

# Kornelia Förster

Diplom - Sachverständige (DIA)  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten  
Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS) • DIAZert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024  
84036 Landshut • Pettenkoferstraße 31 • T. 0049 (0)173 2372713  
info@foerster-immobilienbewertung.de

## Gutachten

über den Verkehrswert (gemäß § 194 Baugesetzbuch)



**Bewertungsobjekt:** Wohnung Nr. 36 samt Kellerspind und Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 118 in der Studenten-Wohnanlage 85354 Freising, Rotkreuzstraße 52 12,339/1000 MEA (ETW) und 1/1000 MEA (TG-Stpl.) an FINr. 1513/4, Gemarkung Freising

**Auftraggeber:** Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht

**Aktenzeichen:** 2 K 114/25

**Verkehrswert:** 219.000 €

**Wertermittlungsstichtag:** 18.11.2025

**Qualitätsstichtag:** 18.11.2025

**Tag der Ausfertigung:** 22.12.2025

**Gutachten-Nr.** 2025020

**Seitenanzahl:** Das Gutachten umfasst 60 Seiten inkl. Anlagen

**Anzahl der Ausfertigungen:** insgesamt 4, davon 1 für die Sachverständige



## INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Allgemeines.....	4
1.1	Allgemeine Angaben.....	4
1.2	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.....	4
1.3	Arbeitsunterlagen.....	4
1.4	Besichtigung .....	5
1.5	Hinweise .....	5
2.0	Rechtliche Gegebenheiten .....	7
2.1	Grundbuchdaten .....	7
2.1.1	Grundbuchdaten Eigentumswohnung Nr. 36.....	7
2.1.2	Grundbuchdaten Tiefgaragenstellplatz Nr. 118 .....	9
2.2	Teilungserklärung .....	10
2.3	Beurteilung der Lasten Abteilung II des Grundbuches .....	13
2.4	Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück .....	15
2.5	Vermietung und Verpachtung.....	15
3.0	Hausverwaltung .....	15
4.0	Beschreibung des Grundbesitzes.....	16
4.1	Lage und Umgebung .....	16
4.2	Grundstücksbeschreibung .....	18
4.2.1	Topographie.....	18
4.2.2	Baurecht .....	18
4.2.3	Erschließungszustand.....	19
4.2.4	Bodenbeschaffenheit .....	19
4.2.5	Denkmalschutz .....	19
4.2.6	Energieausweis .....	20
5.0	Baubeschreibung .....	20
5.1	Bauzeit und grundrissliche Gliederung.....	20
5.2	Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen .....	21
5.3	Außenanlagen .....	23
5.4	Beurteilung.....	23
6.0	Flächenberechnungen.....	25
6.1	Vorbemerkungen .....	25
6.2	Grundstücksgröße und überbaute Grundfläche .....	25
6.3	Geschossfläche / wertrelevante Geschossfläche .....	25
6.4	Wohnfläche.....	26
7.0	Verkehrswertermittlung .....	27

7.1	Wertermittlungsverfahren.....	27
7.2.	Auswahl des Verfahrens .....	29
7.3	Ertragswert .....	30
7.3.1	Bodenwertanteil .....	31
7.3.2	Bewertungsbasis.....	34
7.3.3	Rohertrag .....	34
7.3.4	Bewirtschaftungskosten .....	35
7.3.5	Ermittlung der bewertungsrelevanten Restnutzungsdauer .....	35
7.3.6	Liegenschaftszinssatz .....	36
7.3.7	Berechnung des Ertragswerts .....	38
7.4	Marktrecherche und Plausibilisierung.....	39
7.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	41
7.6	Verkehrswert.....	41
8.0	Literaturverzeichnis .....	43
9.0	Anlagen.....	43

## **1.0 ALLGEMEINES**

### **1.1 Allgemeine Angaben**

Vom Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht, wurde die Sachverständige gemäß Beschluss vom 20.10.2025 mit der Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 36 samt Balkon und Kellerspind sowie Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 118 in 85354 Freising, Rotkreuzstraße 52, 12,339/1000 Miteigentumsanteile (ETW) und 1/1000 Miteigentumsanteil (TG-Stellplatz) an FINr. 1513/4 der Gemarkung Freising beauftragt.

Anlass der Beauftragung ist die Verwendung des Gutachtens im laufenden Zwangsversteigerungsverfahren.

Nach Auswertung aller zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie durchgeführten Ermittlungen bei den zuständigen kommunalen und staatlichen Dienststellen wird das nachfolgende Gutachten erstattet.

### **1.2 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung, der 18.11.2025.

### **1.3 Arbeitsunterlagen**

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000.
- Aufteilungspläne (nicht maßstabgetreu).
- Eigene, bei einer Ortsbesichtigung am 18.11.2025 angefertigte Protokolle und Fotodokumentationen. Die Fotos wurden beim Ortstermin aufgenommen. Das Einverständnis zur Veröffentlichung der Innenaufnahmen für das nachfolgende Gutachten wurde seitens der Mieterin nicht erteilt.
- Grundbuchauszüge vom 29.09.2025.
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamts Freising vom 18.09.2025.
- Teilungserklärung vom 29.12.2020 (URNr. 2776 S/2020 der Notarin Ingrid Siller-Bauer in München).
- Nachtrag zur Teilungserklärung vom 11.01.2021 (URNr. 0022 S/2021 der Notarin Ingrid Siller-Bauer in München).

- 2. Nachtrag zur Teilungserklärung vom 04.05.2021 (URNr. 0860 S/2021 der Notarin Ingrid Siller-Bauer in München).
- Dienstbarkeitsbestellung vom 02.11.2020 (URNr. 2277 S/2020 der Notarin Ingrid Siller-Bauer in München).
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 21.10.2024 und 06.10.2025.
- Energieausweis vom 12.11.2020.
- Informationsbeschaffung bei der zuständigen Hausverwaltung (Immobilienverwaltung Riebeling GmbH).
- Recherche bei der Bauverwaltung der Stadt Freising zur Abklärung des Baurechts und Beschaffung der Baupläne.
- Vergleichspreis und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Freising.
- Einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte der Sachverständigen.

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Wertermittlungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit unterstellt.

Es handelt sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß §194 BauGB. Die Wertermittlung ist im Rahmen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der aktuell gültigen Fassung erstellt.

Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. In § 10 Abs. 2 ImmoWertV wird dieser Grundsatz wie folgt relativiert: Wenn für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche, für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt wurden, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (Priorisierung der Modellkonformität).

#### **1.4 Besichtigung**

Die Ortsbesichtigung wurde am 18.11.2025 durchgeführt. Besichtigt wurde der Zugang zum Wohngebäude „Rotkreuzstraße 52“, das Treppenhaus und das Appartement Nr. 36 im 3. Obergeschoss, der Kellerspind Nr. 36 im Kellergeschoss, die Tiefgarage mit Tiefgaragenstellplatz Nr. 118 sowie die Gesamtanlage von außen. Bei der Ortsbesichtigung waren die Mieterin und die Verfasserin dieses Gutachtens anwesend.

#### **1.5 Hinweise**

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, behördlicher Unterlagen und Auskünfte, auf Grund der

Ortsbesichtigung und visueller Untersuchungen. Die vom Auftraggeber und den Beteiligten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen werden als vollständig und als zutreffend unterstellt.

Zur Bewertung wird angenommen, dass die Gebäude innerhalb der bestehenden Grundstücksgrenzen errichtet wurden. Ansprüche von und zu Nachbargrundstücken sind nicht mitgeteilt. Nicht mitgeteilte wertrelevante Besonderheiten des Grundstücks/Bewertungsobjektes können keine Berücksichtigung finden.

Die Verfasserin dieses Gutachtens behält sich, für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Bewertung beeinflussender Tatsachen, das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung. Beschrieben werden vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf konkret vorliegenden Erkenntnissen, Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen beruhen. Bei der Beschreibung von Bauteilen oder Funktion wird, wenn nicht gesondert vermerkt, ein altersentsprechender Zustand vorausgesetzt. Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden von Seiten der Sachverständigen nicht überprüft. Hierzu wären entsprechende Sonderfachleute einzuschalten. Zur Bewertung wird ein baultersentsprechender Schallschutz angenommen, Messungen zum tatsächlichen Schallschutz wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass alle Pflichten nach § 2 Bundesimmissionsschutzgesetz erfüllt sind. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände infolge von Luft- oder Wasserverunreinigung, Geräuschen, Strahlungen oder sonstige schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen.

Baumängel und Bauschäden können im Gutachten nur so weit Berücksichtigung finden, soweit sie im Rahmen der Ortsbesichtigung deutlich erkennbar waren. Soweit Wertzu- oder -abschläge für Maßnahmen für bestehende Schäden oder die Beseitigung genannt werden, sind diese nach Erfahrungswerten und nach billigem Ermessen geschätzt. Sie sind nicht gleichzusetzen mit evtl. tatsächlich entstehenden Kosten; diese können höher oder niedriger sein.

Es wird, wenn nicht gesondert darauf hingewiesen, ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile oder sonstige Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern oder Bewohnern) gefährden.

Untersuchungen über pflanzliche oder tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Materialien, z.B. auch Holzbehandlung, wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen bezüglich Altlasten, Tragfähigkeit und Grundwasserstand durchgeführt.

Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung solcher Auskünfte kann keine Gewährleistung genommen werden. Für die Bewertung wird die Richtigkeit dieser Auskünfte unterstellt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden stichprobenhafte Maßüberprüfungen durchgeführt. Für Berechnungen standen Pläne zur Verfügung, die auf Maßgenauigkeit und genaue Übereinstimmung mit der Ausführung nicht im Detail überprüft wurden. Hierdurch können Ungenauigkeiten bei der Berechnung der Flächen entstanden sein. Die Ergebnisse sind überschlägig, aber für den Wertermittlungszweck ausreichend genau. Es wird darauf hingewiesen, dass Rechenergebnisse im Gutachten teilweise auf- oder abgerundet werden.

Die im Gutachten dargestellten Grundrisse sind nicht maßstäblich und daher nicht zur Maßentnahme geeignet.

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotos ein Urheberrecht nach Urheberrechtsgesetz. Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Zustimmung bzw. schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet. Bei nicht genehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

## 2.0 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 2.1 Grundbuchdaten

#### 2.1.1 Grundbuchdaten Eigentumswohnung Nr. 36

Die zu begutachtende Eigentumswohnung ist vorgetragen im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch des Amtsgerichtes Freising für die Gemarkung Freising, Blatt 27036 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum 29.09.2025 wie folgt beschrieben:

#### Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Freising Grundbuch von Freising		Blatt 27036		Bestandsverzeichnis			Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>	
1	2	a/b	c	4			
1	-	12,339/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 1513/4	Rotkreuzstraße 50, 52, Gebäude- und Freifläche		23	62	

verbunden mit dem Sondereigentum an  
der Wohnungsamt Balkon und Kellerspind  
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 36;  
für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuch-  
blatt angelegt (Blatt 27001 bis Blatt 27094);  
der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch  
die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden  
Sondereigentumsrechte beschränkt;  
Sondernutzungsrechte sind vereinbart.  
Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums  
und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilli-  
gungen vom 29.12.2020 URNr. 2776 S/2020, vom  
11.01.2021 URNr. 22 S/2021 und vom 04.05.2021  
URNr. 860 S/2021 je Notarin Ingrid Siller-Bauer,  
München Bezug genommen; übertragen aus Blatt  
25245; eingetragen am 23.06.2021.

**Abteilung I Eigentümer:**

Lfd. Nr. 2 XXX XXX, geb. XX.XX.XXXX.

**Abteilung II: Lasten und Beschränkungen:**

[REDACTED]

**Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

Eventuelle Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abt. III eingetragen sind, werden auftrags-  
gemäß bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Derartige Eintragungen sind evtl.  
beim wirtschaftlichen Transfer zu berücksichtigen.



### **Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

Eventuelle Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abt. III eingetragen sind, werden auftragsgemäß bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Derartige Eintragungen sind evtl. beim wirtschaftlichen Transfer zu berücksichtigen.

## **2.2 Teilungserklärung**

Zur Bewertung lag die Teilungserklärung vom 29.12.2020 (URNr. 2776 S/2020 der Notarin Ingrid Siller-Bauer in München) samt Aufteilungspläne und die Nachträge zur Teilungserklärung vom 11.01.2021 und 04.05.2021 (URNr. 0022 S/2021, URNr. 0860 S/2021) vor.

Der Grundbesitz Fl.Nr. 1513/4 (Gemarkung Freising) wurde nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Miteigentumsanteile aufgeteilt. Die Eigentumswohnanlage gliedert sich in zwei Wohnhausabschnitte (Rotkreuzstraße 50, 52) und besteht aus insgesamt 67 Wohnungen (Appartements jeweils mit Kellerspind) sowie einer Tiefgarage mit 47 Stellplätzen (z.T. Einzel-, z.T. Duplex-Stellplätze und Vierfachparker).

Bei der Anlage handelt es sich um eine Studentenwohnanlage, nach Maßgabe der erteilten Baugenehmigung, zur Nutzung für Studenten/innen, Berufs- und Fachschüler/innen während der Dauer ihres Studiums bzw. Ausbildung (Nutzungsbeschränkung dinglich gesichert, URNr. 2277 S/2020 vom 02.11.2020, vgl. Kapitel 2.3).

Auszug aus der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung, I. Abschnitt, § 3 „Art und Umfang der Nutzung des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums“):

**Die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken genutzt werden, und zwar ausschließlich zum Wohnen von Personen, die an einer Universität, Fachhochschule, Fachschule oder sonstigen, der wissenschaftlichen oder beruflichen Ausbildung dienenden Schule immatrikuliert bzw. aufgenommen sind, und zwar (im Falle eines Studiums) für die Dauer des Studiums bzw. (im Falle einer der genannten anderen Ausbildungen) für die Dauer der Ausbildung. Außerdem muss dem Verwalter (solange ein Verwalter nicht bestellt sein sollte, den Eigentümern) eine Immatrikulationsbescheinigung bzw. ein sonstiger Ausbildungsnachweis über die vorstehenden, in der Person des jeweiligen Bewohners einer Wohnung erforderlichen Voraussetzungen unverzüglich nach Beginn eines jeden Semesters oder Trimesters bzw. Ausbildungs- oder Schuljahres vorgelegt werden.**

Entfallen in der Person eines Wohnungsnutzers für die Zukunft die vorstehend geregelten Voraussetzungen einer zulässigen Wohnnutzung, z. B. durch Abschluss oder Abbruch des Studiums bzw. der Ausbildung, bleibt die Wohnnutzung durch den betreffenden Wohnungsnutzer befristet zulässig, und zwar bis im Studien- bzw. Ausbildungsgang des betreffenden Wohnungsnutzers das auf den Wegfall der vorstehend geregelten Voraussetzungen folgende Semester oder Trimester bzw. Ausbildungs- oder Schuljahr beginnt.

Jede von der vorstehend in diesem Absatz (2) festgelegten Wohnnutzung (auch nur teilweise) abweichende Nutzung der Wohnungen ist unzulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass an dem Grundstück Rotkreuzstraße eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Freising im Grundbuch eingetragen wurde, mit dem Inhalt, dass die Stadt Freising berechtigt ist, jede andere als die vorstehend in diesem Abs. (2) festgelegte Nutzung der Wohnungen zu untersagen.

Zu bewerten ist die Wohnung Nr. 36 im 3. Obergeschoss (Hauseingang „Rotkreuzstraße 52“) und der Tiefgaragenstellplatz Nr. 118 in der Tiefgarage.

Auszug aus der Teilungserklärung:

Miteigentumsanteil von 12,339/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Balkon  
und Kellerspind, im Aufteilungsplan je mit Nr. 36 bezeichnet,

Miteigentumsanteil von 1/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit  
Nr. 118 bezeichneten Kfz.-Stellplatz in der Tiefgarage,

Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart:

Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 36 an der in dem Sondernutzungsrechtsplan mit roter Farbe und mit SNR 36 gekennzeichneten Pflanzkasten.

In der Teilungserklärung wurden Flächen für Bienenzucht und „Claims“ (Freiflächen zur Bepflanzung) im Rahmen des Ökologiekonzepts benannt. Ob dem Bewertungsobjekt Nr. 36 ein „Claim“ zugeordnet ist, konnte nicht fallabschließend geklärt werden.

Zur Instandhaltung wurde u.a. vereinbart:

**Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu unterhalten und Instand zu halten, soweit es nicht gemäß dieser Gemeinschaftsordnung der Eigentümergemeinschaft obliegt. Jeder Sondernutzungsberechtigte ist verpflichtet, die von seinem Sondernutzungsrecht erfassten Grundstücks- und Gebäudeteile zu unterhalten und instand zu halten, soweit es nicht gem. dieser Gemeinschaftsordnung der Eigentümergemeinschaft obliegt. Jeder Sondereigentümer ist außerdem – und unabhängig von der Eigentumssituation – zur Unterhaltung und Instandhaltung folgender Gebäudeteile, soweit sie im Bereich seines Sondereigentums gelegen sind, verpflichtet: Jalousien; Rolläden; Fenster (auch Außenfenster) und Türen (auch Wohnungsabschlusstüren) inkl. Rahmen, Beschlägen und Griffen, jeweils von innen. Außerdem ist jeder Sondereigentümer - unabhängig von der Eigentumssituation - zur Behebung folgender Beschädigungen, auch soweit sie von Dritten verursacht wurden, verpflichtet: Glasbruch der Fenster (auch Außenfenster) und Beschädigungen der Türen (auch Wohnungsabschlusstüren) inkl. Rahmen, Beschlägen und Griffen, jeweils von außen und von innen.**

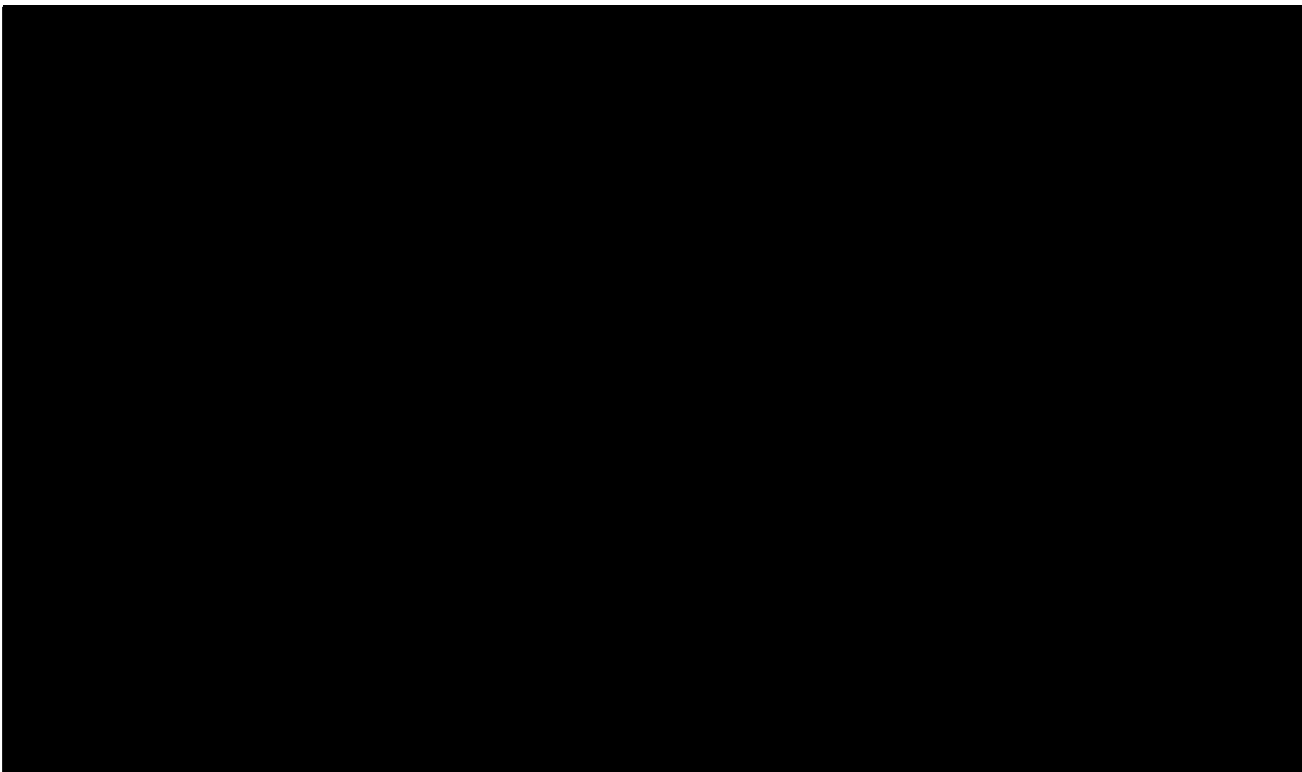
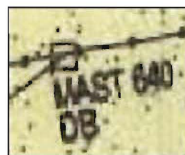
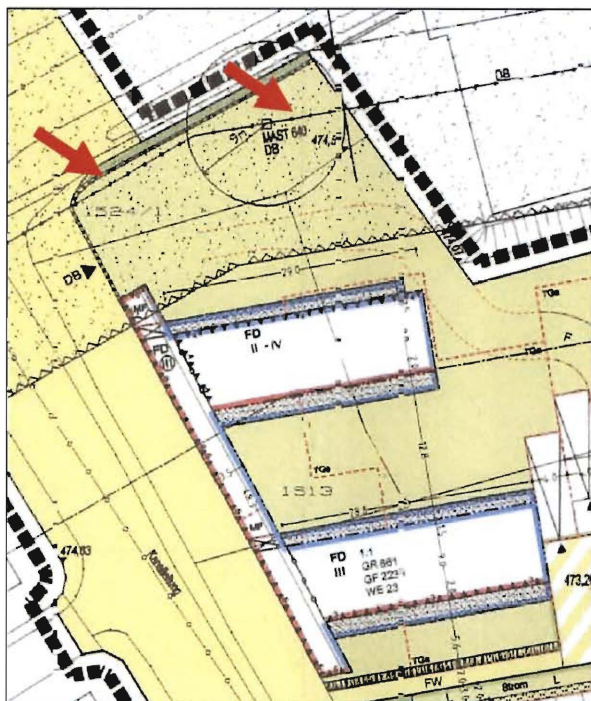
Die Kosten der Wärme- und Warmwasserversorgung sind wie folgt geregelt:

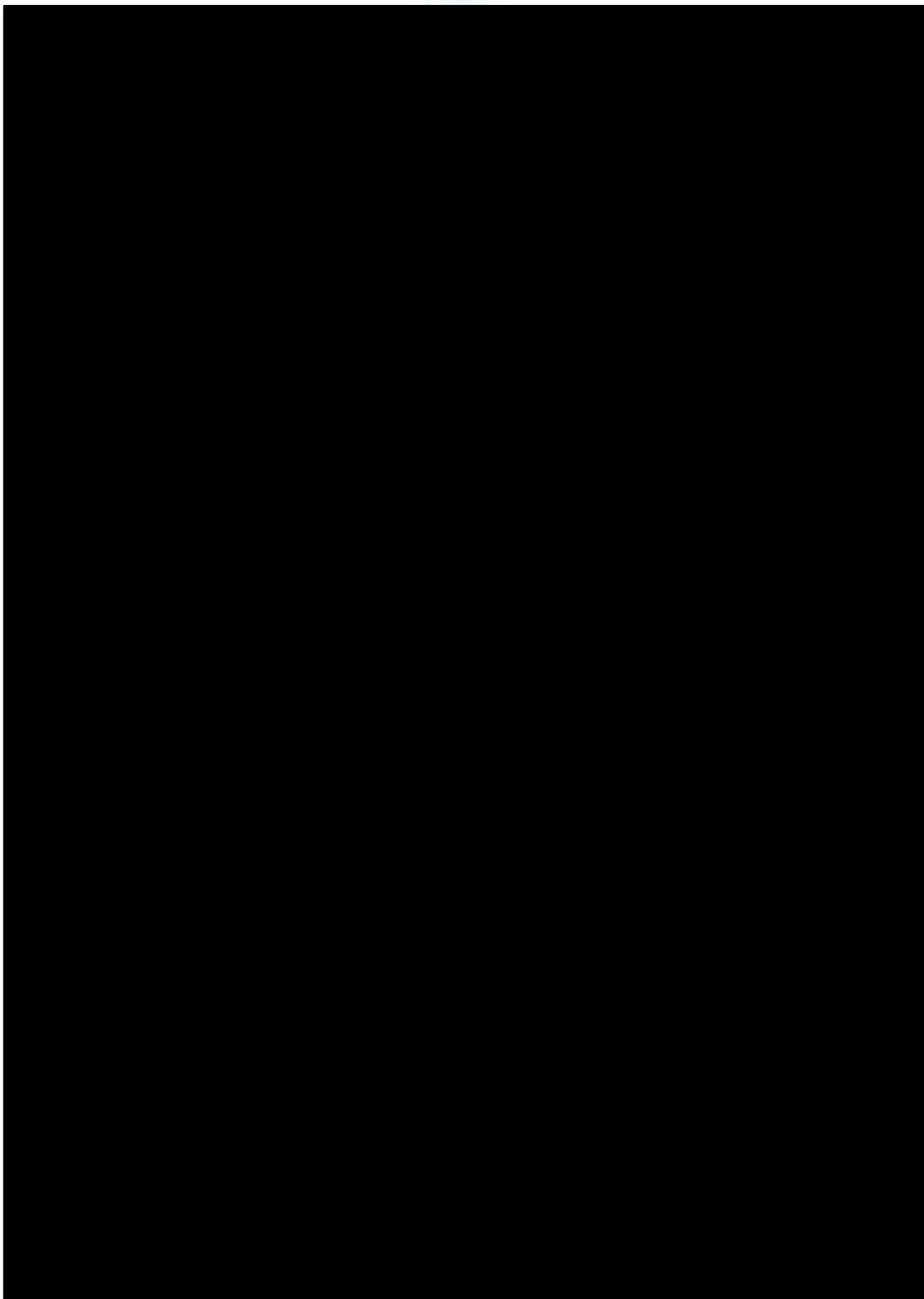
**Die Kosten der Wärme- und Warmwasserversorgung werden zu 30 % nach dem Anteil der beheizbaren Wohnfläche bzw. beheizbaren Nutzfläche ohne Loggien, Balkone und Terrassen und zu 70 % nach dem individuellen Verbrauch verteilt. Der Wasser- und Abwasserverbrauch wird zu 100% nach dem individuellen Verbrauch auf Grundlage der eingebauten Wasserzähler verteilt.**

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landratsamtes Freising vom 19.04.2021 liegt dem Nachtrag zur Teilungserklärung als Anlage bei.

### 2.3 Beurteilung der Lasten Abteilung II des Grundbuches

Im Grundbuch der Abteilung II sind Rechte eingetragen.





#### **2.4 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück**

Es sind keine Rechte und Lasten an der Wohnung bzw. am Grundstück bekannt, die nicht im Grundbuch eingetragen sind, weshalb die Sachverständige auf Grund fehlender gegenseitiger Informationen davon ausgeht, dass keine bestehen.

#### **2.5 Vermietung und Verpachtung**

Die zu bewertende Wohnung Nr. 36 und der Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 118 waren zum Wertermittlungsstichtag vermietet (Mietvertragsbeginn war der 01.10.2024). Die monatliche Nettokaltmiete betrug für die Wohnung (Appartement teilmöbliert: u.a. Einbauküche, Einbauschränk, Schreibtisch, Lampe) 600 €, für den Tiefgaragen-Stellplatz 60 €.

Der Mietvertrag liegt der Sachverständigen zur Bewertung nicht vor.

### **3.0 HAUSVERWALTUNG**

Die Hausverwaltung wurde zum Wertermittlungsstichtag durchgeführt von:

[REDACTED]  
[REDACTED]

Es lagen Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 21.10.2024 und 06.10.2025 zur Bewertung vor.

Von der Hausverwaltung wurde mitgeteilt, dass die Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2024 für die gesamte Studenten-Wohnanlage rd. 20.000 €; davon für die zu Wohnung Nr. 36: rd. 247 € und den Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 118: rd. 20 € betrug.

Das monatliche Wohngeld betrug zum Wertermittlungsstichtag für:

- die Wohnung Nr. 36: 210 € und
- den Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 118: 18 €.

Zum Stichtag wurden keine Wohngeldrückstände mitgeteilt.

Gemäß Information der Hausverwaltung wurden laufende Instandhaltungsmaßnahmen an der Studenten-Wohnanlage durchgeführt. Gravierende Schäden und Mängel am Gemeinschaftseigentum wurden nicht angegeben. Die Wohnanlage wurde gemäß Energieausweis im Jahr 2022 erbaut. Im Rahmen der bestehenden Gewährleistungsfristen ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Bau- und Gebäudeschäden vorgesehen. Dieser soll mögliche Gewährleistungsmängel sowie etwaige Schäden feststellen und dokumentieren.

Die Bewertung erfolgt nach vorliegenden Unterlagen und Auskünften der Hausverwaltung. Es wird angenommen, dass keine weiteren wertrelevanten Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft bestehen und dass keine wertrelevanten sonstigen Maßnahmen anstehen.

## 4.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDBESITZES

### 4.1 Lage und Umgebung

#### **Basisdaten:**

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Freising
Stadt:	Freising
Einwohner:	rd. 49.000 (Stand 30.06.2025; Quelle: <a href="http://www.bayernportal.de">www.bayernportal.de</a> )

Die Studenten-Wohnanlage mit der zu begutachtenden Wohnung liegt in der oberbayerischen Stadt Freising an der Rotkreuzstraße Nr. 52.

#### **Makrolage:**

Freising ist nach München die zweitgrößte Stadt in der Planungsregion München.

Die Stadt ist Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises, liegt etwa in der Mitte zwischen München und Landshut und grenzt im Norden an das Gelände des Flughafens Franz-Josef-Strauß an. Die Landeshauptstadt München ist ca. 30 km (ca. 30 Autominuten) entfernt. Über die S-Bahnhaltestelle am Freisinger Bahnhof gelangt man zum Münchner Hauptbahnhof in ca. 30 Fahrminuten. Zum Flughafen benötigt man mit dem Bus des MVV (Münchner Verkehrsverbund) nur ca. 10 Fahrminuten. Mit den Autobahnanschlüssen Freising-Süd, -Mitte und -Ost an die Bundesautobahn A 92 (München-Deggendorf), über die man die A 8 (München-Salzburg) oder den Autobahnring A 99 erreicht, ist die Stadt gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Darüber hinaus ist Freising über die Bundesstraßen B11 und B301 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen.

Der weitaus größte Teil der Arbeitsplätze in Freising liegt im Bereich „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ und anderen Dienstleistungen.

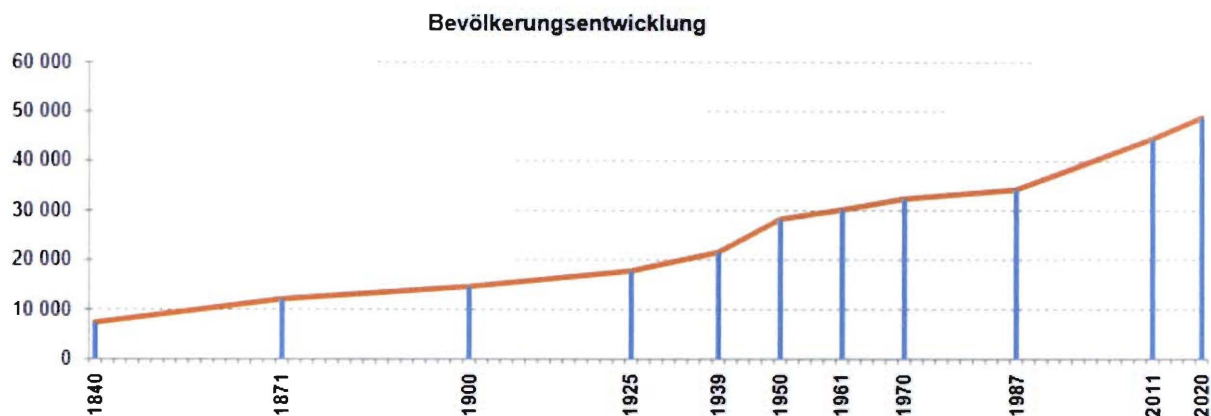
In der Stadt befinden sich Kindergärten, alle Schularten und eine Fakultät der Technischen Universität München. Läden und Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden. Die medizinische Versorgung (Ärzte, Apotheken, Fachleute aus Therapieberufen) ist gegeben. Das Krankenhaus Freising ist Lehrkrankenhaus der TU München.

Freising ist ein Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort. In Weihenstephan ist ein Forschungszentrum der TU München für Ernährung, Landnutzung, Umwelt und Landwirtschaft, sowie die Hochschule Weihenstephan angesiedelt.

Mit Sport- und Freizeitanlagen, Schwimmbad und Kino sind umfangreiche Freizeitangebote gegeben. Vöttinger Weiher, Pullinger Weiher oder Stoibermühlsee sowie die Isarauen sind beliebte Naherholungsgebiete. Darüber hinaus bietet Freising ein umfangreiches Kulturangebot an. (Quelle: [www.freising.de](http://www.freising.de); Wikipedia)

### Bevölkerungsentwicklung:

Freising zählt rd. 49.000 Einwohner. Die Bevölkerung nimmt durch den im Jahr 1992 unmittelbar vor den Toren der Stadt eröffneten Flughafen München, der Nähe zur Landeshauptstadt München und durch das Hochschul- und Wissenschaftszentrum Weihenstephan seit Jahren stetig zu.



(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

### Mikrolage

Die Studenten-Wohnanlage mit dem zu bewertenden Appartement liegt im nördlichen Stadtteilbereich, an der Rotkreuzstraße, Ecke Karwendelring.

Die Hochschule Weihenstephan befindet sich im Südwesten, in rd. 2 km Luftlinie-Entfernung. Das Stadtzentrum (Obere und Untere Hauptstraße) mit Einkaufsmöglichkeiten sowie Dienstleistungsanbietern und Gastronomiebetrieben ist im Süden nach gut 1 km (Luftlinie) zu erreichen. Der Freisinger Bahnhof (mit S-Bahnhaltestelle Richtung München und Flughafen) liegt ebenfalls südlich in knapp 2 km Entfernung. In der Straße *Karwendelring* ist fußläufig eine Bushaltestelle gegeben.

Die unmittelbare Bebauung besteht im Osten aus bis zu dreigeschossigen Wohnanlagen und Reihenhäusern; im Nordosten grenzt ein Gewerbegrundstück mit einer Discounter-Filiale Lidl und dm-Drogeriemarkt an. Im Westen „gegenüber“ der Rotkreuzstraße sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und weiter südlich Wohnanlagen vorhanden. Nördlich des Karwendelrings erstreckt sich die sogenannte Eichenfeld-Wohnsiedlung.

Die Wohnlage ist als durchschnittlich zu qualifizieren. Das Verkehrsaufkommen im Kreuzungsbereich Rotkreuzstraße und Karwendelring ist als hoch einzustufen.

Bezüglich der genauen Lage im Ortsgebiet siehe beiliegende Ablichtung aus dem Ortsplan im Maßstab 1 : 10.000.

## 4.2 Grundstücksbeschreibung

### 4.2.1 Topographie

Grundstücksgröße laut Grundbuch: 2.362 m<sup>2</sup>

Grundstückszuschnitt: annähernd trapezförmig mit einer Ausklinkung im Osten.

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 67 m

Mittlere Grundstückstiefe: rd. 38 m

Das Gelände fällt nach Süden um rd. 3 m ab.

Tragfähiger Baugrund ist augenscheinlich vorhanden.

Beeinträchtigungen durch einen schwankenden Grundwasserstand bestehen nicht.

### 4.2.2 Baurecht

Gemäß Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Freising liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 74 Ä1 Teil B „Rotkreuzstraße/Holzgartenstraße“ vom 19.09.2012 in einem Allgemeinen Wohngebiet (lt. B-Plan WA1) und besitzt Bau-landqualität gemäß § 30 Baugesetzbuch.

Auszug aus dem Bebauungsplan:



Für die Wohnanlage liegt die maximal zulässige Geschossfläche bei 2.230 m<sup>2</sup>.

Anzahl der Vollgeschosse für Haus-Nr. 52: II bis IV.

Die Dächer sind als Flachdächer auszuführen.

Das realisierbare Maß der baulichen Nutzung ist zusätzlich durch Baugrenzen und Baulinien beschränkt.

Die vorhandene Bebauung besteht aus einer Studenten-Wohnanlage (Haus Nr. 50 und Nr. 52) mit insgesamt 67 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage mit 47 Stellplätzen.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl des Bestandes als Maß der baulichen Nutzung liegt laut Kapitel 6.3 bei 0,98.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Freising vom 19.04.2021 liegt der Sachverständigen in Kopie vor.

Es wird ebenfalls unterstellt, dass die bestehende Bebauung genehmigt ist und sämtliche Erschließungskosten bezahlt sind.

Bezüglich des Grundstückszuschnitts sowie seiner Bebauung siehe beiliegender Lageplan (Anlage 3).

#### **4.2.3 Erschließungszustand**

Das Eckgrundstück ist ortsüblich durch die ausgebaute Rotkreuzstraße (asphaltierte Straßendecke, beidseitiger Gehweg mit ausgewiesenem Fahrradweg) sowie durch Kanal, Wasser und Strom erschlossen.

Die Tiefgaragen-Zufahrt ist gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Freising über öffentliche Verkehrsflächen mit „besonderer Zweckbestimmung“ erschlossen.

Erschließungskosten fielen nach Angabe der Stadtverwaltung Freising zum Stichtag nicht mehr an.

#### **4.2.4 Bodenbeschaffenheit**

Untersuchungen hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und eventueller unterirdischer Leitungen liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse vorliegen.

Hinweis aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 74 Ä1 Teil B „Rotkreuzstraße/Holzgartenstraße“ vom 19.09.2012:

##### **4. Bodenverhältnisse/ Altlasten**

Für das Planungsgebiet liegt eine Baugrunduntersuchung vom 10.08.2009 vor, die vom Ingenieurbüro IGEWA GmbH im Auftrag der Stadt Freising erstellt wurde. Die Ergebnisse der Untersuchung sind zu beachten.

Beim Auftreten von Bodenveränderungen/ Altlasten ist für die Separierung des Materials, Untersuchung entsprechender Parameter, ggf. ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Verwertung Sorge zu tragen. Beim Wiederaufbau ist auf ein stabiles Bodengefüge nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu achten.

#### **4.2.5 Denkmalschutz**

Laut derzeit vorliegenden Unterlagen (Recherche im Dezember 2025) sind auf dem Bewertungsgrundstück und in der unmittelbaren Umgebung keine Bau- und/oder Bodendenkmäler registriert (Quelle: Geoportal Bayern– Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege). Die

Registrierung in der Denkmalliste ist nicht fallabschließend, daher kann das Vorhandensein von (Boden-)Denkmälern nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

#### 4.2.6 Energieausweis

Ein Energieausweis vom 12.11.2020 gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz) liegt der Sachverständigen vor (s. Anlage 5).

Der Endenergiegebrauchskennwert beträgt für das Gebäude 61,6 kWh/(m<sup>2</sup> a).

### 5.0 BAUBESCHREIBUNG

#### 5.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde die Eigentumswohnanlage im Jahr 2021/2022 errichtet. Die Wohnanlage dient der Nutzung für Studierende, Berufs- und Fachschüler während der Dauer ihres Studiums bzw. Ausbildung (vgl. Kapitel 2.3); hier wurde ein Konzept für Ökologie und Landwirtschaft entwickelt (z.B. sog. Claims zur Bepflanzung, Bienenstöcke).

Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum ist auf das Jahr 2020 datiert (vgl. Kapitel 2.2). Seitdem erfolgten, außer den üblichen Instandhaltungsarbeiten, keine wesentlichen baulichen Veränderungen.

Der Gebäudekomplex gliedert sich in zwei Gebäudeteile mit eigenen Adressen (Haus-Nr. 50 dreigeschossig und Haus-Nr. 52 viergeschossig) sowie eine Tiefgarage. Die Anlage besteht aus insgesamt 67 Wohnungen/Appartements jeweils mit Kellerspind und einer Tiefgarage mit 47 Stellplätzen (z.T. Einzel-, z.T. Duplex-Stellplätze und Vierfachparker).

Das zu begutachtende Appartement Nr. 36 befindet sich im Haus-Nr. 52. Der Gebäudeabschnitt ist voll unterkellert und besteht im Übrigen aus Erdgeschoss, 1., 2. und 3. Obergeschoss.

Der überdachte Hauseingang befindet sich an der Gebäude-Nordseite. Hier ist ein Klingeltableau und Wechselsprechanlage installiert. Die Briefkastenanlage steht am Hauseingang.

Das Haus ist mit einer Aufzugsanlage und einem Treppenhaus ausgestattet; wobei der Aufzug lediglich die Geschosse UG bis 2. OG erschließt. Somit besteht für die zu bewertende Wohnung Nr. 36 kein barrierefreier Haus- und Wohnungszugang.

Das **Ein-Zimmer-Appartement Nr. 36** liegt im 3. Obergeschoss und ist nach Süden orientiert. Der Zugang erfolgt über das Treppenhaus und einen überdeckten Laubengang, die Wohnung ist in der Gebäudemitte angeordnet.

Das Appartement gliedert sich in einen knapp 19 m<sup>2</sup> „großen“ Wohn-/Schlafraum mit Küchenzeile und Bad. Ein Südbalkon mit Blick zum Gemeinschaftsgarten ist vorhanden.

**Wohnfläche laut Aufteilungsplan: 24,81 m<sup>2</sup>**

Zur Wohnung gehört der **Kellerspind Nr. 36**.

Im Erdgeschoss ist eine Gemeinschafts-Küche und -Bar vorhanden.

Im Untergeschoss sind Gemeinschaftsräume (u.a. Waschraum, Fahrradabstellraum) sowie der Heizungs- und Technikraum untergebracht.

Die Tiefgarage ist direkt im Wohngebäude über eine Schleuse zugänglich; hier befindet sich der zu bewertende **Kfz-Einzel-Stellplatz Nr. 118**.

Bezüglich des Grundrisszuschnitts siehe beiliegende Fotokopien des Aufteilungsplanes (nicht maßstabgetreu), Anlage 4.

## 5.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen

Die nachfolgende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der vorliegenden Unterlagen (Baubeschreibung, Pläne) und der durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung der baulichen Anlagen und gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder. Die Ausführungen können im Detail abweichen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben kann von der Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Die Beschreibung gilt für die Wohnung Nr. 36, Tiefgarage und das Gemeinschaftseigentum.

Grundkonstruktion: Massivbauweise; Kellerumfassungswände aus Stahlbeton (Wandstärke der Umfassungswände 25 cm zzgl. Perimeterdämmung), sonstige Umfassungswände aus Hochlochziegelmauerwerk (Wandstärke der Umfassungswände  $d = 36,5$  cm) bzw. Beton mit vorgesetzter, außenseitiger Dämmung; Zwischenwände aus Hochlochziegelmauerwerk bzw. als Doppelständer-Trockenbauwände bzw. Beton mit Schallschutz (Angaben lt. Baubeschreibung).

Decken: Stahlbeton.

Dach: Flachdach in Teilbereichen mit extensiver Begrünung und innenliegenden Entwässerungsrohren.

Treppen: Treppenhaus: Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag und Metallgeländer.

Fenster: Holzfenster, farblich lackiert mit Dreifachisolierverglasung, Aluaußenfensterbleche lackiert; Kunststoffrollos;

Keller: Kunststofffenster mit Dreifachisolierverglasung.

Türen: Hauseingang (überdeckt): Leichtmetallkonstruktion;  
im Innenbereich:

Wohnungseingang Nr. 36: Stahlumfassungszarge, weißbeschichtetes Türblatt, Türspion; innen: weißbeschichtete Röhrenspantüre;

UG: feuerhemmende Metalltüren.

Böden: Wohnung Nr. 36: Parkett im Wohnbereich, Fliesenbelag im Bad;  
Treppenhaus: Natursteinbelag;  
Gemeinschaftsräume: überwiegend Vinylboden;  
Keller: z.T. Fliesenbelag, z.T. Estrich.

Decken- und Wandbehandlung: Fassade mit Putz und Anstrich;  
im Innenbereich (Wohnung Nr. 36, Treppenhaus): Wände und Decken mit Putz und Anstrich; Wandfliesen ca. 1 m hoch im Bad.

Technische Installation:

Hausanschlüsse: Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen für Wasser, Kanal, Fernwärme und Strom angeschlossen.

Elektroinstallation: Elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind dem Baulter und der Nutzung entsprechend im üblichen Umfang vorhanden.  
Klingeltableau mit Farb-Touchscreen und Wechselsprechanlage.

Sanitärinstallation: Wohnung Nr. 36: Bad (mit Fenster): Dusche mit Kabine, Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten;  
Waschkeller: Waschmaschinenanschluss für alle Bewohner gegen Entgelt.

Heizung: Fernwärme (Fernwärmeversorgung Freising GmbH/Bayernwerk AG), zentrale Warmwasserbereitung;  
Wärmeverteilung über Fußbodenheizung.

Zubehör: Küchenzeile: Ober- und Unterschränke, 2-er Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Spülbecken, Kühlschrank;  
Einbauschränk, Bettgestell (keine Matratze), Schreibtisch (gemäß Angabe der Mieterin).

Balkon: Betonkragplatte mit Metallgeländer und Blumenkasten.

Laubengänge: Betonkonstruktion mit Betonbrüstung und Blumenkästen.

Aufzuganlage: UG bis 2. OG; Fabrikat KONE, Baujahr 2022;  
Maximalbeförderung: 8 Personen bzw. 630 kg.

Kellerspind: Abschließbarer Metallspind.

Tiefgarage: Stahlbetonkonstruktion mit Betonstützen; überdeckte Ein- und Ausfahrt, Ampelanlage, Einfahrtstor; beschichteter Beton; Einzelstellplätze und Duplex-Parker.

### 5.3 Außenanlagen

- Keine Einfriedung.
- Verkehrsflächen und Zugangswege mit Plattenbelag.
- Fahrradständer.
- Terrassierter Bereich für Claims zur Bepflanzung.
- Gemeinschaftliche Grünfläche (Aufwuchs bestehend aus Rasen, Bäumen und Strauchwerk).

### 5.4 Beurteilung

Zu bewerten ist die Wohnung Nr. 36 und der Tiefgaragen-Einzel-Stellplatz Nr. 118 in der „Studenten-Wohnanlage“ an der Rotkreuzstraße 52 in Freising.

Bei der Eigentumswohnung handelt es sich um ein möbliertes Ein-Zimmer-Appartement, welches ausschließlich von Studierenden, Berufs- bzw. Fachschülern bewohnt werden darf. Folglich kann dieses Appartement nur von einem eingeschränkten Personenkreis genutzt werden.

Der Wohnkomplex wurde im Jahr 2022 erbaut und ist somit nahezu neuwertig. Die Anlage befindet sich zum Stichtag, soweit erkennbar, in einem dem jungen Baujahr entsprechenden, gepflegten Allgemeinzustand. Nach Angabe der Hausverwaltung wurden laufende Instandhaltungsmaßnahmen in der Gesamtanlage durchgeführt. Altersgemäße Abnutzung ist kaum vorhanden.

Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden zur Gesamtanlage liegen nicht vor. Sonderumlagen sind laut Hausverwaltung zum Wertermittlungsstichtag nicht geplant.

Die Geschosse sind mit einem Treppenhaus und einem Personenaufzug erschlossen, wobei der Aufzug im Haus Nr. 52 lediglich bis zum 2. Obergeschoss führt.

Der Grundriss des **Ein-Zimmer-Appartements Nr. 36** im 3. Obergeschoss ist funktional. Es besteht aus einem Wohn-/Schlafraum mit Küchenzeile und einem Bad. Die Räume sind natürlich über Fenster belichtet und belüftet. Die Größe liegt mit einer Wohnfläche von rd. 25 m<sup>2</sup> im Rahmen des ortsüblichen Durchschnitts für ein Studenten-Appartement.

Bei der Ortsbegehung waren am Sondereigentum keine gravierenden Mängel bzw. Schäden sichtbar.

Der Wohnung ist ein Metall-Kellerspind zugewiesen, dieser bietet zusätzliche Abstellfläche. Ein vollwertiger Kellerabstellraum ist nicht gegeben, was in Studenten-Wohnanlagen i.d.R. üblich ist.

Zur Wohnung gehört der Tiefgaragen-Einzel-Stellplatz Nr. 118.

Das zu bewertende Appartement war zum Wertermittlungsstichtag vermietet.

Für die Wertermittlung wird die Bestandsmiete in Ansatz gebracht.

Zum Wertermittlungsstichtag waren im Grundbuch wertrelevanten Einträge vorhanden (vgl. Erläuterungen im Kapitel 2.3).

Die Wohnlage kann als durchschnittlich im innerörtlichen, gewachsenen Bereich von Freising beurteilt werden, wobei die Verkehrslärmbeeinträchtigungen des Kreuzungsbereichs Rotkreuzstraße / Karwendelring als hoch einzustufen sind.

Aufgrund derzeitiger, weltpolitischer Ereignisse (Ukraine-Krieg, aktueller Stand der Leitzinsen und die damit verbundenen Auswirkungen auf den Kapitalmarkt) bestehen deutliche Einbrüche auf dem Immobilienmarkt. Es ist zu beachten, dass die Wertermittlung einen stichtagsbezogenen Verkehrswert (Marktwert) darstellt. Mittel- bis langfristige Prognosen über das Immobilienmarktgeschehen können nicht abgegeben werden.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit werden im Hinblick auf die aktuelle gesamtwirtschaftliche Situation als durchschnittlich beurteilt.

## 6.0 FLÄCHENBERECHNUNGEN

### 6.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgenden Flächenberechnungen wurden überschlägig auf Basis der zur Verfügung stehenden Pläne durchgeführt. Abweichungen der Flächenberechnungen zur Realität sind nicht ausgeschlossen. Des Weiteren wurden von der Sachverständigen Rundungen durchgeführt, die eine Pseudogenauigkeit vermeiden sollen. Die Flächen werden nicht zugesichert. Die Flächenangaben verfügen jedoch über eine für die Wertermittlung hinreichende Genauigkeit.

### 6.2 Grundstücksgröße und überbaute Grundfläche

<b>Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug</b>	Fl. Nr.	Fläche
Gebäude- und Freifläche	1513/4	2.362 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)</b>		<b>2.362 m<sup>2</sup></b>
<b>Überbaute Grundfläche (ÜGF)</b>		
		Fläche
Rotkreuzstraße 50, 52	rd.	698,00 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenzufahrt	rd.	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Überbaute Grundfläche gesamt rd.</b>		<b>733 m<sup>2</sup></b>
<b>Freifläche</b>		
		Fläche
		<b>1.629 m<sup>2</sup></b>

### 6.3 Geschossfläche / wertrelevante Geschossfläche

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist ein Begriff aus dem Baurecht. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche umfasst gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) die Summe der Grundflächen aller nach den Außenmaßen eines Gebäudes ermittelten Grundrissebenen, die ein Vollgeschoss sind.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Gemäß § 16 Abs. 4, Satz 3 ImmoWertV sind ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse (sofern keine Vollgeschosse) mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt.

Bei der Grundstücksbewertung und u.a. auch der Bodenrichtwertermittlung durch die Gutachterausschüsse werden in der Regel - abweichend von den Bestimmungen der BauNVO - die Flächen von Aufenthaltsräumen anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten),

einschließlich der zu ihnen gehörenden Flure, Sanitär- und Treppenträume etc. sowie der Umfassungswände mitgerechnet. Daher kann sich die baurechtliche Geschosßflächenzahl (GFZ) von der wertrelevanten Geschosßflächenzahl (WGFZ) unterscheiden. Die wertrelevante Geschosßfläche ergibt sich überschlägig wie folgt.

<b>Geschosßfläche (GF)</b>	Fläche
Rotkreuzstraße 52 (EG-3.OG) rd. $353,00+(380,00*2)+261,00=$	1.374,00 m <sup>2</sup>
Rotkreuzstraße 50 (EG-2.OG) rd. $314,00+(318,00*2)=$	950,00 m <sup>2</sup>
<b>Geschosßfläche gesamt rd.</b>	<b>2.324 m<sup>2</sup></b>

Bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche ergibt sich eine wertrelevante Geschosßflächenzahl (WGFZ) wie folgt:

<b>Berechnung der wertrelevanten Geschosßflächenzahl (WGFZ)</b>	
Geschosßfläche (GF)	2.324 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)	2.362 m <sup>2</sup>
<b>Geschosßflächenzahl (GFZ = GF / GFG)</b>	<b>0,98</b>

#### 6.4 Wohnfläche

Aus den Aufteilungsplänen konnten Wohnflächen entnommen werden. Der Balkon wird zu 50% angerechnet. Ein Putzabzug wird nicht berücksichtigt, da lt. Plan „Fertigmaße“.

<b>Wohnfläche lt. Aufteilungsplan</b>	Fläche
<b>Wohnung Nr. 36</b>	
Wohnen, Schlafen	18,82 m <sup>2</sup>
Bad	3,17 m <sup>2</sup>
	21,99 m <sup>2</sup>
./ 0 % Putzabzug	0,00 m <sup>2</sup>
	21,99 m <sup>2</sup>
Balkon zu 50% $5,63*0,5=$	2,82 m <sup>2</sup>
	24,81 m <sup>2</sup>
<b>Wohnung Nr. 21</b>	rd. <b>25 m<sup>2</sup></b>

Die ermittelte Flächenangabe ist Bezugsgröße für die Bewertung, eignet sich allerdings nicht für eine (rechtssichere) Zugrundelegung einer Mietfläche in einem Mietvertrag.

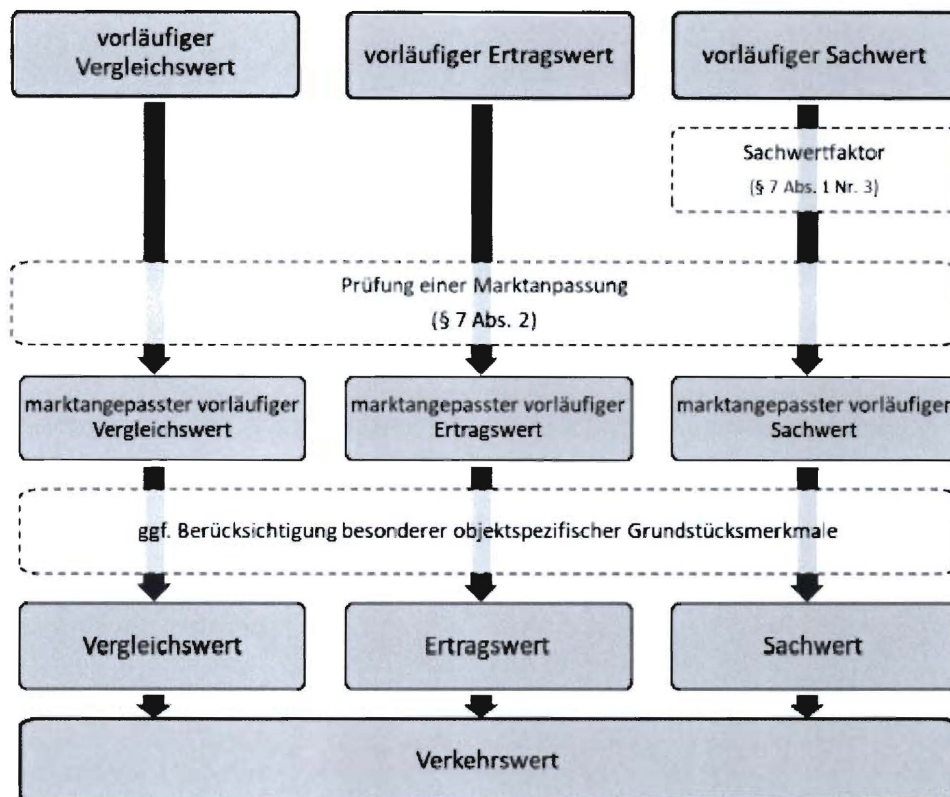
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Aufmaß im Gutachtenauftrag nicht enthalten ist und nicht in Auftrag gegeben wurde. Die Wohnflächenberechnung erfolgte gemäß der zur Verfügung gestellten Pläne. Eventuelle Abweichungen sind möglich. Für eine verbindliche Flächenangabe wäre ein entsprechendes Aufmaß sämtlicher Räumlichkeiten erforderlich.

## 7.0 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Bewertungsgrundlagen bilden die aufgeführten Unterlagen und der, bei der Ortsbesichtigung angetroffene Bestand und Zustand, Ermittlungen bei den zuständigen kommunalen und staatlichen Dienststellen sowie die Erfahrungswerte der Sachverständigen.

### 7.1 Wertermittlungsverfahren

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind drei Bewertungsverfahren normiert, die im Folgenden in einer Grafik dargestellt sind.



Die normierten Verfahren nach § 6 Absatz 1 Satz 1 gliedern sich in dieselben grundlegenden Verfahrensschritte:

- Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts: vorläufiger Vergleichs-, Ertrags-, oder Sachwert,
- Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts: marktangepasster vorläufiger Vergleichs-, Ertrags-, oder Sachwert,
- Ermittlung des Verfahrenswerts: Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert.

### **Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Bodenrichtwert oder ein geeigneter Vergleichsfaktor zur Verfügung steht.

### **Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

### **Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

Bei den Wertermittlungsverfahren erfolgt die Berücksichtigung

- a) der allgemeinen Grundstücksmerkmale jeweils bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts (§ 8 Absatz 2),
- b) der allgemeinen Wertverhältnisse
  - im Vergleichs- und Ertragswertverfahren insbesondere bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts (§ 7 Absatz 1 Nummer 1 und 2) und
  - im Sachwertverfahren insbesondere bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (§ 7 Absatz 1 Nummer 3),
  - der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG's) erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte (§ 8 Absatz 3). Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die boG's, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Bei der Ermittlung des Verkehrswerts ist der Vergleichswert, Ertragswert oder Sachwert auf seinen Marktbezug hin zu plausibilisieren. Bei Anwendung mehrerer Verfahren ist die Aussagefähigkeit der jeweiligen Verfahren, insbesondere im Hinblick auf die Qualität der zugrunde gelegten Daten, zu würdigen.

## 7.2. Auswahl des Verfahrens

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV).

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um ein Studenten-Appartement (Wohnungseigentum) und einen Tiefgaragen-Stellplatz, welche am Immobilienmarkt vorrangig zur Erzielung einer Rendite erworben werden.

Eigentumswohnungen sind grundsätzlich der klassische Anwendungsbereich für das Vergleichswertverfahren. Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Freising konnte, bis auf einen annähernd passenden Kaufpreis (vgl. Kapitel 7.4), keine geeigneten Vergleichswerte zur Verfügung stellen. Deshalb wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt und damit eine wirtschaftliche Wertkomponente ermittelt.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Freising ermittelt aktuell keine Liegenschaftszinssätze, somit wird auf Marktdaten der Stadt Landshut zurückgegriffen.

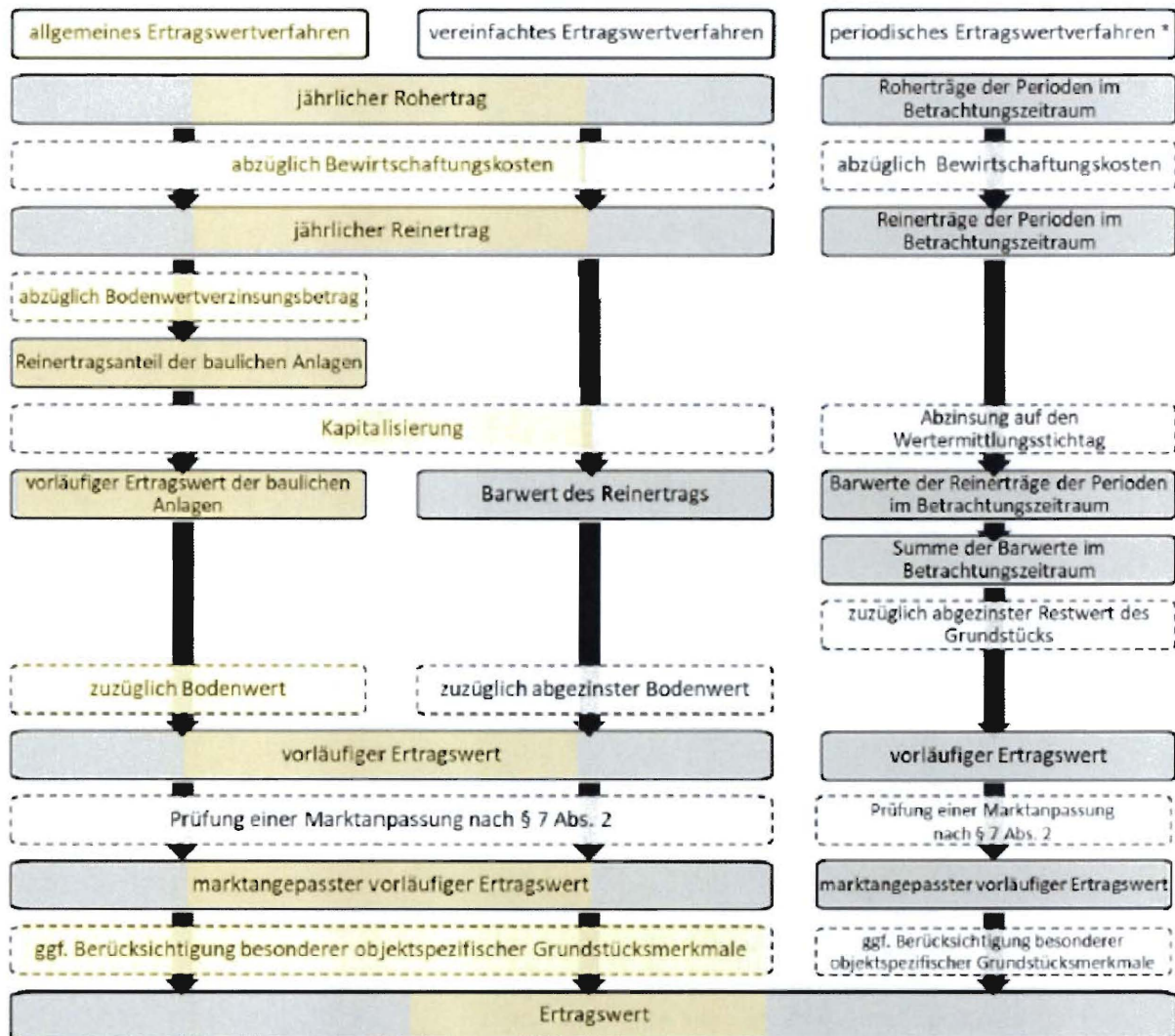
Wenn in einem Landkreis keine oder nur unzureichende Marktdaten zur Ermittlung eines belastbaren Liegenschaftszinssatzes vorliegen, wird hilfsweise auf benachbarte Regionen mit vergleichbarer wirtschaftlicher Situation zurückgegriffen. Dies ermöglicht eine realistische Einschätzung des Verkehrswerts, da die Ertragsverhältnisse und Risikoeinschätzungen in ähnlichen Märkten eine vergleichbare Entwicklung zeigen.

Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut hat in seinem Immobilienmarktbericht 2025 (Stichtag 01.07.2024) Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (kleiner 45 m<sup>2</sup>) veröffentlicht.

Der Verkehrswert (Marktwert) ist somit nach § 6 ImmoWertV aus dem Ertragswert abzuleiten.

### 7.3 Ertragswert

Der Ertragswert errechnet sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.



\* periodisches Ertragswertverfahren nach § 30

Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjekts, unter Verwendung eines geeigneten Zinssatzes (Liegenschaftszinssatz), kapitalisiert werden. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Rendite der Investition und die Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte Immobilie einhergehen.

Ggf. sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher einen Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist regelmäßig bei sog. Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien der Fall. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter (Vgl. § 24 Abs. 4 i.V.m. § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

### **7.3.1 Bodenwertanteil**

#### **Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)**

„Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen“. Folglich handelt es sich beim Richtwert um einen Durchschnittswert. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück bewirken in der Regel entsprechende Wertabweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.“

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Freising wurde letztmalig vor dem Wertermittlungsstichtag zum 01.01.2024 folgender Bodenrichtwert für erschlossene, baureife Grundstücke im Bereich des Bewertungsobjekts veröffentlicht:

#### **Richtwertzone Mainburger Berg (6070) 1.800 € / m<sup>2</sup>**

Dem Bodenrichtwert sind folgende Angaben zugeordnet:

Entwicklungszustand:	B	Baureifes Land
Gebiet:	W	Wohnbaufläche
max. Grundstücksgröße:		keine Angaben
WGFZ:		keine Angaben
Beitragssituation:		ebf (erschließungsbeitragsfrei)

#### **Vergleichspreise**

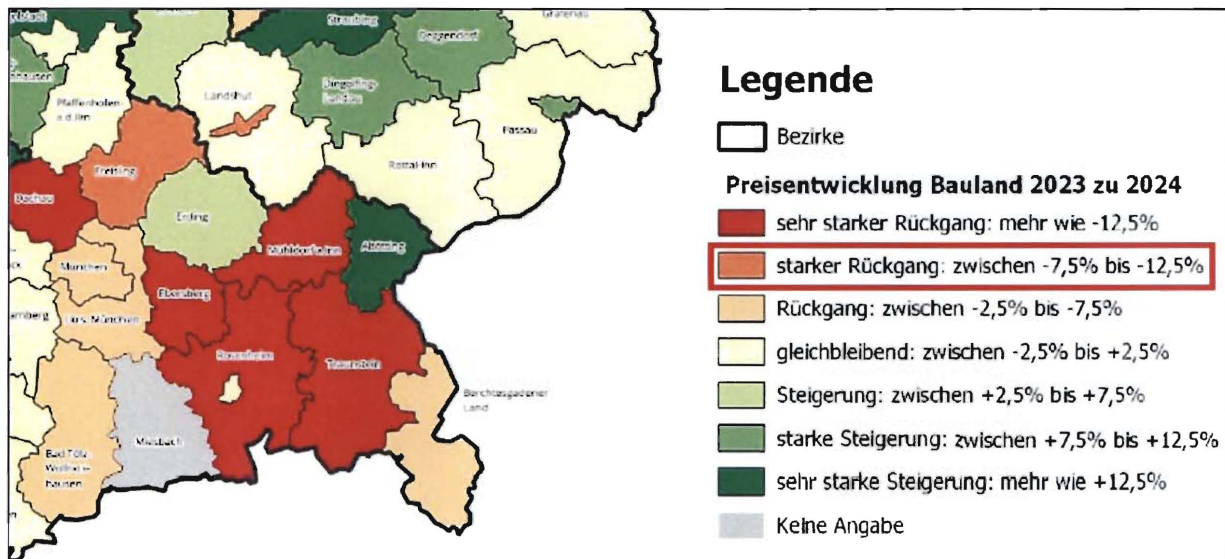
Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden. Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV wird anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet.

**Marktkonformer Bodenwert:**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren angepasst.

**(1) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag:**

Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert letztmalig vor dem Stichtag zum 01.01.2024 veröffentlicht. Die Grundstückspreise in der Stadt Freising sind seit diesem Richtwertstichtag in Folge der Wirtschaftskrise gefallen. Konkrete Vergleichswerte für Verkäufe von vergleichbaren Grundstücken konnte der Gutachterausschuss nicht zur Verfügung stellen. Eine Anpassung auf Grund einer Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse wird in Anlehnung an die Trendbefragung des Oberen Gutachterausschusses des Freistaates Bayern bei den regionalen Gutachterausschüssen durchgeführt.



Diese Abfrage hat ergeben, dass die Baulandwerte im Landkreis Freising im Jahr 2024 zu-nächst stark gefallen sind (Rückgang -7,5 % bis - 12,5 %, im Mittel -10 %).

Über die Preisentwicklung im Zeitraum 2024 zu 2025 konnte lt. Oberen Gutachterausschuss keine „repräsentative Aussage“ getroffen werden, es wird somit eine Stagnation (gleichbleibende Preise) unterstellt. Der durchschnittliche Werterückgang in Höhe von rd. -10% wird für das zu begutachtende Grundstück als markt- und sachgerecht erachtet.

**(2) Grundstücksgröße:**

Die Grundstücksgröße mit gesamt 2.362 m<sup>2</sup> liegt für ein Geschosswohnungsbau-Grundstück im Rahmen des örtüblichen Durchschnitts. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist daher nicht vorzunehmen.

**(3) Grundstückszuschnitt:**

Das zu bewertende Grundstück hat einen weitestgehend regelmäßigen Zuschnitt und kann baulich effizient genutzt werden. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenrichtwertes.

**(4) Topographie:**

Das Grundstücksgelände ist annähernd eben. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender topographischer Merkmale ist nicht erforderlich.

**(5) Maß der baulichen Nutzung:**

Das zu begutachtende Grundstück (WGFZ = 0,98) unterscheidet sich vom durchschnittlichen Richtwertgrundstück (WGFZ geschätzt = 0,8) durch sein hohes Maß der baulichen Nutzung. Dem Bodenrichtwert ist keine wertrelevante WGFZ zugeordnet. Gemäß Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Landkreises Freising, ist beim Geschosswohnungsbau unter sachverständiger Würdigung eine Anpassung des Bodenrichtwertes durchzuführen. Demnach ist der stichtagsangepasste Bodenrichtwert zu modifizieren. Es wird ein Zuschlag wegen des hohen Maßes der baulichen Nutzung in Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten der WertR vorgenommen.

WGFZ<sub>Richtwert</sub> geschätzt 0,8; WGFZ<sub>realisiert</sub> 0,98

URK: WGFZ 0,8 = 0,897; URK: GFZ 0,98 = 0,990

$((0,990/0,897) - 1) \times 100 = 10 \%$  (Zuschlag)

**(6) Lage:**

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen von den Lagemerkmale in der Richtwertzone ab. Die Wohnlage ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens (Pkw- und LKW-Verkehr) im Kreuzungsbereich Rotkreuzstraße / Karwendelring beeinträchtigt. Eine Anpassung des stichtagsangepassten Bodenrichtwertes in Höhe von rd. -10 % (Abschlag) wird als markt- und sachgerecht erachtet.

Somit ergibt sich ein Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:

Bodenwert	%	Betrag
Bodenrichtwert zum 01.01.2024		1800 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an die allg. Wertverhältnisse (1) (konjunkturelle Zeitanpassung)	-10%	-180 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenrichtwert stichtagsangepasst</b>		<b>1620 €/m<sup>2</sup></b>
Anpassung wg. Grundstücksgröße (2)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
Anpassung wg. Grundstückszuschnitt (3)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
Anpassung wg. Topographie (4)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
Anpassung wg. Maß der baulichen Nutzung (5)	10%	162 €/m <sup>2</sup>
Anpassung wg. Lage (6)	-10%	-162 €/m <sup>2</sup>
		1620 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag</b>	rd.	<b>1620 €/m<sup>2</sup></b>

**Ableitung marktkonformer Bodenwert:**

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des Bewertungsgrundstücks wird der marktkonforme Bodenwert aus dem an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepassten Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit

**1.620 €/m<sup>2</sup>**

**Bodenwert somit:**

Bodenwertermittlung	Fläche	€/m <sup>2</sup>	Betrag
Gebäude- und Freifläche	2362 m <sup>2</sup>	1620 €/m <sup>2</sup>	3.826.000 €
<b>Marktkonformer Bodenwert rd.</b>			<b>3.826.000 €</b>

davon 12,339/1000 Miteigentumsanteile (ETW Nr. 36) = rd. 47.000 €

davon 1/1000 Miteigentumsanteil (TG-Stpl. Nr. 118) = rd. 4.000 €

**Bodenwertanteil** rd. **51.000 €**

**7.3.2 Bewertungsbasis**

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV geregelt. Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück und den darauf befindlichen baulichen Anlagen. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

**7.3.3 Rohertrag**

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren, jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für eine übliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks als Nettokaltmiete (Mietwert ohne umlagefähige Bewirtschaftungskosten) ermittelt.

Ein eventuell vorhandener, überdurchschnittlicher Instandhaltungsrückstau bleibt hierbei zunächst ohne Ansatz, er wird bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Wohnung:

Die Sachverständige hat eine Recherche hinsichtlich der marktüblich erzielbaren Mieten für weitgehend vergleichbare große Wohnungen durchgeführt. Gemäß des aktuell gültigen Miet spiegels 2024 der Stadt Freising beträgt die Spanne für eine ortsübliche Nettokaltmiete zwischen rd. 16,80 € bis 25,80 € (unter Berücksichtigung von Lage, Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung). Die Angaben des genannten Miet spiegels werden als Orientierungshilfe für die nachstehende Berechnung herangezogen. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei der Miet spiegel auswertung Wohnungen erst ab einer Wohnfläche von 30 m<sup>2</sup>, keine Studenten-Wohnungen und keine möblierten Wohnungen erfasst wurden.

Gemäß der IMV-Angebotsdatenbank (IMV Online der IMV GmbH) war die Mietpreisspanne der marktüblich erzielbaren Mieten in Freising im Zeitraum Mai bis Oktober 2025 wie folgt:

---

IMV-Angebotsdatenbank	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche 30 m <sup>2</sup> bis 35 m <sup>2</sup>	22,30	34,00

---

Die monatliche Bestandsmiete betrug zum Wertermittlungsstichtag 600 € (rd. 24,20 €/m<sup>2</sup>).

Unter Beachtung der oben genannten Marktuntersuchungen sowie Berücksichtigung der Grundrissstruktur, der Ausstattung, der Teilmöblierung und der Wohnungsgröße (rd. 25 m<sup>2</sup>) wird für die zu bewertende Wohnung eine Nettokaltmiete von rd. **24,00 €/m<sup>2</sup>** für marktüblich erachtet und in der Wertermittlung in Ansatz gebracht.

#### Garagenstellplatz:

Die monatliche marktübliche Miete für den Tiefgaragenstellplatz wird gemäß Bestandsmiete mit **60,00 €** festgesetzt. Rücksprache bei ortsansässigen Maklern bestätigen diesen Ansatz.

### **7.3.4 Bewirtschaftungskosten**

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Bewirtschaftungskosten umfassen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden (Vgl. § 31 ff. ImmoWertV).

Die Anwendung von Erfahrungssätzen ist in § 32 ImmoWertV i.V.m. Anlage 3 ImmoWertV ausdrücklich vorgesehen, da die verfügbaren Angaben des Bewertungsobjektes häufig mangelhaft oder unvollständig sind und i.d.R. nicht durchschnittlichen Aufwendungen entsprechen. Hinweis: Bei der nachfolgenden Berechnung werden zusätzlich sonstige nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten für die Erneuerung der vorhandenen Teilmöblierung (u.a. Küchenzeile, Einbauschränk u.a.) berücksichtigt. Des Weiteren ist mit erhöhten Verwaltungskosten aufgrund der von der Hausverwaltung genannten Sonderverwaltungsgebühren zu kalkulieren.

### **7.3.5 Ermittlung der bewertungsrelevanten Restnutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität).

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Die Studenten Wohnanlage mit der zu bewertenden Wohnung wurde im Jahr 2021/2022 errichtet und hat somit ein Baualter zum Bewertungsstichtag von rd. 3 Jahren. Unter Berücksichtigung einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren errechnet sich eine bewertungsrelevante **Restnutzungsdauer von 77 Jahren**.

### 7.3.6 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dieser ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des marktconformen Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktconformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Freising ermittelt keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen. Hilfsweise werden daher Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Landshut herangezogen. Dieser hat in seinem Immobilienmarktbericht 2025 (Stichtag 01.07.2024) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen „kleiner 45 m<sup>2</sup>“ in Höhe von 1,5 % (Spanne -0,05 % –bis 3,40 %) veröffentlicht.

Der oben genannte mittlere Liegenschaftszinssatz wird zunächst als Basis verwendet.

Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes gelten u.a. folgende allgemeine Grundsätze:

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz
→ gute bis sehr gute Lage (hohes Bodenwertniveau)	→ schlechte bis sehr schlechte Lage (niedriges Bodenwertniveau)
→ große Nachfrage / wachsende Bevölkerung	→ geringe Nachfrage / abnehmende Bevölkerung
→ geringes bis besonders geringes wirtschaftliches Risiko des Objektes	→ erhöhtes bis besonders hohes wirtschaftliches Risiko des Objektes
→ geringes Leerstandsrisiko	→ hohes Leerstandsrisiko
→ besonders kleine Immobilie	→ besonders große Immobilie
→ besonders niedrige Mieten	→ besonders hohe Mieten
→ besonders kurze Restnutzungsdauer	→ besonders lange Restnutzungsdauer

Im vorliegenden Fall liegen wertbestimmende Faktoren vor, die Zu -und Abschläge erfordern:

- Wohnlage in Freising mit höherem Bodenwertniveau (-),
- sehr lange Restnutzungsdauer (+ + +),
- eingeschränkte Nutzung (vgl. Kapitel 2.3) mit höherer Renditeerwartung (+ +)
- zurückhaltende Nachfrage in Folge aktueller wirtschaftlicher Situation (+).

Unter Berücksichtigung dieser wertbestimmenden Faktoren wird der Liegenschaftszinssatz sachverständig auf 2,5 % erhöht.

**Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz**

**2,5 %**

**7.3.7 Berechnung des Ertragswerts**

Rohrertrag marktüblich / Monat

Wohnung Nr. 36	24,81 m <sup>2</sup>	24,00 €/m <sup>2</sup>	595 €
TG-Stellplatz Nr. 118	1 Stpl.	60 €/Stpl.	60 €
			<u>655 €</u>

zuzüglich evtl. MWSt. und umlegbarer Nebenkosten

Jahresrohertrag marktüblich (Rohrertrag/Monat \* 12) 7.860 €

*abzüglich nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (gem. ImmoWertV, Anlage 3):*

Verwaltungskosten inkl. HV-

Sonderverwaltungsgebühren (jährlich  
je Eigentumswohnung)

1 Wohneinheit 480 € 480 €

Verwaltungskosten inkl. HV-

Sonderverwaltungsgebühren (jährlich  
je Garage oder Einzelstellplatz)

1 Stpl. 52 €/Stpl. 52 €

Instandhaltungskosten

in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr25 m<sup>2</sup> 14,40 €/m<sup>2</sup> 357 €

sonstige nicht umlagefähige

Bewirtschaftungskosten im Jahr

480 €

Instandhaltungskosten für TG-Stpl. in  
€/Stellplatz und Jahr

1 Stpl. 108 €/Stpl. 108 €

Mietausfallwagnis 2% des marktüblich  
erzielbaren Rohertrages bei  
Wohnnutzung2% 157 €

Jahresreinertrag 6.226 €

abzüglich Bodenwertverzinsung

2,50%

von 51.000 € 1.275 €

Reinertrag an baulichen Anlagen 4.951 €

Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer 77 Jahre

2,50% LZS 34,03

Ertragswert der baulichen Anlagen 168.467 €

zuzüglich Bodenwertanteil

51.000 €**Ertragswert**

219.467 €

gerundet

**219.000 €**

Der Ertragswert des Bewertungsobjektes (Wohnung und Tiefgaragenstellplatz) wird somit mit rd. 219.000 € ermittelt.

## 7.4 Marktrecherche und Plausibilisierung

Aufgrund weltpolitischer Ereignisse sind Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt deutlich spürbar. Der Immobilienmarkt hat sich seit der zweiten Jahreshälfte 2022 verändert, die Nachfrage schwächte sich ab. Die deutlich rückläufige Nachfrage führte zu einer Verlängerung der Vermarktungszeiten. Gemäß Ausführungen der S-Finanzgruppe stieg das Immobilienangebot ab Mitte 2022 deutlich an. Die veränderten Marktbedingungen führen zu längeren Vermarktungszeiten, teilweise zu Preiskorrekturen „nach unten“.

Von der Sachverständigen wurden Marktuntersuchungen durchgeführt, um die Wertansätze zu plausibilisieren.

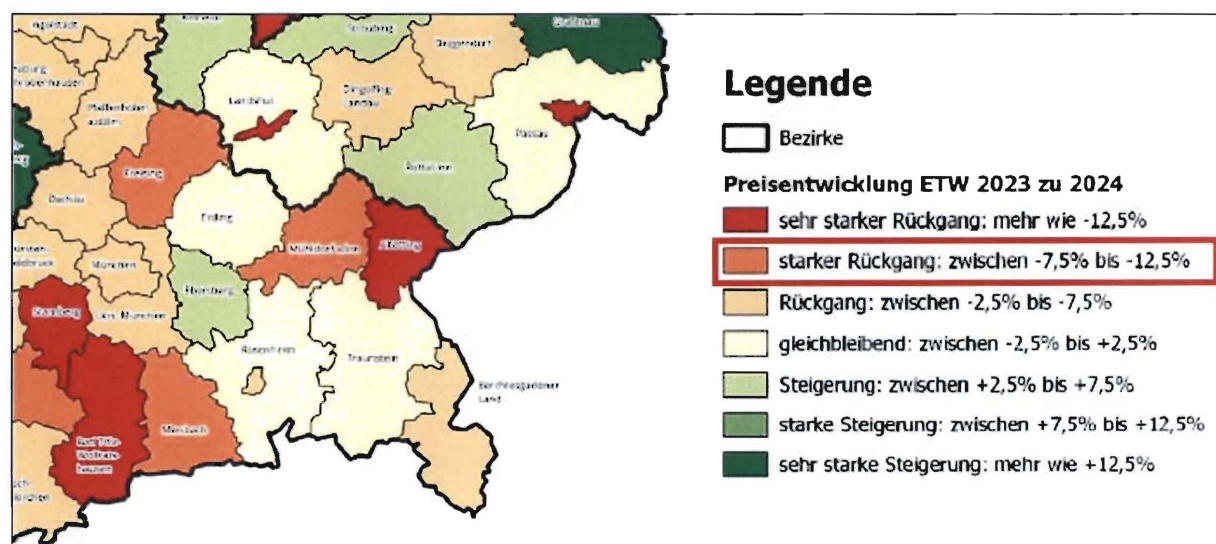
Von der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Freising wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung (Vergleichspreise) angefordert.

Es liegt nur ein annähernd passender ausgewerteter Verkauf einer **Eigentumswohnung** („Studentenwohnung“) vor. Der Sachverständigen ist die Adresse des Objektes bekannt, aus Datenschutzgründen darf diese im Gutachten nicht genannt werden. Der Vergleichswert stammt aus dem Jahr 2023 und liegt bei rd. 368.000 € (Baujahr 2021, größere Wohnfläche 44 m<sup>2</sup>), entspricht rd. 8.320 €/m<sup>2</sup>.

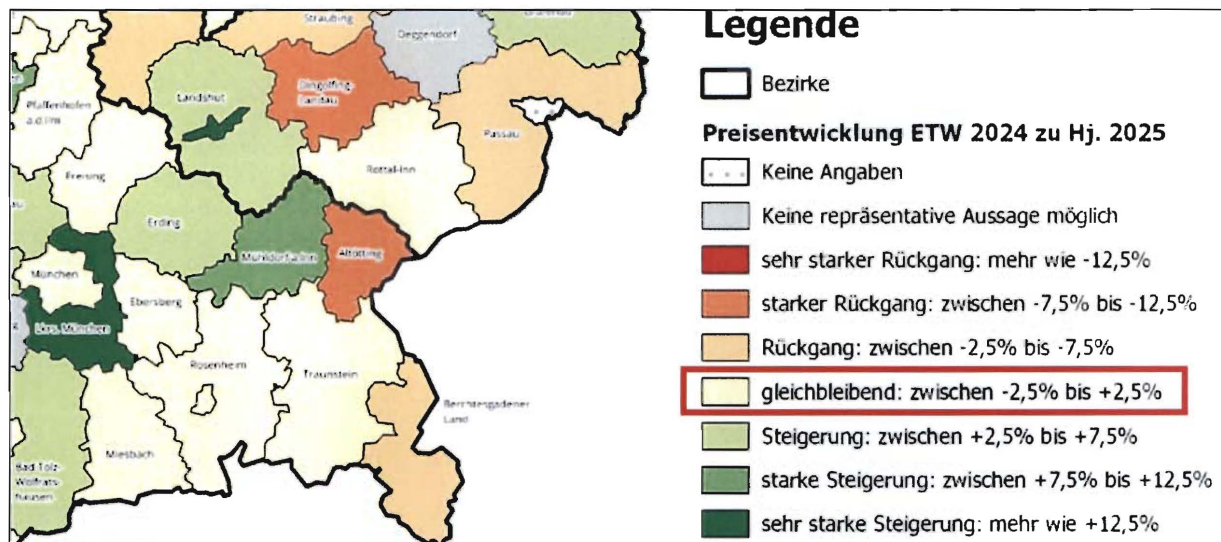
Aufgrund des Verkaufsdatums (November 2023) der Vergleichswohnung ist eine Anpassung an das Bewertungsobjekt erforderlich.

Der obere Gutachterausschuss des Freistaates Bayern hat bei den regionalen Gutachterausschüssen eine Trendbefragung durchgeführt. Dabei war die Preisentwicklung für das Jahr 2023 zu 2024 rückläufig (Rückgang -7,5 % bis 12,5%).

Auszug aus Trendabfrage für das Jahr 2024:



Eine erneute Untersuchung im Juli 2025 hat auf eine Stagnation der Preise hingewiesen:



Aufgrund der oben genannten Entwicklung und des Verkaufszeitpunktes (11/2023) ist der genannte Vergleichswert mit rd. 5 % Abschlag und somit mit einem *angepassten €/m<sup>2</sup>-Wohnflächenpreis* von **rd. 7.900 €/m<sup>2</sup>** zu kalkulieren.

Gemäß IMV-Angebotsdatenbank wurden in Freising im Zeitraum 2024 bis 2025 nur wenige Appartements mit annähernd vergleichbaren objektspezifischen Merkmalen angeboten (Baujahr 2018 bis 2024; Wohnfläche rd. 32 m<sup>2</sup> bis 40 m<sup>2</sup>). Die Angebotspreise lagen im Wesentlichen in einer Preisspanne zwischen rd. 6.500 €/m<sup>2</sup> bis 9.700 €/m<sup>2</sup>.

Gemäß Internetrecherche (Internetportale: immobilenscout24 und immowelt.de) wurden zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung in Freising lediglich Neuobjekte (Studentenappartements) angeboten.

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Landkreises Freising liegen die durchschnittlichen Verkaufspreise für Tiefgaragen-Stellplätze im Wiederverkauf in einer Spanne 15.000 € bis 18.000 €; beim Erstverkauf 22.000 € bis 27.000 €. Unter Berücksichtigung des „jungen“ Baualters (Baujahr 2021/2022) wird für den zu bewertenden **Tiefgaragen-Stellplatz** ein Wert von **rd. 19.000 €** als markt- und sachgerecht erachtet.

Die objektspezifischen Merkmale sind aus den vorliegenden Angebotsdaten nicht genauer erkennbar, die tatsächlich erzielten Preise können von den angebotenen Preisen abweichen.

### 7.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Merkmale, die erheblich von den üblichen Merkmalen sowie Modellansätzen abweichen und beeinflussen den Wert der Immobilie in individueller Höhe. Sie sind daher grundsätzlich nicht bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (NHK, Marktanpassungsfaktor, Liegenschaftszinssatz, marktübliche Miete), sondern im Anschluss an die Berechnung der vorläufigen Verfahrensergebnisse durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Wertermittlungsstichtag sind kein Renovierungsstau oder wertmindernde Schäden oder Mängel vorhanden. Ein Werteinfluss ist daher nicht zu berücksichtigen.

### 7.6 Verkehrswert

Bei einem Zwangsversteigerungsverfahren ist der Verkehrswert gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz zu schätzen.

Definition des Verkehrswertes:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 Baugesetzbuch durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Im Kapitel 7.2 (Auswahl des Wertermittlungsverfahrens) wurde die Wahl des herangezogenen Wertermittlungsverfahrens begründet. Sind mehrere Ermittlungsverfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Wertermittlung hat folgende rechnerische Einzelwerte ergeben:

Vorläufiger Ertragswert (Wohnung und TG-Stellplatz)	219.000 €	
Werteinfluss b.o.G.	+ ./.	0 €

Für die zu begutachtende Eigentumswohnung mit Tiefgaragen-Stellplatz leitet sich der Verkehrswert vom vorläufigen Ertragswert unter Berücksichtigung des Werteeinflusses der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale ab.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte und des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks sowie im Hinblick auf die am freien Immobilienmarkt zum Stichtag zu erzielenden Preise für vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage, begutachte ich den **Verkehrswert (Marktwert) der Eigentumswohnung Nr. 36 mit Kellerspind und Tiefgaragenstellplatz Nr. 118 in 85354 Freising, Rotkreuzstraße 52, 12,339/1000 MEA (ETW) und 1/1000 MEA (TG-Stellplatz) an FINr. 1513/4, Gemarkung Freising zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025** mit

**219.000 €**

(in Worten: zweihundertneunzehntausend--EURO)

Zubehör (z.B. Kücheneinrichtung, Mobiliar) ist im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Davon Teilbeträge für:

**Eigentumswohnung Nr. 36 samt Kellerspind**

**200.000 €**

(in Worten: zweihunderttausend --EURO)

**Tiefgaragenstellplatz Nr. 118**

**19.000 €**

(in Worten: neunzehntausend--EURO)

Dieses Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstellt.

Es ist ausschließlich für den Auftraggeber und den im Auftrag genannten Verwendungszweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen gestattet. Auf das Urheberrecht wird verwiesen.

Landshut, den 22.12.2025

  
Kornelia Förster

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS)

DIAZert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024



## 8.0 LITERATURVERZEICHNIS

### Gesetze und Richtlinien:

(in der jeweils aktuellen Fassung)

BauGB	Baugesetzbuch
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	ImmoWertV-Anwendungshinweise
WoFIV	Wohnflächenverordnung
BauNVO	Baunutzungsverordnung

### Literatur:

Kleiber  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Bundesanzeiger Verlag  
Kleiber-digital  
GuG  
Grundstücksmarkt und Grundstückswert  
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft

### Online-Portale:

Bayern Atlas plus; [www.google.de](http://www.google.de); Wikipedia

### Marktberichte:

Grundstücksmarktbericht 2025 (Stichtag 31.12.2024) des Gutachter-  
ausschusses für den Landkreis Freising  
Immobilienmarktbericht 2025 (Stichtag 01.07.2024) des Gutachteraus-  
schusses der Stadt Landshut

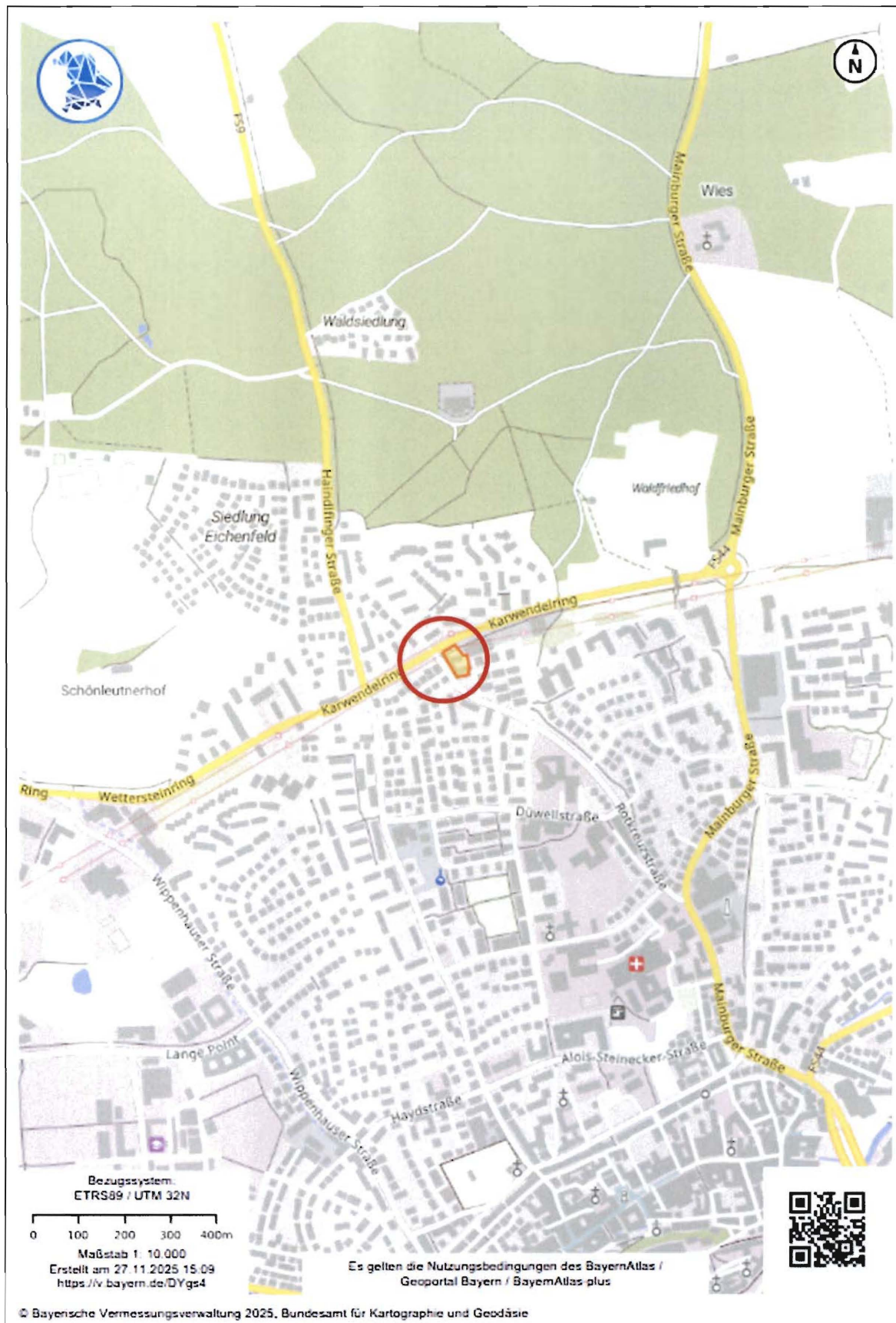
## 9.0 ANLAGEN

- Anlage 1: Generalkartenkopie
- Anlage 2: Ortsplankopie
- Anlage 3: Lageplankopie
- Anlage 4: Aufteilungspläne
- Anlage 5: Energieausweis
- Anlage 6: Fotodokumentation mit 19 Fotos

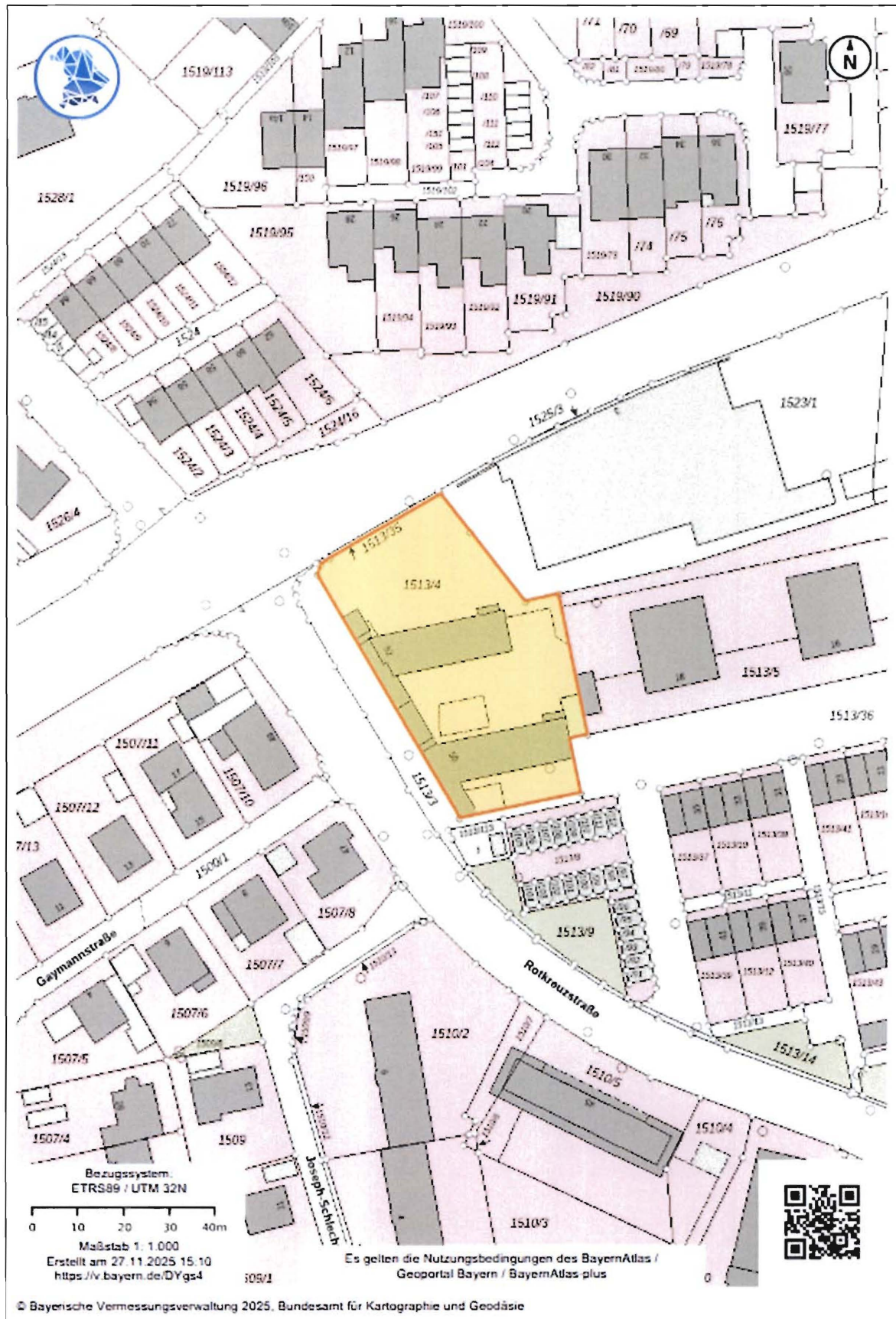
**ANLAGE 1: GENERALKARTENKOPIE**



**ANLAGE 2: ORTSPLANKOPIE**

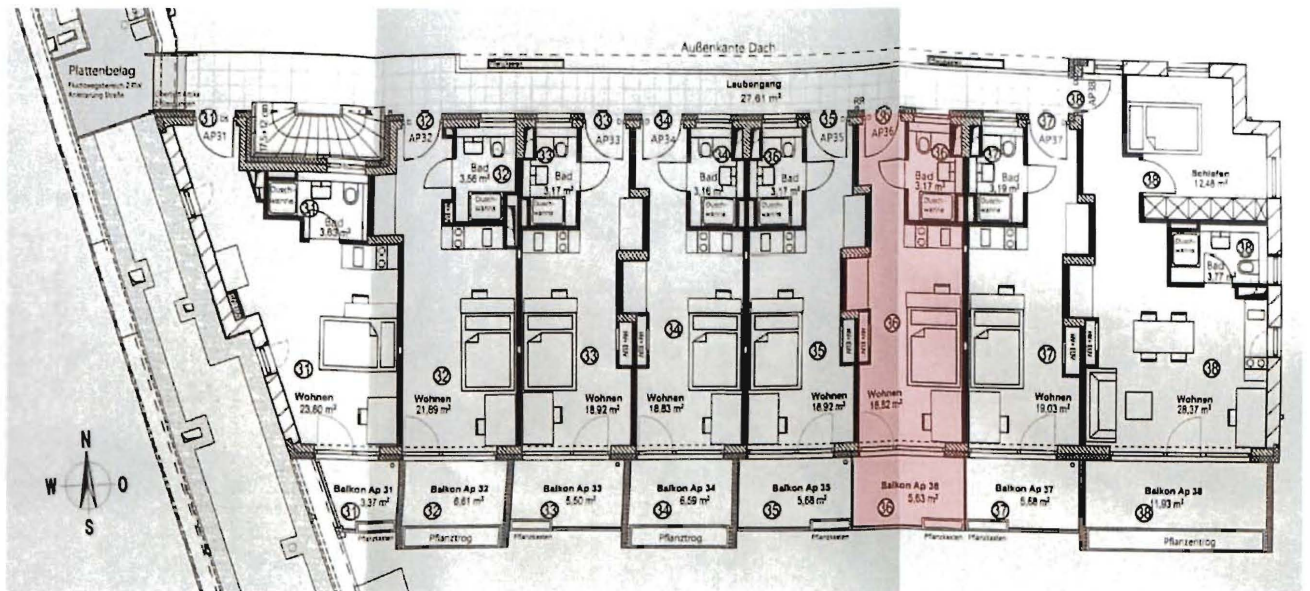


**ANLAGE 3: LAGEPLANKOPIE**

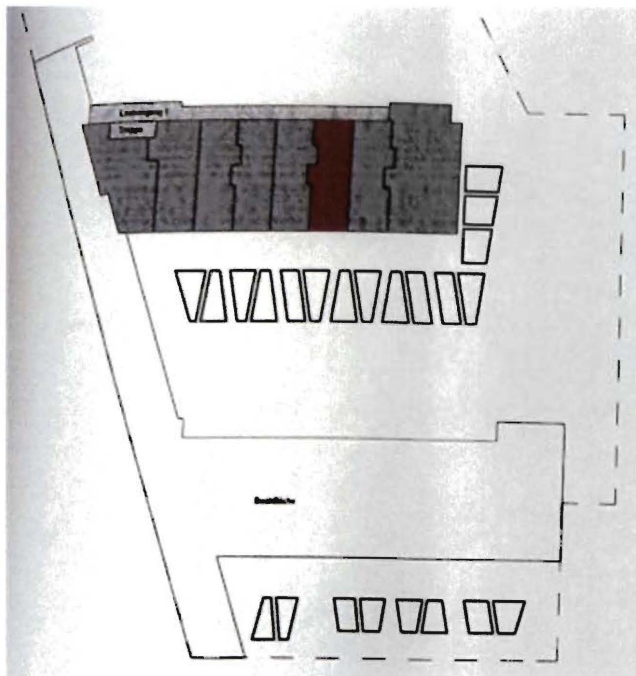


### ANLAGE 4: AUFTEILUNGSPÄNE

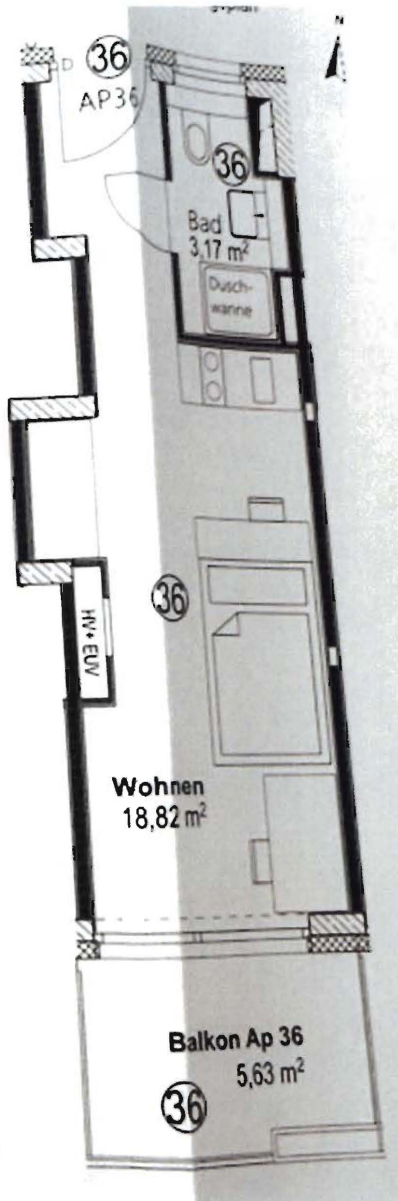
#### 3. Obergeschoss mit Wohnung Nr. 36 (rote Markierung, nicht maßstabgetreu)



Lage im Gebäude:



Wohnung Nr. 36



<b>Wohnfläche:</b>	
Wohnen	18,82m <sup>2</sup>
Bad	3,17m <sup>2</sup>
Balkon 5,63 m <sup>2</sup> /2	2,82m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>24,81m<sup>2</sup></b>







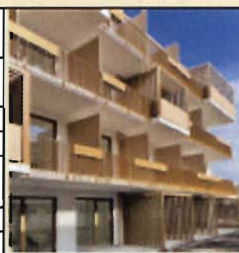
**ANLAGE 5: ENERGIEAUSWEIS**

Auszug aus dem Energieausweis vom 12.11.2020:

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
 gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Gültig bis: **11.11.2030** Registriernummer: **BY-2022-004295357** **1**

Gebäude	
Gebäudetyp	frisches Mehrfamilienhaus
Adresse	Rotkreuzstraße 50, 52 85354 Freising
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Wohngebäude
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2022 Wohngebäude
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2022 Anschluss Fernwärme regenerativ
Anzahl der Wohnungen	67
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	2.473,7 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>5</sup>	Heizwerk, regenerativ
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Heizwerk, regenerativ
Erneuerbare Energien	Art: Fernwärme regenerativ Verwendung: Heizung und Warmwasser
Art der Lüftung <sup>6</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>6</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelleitete Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>6</sup>	Anzahl: 0 Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)



**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

ArcheNea GmbH, Pia Plab B.Sc.  
 Energieberater und Sachverständige  
 Ernst-Singer-Str. 1  
 85053 Ingolstadt

Unterschrift des Ausstellers

*ArcheNea*  
 Ausstellungsdatum **12.11.2020**

<sup>1</sup> Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG  
<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation  
<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



## ANLAGE 6: FOTOANLAGE



Foto 1: Wohnanlage Haus Nr. 52 - Ansicht von Nordwesten



Foto 2: Wohnanlage - Ansicht von Westen

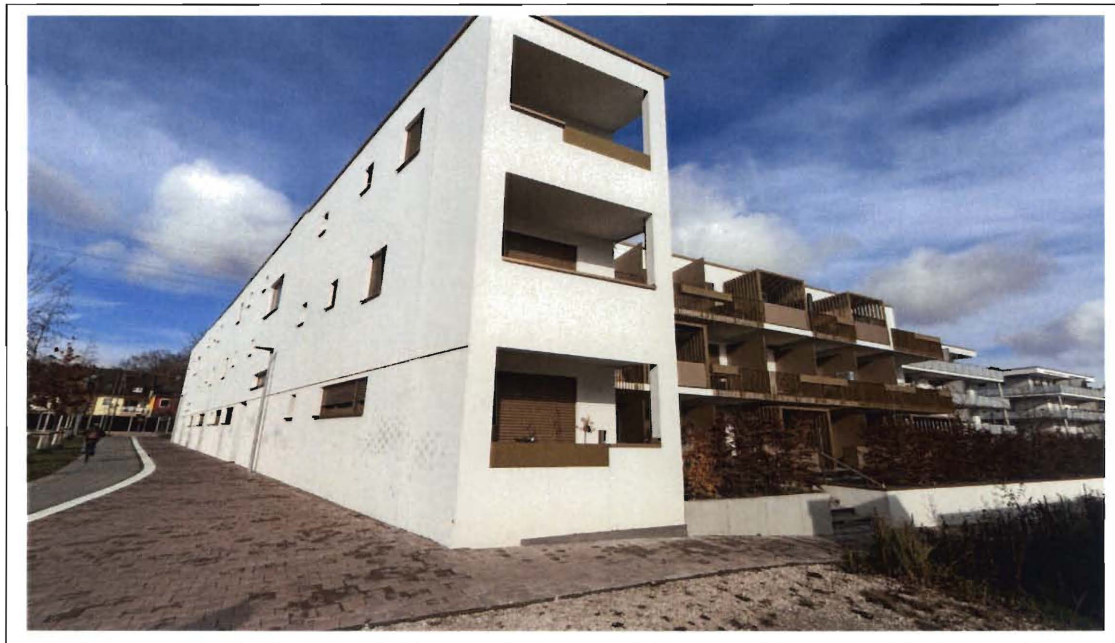


Foto 3: Wohnanlage - Ansicht von Südwesten



Foto 4: Wohnanlage mit Tiefgaranzufahrt - Ansicht von Südosten



Foto 5: Wohnanlage - Ansicht von Osten



Foto 6: Ansicht von Süden – Blick zum Balkon



Foto 7: Tiefgaragenzufahrt

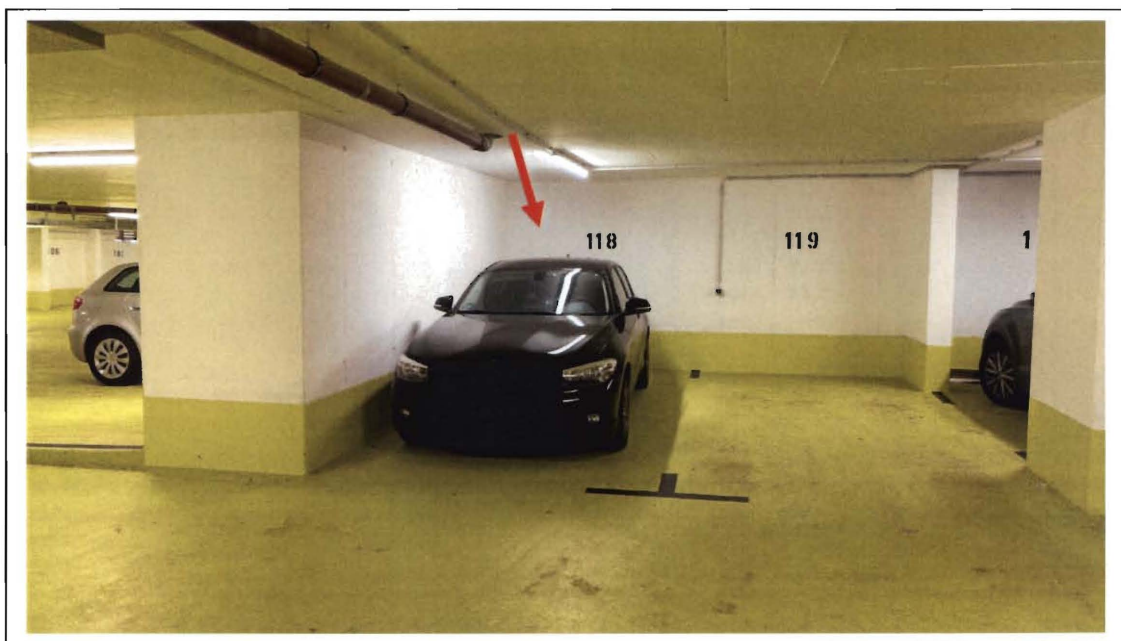


Foto 8: Tiefgarage mit Einzel-Stellplatz Nr. 118

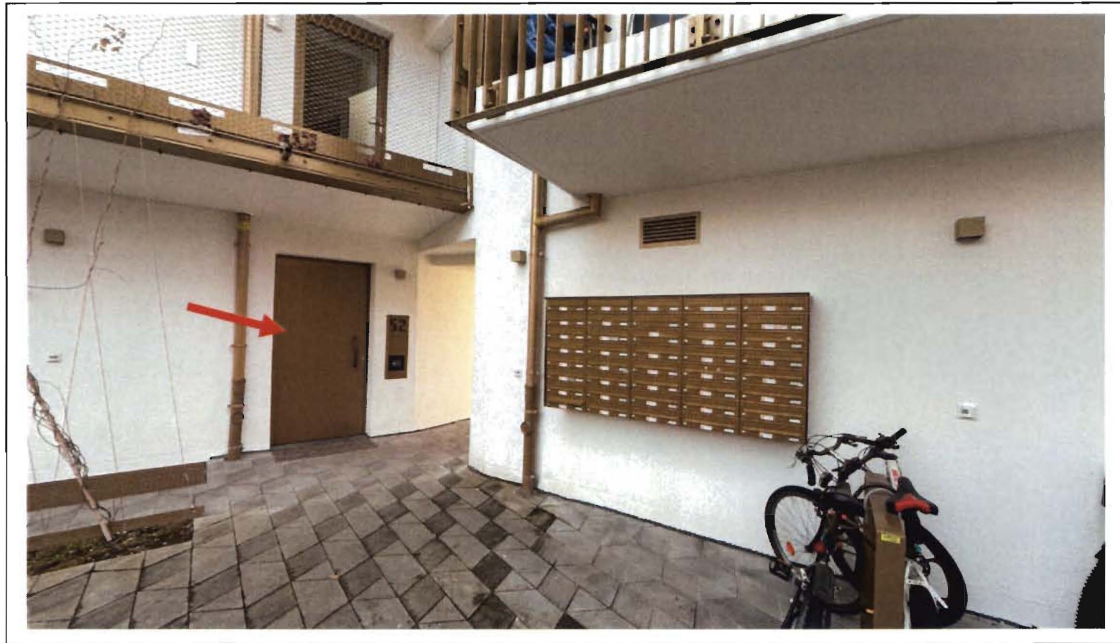


Foto 9: Hauseingangsbereich (Haus Nr. 52)

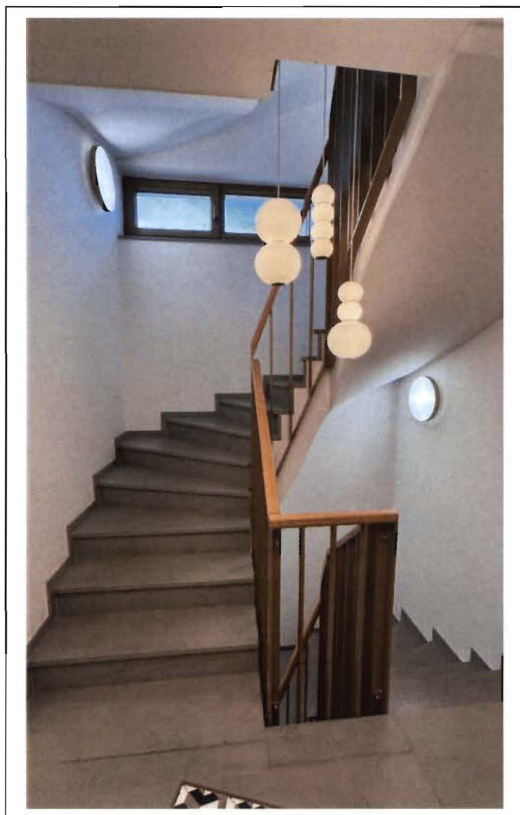


Foto 10: Treppenhaus

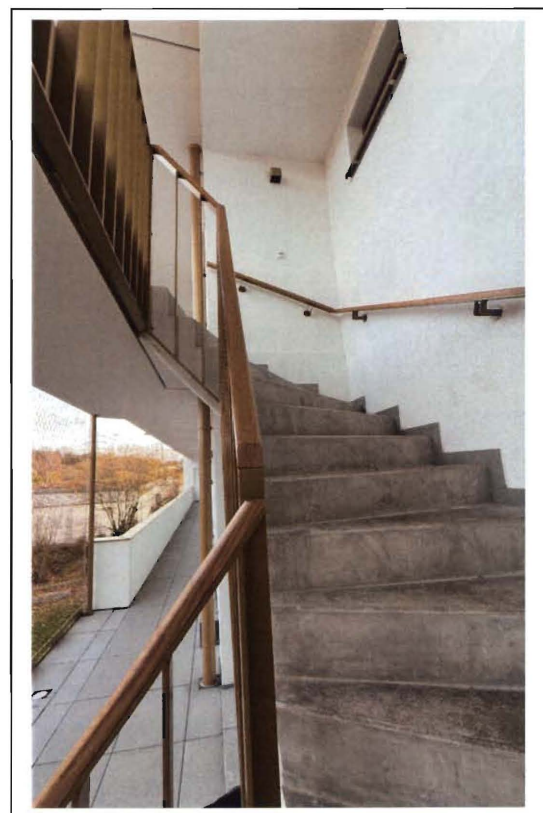


Foto 11: Treppe zum 3. OG

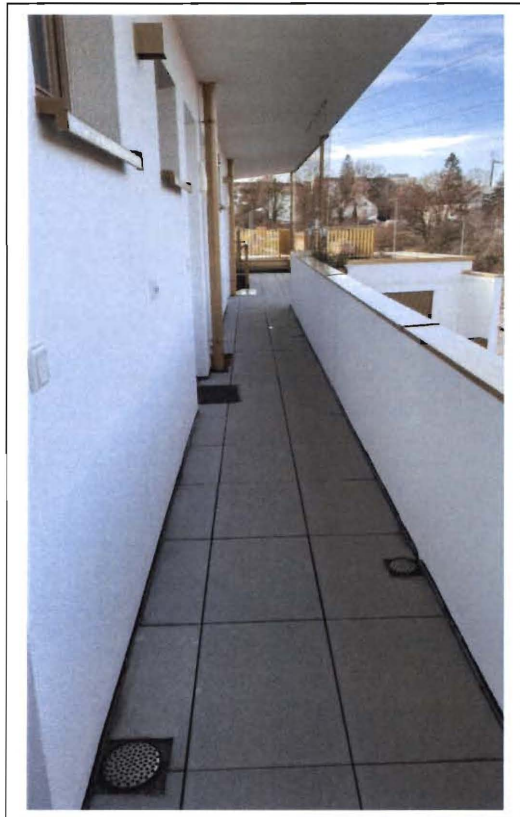


Foto 12: Laubengang im 3. OG



Foto 13: Wohnungseingang Nr. 36



Foto 14: Balkon-Blick zum Gemeinschaftsgarten



Foto 15: Spind-Keller



Foto 16: Spind Nr. 36



Foto 17: Waschkeller



Foto 18: Fahrradabstellraum



Foto 19: Gemeinschaftsküche