



Eingangsstelle	
Landgericht u. Amtsgericht	
Landshut (1)	
03. JULI 2023	
Scheck <input type="checkbox"/>	Euro _____
Anl. <input type="checkbox"/>	GKM _____

DANIELA BÖGL-BRENNINGER

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

Aktualisierung des GUTACHTENS vom 15.04.2021

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

des mit einem Wohnhaus mit Wintergarten und Doppelgarage
bebauten Grundstücks, Flurstück Nr. 628/1,
Gemarkung Buch am Buchrain

Adresse: Mitterbuch 1, 85656 Buch am Buchrain



Verkehrswert:

620.000 €

Bewertungsstichtag:

27. März 2023

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

INHALTSVERZEICHNIS:

1.	Auftrag, Unterlagen und Recherche.....	4
2.	Objektbeschreibung	14
2.1	Grundbuchbestand	14
2.2	Räumliche und örtliche Lage	15
2.3	Grundstück	23
2.4	Rechtliche und tatsächliche Nutzung	25
2.5	Bebauung	26
2.6	Gebäudebeschreibung	29
3.	Wertermittlung	61
3.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	61
3.1.1	Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV	62
3.1.2	Wahl des Bewertungsverfahrens	64
3.2	Sachwertverfahren	65
3.2.1	Anmerkungen zum Bodenwert.....	65
3.2.2	Anmerkungen zum Wert der baulichen Anlagen	67
3.2.3	Ermittlung des vorläufigen Sachwerts	76
3.2.4	Berücksichtigung der allg. Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)	80
3.2.5	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	82
3.2.6	Ergebnis der Sachwertermittlung	85
3.3	Ertragswertverfahren.....	86
3.3.1	Anmerkungen zum Bodenwert.....	86
3.3.2	Anmerkungen zum Gebäudeertragswert	87
3.3.3	Anmerkungen zu den Bewirtschaftungskosten	88
3.3.4	Anmerkungen zum Liegenschaftszinssatz	89
3.3.5	Anmerkungen zur Restnutzungsdauer	90
3.3.6	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	90
3.3.7	Ergebnis der Ertragswertermittlung	90
4.	Verkehrswert.....	91
5.	Schlusswort	91



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 1:	Ausschnitt aus der Übersichtskarte (MairDumont).....	92
Anlage 2:	Ausschnitt aus der Regionalkarte (MairDumont)	93
Anlage 3:	Lageplan (nicht maßstabsgetreu)	94
Anlage 4/1:	Gebäudeschnitt – Wohnhaus mit Wintergarten.....	95
Anlage 4/2:	Gebäudeschnitt – Doppelgarage	96
Anlage 4/3:	Grundriss Kellergeschoss – Wohnhaus mit Wintergarten und Doppelgarage	97
Anlage 4/4:	Grundriss Erdgeschoss – Wohnhaus mit Wintergarten und Doppelgarage.....	98
Anlage 5/1:	überschlägige Berechnung der Bruttogrundfläche – Wohnhaus mit Wintergarten.....	99
Anlage 5/2:	überschlägige Berechnung der Bruttogrundfläche – Doppelgarage.....	100
Anlage 5/3:	überschlägige Berechnung der Geschossfläche – Wohnhaus	101
Anlage 5/4:	überschlägige Berechnung der Wohnfläche – Wohnhaus mit Wintergarten.....	102
Anlage 5/5:	überschlägige Berechnung der Nutzfläche – Teilunterkellerung des Wohnhauses mit Wintergarten	103
Anlage 5/6:	überschlägige Berechnung der Nutzfläche – Erdgeschoss der Doppelgarage.....	104
Anlage 6/1-6/24:	Bilddokumentation.....	ab 105
Anlage 7:	Energieausweis	ab 128
Anhang A:	Grundlagen für die Verkehrswertermittlung.....	134
Anhang B:	Literaturverzeichnis	135

Dieses Gutachten besteht aus 136 Seiten einschließlich Anlagen und Anhang.



Daniela Bögl-Brenninger

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

1. Auftrag, Unterlagen und Recherche

Auftraggeber(in):	Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 22 84028 Landshut <u>Aktenzeichen: 2 K 120/22</u>
Auftrag:	Aktualisierung des Gutachtens vom 15.04.2021 (2 K 88/20) über den Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Wintergarten und Doppelgarage in 85656 Buch am Buchrain, Mitterbuch 1 (Flurstück Nr. 628/1, Gemarkung Buch am Buchrain) bebaute Grundstück.
Gegenstand der Wertermittlung:	Das mit einem Wohnhaus mit Wintergarten und Doppelgarage bebaute Grundstück in 85656 Buch am Buchrain, Mitterbuch 1 (Flurstück Nr. 628/1, Gemarkung Buch am Buchrain).
Verwendungszweck:	Feststellung des Verkehrswerts des mit einem Wohnhaus mit Wintergarten und Doppelgarage bebauten Grundstücks in 85656 Buch am Buchrain, Mitterbuch 1 (Flurstück Nr. 628/1, Gemarkung Buch am Buchrain) im Zwangsversteigerungsverfahren (Wiederversteigerung gem. § 133 ZVG).
Datum des Auftrags:	25. November 2022
Bewertungsstichtag <u>neu</u>:	27. März 2023
Qualitätsstichtag:	27. März 2023 (= Tag des Ortstermins)



Objektbesichtigung: 27. März 2023

durch: die Sachverständige*

*Der Sachverständigen wurde mit elektronisch übermitteltem Schreiben durch den Rechtsanwalt des Schuldners mitgeteilt, dass eine Durchführung des fristgerecht am 30. März 2023 angesetzten Ortstermins nicht gestattet wird. Darüber hinaus wurde die Unterzeichnerin des Gutachtens darüber informiert, dass weder ein Zutritt zum Grundstück noch zum Gebäude gestattet wird.

Darauf hin wurde der Prozeßbevollmächtigte der betreibenden Gläubigerin über diesen Umstand in Kenntnis gesetzt.

Teilnehmer: --

Umfang: Das Wohnhaus mit Wintergarten und die Doppelgarage wurden am 27. März 2023 nach dem äußeren Eindruck in Augenschein genommen. Ein Zutritt zu den Innenräumen wurde nicht gestattet.

Am 01. Dezember 2020 konnten das Wohnhaus mit Wintergarten und Doppelgarage bis auf die durch die Möblierung bzw. Lagerung von Gegenständen verdeckten Flächen in Augenschein genommen werden.

Vermietung / Verpachtung des Objektes: Der Rechtsanwalt des Schuldners führt in seinem Schreiben vom 20. März 2023 aus, dass sich seit dem 01. Dezember 2020 nichts wertveränderndes ergeben hat. Daher wird im Rahmen der Aktualisierung des Gutachtens auf den 27. März 2023 angenommen, dass seither keine Miet- bzw. Pachtverträge geschlossen wurden.



Energieausweis:

Ein Energieausweis, ausgestellt am 31. Oktober 2020 wurde für die Bewertung vorgelegt und wird dem Gutachten als Anlage beigelegt.



Arbeitsunterlagen:

- amtlicher Grundbuchauszug des Grundbuchs von Buch am Buchrain, Amtsgericht Erding, Band 22, Blatt 768 vom 03. November 2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bestandsnachweis mit Bodenschätzung) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erding vom 24. Oktober 2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erding im Maßstab 1 : 1.000 vom 21. Oktober 2020, zum Bewertungsstichtag 27. März 2023 unverändert
- Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013, ausgestellt am 31. Oktober 2020 durch den Kaminkehrermeister, Herrn Stephan Gottlieb, Isen
- Bescheinigung über das Ergebnis der Überprüfung und Messung an einer Feuerstätte für flüssige Brennstoffe vom 02. März 2023 des Kaminkehrermeisters, Herrn Stephan Gottlieb
- Schreiben über die erforderliche Mängelbehebung vom 31. Dezember 2021 des Kaminkehrermeisters, Herrn Stephan Gottlieb hinsichtlich der Erneuerung der bestehenden Öl-Zentralheizung bis zur nächsten Feuerstättenschau, frühestens im Jahr 2024
- Feuerstättenbescheid für die Liegenschaft in 85656 Buch am Buchrain, Mitterbuch 1 vom 28. Dezember 2021



- Bescheinigung über das Ergebnis der Überprüfung und Beratung für eine Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Wamsler-Herd, 1206430 in der Küche) gemäß der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 20. Dezember 2021 des Kaminkehrermeisters, Herrn Stephan Gottlieb
- Bescheinigung über das Ergebnis der Überprüfung und Beratung für eine Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Eurotherm, Zena in der Küche, Ess- und Wohnzimmer) gemäß der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 20. Dezember 2021 des Kaminkehrermeisters, Herrn Stephan Gottlieb
- Planunterlagen (Ansichten, Gebäudeschnitt, Grundriss Teilunterkellerung, Erdgeschoss und Dachgeschoss) für den Wohnhausneubau mit Kolonialländen in Mitterbuch aus 1951, nicht maßstabsgetreu in Kopie
- Baugenehmigung für den „Anbau von Garagen und Wohnungsumbau“ des Landratsamtes Erding vom 17. Januar 1991 in Kopie
- Antrag auf Baugenehmigung für den Anbau von Garagen und Wohnhausumbau in Mitterbuch 1, 85656 Buch am Buchrain vom September 1990 in Kopie
- Stellungnahme der Gemeinde Buch am Buchrain für den Bauantrag 31/1990 vom 11. Oktober 1990



- Baubeschreibung für den Anbau von Garagen und Wohnhausumbau in Mitterbuch 1, 85656 Buch am Buchrain ohne Datumsangabe in Kopie
- Berechnung des umbauten Raumes für den Anbau von Garagen und den Wohnungsumbau in Mitterbuch 1, 85656 Buch am Buchrain, ohne Datumsangabe
- Eingabeplan für den Anbau von Garagen und Wohnhausumbau (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), nicht maßstabsgetreu, vom 07. September 1990 in Kopie
- Entwässerungsplan zum bestehenden Wohnhaus / Antrag für Versickerung in das Grundwasser in Mitterbuch 1, 85656 Buch am Buchrain vom 16. November 1984 in Kopie
- schriftliche Auskunft der Gemeinde Buch am Buchrain (Bauamt) zur baurechtlichen Beurteilung vom 22. Oktober 2020
- Baubeschreibung für den Anbau einer Garage vom 23. Mai 2011 in Kopie
- Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme im Maßstab 1 : 200 durch den Eigentümer des Nachbargrundstücks, Flurstück Nr. 628, Gemarkung Buch am Buchrain vom 23. Mai 2011 in Kopie
- Berechnung des umbauten Raumes, der Grundfläche und der Nutzfläche hinsichtlich dem Anbau einer Garage in 85656 Buch am Buchrain, Mitterbuch 1 in Kopie – ohne Datumsangabe
- Antrag auf Baugenehmigung für den Anbau einer Garage in Mitterbuch 1, 85656 Buch am Buchrain vom 23. Mai 2011



- Eingabeplan für den Anbau einer Garage (Grundriss, Schnitt, Ansichten) im Maßstab 1 : 100, genehmigt am 14. Juli 2011 in Kopie
 - Baugenehmigung für den Anbau einer Garage in Mitterbuch 1, 85656 Buch am Buchrain vom 18. Juli 2011 in Kopie
 - Aufzeichnungen während des Ortstermins
- Kaminkehrer:** Herr
Stephan Gottlieb
Max-von-Hoessle-Str. 6
84424 Isen
- Recherchen:**
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding
 - Gemeinde Buch am Buchrain (Bauamt)
 - Kaminkehrermeister, Herr Stephan Gottlieb
 - HVB Expertise
 - Geoport / Inframation AG
 - Makler-/ Bankenbefragungen
 - Eigene Datenbank
- Abschluss der Recherchen:** 13. April 2023



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

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

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

Die im Gutachten dargestellten Innenaufnahmen wurden bei der Besichtigung am 01. Dezember 2020 gefertigt.



Hinweise:

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

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

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

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

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



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

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

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



2. Objektbeschreibung

2.1 Grundbuchbestand

Die nachfolgend aufgeführten Grundbuchdaten wurden dem amtlichen Grundbuchauszug vom 03. November 2022 entnommen. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs erstreckt sich nicht auf die Grundstücksgröße. Für die Bewertung wird die Richtigkeit der jeweils angegebenen Grundstücksgröße angenommen.

Amtsgericht: Erding	Band: 22
Grundbuch von: Buch am Buchrain	Blatt: 768

Gemarkung	Flst.-Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
Buch am Buchrain	628/1	Mitterbuch 1, Wohnhaus, Schuppen, Hofraum, Garten	789

Eigentümer:

Grundbucheintrag wird aus Datenschutzgründen nicht dargestellt.

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

lfd. Nrn. 1, 2, 3, 4:

gelöscht

lfd. Nr. 5:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landshut -Vollstreckungsgericht-; AZ: 2 K 120/22); eingetragen am 03.11.2022.

Anmerkung zu den Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

Die im Grundbuch in Abteilung II, unter der lfd. Nr. 5 eingetragene Last übt mit Blick auf den Verwendungszweck des Gutachtens keinen Einfluss auf den Verkehrswert des bebauten Grundstücks aus und bleibt daher unberücksichtigt.



Daniela Bögl-Brenninger

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

2.2 Räumliche und örtliche Lage

Makrolage

Das zu beurteilende Wohnhaus mit Wintergarten und Doppelgarage liegt in der Gemeinde Buch am Buchrain des zum Regierungsbezirk Oberbayern zählenden Landkreises Erding.

Landkreise im Regierungsbezirk Oberbayern



Gemeinden im Landkreis Erding



Die ehemalige Herzogstadt Erding liegt etwa 40 Kilometer nordöstlich der Landeshauptstadt München (Zentrum). Die benachbarten Kreisstädte Freising und Landshut sind etwa 20 Kilometer bzw. 40 Kilometer entfernt.

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

Bewohnt wird der Landkreis Erding zum 30.06.2022 von knapp 141.000 Einwohnern auf einer Fläche von 870,44 km², die sich auf 26 Gemeinden verteilt.

Die Arbeitslosenquote des Landkreises Erding ist mit 2,2% im Vergleich zu den Quoten des Bundeslands Bayern mit 3,4% und Deutschland mit 5,7% (Stand jeweils Februar 2023) sehr niedrig.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Siedlungsschwerpunkte des Landkreises Erding sind die Große Kreisstadt Erding und die Stadt Dorfen. Das Bevölkerungswachstum hat sich seit der letzten Volkszählung im Jahre 1987 positiv entwickelt und liegt insgesamt deutlich über dem Durchschnittswert im Bundesland Bayern.

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

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

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

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

Darüber hinaus erwähnenswerte Wirtschaftsfaktoren im Landkreis sind die international bekannte und weltweit größte Weißbierbrauerei „Erdinger Weißbräu“, die Therme Erding und auch das Rechenzentrum eines der weltweit größten touristischen Buchungssysteme "Amadeus".

Auch werden im Landkreis von dem Taufkirchener Möbelhersteller „himolla“ mit mehreren hundert Mitarbeitern hochwertige Polstermöbel produziert und in alle Welt versandt.

Dennoch steht auch diese Region vor großen infrastrukturellen Herausforderungen. Die starke Bevölkerungszunahme führt die vorhandene Verkehrsinfrastruktur oft an die Grenzen ihrer Kapazität.



Mikrolage

Die Gemeinde Buch am Buchrain besteht in ihrer heutigen Form aus den Gemeindeteilen Mitterbuch und Oberbuch und den Weilern Haidberg, Hammersdorf, Hausmehring, Herweg, Kaltenbach, Loiperding und Oberdorf, das Gut Tannenhof und die Einöden Fang, Ödenbach, Pitz und Sinsöd.



Die benachbarten Gemeinden Buch am Buchrain und Pastetten haben sich im Zuge der Gemeindegebietsreform zu einer Verwaltungsgemeinschaft zusammengeschlossen. Die Verwaltungsgemeinschaft umfasst zum 30.06.2022 knapp 4.500 Einwohner auf einer Fläche von 44,82 km², wobei auf die Gemeinde Buch am Buchrain ein Anteil von etwa 1.600 Einwohner auf einer Fläche von

22,74 km² entfällt.

Die Große Kreisstadt Erding (Schrannenplatz) liegt knapp 15 km nordwestlich von Pastetten und ist über die Staatsstraße 2331 (Reithofen – Harthofen – Erding) günstig zu erreichen. Die Gemeinde Buch am Buchrain verfügt über einen ländlichen Charakter. Der ca. 38 Kilometer östlich von München (Karlsplatz) gelegene Ort hat sich in den vergangenen Jahren im Gegensatz zu einigen Nachbargemeinden nur langsam entwickelt. Die Ortschaft Buch am Buchrain wird entlang der Hauptstraße durch eine historisch gewachsene Orts- und Mischnutzungsstruktur dominiert. Die Politik der Gemeinde ist auf kontinuierliches Wachstum ausgerichtet, das sich im Wesentlichen auf die Ansiedlung von Einheimischen beschränkt.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Etwa im Jahr 2019 faßte der Gemeinderat den Beschluss, einen Antrag zur Erstellung eines Ortskernentwicklungskonzeptes mit Aufnahme in das entsprechende Dorferneuerungsprogramm zu stellen. Hierbei wurden die Arbeitskreise „Dorfmitte“, „Dorfleben“ und „Dorfstruktur“ geschaffen. Zum Bewertungsstichtag nähert sich das Gemeindeentwicklungskonzept angabegemäß der finalen Phase und soll in Kürze den Bürgern vorgestellt werden.

Der nächstgelegene Siedlungsschwerpunkt von Buch am Buchrain ist die rd. elf Kilometer entfernte Ortschaft Markt Schwaben mit knapp 14.000 Einwohnern, die dem benachbarten Landkreis Ebersberg angehört. Die Gemeinde Markt Schwaben ist im Regionalplan als Mittelzentrum dargestellt und hat im Sinne der Landesplanung übergeordnete Aufgaben zu erfüllen.

In der Gemeinde Buch am Buchrain ist ein Kindergarten mit Kinderkrippe vorhanden. Ein weiterer Kindergarten und eine Grundschule sind in der zur Verwaltungsgemeinschaft zählenden Gemeinde Pastetten vorhanden. Weiterführende Schulen (Hauptschule, Realschule, Gymnasium) finden sich in der Großen Kreisstadt Erding. Hier sind ebenfalls eine Berufsschule, eine Berufsoberschule, eine Fachoberschule, eine landwirtschaftliche Fachschule, eine Fachschule für Krankenpflege sowie ein sonderpädagogisches Förderzentrum untergebracht.

Ein Warenangebot zur Deckung des täglichen Bedarfes ist in Buch am Buchrain durch einen „Nah & Gut“-Supermarkt vorhanden. Ein umfangreicheres Angebot sowie ein großzügiges Gewerbegebiet, das sich in den vergangenen Jahren gut entwickelt hat, liegt in der benachbarten Ortschaft Forstern (rd. fünf Kilometer). Die Deckung des darüber hinausgehenden Bedarfes bis hin zu einem umfangreichen Warensortiment wird teilweise in Markt Schwaben bzw. vollumfänglich in der Großen Kreisstadt Erding gewährleistet.

In Buch am Buchrain sind zwei Allgemeinmediziner tätig. Eine Zahnärztin hat sich in der Gemeinde Pastetten niedergelassen. Fachärzte sind in Markt Schwaben sowie in der Großen Kreisstadt Erding zu finden. In der Großen Kreisstadt Erding ist außerdem ein Krankenhaus mit benachbartem Ärztezentrum vorhanden.



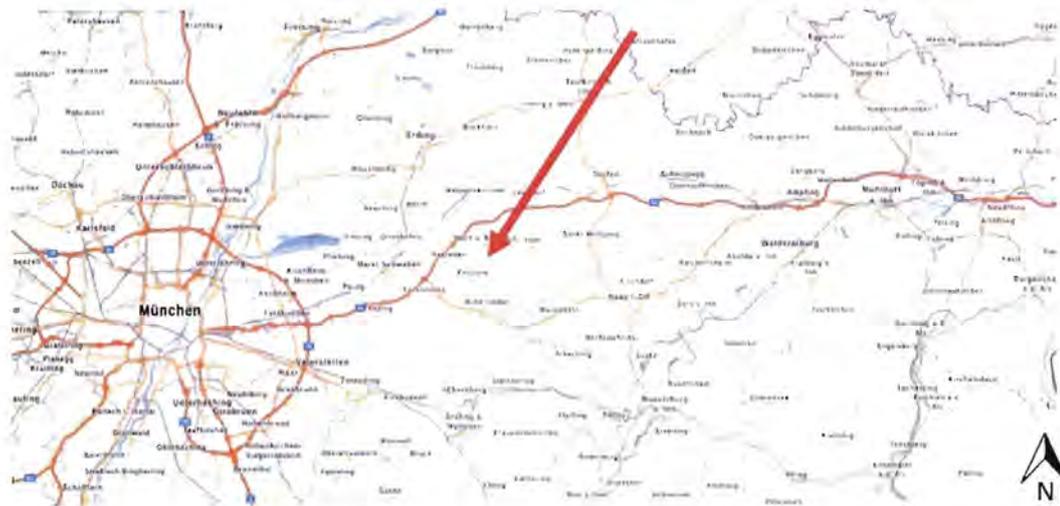
Daniela Bögl-Brenninger

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

Der Ortsteil Mitterbuch, in dem das Bewertungsgrundstück situiert ist, liegt rd. 1,6 Kilometer südlich des Gemeinde-Hauptortes und wird durch die Kreisstraße ED20 (Pemmeringer Straße) erschlossen. Die Bebauung des Ortsteiles erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung entlang der Kreisstraße ED20 und wird weitgehend durch landwirtschaftlich bewirtschaftete und auch aufgelassene Hofstellen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser dominiert.



Verkehr (Ausgangspunkt für die Entfernungsangabe ist das Bewertungsobjekt):



Autobahn:

A94

München – Mühldorf – Pocking

Die Landeshauptstadt München (Karlsplatz) ist ca. 38 Kilometer in südwestlicher Richtung entfernt.

Die Auffahrt auf die A94 erfolgt über die Anschlussstelle Pastetten, knapp 6,5 Kilometer nordwestlich.

A92

München – Deggendorf

Die Auffahrt auf die Autobahn A92 erfolgt über die Anschlussstelle „Erding“, knapp 28 Kilometer nördlich.

A9

München – Nürnberg

Die Anfahrt auf die A9 erfolgt über die A94 (siehe oben) und die A99. Die Entfernung bis „Kreuz München-Nord“ beträgt ca. 36 Kilometer.



Daniela Bögl-Brenninger

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

A99

Autobahnring München

Der Autobahnring A99 ist über die A94 erreichbar. Die Auffahrt erfolgt über die Anschlussstelle „Kreuz München-Ost“.

Über die A99 sind sämtliche Hauptverkehrsstraßen, die aus dem Großraum München führen, erreichbar.

Bundesstraßen:

B 388

München – Pocking, nahe Passau

Auffahrt ca. 13 Kilometer nördlich des Bewertungsgrundstücks bei Altenerding

B 12

Lindau – Kempten – München – Haag i. OB. – Simbach am Inn – Philippsreut

Auffahrt ca. neun Kilometer südlich bei Hohenlinden

B 15

Rosenheim – Landshut – Regensburg

Auffahrt rd. 13 Kilometer östlich des Bewertungsgrundstücks, bei St. Wolfgang

Bahn-Anschluss:

Eine Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG besteht in Markt Schwaben (ca. zwölf Kilometer). Zwischen den frühen Morgen- und den späten Abendstunden verkehren die Züge zwischen München Ost und Mühldorf am Inn im Stundentakt und kürzer. In Markt Schwaben besteht mit der S-Bahnlinie S2 ebenfalls ein Anschluss an das S-Bahnnetz des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Busverkehr: Anbindung an Regionalbuslinie – Haltestelle
Reinting

Linie 505

Mittbach – Isen – Markt Schwaben (S-Bahn /
Regionalbahn)

Luftverkehr: Flughafen München (Franz Josef Strauß)
ca. 37 Kilometer

Einen Überblick über das Schnellbahnnetz des Münchener Verkehrs- und Tarifverbundes (MVV) gibt die nachfolgende Grafik:



Daniela Bögl-Brenninger

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

2.3 Grundstück

Das zu beurteilende Grundstück, Flurstück 628/1 der Gemarkung Buch am Buchrain liegt im Ortsteil Mitterbuch, rd. 1,6 Kilometer südlich des Gemeinde-Hauptortes Buch am Buchrain.

Der Ortsteil Mitterbuch ist an den Gemeinde-Hauptort Buch am Buchrain über die Kreisstraße ED20 angebunden.

Bei der Kreisstraße ED20 handelt es sich um eine unterdurchschnittlich frequentierte Straße, die mit Schwarzdecke befestigt ist. Straßenmarkierungen sind bis etwa zum Bewertungsobjekt ebenfalls vorhanden. Der Kreisstraße ist im Bewertungsbereich beidseitig ein Gehweg vorgelagert, eine Straßenbeleuchtung ist – wie im Außenbereich üblich – nicht vorhanden.

Die Bewertungsfläche, Flurstück Nr. 628/1 der Gemarkung Buch am Buchrain liegt von Buch am Buchrain kommend, rd. 50 Meter südlich des Ortseingangs von Mitterbuch und bildet den Anfang der Bebauung der Ortsteiles.



Das Grundstück, Flurstück Nr. 628/1 der Gemarkung Buch am Buchrain grenzt mit seiner Ostseite an die Erschließungsstraße, Kreisstraße ED20 an.

Der Zuschnitt der Bewertungsfläche ist annähernd rechteckig, mit einer unregelmäßigen Grundstücksgrenze im Norden.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Bei einer Grundstückstiefe (West-Ost-Ausdehnung) von rd. 26 Meter entlang der südlichen Grundstücksgrenze und einer Grundstückslänge (Nord-Süd-Ausdehnung) von rd. 35 Metern entlang der westlichen Grundstücksgrenze, die sich auf rd. 20 Meter entlang der Straße, d. h. der östlichen Grundstücksgrenze reduziert, beläuft sich die Grundstücksgröße auf insgesamt 789 Quadratmeter.

Die Grundstücksoberfläche fällt leicht von Nordwesten Richtung Südosten hin ab. Der Untergrund der Bewertungsfläche erscheint normal tragfähig. Grundwasserprobleme sind in dem zu bewertenden Bereich nicht bekannt. Ein Verdacht auf Altlasten besteht nicht. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen (Wasser, Strom, Zuwegung). Die Abwasserentsorgung erfolgt durch eine auf dem Grundstück vorhandene Klär- und Versitzgrube.

Die Wohnlage der Bewertungsfläche in 85656 Buch am Buchrain, Mitterbuch 1 wird trotz der Entfernung zu den Infrastruktureinrichtungen und der Notwendigkeit eines PKW's aufgrund der insgesamt ruhigen Lage und der guten Anbindung im motorisierten Individualverkehr als zufriedenstellend beurteilt.



Daniela Bögl-Brenninger

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

2.4 Rechtliche und tatsächliche Nutzung

Das Grundstück, Flurstück Nr. 628/1 der Gemarkung Buch am Buchrain befindet sich im Gemeindebereich Buch am Buchrain der Verwaltungsgemeinschaft Pastetten.

Die Fläche liegt nach schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Buch am Buchrain vom 22. Oktober 2020, die zum Bewertungsstichtag angabegemäß unverändert anzuwenden ist, planungsrechtlich im „Außenbereich“ und ist im seit 20. Januar 2017 rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Dorfgebiet“ dargestellt. Die baurechtliche Beurteilung hat daher nach § 35 Abs. 2 BauGB (Zulassung von Vorhaben im Einzelfall, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist) zu erfolgen. Zusätzlich ist die zwischenzeitlich in Kraft getretene Stellplatzsatzung zu berücksichtigen.

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

Das Grundstück, Flurstück Nr. 628/1 der Gemarkung Buch am Buchrain, ist an die vorhandenen Erschließungsanlagen (Straße, Wasser und Strom) angeschlossen. Die Abwasserentsorgung wird über eine auf dem Grundstück hergestellte Klär- und Versitzgrube gewährleistet.

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

Die zum Bewertungsstichtag vorhandene Bebauung besteht aus einem zweigeschossigen Wohnhaus mit eingeschossigem Wintergarten und angrenzender Doppelgarage.

Bei einer ermittelten Geschossfläche von rd. 208 Quadratmetern sowie einer Grundstücksgröße von 789 Quadratmetern ermittelt sich die Geschossflächenzahl (GFZ) wie folgt:

$$\text{GFZ} = \frac{208 \text{ m}^2 \text{ Geschossfläche}}{789 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche}} = 0,26$$

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

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



2.5 Bebauung



Ansicht Ostseite



Ansicht Südostseite

Das zu bewertende Grundstück in 85656 Buch am Buchrain, Mitterbuch 1 ist nach einem Abstand von rd. zehn Metern westlich der Kreisstraße ED20 mit einem zweigeschossigen Wohnhaus (E + D) bebaut.

Entsprechend der vorliegenden Planunterlagen wurde das Wohnhaus im Jahr 1951 in Massivbauweise errichtet. Der Baukörper ist zu etwa 40% unterkellert und mit einer Satteldachkonstruktion bedeckt. Der Dachfirst des Wohnhauses verläuft in West-Ost-Richtung. Das Dachgeschoss wurde angabegemäß Anfang der 1990er Jahre zu Wohnzwecken ausgebaut.

Das Wohnhaus umfasst eine bebaute Fläche von rd. 99 Quadratmetern. Der im Zuge des Wohnhausumbaus vermutlich 1991 (lt. Planunterlagen) errichtete Wintergarten verfügt über eine zusätzliche bebaute Fläche von rd. zehn Quadratmeter.

Die Grundrisskonzeption des Wohnhauses sieht im Erdgeschoss die Wohnräume mit einem Gäste-WC, einem Bad sowie einem Schlafzimmer und im Dachgeschoss überwiegend Schlafräume mit einem zusätzlichen Bad vor.

Die Erreichbarkeit des Schlafzimmers im Erdgeschoss über die Küche wird insgesamt als ungünstig beurteilt, wobei grundsätzlich die Möglichkeit besteht, den Zugang so zu verlegen, dass das Schlafzimmer vom Flur aus zugänglich wäre.

Dem Arbeitszimmer im Erdgeschoss (tatsächliche Nutzung als Esszimmer) ist ein Wintergarten vorgelagert, der jedoch aufgrund der Holzbekleidung im unteren Bereich und der Bedeckung mit einer Holzdecke sowie der inzwischen trüben Scheiben einen eher provisorischen Eindruck vermittelt.



Vom Wintergarten ist die Süd-Terrasse zugänglich, die mit Betonplatten befestigt ist.

Die Räume im Dachgeschoss sind über eine Treppe vom Windfang des Erdgeschosses erreichbar, so dass die Räume im Dachgeschoss grundsätzlich von den Räumen im Erdgeschoss abgeschlossen sind.

Die vorhandenen Kellerräume sind über den Flur des Erdgeschosses erreichbar. Die Teilunterkellerung des Wohnhauses umfasst neben dem Keller 1, der zum Bewertungsstichtag als Waschküche genutzt wird, einen Öl- und Tankraum.

Im Rahmen der Gutachtenerstellung wird davon ausgegangen, dass die an das Wohnhaus nördlich anschließende Doppelgarage nach Genehmigung der Planunterlagen, d. h. im Jahr 1991 errichtet wurde. Die Doppelgarage ist neben einem Teil der Hoffläche unterkellert und mit einer Satteldachkonstruktion bedeckt. Der Dachfirst der Doppelgarage verläuft in Nord-Süd-Richtung und ist in die Satteldachkonstruktion des Wohnhauses eingeschoben. Der Spitzboden der Doppelgarage ist nicht ausgebaut und wird als Speicherfläche genutzt. Der Spitzboden der Doppelgarage ist vom Dachgeschoss des Wohnhauses zugänglich.

Die Doppelgarage verfügt über eine bebaute Fläche von rd. 59 Quadratmeter. Diese beherbergt neben dem Zugang zum Wohnhaus, der in die Garagenbebauung integriert ist, zwei voneinander abgetrennte Garagen-Stellplätze.

Die Zufahrt zu den Garagen wird jeweils über ein manuell bedienbares Holzschwingtor ermöglicht. Die südlichere der beiden Garagen ermöglicht über eine Holzeinschubtreppe den Zugang zur Speicherfläche im Dachgeschoss.

Die Unterkellerung der Doppelgarage mit einem Teil der Hoffläche ist mit den Kellerräumen der Wohnhausunterkellerung verbunden. In den Kellerräumen der Doppelgarage wurde ein Luftschutzbunker eingebaut, der jedoch im Rahmen der Bewertung nicht auf Funktionsfähigkeit überprüft wurde. Auch wenn das Wohnhaus mit der Teilunterkellerung des Baukörpers und der vollständigen Unterkellerung der Doppelgarage zuzüglich eines Teilbereiches der Hoffläche über eine großzügige Kellerfläche verfügt, ist die Nutzbarkeit aufgrund der Gestaltung, der fehlenden Beheizbarkeit und des Zustands als eingeschränkt zu beurteilen.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Nördlich der Doppelgarage wurde eine Fertiggarage aufgestellt, die jedoch aufgrund des Grundstückszuschnittes und des in diesem Bereich vorhandenen Geländeversatzes nicht als PKW-Stellplatz nutzbar ist.

Die Zufahrt zur Doppelgarage und der Zugang zum Wohnhaus sind mit einer Betonverbundsteinpflasterung befestigt.

Der Außenwohnbereich ist weitgehend als Rasenfläche angelegt und mit Bäumen bepflanzt. Eine weitere gärtnerische Gestaltung ist nicht vorhanden.

Die Grundstücksgrenzen sind im westlichen Bereich der Nordseite, der Westseite und der Südseite mit einer Heckenpflanzung eingefriedet. Die östliche Grundstücksgrenze und der östliche Teilbereich der nördlichen Grundstücksgrenze sind mit einem Jägerzaun in Holzbauweise begrenzt.

Südlich der Zufahrtsfläche ist nahe des Gartenzauns eine Mülltonneneinhausung in Betonbauweise mit Metalltüren errichtet.

Das Wohnhaus und die Außenanlage vermitteln trotz des Baujahrs einen ansprechenden Eindruck.



Daniela Bögl-Brenninger

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

2.6 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen vom 27. März 2023 (Außenbesichtigung), 01. Dezember 2020 (Innen- und Außenbesichtigung) sowie die im Zuge der Erst-Erstellung des Gutachtens überlassenen Planunterlagen.

Das Wohnhaus mit Wintergarten und Doppelgarage wird nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Informationen aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins am 01. Dezember 2020 bzw. Annahmen auf Grundlage der zur Bauzeit üblichen Ausführung. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die Beschreibung des Wohnhauses mit Wintergarten unter Punkt ① und im Anschluss daran der unterkellerten Doppelgarage unter Punkt ② erfolgt in Stichworten. Beschrieben werden nur dominierende, bewertungsrelevante Bau- und Ausstattungsmerkmale. Die Baubeschreibung erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Gebäudeflächen wurden den am Ortstermin 01. Dezember 2020 überreichten und den von der Gemeinde Buch am Buchrain im Rahmen der ursprünglichen Gutachtenerstattung vom 15. April 2021 kopierten Planunterlagen entnommen. Im Rahmen der Gutachtenerstellung wird die weitgehend maßgetreue Ausführung unterstellt. Die Außenmaße wurden durch Maßentnahme aus dem Lageplan entsprechend plausibilisiert. Ein Aufmaß durch die Verfasserin erfolgte auftragsgemäß nicht.



① Wohnhaus mit Wintergarten:

Gebäudeart: Wohnhaus mit Wintergarten



beispielhafte Ansicht der Südostseite des
Wohnhauses mit Wintergarten

Baujahr: 1951

Umbaujahr: 1991

Brutto-Grundfläche: rd. 250 m²
(Bereich a+b in Anlehnung an DIN 277 / 2016)

Wohnfläche.....: rd. 137 m² Erd- und Dachgeschoss*
(in Anlehnung an II. Berechnungsverordnung)

*Die Wohnfläche des Dachgeschosses wurde mit Blick auf die fehlende Grundrisszeichnung anhand des zur Bauzeit üblichen Wohn- und Nutzflächenfaktors überschlägig geschätzt.

Nutzfläche: rd. 31 m²
(in Anlehnung an DIN 277 / 2016)

Keller.....: Teilunterkellerung zu etwa 40%



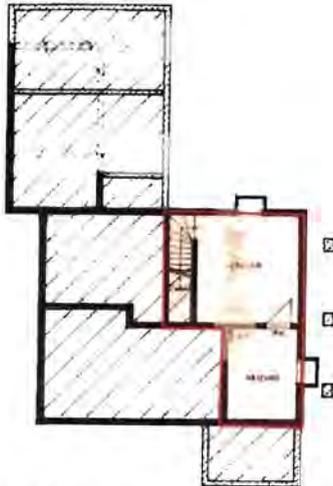
Daniela Bögl-Brenninger

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

Grundriss / Raumaufteilung : Zweckmäßige und ansprechende Raumaufteilung – ohne architektonische Besonderheiten.

Kellergeschoss:

Treppenabgang, Keller 1 (tatsächliche Nutzung als Waschküche), Heiz-/Tankraum



Grundrissplan der Teilunterkellerung



Grundrissplan des Erdgeschosses

Erdgeschoss:

Windfang, Flur 1, Flur 2, Bad, Gäste-WC, Schlafen, Küche, Arbeiten, Wintergarten, Wohnen

Dachgeschoss*:

Diele, Wohnzimmer mit Zugang zum Ostbalkon, Abseite, Abstellraum, Flur, Schlafzimmer, Bad

*Für das Dachgeschoss konnte im Zuge der Bewertung kein Grundrissplan vorgelegt werden.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Spitzboden:

Speicherfläche

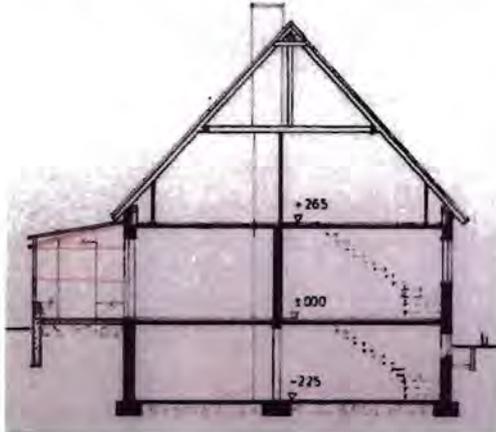
Anzahl der Vollgeschosse

Wohnhaus:

Erd- und Dachgeschoss (E + D)

Wintergarten:

Erdgeschoss (E)



Dach.....:

Wohnhaus:

Satteldach in Holzbalkenkonstruktion mit
Ziegeldeckung – Zwischensparrendämmung
mit Glaswolle

Wintergarten:

Pulldachkonstruktion mit Ziegeldeckung



beispielhafte Ansicht des Daches des Wohn-
hauses und des Wintergartens



Daniela Bögl-Brenninger

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

Fassade.....: verputzt und gestrichen – mit Ausnahme der Westseite



beispielhafte Ansicht der Nordwestseite der Fassade

Westseite mit Fassadenbekleidung

Außenwände.....: massiv

Innenwände.....: massiv



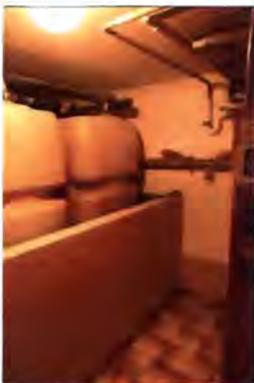
beispielhafte Ansicht der Waschküche – Aufnahme 01.12.2020

Kellergeschoss:

überwiegend verputzt und gestrichen mit Ausnahme der Waschküche und der Abmauerung der Öltanks

Waschküche überwiegend ca. 1,20 Meter hoch gefliest

Abmauerung der Öltanks gefliest



beispielhafte Ansicht der Abmauerung der Öltanks – Aufnahme 01.12.2020



Daniela Bögl-Brenninger

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

Erdgeschoss:

verputzt und gestrichen bzw. tapeziert und
gestrichen mit Ausnahme der Sanitärräume

Bad: wandhoch gefliest

Gäste-WC ca. 1,40 Meter hoch gefliest

Dachgeschoss:

verputzt und gestrichen bzw. tapeziert und
gestrichen mit Ausnahme des Bades

Bad: wandhoch gefliest



beispielhafte Ansicht der Innenwände im Flur
des Dachgeschosses – Aufnahme 01.12.2020

Decken.....: über Kellergeschoss:

massiv – gestrichen

über Erdgeschoss:

Holzbalkendecke

überwiegend verputzt und gestrichen mit
Ausnahme folgender Räume:

Bad: Paneelbekleidung



beispielhafte Ansicht der Paneelbekleidung im
Bad des Erdgeschosses – Aufnahme
01.12.2020



Daniela Bögl-Brenninger

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



beispielhafte Ansicht der Holzdecke im
Wintergarten des Erdgeschosses – Aufnahme
01.12.2020

Wintergarten: Holzbekleidung

über Dachgeschoss:

Holzbalkendecke

überwiegend mit Gipskartonbekleidung, ge-
spachtelt und gestrichen mit Ausnahme fol-
gender Räume:

Abstellraum: Holzbekleidung



beispielhafte Ansicht der Holzbekleidung im
Abstellraum des Dachgeschosses – Aufnahme
01.12.2020



Daniela Bögl-Brenninger

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



Flur: Holzbekleidung

beispielhafte Ansicht der Deckenbekleidung im
Flur des Dachgeschosses – Aufnahme
01.12.2020



Schlafzimmer: Paneeldecke

beispielhafte Ansicht der Paneeldecke im
Schlafzimmer des Dachgeschosses –
Aufnahme 01.12.2020



Bad: Paneelbekleidung

beispielhafte Ansicht der Paneeldecke im Bad
des Dachgeschosses – Aufnahme 01.12.2020



Eingangstüre.....: Kunststofftüre mit Glasausschnitt in Kunststoffrahmen – Erneuerung angabegemäß 2019



beispielhafte Innenansicht der Eingangstüre –
Aufnahme 01.12.2020

Innentüren: Kellergeschoss:
Metalltüren in Metallzargen



beispielhafte Ansicht der Innentüren im
Erdgeschoss – Aufnahme 01.12.2020

Erd- und Dachgeschoss:
Furnierholztüren, zum Teil mit Glasausschnitt in Holzrahmen mit Ausnahme:



beispielhafte Ansicht der Zugangstüre zum
Dachgeschoss – Aufnahme 01.12.2020

Zugangstüre zum Dachgeschoss – Holztüre
in Holzrahmen



Fenster.....: Kellergeschoss:



beispielhafte Ansicht eines Kellerfensters im Heiz-/Tankraum – Aufnahme 01.12.2020

Kunststofffenster mit Isolierverglasung in Metallrahmen



beispielhafte Ansicht einer Fenstertüre im Dachgeschoss – Aufnahme 01.12.2020

Erd- und Dachgeschoss:

Holzfenster und Holzfenstertüren (Hartholz) mit Isolierverglasung – Einbau vermutlich um 1980 mit Ausnahme folgender Räume:

Küche: Kunststofffenstertüre und Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Erneuerung angebemäß 2017)

Kunststoff-Rollläden – manuell bedienbar

Wintergarten: Holzfenster (Fichte) mit Isolierverglasung – ohne Beschattung

Abstellraum: Dachflächenfenster in Holzrahmen mit Isolierverglasung



beispielhafte Ansicht eines Fensters im Dachgeschoss – Aufnahme 01.12.2020





beispielhafte Ansicht des Dachflächenfenster in
der Diele des Dachgeschosses – Aufnahme
01.12.2020

Diele: Dachflächenfenster in Kunst-
stoffrahmen mit Isolierverglä-
sung



beispielhafte Ansicht des Holzsprossenfensters
im Spitzboden – Aufnahme 01.12.2020

Flur: Dachflächenfenster in Holz-
rahmen mit Isolierverglasung

Spitzboden:

Holzsprossenfenster mit Einfachverglasung

Dachflächenfenster in Holzrahmen mit
Isolierverglasung

Treppen.....:



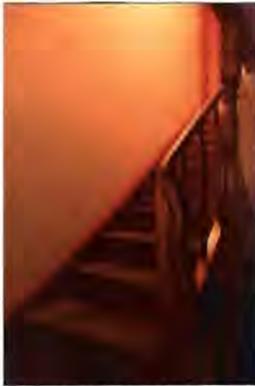
beispielhafte Ansicht der Treppe vom Keller-
ins Erdgeschoss – Aufnahme 01.12.2020

Treppe vom Keller- ins Erdgeschoss:

Massivtreppe

Tritt- und Setzstufen mit Ölfarbanstrich





beispielhafte Ansicht der Treppe vom Erd- ins Dachgeschoss – Aufnahme 01.12.2020

Treppe vom Erd- ins Dachgeschoss:

Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Holz

Treppengeländer mit Holzsprossen und Holzhandlauf



beispielhafte Ansicht der Einschubtreppe in den Spitzboden – Aufnahme 01.12.2020

Treppe vom Dachgeschoss in den Spitzboden:

Holzeinschubtreppe

Bodenbeläge.....: Kellergeschoss:

Waschküche: keramische Fliesen



beispielhafte Ansicht des Bodenbelages in der Waschküche – Aufnahme 01.12.2020



Daniela Bögl-Brenninger

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



beispielhafte Ansicht des Bodenbelages im
Heizraum – Aufnahme 01.12.2020

Heizraum: keramische Fliesen



beispielhafte Ansicht des Bodenbelages am
Treppenabsatz – Aufnahme 01.12.2020

Erdgeschoss:

Windfang: keramische Fliesen

Treppenabsatz: keramische Fliesen

Flur 1: keramische Fliesen

Flur 2: keramische Fliesen

Bad: keramische Fliesen

Gäste-WC: keramische Fliesen

Schlafen: Parkett



beispielhafte Ansicht des Bodenbelages im
Raum „Schlafen“ – Aufnahme 01.12.2020





Küche: Feinsteinzeug

beispielhafte Ansicht des Bodenbelages in der
Küche – Aufnahme 01.12.2020



Wohnen: Mosaikparkett

beispielhafte Ansicht des Bodenbelages im
Raum „Wohnen“ – Aufnahme 01.12.2020

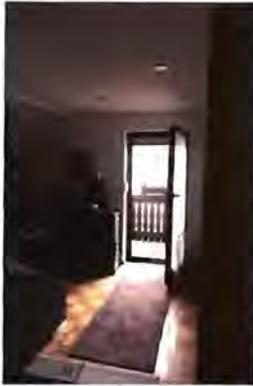


Arbeiten: Mosaikparkett
(tatsächliche Nutzung als Esszimmer)

beispielhafte Ansicht des Bodenbelages im
Raum „Arbeiten“ (tatsächliche Nutzung als
Esszimmer) – Aufnahme 01.12.2020

Wintergarten: keramische Fliesen





beispielhafte Ansicht des Bodenbelages im
Zimmer „Wohnen“ – Aufnahme 01.12.2020



beispielhafte Ansicht des Bodenbelages im Be-
reich der Abseite – Aufnahme 01.12.2020



beispielhafte Ansicht des Bodenbelages im Ab-
stellraum – Aufnahme 01.12.2020

Dachgeschoss:

Diele: Holzparkett

Wohnen: Mosaikparkett /Feinstein-
zeug

Ostbalkon: Holzbretter

Abseite: OSB-Platten

Abstellraum: keramische Fliesen

Flur: Holzparkett





beispielhafte Ansicht des Bodenbelages im
Schlafzimmer – Aufnahme 01.12.2020

Schlafzimmer: Holzparkett



beispielhafte Ansicht des Bodenbelages im
Spitzboden – Aufnahme 01.12.2020

Bad: keramische Fliesen

Dachgeschoss:

Spitzboden: Bretterboden

Heizung: Öl-Zentralheizung (Hersteller: Buderus –
Herstelljahr 1978)

Erneuerung des Brenners im Jahr 2003

Ölbevorratung im Heiz-/Tankraum in drei
Kunststofftanks mit einem Fassungsvermö-
gen von angabegemäß 4.800 Litern

Wärmeabgabe durch Plattenheizkörper
zusätzliche Wärmeabgabe über Wamsler-
Holzherd (Einzelofen) in der Küche des Erd-
geschosses – Herstelljahr angabegemäß 2000
(Angabe in der Bescheinigung der Überprüfung der
Feuerungsanlagen)



beispielhafte Ansicht des Wamsler-Holzherdes
in der Küche im Erdgeschoss – Aufnahme
01.12.2020





beispielhafte Ansicht des Wamsler-Einzelofens
im Wohnzimmer des Erdgeschosses – Auf-
nahme 01.12.2020

zusätzliche Wärmeabgabe über Wamsler-
Einzelofen (Raumheizer mit Flachfeuerung)
im Wohnzimmer des Erdgeschosses – Her-
stelljahr angabegemäß 2011 (Angabe in der Be-
scheinigung der Überprüfung der Feuerungsanlagen)

Warmwasserversorgung..... : Warmwasserversorgung über Öl-Zentralhei-
zung

Sanitärausstattung..... : Erdgeschoss:



beispielhafte Ansicht des Bades im Erdge-
schoss – Aufnahme 01.12.2020

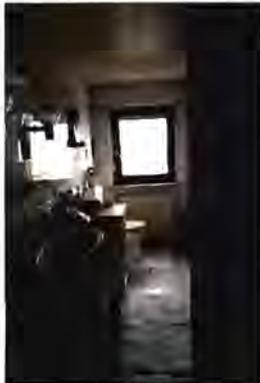
Bad mit Einzel-Waschbecken, Toilette mit
Aufputz-Spülkasten, Dusche, Badewanne –
wandhoch gefliest



beispielhafte Ansicht des Gäste-WC's im
Erdgeschoss – Aufnahme 01.12.2020

Gäste-WC mit Handwaschbecken und Toi-
lette mit Unterputz-Spülkasten – ca. 1,40
Meter hoch gefliest





beispielhafte Ansicht des Bades im
Dachgeschoss – Aufnahme 01.12.2020

Dachgeschoss:

Bad mit Einzel-Waschbecken, Dusche und
Toilette mit Aufputz-Spülkasten – wandhoch
gefließt

- Elektroausstattung**.....: einfache Elektroinstallation mit ein bis zwei
Lichtauslässen und wenigen Steckdosen je
Raum
- Besonderheiten**: --
- Zubehör**.....: Einbauküche in der Küche des Erdgeschos-
ses
Die Einbauküche im Erdgeschoss des
Wohnhauses wird aufgrund des fehlenden
Zweitmarktes wertmäßig nicht berücksich-
tigt.
Satellitenschüssel
Markise im Bereich der Süd-Terrasse



Gesamtausstattung..... : Das Wohnhaus wurde in massiver Bauweise errichtet. Trotz laufender Instandsetzungen und zum Teil vorgenommener Modernisierungen wurde am Wohnhaus keine durchgreifende Sanierung vorgenommen. D. h. am Wohnhaus wurden keine energetischen Maßnahmen (wie z. B. Wärmedämmung, Erneuerung der Fenster, Erneuerung der Heizung, etc.) ergriffen. Die Ausstattung des Wohnhauses wird als durchschnittlich beurteilt.

Bauschäden und Instandhaltungsrückstand :



beispielhafte Ansicht des Mauerwerks im Sockelbereich des Treppenabsatzes im Erdgeschoss – Aufnahme 01.12.2020



beispielhafte Ansicht der Putz- und Farbabblättern in der Waschküche des Kellergeschosses – Aufnahme 01.12.2020

- Erneuerung der vorhandenen Öl-Zentralheizung erforderlich
- zur Durchlüftung des Mauerwerks am Treppenabsatz der Treppe vom Erd- ins Kellergeschoss wurden Bohrlöcher gesetzt
- Putz- und Farbabblättern an den Wänden der Waschküche aufgrund Feuchtigkeitseinwirkungen





beispielhafte Ansicht der defekten Bodenfliese
im Flur 1 des Erdgeschosses, vor der
Türschwelle zur Küche – Aufnahme
01.12.2020

- defekte Bodenfliese im Flur 1 des Erdgeschosses, vor der Türschwelle zur Küche



beispielhafte Ansicht der fehlenden Tür- und
Schlüsselrosetten – Aufnahme 01.12.2020

- fehlende Rosetten an der Türklinke und dem Schloss im Bereich der Zugangstüre zu den Räumen im Erdgeschoss



beispielhafte Ansicht der Wölbung der
Paneeldecke im Bad des Erdgeschosses –
Aufnahme 01.12.2020

- Wölbung der Paneeldecke im Bad des Erdgeschosses aufgrund eines angabegemäß zwischenzeitlich behobenen Wasserschadens im Bad des Dachgeschosses

- Ablösung der Fliesen im oberen Wandbereich des Bades aufgrund des angabegemäß zwischenzeitlich behobenen Wasserschadens im Bad des Dachgeschosses



Daniela Bögl-Brenninger

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



beispielhafte Ansicht der unterschiedlichen Fugenbreite im Bereich der Eckdusche im Bad des Erdgeschosses – Aufnahme 01.12.2020

- zunehmende Fugenbreite im Bereich der Bodenverfließen zur Eckdusche



fehlende Abdeckung der Fensterbank (innen) in der Küche im Erdgeschoss – Aufnahme 01.12.2020

- fehlende Abdeckung der Fensterbank (innen) in der Küche im Erdgeschoss



beispielhafte Ansicht der leichten Verfärbung in der Mauerecke (Außenwand) des Wohnzimmers im Erdgeschoss – Aufnahme 01.12.2020

- leichte Verfärbung an der Raumecke (Außenwand) des Wohnzimmers im Erdgeschoss

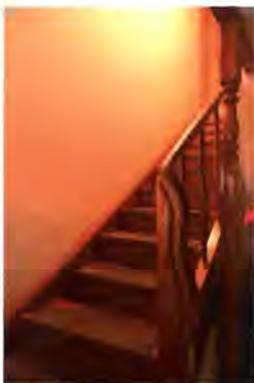
- großteils „blinde“ Fensterscheiben im Bereich des Wintergartens





beispielhafte Ansicht der „blinden“ Scheiben im Bereich des Wintergartens im Erdgeschoss – Aufnahme 01.12.2020

- morsche Fensterrahmen im Bereich des Wintergartens



beispielhafte Ansicht eines statisch erforderlichen Balkens im Flur des Erdgeschosses

- erhöhter Aufwand bei der Erneuerung von Fliesen im Flur des Erdgeschosses aufgrund der dort angabegemäß statisch erforderlichen Stützbalken



beispielhafte Ansicht der sich ablösenden Verfugung am Austritt der Fenstertüre vom Wohnzimmer des Dachgeschosses auf den Ost-Balkon

- Ablösung der Verfugung am Austritt der Fenstertüre vom Wohnzimmer des Dachgeschosses auf den Ost-Balkon





beispielhafte Ansicht der Verfärbungen am Holzrahmen des Dachflächenfensters im Abstellraum des Dachgeschosses

- Verfärbung des Holzrahmens (Schwitzwasser) am Dachflächenfenster im Abstellraum des Dachgeschosses



beispielhafte Ansicht der Ablätterung des Sockelputzes an der Fassaden-Nordseite

- stellenweise Ablätterung des Sockelputzes an der Fassaden-Nordseite



beispielhafte Ansicht der Verfärbungen im Bereich der Westfassade

- Verfärbungen der Fassadenbeschichtung der Westfassade



Daniela Bögl-Brenninger

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



beispielhafte Ansicht des erforderlichen
Ausbesserungsanstrichs an der Südfassade

- Ausbesserungsanstrich und Überarbeitung der Südfassade (Bohrloch) erforderlich

Verbale Beurteilung:

Das bestehende Wohnhaus entspricht hinsichtlich Grundrissgestaltung und der Gebäudeausstattung trotz des Baujahres weitgehend den heutigen Wohnanforderungen. Allerdings ist der energetische Zustand, der aufgrund der politischen Anforderungen zunehmend in den Vordergrund rückt, nur als unzureichend zu beurteilen.



② unterkellerte Doppelgarage

Gebäudeart.....: Doppelgarage



beispielhafte Ansicht der Ostseite der Doppelgarage

Baujahr: um 1991 wird aufgrund der vorliegenden Planunterlagen angenommen

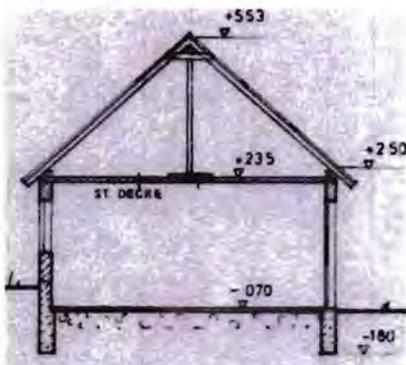
Brutto-Grundfläche.....: rd. 184 m²
(Bereiche a+b in Anlehnung an Normalherstellungskosten 2000)

Nutzfläche Kellergeschoss.....: rd. 65 m²*
(in Anlehnung an DIN 277 / 2016)

*Die Fläche im Kellergeschoss wird aufgrund unvollständiger Planunterlagen geschätzt.

Nutzfläche Erdgeschoss.....: rd. 48 m²
(in Anlehnung an DIN 277 / 2016)

Zahl der Vollgeschosse: ein Vollgeschoss (Erdgeschoss)



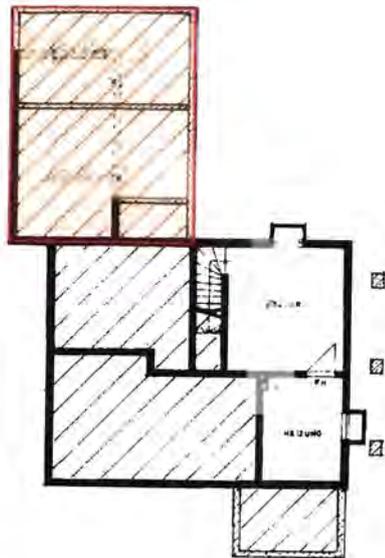
Gebäudeschnitt Doppelgarage



Daniela Bögl-Brenninger

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

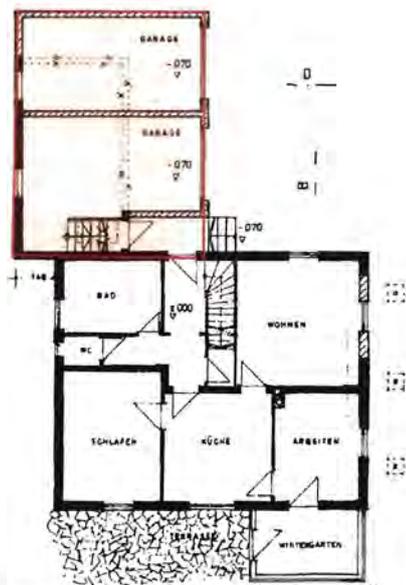
Grundriss.....: Kellergeschoss:



Treppenabgang von der Waschküche in die Unterkellerung der Doppelgarage, Keller 2 und Keller 3 mit Abmauerung kleinerer Räume; Errichtung eines Raumes als Luftschutzbunker*

*Die Funktion des Luftschutzbunkers (d. h. unter anderem die Funktion der Zu- und Abluft) wurde im Rahmen der Bewertung nicht geprüft.

Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

Erdgeschoss:

Zugangsbereich zum Wohnhaus, Doppelgarage

Spitzboden:

Speicherfläche



Daniela Bögl-Brenninger

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

Fassade.....: verputzt und gestrichen



beispielhafte Ansicht der Nordseite der
Doppelgarage mit angrenzender Fertiggarage –
Aufnahme 01.12.2020

Außenwände.....: massiv

Geschossdecke.....: zwischen Keller- und Erdgeschoss:



beispielhafte Ansicht der Geschossdecke über
dem südlichen Garagen-Stellplatz – Aufnahme
01.12.2020

massiv – Stahlbetondecke

überwiegend Bekleidung mit Styroporfliesen

zwischen Erd- und Dachgeschoss:

massiv – Stahlbetondecke

gestrichen

Keller.....: vollständige Unterkellerung der Doppelgarage sowie Teilunterkellerung der Hoffläche



Dachform: Satteldachkonstruktion mit Ziegeldeckung –
ohne Wärmedämmung



beispielhafte Ansicht der Speicherfläche der
Doppelgarage – Aufnahme 01.12.2020

Eingangstüre.....: Metalltüre in Metallrahmen auf der Südseite



beispielhafte Ansicht der Eingangstüre auf der
Südseite – Aufnahme 01.12.2020

Garagentore.....: Holzschwingtor in Metallrahmen – manuell
bedienbar



beispielhafte Ansicht des südlichen
Garagentores der Doppelgarage – Aufnahme
01.12.2020



Fenster.....:



beispielhafte Ansicht eines Fensters in der
Unterkellerung der Doppelgarage – Aufnahme
01.12.2020

Kellergeschoss:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung in
Metallrahmen



beispielhafte Außenansicht eines Fensters der
Doppelgarage – Aufnahme 01.12.2020

Erdgeschoss:

Holzfenster mit Isolierverglasung

Dachgeschoss:

Holzfenster mit Isolierverglasung

Bodenbeläge.....:

Kellergeschoss:

keramische Fliesen

Erdgeschoss:

keramische Fliesen



Daniela Bögl-Brenninger

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



beispielhafte Ansicht des Bodenbelages im
Dachgeschoss der Doppelgarage – Aufnahme
01.12.2020

Dachgeschoss:

keramische Fliesen

Innenansicht :



beispielhafte Ansicht eines Kellerraumes unter-
halb der Doppelgarage – Aufnahme 01.12.2020

Kellergeschoss:

Wände verputzt und gestrichen

Deckenbekleidung überwiegend mit
Styroporfliesen

Erdgeschoss:

gestrichen

Dachgeschoss:

ohne Putz und Anstrich

Beleuchtung : Langfeldleuchten

Sanitärausstattung : --

Beheizung..... : --

Elektroinstallation : geringe Zahl an Lichtauslässen und Steckdo-
sen (insgesamt Auf-Putz-Installation)



- Besonderheiten**.....: ➤ Verbindung mit dem Wohnhaus über die Waschküche im Kellergeschoss und den Flur im Dachgeschoss
- Holzeinschubtreppe zwischen dem Erdgeschoss der Doppelgarage und der Speicherfläche im Dachgeschoss

Instandhaltungsrückstand bzw.

- Bauschäden**.....: ➤ Boden im Bereich der Hofunterkellerung fällt leicht ab
- abgeschlagene Fliese an einer Trittstufe der Verbindungstreppe zwischen der Unterkellerung des Wohnhauses und der Unterkellerung der Doppelgarage



beispielhafte Ansicht der abgeschlagenen Fliesen an der Trittstufe der Verbindungstreppe zwischen der Unterkellerung des Wohnhauses und der Unterkellerung der Doppelgarage – Aufnahme 01.12.2020



beispielhafte Ansicht des vertikalen Mauerwerksrisses zwischen der Unterkellerung des Wohnhauses und der Unterkellerung der Doppelgarage mit Verfärbungen im unteren Wandbereich – Aufnahme 01.12.2020

- vertikaler Mauerwerksriss zwischen der Unterkellerung des Wohnhauses und der Unterkellerung der Doppelgarage mit Verfärbungen im unteren Wandbereich



Daniela Bögl-Brenninger

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



beispielhafte Ansicht von unsauber verlegten
Fliesen und des erneuerungsbedürftigen
Farbanstrichs – Aufnahme 01.12.2020

- zum Teil unsaubere Verlegung der Fliesen im Kellerbereich



beispielhafte Außenansicht eines Fensters der
Doppelgarage (Westseite) – Aufnahme
01.12.2020

- ggf. Anstrich der Innenwände erneuerungsbedürftig inklusive Verspachtelung von Bohrlöchern
- Erneuerungsanstrich der Holzfenster (außen) erforderlich

Verbale Beurteilung:

Die in Massivbauweise errichtete Doppelgarage wird als zweckmäßig beurteilt, wengleich die Grundrisskonzeption und der Nutzwert der großzügigen Unterkellerung als eingeschränkt beurteilt wird.



3. Wertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Wintergarten und Doppelgarage bebaute Grundstück in 85656 Buch am Buchrain, Mitterbuch 1 auf den Wertermittlungsstichtag 27. März 2023 aktualisiert.

3.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV können zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren zur Plausibilisierung herangezogen werden.



3.1.1 Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV

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

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

- Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

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



➤ Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Entsprechend den Vorbemerkungen im § 6 ImmoWertV kommt dieses Verfahren zur Anwendung, „wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind“. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern in der Regel zur Eigennutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser) gebaut oder gekauft werden. Dominierend ist deshalb meist der Wunsch nach Wohneigentum. Der Erwerber gibt sich also im Allgemeinen auch mit einer vergleichsweise niedrigen Rendite zufrieden, da durch den Kauf nicht nur ökonomische Ziele befriedigt werden sollen.



3.1.2 Wahl des Bewertungsverfahrens

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

Investitionen in Immobilien dieser Art zielen nicht auf die Generierung möglichst hoher Renditen im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ab. Der Erwerber gibt sich also im Allgemeinen auch mit einer vergleichsweise niedrigen Rendite zufrieden, da durch den Kauf nicht nur ökonomische Ziele befriedigt werden sollen. Die Bewertung erfolgt daher in erster Linie nach dem Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).

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

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

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

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



3.2 Sachwertverfahren

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen, besondere Betriebs-einrichtungen). Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 39 Absatz 7 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

3.2.1 Anmerkungen zum Bodenwert

Das zu beurteilende Grundstück, Flurstück Nr. 628/1 der Gemarkung Buch am Buchrain befindet sich im Ortsteil Mitterbuch der Gemeinde Buch am Buchrain.

Die Fläche liegt nach telefonischer Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Buch am Buchrain planungsrechtlich im "Außenbereich" und ist im zum Bewertungsstichtag rechtskräftigen Flächennutzungsplan unverändert als „Dorfgebiet“ dargestellt. Die baurechtliche Beurteilung hat daher nach § 35 Abs. 2 BauGB (Zulassung von Vorhaben im Einzelfall, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist) zu erfolgen.

Aufgrund der vorhandenen und genehmigten Wohnbebauung und der baurechtlichen Grundstücksausnutzung von GFZ rd. 0,26 (im Außenbereich bis zu 0,30 üblich) wird die gesamte Grundstücksfläche von 789 Quadratmeter bewertungsrechtlich als Bau-landfläche angenommen.

Das bebaute Grundstück ist erschlossen. Somit hat diese Fläche nach den Qualitätsstufen des § 3 Abs. 4 ImmoWertV den Entwicklungszustand "Baureifes Land". Das Grundstück wird zum Bewertungsstichtag rein wohnwirtschaftlich genutzt.



Der Bodenwert soll nach Möglichkeit im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden (vgl. § 24 ImmoWertV). Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit des Grundstücks von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Dabei sind die Kaufpreise auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sofern ein direkter Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken nicht möglich ist, stellt ein indirekter Vergleich über geeignete Bodenrichtwerte ein gängiges Verfahren dar. Diese werden regelmäßig durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht.

In Ermangelung zeitnaher Vergleichspreise wird auf die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding ermittelten Bodenrichtwerte zurückgegriffen. Der Gutachterausschuss hat zum 01. Januar 2022 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland der Gemarkung Mitterbuch (Bodenrichtwertzone 0302) einen Bodenrichtwert in Höhe von 700 €/m² unabhängig vom Maß der baulichen Nutzung ermittelt.

Die Bewertungsfläche, Flurstück Nr. 628/1 der Gemarkung Buch am Buchrain verfügt hinsichtlich der Grundstücksgröße, des Zuschnitts und der Topographie über durchschnittliche Lagemerkmale, so dass in diesen Punkten auf eine Anpassung verzichtet wurde. Vor dem Hintergrund, dass die Grundstücke der Gemarkung Mitterbuch nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen sind und der Bodenrichtwert diesen Umstand bereits berücksichtigt, wird für die Abwasserentsorgung über die Drei-Kammern-Klärgrube kein Abschlag vorgenommen.

Allerdings ist seit der Bodenrichtwertnotierung zum 01. Januar 2022 nach einer Seitwärtsbewegung der Baulandpreise seit dem IV. Quartal 2022 aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Nachwirkungen der Corona-Pandemie, bestehender Ukraine-Krieg, Energiekrise, Inflation, steigende Kreditzinsen, etc.) ein Nachfragerückgang verbunden mit Preisrückgängen festzustellen.



Vor diesem Hintergrund hält die Unterzeichnerin einen zeit- und konjunkturan-
gepassten Abschlag von 10% auf den Bodenrichtwert als markt- und sachgerecht.

In Anbetracht dessen wird zum Bewertungsstichtag 27. März 2023 ein lagetypischer
Bodenwert in Höhe von $700 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 630 \text{ €/m}^2$ in die Bewertung übernommen.

3.2.2 Anmerkungen zum Wert der baulichen Anlagen

Die Wertansätze werden den entsprechenden Gebäudetabellen der Normalherstel-
lungskosten entnommen, die vom für Bausachen zuständigen Bundesministerium ver-
öffentlicht wurden.

Aufgrund der unterschiedlichen Gebäudetypen wird in der Bewertung zwischen

- ① Wohnhaus mit Wintergarten
- ② unterkellerte Doppelgarage

unterschieden.

Die nördlich an die Doppelgarage anschließende Fertiggarage wird mit einem pau-
schalen Zeitwert in die Bewertung übernommen.

① Wert der baulichen Anlagen des Wohnhauses mit Wintergarten:

Bei der Bauwertermittlung für das Wohnhaus werden keine Reproduktionskosten,
sondern Kosten vergleichbarer, wirtschaftlicher Ersatzbauten zugrunde gelegt.

Die Herstellungskosten für das Wohnhaus werden in Anlehnung an die ImmoWertV
den Normalherstellungskosten des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadt-
entwicklung entnommen. Dabei handelt es sich um die Normalherstellungskosten
2010.

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



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

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

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser²

Keller-, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 380
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 085	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 560

Bei einer angenommenen Teilunterkellerung von 40% bzw. einem nicht unterkellerten Anteil von 60% wird nach Interpolation je nach Standardstufe von folgenden Normalherstellungskosten ausgegangen:

Ausgangsbasis:	1	2	3	4	5
	736 €	815 €	937 €	1.131 €	1.413 €

Die Einordnung des Zweifamilienhauses in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

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



Daniela Bögl-Brenninger

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

Der unterschiedliche Gebäudestandard entsprechend der Normalherstellungskosten 2010 wird nachfolgend dargestellt. Die mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmenden Ausstattungsmerkmale werden optisch hervorgehoben, so dass die unterschiedliche Gewichtung der Standardstufen nachvollziehbar wird.

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

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

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Natur-schiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxablech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung (tlw. als Dachterrassen, Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach, aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außen Türen	Einfachverglasung; einfache Holz Türen	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höhenverwante Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstiche; Füllungs-türen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlgargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzgargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren; strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendete Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigar-kett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC, hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmflutheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen; kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtausläs-sen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Busssystem	6



Daniela Bögl-Brenninger

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

Im Bewertungsfall ergibt sich nachfolgende Gewichtung im Sinne der Sachwert-Richtlinie:

Bauteil	Wägungsanteil %	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23%	1,0				
Dach	15%		1,0			
Fenster und Außentüren	11%		0,8	0,2		
Innenwände und -türen	11%		0,8	0,2		
Deckenkonstruktion und Treppen	11%		1,0			
Fußböden	5%			0,4	0,6	
Sanitäreinrichtungen	9%			0,7	0,3	
Heizung	9%			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6%		0,5	0,5		
insgesamt	100%	23,0%	46,6%	24,7%	5,7%	

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

Bauteil	Wägungsanteil x Normalherstellungskosten d. Standardstufe	
Außenwände	$1 \times 23\% \times 736 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	169,28 €/m ² BGF
Dach	$1 \times 15\% \times 815 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	122,25 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	$0,8 \times 11\% \times 815 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,2 \times 11\% \times 937 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	92,33 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	$0,8 \times 11\% \times 815 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,2 \times 11\% \times 937 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	92,33 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 815 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	89,65 €/m ² BGF
Fußböden	$0,4 \times 5\% \times 937 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,6 \times 5\% \times 1.131 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	52,67 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$0,7 \times 9\% \times 937 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,3 \times 9\% \times 1.131 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	89,57 €/m ² BGF
Heizung	$1 \times 9\% \times 937 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	84,33 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$0,5 \times 6\% \times 815 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,5 \times 6\% \times 937 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	52,56 €/m ² BGF
insgesamt		844,97 €/m² BGF



Daniela Bögl-Brenninger

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

② Wert der baulichen Anlagen der unterkellerten Doppelgarage:

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

Die Herstellungskosten für die unterkellerte Doppelgarage werden in Anlehnung an die Sachwert-Richtlinie den Normalherstellungskosten des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung entnommen. Dabei handelt es sich um die Normalherstellungskosten 2010.

Zu den Normalherstellungskosten gehören die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Diese sind mit einem pauschalen Ansatz von 12% bei Einzelgaragen und 15% bei Tiefgaragen neben der gesetzlichen Mehrwertsteuer in den veröffentlichten Herstellungskosten bereits enthalten.

Die unterkellerte Doppelgarage ist von der Gebäudekonzeption am nächsten vergleichbar mit dem Typ 14.1 (Einzelgaragen/Mehrfachgaragen), aber aufgrund der Unterkellerung auch mit dem Typ 14.3 (Tiefgaragen). Im Bewertungsfall fehlt allerdings eine Abfahrtsrampe, die kostenintensiv in der Errichtung ist.

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

14 Garagen²⁰

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

²⁰ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

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

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

Für Garagen in Massivbauweise ist entsprechend der Veröffentlichung der Normalherstellungskosten 2010 die Standardstufe 4 zu wählen.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Mit Blick auf die vorhandene Unterkellerung und die Fertigung des Daches der Doppelgarage als Satteldachkonstruktion wird in die Bewertung ein sachverständiger Ansatz von 550 €/m² BGF übernommen.

Wert der baulichen Anlagen des Wohnhauses mit Wintergarten und der unterkellerten Doppelgarage:

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag) wird der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex für konventionell gefertigte Wohngebäude mit einem Index von 176,4 in Ansatz gebracht.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 1 ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Die "übliche" Gesamtnutzungsdauer definiert sich entsprechend als die prognostizierte Zahl der Jahre, in denen eine neu errichtete bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung (Instandhaltung) voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann (vgl. § 4 Absatz 3 ImmoWertV).

Für das Wohnhaus wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

Die unterkellerte Doppelgarage steht trotz der Errichtung im Jahr 1991 in einer Art Schicksalsgemeinschaft mit dem Wohnhaus mit Wintergarten, so dass analog dem Hauptgebäude die Restnutzungsdauer des Wohnhauses mit Wintergarten angenommen wird.

Die im Laufe der Zeit vorgenommenen Modernisierungen, wie z. B. der Einbau von isolierverglasten Fenstern, die Erneuerung der Haustüre, die Sanierung der Bäder, die Erneuerung des Brenners etc. führen zu einer Verlängerung der Nutzungsdauer.

Dabei wird die Verlängerung der Restnutzungsdauer von sogenannten Modernisierungspunkten abgeleitet, die auf der nächsten Seite dargestellt werden:



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

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

Im Rahmen der Bewertung wird aufgrund der dargestellten Maßnahmen von einem mittleren Modernisierungsgrad ausgegangen.

In Anlehnung an die in den Normalherstellungskosten 2010 veröffentlichten Tabelle ergibt sich angesichts der vorhandenen Modernisierungen eine modifizierte Restnutzungsdauer wie folgt:

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

In Anbetracht der vorstehenden Tabelle einerseits und der zeitlichen Differenz zum Erst-Gutachten von rd. zwei Jahren wird in die Aktualisierung des Gutachtens eine reduzierte Restnutzungsdauer von nunmehr 32 Jahren übernommen.



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

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

Für das Wohnhaus und die unterkellerte Doppelgarage ergibt sich daher eine Alterswertminderung von 60%.

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

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- befestigte Zufahrtsfläche zu den Doppelgaragen
- Terrasse zur Südseite
- Betonsteinpflasterung entlang der Gebäude-Ostseite

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

Die im Erdgeschoss vorhandene Einbauküche wird im Rahmen der Bewertung aufgrund des fehlenden Zweitmarktes wertmäßig nicht in Ansatz gebracht. Der Holzherd in der Küche des Erdgeschosses sowie der Kaminofen im Wohnzimmer des Erdgeschosses werden mit einem pauschalen Zeitwert in Höhe von 1.200 € in die Bewertung übernommen.

Die entlang der Westseite des Grundstücks aufgestellten Gartenschuppen (Kunststoff) werden aufgrund der geringen Anschaffungskosten in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Die Satellitenschüssel wird aufgrund des hierfür fehlenden Zweitmarktes nicht wertmäßig berücksichtigt.

Die nördlich der Doppelgarage aufgestellte Fertiggarage wird mit einem pauschalen Zeitwert in Höhe von 2.000 € in Ansatz gebracht.



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



Daniela Bögl-Brenninger

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

3.2.3 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

3.2.3.1 Bodenwert

Flst-Nr.					
628/1	mit	789 m ²	zu	630,00 €/m ²	= 497.070 €
Fläche insgesamt:		789 m ²		Bodenwert	= 497.070 €

3.2.3.2 Wert der baulichen Anlagen

(Berechnung siehe nächste Seite)



① Wert der baulichen Anlagen des Wohnhauses mit Wintergarten

I. Objektspezifischer Ansatz

Gebäudebezeichnung		freistehendes Einfamilienhaus (nach NHK)
		Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut / Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut
Berechnungsbasis		
· Bruttogrundfläche (BGF) insgesamt		250 m ²
Gebäudeart der NHK 2010		
Standardstufe		2 bis 3
Baujahr		rd. 1951
Gebäudeart unterkellert/nicht unterkellert entsprechend Tabelle im Gutachten	1.01 / 1.21	angesetzt mit: 844,97 €/m ² BGF

II. Korrekturfaktoren

Regionalfaktor BKI - Landkreis Erding		1,15
Baupreisindex zum Bewertungsstichtag (2010 = 100)		176,4
<u>Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag</u>		
Gebäudeart unterkellert / Gebäudeart nicht unterkellert		1.714,11 €/m ² BGF

III. Berechnung Herstellungswert

Bruttokosten der Brutto-Grundfläche rd. 250 m ² BGF x 1.714,11 €/m ² BGF		428.527 €
---	--	-----------

IV. Alterswertminderung

Ansatz linear nach Anlage 8b - WertR 2006		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer geschätzt	32 Jahre	
prozentual	60,00%	257.116 €

V. Zeitwert inkl. Baunebenkosten		171.411 €
---	--	-----------



② Wert der baulichen Anlagen der unterkellerten Doppelgarage

I. Objektspezifischer Ansatz

Gebäudebezeichnung	Einzelgarage / Mehrfachgarage (nach NHK)
Berechnungsbasis	
· Bruttogrundfläche (BGF) insgesamt	184 m ²
Gebäudeart der NHK 2010	14.1
Standardstufe	4
Baujahr	rd. 1991
Gebäudeart unterkellert entsprechend Tabelle im Gutachten	angesetzt mit: 550,00 €/m ² BGF

II. Korrekturfaktoren

Regionalfaktor BKI - Landkreis Erding	1,15
Baupreisindex zum Bewertungsstichtag (2010 = 100)	176,4
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag Gebäudeart unterkellert	1.115,73 €/m ² BGF

III. Berechnung Herstellungswert

Bruttokosten der Brutto-Grundfläche rd. 184 m ² BGF x 1.115,73 €/m ² BGF	205.294 €
---	-----------

IV. Alterswertminderung

Ansatz linear nach Anlage 8b - WertR 2006	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer geschätzt	32 Jahre
prozentual	60,00%
	123.177 €

V. Zeitwert inkl. Baunebenkosten	82.118 €
---	-----------------



Daniela Bögl-Brenninger

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

3.2.3.3 Bemessung des vorläufigen Sachwerts

	Bodenwert Flurstück Nr. 628/1	497.070 €
+	Wert der baulichen Anlagen des Wohnhauses mit Wintergarten	179.981 €
+	Wert der baulichen Anlagen der unterkellerten Doppelgarage	86.224 €
+	Zeitwert des Holzherdes und des Kaminofens im Erdgeschoss pauschal	1.200 €
+	Zeitwert der Fertiggarage pauschal	2.000 €
=	vorläufiger Sachwert	766.475 €
=	vorläufiger Sachwert gerundet	770.000 €



3.2.4 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)

Hierbei wird – sofern diese vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt wurden – auf Marktanpassungsfaktoren, die aus Kaufpreisen abgeleitet wurden, zurückgegriffen. Für den Landkreis Erding liegen diese nicht vor. Vor diesem Hintergrund wird auf Marktanpassungsfaktoren zurückgegriffen, die aus Referenzobjekten abgeleitet wurden.

Jedoch wird im Vorgriff hierauf noch folgendes zur Erläuterung vorausgeschickt.

Die Berücksichtigung einer Marktanpassung ist in erster Linie bei Anwendung des Sachwertverfahrens von Bedeutung. Während nämlich bei Anwendung des Vergleichs- und Ertragswertverfahrens die Lage auf dem Grundstücksmarkt mit den herangezogenen Vergleichspreisen bzw. mit dem aus Marktpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz direkt in die Wertermittlung eingeht, wird bei Anwendung des Sachwertverfahrens der sich nach Maßgabe vornehmlich an Herstellungskosten orientierende vorläufige Sachwert erst mit dem Sachwertfaktor des § 21 ImmoWertV an die Lage auf dem Grundstücksmarkt "justiert".

So sind z. B. bei der Verkehrswertermittlung aufwändig gebauter Ein- und Mehrfamilienhäuser im weiteren Umkreis von Stadtzentren, bei deren Verkauf die im Gebäude und den Außenanlagen verkörperten Herstellungskosten regelmäßig nicht realisiert werden können, erhebliche Marktabschläge erforderlich. Allgemein und insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser, auf die sich die Bedeutung des Sachwertverfahrens im Wesentlichen beschränkt, gilt, dass der vorläufige Sachwert umso mehr hinter den Verkehrswert zurückfällt, je größer das Missverhältnis zwischen der baulichen Qualität und der Lage ist.

Bei hochwertigen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern in schlechter Lage einschließlich einer ungünstigen Verkehrsanbindung weicht der Sachwert immer deutlicher vom erzielbaren Verkehrswert ab.

Zudem ist zu beobachten, je höherpreisiger eine Immobilie im Verhältnis zum Bodenrichtwertniveau ist, mit umso einem höheren Marktanpassungsabschlag ist zu rechnen.



Innerhalb des Landkreises Erding und auch der Gemeinde Buch am Buchrain ist zwischenzeitlich ein Nachfragerückgang nach Kaufimmobilien verbunden mit einem leichten Preisrückgang zu beobachten.

Dies liegt, wie bereits ausgeführt im steigenden Zinsniveau, der politisch diskutierten Anforderungen im energetischen, als auch im Heizungsbereich und der wirtschaftlichen Unsicherheiten begründet. Hierbei ist auch bei einem Eigentumswechsel auf die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinzuweisen (GEG).

In Anbetracht der angestellten Marktbeobachtungen ergibt sich für Einfamilienhäuser mit vergleichbaren, wertbildenden Parametern einen Marktanpassungsabschlag von 10% auf den vorläufig ermittelten Sachwert.



3.2.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Gutachtenaktualisierung wird aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung davon ausgegangen, dass die zum Bewertungsstichtag 01. Dezember 2020 bestehenden Bauschäden bzw. der vorhandene Instandsetzungsrückstand weiterhin bestehen. Diese werden, wie bereits unter Punkt 2.6 "stichwortartige Gebäudebeschreibung" dargestellt, nachstehend nochmals zusammengefasst:

- Erneuerung der vorhandenen Öl-Zentralheizung
- zur Durchlüftung des Mauerwerks am Treppenabsatz der Treppe vom Erd- ins Kellergeschoss wurden Bohrlöcher gesetzt
- Putz- und Farbabblätterung an den Wänden der Waschküche aufgrund Feuchtigkeitseinwirkungen
- vermutlich defekte Bodenfliese im Flur 1 des Erdgeschosses, vor der Türschwelle zur Küche
- fehlende Rosetten an der Türklinke und dem Schloss im Bereich der Zugangstüre zu den Räumen im Erdgeschoss
- Wölbung der Paneeldecke im Bad des Erdgeschosses aufgrund eines angabegemäß zwischenzeitlich behobenen Wasserschadens im Bad des Dachgeschosses
- Ablösung der Fliesen im oberen Wandbereich des Bades aufgrund des angabegemäß zwischenzeitlich behobenen Wasserschadens im Bad des Dachgeschosses
- zunehmende Fugenbreite als Abschluss der Bodenfliesen zur Eckdusche
- fehlendes Fensterbrett (innen) in der Küche im Erdgeschoss
- leichte Verfärbung an der Raumecke (Außenwand) des Wohnzimmers im Erdgeschoss
- großteils „blinde“ Fensterscheiben im Bereich des Wintergartens
- morsche Fensterrahmen im Bereich des Wintergartens
- erhöhter Aufwand bei der Erneuerung von Fliesen im Flur des Erdgeschosses aufgrund der dort angabegemäß statisch erforderlichen Stützbalken
- Ablösung der Verfugung am Austritt der Fenstertüre vom Wohnzimmer des Dachgeschosses auf den Ost-Balkon



- Verfärbung des Holzrahmens (Schwitzwasser) am Dachflächenfenster im Abstellraum des Dachgeschosses
- stellenweise Abblätterung des Sockelputzes an der Fassaden-Nordseite
- Verfärbungen der Fassadenbeschichtung der Westfassade
- Ausbesserungsanstrich und Überarbeitung der Südfassade (Bohrloch) erforderlich
- Boden im Bereich der Hofunterkellerung fällt leicht ab
- abgeschlagene Fliese an einer Trittstufe der Verbindungstreppe zwischen der Unterkellerung des Wohnhauses und der Unterkellerung der Doppelgarage
- vertikaler Mauerwerksriss zwischen der Unterkellerung des Wohnhauses und der Unterkellerung der Doppelgarage mit Verfärbungen im unteren Wandbereich
- zum Teil unsaubere Verlegung der Fliesen im Kellerbereich
- ggf. Anstrich der Innenwände erneuerungsbedürftig inklusive Verspachtelung von Bohrlöchern
- Erneuerungsanstrich der Holzfenster (außen) erforderlich

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

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



Die im Erst-Gutachten aufgrund der vorhandenen Immobiliennachfrage nur teilweise in Abzug gebrachten Schadensbeseitigungskosten in Höhe von 30.000 € (Baupreisindex zum Bewertungsstichtag 01.12.2020 – 128,4) werden aufgrund der gestiegenen Kosten mit dem aktuellen Baupreisindex (176,4) auf rd. 40.000 €.

Mit Blick auf die fehlende Beseitigung der Bauschäden in den vergangenen Jahren und der oftmals sich vergrößernden Schäden, insbesondere im Bereich der Feuchtigkeit hält die Unterzeichnerin einen Ansatz von insgesamt 50.000 € als angemessen und sachgerecht. Für die erforderliche Erneuerung der vorhandenen Öl-Zentralheizung bis 2024 (Mängelschreiben vom 31. Dezember 2021) wird eine zusätzliche Wertminderung von pauschal 20.000 € in Ansatz gebracht.

Allgemeiner Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der Erstellerin des Gutachtens um keine Bauschadenssachverständige handelt.

Der genaue Umfang bzw. die Art von ggf. anfallenden Schadensbeseitigungsmaßnahmen und die damit verbundenen Kosten können grundsätzlich nur von einer Fachfirma festgestellt werden. Die Höhe des o.g. Wertabschlages kann daher nur überschlägigen Charakter aufweisen.



3.2.6 Ergebnis der Sachwertermittlung

Die Sachwertermittlung führt zu folgendem Ergebnis:

Bodenwert Flurstück Nr. 628/1	497.070 €
+ Wert der baulichen Anlagen des Wohnhauses mit Wintergarten	179.981 €
+ Wert der baulichen Anlagen der unterkellerten Doppelgarage	86.224 €
Zeitwert des Holzherdes und des Kaminofens im Erdgeschoss pauschal	1.200 €
+ Zeitwert der Fertiggarage pauschal	2.000 €
= vorläufiger Sachwert des Grundstücks	766.475 €
x Markt Anpassungsfaktor 0,90	689.827 €
- besondere objektspezifische Gebäudemerkmale	-50.000 €
besondere objektspezifische Gebäudemerkmale - erforderliche Erneuerung der Heizung	-20.000 €
= Sachwert des Grundstücks	619.827 €
= Sachwert des Grundstücks gerundet	620.000 €



Daniela Bögl-Brenninger

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

3.3 Ertragswertverfahren

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

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

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

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

3.3.1 Anmerkungen zum Bodenwert

Der Bodenwert wird aus der Sachwertermittlung (Punkt 3.2.3.1) übernommen.



3.3.2 Anmerkungen zum Gebäudeertragswert

3.3.2.1 Anmerkungen zum Jahresrohertrag

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

Zum Bewertungsstichtag ist innerhalb der Gemeinde Buch am Buchrain durchaus Nachfrage nach Wohnhäusern zur Anmietung bei kaum vorhandenem Angebot vorhanden.

Für die Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Mieten wurden folgende Komponenten herangezogen:

- Auswertung der on-geo GmbH, die auf Angebotsmieten basiert
- Wohnimmobilienmarkt Landkreis Erding – HVB Expertise
- Eigene Marktdaten

Die marktüblichen Angebotsmieten innerhalb der Ortschaft Buch am Buchrain liegen zum Bewertungsstichtag je nach Lage und Ausstattungsstandard für eine Wohnfläche zwischen 120 m² bis 160 m² zwischen 10,00 €/m² Wfl. und 12,48 €/m² Wfl.

In Anbetracht der Außenbereichslage in Mitterbuch und der insgesamt in die Jahre gekommene Immobilie hält die Sachverständige einen leicht unter der Spanne liegenden Mietansatz von 9,75 €/m² Wfl. als angemessen, so dass eine monatliche Miete in Höhe von gerundet 1.335 € in Ansatz gebracht wird. Die Nutzung des Holzherdes und des Kaminofens im Erdgeschoss ist mit dem gewählten Mietansatz ebenso wie die Nutzung der Einbauküche abgegolten.

Für die Nutzung der Doppelgarage wird eine übliche Monatsmiete von 60 €/Stellplatz in die Bewertung übernommen.

Aufgrund der fehlenden Nutzungsmöglichkeit der Fertigarage als PKW-Stellfläche ist die Nutzung dieser mit der Miete für das Wohnhaus abgegolten.



3.3.3 Anmerkungen zu den Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus dem Mietausfallwagnis, der Abschreibung, den Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten zusammen (§ 32Abs. (1) ImmoWertV).

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

Bestandteil	Wertansatz (Wohnen)
Verwaltungskosten:	390 € p.a. (= Wohngebäude je 310 € sowie 40 € je Stellplatz in der Doppelgarage)
Instandhaltungskosten:	1.824 € p.a. (= 137 m ² Wfl. je 12 €/m ² sowie 90 € je Stellplatz in der Doppelgarage)
Betriebskosten:	werden umgelegt
Mietausfallwagnis:	349 € p.a. (= pauschal 2 %)
Abschreibung:	durch den Vervielfältiger berücksichtigt;
Summe:	2.563 € p.a.



3.3.4 Anmerkungen zum Liegenschaftszinssatz

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

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

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

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

In Anbetracht der hohen Nachfrage nach Mietwohnungen im Landkreis Erding einerseits sowie des steigenden Zinsniveaus am Kapitalmarkt andererseits hält die Unterzeichnerin einen leicht erhöhten Liegenschaftszinssatz von 1,50% (Erst-Gutachten 1,25%) für angemessen.



Daniela Bögl-Brenninger

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

3.3.5 Anmerkungen zur Restnutzungsdauer

Für die Ertragswertermittlung wird analog der Sachwertermittlung von einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren sowohl für das Wohnhaus als auch die unterkellerte Doppelgarage ausgegangen.

3.3.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Analog dem Sachwertverfahren wird den aufgeführten Bauschäden und Instandhaltungsrückstand eine Wertminderung in Höhe von pauschal 50.000 € und für die erforderliche Erneuerung der bestehenden Öl-Zentralheizung eine Wertminderung in Höhe von 20.000 € beigemessen.

3.3.7 Ergebnis der Ertragswertermittlung

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

Lage	Nutzung	Fläche/ St.		Miete je Einh. u. Monat		Nettokalnmiete jährlich	
		Wohnen	Sonstiges	Wohnen	Sonstiges		
EG/DG	Wohnen	137 m ²		1.335,00 €		16.020 €	
Doppelgarage	Parken	2 St.		60,00 €		1.440 €	
Summe =						17.460 €	
./ Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an II. BV						=	-2.563 €
Jahresreinertrag =						14.897 €	
./ Verzinsung des Bodenwertes, gesamt		1,50%	497.070 €	=	-7.456 €		
Jährlicher Gebäudereinertrag =						7.441 €	
x Vervielfältiger	1,50%	/ 32 Jahren Restnutzungsdauer		25,27	=	188.012 €	
Gebäudeertragswert =						188.012 €	
+ Bodenwert =						497.070 €	
vorläufiger Ertragswert =						685.082 €	
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =						-50.000 €	
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - erforderliche Erneuerung der Heizung =						-20.000 €	
Ertragswert =						615.082 €	
Ertragswert gerundet =						620.000 €	



Daniela Bögl-Brenninger

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

4. Verkehrswert

Ergebnis aus dem Sachwertverfahren:	620.000 €
Ergebnis aus dem Ertragswertverfahren:	620.000 €

Der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks wird auf der Basis des Ergebnisses aus dem Sachwertverfahren bestimmt und durch das Ergebnis aus dem Ertragswertverfahren verifiziert. Das Ergebnis aus dem Sachwertverfahren geht mit dem Ergebnis aus dem Ertragswertverfahren konform.

Daher ergibt sich für das mit einem Wohnhaus mit Wintergarten und Doppelgarage bebaute Grundstück Flurstück Nr. 628/1, Gemarkung Buch am Buchrain zum Wertermittlungsstichtag 27. März 2023 ein **Verkehrswert** von

620.000 €

(in Worten: sechshundertzwanzigtausend Euro).

5. Schlusswort

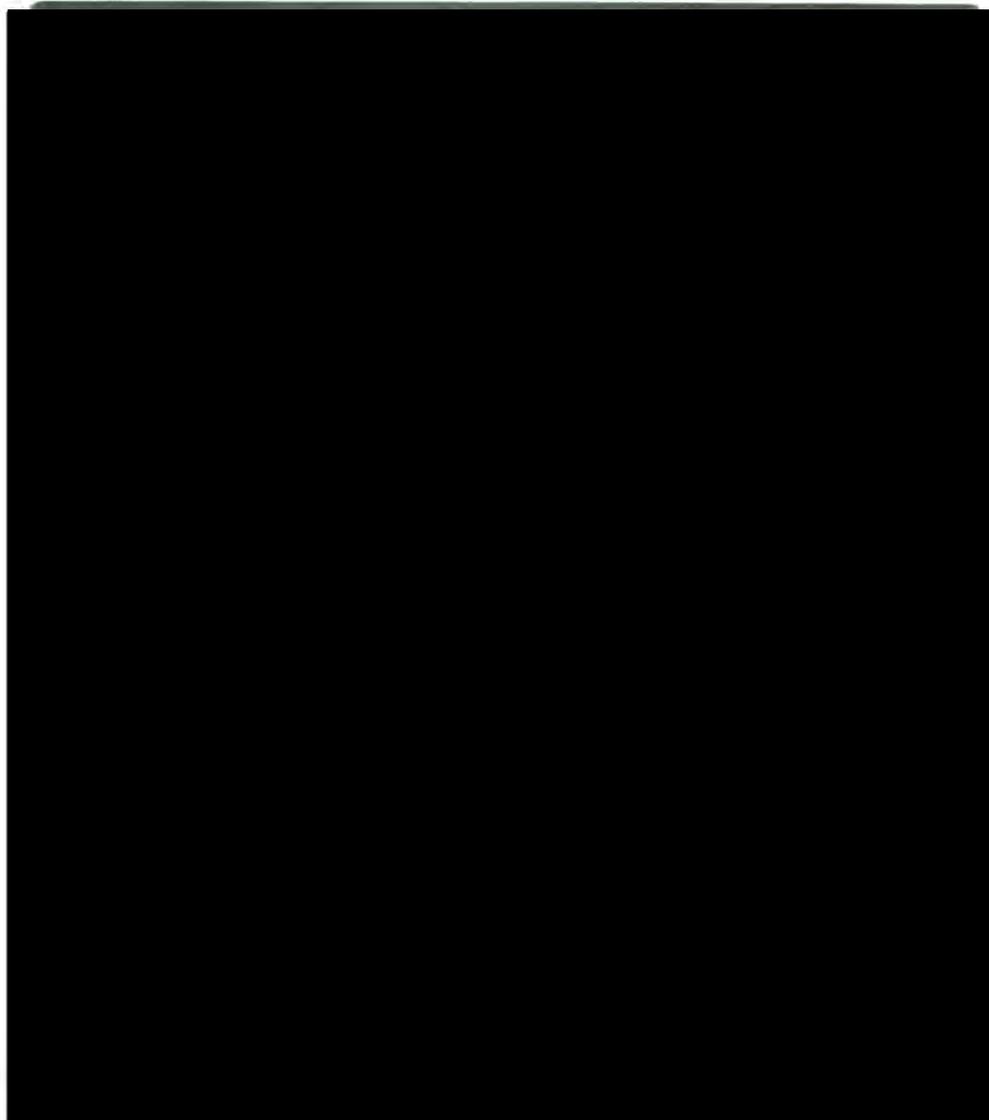
Das auf dem Grundstück Flurstück Nr. 628/1, Gemarkung Buch am Buchrain errichtete Wohnhaus mit Wintergarten und Doppelgarage wurde am 01. Dezember 2020 (innen und außen) und am 27. März 2023 (außen) von mir besichtigt; das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Dorfen, 14. April 2023

Daniela Bögl-Brenninger



Anlage 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte (MairDumont)



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1.800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand 2019



Dieses Dokument beruht auf der Bestimmung 1002 (CC-BY-NC-SA) und kann geschützt sein. Im Falle der
Nutzung dieses Dokuments ist eine schriftliche Genehmigung der CCC erforderlich. Bitte kontaktieren Sie
Dokumentation@ccc.de für weitere Informationen.

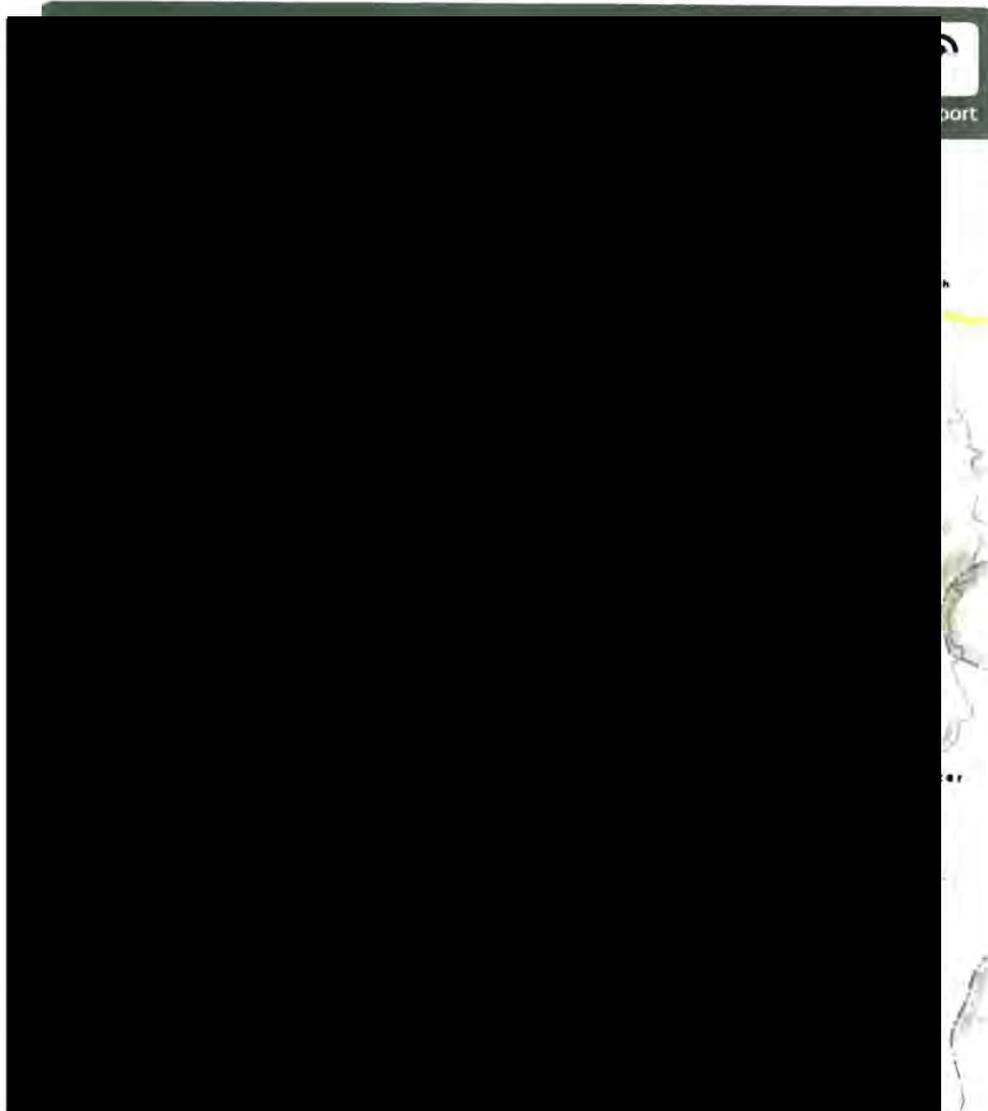
Seite 1



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 2: Ausschnitt aus der Regionalkarte (MairDumont)



Maßstab (im Papierdruck): 1:20 000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10 000 bis 1:30 000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé gerutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018



Daniela Bögl-Brenninger

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

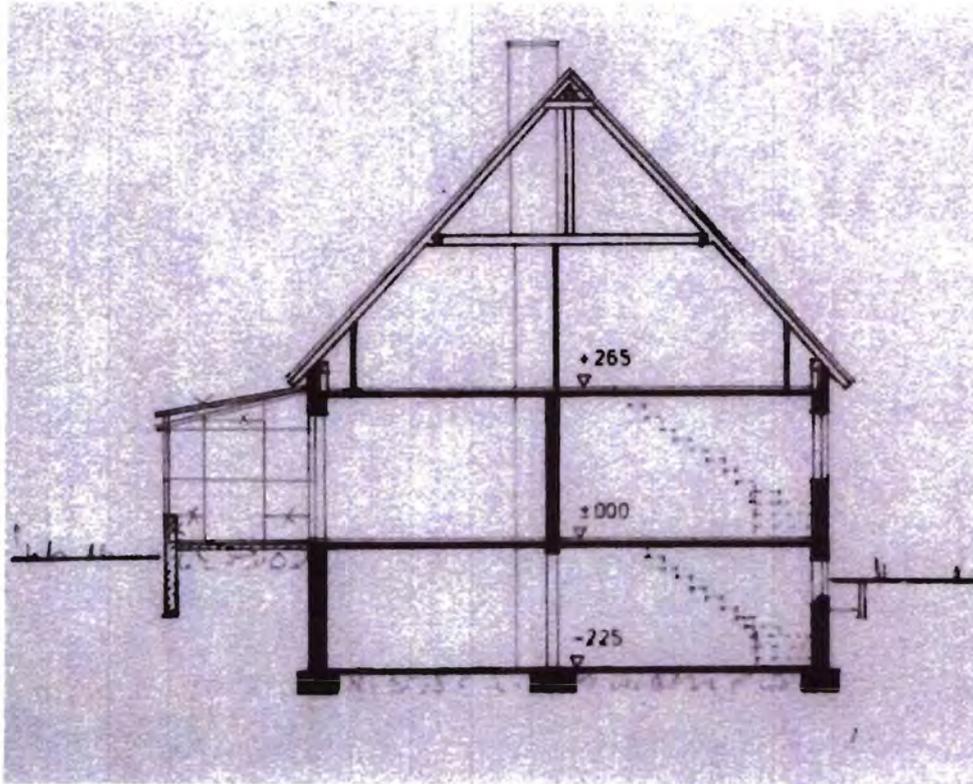
Anlage 3: Lageplan (nicht maßstabsgetreu)



Daniela Bögl-Brenninger

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

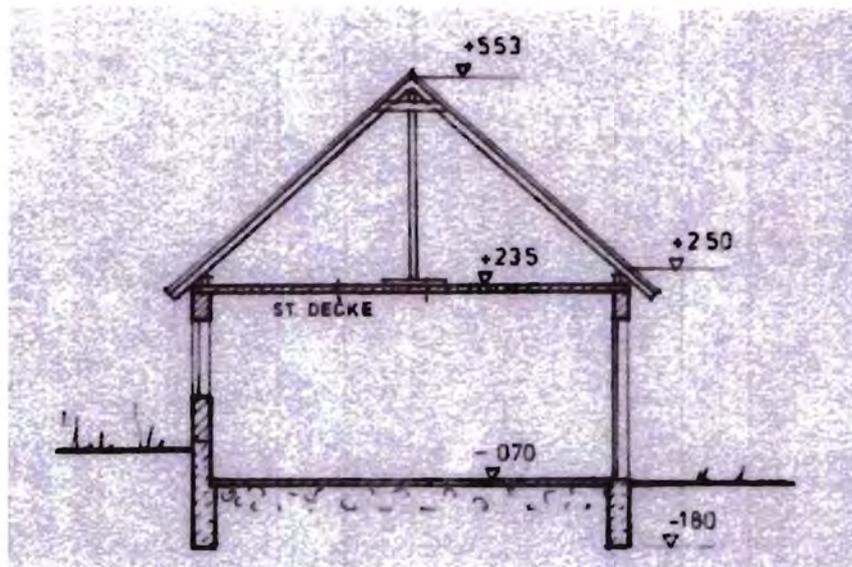
Anlage 4/1: Gebäudeschnitt – Wohnhaus mit Wintergarten



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 4/2: Gebäudeschnitt – Doppelgarage

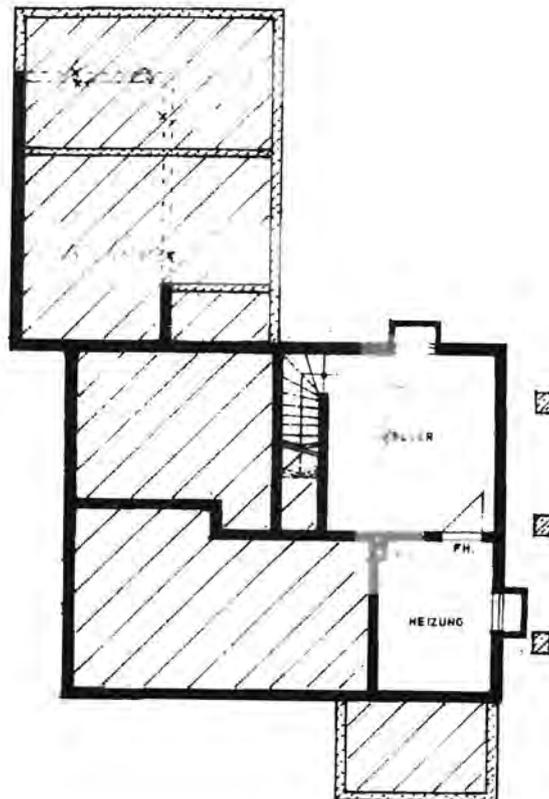


Daniela Bögl-Brenninger

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

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 4/3: Grundriss Kellergeschoss – Wohnhaus mit Wintergarten und Doppelgarage



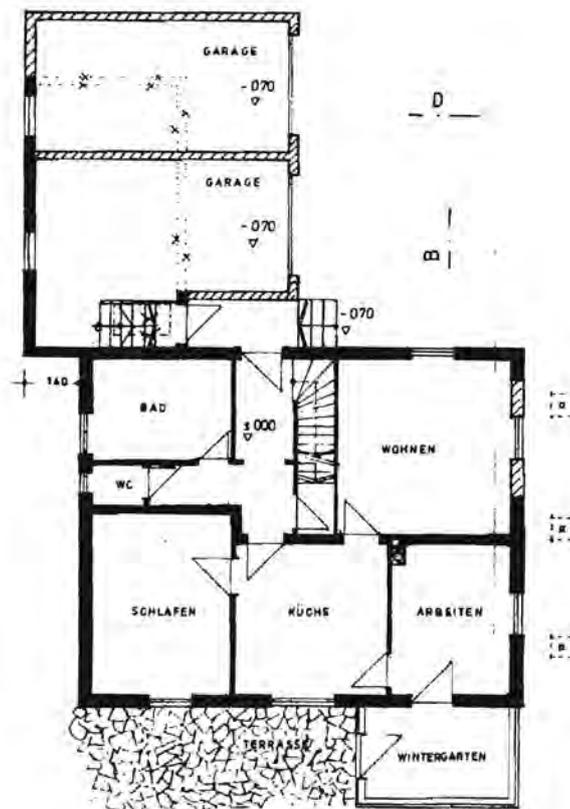
Für die Unterkellerung der Hoffläche konnte im Rahmen der Bewertung kein Grundrissplan überreicht werden.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 4/4: Grundriss Erdgeschoss – Wohnhaus mit Wintergarten und Doppelgarage



Für das Dachgeschoss des Wohnhauses mit Wintergarten konnte im Rahmen der Bewertung kein Grundrissplan vorgelegt werden.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 5/1: überschlägige Berechnung der Bruttogrundfläche – Wohnhaus mit Wintergarten

Ermittlung der Bruttogrundfläche in Anlehnung an DIN 277/ 2016

Objekt: Wohnhaus mit Wintergarten, Mitterbuch 1, 85656 Buch am Buchrain
Unterkellerung: Teil-Unterkellerung
Dachausbau: ja

Gebäudeteil	Breite	Länge	Bruttogrundfläche
Kellergeschoss	4,950 m	5,750 m	28,463 m ²
	4,050 m	3,370 m	13,649 m ²
Erdgeschoss	9,000 m	11,000 m	99,000 m ²
Wintergarten	4,100 m	2,500 m	10,250 m ²
Dachgeschoss	9,000 m	11,000 m	99,000 m ²
		SUMME:	250,361 m ²

Bruttogrundfläche, gerundet: 250,00



Anlage 5/2: überschlägige Berechnung der Bruttogrundfläche – Doppelgarage

Ermittlung der Bruttogrundfläche in Anlehnung an DIN 277/ 2016

Objekt: Doppelgarage in 85656 Buch am Buchrain, Mitterbuch I
Unterkellerung: vollständige Unterkellerung zuzüglich Teilunterkellerung der Hoffläche
Dachausbau: nein

Gebäudeteil	Breite	Länge	Bruttogrundfläche
Kellergeschoss	8,700 m	6,740 m	58,638 m ²
Teilunterkellerung Hoffläche aufgrund fehlender Planunterlagen geschätzt	5,710 m	1,450 m	8,280 m ²
Erdgeschoss	8,700 m	6,740 m	58,638 m ²
Dachgeschoss	8,700 m	6,740 m	58,638 m ²
		SUMME:	184,194 m ²

Bruttogrundfläche, gerundet: **184,00**



Anlage 5/3: überschlägige Berechnung der Geschossfläche – Wohnhaus

Ermittlung der Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO (1990)

Objekt: Wohnhaus mit Wintergarten, Mitterbuch 1, 85656 Buch am Buchrain

Unterkellerung: Teil-Unterkellerung

Dachausbau: ja

Gebäudeteil	Breite	Länge	Fläche	Geschosse	Geschossfläche
Erdgeschoss	9,000 m	11,000 m	99,000 m ²	1	99,000 m ²
Wintergarten	4,100 m	2,500 m	10,250 m ²	1	10,250 m ²
Dachgeschoss	9,000 m	11,000 m	99,000 m ²	1	99,000 m ²
				1	208,250 m ²

Geschossfläche, gerundet: 208,000 m²

Grundstücksfläche: 789 m²

GFZ, gerundet: 0,26



Anlage 5/4: überschlägige Berechnung der Wohnfläche – Wohnhaus mit Wintergarten

Wohnflächenzusammenstellung

(in Anlehnung an II. Berechnungsverordnung)

Objekt: Wohnhaus mit Wintergarten, Mitterbuch 1, 85656 Buch am Buchrain

Geschosse: Erd- und Dachgeschoss

Bezeichnung	Länge	Breite	Bruttofläche	Faktor	Nettofläche
<i>Erdgeschoss:</i>					
Windfang	1,470 m	2,500 m	3,68 m ²	0,98	3,60 m ²
Flur 1	1,397 m	1,985 m	2,77 m ²	0,98	2,72 m ²
Treppenabgang	1,320 m	1,000 m	1,32 m ²	0,98	1,29 m ²
Flur 2	2,350 m	1,030 m	2,42 m ²	0,98	2,37 m ²
Bad	2,530 m	3,410 m	8,63 m ²	0,98	8,45 m ²
WC	1,000 m	0,900 m	0,90 m ²	0,98	0,88 m ²
Schlafen	3,410 m	4,500 m	15,35 m ²	0,98	15,04 m ²
Küche	3,800 m	3,750 m	14,25 m ²	0,98	13,97 m ²
Wohnen	4,400 m	4,270 m	18,79 m ²	0,98	18,41 m ²
Arbeiten	3,750 m	2,950 m	11,06 m ²	0,98	10,84 m ²
Wintergarten	3,520 m	2,260 m	7,96 m ²	0,50	3,98 m ²
Terrasse geschätzt			10,80 m ²	0,50	5,40 m ²
<i>DG aufgrund fehlender Grundrisspläne geschätzt</i>			80,00 m ²		50,00 m ²
<i>Wohnfläche Erd- und Dachgeschoss</i>			177,92 m ²		136,96 m ²

gerundet: **137 m²**



Daniela Bögl-Brenninger

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

**Anlage 5/5: überschlägige Berechnung der Nutzfläche – Teilunterkellerung des
Wohnhauses mit Wintergarten**

**Nutzflächenberechnung
(Berechnung in Anlehnung an DIN 277/ 2016)**

Gebäude: Wohnhaus mit Wintergarten, Mitterbuch 1, 85656 Buch am Buchrain

Geschoss: Teilunterkellerung

Bezeichnung	Länge	Breite	Bruttofläche	Faktor:	Nettofläche
Treppenabsatz	0,959 m	1,990 m	1,908 m ²	0,98	1,87 m ²
Keller 1	4,400 m	4,270 m	18,788 m ²	0,98	18,41 m ²
Heizung	3,750 m	2,950 m	11,063 m ²	0,98	10,84 m ²
SUMME:					31,12 m ²

gerundet: 31 m²



**Anlage 5/6: überschlägige Berechnung der Nutzfläche – Erdgeschoss der
Doppelgarage**

**Nutzflächenberechnung
(Berechnung in Anlehnung an DIN 277/ 2016)**

Gebäude: Doppelgarage Mitterbuch 1, 85656 Buch am Buchrain

Geschoss: Erdgeschoss

Bezeichnung	Länge	Breite	Bruttofläche	Faktor:	Nettofläche
Treppenabsatz	1,210 m	2,650 m	3,207 m ²	0,98	3,14 m ²
	3,530 m	1,401 m	4,946 m ²	0,98	4,85 m ²
Garage	3,320 m	6,260 m	20,783 m ²	0,98	20,37 m ²
Garage	3,260 m	6,260 m	20,408 m ²	0,98	20,00 m ²
SUMME:					48,36 m ²

gerundet: 48 m²



Anlage 6/1: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der Ostseite des Wohnhauses mit Wintergarten und Doppelgarage



beispielhafte Ansicht der Südostseite des Wohnhauses mit Wintergarten



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/2: Bilddokumentation



**beispielhafte Ansicht der Ostseite des Außenwohnbereiches des Wohnhauses –
Aufnahme 01.12.2020**



**beispielhafte Ansicht der Südwestseite des Wohnhauses mit Wintergarten –
Aufnahme 01.12.2020**



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/3: Bilddokumentation



**beispielhafte Ansicht der Südwestseite des Wohnhauses mit Wintergarten und
Doppelgarage – Aufnahme 01.12.2020**



beispielhafte Ansicht der Westseite der Doppelgarage – Aufnahme 01.12.2020



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/4: Bilddokumentation



**beispielhafte Ansicht der Nordseite der Fertiggarage mit angrenzender Doppelgarage –
Aufnahme 01.12.2020**



beispielhafte Ansicht der Zufahrtsfläche zur Doppelgarage



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/5: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der Kreisstraße ED20 Richtung Süden



beispielhafte Ansicht der Kreisstraße ED20 Richtung Norden



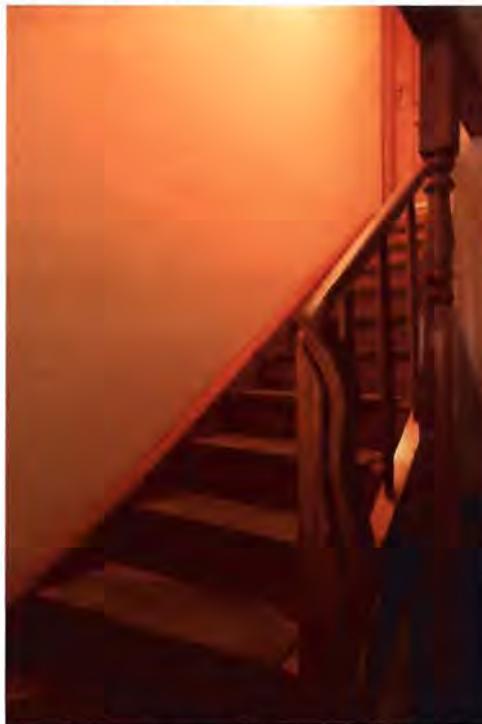
Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/6: Bilddokumentation



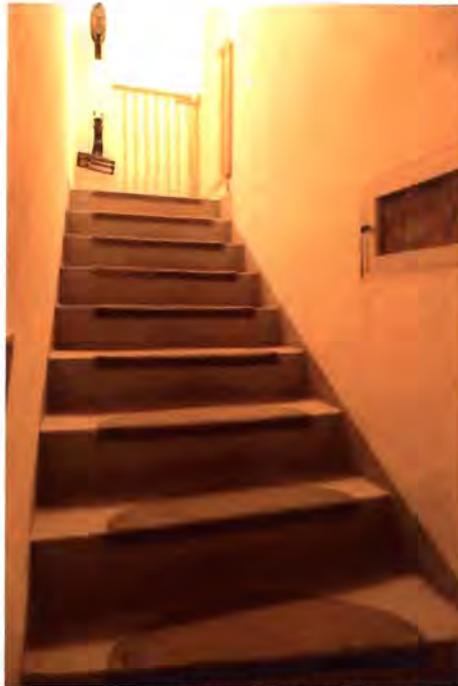
beispielhafte Ansicht der Eingangstüre zum Windfang – Aufnahme 01.12.2020



beispielhafte Ansicht der Treppe vom Erd- ins Dachgeschoss im Windfang des Erdgeschosses – Aufnahme 01.12.2020



Anlage 6/7: Bilddokumentation



**beispielhafte Ansicht der Treppe vom Flur des Erdgeschosses in das Kellergeschoss –
Aufnahme 01.12.2020**



**beispielhafte Ansicht des Kellers 1 (Waschküche) im Kellergeschoss des Wohnhauses
mit Wintergarten – Aufnahme 01.12.2020**



Anlage 6/8: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht des Heiz- und Tankraums im Kellergeschoss des Wohnhauses mit Wintergarten – Aufnahme 01.12.2020



beispielhafte Ansicht der Verbindungstreppe zwischen der Teilunterkellerung des Wohnhauses mit Wintergarten und der Unterkellerung der Doppelgarage /Hoffläche – Aufnahme 01.12.2020



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/9: Bilddokumentation



**beispielhafte Ansicht der Unterkellerung der Doppelgarage / Hoffläche –
Aufnahme 01.12.2020**



**beispielhafte Ansicht der Unterkellerung der Doppelgarage / Hoffläche –
Aufnahme 01.12.2020**



Anlage 6/10: Bilddokumentation



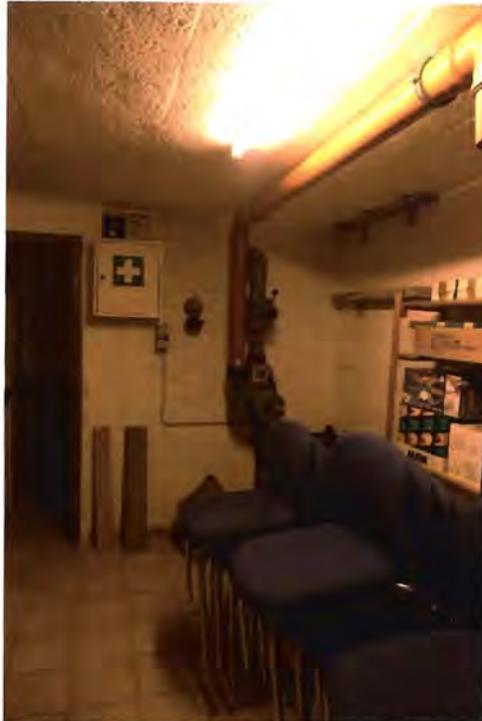
**beispielhafte Ansicht der Unterkellerung der Doppelgarage / Hoffläche –
Aufnahme 01.12.2020**



**beispielhafte Ansicht der Unterkellerung der Doppelgarage / Hoffläche –
Aufnahme 01.12.2020**



Anlage 6/11: Bilddokumentation



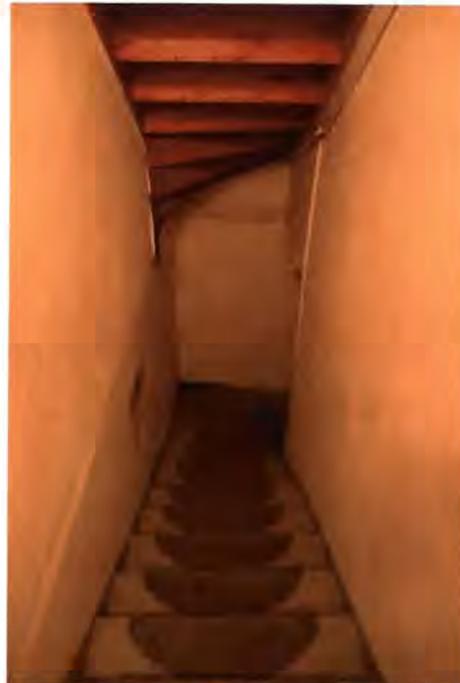
**beispielhafte Ansicht der Unterkellerung der Doppelgarage / Hoffläche –
Aufnahme 01.12.2020**



**beispielhafte Ansicht der Unterkellerung der Doppelgarage / Hoffläche –
Aufnahme 01.12.2020**



Anlage 6/12: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der Treppe zwischen der Teilunterkellerung des Wohnhauses mit Wintergarten und der Unterkellerung der Doppelgarage / Hoffläche und dem Erdgeschoss des Wohnhauses mit Wintergarten – Aufnahme 01.12.2020



beispielhafte Ansicht des Flurs 2 im Erdgeschoss des Wohnhauses mit Wintergarten – Aufnahme 01.12.2020



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/13: Bilddokumentation



**beispielhafte Ansicht des Bades im Erdgeschoss des Wohnhauses mit Wintergarten –
Aufnahme 01.12.2020**



**beispielhafte Ansicht des Gäste-WC's im Erdgeschoss des Wohnhauses mit
Wintergarten – Aufnahme 01.12.2020**



Anlage 6/14: Bilddokumentation



**beispielhafte Ansicht der Küche im Erdgeschoss des Wohnhauses mit Wintergarten –
Aufnahme 01.12.2020**



**beispielhafte Ansicht der Küche mit Blick ins Wohnzimmer im Erdgeschoss des
Wohnhauses mit Wintergarten – Aufnahme 01.12.2020**



Anlage 6/15: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht des Wohnzimmers im Erdgeschoss des Wohnhauses mit Wintergarten – Aufnahme 01.12.2020



beispielhafte Ansicht Zimmers „Arbeiten“ (tatsächliche Nutzung als Esszimmer) im Erdgeschoss des Wohnhauses mit Wintergarten – Aufnahme 01.12.2020



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/16: Bilddokumentation



**beispielhafte Ansicht des Wintergartens im Erdgeschoss des Wohnhauses mit
Wintergarten – Aufnahme 01.12.2020**



**beispielhafte Ansicht der Küche mit Blick auf die Türe zum Schlafzimmer im
Erdgeschoss des Wohnhauses mit Wintergarten – Aufnahme 01.12.2020**



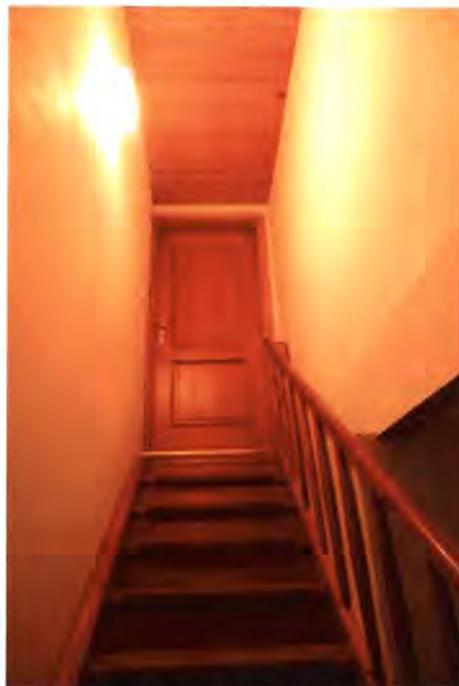
Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/17: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht des Schlafzimmers im Erdgeschoss des Wohnhauses mit Wintergarten – Aufnahme 01.12.2020



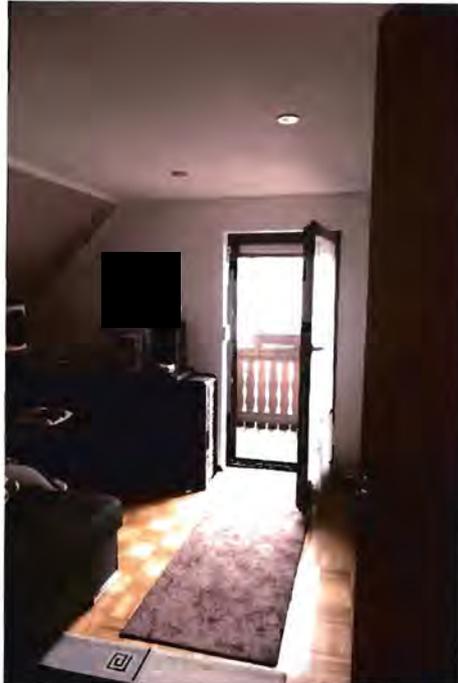
beispielhafte Ansicht der Treppe vom Erd- ins Dachgeschoss innerhalb des Wohnhauses mit Wintergarten – Aufnahme 01.12.2020



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/18: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht des Wohnzimmers im Dachgeschoss des Wohnhauses mit Wintergarten – Aufnahme 01.12.2020



beispielhafte Ansicht des Wohnzimmers im Dachgeschoss des Wohnhauses mit Wintergarten – Aufnahme 01.12.2020



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/19: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht des Ost-Balkons im Dachgeschoss des Wohnhauses mit Wintergarten – Aufnahme 01.12.2020



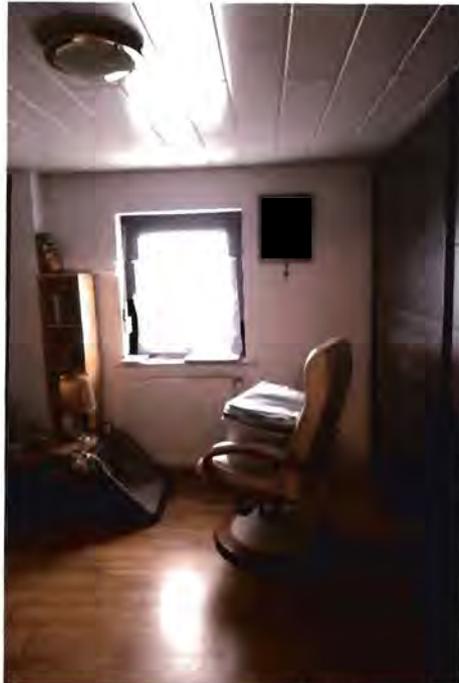
beispielhafter Blick vom Ost-Balkon im Dachgeschoss des Wohnhauses mit Wintergarten – Aufnahme 01.12.2020



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/20: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht des Schlafzimmers im Dachgeschoss des Wohnhauses mit Wintergarten – Aufnahme 01.12.2020



beispielhafte Ansicht des Erschließungsflures im Dachgeschoss des Wohnhauses mit Wintergarten – Aufnahme 01.12.2020



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/21: Bilddokumentation



**beispielhafte Teilansicht des Bades im Dachgeschoss des Wohnhauses mit Wintergarten
– Aufnahme 01.12.2020**



**beispielhafte Ansicht der Speicherfläche über der Doppelgarage, zugänglich vom Dach-
geschoss des Wohnhauses mit Wintergarten – Aufnahme 01.12.2020**



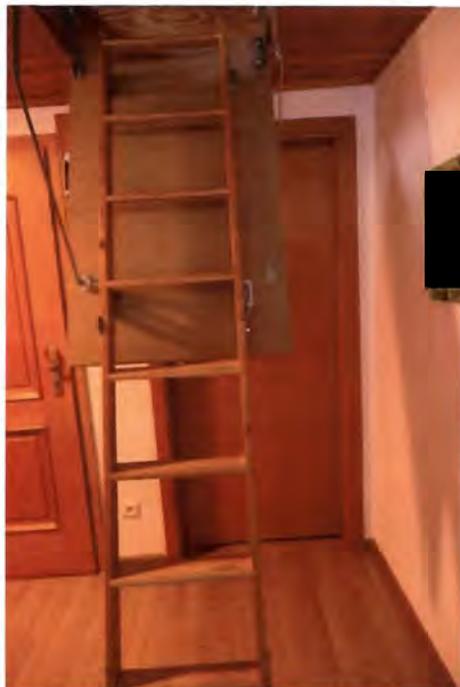
Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/22: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der Speicherfläche im Spitzboden des Wohnhauses mit Wintergarten – Aufnahme 01.12.2020



beispielhafte Ansicht der Einschubtreppe vom Dachgeschoss des Wohnhauses mit Wintergarten in den Spitzboden – Aufnahme 01.12.2020



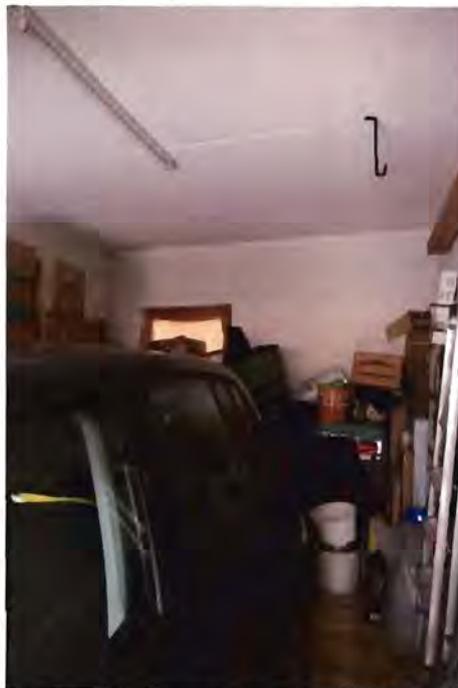
Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/23: Bilddokumentation



**beispielhafte Teilansicht des südlichen Garagen-Stellplatzes der Doppelgarage –
Aufnahme 01.12.2020**



**beispielhafte Ansicht des nördlichen Garagen-Stellplatzes der Doppelgarage –
Aufnahme 01.12.2020**



Anlage 6/24: Bilddokumentation



**beispielhafte Ansicht der Fertiggarage, nördlich der Doppelgarage – Aufnahme
01.12.2020**



**beispielhafte Ansicht der Fertiggarage, nördlich der Doppelgarage – Aufnahme
01.12.2020**



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 7: Energieausweise

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Gültig bis: 30.10.2030

Registriernummer * BY-2020-003405835

(oder: *Registriernummer wurde beantragt am ...)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Mitterbuch 1, 85656 Buch am Buchrain		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ¹	1954 Anfang 90er Dachgeschoßausbau		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1978 Öl-Heizkessel		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _n)	156 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl_EL, Scheitholz		
Erneuerbare Energien	Art: Biomasse fest in 2 Öfen EG	Verwendung: Heizung	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller
Kaminkehrermeister
Stephan Gottlieb
Max-von-Hoesle-Str. 6
84424 Isen

31.10.2020
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation ² Bei nicht rechtzeitigem Zutreffen der Registrierung ist die Registriernummer nach deren Eingang bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



Daniela Bögl-Brenninger

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

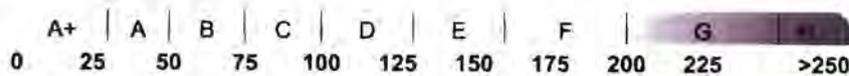
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2020-003405835
(oder: *Registriernummer wurde beantragt am ...*)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudefläche H_T

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-5 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

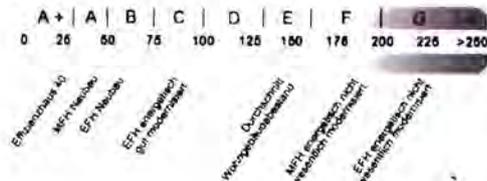
kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Vergleichswerte Endenergie



Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudefläche H_T: W/(m²·K)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige

Angabe ⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Daniela Bögl-Brenninger

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

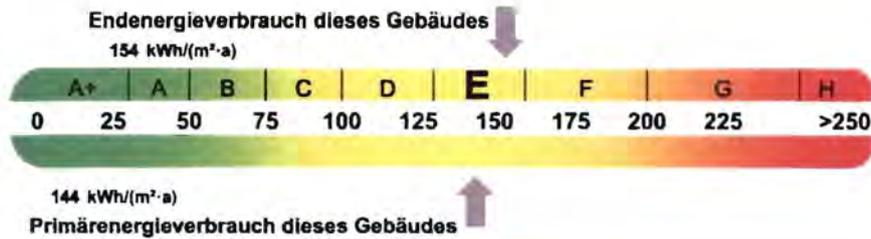
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer¹ BY-2020-003405835
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



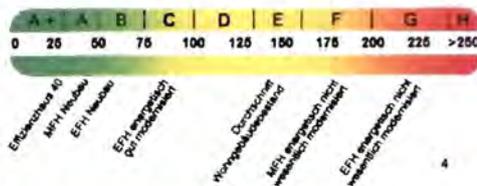
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

154 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
von	bis						
09.12.2016	10.12.2019	Heizöl EL	1,1	60480	9377	51103	0,97
09.12.2016	10.12.2019	Holz	0,2	13500		13500	0,97

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,1}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Daniela Bögl-Brenninger

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer * BY-2020-003405835

(oder: *Registriernummer wurde beantragt am ...*)

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizung	Moderne Brennwertkessel nutzen zusätzlich die im Wasserdampf des Abgases enthaltene Energie.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Warmwasserbereitung	Flachkollektoren für Warmwasserbereitung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Kellerdecke	Dämmung der Kellerdecke von unten in unbeheizten Räumen. U-Wert max. 0,30 W/(m ² K)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<https://www.iwu.de/veroeffentlichungen/buargerinformationen/energiesparinformationen/>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises



Daniela Bögl-Brenninger

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmequellen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anhang A: Grundlagen für die Verkehrswertermittlung

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

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

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

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

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

Ebenfalls den persönlichen Gegebenheiten zuzuordnen ist die Vermarktung unter Verkaufszwang oder im entgegengesetzten Fall „das Warten auf den besten



Käufer“. Die in diesen Fällen erzielten Preise weichen regelmäßig, je nach Objekttyp in unterschiedlicher Höhe, vom Verkehrswert ab.

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

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



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anhang B: Literaturverzeichnis

GuG aktuell	Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift	Jahrgänge 1990 – 02/23
Sommer/Kröll	Lehrbuch zur Immobilienbewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV	3. Auflage
Stumpe/Tillmann	Versteigerung und Wertermittlung	2. Auflage
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken (kontinuierlich aktualisierte Online-Fassung „Kleiber-digital“)	aktuell
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV	7. Auflage
Kleiber	WertR 2006 Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung von Grundstücken	9. Auflage
Kröll/Hausmann	Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken	4. Auflage
Tillmann/Seitz	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken	1. Auflage
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum	3. Auflage
Schwirley/Dickersbach	Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten	3. Auflage
Staudt/Seibel	Handbuch für den Bausachverständigen	3. Auflage
Röhrich	Das Gutachten des Bausachverständigen	3. Auflage

