



Diplom-Ingenieur (Assessor)

Helmut Bünger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied in den Gutachterausschüssen der Landkreise München und Starnberg

Grosostraße 17
82166 Gräfelfing

Telefon: 089 / 13 93 65 94

Telefax: 089 / 13 93 65 93

Internet: www.gutachten-buenger.de

E-Mail: info@gutachten-buenger.de

Datum: 18.02.2025

Az.: WGA 809-24

Az. des Gerichts: 1514 K 386/24

GUTACHTEN



über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des Versteigerungsobjekts
des mit einer Gastwirtschaft und Fremdenzimmern bebauten Grundstücks in
85598 Vaterstetten-Baldham, Kastanienweg 8

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 12.02.2025 ermittelt zu

2.820.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 21 Seiten zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis	2
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.2	Gestalt und Form.....	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	6
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
3.2	Beschreibung Gaststättengebäude.....	7
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	7
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	8
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	9
3.2.4	Nutzungseinheiten.....	9
3.2.5	Ausstattung Restaurant im Erdgeschoss	10
3.2.6	Ausstattung Fremdenzimmer im Obergeschoss	10
3.2.7	Ausstattung Personalzimmer im Dachgeschoss	10
3.3	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Bauschäden und Baumängel Gesamthaus....	11
3.4	Beurteilung und Zustand des Gesamtgebäudes	11
3.5	Beschreibung Garagen.....	12
3.6	Außenanlagen	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	13
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	13
4.2.2	Verfahrensbeschreibungen.....	13
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.4	Bodenwertermittlung.....	14
4.4.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	14
4.4.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	14
4.4.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	15
4.4.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	15
4.5	Ertragswertermittlung	16
4.5.1	Ertragswertberechnung	16
4.5.2	Erläuterungen zur Ertragswertberechnung	16
4.6	Verkehrswert	19
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	20
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auszug).....	20
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	20
6	Verzeichnis der Anlagen.....	21
7	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	21

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Gaststätte mit Fremdenzimmern
Objektadresse:	Kastanienweg 8, 85598 Baldham
Grundbuchangaben:	Grundbuch des Amtsgerichts Ebersberg von Zorneding, Blatt 9633, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Zorneding, FINr. 1858/2, Kastanienweg 8, Gebäude- und Freifläche zu 1.770 m ²
Besonderheiten:	Über das Bewertungsobjekt wurde vom Unterzeichner bereits ein Verkehrswertgutachten zum Stichtag 12.04.2023 erstellt. Dieses Gutachten dient als Grundlage für den jetzt zu aktualisierende Bewertungsstichtag. Wesentliche Textteile, die unverändert geblieben sind, wurden aus dem vorherigen Gutachten übernommen.

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts München vom 25.11.2024 wurde zur Vorbereitung des Versteigerungstermins die Schätzung des Verkehrswerts des oben angegebenen Beschlagnahmeobjekts angeordnet
Wertermittlungsstichtag:	12.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	die Ortsbesichtigung fand am 12.02.2025 in den Vormittagsstunden statt; der Dachspitz war nicht zugänglich und konnte deshalb nicht in Augenschein genommen werden
Teilnehmer am Ortstermin:	der Pächter des Bewertungsobjekts und der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1.000 vom 06.02.2025• Grundbuchauszug vom 23.10.2024• Baupläne• Straßenkarte und Stadtplan• Auskünfte bei der Gemeinde Vaterstetten• Auskünfte beim Gutachterausschuss im Landkreis Ebersberg

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Bayern
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Vaterstetten (ca. 25.000 Einwohner) Ortsteil Baldham (ca. 9.200 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Autobahnzufahrten:</u> A 99 Autobahnring-Ost, Anschlussstelle Haar, ca. 4 km entfernt <u>Bundesstraßen:</u> B 304, ca. 1 km entfernt <u>Bahnhof:</u> S-Bahnhof Baldham in unmittelbarer Nähe <u>Flughafen:</u> München Franz-Joseph-Strauß ca. 40 km entfernt
innerörtliche Lage:	im Zentrum vom Ortsteil Baldham gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, alle Schulformen und alle sonstigen wesentlichen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger bzw. Fahrradentfernung zu erreichen; S-Bahnhof in direkter Nähe, Bus-Haltestelle in fußläufiger Entfernung; zentrale Lage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche, teilweise gewerbliche Nutzungen und Läden im näheren Umfeld vorhanden; offene, 2-4-geschossige Bauweise vorherrschend
Beeinträchtigungen:	die Beeinträchtigungen durch Straßen- und Schienenverkehr sind für die zentrale Innerortslage als normal zu bezeichnen; die Gleise sind mit Lärmschutzwänden vom Bewertungsobjekt abgeschirmt
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	<u>Straßenfront am Kastanienweg:</u> ca. 44 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 40 m <u>Grundstücksgröße (lt. Grundbuch):</u> FINr. 1858/2: Größe = 1770 m ² <u>Bemerkungen:</u> nahezu quadratische Grundstücksform
--------------------------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	<u>Kastanienweg:</u> Anliegerstraße im Einbahnverkehr <u>Bahnhofplatz:</u> örtliche Verbindungs- und Anliegerstraße, wegen der Unterführung unter den Bahngleisen besteht keine Erschließung des Bewertungsgrundstücks an die Straße; Straße mit starkem Durchgangsverkehr
Straßenausbau Kastanienweg:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Bitumen; ein schmaler Gehweg ist nur auf der Straßen-Ostseite vorhanden, mit Bitumenbelag; Parkplätze ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	offene Bauweise zu den Nachbargebäuden ohne Grenzbebauung (freistehendes Gebäude)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden erkennbar und zu vermuten
Altlasten:	Untersuchungen hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor; in dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastunverdächtige Fläche unterstellt
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 23.10.2024 vor; hiernach stehen in Abteilung II des Grundbuchs von Zorneding, Blatt 9633 folgende Eintragungen: lfd. Nr. 1: Geh- und Fahrrecht sowie Zaunerrichtungsverbot für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 1858/56 lfd. Nr. 7: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet
Anmerkung:	die Eintragungen beeinträchtigen nicht die Nutzung des Grundstücks; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert
Bodenordnungsverfahren:	das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	das Gebäude ist vollständig verpachtet

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:	Baulasten sind nicht eingetragen
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	für den Bereich des Bewertungsobjektes besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan von 1978 mit den wesentlichen Festsetzungen: <ul style="list-style-type: none">• Baugrenzen um das Bestandsgebäude• Maß der baulichen Nutzung: E+1+D Bauvorhaben sind dementsprechend nach den Festsetzungen im Bebauungsplan zu beurteilen.
---------------------------------	--

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Haus mit Gaststätte und Fremdenzimmern bebaut. Das Objekt ist vollständig seit Oktober 2024 für 5 Jahre verpachtet mit der mieterseitigen Option, das Pachtverhältnis für jeweils weitere 5 Jahre zwei Mal zu verlängern.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Pläne und Unterlagen.

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 Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Beschreibung Gaststättengebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Gaststätte: im Erdgeschoss Restaurant, im Obergeschoss Fremdenzimmer, im Dachgeschoss Personalwohnungen, im Keller Versorgungs- und Sanitärräume für das Restaurant; 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss; das Gebäude ist außer dem Wintergarten vollständig unterkellert; das Gebäude ist freistehend
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr 1901; Anbau eines Wintergartens 2009; flexible Terrassenüberdachung 2023
Modernisierungen:	der heutige Ausstattungs- und Ausbauzustand stammt überwiegend aus den 1990er Jahren; in den letzten rd. 20 Jahren sind keine wertrelevanten Modernisierungen am Gebäude mehr durchgeführt worden
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Fenster- und Türeinfassungen abgesetzt verputzt und gestrichen; Sockel verputzt und gestrichen; teilweise aufwändige Fassadengestaltung (Stilelemente über einigen Fenstern)

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk verputzt und mit Farbanstrich
Umfassungs- und Innenwände:	tragende Wände: Mauerwerk, nichttragende Zwischenwände aus Rigips
Decken:	<u>Kellerdecke:</u> massiv (Mauerwerk) <u>Geschossdecken:</u> vermutlich Balkendecken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Tritt- und Setzstufen aus Naturstein; einfacher Handlauf aus Holz <u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion (Eiche); Trittstufen mit PVC-Belag; aufwendig gestaltetes, schmiedeeisernes Geländer mit Handlauf aus Holz
Hauseingänge:	Vordereingangstür zum Treppenhaus auf der Gebäude-Süd- seite aus massivem Naturholz mit Lichtausschnitten im obern Türbereich; Restauranteingang auf der Gebäude-Nordseite über die Res- taurantterasse; einfache Glastür in Metallrahmen
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung unbekanntes Baujahrs, ver- mutlich aus den frühen 90er Jahren; Fensterbänke (soweit vorhanden) innen aus Holz mit Farb- anstrich oder Naturstein, außen aus Blech mit Farbanstrich oder Kupfer
Dach:	Krüppelwalmdach ohne Aufbauten; <u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dacheindeckung:</u> Ziegel aus Ton ohne Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer <u>Kamine:</u> Montageschornsteine, über Dach verkleidet mit Kupferplat- ten <u>Dach Wintergarten:</u> Glasdach in Metallkonstruktion

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Leitungen unter Putz; in den Räumen mehrere Steckdosen und teilweise Lichtauslässe in der Decke; durchschnittliche Fernmelde- und informationstechnische Anlagen; Klingelanlage; Telefonanschluss
Heizung:	Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 1997; in den Wohn- und Gasträumen überwiegend Kompaktheizkörper, im Wintergarten Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
sanitäre Installation:	einfache bis durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; in den Sanitärräumen ohne Fenster elektrische Zwangslüftung, ansonsten herkömmliche Fensterlüftungen;
Energieeffizienz:	ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt

3.2.4 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:	Gang, Damen- und Herren-WC, Gaststube mit ca. 30 Sitzplätzen, 2 Kühlräume, Raum mit Tiefkühlaggregat, Waschküche, Heizungsraum; Lastenaufzug zum Restaurant im Erdgeschoss; Nutzfläche insgesamt ca. 191 m ²
Erdgeschoss:	Hauseingang zum Treppenhaus, Diele, Behinderten-WC, Lastenaufzug, Küche, Schanktresen, 4 miteinander verbundene Gaststuben, Wintergarten; Terrasse mit beweglicher Decke und Glaswänden zum Öffnen; Nutzfläche einschließlich Wintergarten ohne Terrassen insgesamt ca. 289 m ²
Obergeschoss:	Gang; Büro; Fluchtbalkon; 10 Fremdenzimmer; Wohn-/Nutzfläche ohne Balkon insgesamt ca. 205 m ²
Dachgeschoss:	Vorplatz; Wohnung auf Ostseite mit Flur, Bad/WC, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer und 2 Speicherräumen (Anmerkung: diese Wohnung konnte nicht besichtigt werden); Wohnung auf Westseite mit Flur, 5 Zimmern, Abstellraum; 1 Zimmer-Appartement mit Bad; Wohn-/Nutzfläche insgesamt ca. 194 m ²

3.2.5 Ausstattung Restaurant im Erdgeschoss

Eingangstür:	Zugang über Wintergarten mit Glastüren in Metallrahmenkonstruktion
Raumtüren:	massive Türen aus Naturholz mit Kassettenmustern; Holzzargen; bessere Beschläge
Bodenbeläge:	überwiegend Fliesenbelag, teilweise Parkett; Küche und Sanitärräume mit Fliesenboden
Innenwandbekleidungen:	Gasträume mit Putz und Farbanstrich, teilweise mit Holzverkleidungen ca. 2 m hoch; Bäder überwiegend raumhoch gefliest, Küche raumhoch gefliest
Deckenbekleidungen:	überwiegend Verkleidung mit Holzdecken, ansonsten Putz mit Farbanstrich

3.2.6 Ausstattung Fremdenzimmer im Obergeschoss

Zimmertüren:	einfache glatte Röhrenspanntüren mit Naturholzfurnier; Holzzargen; einfache Schlösser und Beschläge; kein besonderer Einbruchschutz
Bodenbeläge:	Flur mit Linoleumbelag; Aufenthaltszimmer mit Parkett oder Laminat-Parkett; Bäder mit Fliesenboden
Innenwandbekleidungen:	Aufenthaltsräume mit Putz und Farbanstrich; Bäder mit Fliesen raumhoch
Deckenbekleidungen:	überwiegend Holzdecken, teilweise Deckenputz mit Farbanstrich
Bäder:	innenliegende Bäder in jedem Zimmer mit eingebauter Dusche, WC und Waschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte; elektrische Zwangslüftung

3.2.7 Ausstattung Personalzimmer im Dachgeschoss

Zimmertüren:	einfache glatte Röhrenspanntüren mit Naturholzfurnier; Holz- oder Metallzargen; einfache Schlösser und Beschläge
Bodenbeläge:	Flur mit Fliesenbelag; Aufenthaltszimmer mit Parkett oder Laminat-Parkett; Bäder mit Fliesenboden

Innenwandbekleidungen:	Aufenthaltsräume mit Putz und Farbanstrich; Bäder mit Fliesen raumhoch,
Deckenbekleidungen:	Holzdecken
Bad in Westwohnung:	eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, Stand-WC, 2 Waschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte; Entlüftung über Dachflächenfenster

3.3 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Bauschäden und Baumängel Gesamthaus

besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">– Balkon Gebäude-Ostseite– Kelleraußentreppe (als Notausgang)– Wintergarten
besondere Einrichtungen:	keine wertrelevanten vorhanden
Kücheneinrichtungen:	sind nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	größere Bauschäden und Baumängel wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt und vom Pächter auch nicht vorgetragen; in den oberen Geschossen besteht ein allgemeiner Renovierungsbedarf

3.4 Beurteilung und Zustand des Gesamtgebäudes

Das Gaststättengebäude befindet sich in einem guten Zustand.

In den letzten Jahren wurden keine wesentlichen wertrelevanten Modernisierungen, sondern nur notwendige Reparaturen durchgeführt. 2009 wurde der Wintergarten auf der Nordseite angebaut, 2023 wurde die nördlich angrenzende Terrasse mit einem mobilen Dach und Seitenwänden ausgestattet, die bei Bedarf geöffnet werden können.

Die Fremdenzimmer im Obergeschoss sind einfach ausgestattet und in einem ordentlichen Zustand. Der Ausstattungsstandard entspricht nicht mehr heutigen Ansprüchen an Unterkünften im Einzugsbereich der Landeshauptstadt München.

Die Wohnungen bzw. Zimmer im Dachgeschoss zur Unterbringung des Restaurantpersonals sind sehr einfach ausgestattet und für eine Fremdvermietung nicht geeignet.

Der technische Zustand des Hauses ist teilweise veraltet; die Heizung ist ca. 27 Jahre alt.

3.5 Beschreibung Garagen

Auf der Grundstücks-Ostseite befinden sich 3 zusammengebaute Garagen in Fertigbauweise, die mit einem Speicher überbaut sind. Der Speicher ist aus einfachen Holzbrettern zusammengebaut mit Türöffnungen über den Garagentoren.

2 Garagentore sind als Kipptore aus Metall mit Handbetrieb ausgestattet, eine Garage dient als Lagerraum und ist mit einer Tür statt Kipptor versehen. Der Boden ist aus Beton.

Der Speicher dient u.a. als Abstellfläche für die Biergartenausstattungen und ähnliches.

3.6 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;
große Asphaltfläche für Kfz-Stellplätze, Biergartenfläche mit Kies und Betonplatten, Spielplatz mit Kiesboden.

Das Grundstück ist teilweise eingefriedet mit Zäunen und Hecken.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Gaststätte und Fremdenzimmern bebaute Grundstück in 85598 Baldham, Kastanienweg 8 zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Zorneding</i>	<i>9633</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flurstück	Fläche
<i>Zorneding</i>	<i>1858/2</i>	<i>1770 m²</i>

4.2 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB ist das Ziel jeder Verkehrswertermittlung, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

4.2.2 Verfahrensbeschreibungen

Die Bewertung mittels **Vergleichswertverfahren** (gem. §§ 15-16 ImmoWertV) ist für die Bewertung von Bodenwerten, Eigentumswohnungen und Reihenhäusern geeignet. Für andere Objekttypen wie Mehrfamilienhäuser, gewerbliche Gebäude, gastronomische Betriebe usw. stehen im Allgemeinen keine geeigneten Vergleichskaufpreise zur Verfügung, deshalb kommt das Vergleichswertverfahrens im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das **Ertragswertverfahren** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Das trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es sich um ein Renditeobjekt handelt.

Das **Sachwertverfahren** (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) eignet sich insbesondere für die Verkehrswertermittlung von Immobilien, die zum Zwecke der Eigennutzung erworben werden (Ein- und Zweifamilienhäuser). Das Verfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der Sachwert wird aus der Summe von Bodenwert, Gebäudewert und dem Sachwert der Außenanlagen ermittelt. Für das hier zu bewertende Grundstück mit dem Wohn- und Bürohaus scheidet das Sachwertverfahren aus.

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln, weil diese zur Erzielung von Erträgen erworben werden.

Von den drei Verfahren kommt aus vorgenannten Gründen nur das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Die für die Wertermittlung erforderlichen Parameter (Mieten, Liegenschaftszinssatz) sind für die vorliegende Objektart bekannt.

4.4 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete **Bodenrichtwerte** (BRW) vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

4.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der veröffentlichte **Bodenrichtwert** beträgt **1.300,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
Lage	=	1. Bauzeile an der Bahn
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,50
Anzahl der Vollgeschosse	=	2

4.4.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.02.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Lage	=	1. Bauzeile an der Bahn
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,50
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
Anzahl der Vollgeschosse	=	2

4.4.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert				Erläuterung
beitragsfreier Bodenrichtwert			= 1.300,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.02.2025	× 1,00	B1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
GFZ	0,50	0,50	× 1,00	B2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			= 1.300,00 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			= 1.300,00 €/m ²	
Fläche			× 1.770 m ²	
Bodenwert			= 2.301.000,00 € rd. 2.300.000,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2025 insgesamt **2.300.000,00 €**.

4.4.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

B1

Zeitliche Preisveränderungen zwischen dem Bodenrichtwert und dem Wertermittlungsstichtag sollen mittels sog. Indexreihen berücksichtigt werden (vgl. § 11 Abs. 1 ImmoWertV). Die Bodenwerte in dem Bereich des Bewertungsobjekts sind zwischen 01.01.2024 und dem Bewertungsstichtag relativ stabil geblieben, so dass insgesamt von einem stagnierenden Wertniveau ausgegangen wird.

B2

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus dem gültigen Bebauungsplan und dem Bestandsgebäude, das vollständig mit den festgesetzten Baugrenzen übereinstimmt.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gasthaus	1	EG+OG+DG	688	3	15,15	10.420,00	125.040,00
	2	Garage			50,00	150,00	1.800,00
Summe			688	3		16.570,00	126.840,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	126.840,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 22.956,80 €
jährlicher Reinertrag	= 103.883,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,30 % von 2.300.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 52.900,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 50.983,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 13 Jahren Restnutzungsdauer	× 11,127
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 567.290,07 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 2.300.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 2.867.290,07 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 2.867.290,07 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 50.000,00 €
Ertragswert	= 2.817.290,07 €
	rd. 2.820.000,00 €

4.5.2 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Wohn-/Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden teilweise direkt aus den vorliegenden Plänen entnommen oder, falls diese nicht angegeben sind, graphisch aus den angegebenen Maßen in den Planunterlagen ermittelt. Die Berechnungen orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR). Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück bzw. dem Objekt marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Die ab Oktober 2024 vereinbarte Pacht entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in SPRENGNETTER [2] veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	3.805,20 €
Instandhaltungskosten		
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G) 688,00 m ² × 20,00 €/m ²	13.760,00 €
	Garagen (Gar.) 3 Gar. × 106,00 €	318,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	4,0 % vom Rohertrag	0,00 €
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	5.073,60 €
Summe		22.956,80 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der Angaben in SPRENGNETTER [2] veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten abgeleitet. Für Restaurants und Hotels liegt der Liegenschaftszins bei einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren zwischen 2,0 – 2,7 %. Für das vorliegende Objekt wird ein etwas unter dem Mittelwert liegender Zinssatz als sachgerecht erachtet.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Für ein Restaurant mit Fremdenzimmer bzw. Hotel wird üblicherweise von einer GND zwischen 30 – 50 Jahren ausgegangen im vorliegenden Fall ist diese mit 40 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) ist üblicherweise die Differenz aus Gesamtnutzungsdauer abzüglich dem tatsächlichen Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wurde im vorliegenden Fall durch Modernisierungen in der weiteren Vergangenheit mehrfach verlängert (d. h. das Gebäude wurde fiktiv verjüngt).

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gasthaus

Das 1901 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		6,0	0,0	

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1901 = 124 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 13 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1998.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-50.000,00 €
• Unterhaltungsstau (pauschal geschätzt)	-20.000,00 €
• Heizung überaltert	-30.000,00 €
Summe	-50.000,00 €

4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2025 mit rd. **2.820.000,00 €** ermittelt.

Der miet- und lastenfreie **Verkehrswert** für das mit einem Gasthaus und Fremdenzimmern bebaute Grundstück in 85598 Baldham, Kastanienweg 8:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Zorneding</i>	<i>9633</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flurstück	
<i>Zorneding</i>	<i>1858/2</i>	

wird zum **Wertermittlungsstichtag 12.02.2025** mit rd.

2.820.000,00 €

(in Worten: zweimillionenachthundertzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

Gräfelfing, den 18.02.2025

Dipl.-Ing. (Assessor) Helmut Bünger

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auszug)

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [4] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Ebersberg: Bodenrichtwerte zum 01.01.2024

6 Verzeichnis der Anlagen

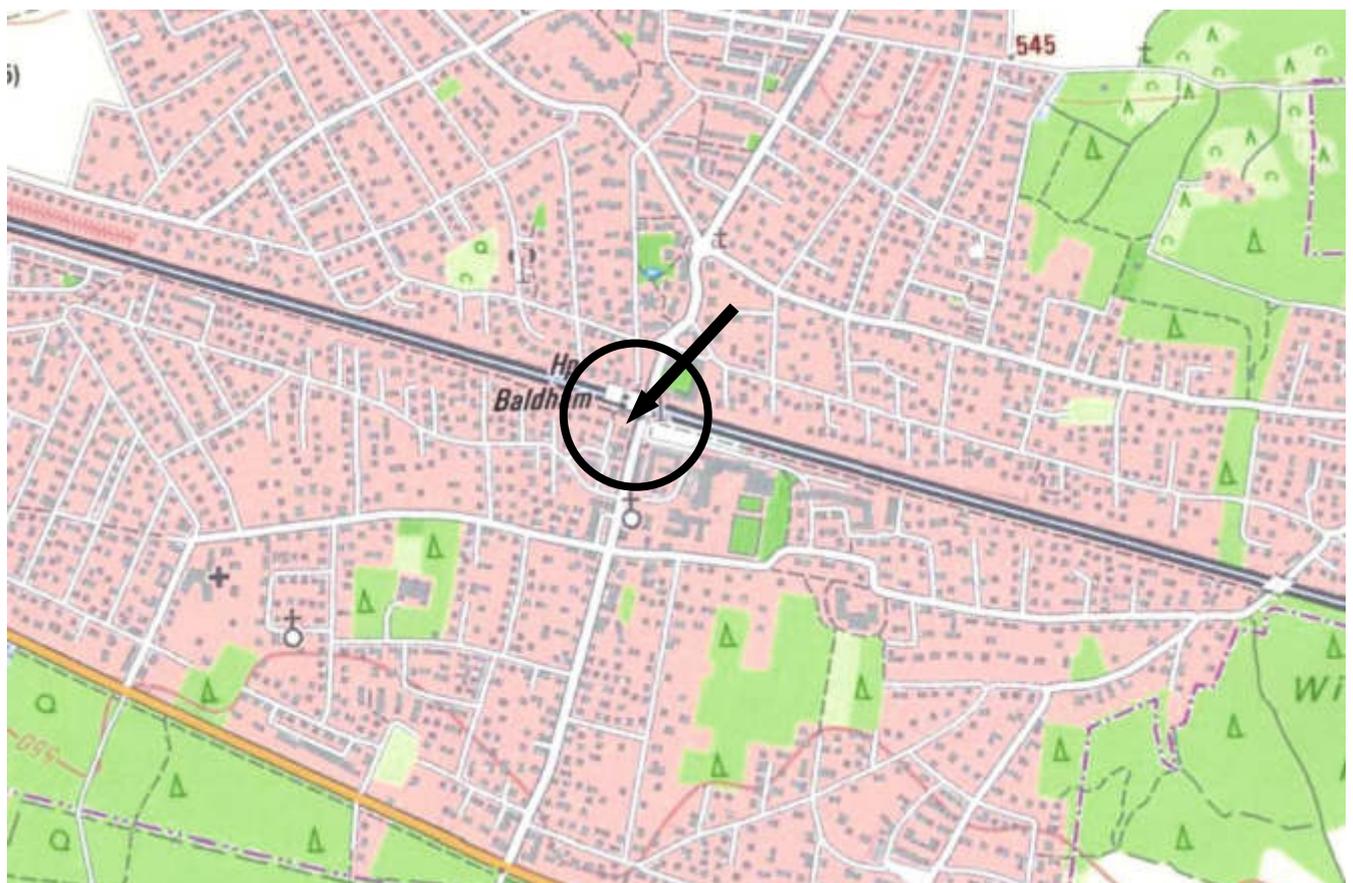
- Anlage 1: Auszüge aus der Übersichtskarte M = 1: 200.000 und dem Ortsplan von Baldham mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte M = 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Grundrisse
- 3-1: Grundrisse Erdgeschoss und Obergeschoss
 - 3-2: Grundrisse Dachgeschoss und Kellergeschoss
 - 3-3: Gebäudeschnitt
- Anlage 4: Fotos
- 4-1: Fotos Außenansichten 1
 - 4-2: Fotos Außenansichten 2
 - 4-3: Fotos Restaurant 1
 - 4-4: Fotos Restaurant 2
 - 4-5: Fotos Obergeschoss
 - 4-6: Fotos Dachgeschoss 1
 - 4-7: Fotos Dachgeschoss 2
 - 4-8: Fotos Kellergeschoss

7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

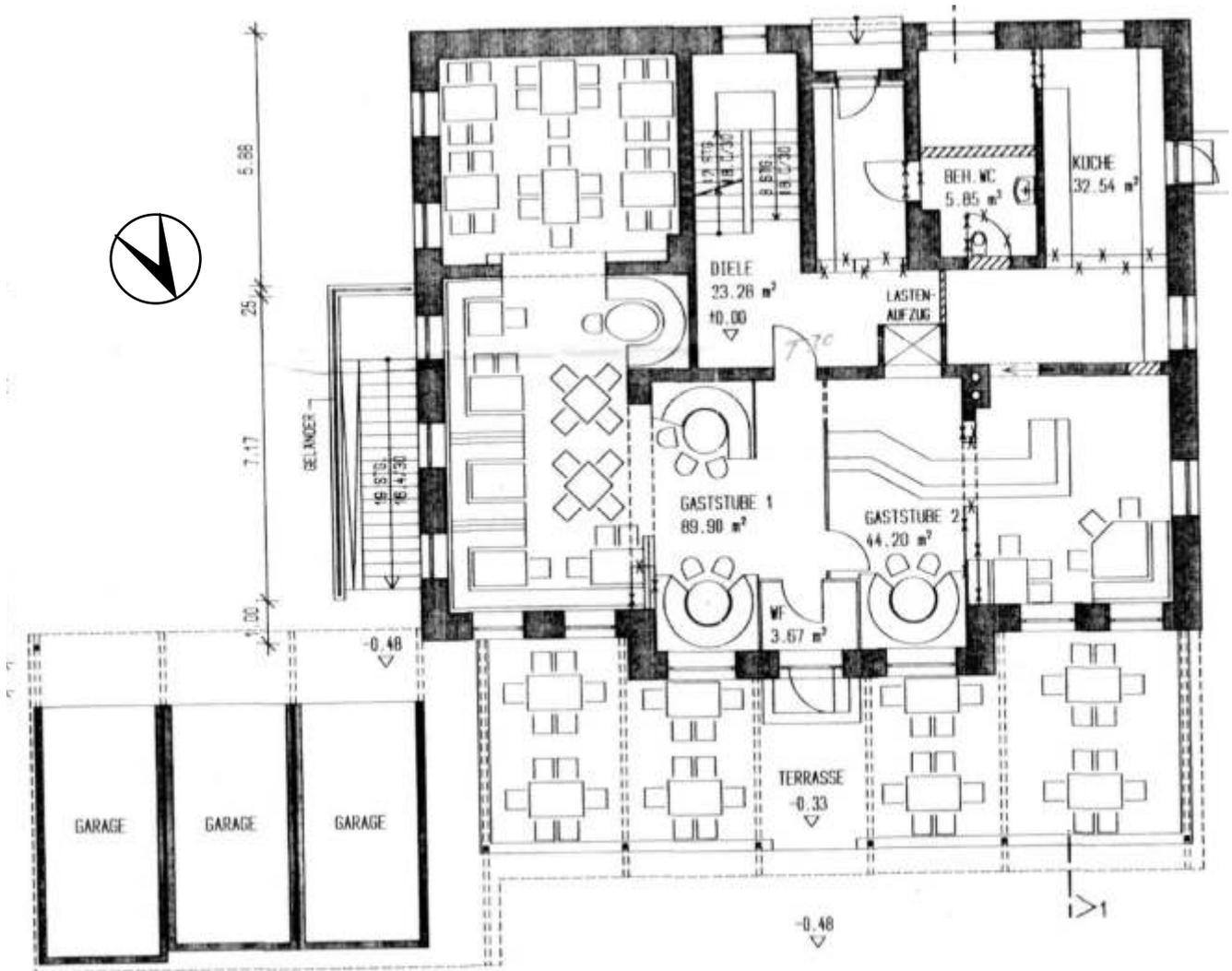
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte (z.B. Makler) und /oder eine Veröffentlichung im Internet sind nicht zulässig.

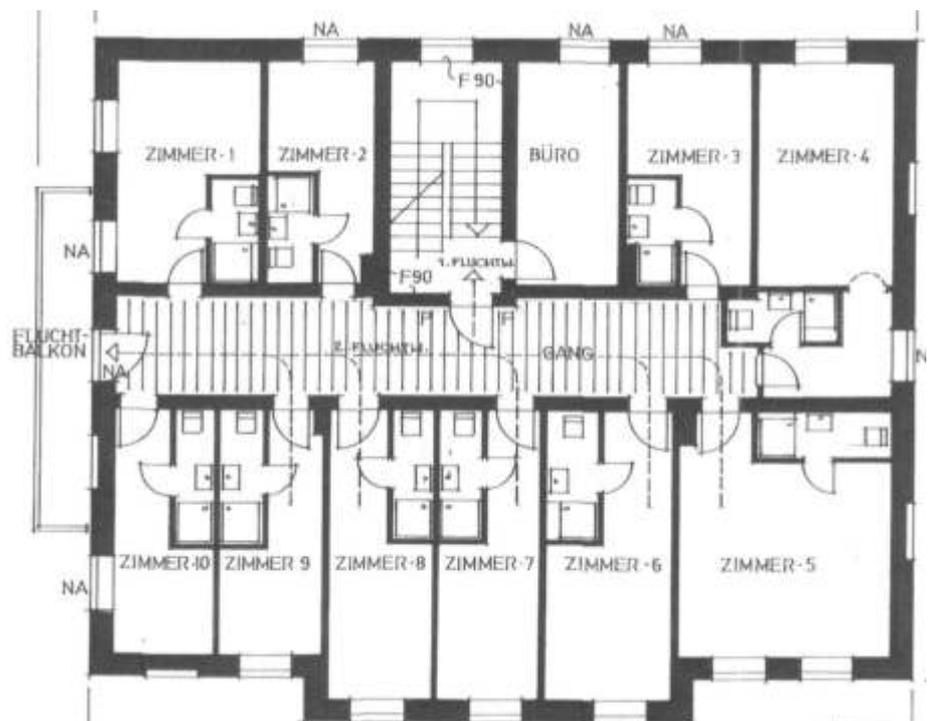
Anlage 1: Auszüge aus der Übersichtskarte M = 1 : 200.000 und dem Ortsplan von Baldham mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Anlage 3-1: Grundrisse Erdgeschoss und Obergeschoss

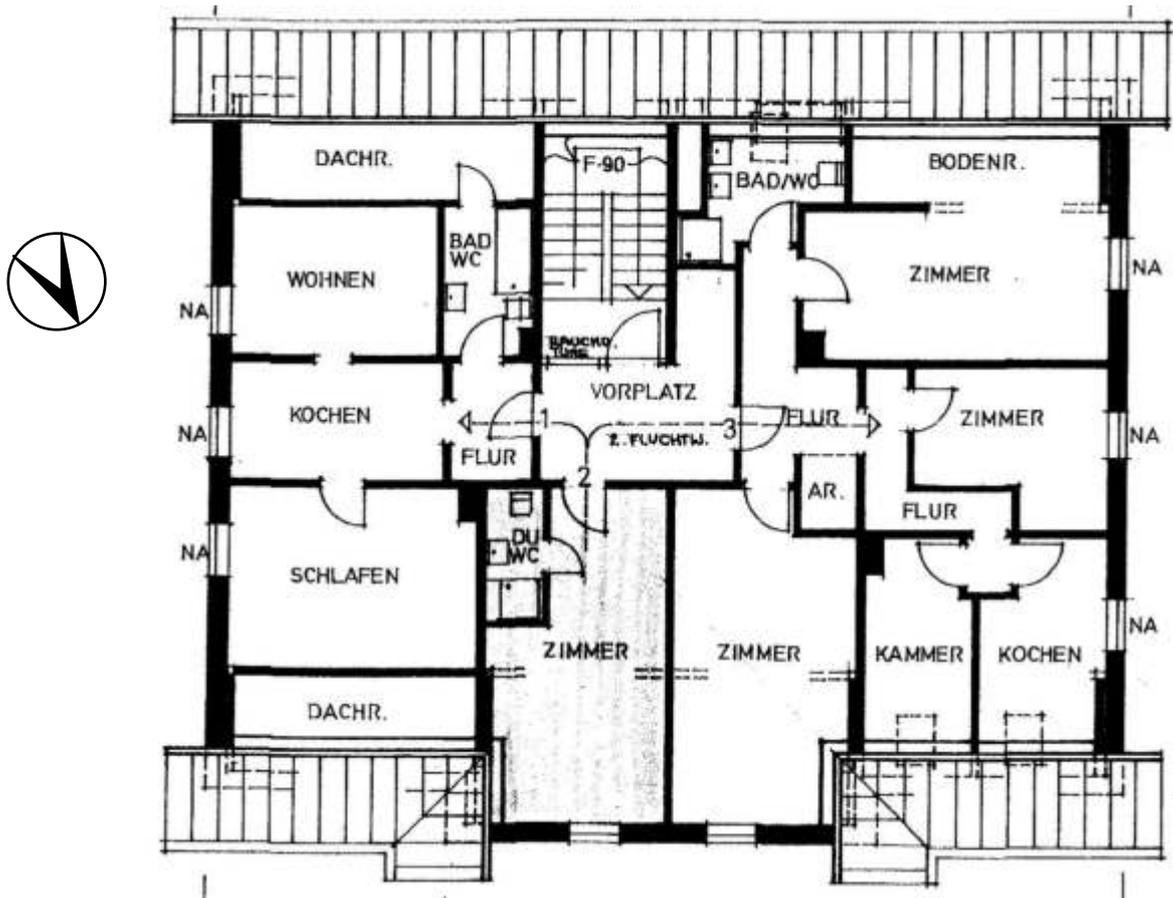


Grundriss Erdgeschoss

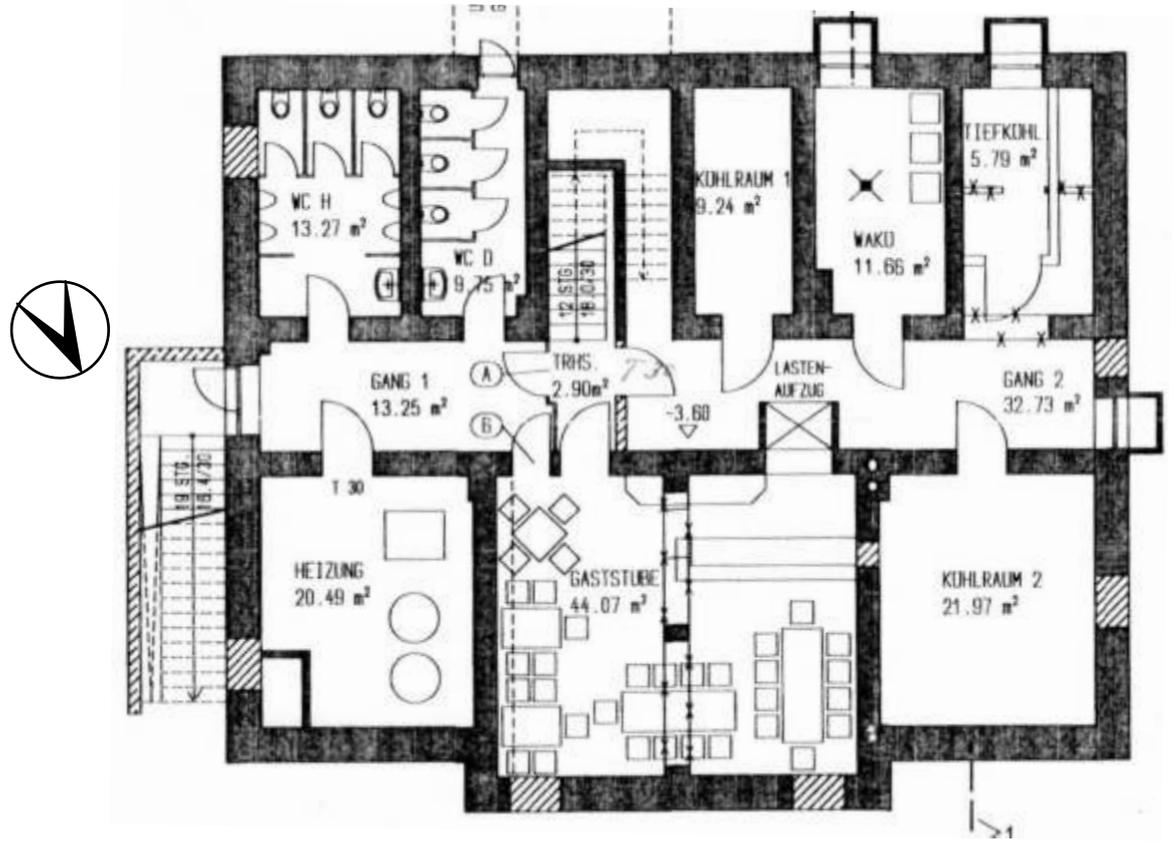


Grundriss Obergeschoss

Anlage 3-2: Grundrisse Dachgeschoss und Kellergeschoss

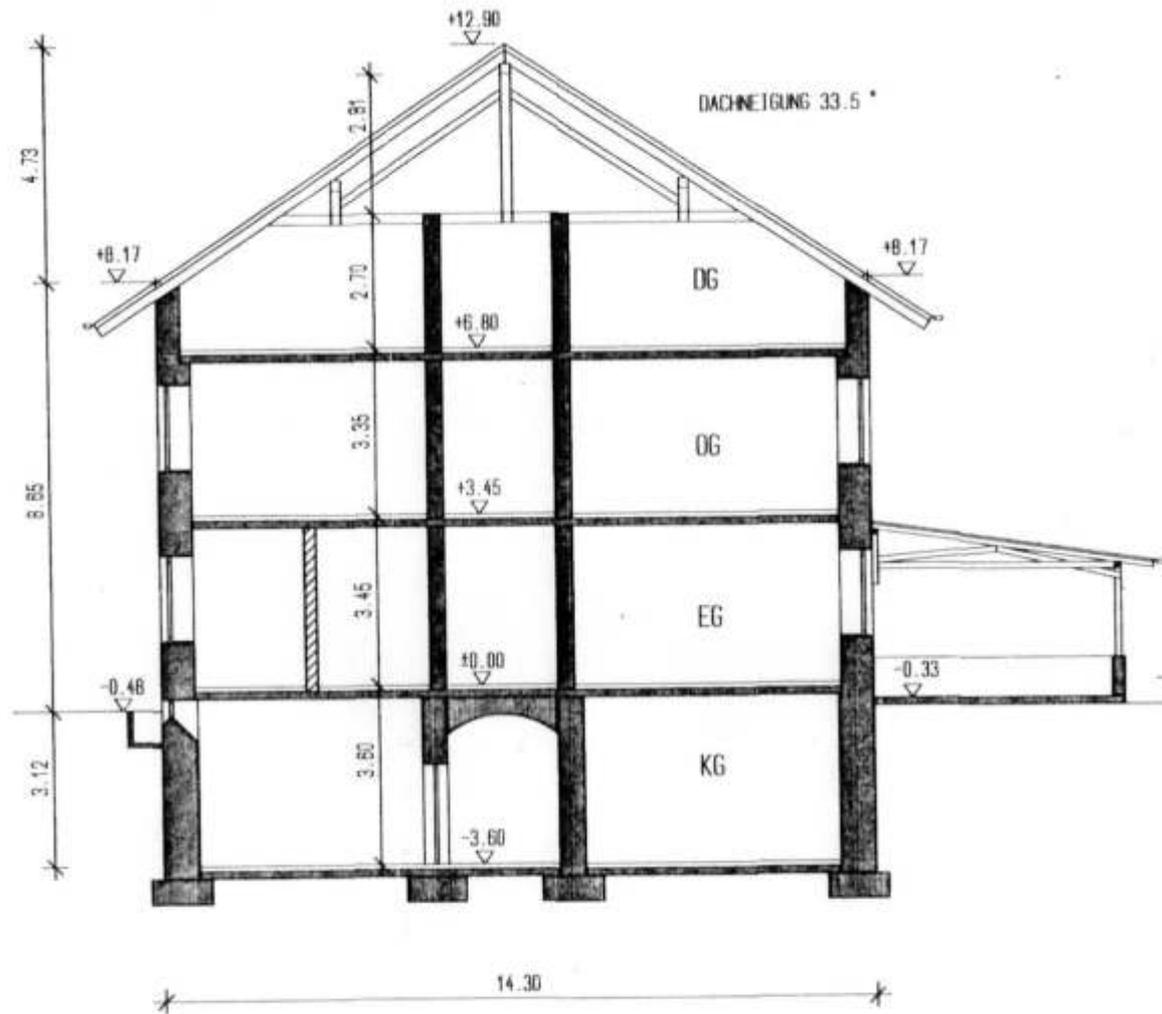


Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss

Anlage 3-3: Gebäudeschnitt



SCHNITT 1-1

Anlage 4-1: Fotos Außenansichten 1

Eingang Restaurant
Nordseite



Nordseite



West- und Südseite



Ost- und Südseite



Kelleraußentreppe
(Notausgang) und
Garagengebäude



Zufahrt über
Kastanienweg



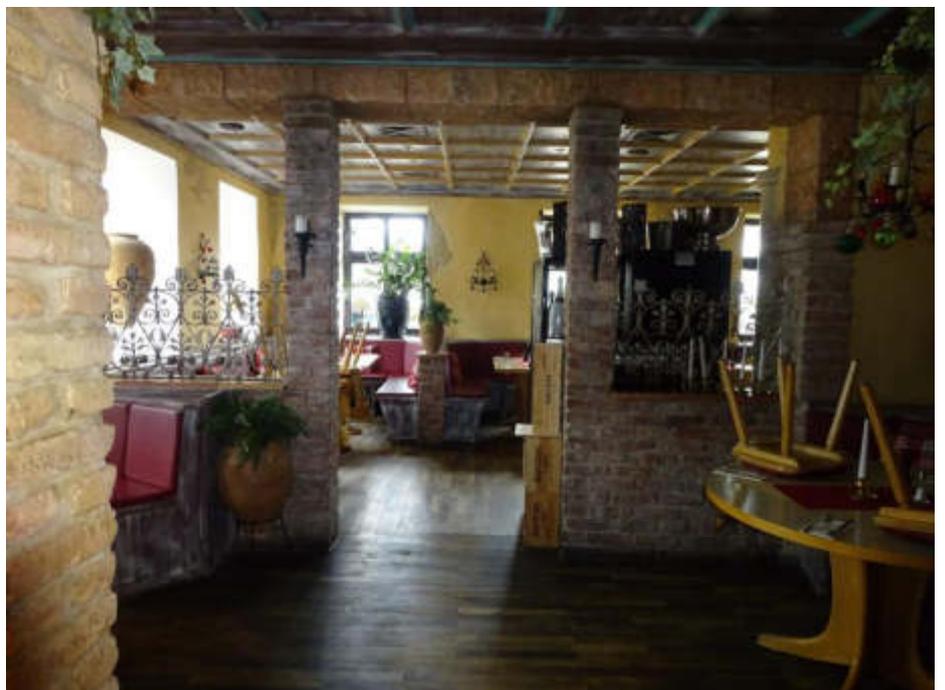
Gastraum mit Tresen



Gastraum



Gastraum



Anlage 4-4: Fotos Restaurant 2

Küche



überdachter
Außenbereich



überdachter
Außenbereich



Anlage 4-5: Fotos Obergeschoss

Doppel-/Dreibettzimmer



Einzelzimmer



Badzimmer



Flur



Vorplatz



Badezimmer
Westwohnung



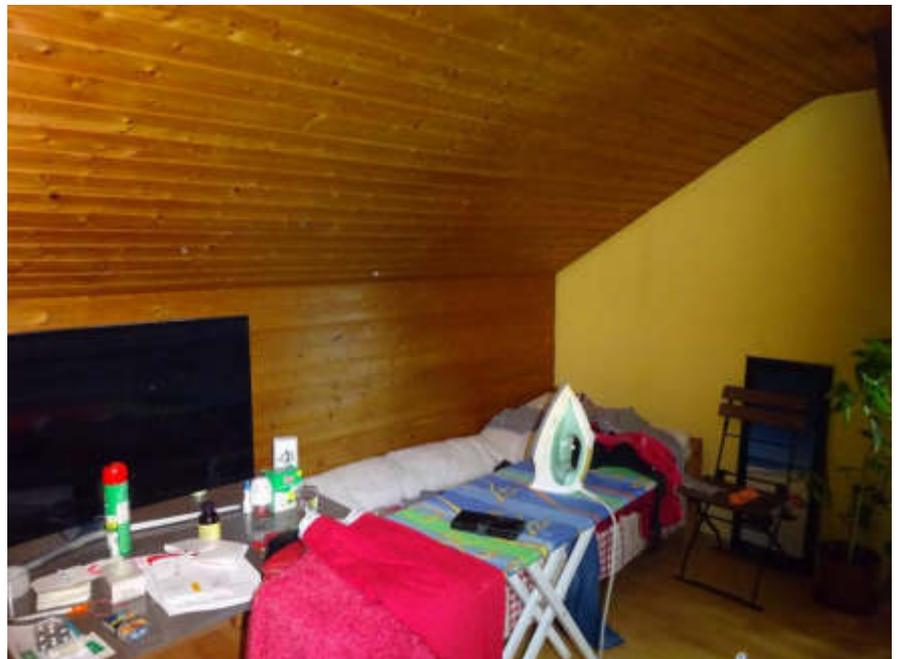
Badezimmer
Westwohnung



Vorplatz



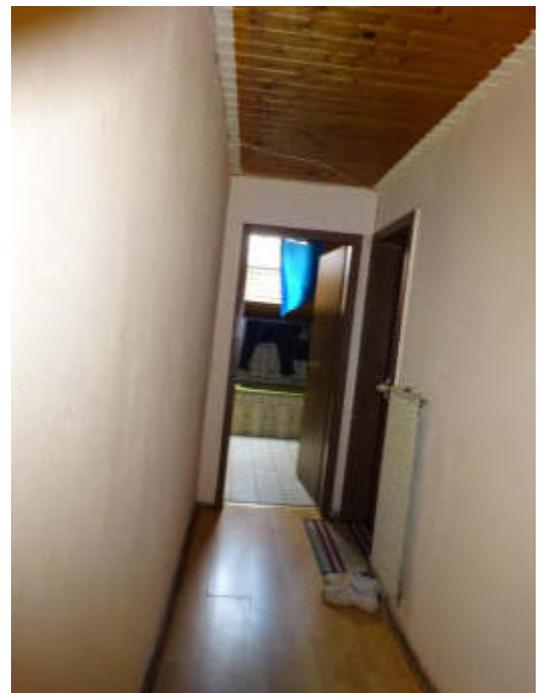
Zimmer



Treppe



Flur



Anlage 4-8: Fotos Kellergeschoss

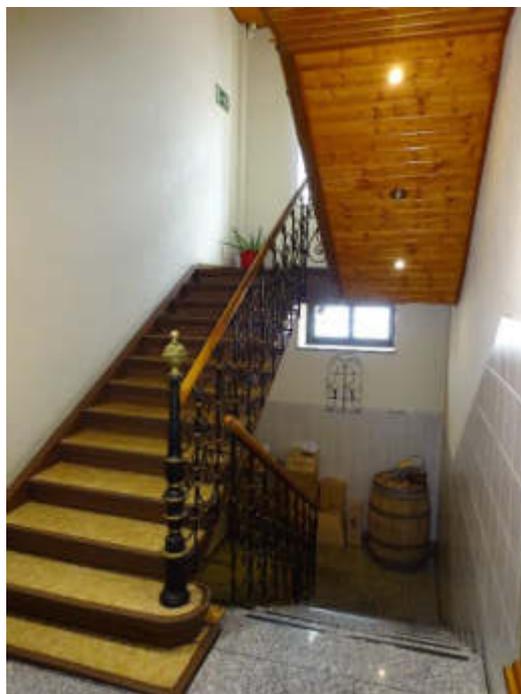
Gaststube



Herrentoilette



Treppenhaus



Flur

