



Verkehrswert
gemäß § 194 BauGB



Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (5)

18. APR. 2024

Scheck Euro _____
Anl. GKM _____

WE Nr. 24013705
Aktenzeichen 2 K 15/23

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

OBJEKT

Zweifamilienhaus mit Garage
Josef-Hörl-Straße 11a
85777 Fahrenzhausen

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

18.03.2024

VERKEHRSWERT GEMÄß § 194 BAUGB

770.000 EUR

2. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Anlagen und Fotos 31 Seiten
und wurde für den Auftraggeber in dreifacher Ausfertigung erstellt.

Keber Königsberger

Sachverständige GmbH & Co. KG

von der Industrie- und Handelskammer für Nieder-
bayern in Passau öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige zur Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Diplom-Ingenieure
Immobilien Gutachter HypZert F
Chartered Surveyors (MRICS)

www.kk-sv.de

Büro München

Helmut Keber
Geschäftsführer

Brennereistraße 20
D-85662 Hohenbrunn

T + 49 (0) 81 02 / 77 79 - 90
F + 49 (0) 81 02 / 77 79 - 91

buero.muenchen@kk-sv.de

Büro Landshut

Kilian Königsberger
Geschäftsführer

Kattowitzer Straße 12
D-84028 Landshut

T + 49 (0) 8 71 / 9 45 47 - 75
F + 49 (0) 8 71 / 9 45 47 - 69

kilian.koenigsberger@kk-sv.de



IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)



Inhalt

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Allgemeines | 3 |
| | 1.1 Grundlagen | |
| | 1.2 Hinweise | |
| | 1.3 Anlagen | |
| 2. | Standort, Lage | 6 |
| | 2.1 Makrolage | |
| | 2.2 Mikrolage | |
| | 2.3 Verkehrsanbindung und Entfernungen | |
| | 2.4 Beurteilung | |
| 3. | Grundstück | 8 |
| | 3.1 Grundbuch | |
| | 3.2 Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung | |
| | 3.3 Wertbeeinflussende Merkmale | |
| | 3.4 Art und Maß baulicher Nutzung | |
| | 3.5 Entwicklungszustand | |
| 4. | Gebäude / Gemeinschaftseigentum | 12 |
| | 4.1 Aufstehende Bebauung | |
| | 4.2 Wohnfläche / Grundriss | |
| | 4.3 Baubeschreibung | |
| | 4.4 Baulicher Zustand | |
| | 4.5 Außenanlagen / Freiflächen | |
| | 4.6 Beurteilung | |
| 5. | Wertermittlungsverfahren Verkehrswert | 15 |
| | 5.1 Definition Verkehrswert | |
| | 5.2 Verfahren | |
| 6. | Ermittlung des Vergleichswertes | 16 |
| | 6.1 Ausgangssituation | |
| | 6.2 Marktgeschehen | |
| | 6.3 Vergleichspreise | |
| | 6.4 Kaufpreisauswertung | |
| | 6.5 Vergleichswert | |
| 7. | Verkehrswert | 22 |
| | 7.1 Zusammenfassung | |
| | 7.2 Ermittlung des Verkehrswertes | |
| 8. | Verfasser | 24 |

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

| | |
|--------------------------|--|
| Bewertungsgegenstand | Zu bewerten sind die Flurstücke 2409/6 und 2409/43 der Gemarkung Großnöbach (Gemeinde Fahrenzhausen, Landkreis Freising). Die aufstehende Bebauung ist ein Wohnhaus mit Garage. |
| Auftraggeber | Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 28 84028 Landshut |
| Zweck der Wertermittlung | Der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes und des Zubehörs ist im Sinne des § 194 BauGB nach § 74 a Abs. 5 ZVG gemäß Beschluss vom 21.12.2023 zu schätzen. Die Schätzungsanordnung wurde schriftlich am 22.12.2023 erteilt. |
| Wertermittlungsstichtag | 18.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung und Qualitätsstichtag) |
| Ortsbesichtigung | Die Ortsbesichtigung fand am 18.03.2024 vormittags statt. <u>Teilnehmer</u> Herr Kilian Königsberger (Sachverständiger) mit Mitarbeiterin Die Teilnahme am fristgerecht anberaumten Termin wurde von der Antragstellerin abgesagt, der Antragsgegner fehlte unentschuldig. <u>Besichtigungsumfang</u> Am Termin konnten die Außenanlagen, das Grundstück und seine Bebauung von außen sowie das Umfeld ausführlich besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung war trotz Anmeldung bei den Mietern nicht möglich. <u>Identitätsfeststellung</u> Die Identität des Bewertungsgegenstandes ergibt sich an Hand des vorliegenden Grundbuchs sowie der Flurkarte und konnte bei der Besichtigung zweifelsfrei nachvollzogen werden. |
| Unterlagen | <ul style="list-style-type: none"> – Schätzungsanordnung vom 22.12.2023 – Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) – Grundbuch Blatt 1929 vom 28.02.2023 – Notarurkunde URNr. 805/1993 zur Eintragung in Abt. II des Grundbuchs – Auskünfte der Gemeinde Fahrenzhausen vom 01.03.2024 zu Bauakte, Bauplanungsrecht und Erschließungskosten – Genehmigungsbescheid vom 17.06.1993 – Tekturplan mit Stempel vom 17.06.1993 – Genehmigung zum Umbau in ein Zweifamilienhaus vom 06.05.2014 |

- Plan zum Umbau in ein Zweifamilienhaus vom 24.02.2014
- Altlastenauskunft vom 29.02.2024 durch das Landratsamt Freising
- Mietvertrag zwischen Frau [REDACTED] und Frau [REDACTED] vom 26.10.2023
- Verkehrswertgutachten zum Stichtag 26.09.2022 durch den Sachverständigen Graf von Thun und Hohenstein
- Flurkartenausschnitt M 1:1.000 vom 20.02.2024
- Aktuelle Auskunft zu Vergleichspreisen des Gutachterausschusses
- Einsicht in die online-Portale des Bayer. Landesamtes für Umwelt und des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege am 11.04.2024
- eigene Transaktionsdatenbank
- Statistik der Arbeitsagentur
- verschiedene Marktberichte, Reports und Informationen zum Wirtschaftsstandort und Immobilienmarkt der Region Freising sowie
- Fotos des Bewertungsobjektes vom Tag der Besichtigung

1.2 Hinweise

Behördenauskünfte

Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtenergebnisse auf Grund solcher Auskünfte keine Gewähr.

Berechnungen

Die der Wertermittlung zu Grunde liegenden Flächen wurden aus den Planunterlagen als zutreffend entnommen.

Die Zusammenstellungen erfolgt augenscheinlich in Anlehnung an die WoFIVO.

Die Flächen konnten wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht plausibilisiert werden. Der Sachverständige übernimmt keine Haftung, sollte die Ausführung nicht mit den genehmigten Plänen übereinstimmen. Unabhängig davon sind die Ergebnisse der Berechnung grundsätzlich nur für diese Bewertung geeignet.

Währung

Alle Angaben im Gutachten sind in Euro (EUR) ausgewiesen und mathematisch / kaufmännisch auf ganze EUR gerundet.

Beschreibungen

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

Die vorliegende Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar. Der optisch erkennbare Gebäudezustand wird zum Bewertungsstichtag lediglich auf Grundlage der Objektbesichtigung von außen reflektiert.

Untersuchungen insbesondere hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Korrosion, Rohrfraß in Leitungen sowie Funktionsüberprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen erfolgten nicht.

Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster ergibt sich, dass das Grundstück nicht im Altlastenkataster erfasst ist.

Bodenverhältnisse

Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Soweit bei der Ortsbesichtigung erkennbar, ist von ausreichend tragfähigen Baugrundverhältnissen mit ortsüblichen Grundwassereinflüssen auszugehen.

Grundsätzlicher Hinweis: Altlastenuntersuchungen sind auftragsgemäß nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Alle Ergebnisse dieser Ausarbeitung unterstellen Altlastenfreiheit. Finanzielle Auswirkungen von ggf. vorhandenen Altlasten in Grund und Boden oder aufstehender Bebauung wären durch umweltfachliche Sachverständige in einem gesonderten Fachgutachten festzustellen und separat zu berücksichtigen.

Hochwasser

Die Bewertungsfläche liegt nicht in einer Zone, die im online-Dienst „Naturgefahren“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt als „Hochwassergefahrenfläche“ dargestellt wäre.

Denkmäler, Bodendenkmäler,
Ensemble

Das zu bewertende Grundstücksareal ist nicht in der Denkmalliste eingetragen.

Abkürzungen

BauGB = Baugesetzbuch
 BauNVO = Baunutzungsverordnung
 ImmoWertV = Immobilienwertermittlungsverordnung
 GEG = Gebäudeenergiegesetz
 KAG = Kommunalabgabengesetz
 Wfl. = Wohnfläche

EG = Erdgeschoss
 OG = Obergeschoss
 DG = Dachgeschoss

Zitate sind kursiv geschrieben.

Urheberrecht

Der Verfasser hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein Urheberrecht. Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüber hinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

1.3 Anlagen

- Flurkartenausschnitt
- Ortsplanausschnitt
- Übersichtskarte
- Grundrisse
- Objektfotos vom Tag der Besichtigung

2. Standort, Lage

2.1 Makrolage

| | |
|------------------|--|
| Gemeinde | Fahrenzhausen |
| Einwohner | ca. 5.150 (am 31.12.2022 laut Wikipedia) |
| Landkreis | Freising |
| Regierungsbezirk | Oberbayern |
| Bundesland | Freistaat Bayern |

Beschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Bergfeld der Gemeinde Fahrenzhausen im Landkreis Freising. Fahrenzhausen liegt etwa 15 km westlich von Freising und etwa 15 km nördlich des Stadtrands von München.

Fahrenzhausen ist eine ländliche Gemeinde mit eingeschränkter Infrastruktur (Kita und Grundschule vorhanden), geprägt von der Nähe zu München. Ein hoher Anteil der örtlichen Wohnbevölkerung pendelt nach Freising, in die Gewerbegebiete an den Autobahnen, zum Flughafen oder nach München.

Kennzahlen des Standorts

| | |
|--|---|
| Arbeitslosenrate im Landkreis im März 2024 | 3,0 % (Bayern 3,7 %, Bund 6,0 %) |
| Kaufkraftkennziffer (gemäß MB-Research 2023) | 112,2 (Bundesdurchschnitt 100) |
| Einwohnerentwicklung | im bayr. Demographiespiegel von 2017 als „stark zunehmend“ bezeichnet |

2.2 Mikrolage

Das Objekt liegt im Ortsteil Bergfeld von Fahrenzhausen, etwa 1,5 km südlich des Gemeindehauptorts. Bergfeld liegt direkt westlich der B 13 München Richtung Ingolstadt.

Bergfeld ist eine kleinteilige Siedlung mit älteren Einfamilienhäusern, im Zuge des Siedlungsdrucks aus München wurden viele Grundstücke nachverdichtet.

Bergfeld wird i.W. von der Josef-Hörl-Straße erschlossen, die schleifenartig durch die Siedlung führt und in einem Wendehammer endet. Die Straße ist schmal ausgebaut mit einseitigem Gehweg (Breite insgesamt um 6m), sehr eingeschränkt Parkmöglichkeiten und geringem Verkehrsaufkommen.

Immissionen

ausreichend ruhige Lage

Parkmöglichkeiten

relevante Parkmöglichkeiten nur auf dem eigenen Grundstück, z.B. in der Garage

Geschäfte

Verschiedene Nahversorgungsmöglichkeiten im näheren Umkreis

Einkaufsmöglichkeiten des längerfristigen Bedarfs bieten ergänzend Freising oder auch München

örtliche Infrastruktur in Bergfeld keine relevante

soziale Struktur durchschnittlich

2.3 Verkehrsanbindung und Entfernungen

Die Verkehrsanbindung des westlichen Landkreises ist von den Autobahnen A 9 (München-Nürnberg) und A 92 (München-Deggendorf) sowie den Bundesstraßen B 11, B 13 und B 301 geprägt.

Der Landkreis Freising ist weitgehend in den Münchner Verkehrsverbund MVV integriert.

Öffentliche Verbindungen bieten zudem Regionalbuslinien, die laut „openstreetmaps“ auch den Bewertungsstandort (Ortsteil Großnöbich) anbinden.

Alle Entfernungen Luftlinie:

Freising ca. 15 km

München (Stadttrand) ca. 15 km

Autobahn A 92 Anschlussstelle Unterschleißheim ca. 5 km

S-Bahn Lohhof ca. 6 km

Beurteilung der Verkehrsanbindung individuell normale Erreichbarkeit über Bundesstraße

öffentlich einfache örtliche Anbindung, nur Regionalbus, Pkw erforderlich

2.4 Beurteilung

Es handelt sich um eine mittlere, ländliche Wohnlage im Landkreis Freising, bereits dem Einzugsgebiet von München zuzuordnen.

3. Grundstück

3.1 Grundbuch

| | |
|--------------------------|---|
| Amtsgericht | Freising |
| Grundbuch von | Großnöbich |
| Band | - |
| Blatt | 1929 |
| amtlicher Ausdruck vom | 28.02.2023 |
| Bestandsverzeichnis | lfd. Nr. der Grundstücke 1 |
| | Gemarkung Großnöbich |
| | Flurstück 2409/6 |
| | Wirtschaftsart u. Lage Bergfeld, Josef-Hörl-Straße 11a, Gebäude- und Freifläche |
| | Größe 370 m ² |
| | lfd. Nr. der Grundstücke 2 zu 1 |
| | Gemarkung Großnöbich |
| | Flurstück ½ Miteigentumsanteil an 2409/43 |
| | Wirtschaftsart u. Lage Bergfeld, Nähe Josef-Hörl-Straße, Verkehrsfläche |
| | Größe 90 m ² |
| Abteilung I (Eigentümer) | siehe Grundbuch – im Hinblick auf die DSGVO hier nicht benannt |

3.2 Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung

| | |
|--------------|---|
| Vorbemerkung | Das Flurstück 2409/6 ist das mit dem Wohnhaus und Garage bebaute Hauptgrundstück, das rückwärtig in zweiter Reihe von der Straße liegt. Das Flurstück 2409/43 dient als interne, private Zuwegung / Verkehrsfläche (zusammen mit dem Nachbarn). |
| Oberfläche | weitgehend eben und auf Straßenniveau gelegen |
| Zuschnitt | Hauptgrundstück: rechteckiger Zuschnitt Verkehrsfläche: schmaler, langgestreckter Zuschnitt siehe auch Lageplandarstellung in der Anlage |
| Nutzbarkeit | normale bauliche Nutzbarkeit |
| Ausdehnungen | Hauptgrundstück: etwa 17 m x 22 m Verkehrsfläche: etwa 3,5 m x 25,5 m |

Zufahrten über öffentliche Straße

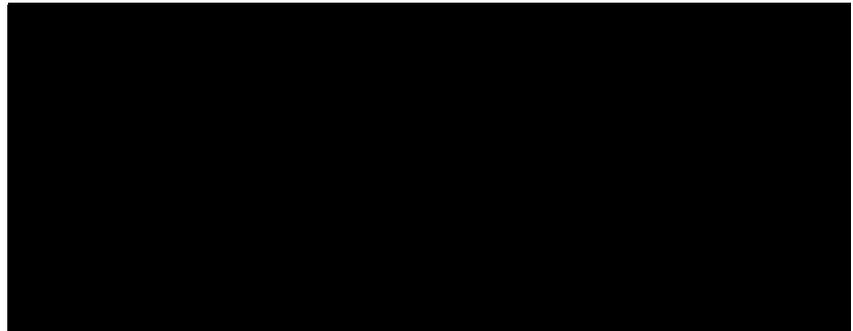
Versorgungsleitungen Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind augenscheinlich in der Straße vorhanden.

Erschließungskosten Die angegebenen Werte gelten für erschließungskostenfreien Zustand von Grund und Boden. Gemäß Auskunft der Gemeinde Fahrenzhausen wurden keine ausstehenden Beträge genannt und auf Fallkonstellationen hingewiesen, die Nachberechnungen auslösen können.

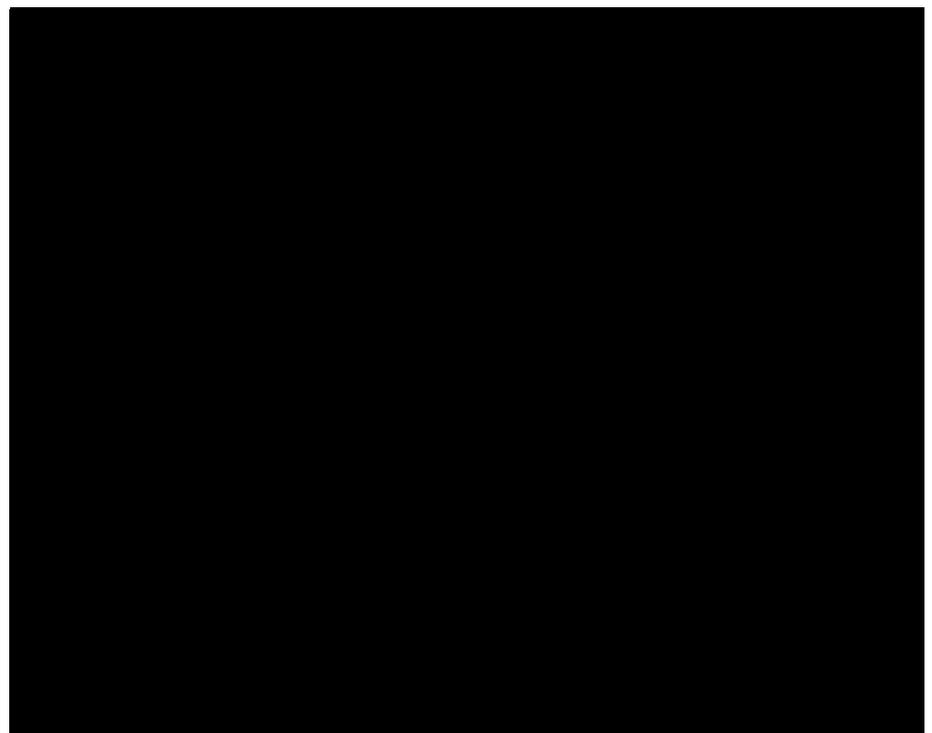
3.3 Wertbeeinflussende Merkmale

Begünstigende Rechte Hinweise auf begünstigende Rechte bestehen nicht, auch wurden solche nicht benannt.

Abteilung II Im Grundbuch sind eingetragen:



Bemerkung zu Abt. II



Abteilung III Etwaige Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs werden bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Sonstige Einflüsse

Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte, Lasten oder Beschränkungen schuldrechtlicher Art sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Gemäß Flurkarte überbaut der östlich angrenzende Nachbar (Flurstück 2409/42) die östliche Grundstücksgrenze in geringfügigem Umfang. Ob dazu Regelungen getroffen wurden, ist nicht bekannt. Hinweise auf Überbaurenten liegen nicht vor. Derartige Überbauten und Duldungspflichten regelt auch das BGB in § 912.

Wegen der Geringfügigkeit ordnen potenzielle Käufer solchen Situationen keine bezifferbaren Werteinflüsse zu. Es ist daher marktgerecht, für den Überbau keine Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

3.4 Art und Maß baulicher Nutzung

Nutzung

Laut Auskunft der Gemeinde Fahrenzhausen liegen für das Bewertungsobjekt folgende Bauunterlagen (Genehmigung und Pläne) vor:

Mit Datum 17.06.1993 wurde das Objekt als Einfamilienhaus mit Doppelgarage genehmigt.

Mit Datum vom 06.05.2014 wurde der Umbau zum Zweifamilienhaus genehmigt.

Hinweise, dass das Objekt nicht zulässigerweise errichtet worden wäre oder nicht genehmigungsfähig wäre, bestehen nicht.

Es wird jedoch darauf hingewiesen:

- die im Plan eingezeichnete Parkbox Wöhr Typ 401 mit zwei Stellplätzen wurde offensichtlich durch eine offene Bühnenkonstruktion ersetzt
- der Zugang zum Dachgeschoss hat eine nicht im Plan eingezeichnete Einhausung erhalten
- laut vorgelegtem Gutachten von 2022 wurden Bereiche wohnraumartig ausgebaut, die laut Plan Keller, Garagenspeicher oder Spitzboden sind – die Genehmigungsfähigkeit solcher Ausbauten ist im Hinblick auf die BayBO fraglich, diese Flächen bleiben daher in der Wohnflächenberechnung ohne Ansatz

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet, in dem die Bewertungsfläche liegt, als „WA-allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

§ 34 BauGB

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Die Beurteilung von Art und Maß baulicher Nutzung richtet sich vermutlich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Demnach wäre bei Neubauten oder sonstigen baulichen Veränderungen auf die Umgebungsbebauung abzustellen.

Die vorhandene Bebauung fügt sich augenscheinlich in die Umgebung ein. Ohne ausführliche Planung ist zudem davon auszugehen, dass bei etwaigen Neubaumaßnahmen eine in Art und Größe vergleichbare Wohnhausbebauung oder zumindest ein Ersatzbau realisierbar sein sollte.

Hinweis:

Angaben zur Bebaubarkeit werden nur unverbindlich erteilt. Verbindliche Aussagen sind nur durch schriftlichen Antrag auf Vorbescheid oder Bauantrag erhältlich. Dies ist nicht Aufgabe des Gutachtens.

3.5 Entwicklungszustand

Der Entwicklungszustand eines Grundstücks ist in § 3 der ImmoWertV definiert:

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das Bewertungsareal ist als „Baureifes Land“ gemäß ImmoWertV zu beurteilen, da es baulich nutzbar ist.

4. Gebäude

4.1 Aufstehende Bebauung

Die aufstehende Bebauung ist ein frei stehendes Wohnhaus mit Doppelgarage, die kommun an das östliche Nachbargebäude angrenzt.

Baujahr gemäß ursprünglichen Bauunterlagen um 1993
Umbau zum Zweifamilienhaus gemäß Bauunterlagen um 2014

Baukörper ein Wohnhaus mit Doppelgarage

Konzeption laut Plan:
Keller, auch unter der Garage
Erdgeschoss (eine Wohneinheit)
Dachgeschoss ausgebaut (eine Wohneinheit)
Spitzboden nicht ausgebaut

4.2 Wohnfläche / Grundriss

Die Wohnfläche ergibt sich gemäß Berechnung zu rd. 150 m². Die Maße wurden dem Plan entnommen, ohne dass sie nachgemessen werden konnten.

Die Wohnflächenberechnung lehnt sich an die Vorgaben der WoFIVO an, die sich so ergebende Wohnfläche ist zu informativen Zwecken hinreichend genau ermittelt.

| Einheit | Raum | Fläche Rohbaumaß in m ² | Fläche nach 3 % Putz- abzug in m ² | gesamt |
|---------------------|--------------------------------|---------------------------------------|--|--------------------------|
| Erdgeschoss | Windfang | 2,28 | 2,21 | |
| | Diele | 10,27 | 9,96 | |
| | Speis | 1,44 | 1,40 | |
| | Küche | 11,93 | 11,57 | |
| | Essen | 15,53 | 15,06 | |
| | Wohnen | 27,12 | 26,31 | |
| | Schlafen | 8,81 | 8,55 | |
| | WC | 2,41 | 2,34 | |
| | Terrasse überdeckt zu 1/4 rund | | 1,50 | 78,90 |
| Dachgeschoss | Flur | 7,54 | 7,31 | |
| | Bad | 12,72 | 12,34 | |
| | Küche | 21,60 | 20,95 | |
| | Wohnen | 16,20 | 15,71 | |
| | Schlafen | 14,26 | 13,83 | |
| | Balkon zu 1/4 rund | | 1,30 | 71,45 |
| | | gesamt rund | | 150 m² |

Das Objekt hatte als Einfamilienhaus einen Standard-Grundriss, mit Wohn-Ess-Kochbereich im Erdgeschoss und drei Individualräumen sowie Bad im Dachgeschoss.

Durch den Umbau zum Zweifamilienhaus sind zwei Wohneinheiten mit konzeptionellen Mängeln entstanden:

Die Erdgeschosswohnung hat zwar einen großzügigen Wohn-Ess-Kochbereich, jedoch kein Bad und auch nur ein unzureichend großes Schlafzimmer. Im Keller ist ein Bad vorhanden, auch weitere Räume, die im Hinblick auf ungenügende natürliche Belichtung nicht als Aufenthaltsräume nach Bayr. Bauordnung genehmigungsfähig erscheinen.

Die Dachgeschosswohnung hat einen unattraktiven Zugang an der Seite der Garage und verschachtelten Zuschnitt, Zugang zur Wohnung über die Küche als Durchgangszimmer.

Zubehörräume für die beiden Wohneinheiten sind laut Plan im Keller und im Speicher über der Garage ausreichend gegeben.

Trotz der konzeptionellen Mängel erscheint die Nachfrage auch nach solchen Wohnungen als Mietwohnungen gegeben, stark beeinflusst durch den Mangel an bezahlbarem Wohnraum in der Region.

Bei Erwerb des Objektes zur Eigennutzung ist ein Veränderung der Grundrisslösung anzunehmen, Kosten dafür bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

4.3 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den augenscheinlich von außen erkennbaren, vorgefundenen Zustand. Die Fotodokumentation ist zudem Bestandteil der nachfolgenden Baubeschreibung.

Konstruktion

gewöhnliche Massivbauweise

Außenwände

Mauerwerk, verputzt ohne Vollwärmeschutz

Fundamente

objekttypisch massiv

Dach/Dachform

Satteldach

Dachtragwerk

zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl

Dacheindeckung

Dachsteine

Entwässerung

übliche Dachentwässerung

Haustechnik

üblicher Standard mit Zentralheizung angenommen

Ausbau

üblicher Ausbaustandard angenommen

Treppe

angewendete Treppe zwischen Keller und EG
einläufige Treppe zum DG

Fenster

isolierverglaste Fenster (offensichtlich Kunststoff und Holz) mit
außenliegende Jalousien

Sanitärausstattung objekttypische Ausführung

Sonstiges Doppelgarage in Mauerwerksbauweise, Kipptor

4.4 Baulicher Zustand

Das Objekt hat äußerlich einen normal gepflegt und instandgehaltenen Zustand.

Bei der Besichtigung von außen wurde festgestellt:

- in den letzten Jahren keine relevanten Modernisierungen
- kleinere Anstrich- und Putzmängel
- abgewitterte Holzteile
- vermooste / abgewitterte Dacheindeckung

Der Verkehrswert bezieht sich auf den vorgefundenen Zustand und Bestand.

4.5 Außenanlagen / Freiflächen

Das Grundstück ist in dem Bereich, der von außen besichtigt werden konnte, gepflastert. Eine Einfriedung mit Toranlage ist vorhanden.

4.6 Beurteilung

Insgesamt handelt es sich um ein etwa 30 Jahre altes Wohnhaus mit Doppelgarage, nach Umbau zum Zweifamilienhaus mit konzeptionellen Mängeln hinsichtlich Grundrisse.

Der vorgefundene Zustand drückt sich in der Auswahl der Vergleichsobjekte und den Parametern zur Adaption aus, gesonderte Ansätze sind nicht notwendig.

Siehe auch Fotodokumentation.

5. Wertermittlungsverfahren Verkehrswert

5.1 Definition Verkehrswert

§ 194 BauGB:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

5.2 Verfahren

Für bebaute und unbebaute Grundstücke stehen gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) im Wesentlichen drei Bewertungsverfahren zur Verfügung.

Vergleichswertverfahren

Die Grundlagen des Vergleichswertverfahrens werden in den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV beschrieben. Allgemein hat sich das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Bodenwerten, Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern durchgesetzt. Es basiert auf dem unmittelbaren Vergleich bekannter, möglichst zeitnaher Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke.

Im vorliegenden Fall wird das Vergleichswertverfahren maßgeblich angewendet, gerade auch weil genügend Vergleichsdaten für die Objektart Wohnhaus mit Doppelgarage für eine Wertableitung vorliegen.

Ertragswertverfahren

Die Grundlagen des Ertragswertverfahrens sind in den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV beschrieben. Als Berechnungsgrundlage dient der marktüblich erzielbare Ertrag.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken, die üblicherweise dem Eigentümer zur Ertragszielung dienen. Auf dem Immobilienmarkt hat es sich durchgesetzt für die Preisfindung von vermieteten und renditeorientierten Immobilien

Da Ein- und Zweifamilienhäuser von der Mehrzahl potenzieller Erwerber nicht als Kapitalanlage zur Vermietung erworben werden, wird das Ertragswertverfahren nicht angewendet.

Sachwertverfahren

Die Grundlagen des Sachwertverfahrens sind in den §§ 35 bis 39 der ImmoWertV beschrieben. Bei dem Sachwert handelt es sich um die Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der Gebäude und dem Wert der Außenanlagen, marktangepasst mit einem Sachwertfaktor.

Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für die Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken, die üblicherweise für Eigennutzung, insbesondere für Wohnzwecke, gebaut und gekauft werden, wie z.B. Einfamilienhäuser, wenn nicht genügend Vergleichsfälle vorliegen. Im vorliegenden Fall wird kein Sachwert ermittelt, da er nur in Verbindung mit einem Sachwertfaktor zutreffend wäre, der vom zuständigen Gutachterausschuss aber nicht ermittelt wird. Zudem ist die Datenlage von Vergleichsfällen gut.

6. Ermittlung des Vergleichswertes

6.1 Ausgangssituation

Die Preisbildung bei Standardobjekten wie freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern oder auch vergleichbar großen Doppelhaushälften/ und Reihenhäusern erfolgt durch die Marktteilnehmer immer dann im Vergleich mit bekannten Kaufpreisen vergleichbarer Einheiten, wenn im relevanten Teilmarkt genügend Transaktionen bekannt sind.

Dabei werden Kaufpreise solcher Objekte herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen. Es spielen insbesondere folgende Merkmale eine Rolle:

- die Lagekomponente / Lage im Ortsgebiet
- Größe des Grundstücks
- Wohnwert und Wohnfläche
- Grundriss und Zimmerzahl
- Zustand, Ausstattung und Modernisierungsgrad
- Verfügbarkeit (vermietet/unvermietet).

Beim zu bewertenden Haus handelt es sich um ein zum Zweifamilienhaus umgebautes Einfamilienhaus Baujahr 1993, mit mittlerem Ausstattungsstandard, normalem Pflegezustand und rund 150 m² Wohnfläche laut Plan in einer kleinteiligen Wohnsiedlung eines Ortsteils der Gemeinde Fahrenzhausen im Landkreis Freising.

Die Grundrisslösung wird in einem Umfeld mit Nachfrageüberhang trotz konzeptioneller Schwäche akzeptiert, Stellplätze und Zubehörflächen sind laut Plan vorhanden.

Insgesamt handelt es sich um einen zustands- und ausstattungsbedingt mittleren Wohnwert.

6.2 Marktgeschehen

Fahrenzhausen ist mit seinen dörflichen Ortsteilen ein Wohnstandort im Landkreis Freising, im Einzugsgebiet von München.

Der Eigentumsmarkt ist generell von Nachfrage gekennzeichnet, auch wenn seit der Zinswende und Beginn des Kriegs in der Ukraine seit 2022 keine Preissteigerungen, tendenziell eher Preisrückgänge zu verzeichnen sind.

6.3 Vergleichspreise

Das Vergleichswertverfahren berücksichtigt bekannte, tatsächlich bezahlte Kaufpreise von Objekten, die so ausgewählt wurden, dass deren wertbestimmende Eigenschaften möglichst genau mit dem Bewertungsgegenstand übereinstimmen.

Es wird dabei auf die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zurückgegriffen, in der die Daten aller Erwerbsvorgänge im relevanten Gebiet gesammelt werden.

Auszug aus der Kaufpreissammlung
des Gutachterausschusses

Die ausgewählten Kaufpreise von vergleichbaren Verkäufen werden nachfolgend anonymisiert verwendet:

| lfd. Nr. | Datum | Kaufpreis EUR | Kaufpreis EUR/m ² |
|----------|-------|---------------|------------------------------|
| 1 | 2020 | 950.000 | 6.463 |
| 2 | 2020 | 778.000 | 6.224 |
| 3 | 2021 | 583.000 | 3.836 |
| 4 | 2021 | 981.000 | 7.546 |
| 5 | 2022 | 1.090.000 | 6.264 |
| 6 | 2022 | 680.000 | 4.533 |
| 7 | 2022 | 905.000 | 5.419 |
| 8 | 2022 | 1.100.000 | 5.556 |
| 9 | 2023 | 854.000 | 4.744 |
| 10 | 2023 | 1.300.000 | 6.500 |

6.4 Kaufpreisauswertung

Alle Vergleichsobjekte sind Wohnhäuser mit vergleichbarem Nutzwert, die dem Verfasser hinsichtlich Ortslage, Wohnfläche und Grundstücksgröße, Baujahr, Modernisierungsgrad/Zustand, vermieteter oder unvermieteter Zustand, Umfang an Zubehörräumen und Stellplätzen sowie sonstiger Umstände genau bekannt sind.

Die Vergleichsobjekte wurden am 14.04.2024 persönlich vom Sachverständigen anonym von außen besichtigt und ein Abgleich mit den vom Gutachterausschuss mitgeteilten Objektdaten (Auswertung des Fragebogens zum Zustand etc.) vorgenommen sowie ggfs. Korrekturen oder Ergänzungen vorgenommen.

Alle Verkaufsfälle beziehen sich auf den Ankauf von Bestandsobjekten aus Baujahren ab Mitte der 1980er Jahre, überwiegend jedoch 1990er Jahre bis 2000. Alle Objekte wurden in einer für das Baujahr üblichen Bauweise errichtet und können damit der Baujahresgruppe des Bewertungsobjekts mit grundlegend vergleichbaren Ausstattungen zugeordnet werden.

Die verwendeten Vergleichsfälle betreffen Häuser mit vergleichbarem oder ähnlichem Zustand und geringem Modernisierungsgrad.

Die angegebenen Kaufpreise beziehen sich alle auf Häuser mit Garage, insofern vergleichbar mit dem Bewertungsobjekt.

Wertbeeinflussende Mietverhältnisse sind nur in einem Fall (Kauffall Nr. 3) bekannt, alle anderen Objekte wurden laut Kaufpreissammlung unvermietet und frei verfügbar veräußert.

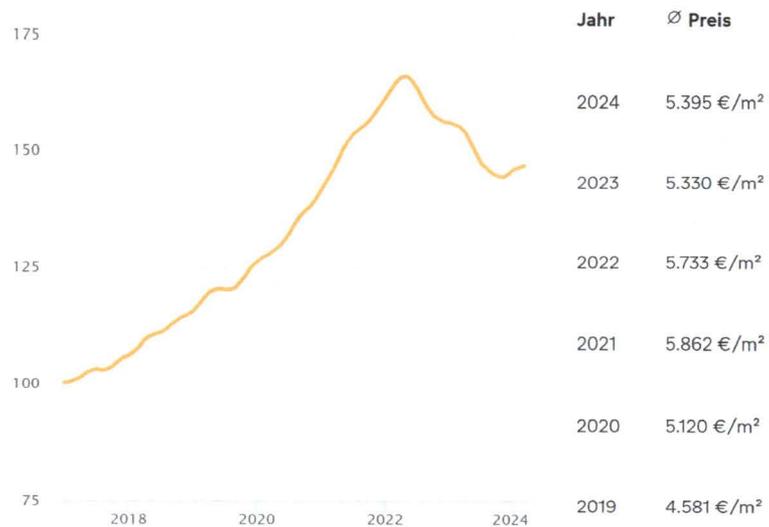
Aus Gründen der Vergleichbarkeit wird der rechnerische, vorläufige Vergleichswert für unvermieteten, frei verfügbaren Zustand ermittelt. Für den Kauffall Nr. 3 erfolgt daher eine sachverständig bemessene Anpassung.

Der vermietete Zustand des Bewertungsobjektes wirkt sich wertbeeinflussend aus, was im Kap. „Verkehrswert“ unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG“ separat berücksichtigt wird.

Preisentwicklung

Die Kauffälle stammen aus den Jahren 2020 bis 2023. Die Kaufpreisentwicklung ist bei unmittelbaren Preisvergleichen grundsätzlich zu beachten, insbesondere in einem Marktgeschehen mit sich verändernden Preisen. Zur Preisentwicklung von Wohnhäusern (EFH/ZFH, auch DHH, RH) in Fahrenzhausen sind dem Verfasser keine amtlichen Auswertungen oder Indexreihen bekannt. Es wird daher ersatzweise auf Veröffentlichungen von online-Immobilienbörsen zurückgegriffen, die die Preisänderungen der angebotenen Objekte wiedergeben.

Dazu veröffentlicht „Immowelt“ online nachfolgende Graphik mit jährlichen Angaben des Durchschnittspreises in Fahrenzhausen:



Es ist grundsätzlich zu beachten, dass sich die skizzierten Preissteigerungen auf Angebotspreise beziehen, nicht auf verhandelte und beurkundete Kaufpreise. Sie bilden die Situation auf dem Immobilienmarkt dennoch gut ab.

Auch die vom Verfasser aus eigener überregionaler Tätigkeit beobachteten Preisentwicklungen decken sich mit diesen Zahlen und anderen Veröffentlichungen.

Etwa seit Ende 2021 lässt sich beobachten, dass analog zu den signifikant gestiegenen Kapitalmarktzinsen, aber auch im Zusammenhang mit den Auswirkungen des Russland-Ukraine-Kriegs die Immobilienpreise nicht mehr steigen, vereinzelt preislich nachlassen und die Vermarktungsdauern erkennbar länger geworden sind. Auch die Graphik verdeutlicht diesen Umstand durch den Knick im Jahr 2022.

Für die Bewertung wird daraus nachfolgende Preisentwicklung abgeleitet:

| Zeitraum | Ø Preis m ² 2024 | Ø Preis m ² bei Kauf | Faktor Preis-anpassung |
|-------------------|-----------------------------|---------------------------------|------------------------|
| von 2020 bis 2024 | 5.395 EUR | 5.120 EUR | 1,05 |
| von 2021 bis 2024 | 5.395 EUR | 5.862 EUR | 0,92 |
| von 2022 bis 2024 | 5.395 EUR | 5.733 EUR | 0,94 |
| von 2023 bis 2024 | 5.395 EUR | 5.330 EUR | 1,01 |

Eine weitere Differenzierung wird wegen ungesicherter statistischer Datenlage und des zu erwartenden geringen Einflusses nicht vorgenommen.

Lage Alle Objekte liegen in Orten im westlichen Landkreisgebiet, die Vergleichbarkeit der Lagequalitäten ist grundsätzlich gegeben.

Kauffall Nr. 2 liegt besonders nahe an Freising, dieser Lagevorteil wird in Form eines Abschlags von sachverständig beurteilten 10 % ausgeglichen. Kauffall Nr. 6 liegt in einer von Verkehrslärm dauerhaft benachteiligten Lage, dieser Nachteil wird in Form eines Zuschlags von sachverständig bemessenen 10 % ausgeglichen.

Eine ergänzende Anpassung von Lagevor- oder -nachteilen ist nicht notwendig.

Größe Alle Häuser haben grundsätzlich für Ein- und Zweifamilienhäuser übliche Wohnflächen. Im Einzelfall wurde eine Anpassung vorgenommen, um den Umstand auszudrücken, dass große Häuser i.d.R. geringere Preise je m² erzielen als kleine Objekte. Der Zuschlag von 3 % wird vom Sachverständigen im Hinblick auf Marktbeobachtungen als marktgerecht angesehen.

Struktur Die Käufälle Nrn. 1 und 2 betreffen Fertighäuser aus den frühen 1990er Jahren. Solche Häuser haben tendenziell eine geringere Gesamtlebensdauer als herkömmlich errichtete Massivbauten. Dies wird durch einen Zuschlag unter „Objektstruktur“ bereinigt.

Sonstige Besonderheiten, die in Form von Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen wäre, sind nicht erkennbar.

Tabellarisch ausgewertet ergeben sich folgende angepasste Kaufpreise:

| lfd. Nr. | Datum | Kaufpreis EUR/m ² | Wohnfläche m ² | Anpassung Preisentwicklung | Anpassung Lage | Anpassung Größe | Anpassung Objektstruktur | modifizierter Kaufpreis EUR/m ² |
|----------|-------|------------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------|-----------------|--------------------------|--|
| 1 | 2020 | 6.463 | 147 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,03 | 6.989 |
| 2 | 2020 | 6.224 | 125 | 1,05 | 0,90 | 1,00 | 1,03 | 6.058 |
| 3 | 2021 | 3.836 | 152 | 0,92 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 3.882 |
| 4 | 2022 | 7.546 | 130 | 0,92 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 6.942 |
| 5 | 2022 | 6.264 | 174 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 5.889 |
| 6 | 2022 | 4.533 | 150 | 0,94 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 4.687 |
| 7 | 2022 | 5.419 | 167 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 5.094 |
| 8 | 2022 | 5.556 | 198 | 0,94 | 1,00 | 1,03 | 1,00 | 5.379 |
| 9 | 2023 | 4.744 | 180 | 1,01 | 1,00 | 1,03 | 1,00 | 4.936 |
| 10 | 2023 | 6.500 | 200 | 1,01 | 1,00 | 1,03 | 1,00 | 6.762 |

**Ergebnis der
Kaufpreisauswertung**

Zahl und Art der Vergleichspreise eignen sich für eine aussagekräftige Ableitung (direkter Preisvergleich).

Die im Wege des interqualitativen und intertemporalen Abgleichs gleichnamig gemachten Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke weichen in einem gewissen Umfang immer noch voneinander ab, ohne dass diese Streuung der Kaufpreise auf bestimmte Umstände zurückgeführt werden kann. Hierfür sind vielmehr Zufälligkeiten verantwortlich, die für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr durchaus kennzeichnend sind. Denn in einem freien Grundstücksmarkt spielen regelmäßig auch Zufälligkeiten z.B. in Bezug auf subjektive Anschauungen der Vertragsparteien und ihr Verhandlungsgeschick eine Rolle, selbst wenn ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nicht zum Tragen gekommen sind.

Aggregation der Vergleichspreise

Die gleichnamig gemachten Kaufpreise sind deshalb in geeigneter Weise zusammenzufassen, um daraus den am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis des Grundstücks und damit den Vergleichs- und Verkehrswert abzuleiten. Dabei müssen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse unterstellt werden, wenn ein Vergleichspreis von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweicht. Um dies festzustellen, werden statistische Methoden angewendet. Die Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern geht bei alledem mit der Ableitung des Verkehrswertes durch Aggregation der Vergleichspreise einher.

Zur Aggregation der gleichnamig gemachten Kaufpreise werden i.W. zwei statistische Rechentechniken angewendet:

Arithmetisches Mittel

Statistisch gesehen ist das arithmetische Mittel der „erwartete“ Marktwert (Verkehrswert), d.h. der Erwartungswert. Das arithmetische Mittel errechnet sich aus der Summe der angepassten Kaufpreise geteilt durch die Zahl der Stichprobe (Zahl der Vergleichsfälle).

Damit errechnet sich das arithmetische Mittel zu rund 5.662 EUR/m².

Median

Als Median bezeichnet man den Zentralwert, der sich als Mittelwert der aufgereihten Beobachtungsgrößen (angepassten Kaufpreise) ergibt. Eine wichtige Eigenschaft des Medians ist Robustheit gegenüber Ausreißern.

Der Median gehört zur Gruppe der Quantile und kann auch als ½-Quantil (oder 50%-Perzentil) betrachtet werden.

Der Median liegt im Bewertungsfall bei rd. 5.634 EUR/m², d.h. die Hälfte der Kaufpreise liegt unter diesem Wert, die andere Hälfte darüber. Der Median bestätigt in seiner Größenordnung das arithmetische Mittel.

Prüfung auf „Ausreißer“

Das wohl wichtigste Kriterium für die Identifizierung von Kaufpreisen, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, stellt eine erhebliche Abweichung eines einzelnen Kaufpreises gegenüber dem Mittelwert dar.

Kleiber empfiehlt in seinem Standardwerk „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ die Anwendung der sog. 2-Sigma-Regel, die Kaufpreise ausschließt, die um mehr als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert abweichen.

Die Standardabweichung ergibt sich zu rund 1.047 EUR/m² (berechnet gemäß Excel, auf Abdruck des Rechenschemas wird verzichtet).

Bei Anwendung der 2-Sigma-Regel ergibt sich eine Bandbreite um arithmetisches Mittel (5.662 EUR/m²) von ca. 3.568 bis 7.756 EUR/m², innerhalb der alle angepassten Kaufpreise liegen.

6.5 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich aus den vorstehenden Auswertungen.

Der nachfolgend ermittelte Vergleichswert ist daher der „vorläufige Vergleichswert“ nach dem Modell der ImmoWertV.

Unter Berücksichtigung der vorstehend erläuterten Auswertungen und Überlegungen, der offensichtlichen Objekteigenschaften und Unwägbarkeiten erscheint ein Vergleichswert in Höhe von

5.650 EUR/m²

angemessen, unter sachverständiger Abwägung von arithmetischem Mittel und Median.

Damit ergibt sich

| | |
|---|--------------------------|
| Wohnfläche | 150 m ² |
| x vorläufiger Vergleichswert/m ² | 5.650 EUR/m ² |
| vorläufiger Vergleichswert | 847.500 EUR |

7. Verkehrswert

7.1 Zusammenfassung

Bewertungsgegenstand ist ein Wohnhaus mit etwa 150 m² Wohnfläche (laut Plan zwei Wohneinheiten) mit Doppelgarage, Baujahr um 1993. Relevant wertsteigernde Modernisierungen sind nicht erkennbar. Das Objekt liegt in einer kleinteiligen Wohnsiedlung im Ortsteil Bergfeld von Fahrenzhausen (Landkreis Freising).

Die Bebauung hat äußerlich normal gepflegt und instand gehaltenen Zustand bei bauzeitgemäßem Ausstattungsstandard.

Auf der Grundlage von vergleichbaren Bestandsobjekten wurde ein vorläufiger Vergleichswert von 847.500 EUR ermittelt.

7.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Derartige Objekte (Standard-Ein- und Zweifamilienhäuser) werden auf dem Grundstücksmarkt nach dem Vergleichswert unter Berücksichtigung von Marktlage und sonstigen besonderen Merkmalen gehandelt und von Eigennutzern erworben.

Ein Erwerb zur Kapitalanlage ist im Hinblick auf Lage und Objektstruktur nur bedingt vorstellbar, Renditeüberlegungen sind insofern nicht preisbestimmend.

Marktanpassung

Gemäß ImmowertV § 7 sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bereits in der Vergleichswertableitung und den angewendeten Bewertungsparametern berücksichtigt. Eine separate Marktanpassung gemäß ImmoWertV § 7 ist daher nicht erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Gemäß ImmowertV § 8 (3) sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Im gegenständlichen Fall liegen außer der die freie Verfügbarkeit einschränkenden Vermietungssituation keine bekannten Besonderheiten vor, die einer separaten Betrachtung bedürfen.

Werteinfluss Vermietung

Ein- und Zweifamilienhäuser werden i.d.R. zur Eigennutzung erworben. Vermietete Objekte werden in solchen Fällen wegen der fehlenden freien Verfügbarkeit zu geringeren Preisen gehandelt als unvermietete Objekte.

Der Preisabschlag bemisst sich dabei an den Bedingungen des vorhandenen Mietverhältnisses (Miethöhe, Mietdauer, gesetzliche Kündigungsmöglichkeiten).

Im vorliegenden Fall liegt nur für einen Teilbereich ein Mietvertrag vor (Obergeschoss, dort Wohnung mit 56 m² zu 700 EUR monatlich netto kalt, unbefristeter Wohnraummietvertrag seit Okt. 2023). Laut Angabe sind alle Bereiche des Objektes vermietet, dazu wurden jedoch keine Verträge vorgelegt.

Insgesamt erscheint die Nutzungssituation (Vermietung) im Hinblick auf die auf dem Briefkasten genannten Namen unübersichtlich.

Verschiedene Untersuchungen zum Preisunterschied vermieteten und nicht vermieteten Wohnraums haben ergeben, dass vermieteter Wohnraum mit einem Abschlag gehandelt wird. Der Gutachterausschuss der Stadt München nennt für Eigentumswohnungen z.B. durchschnittlich rund 8 % Abweichung. Die Abweichung vom üblichen Kaufpreis bei freier Verfügbarkeit wird dabei im Wesentlichen von der Miethöhe, der Dauer der Mietbindung sowie der Beurteilung von Kündigungsmöglichkeiten durch den Eigentümer beeinflusst.

Zur Berücksichtigung des Nachteils der freien Verfügbarkeit, der Unsicherheiten einer Beendigung von vermutlich mehreren Mietverhältnissen nimmt die Mehrzahl potenzieller Erwerber einen Wertabschlag vor, der sachverständig mit 75.000 EUR eingeschätzt wird (rund 9 % vom vorläufigen Vergleichswert für das frei verfügbare Objekt).

Nachrichtliche Information: Im Hinblick auf den Bewertungsanlass „Aufhebung der Gemeinschaft“ stehen einem Ersteher üblicherweise keine besonderen Kündigungsmöglichkeiten nach § 57a ZVG zu.

Verkehrswert

Der Verkehrswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert nach Marktanpassung und Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sowie Rundung, ergänzende Zu- oder Abschläge sind nicht vorzunehmen.

| | |
|---|--------------------|
| vorläufiger Vergleichswert | 847.500 EUR |
| Marktanpassung | nicht erforderlich |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | |
| Abschlag Vermietung | - 75.000 EUR |
| Rundung | - 2.500 EUR |
| Verkehrswert | 770.000 EUR |

Unter Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale ergibt sich der lastenfreie Verkehrswert nach „boG“ und nach Rundung für die mit einem Wohnhaus mit Garage bebauten Flurstücke 2409/6 und 2409/43 Gemarkung Großnöbich, Josef-Hörl-Straße 11a in 85777 Fahrenzhausen zum Wertermittlungstichtag 18.03.2024 zu

770.000 EUR

in Worten: Siebenhundertsiebzigttausend EUR.

Information zur Kaufpreisaufteilung:

In der Schätzungsanordnung wurde um Angabe einzelner Werte für beide Versteigerungsobjekte (Flurstück 2409/6, bebaut mit dem Wohnhaus inkl. Garage und Flurstück 2409/43, unbebaute Verkehrsfläche) gebeten.

Der Wertanteil des unbebauten Flurstücks 2409/43 kann überschlägig so abgeschätzt werden:

Grundstücksfläche 90 m², daran ½ Bruchteilseigentum ergibt 45 m²,
Bodenrichtwert für Bergfeld/Großnöbich: 1.150 EUR/m² zum
01.01.2022, baureife Wohnbaufläche mit WGFZ = 0,5

Ausgehend von 1.000 EUR/m² zum Stichtag nach überschlägiger
konjunktureller Anpassung werden im Hinblick auf die Nutzung „private
Stichstraße“ lediglich ergänzend im Zusammenhang mit einem
Hauptobjekt 20 % als angemessen erachtet: 45 m² x 1.000 EUR/m² x 0,2
= 9.000 EUR.

Damit ergeben sich folgende Einzelwerte:

- Flurstück 2409/6: 761.000 EUR
- Flurstück 2409/43: 9.000 EUR.

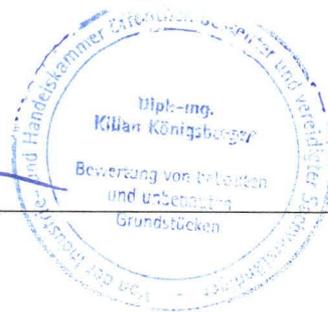
8. **Verfasser**

Keber Königsberger Sachverständige GmbH & Co. KG
Kattowitzer Straße 12
84028 Landshut

Landshut den 18.04.2024

Verfasser

Kilian Königsberger





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Freising

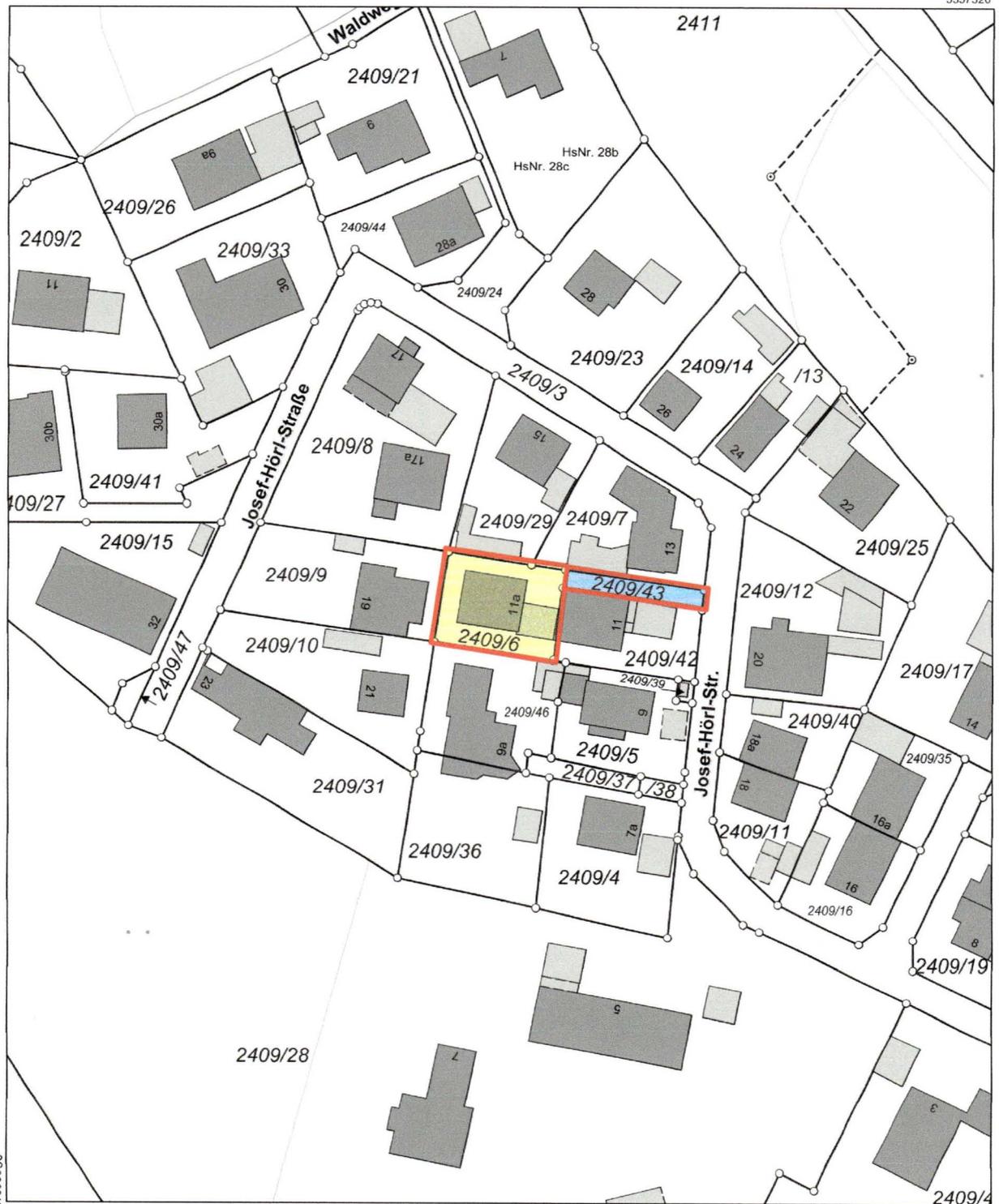
Domberg 20
85354 Freising

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

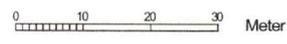
Erstellt am 20.02.2024

Flurstück: 2409/6
Gemarkung: Großnöbach

Gemeinde: Fahrzenhausen
Landkreis: Freising
Bezirk: Oberbayern



5357300
32690340

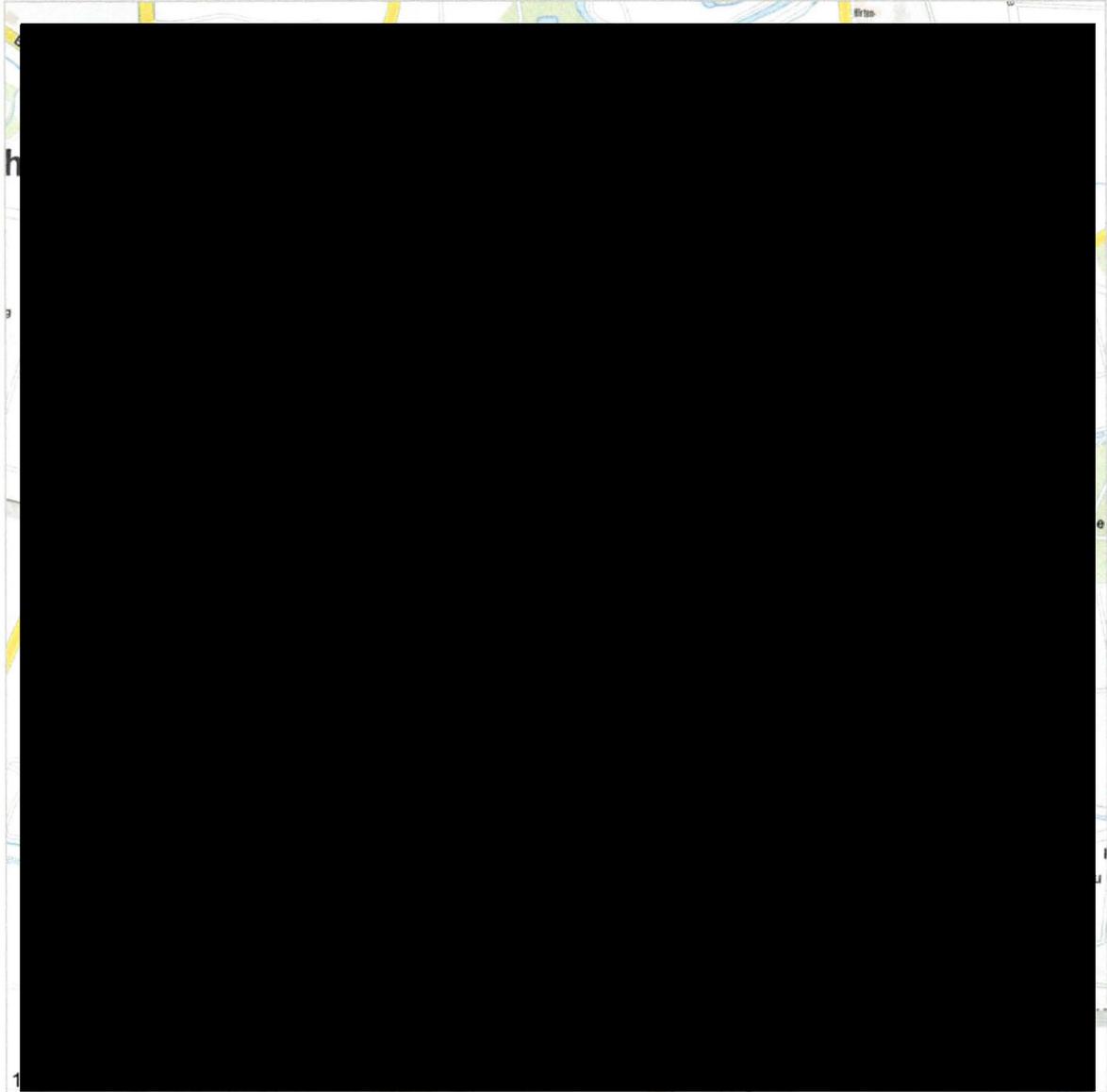


Regionalkarte MairDumont

85777 Fahrenzhausen, Josef-Hörl-Str. 11 a



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0



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 Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 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: 2024

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02626781 vom 15.04.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

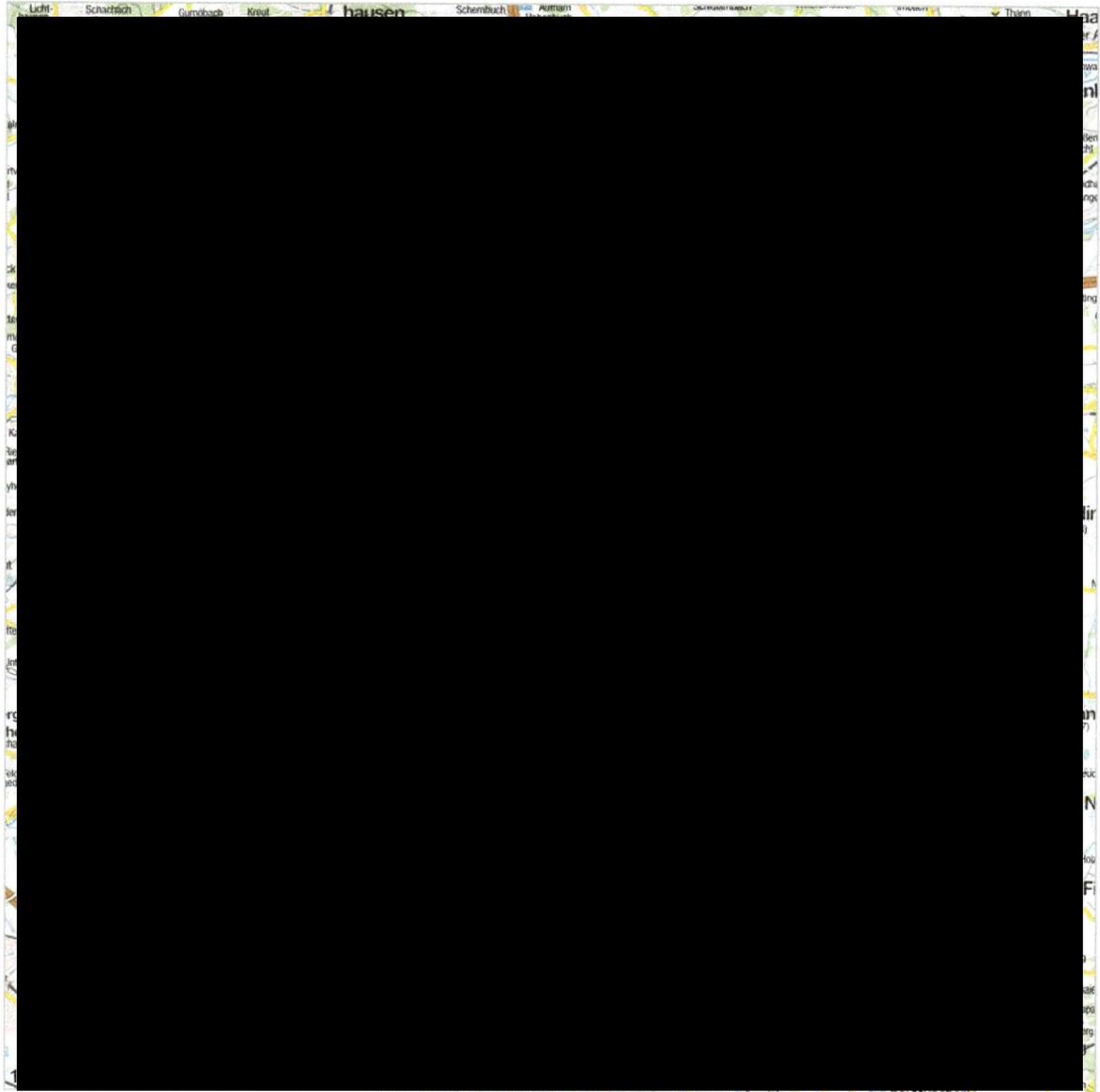
Seite1

Übersichtskarte MairDumont

85777 Fahrenzhausen, Josef-Hörl-Str. 11 a



geoport



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

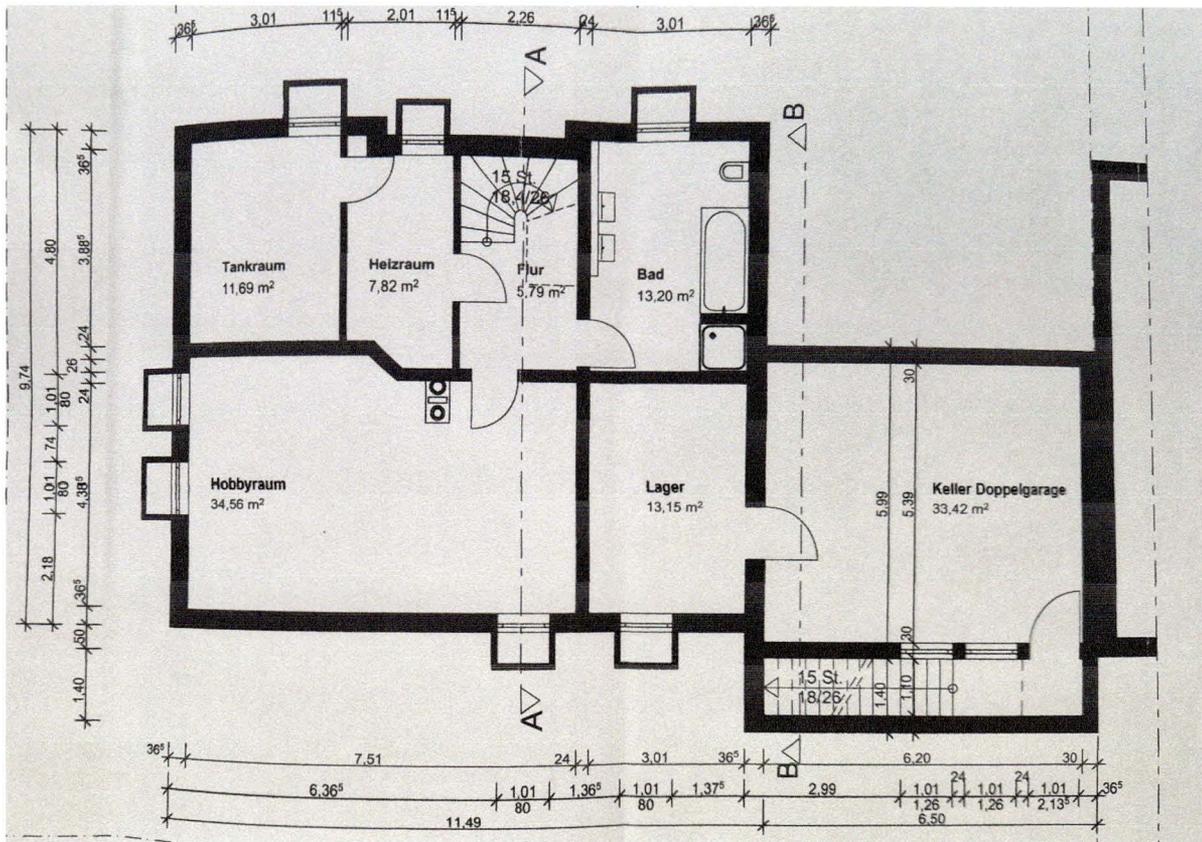
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

on-geo

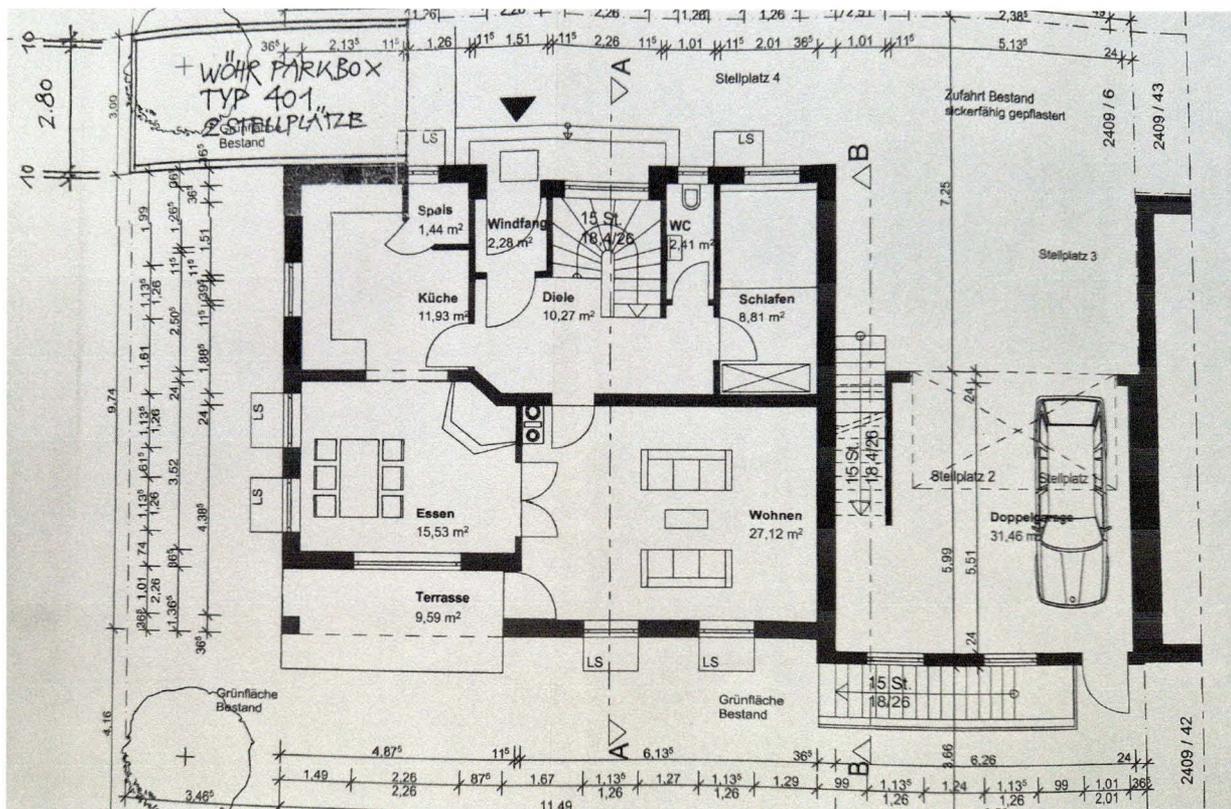
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02626781 vom 15.04.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite1

Kellergrundriss unmaßstäblich



Erdgeschossgrundriss unmaßstäblich



Fotodokumentation

1 - Bewertungsobjekt



2 - Doppelgarage



3 - Zufahrt





4 - Umgebung Blick Richtung Süden



5 - Umgebung Blick Richtung Norden

