

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

Doppelhaushälfte mit in das Wohnhaus integrierter Garage,

ca. 156 m² Wohnfläche

Heubergstraße 10, 85560 Ebersberg

Fl.-Nr. 750/16, Gemarkung Ebersberg



Wertermittlungstichtag 01.12.2022

Verkehrswert 1.060.000,00 €



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Nymphenburger Str. 75, 80636 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 16.02.2023

Exemplar 4 von 4

(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

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

4.6	Garage / Kfz-Stellplatz.....	19
4.7	Befund.....	20
5.	BEURTEILUNG.....	21
6.	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	22
7.	WERTERMITTLUNG.....	22
7.1	Bodenwert.....	22
7.2	Sachwert	24
7.3	Ertragswert	30
8.	VERKEHRSWERT	34

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.15
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Pläne	A5.1 – A5.7
Anlage 6:	Wohnfläche	A6
Anlage 7:	BGF, GF, WGFZ	A7
Anlage 8:	Grundbuchauszug	A8.1 – A8.4
Anlage 9:	Literaturverzeichnis	A9

Das Gutachten hat 35 Seiten, 9 Anlagen mit 33 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	Doppelhaushälfte mit in das Wohnhaus integrierter Garage, Heubergstraße 10, 85560 Ebersberg, Fl.-Nr. 750/16, Gemarkung Ebersberg, zu 718 m ²
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 29.09.2022
Bewertungsstichtag:	01.12.2022
Qualitätsstichtag:	01.12.2022
Brutto-Grundfläche:	ca. 440 m ² - Wohnhaus mit Garage
Wohnfläche:	ca. 156 m ²
Baujahr:	ca. 1968 (nach Angabe Erstbezug)
Kfz-Stellplätze:	1 Garage
Bodenwert:	rd. 912.000,00 €
Sachwert:	rd. 1.060.000,00 €
Ertragswert:	rd. 1.029.000,00 €
Verkehrswert:	rd. 1.060.000,00 €

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück Fl.-Nr. 750/16, Gemarkung Ebersberg, Heubergstraße 10, 85560 Ebersberg. Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte und einer in das Wohnhaus integrierten Garage bebaut.

1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München, Geschäftszeichen 1517 K 142/22, mit Schreiben vom 30.09.2022 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 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 01.12.2022, der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.

1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Grundstücks mit unmittelbarer Umgebung, sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 01.12.2022 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Bei der Ortsbesichtigung war weiter der Antragsteller anwesend.

Bei der Ortsbesichtigung am 01.12.2022 wurden die vorliegenden Pläne stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden geringe, jedoch keine wertrelevanten Abweichungen festgestellt. Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Bei der Ortsbesichtigung wurden das Erdgeschoss, das Obergeschoss, der Dachboden und das Kellergeschoss des Wohnhauses, die Garage sowie die Außenanlagen besichtigt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6 Grundbuchdaten

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 17.06.2022 beigefügt:

- AG Ebersberg, Grundbuch von Ebersberg, Blatt 3932

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, sind dem beigefügten 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 beigefügte 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 Ebersberg
- Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2022
- Auskunft der Stadt Ebersberg
- Auskunft des Landratsamtes Ebersberg
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9 Mieter

Das Wohnhaus wird gemäß den Angaben beim Ortstermin in Teilbereichen durch einen Miteigentümer bewohnt. Die weiteren Bereiche des Wohnhauses sind nach Angabe nicht bewohnt. Mietverhältnisse bestehen nach Angabe nicht.

1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde

Stadt Ebersberg, Marienplatz 1, 85560 Ebersberg, Telefon 08092 – 8255-0.

1.11 Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als noch gut zu beurteilen, es sind jedoch seit Mitte des Jahres 2022 Anzeichen für einen stagnierenden Immobilienmarkt und ein leicht fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich hierfür ist das steigende Zinsniveau und die Probleme durch die gestiegenen Energiekosten als Folge des Krieges in der Ukraine.

2. LAGE

2.1 Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Ebersberg, welche östlich von München gelegen ist. Die Stadt Ebersberg ist die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises Ebersberg, welcher zum Regierungsbezirk Oberbayern in Bayern gehört.

Statistisch gesehen verfügt die Kreisstadt Ebersberg über ca. 12.000 Einwohner, der Landkreis Ebersberg verfügt über ca. 147.000 Einwohner. Ebersberg liegt östlich von München, der Landeshauptstadt von Bayern mit ca. 1,58 Millionen Einwohnern.

Im Landkreis Ebersberg waren zum Stand November 2022 ca. 1.850 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 2,2 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 1,8 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im November 2022 ca. 5,3 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist in der Heubergstraße gelegen. Die Heubergstraße ist asphaltiert, in beide Fahrrichtungen befahrbar, mit einseitigem Gehweg, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist einseitig am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen. In der weiteren Umgebung sind auch Wohngebäude mit drei Vollgeschossen gegeben. Dachgeschosse sind ausgebaut.

Das Zentrum von Ebersberg liegt vom Bewertungsobjekt ca. 1,5 km in nordöstlicher Richtung entfernt. Ärzte, Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind in Ebersberg in ausreichender Anzahl vorhanden.

2.2 Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt ist die Anschlussstelle Forstinning an die A94 Richtung München ca. 14 km in nordwestlicher Richtung gelegen. Folgt man der A94 in westlicher Richtung, so ist nach weiteren ca. 11 km das Autobahnkreuz München-Ost erreicht, mit weiterer Anschlussmöglichkeit an die A99 (Ortsumfahrung München). Nach weiteren ca. 14 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 des Objektes ist insgesamt für den Individualverkehr als befriedigend zu bezeichnen.

In einem Umkreis von ca. 600-900 Meter zum Bewertungsobjekt sind mehrere Bushaltestellen gelegen. Zudem ist der Bahnhof Ebersberg vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 1,1 km gelegen. Hier verkehren die S-Bahnlinien S4 und S6, die Buslinien 440, 442, 445, 446, 469, 9421 sowie die Regionalbahn. Mit den S-Bahnlinien S4 und S6 ist beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 50 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 des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

Der Münchener Flughafen, der in Freising liegt, ist ca. 51 km entfernt und ist in ca. 50 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 80-100 Minuten anfahrbar.

2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine relevanten Lärmimmissionen festgestellt.

2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze

Zum Bewertungsobjekt ist eine in das Wohnhaus integrierte Garage zugehörig. Weiter ist das Parken in den umliegenden Straßen möglich.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Zuschnitt / Form / Maße

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 750/16, Gemarkung Ebersberg, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 718 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zur Heubergstraße bzw. die minimale Breite beträgt ca. 15 Meter, die maximale Breite beträgt ca. 15,5 Meter. Die minimale Tiefe beträgt ca. 45,5 Meter, die maximale Tiefe beträgt ca. 48 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben bzw. fällt in Richtung Süden leicht ab.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

3.2 Erschließung

Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück ist über die Heubergstraße gesichert.

Das Bewertungsgrundstück 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 Wertermittlungstichtag auf Grund der vorliegenden Informationen unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3 Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 750/16, Gemarkung Ebersberg, ist mit einer Doppelhaushälfte und mit einer in das Wohnhaus integrierten Garage bebaut. Das Wohnhaus ist als Grenzbau zu der Fl.-Nr. 750/17 errichtet und grenzt an den sich dort befindlichen Baukörper direkt an.

Es wird gemäß den vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Nach Auskunft der Stadt Ebersberg liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 – Südwest-Landhausbau, rechtswirksam seit 22.10.1965. Dem Bebauungsplan ist für das Grundstück eine Bebauung mit Erdgeschoss und ein volles Obergeschoss, Satteldach mit einer Dachneigung von 20°, GRZ 0,4, GFZ 0,4 bzw. bei zwei Vollgeschossen 0,7 zu entnehmen. Baugrenzen sind ersichtlich. Eine Fläche für Garagen ist gegeben.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg, rechtswirksam seit 08.04.2014, ist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 750/16, Gemarkung Ebersberg, ist mit einer Doppelhaushälfte und mit einer in das Wohnhaus integrierten Garage bebaut. Der Baukörper verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, einen Dachboden und ist unterkellert. Das Anwesen verfügt über eine Wohneinheit. Der Baukörper hat zwei Vollgeschosse. Das Baujahr des Wohnhauses ist nach Auskunft der Stadt Ebersberg ca. 1968.

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 der vorliegenden Flächenberechnung 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 mit Garage beträgt ca. 440 m²

Die ermittelte Wohnfläche beträgt ca. 156 m²

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 mit Garage beträgt ca. 220 m².

Dies ergibt eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von ca. 0,31 bezogen auf eine Grundstücksgröße von 718 m².

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

Es besteht kein Denkmalschutz.

3.8 Altlasten

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Ebersberg ist das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 750/16, Gemarkung Ebersberg, nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen.

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

ABDRUCK

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.

Die nachfolgende Beschreibung gibt den durchschnittlichen Standard für Beschaffenheit, Lage, Größe und Ausstattung im Anwesen zum Zeitpunkt der Besichtigung an. Auf nennenswerte Abweichungen vom durchschnittlichen Standard wird gesondert hingewiesen.

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1968;

Veränderungen: Keine relevanten Veränderungen;

4.1 Grundrissgliederung

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

4.2 Rohbau / Konstruktion

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude und die Garage sind unterkellert;

Fassade: Verputzt und gestrichen; der Anstrich ist teils verschmutzt; die Giebelfassade ist mit Eternitplatten verkleidet (Achtung: Eternitplatten dieses Alters können asbesthaltig sein); teils ist die Fassade bewachsen;

Tragkonstruktion: Tragende Mauerwerkswände;

Dach: Satteldach; zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl;
Dacheindeckung mit Betondachsteinen;

Flaschnerarbeiten: Regenrinnen und Fallrohre aus gestrichenem Zinkblech oder Vergleichbarem;

Decken: Massivdecken;

4.3 Ausbau

Innenwände:	Massive Innenwände, verputzt und gestrichen;
Fenster:	Überwiegend Holzverbundfenster aus dem Baujahr; teils sind auch Holzfenster mit Doppelverglasung gegeben; Fensterbänke außen aus Metall, innen aus Naturstein;
Rollläden:	Mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;
Türen:	Gestrichene Holztüren und Holzzargen mit einfachen Drückergarnituren;
Böden:	Wohnräume überwiegend mit Parkettboden, teils ist Linoleumbelag vorhanden; Sanitärräume gefliest;
Decken:	Glatt verputzt und gestrichen; im Bereich der Essecke im EG ist eine Holzdecke vorhanden;
Treppe:	Vom KG bis ins OG ist ein massiver Treppenlauf mit Natursteinbelag gegeben; Diele und Windfang im EG ebenfalls mit Naturstein befestigt; Geländer als Metallgeländer mit kunststoffüberzogenem Handlauf;
Sanitärausstattung:	Duschbad im OG mit Hänge-WC und Unterputzpülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, ebenerdig begehbare Dusche mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch sowie Haltegriff und Sitz; Boden gefliest; Wände im Bereich der Dusche raumhoch gefliest; im Bereich des WCs ist die Spülkastenverkleidung gefliest; weiter sind Fliesen an der Wand auf ca. 1,40 m Höhe im Bereich des Waschbeckens gegeben; Flachheizkörper mit Thermostatventil; Holzverbundfenster; elektrische Fußbodenheizung;

Gast-WC im EG mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasserhahn; Boden gefliest; im Bereich des Fußes des Stand-WCs ist der Boden nicht vollständig gefliest; Wände ca. 1,50 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen; Holzverbundfenster; Rippenheizkörper mit Thermostatventil; Holzdecke aus Nut- und Federbrettern;

Im KG ist ein Duschbad mit alter Sanitärausstattung vorhanden, Ausgussbecken mit Zweigriffarmatur; emaillierte Stahlduschwanne (die Wanne ist austausch- würdig) mit Aufputzeinhebelmischer, Stand-WC mit Druckspüler; Waschmaschinenanschluss; Boden und Wände gefliest; Holzverbundfenster zu Lichtschacht; Rippenheizkörper mit Thermostatventil;

Elektroinstallation: Dem Baujahr entsprechende durchschnittliche Elektroaus- stattung; abgesichert über Schraubsicherungen, FI-Schalter ist nicht vorhanden; Sicherungskasten unter Putz im Bereich des Stromzählerschranks im Flur im Keller; Starkstromsteckdose im KG;

Heizung/

Warmwasser: Rippenheizkörper mit Thermostatventilen bzw. Flachheiz- körper mit Thermostatventilen; zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung;

Ölzentralheizung, Heizkessel Fabrikat Buderus, Baujahr 1966 gemäß Typenschild; der Kessel kann sowohl mit Öl als auch mit Festbrennstoff betrieben werden, nach Angabe ist der Kessel funktionsfähig und wird regelmäßig gewartet; Warmwassererzeugung über den Heizkessel;

In einem Kellerraum im KG sowie im Wohnzimmer im EG ist jeweils ein offener Kamin vorhanden; nach Auskunft des Kaminkehrermeisters dürfen die beiden offenen Kamine nicht betrieben werden;

Eingangsbereich: Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über einen befestigten Weg auf dem Grundstück sowie ein Eingangspodest; Eingangselement aus Metall mit Drahtgitterglas; die Eingangstür verfügt über eine Drückergarnitur mit Zylinderschloss; das seitlich feststehende Element verfügt neben der Verglasung über einen Briefkastenschlitz; seitlich der Eingangstüre ist ein Klingeltaster gegeben; der Eingangsbereich ist mittels eines Vordaches überdacht;

Dachboden: Der Dachboden ist zugänglich über eine Metalleinschubtreppe vom Flur im OG; der Dachboden verfügt über einen Betonboden, Dachschrägen mit Holzschalung ohne Wärmedämmung; einfachverglaste Dachluke; Strom- und Lichtanschluss ist im Dachboden gegeben; in der Mitte des Dachbodens verläuft ein Betonüberzug, hierdurch ist die Nutzungsmöglichkeit des Dachbodens eingeschränkt; der Dachboden wird zu Abstellzwecken genutzt;

Bei der Besichtigung des Dachbodens wurde festgestellt, dass hier durch einen ehemaligen Eigentümer eine Räucherammer eingebaut wurde, nach Angabe beim Ortstermin wurde diese durch den Schornsteinfegermeister stillgelegt;

Keller: Der Keller verfügt über verputzte und gestrichene Wände; Kellertüren als gestrichene Holztüren und Holzzargen mit einfachen Drückergarnituren bzw. zum Heizungskeller ist

eine gestrichene Stahltüre vorhanden; es sind unterschiedliche Bodenbeläge vorhanden (Naturstein bzw. Linoleumbelag bzw. Fliesenbelag);

Ein Kellerraum (unter Garage) befindet sich im Rohbaustand, d.h. Wände hier nur provisorisch verputzt, Untersicht der Decke als schalungsraue Betondecke, Estrich bzw. Teilbereich ohne Estrich, es ist ein Lichtschacht vorhanden, jedoch kein Fenster;

Balkon: Im OG massive Balkonplatte mit Fliesenbelag; die Fliesen sind an den Ecken teils abgeplatzt; Holzgeländer, das Holz ist verwittert; am Balkon befindet sich eine Steckdose;

4.4 Außenanlagen

Der straßenseitige Grundstücksteil ist nicht eingefriedet. Rückwärtig ist das Grundstück eingefriedet mittels eines Maschendrahtzaunes. Es sind Pflanzbeete, Rasenflächen, Bäume und Sträucher gegeben. Weiter ist ein Gartenteich vorhanden. Die vorhandenen Wegeflächen und die befestigte Terrasse verfügen über Betonsteinpflaster bzw. Naturstein.

Giebelseitig ist ein Unterstand vorhanden, dieser ist wertmäßig irrelevant.

Es ist eine Kelleraußentreppe mit Betonstufen gegeben.

4.5 Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse. Verbesserungende Maßnahmen sind nicht ersichtlich.

4.6 Garage / Kfz-Stellplatz

In das Wohnhaus integriert ist eine Garage vorhanden. Die Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über eine mit Betonsteinverbundpflaster befestigte Fläche. Die Garage verfügt über ein Schwingtor mit Holzverkleidung. Die Wände

sind grob verputzt und gestrichen. Der Boden verfügt über Kunststeinplatten.
Strom- und Lichtanschluss ist in der Garage vorhanden.

Seitlich der Garagenzufahrt ist ebenfalls eine Fläche mit Betonsteinverbundpflaster befestigt, hier kann ein weiteres Kfz abgestellt werden.

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:

- Das Objekt verfügt über einen Reparatur- und Instandhaltungstau. Die wesentliche Ausstattung stammt aus dem Baujahr.
- Der vorhandene Heizkessel stammt aus dem Jahr ca. 1966. Auf die Austauschpflicht im Falle eines Ankaufs wird hingewiesen.

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 unterdurchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen.

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage in der Stadt Ebersberg.

Bauweise:

Das Wohnhaus ist in massiver Bauweise errichtet. Der Zustand ist noch durchschnittlich bis unterdurchschnittlich.

Ausstattung:

Die vorhandene Ausstattung stammt zu einem großen Teil aus dem Baujahr und ist als einfach bis durchschnittlich zu beurteilen.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung ist als durchschnittlich zu beurteilen.

Vermietbarkeit:

Die Vermietbarkeit wird zusammenfassend als durchschnittlich bis gut beurteilt.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf sind als durchschnittlich bis gut zu beurteilen.

6. 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.

7. WERTERMITTLUNG

7.1 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-Jahresturnus 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 Ebersberg, BRW-Zone 15001010, für Wohnbaufläche, zum 01.01.2022 einen Bodenrichtwert für erschlossene, unbebaute Grundstücke bekannt gegeben:

**Der Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2022 beträgt für Wohnbaufläche
1.500,00 €/m² 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 01.12.2022 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2022 ist das Preisniveau als vergleichbar zu beurteilen. Zu-/Abschläge sind nicht zu berücksichtigen.

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. 0,31. Die Umrechnung erfolgt gemäß Angabe des Gutachterausschuss Landkreis Ebersberg nach Anlage 11 WertR 2006.

Im Folgenden wird der Bodenwert ermittelt.

Bodenwert

Bodenrichtwert mit Stand:	01.01.22			1.500,00 €/m ²
Anpassung bzgl. der Nutzungsintensität:				
WGFZ Bestand	0,31:	0,61		
WGFZ Bodenrichtwert	0,50:	0,72		
Angepasster Bodenwert:				
1.500,00 €/m ²	x	0,61	/	0,72
			=	rd. 1.270,00 €/m ²
Bodenwert:				
718 m ²	x	1.270 €/m ²	=	rd. 912.000,00 €
Bodenwert:				rd. 912.000,00 €

Der Bodenwert zum Bewertungsstichtag 01.12.2022 beträgt rd. 912.000,00 €

7.2 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 2.12

Gebäudeart Typ 2.12	Standardstufe					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,2	0,8				23	134 €/m ²
Dächer		1				15	89 €/m ²
Außentüren und Fenster		1				11	65 €/m ²
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11	70 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	75 €/m ²
Fußböden			0,5	0,5		5	38 €/m ²
Sanitäreinrichtungen		1				9	54 €/m ²
Heizung		1				9	54 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6	38 €/m ²
Kostenkennwerte	535 €/m ²	595 €/m ²	685 €/m ²	825 €/m ²	1.035 €/m ²		617 €/m ²
angesetzt mit						rd.	620 €/m ²

Ermittlung der objektbezogenen Herstellungskosten gem. NHK - Basis 2010

I Objektspezifischer Ansatz:

Bewertungsobjekt: ca. 440 m² BGF
 Typ 2.12 KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG
 Standardstufe: 2
 Baujahr: ca. 1968

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m², nach Wägungsanteil: angesetzt mit: 620 €/m²
 (Einschließlich BNK und MwSt.)

II Korrekturfaktoren

Baukosten-Regionalfaktor
(gem. BKI 2022) angesetzt mit: 1,213

Preisindizes für Bauwerke
(Basis 2015 = 100): angesetzt mit: 1,717
2010 = 90,1
Zum Bwst. = 154,7

Somit als Korrekturfaktor (multiplikativ): rd. 2,083

III Berechnung Herstellungswert pro m²

Brutto-Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m²:
620 €/m² x 2,083 = rd.: 1.290 €/m²
Objektbezogene Kosten Brutto-Grundfläche: 1.290 €/m²

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 überwiegenden Standardstufe 2 ausgegangen. Die Nutzungsdauer beträgt 65 Jahre. Das Baujahr des Bewertungsobjektes ist ca. 1968. Der Modernisierungsgrad wird unter Beachtung des Abschlages im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale zum Bewertungsstichtag mit „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ eingestuft. Damit ergibt sich eine Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren. Diese wird als angemessen beurteilt.

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.

Auf Grund der Nähe zum Stadtgebiet München wird der Sachwertfaktor in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss der Stadt München im Immobilienmarktbericht 2021 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. 1,1.

Nach sachverständiger Beurteilung ist somit ein Sachwertfaktor von rd. 1,00 – 1,10, i.M. rd. 1,05 für das Bewertungsobjekt als angemessen zu beurteilen und wird in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Das Bewertungsobjekt verfügt über einen Reparatur- und Instandhaltungsstau. Zudem wurde im Gutachten darauf hingewiesen, dass der ölbetriebene Heizkessel als austauschwürdig zu beurteilen ist. Zudem ist im Bereich der Fassade eine Plattenverkleidung vorhanden, für welche das Risiko besteht, dass bei einer Entsorgung auf Grund Asbesthaltigkeit höhere Kosten anfallen. Zusammenfassend ist nach sachverständiger Beurteilung aus Sicht von Marktteilnehmern ein Abschlag von ca. 5 – 10 %, i. M. rd. 7,5 % in Abzug zu bringen.

Hinsichtlich des gewählten Abschlages weist der Sachverständige ausdrücklich darauf hin, dass es sich nicht um die tatsächlich erforderlichen Kosten für eine Reparatur/Instandhaltung des Objektes handelt. Es handelt sich vielmehr um einen angemessenen Abschlag aus Sicht von Marktteilnehmern. Ein tatsächlicher Aufwand zur Herstellung eines durchschnittlichen Zustandes und einer durchschnittlichen Beschaffenheit kann somit den hier gewählten Abschlag über- oder unterschreiten.

In den Herstellungskosten wurde die Bruttogrundfläche der Garage berücksichtigt. Auf Grund der geringen Ausstattung der Garage im Vergleich zu dem Wertansatz für Wohnflächen wird ein pauschaler Abschlag von rd. 5.000,00 € berücksichtigt.

Im Folgenden wird der Sachwert ermittelt.

Sachwertberechnung:

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

Wohnhaus mit integrierter Garage:

Neuherstellungswert inkl. besondere Bauteile

zum Wertermittlungsstichtag angesetzt mit:

$$\begin{array}{rcll} \text{BGF} & \times & \text{Normalherstellungskosten} & \\ 440 \text{ m}^2 & \times & 1.290 \text{ €/m}^2 & = \text{rd. } \underline{568.000 \text{ €}} \\ & & & 568.000 \text{ €} \end{array}$$

abzüglich Alterswertminderung

(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr angesetzt: 1968
Jahr der Bewertung: 2022
Nutzungsdauer: 65 Jahre
Restnutzungsdauer: 20 Jahre
Alter des Gebäudes: 54 Jahre
Alterswertminderung: 69,2%

568.000 € x 69,2% = rd. -393.000 €

Altersgeminderte Herstellungskosten: 175.000 € 175.000 €

Außenanlagen:

aus dem Gebäudewert: 5,0%

175.000 € x 5,0% = rd. 9.000 € 9.000 €

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen: 184.000 €

Bodenwert: 912.000 €

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung): 1.096.000 €

Marktanpassung:

Marktanpassungsfaktor 1,05

1.096.000 € x 1,05 = rd. 1.151.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Abschlag Reparatur-/Instandhaltungsstau, rd. 7,5 % = rd. -86.000 €

Abschlag für Ausbau im Bereich Garage = rd. -5.000 €

Sachwert: 1.060.000 €

Der ermittelte Sachwert zum Bewertungsstichtag 01.12.2022 beträgt

rd. 1.060.000,00 €

7.3 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. 156 m². Das Wohnhaus wird in Teilbereichen durch einen Miteigentümer bewohnt. Die anderen Flächen sind nach Angabe unbewohnt. Mietverhältnisse bestehen nach Angabe nicht.

Für Ebersberg und im Landkreis Ebersberg liegt kein Mietenspiegel vor.

Gemäß dem Preisspiegel Bayern für Wohnimmobilien Herbst 2022 des IVD wird für Ebersberg bei mittlerem Wohnwert für Doppelhaushälften/Bestand eine Miete von 1.840,00 €/mtl. angegeben. Die angegebenen Mieten beziehen sich auf Wohnflächen von 125 m² und es ist eine Garage enthalten.

Auf Grund mir vorliegender Vergleichsdaten, einer Marktrecherche und nach sachverständigem Ermessen erachte ich einen marktüblichen Ertrag von rd. 2.170,00 € als angemessen. Dies entspricht rd. 13,50 €/m² Wohnfläche sowie rd. 60,00 € für die Garage, was ebenfalls als angemessen beurteilt wird.

Die Nutzung des Kfz-Stellplatzes ist im in Ansatz gebrachten Mietertrag enthalten.

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. 2 % p. a. des Rohertrages 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. 13,50 €/m² Wohnfläche p.a. in Ansatz gebracht. Für die Garage werden rd. 88,00 € 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 Grundstücksmarktbericht 2021 für wiederverkaufte Reihen- und Doppelhäuser, einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz (Mittelwert) von 1,3 % mit einer Spanne von 0,8 % - 1,9 % aus.

Der Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall mit rd. 1,25 % 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 Vergleichswertverfahren wird hinsichtlich des Reparatur-/Instandhaltungsstaus ein Abschlag von rd. 5 - 10 %, i. M. rd. 7,5 % 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	156 m ²	x 13,50 €/m ²	= rd.	2.110,00 €
Garage			= rd.	60,00 €
				<hr/>
				2.170,00 €
Rohertrag pro Monat:				2.170,00 €
Rohertrag pro Jahr:			rd.	26.000,00 €
Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an GUAA München und II. BV:				
Instandhaltungskosten:	156 m ²	x 13,50 €/m ²	= rd.	-2.110,00 €
	1	x 88 €	= rd.	-90,00 €
Verwaltungskosten:	26.000 €	x 2,0%	= rd.	-520,00 €
Mietausfallwagnis:	26.000 €	x 2,0%	= rd.	-520,00 €
Bewirtschaftungskosten, gerundet:				-3.240,00 €
Jahresreinertrag:				22.760,00 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag				
	912.000 €	x 1,25%	= rd.	-11.400,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen				11.360,00 €

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

Baujahr:	1968
Jahr der Bewertung:	2022
übliche GND:	65 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV):	1,25%
Rentenbarwertfaktor:	17,60

Gebäudeertragswert:

$$11.360,00 \text{ €} \times 17,60 = \text{rd. } 200.000,00 \text{ €}$$

Zusammenfassung:

Bauliche Anlagen:	rd.	200.000,00 €
zzgl. Bodenwert:	rd.	912.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	rd.	1.112.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Abschlag Reparatur-/Instandhaltungsstau, rd. 7,5%	rd.	-83.000,00 €
Ertragswert:	rd.	1.029.000,00 €

**Der ermittelte Ertragswert zum Bewertungsstichtag 01.12.2022 beträgt
rd. 1.029.000,00 €**

8. 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 01.12.2022 für das zu bewertende Anwesen folgende Werte ermittelt.

Sachwert	rd. 1.060.000,00 €
Ertragswert	rd. 1.029.000,00 €

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.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt Heubergstraße 10, 85560 Ebersberg, Fl.-Nr. 750/16, Gemarkung Ebersberg, zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2022 mit einem Verkehrswert für das miet- und lastenfreie Grundstück von

1.060.000,00 €

(i.W.: eine Million sechzigtausend Euro)

bewertet.

München, den 16.02.2023

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht von Norden, von der Heubergstraße



Ansicht von Nordwest, von der Heubergstraße

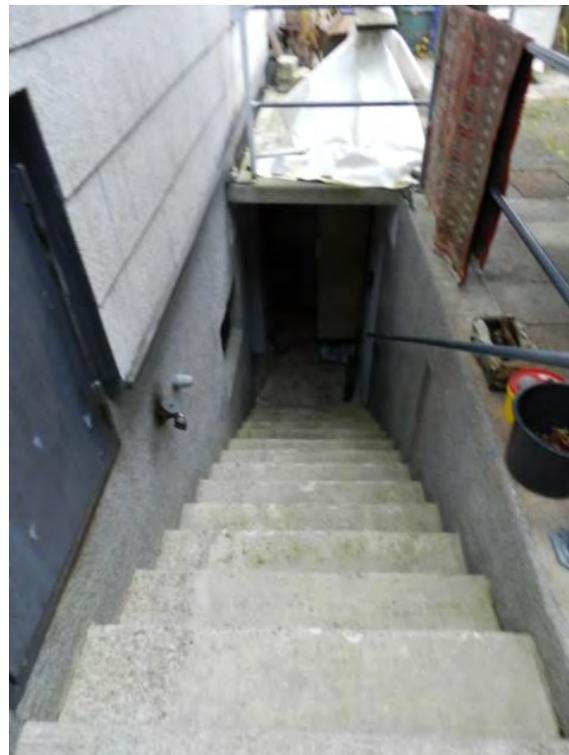
Anlage 1

Fotos

A 1.2



Westgiebel



Kelleraußentreppe

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Ansicht von Süden, vom Garten



Terrasse, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.4



Diele/Windfang, EG



Küche, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.5



Gast-WC, EG



Wohnzimmer, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.6



Wohnzimmer, EG



Büro, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.7



Treppe vom EG ins OG



Schlafzimmer, OG

Anlage 1

Fotos

A 1.8



Kinderzimmer, OG



Zimmer „Mutter“ (genutzt als Küche), OG

Anlage 1

Fotos

A 1.9



Bad, OG



Bad, OG

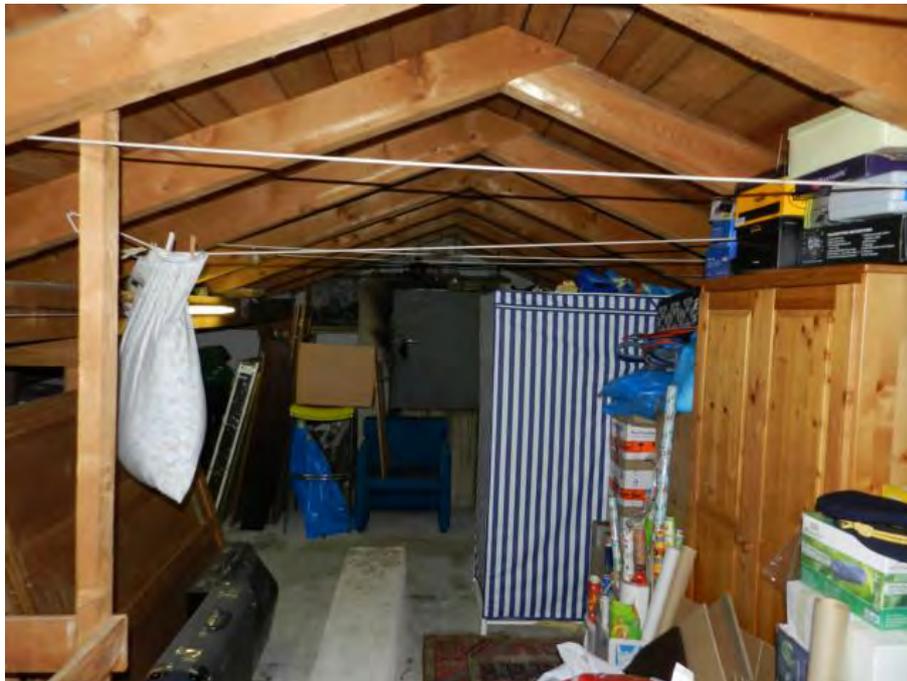
Anlage 1

Fotos

A 1.10



Balkon, OG



Dachboden

Anlage 1

Fotos

A 1.11



Kellerraum, KG



Flur, KG

Anlage 1

Fotos

A 1.12



Kellerraum, KG



Dusche/WC, KG

Anlage 1

Fotos

A 1.13



Dusche/WC, KG



Heizung, KG

Anlage 1

Fotos

A 1.14



Heizung, KG



Garage

Anlage 1

Fotos

A 1.15

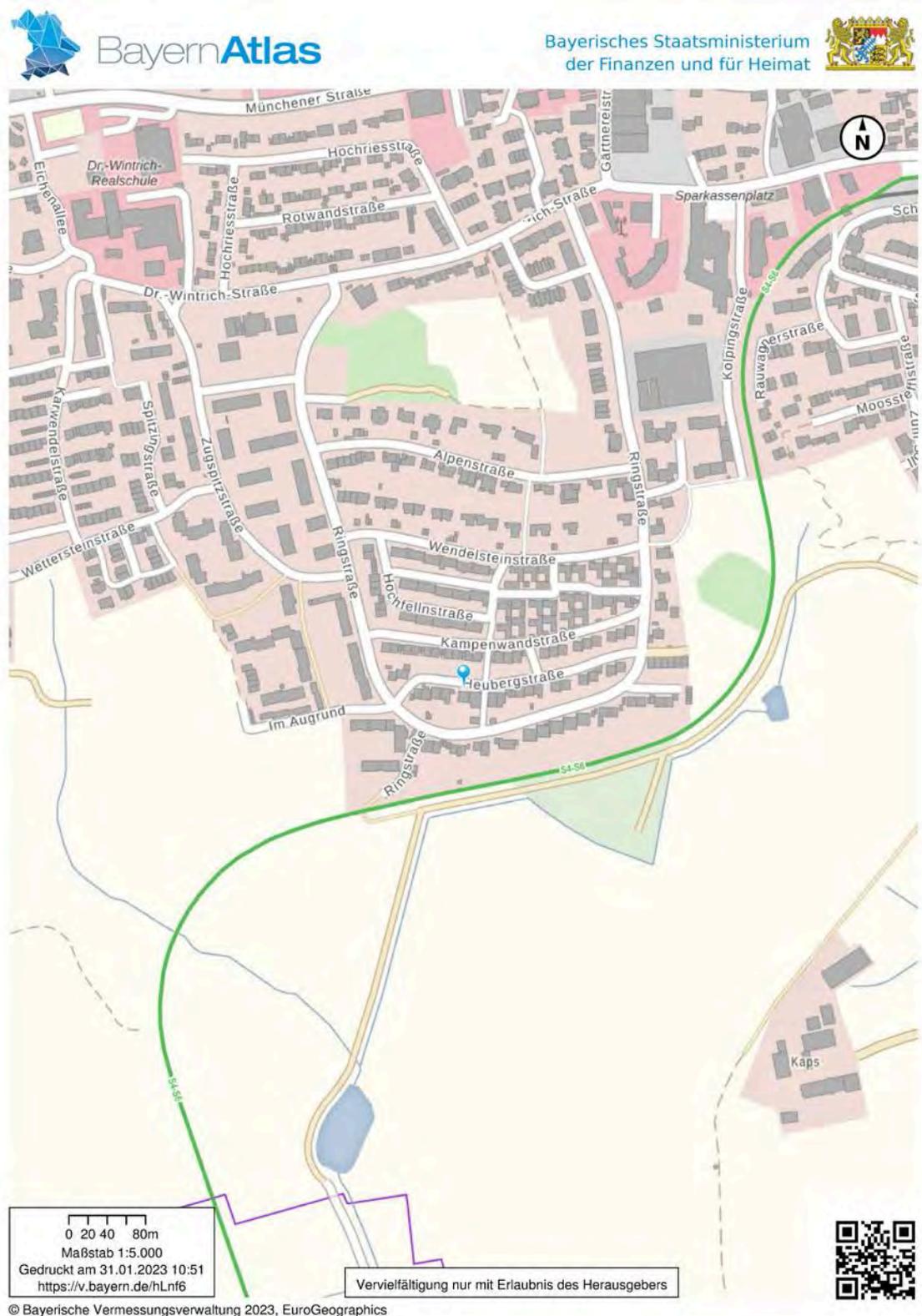


Garten, Blick von Nord nach Süd

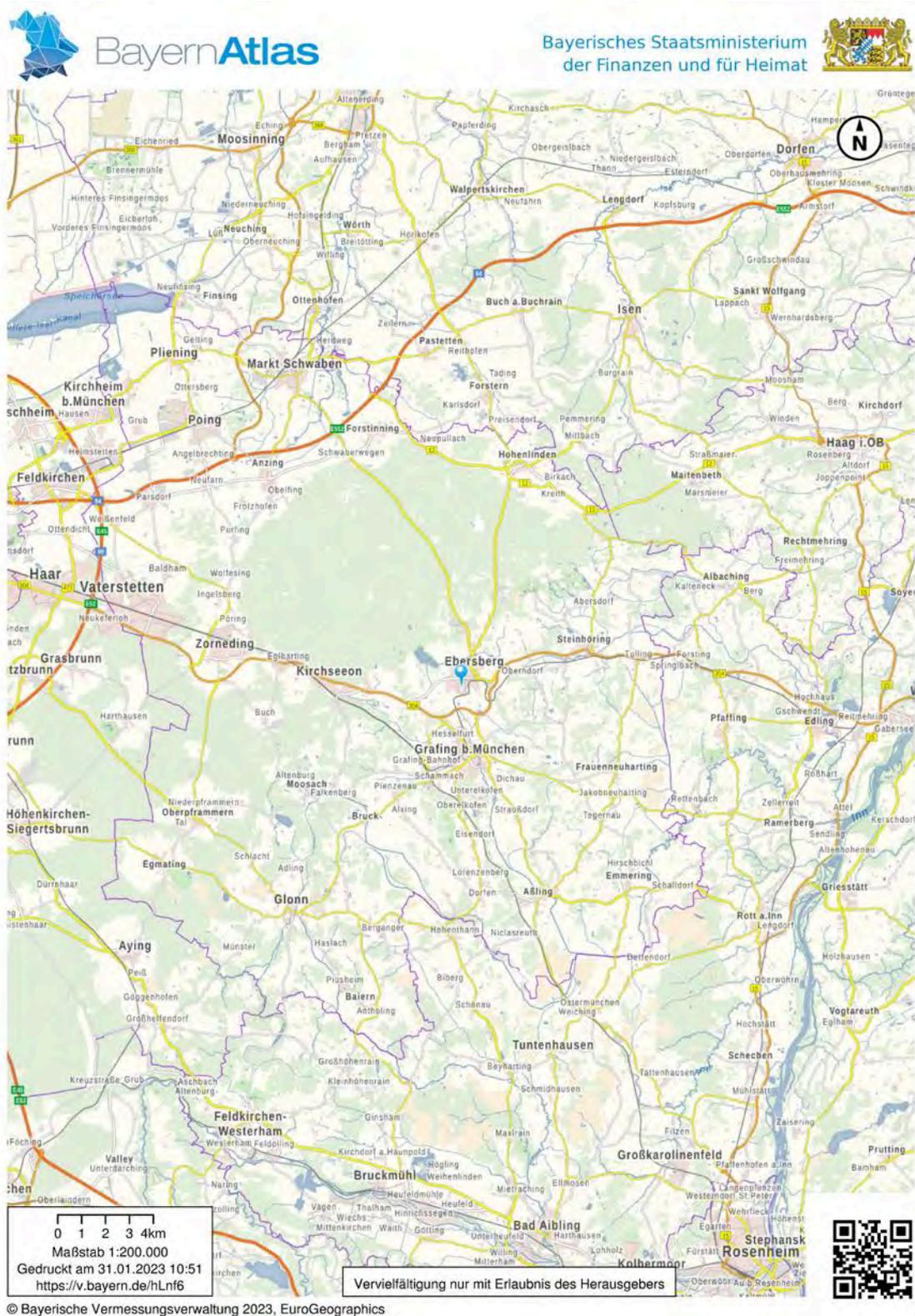
Anlage 2

Stadtplan

A2.1



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
80636 München – Nymphenburger Str. 75 – 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.



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

80636 München – Nymphenburger Str. 75 – 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

Anlage 3
Lageplan
A3

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 20.10.2022

Flurstück: 750/16
Gemarkung: Ebersberg

Gemeinde: Stadt Ebersberg
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

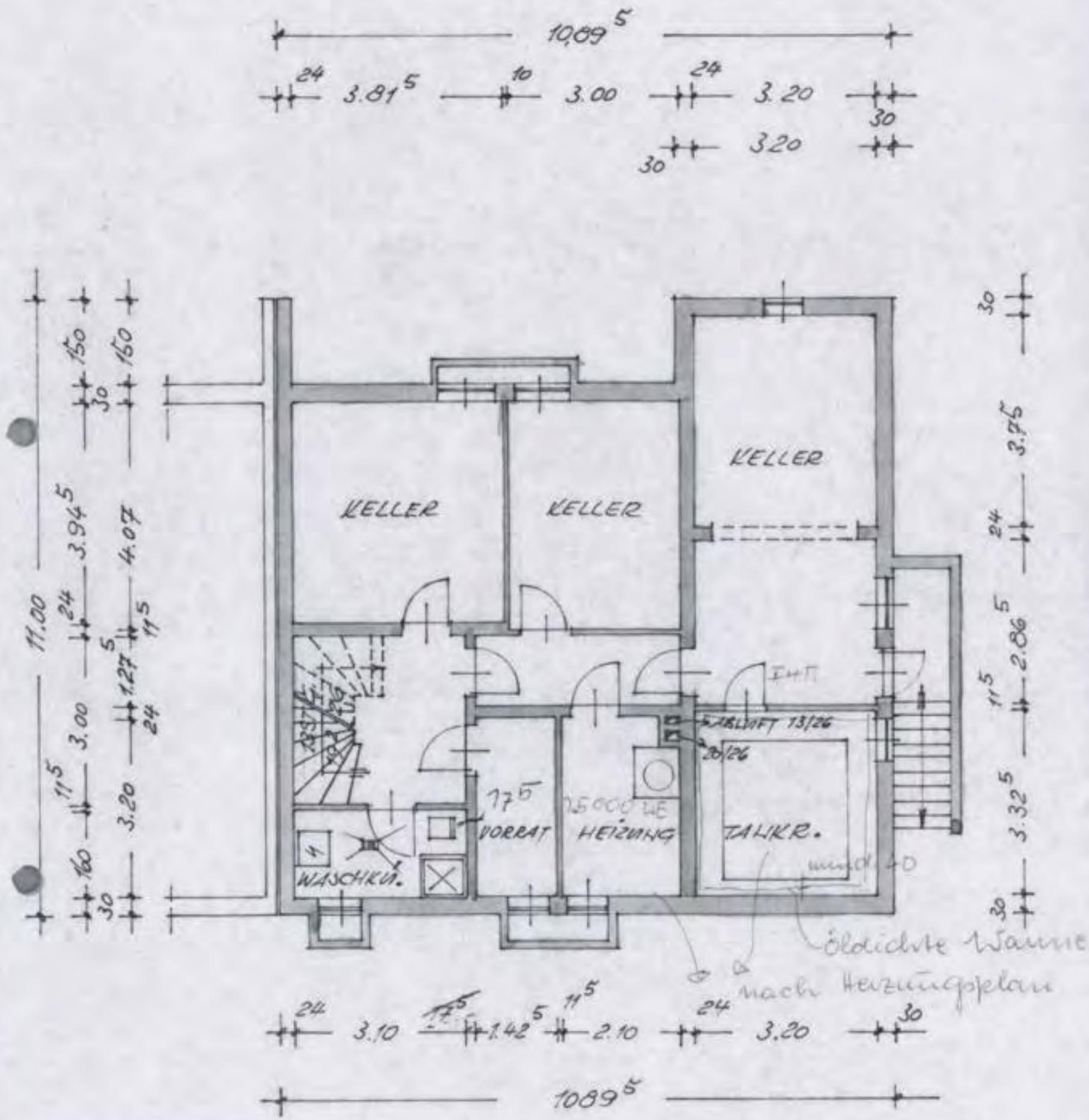
A4



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
80636 München – Nymphenburger Str. 75 – 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.

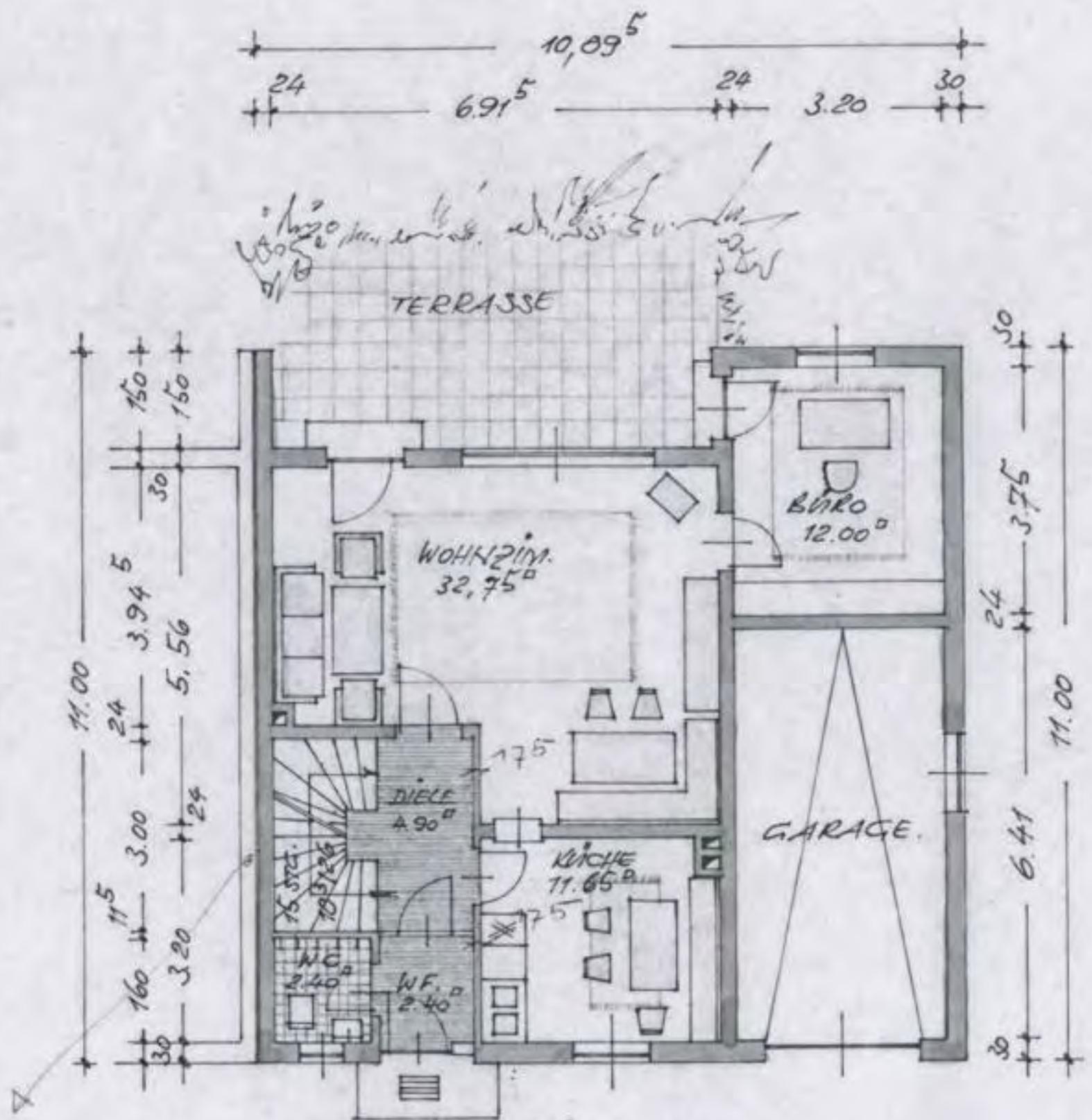
EIHFRIEDUNG, M = 1:100
 VERZINKTER MASCHENDRAHT AUF
 STAHLROHRPROFIL.

Anlage 5
 Pläne
 A5.1

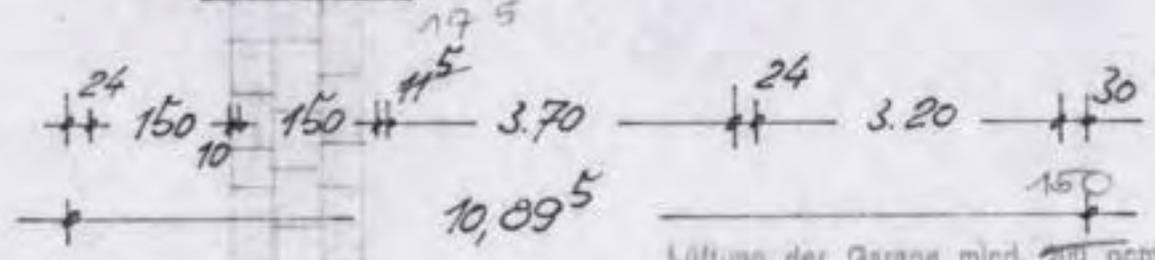


KELLERGESCHOSS.

Für die Kamine, Feuerstätten, Holzräume, Brennstoffräume, Rauchrohrführungen ist die Feuerungsanlagen-Verordnung vom 27. 8. 1966 und DIN 18160 zu beachten.
 Desgl. die Landesverordnung über das Lagern von brenn- fähigender Flüssigkeiten



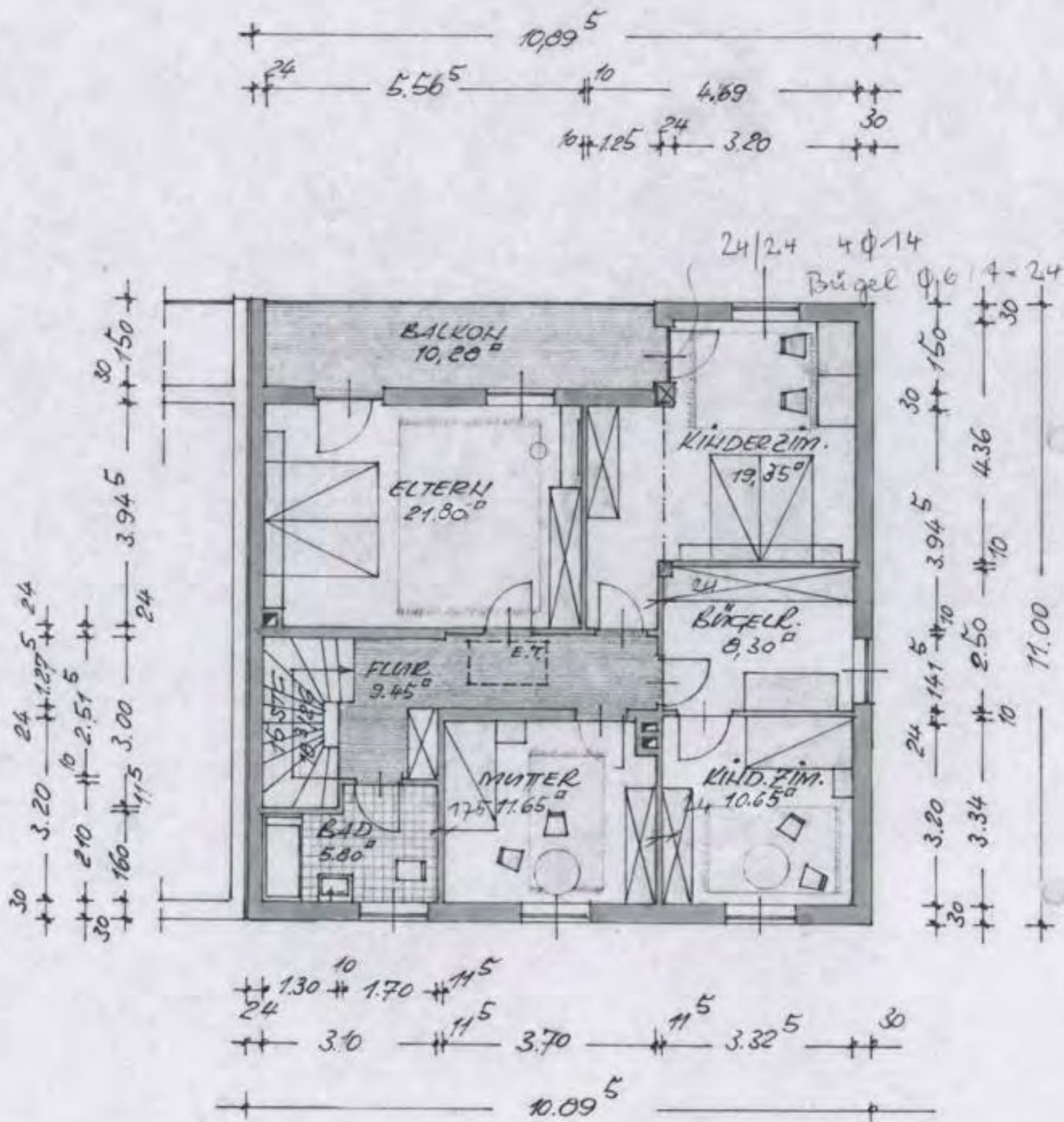
nach DIN 4109; Wärmeschutz
 ist zu beachten
 die Rohrleitungen
 die Wärmehaube
 mauerwand legen



Lüftung der Garage mind. 200 qcm freier
 Querschnitt in Stellplatz, die Hälfte in den
 Terrassen, die andere Hälfte entgegenge-
 setzt unter Decke in der Außenwand.



ERDGESCHOSS.



OBERGESCHOSS.

Nutzfläche	141.80
Keller	89.15
Garag + Büro	32.50
	<hr/>
	263.45 qm =

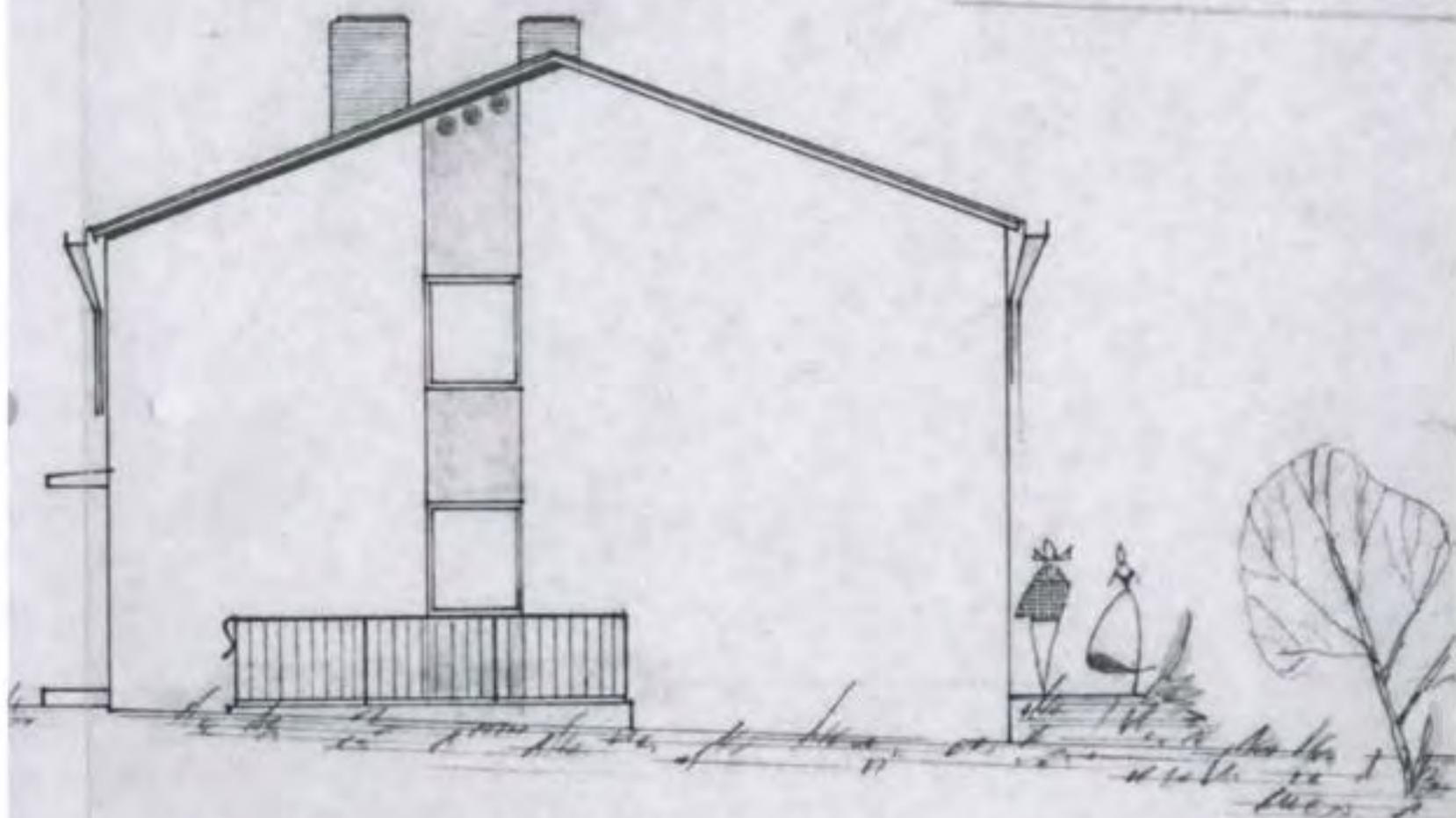


NORD-SÜDSICHT.



SÜD-ANSICHT.

GENEHMIGUNG
nach Maßgabe des Bescheidens
vom 11. MAI 1966
Antrag Nr. 249
LANDRATSAMT EBERSBERG



WEST - ANSICHT.

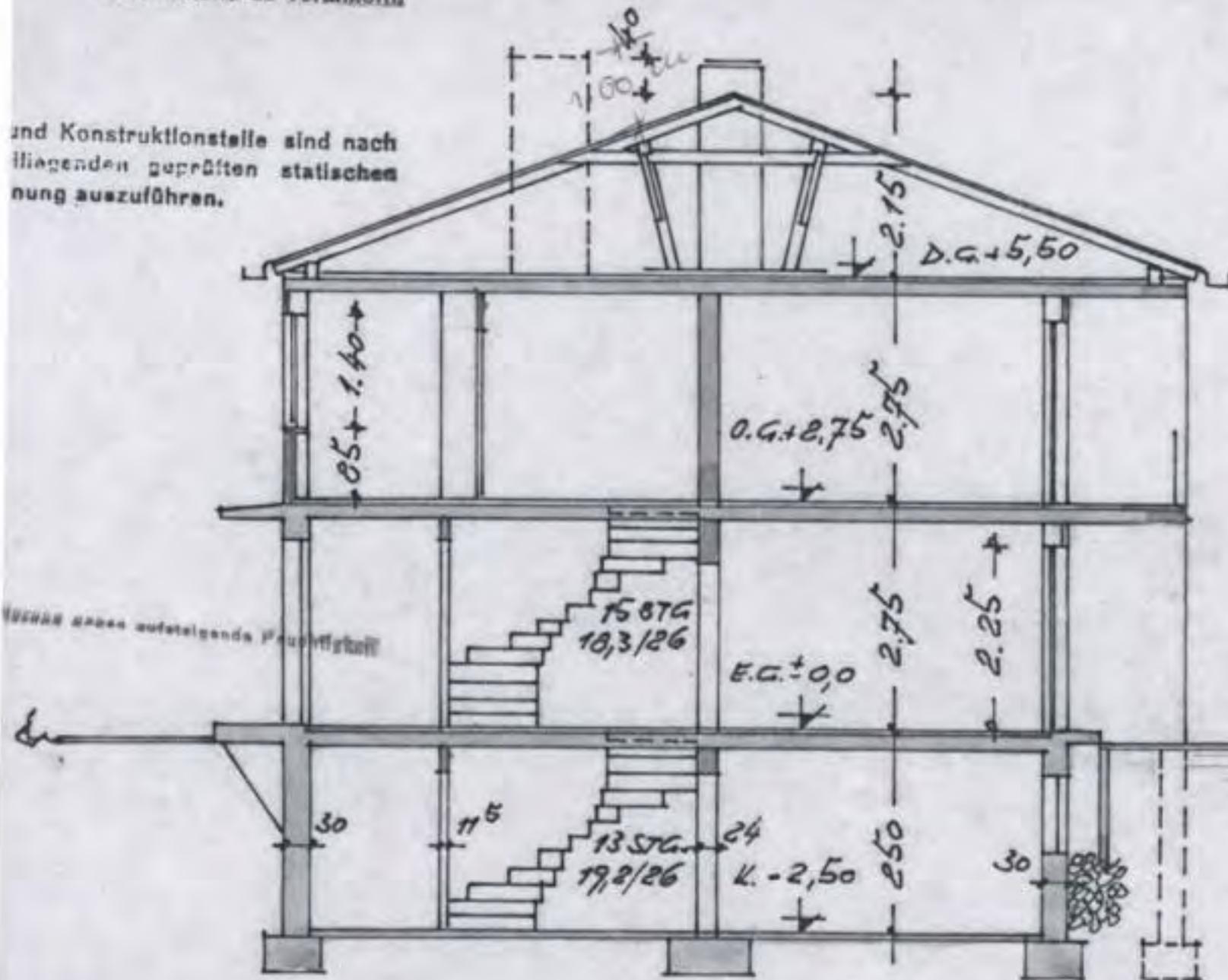
PLAN ZUR ERRICHTUNG EINES EINFAMILIEN-
WOHNHAUSES IN EBERSBERG / BAUGEBIET
SÜD-WEST FLUR Nr. 750/16

profilgleicher Zusammenbau und gleiche
 Dachdeckung wie das Nachbargebäude

Der Dachstuhl ist mit der Massivdecke
 ausreichend zu verankern.

und Konstruktionsteile sind nach
 liegenden geprüften statischen
 Berechnungen auszuführen.

DACHNEIGUNG -
 ENG. FLACHDACH
 DACHSTAHL + TR.
 KONSTR. NACH
 BERECHNUNG.
 ISOLIERUNG NACH
 DIN 4108 + 4109



25.1.16

Wohnfläche

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.

Wohnfläche EG

	m	m	Faktor	m ²	m ²
Wohnzimmer					32,75
Küche					11,65
Büro					12,00
WC					2,40
Diele					4,90
Windfang					2,40
Zwischensumme					66,10
abzgl. 3% Putz					-1,98
zzgl. Terrasse, anteilig	6,92	3,00	0,25	5,19	5,19
Wohnfläche EG				ca.	69

Wohnfläche OG

	m	m	Faktor	m ²	
Eltern				21,80	
Kinderzimmer				19,35	
Kinderzimmer/Bügelraum				18,95	
Mutter/Küche				11,65	
Bad				5,80	
Flur				9,45	
Zwischensumme				87,00	
abzgl. 3% Putz				-2,61	
zzgl. Balkon, anteilig				2,57	
Wohnfläche OG				ca.	87

Wohnfläche EG/OG gesamt

ca. 156

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 mit Garage

	L	B	Faktor		
KG	10,90 x	11,00 x	1,0	= rd.	120 m ²
	6,92 x	1,50 x	-1,0	= rd.	-10 m ²
EG	10,90 x	11,00 x	1,0	= rd.	120 m ²
	6,92 x	1,50 x	-1,0	= rd.	-10 m ²
OG	10,90 x	11,00 x	1,0	= rd.	120 m ²
	6,92 x	1,50 x	-1,0	= rd.	-10 m ²
DG	10,90 x	11,00 x	1,0	= rd.	120 m ²
	6,92 x	1,50 x	-1,0	= rd.	-10 m ²
					<u>440 m²</u>
			Brutto-Grundfläche	rd.	440 m²

Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Geschossfläche

Wohnhaus mit Garage

	L	B	Faktor		
EG	10,90 x	11,00 x	1,0	= rd.	120 m ²
	6,92 x	1,50 x	-1,0	= rd.	-10 m ²
OG	10,90 x	11,00 x	1,0	= rd.	120 m ²
	6,92 x	1,50 x	-1,0	= rd.	-10 m ²
					<u>220 m²</u>
			Wertrelevante Geschossfläche	rd.	220 m²

Ermittlung der wertrelevanten GFZ

WGFZ = 220 / 718 = rd. 0,31

Blatt Nr.

3932

Amtsgericht **Ebersberg**

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Ebersberg Blatt 3932 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 04.02.2000.

Grundbuch

von
Ebersberg

Band 105 Blatt 3932

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

BLATT 10 VON 14
0001238

Amtsgericht **Ebersberg**
Grundbuch von **Ebersberg**
Band 105 Blatt 3932 Bestandsverzeichnis 1

1	2	3	4	
			ha	m²
1	-	Heubergstraße 10, Wohnhaus, Hofraum, Garten	-	18

Anlage 8
Grundbuchauszug
A8.1

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke	6	Zur lfd. Nr. der Grundstücke	7
1	Von Bd. 58 Bl. 2426 übertragen am 27.04.79		

Lfd. Nr. der Eintragungen	1	Eigentümer	2	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	3	Grundlage der Eintragung	4
1 a				1			
b				1			
2.1				1		zu 2:1: wie vor zu 1b; zu 2.2.1 bis 2.2.5: Erbschein vom 12.02.2016 Az: VI 235/15 AG Ebersberg; eingetragen am 24.08.2016.	
2.2.1				1			
2.2.2				1			
2.2.3				1			
2.2.4				1			
2.2.5				1			
3.1			geb.	1		Wie vor zu 2.2.2 bis 2.2.5 und Erbschein vom 24.02.2022 Az: VI 1416/21 AG Ebersberg; eingetragen am 22.04.2022.	
3.2			geb.	1			
3.3			geb.	1			
3.4			geb. am	1			
				in Erbengemeinschaft			

0001238
Blatt 11 von 16

Original liegt nur vor, wenn der fu

Anlage 8
Grundbuchauszug
A8.2

Amtsgericht Ebersberg
Grundbuch von Ebersberg

Band 105 Blatt 3932

Zweite Abteilung

Einlagebogen 1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd.Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
i	i	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG München (Immobilienversteigerung), AZ: 1517 K 142/22); eingetragen am 17.06.2022, [REDACTED]

0001238
Blatt 12 von 14

08 124 Bay. 5. 16/0

Ebersberg Ebersberg 3932 - Geändert am 17.06.2022 - Amtlicher Ausdruck vom 17.06.2022 - Seite 7/12

Amtsgericht Ebersberg
Grundbuch von Ebersberg

Band 105 Blatt 3932

Erste Abteilung

Einlagebogen 1 R

Lfd.Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd.Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Fortsetzung auf Einlagebogen

Ebersberg Ebersberg 3932 - Geändert am 17.06.2022 - Amtlicher Ausdruck vom 17.06.2022 - Seite 6/12

Veränderungen		Löschungen	
Ufd. Nr. der Spalte 1	Ufd. Nr. der Spalte 1	Ufd. Nr. der Spalte 1	Ufd. Nr. der Spalte 1
4	5	6	7

Amtsgericht Ebersberg
Grundbuch von Ebersberg

Band 105 Blatt 3932

Zweite Abteilung

Einlegebogen 1 R

Fortsetzung auf Einlegebogen

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Bayerische Bauordnung (BayBO)*

Baugesetzbuch (BauGB)*

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

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

Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Abgekürzte Sterbetafeln 2018/2020 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