

# **G U T A C H T E N**

## **über die Ermittlung des Verkehrswertes**

(im Sinne des § 194 BauGB)

**Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage,  
ca. 181 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**Kreith 1a, 85664 Hohenlinden**

**Fl.-Nr. 884/8, Gemarkung Hohenlinden**

**- Das Wohnhaus überbaut auf Fl.-Nr. 884/7,  
Gemarkung Hohenlinden -**

**1/2 Miteigentumsanteil an Grundstück,  
Fl.-Nr. 884/9, Gemarkung Hohenlinden**



**Wertermittlungstichtag 22.05.2025**

**Verkehrswert Fl.-Nr. 884/8, Wohnhaus mit Doppelgarage: 885.000,00 €**

**Verkehrswert 1/2 MEA an Fl.-Nr. 884/9: 11.000,00 €**

**Hinweis: Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt werden!**



**Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär**

**Theresienstr. 1, 80333 München**

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.

Zuständig: IHK Nürnberg.

München, den 07.07.2025

Exemplar 4 von 4

(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

signiert von:

Michael Bär

am: 16.07.2025

mit:

digiseal<sup>®</sup>  
by secript



## Inhaltsverzeichnis

<b>ÜBERSICHTSBLATT</b> .....	<b>4</b>
<b>1. ALLGEMEINE ANGABEN</b> .....	<b>5</b>
1.1 <b>Gegenstand der Bewertung</b> .....	<b>5</b>
1.2 <b>Auftraggeber</b> .....	<b>5</b>
1.3 <b>Zweck der Bewertung</b> .....	<b>5</b>
1.4 <b>Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag</b> .....	<b>6</b>
1.5 <b>Ortsbesichtigung / Teilnehmer</b> .....	<b>6</b>
1.6 <b>Grundbuchdaten</b> .....	<b>7</b>
1.7 <b>Baulastenverzeichnis</b> .....	<b>7</b>
1.8 <b>Unterlagen</b> .....	<b>7</b>
1.9 <b>Mieter</b> .....	<b>8</b>
1.10 <b>Zuständige Verwaltungsbehörde</b> .....	<b>8</b>
1.11 <b>Marktsituation</b> .....	<b>8</b>
<b>2. LAGE</b> .....	<b>9</b>
2.1 <b>Standort und Umfeld</b> .....	<b>9</b>
2.2 <b>Verkehrsanbindung</b> .....	<b>10</b>
2.3 <b>Immissionen / Beeinträchtigungen</b> .....	<b>11</b>
2.4 <b>Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze</b> .....	<b>11</b>
<b>3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>11</b>
3.1 <b>Zuschnitt / Form / Maße</b> .....	<b>11</b>
3.2 <b>Erschließung</b> .....	<b>11</b>
3.3 <b>Baurechtliche Situation</b> .....	<b>12</b>
3.4 <b>Vorhandene Bebauung / Nutzungsart</b> .....	<b>12</b>
3.5 <b>Wohnfläche / Bruttogrundfläche</b> .....	<b>13</b>
3.6 <b>Wertrelevante Geschossflächenzahl</b> .....	<b>14</b>
3.7 <b>Denkmalschutz</b> .....	<b>14</b>
3.8 <b>Altlasten</b> .....	<b>14</b>
<b>4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG</b> .....	<b>15</b>
4.1 <b>Grundrissgliederung</b> .....	<b>16</b>
4.2 <b>Rohbau / Konstruktion</b> .....	<b>16</b>
4.3 <b>Ausbau</b> .....	<b>17</b>
4.4 <b>Außenanlagen</b> .....	<b>19</b>
4.5 <b>Energieausweis / energetischer Zustand</b> .....	<b>19</b>

<b>4.6</b>	<b>Doppelgarage / Kfz-Stellplatz .....</b>	<b>19</b>
<b>4.7</b>	<b>Befund.....</b>	<b>20</b>
<b>5.</b>	<b>BESCHRIEB FL.-NR. 884/9 .....</b>	<b>20</b>
<b>6.</b>	<b>BEURTEILUNG.....</b>	<b>21</b>
<b>7.</b>	<b>WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS .....</b>	<b>22</b>
<b>8.</b>	<b>WERTERMITTLUNG.....</b>	<b>22</b>
<b>8.1</b>	<b>Bodenwert.....</b>	<b>22</b>
<b>8.2</b>	<b>Sachwert .....</b>	<b>25</b>
<b>8.3</b>	<b>Ertragswert .....</b>	<b>32</b>
<b>9.</b>	<b>VERKEHRSWERT .....</b>	<b>36</b>

**Anlagen:**

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.5
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Pläne	A5.1 – A5.8
Anlage 6:	Wohnfläche	A6
Anlage 7:	BGF, GF, WGFZ	A7
Anlage 8:	Berechnung Barwert Überbaurente	A8
Anlage 9:	Grundbuchauszug	A9.1 – A9.4
Anlage 10:	Literaturverzeichnis	A10

Das Gutachten hat 37 Seiten, 10 Anlagen mit 25 Seiten.

## ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekte:	Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, Kreith 1a, 85664 Hohenlinden, Fl.-Nr. 884/8, Gemarkung Hohenlinden, zu 605 m <sup>2</sup> - Das Wohnhaus überbaut auf Fl.-Nr. 884/7, Gemarkung Hohenlinden -  1/2 Miteigentumsanteil an Grundstück, Fl.-Nr. 884/9, Gemarkung Hohenlinden, zu 75 m <sup>2</sup>
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 23.09.2024
Bewertungsstichtag:	22.05.2025
Qualitätsstichtag:	22.05.2025
Brutto-Grundfläche:	ca. 380 m <sup>2</sup> - Wohnhaus ca. 60 m <sup>2</sup> - Doppelgarage
Wohnfläche:	ca. 181 m <sup>2</sup>
Baujahr:	ca. 2013/14
Kfz-Stellplätze:	1 Doppelgarage
Bodenwert:	rd. 321.000,00 € - Fl.-Nr. 884/8 rd. 11.000,00 € - Fl.-Nr. 884/9
Sachwert:	rd. 885.000,00 €
Ertragswert:	rd. 887.000,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>885.000,00 € - Fl.-Nr. 884/8</b> <b>11.000,00 € - Fl.-Nr. 884/9</b>

**Hinweis: Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt werden!**

## **1. ALLGEMEINE ANGABEN**

### **1.1 Gegenstand der Bewertung**

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück Fl.-Nr. 884/8, Gemarkung Hohenlinden, Kreith 1a, 85664 Hohenlinden. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut.

Zudem ist Gegenstand der Bewertung das Grundstück Fl.-Nr. 884/9, Gemarkung Hohenlinden, In Kreith, 85664 Hohenlinden. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Grundstücksfläche mit Wildwuchs, Sträuchern und einem Baum.

#### **Hinweis:**

Das Wohnhaus auf Fl.-Nr. 884/8, Gemarkung Hohenlinden, überbaut an der östlichen Grundstücksgrenze auf das Grundstück Fl.-Nr. 884/7, Gemarkung Hohenlinden. Der Sachverständige geht davon aus, dass den betreffenden Grundstückseigentümern des Grundstücks Fl.-Nr. 884/7, Gemarkung Hohenlinden, der Überbau bekannt ist. Dem Sachverständigen liegen keine Informationen hinsichtlich einer möglichen Vereinbarung zum Überbau vor. Somit geht der Sachverständige davon aus, dass der Überbau durch eine entsprechende Überbaurente zu berücksichtigen ist. Weiter weist der Sachverständige darauf hin, dass sich ggf. für den Eigentümer bzw. den Erwerber des Grundstücks Fl.-Nr. 884/8, Gemarkung Hohenlinden, weitere Nachteile aus dem Überbau ergeben können.

### **1.2 Auftraggeber**

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München, Geschäftszeichen 1517 K 32/24, mit Schreiben vom 24.09.2024 beauftragt.

### **1.3 Zweck der Bewertung**

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen, mit Ausnahme durch das Amtsgericht München im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. 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.

**1.4 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag**

Wertermittlungstichtag ist der 22.05.2025, der Tag der Ortsbesichtigung.  
Der Qualitätstichtag ist mit dem Wertermittlungstichtag identisch.

**1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer**

Die Besichtigung und Aufnahme der Grundstücke mit unmittelbarer Umgebung, sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 22.05.2025 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Bei der Ortsbesichtigung war kein weiterer Teilnehmer anwesend.

Bei der Ortsbesichtigung gemachte Fotoaufnahmen (Außenaufnahmen) sind diesem Gutachten in Kopie als Anlage beigelegt.

Der Ortstermin wurde der Eigentümerin per Einschreiben mitgeteilt. Das Bewertungsobjekt wurde beim Ortstermin nicht zugänglich gemacht. Da keine Innenbesichtigung des Wohnhauses und der Doppelgarage möglich war, werden die Bewertungsobjekte gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung bewertet. Bei der Ortsbesichtigung wurden das Wohnhaus und die Doppelgarage von außen sowie die Außenanlagen, soweit einsehbar, und das Grundstück Fl.-Nr. 884/9 besichtigt. Es wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

### **1.6 Grundbuchdaten**

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 28.02.2024 beigelegt:

- AG Ebersberg, Grundbuch von Hohenlinden, Blatt 2488

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, sind dem beigelegten Grundbuchauszug zu entnehmen.

### **Anmerkungen:**

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des unbelasteten Grundstücks ermittelt.
- Der beigelegte Grundbuchauszug wurde anonymisiert.

### **1.7 Baulastenverzeichnis**

Das Bewertungsobjekt liegt in Bayern. Das Baurecht in Bayern sieht kein Baulastenverzeichnis vor.

### **1.8 Unterlagen**

- Lageplan des Vermessungsamtes Ebersberg
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Ebersberg, Grundbuch von Hohenlinden
- Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Auskunft der Gemeinde Hohenlinden
- Auskunft des Landratsamtes Ebersberg
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

### **1.9 Mieter**

Das Bewertungsobjekt Fl.-Nr. 884/8 wird, soweit bekannt, von der Eigentümerin eigengenutzt.

### **1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde**

Gemeinde Hohenlinden, Rathausplatz 1, 85664 Hohenlinden,  
Telefon 08124 / 5312-0.

### **1.11 Marktsituation**

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als durchschnittlich zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 ist die Marktsituation stagnierend und es war ein fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich ist hauptsächlich das gestiegene Zinsniveau für Immobiliendarlehen. Aktuell ist hinsichtlich des Preisniveaus eine Seitwärtsbewegung festzustellen.

## 2. LAGE

### 2.1 Standort und Umfeld

#### Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteils Kreith in der Gemeinde Hohenlinden, welche östlich von München gelegen ist. Die Gemeinde Hohenlinden gehört zum Landkreis Ebersberg, welcher zum Regierungsbezirk Oberbayern in Bayern gehört.

Statistisch gesehen verfügt die Gemeinde Hohenlinden über ca. 3.400 Einwohner, der Landkreis Ebersberg verfügt über ca. 147.000 Einwohner. Ebersberg liegt östlich von München, der Landeshauptstadt von Bayern mit ca. 1,6 Millionen Einwohnern.

Im Landkreis Ebersberg waren zum Stand April 2025 ca. 2.540 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 3,0 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 2,5 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im April 2025 ca. 6,3 %.

#### Mikrolage

Die angrenzende Straße ist die Verbindungsstraße zwischen Hohenlinden und Haag in Oberbayern. Es ist ein asphaltiertes Gehweg vorhanden, weiter zwischen Gehweg und Straße ein Grünstreifen. Parkmöglichkeiten bestehen im Bereich des Bewertungsobjektes am Straßenrand nicht. Es ist eine Gehwegbeleuchtung vorhanden.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden mit einem bzw. zwei Vollgeschossen sowie Dachgeschossen. Direkt an der Grundstücksgrenze ist eine größere Garage bzw. Halle vorhanden (auf Fl.-Nr. 884/3).

Der Ortskern von Hohenlinden liegt vom Bewertungsobjekt ca. 1 km in nordwestlicher Richtung entfernt. Ärzte, Kindergärten, Grundschule und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Hohenlinden vorhanden. Weiterführende Schulen,

weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im ca. 11 km entfernten Ebersberg, im ca. 14 km entfernten Markt Schwaben bzw. im ca. 15 km entfernten Grafing b. München.

## **2.2 Verkehrsanbindung**

Von den Bewertungsobjekten ist der Anschluss an die A94 Richtung München ca. 9 km in nordwestlicher Richtung gelegen. Folgt man der A94 in westlicher Richtung, so ist nach weiteren ca. 12 km das Autobahnkreuz München-Ost erreicht, mit weiterer Anschlussmöglichkeit an die A99 (Ortsumfahrung München). Nach weiteren ca. 15 km über die A94 ist das Zentrum von München anfahrbar. Über die A99 können die weiteren Autobahnen A8, A9, A95 und A96 angefahren werden. Die Anbindung der Objekte ist insgesamt für den Individualverkehr als befriedigend zu bezeichnen.

Die Haltestelle Altstockach ist in einer Entfernung von ca. 400 Meter zu den Bewertungsobjekten gelegen. Hier verkehren die Buslinie 9410 und zu sehr eingeschränkten Zeiten die Buslinie 445V. Mit der Buslinie 9410 ist beispielsweise die Haltestelle Max-Weber-Platz in einer Fahrzeit von ca. 35-55 Minuten anfahrbar. An der Haltestelle Max-Weber-Platz besteht Anschluss an die U-Bahnlinien U4 und U5, die Tramlinien 17, 19, 21 und 25 sowie die Buslinie 155. Mit den U-Bahnlinien U4 und U6 ist beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 6 Minuten der Hauptbahnhof von München anfahrbar. Am Münchener Hauptbahnhof besteht Anschluss an das S-Bahn- und U-Bahn-Netz der Stadt München sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anbindung der Bewertungsobjekte an öffentliche Verkehrsmittel ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

Der Münchener Flughafen, der in Freising liegt, ist ca. 36 km entfernt und ist in ca. 35 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 90-105 Minuten anfahrbar.

### **2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen**

Es sind Immissionen durch den Kfz-Verkehr von der aus Hohenlinden kommenden Hauptstraße gegeben.

### **2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze**

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Doppelgarage. Das Parken in der angrenzenden Straße bzw. in den umliegenden Straßen ist nicht möglich.

## **3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

### **3.1 Zuschnitt / Form / Maße**

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 884/8, Gemarkung Hohenlinden, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 605 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die maximale Breite beträgt ca. 21 Meter. Die maximale Tiefe beträgt ca. 33 Meter, die minimale Tiefe beträgt ca. 32 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben.

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 884/9, Gemarkung Hohenlinden, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 75 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksform ist annähernd rechteckig. Die mittlere Breite beträgt ca. 18 Meter, die mittlere Tiefe beträgt ca. 4 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

### **3.2 Erschließung**

Die Zuwegung zu den Bewertungsgrundstücken Fl.-Nr. 884/8 und Fl.-Nr. 884/9, je Gemarkung Hohenlinden, ist jeweils über die öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Das Wohnhausgrundstück Fl.-Nr. 884/8, Gemarkung Hohenlinden, verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die

Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag auf Grund der vorliegenden Informationen unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Grundstücke werden als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

### **3.3 Baurechtliche Situation**

Das Grundstück Fl.-Nr. 884/8, Gemarkung Hohenlinden, ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut. Das Wohnhaus überbaut auf Fl.-Nr. 884/7.

Das Grundstück Fl.-Nr. 884/9, Gemarkung Hohenlinden, ist unbebaut.

Es wird gemäß den vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Bebauung auf Fl.-Nr. 884/8 genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Nach Auskunft der Gemeinde Hohenlinden liegen die Bewertungsgrundstücke im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Kreith, rechtskräftig seit 17.05.1995. Der Ortsabrundungssatzung ist eine Bebauung mit max. GFZ 0,6, max. GRZ 0,4 zu entnehmen. Es handelt sich um Dorfgebiet (MD).

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenlinden, rechtskräftig seit 18.08.2011, sind die Grundstücke als gemischte Baufläche dargestellt.

### **3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart**

Das Grundstück Fl.-Nr. 884/8, Gemarkung Hohenlinden, ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut. Das Wohnhaus verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ist unterkellert. Das Anwesen verfügt über eine

Wohneinheit. Der Baukörper hat zwei Vollgeschosse. Das Baujahr des Wohnhauses ist nach Auskunft der Gemeinde Hohenlinden ca. 2013/14. Die Nutzung ist Wohnen.

Das Grundstück Fl.-Nr. 884/9, Gemarkung Hohenlinden, ist unbebaut.

Auf den Überbau wurde bereits in Kapitel 1.1 hingewiesen.

Hinweis:

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

### **3.5 Wohnfläche / Bruttogrundfläche**

Die Bruttogrundfläche und Wohnfläche wurden den vorliegenden Plänen entnommen bzw. anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig überprüft. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend. Die überschlägig ermittelten Bauzahlen werden insoweit der Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses beträgt	ca. 380 m <sup>2</sup>
Die Bruttogrundfläche der Doppelgarage beträgt	ca. 60 m <sup>2</sup>
Die Wohnfläche beträgt	ca. 181 m <sup>2</sup>

### **3.6 Wertrelevante Geschossflächenzahl**

Die Geschossfläche wurde anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig ermittelt. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend.

Die wertrelevante Geschossfläche des Wohnhauses beträgt ca. 230 m<sup>2</sup>. Dies ergibt eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von ca. 0,38 bezogen auf eine Grundstücksgröße von 605 m<sup>2</sup>.

#### Hinweis:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Ebersberg gibt an, dass Wohnflächen im Dachgeschoss bei der Berechnung voll berücksichtigt werden, soweit sie kaum Dachschrägen aufweisen (i.d.R. Vollgeschosse im Sinne des § 20 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO). Die übrigen ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosse wurden mit einer Fläche von 75 % der Grundfläche berücksichtigt. Andere Flächen bleiben unberücksichtigt.

### **3.7 Denkmalschutz**

Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bayerischen Denkmalatlas vorgetragen. Der Sachverständige geht somit davon aus, dass kein Denkmalschutz besteht.

### **3.8 Altlasten**

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Ebersberg sind die Bewertungsgrundstücke Fl.-Nrn. 884/8 und 884/9, Gemarkung Hohenlinden, derzeit nicht im Altlasten-kataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen.

Dem Sachverständigen liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht bzgl. Altlasten vor. Für das Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

#### **4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG**

Die nachfolgende Beschreibung soll für diese Wertermittlung der Darstellung des Objektes dienen. Sie enthält nur Angaben und beschreibt Merkmale, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind.

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualterskategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen und erhaltenen Informationen sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung von auftraggeberseitigen Vorgaben bzw. den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen sowie eine Plausibilitätsprüfung wurden vorgenommen.

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Auskünften oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer gefährden. Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme. Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, welche jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

**Hinweis:**

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Angaben in diesem Gutachten und die Baubeschreibung beziehen sich ausschließlich auf eine Besichtigung des Bewertungsobjektes von außen.

Angaben zur Ausstattung beruhen auf Annahmen bzw. der vorliegenden Bau-  
beschreibung aus dem Bauantrag bzw. Informationen vom Ortstermin und werden  
unterstellt, konnten jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft werden.

Bauweise:                      Massivbau bzw. Holzständer-/Holzrahmenbauweise;  
  
Baujahr:                        ca. 2013/14;  
  
Veränderungen:                Vermutlich keine weiteren wesentlichen Veränderungen;

**4.1 Grundrissgliederung**

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigefügt. Es wird darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnte. Abweichungen zum tatsächlichen Grundriss können somit nicht ausgeschlossen werden.

**4.2 Rohbau / Konstruktion**

Fundamente/  
Gründung:                      Beton; das Gebäude ist gemäß dem vorliegenden Plan unterkellert;  
  
Fassade:                        Farbiger Reibputz;  
  
Tragkonstruktion:              KG mit Beton-/Mauerwerkswänden, Massivdecken;  
EG/OG Holzrahmen-/Holzständerbauweise, Holzdecken;

Dach:	Zeltdach bzw. Pultdächer, gedeckt mit Ziegeldachsteinen oder Vergleichbarem;
Flaschnerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech;
Decken:	Massivdecken bzw. Holzbalkendecken;

#### **4.3 Ausbau**

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen, welche jedoch nicht überprüft werden konnten, da das Wohnhaus nicht von innen besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.

Innenwände:	Massive Innenwände verputzt und gestrichen;
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen vermutlich aus Naturstein, außen aus Metall;
Rollläden:	Mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;
Türen:	Furnierte Türblätter und Umfassungszargen oder Vergleichbares, durchschnittliche Drückergarnituren;
Böden:	Parkettboden, Fliesenbelag oder Vergleichbares; Sanitärräume gefliest;
Decken:	Verputzt und gestrichen;
Treppen/-haus:	Vom KG ins EG wird eine massive Treppe mit Fliesenbelag oder Vergleichbarem unterstellt; Metallgeländer; vom EG ins OG wird eine Holztreppe unterstellt;

- Sanitärausstattung: Es wird eine, wie in den Plänen dargestellte, Sanitärausstattung in durchschnittlicher Qualität, dem Baujahr entsprechend, unterstellt;  
d.h. Dusche/WC im EG, Bad mit WC im OG, Dusche/WC im KG;
- Elektroinstallation: Dem Gebäudetyp entsprechend durchschnittliche Elektroinstallation; abgesichert über Schaltautomaten und FI-Schalter; Sicherungskasten unter Putz; TV über Sat-Schüssel; herkömmlicher Gebäudeanschluss;
- Heizung/  
Warmwasser: Die Beheizung ist nicht bekannt; nach Angabe des Kaminkehrers ist keine Ölheizung und keine Gasheizung eingebaut, vermutlich verfügt das Objekt über eine Erdwärmepumpe, dies ist den Unterlagen zum Bauantrag zu entnehmen; weiter ist nach Angabe der eingebaute Kamin, welcher für Kaminofen/Heizkamin vorgesehen war, nicht in Betrieb;
- Eingangsbereich: Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über eine mit Betonsteinpflaster befestigte Grundstücksfläche; vor der Haustüre sind zwei runde Stützen vorhanden, welche ein Vordach abstützen; es ist ein Eingangspodest gegeben, dieses ist mit Granitpflaster oder Vergleichbarem befestigt; die Hauseingangstüre ist ein Kunststoffelement oder Vergleichbares mit Isolierglaseinsatz, Drückergarnitur mit Zylinderschloss, Mehrfachverriegelung wird unterstellt;
- Keller: Das Gebäude ist unterkellert; es werden verputzte und gestrichene Wände, eine verputzte und gestrichene Decke, Boden mit Fliesenbelag oder Vergleichbares unterstellt;  
weiter wird eine durchschnittliche Elektroausstattung unter

Putz, Kellerfenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung oder Vergleichbarem unterstellt; bei der Außenbesichtigung war ersichtlich, dass im Osten des Gebäudes ein größerer Lichtgraben vorhanden ist, dieser erstreckt sich jedoch auf Fl.-Nr. 884/7;

#### **4.4 Außenanlagen**

Die Außenanlagen verfügen über eine mit Betonsteinpflaster befestigte Fläche vor dem Hauseingang und Garage. Dieser Bereich dient als Zuwegung zum Wohnhaus und der Garage, weiter können hier auch Kfz abgestellt werden. Rückwärtig ist eine befestigte Terrasse vorhanden. Die sonstigen Außenanlagen bestehen im Wesentlichen aus Wildwuchs. Der Garten ist nicht angelegt.

Es ist ein Lichtgraben mit Kelleraußentreppe auf den vorliegenden Plänen dargestellt und, soweit beim Ortstermin ersichtlich, vermutlich vorhanden. Dies ist als Überbau auf Fl.-Nr. 884/7 gelegen.

#### **4.5 Energieausweis / energetischer Zustand**

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Der energetische Zustand entspricht, soweit feststellbar, der Baujahresklasse.

#### **4.6 Doppelgarage / Kfz-Stellplatz**

Die Doppelgarage konnte nicht von innen besichtigt werden. Es wird unterstellt, dass die Doppelgarage als Mauerwerksbau mit Betonboden errichtet wurde. Gemäß den vorliegenden Plänen verfügt die Doppelgarage über eine Grube. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Elektrisch betriebenes Sektionaltor. Die Doppelgarage verfügt über ca. 3-4 Fenster sowie eine rückwärtige Türe zum Garten. Walmdach mit Ziegeldachsteinen gedeckt. Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer. Gemäß den vorliegenden Plänen ist von der Doppelgarage ein direkter Zugang zum Wohnhaus gegeben.

#### **4.7 Befund**

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgenden Ausführungen dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar. Bei der Begehung wurden folgende Schäden festgestellt:

- Gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung wird ein durchschnittlicher Zustand für das Wohnhaus und die Doppelgarage unterstellt.
- Die Außenanlagen, d.h. die Grünflächen, sind nicht angelegt.
- Durch den Überbau auf Fl.-Nr. 884/7, Gemarkung Hohenlinden, können sich Nachteile ergeben, diese können zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung nicht abgesehen werden.

Auf die Gebäudebeschreibung wird zudem verwiesen.

Der angeführte Zustand der Gebäude wird in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden darüber hinaus keine sichtbaren, gravierenden Mängel oder Schäden festgestellt, die über den Zustand einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen. Der Sachverständige weist nochmals darauf hin, dass das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnte.

#### **5. BESCHRIEB FL.-NR. 884/9**

Bei der Fl.-Nr. 884/9 handelt es sich um einen schmalen Grundstücksstreifen, welcher parallel zum angrenzenden Gehweg bzw. der hier befindlichen öffentlichen Straße verläuft. Der Grundstücksstreifen verfügt über Sträucher und einen Baum sowie weiteren Wildwuchs. Geplant war die Fl.-Nr. 884/9 ursprünglich als Verkehrsfläche.

## 6. BEURTEILUNG

### Lage:

Es handelt sich um eine noch durchschnittliche Wohnlage in der Gemeinde Hohenlinden, Landkreis Ebersberg. Beim Ortstermin wurden Immissionen durch den Kfz-Verkehr auf der angrenzenden Straße festgestellt.

### Bauweise:

Massivbau bzw. Holzständer-/Holzrahmenbauweise.

Der Zustand wird gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung als durchschnittlich unterstellt.

### Ausstattung:

Die Ausstattung wird als durchschnittlich bis gut unterstellt.

### Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung ist als durchschnittlich zu beurteilen.

### Vermietbarkeit:

Die Vermietbarkeit des Wohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.-Nr. 884/8 wird zusammenfassend als durchschnittlich bis gut beurteilt.

### Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf des Wohnhausgrundstücks mit Doppelgarage auf Fl.-Nr. 884/8 sind als durchschnittlich bis gut zu beurteilen.

Die Möglichkeiten für den Verkauf der Fl.-Nr. 884/9 sind als schwierig zu beurteilen.

### Überbau:

Das Wohnhaus auf Fl.-Nr. 884/8, Gemarkung Hohenlinden, überbaut auf das Grundstück Fl.-Nr. 884/7, Gemarkung Hohenlinden. Die Ausführungen im Gutachten sind hierzu zu beachten. Weiter werden in der nachfolgenden Wertermittlung die entsprechende Überbaurente sowie ein Abschlag auf Grund möglicher Nachteile durch den Überbau wertmäßig berücksichtigt.

## 7. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die ImmoWertV umfasst gem. § 6 drei normierte Wertermittlungsverfahren, die zu den allgemein anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung zählen:

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
- Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Die hieraus resultierenden Werte sind in Abhängigkeit vom Grundstücksmarkt und im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zu beurteilen.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von Ein-/Zweifamilienhäusern, somit eigengenutzter Objekte, in der Regel nach dem Sachwert.

Der Ertragswert wird hierbei unterstützend dargestellt.

## 8. WERTERMITTLUNG

### 8.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) und unter Beachtung der §§ 40 - 45 ImmoWertV zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 24 Abs. 1 bzw. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche Lagewerte und geben Aufschluss über das allgemeine Grundstückspreisniveau zum angegebenen Zeitpunkt. Die Bodenrichtwerte sind üblicherweise im 2-Jahresrhythmus vom Gutachterausschuss für Ortsteile, Straßenabschnitte etc. flächendeckend zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen, in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Ebersberg hat für Kreith Nordwest W, BRW-Zone 23009010, für Wohnbaufläche, zum 01.01.2024 einen Bodenrichtwert für erschlossene, unbebaute Grundstücke bekannt gegeben:

**Der Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024 beträgt für Wohnbaufläche  
650,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, WGFZ 0,50, ebf.**

Marktkonformer Bodenwert:

Ausgehend von dem zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert, sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes für das zu bewertende Grundstück zu beachten:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.
- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.
- Unterschiede in der Lagequalität innerhalb des Bodenrichtwertgebietes.

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 22.05.2025 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau als fallend zu beurteilen. Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Ebersberg macht keine Angaben zur Preisentwicklung von Grundstücken im Jahr 2024.

Der Gutachterausschuss der Stadt München gibt im Frühjahrsticker 2025 an, dass die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke (ein-/zweigeschossige Bebauung) in durchschnittlicher und guter Wohnlage rd. 7 % unter dem Vorjahr 2023 liegen.

Die Veröffentlichung „Preisentwicklung 2024“ des Oberen Gutachterausschusses Bayern, gibt für individuelles Bauland von 2023 zu 2024 im Landkreis Ebersberg einen sehr starken Preisrückgang (mehr wie 12,5 %) an.

Auf Grund der obigen Erkenntnisse wird ein Abschlag von ca. 10 % auf den Bodenrichtwert zum 01.01.2024 berücksichtigt.

Hinsichtlich der Lage innerhalb des Richtwertgebietes erachte ich keine Zu-/Abschläge für erforderlich.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität bezieht sich der Bodenwert auf eine WGFZ von 0,50. Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine WGFZ von ca. 0,38. Die Umrechnung erfolgt gemäß Angabe des Gutachterausschuss Landkreis Ebersberg nach Anlage 11 WertR 2006.

Der 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 884/9 wird analog wie Verkehrsflächen mit rd. 50 % des Preisniveaus des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen in Ansatz gebracht.

Im Folgenden werden die Bodenwerte ermittelt.

**Bodenwert - Fl.-Nr. 884/8, Wohnhausgrundstück:**

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.24 650,00 €/m<sup>2</sup>

Anpassung Preisniveau: ca. -10%

Anpassung bzgl. der Nutzungsintensität:

WGFZ Bestand 0,38: 0,65

WGFZ Bodenrichtwert 0,50: 0,72

Angepasster Bodenwert:

650,00 €/m<sup>2</sup> x 0,90 x 0,65 / 0,72 = rd. 530,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwert:

605 m<sup>2</sup> x 530 €/m<sup>2</sup> = rd. 321.000,00 €

**Bodenwert: rd. 321.000,00 €**

**Bodenwert - 1/2 MEA an Fl.-Nr. 884/9, Grundstück:**

Bodenrichtwert mit Stand:	01.01.24	650,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung Preisniveau:	ca. -10%	
Ansatz für Verkehrsfläche:	0,50	
Angepasster Bodenwert:		
650,00 €/m <sup>2</sup> x	0,90 x	0,50 = rd. 290,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert:		
75 m <sup>2</sup> x	290 €/m <sup>2</sup> x	1 / 2 = rd. 11.000,00 €
<b>Bodenwert:</b>		<b>rd. 11.000,00 €</b>

**Der Bodenwert Fl.-Nr. 884/8, Gemarkung Hohenlinden, zum Bewertungsstichtag 22.05.2025 beträgt rd. 321.000,00 €.**

**Der Bodenwert Fl.-Nr. 884/9, Gemarkung Hohenlinden, zum Bewertungsstichtag 22.05.2025 beträgt rd. 11.000,00 €.**

## **8.2 Sachwert**

Im Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV, § 39 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

**Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV):**

Der Gebäudesachwert wird üblicherweise in Anlehnung an die durchschnittlichen Normalherstellungskosten, eingeführt vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung auf der Preisbasis von 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf die Quadratmeter-Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277. Die gesetzliche MwSt. und die Baunebenkosten sind in den NHK'10 enthalten.

Die jeweiligen Neubauwerte werden, je nach Standardstufe, Gebäudeart, Grundrissart, Wohnungsgröße ausgewählt bzw. mit verschiedenen Wertkorrekturfaktoren gewichtet.

**Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes aus Gebäudeart Typ 1.13**

Gebäudeart Typ 1.13	Standardstufe					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5		
Außenwände			0,7	0,3		23	208 €/m <sup>2</sup>
Dächer			0,7	0,3		15	135 €/m <sup>2</sup>
Außentüren und Fenster			0,5	0,5		11	103 €/m <sup>2</sup>
Innenwände und -türen			1			11	94 €/m <sup>2</sup>
Deckenkonstruktion und Treppen			0,7	0,3		11	99 €/m <sup>2</sup>
Fußböden			0,7	0,3		5	45 €/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen				1		9	92 €/m <sup>2</sup>
Heizung				0,5	0,5	9	104 €/m <sup>2</sup>
Sonstige technische Ausstattung			1			6	51 €/m <sup>2</sup>
Kostenkennwerte	665 €/m <sup>2</sup>	740 €/m <sup>2</sup>	850 €/m <sup>2</sup>	1.025 €/m <sup>2</sup>	1.285 €/m <sup>2</sup>		931 €/m <sup>2</sup>
<b>angesetzt mit</b>						<b>rd.</b>	<b>930 €/m<sup>2</sup></b>

**Ermittlung der objektbezogenen Herstellungskosten gem. NHK - Basis 2010**

**I Objektspezifischer Ansatz:**

Bewertungsobjekt: ca. 380 m<sup>2</sup> BGF  
 Typ 1.13 KG, EG, OG, flach geneigtes Dach  
 Standardstufe: 3-4  
 Baujahr: ca. 2013

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m<sup>2</sup>, nach Wägungsanteil: angesetzt mit: 930 €/m<sup>2</sup>  
 (Einschließlich BNK und MwSt.)

**II Korrekturfaktoren**

Baukosten-Regionalfaktor  
 (gem. BKI 2024) angesetzt mit: 1,294

Preisindizes für Bauwerke (Basis 2021 = 100):		angesetzt mit:	1,870
2010	=	70,9	
Zum Bwst.	=	132,6	

**Somit als Korrekturfaktor (multiplikativ):** **rd. 2,420**

**III Berechnung Herstellungswert pro m<sup>2</sup>**

Brutto-Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> :			
930 €/m <sup>2</sup> x 2,420	= rd.:		<u>2.250 €/m<sup>2</sup></u>
<b>Objektbezogene Kosten Brutto-Grundfläche:</b>			<b>2.250 €/m<sup>2</sup></b>

**Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)**

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist ausgehend vom Herstellungswert des Gebäudes eine Alterswertminderung in Ansatz zu bringen, mit der der alterungs- und nutzungsbedingte Verschleiß der Bauteile und Gebäudeausstattung erfasst wird. Die Alterswertminderung wird gemäß § 38 ImmoWertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Nutzungsdauer des jeweiligen Gebäudes bestimmt. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zu Grunde zu legen.

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird abweichend zur ImmoWertV 2021 gemäß dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der Sachwertrichtlinie (SW-RL) bestimmt. Diese Vorgehensweise ist erforderlich, da für die Sachwertfaktoren auf die Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt München zurückgegriffen wird (Modellkonformität). Beim Bewertungsobjekt wird von einer Standardstufe 3-4 ausgegangen. Die Nutzungsdauer beträgt 73 Jahre. Das Baujahr des Bewertungsobjektes ist ca. 2013/14. Der Modernisierungsgrad wird zum Bewertungsstichtag mit „nicht modernisiert“ eingestuft. Damit ergibt sich eine Restnutzungsdauer von rd. 61 Jahren. Diese wird als angemessen beurteilt.

Für die Doppelgarage wird eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren in Ansatz gebracht. Auf Grund des Zustandes und der Beschaffenheit wird eine Restnutzungsdauer von rd. 38 Jahren in Ansatz gebracht.

### **Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)**

Der Herstellungswert von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit diese nicht schon teilweise vom Bodenwert erfasst wurden, am Markt erfahrungsgemäß mit einem prozentualen Wert zwischen 3 % und 8 % des vorl. Gebäudewertes in Ansatz gebracht. Zu beachten ist hierbei, dass die jeweiligen Werte in der Regel deutlich unter den Herstellungskosten liegen, da potentielle Kaufinteressenten nur einen Minderbetrag der ursprünglichen Herstellungskosten bereit sind zu bezahlen. Dies sind Kosten z.B. für Einfriedungen, Geländebearbeitung, Gebäudeanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze, Anpflanzungen, befestigte Flächen etc.

Unter Berücksichtigung des Umfangs, der Qualität und des Zustandes der vorhandenen baulichen Außenanlagen wird der Zeitwert mit rd. 5 % des Gebäudewertes in Ansatz gebracht.

### **Marktanpassung (§ 39 ImmoWertV)**

Durch die Marktanpassungsfaktoren werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag erfasst. Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Ebersberg veröffentlicht keine Marktanpassungsfaktoren.

Der nächstgelegene Gutachterausschuss, welcher aktuelle Sachwertfaktoren veröffentlicht, ist der Gutachterausschuss der Stadt München.

Auf Grund der Nähe zum Stadtgebiet München wird der Sachwertfaktor in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss der Stadt München im Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reiheneckhäuser ermittelt.

In Anlehnung an die durch den Gutachterausschuss der Stadt München veröffentlichten Sachwertfaktoren ergibt sich, angepasst an das Bewertungsobjekt, ein Sachwertfaktor von ca. 1,00.

Gemäß den vorliegenden Informationen ist das Preisniveau für Einfamilienwohngrundstücke seit Mitte des Jahres 2023 stagnierend bzw. fallend. Der Obere Gutachterausschuss Bayern veröffentlicht für individuellen Wohnungsbau EFH/

ZFH von 2023 auf 2024 für Stadt München als auch für den Landkreis Ebersberg ein fallendes Preisniveau von 12,5 % und mehr.

Zusammenfassend ist auf Grund der vorangegangenen Informationen sowie der Marktkennntnis des Sachverständigen ein Abschlag von ca. 12,5 % für das Bewertungsobjekt vom Jahr 2023 auf das Jahr 2024 angemessen. Somit wird bezogen auf den Bewertungsstichtag unter Beachtung des bereits bei der Bodenwertermittlung getätigten Abschlages (Vergleichsberechnung) ein Abschlag von rd. 10 % ermittelt und in Ansatz gebracht. Der Sachwertfaktor beträgt somit 0,90.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Wie im Gutachten erläutert, ist der Garten nicht angelegt, d.h. es sind die Anpflanzungen und die Einfriedung nicht hergestellt. Zusammenfassend ist nach sachverständiger Beurteilung aus Sicht von Marktteilnehmern ein Abschlag von ca. 25.000,00 € in Abzug zu bringen.

Hinsichtlich des gewählten Abschlages weist der Sachverständige ausdrücklich darauf hin, dass es sich nicht zwingend um die tatsächlich erforderlichen Kosten für die Fertigstellung der Außenanlagen handelt. Es handelt sich vielmehr um einen angemessenen Abschlag aus Sicht von Marktteilnehmern. Ein tatsächlicher Aufwand zur Fertigstellung der Außenanlagen in einem durchschnittlichen Zustand und einer durchschnittlichen Beschaffenheit kann somit den hier gewählten Abschlag über- oder unterschreiten.

Auf Grund des vorhandenen Überbaus ist ein Abschlag erforderlich. Zum einen ist hinsichtlich des Abschlages eine über die Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisierte Überbaurente in Abzug zu bringen. Weiter ist hinsichtlich des Überbaus und der daraus bestehenden bzw. möglicherweise noch ergebenden Nachteile ein Abschlag erforderlich.

Der Barwert der kapitalisierten Überbaurente beträgt rd. 3.000,00 €. Auf die Berechnung in Anlage 8 wird hierzu verwiesen.

Der Abschlag wegen den möglichen Nachteilen aus dem Überbau beurteilt der Sachverständige mit rd. 5 % - 15 %, i. M. werden rd. 10 % in Abzug gebracht.

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass die sich noch ergebenden Nachteile durch den Überbau zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung nicht abschließend beurteilt werden können, deshalb handelt es sich bei dem Abschlag um eine Schätzung auf Basis der heutigen Erkenntnisse.

Im Folgenden wird der Sachwert ermittelt.

### **Sachwertberechnung:**

Unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung, des Bauzustandes und Alters, wird das Gebäude wie folgt bewertet:

#### **Wohnhaus:**

Neuherstellungswert inkl. besondere Bauteile  
zum Wertermittlungstichtag angesetzt mit:

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF} & \times & \text{Normalherstellungskosten} \\ 380 \text{ m}^2 & \times & 2.250 \text{ €/m}^2 & = \text{rd.} & \underline{855.000 \text{ €}} \\ & & & & 855.000 \text{ €} \end{array}$$

#### abzüglich Alterswertminderung

(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr angesetzt:	2013
Jahr der Bewertung:	2025
Nutzungsdauer:	73 Jahre
Restnutzungsdauer:	61 Jahre
Alter des Gebäudes:	12 Jahre
Alterswertminderung:	16,4%

$$855.000 \text{ €} \times 16,4\% = \text{rd.} \underline{-140.000 \text{ €}}$$

**Altersgeminderte Herstellungskosten:** 715.000 € 715.000 €

#### **Doppelgarage:**

Neuherstellungswert inkl. besondere Bauteile  
zum Wertermittlungstichtag angesetzt mit:

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF} & \times & \text{Normalherstellungskosten} \\ 60 \text{ m}^2 & \times & 1.174 \text{ €/m}^2 & = \text{rd.} & \underline{70.000 \text{ €}} \\ & & & & 70.000 \text{ €} \end{array}$$

abzüglich Alterswertminderung

(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr angesetzt: 2013

Jahr der Bewertung: 2025

Nutzungsdauer: 50 Jahre

Restnutzungsdauer: 38 Jahre

Alter des Gebäudes: 12 Jahre

Alterswertminderung: 24,0%

70.000 € x 24,0% = rd. -17.000 €

**Altersgeminderte Herstellungskosten:** 53.000 € 53.000 €

Außenanlagen:

aus dem Gebäudewert: 5,0%

768.000 € x 5,0% = rd. 38.000 € 38.000 €

---

**Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:** 806.000 €

**Bodenwert:** 321.000 €

---

**Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung):** 1.127.000 €

Marktanpassung:

Marktanpassungsfaktor 0,90

1.127.000 € x 0,90 = rd. 1.014.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Abschlag für Anpflanzung, Einfriedung = rd. -25.000 €

Abschlag aus Barwert Überbaurente rd. -3.000 €

Abschlag Nachteile Überbau, rd. 10% rd. -101.000 €

---

**Sachwert:** 885.000 €

**Der ermittelte Sachwert für die Fl.-Nr. 884/8, Gemarkung Hohenlinden, zum  
Bewertungsstichtag 22.05.2025 beträgt rd. 885.000,00 €.**

### **8.3 Ertragswert**

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung üblicher Bewirtschaftungskosten ermittelt. Hinsichtlich der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren (§ 34 ImmoWertV) zu Grunde zu legen, welche die Restnutzungsdauer sowie den jeweiligen Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV) berücksichtigen.

#### **Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)**

Beim Ertragswertverfahren ist der marktübliche Ertrag die Grundlage für die Berechnung.

Die vermietbare Wohnfläche beträgt ca. 181 m<sup>2</sup>. Das Wohnhaus wird, soweit bekannt, von der Eigentümerin eigengenutzt.

Für Hohenlinden und im Landkreis Ebersberg liegt kein Mietenspiegel vor.

Gemäß dem Preisspiegel Bayern für Wohnimmobilien Frühjahr 2025 des IVD wird für Ebersberg bei mittlerem Wohnwert für Doppelhaushälften/Bestand eine Miete von 1.960,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 15,04 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und rd. 80,00 € mtl. für eine Garage. Bei gutem Wohnwert wird eine Miete von 2.090,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 16,08 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und rd. 80,00 € mtl. für eine Garage. Die angegebenen Mieten beziehen sich auf Wohnflächen von 125 m<sup>2</sup> und es ist eine Garage enthalten.

Auf Grund mir vorliegender Vergleichsdaten, einer Marktrecherche und nach sachverständigem Ermessen erachte ich einen marktüblichen Ertrag von rd. 2.350,00 € als angemessen. Dies entspricht rd. 13,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie rd. 100,00 € für die Doppelgarage, was ebenfalls als angemessen beurteilt wird.

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Angaben des Gutachterausschusses der Stadt München und der II. BV in Ansatz gebracht.

### **Verwaltungskosten**

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 344,00 € p. a. für das Wohnhaus und mit rd. 45,00 € p.a. je Garagenstellplatz berücksichtigt.

### **Betriebskosten**

Die Betriebskosten werden gem. dem Ansatz des nachhaltigen Mietzinses vom Mieter getragen und bleiben daher als Durchlaufposten unberücksichtigt.

### **Instandhaltungskosten**

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 10,60 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche p.a. in Ansatz gebracht. Je Garagenstellplatz werden rd. 102,00 € p.a. berücksichtigt.

### **Mietausfallwagnis**

Das Mietausfallwagnis wird mit rd. 2 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

### **Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)**

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken durchschnittlich marktüblich verzinst wird.

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Ebersberg weist keinen Liegenschaftszins aus. Der nächstgelegene Gutachterausschuss, welcher Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, ist der Gutachterausschuss der Stadt München. Der Gutachterausschuss der Stadt München weist im Immobilienmarktbericht 2023 für wiederverkaufte Reihen- und Doppelhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 1,7 % (Mittelwert) mit einer Spanne 0,9 % - 2,8 % aus.

Der Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall mit rd. 2,0 % in Ansatz gebracht. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung,

Nutzerstruktur etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und der aktuellen Situation auf dem Immobilienmarkt etc.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Analog zu den Ausführungen im Sachwertverfahren wird hinsichtlich der fehlenden Fertigstellung der Außenanlagen ein Abschlag von rd. 25.000,00 € berücksichtigt. Weiter werden rd. 3.000,00 € als Barwert der Überbaurente und ein Abschlag von rd. 10 % hinsichtlich der Nachteile aus dem Überbau berücksichtigt.

Im Folgenden wird der Ertragswert ermittelt.

**Ertragswertberechnung:**

**Jahresrohertrag:**

Der Rohertrag i.S.d. §31 ImmoWertV stellt sich wie folgt dar:

Mietbereich:	Wohnfläche		Marktüblicher Ertrag		monatlich rd.
Wohnhaus	181 m <sup>2</sup>	x	13,00 €/m <sup>2</sup>	= rd.	2.350,00 €
Doppelgarage				= rd.	100,00 €
					<hr/>
					2.450,00 €

**Rohertrag pro Monat:**

**2.450,00 €**

**Rohertrag pro Jahr:**

**rd. 29.400,00 €**

**Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an GUAA München und II. BV:**

Instandhaltungskosten:	181 m <sup>2</sup>	x	10,60 €/m <sup>2</sup>	= rd.	-1.920,00 €
	2	x	102 €	= rd.	-200,00 €
Verwaltungskosten:	1	x	344 €	= rd.	-340,00 €
	2	x	45 €	= rd.	-90,00 €
Mietausfallwagnis:	29.400 €	x	2,0%	= rd.	-590,00 €
					<hr/>
Bewirtschaftungskosten, gerundet:					<b>-3.140,00 €</b>

**Jahresreinertrag:**

**26.260,00 €**

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

321.000 €	x	2,00%	= rd.	<b>-6.400,00 €</b>
-----------	---	-------	-------	--------------------

Reinertrag der baulichen Anlagen

**19.860,00 €**

**Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen**

Baujahr:	2013
Jahr der Bewertung:	2025
Nutzungsdauer:	73 Jahre
Restnutzungsdauer:	61 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV):	2,00%
Rentenbarwertfaktor:	35,06

**Gebäudeertragswert:**

$$19.860,00 \text{ €} \quad \times \quad 35,06 \quad = \text{ rd. } \mathbf{696.000,00 \text{ €}}$$

**Zusammenfassung:**

Bauliche Anlagen:	rd. 696.000,00 €
zzgl. Bodenwert:	rd. 321.000,00 €
<b>Vorläufiger Ertragswert:</b>	<b>rd. 1.017.000,00 €</b>

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Abschlag für Anpflanzung, Einfriedung	rd. -25.000,00 €
Abschlag aus Barwert Überbaurente	rd. -3.000,00 €
Abschlag Nachteile Überbau, rd. 10%	rd. -102.000,00 €
<b>Ertragswert:</b>	<b>rd. 887.000,00 €</b>

**Der ermittelte Ertragswert für die Fl.-Nr. 884/8, Gemarkung Hohenlinden, zum Bewertungsstichtag 22.05.2025 beträgt rd. 887.000,00 €.**

## 9. VERKEHRSWERT

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurden zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2025 für die zu bewertenden Grundstücke folgende Werte ermittelt.

Sachwert – Fl.-Nr. 884/8:	rd. 885.000,00 €
Ertragswert– Fl.-Nr. 884/8:	rd. 887.000,00 €
Bodenwert – Fl.-Nr. 884/9:	rd. 11.000,00 €

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV) ist in der Regel der Verkehrswert für Ein-/Zweifamilienwohnhausgrundstücke (eigengenutzte Grundstücke), nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln bzw. aus dem Sachwert abzuleiten. Der ermittelte Ertragswert bestätigt das Ergebnis.

Für das Grundstück Fl.-Nr. 884/9 wird der Verkehrswert aus dem Bodenwert abgeleitet.

**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt Kreith 1a, 85664 Hohenlinden, Fl.-Nr. 884/8, Gemarkung Hohenlinden, zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2025 mit einem Verkehrswert für das miet- und lastenfreie Grundstück von**

**885.000,00 €**

(i.W.: achthundertfünfundachtzigtausend Euro)

**bewertet.**

**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 884/9, Gemarkung Hohenlinden, In Kreith, 85664 Hohenlinden, Verkehrsfläche, zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2025 mit einem Verkehrswert für das miet- und lastenfreie Grundstück von**

**11.000,00 €**

(i.W.: elftausend Euro)

**bewertet.**

**Hinweis:**

- Im Gutachten wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnte und somit hinsichtlich der Beschaffenheit und des Zustandes die im Gutachten angegebenen Annahmen getroffen wurden. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Beschaffenheit und der tatsächliche Zustand abweichen können. Auf das Risiko für einen Käufer wird ausdrücklich hingewiesen.

München, den 07.07.2025

---

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

**Anlage 1**

Fotos

A 1.1



Nordfassade



Ostfassade, hier Überbau auf Fl.-Nr. 884/7

**Anlage 1**

Fotos

A 1.2



Blick auf Südfassade



Terrasse bei Südfassade

**Anlage 1**

Fotos

A 1.3



Blick auf Ost-, Nordfassade und Garage



Blick auf Garage von Norden

**Anlage 1**

Fotos

A 1.4



Hauseingang in Nordfassade



Fl.-Nr. 884/9; Grünstreifen

**Anlage 1**

Fotos

A 1.5

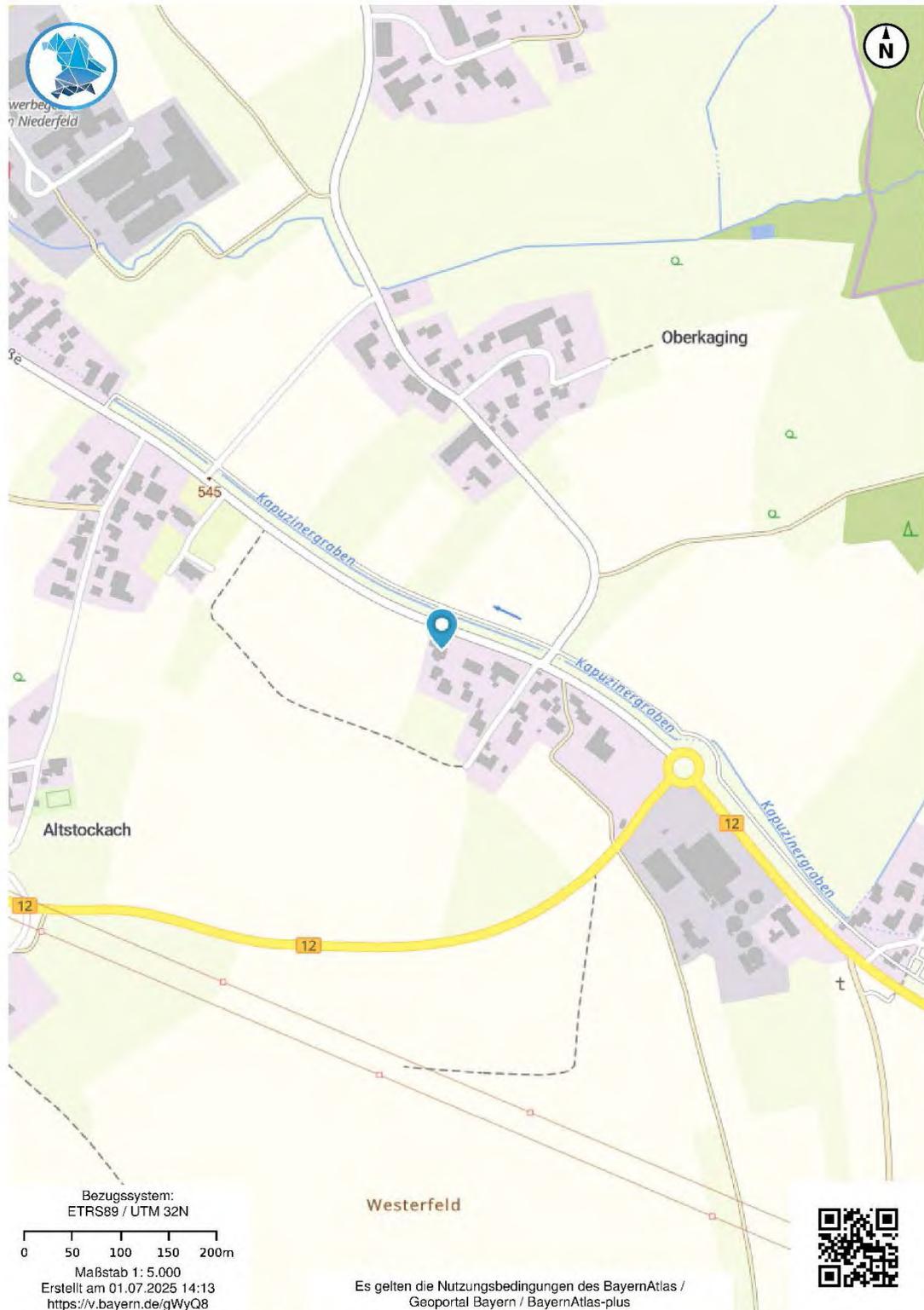


Blick entlang der angrenzenden Straße von West nach Ost

**Anlage 2**

Stadtplan

A 2.1



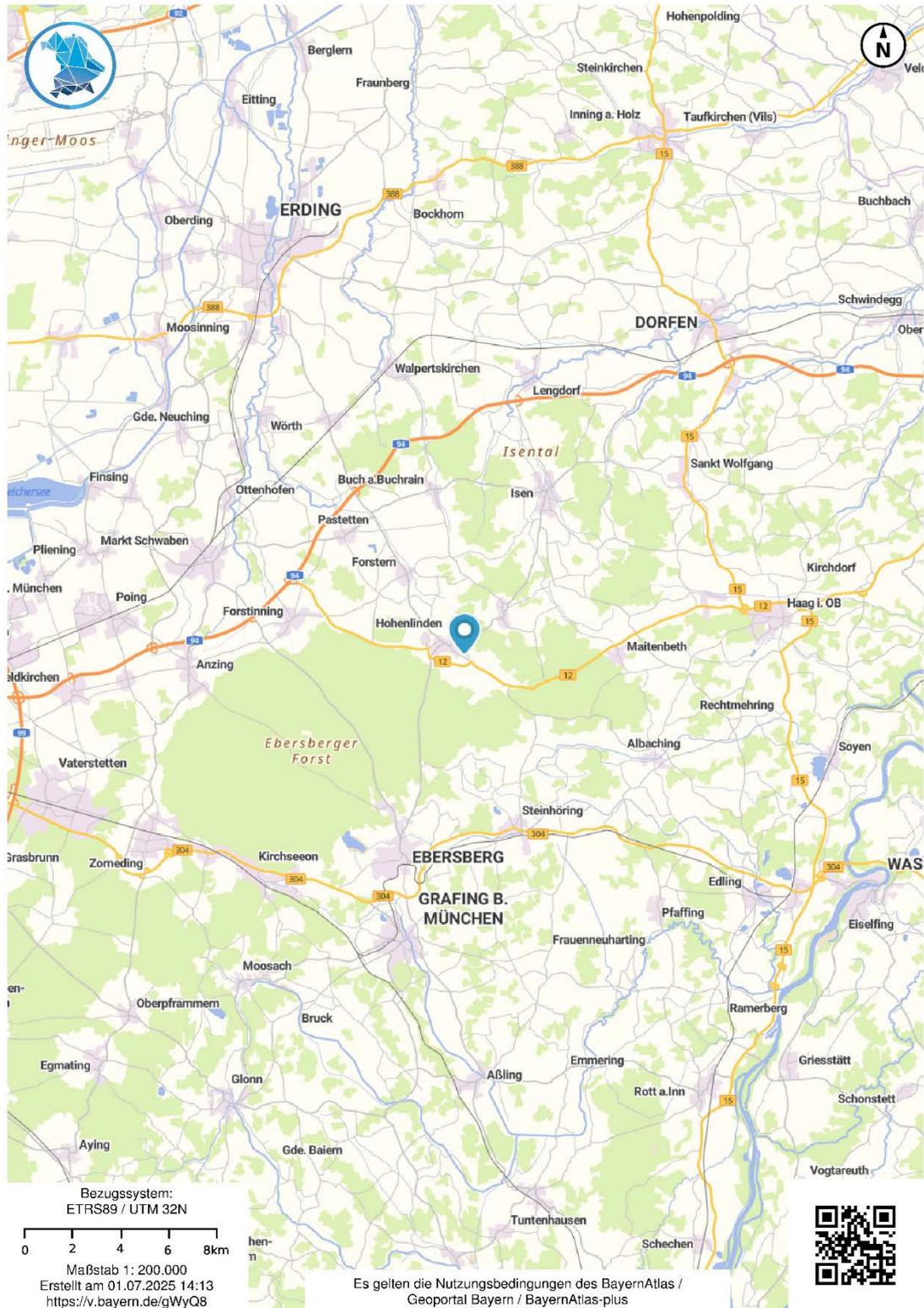
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)  
80333 München – Theresienstr. 1 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79  
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Anlage 2

Stadtplan

A 2.2



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

80333 München – Theresienstr. 1 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Ebersberg**

Dr.-Wintrich-Straße 7  
85560 Ebersberg

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Anlage 3  
Lageplan  
A3

Erstellt am 30.10.2024

Flurstück: 884/8  
Gemarkung: Hohenlinden

Gemeinde: Hohenlinden  
Landkreis: Ebersberg  
Bezirk: Oberbayern



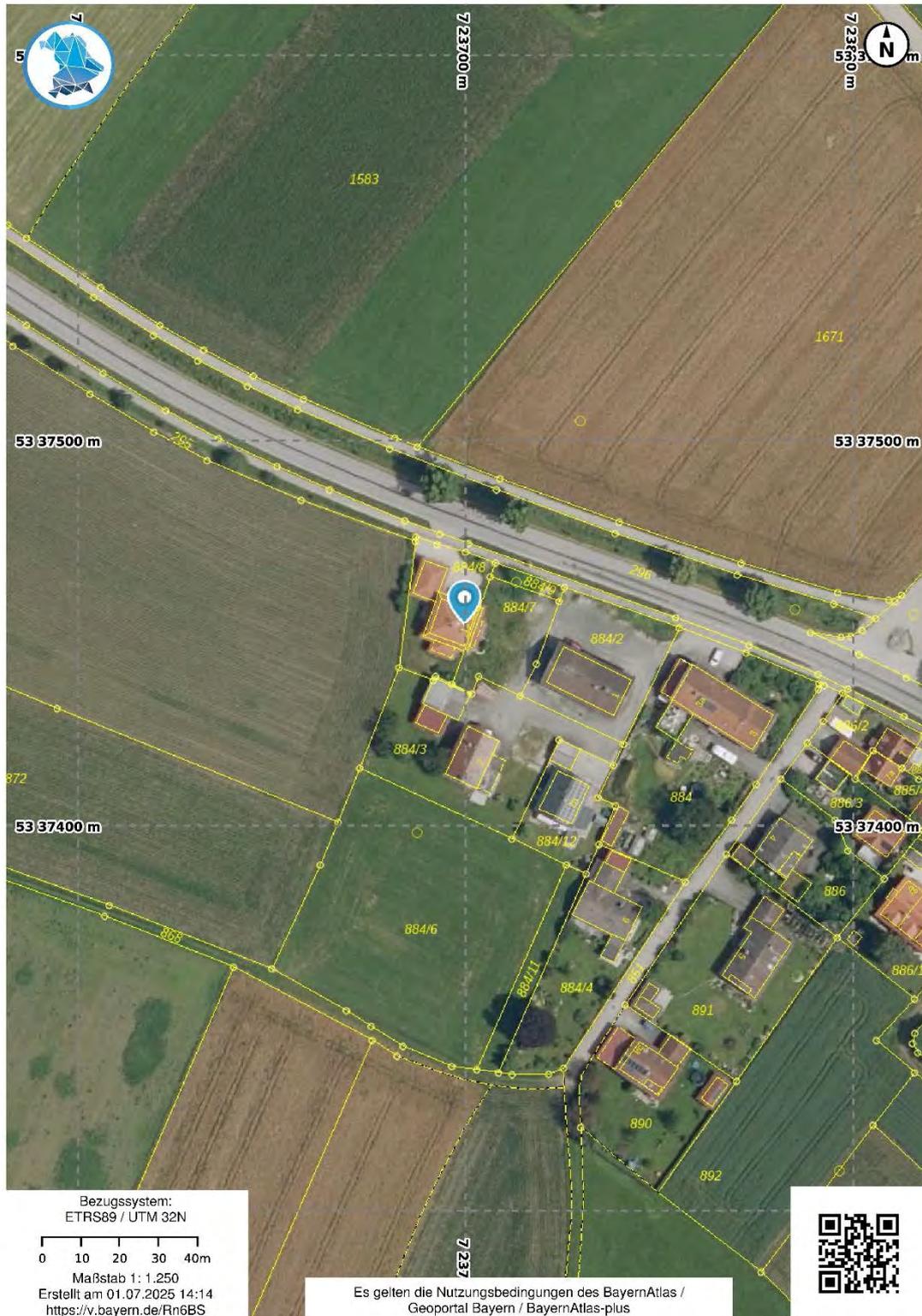
Maßstab 1:1000 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet

Anlage 4

Luftbild

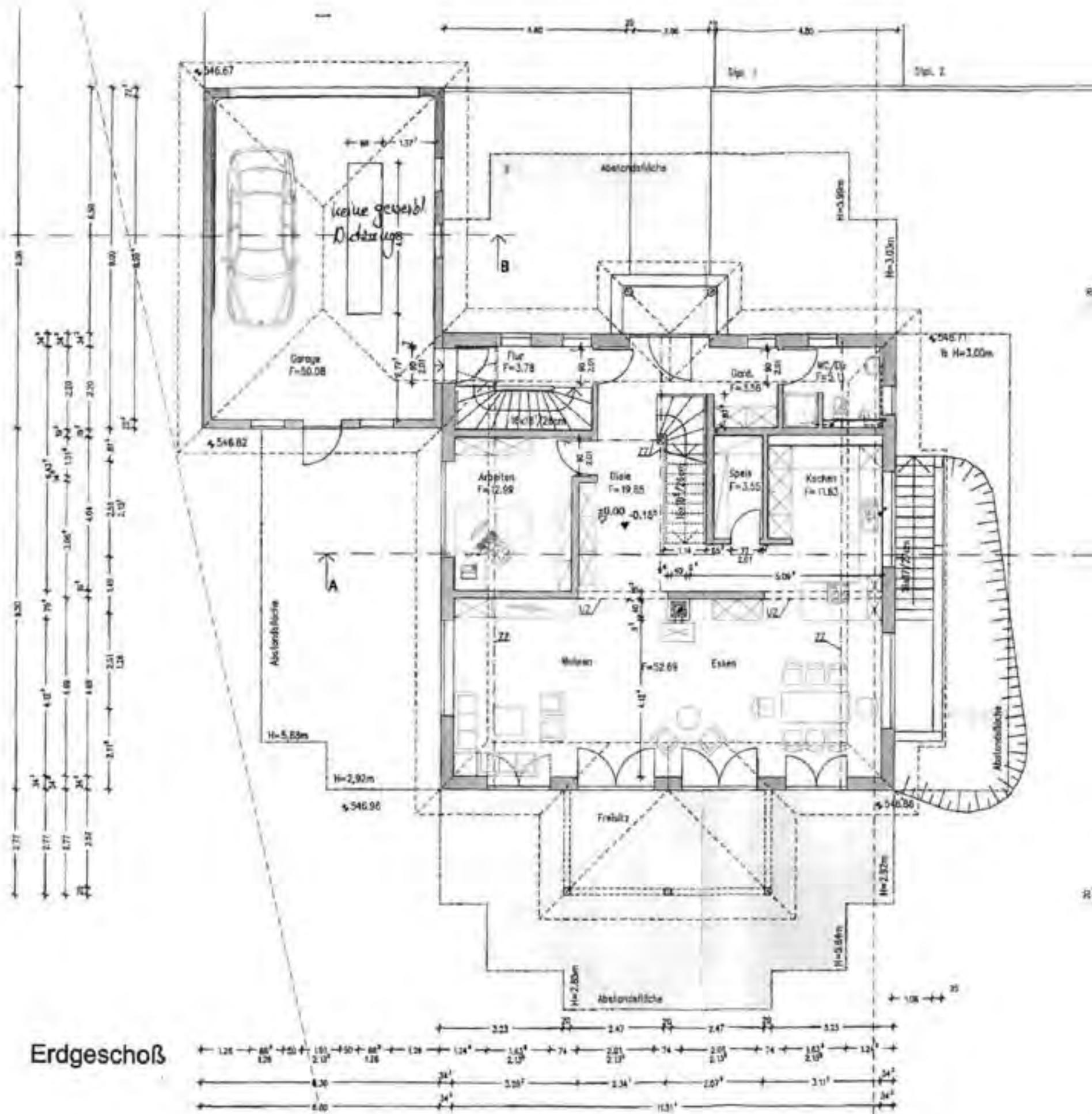
A 4

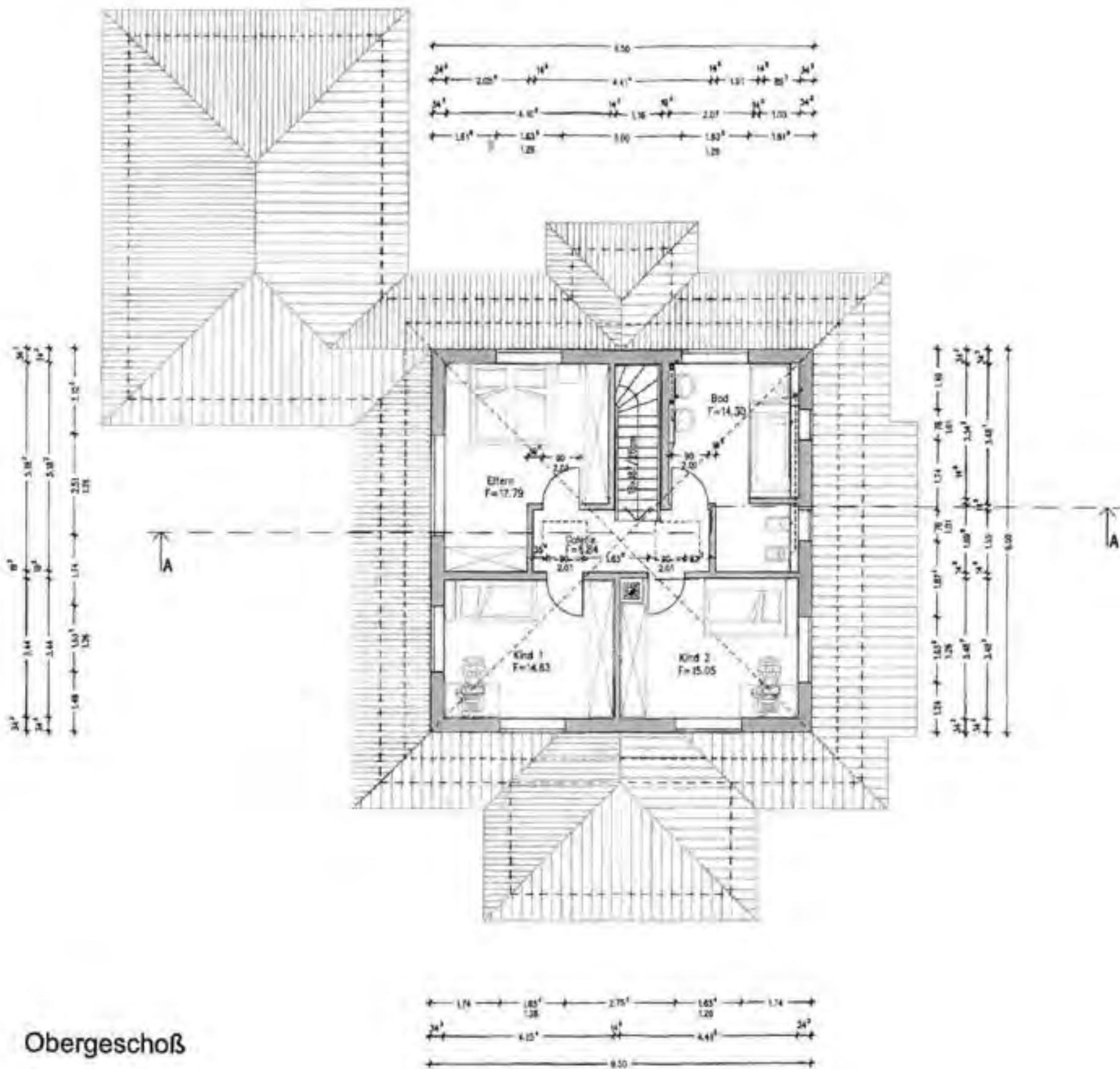


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

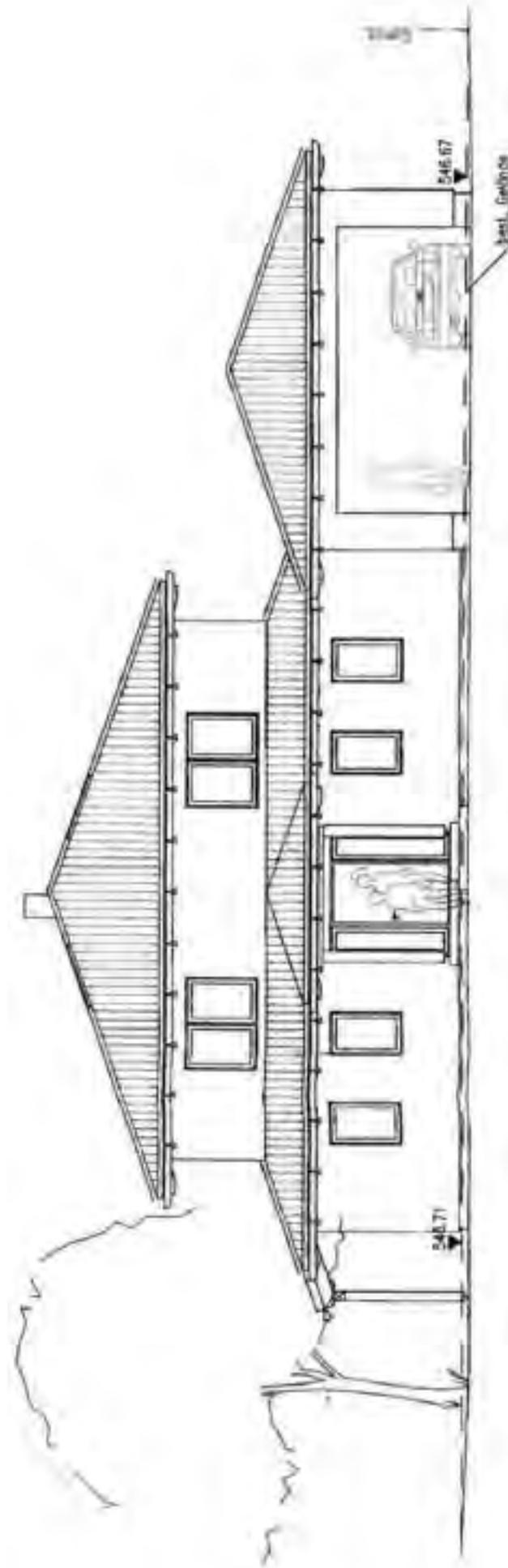
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)  
80333 München – Theresienstr. 1 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79  
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



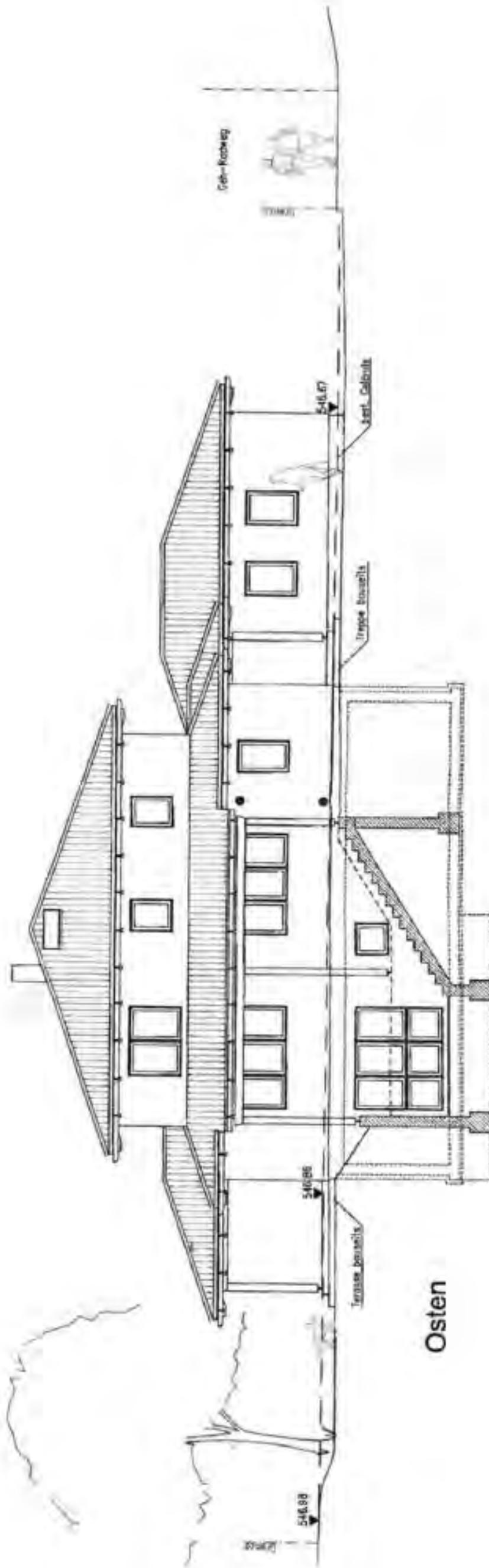


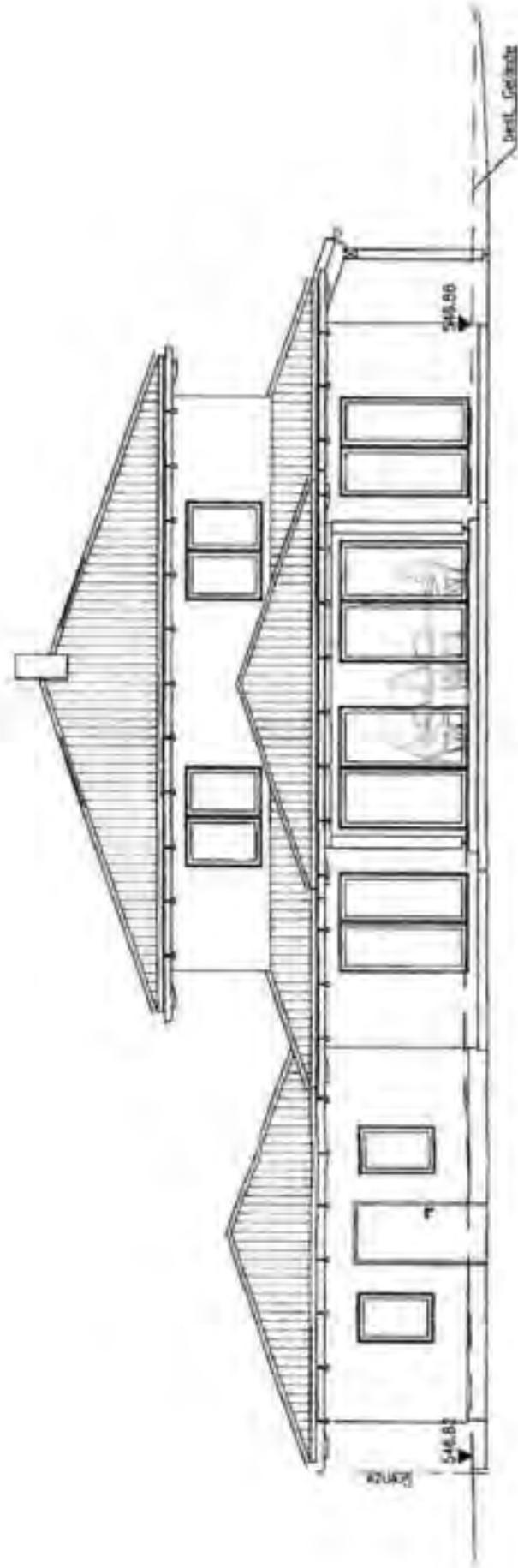


Obergeschoß

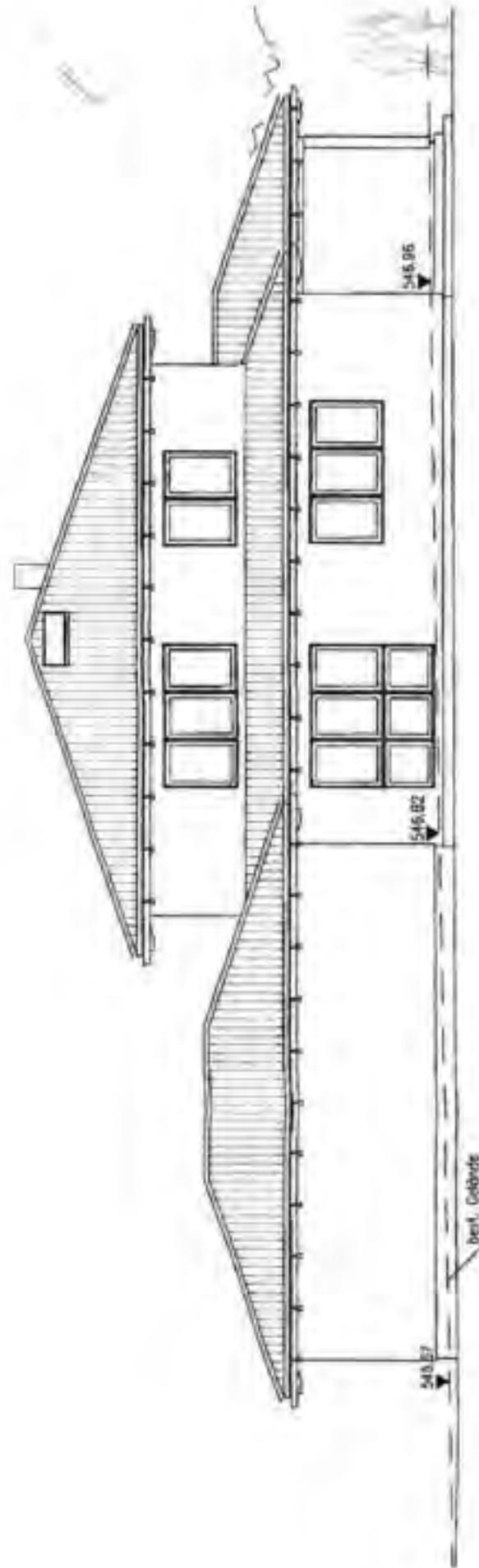


Norden

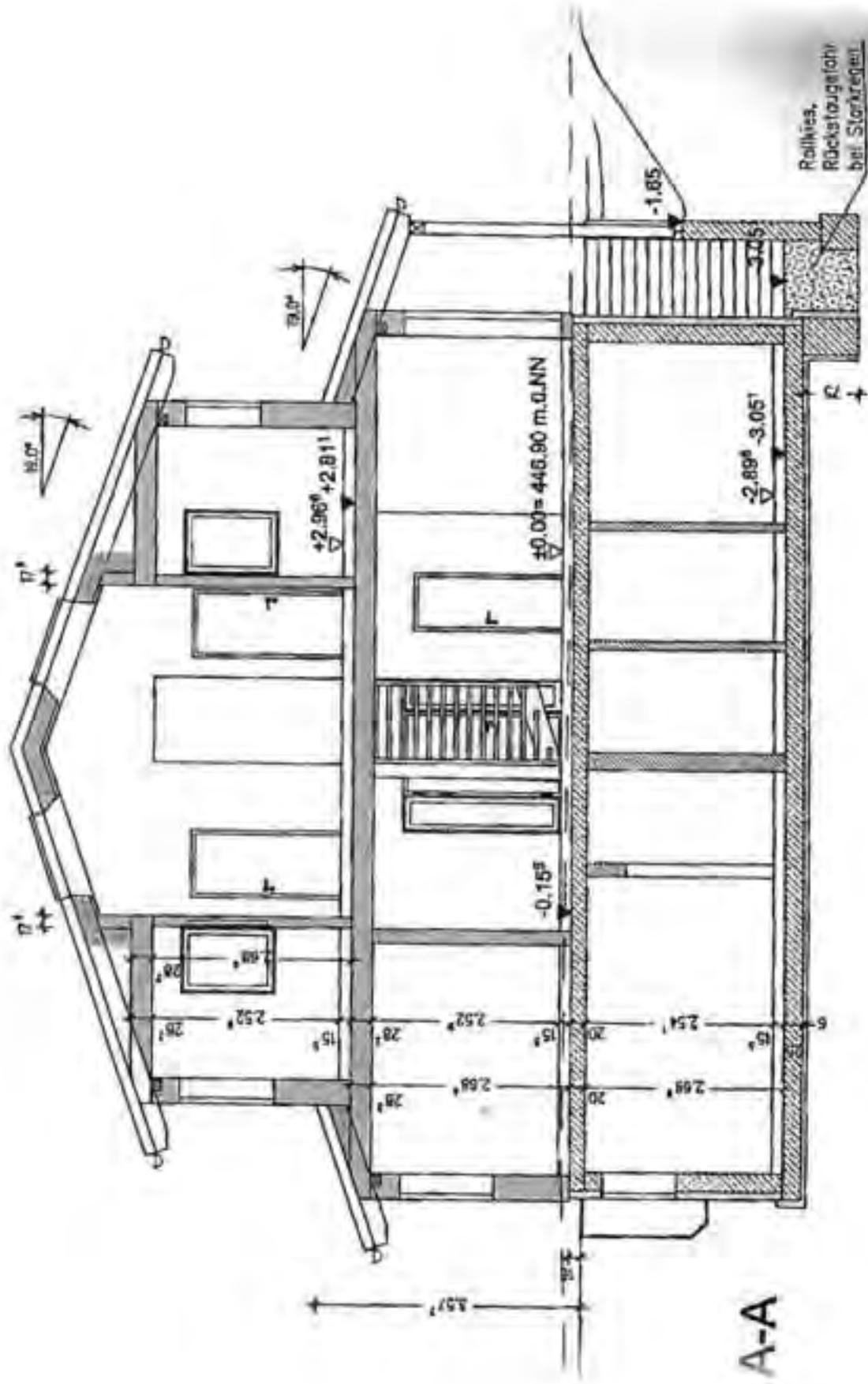




Süden



Westen



Schnitt

## Wohnfläche

### Anmerkung:

Die angegebenen Flächen wurden den vorliegenden Plänen entnommen, und genügen in ihrer Genauigkeit dem Gutachten.

Für eine weitere Verwendung für andere Zwecke sind diese Angaben nicht geeignet bzw. es wird keine Gewähr für derartige Verwendungen übernommen.

### Wohnfläche EG

	m	m	Faktor	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen					52,69
Kochen					11,63
Speis					3,55
Arbeiten					12,99
WC/Du					5,11
Garderobe					3,56
Diele					19,65
Flur					3,78
Zwischensumme					112,96
abzgl. 3% Putz					-3,39
zzgl. Freisitz, anteilig	6,20	3,10	0,25	4,81	4,81
<b>Wohnfläche EG</b>				<b>ca.</b>	<b>114</b>

### Wohnfläche OG

	m	m	Faktor	m <sup>2</sup>	
Eltern				17,79	
Kind 1				14,63	
Kind 2				15,05	
Bad				14,30	
Galerie				6,84	
Zwischensumme				68,61	
abzgl. 3% Putz				-2,06	
<b>Wohnfläche OG</b>				<b>ca.</b>	<b>67</b>

### Wohnfläche EG/OG gesamt

**ca. 181**

## **Bruttogrundfläche, Geschossfläche, WGFZ**

### Anmerkung:

Die angegebenen Flächen genügen in ihrer Genauigkeit dem Gutachten. Für eine weitere Verwendung für andere Zwecke sind diese Angaben nicht geeignet bzw. es wird keine Gewähr für derartige Verwendungen übernommen.

## **Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche**

### Wohnhaus

	L	B	Faktor		
KG	11,92 x	11,92 x	1,0	= rd.	142 m <sup>2</sup>
EG	12,00 x	12,00 x	1,0	= rd.	144 m <sup>2</sup>
OG	9,50 x	9,50 x	1,0	= rd.	90 m <sup>2</sup>
					<u>376 m<sup>2</sup></u>
				<b>Brutto-Grundfläche</b>	<b>rd. 380 m<sup>2</sup></b>

### Doppelgarage

	L	B	Faktor		
EG	6,50 x	9,00 x	1,0	= rd.	59 m <sup>2</sup>
					<u>59 m<sup>2</sup></u>
				<b>Brutto-Grundfläche</b>	<b>rd. 60 m<sup>2</sup></b>

## **Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Geschossfläche**

### Wohnhaus

	L	B	Faktor		
EG	12,00 x	12,00 x	1,0	= rd.	144 m <sup>2</sup>
OG	9,50 x	9,50 x	1,0	= rd.	90 m <sup>2</sup>
					<u>234 m<sup>2</sup></u>
				<b>Wertrelevante Geschossfläche</b>	<b>rd. 230 m<sup>2</sup></b>

### **Ermittlung der wertrelevanten GFZ**

WGFZ = 230 / 605 = **rd. 0,38**

**Anlage 8**  
Berechnung  
Barwert Überbaurente  
A 8

**Angemessene Überbaurente:**

Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus: Bodenrichtwert, Stand 31.12.2012:		220,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung Nutzungsintensität:		Keine weitere Anpassung erforderlich
Lage:		Keine weitere Anpassung erforderlich
Angepaßter Bodenwert, Zeitpunkt Überbau:		220,00 €/m <sup>2</sup>
Überbaute Grundstücksfläche:	ca.	17 m <sup>2</sup>
Bodenwert, Zeitpunkt Überbau:	rd.	3.740,00 €
Liegenschaftszins:		2,00%
<b>Überbaurente:</b>	<b>ca.</b>	<b>74,80 €</b>

**Barwert der Überbaurente:**

Restnutzungsdauer:		61 Jahre
Liegenschaftszins:		2,00%
Vervielfältiger:		35,06
<b>Barwert der Überbaurente:</b>		2.622,49 €
	<b>rd.</b>	<b>3.000,00 €</b>

Amtsgericht Grundbuch von		Ebersberg Hohenlinden		Blatt 2488	Bestandsverzeichnis	Eintragbogen	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bezeichnung des Grund- stückes	Gemarkung Flurstück	a/b	3	c	Größe	
						ha	m <sup>2</sup>
1	-	884/8				6	05
2/zu 1	-	1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 884/9					75

Original liegt nur vor, wenn der farbige Aufdruck (Wappen) erkennbar ist.

Amtsgericht Ebersberg

# Grundbuch

von

Hohenlinden

Blatt 2488

Anlage 9  
Grundbuchauszug  
A9.2

Amtsgericht Ebersberg Grundbuch von Hohenlinden		Blatt 2488	Erste Abteilung	Einlagebogen 1
Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung	
1	[REDACTED]	3	4	
1	[REDACTED] geb. am [REDACTED]	1,2	Auflassung vom 03.08.2009; eingetragen am 08.09.2009.	

Amtsgericht Ebersberg Grundbuch von Hohenlinden		Blatt 2488	Bestandsverzeichnis	Einlagebogen 1
Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen		
Zur lfd. Nr. der Grundstücke	6	Zur lfd. Nr. der Grundstücke	7	8
1,2	Übertragen von Blatt 1289 am 08.09.2009. [REDACTED]			
1	FN 1342: Beschrieb berichtigt am 26.09.2014. [REDACTED]			

Amtsgericht Ebersberg Grundbuch von Hohenlinden		Blatt 2488	Zweite Abteilung	Erste Abteilung
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		1
1	2			
2	1	Belastung jeden Anteils zugunsten des jeweiligen Miteigentümers: a) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft; b) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB; a) und b) im Gleichrang untereinander; gemäß Bewilligung vom 30.03.2009 URNr. 425/09 B Notar [REDACTED] am 08.09.2009. [REDACTED] Grunddienstbarkeit (Betretungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 884/3 (=BVNr. 2 in Bl. 1179); gemäß Bewilligung vom 03.08.2009 URNr. 1332/09 G Notar [REDACTED] Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 08.09.2009. [REDACTED] Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG München (Immobilienvervollstreckung), Az: 1517 K 32/24); eingetragen am 28.02.2024. [REDACTED]		
3	1,2			

Amtsgericht Ebersberg Grundbuch von Hohenlinden		Blatt 2488	Erste Abteilung	Erste Abteilung
Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung	1
1	2	3	4	

Original liegt nur vor, wenn der farbige Aufdruck (Wappen) erkennbar ist.

Amtsgericht Ebersberg Grundbuch von Höhenlinden		Blatt 2488	Zweite Abteilung	Erlagebogen 1 R
Veränderungen		Löschungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1
4	5	6	7	

**Literaturverzeichnis**

**Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) \***

**Baugesetzbuch (BauGB)\***

**Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken** (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021)\*

**Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienermittlungsverordnung** (ImmoWertA)

**Verordnung über die bauliche Verordnung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung – BauNVO)\*

**Bayerische Bauordnung (BayBO)**

**Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche** (Wohnflächenverordnung (WoFIV))

**Jahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte**

**Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet**

**Abgekürzte Sterbetafeln 2020/2022 Deutschland**

**Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber**

**Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge**

**Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix**

\* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung