

## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur BaylkaBau  
Diplom-Sachverständiger (DIA)

Amtsgericht Landshut  
GZ 2 K 115/23 und 2 K 116/23



# WERTGUTACHTEN

Nr. I 4096/24

**Objekt:** Grundstücke Flste. 1038/42, 1038/67, 1038, Gemarkung Moosburg, bebaut mit drei Mehrfamilienhäusern, Tiefgarage, älterem Wohnhaus (Abbruchgebäude) und Nebengebäuden  
Stephan-Rotthaler-Straße 7, 9, 11  
Münchener Straße 88,  
85368 Moosburg a.d. Isar

**Auftrag:** Ermittlung des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB

**Wertermittlungstichtag:** 30.07.2024

**Datum:** 20.12.2024



**Verkehrswert:**  
(im miet- und lastenfreien Zustand)

**€ 5.700.000,-**

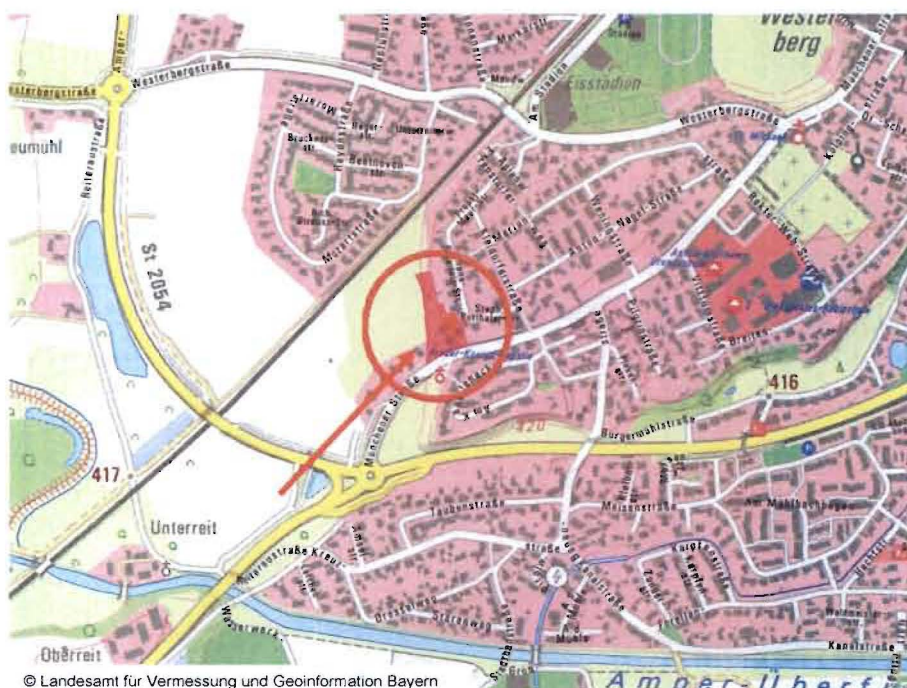
Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgegebene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

Büro Hohenbrunn/München:  
Falkenstraße 8 · 85662 Hohenbrunn  
Tel.: 089/69359722 · Fax: 089/69359723

Büro Bayrischzell:  
Streinweg 5 · 83735 Bayrischzell  
Tel.: 08023/1483

Büro Hohenschäftlarn:  
Weidenstr. 5 · 82069 Hohenschäftlarn  
Tel.: 08178/907795

**Grundstücke Flste. 1038/42, 1038/67, 1038, Gemarkung Moosburg,  
bebaut mit drei Mehrfamilienhäusern, Tiefgarage, älterem Wohnhaus  
(Abbruchgebäude) und Nebengebäuden  
Stephan-Rotthaler-Straße 7, 9, 11, Münchener Straße 88,  
85368 Moosburg a.d. Isar**



## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	3
2	Grundstück.....	7
3	Objektbeschreibung .....	19
4	Bewertungsgrundlagen .....	34
5	Bodenwert.....	40
6	Sachwert .....	50
7	Ertragswert.....	55
8	Verkehrswert.....	63
9	Einzelwerte.....	66
10	Werteinfluss durch Belastungen in Abteilung II.....	67

### **Anlagen:**

- Berechnungen
- Lageplan
- Grundrisse, Schnitte

Dieses Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen gefertigt  
und enthält 69 Seiten und 14 Anlagenseiten

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Landshut  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen  
Maximilianstraße 22  
84028 Landshut

gemäß Beschlüssen vom: 12.02.2024

**Geschäftszeichen: 2 K 115/23 und 2 K 116/23**

### **1.2 Auftrag**

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) gemäß § 194 BauGB der mit drei Mehrfamilienhäusern, einer Tiefgarage, einem älteren Wohnhaus (Abbruchgebäude) und Nebengebäuden bebauten Grundstücke, **Flste. 1038/42, 1038/67 und 1038**, Gemarkung Moosburg a.d. Isar, Amtsgericht Freising

Stephan-Rothaler-Straße 7, 9, 11, Münchener Straße 88,  
85368 Moosburg a.d. Isar

**im miet- und lastenfreien Zustand**

**zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.07.2024.**

### **1.3 Zweck der Begutachtung**

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

### **1.4 Objekt**

Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich um eine aus drei Flurstücken bestehende, zusammenhängende Grundstücksfläche mit einer Gesamtgröße von 5.967 m<sup>2</sup>. Im südöstlichen Bereich der Fläche befinden sich drei Mehrfamilienhäuser und eine Tiefgarage. Die im Zeitraum zwischen 2018 und 2020 errichtete Anlage verfügt über insgesamt 14 Wohnungen und 16 Tiefgaragen-

stellplätze. Im südwestlichen Grundstücksbereich befindet sich ein älteres, freistehendes Einfamilienhaus. Das zum Stichtag leerstehende Gebäude ist in einem auffälligen Zustand und ist als Abbruchgebäude einzustufen. Der nördliche Grundstücksbereich ist, abgesehen von einem älteren, auffälligen Nebengebäude (Bienenhaus) nicht bebaut. Es handelt sich in diesem Bereich um eine stark abfallende Waldfläche, die baurechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist und baulich nicht genutzt werden kann.

### **1.5 Besichtigungstag**

Die Ortsbesichtigung fand am 30.07.2024 statt. Folgende Personen haben an der Ortsbesichtigung teilgenommen:

- [REDACTED] (Antragsgegner)
- Herr R. (Verwalter)  
(Namen aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen)
- Constantin Thomee, Sachverständigenbüro Bader & Thomee
- Dr. Bernhard Thomée, Sachverständigenbüro Bader & Thomee

Das Anwesen konnte generell ungehindert besichtigt werden. Von den Wohneinheiten konnten die Wohnungen Nr. 1 und Nr. 2 von innen besichtigt werden. Gemäß Auskunft bei Ortstermin weisen die übrigen Wohnungen vergleichbare Ausstattungsstandards und Zustände auf. Unter Annahme dieser ungeprüften Angabe, wird der Umfang der besichtigten Einheiten als ausreichend erachtet.

### **1.6 Unterlagen und Auskünfte**

Für die Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen und Auskünfte verwendet:

- Amtlicher Lageplan
- Auszug Liegenschaftskataster
- Grundbuchauszüge vom 30.11.2023
- Kaufvertrag URNr. 491, Notar Dr. Neubauer vom 04.03.1971

- Messungsanerkennung, Auflassung URNr. 1531, Notar Dr. Neubauer vom 13.07.1971
- Eingabepläne „Neubau von drei Wohnhäusern mit Tiefgarage“ mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten vom 17.11.2017
- Flächenberechnung zum Bauantrag vom 17.11.2017
- Ausführungspläne „Neubau von drei Wohnhäusern mit Tiefgarage“ mit Grundrissen vom 20.03.2018
- Angaben zu den Mietverhältnissen (Mieterliste)
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses
- Auskünfte Stadt Moosburg

### **1.7 Literatur**

- W. Kleiber: *Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch*, Bundesanzeiger Verlag
- J. Simon, W. Kleiber, R. Rössler: *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*, Luchterhand
- F. Pohnert, B. Ehrenberg, W.-D. Haase, H.-J. Horn: *Kreditwirtschaftliche Wertermittlung*, Luchterhand
- G. Sommer, R. Kröll, J. Piehler, *Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis*, Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag

### **1.8 Rechtsgrundlagen**

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung und des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

## **1.9 Bewegliche Gegenstände**

Bewegliche Gegenstände wie die Möblierung, Einrichtungsgegenstände sowie Einbauküchen und Einbaumöbel sind nicht Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung und sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht enthalten.





**Abteilung III**

Die Bewertung bezieht sich auf in Abteilung III des Grundbuchs unbelastete Grundstücke. Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs sind nicht berücksichtigt und aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

**b) Blatt 11903**

**Bestandsverzeichnis**

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Fl.Nr.	Größe
Freising	Moosburg a.d. Isar		11903	1038/42	598 m <sup>2</sup>

lfd. Nr. 1: Flst. 1038/42, Stephan-Rothaler-Straße 7, Gebäude- und Freifläche

**Abteilung I / Eigentümer**

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen

**Abteilung II**

lfd. Nr. 1: gelöscht

lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landshut AZ: 2 K 116/23);

**Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.**

## **Abteilung III**

Die Bewertung bezieht sich auf in Abteilung III des Grundbuchs unbelastete Grundstücke. Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs sind nicht berücksichtigt und aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

### **2.2 Geometrie und Beschaffenheit**

Die aus drei Flurstücken bestehende Gesamtfläche hat eine unregelmäßige Grundfläche. Die Grundstücksbreite in Ostwestrichtung beträgt maximal ca. 152 m. Das teilweise steil in Richtung Westen und Südwesten abfallende Hanggrundstück grenzt im Süden an die Münchener Straße, im Westen an ein bebautes Grundstück und an landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Norden an eine weitere Waldfläche sowie im Osten an bebaute Grundstücke und mit einer schmalen Zufahrt an die Stephan-Rotthaler-Straße. Das Grundstück wird von Süden über die Münchener Straße und von Osten über die Stephan-Rotthaler-Straße erschlossen. Aufgrund der Hanglage erfolgt die Erschließung über die Münchener Straße auf der Ebene -1 (Niveau Tiefgarage) und die Erschließung über die Stephan-Rotthaler-Straße auf der Ebene 0. Im südöstlichen Bereich befinden sich drei Mehrfamilienhäuser und eine Tiefgarage. Im südwestlichen Grundstücksbereich befindet sich ein älteres, freistehendes Einfamilienhaus. Der nördliche Grundstücksbereich ist, abgesehen von einem älteren baufälligen Nebengebäude (Bienenhaus), nicht bebaut. Es handelt sich in diesem Bereich um eine stark abfallende Waldfläche.



**südwestlicher Grundstücksbereich –  
Blickrichtung Nordwest**



**Wohngebäude – Blickrichtung West**

# Dr.-Ing. Bernhard Thomée

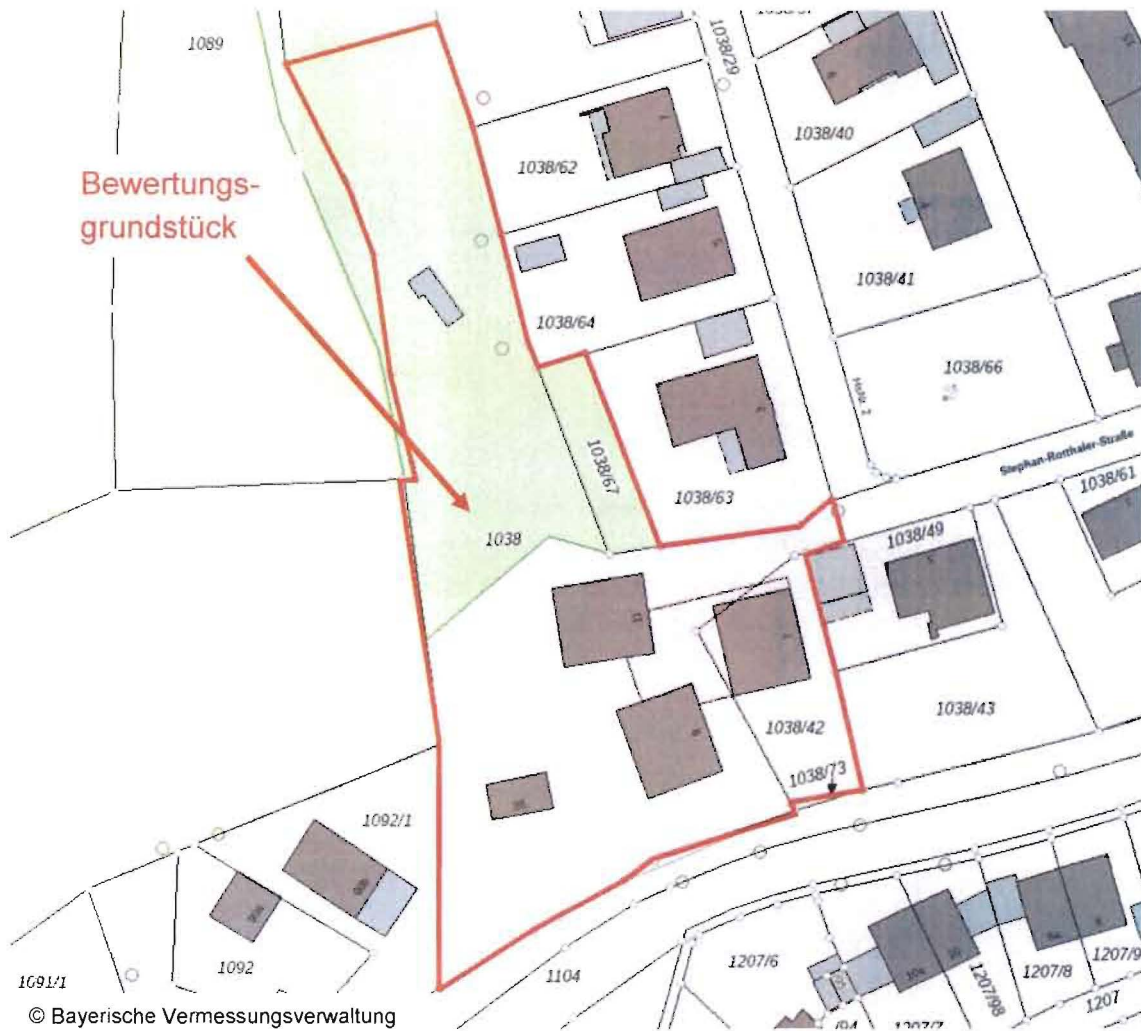
Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Nördliche Grundstücksfläche –  
Blickrichtung Nord



Nördliche Grundstücksfläche mit  
Nebengebäude (ehem. Bienenhaus)



Die Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, Grundwassersituation, Altlasten) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sind nicht Inhalt eines Wertgutachtens.

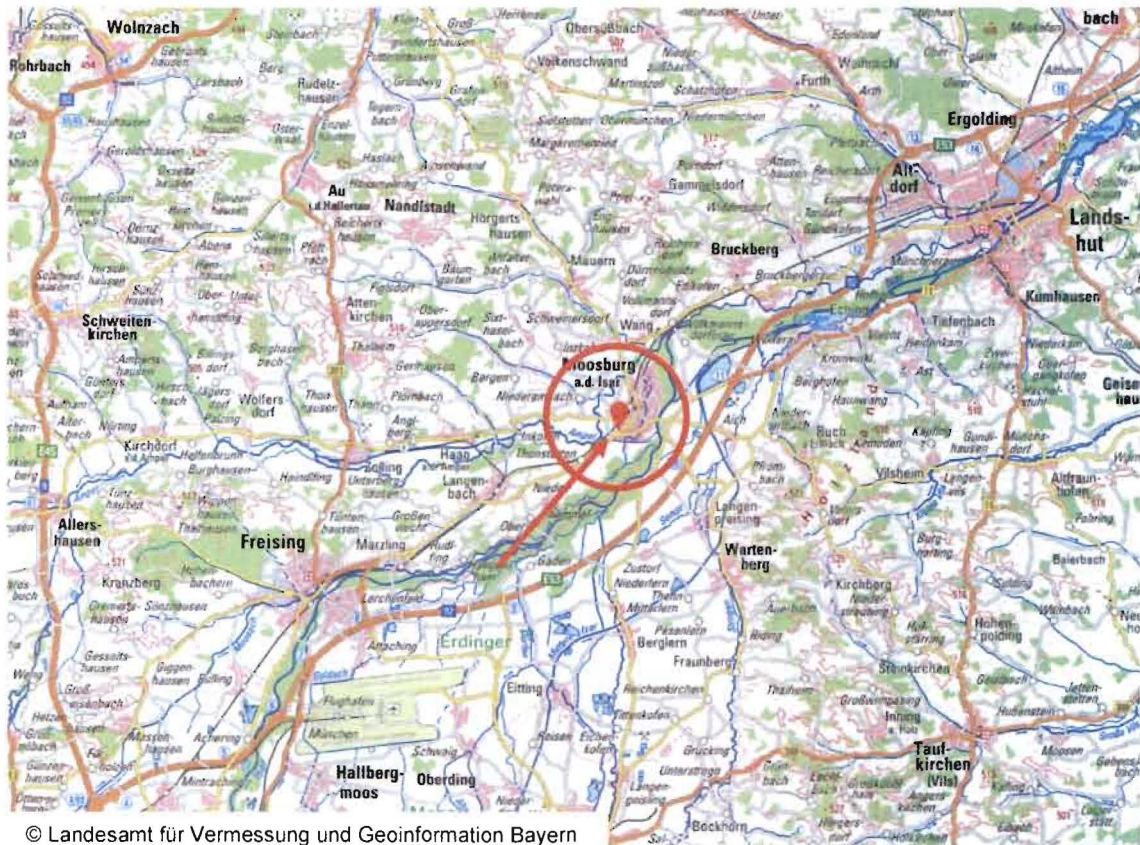
Aufgrund der Hanglage ist bei einer Neubebauung gegebenenfalls mit erschweren Gründungsverhältnissen zu rechnen. Des Weiteren ist mit Schichten- und Hangwasser sowie mit erschweren Entwässerungsbedingungen zu rechnen.

Belastungen durch Altlasten sind nicht bekannt, können jedoch nicht ganz ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Bewertung wird von einem altlastenunbedenklichen Zustand des Grund und Bodens und der baulichen Anlage ausgegangen. Sollten sich im Rahmen von gesonderten Altlastenuntersuchungen Belastungen herausstellen, wäre der Verkehrswert gegebenenfalls anzupassen.

### **2.3 Lage**

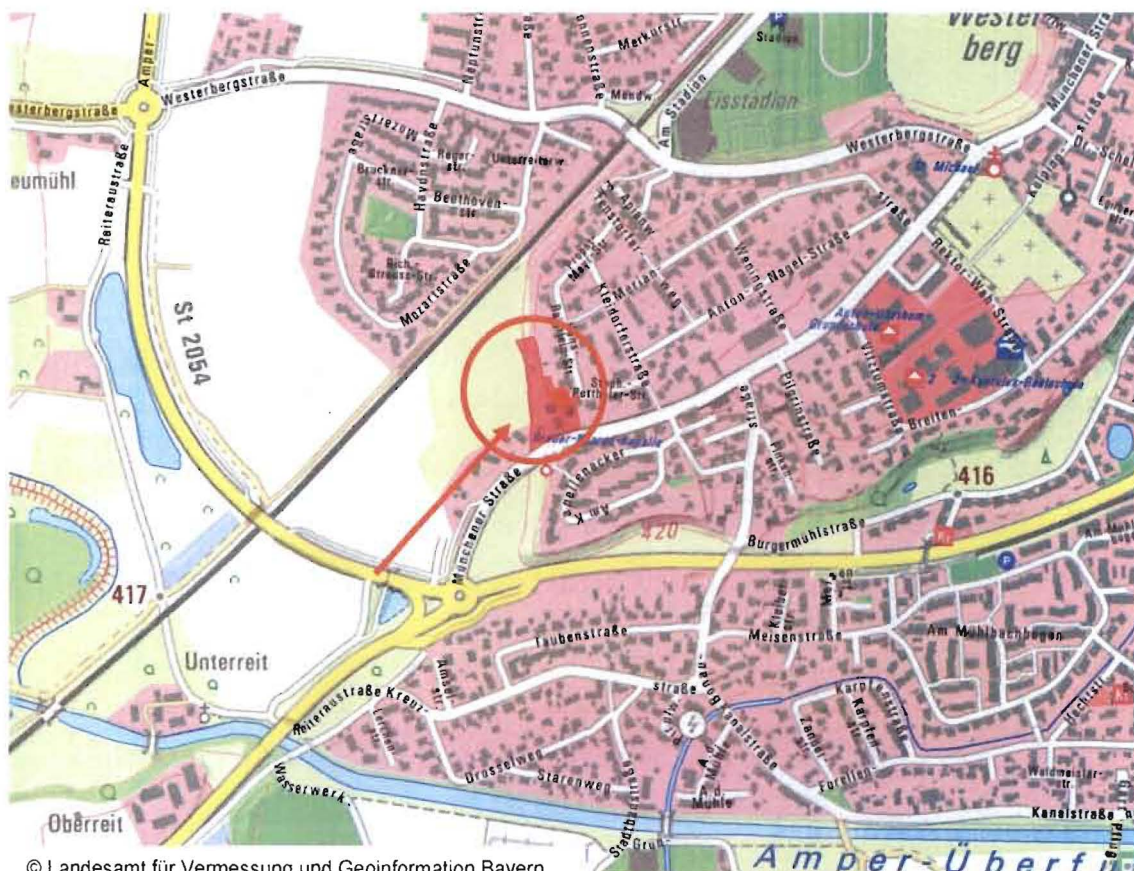
Die Stadt Moosburg a.d. Isar mit ca. 20.027 Einwohnern (Stand 12.2023) liegt im nordöstlichen Bereich des oberbayrischen Landkreises Freising, ca. 45 km nordöstlich der Landeshauptstadt München, ca. 20 km südwestlich von Lands hut und ca. 15 km nordöstlich von Freising (Entfernungsangaben Luftlinie). Moosburg liegt am nordöstlichsten Ende der Münchner Schotterebene am Übergang zum Donau-Isar-Hügelland sowie zum Isar-Inn-Hügelland. Während das alte Stadtzentrum sowie weitere Teile der Stadt auf einem tertiären Höhenzug zwischen der Isar und der nördlich der Stadt einmündenden Amper liegen, wird das restliche Stadtgebiet durch die Auwälder der beiden Flüsse begrenzt. Das Stadtgebiet erstreckt sich über eine Fläche von 43,85 km<sup>2</sup>. Moosburg ist die älteste Stadt im Landkreis Freising und ist heute ein Mittelzentrum in der Region München und Standort verschiedener Gewerbe- und Industriebetriebe.

Die Stadt verfügt über vielfältige Bildungseinrichtungen wie zwei Grundschulen, eine Mittelschule, eine Realschule und ein Gymnasium. Die Infrastruktur in Moosburg ist gut. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen und erweiterten Bedarfs sowie ein hohes Angebot an Einrichtungen für Freizeit, Kultur und Erwachsenenbildung sind gegeben.



Das Grundstück liegt im südwestlichen Stadtrandbereich von Moosburg am Rande eines Wohngebiets, ca. 1,1 km südwestlich des Zentrums (Rathaus), ca. 1,0 km südwestlich des Bahnhofs und ca. 1,6 km nordwestlich der Isar. Das Gebiet um das Objekt wird großräumig eingegrenzt durch die Münchener Straße im Südosten, die Westerbergstraße im Norden, die Bahnstrecke München-Landshut und landwirtschaftliche Flächen im Nordwesten und Westen. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen und erweiterten Bedarfs sind u.a. im Zentrumsbereich von Moosburg in einer Entfernung von ca. 1,0 km gegeben. In einer Entfernung von ca. 250 m befindet sich ein Lebensmitteldiscounter. Die unmittelbar südlich des Grundstücks verlaufende

Münchener Straße ist eine stärker befahrene Hauptverkehrsstraße. Die östlich des Grundstücks angrenzende Stephan-Rothaler Straße ist eine schwach befahrene Anliegerstraße. Die Ortsumfahrung von Moosburg (St 2350, St 2054) verläuft in einer Entfernung von ca. 250 m. Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr und durch die in einer Entfernung von ca. 180 m verlaufende Bahnstrecke sind witterungsabhängig gegeben.



### **Umgebungsbebauung**

Die Umgebungsbebauung im Ortsrandbereich ist inhomogen und besteht im Wesentlichen aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern unterschiedlichen Baualters. Die Bebauung ist aufgelockert und durchgrünt.

### **Öffentliche Verkehrsmittel**

Moosburg liegt an der Bahnstrecke München – Landshut. Der Bahnhof von Moosburg befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,0 km (Luftlinie). Es

verkehren u.a. Regionalexpresszüge und Regionalbahnen nach München, Landshut, Regensburg, Nürnberg und Passau. Die Fahrzeit bis zum Münchner Hauptbahnhof beträgt mit dem Regionalexpress 32 bis 34 Minuten. Des Weiteren bestehen regionale Busverbindungen. Eine Bushaltestelle befindet sich u.a. in der Münchener Straße und ist fußläufig erreichbar.

### **Individualverkehr**

Das Bewertungsobjekt ist über die Münchener Straße und Hauptverkehrsstraßen gut an die angrenzenden Gemeinden und Städte angebunden. Der Autobahnanschluss zur BAB A 92 Anschlussstelle "Moosburg – Süd" ist nach ca. 5 km Fahrt zu erreichen.

### **Beurteilung**

Moosburg gilt als durchschnittlich gute Wohnlage im Landkreis Freising. Das Bewertungsobjekt befindet sich generell in durchschnittlich guter Ortsrandlage von Moosburg. Die unmittelbare Lage an der stärker befahrenen Münchener Straße mindert jedoch etwas den Wohnwert. Die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr und die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr sind als gut einzustufen. Die Infrastruktur in der Umgebung ist gut ausgebaut. Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr und den Bahnverkehr sind witterungsabhängig gegeben.



**Münchener Straße – Blickrichtung Ost**



**Stephan-Rotthaler-Straße – Blickrichtung Ost**

## **2.4 Erschließung**

Das Grundstück wird von Süden über die Münchener Straße und von Osten über die Stephan-Rothaler-Straße erschlossen. Beide Straßen sind endausgebaut, asphaltiert und beleuchtet. Gehwege sind angelegt. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telekommunikation sind vorhanden.

Nach Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Moosburg sind für das Grundstück derzeit keine Erschließungskostenbeiträge oder sonstige öffentlich-rechtlichen Beiträge zu entrichten. Es wird somit unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. zum Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind.

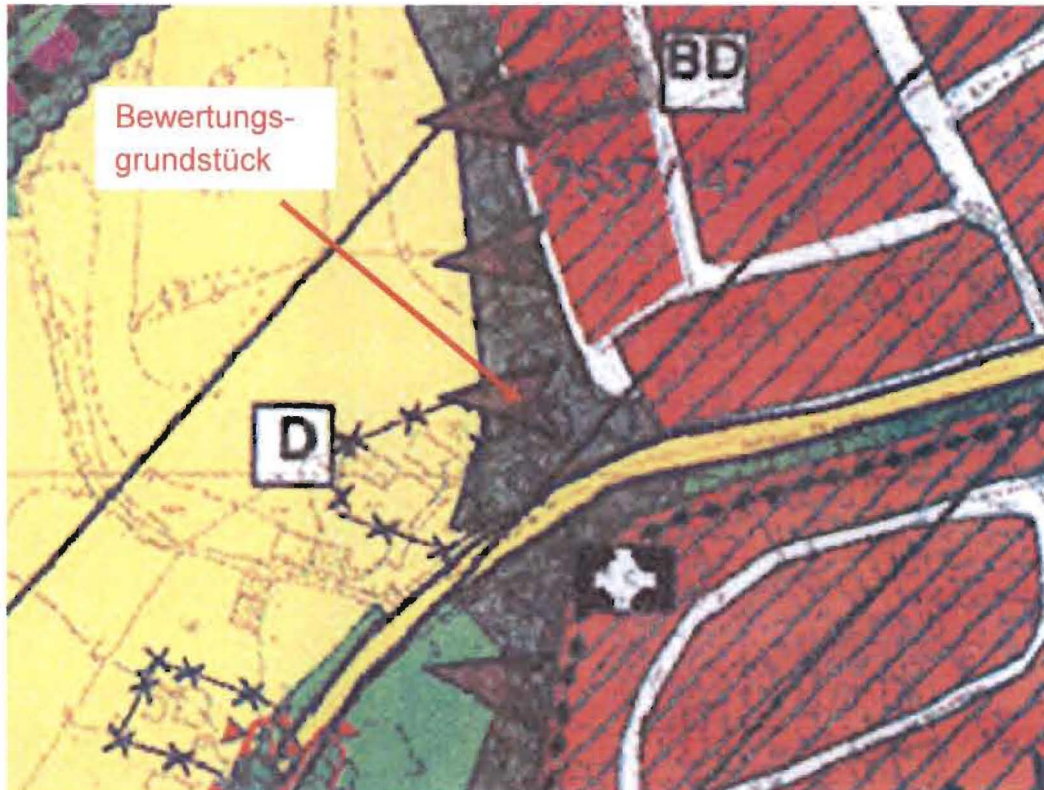
## **2.5 Baurecht**

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen und Auskünften stellt sich die baurechtliche Situation zum Stichtag wie folgt dar:

Die Grundstückfläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Moosburg als „Misch-/Laubwald“ - „Markanter Landschaftsbereich z.B. Hangbereich von Bebauung fernhalten in Breitenberg, Grünseiboldsdorf, Pfrombach“ (nördlicher und westlicher Bereich) sowie als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Ausschnitt FNP unten). Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB.

Nach Auskunft des Bauamts der Stadt Moosburg ist der bebaute Bereich im Süden entlang der Münchener Straße baurechtlich dem Innenbereich zuzuordnen. Das Baurecht ist in diesem Bereich nach § 34 zu beurteilen und richtet sich nach der vorhandenen Umgebungsbebauung. Der nördliche Grundstücksbereich (nördlich Gebäude Haus Nr. 11) ist aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan und der Lage baurechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die Errichtung von Gebäuden, bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie Änderungen der bisherigen Nutzung sind im Außenbereich

demnach nur bei wenigen Ausnahmen unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen und Bedingungen zulässig. Eine bauliche Nutzung des nördlichen Grundstücksbereichs ist demnach zum Stichtag nicht möglich.



**Ausschnitt Flächennutzungsplan**

Das Grundstück ist im südöstlichen Bereich mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage bebaut. Im südwestlichen Grundstücksbereich befindet sich ein älteres, freistehendes Einfamilienhaus. Die gesamte Grundstücksfläche ist durch die vorhandene Bebauung mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,32 baulich ausgenutzt.

Entsprechend unverbindlichen Auskünften des Bauamts der Stadt Moosburg ist davon auszugehen, dass das als Abbruch einzustufende Bestandsgebäude (Münchener Straße 88) durch einen Ersatzbau ersetzt werden kann. Die Größe des neuen Baukörpers, der gegebenenfalls etwas größer als das Bestandsgebäude ausfallen könnte, ist hierbei aus der Umgebungsbebauung abzuleiten.

Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass ein Ersatzbau mit ähnlichen Abmessungen wie das Bestandsgebäude realisiert werden kann. Eine rechtsverbindliche Klärung des Baurechts, die gegebenenfalls eine höhere oder auch eine geringere bauliche Nutzung des Grundstücks ergibt, kann nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag erfolgen.

Für das Bestandsgebäude (Münchener Straße 88) konnten keine Genehmigungsunterlagen vorgelegt werden. Für die Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage liegen Eingabepäne aus dem Jahr 2017 vor. Im Rahmen der Wertermittlung wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass die vorhandene Bebauung und die vorhandene Nutzung baurechtlich genehmigt sind.

Anmerkungen:

Die genannten Annahmen stellen keine baurechtliche Beurteilung dar und beruhen auf mündlichen und unverbindlichen Auskünften der Behörden. Eine rechtssichere Auskunft ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag zu erlangen. Die der Wertermittlung zugrunde gelegte bauliche Nutzung stellt eine Annahme dar, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber dem Sachverständigen, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Eine Haftung hierfür wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ unter Berücksichtigung von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

## **2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten**

### **Nutzung / Mietvertrag**

Gemäß Auskunft beim Ortstermin und entsprechend den übergebenen Unterlagen stellt sich die Vermietungssituation zum Stichtag wie folgt dar:

#### *Wohnhäuser (Haus-Nrn. 7, 9, 11) mit Tiefgarage*

Zum Stichtag sind alle 14 Wohnungen vermietet. Die Mietverträge sind unbefristet. Die vereinbarten Nettokaltmieten liegen zwischen 9,38 €/m<sup>2</sup> und 14,64 €/m<sup>2</sup>. Die umlagefähigen Betriebskosten werden von den Mietern getragen und unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen abgerechnet. Die Mieterträge der Einheiten werden im Rahmen der Ertragswertermittlung in Abschnitt 7 vorgetragen.

Eine der Wohneinheiten ist gewerblich für die Nutzung als Büro vermietet. Der Gewerbemietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit. Eine baurechtliche Nutzungsänderung liegt nicht vor.

Bei einigen Wohnungen sind zusätzliche Mieten für die Küchennutzung vereinbart (30 bis 35 €/Monat). Da Einbauküchen nicht bei der Wertermittlung erfasst werden, werden diese Mieterträge ebenfalls nicht berücksichtigt

#### *Bestandsgebäude (Münchener Straße 88)*

Das Gebäude ist in einem baufälligen Zustand und wird angabegemäß seit ca. 4 Jahren nicht mehr bewohnt.

### **Denkmalschutz**

Das Bewertungsobjekt wird weder als Bodendenkmal noch als Baudenkmal in der Bayerischen Denkmalliste geführt (Quelle: Bayernatlas-Denkmal).

### **3 Objektbeschreibung**

#### **3.1 Allgemeine Hinweise**

Die Gebäude- und Baubeschreibung soll einen Eindruck von der Ausführung und Ausstattung der Baulichkeiten vermitteln. Sie stellt keine detaillierte Raum- bzw. Bau-, Substanz- und Mängelbeschreibung dar. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die vorherrschenden Ausstattungsmerkmale. Der Vortrag der nicht sichtbaren Bauteile beruht auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen, Annahmen und Vermutungen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine das Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Baumängel und –schäden sind in der Bewertung nur berücksichtigt, so sie am Besichtigungstag deutlich sichtbar und erkennbar waren. Nicht untersucht wurde die Belastung der Gebäude im Inneren auf asbest- und formaldehydhaltiges Material bzw. auf Schädlingsbefall der Holzbauteile, Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. Die hierfür erforderlichen Nachweise könnten nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sprengen den Rahmen dieses Wertgutachtens.

Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

### **3.2 Wohngebäude Haus-Nrn. 7, 9, 11**



**Südseite des Gebäudes Haus-Nr. 11**



**Süd- und Ostseite des Gebäudes Haus-Nr. 11**

#### **Konzept**

Bei den zu bewertenden Gebäuden handelt es sich um drei freistehende Mehrfamilienhäuser, die in Hanglage um bzw. auf einer eingeschossigen Tiefgarage errichtet sind. Die Gebäude Haus-Nrn. 9 und 11 verfügen über jeweils ein Untergeschoss (Ebene -2), ein Hanggeschoss (Ebene -1), ein Erdgeschoss (Ebene 0) und zwei Dachgeschosse (Ebenen 1 und 2). Das Gebäude Haus-Nr. 7, das sich über der Tiefgarage befindet, verfügt über ein Erdgeschoss (Ebene 0) und zwei Dachgeschosse (Ebenen 1 und 2). In den Gebäuden befinden sich insgesamt 14 Wohneinheiten und 16 Tiefgaragenstellplätze. Die Gebäude haben ein modernes Erscheinungsbild mit Satteldächern mit Gauben und geringen Dachüberständen sowie Fassaden, die in weiten Bereichen mit dunklem Holz verschalt sind.

Baujahr: anabegemäß von 2018 - 2020

#### **Konstruktion**

Das Gebäude sind in Massivbauweise mit Beton- und Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken und Satteldächern mit Holzdachstühlen ausgeführt.

#### **Gebäudeabmessungen**

Die Gebäude haben ab der Ebene 0 rechteckige Grundflächen mit Grundrissabmessungen von ca. 13 m x 15 m.

## **Raumeinteilung und Nutzung**

Ebene -2: Haus Nr. 9: Treppenhaus mit Aufzug, Flur, Technikräume, Kellerräume mit Mieterkellern

Haus Nr. 11: Treppenhaus, Flur, Technikräume, Kellerräume mit Mieterkellern

Ebene -1: Haus Nr. 9: Treppenhaus mit Aufzug, Kellerraum mit Mieterkeller

3 – Zimmer Wohnung mit Wohn-/ Esszimmer, 2 Zimmern, Flur mit Abstellkammer, Bad, Küche mit Abstellkammer und Terrasse

Haus Nr. 11: Treppenhaus, Kellerraum

3 – Zimmer Wohnung mit Wohn-/ Esszimmer, 2 Zimmern, Flur, Garderobe mit Abstellkammer, Bad, Duschbad, Küche und Terrasse

Tiefgarage mit 16 PKW-Stellplätzen, Fahrradabstellraum

Ebene 0: Haus Nr. 7: Treppenhaus, Abstellraum (Hausmeister)

5 – Zimmer Wohnung mit Wohn-/ Esszimmer mit Küchenzeile, 4 Zimmern, Flur mit Abstellkammer, Bad, Duschbad und Terrasse

Haus Nr. 9: Treppenhaus mit Aufzug

2 – Zimmer Wohnung mit Wohn-/ Esszimmer mit Küchenzeile, 1 Zimmer, Flur, Bad und Balkon

2 – Zimmer Wohnung mit Wohn-/ Esszimmer mit Küchenzeile, 1 Zimmer, Flur, Bad und Balkon

Haus Nr. 11: Treppenhaus

2 – Zimmer Wohnung mit Wohn-/ Esszimmer mit Küchenzeile, 1 Zimmer, Flur, Bad und Balkon

3 – Zimmer Wohnung mit Wohn-/ Esszimmer mit Küchenzeile, 2 Zimmern, Flur, Bad und Balkon

Ebene 1:

Haus Nr. 7: Treppenhaus,

2 – Zimmer Wohnung mit Wohn-/ Esszimmer mit Küchenzeile, 1 Zimmer, Flur, Bad und Balkon

3 – Zimmer Wohnung mit Wohn-/ Esszimmer mit Küchenzeile, 2 Zimmern, Flur, Bad und Balkon

Haus Nr. 9: Treppenhaus mit Aufzug

5 – Zimmer Maisonettewohnung (mit Ebene 2) mit Esszimmer mit Küchenzeile, 1 Zimmer, Bad und Balkon in Ebene 1 sowie Wohnzimmer, 2 Zimmern und Bad in Ebene 2

3 – Zimmer Wohnung mit Wohn-/ Esszimmer mit Küchenzeile, 2 Zimmern, Flur, Bad und Balkon

Haus Nr. 11: Treppenhaus

5 – Zimmer Maisonettewohnung (mit Ebene 2) mit Esszimmer mit Küchenzeile, 1 Zimmer, Bad und Balkon in Ebene 1 sowie Wohnzimmer, 2 Zimmern und Bad in Ebene 2

3 – Zimmer Wohnung mit Wohn-/ Esszimmer mit Küchenzeile, 2 Zimmern, Flur, Bad und Balkon

Ebene 2:

Haus Nr. 7: Treppenhaus,

2,5 – Zimmer Wohnung mit Wohn-/ Esszimmer mit Küchenzeile, 1 Zimmer, Garderobe mit Arbeitsbereich, Abstellkammer, Bad und Loggia

Haus Nr. 9: Maisonettewohnung (siehe Ebene 1)

Haus Nr. 11: Maisonettewohnung (siehe Ebene 1)

**Beurteilung:**

Die Gebäude verfügen über gute und funktionelle Grundrisseinteilungen. Der Verkehrsflächenanteil ist gering und ist überwiegend in die Mieteinheiten integriert.

Die 2 - bis 5 - Zimmerwohnungen weisen Wohnflächen zwischen 61,5 m<sup>2</sup> und 127,9 m<sup>2</sup> auf. Die Wohnungen haben generell gute, moderne und offene Grundrisslösungen. Die Wohnungen verfügen alle über Terrassen, Balkone oder Loggien.

**Zusammenstellung der Wohnfläche:**

Die Zusammenstellung der Mietfläche basiert auf den Angaben der vom Auftraggeber übergebenen Flächenberechnungen und Planunterlagen. Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen mit den tatsächlichen Maßen wurde nicht geprüft. Die Berechnung erfolgte angabegemäß auf Grundlage der lichten Raummaße. Balkone, Loggien und Terrassen wurden mit der Hälfte ihrer Grundfläche berücksichtigt. Technikflächen und Verkehrsflächen außerhalb der Mieteinheiten sowie die Kellerabteile sind nicht berücksichtigt.

Zusammenstellung der Mietfläche	Nutzung	m <sup>2</sup>
Wohnung 1 - Haus Nr. 7, Ebene 0	Wohnung	127,87
Wohnung 2 - Haus Nr. 7, Ebene 1	Wohnung	61,46
Wohnung 3 - Haus Nr. 7, Ebene 1	Wohnung	78,35
Wohnung 4 - Haus Nr. 7, Ebene 2	Wohnung	80,38
Wohnung 5 - Haus Nr. 9, Ebene 0	Wohnung	63,53
Wohnung 6 - Haus Nr. 9, Ebene 0	Wohnung	81,34
Wohnung 7 - Haus Nr. 9, Ebene 1+2	Wohnung	122,90
Wohnung 8 - Haus Nr. 9, Ebene 1	Wohnung	75,36
Wohnung 9 - Haus Nr. 11, Ebene 0	Wohnung	63,53
Wohnung 10 - Haus Nr. 11, Ebene 0	Wohnung	78,07
Wohnung 11 - Haus Nr. 11, Ebene 1+2	Wohnung	111,68
Wohnung 12 - Haus Nr. 11, Ebene 1	Wohnung	70,23

---

Wohnung 13 - Haus Nr. 9, Ebene -1	Wohnung	94,32
Wohnung 14 - Haus Nr. 11, Ebene -1	Wohnung	103,69
Mietfläche gesamt		1.212,71
<b>Mietfläche gesamt rd.</b>		<b>1.213,00</b>

---

**Baubeschreibung / Ausstattung*****Rohbau / Fassade:***

Gründung:	Streifen- und Bodenplatte aus Stahlbeton
Außenwände:	Mauerwerk und Stahlbeton (Untergeschosse)
Fassade:	Putzflächen und Holzverschalung gestrichen
Innenwände:	Stahlbeton, Mauerwerk, Trockenbau
Decken:	Stahlbeton
Dach:	Satteldach mit Holzdachstuhl und Pfanneneindeckung, Dachgauben, Spenglerarbeiten in Titanzinkblech
Treppen:	Stahlbetontreppenläufe mit Fliesenbelag und Metallgeländer, Außentreppen aus Stahlbeton
Balkone:	Stahlbetonplatten mit Edelstahlgeländern
Fenster:	Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung

***Innenausbau:***

Wandflächen:	Putzflächen gestrichen Untergeschosse: Putz- und Betonflächen gestrichen
Deckenflächen:	Putzflächen gestrichen Untergeschosse: Putz- und Betonflächen, teilweise gestrichen
Türen:	Hauseingänge: Leichtmetalltüren mit Glaselementen Wohnungseingänge: Holzwerkstofftüren beschichtet Keller: Metalltüren, Brandschutztüren nach Erfordernis

Kellerabteile mit Trennwandsystemen aus Holzlatten

Böden: Eingangsbereich, Treppenhäuser, Kellerflächen  
Fliesenböden

**Bauteile / Einbauten / Betriebseinrichtungen:**

Heizung: Zentralheizung (gasbefeuert), Fußbodenheizung, Zentrale Warmwasserbereitung, Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung

Elektro: moderne und zeitgemäße Elektroinstallation, Verteilung mit Automatensicherungen und FI-Schutzschalter, Cat-Verkabelung

Haustechnik: Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung  
Hebeanlage, Wasserenthärtungsanlage

Aufzug: Haus Nr. 9: Personenaufzug Ebene -2 bis 0

bes. Bauteile: Balkone, Loggien, Dachgauben, Überdachungen  
Hauseingänge, Außentreppen

bes. Einbauten: Einbauküchen (teilweise vermietetseitig, nicht bewertet)



**Hauseingang EG**



**Aufzug Haus Nr. 9**



**Balkon**



**Kellerraum mit Kellerabteil**



**Technikraum**



**Elektroraum**

***Wohneinheiten:***

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten die Wohnungen Nr. 1 und Nr. 2 besichtigt werden. Die Wohneinheiten weisen einen mittleren und zeitgemäßen Ausstattungsstandard auf. Angabegemäß weisen die nicht besichtigten Wohnungen vergleichbare Ausstattungen auf. Als wesentliche Ausstattungsmerkmale sind zu nennen:

- Deckenflächen: Putz- bzw. Beton- und Trockenbauflächen gestrichen
- Wandflächen: Putzflächen gestrichen, Sanitärräume Fliesen
- Böden: Vinyl- und Fliesenböden

Türen: Holzwerkstofftüren beschichtet

Sanitärräume: Bäder mit Badewannen oder Duschen, Waschbecken und Hänge-WC, Fliesenböden (großformatige Fliesen), Wände raumhoch (großformatige Fliesen), moderner und mittlerer Standard

bes. Einbauten: Einbauküchen (teilweise vermierterseits, nicht bewertet)

Die beiden besichtigten Einheiten sind generell in einem durchschnittlich gepflegten Zustand. In Teilbereichen bestehen jedoch vereinzelte Mängel und Schäden u.a. aufgrund nicht fachgerecht ausgeführter Arbeiten (z.B. Fliesenarbeiten Bäder, siehe nachfolgende Beschreibung).



**Wohnzimmer WE Nr. 1**



**Küchenzeile WE Nr. 1**



**Flur WE Nr. 1**



**Zimmertüre**



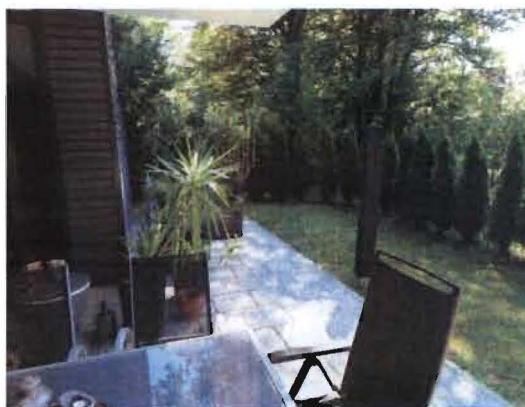
**Bad WE Nr. 1**



**Bad WE Nr. 2**



**Zimmer WE Nr. 2**



**Terrasse WE Nr. 1**

### **Durchgeführte Arbeiten**

Gemäß Auskunft beim Ortstermin wurden seit der Fertigstellung, abgesehen von Rest- und Mängelbeseitigungsmaßnahmen keine durchgreifenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

### **Mängel / Schäden**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden augenscheinlich, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, folgende Mängel und Schäden festgestellt oder mitgeteilt:

- Holzverschalung Fassade teilweise abgewittert, einzelne Latten lose bzw. abstehend
- angabegemäß Fassadenverkleidung teilweise nicht fachgerecht ausgeführt (u.a. fehlende Kleintiergitter) und Anschlüsse Vordächer nicht fachgerecht ausgeführt
- Undichtigkeiten Decke über Tiefgarage

- erheblicher Wasserschaden Fahrradabstellraum Ebene -1
- Fliesenarbeiten Bäder nicht fachgerecht ausgeführt (u.a. Bodenfliesen lösen sich, Wandfliesen optisch unschön verlegt), angabegemäß müssen noch bei 8 Bädern die Bodenfliesen saniert werden
- Restarbeiten erforderlich (z.B. Verputz- und Malerarbeiten Untergeschoss)
- weitere Mängel- und Schäden (z.B. Betonnester Decke Tiefgarage, Gebäudefuge nicht fachgerecht ausgeführt, Putzschäden/Risse Fassade, Abschlüsse Treppenbeläge, Kernbohrungen Aufzugsschacht)



**Holzfassade abgewittert, teilweise lose**



**Anschlüsse Vordach nicht fachgerecht**



**Putzschaden / Riss Fassade**



**nicht fachgerechte Trennfuge**



**Wasserschaden Fahrradabstellraum**



**Wasserschaden Fahrradabstellraum**



**Untersichten Treppe und Decke UG  
nicht fertiggestellt**



**Fliesenarbeiten Bad nicht fachgerecht  
ausgeführt**

### **Ausstattung / Bauzustand**

Die Gebäude und die Wohneinheiten weisen einen mittleren und zeitgemäßen Ausstattungsstandard auf.

Die Gebäude sind zum Stichtag generell in einem durchschnittlich gepflegten Zustand. In Teilbereichen bestehen jedoch vereinzelte Mängel und Schäden u.a. aufgrund nicht fachgerecht ausgeführter Arbeiten (siehe Aufzählung oben). Die Gebäude weisen einen Instandhaltungsrückstau im Bereich der genannten

Mängel und Schäden auf. Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt. Angabegemäß bestehen zum Stichtag keine Gewährleistungsansprüche für die nicht fachgerecht ausgeführten bzw. nicht fertiggestellten Arbeiten.

### **Energetische Eigenschaften**

Die Gebäudehülle weist eine gute, den Anforderungen der Bauzeit entsprechende energetische Qualität auf. Genauere Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes und der haustechnischen Anlagen sind einem Energieausweis, der dem Sachverständigen nicht vorliegt, zu entnehmen.

### **3.3 Tiefgarage**



**Innenansicht Tiefgarage**



**Zufahrt zur Tiefgarage**

### **Konzept**

In der Ebene -1 befindet sich unter dem Gebäude Nr. 7 und der Hoffläche eine eingeschossige Tiefgarage mit 16 PKW-Stellplätzen. Die Tiefgarage wird aufgrund der Hanglage von Westen über eine auf Geländeneiveau liegende Zufahrt von der Münchener Straße aus erschlossen. Die Tiefgarage ist ein teilweise erdüberdeckter Stahlbetonmassivbau. Die sichtbaren Wand- und Deckenflächen sind aus Beton, der Boden ist mit Betonsteinpflaster belegt.

Baujahr:                      angabegemäß von 2018 - 2020

## **Bauzustand**

Die Tiefgarage ist zum Stichtag in einem durchschnittlich guten Zustand. In Teilbereichen bestehen Baumängel (z.B. Betonnester, nicht fachgerechte Gebäudefuge).

### **3.4 Bestandsgebäude (Münchener Straße 88)**



**Ostseite des Gebäudes**



**Westseite des Gebäudes**

## **Konzept**

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein älteres, freistehendes Einfamilienhaus mit Kellergeschoss (Hanggeschoss), Erdgeschoss, Obergeschoss und einem Satteldach. Das Gebäude ist in einem einfachen, dem Baujahr entsprechenden Baustil mit einem Satteldach und einer Putzfassade, die in Teilbereichen mit Holz verschalt ist, errichtet. Der Hauseingang befindet sich auf der Ostseite. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Mauerwerkswänden und einem Satteldach mit Holzdachstuhl errichtet.

Baujahr:                   angabegemäß ca. 1940

Das seit ca. 4 Jahren nicht mehr bewohnte Gebäude ist in einem abgewohnten und baufälligen Zustand. **Dem Gebäudebestand wird auf dem Grundstücksmarkt kein Wert mehr zugemessen. Das Gebäude ist als Abbruch einzustufen.** Auf eine nähere Beschreibung des Gebäudes wird verzichtet.

### **3.5 Außenanlagen**



**Gartenfläche südöstlicher Grundstücksbereich**



**Hoffläche zwischen den Wohngebäuden**

#### **Beschreibung**

Die Freiflächen um die Wohngebäude bestehen aus angelegten Gartenflächen und mit Betonsteinpflaster befestigten Zufahrts-, Stellplatz- und Hofflächen. Aufgrund der Hanglage befinden sich die Freiflächen im Bereich der Wohnhäuser auf zwei Ebenen. Die Erschließung über die Münchener Straße erfolgt auf der Ebene -1 (Niveau Tiefgarage) und die Erschließung über die Stephan-Rothaler-Straße erfolgt auf der Ebene 0. Die Geländesprünge sind teilweise mit Stützmauern gesichert. In Teilbereichen sind die Freiflächen eingefriedet.

Die übrigen Freiflächen im Bereich des Bestandsgebäudes und die Waldflächen im nördlichen Grundstücksbereich sind nicht angelegt und sind in einem verwilderten Zustand. In Teilbereichen ist Unrat (z.B. Holz, Bauschutt) abgelagert und es sind u.a. alte Baumaschinen auf dem Grundstück abgestellt.

#### **Zustand**

Die Außenanlagen im Bereich der Wohnhäuser sind angelegt und befinden sich in einem durchschnittlich gepflegten Zustand. Die übrigen Flächen sind in einem vernachlässigten Zustand.

## **4 Bewertungsgrundlagen**

### **4.1 Grundlagen der Wertermittlung**

Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswert-, das Ertragswert-, das Sachwert- oder sind mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen. Danach sind die Verfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Nach den vorliegenden Gegebenheiten handelt es sich um ein Ertragswertobjekt. Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die üblicherweise dem Nutzer zur Ertragserzielung dienen. Der Sachwert wird bei Ertragsimmobilien nur in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge (*siehe Simon/Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Wertermittlungsverordnung*). Er wird zur Plausibilisierung des ermittelten Ertragswerts verwendet. Die Ermittlung der Bodenwerte erfolgt im Vergleichswertverfahren.

Bewertungsgrundlage bilden die vorhandenen Unterlagen, das Ergebnis der Ortsbesichtigung, der angetroffene Bestand und Zustand sowie die Erhebungen bei den zuständigen Dienststellen und die Erfahrungswerte des Sachverständigen.

Bei den Berechnungen sind Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Berechnungen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

## **4.2 Bewertungskriterien**

Moosburg gilt als durchschnittlich gute Wohnlage im Landkreis Freising. Das Bewertungsobjekt befindet sich generell in durchschnittlich guter Ortsrandlage von Moosburg. Die unmittelbare Lage an der stärker befahrenen Münchener Straße mindert jedoch etwas den Wohnwert. Die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr und die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr sind als gut einzustufen. Die Infrastruktur in der Umgebung ist gut ausgebaut. Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr und den Bahnverkehr sind witterungsabhängig gegeben.

Im südöstlichen Bereich der zu bewertenden Fläche befinden sich drei Mehrfamilienhäuser und eine Tiefgarage. Die im Zeitraum zwischen 2018 und 2020 errichtete Anlage verfügt über insgesamt 14 Wohnungen und 16 Tiefgaragenstellplätze. Die 2 - bis 5 - Zimmerwohnungen weisen Wohnflächen zwischen 61,5 m<sup>2</sup> und 127,9 m<sup>2</sup> auf. Die Wohnungen haben generell gute, moderne und offene Grundrisslösungen. Die Wohnungen verfügen alle über Terrassen, Balkone oder Loggien. Die Gebäude und die Wohneinheiten weisen einen mittleren und zeitgemäßen Ausstattungsstandard auf.

Die Gebäude sind zum Stichtag generell in einem durchschnittlich gepflegten Zustand. In Teilbereichen bestehen jedoch vereinzelte Mängel und Schäden u.a. aufgrund nicht fachgerecht ausgeführter Arbeiten (siehe Abschnitt 3.2). Die Gebäude weisen einen Instandhaltungsrückstau im Bereich der genannten Mängel und Schäden auf. Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt. Angabegemäß bestehen zum Stichtag keine Gewährleistungsansprüche für die nicht fachgerecht ausgeführten bzw. nicht fertiggestellten Arbeiten.

Im südwestlichen Grundstücksbereich befindet sich ein älteres, freistehendes Einfamilienhaus. Das seit ca. 4 Jahren nicht mehr bewohnte Gebäude ist in einem abgewohnten und baufälligen Zustand. Dem Gebäude wird auf dem

Grundstücksmarkt kein Wert mehr zugemessen. Das Gebäude ist als Abbruch einzustufen. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass ein Ersatzbau mit ähnlichen Abmessungen wie das Bestandsgebäude realisiert werden kann.

Der nördliche Grundstücksbereich ist, abgesehen von einem älteren, baufälligen Nebengebäude (Bienenhaus), nicht bebaut. Es handelt sich in diesem Bereich um eine stark abfallende Waldfläche, die baurechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist und baulich nicht genutzt werden kann.

#### **4.3 Marktsituation**

Am Immobilienmarkt in München und den umliegenden Landkreisen, wie dem Landkreis Freising, ist eine Trendwende eingetreten. Nach einer langen Phase mit teilweise stark steigenden Preisen, die auch trotz der Corona-Krise ungebrochen war, haben seit etwa Mitte des Jahres 2022 u.a. das deutlich steigende Zinsniveau zu einer Konsolidierung der Preise bzw. in letzter Zeit zu einem Rückgang des Preisniveaus geführt. Eine Nachfrage nach Wohnimmobilien im Großraum München und dem Landkreis Freising ist jedoch weiterhin gegeben.

Objekte in der Art und Lage des Bewertungsobjekts werden auf dem Grundstücksmarkt nachgefragt. Die Größe des Anwesens schränkt jedoch den Käuferkreis ein. Die Verkaufschancen des Bewertungsobjekts sind grundsätzlich als durchschnittlich einzustufen. Es ist jedoch gegebenenfalls mit einer etwas längeren Vermarktungsdauer zu rechnen. Generell ist von einer guten Vermietbarkeit der Einheiten auszugehen.

#### **4.4 Flächenzusammenstellung**

Die nachstehenden Flächenangaben wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen bzw. anhand dieser ermittelt. Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen mit den tatsächlichen Maßen wurde nicht geprüft.

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch	m <sup>2</sup>
Flst. 1038/42	598,00
Flst. 1038/67	270,00
Flst. 1038	5.099,00
<b>Gesamtfläche des Grundstücks</b>	<b>5.967,00</b>

**Wohnhäuser mit Tiefgarage**

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<i>Ebene -2</i>		
Haus Nr. 9	195,00	
Haus Nr. 11	106,95	
Verbindungsgang	14,36	
	<u>316,31</u>	316,31
<i>Ebene -1 (Hanggeschoss)</i>		
Haus Nr. 9	195,00	
Haus Nr. 11	195,00	
Tiefgarage / Nebenflächen	489,40	
	<u>879,40</u>	879,40
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)		1.195,71
<i>Ebene 0</i>		
Haus Nr. 7	195,00	
Haus Nr. 9	195,00	
Haus Nr. 11	195,00	
	<u>585,00</u>	585,00
<i>Ebene 1</i>		
Haus Nr. 7	195,00	
Haus Nr. 9	195,00	
Haus Nr. 11	195,00	
	<u>585,00</u>	585,00

## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Flste. 1038/42, 1038/67, 1038, Gemarkung Moosburg a.d. Isar

Seite 38

### *Ebene 2*

Haus Nr. 7	159,00	
Haus Nr. 9	159,00	
Haus Nr. 11	159,00	
	<u>477,00</u>	477,00
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)		1.647,00
Bruttogrundfläche gesamt		<u>2.842,71</u>
<b>Bruttogrundfläche gesamt rd.</b>		<b>2.843,00</b>

Zusammenstellung der Mietfläche	Nutzung	m <sup>2</sup>
Wohnung 1 - Haus Nr. 7, Ebene 0	Wohnung	127,87
Wohnung 2 - Haus Nr. 7, Ebene 1	Wohnung	61,46
Wohnung 3 - Haus Nr. 7, Ebene 1	Wohnung	78,35
Wohnung 4 - Haus Nr. 7, Ebene 2	Wohnung	80,38
Wohnung 5 - Haus Nr. 9, Ebene 0	Wohnung	63,53
Wohnung 6 - Haus Nr. 9, Ebene 0	Wohnung	81,34
Wohnung 7 - Haus Nr. 9, Ebene 1+2	Wohnung	122,90
Wohnung 8 - Haus Nr. 9, Ebene 1	Wohnung	75,36
Wohnung 9 - Haus Nr. 11, Ebene 0	Wohnung	63,53
Wohnung 10 - Haus Nr. 11, Ebene 0	Wohnung	78,07
Wohnung 11 - Haus Nr. 11, Ebene 1+2	Wohnung	111,68
Wohnung 12 - Haus Nr. 11, Ebene 1	Wohnung	70,23
Wohnung 13 - Haus Nr. 9, Ebene -1	Wohnung	94,32
Wohnung 14 - Haus Nr. 11, Ebene -1	Wohnung	103,69
Mietfläche gesamt		<u>1.212,71</u>
<b>Mietfläche gesamt rd.</b>		<b>1.213,00</b>

**Bestandsgebäude**

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Keller (Hanggeschoss)	57,00	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	57,00	57,00
Erdgeschoss	57,00	
Obergeschoss	57,00	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	114,00	114,00
Bruttogrundfläche gesamt		171,00
<b>Bruttogrundfläche gesamt rd.</b>		<b>171,00</b>

KFZ-Stellplätze	Stk.
Tiefgaragenstellplätze	16,00
oberirdische Stellplätze (gem. Freiflächenplan)	8,00
<b>KFZ-Stellplätze insgesamt</b>	<b>24,00</b>

## 5 Bodenwert

Entsprechend § 40 der ImmoWertV wird der Bodenwert, ohne Berücksichtigung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen, auf Grundlage von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung und von Bodenrichtwerten der Gutachterausschussstellen abgeleitet.

### 5.1 Maß der baulichen Nutzung

Das auf dem Gesamtgrundstück realisierte Maß der baulichen Nutzung ergibt sich wie folgt:

Geschossfläche (GF)			m <sup>2</sup>
<i>Haus Nr. 7</i>			
Ebene 0	195,00	1,00	195,00
Ebene 1	195,00	1,00	195,00
Ebene 2 zu 2/3	159,00	0,67	106,53
<i>Haus Nr. 9</i>			
Ebene -1 (Hanggeschoss) zu 2/3	195,00	0,67	130,65
Ebene 0	195,00	1,00	195,00
Ebene 1	195,00	1,00	195,00
Ebene 2 zu 2/3	159,00	0,67	106,53
<i>Haus Nr. 11</i>			
Ebene -1 (Hanggeschoss) zu 2/3	195,00	0,67	130,65
Ebene 0	195,00	1,00	195,00
Ebene 1	195,00	1,00	195,00
Ebene 2 zu 2/3	159,00	0,67	106,53
Zwischensumme			1.750,89
<i>Bestandsgebäude</i>			
Keller (Hanggeschoss) zu 1/2	57,00	0,5	28,50
Erdgeschoss	57,00	1,00	57,00
Obergeschoss	57,00	1,00	57,00
Geschossfläche			1.893,39
<b>Geschossfläche rd.</b>			<b>1.893,00</b>

<b>Berechnung der Geschossflächenzahl (WGFZ)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Summe Geschossfläche	1.893,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)	5.967,00
	0,32
<b>wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) rd.</b>	<b>0,32</b>

Anmerkung: Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

## **5.2 Aufteilung der Grundstücksfläche**

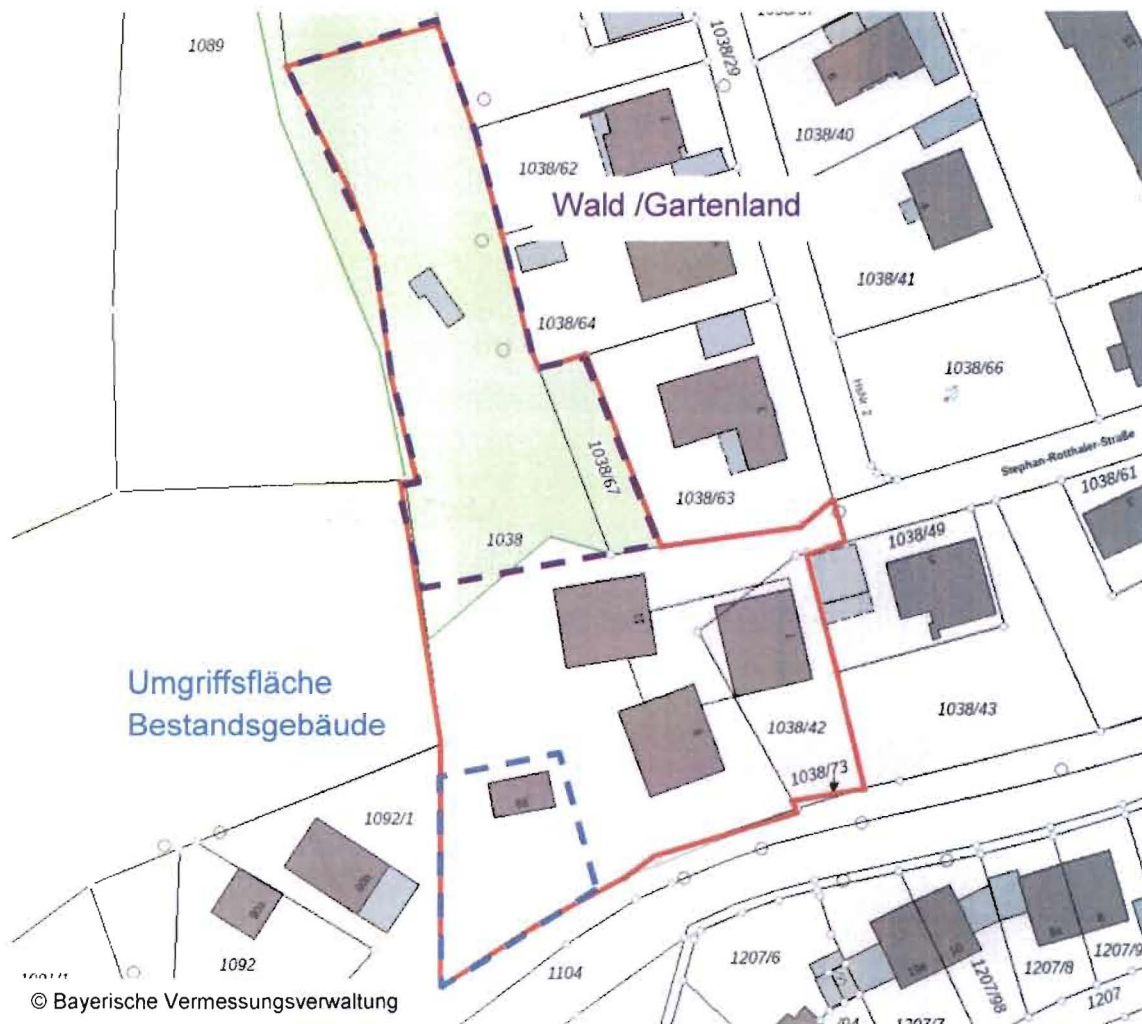
Das gesamte Grundstück ist groß und durch die vorhandene Bebauung mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,32 ausgenutzt. Eine bauliche Nutzung des nördlichen Grundstücksbereichs ist aufgrund der Lage im Außenbereich zum Stichtag nicht möglich (siehe Abschnitt 2.5). Für die Ermittlung des Bodenwerts ist das Grundstück daher in Zonen aufzuteilen und gedanklich in - der jeweiligen Nutzungsart zugeordnete - Teilflächen zu unterteilen.

Die Größe der nördlichen, baulich nicht nutzbaren Grundstücksfläche ergibt sich durch eine Verlängerung der Grundstücksgrenze zu dem nördlichen Nachbargrundstück Flst. 1038/63.

Die Umgriffsfläche des Abbruchgebäudes ist als Baulandfläche einzustufen und ergibt sich aus der Lage des Bestandsgebäudes unter Berücksichtigung von Abstandsflächen im Norden und Osten.

Die verbleibenden Grundstücksfläche ist als Umgriffsfläche den drei Wohngebäuden mit Tiefgarage zuzuordnen. Diese Fläche weist den Entwicklungszustand von Bauland auf.

Aufteilung der Grundstücksfläche		m <sup>2</sup>
Gesamtfläche des Grundstücks		5.967,00
<i>nördliche Teilfläche (Waldfläche, Gartenland)</i>		
Flst. 1038/67	270,00	
Waldflächen (Maßentnahme Lageplan) ca.	<u>2.155,00</u>	
	2.425,00	-2.425,00
<i>südliche Teilfläche</i>		3.542,00
<i>davon Umgriffsfläche Bestandsgebäude ca</i>		
	28,00	20,00
		560,00
	35,00	2,00
		<u>70,00</u>
Umgriffsfläche Bestandsgebäude	630,00	<u>-630,00</u>
Umgriffsfläche Wohngebäude mit Tiefgarage		2.912,00



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bezogen auf die Baulandfläche (Umgriffsfläche Wohngebäude) ergibt sich folgendes Maß der baulichen Nutzung:

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)	m <sup>2</sup>
Geschossfläche Wohngebäude mit Tiefgarage	1.750,89
Umgriffsfläche	2.912,00
	0,60
<b>wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) rd.</b>	<b>0,60</b>

### 5.3 Richtwert, Basiswert

Gemäß § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren, auf Grundlage einer ausreichenden Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen von Objekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen, zu ermitteln. Die Verkaufspreise werden von den Gutachterausschüssen der Städte und Landratsämter durch Auswertung von Kaufverträgen von unbebauten Grundstücken festgestellt. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus den Kaufpreisen ermittelt. Sie stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet dar und sind bezogen auf Grundstücke deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden folgende Bodenrichtwerte veröffentlicht:

Bodenrichtwerte gemäß Gutachterausschuss	€/m <sup>2</sup>
Zone 17030 - Moosburg, Breitenberg (Wohnbauland, ebf)	
01.01.2024 WGFZ = o.A.	890,00
Landwirtschaftliche Flächen - gesamtes Stadtgebiet	
01.01.2024	18,00
forstwirtschaftliche Flächen - landkreisweite Orientierungswerte	
Forstflächen mit Bestockung (Spanne 4,00 - 9,50)	6,50
Forstflächen ohne Bestockung	2,30

### **Basiswert Wohnbauland**

Der Bodenrichtwert für Wohnbauland gibt einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Basiswert für das zu bewertende Grundstück hieraus abgeleitet werden kann. Entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung sind zwischen der Feststellung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 und dem Stichtag keine wesentlichen Veränderungen des Bodenpreisniveaus zu beobachten. Eine Anpassung an die Marktentwicklung ist nicht angemessen.

<b>Basiswert</b>		<b>€/m<sup>2</sup></b>
Bodenrichtwert		890,00
Preisentwicklung	0,00%	0,00
		<u>890,00</u>
<b>Basiswert</b>	<b>WGFZ = o.A.</b>	<b>890,00</b>

### **Basiswert ortsnahe forstwirtschaftliche Fläche**

Der Orientierungswert für forstwirtschaftliche Flächen gibt einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Basiswert für die Waldfläche hieraus abgeleitet werden kann. Die Preise für siedlungsnahen forstwirtschaftliche Flächen liegen hierbei in der Regel über den Bodenrichtwerten für reine forstwirtschaftliche Flächen.

Gemäß Kleiber (*siehe Kleiber digital: Teil IV – § 3 ImmoWertV, Abschnitt 2.3.3*) betragen die Bodenwerte für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft - ohne Bauerwartung-, abhängig von den jeweiligen Ausstrahlungseffekten (besondere Lage, Nutzung etc.), etwa den 2- bis 3-fachen, mitunter auch den 4-fachen Betrag der Werte für reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses des Landkreises Rosenheim liegen die Preise für siedlungsnahen landwirtschaftliche Flächen beim 1,5- bis 2,5-fachen der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen. Entsprechend Auswertungen des Gutachterausschusses des Landkreises Miesbach liegen die Preise ortsrandangrenzender oder ortsrandnaher Flächen ohne Bauerwartung (Außenbereich und ohne Darstellung im Flächennutzungsplan als Baufläche)

beim 2- bis 7-fachen der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen der jeweiligen Gemeinde.

Im vorliegenden Fall ist ein Faktor im mittleren Bereich der genannten Spannen in Höhe von 2,5 angemessen. Entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung sind zwischen der Feststellung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 und dem Stichtag keine wesentlichen Veränderungen des Bodenpreisniveaus zu beobachten. Eine Anpassung an die Marktentwicklung ist nicht erforderlich.

<b>Basiswert</b>		<b>€/m<sup>2</sup></b>
Orientierungswert		6,50
Preisentwicklung forstw. Flächen zum Stichtag ca.	0,00%	0,00
Basiswert landwirtsch. Fläche		6,50
Faktor "Nähe Bebauung"	6,50      2,50	16,25
<b>Basiswert forstwirtschaftl. Fläche "Nähe Bebauung" rd.</b>		<b>16,30</b>

#### **5.4 Bodenwert des Grundstücks**

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Basiswert nach oben oder unten abweichen. Für die Ermittlung des jeweiligen Bodenwerts sind objektspezifische Bewertungsfaktoren abzuleiten.

#### **Umgriffsfläche Wohngebäude mit Tiefgarage**

Die Lage des Bewertungsobjekts ist aufgrund der unmittelbar südlich verlaufenden Münchener Straße und der hierdurch gegebenen Immissionen etwas schlechter als die Durchschnittslage des Basiswerts. Hierfür ist ein Lageabschlag in Höhe von 5% angemessen.

Der Bodenwert steigt und fällt in der Regel mit der Höhe der vorhandenen baulichen Ausnutzung. Entsprechend den aktuellen statistischen Untersuchungen des Gutachterausschusses konnte jedoch kein signifikanter Werteeinfluss durch das Maß der baulichen Nutzung festgestellt werden. Die Bodenrichtwerte werden daher vom Gutachterausschuss ohne Angabe einer wertrelevanten Geschossfläche (WGFZ) veröffentlicht und auf ein lageübliches

Maß der baulichen Nutzung bezogen. Im vorliegenden Fall ist die zu bewertende Fläche mit einer WGFZ von ca. 0,6 etwas höher als das lageübliche Maß ausgenutzt. Für die marktgerechte Ermittlung des Bodenwerts ist daher eine Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung erforderlich. Im vorliegenden Fall erscheint nach sachverständiger Einschätzung ein Zuschlag in Höhe von 5 % als marktgerecht.

Große Grundstücke werden auf dem Grundstücksmarkt niedriger, kleine Grundstücke höher gehandelt als durchschnittlich große Grundstücke. Die vorhandene Grundstücksgröße ist für die Lage und Nutzung sowie unter Berücksichtigung der bereits erläuterten GFZ-Anpassung und Zonierung als üblich groß einzustufen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Die Hanglage und die sich hierdurch ergebende Erschließungssituation ist etwas ungünstig. Hierfür ist ein Abschlag in Höhe von 3% angemessen.

Für die Umgriffsfläche der Wohngebäude mit Tiefgarage ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts		€/m <sup>2</sup>
Basiswert	WGFZ = o.A.	890,00
Anpassung WGFZ (%)	5,00%	44,50
Anpassung Lage	-5,00%	-44,50
Anpassung Topografie	-3,00%	-26,70
Marktkonformer Bodenwert		863,30
<b>Marktkonformer Bodenwert rd.</b>		<b>863,00</b>

### **Umgriffsfläche Bestandsgebäude (Bauland)**

Die Lage des Bewertungsobjekts ist aufgrund der unmittelbar südlich verlaufenden Münchener Straße und der hierdurch gegebenen Immissionen etwas schlechter als die Durchschnittslage des Basiswerts. Hierfür ist ein Lageabschlag in Höhe von 5% angemessen.

Unter Annahme eines Ersatzbaus für das bestehende Wohnhaus kann auf der Umgriffsfläche eine WGFZ von rd. 0,3 erreicht werden. Dieses Maß der baulichen Nutzung ist als unterdurchschnittlich einzustufen. Im vorliegenden Fall erscheint nach sachverständiger Einschätzung ein Abschlag in Höhe von 10 % als marktgerecht.

Die Hanglage und die sich hierdurch ergebenden Nutzungseinschränkungen und Erschwernisse bei der Bebauung sind ungünstig. Hierfür ist ein Abschlag in Höhe von 5 % angemessen.

Für die Umgriffsfläche des Bestandsgebäudes ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts		€/m <sup>2</sup>
Basiswert	WGFZ = o.A.	890,00
Anpassung WGFZ (%)	-10,00%	-89,00
Anpassung Lage	-5,00%	-44,50
Anpassung Topografie	-5,00%	-44,50
Marktkonformer Bodenwert		712,00
<b>Marktkonformer Bodenwert rd.</b>		<b>712,00</b>

Für eine Neubebauung der Teilfläche ist das Bestandgebäude abzurechnen und die hierfür entstehenden Kosten bei der Wertermittlung in Abzug zu bringen.

Abbruchmasse überschlägig	BGF	Höhe	m <sup>3</sup>
Bestandsgebäude	57,00	9,40	535,80
<b>Abbruchmasse rd.</b>			<b>536,00</b>

Freilegungskosten	m <sup>3</sup>	€/m <sup>3</sup>	€
Wohngebäude und Garagengebäude	536,00	50,00	26.800,00
<b>Freilegungskosten rd.</b>			<b>27.000,00</b>

**Gartenland / Waldfläche**

Das Flurstück Nr. 1038/67, das unmittelbar an die Wohnbauflächen angrenzt ist als Gartenland einzustufen. Für Gartenland werden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Bodenwerte veröffentlicht. Geeignete Verkäufe von vergleichbaren Objekten aus der Umgebung liegen in ausreichender Anzahl nicht vor. In der Literatur (*siehe Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken*) werden für Gartenland Werte von 10% bis zu 25% des angrenzenden Baulandwerts angegeben. Im vorliegenden Fall ist für das Gartenland ein Ansatz in Höhe von 15% des Bodenwerts für die Baulandfläche angemessen.

Die Waldfläche im nördlichen Grundstücksbereich entspricht der Durchschnittslage des Basiswerts für ortsnahe Forstflächen. Eine Anpassung der Lagequalität ist nicht erforderlich. Die stark abfallende Hanglage wirkt sich wertmindernd aus. Hierfür ist ein Abschlag in Höhe von 25 % angemessen. Der Bodenwert der Waldfläche kann wie folgt abgeleitet werden:

Anpassung des Bodenwerts		€/m <sup>2</sup>
Basiswert forstwirtschaftliche Fläche "Nähe Bebauung"		16,30
Anpassung Lage (%)	0,00%	0,00
Anpassung Topografie (%)	-25,00%	-4,08
Marktkonformer Bodenwert		12,23
<b>Marktkonformer Bodenwert rd.</b>		<b>12,20</b>

Unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren ergibt sich für die zu bewertende Grundstücksfläche folgender Bodenwert:

Bodenwertermittlung	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
Umgriffsfläche Wohngebäude	2.912,00	863,00	2.513.056,00
Umgriffsfläche Bestandsgebäude	630,00	712,00	448.560,00
abzgl. Freilegungskosten			-26.800,00

Flst. 1038/67 wird als Gartenland mit 15% des Basiswerts für Bauland berücksichtigt:

Gartenland (Flst. 1038/67)	270,00	133,50	36.045,00
----------------------------	--------	--------	-----------

## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Flste. 1038/42, 1038/67, 1038, Gemarkung Moosburg a.d. Isar

Seite 49

Die restliche Grundstücksfläche wird als ortsnahe forstwirtschaftliche Fläche berücksichtigt:

restliche Fläche	2.155,00	12,20	<u>26.291,00</u>
Bodenwert gesamt			<u>2.997.152,00</u>
<b>Bodenwert gesamt rd.</b>			<b><u>2.997.000,00</u></b>

## **6 Sachwert**

Entsprechend § 35 der ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und aus dem Bodenwert ermittelt.

### **6.1 Grundlagen**

#### **Normalherstellungskosten**

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der in Anlage 4 der ImmoWertV veröffentlichten *Normalherstellungskosten*, Wertbasis 2010 (NHK 2010) ermittelt. Die bei den Normalherstellungskosten angegebenen Basispreise beziehen sich auf 1 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) und sind in Abhängigkeit der Gebäudeart und des Gebäudestandards angegeben. Die Kostenkennwerte enthalten die Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) der DIN 276-11:2006 sowie die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 gem. DIN 276).

#### **Korrekturfaktoren**

Die Normalherstellungskosten sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird über die Indexzahlen für Wohngebäude des Statistischen Bundesamts festgestellt.

Für die Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Regionalfaktor zu verwenden. Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keinen eigenen Regionalfaktor. In Anlehnung an das Vorgehen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München wird der Baukosten-Regionalfaktor für den Landkreis Freising nach BKI (Baukosteninformationszentrum) verwendet.

**Korrekturfaktoren und Indexwert**

Baukostenregionalfaktor BKI	1,112
Baupreisindex (Stand: II/2024, Basis 2010)	1,825
<b>Korrekturfaktor gesamt</b>	<b>2,029</b>

**Gebäudeart / Gebäudestandard**

Die Wohngebäude sind dem Gebäudetyp 4.1 – Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE zuzuordnen. Die Gebäude sind der Standardstufe 3-4 zuzuordnen.

**Kostenkennwerte**

	Standardstufe		
	3	4	5
Gebäudeart 4.1	825	985	1.190

**Korrekturfaktoren**

Korrekturfaktor Wohnungsgröße	im Mittel ca. 85 m <sup>2</sup>	0,938	
Korrekturfaktor Grundrissart	Zweispänner	1,000	
<b>Korrekturfaktor gesamt</b>		<b>0,938</b>	
Kostenkennwert	905,00	0,938	848,89
<b>Kostenkennwert rd.</b>			<b>849,00</b>

**Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer**

Entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV wird für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser als Modellansatz eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von 80 Jahren genannt. Unter Berücksichtigung der Bauweise ist im vorliegenden Fall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angemessen.

**Wertminderung**

Alterswertminderung und wirtschaftliche Wertminderung werden entsprechend den Werten aus der Literatur angesetzt. Sie sind objektbezogen nach Erfahrungssätzen und soweit erforderlich den tatsächlichen Gegebenheiten angeglichen.

Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV und dem Vorgehen bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren mit einem linearen Ansatz, der sich aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt.

### **Reparaturstau**

Die zum Stichtag vorhandenen Mängel und Schäden bzw. die noch ausstehenden Restarbeiten (siehe Auflistung Abschnitt 3.2) überschreiten das im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigte Maß. Nach den Erfahrungssätzen des Sachverständigen sind hierfür folgende wertrelevante Ansätze wertmindernd zu berücksichtigen:

Zusammenstellung Reparaturstau		€
allgemeiner Reparaturstau bez. auf Mietfläche		
	1.213,00 m <sup>2</sup> x 50,00 €/m <sup>2</sup>	60.650,00
ausstehende Restarbeiten / Mängelbeseitigung		150.000,00
Summe		210.650,00
<b>Summe Reparaturstau rd.</b>		<b>211.000,00</b>

(Anmerkung: Beim Ortstermin wurde für die noch ausstehenden Restarbeiten und die Maßnahmen zur Mängelbeseitigung ein grob überschlägiger Kostenaufwand von rd. 150.000 € mitgeteilt. Der genannte Kostenansatz erscheint als nicht unplausibel. Eine genaue Beurteilung könnte jedoch nur über entsprechende Fachgutachten erfolgen.)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem angegebenen Reparaturstau um einen wertrelevanten Ansatz handelt, mit dem der Immobilienmarkt auf die vorhandenen Mängel und Schäden reagiert. **Die tatsächlich entstehenden Schadensbeseitigungskosten können diesen Ansatz gegebenenfalls deutlich übersteigen.** Eine genaue Beurteilung der vorhandenen Schäden, des Schadensumfangs und des erforderlichen Sanierungsaufwands kann nur durch gesonderte Untersuchungen und entsprechende Fachgutachten geklärt werden.

**Außenanlagen**

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird entsprechend der breiten Anwendungspraxis durch einen pauschalen Zuschlag berücksichtigt. Dieser Zuschlag liegt bei Ein- und Zweifamilienhäusern in der Regel in einer Spanne von 4 % bis 8 % des Gebäudesachwerts. Im vorliegenden Fall ist ein Ansatz in Höhe von 4 % angemessen.

**6.2 Sachwertermittlung****Basisdaten**

Jahr der Bewertung	2024
Baujahr (BJ) ca.	2019
Mehrung	0 Jahre
Fiktives Baujahr	2019
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	75 Jahre
Baualter (BA)	5 Jahre
Alterswertminderung linear	6,25 %
Bruttogrundfläche (BGF) Wohngebäude	2.353,31 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (BGF) Tiefgarage	489,40 m <sup>2</sup>
Kostenkennwert NHK 2010	
Wohngebäude: Gebäudeart 4.1 - Standardstufe 4	849,00 €/m <sup>2</sup>
Tiefgarage: Gebäudeart 14.3 - Standardstufe 3	560,00 €/m <sup>2</sup>

**Ermittlung des Zeitwertes**

	BGF	€/m <sup>2</sup>	€
Normalherstellungskosten			
Wohngebäude	2.353,31	849,00	1.997.960,36
Tiefgarage	489,40	560,00	274.064,00
			<u>2.272.024,36</u>
Korrekturfaktoren		2,029	<u>4.609.937,43</u>
Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren			4.609.937,43

Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren		4.609.937,43
abzgl. Alterswertminderung (%)	-6,25%	-288.121,09
abzgl. wirtsch. Wertminderung (%)	0,00%	0,00
Zeitwert Gebäude		4.321.816,34
<b>Zeitwert Gebäude rd.</b>		<b>4.322.000,00</b>

<b>Vorläufiger Grundstückssachwert</b>		<b>€</b>
Zeitwert Gebäude		4.321.816,34
zzgl. Außenanlagen	4,00%	172.872,65
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen		4.494.688,99
Bodenwert Umgriffsfläche		2.513.056,00
		7.007.744,99
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		<b>7.010.000,00</b>

<b>Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>		<b>€</b>
Vorläufiger Sachwert		7.007.744,99

*Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale*

abzgl. Reparaturstau (siehe ges. Berechnung)		-210.650,00
Zwischensumme		6.797.094,99
Bodenwert Umgriffsfläche Bestandsgebäude (Bauland)		448.560,00
Freilegungskosten		-26.800,00
Bodenwert Gartenland (Flst. 1038/67)		36.045,00
Bodenwert Waldfläche		26.291,00
Sachwert ohne allg. Marktanpassung		7.281.190,99
<b>Sachwert ohne allg. Marktanpassung rd.</b>		<b>7.280.000,00</b>

## **7 Ertragswert**

Entsprechend § 27 der ImmoWertV wird der Ertragswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge, des Bodenwerts, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

### **7.1 Grundlagen**

Grundlage des Ertragswertverfahrens ist die Ermittlung des auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Barwerts aller künftigen im Rahmen der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nachhaltig erzielbaren Erträge. Entsprechend § 31 ImmoWertV ist bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlage vom marktüblich erzielbaren Reinertrag, der sich aus dem Rohertrag abzüglich der beim Vermieter verbleibenden Bewirtschaftungskosten ergibt, auszugehen. Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte Reinertrag ist anschließend mit einem Vervielfältiger, der sich in Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ergibt, zu kapitalisieren und führt zum Ertragswert der baulichen Anlage. Der Ertragswert des Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlage. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in genannter Reihenfolge zu berücksichtigen.

Die für das Ertragswertverfahren erforderlichen Eingangsgrößen werden nachfolgend im Einzelnen erläutert und quantifiziert.

### **Rohertrag**

Der Rohertrag ist ein Sammelbegriff der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung alle marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Bewertungsobjekt umfasst.

Gemäß Auskunft beim Ortstermin und entsprechend den übergebenen Unterlagen sind zum Stichtag alle 14 Wohnungen der drei Wohnhäuser vermietet. Die Mietverträge sind unbefristet. Die vereinbarten Nettokaltmieten liegen

zwischen 9,38 €/m<sup>2</sup> und 14,64 €/m<sup>2</sup>. Die umlagefähigen Betriebskosten werden von den Mietern getragen und unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen abgerechnet. Eine der Wohneinheiten (WE Nr. 2) ist gewerblich für die Nutzung als Büro vermietet. Der Gewerbemietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit. Eine baurechtliche Nutzungsänderung liegt nicht vor.

Auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung im **mietfreien Zustand** ohne Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen. Der Ertragswertermittlung werden generell marktübliche Mieterträge zugrunde gelegt. Wie nachfolgend vorgetragen sind die Bestandsmieten im vorliegenden Fall jedoch weitgehend als marktüblich einzustufen.

Entsprechend eigener Marktrecherche und Marktkenntnis liegt die Bandbreite für Mieten von Wohnungen, die vergleichbare Teilnutzwerte besitzen, bei

10,00 €/m<sup>2</sup> - 14,00 €/m<sup>2</sup>.

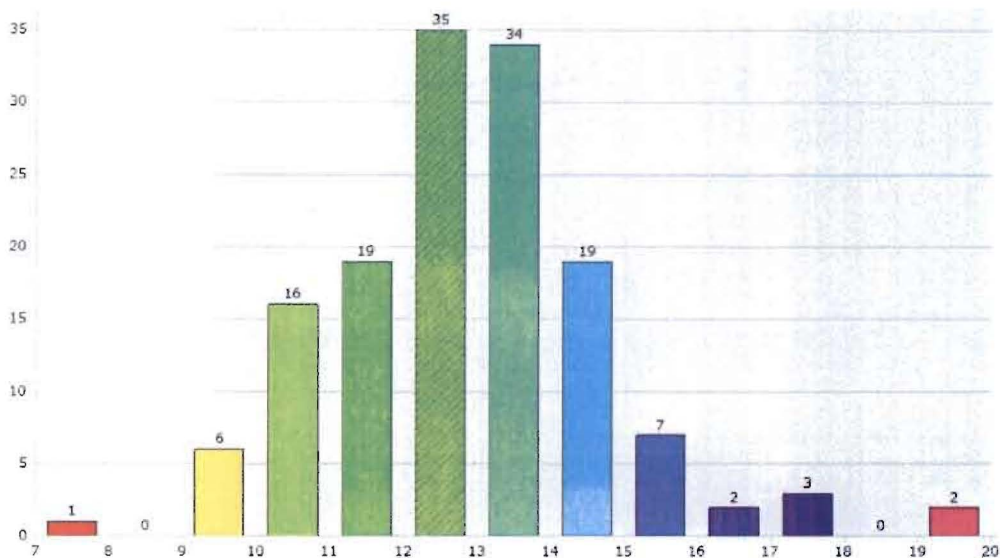
Der IVD Wohn- und Preisspiegel Bayern weist für Moosburg keine Mietdaten aus. Für umliegende Städte werden für Wiedervermietung folgende Nettokaltmieten, bezogen auf eine 3-Zimmerwohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup>, ausgewiesen:

IVD Preisspiegel Frühjahr 2024	Nutzwert		
Mietwohnungen Bestand	einfach	mittel	gut
Landshut	9,00 €/m <sup>2</sup>	10,50 €/m <sup>2</sup>	11,80 €/m <sup>2</sup>
Freising	12,70 €/m <sup>2</sup>	13,30 €/m <sup>2</sup>	14,30 €/m <sup>2</sup>
Erding	11,60 €/m <sup>2</sup>	13,00 €/m <sup>2</sup>	14,30 €/m <sup>2</sup>

Eine Abfrage der IMV-Datenbank (IMV Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH), in der Anzeigen von Print- und Onlinemedien ausgewertet werden, liefert für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> bis 130 m<sup>2</sup> im Bereich der Stadt Moosburg im Zeitraum vom 01.2023 bis zum Stichtag folgende Ergebnisse (Angebotspreise in €/m<sup>2</sup>):

Typ ETW, DTW, PENTH, MAIS, ETW-GAR, Wfl: 50 m<sup>2</sup> - 130 m<sup>2</sup>

Anzahl Objekte



Kaltmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche in Euro

Die tatsächlichen Wohnraummierten (Nettokaltmieten) liegen mit 9,38 €/m<sup>2</sup> bis 14,64 €/m<sup>2</sup> (Mittelwert 11,50 €/m<sup>2</sup>) weitgehend im Bereich der als marktüblich einzustufenden Mierten.

Der tatsächliche und der marktüblich erzielbare Rohertrag (Nettokaltmieten) des Bewertungsobjekts ergeben sich wie nachfolgend dargestellt:

Einheit	Nutzung	tatsächlicher Rohertrag			marktübl. Rohertrag	
		Wohn-/ Nutzfl. m <sup>2</sup>	Miete / Monat €	Miete / Monat € / m <sup>2</sup>	Miete / Monat € / m <sup>2</sup>	marktübl. Rohertr. €
W001 Nr. 7, E 0	Wohnung	127,87	1.200,00	9,38	10,50	1.342,63
W002 Nr. 7, E 1	Wohnung	61,46	900,00	14,64	14,64	900,00
W003 Nr. 7, E 1	Wohnung	78,35	890,00	11,36	11,36	890,00
W004 Nr. 7, E 2	Wohnung	80,38	960,00	11,94	11,94	960,00
W005 Nr. 9, E 0	Wohnung	63,53	820,00	12,91	12,91	820,00
W006 Nr. 9, E 0	Wohnung	81,34	970,00	11,93	11,93	970,00
W007 Nr. 9, E 1+2	Wohnung	122,90	1.250,00	10,17	10,17	1.250,00
W008 Nr. 9, E 1+2	Wohnung	75,36	930,00	12,34	12,34	930,00
W009 Nr. 11, E 0	Wohnung	63,53	700,00	11,02	11,02	700,00
W010 Nr. 11, E 0	Wohnung	78,07	975,00	12,49	12,49	975,00

W011	Nr. 11, E 1+2	Wohnung	111,68	1.132,00	10,14	10,14	1.132,00
W012	Nr. 11, E 1	Wohnung	70,23	875,00	12,46	12,46	875,00
W013	Nr. 9, E -1	Wohnung	94,32	1.050,00	11,13	11,13	1.050,00
W014	Nr. 11, E -1	Wohnung	103,69	1.300,00	12,54	12,54	1.300,00
<i>Summe Wohnen</i>			<i>1.212,71</i>	<i>13.952,00</i>	<i>11,50</i>	<i>11,62</i>	<i>14.094,63</i>
Stellplätze			St.	€	€/St.	€/St.	€
TG-Stellplätze			16,00	820,00	51,25	55,00	880,00
oberird. Stellplätze			8,00	95,00	11,88	25,00	200,00
<i>Summe Stellpl.</i>			<i>24,00</i>	<i>915,00</i>	<i>38,13</i>	<i>45,00</i>	<i>1.080,00</i>
<b>Summe</b>			<b>14.867,00</b>		<b>15.174,63</b>		

### Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen entsprechend § 32 ImmoWertV Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und nicht durch Umlagen gedeckte Betriebskosten.

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Modellansätze gemäß Anlage 3 der ImmoWertV durchschnittlich angesetzt und liegen im Rahmen der üblichen Bandbreite.

Entsprechend der am Markt üblichen Praxis wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass die Betriebskosten vom potenziellen Mieter getragen werden.

### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins entspricht dem Zinssatz mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst. Demnach sind unter anderem die lokalen Marktgegebenheiten bei der Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht aktuell keine eigenen Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte.

Vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München werden im Marktbericht 2023 folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

	Ø	Spanne
Wohnhäuser, Gewerbeanteil < 30%, alle Wohnlagen, ohne Denkmalschutz	2,3 %	1,1 – 3,5 %

Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2023 zum Stichtag 01.01.2024 folgende Liegenschaftszinssätze:

Mehrfamilienhäuser	01.01.2024	
	LZ in %	RoF
Mittelwert	1,98	29,9
Anzahl	36	
Minimum	-0,09	14,4
Maximum	3,94	42,0
Standardabweichung	0,99	6,4
Median	1,86	30,7
Quartil 25 %	1,15	26,4
Quartil 75 %	2,77	34,0
	Mittelwert	min - max
Ø Nettokaltmiete €/m² WF	8,93 €/m²	4,77 - 20,44
Ø Zahl der Wohneinheiten	7	3 - 16
Ø Restnutzungsdauer	38 Jahre	15 - 69
Ø Wohnfläche m²	494 m²	126 - 1.293
Ø Reinertrag €	41.000 €	9.500 - 85.500
Ø Grundstücksfläche m²	810 m²	90 - 1.750

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht (Stand 01/2024). Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD-Bewertungssachverständigen. Der entscheidende Parameter für den Liegenschaftszinssatz ist demnach die erzielbare Miete:

Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,5% – 5,5%
Wohn- und Geschäftshäuser (bis 20% Gew.)	3,5% – 7,0%

Die auszugsweise aufgeführten Spannenwerte der Literatur stammen aus bundesweiten Erhebungen und können erfahrungsgemäß nicht ohne weitere Anpassungen auf den Immobilienmarkt im Landkreis Freising übertragen

werden. Die üblichen Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte (Mehrfamilienwohnhäuser) liegen in der Regel im unteren Bereich der bundesweiten Spannen bzw. im Bereich der für München und Landshut ausgewiesenen Spannen in einem Bereich von:

1,5 % – 3,0 %

Zur Festlegung des Liegenschaftszinssatzes innerhalb der ausgewiesenen Bandbreite sind weitere Faktoren zu berücksichtigen.

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz
<ul style="list-style-type: none"><li>- gute bis sehr gute Lage</li><li>- geringes wirtsch. Risiko</li><li>- niedrige Nettokaltmiete</li><li>- gute Vermietbarkeit</li><li>- kurze Restnutzungsdauer</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- schlechte bis sehr schlechte Lage</li><li>- hohes wirtsch. Risiko.</li><li>- hohe Nettokaltmiete</li><li>- schlechte Vermietbarkeit</li><li>- lange Restnutzungsdauer</li></ul>

Beurteilung des Objekts:

- Die Lage ist als durchschnittlich einzustufen.
- Es besteht ein durchschnittliches wirtschaftliches Risiko.
- Die der Ertragswertermittlung zugrunde gelegten Mieterträge liegen im mittleren Bereich der marktüblichen Mieten.
- Die Vermietbarkeit der Wohnungen ist aufgrund der allgemein guten Vermietungssituation als durchschnittlich bis gut einzustufen.
- Die Restnutzungsdauer ist als hoch einzustufen

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren und der zum Stichtag gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist für die Bewertung ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von **2,6 %** angemessen.

## 7.2 Ertragswertermittlung

Rohrertrag	€
marktüblicher Rohrertrag Gebäude (siehe ges. Aufstellung)	15.174,63
Rohrertrag pro Monat	15.174,63
<b>Rohrertrag pro Jahr (RoE)</b>	<b>182.095,59</b>

Bewirtschaftungskosten			€
Verwaltungskosten	St.	€/St.	
Wohnungen	14,00	346,98	4.857,72
TG-Stellplätze	16,00	45,41	726,56
Instandhaltungskosten Mietfläche	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	
Wohnungen	1.212,71	13,62	16.517,11
	St.	€/St.	
TG-Stellplätze	16,00	102,46	1.639,36
Mietausfallrisiko	RoE	% v. RoE	
	182.095,59	2,00%	3.641,91
<b>Bewirtschaftungskosten insgesamt</b>			<b>27.382,66</b>
<b>Bewirtschaftungskosten in % vom RoE</b>			<b>15,04%</b>

### Basisdaten Ertragswertberechnung

Jahr der Bewertung	2024
Baujahr (BJ)	2019
Mehrung	0 Jahre
Fiktives Baujahr	2019
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	75 Jahre
Baualter (BA)	5 Jahre
Liegenschaftszins (LSZ)	2,60 %
Rentenbarwertfaktor	32,85 RBF
Bodenwert Umgriffsfläche	2.513.056,00 €

Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts		€	
Jahresrohertrag		182.095,59	
abzgl. Bewirtschaftungskosten		<u>-27.382,66</u>	
Reinertrag (RE)		154.712,93	
	BW	LSZ	
abzgl. Bodenwertverzinsung	2.513.056	2,60%	<u>-65.339,46</u>
Gebäudeertragsanteil (GEA)			89.373,47
	GEA	RBF	
Gebäudeertragswert (GEA x RBF)	89.373,47	32,85	2.936.042,49
zzgl. Marktkonformer Bodenwert			2.513.056,00
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>			<b>5.449.098,49</b>

Zusammenstellung des Ertragswerts		€
Vorläufiger Ertragswert		5.449.098,49
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>		<u>0,00</u>
marktangepasster vorläufiger Ertragswert		5.449.098,49
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>		
abzgl. Reparaturstau (siehe ges. Berechnung)		<u>-210.650,00</u>
Zwischensumme		5.238.448,49
Bodenwert Umgriffsfläche Bestandsgebäude (Bauland)		448.560,00
Freilegungskosten		-26.800,00
Bodenwert Gartenland (Flst. 1038/67)		36.045,00
Bodenwert Waldfläche		<u>26.291,00</u>
Ertragswert des Bewertungsobjekts		5.722.544,49
<b>Ertragswert des Bewertungsobjekts rd.</b>		<b>5.720.000,00</b>

## **8 Verkehrswert**

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung - ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist nach ImmoWertV als der wahrscheinlichste Preis aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen.

Im vorliegenden Fall ist zur Ermittlung des Verkehrswerts das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen (Mieten, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz etc.) angesetzt. Eine Anpassung des Ertragswerts an die allgemeinen Wertverhältnisse (allgemeine Marktanpassung) ist hierdurch bereits berücksichtigt und es spiegelt sich im Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider.

Das Sachwertverfahren ist als Hauptverfahren zur Wertermittlung von Wohn- und Geschäftshäusern nicht geeignet. Aus diesem Grund werden von den Gutachterausschüssen aktuell keine Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung gestellt.

<b>Abweichung Sachwert/Ertragswert</b>	<b>%</b>	<b>€</b>
Sachwert ohne allg. Marktanpassung	127,27	7.280.000,00
Ertragswert	100,00	5.720.000,00
<b>Abweichung</b>	<b>27,27</b>	<b>1.560.000,00</b>

Die Abweichung zwischen Ertragswert und Sachwert liegt im üblichen Rahmen. Der ermittelte Sachwert bestätigt den Ertragswert als Grundlage zur Verkehrswertermittlung.

Objekte vorgegebener Art werden nach dem Ertragswert gehandelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ertragswert abzuleiten und entspricht dem Ertragswert.

Ableitung des Verkehrswerts	€
Ertragswert	5.720.000,00
<b>Verkehrswert</b>	<b>5.700.000,00</b>

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert der mit drei Mehrfamilienhäusern, einer Tiefgarage, einem älteren Wohnhaus (Abbruchgebäude) und Nebengebäuden bebauten Grundstücke, **Flste. 1038/42, 1038/67 und 1038**, Gemarkung Moosburg a.d. Isar, Amtsgericht Freising, Stephan-Rotthaler-Straße 7, 9, 11, Münchener Straße 88, 85368 Moosburg a.d. Isar zum **Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.07.2024 - im miet- und lastenfreien Zustand** - auf gerundet

**5.700.000,- €.**

(i.W. fünf Millionen siebenhunderttausend Euro)

Kennzahlen		€
Basis: Verkehrswert	100,00%	5.700.000,00
Sachwert ohne allg. Marktanpassung	127,72%	7.280.000,00
Ertragswert	100,35%	5.720.000,00
Bodenwert	52,58%	2.997.000,00
Marktüblicher Rohertrag/Jahr	2,50%	182.095,59
Vielfaches des marktüblichen Rohertrags		31,30
Mietfläche gesamt m <sup>2</sup>		1.213,00
Verkehrswert / m <sup>2</sup> Mietfläche	1.213,00	4.699,09
Verkehrswert Umgriffsfläche Wohnhäuser/Tiefgarage rd.		5.240.000,00
Vielfaches des marktüblichen Rohertrags		28,78
Verkehrswert / m <sup>2</sup> Mietfläche	1.213,00	4.319,87

### Plausibilisierung

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden auf Antrag aus der Kaufpreissammlung folgende Verkäufe von Mehrfamilienhäusern mitgeteilt:

#### Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen

Nr.	Datum	Bj.	Nutzfl.	Grdst.	Lage	Kaufpreis €	KP €/m <sup>2</sup>
1	Okt. 24	1973	444	969	-	820.000	1.846,85
2	Mai. 24	1975	293	712	o	975.000	3.327,65
3	Dez. 23	2024	446	677	o	2.400.000	5.381,17

Lagekriterien - bezogen auf das zu bewertende Objekt:

- schlechter, 0 vergleichbar, + besser

Die Lagen sind bekannt, dürfen jedoch infolge Datenschutz nicht vorgetragen werden.

<b>Mittelwert der Vergleichswerte</b>	<b>1.398.333</b>	<b>3.518,55</b>
Standardabweichung		1.774,88
Standardabweichung / Mittelwert		50,44%

Die Vergleichsobjekte befinden sich im Stadtgebiet von Moosburg. Bei den Gebäuden handelt es sich um Mehrfamilienhäuser aus den Baujahren 1974, 1975 und 2024. Die Ausstattung und der Bauzustand der Vergleichsobjekte sind nicht näher bekannt.

Bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche liegen die Kaufpreise in einer Spanne von 1.847 €/m<sup>2</sup> bis 5.381 €/m<sup>2</sup> (Mittelwert 3.519 €/m<sup>2</sup>). Die Marktdaten bestätigen den abgeleiteten Verkehrswert, der für die Umgriffsfläche mit den Wohnhäusern und der Tiefgarage einen Wert in Höhe von 4.320 €/m<sup>2</sup> ergibt.

## 9 Einzelwerte

Die auf der zu bewertenden Fläche errichtete Wohnanlage mit drei Mehrfamilienwohnhäusern und einer Tiefgarage stellt **eine wirtschaftliche Einheit** dar und verfügt z.B. über eine gemeinsame Heizzentrale, die sich im Keller des Gebäudes Stephan-Rotthaler-Straße 9 befindet. Die Gebäude befinden sich teilweise auf dem Grundstück Flste. 1038 und 1038/67 des Verfahrens Az. 2 K 115/23 sowie auf dem Grundstück Flst. 1038/42 des Verfahrens Az. 2 K 116/23. Aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens sind jedoch für die beiden Grundstücke (Grundstück 1 – Flste 1038 und 1038/67, Grundstück 2 – Flst. 1038/42), die jeweils ein eigenes Versteigerungsobjekt darstellen, gesonderte Werte zu bestimmen. Der im vorherigen Abschnitt ermittelte Verkehrswert des Gesamtobjekts ist daher in fiktive, den jeweiligen Grundstücken zugeordnete Wertanteile aufzuteilen.

Die Aufteilung erfolgt im Verhältnis der auf dem jeweiligen Flurstück errichteten Bruttogrundfläche zur Bruttogrundfläche des Gesamtobjekts. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine **rein fiktive Aufteilung** des Objekts handelt, die vor Ort u.a. aufgrund der baulichen Gegebenheiten, der Grundstücksgeometrie, der Grundrissituation und der Erschließungssituation **keinesfalls realisierbar ist**.

Bruttogrundfläche (BGF) auf Flst. 1038/42	m	m	m <sup>2</sup>
Ebene -1 ca.	17,00	13,00	221,00
	14,00	1,50	21,00
Ebene 0			195,00
Ebene 1			195,00
Ebene 2			159,00
Summe BGF auf Flst. 1038/42			791,00

Aufteilung des Verkehrswertes		€
Verkehrswert gesamt		5.700.000,00
Verkehrswert Umgriffsfläche Wohnhäuser	5.238.448	
fiktiver Verkehrswertanteil Flst. 1038/42		
	791,00 ./.	2.842,71 x 5.238.448
		1.457.627,57
<b>fiktiver Verkehrswertanteil Flst. 1038/42 rd.</b>		<b>1.458.000,00</b>
fiktiver Verkehrswertanteil Flste. 1038 und 1038/67		
	5.700.000	-1.457.628
		4.242.372,43
<b>fiktiver Verkehrswertanteil Flste. 1038, 1038/67 rd.</b>		<b>4.242.000,00</b>
<b>Verkehrswert gesamt</b>		<b>5.700.000,00</b>

## 10 Werteinfluss durch Belastungen in Abteilung II

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs. Der Werteinfluss der in Abteilung II eingetragenen Belastung lfd. Nr. 1 – Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) – ist im ausgewiesenen Verkehrswert nicht berücksichtigt und wird nachfolgend gesondert ausgewiesen (siehe auch Abschnitt 2.1).

Die Belastung lfd. Nr. 1 betrifft eine Teilfläche im östlichen Bereich des Grundstücks Flst. 1038 und sichert die Zufahrt zur Garage auf dem Nachbargrundstück Flst 1038/49. Entsprechend der Grundlagenurkunde wurde hierzu folgendes vereinbart:

### VIII.

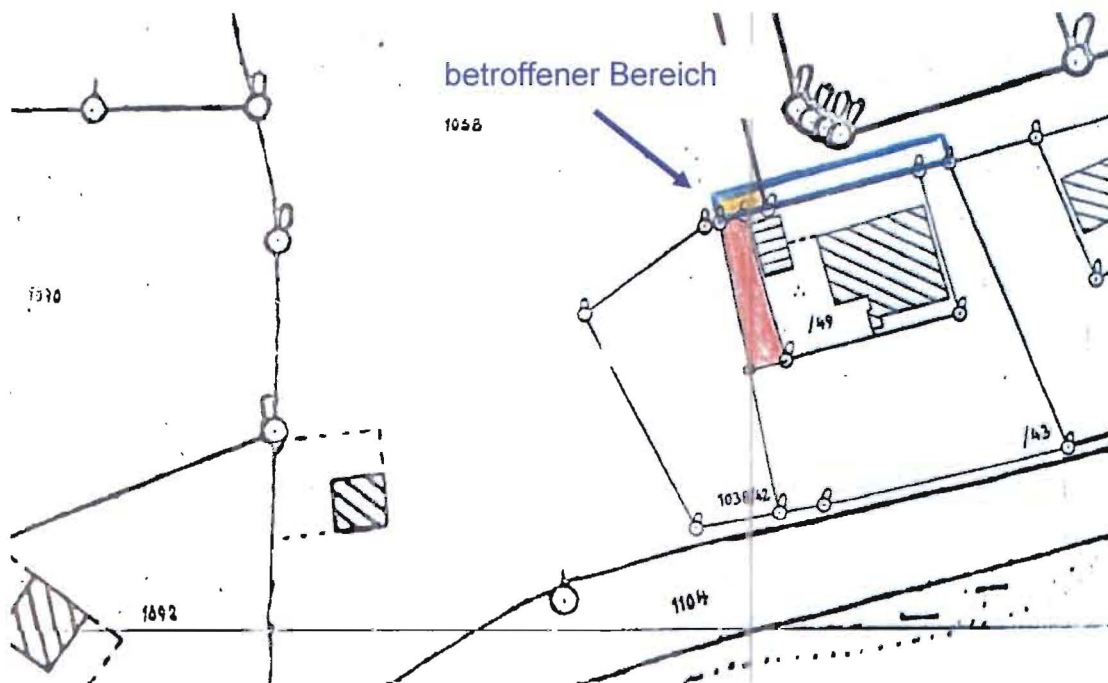
Die Verkäufer räumen dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks der Käuferin -Fl.Nr. 1038/49- das unentgeltliche und unbeschränkte

Geh- und Fahrtrecht

ein, und zwar an Fl.Nr. 1038.

Das Geh- und Fahrtrecht dient zur Einfahrt in die Garagen und erlischt, wenn diese Garagen durch eine etwaige künftige öffentliche Straße zu erreichen sind.

Gelegentlich der Beurkundung der Auflassung ist dieses Recht an Fl.Nr. 1038 dinglich zu sichern.



**Planauszug Grundlagenurkunde**

Unter Berücksichtigung der genannten Randbedingungen und der Tatsache, dass der Grundstückseigentümer den Grundstücksstreifen auch als Zuwegung für das belastete Grundstück nutzt, ist im vorliegenden Fall ein Wertabschlag in Höhe von 50% des Wertes der betroffenen Fläche angemessen (siehe auch Kleiber: *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 6. Auflage, Seite 2848).

Wertnachteil Geh- und Fahrtrecht	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€
<i>betroffene Fläche ca.</i>		24,00	
Wertnachteil	0,50	863,00	10.356,00
<b>Wertnachteil rd.</b>			<b>10.400,00</b>

Die Wertminderung, die sich durch das in Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nr. 1 eingetragene Geh- und Fahrtrecht ergibt, wird **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.07.2024** geschätzt mit gerundet

**10.400,- €.**

(i.W. zehntausendvierhundert Euro)

## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Flste. 1038/42, 1038/67, 1038, Gemarkung Moosburg a.d. Isar

Seite 69

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

Hohenbrunn, den 20.12.2024



Dr. Bernhard Thomée

## Anlagen

### Berechnungen

#### Wohnhäuser mit Tiefgarage

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m <sup>2</sup>
<i>Ebene -2</i>				
Haus Nr. 9	15,00	13,00	1,00	195,00
Haus Nr. 11	15,00	6,81	1,00	102,15
	2,46	1,95	1,00	4,80
Verbindungsgang	7,64	1,88	1,00	14,36
Summe Ebene -2				316,31
<i>Ebene -1 (Hanggeschoss)</i>				
Haus Nr. 9	15,00	13,00	1,00	195,00
Haus Nr. 11	15,00	13,00	1,00	195,00
Tiefgarage / Nebenflächen				489,40
Summe Ebene -1				879,40
<b>Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)</b>				<b>1.195,71</b>

#### *Ebene 0*

Haus Nr. 7	15,00	13,00	1,00	195,00
Haus Nr. 9	15,00	13,00	1,00	195,00
Haus Nr. 11	15,00	13,00	1,00	195,00
Summe Ebene 0				585,00

#### *Ebene 1*

Haus Nr. 7	15,00	13,00	1,00	195,00
Haus Nr. 9	15,00	13,00	1,00	195,00
Haus Nr. 11	15,00	13,00	1,00	195,00
Summe Ebene 1				585,00

## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Flste. 1038/42, 1038/67, 1038, Gemarkung Moosburg a.d. Isar

Seite 71

### *Ebene 2*

Haus Nr. 7	15,00	10,60	1,00	159,00
Haus Nr. 9	15,00	10,60	1,00	159,00
Haus Nr. 11	15,00	10,60	1,00	159,00
Summe Ebene 2				477,00
<b>Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)</b>				<b>1.647,00</b>
<b>Bruttogrundfläche (BGF)</b>				<b>2.842,71</b>

### **Wohn-/Nutzfläche**

m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>

#### *Wohnung 1 - Haus Nr. 7, Ebene 0*

Garderobe		5,49
Abstell		3,69
Flur		6,95
Zimmer		13,82
Bad		8,33
Dusche/WC		3,90
Zimmer		13,69
Zimmer		13,05
Essen / Wohnen		32,17
Kochen		6,53
Zimmer (abweichend von Eingabe - Plan Keller)		12,30
Abstell (abweichend von Eingabe - Plan Treppenhaus)		3,20
Balkon (zu 50%)		4,75
		<b>127,87</b>

#### *Wohnung 2 - Haus Nr. 7, Ebene 1*

Flur		3,81
Garderobe		3,73
Zimmer		13,21
Bad		7,47
Essen / Wohnen / Kochen		30,55
Balkon (zu 50%)		2,69
		<b>61,46</b>

## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Flste. 1038/42, 1038/67, 1038, Gemarkung Moosburg a.d. Isar

Seite 72

### *Wohnung 3 - Haus Nr. 7, Ebene 1*

Garderobe	5,15
Flur	6,69
Zimmer	12,07
Zimmer	13,50
Bad	7,70
Essen / Wohnen / Kochen	30,55
Balkon (zu 50%)	2,69
	<hr/>
	<b>78,35</b>

### *Wohnung 4 - Haus Nr. 7, Ebene 2*

Garderobe	12,55
Abstell	1,86
Flur	1,11
Zimmer	16,92
Bad	12,71
Essen / Wohnen / Kochen	33,13
Loggia (zu 50%)	2,10
	<hr/>
	<b>80,38</b>

### *Wohnung 5 - Haus Nr. 9, Ebene 0*

Garderobe	3,73
Flur	3,81
Zimmer	13,69
Bad	7,51
Essen / Wohnen / Kochen	32,10
Balkon (zu 50%)	2,69
	<hr/>
	<b>63,53</b>

## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

### *Wohnung 6 - Haus Nr. 9, Ebene 0*

Garderobe	5,15
Flur	6,69
Zimmer	12,63
Zimmer	13,76
Bad	8,32
Essen / Wohnen / Kochen	32,10
Balkon (zu 50%)	2,69
	<hr/>
	<b>81,34</b>

### *Wohnung 7 - Haus Nr. 9, Ebene 1+2*

Garderobe	4,70
Flur	5,27
Abstell	1,08
Zimmer	12,41
Bad	7,37
Essen / Wohnen / Kochen	22,47
Balkon (zu 50%)	2,69
Wohnen	25,17
Flur	3,74
Bad	6,30
Zimmer	15,85
Zimmer	15,85
	<hr/>
	<b>122,90</b>

### *Wohnung 8 - Haus Nr. 9, Ebene 1*

Garderobe	5,15
Flur	6,69
Zimmer	11,45
Zimmer	13,11
Bad	7,33
Essen / Wohnen / Kochen	28,94
Balkon (zu 50%)	2,69
	<hr/>
	<b>75,36</b>

## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Flste. 1038/42, 1038/67, 1038, Gemarkung Moosburg a.d. Isar

Seite 74

### *Wohnung 9 - Haus Nr. 11, Ebene 0*

Garderobe	3,73
Flur	3,81
Zimmer	13,69
Bad	7,51
Essen / Wohnen / Kochen	32,10
Balkon (zu 50%)	2,69
	<hr/>
	<b>63,53</b>

### *Wohnung 10 - Haus Nr. 11, Ebene 0*

Flur	8,19
Arbeiten	13,01
Zimmer	13,76
Bad	8,32
Essen / Wohnen / Kochen	32,10
Balkon (zu 50%)	2,69
	<hr/>
	<b>78,07</b>

### *Wohnung 11 - Haus Nr. 11, Ebene 1+2*

Flur	9,70
Zimmer	16,67
Bad	9,38
Abstell	1,08
Essen / Kochen	20,56
Balkon (zu 50%)	2,69
Wohnen	20,58
Dusche / WC	5,22
Zimmer	12,90
Zimmer	12,90
	<hr/>
	<b>111,68</b>

## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Flste. 1038/42, 1038/67, 1038, Gemarkung Moosburg a.d. Isar

Seite 75

### *Wohnung 12 - Haus Nr. 11, Ebene 1*

Flur	10,42
Zimmer	11,82
Zimmer	12,70
Bad	6,42
Essen / Wohnen / Kochen	26,18
Balkon (zu 50%)	2,69
	<hr/>
	<b>70,23</b>

### *Wohnung 13 - Haus Nr. 9, Ebene -1*

Abstell	1,65
Flur	9,70
Zimmer	11,93
Schrankraum (Plan Hausmeister)	3,98
Zimmer	14,84
Bad	5,63
Kochen	5,82
Abstell	2,43
Wohnen / Essen	32,30
Terrasse (zu 50%)	6,05
	<hr/>
	<b>94,32</b>

### *Wohnung 14 - Haus Nr. 11, Ebene -1*

Garderobe	6,46
Abstell	4,97
Zimmer	12,91
Zimmer	12,97
Flur	6,62
Bad	7,12
Dusche / WC	4,81
Kochen	7,94
Wohnen / Essen	33,39
Terrasse (zu 50%)	6,50
	<hr/>
	<b>103,69</b>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<hr/>
	<b>1212,71</b>

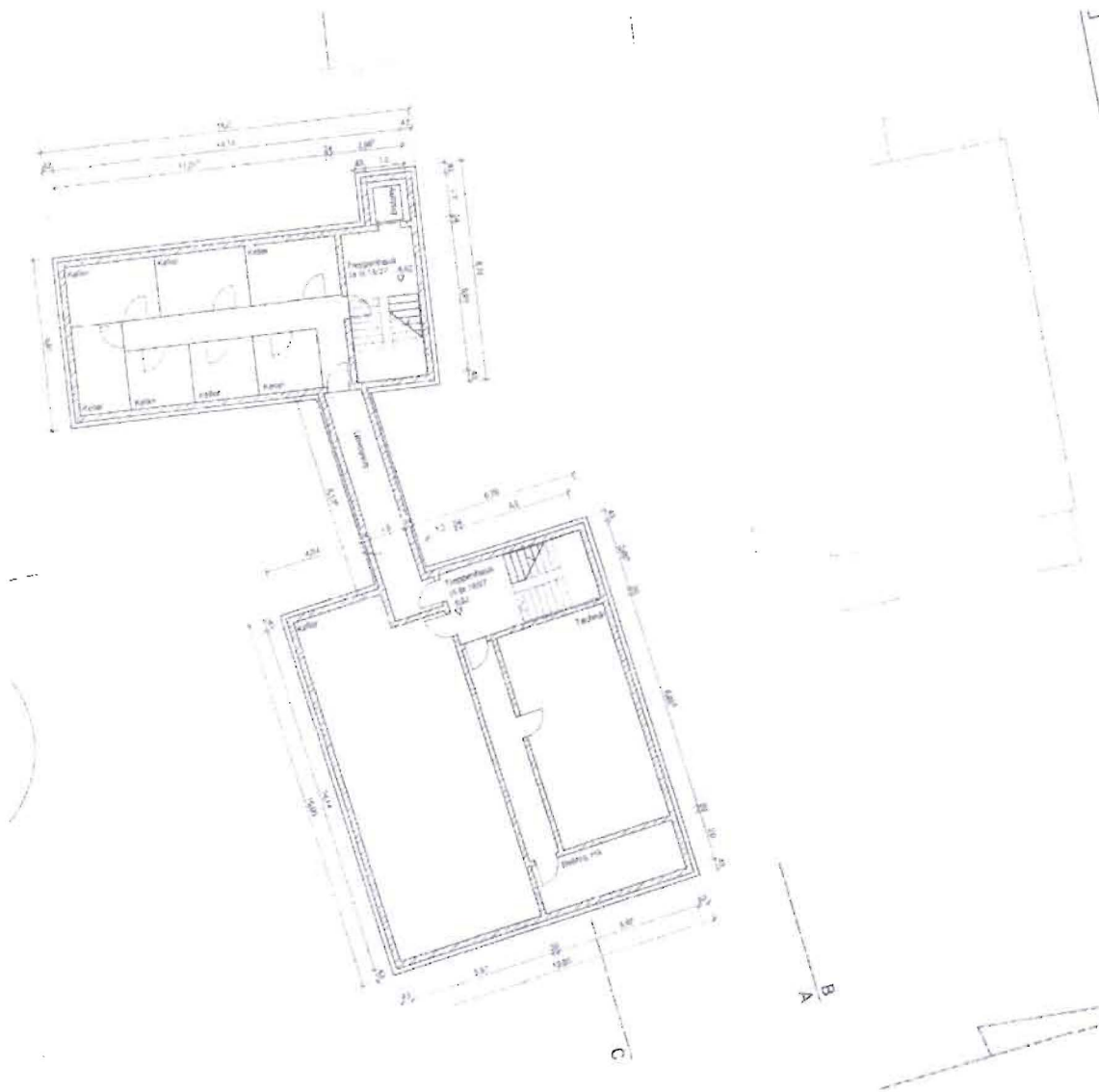
**Bestandsgebäude**

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m <sup>2</sup>
Keller (Hanggeschoss)	10,00	5,70	1,00	57,00
<b>Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)</b>				<b>57,00</b>
Erdgeschoss	10,00	5,70	1,00	57,00
Obergeschoss				57,00
<b>Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)</b>				<b>114,00</b>
<b>Bruttogrundfläche (BGF)</b>				<b>171,00</b>

### Lageplan (unmaßstäblich)



**Grundrisse, Schnitte (unmaßstäblich)**



**Grundriss Ebene -2 (Ausschnitt Eingabepan – Grundrisseinteilung vor Ort  
gegebenenfalls abweichend)**



**Grundriss Ebene -1 (Ausschnitt Eingabeplan – Grundrisseinteilung vor Ort gegebenenfalls abweichend)**



**Grundriss Ebene 0 (Ausschnitt Eingabeplan – Grundrisseinteilung vor Ort teilweise abweichend, WE 1 u.a. mit einem weiteren Zimmer (Planbezeichnung Keller))**



**Grundriss Ebene +1 (Ausschnitt Eingabeplan – Grundrisseinteilung vor Ort gegebenenfalls abweichend)**

## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

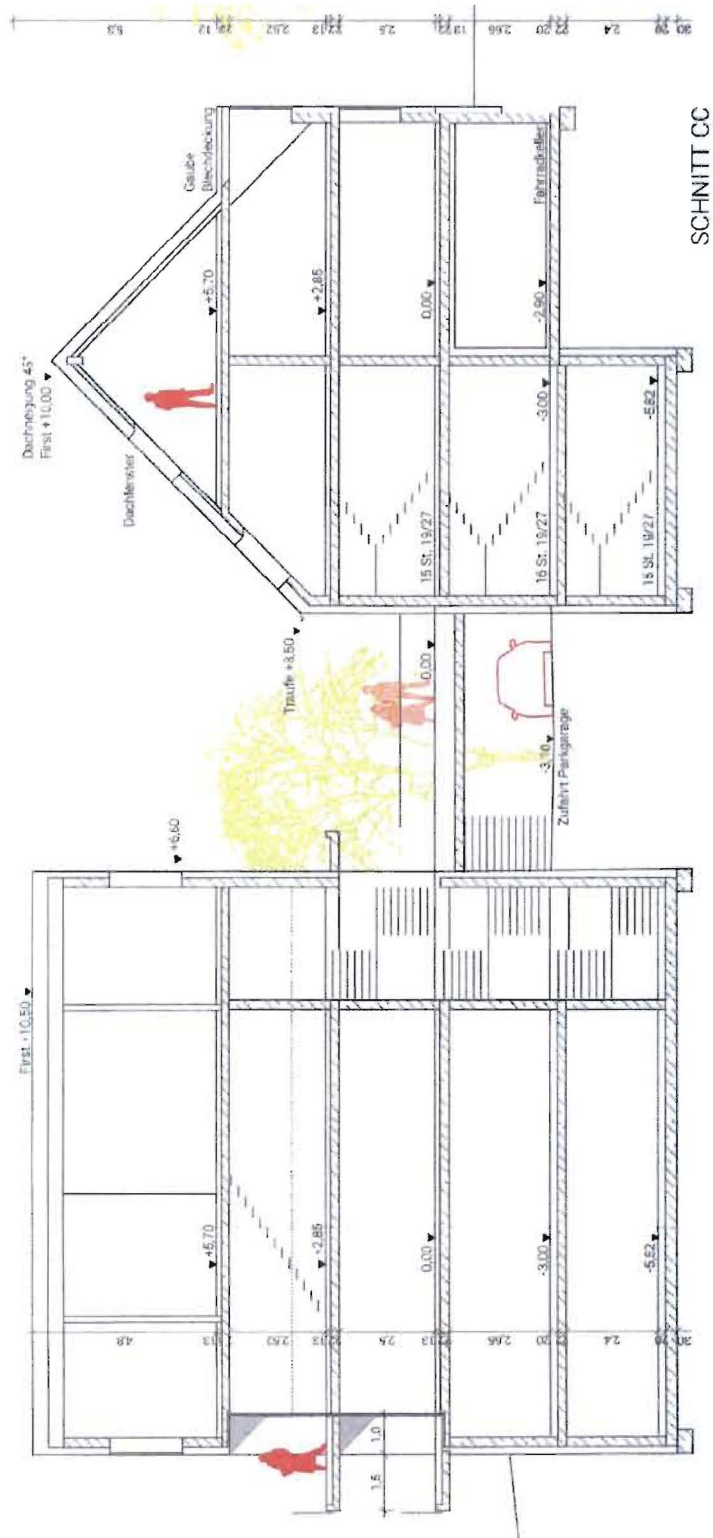
Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Flste. 1038/42, 1038/67, 1038, Gemarkung Moosburg a.d. Isar

Seite 82



**Grundriss Ebene +2 (Ausschnitt Eingabeplan – Grundrisseinteilung vor Ort  
gegebenenfalls abweichend)**



**Schnitt Gebäude/Tiefgarage (Ausschnitt Eingabepfan)**



Amtsgericht Landshut  
GZ 3 K 115/23



**Dr.-Ing. Bernhard Thomée**

Von der IHK für München und Oberbayern  
öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Beratender Ingenieur BaylkaBau

Diplom-Sachverständiger (DIA)



## ERGÄNZUNG WERTGUTACHTEN

Nr. J 5096/25

**Objekt:**

**Ergänzung Wertermittlung Einbauküchen  
(Zubehör)**

Grundstücke Flste. 1038/42, 1038/67, 1038,  
Gemarkung Moosburg, bebaut mit drei Mehr-  
familienhäusern, Tiefgarage, älterem Wohnhaus  
(Abbruchgebäude) und Nebengebäuden

Stephan-Rotthaler-Straße 7, 9, 11  
Münchener Straße 88,  
85368 Moosburg a.d. Isar

**Auftrag:**

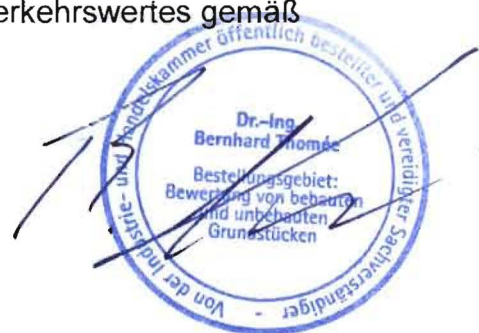
Ermittlung des Verkehrswertes gemäß  
§194 BauGB

**Wertermittlungsstichtag:**

30.07.2024

**Datum:**

27.11.2025



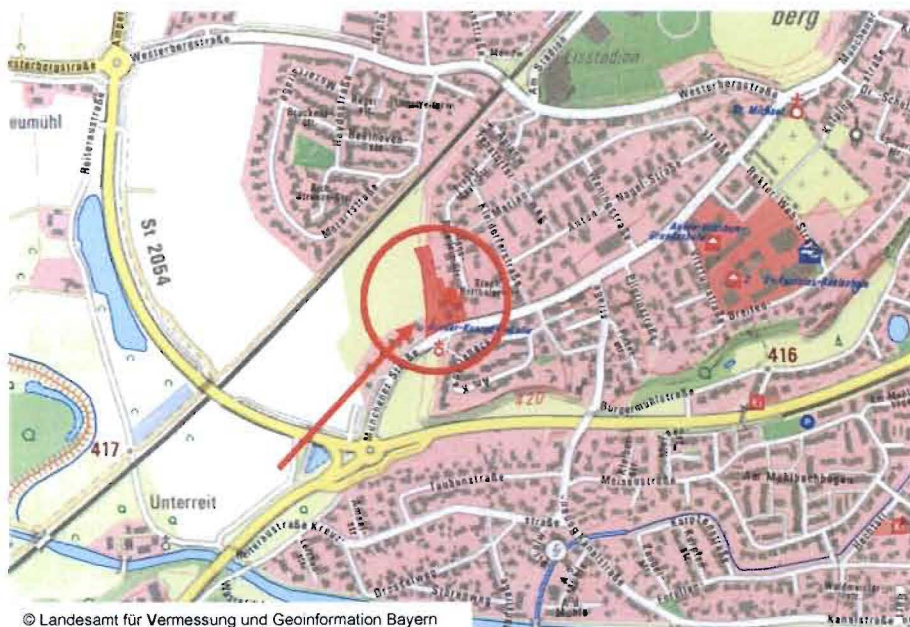
Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgegebene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

Büro Hohenbrunn/München:  
Falkenstraße 8 · 85662 Hohenbrunn  
Tel.: 089/69359722 · Fax: 089/69359723

Büro Bayrischzell:  
Streinweg 5 · 83735 Bayrischzell  
Tel.: 08023/1483

Büro Hohenschäftlarn:  
Weidenstr. 5 · 82069 Hohenschäftlarn  
Tel.: 08178/907795

**Ergänzung Wertermittlung Einbauküchen (Zubehör)  
Grundstücke Flste. 1038/42, 1038/67, 1038, Gemarkung Moosburg,  
bebaut mit drei Mehrfamilienhäusern, Tiefgarage, älterem Wohnhaus  
(Abbruchgebäude) und Nebengebäuden  
Stephan-Rothaler-Straße 7, 9, 11, Münchener Straße 88,  
85368 Moosburg a.d. Isar**



**Inhaltsverzeichnis**

1	Allgemeines.....	3
2	Beschreibung der Einbauküchen .....	4
3	Wertermittlung der Einbauküchen .....	6
4	Verkehrswert der Einbauküchen .....	7

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Landshut  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen  
Maximilianstraße 22  
84028 Landshut

gemäß Beschluss vom: 06.06.2025

**Geschäftszeichen: 3 K 115/23**

### **1.2 Auftrag**

Entsprechend dem Beschluss des Amtsgerichts Landshut vom 06.06.2025 ist in Ergänzung des Schätzauftrags vom 12.02.2024 der Verkehrswert des Zubehörs (Einbauküchen) zu schätzen.

Nachfolgend wird somit ergänzend der Verkehrswert der 11 Einbauküchen, die sich in den drei Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücken, **Flste. 1038/42, 1038/67 und 1038**, Gemarkung Moosburg a.d. Isar, Amtsgericht Freising, Stephan-Rothaler-Straße 7, 9, 11, Münchener Straße 88, 85368 Moosburg a.d. Isar befinden

**zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.07.2024** ermittelt.

### **Ergänzung des Wertgutachtens I 4096/24 vom 20.12.2024**

Bei der nachfolgenden Ergänzung wird vollinhaltlich Bezug genommen auf das Hauptgutachten I 4096/24 vom 20.12.2024. Im Rahmen des Hauptgutachtens wurde der Verkehrswert des o.g. Grundstücks im miet- und lastenfreien Zustand zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2024 ermittelt. Es werden ausschließlich Ergänzungen und Abweichungen des Hauptgutachtens erläutert.

### **1.3 Zweck der Begutachtung**

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

### **1.4 Besichtigungstag**

Die Ortsbesichtigung fand im Rahmen des Hauptgutachtens am 30.07.2024 statt. Eine erneute Ortsbesichtigung erfolgte nicht. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten die Einbauküchen der Wohnungen Nr. 1 und Nr. 2 besichtigt werden.

### **1.5 Ergänzende Unterlagen und Auskünfte**

Für die Erstellung des Ergänzungsgutachtens wurden folgende Unterlagen und Auskünfte verwendet:

- Zusammenstellung Anschaffungskosten und Kaufdatum der Einbauküchen, ohne Datum und Verfasser, vorgelegt vom Prozessbevollmächtigten des Antragsgegners mit Schreiben vom 14.08.2025
- Aufstellung der Mieterträge für die Küchennutzung, vorgelegt vom Prozessbevollmächtigten des Antragsgegners mit Schreiben vom 10.02.2025

## **2 Beschreibung der Einbauküchen**

Entsprechend den vorliegenden Informationen und Auskünften sind zum Stichtag 11 der insgesamt 14 Wohnungen vom Eigentümer mit Einbauküchen ausgestattet. Die Wohnungen Nr. 5 und Nr. 11 wurden vom Eigentümer nicht mit Einbauküchen ausgestattet. Die Einbauküche der Wohnung Nr. 1 wurde gemäß Auskunft des Hausverwalters vor dem Stichtag vom Mieter abgelöst und ist somit nicht mehr bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Die Anschaffung der Küchen erfolgte im Zeitraum 12.2019 und 02.2020. Die Kaufpreise der 11 gegenständlichen Küchen lagen entsprechend der

vorgelegten Aufstellung (siehe Anlage) zwischen 1.800 € (Wohnung Nr. 6) und 2.994 € (Wohnung Nr. 13). Im Mittel lag der Kaufpreis bei ca. 2.505 €.

Die Einbauküche der Wohnung Nr. 2 ist auf dem nachfolgenden Foto dargestellt.



**Einbauküche Wohnung Nr. 2**

Die Einbauküche der Wohnung Nr. 2 verfügt über eine Spüle, einen Herd mit Backofen und Kochfeld, einen Dunstabzug, einen Kühlschrank und eine Spülmaschine. Die Küche weist ein zeitgemäßes Erscheinungsbild auf. Der Qualitätsstandard der Küche ist als einfach zu beurteilen.

Gemäß Auskunft des Hausverwalters sind die übrigen Einbauküchen in den nicht besichtigten Einheiten (Nrn. 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14) in Bezug auf Ausstattung und Qualität mit der besichtigten Küche der Wohnung Nr. 2 vergleichbar. Dies wird nachfolgend ohne weitere Prüfung unterstellt. Des Weiteren wird unterstellt, dass sich die Einbauküchen zum Stichtag in einem dem Alter entsprechend durchschnittlichen und funktionsfähigen Zustand befinden.

### 3 Wertermittlung der Einbauküchen

Die Ermittlung des Verkehrswerts der Einbauküchen erfolgt auf Grundlage des Sachwerts. Zur Plausibilisierung wird ein Ertragswert auf Grundlage der vereinbarten Mieterträge für die Küchennutzung vorgetragen.

#### 3.1 Sachwertermittlung

Auf Grundlage der vorliegenden Anschaffungskosten, einer auf Grundlage des Qualitätsstandards angemessenen Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 10 Jahren und einer linearen Alterswertminderung kann zum Stichtag folgender Sachwert abgeleitet werden:

Basisdaten Sachwertberechnung	
Jahr der Bewertung	2024
Anschaffungsjahr im Mittel	2020
Anschaffungskosten gem. Angabe	27.552 €
Gesamtnutzungsdauer (GND)	10,0 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) am Stichtag	5,5 Jahre
Alter zum Stichtag	4,5 Jahre
Alterswertminderung linear	45,00 %

Ermittlung des Sachwerts		€
Anschaffungskosten gem. Angabe		27.552,00
abzgl. Alterswertminderung (%)	-45,00%	<u>-12.398,40</u>
Sachwert Einbauküchen		15.153,60
<b>Sachwert Einbauküchen rd.</b>		<b>15.200,00</b>

#### 3.2 Ertragswertermittlung

Entsprechend der vorliegenden Aufstellung beträgt die jährliche Miete für die Küchennutzungen insgesamt 3.775,00 €. Auf Grundlage dieses Ertrags, einer Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren und eines angemessenen Kapitalisierungszinssatzes in Höhe von 10 % kann folgender Ertragswert abgeleitet werden:

## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

### Basisdaten Ertragswertberechnung

Jahr der Bewertung	2024
Anschaffungsjahr im Mittel	2020
Gesamtnutzungsdauer (GND)	10,0 Jahre
Alter zum Stichtag	4,5 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	5,5 Jahre
Kapialisierungszinssatz	10,00 %
Rentenbarwertfaktor	4,08 RBF
Mietertrag Küchen / Jahr gem. Angabe	3.775 €

### Ertragswertermittlung

Jahresertrag			€
			3.775,00
	JE	RBF	
Ertragswert Einbauküchen	3.775,00	4,08	15.401,05
<b>Ertragswert Einbauküchen rd.</b>			<b>15.400,00</b>

## 4 Verkehrswert der Einbauküchen

### Ableitung des Verkehrswerts der Einbauküchen

Ertragswert	€
	15.400,00
Sachwert	15.200,00
<b>Verkehrswert Einbauküchen</b>	<b>15.000,00</b>

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert der 11 Einbauküchen die sich in den drei Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücken, Flste. 1038/42, 1038/67 und 1038, Gemarkung Moosburg a.d. Isar, Amtsgericht Freising, Stephan-Rotthaler-Straße 7, 9, 11, Münchener Straße 88, 85368 Moosburg a.d. Isar befinden, **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.07.2024** auf gerundet

**15.000,- €.**

(i.W. fünfzehntausend Euro)

## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ergänzungsgutachten Flste. 1038/42, 1038/67, 1038, Gemarkung Moosburg a.d. Isar Seite 8

---

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

Hohenbrunn, den 27.11.2025



Dr. Bernhard Thomee

## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ergänzungsgutachten Fiste. 1038/42, 1038/67, 1038, Gemarkung Moosburg a. d. Isar

Seite 9

### Anlage

#### Aufstellung Kaufpreise Küchen

uchen	KV Nummer	Datum Kauf	KP	Anzahl	Rest	KV Nummer	Datum	Zubehör	Zubehör	Zubehör	Zubehör	gesamt
hg1	2907914	05.08.2020	4.000,00 €									4.000,00 €
hg2	1868101	18.12.2019		675,00 €	2.074,00 €		27.01.2020					2.749,00 €
hg3	2082651	03.01.2020	1.951,19 €	748,00 €		25081879	03.01.2020					2.699,19 €
hg4	2278956	24.01.2020	575,00 €		1.724,00 €							2.299,00 €
hg5	0											
hg6	2262636	16.01.2020	1.800,00 €									1.800,00 €
hg7	2645279	13.02.2020		700,00 €	1.950,00 €		11.03.2020					2.650,00 €
hg8	2076280	08.01.2020	1.871,19 €			2078768	03.01.2020	175,98 €				2.047,17 €
hg9	1859916	17.12.2019	2.829,00 €	675,00 €								2.829,00 €
hg10	2085515	08.01.2020	2.135,00 €									2.135,00 €
hg11	0											- €
hg12	2646547	13.02.2020		850,00 €	2.000,00 €		11.03.2020					2.850,00 €
hg13	2360772	24.01.2020	2.600,00 €				27.02.2020	62,00 €	27.02.2020	332,00 €		2.994,00 €
hg14	2106785	04.01.2020	2.500,00 €									2.500,00 €
												31.552,36 €