



Eingangsstelle  
Landgericht u. Amtsgericht  
Landshut (18)

22. AUG. 2024

Scheck  Euro \_\_\_\_\_  
Anl.  GKM \_\_\_\_\_

DANIELA BÖGL-BRENNINGER

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND  
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit  
Doppelgarage bebauten Grundstücks, Flurstück Nr. 621/2,  
Gemarkung Taufkirchen/Vils

Adresse: Wetzling 7, 84416 Taufkirchen/Vils



Verkehrswert: 250.000 €

Bewertungsstichtag: 27. März 2024

Daniela Bögl-Brenninger, Furter Straße 4, 84405 Dorfen  
Tel: 08081-956182, Fax: 08081-956157, Mobil: 0175-2476102,  
email: daniela.boegl@t-online.de

## INHALTSVERZEICHNIS:

1.	Auftrag, Unterlagen und Recherche.....	4
2.	Objektbeschreibung .....	10
2.1	Grundbuchbestand .....	10
2.2	Räumliche und örtliche Lage .....	11
2.3	Grundstück.....	20
2.4	Rechtliche und tatsächliche Nutzung .....	23
2.5	Bebauung .....	24
2.6	Gebäudebeschreibung .....	27
3.	Wertermittlung.....	37
3.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	37
3.1.1	Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV.....	38
3.1.2	Wahl des Bewertungsverfahrens.....	40
3.2	Sachwertverfahren .....	41
3.2.1	Anmerkungen zum Bodenwert .....	41
3.2.2	Anmerkungen zum Wert der baulichen Anlagen.....	43
3.2.3	Ermittlung des vorläufigen Sachwerts .....	52
3.2.4	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)..	56
3.2.5	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale .....	57
3.2.6	Ergebnis der Sachwertermittlung.....	58
3.3	Ertragswertverfahren.....	59
3.3.1	Anmerkungen zum Bodenwert .....	59
3.3.2	Anmerkungen zum Gebäudeertragswert.....	60
3.4	Ergebnis der Ertragswertermittlung.....	63
4.	Verkehrswert.....	64
5.	Schlusswort.....	64



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 1:	Ausschnitt aus der Übersichtskarte – nicht maßstabsgetreu .....	65
Anlage 2:	Ausschnitt aus der Regionalkarte – nicht maßstabsgetreu.....	66
Anlage 3:	Lageplan – nicht maßstabsgetreu .....	67
Anlage 4/1:	Grundriss Kellergeschoss .....	68
Anlage 4/2:	Grundriss Erdgeschoss .....	69
Anlage 4/3:	Grundriss Dachgeschoss.....	70
Anlage 5/1:	überschlägige Berechnung der Bruttogrundfläche – Einfamilienhaus .....	71
Anlage 5/2:	Berechnung der Bruttogrundfläche – Doppelgarage .....	72
Anlage 5/3:	Berechnung der Geschossfläche .....	73
Anlage 5/4:	Berechnung der Wohnfläche – freistehendes Einfamilienhaus .....	74
Anlage 5/5:	Berechnung der Nutzfläche – freistehendes Einfamilienhaus .....	75
Anlage 6/1:	Bilddokumentation .....	76
Anlage 6/2:	Bilddokumentation .....	77
Anlage 6/3:	Bilddokumentation .....	78
Anlage 6/4:	Bilddokumentation .....	79
Anhang A:	Grundlagen für die Verkehrswertermittlung .....	80
Anhang B:	Literaturverzeichnis.....	82

Dieses Gutachten besteht aus 82 Seiten einschließlich Anlagen und Anhang.



## 1. Auftrag, Unterlagen und Recherche

<b>Auftraggeber(in):</b>	Amtsgericht Landshut Maximilianstraße 22 84028 Landshut <u>Aktenzeichen: 2 K 1/24</u>
<b>Auftrag:</b>	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Rahmen des vorgenannten Zwangsversteigerungsverfahrens.
<b>Gegenstand der Wertermittlung:</b>	Das mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück, Flurstück Nr. 621/2, Gemarkung Taufkirchen/Vils.
<b>Verwendungszweck:</b>	Feststellung des Verkehrswerts im vorgenannten Zwangsversteigerungsverfahren.
<b>Datum des Auftrags:</b>	29. Januar 2024
<b>Bewertungsstichtag:</b>	27. März 2024 (= Tag des Ortstermins)
<b>Qualitätsstichtag:</b>	27. März 2024 (= Tag des Ortstermins)
<b>Objektbesichtigung:</b>	27. März 2024
durch:	die Sachverständige
Teilnehmer:	--
<b>Umfang:</b>	Eine Innenbesichtigung des freistehenden Einfamilienhauses und der Doppelgarage wurde trotz fristgerechter Mitteilung des Ortstermins nicht ermöglicht.  Daher fand am Ortstermin eine Inaugenscheinnahme der Baulichkeiten nach dem äußeren Eindruck statt.



### **Vermietung / Verpachtung**

**des Objektes:**

Entsprechend des Klingelschildes wird im Rahmen der Bewertung davon ausgegangen, dass das freistehende Einfamilienhaus mit Doppelgarage zum Bewertungsstichtag eigengenutzt wird und weder Miet- noch Pachtverträge vorliegen.

**Energieausweis:**

Trotz Anforderung wurde im Rahmen der Bewertung kein Energieausweis überreicht.

**Arbeitsunterlagen:**

- unbeglaubigter Grundbuchauszug des Grundbuchs von Taufkirchen/Vils, Amtsgericht Erding, Blatt 4302 vom 10. Januar 2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung im Maßstab 1 : 1.000 vom 11. März 2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bestandsnachweis mit Bodenschätzung) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erding vom 03. Januar 2024
- Plan (Grundrisse Unter-, Erd- und Obergeschoss) für den Umbau des Einfamilienhauses in 84416 Taufkirchen/Vils, Wetzling 7 im Maßstab 1 : 50
- Auskunft über die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks in 84416 Taufkirchen/Vils, Wetzling 7 des Bauamtes der Gemeinde Taufkirchen/Vils vom 13. März 2024 und 14. August 2024
- Verkaufsexposé der VID Immobilien GmbH für das Einfamilienhaus mit Einzelgarage und Carport in 84416 Taufkirchen/Vils, Wetzling 7, vermutlich aus dem Jahr 2013 in Kopie
- Aufstellung der Umbaukosten per überreichteter Email vom 07. April 2015 – ohne Rechnungen



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

**Recherchen:**

- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Aufzeichnungen während des Ortstermins
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding
- Gemeinde Taufkirchen/Vils (Bauamt)
- ortskundige Immobilienmakler
- HVB Expertise
- Geoport / Inframation AG
- Makler-/ Bankenbefragungen
- Bezirkskaminkehrermeister, Herr [REDACTED]
- Eigene Datenbank

**Abschluss der Recherchen:**

19. August 2024

**Hinweis zum Datenschutz:**

Das in 3-facher Ausfertigung erstellte Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und darf weder ganz noch auszugsweise oder im Wege der Bezugnahmen ohne Zustimmung der Sachverständigen vervielfältigt noch veröffentlicht werden.

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

**Bemerkung:**

Bei den Berechnungen innerhalb der Tabellen können geringfügige Abweichungen auftreten, die auf Rundungsdifferenzen basieren.



**Anmerkung:**

Wie bereits dargestellt, konnte das Bewertungsobjekt am Ortstermin nicht von Innen in Augenschein genommen werden.

D. h. eine Bewertung erfolgt auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck und auf Basis der eingeholten Bauunterlagen.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass der tatsächliche Zustand im inneren von dem angenommenen Zustand abweichen kann. Dies ist bei der persönlichen Risikoabwägung eines jeden potentiellen Erwerbers zu berücksichtigen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

### **Hinweise:**

Der Boden wurde nicht auf eventuelle Verunreinigungen untersucht. Bei der Wertermittlung wird ein altlastenfreies Grundstück unterstellt. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt wurden, wird auf die zu Grunde liegende Problematik hingewiesen. Art und Umfang sowie Sanierungsmöglichkeiten können nur von Spezialinstituten über Bodenuntersuchungen festgestellt werden; diese würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung überschreiten.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

Alle Feststellungen der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Auch wurden keine technischen Messgeräte zur Untersuchung der Bausubstanz eingesetzt.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden ebenfalls nicht durchgeführt.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Ebenfalls wird unterstellt, dass zum Bewertungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Weiterhin wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe Versicherungsschutz besitzt.

Mündliche Stellungnahmen, auch Auskünfte von Amtspersonen, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Sofern derartige Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten angeführt werden, kann die Sachverständige für deren Richtigkeit keine Gewährleistung übernehmen.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität aller vorhandenen baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag vorausgesetzt. Falls bei Gebäuden oder Gebäudeteilen keine gültige Baugenehmigung vorliegt, wird zumindest von einer nachträglichen Genehmigungsfähigkeit der betreffenden Baulichkeiten ausgegangen.



## 2. Objektbeschreibung

### 2.1 Grundbuchbestand

Die nachfolgend aufgeführten Grundbuchdaten wurden dem unbeglaubigten Grundbuchauszug vom 10. Januar 2024 entnommen. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs erstreckt sich nicht auf die Grundstücksgröße. Für die Bewertung wird die Richtigkeit der jeweils angegebenen Grundstücksgröße angenommen.

Amtsgericht:	Erding		
Grundbuch von:	Taufkirchen/Vils	Blatt:	4302

Gemarkung	Flst.-Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m <sup>2</sup> ]
Taufkirchen/Vils	621/2	Wetzling 7, Gebäude und Freifläche	331

#### Eigentümer:

Grundbucheintrag wird aus Datenschutzgründen nicht dargestellt.

#### Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

[REDACTED]

#### Anmerkung zu den Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

[REDACTED]



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

## 2.2 Räumliche und örtliche Lage

### Makrolage

Das zu beurteilende Grundstück, Flurstück Nr. 621/2 der Gemarkung Taufkirchen/Vils, liegt in der Ortschaft Taufkirchen/Vils, die zum Landkreis Erding des Regierungsbezirkes Oberbayern zählt.

#### Landkreise im Regierungsbezirk Oberbayern

#### Gemeinden im Landkreis Erding



Die Nachbarlandkreise des Kreises Erding sind der Kreis Mühldorf am Inn im Osten und Südosten, der Kreis Ebersberg im Süden, der Kreis München im Südwesten und der Kreis Freising im Nordwesten. Nordöstlich grenzt der zum Regierungsbezirk Niederbayern zählende Landkreis Landshut an.

Bewohnt wird der Landkreis Erding von rd. 142.500 Einwohnern (Stand: 12/2023) auf einer Fläche von 870,44 km<sup>2</sup>, die sich auf 26 Gemeinden verteilt.

Die Arbeitslosenquote des Landkreises Erding ist mit 2,6% (Stand: 02/2024) auch für das Bundesland Bayern mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 3,8% (Deutschland 6,1%) außerordentlich gering.

Die Kaufkraft der Landkreisbewohner liegt mit 113 Punkten (Stand 01/2024) im mittleren oberbayerischen Bereich, ist aber dennoch bundesweit betrachtet (100 Punkte), als überdurchschnittlich zu beurteilen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Siedlungsschwerpunkte bilden die Städte Erding und Dorfen. Das Bevölkerungswachstum hat sich seit der letzten Volkszählung im Jahre 1987 positiv entwickelt und liegt insgesamt deutlich über dem Durchschnittswert im Bundesland Bayern.

Landschaftlich ist das Gebiet durch drei Landschaftsformen gekennzeichnet. Dem tertiären Hügelland im Norden und Osten, dem eiszeitlichen Moränengebiet im Süden und Südosten sowie dem Erdinger Moos als Fortsetzung der Münchner Schotterebene im Westen.

Der Landkreis Erding liegt zwischen etwa 430 und 630 m über dem Meeresspiegel.

Geographisch und wirtschaftlich grenzt der Landkreis Erding an den südwestlich liegenden Verdichtungsraum München und profitiert als Wohn- und Wirtschaftsstandort von der Nähe zum Flughafen und zur Landeshauptstadt München. Die Region weist einen hohen Anteil an Auspendlern auf, die im Wirtschaftszentrum München bzw. darüber hinaus am Flughafen München einer Tätigkeit nachgehen. Daher dominiert auch der Dienstleistungssektor die Beschäftigungsstruktur des Landkreises.

Das Rückgrat der lokalen Wirtschaft ist der gewerbliche Mittelstand mit produzierendem Gewerbe, Handwerk, Polstermöbelindustrie und traditioneller Ziegelproduktion. Die hier vorzufindende Vielzahl an kleinen und mittleren Unternehmen gewährleistet grundsätzlich die Stabilität der Wirtschaft im Landkreis.

Eine bedeutende Rolle für die Wirtschaft des Landkreises spielen die weltweit größte Weißbierbrauerei "Erdinger Weißbräu" sowie die "Therme Erding". Beide Unternehmen sind durch ihren überregionalen Bekanntheitsgrad auch wichtige Werbeträger für den Landkreis.

Dennoch kämpft auch diese wachstumsstarke Region mit strukturellen Problemen, welche in der starken Bevölkerungszunahme und in der damit nicht mehr ausreichend vorhandenen Verkehrsinfrastruktur begründet sind.



## Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück. Flurstück Nr. 621/2 der Gemarkung Taufkirchen/Vils liegt rd. 1,9 Kilometer südöstlich des Gemeinde-Hauptortes Taufkirchen/Vils.



Die Gemeinde Taufkirchen/Vils liegt im Osten des Landkreises Erding im Kreuzungsbereich der Bundesstraße B 15 (Rosenheim – Landshut – Regensburg) mit der Bundesstraße B 388 (München – Pocking, nahe Passau).

Mit knapp 11.000 Einwohnern (Stand: 12/2023) auf einer Fläche von 70,18 km<sup>2</sup> ist Taufkirchen/Vils die drittgrößte Ortschaft im Landkreis Erding, wobei das Bevölkerungswachstum im Landkreisvergleich niedrig ausfällt. Auf die kleine Ortschaft Wetzlingentfallen rd. 50 Einwohner.

Die Große Kreisstadt Erding liegt ca. 18 Kilometer südwestlich der Gemeinde Taufkirchen/Vils und ist über die Bundesstraße B 388 verkehrsgünstig zu erreichen. Die Entfernung zur Landeshauptstadt München (Karlsplatz) beläuft sich auf rd. 58 Kilometer. Die niederbayerische Bezirkshauptstadt Landshut ist etwa 25 Kilometer nördlich und der Flughafen München rd. 32 Kilometer westlich von Taufkirchen/Vils situiert.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Die Verlagerung des Münchner Flughafens ins Erdinger Moos im Jahre 1992 beeinflusste in den letzten Jahren die wirtschaftliche Situation des Landkreises Erding nachhaltig. Begünstigt hiervon sind jedoch hauptsächlich die Große Kreisstadt Erding und flughafennahe Gemeinden. Die Zahl der Auspendler im östlichen Bereich des Landkreises ist noch immer relativ hoch.

Deshalb bemühen sich die Gemeinden im östlichen Bereich des Landkreises um eine weitere Verbesserung der Infrastruktur. Um die einzelnen Anstrengungen zu koordinieren, schlossen sich 13 Gemeinden aus dem Landkreis Erding und dem benachbarten Landkreis Mühldorf am Inn zum Bündnis Ost zusammen.

Gemeinsam will man versuchen, die Verfügbarkeit von Versorgungseinrichtungen zu verbessern, die Ausbildung von Fachkräften zu fördern und den Ausbau der Verkehrswege voranzutreiben.

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.03.2018) ist die Gemeinde Taufkirchen/Vils gemeinsam mit der Stadt Dorfen im Regionalplan als Mittelzentrum dargestellt. Mittelzentren dienen als Anlaufpunkt für die Versorgung an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten, die durch die umgebenden Unterzentren nicht geleistet werden kann. Neben der Grundversorgung, wie sie auch in Unterzentren zur Verfügung steht, umfasst das Angebot der Mittelzentren den periodischen Bedarf, insbesondere Fachärzte, Kaufhaus, Kino bzw. kulturelle Angebote, ein Krankenhaus, Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater, Schwimmbäder, weiterführende Schulen, etc.

Die wichtigsten Arbeitgeber der Ortschaft sind der Polstermöbelhersteller „himolla“ mit rd. 1.100 Mitarbeitern und die Isar-Amper-Klinikum gemeinnützige GmbH, Klinik Taufkirchen/Vils mit rd. 700 Beschäftigten.

Die Gemeinde Taufkirchen/Vils ist nicht an das S-Bahnnetz des Münchner Nahverkehrs bzw. an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG angeschlossen. Diesen Nachteil versucht man mit einer investorenfreundlichen Ansiedlungspolitik zu kompensieren (rd. 800 Gewerbebetriebe bzw. Selbstständige, davon 50% hauptberuflich).



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Die Ortsmitte von Taufkirchen/Vils wurde in den vergangenen zehn Jahren – soweit es die beiden durch den Ort führenden Bundesstraßen zulassen – baulich modernisiert und ansprechend umgestaltet. Durch eine bürgerfreundliche Bodenpolitik und den Ausweis von größeren Wohngebieten fördert Taufkirchen/Vils neben dem gewerblichen auch den privaten Wohnungsbau.

Eine Verbesserung der Wohnbedingungen entlang der Bundesstraßen B 15 bzw. B 388 ist durch eine außerörtliche Verlagerung der Bundesstraße B 388 geplant. Die Verkehrsbelastung liegt hier aktuell bei durchschnittlich 14.000 Fahrzeugen pro Tag – in Spitzenzeiten bis zu 30.000 Fahrzeugen täglich. Eine Umfahrung der Ortschaft Taufkirchen/Vils ist im Bundesverkehrswegeplan 2030 des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur als „Vordringlicher Bedarf“ mit der Dringlichkeitsstufe „hoch“ eingestuft. Eine Bodenbeurteilung wurde nach Mitteilung der Presse im April 2019 durchgeführt, die den Grundstein für die anstehenden Arbeiten bildet.

In Taufkirchen/Vils besteht ein angemessenes Angebot an Kindergarten- und Krippenplätzen. Eine Grund- und Mittelschule sowie eine staatliche Realschule sind am Ort ebenso vorhanden wie ein Mehrgenerationenhaus. Ein Gymnasium ist im ca. zehn Kilometer entfernten Nachbarort Dorfen zu finden. In der Großen Kreisstadt Erding sind ferner eine Berufsschule, eine Berufsoberschule, eine Fachoberschule, eine landwirtschaftliche Fachschule, eine Fachschule für Krankenpflege, eine Fachhochschule für angewandtes Management sowie ein sonderpädagogisches Förderzentrum untergebracht.

Ein Warenangebot zur Deckung des täglichen und auch des darüber hinausgehenden Bedarfes ist in Taufkirchen/Vils vorhanden. So hat sich neben alteingesessenen kleineren Handelsbetrieben auch eine größere Zahl an Discountern angesiedelt. Ein breites Sortiment an Geschäften ist in der Großen Kreisstadt Erding bzw. in der 25 Kilometer entfernten Stadt Landshut zu finden.

Zahnärzte, Allgemeinmediziner sowie vereinzelt auch Fachärzte sind in Taufkirchen/Vils ansässig. Außerdem hat das Isar-Amper-Klinikum gemeinnützige GmbH, Klinik Taufkirchen/Vils mit rd. 180 Betten seinen Sitz in Taufkirchen/Vils. Das Kreiskrankenhaus ist in der Großen Kreisstadt Erding und in Dorfen vertreten.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

In der Ortschaft Wetzling sind weder Geschäfte des täglichen noch des darüberhin-  
ausgehenden Bedarfs vorzufinden. Allerdings liegt das rd. 750 Meter nordwestlich  
liegende Waldbad der Gemeinde Taufkirchen/Vils mit Beachvolleyballfeld und Klet-  
terturm in fußläufiger Entfernung.

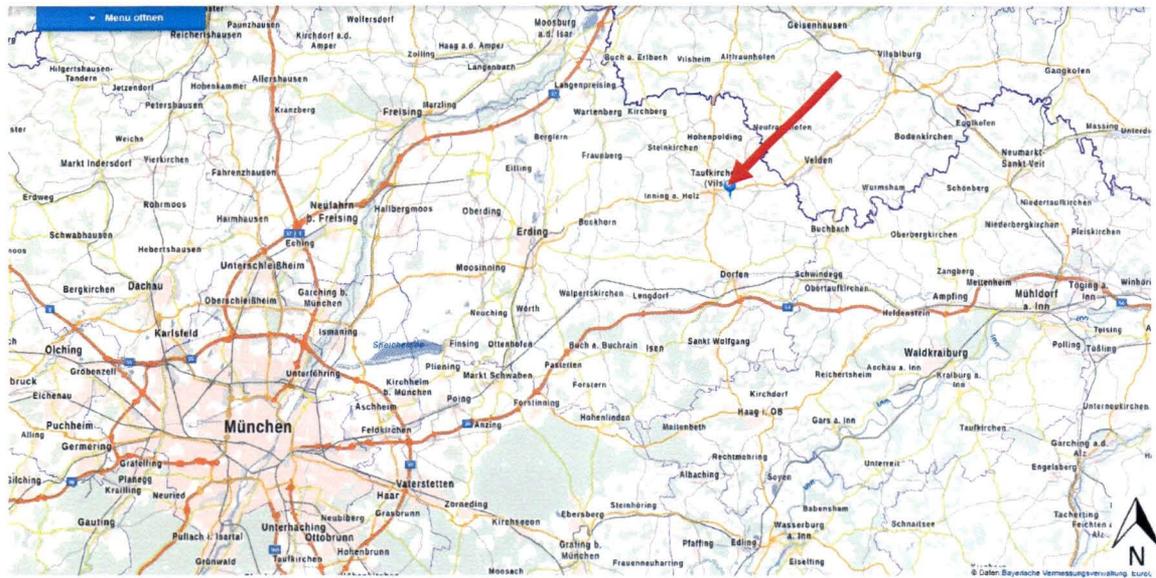


Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-  
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

**Verkehrsanbindung (Ausgangspunkt für Entfernungsangabe – Bewertungsobjekt):**



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung

**Autobahnen:**

**A92:**

München – Deggendorf

Anschlussstelle Moosburg – Süd  
ca. 23 Kilometer

**A 94**

München – Mühldorf – Pocking

Die Landeshauptstadt München ist ca. 61  
km in südwestlicher Richtung entfernt.

Die Auffahrt auf die Autobahn A94 erfolgt  
mit der Auffahrt Dorfen, rd. 9 km südlich.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

**Bundesstraßen:**

**B 15**

Rosenheim – Landshut – Regensburg  
durchkreuzt den Ortskern von Taufkirchen/Vils,  
rd. 1,9 Kilometer nordwestlich

**B 388**

München – Pocking, nahe Passau  
durchkreuzt den Ortskern von  
Taufkirchen/Vils, rd. 1,9 Kilometer nordwestlich

**Bahn-Anschluss:**

Eine Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG besteht in Dorfen (ca. 10 Kilometer). Zwischen den frühen Morgen- und den späten Abendstunden verkehren Züge zwischen Dorfen und München im Stundentakt und kürzer. In Erding (rd. 20 Kilometer) ist ein Anschluss an das S-Bahnnetz des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes vorhanden.

**Busverkehr:**

Anbindung an Regionalbuslinie – Haltestelle Busbahnhof (rd. 2,1 Kilometer Entfernung)

- **562** Schröding / Hohenpolding – Taufkirchen/Vils – Erding (S) / Berufsschule / Klinikum
- **5620** (Ruftaxi) Taufkirchen/Vils, Busbahnhof – Erding (S)
- **5621** (Ruftaxi) Taufkirchen/Vils – Hohenpolding – Schröding – Wambach-Hohenpolding – Taufkirchen/Vils
- **5622** Taufkirchen/Vils – Johannrettenbach – Gebensbach



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

➤ **RVO-Linie 9403** Dorfen – Taufkirchen/  
Vils – Velden/Vils

**Luftverkehr:**

Flughafen München  
(ca. 32 Kilometer)



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

### 2.3 Grundstück

Das zu beurteilende Grundstück – Flurstück Nr. 621/2 der Gemarkung Taufkirchen/Vils – liegt in der kleinen Ortschaft Wetzling, die zum Gemeindebereich Taufkirchen/Vils zählt und aus wenigen Häusern und ehemaligen Hofstellen mit Austragshäusern besteht.

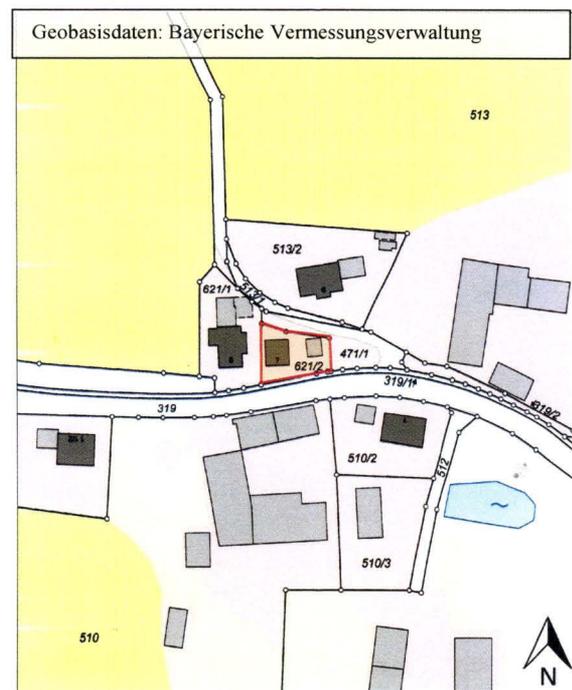
Die Bewertungsfläche grenzt mit seiner Südseite direkt an die Kreisstraße ED26 an. Die genannte Kreisstraße ED26 führt, beginnend vom Weiler Solling, nahe der Gemeinde Buchbach im Landkreis Mühldorf am Inn, Richtung Nordwesten in den Landkreis Erding, d. h. über Taufkirchen/Vils nach Wartenberg.

Bei der Kreisstraße ED26 handelt es sich im Bewertungsbereich um eine durchschnittlich frequentierte Straße, die zum Bewertungsstichtag vollständig ausgebaut und mit Schwarzdecke befestigt ist.

Fahrbahnmarkierungen sind im Bereich der Kreisstraße nicht vorhanden. Zwischen der Bewertungsfläche und der Kreisstraße ist ein mit Schwarzdecke befestigter Gehweg vorgelagert. Eine Straßenbeleuchtung ist im Bewertungsbereich – wie im Außenbereich üblich – ebenfalls nicht vorhanden.

Das Grundstück, Flurstück Nr. 621/2 der Gemarkung Taufkirchen/Vils wird an der Nordseite durch eine öffentlich gewidmete Zufahrtsstraße, Flurstück Nr. 471/1 und 513/1 der Gemarkung Taufkirchen/Vils erschlossen, die von der Kreisstraße ED26 Richtung Nordwesten abzweigt.

Die Zufahrtsstraße ist zum Bewertungsstichtag nur als einspurige Naturstraße angelegt und wird nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz als öffentlich gewidmeter, nicht ausgebauter Feld- und Waldweg geführt (E-Mail Auskunft der Gemeinde Taufkirchen/Vils vom 14. August 2024). Geh- bzw. Radwege sind der Naturstraße nicht vorgelagert.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Die etwa drei Meter breite öffentliche Zufahrtsstraße, bestehend aus den Flurstücken Nrn. 471/1 und 513/1 der Gemarkung Taufkirchen/Vils verfügt über eine Länge von rd. 45 Metern und endet an der Garagenzufahrt der westlichen Nachbarbebauung, Flurstück Nr. 621/1 der Gemarkung Taufkirchen/Vils. Im weiteren Verlauf geht die öffentlich gewidmete Zufahrtsstraße in einen landwirtschaftlichen Feldweg über.

Die Bewertungsfläche, Flurstück Nr. 621/2 der Gemarkung Taufkirchen/Vils verfügt über einen trapezförmigen Zuschnitt.

Bei Straßenfrontlängen von jeweils rd. 23 Metern im Norden, d. h. im Bereich der öffentlich gewidmeten Zufahrtsstraße (Flurstücke Nrn. 471/1 und 513/1, Gemarkung Taufkirchen/Vils) und im Süden, im Bereich der Kreisstraße ED26 sowie einer Länge der Grundstücksgrenze von rd. 22 Meter im Westen, die sich auf rd. 11 Meter im Osten verjüngt, beläuft sich die Grundstücksgröße auf 331 Quadratmeter.

Die Oberfläche des Grundstücks, Flurstück Nr. 621/2 der Gemarkung Taufkirchen/Vils fällt leicht von Nordwest- in Südost-Richtung ab, ist jedoch im Bebauungsbereich annähernd eben.

Die Grundstücksgrenzen der Bewertungsfläche, Flurstück Nr. 621/2 der Gemarkung Taufkirchen/Vils werden im Westen durch ein mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebautes Grundstück, im Norden durch die öffentlich gewidmete Zufahrtsstraße, im Westen durch eine kleine unbebaute Grundstücksfläche (Straßenbegleitgrün) und im Süden durch die Kreisstraße ED26 gebildet.

Der Untergrund des Grundstücks, Flurstück Nr. 621/2 der Gemarkung Taufkirchen/Vils erscheint normal tragfähig. Grundwasserprobleme sind in dem zu bewertenden Bereich nicht bekannt. Das Grundstück liegt nach Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Umwelt weder in einem Hochwassergebiet noch in einem wasser-sensiblen Bereich. Ein Verdacht auf Altlasten war im Rahmen der Besichtigung nicht erkennbar. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen (Wasser, Kanal, Zuwegung, Strom).

Die insgesamt als eher inhomogen zu bezeichnende Bebauung der Ortschaft Wetzling besteht aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern und aufgelassenen Hofstellen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Wenngleich der Standort aufgrund der Nähe zur Ortschaft Taufkirchen/Vils attraktiv erscheint, wird die Wohnlage mit Blick auf die Situierung an der durchschnittlich frequentierten Kreisstraße ED26, der fehlenden fußläufigen Entfernung zu den Versorgungseinrichtungen und der ungünstigen Anbindung im öffentlichen Nahverkehr nur als noch durchschnittlich beurteilt.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

## 2.4 Rechtliche und tatsächliche Nutzung

Das zu beurteilende Grundstück, Flurstück Nr. 621/2 der Gemarkung Taufkirchen/Vils befindet sich in der Ortschaft Wetzling der Gemeinde Taufkirchen/Vils.

Nach schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Taufkirchen/Vils vom 13. März 2024 liegt die Bewertungsfläche, Flurstück Nr. 621/2 der Gemarkung Taufkirchen/Vils planungsrechtlich im „Außenbereich“ und ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die baurechtliche Beurteilung hat daher nach § 35 Abs. 2 BauGB (Zulassung von Vorhaben im Einzelfall, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist) zu erfolgen.

Die zu beurteilende Fläche weist aufgrund der vorhandenen und vormals genehmigten Bebauung die Grundstücksqualität „Baulandfläche“ auf.

Das Grundstück, Flurstück Nr. 621/2, ist an die vorhandenen Erschließungsanlagen (Straße, Wasser, Abwasser und Strom) angeschlossen.

Somit hat das Grundstück mit Bebauung nach den Qualitätsstufen des § 5 Abs. 4 ImmoWertV den Entwicklungszustand „**Baureifes Land**“<sup>1</sup>.

Bei einer ermittelten Geschossfläche von 66 Quadratmeter sowie einer Grundstücksgröße von 331 Quadratmetern ermittelt sich die Geschossflächenzahl (GFZ) nach der BauNVO 1990 wie folgt:

$$GFZ = \frac{66 \text{ m}^2 \text{ Geschossfläche}}{331 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche}} = 0,20$$

Die Berechnung der Geschossfläche ist als Anlage 5/3 des Gutachtens beigelegt.

---

<sup>1</sup> § 5 Abs. 4 ImmoWertV: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.“



## 2.5 Bebauung



Ansicht Südostseite



Ansicht Nordostseite

Das zu bewertende Grundstück, Flurstück N. 621/2 der Gemarkung Taufkirchen/Vils ist nach einem mittleren Abstand von rd. 3,50 Metern zur öffentlich gewidmeten Zufahrtsstraße im Norden mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut.

Das Einfamilienhaus wurde entsprechend des überreichten Verkaufsexposés aus dem Jahr 2013 im Jahr 1956 in Massivbauweise errichtet. Das Einfamilienhaus überbaut das Grundstück, Flurstück Nr. 621/2 der Gemarkung Taufkirchen/Vils mit einer Fläche von rd. 66 Quadratmeter.

Knapp 26% des Einfamilienhauses sind unterkellert, dies entspricht einer Fläche von rd. 17 Quadratmeter im südöstlichen Gebäudbereich.

Der Zugang zum Einfamilienhaus wird durch eine Eingangstüre gewährleistet, die an der Gebäude-Ostseite angeordnet ist.

Ein zusätzlicher Zugang besteht ebenfalls an der Gebäude-Ostseite über eine Keller-Außentreppe zur Teilunterkellerung. Allerdings ist die Teilunterkellerung entsprechend der Planunterlagen nicht mit dem Erdgeschoss verbunden und daher nur über die Außentreppe zugänglich.

Das Dach des Einfamilienhauses ist als steile Satteldachkonstruktion gefertigt, dessen Konstruktion entsprechend den Angaben im Verkaufsexposé von 2013 im Jahr 1994 erneuert wurde. Die Ziegeldeckung wurde augenscheinlich wieder verwendet.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Das Dach ist entsprechend der Planunterlagen zu Wohnzwecken ausgebaut. Auf der Ostseite der Dachfläche sind vier Dachflächenfenster zur besseren Belichtung der Räume im Dachgeschoss eingebaut. Der Dachfirst verläuft in Nord-Süd-Richtung.

Die Grundrisskonzeption sieht entsprechend der Planunterlagen nebst dem Eingangsbereich und einem Abstellraum im Erdgeschoss, ein Büro, das Bad, einen kleinen Hauswirtschaftsraum sowie das Schlafzimmer vor. Das Dachgeschoss ist als ein großzügiger Raum gestaltet, der eine Essküche mit Wohnbereich beherbergt.

Aufgrund der fehlenden Flächenangaben in den Planunterlagen sowie einem fehlenden Gebäudeschnitt kann die Wohnfläche, insbesondere im Dachgeschoss nur geschätzt werden. Demnach wird für das Einfamilienhaus von einer Wohnfläche von insgesamt rd. 80 Quadratmeter ausgegangen, wenngleich im Verkaufsexposé eine Wohnfläche von rd. 100 Quadratmeter genannt ist. Die im Verkaufsexposé genannte Wohnfläche beinhaltet möglicherweise eine anteilige Terrassenfläche, die im Rahmen der Bewertung aufgrund der fehlenden Gestaltung nicht berücksichtigt wurde.

Die innere Erschließung des Einfamilienhauses wird durch eine Geschosstreppe gewährleistet, die auf der Ostseite des nördlichen Gebäudebereiches angelegt ist.

Entsprechend der überreichten Aufstellung der Umbaukosten wurde im Jahr 2015 die Heizungsanlage erneuert (Gas-Zentralheizung mit Gastank und Solarunterstützung, Fliesenarbeiten im Haus, Elektro- und Malerarbeiten). Ein Teil der aufgeführten Umbaumaßnahmen wurden dem äußeren Augenschein nach noch nicht ausgeführt (Balkongeländer, Gartenherstellung mit Terrasse).

Die Gebäudebeschreibung im Detail findet sich unter Punkt 2.6 des Gutachtens.

Mit einem Abstand von knapp sechs Metern östlich des Einfamilienhauses und einem mittleren Abstand von rd. einem Meter zur nördlichen Grundstücksgrenze wurde vermutlich im Jahr 2015 eine Doppelgarage als Fertiggarage aufgestellt. Diese ist mit einer Flachdachkonstruktion mit Metalldeckung bedeckt. Die Doppelgarage ist durch ein vermutlich manuell bedienbares Sektionaltor verschließbar. Im südlichen Bereich der Westseite der Doppelgarage ist eine Tür in Kunststoffausführung vorhanden.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Aufgrund fehlender Planunterlagen für die Doppelgarage wurden die Gebäudemaße dem Kartenprogramm des „BayernViewerPlus“ des Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und für Heimat entnommen. Demnach überbaut die Doppelgarage das Grundstück, Flurstück Nr. 621/2 der Gemarkung Taufkirchen/Vils mit einer Fläche von knapp 32 Quadratmeter.

Unmittelbar an die nordwestliche Gebäudeecke der Doppelgarage schließt ein Kunststoffcontainer an, der auf einem Betonsockel errichtet ist.



Die Zufahrt zur Doppelgarage ist zum Bewertungsstichtag unbefestigt. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist im Bereich der Doppelgarage eine Entwässerungsrinne im Naturboden verlegt.

Die unbefestigten Grundstücksbereiche befinden sich hauptsächlich im östlichen Grundstücksbereich zwischen Einfamilienhaus und Doppelgarage. Der Zugangsbereich zum Haus ist mit einer Betonsteinpflasterung befestigt. Südlich davon ist eine Holzplattform – augenscheinlich ohne Untergrundbefestigung – errichtet. Der übrige Gartenbereich ist im Wesentlichen als Grünfläche angelegt und wird zum Bewertungsstichtag als Lagerfläche genutzt. Eine gärtnerische Gestaltung ist nicht vorhanden.

Die Grundstücksgrenzen sind zum Bewertungsstichtag mit einem Doppelstabmattenzaun – ohne Fundament – sowie einer Gartentüre an der Grundstücksnordseite eingefriedet. Im westlichen Grundstücksbereich ist sowohl entlang der südlichen als auch der nördlichen Grundstücksgrenze eine Thujenpflanzung vorhanden.

Entsprechend der Außenbesichtigung vermittelt sowohl die Bebauung als auch der Gartenbereich einen vernachlässigten Eindruck.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

## 2.6 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung vom 27. März 2024 sowie die im Zuge der Gutachtenerstellung eingeholten Planunterlagen.

Das freistehende Einfamilienhaus wird nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Informationen aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der zur Bauzeit üblichen Ausführung. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die Beschreibung des freistehenden Einfamilienhauses erfolgt in Stichworten. Beschrieben werden nur dominierende, bewertungsrelevante Bau- und Ausstattungsmerkmale. Die Baubeschreibung erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Gebäudeflächen wurden soweit möglich den vorliegenden Planunterlagen entnommen. Im Rahmen der Gutachtenerstellung wird die weitgehend maßgetreue Ausführung unterstellt. Ein Aufmaß durch die Verfasserin erfolgte auftragsgemäß nicht.

Nachfolgend wird das freistehende Einfamilienhaus beschrieben. Auf eine detaillierte Beschreibung der Doppelgarage wird aufgrund der untergeordneten Bauteileigenschaft und der nicht ermöglichten Innenbesichtigung verzichtet.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

freistehendes Einfamilienhaus:

**Gebäudeart** .....: freistehendes Einfamilienhaus



beispielhafte Ansicht der Südostseite des freistehenden Einfamilienhauses

**Baujahr** .....: 1956 – lt. Angabe im Verkaufsexposé aus 2013

**Umbaujahr/Maßnahmen**.....: 1994 – lt. Angabe im Verkaufsexposé

- Erneuerung des Daches
- Erneuerung der Heizung
- Erneuerung der Fassade

2015– lt. Darstellung in einer überreichten E-Mail-Nachricht des Eigentümers\*

- Einbau einer Heizungsanlage (Gas)
- Installation der Solaranlage
- Innenausbau
- Fliesenarbeiten im Haus
- Elektroarbeiten
- Malerarbeiten

\*Eine detaillierte Beschreibung zu den Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsarbeiten wurde für die Bewertung nicht vorgelegt.

**Brutto-Grundfläche** .....: rd. 149 m<sup>2</sup>  
(Bereich a+b in Anlehnung an ImmoWertV)

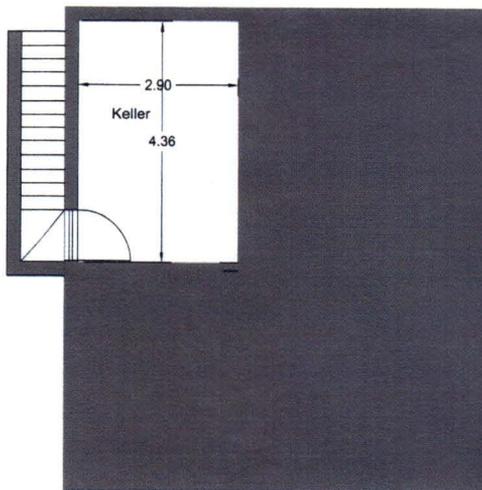


**Wohnfläche** .....: rd. 80 m<sup>2</sup>\* Erd- und Dachgeschoss  
(in Anlehnung an II. Berechnungsverordnung)  
\*Aufgrund fehlender Flächenangaben im Dachgeschoss sowie eines fehlenden Gebäudeschnittes geschätzt.

**Nutzfläche geschätzt** .....: rd. 12 m<sup>2</sup> Kellerraum

**Keller** .....: Teilunterkellerung (rd. 26%)

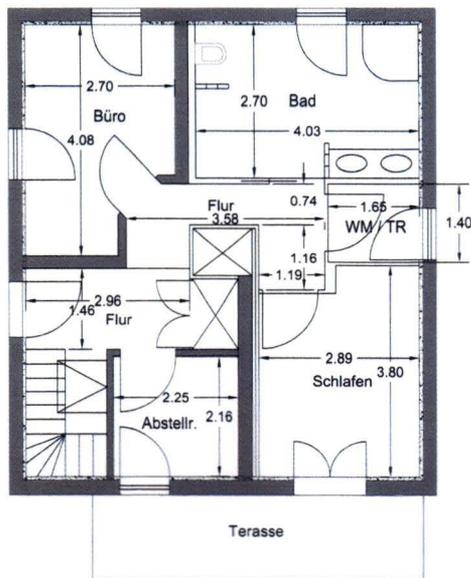
**Grundriss / Raumaufteilung** .....: Ungünstige Raumaufteilung mit unwirtschaftlicher Gebäudekonzeption (Küche im Dachgeschoss, fehlende Sanitärflächen im Dachgeschoss).



Grundriss Kellergeschoss

Kellergeschoss:  
Kellerraum

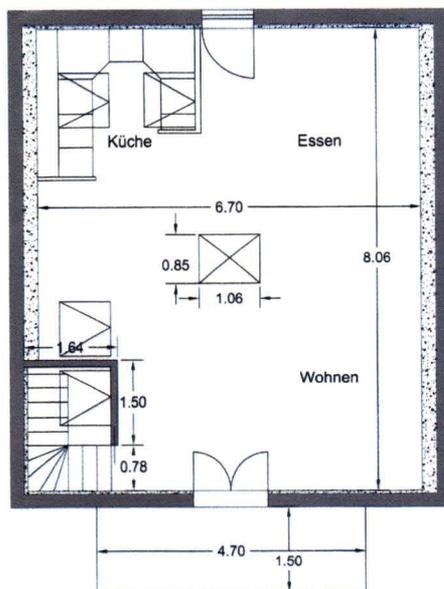




Grundriss Erdgeschoss

Erdgeschoss:

Flur 1, Abstellraum, Flur 2, Schlafen, Hauswirtschaftsraum, Bad, Büro



Grundriss Dachgeschoss

Dachgeschoss:

offene Wohn-/Essküche

**Anzahl der Vollgeschosse .....**: ein Vollgeschoss (Erdgeschoss)



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

**Dach**.....: Satteldach in Holzbalkenkonstruktion mit  
Flachdachpfannendeckung



beispielhafte Ansicht der Nordostseite des  
Satteldaches des Einfamilienhauses –  
Wetzling 7

**Fassade** .....: verputzt und gestrichen

**Außenwände** .....: massiv – Außenwände mit einer Stärke von  
rd. 0,24 cm (lt. Planunterlagen)

**Innenwände**.....: massiv (Ziegel) – lt. Planunterlagen  
Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbe-  
sichtigung wird im Rahmen der Bewertung  
angenommen, dass die Innenwände verputzt  
und gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen  
sind.

**Decken** .....: über Teilunterkellerung:  
Massivdecke – wird aufgrund der Bauzeit  
und der nicht ermöglichten Besichtigung  
angenommen  
über Erdgeschoss:  
Holzbalkendecke – wird aufgrund der Bau-  
zeit und der nicht ermöglichten Besichtigung  
angenommen



**Eingangstüre.....:** Holztüre mit Sprossenteilung im oberen Bereich und Glaseinschub in Holzrahmen



beispielhafte Ansicht der Eingangstüre an der Gebäude-Ostseite

**Zugangstüre zur Teilunterkellerung:** Holztüre in Holzrahmen wird im Rahmen der Bewertung aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung unterstellt

**Innentüren .....** Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird im Rahmen der Bewertung unterstellt, dass einfache Innentüren (z. B. Furnierholztüren in Metallrahmen) vorhanden sind.

**Fenster.....:** Kellergeschoss:

--



beispielhafte Ansicht der Fenster bzw. Fenstertüren im Erd- und Dachgeschoss

Erd- und Dachgeschoss:

Kunststofffenster bzw. Kunststofffenstertüren mit Isolierverglasung – Erneuerungsjahr nicht bekannt

ohne Rollläden

Dachflächenfenster in Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung – werden im Rahmen der Bewertung angenommen



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- Treppen.....:** Keller-Außentreppe:  
Massivtreppe  
Tritt- und Setzstufen betoniert – ohne Belag,  
wird im Rahmen der nicht ermöglichten Be-  
sichtigung angenommen  
gemauerte Brüstung, verputzt und gestrichen  
mit Ziegeldeckung
- Geschosstreppe zwischen Erd- und Dachge-  
schoss:  
Holztreppe mit Holztritt- und Setzstufen\*  
Holzgeländer mit Holzhandlauf\*  
\*wird im Rahmen der Besichtigung aufgrund  
der nicht ermöglichten Inaugenscheinnahme  
angenommen
- Bodenbeläge.....:** Kellergeschoss:  
Angesichts der nicht ermöglichten Innenbe-  
sichtigung wird im Rahmen der Bewertung  
unterstellt, dass der Kellerraum entweder  
ohne Bodenbelag (Rohboden) bzw. mit ein-  
fachem Bodenbelag (z. B. PVC) ausgestattet  
ist.
- Erd-/Dachgeschoss:  
Angesichts der nicht ermöglichten Innenbe-  
sichtigung wird im Rahmen der Bewertung  
unterstellt, dass im Erd- und Dachgeschoss  
einfacher Bodenbelag (z. B. einfache Fliesen,  
PVC bzw. Teppichboden und Holzdielen)  
verlegt ist.



- Heizung .....**: Gas-Zentralheizung nach Angabe in der vorliegenden Email vom 07.04.2015 in 2015 erneuert  
Im Rahmen der Bewertung wird eine Wärmeabgabe über Radiatoren und zum Teil Fußbodenheizung angenommen.  
Eine zusätzliche Wärmeabgabe wird über einen Kaminofen im Wohn-/Essbereich des Dachgeschosses entsprechend der Angabe im Verkaufsexposé aus 2013 unterstellt.
- Warmwasserversorgung.....**: Warmwasserversorgung über Gas-Zentralheizung – nach schriftlicher Auskunft des zuständigen Bezirkskaminkehrermeisters, Herrn [REDACTED] vom 16. August 2024  
Solaranlage zur Heizungsunterstützung und Unterstützung der Warmwasseraufbereitung
- Sanitärausstattung .....**: Erdgeschoss  
Bad mit Toilette, Dusche und Doppel-Waschtisch wird entsprechend der Planunterlagen aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung unterstellt;
- Elektroausstattung.....**: Installation unter Putz mit geringer Anzahl an Lichtauslässen und Steckdosen je Raum wird im Rahmen der Bewertung aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung unterstellt;



**Besonderheiten .....**



beispielhafte Ansicht der Eingangsüberdachung auf der Ostseite

- Eingangsüberdachung in Holzbauweise mit Ziegeldeckung auf der Gebäude-Ostseite

**Zubehör .....**

- Satellitenschüssel

Der Satellitenschüssel wird aufgrund des fehlenden Zweitmarktes kein Wertansatz beigemessen.

**Gesamtausstattung.....**

Das freistehende Einfamilienhaus wurde an-  
gabegemäß im Jahr 1956 in massiver Bau-  
weise errichtet. Aufgrund der nicht ermög-  
lichten Innenbesichtigung wird davon ausge-  
gangen, dass der äußere Eindruck auf die  
Innenausstattung übertragbar ist. Aufgrund  
des vernachlässigten Zustands im Außenbe-  
reich mit nur wenig fachmännisch ausgeführ-  
ten Arbeiten wird im Rahmen der Bewertung  
ebenfalls von einem einfachen Ausstattungs-  
standard im Innenbereich mit aufgestauten  
Instandhaltungen ausgegangen.



**Bauschäden und Instandhaltungs-  
rückstand .....**



beispielhafte Ansicht des fehlenden Balkons an der Gebäude-Nordseite

- fehlender Balkon an der Gebäude-Nordseite und auch fehlende Absturzsicherung vor der Fenstertüre des Wohn-/Essbereiches im Dachgeschoss

- schiefe Ausführung der Eingangsüberdachung

**Verbale Beurteilung:**

Das bestehende Einfamilienhaus entspricht hinsichtlich der Gebäudegröße und der Bauausführung einer Nachkriegsbebauung mit ursprünglich kleinen Raumgrößen.

Durch Umbaumaßnahmen wurden die Raumgrößen und die Raumanordnung modernisiert, wenngleich die Gebäudekonzeption mit einer Wohn-/Essküche im Dachgeschoss – ohne Sanitärräume im Dachgeschoss als nachteilig beurteilt wird. Ebenso nachteilig wird die zum Bewertungsstichtag fehlende Terrasse sowie die weiten Laufwege von der Küche im Dachgeschoss zur Terrasse beurteilt.

Aufgrund der insgesamt geringen Wohnfläche eignet sich das zu beurteilende Einfamilienhaus für jüngere Paare, ggf. mit bis zu einem Kind.

Der energetische Zustand entspricht den Anforderungen der Bauzeit jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen. Im Rahmen der Bewertung wird aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung unterstellt, dass das zu beurteilende Einfamilienhaus über einen einfachen Ausstattungsstandard verfügt.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

### **3. Wertermittlung**

#### **3.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren**

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des zu beurteilenden Objektes zu bestimmen (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall).

Zur Verkehrswertermittlung stehen entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mehrere Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe der Sachverständigen, das für die Bewertung geeignetste Verfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV können zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren zur Plausibilisierung herangezogen werden.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

### 3.1.1 Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV

- Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV)

Für manche Grundstücksarten, wie z. B. Eigentumswohnungen und Reihenhausgrundstücke existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Immobilien gezahlten oder verlangten Kaufpreise aus dem Marktgeschehen (Presse, Makler) bekannt. Da sich die Preisbildung für derartige Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden. Im Übrigen wird auch der Bodenwert nach Möglichkeit im Vergleichswertverfahren ermittelt.

- Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Sofern für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht, wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge / Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Die Anwendung dieses Verfahrens kommt überwiegend bei Mietwohnhäusern, gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken, Hotels usw. zum Tragen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

➤ Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Entsprechend den Vorbemerkungen zu den §§ 35 bis 39 ImmoWertV kommt dieses Verfahren zur Anwendung, „wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind“. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern in der Regel zur Eigennutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser) gebaut oder gekauft werden. Dominierend ist deshalb meist der Wunsch nach Wohneigentum. Der Erwerber gibt sich also im Allgemeinen auch mit einer vergleichsweise niedrigen Rendite zufrieden, da durch den Kauf nicht nur ökonomische Ziele befriedigt werden.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

### 3.1.2 Wahl des Bewertungsverfahrens

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück in 84416 Taufkirchen/Vils, Wetzling 7 (Flurstück Nr. 621/2, Gemarkung Taufkirchen/Vils) zum Bewertungsstichtag 27. März 2024 ermittelt.

Bei der Vermarktung von Ein- und Zweifamilienhäusern spielen Ertragsgesichtspunkte nur eine untergeordnete Rolle. Diese Objekte werden i.d.R. zur Eigennutzung gebaut oder gekauft. Dominierend ist deshalb meist der Wunsch nach Wohneigentum.

Investitionen in Immobilien dieser Art zielen nicht auf die Generierung möglichst hoher Renditen im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ab. Der Erwerber gibt sich also im Allgemeinen auch mit einer vergleichsweise niedrigen Rendite zufrieden, da durch den Kauf nicht nur ökonomische Ziele befriedigt werden sollen.

Die Bewertung des mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebauten Grundstücks, Flurstück Nr. 621/2 der Gemarkung Taufkirchen/Vils erfolgt daher in erster Linie nach dem Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).

Dennoch wird zur Verifizierung des Ergebnisses aus dem Sachwertverfahren das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) herangezogen.

Dieses Vorgehen hat noch weitere Gründe, die wie folgt dargestellt werden:

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung notwendigen Daten zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisunterstützung unverzichtbar.
- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zu den Herstellungskosten auch, welche dauerhafte Rendite er bei der Realisierung eines entsprechenden Vorhabens erzielen würde.

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt daher auf Basis des Sachwertverfahrens und wird durch das Ertragswertverfahren gestützt.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

## 3.2 Sachwertverfahren

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen). Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

### 3.2.1 Anmerkungen zum Bodenwert

Das Grundstück in 84416 Taufkirchen/Vils, Wetzling 7 befindet sich im Gemeindebereich der Gemeinde Taufkirchen/Vils.

Die Fläche liegt nach telefonischer Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Taufkirchen/Vils planungsrechtlich im "Außenbereich" und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 04. August 2021 als Fläche der Land- und Forstwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus liegt die Bewertungsfläche im Bereich einer Außenbereichssatzung. Die baurechtliche Beurteilung hat daher nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung) zu erfolgen.

Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung, deren baurechtliche Genehmigung im Rahmen der Bewertung unterstellt wird sowie der im Außenbereich verhältnismäßig kleinen Grundstücksgröße wird die gesamte Grundstücksfläche von 331 Quadratmeter bewertungsrechtlich als Baulandfläche angenommen.

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Ein Straßenzugang ist ebenfalls vorhanden (vgl. § 4 (2) BayBO). Somit hat das Grundstück nach den Qualitätsstufen des § 3 (4) ImmoWertV den Entwicklungszustand „**Baureifes Land**<sup>2</sup>“.

Entsprechend § 40 (1) ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

---

<sup>2</sup> § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.“



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bodenrichtwerte werden regelmäßig im Zwei-Jahres-Rhythmus durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht.

In Ermangelung zeitnaher Vergleichspreise wird auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding für das Richtwertgebiet Wetzling ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen. Der Gutachterausschuss hat zuletzt zum 01. Januar 2024 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland in der besagten Richtwertzone einen Bodenrichtwert in Höhe von 300 €/m<sup>2</sup> unabhängig vom Maß der baulichen Nutzung ermittelt.

Die Bewertungsfläche weist innerhalb des Richtwertgebietes durchschnittliche Merkmale hinsichtlich der Grundstücksgröße, dem Zuschnitt, der Topographie, der Lage, etc. auf, so dass hier keine Zu- bzw. Abschläge vorgenommen werden.

Zwischen der Notierung des Bodenrichtwerts zum 01. Januar 2024 und dem Bewertungsstichtag 27. März 2024 war keine weitere Veränderung des Bodenwerts zu verzeichnen, so dass hier sowohl auf einen Zu- als auch auf einen Abschlag verzichtet wird.

Insofern wird in die Bewertung ein lagetypischer Bodenwert in Höhe von 300 €/m<sup>2</sup> in die Bewertung übernommen.

### **Bodenwert**

#### **Flst-Nr.**

<b>621/2</b>	mit	<b>331 m<sup>2</sup></b>	zu	<b>300,00 €/m<sup>2</sup></b>	=	99.300 €
Fläche insgesamt:		331 m <sup>2</sup>		Bodenwert =		99.300 €



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

### 3.2.2 Anmerkungen zum Wert der baulichen Anlagen

Die Wertansätze werden den entsprechenden Gebäudetabellen der Normalherstellungskosten von 2010 der ImmoWertV entnommen.

Aufgrund der unterschiedlichen Gebäudetypen wird in der Bewertung zwischen

- ① Einfamilienhaus
- ② Doppelgarage

unterschieden.

#### ① Wert der baulichen Anlagen des freistehenden Einfamilienhauses

Das Gebäude ist am nächsten vergleichbar mit den Gebäudetypen 1.01 (Einfamilien – Wohnhäuser, freistehend / Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss) bzw. 1.21 (Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend / Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut).

Die für die Gebäudeart unterschiedlichen Kostenkennwerte für den genannten Gebäudetyp 1.01 und im Anschluss 1.21 werden nachfolgend dargestellt:

**1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser<sup>2</sup>**

Keller-, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360
Doppel- und Reihenein- und Doppelhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reihenein- und Doppelhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 560

Mit Blick auf die vorhandene Teilunterkellerung des zu beurteilenden Einfamilienhauses von rd. 26% wird in die Bewertung ein gewichteter Wertansatz von 26% des Gebäudetyps 1.01 und 74% des Gebäudetyps 1.21 übernommen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Zu den Normalherstellungskosten gehören die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Diese sind neben der gesetzlichen Mehrwertsteuer mit einem pauschalen Ansatz von 17% in den veröffentlichten Herstellungskosten bereits enthalten.

Die Einordnung des Einfamilienhauses in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards der Anlage 4 der ImmoWertV. Diese beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausstattung

Der unterschiedliche Gebäudestandard entspricht den Normalherstellungskosten 2010, die auf der nächsten Seite dargestellt werden. Die mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmenden Ausstattungsmerkmale werden optisch hervorgehoben, so dass die unterschiedliche Gewichtung der Standardstufen nachvollziehbar wird.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

**Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser**

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Natur-schiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparndämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Im Bewertungsfall ergibt sich nachfolgende Gewichtung im Sinne der ImmoWertV

2021:

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungsanteil %	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23%	1,0				
Dach	15%			1,0		
Fenster und Außentüren	11%		1,0			
Innenwände und -türen	11%		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11%		1,0			
Fußböden	5%		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9%		1,0			
Heizung	9%		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6%		1,0			
<b>insgesamt</b>	<b>100%</b>	<b>23,0%</b>	<b>62,0%</b>	<b>15,0%</b>		

Bei Betrachtung der Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogene Kostenkennwert, der nach sachverständiger Einschätzung für das freistehende Einfamilienhaus in Ansatz gebracht wird.

Bauteil	Wägungsanteil x Normalherstellungskosten d. Standardstufe	
Außenwände	$1,0 \times 23\% \times 754,90 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	173,63 €/m <sup>2</sup> BGF
Dach	$1,0 \times 15\% \times 960,80 \text{ €/m}^2 =$	144,12 €/m <sup>2</sup> BGF
Fenster und Außentüren	$1,0 \times 11\% \times 836 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	91,96 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und -türen	$1,0 \times 11\% \times 836 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	91,96 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1,0 \times 11\% \times 836 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	91,96 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	$1,0 \times 5\% \times 836 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	41,80 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	$1,0 \times 9\% \times 836 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	75,24 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	$1,0 \times 9\% \times 836 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	75,24 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1,0 \times 6\% \times 836 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	50,16 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>insgesamt</b>		<b>836,07 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

Bei Berücksichtigung der sich nach der Beschreibung des Verkaufsexposés aus dem Jahr 2013, den Planunterlagen vom 07.04.2015 sowie der Außenbesichtigung vom 27. März 2024 dargestellten Eindrucks ergibt sich ein Kostenansatz von 836,07 €/m<sup>2</sup> BGF, der in die Bewertung übernommen wird.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

② Wert der baulichen Anlagen der Doppelgarage:

Bei der Bauwertermittlung für die Doppelgarage werden ebenfalls keine Reproduktionskosten, sondern Kosten vergleichbarer, wirtschaftlicher Ersatzbauten zugrunde gelegt.

Die Herstellungskosten für die Doppelgarage werden in Anlehnung an die ImmoWertV 2021 den Normalherstellungskosten des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung entnommen. Dabei handelt es sich ebenfalls um die Normalherstellungskosten 2010.

Zu den Normalherstellungskosten gehören die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Diese sind mit einem pauschalen Ansatz von 12% bei Einzelgaragen/Mehrfachgaragen neben der gesetzlichen Mehrwertsteuer in den veröffentlichten Herstellungskosten bereits enthalten.

Das Garagengebäude ist von der Gebäudekonzeption mit dem Gebäudetyp 14.1 vergleichbar.

Die für die Gebäudeart unterschiedlichen Kostenkennwerte für den genannten Gebäudetyp werden nachfolgend dargestellt:

**14 Garagen<sup>20</sup>**

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen <sup>21</sup>	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

<sup>20</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart	14.1	12 %
Gebäudeart	14.2 – 14.3	15 %
Gebäudeart	14.4	13 %

<sup>21</sup> Standardstufe 3: Fertigaragen;  
Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise;  
Standardstufe 5: Individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Für Fertigaragen ist entsprechend der Veröffentlichung der Normalherstellungskosten 2010 die Standardstufe 3 zu wählen. Demnach wird in die Bewertung ein Ansatz in Höhe von 245 €/m<sup>2</sup> BGF übernommen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

zu ①/ ②) Wert der baulichen Anlagen des freistehenden Einfamilienhauses  
und der Doppelgarage

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Die "übliche" Gesamtnutzungsdauer definiert sich entsprechend als die prognostizierte Zahl der Jahre, in denen eine neu errichtete bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung (Instandhaltung) voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann.

Für das freistehende Einfamilienhaus wird bei einem Herstelljahr von 1956 und einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, eine rechnerische Restnutzungsdauer von 12 Jahren angenommen.

Aufgrund der vorgenommenen und unterstellten Gebäudemodernisierung werden folgende Modernisierungsmaßnahmen in der Bewertung als Verlängerung der Restnutzungsdauer berücksichtigt:

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung – ohne Erneuerung der Dachdeckung
- Modernisierung der Fenster und Außentüren
- Modernisierung der Heizungsanlage
- Modernisierung von Bädern

Durch die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ergeben sich in Anlehnung an die ImmoWertV nach sachverständiger Einschätzung neun der zehn maximal zu vergebenden Modernisierungspunkte, die einem mittleren Modernisierungsgrad entsprechen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Die Verlängerung der Restnutzungsdauer wird nach dem „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“ (Anlage 2 ImmoWertV) bemessen.

Demnach wird für die Berechnung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen ein theoretischer Modellansatz zugrunde gelegt, der nachfolgend als Formel dargestellt wird.

$$\text{Modifizierte Restnutzungsdauer} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter}$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Tabelle 3: Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Daraus ergibt sich die modifizierte Restnutzungsdauer wie folgt:

$$\text{modifizierte Restnutzungsdauer} = 0,4660 \times 68^2 / 80 - 1,0270 \times 68 + 0,9906 \times 80 = 36,34 \text{ Jahre}$$

In Anlehnung an die modellhafte Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer wird in die Bewertung eine Restnutzungsdauer von gerundet 36 Jahren übernommen.

Vor dem Hintergrund, dass die vorhandene Doppelgarage in einer Art Schicksalsgemeinschaft mit dem freistehenden Einfamilienhaus steht, wird für diese ebenfalls eine Restnutzungsdauer von 36 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde gelegt.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Die somit erforderliche lineare Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) gemäß nachfolgender Formel berechnet:

$$\frac{\text{GND} - \text{RND}}{\text{GND}} \times 100$$

Daher ergibt sich für das freistehende Einfamilienhaus eine Alterswertminderung von 55% und für die Doppelgarage eine Alterswertminderung von 40%

Bei der Berücksichtigung der Außenanlagen der Bewertungsfläche werden folgende Anlagen erfasst:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- befestigte Zuwegung zum Einfamilienhaus
- Kelleraußentreppe
- Eingangsüberdachung zur Ostseite

Im Rahmen der Bewertung wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit einem pauschalen Ansatz von 5% des Zeitwertes der baulichen Anlagen berücksichtigt werden.

Die einzelnen Werte ergeben den vorläufigen Sachwert und werden unter dem Punkt 3.2.3.2 nachfolgend dargestellt.



### 3.2.3 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

#### 3.2.3.1 Bodenwert

Flst-Nr.						
621/2	mit	331 m <sup>2</sup>	zu	300,00 €/m <sup>2</sup>	=	99.300 €
Fläche insgesamt:		331 m <sup>2</sup>		Bodenwert =		<u>99.300 €</u>



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

### 3.2.3.2 Wert der baulichen Anlagen

#### ① Wert der baulichen Anlagen des freistehenden Einfamilienhauses

Teilunterkellerung, Erdgeschoss,  
voll ausgebautes Dachgeschoss

Berechnungsbasis	
· Bruttogrundfläche (BGF) insgesamt	149 m <sup>2</sup>
Gebäudeart der NHK 2010	1.01 / 1.21
Standardstufe	überwiegend 2
angenommenes Baujahr	1856/2015
Gebäudeart teilunterkellert entsprechend Tabelle im Gutachten	angesetzt mit: 836,07 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>II. Korrekturfaktoren</b>	
Regionalfaktor BKI 2024	1,163
Baupreisindex zum Bewertungsstichtag (2010 = 100)	181,2
regionalisierte vorläufige Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag (Neubauwert)	
Gebäudeart unterkellert	1.761,89 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>III. Berechnung des regionalisierten Herstellungswerts</b>	
Bruttokosten der Brutto-Grundfläche rd.	
149 m <sup>2</sup> BGF x 1.761,89 €/m <sup>2</sup> BGF	262.522 €
<b>IV. Alterswertminderung</b>	
Wertminderung wegen Alters (§ 38 ImmoWertV) - linear	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer geschätzt	36 Jahre
prozentual	55,00%
	144.387 €
<b>V. vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage am Wertermittlungsstichtag</b>	<b>118.135 €</b>



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

② Wert der baulichen Anlagen der Doppelgarage

**I. Objektspezifischer Ansatz**

Gebäudebezeichnung	Garagengebäude (nach NHK)
Berechnungsbasis	
· Bruttogrundfläche (BGF) insgesamt	32 m <sup>2</sup>
Gebäudeart der NHK 2010	14.1
Standardstufe	3
Baujahr	rd. 2015
Gebäudeart nicht unterkellert entsprechend Tabelle im Gutachten	angesetzt mit: 245,00 €/m <sup>2</sup> BGF

**II. Korrekturfaktoren**

Regionalfaktor	1,163
Baupreisindex zum Bewertungsstichtag (2010 = 100)	181,2
regionalisierte vorläufige Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag (Neubauwert)	
Gebäudeart nicht unterkellert	516,30 €/m <sup>2</sup> BGF

**III. Berechnung des regionalisierten Herstellungswerts**

Bruttokosten der Brutto-Grundfläche rd. 32 m <sup>2</sup> BGF x 516,30 €/m <sup>2</sup> BGF	16.522 €
--	----------

**IV. Alterswertminderung**

Ansatz wegen Alters (§ 38 ImmoWertV) - linear	
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer geschätzt	36 Jahre
prozentual	40,00%
	6.609 €

**V. vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage am  
Wertermittlungsstichtag**

9.913 €



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

### 3.2.3.3 Ergebnis der vorläufigen Sachwertermittlung

Bodenwert (Flurstück Nr. 621/2, Gemarkung Taufkirchen/Vils)	99.300 €
+ Wert der baulichen Anlagen des freistehenden Einfamilienhauses	118.135 €
+ Wert der baulichen Anlagen der Doppelgarage	9.913 €
+ Wert der Außenanlagen pauschal 5%	6.402 €
= vorläufer Sachwert des Grundstücks	233.750 €
= vorläufiger Sachwert des Grundstücks gerundet	230.000 €



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

### **3.2.4 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)**

Hierbei wird – sofern diese vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt wurden – auf Marktanpassungsfaktoren, die aus Kaufpreisen abgeleitet wurden, zurückgegriffen. Für den Landkreis Erding hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding keine Sachwertfaktoren abgeleitet.

Da auch in vergleichbar strukturierten Landkreisen keine Sachwertfaktoren abgeleitet wurden, die für eine Vergleichbarkeit herangezogen werden könnten, wird auf Sachwertfaktoren zurückgegriffen, die seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München ausgewertet wurden.

Für die Landeshauptstadt München werden im zuletzt veröffentlichten Jahresbericht 2023 Sachwertfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in Bezug auf die Qualität der Wohnlage, die Baujahrsgruppe, die Wohnfläche und den vorläufigen Sachwert veröffentlicht.

Der Sachwertfaktor für durchschnittliche Wohnlagen liegt bei 0,99. Für die Baujahrsgruppe 1946 – 1959 bei 1,09, für eine Wohnfläche bis 100 m<sup>2</sup> bei 1,04 und bis zu einem vorläufigen Sachwert bis 800.000 € bei 1,18.

In Anbetracht der vorhandenen Sachwertfaktoren einerseits, der fehlenden Innenbeurteilung sowie des vernachlässigten Eindrucks andererseits wird ein Sachwertfaktor von 1,10 als angemessen erachtet und in die Bewertung übernommen.



### **3.2.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

Nach der Grundsatzregelung des § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind sämtliche besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale insoweit zu berücksichtigen, wie „dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“. D. h. im Falle einer starken Immobiliennachfrage schlagen sich Bauschäden bzw. der Instandhaltungsrückstand nicht in der vollen Höhe der Schadensbeseitigungskosten durch. Umgekehrt heißt das aber auch, im Falle einer kaum vorhandenen Nachfrage bzw. einer schwierigen oder schwer marktgängigen Immobilie übersteigt die Wertminderung aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale die angenommene Höhe der Schadenbeseitigungskosten.

Die genauen Kosten zur Behebung der Baumängel und -schäden bzw. des Instandhaltungsrückstands können nur durch Einholung entsprechender Kostenangebote von Fachfirmen bzw. durch Einholung eines Gutachtens eines Bausachverständigen sachgerecht beziffert werden.

Für die Herstellung eines Balkons zur Nordseite in einfacher Bauweise wird eine Wertminderung in Höhe von pauschal 5.000 € in Abzug gebracht. Aufgrund der geringen Restnutzungsdauer und des relativ geringen vorläufigen Sachwerts, wird die schiefe Gestaltung der Eingangsüberdachung in der Bewertung nicht wertmindernd in Abzug gebracht.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

### 3.2.6 Ergebnis der Sachwertermittlung

Die Sachwertermittlung führt zu folgendem Ergebnis:

Bodenwert (Flurstück Nr. 621/2, Gemarkung Taufkirchen/Vils)	99.300 €
+ Wert der baulichen Anlagen des freistehenden Einfamilienhauses	118.135 €
+ Wert der baulichen Anlagen der Doppelgarage	9.913 €
+ Wert der Außenanlagen pauschal 5%	6.402 €
= vorläufer Sachwert des Grundstücks	233.750 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem	
× Grundstücksmarkt / angenommener Sachwertfaktor 1,10	257.125 €
Berücksichtigung der besonderern objektspezifischen	
./l. Grundstücksmerkmale	-5.000 €
= Sachwert des Grundstücks	252.125 €
= Sachwert des Grundstücks gerundet	250.000 €



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

### **3.3 Ertragswertverfahren**

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1 ImmoWertV, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 ImmoWertV und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ImmoWertV ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich dar. Dieser basiert im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Besondere objektspezifische Grundstücksbesonderheiten, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswertes gesondert zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich dar. Dieser basiert im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages.

#### **3.3.1 Anmerkungen zum Bodenwert**

Der Bodenwert wird aus der Sachwertermittlung (Punkt 3.2.1) übernommen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

### **3.3.2 Anmerkungen zum Gebäudeertragswert**

#### **3.3.2.1 Anmerkungen zum Jahresrohertrag**

Zur Ermittlung des Jahresrohertrages sind marktüblich erzielbare Erträge zugrunde zu legen. Dabei sind neben der Ortslage und der Bauausführung der Gebäude, die Lage der Flächen im Gebäude und ihre Ausstattung zu berücksichtigen. Von besonderer Bedeutung ist die Nachfrage- und Angebotssituation auf dem regionalen Markt. Die Mieten werden ohne umlagefähige Betriebs- und Heizkosten und exklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Ansatz gebracht.

Die nachhaltigen Mieten wurden aus folgenden Komponenten ermittelt:

- Internetanbieter (z. B. ImmoScout)
- Maklerbefragungen
- Eigene Marktdaten

Zum Bewertungsstichtag 27. März 2024 besteht innerhalb der Ortschaft Taufkirchen/Vils rege Nachfrage nach Wohnimmobilien bei stark eingeschränktem Angebot.

Nach einer Auswertung der ongeo GmbH auf Datenbasis der ImmoScout24 liegen für Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche bis zu 80 m<sup>2</sup> keine Angebote vor. Die Angebotsmieten für Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von 90 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen in einer Bandbreite von 10 €/m<sup>2</sup> bis 14,37 €/m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung des vernachlässigten Zustandes einerseits und der starken Nachfrage nach Mietobjekten andererseits wird bei einer angenommenen Vermietung des freistehenden Einfamilienhauses mit einer Wohnfläche von rd. 80 m<sup>2</sup> von einer monatlichen Miete von pauschal 950 € ausgegangen. Dies entspricht einer Quadratmetermiete von 11,88 €.

Für die Benutzung der Stellplätze in der Doppelgarage wird eine monatliche Miete von 50 €/Stellplatz in die Bewertung übernommen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

### 3.3.2.2 Anmerkungen zu den Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus dem Mietausfallwagnis, der Abschreibung, den Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten zusammen (§ 19 Abs. (2) ImmoWertV).

Für die vorliegende Wohnnutzung werden deshalb folgende Erfahrungssätze bzw. Angaben aus der Fachliteratur (§§ 25 – 29 II. Berechnungsverordnung) in Ansatz gebracht:

<b>Bestandteil</b>	<b>Wertansatz (Wohnen)</b>	<b>Wertansatz (Garage)</b>
Verwaltungskosten:	350 € p.a.	92 € p.a. (= 2 Stellplätze je 46 €/m <sup>2</sup> )
Instandhaltungskosten:	1.104 € p.a. (= 80 m <sup>2</sup> Wfl. je 13,80 €/m <sup>2</sup> )	208 € p.a. (= 2 Stellplätze je 104 €/m <sup>2</sup> )
Betriebskosten:	werden umgelegt	werden umgelegt
Mietausfallwagnis:	228 € p.a. (= pauschal 2 %)	24 € p.a. (pauschal 2%)
Abschreibung:	durch den Vervielfältiger berücksichtigt	durch den Vervielfältiger berücksichtigt;
<b>Summe:</b>	<b>1.682 € p.a.</b>	<b>324 € p.a.</b>



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

### 3.3.2.3 Anmerkungen zum Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Dieser Zinssatz richtet sich zunächst nach der Grundstücksart (Wohn-, Gewerbeimmobilie usw.), den sich mit der Zeit wandelnden immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aber auch nach der Lage und Beschaffenheit der Liegenschaft. Entsprechend § 14 (3) ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge des Objektes zu ermitteln. Deshalb wirken sich insbesondere die Lagequalität, der nachhaltig erzielbare Ertrag des Objektes sowie das unternehmerische Risiko auf die Höhe des Zinssatzes aus.

Auch hier gilt der allgemeine Grundsatz, dass sich das Risiko einer Kapitalanlage im Kapitalisierungszinssatz widerspiegelt.

Liegenschaftszinssätze wurden seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding nicht abgeleitet.

Seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München wurden Liegenschaftszinssätze für Wohnhäuser – Gewerbeanteil 0 bis 30% im Wiederverkauf mit einer Bandbreite von 1,1% bis 3,5% und einem Mittelwert von 2,25% ermittelt.

In Anbetracht der nur als noch durchschnittlich beurteilten Außenbereichslage im Gemeindebereich von Taufkirchen/Vils, der geringen Restnutzungsdauer, des geringen Werts der baulichen Anlagen und der steigenden Zinsen im Kapitalmarktbereich wird im Rahmen der Bewertung ein Liegenschaftszinssatz im oberen Bereich von 3,25% als sachgerecht erachtet.



### 3.3.2.4 Anmerkungen zur Restnutzungsdauer

Für die Ertragswertermittlung wird analog der Sachwertermittlung sowohl für das freistehende Einfamilienhaus als auch die Doppelgarage von einer Restnutzungsdauer von 36 Jahren ausgegangen.

### 3.3.2.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Analog dem Sachwertverfahren wird für die Beseitigung der vorhandenen Bauschäden bzw. des Instandhaltungsrückstands eine Wertminderung in Höhe von pauschal 5.000 € übernommen.

## 3.4 Ergebnis der Ertragswertermittlung

(Tatsächliche Mieterträge; für vermietbare leerstehende o. eigengenutzte Räume Ansatz der Marktmiete)

Lage	Nutzung	Fläche/ St.		Miete je Einh. u. Monat		Nettokaltmiete jährlich	
		Wohnen	Sonstiges	Wohnen	Sonstiges		
EG und DG	Wohnen	pauschal		950,00 €		11.400 €	
Garage	Parken	2 St.		50,00 €		1.200 €	
Summe =						12.600 €	
./ Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an II. Berechnungsverordnung						=	-2.006 €
Jahresreinertrag =						10.594 €	
./ Verzinsung des anteiligen Bodenwertes		3,25% aus		99.300 €	=	-3.227 €	
Jährlicher Gebäudereinertrag =						7.367 €	
x Barwertfaktor	bei 3,25% Zins	/ 36 Jahren Restnutzungsdauer		21,0401	=	154.997 €	
+ Bodenwert =						99.300 €	
vorläufiger Ertragswert =						<b>254.297 €</b>	
./ besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale						=	-5.000 €
Ertragswert =						249.297 €	
<b>Ertragswert gerundet =</b>						<b>250.000 €</b>	



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

#### 4. Verkehrswert

Ergebnis aus dem Sachwertverfahren:	250.000 €
Ergebnis aus dem Ertragswertverfahren:	250.000 €

Der Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Doppelgarage in 84416 Taufkirchen/Vils, Wetzling 7 (Flurstück Nr. 621/2, Gemarkung Taufkirchen/Vils) bebauten Grundstücks wird auf der Basis des Ergebnisses aus dem Sachwertverfahren bestimmt und durch das Ergebnis aus dem Ertragswertverfahren verifiziert. Das Ergebnis aus dem Sachwertverfahren geht mit dem Ergebnis aus dem Ertragswertverfahren weitgehend konform.

Daher ergibt sich für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück, Flurstück Nr. 621/2, Gemarkung Taufkirchen/Vils zum Wertermittlungsstichtag 27. März 2024 ein **Verkehrswert** von

**250.000 €**

**(in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro).**

#### 5. Schlusswort

Das auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 621/2, Gemarkung Taufkirchen/Vils errichtete, freistehende Einfamilienhaus wurde am 27. März 2024 von mir von außen besichtigt. Die auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 621/2 der Gemarkung Taufkirchen/Vils errichtete Doppelgarage konnte am Ortstermin ebenfalls lediglich von außen besichtigt werden. Das Gutachten wurde entsprechend dem äußeren Eindruck unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Dorfen, 19. August 2024

Daniela Bögl-Brenninger



**Anlage 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte – nicht maßstabsgetreu**

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

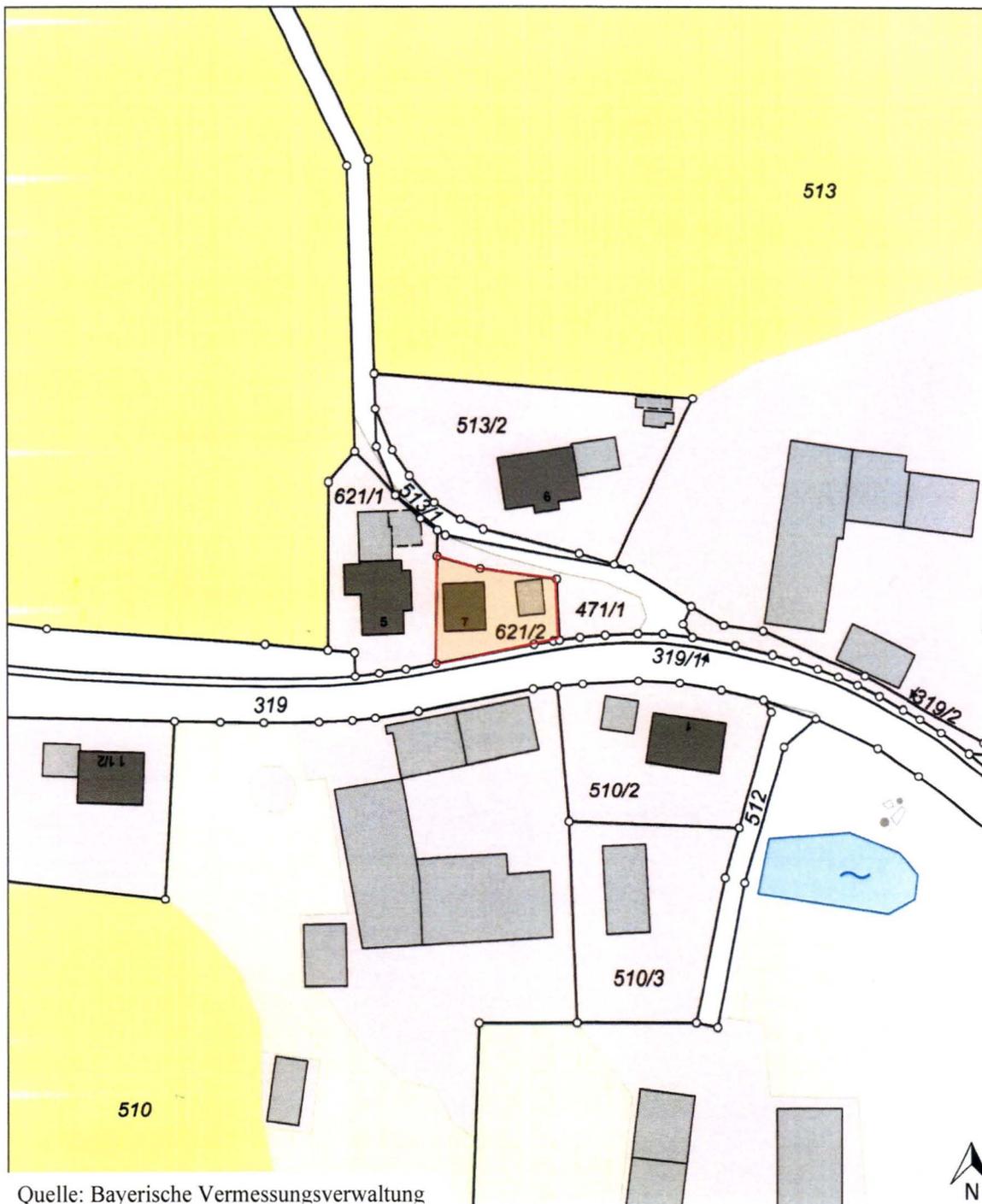
**Anlage 2: Ausschnitt aus der Regionalkarte – nicht maßstabsgetreu**



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

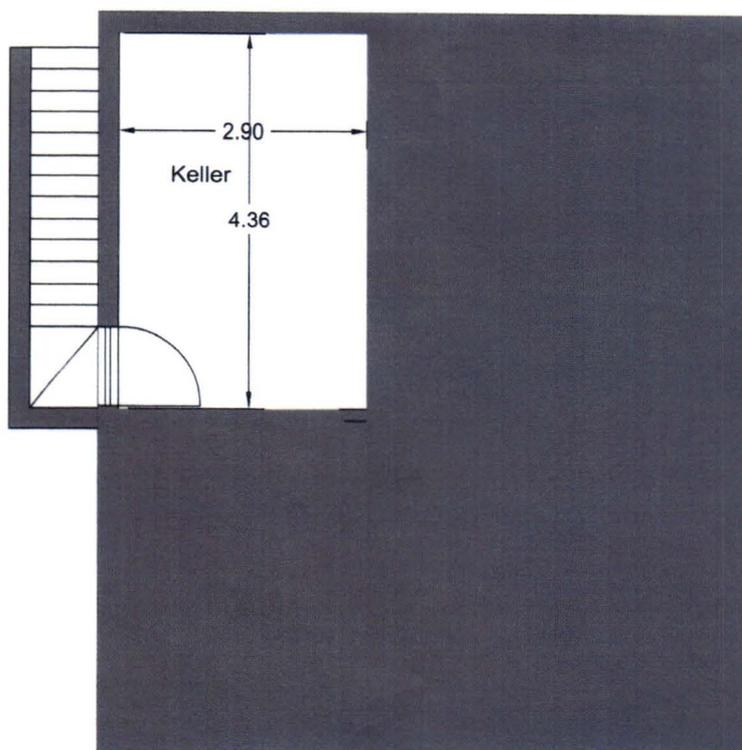
**Anlage 3: Lageplan – nicht maßstabsgetreu**



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

**Anlage 4/1: Grundriss Kellergeschoss**

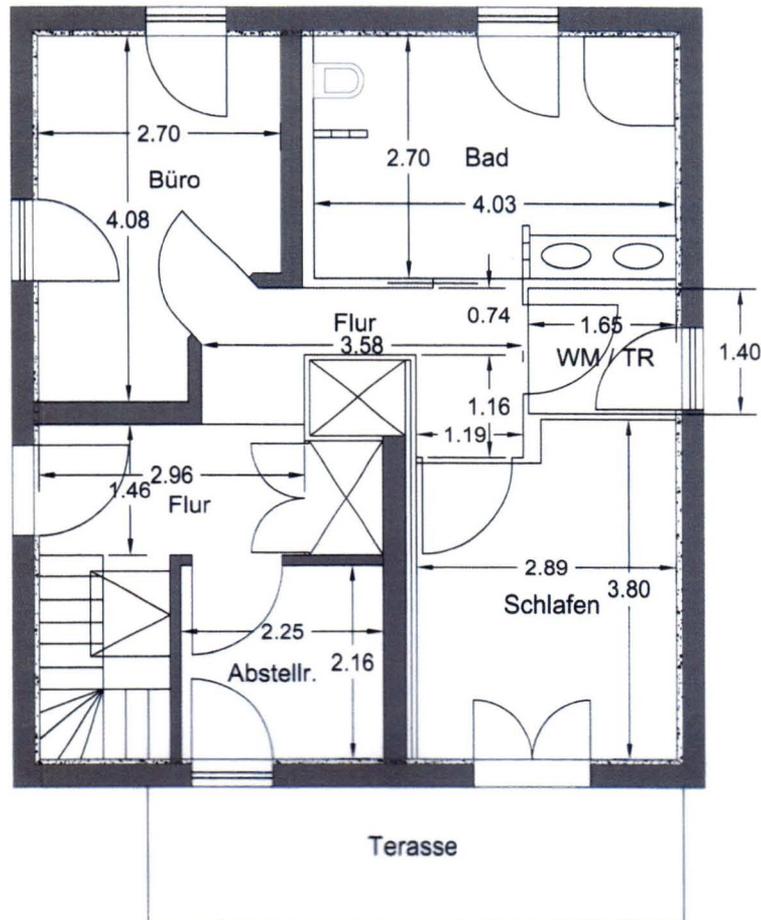


Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

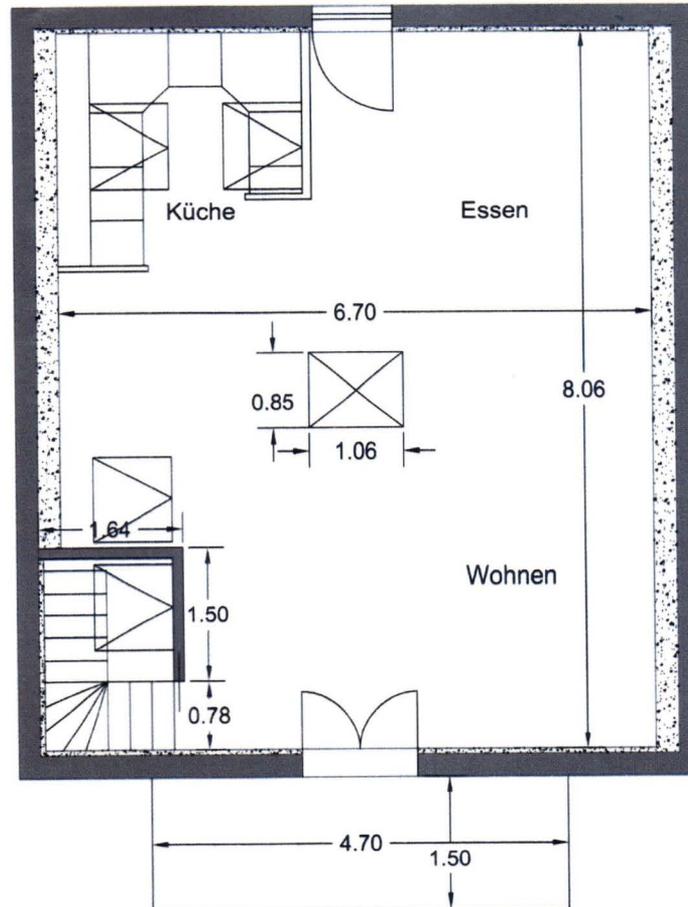
Anlage 4/2: Grundriss Erdgeschoss



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 4/3: Grundriss Dachgeschoss



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

**Anlage 5/1: überschlägige Berechnung der Bruttogrundfläche – Einfamilienhaus**

**Ermittlung der Bruttogrundfläche in Anlehnung an ImmoWertV**

**Objekt:** freistehendes Einfamilienhaus in 84416 Taufkirchen/Vils,  
Wetzling 7

**Unterkellerung:** Teilunterkellerung

**Dachausbau:** ja

Gebäudeteil	Länge	Breite	Faktor	Bruttogrundfläche
Kellergeschoss	4,860 m	3,400 m	1,00	16,524 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	7,650 m	8,650 m	1,00	66,173 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	7,650 m	8,650 m	1,00	66,173 m <sup>2</sup>
SUMME:				148,869 m <sup>2</sup>

**Bruttogrundfläche, gerundet:** **149 m<sup>2</sup>**



**Anlage 5/2: Berechnung der Bruttogrundfläche – Doppelgarage**

**Ermittlung der Bruttogrundfläche in Anlehnung an ImmoWertV**

**Objekt:** Doppelgarage in 84416 Taufkirchen/Vils, Wetzling 7

**Unterkellerung:** nein

**Dachausbau:** nein

Gebäudeteil	Länge	Breite	Faktor	Bruttogrundfläche
Erdgeschoss	6,000 m	5,250 m	1,00	31,500 m <sup>2</sup>
			SUMME:	31,500 m <sup>2</sup>

**Bruttogrundfläche, gerundet:** **32 m<sup>2</sup>**



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

**Anlage 5/3: Berechnung der Geschossfläche**

**Ermittlung der Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO (1990)**

**Objekt:** freistehenden Einfamilienhaus in 84416 Taufkirchen/Vils, Wetzling 7

**Unterkellerung:** Teilunterkellerung

**Dachausbau:** ja

Gebäudeteil	Fläche	Anzahl der Geschosse	Geschossfläche
Erdgeschoss	66,173 m <sup>2</sup>	1	66,173 m <sup>2</sup>
SUMME:	66,173 m <sup>2</sup>	1	66,173 m <sup>2</sup>
<b>Geschossfläche, gerundet:</b>			<u>66,000 m<sup>2</sup></u>

**Grundstücksgröße:** 331 m<sup>2</sup>

**GFZ, gerundet:**

<b>0,20</b>
-------------



**Anlage 5/4: Berechnung der Wohnfläche – freistehendes Einfamilienhaus**

**Wohnflächenzusammenstellung**

(Berechnung in Anlehnung an II. Berechnungsverordnung)

**Objekt:** freistehendes Einfamilienhaus in  
84416 Taufkirchen/Vils, Wetzling 7

**Unterkellerung:** Teilunterkellerung

**Dachausbau:** ja

<b>Bezeichnung</b>	<b>Länge</b>	<b>Breite</b>	<b>Bruttofläche</b>	<b>Faktor</b>	<b>Nettofläche</b>
<u>Erdgeschoss</u>					
Flur	2,960 m	1,460 m	4,32 m <sup>2</sup>	0,98	4,24 m <sup>2</sup>
	0,870 m	1,460 m	1,27 m <sup>2</sup>	0,98	1,24 m <sup>2</sup>
Treppenhaus	1,500 m	0,750 m	1,13 m <sup>2</sup>	0,98	1,10 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,250 m	2,160 m	4,86 m <sup>2</sup>	0,98	4,76 m <sup>2</sup>
Flur	1,500 m	1,130 m	1,70 m <sup>2</sup>	0,98	1,66 m <sup>2</sup>
./.	0,650 m	0,650 m	-0,42 m <sup>2</sup>	0,50	-0,21 m <sup>2</sup>
	1,250 m	1,550 m	1,94 m <sup>2</sup>	0,98	1,90 m <sup>2</sup>
Flur	1,190 m	1,900 m	2,26 m <sup>2</sup>	0,98	2,22 m <sup>2</sup>
Schlafen	3,800 m	2,890 m	10,98 m <sup>2</sup>	0,98	10,76 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	1,650 m	1,400 m	2,31 m <sup>2</sup>	0,98	2,26 m <sup>2</sup>
Bad	4,030 m	2,700 m	10,88 m <sup>2</sup>	0,98	10,66 m <sup>2</sup>
Büro	4,080 m	2,700 m	11,02 m <sup>2</sup>	0,98	10,80 m <sup>2</sup>
./.	1,150 m	1,500 m	-1,73 m <sup>2</sup>	1,00	-1,73 m <sup>2</sup>
+	0,650 m	0,650 m	0,42 m <sup>2</sup>	0,98	0,41 m <sup>2</sup>
<u>Wohnfläche Erdgeschoss</u>			50,93 m <sup>2</sup>		50,08 m <sup>2</sup>
<u>Dachgeschoss</u>					
aufgrund fehlendem Gebäudeschnitt mit 60%					
vom Erdgeschoss geschätzt			50,08 m <sup>2</sup>	0,60	30,05 m <sup>2</sup>
<u>Wohnfläche Erd- und Dachgeschoss</u>			101,02 m <sup>2</sup>		80,13 m <sup>2</sup>



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

**Anlage 5/5: Berechnung der Nutzfläche – freistehendes Einfamilienhaus**

**Nutzflächenzusammenstellung  
(Berechnung in Anlehnung an DIN 277/2021)**

**Objekt:** freistehendes Einfamilienhaus in  
84416 Taufkirchen/Vils, Wetzling 7

<b>Bezeichnung</b>	<b>Bruttofläche</b>	<b>Faktor</b>	<b>Nettofläche</b>
<u>Kellergeschoss</u>			
Keller	12,64 m <sup>2</sup>	0,98	12,39 m <sup>2</sup>
<u>Nutzfläche im Kellergeschoss</u>	<u>12,64 m<sup>2</sup></u>		<u>12,39 m<sup>2</sup></u>



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

**Anlage 6/1: Bilddokumentation**



**beispielhafte Ansicht der Südseite des freistehenden Einfamilienhauses – Wetzling 7 mit  
der angrenzenden Kreisstraße ED26 Richtung Osten**



**beispielhafte Ansicht der Kreisstraße ED26 Richtung Westen**



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-  
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

**Anlage 6/2: Bilddokumentation**



**beispielhafte Ansicht der Südseite des freistehenden Einfamilienhauses – Wetzling 7 mit  
der westlich angrenzenden Nachbarbebauung**



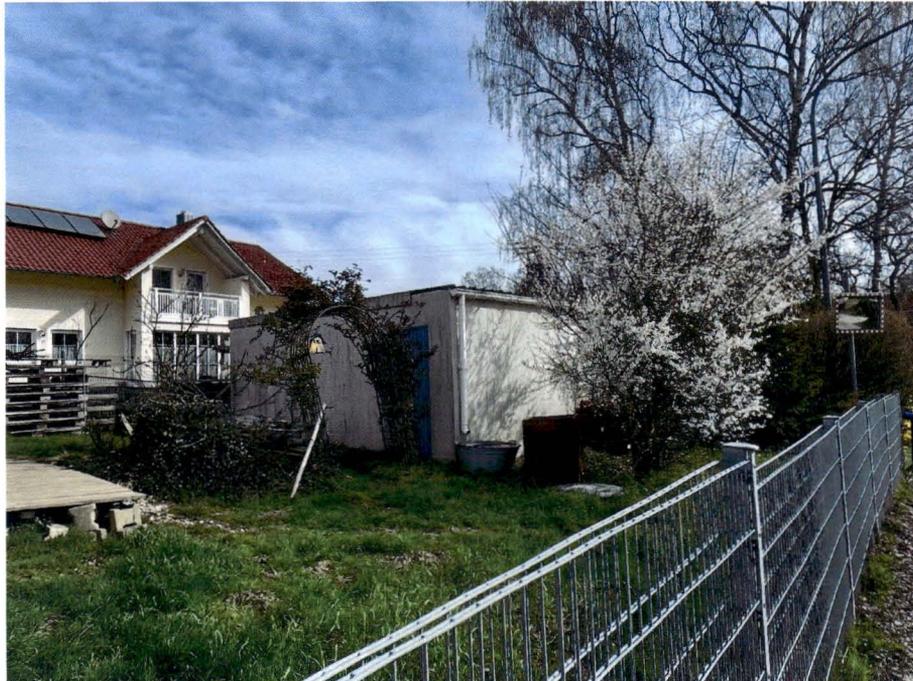
**beispielhafte Ansicht der Südostseite des freistehenden Einfamilienhauses und Blick auf  
die Nachbarbebauung im Norden**



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-  
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

**Anlage 6/3: Bilddokumentation**



**beispielhafte Ansicht der Südwestseite der Doppelgarage**



**beispielhafte Ansicht der Nordostseite des freistehenden Einfamilienhauses**



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

**Anlage 6/4: Bilddokumentation**



**beispielhafte Ansicht der Nordseite der auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 621/2 der  
Gemarkung Taufkirchen/Vils errichteten Doppelgarage**



**beispielhafte Ansicht der Eingangstüre zum freistehenden Einfamilienhaus – Wetzling 7**



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

## **Anhang A: Grundlagen für die Verkehrswertermittlung**

Die Ermittlung des Verkehrswerts der zu beurteilenden Grundstücke erfolgt unter Beachtung folgender Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, Rechtsstand: 23. September 2004;
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, letzte Änderung am 14. Juni 2021;
- Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004; zuletzt geändert am 26. April 2022

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB „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 Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Ein Preis ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar, wenn er am freien Markt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, dem Wert für jedermann entspricht. Bei der Verkehrswertermittlung müssen daher Sonderfälle, die auf ungewöhnliche Kauf- und Verkaufssachverhalte zurückzuführen sind, unberücksichtigt bleiben.

Persönliche Verhältnisse können Einfluss auf einen Kaufpreis haben, wenn z.B. Kaufverträge unter Verwandten oder Freunden abgeschlossen werden und anzunehmen ist, dass Gefälligkeitspreise vereinbart werden. Zu den persönlichen Verhältnissen zählt auch der Liebhaberwert, der im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen ist.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Ebenfalls den persönlichen Gegebenheiten zuzuordnen ist die Vermarktung unter Verkaufszwang oder im entgegengesetzten Fall „das Warten auf den besten Käufer“. Die in diesen Fällen erzielten Preise weichen regelmäßig, je nach Objekttyp in unterschiedlicher Höhe, vom Verkehrswert ab.

Durch die Formulierung „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ sollen Spekulationspreise bei der Ermittlung ausgeschieden werden. Dies ist bei Preisen anzunehmen, die erheblich vom Mittelwert abweichen und deshalb auf den Verkehrswert keinen Einfluss haben können.

Umgekehrt sind bei der Wertermittlung alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die am freien Markt den Verkehrswert eines Grundstückes beeinflussen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

**Anhang B: Literaturverzeichnis**

GuG aktuell	Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift	Jahrgänge 1990 – 07/24
Sommer/Kröll	Lehrbuch zur Immobilienbewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV	3. Auflage
Stumpe/Tillmann	Versteigerung und Wertermittlung	2. Auflage
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken (kontinuierlich aktualisierte Online-Fassung „Kleiber-digital“)	aktuell
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV	7. Auflage
Kleiber	WertR 2006 Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung von Grundstücken	9. Auflage
Kröll/Hausmann	Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken	4. Auflage
Tillmann/Seitz	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken	1. Auflage
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum	3. Auflage
Schwirley/Dickersbach	Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten	3. Auflage
Staudt/Seibel	Handbuch für den Bausachverständigen	3. Auflage
Röhrich	Das Gutachten des Bausachverständigen	3. Auflage



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding