

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

**Einfamilienwohnhaus mit Garage,
Neufeldstraße 13, 82294 Oberschweinbach
Fl.-Nr. 46/5, Gemarkung Oberschweinbach**



Wertermittlungsstichtag 06.06.2024

Verkehrswert 858.000,00 €

Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!



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 08.10.2024

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	10
2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze	10
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	10
3.1 Zuschnitt / Form / Maße	10
3.2 Erschließung	11
3.3 Baurechtliche Situation	11
3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart.....	12
3.5 Wohnfläche / Bruttogrundfläche	12
3.6 Geschossflächenzahl.....	13
3.7 Denkmalschutz.....	13
3.8 Altlasten	14
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.....	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
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	A7.1 – A7.2
Anlage 8:	Grundbuchauszug	A8.1 – A8.4
Anlage 9:	Literaturverzeichnis	A9

Das Gutachten hat 35 Seiten, 9 Anlagen mit 21 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	Einfamilienwohnhaus mit Garage, Neufeldstraße 13, 82294 Oberschweinbach, Fl.-Nr. 46/5, Gemarkung Oberschweinbach
Grundstücksfläche:	691 m ²
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 22.03.2024
Bewertungsstichtag:	06.06.2024
Qualitätsstichtag:	06.06.2024
Brutto-Grundfläche:	ca. 380 m ² - Wohnhaus ca. 90 m ² - Garage
Wohnfläche:	ca. 173 m ² , zzgl. anteilige Wohnflächen für Terrasse und Balkon
Baujahr:	ca. 1986
Kfz-Stellplätze:	1 Garagenstellplatz
Bodenwert:	rd. 511.000,00 €
Sachwert:	rd. 858.000,00 €
Ertragswert:	rd. 842.000,00 €
Verkehrswert:	858.000,00 €

Achtung: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück Fl.-Nr. 46/5, Gemarkung Oberschweinbach, Neufeldstraße 13, 82294 Oberschweinbach. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaut.

1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München, Geschäftszeichen 1540 K 20/24, mit Beweisbeschluss vom 22.03.2024 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 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 06.06.2024, 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 06.06.2024 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Bei der Ortsbesichtigung waren weiter die Antragsstellerin und der Antragsgegner anwesend.

Einige anlässlich der Besichtigung gemachte Fotoaufnahmen (Außenaufnahmen) sind diesem Gutachten in Kopie als Anlage beigelegt.

Das Bewertungsobjekt wurde beim Ortstermin nicht zugänglich gemacht. Da keine Innenbesichtigung der zu bewertenden Einheit möglich war, wird das Bewertungsobjekt gemäß Außenbesichtigung bewertet. Bei der Ortsbegehung am 06.06.2024 konnten das Wohnhaus und die Außenanlagen, soweit einsehbar, von der Straße aus besichtigt werden. Es wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) im Zuge der Außenbesichtigung und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6 Grundbuchdaten

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 07.02.2024 beigelegt:

- AG Fürstenfeldbruck, Grundbuch von Oberschweinbach, Blatt 580

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 miet- und lastenfreien 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

- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Fürstenfeldbruck, Grundbuch von Oberschweinbach
- Lageplan des Vermessungsamtes Dachau
- Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
- Auskunft des Landratsamtes Fürstenfeldbruck
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9 Mieter

Das Bewertungsobjekt wird zum Bewertungsstichtag vom Antragsgegner eigengenutzt.

1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde

Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf, Augsburgener Str. 12, 82291 Mammendorf, Telefon 08145 – 84-0.

1.11 Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als noch durchschnittlich zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 ist die Marktsituation stagnierend und es war ein fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich ist haupt-

sächlich 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 in der Gemeinde Oberschweinbach. Die Gemeinde Oberschweinbach gehört zum Landkreis Fürstentfeldbruck und liegt westlich von München, der Landeshauptstadt von Bayern mit ca. 1,58 Mio. Einwohnern.

Statistisch gesehen verfügt die Gemeinde Oberschweinbach zum Bewertungsstichtag über ca. 1.800 Einwohner. Der Landkreis Fürstentfeldbruck verfügt über ca. 223.000 Einwohner.

Im Landkreis Fürstentfeldbruck waren mit Stand Mai 2024 ca. 3.920 Menschen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 3,1 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 2,8 %. Der Bundesdurchschnitt betrug mit Stand Mai 2024 ca. 5,8 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Neufeldstraße. Die Neufeldstraße ist asphaltiert und verfügt über Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Gehwege sind nicht vorhanden. Es handelt sich um eine Zone 30, Anliegerstraße. Auf Grund der Straßenbreite ist hier das Parken am Straßenrand im Bereich des Bewertungsobjektes nicht möglich, es wird jedoch teils in die gegenüberliegende Grünfläche hineingeparkt. Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Ein bzw. Zweifamilienwohnhäusern mit überwiegend einem Vollgeschoss, teils zwei Vollgeschossen und teils ausgebauten Dachgeschossen. Gegenüber dem Bewertungsobjekt ist eine Grünfläche (landwirtschaftliche Fläche oder dergleichen) gegeben.

Kindergärten, eine Montessori-Schule, ein Hofladen, etc. sind in Oberschweinbach vorhanden. Weitere Grundschulen sowie weiterführende Schulen, Ärzte, weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im ca. 5 km entfernten Hattenhofen, im ca. 7 km entfernten Mammendorf bzw. im ca. 12 km entfernten Fürstenfeldbruck.

2.2 Verkehrsanbindung

Das Zentrum von Fürstenfeldbruck ist vom Bewertungsobjekt ca. 12 km in südöstlicher Richtung gelegen und ist in ca. 15 Minuten anfahrbar. Vom Bewertungsobjekt ist in nordöstlicher Richtung der Anschluss an die A8 Stuttgart/München in einer Entfernung von ca. 12 km gelegen. In südlicher Richtung kann nach ca. 24 km die Anschlussstelle Inning am Ammersee angefahren werden. Hier ist der Anschluss an die A96 Richtung Lindau gegeben. In südöstlicher Richtung ist nach ca. 36 km der Anschluss an die A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen erreicht. Das Zentrum von München ist in südöstlicher Richtung nach ca. 41 km bzw. einer Fahrzeit von ca. 55 Minuten anfahrbar. Zusammenfassend bewerte ich die Anbindung des Objektes an den Individualverkehr als durchschnittlich.

Die Haltestelle Am Maibaum ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 300 Meter gelegen. Hier besteht zu eingeschränkten Zeiten Anschluss an die Buslinien 838, 839 und 889. Mit der Buslinie 838 ist in einer Fahrzeit von ca. 9 Minuten die Haltestelle Mammendorf anfahrbar. Hier besteht beispielsweise Anschluss an die Buslinien 810, 822, 829, 838, 839, 889, die S-Bahnlinie S3 und an die Regionalbahn. Von der Haltestelle Am Maibaum ist mit der Buslinie 839 einmal täglich wochentags die Haltestelle Fürstenfeldbruck in einer Fahrzeit von ca. 35 Minuten direkt anfahrbar. Mit Umstieg ist der Bahnhof Fürstenfeldbruck in einer Fahrzeit von ca. 32-60 Minuten anfahrbar. Der Hauptbahnhof von München ist von der Haltestelle Mammendorf mit der Regionalbahn in einer Fahrzeit von ca. 19 Minuten bzw. mit der S-Bahnlinie S3 in einer Fahrzeit von ca. 37 Minuten anfahrbar. Am Münchener Hauptbahnhof besteht Anschluss an weitere öffentliche Verkehrsmittel sowie das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist für das Bewertungsobjekt als durchschnittlich zu bewerten.

Der Münchener Flughafen, der in Freising liegt, ist ca. 66 km entfernt und ist in ca. 45 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 100-110 Minuten anfahrbar.

2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 46/5, Gemarkung Oberschweinbach, ist eine Garage vorhanden.

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. 46/5, Gemarkung Oberschweinbach, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 691 m². Die Grundstücksform ist annähernd trapezförmig. Die Straßenfront zur Neufeldstraße bzw. die mittlere Breite beträgt ca. 25,5 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 27 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

3.2 Erschließung

Die Zuwegung zum Grundstück Fl.-Nr. 46/5 ist über die Neufeldstraße gesichert.

Das Objekt 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. 46/5, Gemarkung Oberschweinbach, ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaut. Die Garage ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 46/4 errichtet.

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 Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf befindet sich das Grundstück Fl.-Nr. 46/5 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Neufeldstraße/Am Bogen“, rechtskräftig seit 17.07.1986. Dem Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen, GRZ 0,25, GFZ 0,40, Satteldach mit einer Dachneigung von 30-36° zu entnehmen. Die Firstrichtung ist vorgegeben. Die Mindestgrundstücksgröße ist 600 m². Es gilt die offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig. Baugrenzen sind ersichtlich. Es handelt sich um Allgemeines Wohngebiet (WA).

3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 46/5, Gemarkung Oberschweinbach, ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaut. Das Wohnhaus verfügt über ein Erdgeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss und ist unterkellert. Das Baujahr ist ca. 1986. Die Nutzung ist Wohnen.

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 beträgt ca. 380 m²

Die Bruttogrundfläche der Garage beträgt ca. 90 m²

Die ermittelte Wohnfläche beträgt ca. 173 m²

zzgl. anteiliger Wohnflächen für Terrasse und Balkon

3.6 Geschossflächenzahl

Die wertrelevante Geschossfläche des Wohnhauses beträgt rd. 230 m².

Dies ergibt eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von ca. 0,33 bezogen auf eine Grundstücksgröße von ca. 691 m².

Hinweis:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Ermittlung der GFZ erfolgt nach der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten. Wird beim Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

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 Fürstfeldbruck sind für das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 46/5 keine Altlasten bekannt bzw. befindet sich keine Eintragung im Altlastenkataster.

Dem Sachverständigen liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht auf 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 Maßprüfungen, 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 und werden unterstellt, konnten jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft werden.

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: Ca. 1986;

Veränderungen: Keine relevanten Veränderungen;

4.1 Grundrissgliederung

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

4.2 Rohbau / Konstruktion

Fundamente/
Gründung: Beton; das Wohnhaus und die Garage sind vollständig unterkellert;

Fassade: Die Fassade verfügt über einen Reibputz und ist weiß gestrichen; der Sockel ist glatt verputzt und farblich abgesetzt;

Tragkonstruktion:	Tragende Mauerwerkswände, Massivdecken;
Dach:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dach- eindeckung mit Betondachsteinen; gartenseitig ist eine Gaube vorhanden, diese ist ebenfalls mit Betondachsteinen gedeckt; Dachflächenfenster;
Flaschnerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech;
Decken:	Massivdecken;

4.3 Ausbau

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen bzw. beim Ortstermin erhaltenen Informationen, da das Wohnhaus nicht besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.

Innenwände:	Massive Innenwände verputzt und gestrichen;
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) aus dem Baujahr; Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Metall;
Rollläden:	Rollos mit Kunststoffpanzern, diese sind teils elektrisch betrieben; es sind zudem Fensterläden aus Holz vorhanden (Applikationen);
Türen:	Innentüren als holzfurnierte Türblätter mit Umfassung- zargen und durchschnittlichen Drückergarnituren; Haus- eingangstüre als Holztüre mit Drückergarnitur und Zylinder- schloss sowie Glaseinsatz und schmiedeeisernem Gitter;

- Böden:** Teppichbelag, Vinylboden, Parkettboden; Laminatboden; Sanitärräume gefliest;
- Decken:** Im EG sind die Decken verputzt und gestrichen, zudem sind Holzdecken aus Nut- und Federbrettern gegeben; im DG sind Decken und Dachschrägen mit Nut- und Federbrettern verkleidet bzw. mit Gipskartonplatten gespachtelt und gestrichen;
- Treppen/-haus:** Treppe vom EG ins DG als Metallkonstruktion mit Vollholztrittstufen und einem Metallgeländer; zum Keller ist ebenfalls eine vergleichbare Treppe gegeben;
- Sanitärausstattung:** Bad im EG mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Zweigriffarmatur, Badewanne mit Unterputzeinhebelmischer; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; Fußbodenheizung; zusätzlich Elektroheizlüfter; Fenster;
- Im EG zudem Gast-WC mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasserhahn; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; Fenster; Fußbodenheizung;
- Duschbad im DG mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Dusche mit Einhebelmischer und Brauseschlauch sowie Duschkabine mit Plexiglas; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; Fenster; Fußbodenheizung;
- Elektroinstallation:** Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten mit FI-Schalter;

die Sicherungen sind im Stromzählerschrank im KG gegeben;

Heizung/

Warmwasser: Manuell gesteuerte Fußbodenheizung im EG und im Bad im DG; die weiteren Räume im DG sind über Flachheizkörper mit Thermostatventilen beheizt;

Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung; Kessel Baujahr ca. 2019, Fabrikat Buderus; zur Öllagerung sind im Öllageraum im KG vier Kunststofftanks á 1.500 Liter gegeben;

Es ist eine Solaranlage vorhanden, nach Angabe mit ca. 5 Paneele und hierzu im Keller ein Schichtenspeicher; nach Angabe ist die Solaranlage über 20 Jahre alt und funktionsfähig;

Eingangsbereich: Der Zugang zum Wohnhaus von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über das Gartentürchen sowie eine Wegefläche, welche mit Naturstein befestigt ist, hier sind zudem drei Stufen gegeben; vor der Hauseingangstüre sind ein Podest sowie eine Stufe vorhanden, diese sind ebenfalls mit Naturstein befestigt; die Hauseingangstüre ist eine Holztüre mit Drückergarnitur und Zylinderschloss, Isolierverglasung und einem schmiedeeisernem Gitter;

Keller: Der Keller verfügt über verputzte und gestrichene Wände; am Boden Fliesen bzw. Laminatboden; Kunststofffenster mit Isolierverglasung bzw. Kellerfenster mit Einfachverglasung; es ist ein Saunaraum im KG unter der Garage vorhanden mit gefliestem Boden, Wände verputzt und gestrichen bzw. mit Gipskarton verkleidet, gespachtelt und

gestrichen; Sauna ca. 25 Jahre alt, für ca. 3 Personen; in dem Bereich ist zudem eine Dusche gegeben;

Balkon: Im DG ist ein Balkon vorhanden, der Balkon ist von den beiden Kinderzimmern im DG begehbar; es handelt sich um eine massive Balkonplatte mit einem Holzbelag und einem Holzgeländer; nach Angabe ist der Holzbelag teils schadhaft;

4.4 Außenanlagen

Das Grundstück ist straßenseitig eingefriedet mittels eines Holzzaunes, es sind ein Gartentürchen und ein Gartentor, ein elektrisch betriebenes Schiebetor vorhanden. Neben dem Gartentürchen ist eine Betonmüllbox gegeben. Auf der rechten Seite des Gartentürchens ist in den Pfosten ein Briefkasten integriert. Es sind Rasenflächen, Pflanzbeete, Sträucher, Bäume gegeben. Die vorhandenen Gartenwege sind mit Naturstein befestigt. Die Terrasse ist ebenfalls mit Naturstein befestigt. Die Zufahrt zur Garage verfügt über Betonsteinpflaster. Im Garten ist ein Gartenhäuschen aus Holz vorhanden, welches zum Abstellen von Gartengeräten usw. dient. Nach Angabe ist hier der Holzboden schadhaft. Weiter ist ein überdachter Freisitz als Holzkonstruktion gegeben, Boden mit Betonsteinpflaster.

4.5 Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude ist Baujahr ca. 1986. Nach sachverständiger Beurteilung ist der energetische Zustand dem Baujahr entsprechend durchschnittlich.

4.6 Garage

Garage als Mauerwerksbau mit einem Schwingtor mit einer Verkleidung aus Holz. Die Fassade ist außen verputzt und gestrichen. Die Garage ist direkt an das Haus angebaut und ist vollständig unterkellert. Die Garage war nicht zugänglich. Im Inneren werden ein Betonboden und verputzte und gestrichene Wände sowie Licht- und

Stromanschluss unterstellt. Das Dach der Garage verfügt über ein Satteldach gedeckt mit Betondachsteinen. Gemäß den vorliegenden Plänen sind rückwärtig eine Türe und ein Fenster vorhanden. Die Zufahrt zur Garage verfügt über Betonsteinpflaster.

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 Wohnhaus befindet sich gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung in einem dem Baujahr entsprechend durchschnittlichen Zustand.
- Die Haustür macht augenscheinlich einen verwitterten Eindruck.
- Nach Angabe des Antragsgegner sind die Dachrinnen schadhafte, d.h. teils undicht. Augenscheinlich ist festzustellen, dass die Dachrinnen auch an einigen Stellen bereits ausgebessert wurden.
- Nach Angabe des Antragsgegners ist der Abwasserkanal an einer Stelle undicht, so dass hier Wasser von außen eindringt. Vermutlich kann hier durch einen Inliner ggf. Abhilfe geschaffen werden.
- Bei der Garage ist im Wandfußbereich neben dem Tor der Putz augenscheinlich schadhafte.

Auf die Gebäudebeschreibung wird zudem verwiesen.

Der angeführte Zustand des Gebäudes 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.

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine noch durchschnittliche Wohnlage im Landkreis Fürstenfeldbruck.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist bezogen auf das Baujahr als durchschnittlich zu beurteilen.

Ausstattung:

Die Ausstattung wird als durchschnittlich unterstellt. Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung wird gemäß den vorliegenden Plänen als durchschnittlich bis gut beurteilt.

Vermietbarkeit:

Die Vermietbarkeit wird zusammenfassend als gut beurteilt.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf sind als durchschnittlich 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- und Zweifamilienhäusern, somit der des Bewertungsobjektes als Einfamilienwohnhaus, 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 Fürstenfeldbruck hat mit Stand 01.01.2024 für die Zone 19001 einen Bodenrichtwert von 800,00 €/m² bei einer WGFZ von 0,4 für Wohnbauflächen, ebf. angegeben.

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 06.06.2024 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau leicht gesunken. Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Fürstenfeldbruck macht keine Angaben zur Preisentwicklung von Grundstücken im Jahr 2024. Der Gutachterausschuss der Stadt München gibt im Halbjahresreport 2024 an, dass die Preise für individuelle Wohnbaudrundstücke (ein-/zweigeschossige Bebauung) im Mittel rd. 6 % unter den Bodenrichtwerten 01.01.2024 liegen. In Anlehnung an die Angaben des Gutachterausschusses der Stadt München wird ein Abschlag von rd. 5 % berücksichtigt.

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

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität ist das Bewertungsgrundstück mit einer wertrelevanten GFZ von ca. 0,33 bebaut. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine WGFZ von 0,4, eine Anpassung erfolgt anhand der vom Gutachterausschuss des Landkreises Fürstfeldbruck veröffentlichten Umrechnungsfaktoren.

Im Folgenden wird der Bodenwert ermittelt.

Bodenwert

Bodenrichtwert mit Stand:	01.01.24					800,00 €/m ²
Anpassung an das Preisniveau:					-5%	
Anpassung WGFZ:						
	WGFZ Bestand 0,33:				0,98	
	WGFZ BRW 0,40:				1,00	
Angepasster Bodenwert:						
	800,00 €/m ² x	0,95	x	0,98	/ 1,00	= rd. 740,00 €/m ²
Bodenwert:						
	691 m ² x	740 €/m ²				= rd. 511.000,00 €
Bodenwert:						= rd. 511.000,00 €

Der Bodenwert zum Bewertungsstichtag 06.06.2024 beträgt rd. 511.000,00 €

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 1.01

Gebäudeart Typ 1.01	Standardstufe					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1				23	167 €/m²
Dächer		1				15	109 €/m²
Außentüren und Fenster		1				11	80 €/m²
Innenwände und -türen		0,8	0,2			11	82 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen		0,7	0,3			11	83 €/m²
Fußböden		0,5	0,5			5	39 €/m²
Sanitäreinrichtungen			0,8	0,2		9	78 €/m²
Heizung			0,5	0,5		9	83 €/m²
Sonstige technische Ausstattung			1			6	50 €/m²
Kostenkennwerte	655 €/m²	725 €/m²	835 €/m²	1.005 €/m²	1.260 €/m²		771 €/m²
angesetzt mit						rd.	770 €/m²

Ermittlung der objektbezogenen Herstellungskosten gem. NHK - Basis 2010

I Objektspezifischer Ansatz:

Bewertungsobjekt: ca. 380 m² BGF
 Typ 1.01 KG EG, DG voll ausgebaut
 Standardstufe: 2-3
 Baujahr: ca. 1986

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m², nach Wägungsanteil: angesetzt mit: 770 €/m²
 (Einschließlich BNK und MwSt.)

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 Umfanges, 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 Landkreises Fürstfeldbruck 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 Einfamilienhäuser ermittelt.

In Anlehnung an die durch den Gutachterausschuss der Stadt München veröffentlichten Sachwertfaktoren ergibt sich, angepasst an das Bewertungsobjekt, ein Sachwertfaktor von ca. 1,01.

Nach sachverständiger Beurteilung wird für das Bewertungsobjekt gemäß den vorliegenden Erkenntnissen ein Sachwertfaktor von rd. 1,0 in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Das Bewertungsobjekt verfügt über einen durchschnittlichen Reparatur- und Instandhaltungszustand. Zu-/Abschläge sind somit nicht gegeben.

Wie im Gutachten bereits angeführt, wurde beim Ortstermin angegeben, dass der Abwasserkanal an einer Stelle schadhaft sei. Hierfür wird nach sachverständiger Schätzung für eine Reparaturmaßnahme z. B. Inliner, ein pauschaler Abschlag von rd. 3.000,00 € in Ansatz gebracht.

Der Sachverständige weist hierzu ausdrücklich darauf hin, dass die erforderlichen Kosten den Aufwand zur Behebung der Reparaturmaßnahme über- bzw. unterschreiten können. Der Abschlag ist aus Sicht von Marktteilnehmern für das Bewertungsobjekt angemessen gewählt.

Im Folgenden wird der Sachwert ermittelt.

Sachwertberechnung:

Unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung, des Bauzustandes und Alters, werden die Gebäude wie folgt bewertet:

Wohnhaus:

Neuherstellungswert inkl. besondere Bauteile
zum Wertermittlungsstichtag angesetzt mit:

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF} \times \text{Normalherstellungskosten} & & \\ 380 \text{ m}^2 \times 1.800 \text{ €/m}^2 & = \text{rd.} & \underline{684.000 \text{ €}} \\ & & 684.000 \text{ €} \end{array}$$

abzüglich Alterswertminderung

(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr angesetzt: 1986

Jahr der Bewertung: 2024

Nutzungsdauer: 68 Jahre

Restnutzungsdauer: 30 Jahre

Alter des Gebäudes: 38 Jahre

Alterswertminderung: 55,9%

$$684.000 \text{ €} \times 55,9\% = \text{rd.} \underline{-382.000 \text{ €}}$$

Altersgeminderte Herstellungskosten: 302.000 € 302.000 €

Garage:

Neuherstellungswert

zum Wertermittlungsstichtag angesetzt mit:

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF} \times \text{Normalherstellungskosten} & & \\ 90 \text{ m}^2 \times 700 \text{ €/m}^2 & = \text{rd.} & \underline{63.000 \text{ €}} \\ & & 63.000 \text{ €} \end{array}$$

abzüglich Alterswertminderung

(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr angesetzt: 1986

Jahr der Bewertung: 2024

Nutzungsdauer: 50 Jahre

Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Alterswertminderung: 50,0%

$$63.000 \text{ €} \times 50,0\% = \text{rd.} \underline{-32.000 \text{ €}}$$

Altersgeminderte Herstellungskosten: 31.000 € 31.000 €

Außenanlagen:

aus dem Gebäudewert: 5,0%

$$333.000 \text{ €} \times 5,0\% = \text{rd.} \quad 17.000 \text{ €} \quad 17.000 \text{ €}$$

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen: rd. 350.000 €

Bodenwert: rd. 511.000 €

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung): rd. 861.000 €

Marktanpassung:

Marktanpassungsfaktor 1,00

$$861.000 \text{ €} \times 1,00 = \text{rd.} \quad 861.000 \text{ €}$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Abschlag Reparatur Abwasserkanal ca. -3.000 €

Sachwert: rd. 858.000 €

**Der ermittelte Sachwert zum Bewertungsstichtag 06.06.2024 beträgt
rd. 858.000,00 €**

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)

Die vermietbare Wohnfläche beträgt ca. 173 m² zzgl. anteiliger Wohnflächen für Terrasse und Balkon. Zum Bewertungsstichtag wird das Bewertungsobjekt, soweit bekannt, eigengenutzt.

Gemäß dem Preisspiegel Bayern für Wohnimmobilien Frühjahr 2024 des IVD wird für Fürstenfeldbruck bei mittlerem Wohnwert für Doppelhaushälften/Bestand eine Miete von 1.880,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 14,56 €/m² Wohnfläche und rd. 60,00 € mtl. für eine Garage. Für Grafrath wird bei mittlerem Wohnwert für Doppelhaushälften/Bestand eine Miete von 1.300,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 9,92 €/m² Wohnfläche und rd. 60,00 € mtl. für eine Garage. Die angegebenen Mieten beziehen sich auf Wohnflächen von 125 m² und es ist eine Garage enthalten.

Eine Angebotsrecherche zeigt für Einfamilienwohnhäuser im Umkreis von 10 km um das Bewertungsobjekt Mieten in einer Spanne von 10,23 €/m² bis rd. 17,00 €/m² bei Wohnflächen von rd. 135 m² bis rd. 220 m² Wohnfläche auf.

Auf Grund der mir vorliegenden Vergleichsdaten und nach sachverständigem Ermessen, erachte ich einen marktüblichen Ertrag von rd. 2.040,00 € monatlich, dies entspricht ca. 11,00 €/m² Wohnfläche, für das Einfamilienwohnhaus mit ca. 173 m² zzgl. geschätzter ca. 12 m² anteiliger Balkon-/Terrassenfläche (zu 1/4 angesetzt) für angemessen. Für die Garage werden monatlich rd. 60,00 € berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 356,00 € p. a. für das Wohnhaus und rd. 46,00 € für die Garage 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. 13,90 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht. Für die Garage werden rd. 105,00 € 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 Fürstenfeldbruck veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze. Der nächstgelegene Gutachterausschuss, welcher aktuell Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, ist der Gutachterausschuss der Stadt München.

Der Gutachterausschuss der Stadt München weist im Grundstücksmarktbericht 2023 für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 1,7 % (Mittelwert) mit einer Spanne 0,9 % - 2,8 % aus.

Der Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall mit 1,5 % 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 Situation auf dem Immobilienmarkt etc.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Analog den Ausführungen im Sachwertverfahren wird für den beim Ortstermin angegebenen Schaden am Abwasserkanal ein Abschlag von ca. 3.000,00 € 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			= rd.	2.040,00 €
Garage			= rd.	60,00 €
			rd.	2.100,00 €
Rohertrag pro Monat:			rd.	2.100,00 €
Rohertrag pro Jahr:			rd.	25.200,00 €

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die ImmoWertV:

Instandhaltungskosten:	185 m ²	x	13,90 €/m ²	= rd.	-2.570,00 €
	1	x	105,00 €	= rd.	-110,00 €
Verwaltungskosten:	1	x	356,00 €	= rd.	-360,00 €
	1	x	46,00 €	= rd.	-50,00 €
Mietausfallwagnis:	25.200 €	x	2,0%	= rd.	-500,00 €
Bewirtschaftungskosten p. a., gerundet:				rd.	-3.600,00 €

Anteil der Bewirtschaftungskosten am Jahresrohertrag: 14%

Jahresreinertrag: rd. **21.600,00 €**

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

511.000 € x 1,50% = rd. **-7.700,00 €**

Gebäudeertragsanteil: rd. **13.900,00 €**

Baujahr angesetzt: 1986

Jahr der Bewertung: 2024

Nutzungsdauer: 68 Jahre

Restnutzungsdauer: 30 Jahre

Liegenschaftszins (i.S. § 21 ImmoWertV): 1,50%

Rentenbarwertfaktor: 24,02

Gebäudeertragswert:

13.900 € x 24,02 = rd. **334.000,00 €**

Zusammenfassung vorläufiger Ertragswert:

Bodenwert rd. 511.000,00 €

Gebäudeertragswert: rd. 334.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert: rd. **845.000,00 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Abschlag Reparatur Abwasserkanal ca. -3.000,00 €

Ertragswert rd. **842.000,00 €**

Der ermittelte Ertragswert zum Bewertungsstichtag 06.06.2024 beträgt

rd. 842.000,00 €

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 06.06.2024 für das zu bewertende Grundstück folgende Werte ermittelt.

Sachwert	rd. 858.000,00 €
Ertragswert	rd. 842.000,00 €

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV), ist in der Regel der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke (eigen-genutzte Grundstücke), wie hier im vorliegenden Fall für das zu bewertende Einfamilienwohnhausgrundstück nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln bzw. aus dem Sachwert abzuleiten.

Der Ertragswert wurde unterstützend ermittelt und bestätigt das Ergebnis.

**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt
Neufeldstraße 13, 82294 Oberschweinbach, Fl.-Nr. 46/5, Gemarkung
Oberschweinbach, zum Wertermittlungsstichtag 06.06.2024 mit einem
Verkehrswert für das miet- und lastenfreie Grundstück von**

858.000,00 €

(i. W.: achthundertachtundfünfzigtausend 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 08.10.2024

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1



Ansicht von Nordwest



Ansicht von Norden

Anlage 2

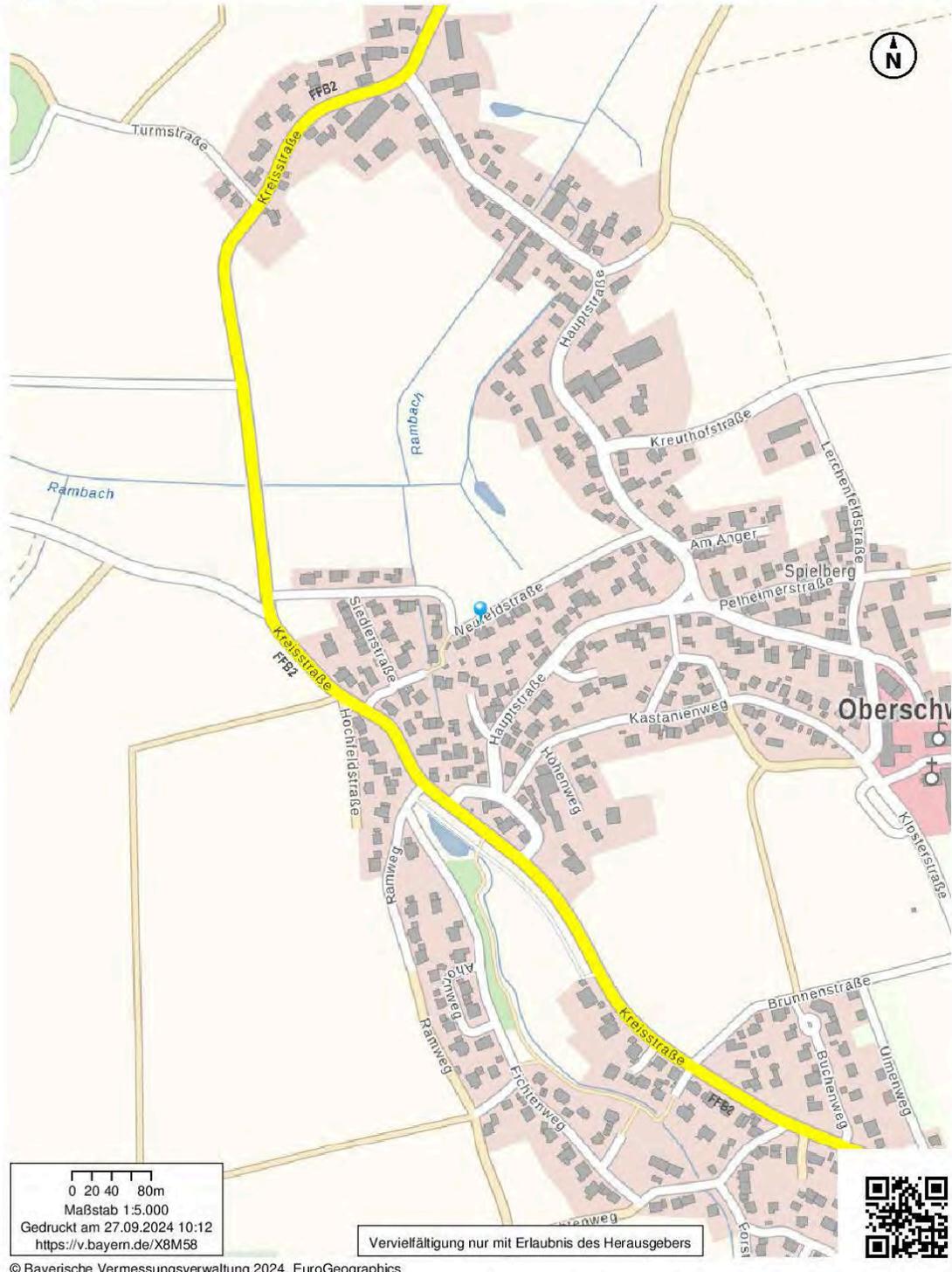
Stadtplan

A 2.1



BayernAtlas

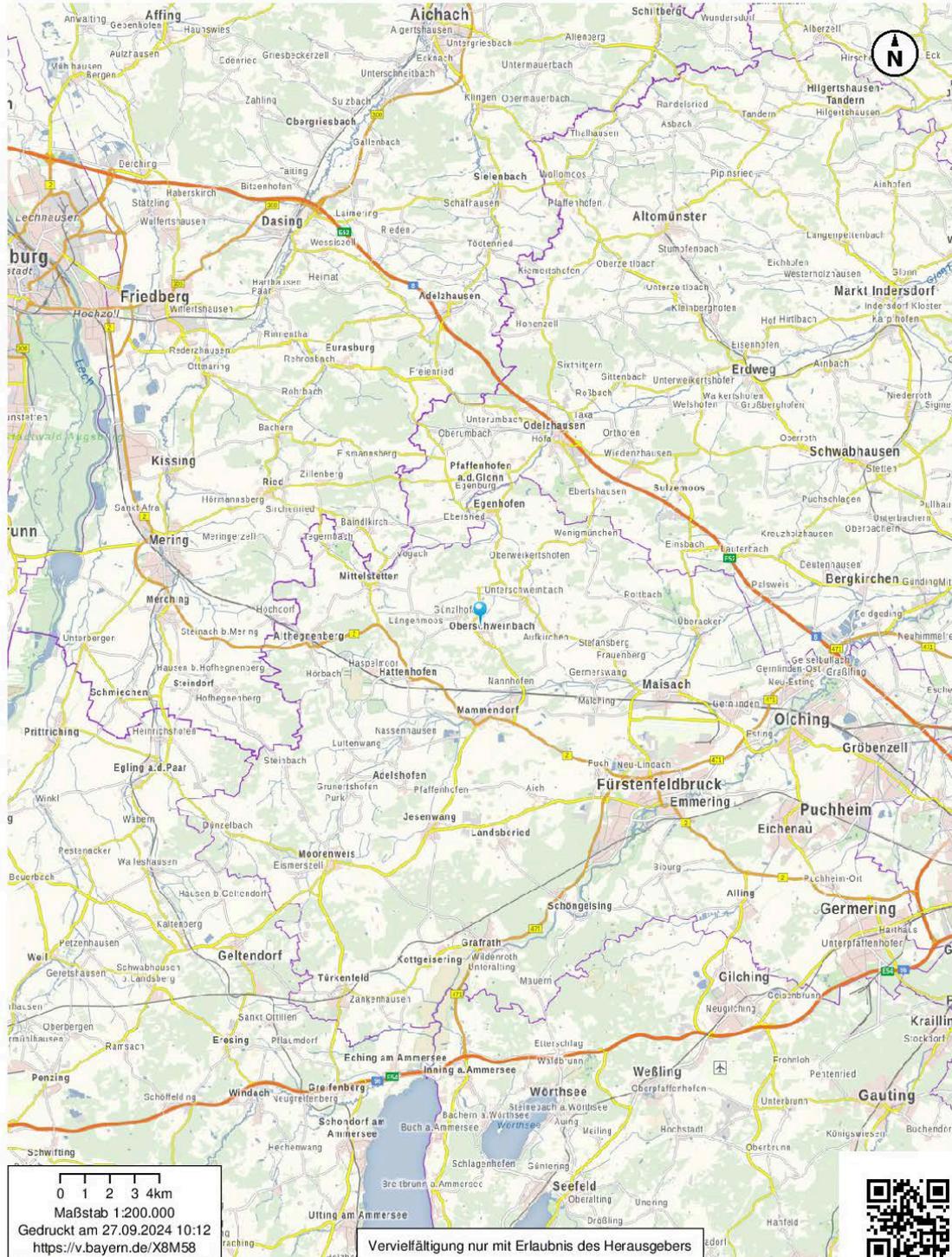
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat





BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



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.

Anlage 4

Luftbild

A 4

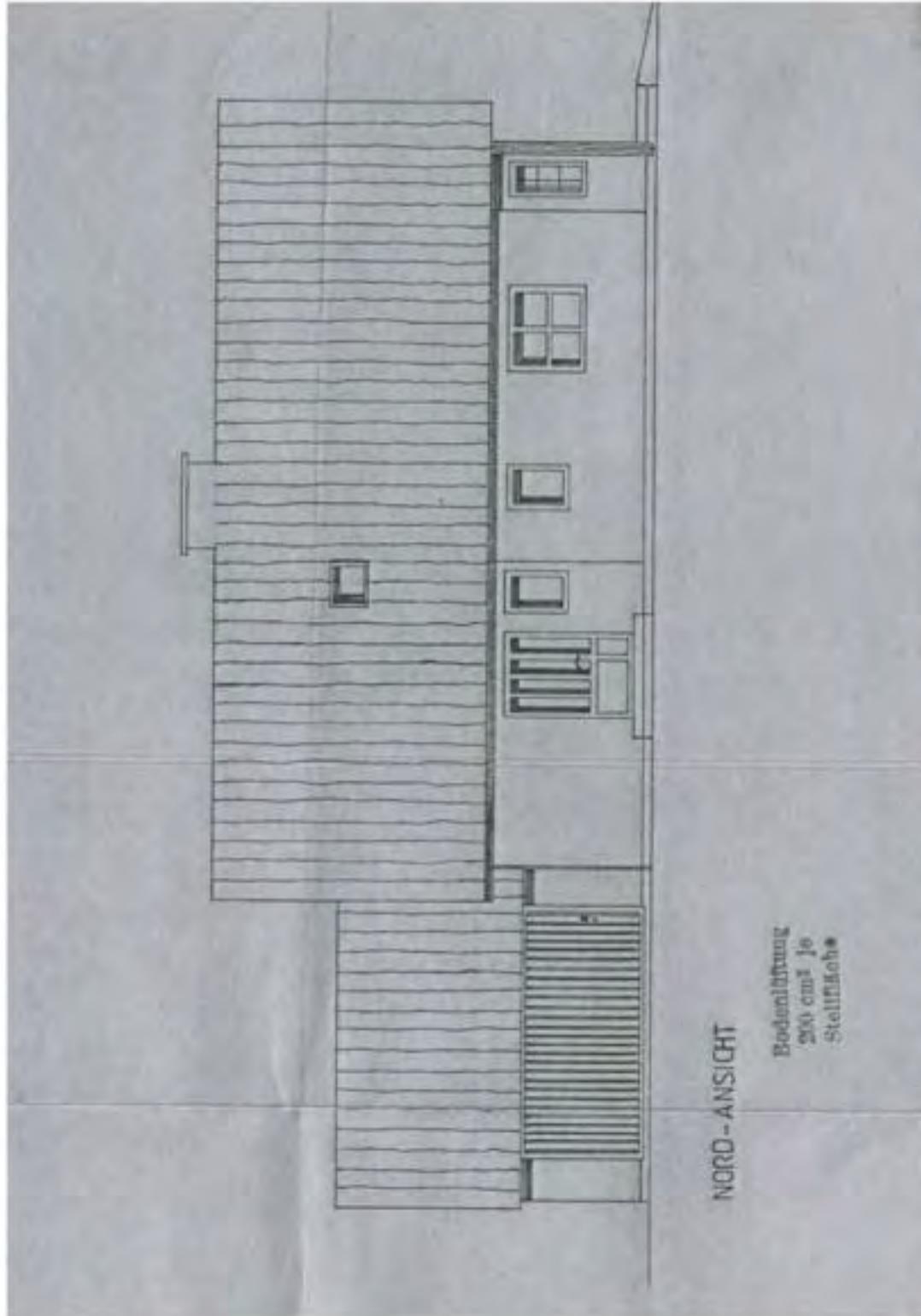


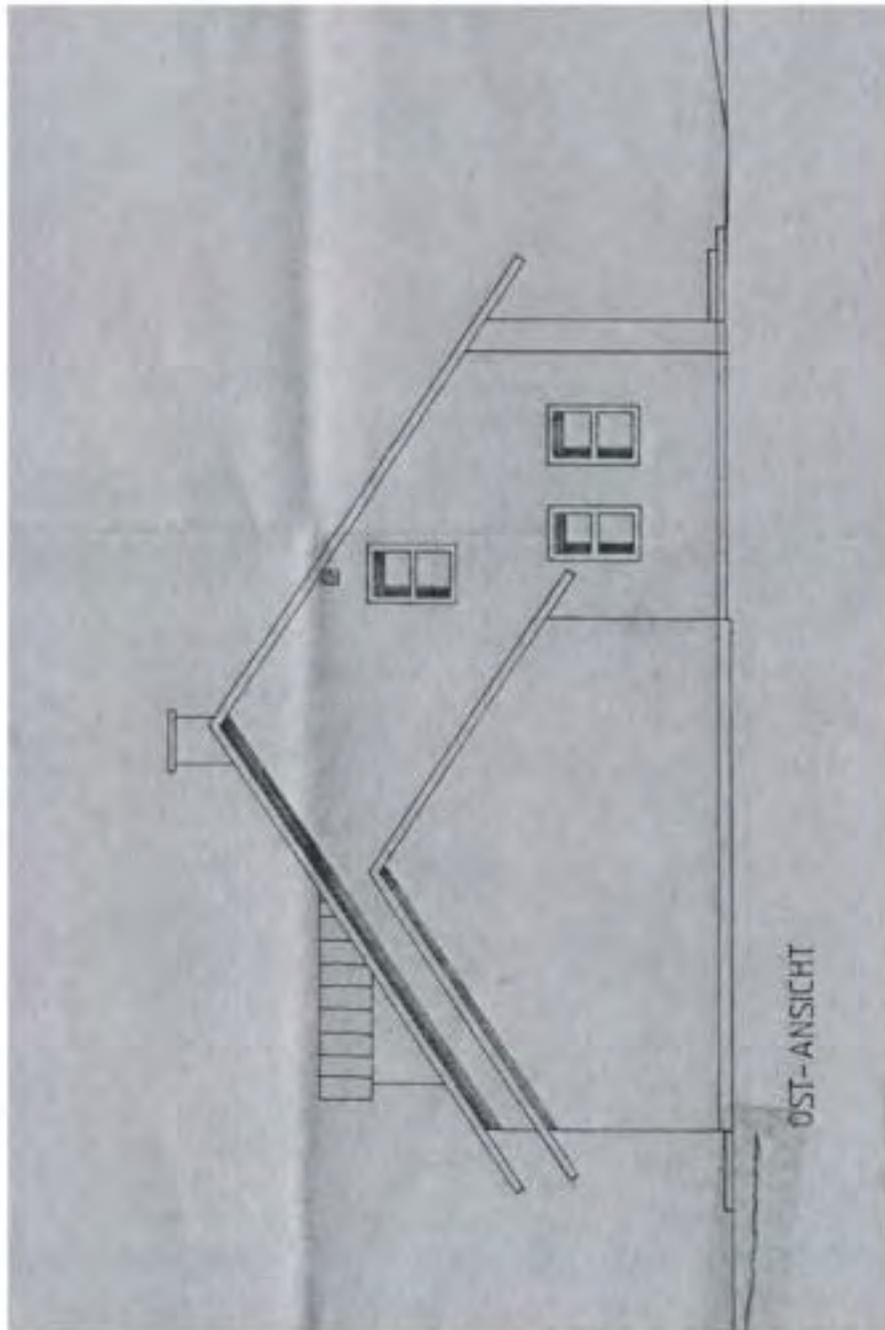
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

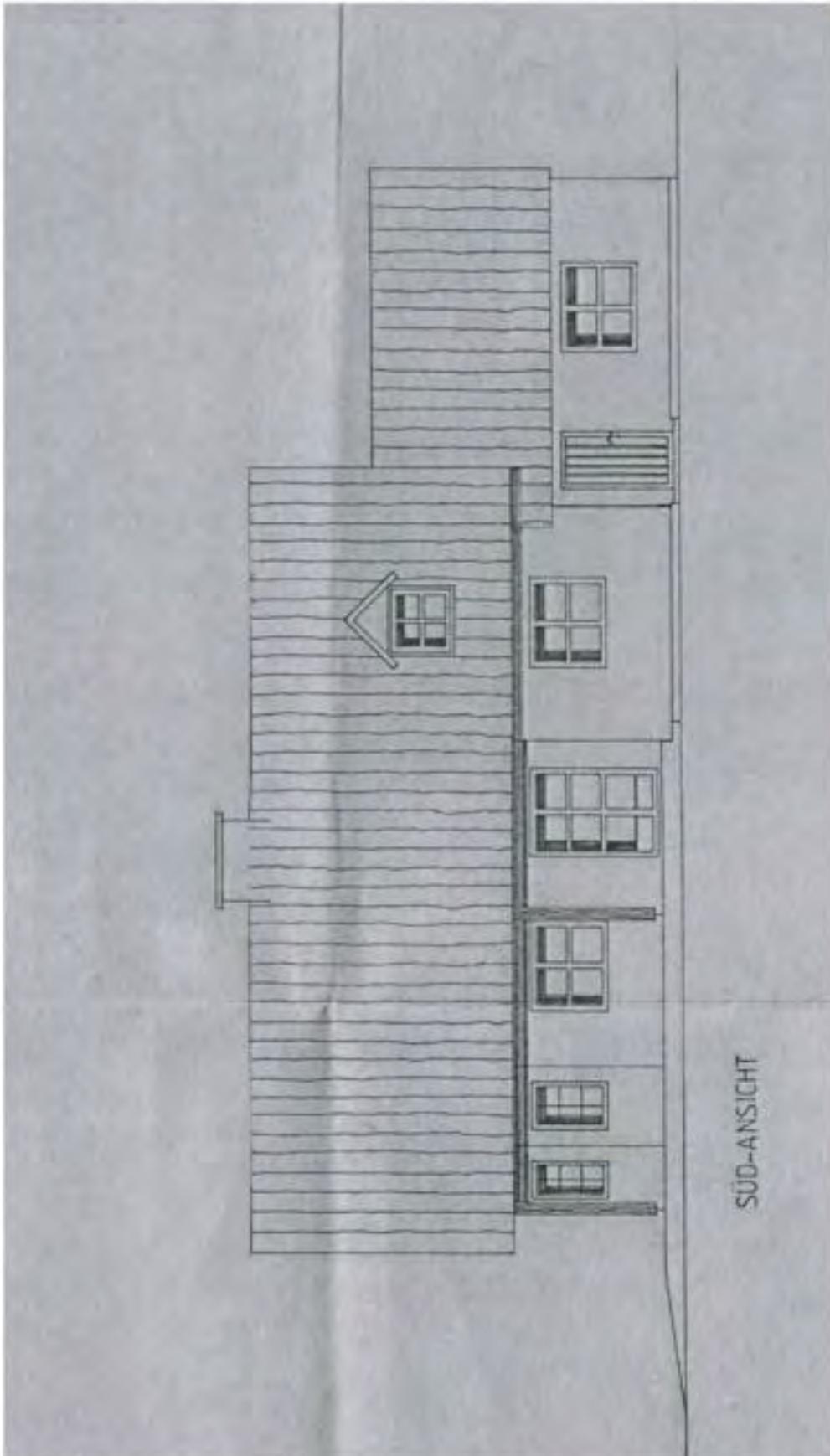


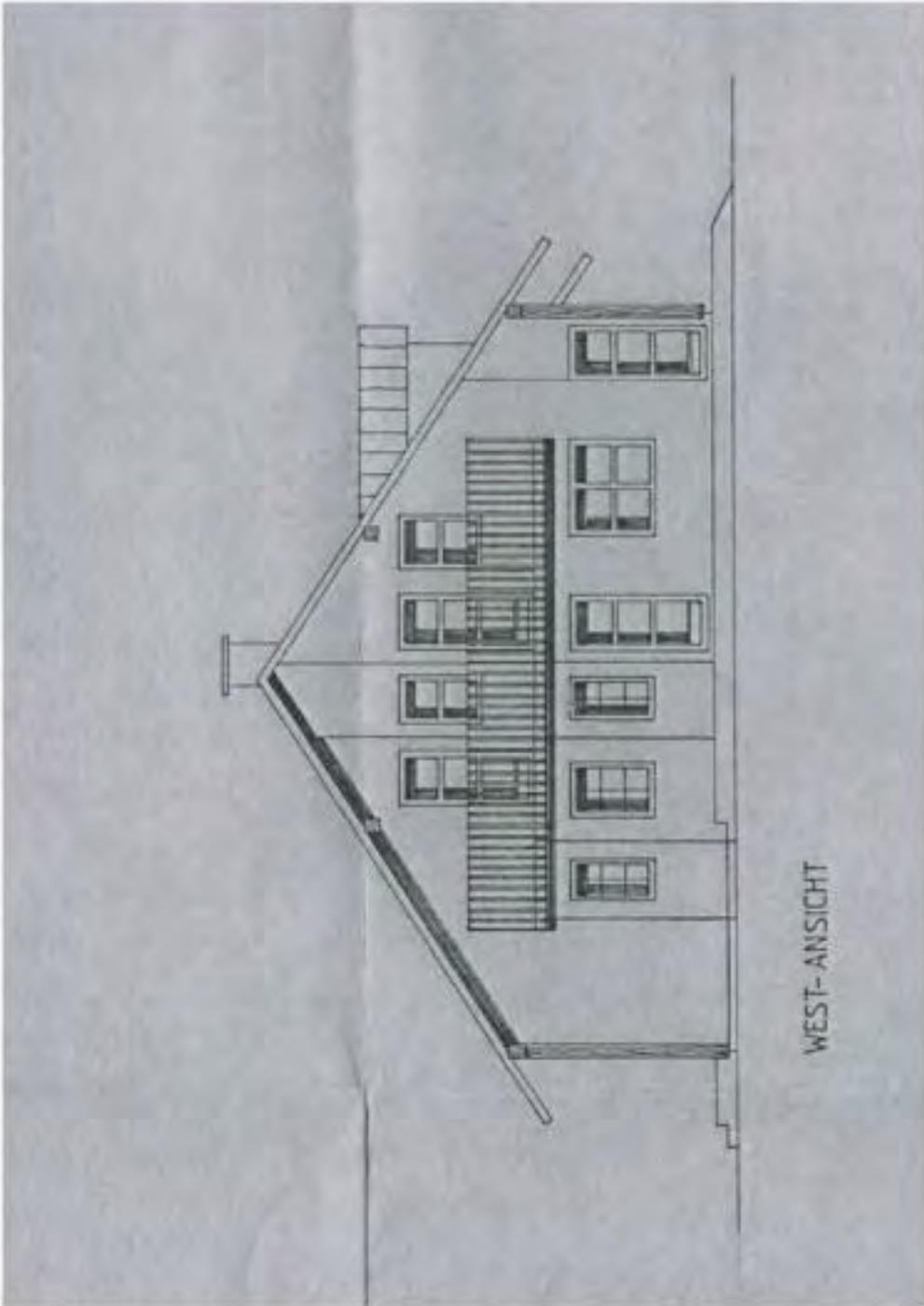
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

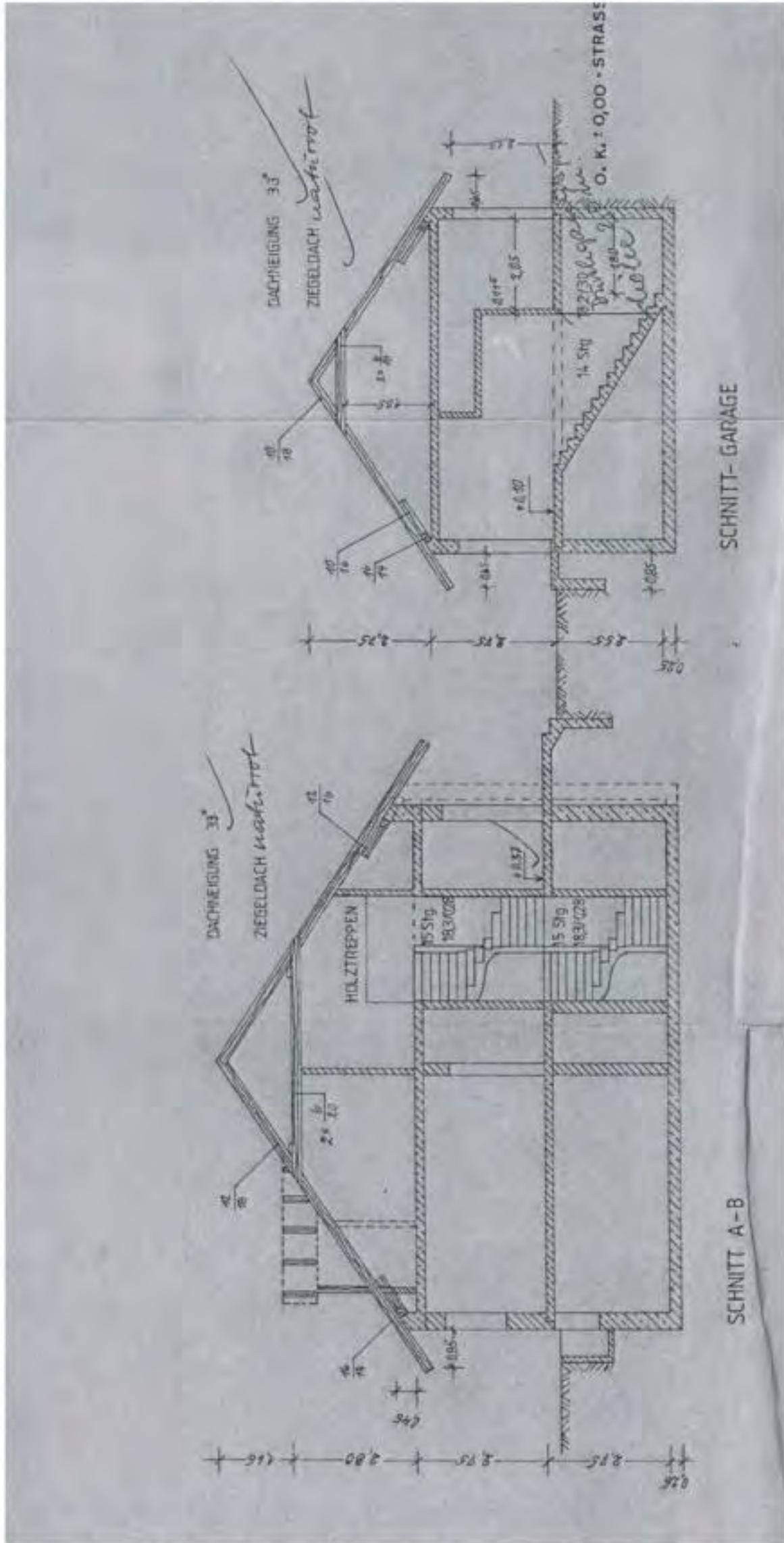
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.











Formblatt Wohnflächenberechnung

nach §§ 42 bis 44 der Zweifeln Berechnungsverordnung

Für jede unterschiedliche Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen
Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beachten!

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.)		Baugenehmigung		Gesch. Zeichen		Bauherr:	
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage		Datum		BV.-Nr.		[Redacted]	
Flusszeichnung der Wohnung (1) Werschaß, Lage, Haus-Nr.)		Grundfläche (2) nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumgrößen ohne Abzugflächen)		Abzugsfläche (3) nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2		Ermittelte Grundfläche	
EG + OG		Rohbaumasse nach Bauzeichnungen (§ 3 BauVorV) oder Fertigmaßlichtes Raummaß einschli. Fenster-, offene Wandnischen hierher als 0,13 m, Erker und Wandbränke mit mindestens 0,5 qm, Raumteile unter Treppen soweit lichte Höhe mindestens 2 m beträgt (Türnischen sind nicht hinzuzurechnen)		Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 qm; Treppenabsätze und Treppen über drei Steigungen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe, 50 v. H. der Flächen von Raumteilen mit mind. 1 m bis 2 m lichte Höhe; 50 v. H. der Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder u. ä.; 50 v. H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freizeitzte		Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	
Nr	Raumbezeichnung	m x m = m² (4)	m x m = m² (4)	m x m = m² (4)	m x m = m² (4)	mit (4)	zu berechnende Fläche (m²)
1	Küche	3,45 x 2,40				8,28	
2	Speis	1,30 x 2,40 + 0,685 x 0,385				3,38	
3	Windfang	1,82 x 1,745				3,18	
4	WC	1,85 x 1,745				3,23	
5	Bad und WC	1,85 x (2,40+0,175+1,15)				6,89	
6	Flur	1,93 x (0,175+2,40)+1,935x2,40				12,98	
7	Gang	1,15 x (1,93+0,115+1,82)		./.	0,315 x 0,53	4,27	
8	Schlafzimmer	5,255 x 3,52				18,50	
9	Wohnzimmer	5,99 x 4,355		./.	0,365 x 2,90	25,03	
10	Esszimmer	5,015x3,265+1,595x3,265		./.	0,865 x 0,865 x 2	20,08	
	Obergeschoß						
11	Kinderzimmer	5,15 x 3,90 - 1,40 x 1,23				18,37	
12	Flur	3,73 x 3,785		./.	0,315 x 0,45	13,98	
13	Bad und WC	1,85 x 3,785				7,00	
14	Gästerzimmer	3,52 x 3,22 + 1,35 x 1,35				13,15	
15	Kinderzimmer	5,99 x 3,60		./.	0,43 x 2,60	20,44	
Im Gebäude sind insgesamt		<input type="checkbox"/> 1 Wohnung	<input type="checkbox"/> 2 Wohnungen	Grundflächensumme (bei Rohbaumass) (2)		178,76	
Die Wohnung ist		<input checked="" type="checkbox"/> abgeschlossen (2)	<input type="checkbox"/> nicht abgeschlossen (2)	bei Rohbaumass abzüglich 3 v.H. (2)		5,36	
Zur Wohnung gehört/gehören		Garage(n) [Redacted]	Geräteraum <input type="checkbox"/>	Grundflächensumme (bei Fertigmaß) (2)		173,40	
Ort, Datum		[Redacted]		abzüglich bis 10 v.H. nach § 44 Abs. 3 II, BV (3)		17,34	
				Anrechenbare Wohnfläche (3)		156,06	

Anlage 6
Wohnfläche
A6

Emmering, den 29.1.86

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	11,75 x	12,37 x	1,0	= rd.	145 m ²
	5,21 x	0,50 x	-1,0	= rd.	-3 m ²
	6,11 x	1,26 x	-1,0	= rd.	-8 m ²
	1,40 x	5,86 x	-1,0	= rd.	-8 m ²
	1,23 x	2,93 x	1,0	= rd.	4 m ²
EG	11,75 x	12,37 x	1,0	= rd.	145 m ²
	5,21 x	0,50 x	-1,0	= rd.	-3 m ²
	6,11 x	1,27 x	-1,0	= rd.	-8 m ²
	1,40 x	5,86 x	-1,0	= rd.	-8 m ²
	1,23 x	2,85 x	1,0	= rd.	4 m ²
DG	11,75 x	11,87 x	1,0	= rd.	139 m ²
	5,21 x	0,50 x	-1,0	= rd.	-3 m ²
	6,36 x	1,27 x	-1,0	= rd.	-8 m ²
	1,45 x	6,65 x	-1,0	= rd.	-10 m ²
				<hr/>	378 m ²
			Brutto-Grundfläche	rd.	380 m²

Garage

	L	B	Faktor			
KG	6,00 x	7,82 x	1,0	= rd.	47 m ²	
EG	6,00 x	7,82 x	1,0	= rd.	47 m ²	
					<hr/>	94 m ²
			Brutto-Grundfläche	rd.	90 m²	

Anlage 7
BGF, GF, WGFZ
A 7.2

Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Geschossfläche

	L	B	Faktor		
EG	11,75 x	12,37 x	1,0	= rd.	145 m ²
	5,21 x	0,50 x	-1,0	= rd.	-3 m ²
	6,11 x	1,27 x	-1,0	= rd.	-8 m ²
	1,40 x	5,86 x	-1,0	= rd.	-8 m ²
	1,23 x	2,85 x	1,0	= rd.	4 m ²
DG	75% des EG			= rd.	98 m ²
					228 m ²
				rd.	230 m²

Ermittlung der wertrelevanten GFZ

$$\text{WGFZ} = \frac{230}{691} = \mathbf{0,33}$$

Amtsgericht Fürstenfeldbruck
Grundbuch von **Oberschweinbach** Band **12** Blatt **580** Einlagebogen **1**

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1		3	4
1 a b	[redacted] geb. am [redacted] dessen Ehefrau [redacted] geb. am [redacted] in [redacted] geb. am [redacted], beide je zu 1/2	1	Auflassung vom 21.3.1986; eingetragen am 4.9.1986. [redacted]
2.1	[redacted] geb. am [redacted]	1	Auflassung vom 28.10.2010; eingetragen am 28.02.2011. [redacted]
2.2	- zu 1/2 - [redacted] geb. am [redacted] - zu 1/2 - [redacted] geb. am [redacted]		

000037
Blatt 04 von 12

Amtsgericht Fürstenfeldbruck
Grundbuch von **Oberschweinbach** Band **12** Blatt **580** Bestandsverzeichnis **1** R

Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Bestand und Zuschreibungen	Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Abschreibungen
5	6	7	8
1	Aus 9/460 am 4.9.1986 [redacted] Lt. VN 263 eingetragen am 2. NOV. 1987 [redacted]		

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigepflimer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
	<p>Handwritten notes in column 2, including illegible text and a signature.</p>		<p>Handwritten notes in column 4, including illegible text and a signature.</p>

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	<p>Auflassungsvormerkung -Anspruch bedingt- für [redacted] gemäß Einwilligung vom 29.3.1985; Rang nach Abt. III/1; eingetragen am 4.9.1986.</p>
2	1	<p>Auflassungsvormerkung für [redacted] und [redacted] zu je 1/2 Anteil; gemäß Einwilligung vom 28.10.2010 URNr. 1664 D/2010 Notar Fürstentfeldbruck; Rang nach Abt. III/3; eingetragen am 12.11.2010.</p>
3	1	<p>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, Az: 1540 K 238/21); eingetragen am 09.09.2021.</p>
4	1	<p>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, Az: 1540 K 20/24); eingetragen am 05.02.2024.</p>

000037
 BLATT 05 VON 12

Original liegt mir vor, wenn der Fall

Anlage 8
 Grundbuchauszug
 A8.3

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1	5	Lfd. Nr. der Spalte 1	7
1	Abt. II/1 hat Rang nach Abt. III/2; eingetragen am 15.12.1986.	1	Gelöscht am 26.11.1999.
		2	Gelöscht am 28.02.2011.
		3	Gelöscht am 16.09.2021.

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