

# Kornelia Förster

Diplom - Sachverständige (DIA)  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten  
sowie Beleihungswertermittlung

Zertifizierte Immobiliengutachterin (DIAZert) DIN EN ISO/IEC 17024

Pettenkoferstraße 31  
84036 Landshut

mobil +49 (0)173 2372713  
info@foerster-immobilienbewertung.de

## Gutachten

über die Ermittlung des Verkehrswertes (gemäß § 194 Baugesetzbuch)

Eingangsstelle  
Landgericht u. Amtsgericht  
Landshut (10)

22. MRZ. 2024

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



<b>Bewertungsobjekt:</b>	<b>Einfamilien-Wohnhaus mit Garage in 85456 Wartenberg, Weiherfeld 1 d FINr. 477/69, Gemarkung Wartenberg</b>
<b>Auftraggeber:</b>	<b>Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht</b>
<b>Aktenzeichen:</b>	<b>2 K 122/23</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>470.000 €</b>
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	<b>29.01.2024</b>
<b>Qualitätsstichtag:</b>	<b>29.01.2024</b>
<b>Tag der Ausfertigung:</b>	<b>22.03.2024</b>
<b>Gutachten-Nr.</b>	<b>2024001</b>
<b>Seitenanzahl:</b>	<b>Das Gutachten umfasst 64 Seiten inkl. Anlagen</b>
<b>Anzahl der Ausfertigungen:</b>	<b>insgesamt 4, davon 1 für die Sachverständige</b>

## INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Allgemeines.....	4
1.1	Allgemeine Angaben.....	4
1.2	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.....	4
1.3	Arbeitsunterlagen.....	4
1.4	Besichtigung .....	5
1.5	Hinweise .....	5
2.0	Rechtliche Gegebenheiten .....	7
2.1	Grundbuchdaten .....	7
2.2	Beurteilung der Belastung aus Abteilung II des Grundbuches.....	8
2.3	Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück .....	8
2.4	Vermietung und Verpachtung.....	8
3.0	Beschreibung des Grundbesitzes.....	9
3.1	Lage und Umgebung .....	9
3.2	Grundstücksbeschreibung .....	11
3.2.1	Topographie.....	11
3.2.2	Baurecht .....	11
3.2.3	Erschließungszustand.....	13
3.2.4	Bodenbeschaffenheit .....	13
3.2.5	Denkmalschutz .....	13
3.2.6	Energieausweis .....	13
4.0	Baubeschreibung .....	14
4.1	Bauzeit und grundrissliche Gliederung.....	14
4.2	Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen .....	14
4.3	Außenanlagen .....	16
4.4	Beurteilung.....	16
5.0	Flächenberechnungen.....	19
5.1	Vorbemerkungen .....	19
5.2	Geschossfläche / wertrelevante Geschossfläche .....	19
5.3	Bruttogrundfläche.....	20
5.4	Wohnfläche.....	21
6.0	Verkehrswertermittlung .....	22
6.1	Wertermittlungsverfahren.....	22
6.2	Auswahl des Verfahrens .....	23
6.2.1	Marktrecherche .....	24
6.3	Sachwert.....	25

6.3.1	Bodenwert.....	25
6.3.2.	Gebäudewerte .....	27
6.3.3	Sachwertzusammenstellung .....	30
6.3.4	Marktanpassung .....	30
6.4	Indirekter Vergleichswert.....	31
6.5	Ertragswert .....	35
6.5.1	Bodenwert.....	36
6.5.2	Bewertungsbasis.....	36
6.5.3	Rohertrag.....	36
6.5.4	Bewirtschaftungskosten .....	38
6.5.5	Ermittlung der bewertungsrelevanten Restnutzungsdauer .....	38
6.5.6	Liegenschaftszinssatz .....	38
6.5.7	Berechnung des Ertragswerts .....	40
6.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	41
6.6.1	Wertminderung aufgrund Mängel und Schäden .....	41
6.7	Verkehrswert.....	42
7.0	Anlagen.....	43
8.0	Literaturverzeichnis .....	43

## **1.0 ALLGEMEINES**

### **1.1 Allgemeine Angaben**

Vom Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht wurde die Sachverständige gemäß Beschluss vom 02.01.2024 mit der Verkehrswertschätzung des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 85456 Wartenberg, Weiherfeld 1 d, FINr. 477/69 der Gemarkung Wartenberg beauftragt.

Anlass der Beauftragung ist die Verwendung des Gutachtens im laufenden Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

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

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

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

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

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung, der 29.01.2024.

### **1.3 Arbeitsunterlagen**

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000.
- Baupläne im Maßstab 1 : 100.
- Eigene, bei einer Ortsbesichtigung am 29.01.2024 angefertigte Protokolle und Fotodokumentationen.

Die Fotos wurden beim Ortstermin aufgenommen, das Einverständnis zur Aufnahme und Verwendung beim vorliegenden Gutachten war gegeben. Die Fotos stellen den Zustand zum Besichtigungszeitpunkt dar.

- Grundbuchauszug vom 18.12.2023 in beglaubigter Abschrift.
- Urkunde (*Schuldurkunde*) betreffend das „Wohnungsbesetzungsrecht“ vom 12.05.1976 (URNr. 1144/76 Notar Dr. Franz Leuchtl in Erding).
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamts Erding vom 11.12.2023.
- Recherche bei der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg bezüglich Baupläne, Baugenehmigung und zur Abklärung des Baurechts.

- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Erding.
- Einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte der Sachverständigen.

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

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

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

#### **1.4 Besichtigung**

Das Wohnhaus und die Garage konnten vollständig besichtigt werden. Bei der Ortsbesichtigung waren der Antragsteller und die Verfasserin dieses Gutachtens anwesend. Einer der Antragsgegner hat sein Fehlen entschuldigt, der zweite Antragsgegner blieb, trotz fristgerechter Ladung, dem Termin fern.

#### **1.5 Hinweise**

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, behördlicher Unterlagen und Auskünfte, auf Grund der Ortsbesichtigung und visueller Untersuchungen. Die vom Auftraggeber und den Beteiligten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen werden als vollständig und als zutreffend unterstellt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Bei der Ortsbesichtigung wurden stichprobenhafte Maßüberprüfungen durchgeführt. Für Berechnungen standen Pläne zur Verfügung, die auf Maßgenauigkeit und genaue Übereinstimmung mit der Ausführung nicht im Detail überprüft wurden. Hierdurch können Ungenauigkeiten bei der Berechnung der Flächen entstanden sein. Die Ergebnisse sind überschlägig, aber für

den Wertermittlungszweck ausreichend genau. Es wird darauf hingewiesen, dass Rechenergebnisse im Gutachten teilweise auf- oder abgerundet werden.

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

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

## 2.0 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 2.1 Grundbuchdaten

Der zu begutachtende Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Erding für die Gemarkung Wartenberg, Blatt 1308 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum 18.12.2023 wie folgt beschrieben:

#### Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 2      **FINr. 477/69** Weiherfeld 1 d, Wohnhaus, Nebengebäude,  
Hofraum, Garten      zu      **546 m<sup>2</sup>**

#### Abteilung I      Eigentümer:

Drei Eigentümer (in Erbengemeinschaft), die aus Datenschutzgründen im Gutachten nicht genannt werden.

#### Abteilung II:      Lasten und Beschränkungen:

[REDACTED]

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

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

## **2.2 Beurteilung der Belastung aus Abteilung II des Grundbuches**

Die vorgetragenen Belastungen werden im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens nicht bewertet, etwaige Wertminderungen sind im nachfolgend zu ermittelnden Verkehrswert nicht enthalten.

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

Dem Antragsteller sind keine Rechte und Lasten am Grundstück bekannt, die nicht im Grundbuch des Grundstückes eingetragen sind, weshalb die Sachverständige auf Grund fehlender gegenseitiger Informationen davon ausgeht, dass keine bestehen.

## **2.4 Vermietung und Verpachtung**

Das Bewertungsobjekt stand zum Wertermittlungsstichtag leer.

Nach Angabe wird das Haus regelmäßig gelüftet und im Winter beheizt.

Wertrelevante Mietverhältnisse lagen nicht vor.



### 3.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDBESITZES

#### 3.1 Lage und Umgebung

##### **Basisdaten:**

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Erding
Verwaltungsgemeinschaft:	Wartenberg
Marktgemeinde	Wartenberg
Einwohner:	rd. 5.700 (Stand 30.09.2023)

Das zu begutachtende Anwesen befindet sich in der oberbayerischen Marktgemeinde Wartenberg am Weiherfeld Nr. 1 d.

##### **Makrolage:**

Wartenberg liegt im Norden des Landkreises Erding, am Ostrand der Münchener Schotterebene und grenzt an die Landkreise Landshut und Freising. Im nordwestlichen Gemeindegebiet fließt der Mittlere-Isar-Kanal.

Die rd. 5.700 Einwohner zählende Marktgemeinde Wartenberg ist Mitglied der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft. Die Marktgemeinde gliedert sich in den Markt Wartenberg und die Ortsteile Auerbach, Manhartsdorf, Pesenlern und Thenn.

Die Marktgemeinde ist verkehrsmäßig durchschnittlich bis gut erschlossen. So sind die zentralen Orte relativ gut erreichbar. Nördlich, in rd. 4 km Entfernung, verläuft die Autobahn A 92 mit der Anschlussstelle „Moosburg-Süd“, über welche die Stadt Landshut im Nordosten (rd. 24 km), die Stadt Freising im Westen (rd. 27 km) sowie die Landeshauptstadt München im Südwesten (rd. 52 km) zu erreichen sind. Über die Autobahnanschlussstelle besteht ebenfalls eine Anbindung an den Flughafen München „Franz Josef Strauß“, der rd. 15 km südwestlich von Wartenberg liegt. Die Stadt Moosburg an der Isar liegt rd. 11 km nördlich, die Stadt Erding rd. 15 km südlich.

In eingeschränktem Maße gibt es öffentlichen Busverkehr zu den Nachbarorten, der Individualverkehr ist jedoch größtenteils auf die eigenen privaten PKWs angewiesen.

Die Infrastruktur ist mit Einrichtungen wie Kindergarten, Grund- und Mittelschule gut ausgebaut. Bankfilialen und Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im ausreichenden Umfang gegeben. Soziale Einrichtungen tragen zur Lebensqualität der Bevölkerung bei.

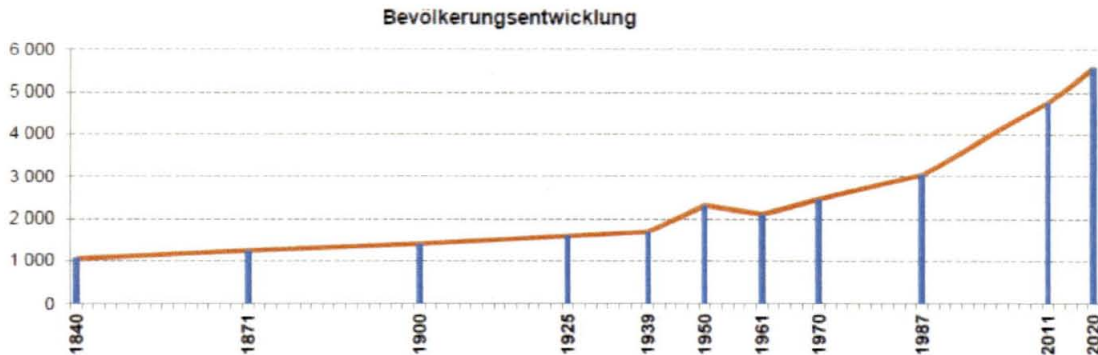
Die medizinische Grundversorgung ist durch Allgemein- und Zahnarzt sowie Apotheke gewährleistet. Des Weiteren befindet sich am Ort eine Privatklinik für Diagnostik und Therapie von Erkrankungen der inneren Organe.

In den umliegenden Städten Erding, Freising, Moosburg an der Isar und Landshut sind weiterführende Schulen und Krankenhäuser ansässig.

(Quelle: [www.vg-wartenberg.de](http://www.vg-wartenberg.de), Wikipedia)

### Bevölkerungsentwicklung:

In der Marktgemeinde Wartenberg ist eine steigende Bevölkerungszahl zu beobachten.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik.

Hinweis: Aufgrund der Nähe zum westlich gelegenen Flughafen München kann geringe Lärmbelastung vorhanden sein. Wartenberg liegt zwar bei Westwind in der Einflugschneise, die Lärmimmissionen von landenden Flugzeugen sind in Folge der Schubabschaltung jedoch äußerst gering. Bei Ostwind in Richtung Wartenberg startende Flugzeuge drehen überwiegend vor der Ortschaft nach Norden oder Süden ab, so dass auch in diesem Fall kaum Immissionen zu messen sind. Für die Bewertung wird angenommen, dass die ortstypische Lagequalität in den ortsbezogenen Bodenrichtwerten enthalten ist.

### Mikrolage:

Der zu begutachtende Grundbesitz befindet sich im westlichen Gemeindegebiet und hier an der Straße *Weiherfeld*. Weiherfeld ist eine sogenannte Ringstraße, welche über die östliche Pfarrer-Huber-Straße befahren wird, rd. 60 m nördlich der Pesenlerner Straße und rd. 250 m südlich der Thenner Straße.

Der Mittlere Isarkanal verläuft im Norden und ist ca. 1 km entfernt.

Das Ortszentrum ist nach ca. 700 m in nordöstlicher Richtung zu erreichen.

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und Reihenhäusern. Weiter in Richtung Süden (knapp 100 m) und Westen (rd. 200 m) grenzen Agrarflächen an.

Die Wohnlage ist aufgrund des Durchfahrtsverkehrs der südlich (rd. 45 m Entfernung) vorbeiführenden Pesenlerner Straße geringfügig beeinträchtigt. Das Verkehrsaufkommen am Weiherfeld beschränkt sich im Wesentlichen auf Anlieger.

Bezüglich der genauen örtlichen Lage siehe in der Anlage beigelegten Auszug aus dem Ortsplan im Maßstab 1 : 10.000.

## 3.2 Grundstücksbeschreibung

### 3.2.1 Topographie

Grundstücksgröße laut Grundbuch: 546 m<sup>2</sup>

Grundstückszuschnitt: annähernd rechteckförmig mit einer Ausklinkung an der Südostseite und einer Abrundung an der Nordostseite

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 21 m

Mittlere Grundstückstiefe: rd. 27 m

Das Gelände ist annähernd eben.

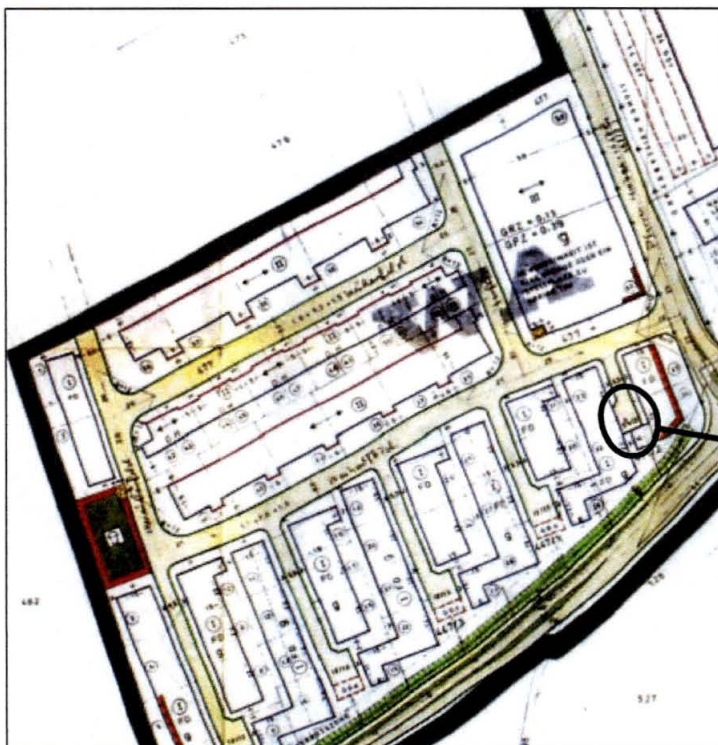
Tragfähiger Baugrund ist augenscheinlich vorhanden.

Beeinträchtigungen durch einen schwankenden Grundwasserstand können nicht ausgeschlossen werden.

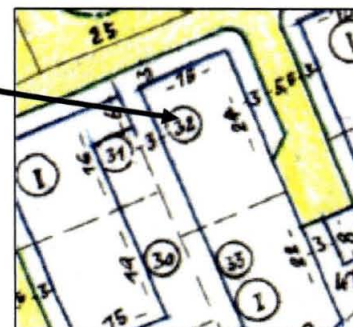
### 3.2.2 Baurecht

Gemäß Auskunft des Bauamtes der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 17 „Wartenberg - Pesenlerner Straße“ in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und besitzt Baulandqualität gemäß § 30 Baugesetzbuch.

Auszug aus dem Bebauungsplan:



Parzelle Nr. 32:



Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als Maß der baulichen Nutzung liegt bei 0,4, die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,4.

Baunutzungsziffern:	Parzellen-Nr.	Grundfl. Zahl (GRZ)	Geschoßfl. Zahl (GFZ)
	1 - 35	0,40	0,40

Es ist zwingend ein Vollgeschoss festgesetzt.

Gemäß Änderungssatzung des Bebauungsplans Nr. 17 „Pesenlerner Straße“ vom 14.08.1991 ist die Wandhöhe bei erdgeschossiger Bauweise mit max. 4,10 festgesetzt; ein Kniestock ist bis maximal 1 m zulässig:

Tz. 1.63

Für die erdgeschossige Bauweise:

**Wandhöhe:**

Bei erdgeschossiger Bauweise max. 4,10 m, bei zweigeschossiger Bauweise max. 6,80 m, bei dreigeschossiger Bauweise max. 9,80 m.

Tz. 1.64

Bei den Bauparzellen 1 - 35 ist ein Kniestock bis maximal 1 m zulässig. Unzulässig sind aus der Dachhaut herausragende Dachgauben. Für jede neugeschaffene Wohneinheit sind zwei Garagen, bzw. Stellplätze einzurichten. Die Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Dachform:

**Dachform:**

Bei erdgeschossiger Bebauung wird Satteldach mit Dachneigung von 23 - 30 Grad, bei Gebäuden mit zwei und drei Vollgeschossen wird Satteldach mit einer Dachneigung von 16 - 20 Grad festgesetzt.

Bei Dachgeschossausbau:

Bei den Parz. 3 - 35 sind beim Dachgeschoßausbau in Wohn- und Schlafräumen Lärmschutzfenster der Klasse IV einzubauen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus (sog. Winkel-Bungalow) und einer Garage inklusive Geräteraum bebaut.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl des Bestandes als Maß der baulichen Nutzung liegt bei 0,32 (vgl. Kapitel 5.2).

Gemäß der, im Bebauungsplan genannten Festsetzungen ist grundsätzlich ein Dachgeschossausbau möglich und somit Schaffung zusätzlicher Wohnfläche. Eine rechtsverbindliche Genehmigung kann jedoch nur über eine offizielle formale Bauvoranfrage bei zuständiger Genehmigungsbehörde (Landratsamt Erding) abgeklärt werden. Dies ist im Rahmen dieses Gutachtens nicht möglich.

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

### **3.2.3 Erschließungszustand**

Das Grundstück ist ortsüblich durch die ausgebaute Straße (asphaltierte Straßendecke, beidseitiger Gehweg) und den Zufahrtsweg (FINr. 477/2; asphaltierte Straßendecke ohne Gehweg) sowie durch Kanal, Wasser und Strom erschlossen. Erschließungskosten fallen nach Angabe der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg zum Stichtag nicht mehr an.

### **3.2.4 Bodenbeschaffenheit**

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

### **3.2.5 Denkmalschutz**

Laut derzeit vorliegenden Unterlagen (Recherche im Februar 2024) sind auf dem Bewertungsgrundstück und in der näheren Umgebung keine Bau- und/oder Bodendenkmäler registriert (Quelle: Geoportal Bayern– Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege). Die Registrierung in der Denkmalliste ist nicht fallabschließend, daher kann das Vorhandensein von (Boden-)Denkmälern nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

### **3.2.6 Energieausweis**

Ein Energieausweis gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz) liegt der Sachverständigen nicht vor, so dass keine konkreten Aussagen zum Energieverbrauch der Heizungsanlage und dem energetischen Zustand des Bewertungsobjektes gemacht werden können.

## **4.0 BAUBESCHREIBUNG**

### **4.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung**

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde das Einfamilienwohnhaus als ein „Winkel-Bungalow“ im Jahr 1975 errichtet. Das wichtigste Stilmerkmal für ein Bungalow ist, dass alle Wohn- und Schlafräume auf einer Ebene liegen.

Im Jahr 1980 wurde eine Solaranlage für Brauchwasser und ein zweiter Kamin eingebaut. Seitdem erfolgten, bis auf die notdürftigsten Instandhaltungsmaßnahmen, keine wesentlichen baulichen Veränderungen.

Das Wohngebäude ist voll unterkellert und besteht im Übrigen aus Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss (im Bestand nur provisorischer Zugang über eine Einschubtreppe).

Die Nutzung vor dem Wertermittlungsstichtag erfolgte als Einfamilienwohnhaus.

Alle Räume liegen auf einer Ebene im Erdgeschoss. Das Gebäude wird an der Ostseite über einen Windfang und anschließende Diele (innenliegend) betreten. Von hieraus ist das WC, die Wohnküche (Nord- und Ostausrichtung), Bügelzimmer (Nordausrichtung), Wohnzimmer (Südausrichtung) und der Gang zum „Schlaftrakt“ zugänglich. Der innenliegende Gang erschließt das Bad, Schlafzimmer (Westausrichtung) und zwei Kinderzimmer (West-bzw. Süd-/Ostausrichtung).

Im Wohnzimmer befindet sich der Zugang zur teilüberdeckten Terrasse mit Südausrichtung.

Im Untergeschoss sind vier Kellerabstellräume unterschiedlicher Größe, ein Heizungsraum und Öl-Tankraum vorhanden.

Der Dachboden ist lediglich über eine Einschubtreppe begehbar und zum Wertermittlungsstichtag nur als Speicher nutzbar.

#### **Wohnfläche lt. Anlage**

**rd. 143 m<sup>2</sup>**

Ein Aufmaß wurde nicht in Auftrag gegeben oder durchgeführt. Die Wohnflächenberechnung erfolgte gemäß der zur Verfügung gestellter Pläne. Eventuelle Abweichungen sind möglich.

Südlich des Wohnhauses, an der Grundstückssüdgrenze, befindet sich eine Garage inkl. Geräteraum. Sie grenzt direkt an die südliche Nachbargaragenbebauung.

### **4.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen**

Die nachfolgende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Innen- und Außenbe-sichtigung der baulichen Anlagen und gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäude-merkmale wieder. Die Ausführungen können im Detail abweichen. Eine Gewähr für die Rich-tigkeit der nachstehenden Angaben kann von der Sachverständigen nicht übernommen

werden. Eine umfangreiche Baubeschreibung aus dem baulichen Ursprung liegt der Sachverständigen nicht vor. Bautechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

**Grundkonstruktion:** Massivbauweise: Kellerumfassungswände aus Beton, sonstige Umfassungs- und Zwischenwände vermutlich aus Ziegelmauerwerk (Wandstärke der Umfassungswände D= 30 cm bis 36,5 cm).

**Decken:** Stahlbeton.

**Dach:** Satteldach mit Schalung und engobierter Ziegelpfannendeckung, Regenrinnen und Fallleitungen aus Kupferblech.

**Treppen:** Hauseingang: Beton-Podeststufen mit Natursteinbelag und Leichtmetall-Handlauf an der Fassade;  
Betontreppe mit Natursteinbelag und Metallgeländer zum Keller;  
Metalleinschubtreppe zum Dachboden.

**Fenster:** Holzfenster (Baujahr) mit Isolierverglasung, Natursteinbänken, Alublechen und Kunststoffrollos mit Gurtzug;  
im Keller z.T. Holzfenster, z.T. Metallfenster mit einfacher Verglasung und Mäusegitter.

**Türen:** Hauseingangstüre: Holzkonstruktion mit Drahtglas-Ausschnitten und festverglastem Seitenteil;  
im Innenbereich glatte, furnierte Türen, z.T. mit Glasausschnitt,  
Keller: Metallzargen mit Sperrholztürblättern.

**Böden:** Parkett im Wohnzimmer, Teppichbelag bzw. PVC-Belag in den Schlafräumen,  
Fliesenbelag in Windfang, Diele, Gang, Küche, Bügelzimmer, Bad, WC;  
Keller: z.T. Fliesen, z.T. Estrich.

**Decken- und Wand-** Fassade mit Strukturputz und Anstrich,  
**behandlung** im Innenbereich überwiegend glatter Wand- und Deckenputz mit Anstrich, teils Wandstrukturputz mit Anstrich, Decken teils mit Paneelen, rustikale Holzdecke im Wohnzimmer, Fliesenschild am Küchenarbeitsplatz, Dekorwandfliesen raumhoch in Bad, WC und teilweise in den Kellerräumen.

#### Technische Installation:

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

**Elektroinstallation:** Elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind dem Baualter entsprechend im durchschnittlichen Umfang vorhanden.

- Sanitärinstallation: Bad: Einbauwanne, Dusche mit Kabine, Waschbecken, Stand-WC mit Druckspüler;  
WC: Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken;  
Küche: Kalt- und Warmwasseranschluss;  
Waschraum: Waschmaschinenanschluss, Dusche mit Abmauerung.
- Heizung: Ölzentralheizung (Fab. Rapido) mit zentraler Warmwasserbereitung, Kunststoffbatterietank (Fassungsvermögen: 5 x 2.000 l), Wärmeverteilung über Heizkörper, Kachelofen im Wohnzimmer (beheizbar vom „Bügelzimmer“).
- Garage: Massivbauweise mit gemauerten, verputzten Wänden, betoniertes Flachdach mit Bitumenbahnabdichtung und Kiesschüttung;  
Garagenteil: Metallkipptor, Fliesenbelag, Innenwände im Sockelbereich gefliest, Kunststofffenster;  
Geräteraum: Estrich, Holzfenster.

#### 4.3 Außenanlagen

- Einfriedung mit Maschendrahtzaun zu den Nachbargrundstücken; zur Straße keine Einfriedung.
- Hauszugang mit Waschbetonplatten belegt.
- Garagenvorplatz mit Betonverbundpflaster.
- Die teils überdeckte Terrasse ist betoniert mit Natursteinbelag.
- Vorgarten ist mit Rasen und Strauchwerk angelegt.
- Garten mit Aufwuchs bestehend aus Rasen, Strauchwerk und Bäumen.

#### 4.4 Beurteilung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaut.

Die Wohnlage kann als durchschnittlich im innerörtlichen, gewachsenen Bereich von Wartenberg beurteilt werden.

Für diesen innerörtlichen Bereich liegt ein Bebauungsplan vor (vgl. Kapitel 3.2.2). Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die gesamte Wohnhausausstattung und der Gebäudezustand stammen aus dem Baujahr 1975 (u.a. alte Fenster, Haustüre, Innentüre, Bodenbeläge, Sanitärausstattung) mit überwiegend überaltertem und nicht zeitgemäßem Zustand. Es sind durchwegs deutliche Gebrauchsspuren vorhanden. Bis zum Wertermittlungsstichtag wurden keine nennenswerten Renovierungsmaßnahmen durchgeführt. Der Allgemeinzustand ist als unterdurchschnittlich mit



erheblichem Renovierungsstau zu beurteilen. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- Der energetische Zustand des Wohngebäudes entspricht nicht dem aktuellen Standard. So ist kein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) montiert, die Heizungsanlage (Ölzentralheizung) stammt aus dem Baujahr.  
Hinweis: Nach Angabe wird das Haus regelmäßig gelüftet und im Winter beheizt. Die Heizung war beim Ortstermin funktionsfähig.
- Die Dachdeckung ist überaltert, soweit sichtbar teils mit Frostschäden.
- Mindestens eine Kellerumfassungswand weist Risse auf. Gemäß Angabe des Antragstellers ist Ende 2023, beim letzten Starkregen, das Grundwasser in den Keller eingetreten („das Wasser bedeckte den Boden“). Im gesamten Untergeschoss ist Feuchtigkeit gegeben.
- An der Wohnhausfassade sind einige Risse sichtbar (statisch vermutlich nicht relevant).
- Die Schalung am Dachstuhl wurde nach Aussage beim Ortstermin mit einer „Zaunfarbe“ behandelt; toxische Inhaltstoffe können nicht ausgeschlossen werden.
- An den Innenwänden im gesamten Gebäude sind zahlreiche Risse sichtbar (statisch vermutlich nicht relevant). Im südöstlichen Kinderzimmer ist in einem Teilbereich die Decke ohne Putz.
- Im gesamten Wohnhaus sind Feuchtigkeit und stellenweise Schimmelspuren vorhanden (überwiegend an den Außenwänden).
- Die Holzfenster stammen aus dem Baujahr und sind erneuerungsbedürftig.
- Dachboden: der ältere Kamin ist augenscheinlich versottet; der neuere Kamin weist Feuchtigkeit/evtl. Nässeschäden auf.
- Der Kachelofen wurde seit mindestens vier Jahren nicht mehr benutzt und vom Kaminkehrer nicht gewartet.
- Die Sanitäranlagen stammen aus der Bauzeit und entsprechen nicht dem aktuellen Zeitgeschmack und Standard.
- Die Bodenbeläge sind durchwegs abgenutzt und überwiegend erneuerungsbedürftig.
- Die Hauseingang-Podeststufen und der Terrassenbelag sind teilweise beschädigt, vermutlich durch Frosteinwirkung.
- Die 1980 am Dach montierte Solaranlage ist stillgelegt.
- Die Garage ist schmal und für die Nutzung moderner Pkws größtenteils ungeeignet. Die Garagenumfassungswände weisen stellenweise Feuchteschäden auf. Das Flachdach ist vermutlich undicht. Im Geräteraum ist ein Abflussrohr undicht.
- Der Garten ist vernachlässigt und stark pflegebedürftig.

Die Grundrisskonzeption des Winkel-Bungalows (Wohnen auf einer Ebene) ist funktionell und gut nutzbar. Alle Räume, bis auf die innenliegende Diele und Gang, sind natürlich über Fenster belichtet und belüftet.

Die Wohnhausgröße liegt mit einer Wohnfläche von rd. 143 m<sup>2</sup> im Rahmen des ortsüblichen Durchschnitts für diesen Wohnhaustyp.

Zum Wertermittlungsstichtag stand das Bewertungsobjekt leer, es lag kein Mietverhältnis vor.

Aufgrund aktueller, weltpolitischer Ereignisse (Ukraine-Krieg, Gaza-Krieg, hohe Leitzinsen und die damit verbundenen Auswirkungen auf dem Kapitalmarkt) besteht eine erhebliche, schwierig einzuschätzende Dynamik auf dem Immobilienmarkt. Eine landesweite und in allen Bereichen des Immobilienmarktes vorherrschende Unsicherheit und Zurückhaltung ist deutlich spürbar. Stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, insbesondere im Energiesektor, sind gegeben. Das heißt, Kaufinteressenten von Immobilien haben u.a. erhebliche Kostenrisiken, sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen bei einer Immobilie anstehen. Nach Verabschiedung des Gebäudeenergiegesetzes herrscht große Zurückhaltung gegenüber Käufen älterer Immobilien mit Heizungsanlagen auf der Basis fossiler Brennstoffe und ohne Fußbodenheizung. Deshalb ist zu beachten, dass die Wertermittlung einen stichtagbezogenen Verkehrswert (Marktwert) darstellt. Mittel- bis langfristige Prognosen über das Immobilienmarktgeschehen können nicht getroffen werden.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit derartiger Objekte werden im Hinblick auf die aktuelle gesamtwirtschaftliche Situation zum Wertermittlungsstichtag als schwierig und verhalten eingestuft.

## 5.0 FLÄCHENBERECHNUNGEN

### 5.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgenden Flächenberechnungen wurden überschlägig auf Basis der zur Verfügung stehenden Pläne durchgeführt.

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

### 5.2 Geschossfläche / wertrelevante Geschossfläche

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

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Bei der Grundstücksbewertung und u.a. auch der Bodenrichtwertermittlung durch die Gutachterausschüsse werden in der Regel - abweichend von den Bestimmungen der BauNVO - die Flächen von Aufenthaltsräumen anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden Flure, Sanitär- und Treppenträume etc. sowie der Umfassungswände mitgerechnet.

Daher kann sich die baurechtliche Geschosßflächenzahl (GFZ) von der wertrelevanten Geschosßflächenzahl (WGFZ) unterscheiden. Die wertrelevante Geschossfläche ergibt sich überschlägig wie folgt.

<b>wertrelevante Geschossfläche (WGF) im Bestand</b>		Fläche
Erdgeschoss	$(9,00 \cdot 15,00) + (6,00 \cdot 6,50) =$	174,00 m <sup>2</sup>
<b>wertrelevante Geschossfläche (Bestand) gesamt rd.</b>		<b>174 m<sup>2</sup></b>

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

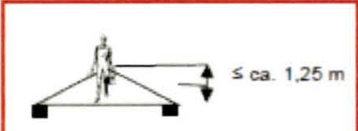
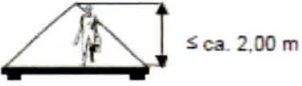
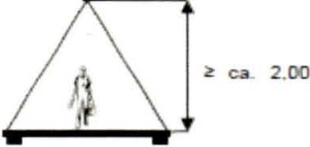
<b>Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) im Bestand</b>	
wertrelevante Geschossfläche (WGF) in m <sup>2</sup>	174 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m <sup>2</sup>	546 m <sup>2</sup>
<b>Geschossflächenzahl (WGFZ = GF / GFG) - Bestand</b>	<b>0,32</b>

### 5.3 Bruttogrundfläche

Die für die Berechnung des Sachwertes relevante Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 ist definiert als die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks und berechnet sich nach den äußeren Maßen des Bauwerks. Die Bruttogrundfläche berechnet sich überschlägig wie folgt:

Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus gemäß DIN 277 (2005)		Fläche
Untergeschoss	$(9,00 \cdot 15,00) + (6,00 \cdot 6,50) =$	174,00 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	$(9,00 \cdot 15,00) + (6,00 \cdot 6,50) =$	174,00 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt rd.</b>		<b>348 m<sup>2</sup></b>

Hinweis zur Anrechnung der Grundfläche der Dachgeschossebene bei Ermittlung der BGF:

Dachgeschoss		
		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der Grundfläche der Dachgeschossebene bei der Ermittlung der BGF		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

Quelle: ImmoWertV-Anwendungshinweise (Stand 20.09.2023)

Im vorliegenden Bewertungsfall (Bestand) ist keine Anrechnung der BGF vorzunehmen.

Bruttogrundfläche (BGF) Garage mit Geräteraum gemäß DIN 277 (2005)		Fläche
Erdgeschoss	$6,50 \cdot 5,50 =$	35,75 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche Garage mit Geräteraum gesamt rd.</b>		<b>36 m<sup>2</sup></b>

#### 5.4 Wohnfläche

Aus den Bauakten konnten Wohnflächen entnommen werden. Die teilüberdeckte Terrasse wird zu 50 % angerechnet. Der Putzabzug wird wie üblich mit 3 % berücksichtigt.

<b>Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung</b>			Fläche
<b>Erdgeschoss</b>			
Diele, Gang, Windfang	$(5,10 \cdot 1,245) + (8,00 \cdot 2,005) =$		22,39 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer			33,63 m <sup>2</sup>
Bügelzimmer			10,79 m <sup>2</sup>
Wohnküche			17,01 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer West			14,53 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer			18,86 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer Südost			15,68 m <sup>2</sup>
Bad			7,83 m <sup>2</sup>
WC			2,00 m <sup>2</sup>
			142,72 m <sup>2</sup>
3 % Putzabzug	0,03	./.	4,28 m <sup>2</sup>
Wohnfläche			138,44 m <sup>2</sup>
Terrasse (überdeckt) zu 50%	$5,70 \cdot 1,50 \cdot 50\% =$		4,28 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche rd.</b>			<b>143 m<sup>2</sup></b>

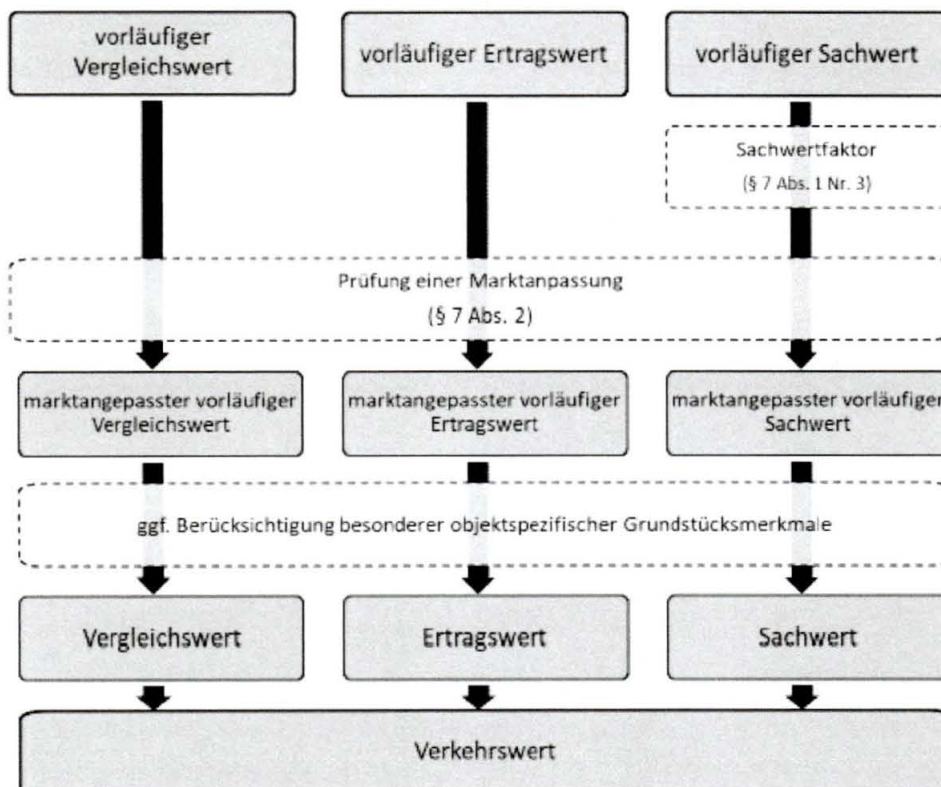
Diese Flächenangabe ist informativ, eignet sich aber nicht für eine (rechtssichere) Zugrundelegung einer Mietfläche in einem Mietvertrag. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Aufmaß im Gutachtenauftrag nicht enthalten ist und nicht in Auftrag gegeben wurde. Für eine verbindliche Flächenangabe wäre ein entsprechendes Aufmaß sämtlicher Räumlichkeiten erforderlich.

## 6.0 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

### 6.1 Wertermittlungsverfahren

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



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

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

#### Vergleichswertverfahren

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

### **Ertragswertverfahren**

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

### **Sachwertverfahren**

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

Bei den Wertermittlungsverfahren erfolgt die Berücksichtigung

- a) der allgemeinen Grundstücksmerkmale jeweils bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts (§ 8 Absatz 2),
- b) der allgemeinen Wertverhältnisse
  - im Vergleichs- und Ertragswertverfahren insbesondere bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts (§ 7 Absatz 1 Nummer 1 und 2) und
  - im Sachwertverfahren insbesondere bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (§ 7 Absatz 1 Nummer 3),
- c) der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte (§ 8 Absatz 3).

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

## **6.2. Auswahl des Verfahrens**

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

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Garage, das am Immobilienmarkt überwiegend zur Eigennutzung erworben wird. Renditeüberlegungen spielen eine untergeordnete Rolle. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind der klassische Anwendungsbereich für das Sachwertverfahren. Zur Plausibilisierung der Ergebnisse wird das

indirekte Vergleichswertverfahren in Anlehnung an die, vom benachbarten Gutachterausschuss des Landkreises Landshut ermittelten Gebädefaktoren durchgeführt. Daneben wird unterstützend eine Ertragswertermittlung erstellt, um eine wirtschaftliche Wertkomponente zu erhalten und daraus Folgerungen für eine abschließende Schlussbeurteilung ziehen zu können. Geeignete Vergleichspreise konnte der zuständige Gutachterausschuss nicht zur Verfügung stellen, somit kann das direkte Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt werden. Der Verkehrswert (Marktwert) ist nach § 6 ImmoWertV aus dem Sachwert abzuleiten.

### 6.2.1 Marktrecherche

Von der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Erding wurden Angaben aus der Kaufpreissammlung (Vergleichspreise) angefordert. Es liegen keine annähernd passenden Verkaufsfälle in einem zum Wertermittlungsstichtag zeitlich angemessenen Rahmen vor.

Gemäß IMV-Angebotsdatenbank wurden in Wartenberg im Jahr 2023 nur wenige Einfamilienhäuser mit annähernd vergleichbaren objektspezifischen Merkmalen (Baujahre 1967-1978; Wohnfläche 126 m<sup>2</sup> - 166 m<sup>2</sup>; Grundstücksgröße 580 m<sup>2</sup> - 596 m<sup>2</sup>; vermutlich inkl. Garage) angeboten. Die Angebotspreise lagen im Wesentlichen in einer Preisspanne zwischen rd. 3.100 €/m<sup>2</sup> bis 3.600 €/m<sup>2</sup>. Die objektspezifischen Merkmale sind aus den vorliegenden Angebotsdaten nicht genauer erkennbar, die tatsächlich erzielten Preise können von den angebotenen Preisen abweichen.

Gemäß Internetrecherche (siehe Internetportale: immobilienscout24 und immowelt.de) werden zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung in Wartenberg ebenfalls nur wenige Einfamilienhäuser annähernd vergleichbarer Baujahre und Ausstattung angeboten (Angebotspreise: rd. 2.900 €/m<sup>2</sup> bis 3.850 €/m<sup>2</sup>). Unter anderem wird innerhalb der gegenständlichen Wohnsiedlung ein Einfamilienwohnhaus (vergleichbare Lage, Baujahr, Grundstücksgröße, Wohnfläche, keine Zentralheizung, nur Einzelöfen), aktuell für rd. 460.000 € angeboten wird.

Auffällig sind die zunehmenden „Preisreduzierungen“ der Angebotspreise in den genannten Immobilienportalen. Dieses Vorgehen deutet auf eine Zurückhaltung der Kaufinteressenten hin; der Markt ist nicht bereit die Angebotspreise zu zahlen.

Wegen der Individualität der einzelnen (Vergleichs-)Objekte und der unterschiedlichen Verkaufszeitpunkte ist eine unmittelbare Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt zum Bewertungszeitpunkt nicht gegeben, allerdings grenzen diese Marktdaten das Preisgefüge ein.



## 6.3 Sachwert

Nachfolgend wird der Sachwert gemäß § 35 ff ImmoWertV und der Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV berechnet. Der Grundsatz der Modellkonformität sieht vor, dass der Sachwert des Bewertungsobjekts nach dem Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses ermittelt wird.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt (§ 35 ImmoWertV).

### 6.3.1 Bodenwert

#### Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

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

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Erding wurde letztmalig vor dem Wertermittlungstichtag zum 01.01.2022 folgender Bodenrichtwert für erschlossene, baureife Grundstücke im Bereich des Bewertungsobjekts veröffentlicht:

#### **Richtwertzone Wartenberg 2501**

**600 € / m<sup>2</sup>**

Dem Bodenrichtwert sind folgende Angaben zugeordnet:

Entwicklungszustand:	B	Baureifes Land
Gebiet:	W	Wohnbaugebiet
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	keine Angaben	
Maximale Grundstücksgröße	keine Angaben	
Beitragssituation:	ebf	erschließungsbeitragsfrei

#### Vergleichspreise

Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden.

Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV wird anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet.

### **Marktkonformer Bodenwert:**

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

#### **(1) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:**

Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 veröffentlicht. Die Grundstückspreise im Landkreis Erding sind seit dem letzten Richtwertstichtag zwar trotz des Ausbruchs des Ukrainekriegs im 1. Halbjahr 2022 weiter leicht gestiegen, spätestens jedoch nach Anhebung der Kapitalmarktzinsen im Juni 2022 stagniert. Seit Anfang 2023 ist eine Abwärtstendenz festzustellen. Unter Berücksichtigung einer Umfrage des Oberen Gutachterausschusses von Bayern bei den einzelnen Gutachterausschüssen vom Juli 2023 wird der Bodenwertabschlag für die Marktgemeinde Wartenberg mit 10 % geschätzt.

#### **(2) Grundstücksgröße:**

Die Grundstücksgröße mit 546 m<sup>2</sup> liegt für ein Einfamilienhausgrundstück im Rahmen des örtlichen Durchschnitts. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist daher nicht vorzunehmen.

#### **(3) Grundstückszuschnitt:**

Das Bewertungsgrundstück hat einen regelmäßigen Zuschnitt. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße lässt sich das Grundstück baulich effizient nutzen. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenrichtwertes.

#### **(4) Topographie:**

Das Grundstück ist annähernd eben und liegt auf der Höhe des Straßenniveaus. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender topographischer Merkmale ist nicht erforderlich.

#### **(5) Maß der baulichen Nutzung:**

Dem Bodenrichtwert ist keine wertrelevante WGFZ zugeordnet. Auf dem Bewertungsgrundstück ist eine GFZ von rd. 0,32 realisiert. Gemäß den Vorbemerkungen der Bodenrichtwertliste ist beim individuellen Wohnungsbau das Maß der baulichen Nutzung nicht wertbeeinflussend, eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht erforderlich.

#### **(6) Lage:**

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen nur unwesentlich von den Lagemerkmale in der Richtwertzone ab. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist daher nicht durchzuführen.

Somit ergibt sich ein Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:

Bodenwert	%	Betrag
Bodenrichtwert zum 01.01.2022		600 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an die allg. Wertverhältnisse (1) (konjunkturelle Zeitanpassung)	-10%	-60 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenrichtwert stichtagsangepasst</b>		<b>540 €/m<sup>2</sup></b>
Anpassung wg. Grundstücksgröße (2)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
Anpassung wg. Grundstückszuschnitt (3)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
Anpassung wg. Topographie (4)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
Anpassung wg. Maß der baulichen Nutzung (5)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
Anpassung wg. Lage (6)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
		540 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag</b>	rd.	<b>540 €/m<sup>2</sup></b>

### Ableitung marktkonformer Bodenwert:

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

**540 €/m<sup>2</sup>**

### Bodenwert somit:

Bodenwertermittlung	Fläche	€/m <sup>2</sup>	Betrag
Gebäude- und Freifläche	546 m <sup>2</sup>	540 €/m <sup>2</sup>	294.840 €
<b>Marktkonformer Bodenwert rd.</b>			<b>295.000 €</b>

Der Bodenwert wird unter Berücksichtigung der oben genannten Einflüsse ermittelt mit rd.:

**295.000 €**

## 6.3.2. Gebäudewerte

### Bruttogrundfläche

Die Berechnungen zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) können von der DIN 277 abweichen, sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden und sind in Anlage 5 dargestellt.

### Baualter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine modelltheoretische Größe. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Sachwertfaktors bzw. des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität).

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters (49 Jahre) und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 31 Jahre.

### Baupreisindex

Die Baupreisentwicklung wird gemäß Vorgaben des Wertermittlungsmodells durch den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Der Baupreisindex für Wohngebäude im IV. Quartal 2023 beträgt 179,0 (Basis 2010).

### Normalherstellungskosten

Nachfolgend dargestellt, erfolgt die Auswahl der Gebäudetypen, sowie der Kostenansatz in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) - Anlage 4.

(1) Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten die Modellkosten dieser Anlage zugrunde zu legen.

(2) Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 nach Nummer II beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Die Zuordnung des Wertermittlungsobjekts zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt nach Nummer III aufgrund seiner Standardmerkmale; dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig einzustufen, auch wenn sie nicht in Nummer III beschrieben sind.

(Quelle: Anlage 4 der ImmoWertV).

Die Auswahl der Gebäudetypen, sowie der Kostenansatz erfolgt in Anlehnung an die veröffentlichte ImmoWertV Anlage 4 (zu §12 Absatz 5 Satz 3).

Es werden Standardstufen (1 bis 5) unterschieden. Die Gebäudestandards sind im Einzelnen in Anlage 4 der ImmoWertV erläutert. In Tabelle 1 sind die Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser aufgeführt.

In der nachfolgenden Berechnung wird auf der Grundlage der beim Bewertungsobjekt individuell gegebenen Bauweise und Ausstattung eine entsprechende Standardstufe ermittelt (im vorliegenden Fall 2,20).

### Wohnhaus

Gemäß NHK 2010 ist folgende Gebäudekategorisierung vorzunehmen:

Keller, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup>	1.01	655	725	835	1005	1260	1.02	545	605	695	840	1050	1.03	705	785	900	1085	1360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1020	1275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1195

Aufgrund der geringen Dachneigung wird für die Berechnung der Gebäudetyp 1.03 „freistehende Einfamilienhäuser mit Keller, EG, Flachdach oder flach geneigtes Dach“ festgelegt.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Bauweise und Ausstattungsmerkmale werden für das Wohnhaus Normalherstellungskosten (inkl. 17 % Baunebenkosten) von rd. 1.450 €/m<sup>2</sup> angesetzt, die sich, wie folgt, aus den Tabellenwerten ergeben:

## Normalherstellungskosten in Anlehnung an die NHK 2010

Typ und Art: 1.03 : freistehende Einfamilienhäuser mit KG, EG und Flachdach

Nach sachverständiger Würdigung ist der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale zu ermitteln. Der Kostenanteil der Standardmerkmale errechnet sich aus dem gewählten Kostenkennwert (bzw. der Summe der gewichteten Kostenkennwerte) multipliziert mit dem Wägungsanteil am Gesamtbauwerk. Die Summe der Kostenanteile entspricht den vorläufigen NHK.

Standardmerkmale	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwerte für den Gebäudetyp 1.03					1.03
		1	2	3	4	5	
Wohnhaus		705 €/m <sup>2</sup>	785 €/m <sup>2</sup>	900 €/m <sup>2</sup>	1.085 €/m <sup>2</sup>	1.360 €/m <sup>2</sup>	Kostenanteil
Außenwände	23%		1				181 €/m <sup>2</sup>
Dächer	15%		1				118 €/m <sup>2</sup>
Außentüren und Fenster	11%		1				86 €/m <sup>2</sup>
Innenwände und -türen	11%		1				86 €/m <sup>2</sup>
Deckenkonst. und Treppen	11%			1			99 €/m <sup>2</sup>
Fußböden	5%		0,7	0,3			41 €/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	9%		0,6	0,4			75 €/m <sup>2</sup>
Heizung	9%		1				71 €/m <sup>2</sup>
Sonst. tech. Ausstattung	6%		1				47 €/m <sup>2</sup>
<b>vorl. NHK (Summe),</b> entspricht einer gemittelten Standardstufe von rd.						2,20	<b>804 €/m<sup>2</sup></b>
Kosten: ( lt. NHK 2010 )		angemessener Wert:					804 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktoren:							
A :	Regionalfaktor			1,000		keine Anpassung	
Ausrechnung der Korrekturfaktoren :							
	804 €/m <sup>2</sup> x	1,000	keine Anpassung, daher Rechenwert 1,0		=		804 €/m <sup>2</sup>
objektbezogener Rechenwert im Jahre 2010						gerundet	800 €/m <sup>2</sup>
Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag : (Basis 2010)							
Baupreisindex: Deutschland		IV. Quartal 2023					
für Wohngebäude einschl. Umsatzsteuer		179,0			v. 800 €/m <sup>2</sup> =		1.432 €/m <sup>2</sup>
objektbezogener Rechenwert am Wertermittlungstichtag						gerundet	1.430 €/m <sup>2</sup>

Unter Ansatz der, in der Anlage berechneten Bruttogrundfläche errechnet sich der Gebäudesachwert wie folgt:

$$348 \text{ m}^2 \times 1.430 \text{ €/m}^2 = 498.000 \text{ €}$$

./.. Alterswertminderungsfaktor unter Zugrundelegung eines bewertungs-

relevanten Baualters von 49 Jahren und einer üblichen Gesamt-

nutzungsdauer von 80 Jahren 0,613 =

$$./.. \quad \underline{305.000 \text{ €}}$$

**Gebäudesachwert**

$$\text{rd.} \quad \underline{193.000 \text{ €}}$$

**Garage mit Geräteraum**

Die Garage mit Geräteraum wurde in Massivbauweise errichtet. Nach NHK 2010 sind Garagen dem Gebäudetyp 14.1, hier speziell der Standardstufe 3 bis 4 zuzuordnen. Somit wird ein Kostenkennwert unter Berücksichtigung des Baupreisindex (IV. Quartal 2023: 179,0) in

Höhe von rd. 700 €/m<sup>2</sup> BGF angesetzt.

Unter Verwendung der, in der Anlage berechneten Bruttogrundfläche errechnet sich der Gebäudesachwert wie folgt:

36 m<sup>2</sup> x 700 €/m<sup>2</sup> = 25.000 €

./.. Alterswertminderungsfaktor unter Zugrundelegung eines bewertungsrelevanten Baualters von 49 Jahren und einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren 0,613 = ./.. 15.000 €

**Gebäudesachwert** rd. **10.000 €**

### **Außenanlagen**

Wert der Außenanlagen (Einfriedung, Verkehrsflächen, Aufwuchs)

in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2023

des GAA der Stadt Landshut: 3 % der alterswertgeminderten

Herstellungskosten, somit 203.000 € x 3 % = rd. **6.000 €**

### **6.3.3 Sachwertzusammenstellung**

Bodenwert 295.000 €

Gebäudewert Wohnhaus 193.000 €

Gebäudewert Garage mit Geräteraum 10.000 €

Außenanlagen 6.000 €

**Vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst) 504.000 €**

### **6.3.4 Marktanpassung**

Grundsätzlich leitet sich der Verkehrswert von Einfamilienwohnhäusern vom Sachwert (Bodenwert + alterswertgeminderter Herstellungswert der baulichen Anlagen ohne Berücksichtigung der besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) ab. Von diesem „unbelasteten“ Sachwert ist ein, auf die Marktverhältnisse angepasster Ab-/Zuschlag zur Heranführung an den Verkehrswert nötig.

Erhebungen zur Ermittlung von regionalen Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren können in der Regel nur von Gutachterausschüssen durchgeführt werden, da nur diesen die Verkaufsurkunden der Notare vorliegen.

Da der Gutachterausschuss des Landkreises Erding keine Auswertungen durchführt und daher auch keine Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht hat, muss die Sachverständige auf Datenerhebungen benachbarter Gutachterausschüsse zurückgreifen.

Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut hat Verkäufe von Einfamilienhäusern ausgewertet und in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren in einer Spanne von 0,67 bis 1,24 veröffentlicht.

Für das zu bewertende Einfamilienwohnhaus wird unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwertes, der Restnutzungsdauer sowie der Lage im Landkreis Erding, ein angepasster Sachwertfaktor von rd. 0,97 als angemessen erachtet.

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert** 504.000 € x 0,97 = rd. **489.000 €**

#### **6.4 Indirekter Vergleichswert**

Der Gutachterausschuss des Landkreises Erding wertet keine Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser aus. Es werden daher Vergleichsfaktoren in Anlehnung an den Immobilienmarktbericht 2023 des Landkreises Landshut abgeleitet.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Landshut ermittelt gemäß § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB **Vergleichsfaktoren** (hier Gebädefaktoren) für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren wird der vorläufige Vergleichswert durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Gebädefaktors mit der Bezugsgröße (hier: Wohnfläche) des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

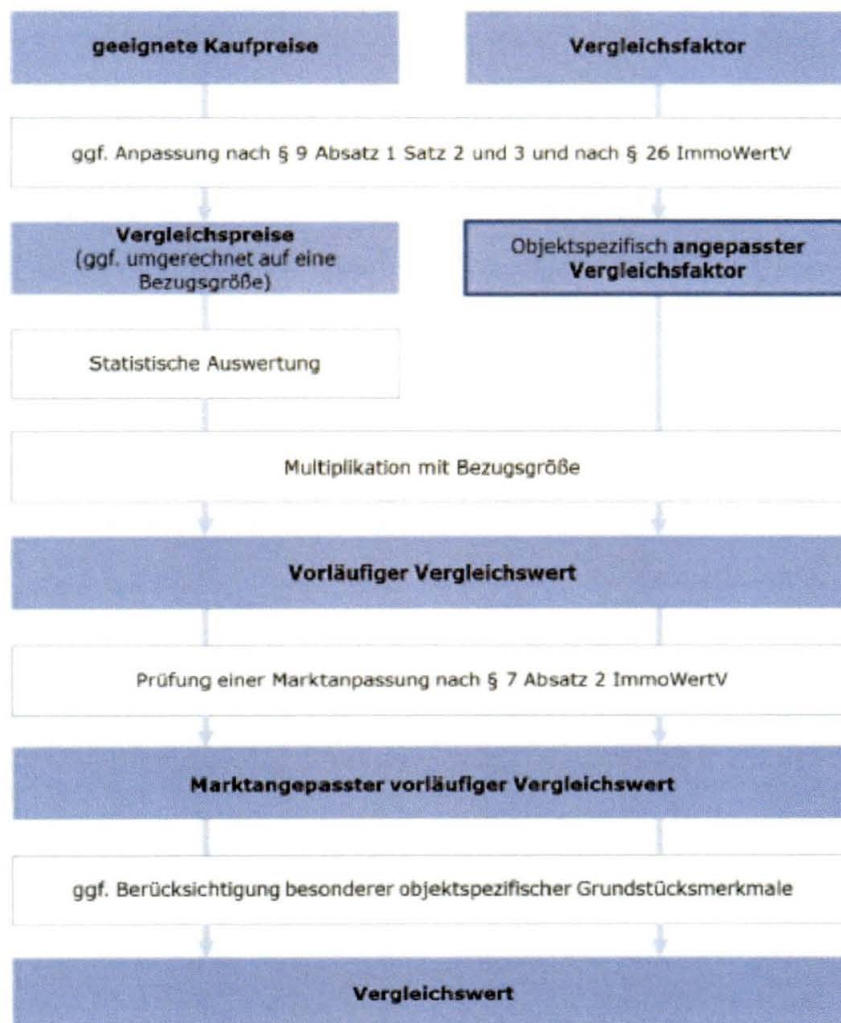


Abbildung 80: Ablaufschema Vergleichswertverfahren gemäß Entwurf ImmoWertA (Stand: 3. Mai 2023)

Eine zusätzliche Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist erforderlich, wenn der Vergleichsfaktor die Marktlage nicht hinreichend berücksichtigt. Diese ist durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich unter anschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch Zu- und Abschläge; sofern sie bei vorliegendem eigenständigen Werteeinfluss im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zählen beispielsweise Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, besondere Ertragsverhältnisse sowie vom Berechnungsmodell abweichende Objekteigenschaften.

Da die Vergleichsfaktoren auf einer multiplen linearen Regressionsgleichung und damit mehrdimensionalen Schätzfunktion beruhen, handelt es sich bei den veröffentlichten



Gebädefaktoren bereits um **angepasste Vergleichsfaktoren** (vgl. § 26 ImmoWertV). Das heißt die Anpassung an wertbeeinflussende Merkmale mit signifikantem Einfluss ist bereits erfolgt.

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Landshut wurden dabei sowohl eine Regressionsgleichung für einen durchschnittlichen **objektbezogenen Gebädefaktor** als auch Regressionsgleichungen für einen unteren und einen oberen Grenzwert (Vertrauensbereich) veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung der bereits zum Stichtag schwierigen Immobilienmarktlage gerade für ältere, mit energetischen Problemen behafteten Wohnhäuser im ländlichen Bereich wird von der Sachverständigen die Verwendung der Regressionsgleichung für den unteren Grenzwert als markt- und sachgerecht erachtet.

$$\begin{aligned}
 GF_{\text{untere Grenze}} &= 3291,2 - 15,0829 \times \text{Wohnfläche} + 1,77608 \times \text{Grundstücksgröße} \\
 &\quad - 30,715 \times \text{Gebäudealter} + 292,99 \times \text{Standardstufe} \\
 &\quad + 3,3849 \times \text{Bodenrichtwert (Stichtag: 01.01.2022)} \\
 \\
 &\text{Nur wenn Gebäude vollunterkellert:} \\
 &\quad + 306,59 \text{ €/m}^2 \\
 \\
 &\text{Stichtag der Gleichung bisher: 01.04.2023} \\
 &\text{Weitere zeitliche Anpassung für Stichtage vor 01.04.2023:} \\
 &\quad - 156,36 \text{ €/m}^2 \text{ [Stichtag: 01.04.2021]} \\
 &\quad + 211,60 \text{ €/m}^2 \text{ [Stichtag: 01.10.2021]} \\
 &\quad + 425,93 \text{ €/m}^2 \text{ [Stichtag: 01.04.2022]} \\
 &\quad + 234,51 \text{ €/m}^2 \text{ [Stichtag: 01.10.2022]}
 \end{aligned}$$

**Objektbezogener Gebädefaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser**  
 (Berechnungsgrundlage gem. Gutachterausschuss für den Landkreis Landshut)

Gebädefaktor (untere Grenze)

				3291 €/m <sup>2</sup>
GFobjektbezogen =	-15,0829	x	143 m <sup>2</sup>	= -2157 €/m <sup>2</sup>
	1,77608	x	546 m <sup>2</sup>	= 970 €/m <sup>2</sup>
	-30,715	x	49 Jahre	= -1505 €/m <sup>2</sup>
	292,99	x	2,20	= 645 €/m <sup>2</sup>
	3,3849	x	600 €/m <sup>2</sup>	= 2031 €/m <sup>2</sup>
				3274 €/m <sup>2</sup>
zeitliche Anpassung				-100 €/m <sup>2</sup>
				<b>3174 €/m<sup>2</sup></b>
Zuschlag für Vollunterkellerung				306,59 €/m <sup>2</sup>
				<b>3481 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterung der Modellparameter:**

Wohnfläche gemäß Kapitel 5.4:	143 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug:	546 m <sup>2</sup>
Baualter (Baujahr 1975):	49 Jahre
Standardstufe NHK 2010 (vgl. Abbildung)	2,20

Standardmerkmale	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwerte für den Gebäudetyp 1.03				
		1	2	3	4	5
Wohnhaus		705 €/m <sup>2</sup>	785 €/m <sup>2</sup>	900 €/m <sup>2</sup>	1.085 €/m <sup>2</sup>	1.360 €/m <sup>2</sup>
Außenwände	23%		1			
Dächer	15%		1			
Außentüren und Fenster	11%		1			
Innenwände und -türen	11%		1			
Deckenkonst.und Treppen	11%			1		
Fußböden	5%		0,7	0,3		
Sanitäreinrichtungen	9%			1		
Heizung	9%		1			
Sonst. tech. Ausstattung	6%		1			
<b>vorl. NHK (Summe), entspricht einer gemittelten Standardstufe von rd.</b>						<b>2,20</b>

Bodenrichtwert 01.01.2022 600 €/m<sup>2</sup>

Zeitliche Anpassung\*: -100 €/m<sup>2</sup>

\*Hinweis: Der Stichtag der Regressionsgleichung war der 01.04.2023, d.h. es sind nur Kauffälle vor dem 01.04.2023 eingeflossen. Die zeitliche Anpassung zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2024 muss noch berücksichtigt werden.

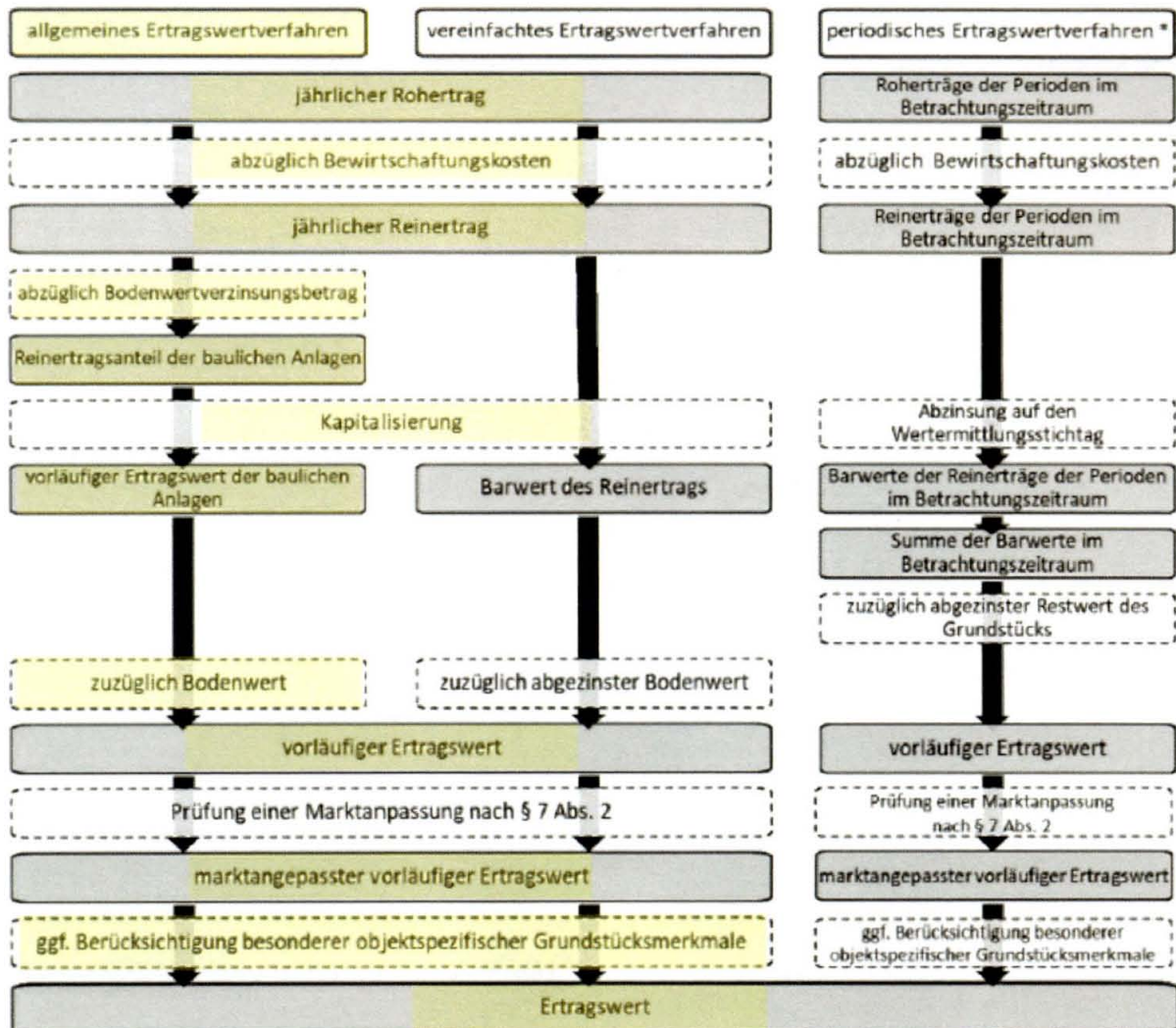
Der Immobilienmarkt ist nach dem 01.04.2023 bis zum Wertermittlungsstichtag weiter, gerade bei älteren, unrenovierten Wohnhäusern mit Heizungsanlagen auf der Basis fossiler Brennstoffe und ohne Fußbodenheizung (im Bewertungsfall Ölzentralheizung aus dem Baujahr 1975) stark eingebrochen. Statistisch ausgewertete Daten sind mangels Verkaufsfällen nicht vorhanden, der Werteabschlag wird daher geschätzt. In Anlehnung an die Umfrage des Oberen Gutachterausschusses Bayern bei den einzelnen Gutachterausschüssen vom Juli 2023 und der massiven Zurückhaltung der potentiellen Käufer von Bestandsimmobilien aufgrund des neu erlassenen Gebäudeenergiegesetzes wird der Werteabschlag mit 100 €/m<sup>2</sup> geschätzt.

**Vorläufiger Vergleichswert:**

$$143 \text{ m}^2 \times 3481 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{498.000 \text{ €}}}$$

## 6.5 Ertragswert

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



\* periodisches Ertragswertverfahren nach § 30

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

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

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

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

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

#### **6.5.1 Bodenwert**

In Kapitel 6.3.1 wurde der Bodenwert mit rd. 295.000 € ermittelt.

#### **6.5.2 Bewertungsbasis**

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

#### **6.5.3 Rohertrag**

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

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

#### Wohnhaus:

Die Sachverständige hat daher eine Recherche hinsichtlich der marktüblich erzielbaren Mieten für weitgehend vergleichbare große Einfamilienhäuser (bis 180 m<sup>2</sup>) in digitalen Medien

(Immobilien-Internetportale ImmobilienScout24, Immowelt) durchgeführt. Die Untersuchung ergab folgende Bandbreiten:

Immobilien-Internetportale	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>	Mittel €/m <sup>2</sup>
Einfamilienhäuser (bis 140 m <sup>2</sup> Wohnfl.)*	8,50	11,00	9,75

\* Baujahre 1965 – 1996; alle Ausstattungen; inklusive Garage

Gemäß der IMV-Angebotsdatenbank (IMV Online der IMV GmbH) war die Mietpreisspanne der marktüblich erzielbaren Mieten für Einfamilienhäuser in Wartenberg im Zeitraum Februar bis Oktober 2023 wie folgt:

IMV-Angebotsdatenbank	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>	Mittel €/m <sup>2</sup>
Einfamilienhäuser (bis 180 m <sup>2</sup> Wohnfl.)*	7,70	10,50	9,10

\* Baujahre 1963 – 1975; alle Ausstattungen; inklusive Garage

Nach Auskunft bei regional tätigen Immobilienmaklern bewegen sich die derzeit marktüblichen Mieten vergleichbarer Häuser (älteres Baujahr, Ausstattung, Lage) in einer Spanne von 8,50 €/m<sup>2</sup> bis 9,50 €/m<sup>2</sup>.

Bei den vorstehend recherchierten Mieten handelt es sich nicht um vertraglich vereinbarte, sondern um Angebotsmieten. Die tatsächlich vereinbarten Mieten können hiervon abweichen. Sie dienen im Rahmen der Wertermittlung dennoch zur Orientierung über das örtliche Mietniveau. Grundsätzlich ist anzumerken, dass der Mietpreis (€/m<sup>2</sup>) mit zunehmender Wohnflächen- und Grundstücksgröße in der Regel abnimmt (und umgekehrt) und die Miethöhe insbesondere von der Ausstattung und der Lage abhängig ist.

Unter Berücksichtigung der Grundrisstruktur, der überalterten Ausstattung aus Mitte der 1970er Jahre, der Wohnhausgröße (rd. 143 m<sup>2</sup>), der durchschnittlichen Lage in Wartenberg und der Ergebnisse der oben genannten Marktuntersuchung wird für das zu bewertende Einfamilienhaus eine Nettokaltmiete von **8,50 €/m<sup>2</sup>** für marktüblich erachtet und in der Wertermittlung in Ansatz gebracht.

#### Garage:

Die monatliche marktübliche Miete für eine Garage mit Geräteraum wird nach sachverständigem Ermessen mit 50,00 € festgesetzt. Recherchen in den digitalen Medien und Rücksprache bei ortsansässigen Maklern bestätigen diesen Ansatz.

#### 6.5.4 Bewirtschaftungskosten

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

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

Die Anwendung von Erfahrungssätzen ist in § 32 ImmoWertV i.V.m. Anlage 3 ImmoWertV ausdrücklich vorgesehen, da die verfügbaren Angaben des Bewertungsobjektes häufig mangelhaft oder unvollständig sind und i.d.R. nicht durchschnittlichen Aufwendungen entsprechen.

#### 6.5.5 Ermittlung der bewertungsrelevanten Restnutzungsdauer

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

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

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters (49 Jahre) und einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt die wirtschaftliche **Restnutzungsdauer 31 Jahre**.

#### 6.5.6 Liegenschaftszinssatz

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

Der Gutachterausschuss des Landkreises Erding wertet zur Ableitung eines Liegenschaftszinssatzes keine Verkäufe von Einfamilienwohnhäusern aus.

Der Liegenschaftszinssatz wird daher in Anlehnung an den Immobilienmarktbericht 2023 der Stadt Landshut abgeleitet. Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut hat hier für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser letztmalig zum Stichtag 01.01.2024 einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 1,15 % (Spanne 0,17 % bis 2,55 %) veröffentlicht.

Der oben genannte (mittlere) Liegenschaftszinssatz wird zunächst als Basiswert verwendet.

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

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

Im vorliegenden Fall liegen wertbestimmende Faktoren vor, die Zu -und Abschläge vom o.g. Durchschnittswert des Liegenschaftszinssatzes erfordern:

Lage der Immobilie in Wartenberg, außerhalb der Stadt Landshut (+),

überalterter baulicher und energetischer Zustand der Wohnimmobilie mit massiven Instandhaltungsrückstau (+ +).

Unter Berücksichtigung der oben genannten Faktoren wird der Liegenschaftszinssatz (Ausgangswert 1,15 %) auf 1,50 % erhöht.

**Objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz**

**1,50 %**

### 6.5.7 Berechnung des Ertragswerts

Rohrertrag marktüblich / Monat

Wohnhaus	143 m <sup>2</sup>	8,50 €/m <sup>2</sup>	1.216 €
Garage inkl. Geräteraum	1 Stpl.	50 €/Stpl.	50 €
			<u>1.266 €</u>

zuzüglich evtl. MWSt. und umlegbarer Nebenkosten

Jahresrohertrag marktüblich (Rohrertrag/Monat \* 12) 15.192 €

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

Verwaltungskosten (jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäusern	1 Wohneinheit	351 €	351 €
---	---------------	-------	-------

Verwaltungskosten (jährlich je Garage oder Einzelstellplatz)	1 Stpl.	46 €/Stpl.	46 €
--	---------	------------	------

Instandhaltungskosten in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr	143 m <sup>2</sup>	13,80 €/m <sup>2</sup>	1.973 €
---	--------------------	------------------------	---------

Instandhaltungskosten für Pkw-Garagen in €/Stellplatz und Jahr	1 Stpl.	104 €/Stpl.	104 €
--	---------	-------------	-------

Mietausfallwagnis 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung		2%	<u>304 €</u>
--	--	----	--------------

Jahresreinertrag 12.414 €

abzüglich Bodenwertverzinsung	1,50%	von 295.000 €	<u>4.425 €</u>
-------------------------------	-------	---------------	----------------

Reinertrag an baulichen Anlagen 7.989 €

Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer	31 Jahre	1,50% LZS	24,65
---------------------------------------	----------	-----------	-------

Ertragswert der baulichen Anlagen 196.923 €

zuzüglich Bodenwert 295.000 €

**Ertragswert** 491.923 €  
 gerundet **492.000 €**

Der Ertragswert des Bewertungsobjektes wird somit mit rd. **492.000 €** ermittelt.



## 6.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

### 6.6.1 Wertminderung aufgrund Mängel und Schäden

Entsprechend den Ausführungen in der Fachliteratur und der Rechtsprechung (vgl. OLG Schleswig, Urteil vom 06.06.2007- 14 U 61/06; und BGH, Urteil vom 10.10.2013; Az.: III ZR 345/12) werden evtl. Abschläge für Mängel und Schäden nach Erfahrungswerten und nach billigem Ermessen geschätzt (Werteinfluss). Sie sind nicht gleichzusetzen mit evtl. tatsächlich entstehenden Kosten; diese können höher oder niedriger sein.

Es handelt sich vielmehr um einen „Werteinfluss“ nach dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“. Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung von Baumängeln (überalterte Ausstattung), die im Regelfall die Behebung im Auge hat, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der ImmoWertV wird sichergestellt, dass in der Bewertung nicht die Kosten zur Beseitigung von Mängeln und Schäden abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht.

Ein evtl. Wertansatz entspricht daher, wie ausgeführt, einem „Werteinfluss“, der nicht gleichzusetzen ist mit den in der Regel deutlich höheren Kosten einer grundlegenden Komplettsanierung. Für die Kostenschätzung derartiger Maßnahmen wären vertiefende Untersuchungen und darauf aufbauende Kostenermittlungen durch entsprechende Spezialisten erforderlich. Die tatsächliche Höhe von Kosten ist u.a. abhängig von persönlichen Ansprüchen sowie dem individuellen Geschmack eines zukünftigen Erwerbers.

Nach Auffassung der Sachverständigen wird im vorliegenden konkreten Fall aufgrund des erheblichen Renovierungsstaus eine Wertminderung von rd. 10 % des marktangepassten Wohngebäudesachwertes als markt- und sachgerecht erachtet.

**Werteinfluss Renovierungsstau:**  $10 \% \times 193.000 \text{ €} \times 0,97 =$  ././ rd. **19.000 €**

## 6.7 Verkehrswert

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

Definition des Verkehrswertes:

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

Im Kapitel 6.2 (Auswahl des Wertermittlungsverfahrens) wurde die Wahl des herangezogenen Wertermittlungsverfahrens begründet. Sind mehrere Ermittlungsverfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Wertermittlung hat folgende rechnerische Einzelwerte ergeben:

Vorläufiger marktangepasste Sachwert	489.000 €	
Vorläufiger Vergleichswert	498.000 €	
Vorläufiger Ertragswert	492.000 €	
Werteinfluss b.o.G.	./.	19.000 €

Für das zu begutachtende Anwesen leitet sich der Verkehrswert vom marktangepassten Sachwert unter Berücksichtigung des Werteinflusses der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale ab.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte und des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks sowie im Hinblick auf die am freien Immobilienmarkt zum Stichtag zu erzielender Preise für vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage, begutachte ich den **Verkehrswert (Marktwert) des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 85456 Wartenberg, Weiherfeld 1 d, FINr. 477/69 der Gemarkung Wartenberg zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2024** mit

**470.000 €**

(in Worten: vierhundert-siebzigttausend--EURO)

Der Wert des vorhandenen Zubehörs ist im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

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

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

Landshut, den 22.03.2024

Kornelia Förster



Zertifizierte Immobiliengutachterin (DIAZert)  
DIN EN ISO/IEC 17024

## 7.0 ANLAGEN

- Anlage 1: Generalkartenkopie
- Anlage 2: Ortsplankopie
- Anlage 3: Lageplankopie
- Anlage 4: Baupläne
- Anlage 5: Fotodokumentation mit 33 Fotos

## 8.0 LITERATURVERZEICHNIS

**Gesetze und Richtlinien:** (in der jeweils aktuellen Fassung)

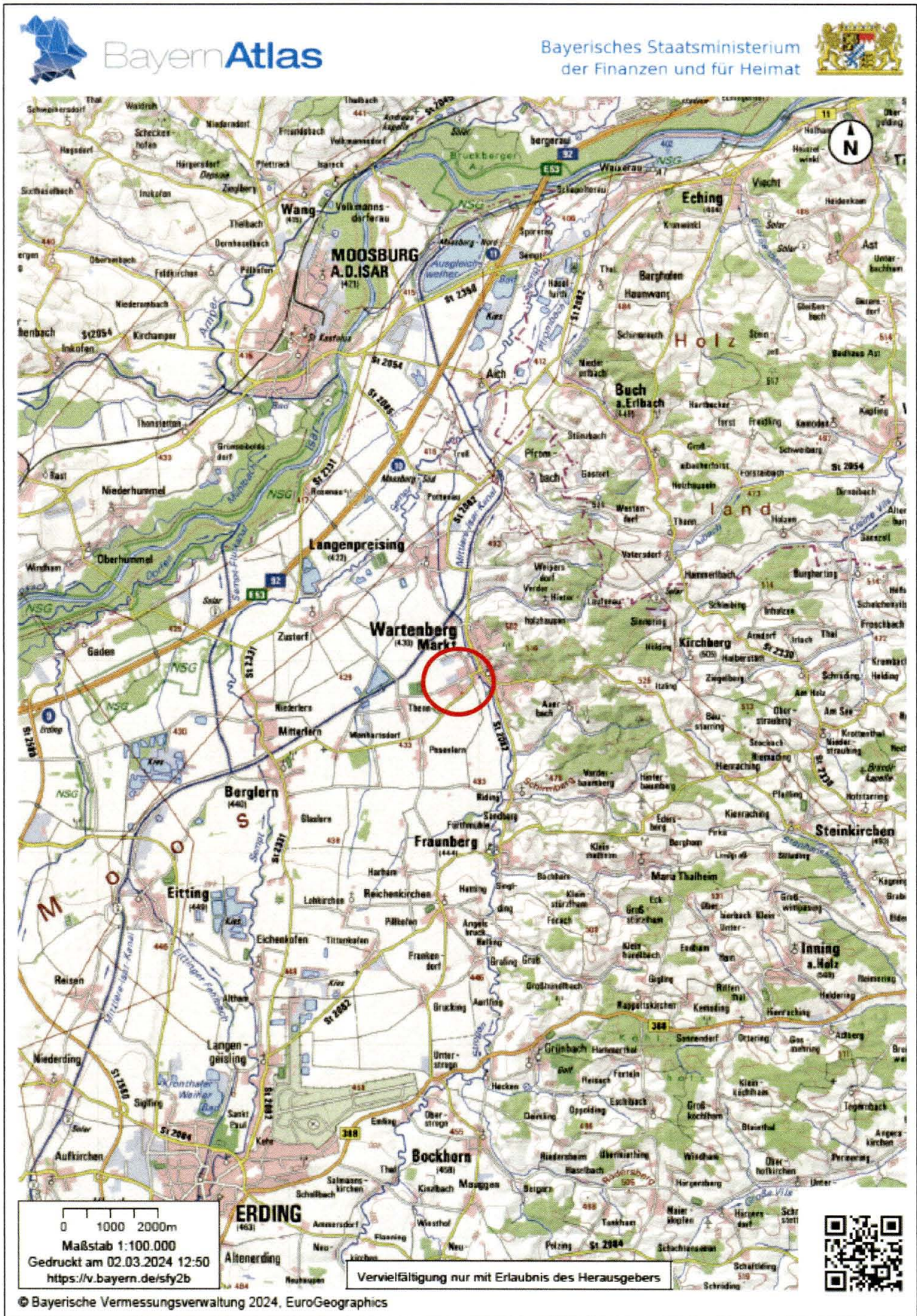
BauGB	Baugesetzbuch
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	ImmoWertV-Anwendungshinweise
WoFIV	Wohnflächenverordnung
WertR 06	Wertermittlungs-Richtlinien 2006
BauNVO	Baunutzungsverordnung

**Literatur:** Kleiber  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2019,  
Bundesanzeiger Verlag  
Kleiber-digital

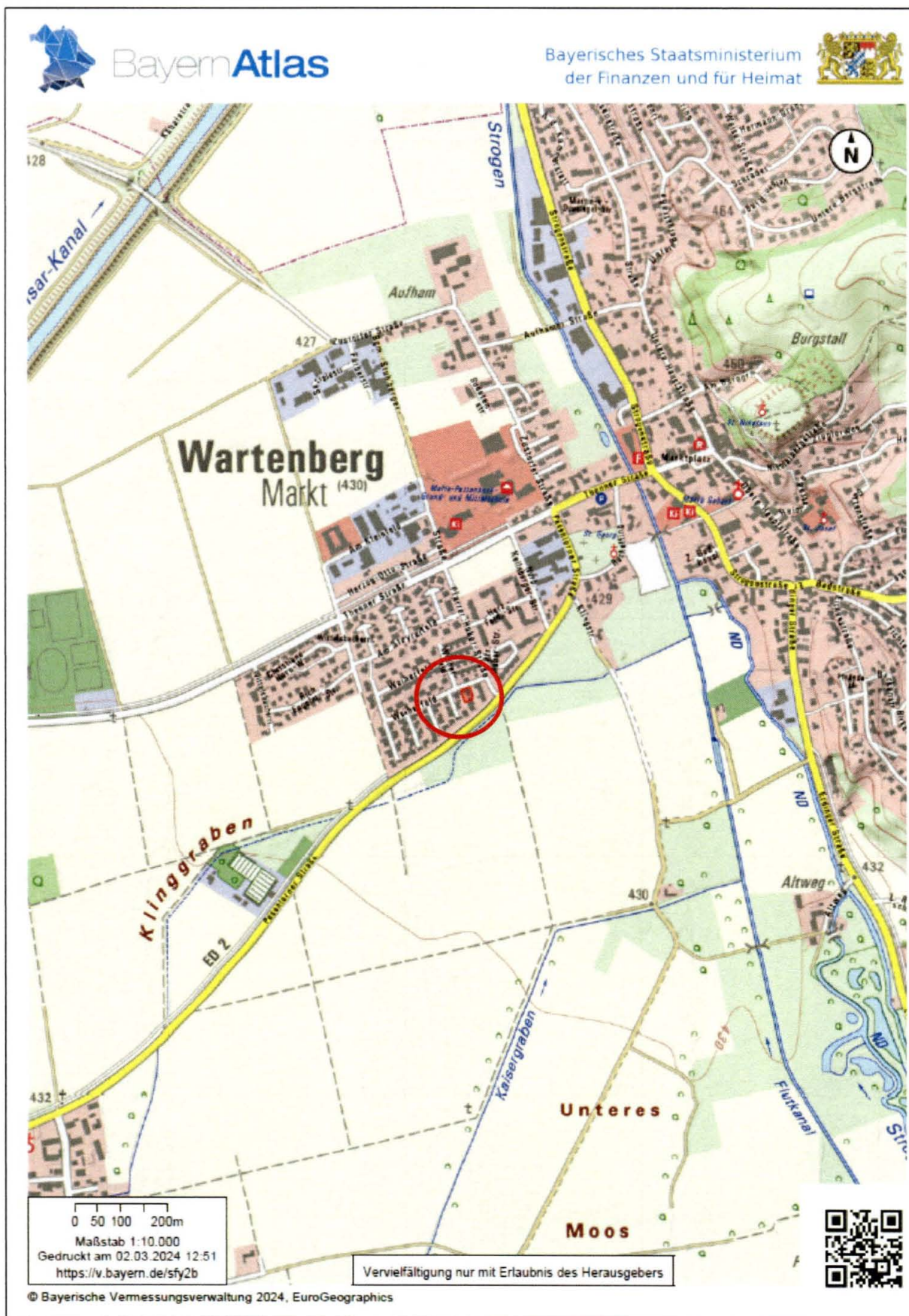
GuG  
Grundstücksmarkt und Grundstückswert  
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft

**Online-Portale:** BayernAtlas-plus  
[www.google.de](http://www.google.de)  
[www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)

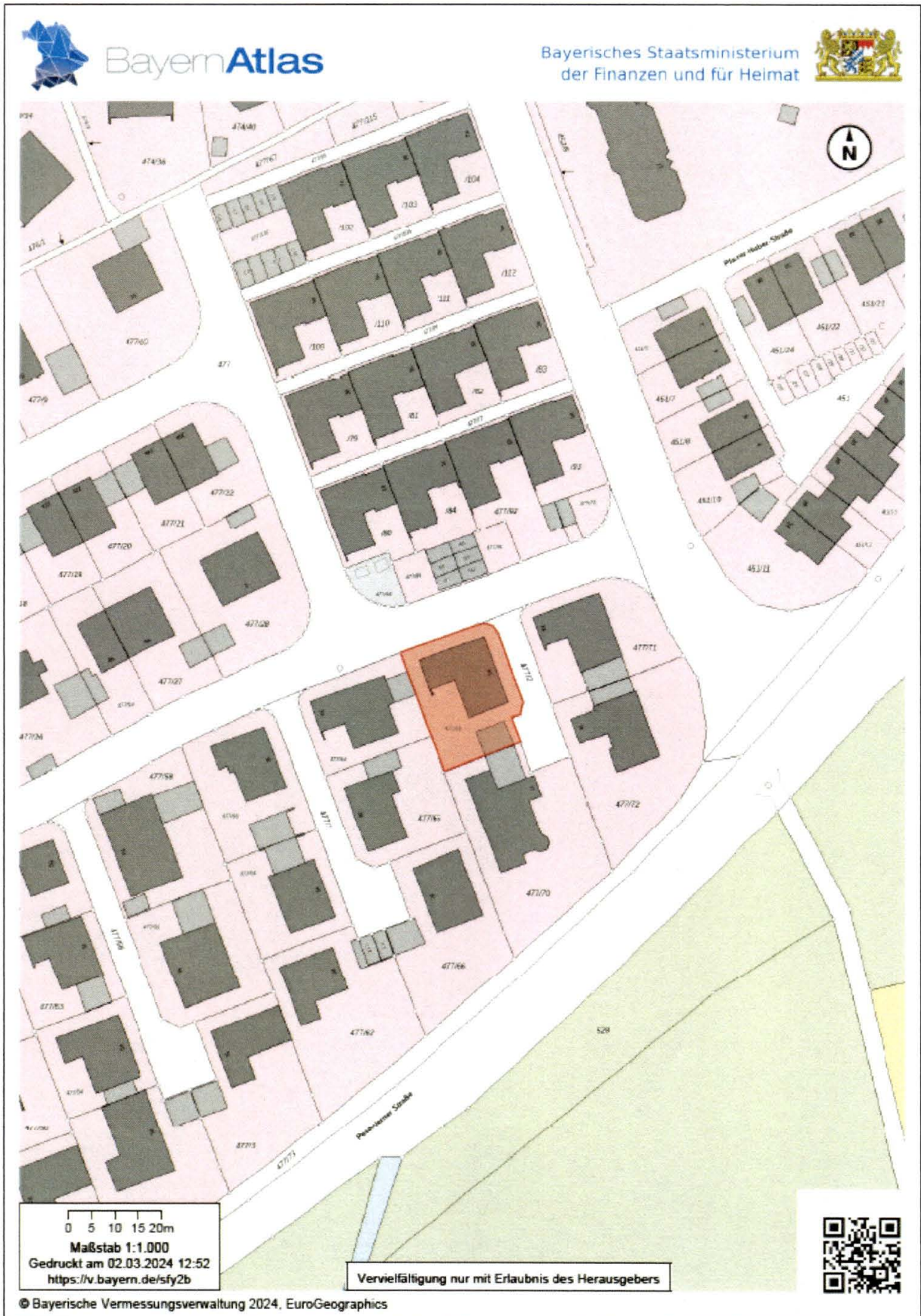
**ANLAGE 1: GENERALKARTENKOPIE**



**ANLAGE 2: ORTSPLANKOPIE**

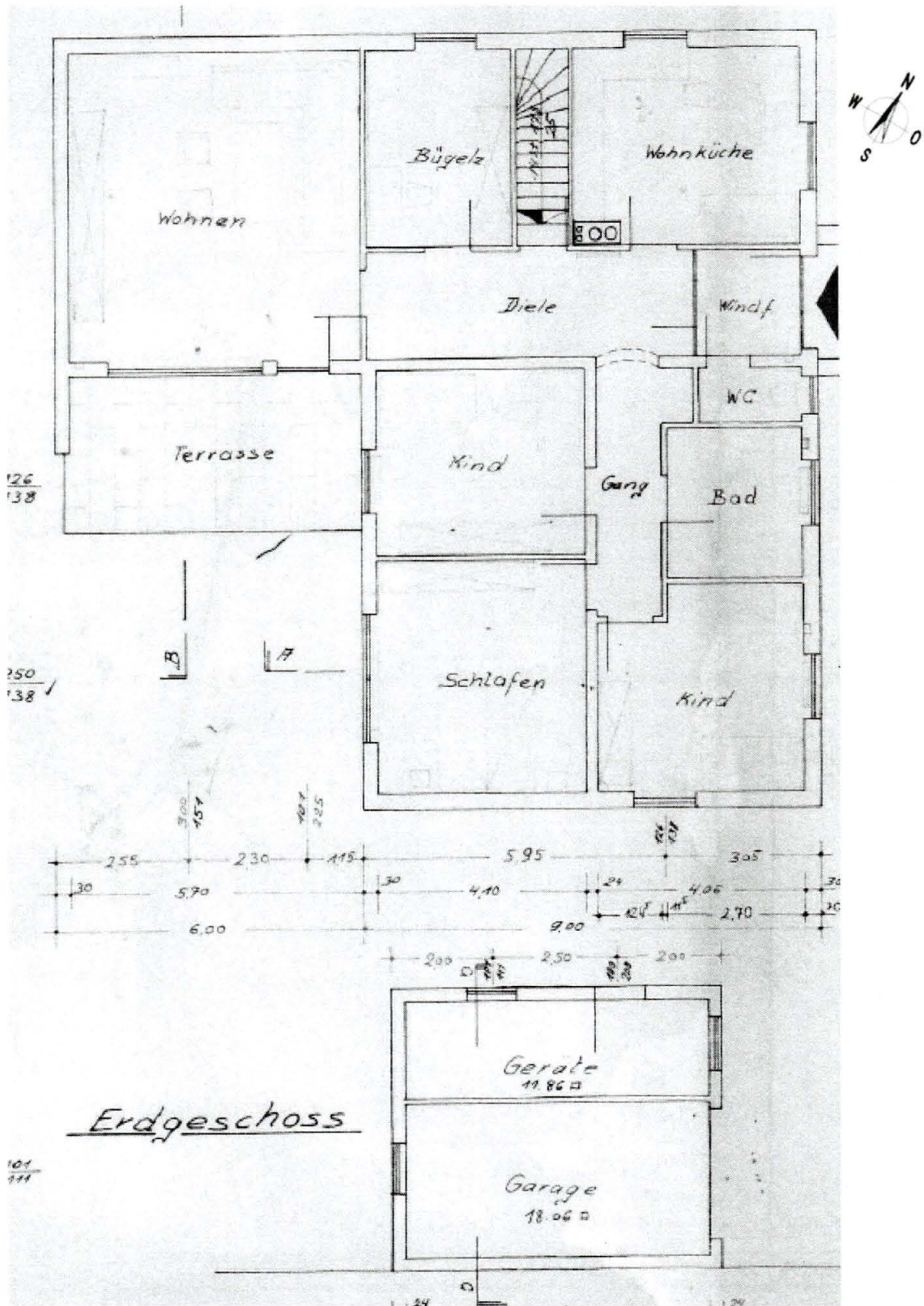


**ANLAGE 3: LAGEPLANKOPIE**

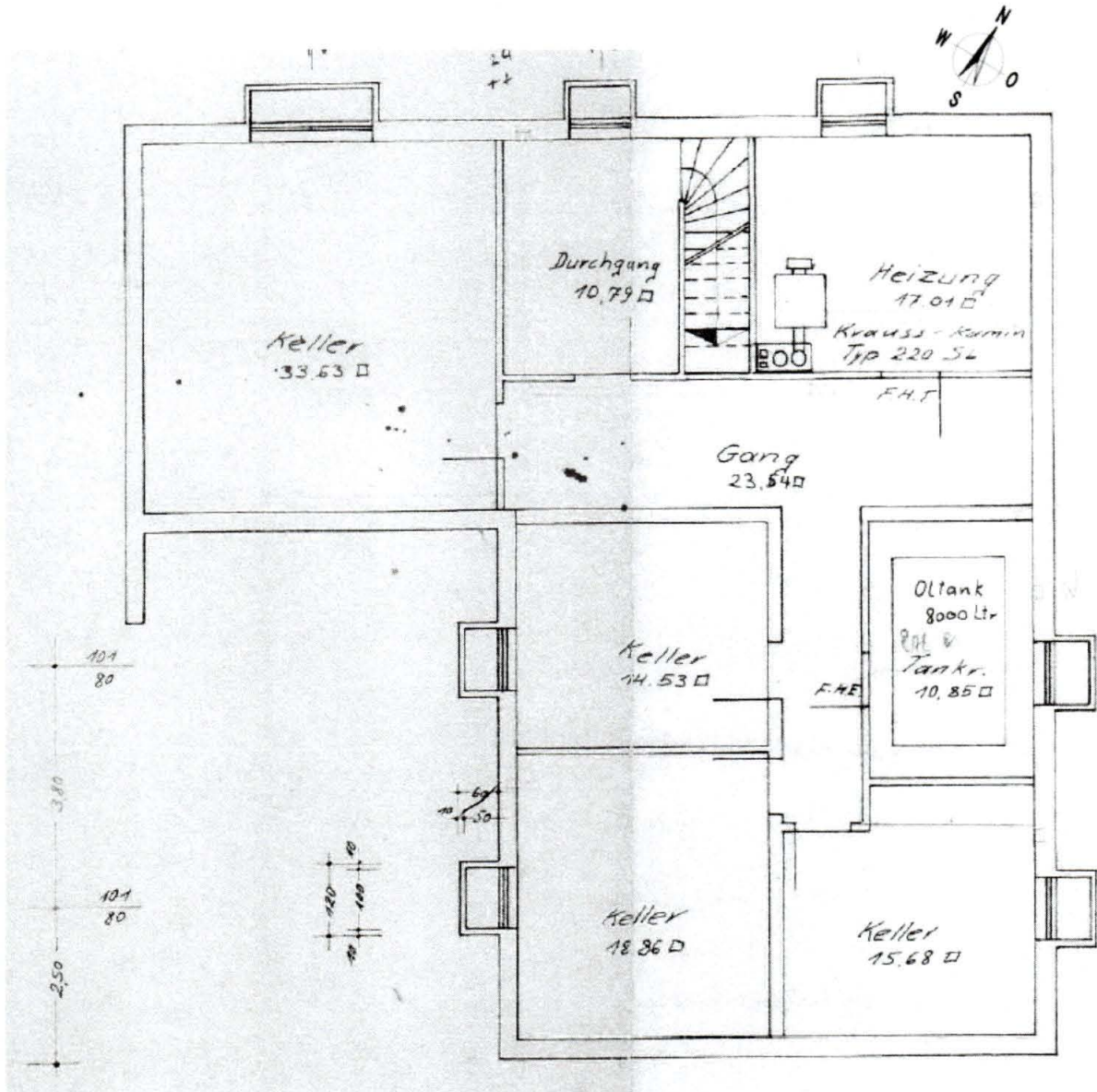


### ANLAGE 4: BAUPLÄNE

Wohnhaus mit Garage inkl. Geräteraum: Erdgeschoss (nicht maßstabgetreu)

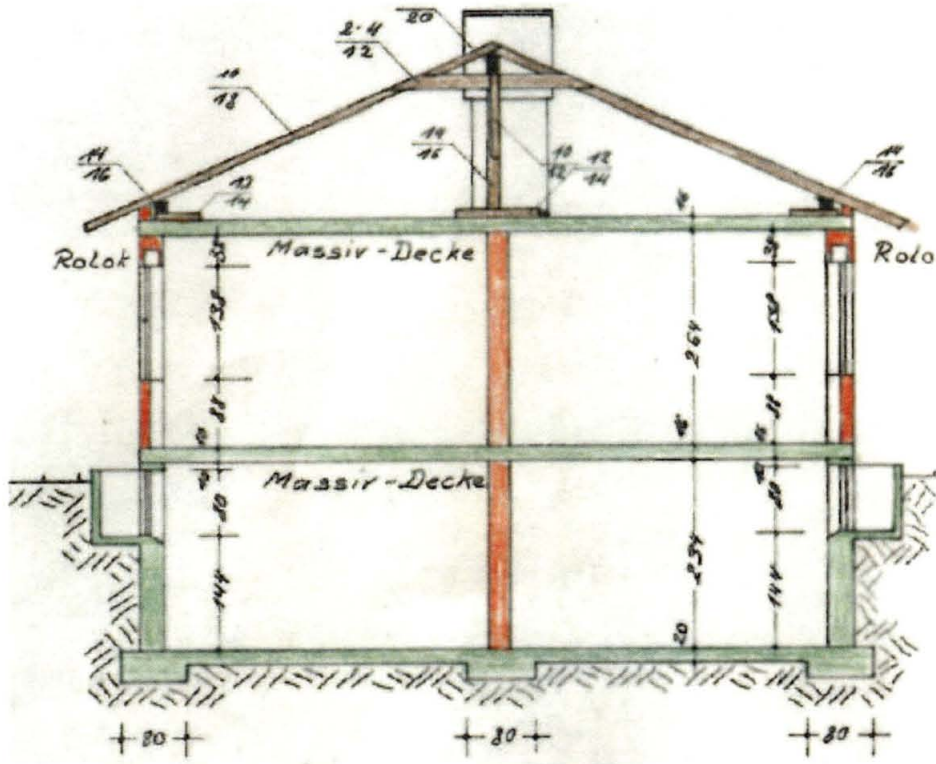


Untergeschoss (nicht maßstabgetreu)



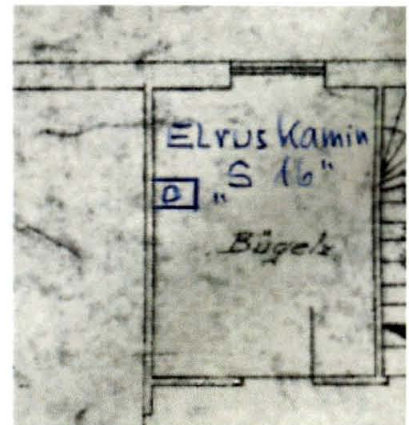
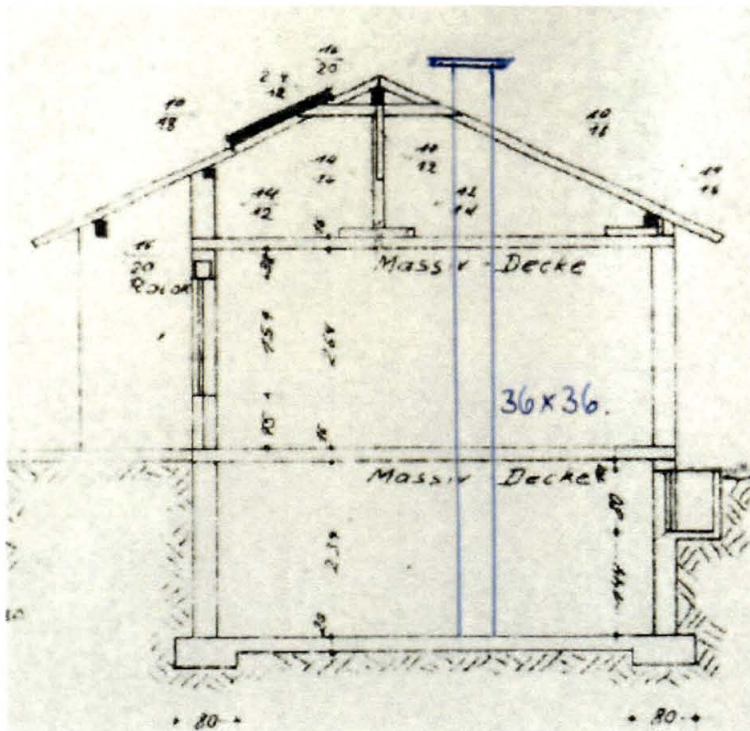


Wohnhaus Schnitt (nicht maßstabgetreu)

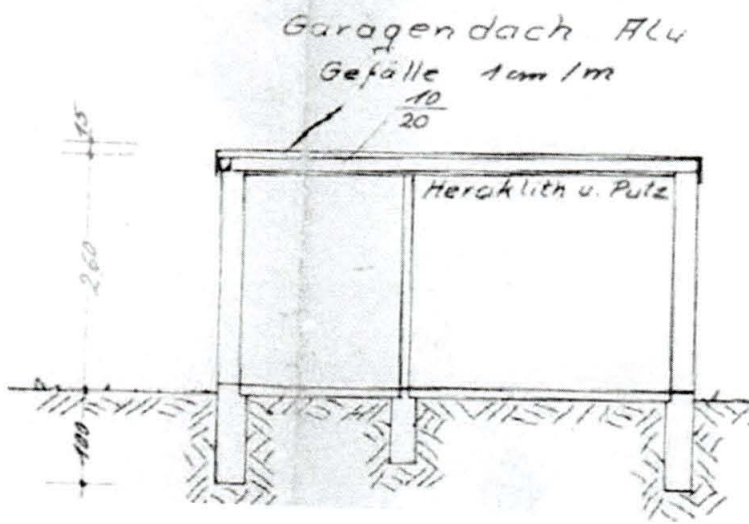


Wohnhaus Schnitt mit zweitem Kamin  
Plan 1980 (nicht maßstabgetreu)

im „Bügelzimmer“



Garage Schnitt (nicht maßstabgetreu)



**ANLAGE 5: FOTOANLAGE**



Foto 1: Ansicht von Osten



Foto 2: Ansicht von Südosten

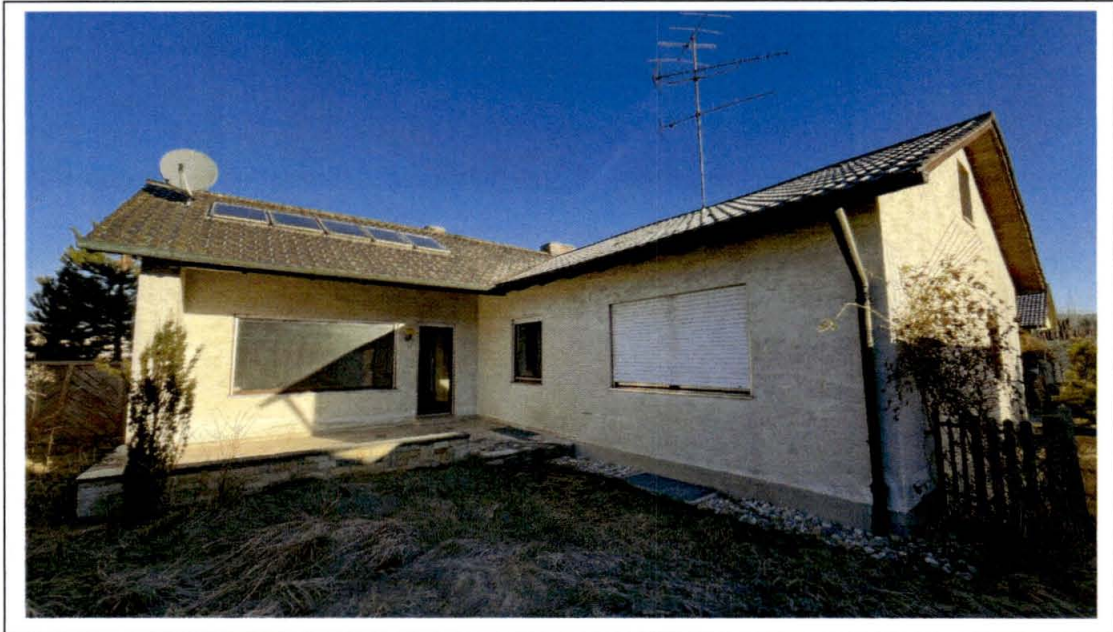


Foto 3: Ansicht von Südwesten



Foto 4: Ansicht von Norden



Foto 5: Risse an der Fassade

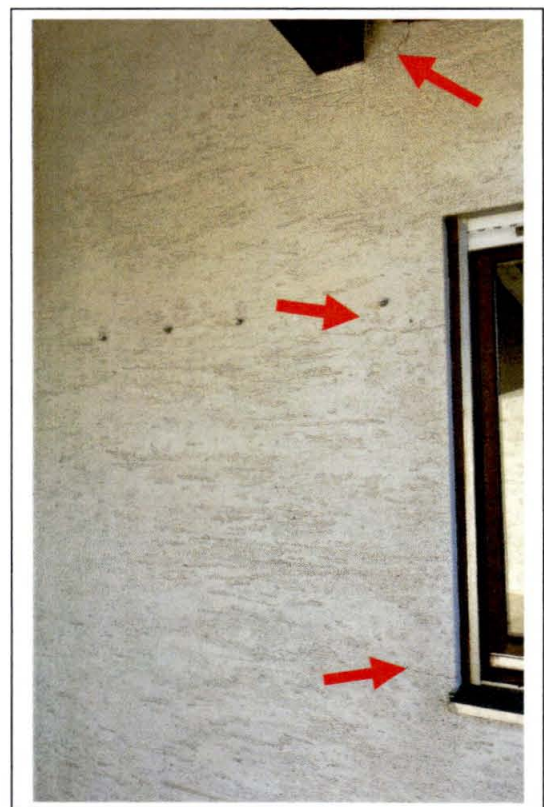


Foto 6: Risse an der Fassade

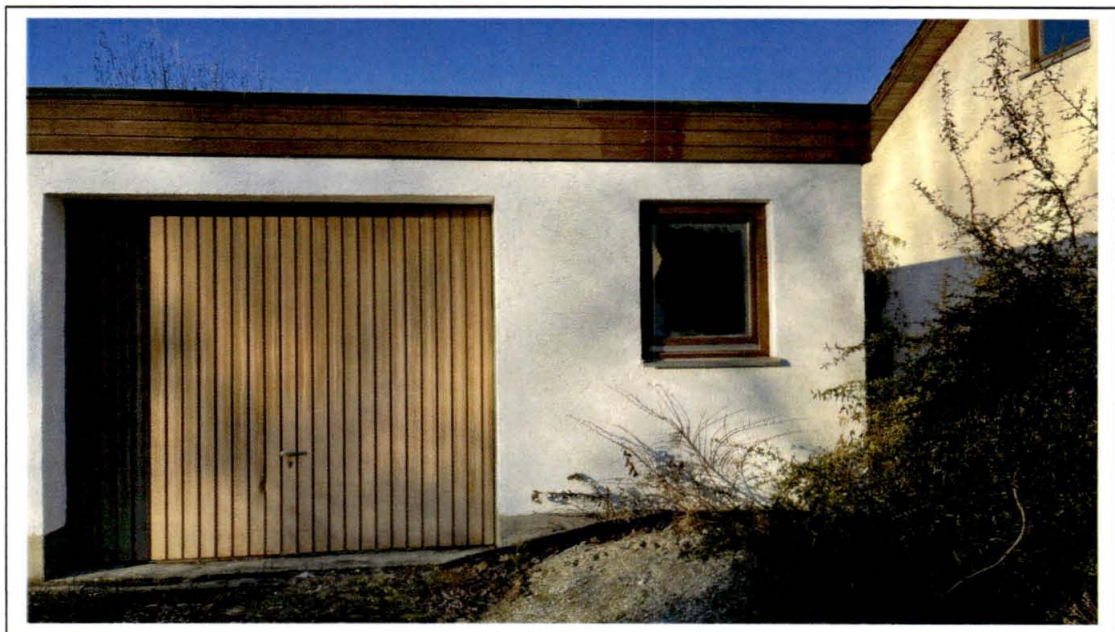


Foto 7: Garage - Ansicht von Osten



Foto 8: Garage - Ansicht von Westen



Foto 9: Garagendach

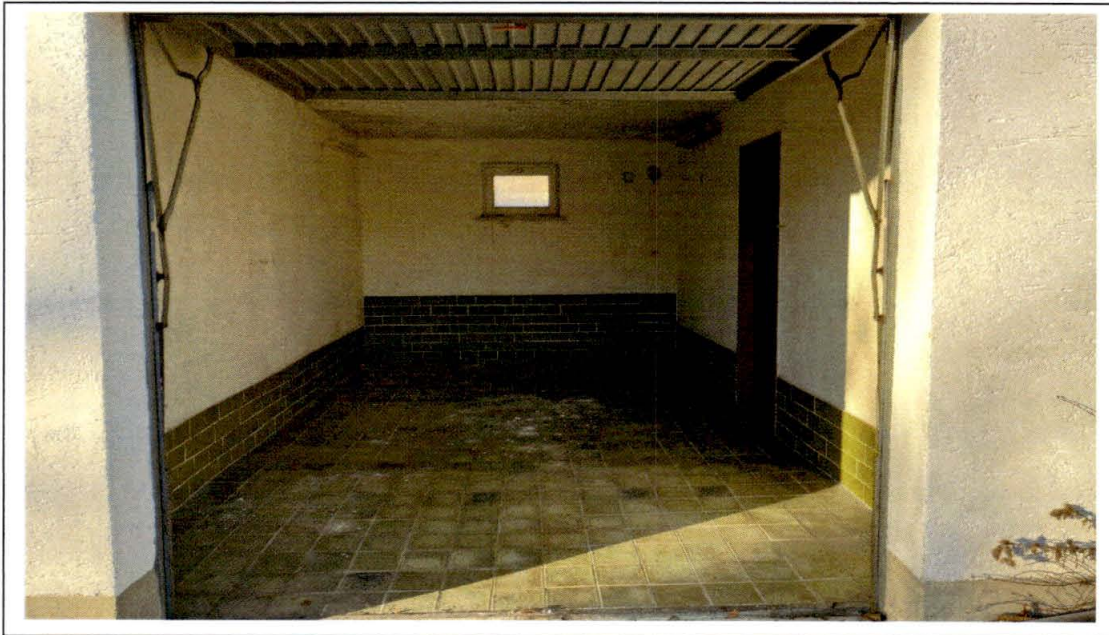


Foto 10: Blick in die Garage

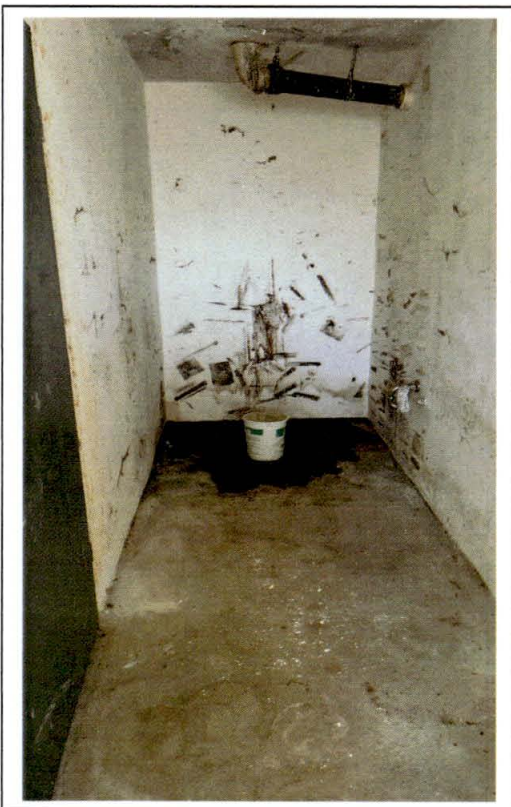


Foto 11: Geräteraum



Foto 12: Feuchtigkeit an der Decke



Foto 13: Blick in die Diele



Foto 14: Blick in das WC



Foto 15: Blick in die Küche





Foto 16: Blick in das Bügelzimmer mit Kamin



Foto 17: Blick in das Wohnzimmer



Foto 18: Blick in das Wohnzimmer



Foto 19: Feuchtigkeit

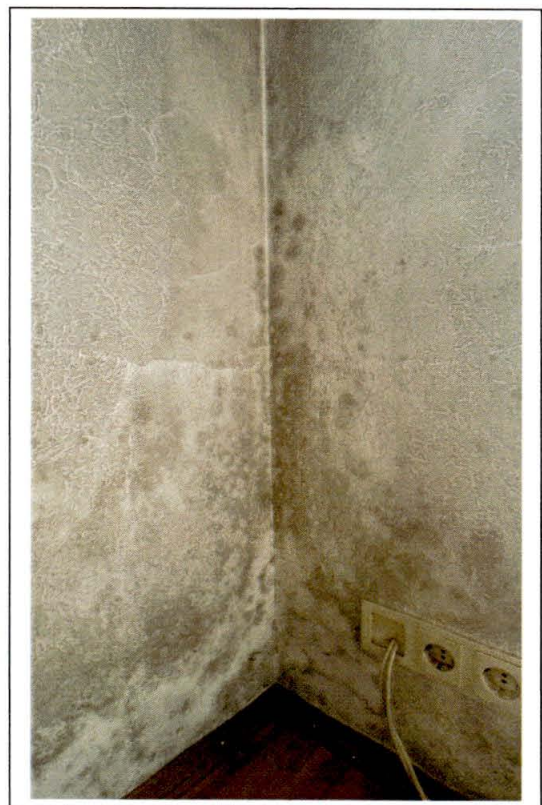


Foto 20: Feuchtigkeit

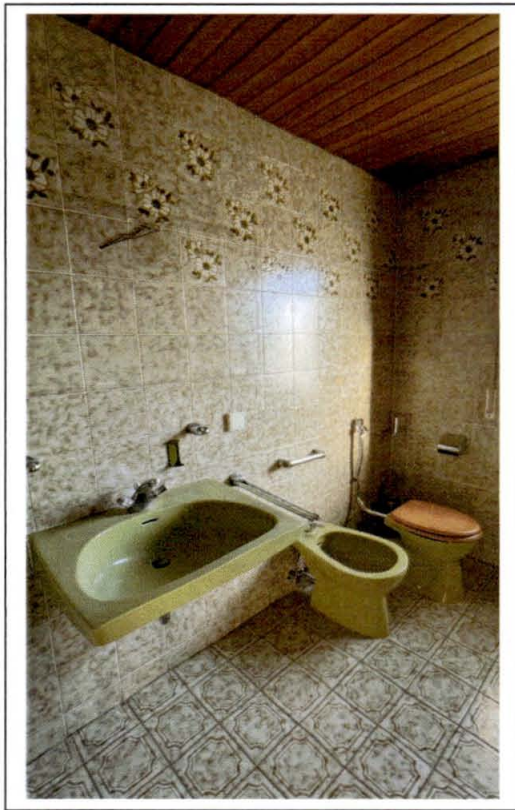


Foto 21: Blick in das Bad

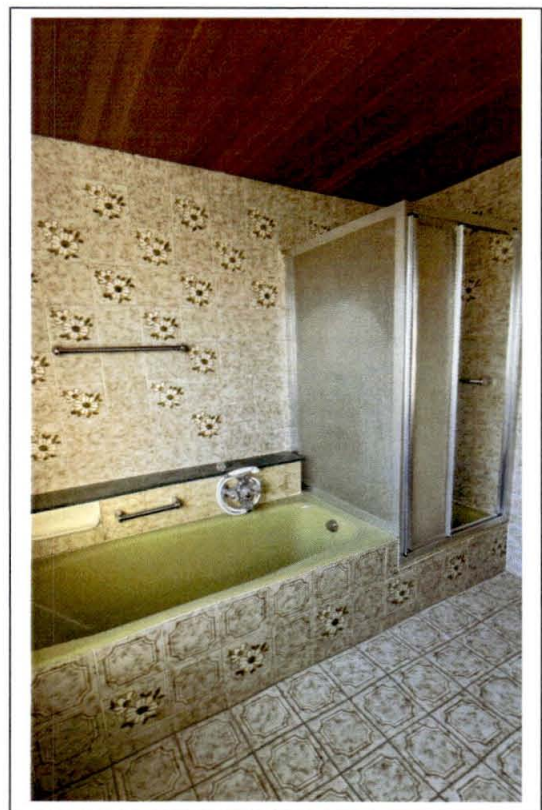


Foto 22: mit Badewanne und Dusche



Foto 23: Blick in das Kinderzimmer (Westausrichtung)



Foto 24: Blick in das Kinderzimmer (Südostausrichtung)



Foto 25: Decke ohne Putz im Kinderzimmer (Südostausrichtung)

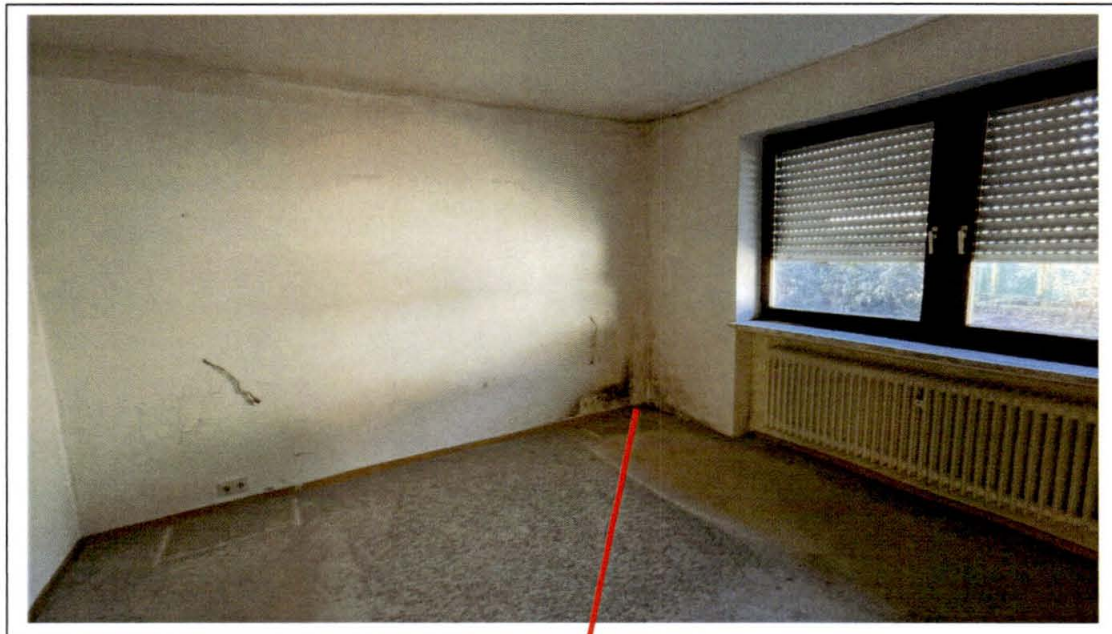


Foto 26: Blick in das Schlafzimmer / sichtbare Feuchtigkeit



Foto 27: Feuchtigkeit



Foto 28: Blick in das Dachgeschoss



Foto 29: Gang und Treppe im Kellergeschoss

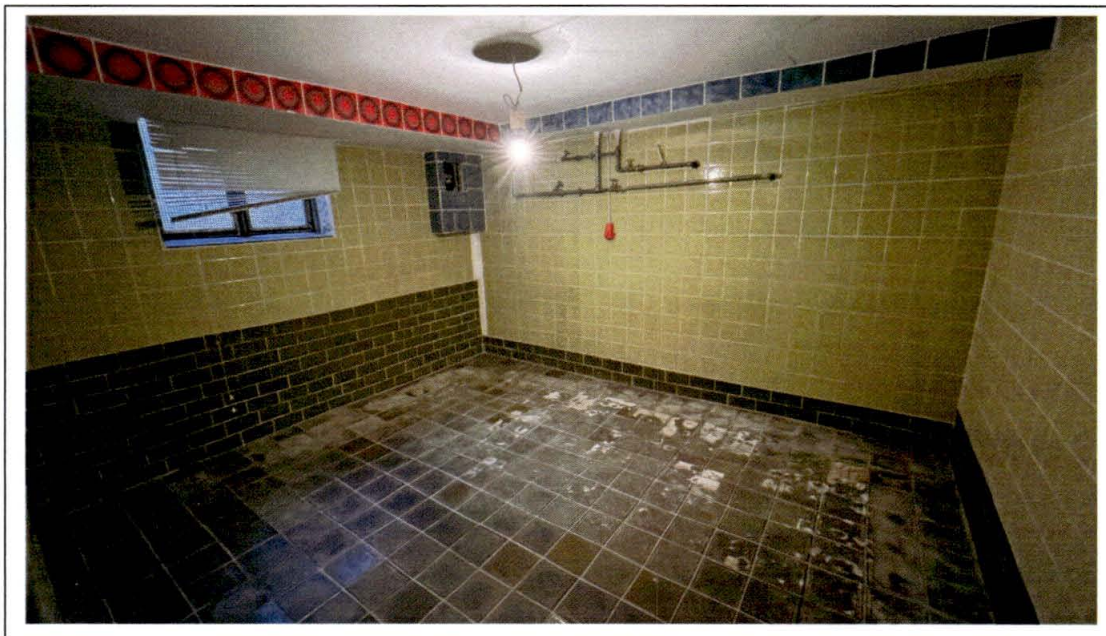


Foto 30: Blick in einen Kellerraum

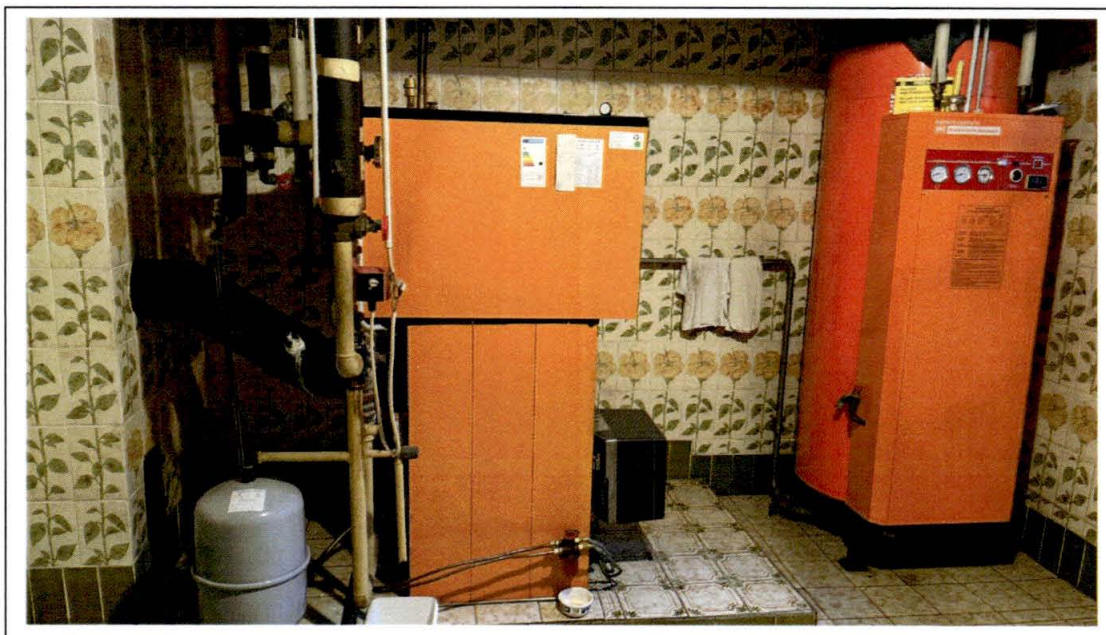


Foto 31: Heizungsraum



Foto 32: Blick in einen Kellerraum mit Riss an der Umfassung



Foto 33: Feuchtigkeit an der Umfassung im Kellergeschoss