

**DIPL. - ING. WERNER HAUBOLD**



VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER  
FÜR NIEDERBAYERN IN PASSAU ÖFFENTLICH  
BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER  
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN  
UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

84034 LANDSHUT  
INNERE REGENSBURGER STR. 5  
TELEFON NR. : 0871 / 4303818  
TELEFAX NR. : 0871 / 9664061  
Email: ing.haubold@t-online.de

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

des bebauten Erbbaurechts

in 85354 Freising, Rosenstraße 5

FINr. 1682/18, Gemarkung Freising



**Auftraggeber: Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht**

**AZ: 2 K 2 / 24**

**Wertermittlungstichtag: 30.10.2024**

**Verkehrswert: 275.000,-- €**

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt und 6 Anlagen insgesamt 54 Seiten.  
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Unterzeichnenden.

Erstellungsdatum: 30.10.2024

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines .....	4
2. Arbeitsunterlagen.....	4
3. Rechtliche Gegebenheiten.....	5
3.1 Grundbuchdaten.....	5
3.2 Beurteilung der Lasten Abteilung II des Grundbuches .....	6
3.3 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück.....	6
3.4 Vermietung und Verpachtung .....	6
4. Allgemeine Angaben.....	7
5. Beschreibung des Grundbesitzes .....	8
5.1 Lage und Umgebung.....	8
5.2 Grundstücksbeschreibung .....	10
5.2.1 Topographie.....	10
5.2.2 Baurecht .....	10
5.2.3 Erschließung.....	11
5.2.4 Bodenbeschaffenheit .....	11
5.2.5 Denkmalschutz .....	11
5.2.6 Überschwemmungsgefahr .....	11
5.2.7 Energieausweis.....	12
6. Baubeschreibung .....	12
6.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung .....	12
6.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen.....	13
6.3 Außenanlagen .....	14
6.4 Beurteilung .....	14
7. Wertermittlung .....	16
7.1 Wertermittlungsverfahren .....	16
7.2 Auswahl des Verfahrens.....	17
7.3 Sachwert .....	18
7.3.1 Bodenwert.....	19
7.3.1.1 Daten des Erbbaurechts .....	21
7.3.1.2 Bodenwertanteil des Erbbaurechts .....	21
7.3.2 Gebäudewerte .....	23
7.3.3 Sachwertzusammenstellung .....	25
7.3.4 Marktanpassung .....	26
7.4 Ertragswert.....	27
7.4.1 Bewertungsbasis.....	28
7.4.2 Rohertrag.....	28

7.4.3 Bewirtschaftungskosten .....	29
7.4.4 Ermittlung des bewertungsrelevanten Baualters / der Restnutzungsdauer.....	29
7.4.5 Liegenschaftszinssatz.....	29
7.4.6 Berechnung des Ertragswerts.....	31
7.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	32
7.6 Verkehrswert .....	33
8. Anlagen .....	34

## **1. Allgemeines**

Vom Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht wurde der Unterzeichnende gemäß Beschluss vom 27.03.2024 mit der Verkehrswertschätzung des bebauten Erbbaurechts in 85354 Freising, Rosenstraße 5, FINr. 1682/18 der Gemarkung Freising beauftragt.

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

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Fertigstellung des Gutachtens, der 30.10.2024.

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

## **2. Arbeitsunterlagen**

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000.
- Baupläne (nicht maßstabgetreu).
- Eigene, bei einer Ortsbesichtigung am 09.07.2024 gemachte Aufzeichnungen. Das zu begutachtende Anwesen konnte, bis auf die Garage, ohne Einschränkungen besichtigt werden. Bei der Ortsbesichtigung waren die Erbbaurechtsberechtigte, der Gläubiger mit Rechtsanwältin sowie der Unterzeichnende mit Mitarbeiterin Frau Kornelia Förster (Zertifizierte Immobiliengutachterin (DIA)) anwesend.
- Grundbuchauszug vom 18.01.20214 in beglaubigter Abschrift.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamts Freising vom 05.01.2024.
- Erbbaurechtsvertrag vom 23.03.1953 (URNr. 530, Notar Josef Innerlohner in Freising).
- Eintragsbewilligung zum Nießbrauch vom 07.11.2001 (URNr. 2273, Notar Rückerl in Freising).
- Recherchen bei der Stadtverwaltung Freising zur Abklärung des Baurechts.
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Freising.
- Einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte des Unterzeichnenden.

Die Wertermittlung ist im Rahmen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der derzeit gültigen Fassung gehalten.

**3. Rechtliche Gegebenheiten**

**3.1 Grundbuchdaten**

Der zu begutachtende Grundbesitz ist vorgetragen im Erbbaugrundbuch des Amtsgerichtes Freising für die Gemarkung Freising, Blatt 21273 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum 18.01.2024 wie folgt beschrieben:

**Bestandsverzeichnis:**

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>
1	2	a/b	c	4		
1	-	1682/18	Rosenstr. 5, Gebäude- und Freifläche	6	45	
eingetragen in Abt. II Nr. 1 auf die Dauer von 99 Jahren seit dem 16.05.1953. Die Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur a) Veräußerung des Erbbaurechts; b) Belastung mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder Reallast. Grundstückseigentümer: <b>Stadt Freising;</b> Wegen des weiteren Inhalts des Erbbaurechts wird auf die Bewilligung vom 23.03.1953 Bezug genommen. Angelegt am 16.05.1953; aus Blatt 6538 hierher übertragen am 20.06.2007.						

**Abteilung I Eigentümer:**

Lfd. Nr. 2      XXX XXX, geb. am XX.XX.19XX

**Abteilung II: Lasten und Beschränkungen:**

1	1	Erbbauzins in Höhe von vierzig 31/100 Deutsche Mark jährlich für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (BVNr. 2, Flst. 1682/18 in Blatt 21271); gemäß Bewilligungen vom 23.03.1953 und 09.12.1958; eingetragen in Blatt 6538 am 16.05.1953; Erhöhung ab 01.01.1959 eingetragen am 22.04.1959 und hierher übertragen am 20.06.2007.  Hoffmann
2	1	Erbbauzins in Höhe von einhundertzweiundvierzig 56/100 Deutsche Mark jährlich für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (BVNr. 2, Flst.1682/18 in Freising Blatt 21271); gemäß Bewilligung vom 07.09.1989; eingetragen in Blatt 6538 am 10.10.1989 und hierher übertragen am 20.06.2007.

3	1	Nießbrauch, bedingt, für [REDACTED] löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 07.11.2001 (URNr. 2273, Notar Rückerl, Freising); eingetra- gen in Blatt 6538 am 14.11.2001 und hierher übertragen am 20.06.2007.  Hoffmann
4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 2 K 2/24); eingetragen am 18.01.2024.

### **Abteilung III:**

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abt. III eingetragen sind, werden bei der Verkehrs-  
wertermittlung nicht berücksichtigt.

### **3.2 Beurteilung der Lasten Abteilung II des Grundbuches**

#### Erbbauzins

Der Erbbaurechtsvertrag vom 23.03.1953 liegt zur Bewertung vor.

#### Nießbrauch

Die vorgetragene Eintragungsbewilligung vom 07.11.2001 (URNr. 2273) liegt zur Bewertung  
vor. Für die Erbbaurechtsberechtigte ist ein Nießbrauch eingetragen.

Die Belastungen werden im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens in diesem Gutach-  
ten nicht berücksichtigt. Die Wertminderungen werden separat ermittelt.

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

Der Eigentümerin sind keine Rechte und Lasten am Grundstück bekannt, die nicht im Grund-  
buch des Grundstückes eingetragen sind, weshalb der Unterzeichnende auf Grund fehlender,  
gegenseitiger Informationen davon ausgeht, dass keine bestehen.

### **3.4 Vermietung und Verpachtung**

Das Bewertungsobjekt wurde zum Wertermittlungsstichtag von der Eigentümerin bewohnt. Ein  
bewertungsrelevantes Mietverhältnis besteht somit nicht:

#### **4. Allgemeine Angaben**

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 des Unterzeichnenden nicht überprüft. Hierzu wären entsprechende Sonderfachleute einzuschalten.

Zur Bewertung wird ein baualtersentsprechender Schallschutz angenommen, Messungen zum tatsächlichen Schallschutz wurden nicht durchgeführt. Bei älteren Bauten ist naturgemäß mit baualtersentsprechend geringerer Schalldämmung zu rechnen.

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 Wasserverunreinigungen, 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.

## **5. Beschreibung des Grundbesitzes**

### **5.1 Lage und Umgebung**

#### **Basisdaten:**

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Freising
Stadt:	Freising

Das zu begutachtende Erbbaurecht befindet sich in der oberbayerischen, großen Kreisstadt Freising an der Rosenstraße Nr. 5

#### **Makrolage:**

Freising ist Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises, liegt etwa in der Mitte zwischen München und Landshut und grenzt im Norden an das Gelände des Flughafens Franz-Josef-Strauß an.

Die Landeshauptstadt München ist ca. 30 km (ca. 30 Autominuten) entfernt. Über die S-Bahnhaltestelle am Freisinger Bahnhof gelangt man zum Münchner Hauptbahnhof in ca. 30 Fahrminuten. Zum Flughafen benötigt man mit dem Bus des MVV (Münchner Verkehrsverbund) nur ca. 10 Fahrminuten. Mit den Autobahnanschlüssen Freising-Süd, -Mitte und -Ost an die Bundesautobahn A 92 (München- Deggendorf), über die man die A 8 (München-Salzburg) oder den Autobahnring A 99 erreicht, ist die Stadt gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Darüber hinaus ist Freising über die Bundesstraßen B11 und B301 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen.

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

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

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

Mit Sport- und Freizeitanlagen, Schwimmbad und Kino sind umfangreiche Freizeitangebote gegeben. Vöttinger Weiher, Pullinger Weiher oder Stoibermühlsee sowie die Isarauen sind beliebte Naherholungsgebiete. Darüber hinaus bietet Freising ein umfangreiches Kulturangebot an, dazu gehören u.a. fünf Büchereien u.v.m.

### **Bevölkerungsentwicklung:**

Die Bevölkerung der Stadt Freising nimmt durch den 1992 unmittelbar vor der Stadt eröffneten Flughafen München, der Nähe zur Landeshauptstadt München und durch das Hochschul- und Wissenschaftszentrum Weihenstephan seit Jahren stetig zu. Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Freising bis zum Jahr 2037 ein moderates Bevölkerungswachstum in Höhe von 3,0 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert.

Freising ist nach München die zweitgrößte Stadt in der Planungsregion München und zählt rd. 49.500 Einwohner (Stand: 30.06.2023).

Quelle: Wikipedia, [www.freising.de](http://www.freising.de)

### **Mikrolage:**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet, rd. 350 m nördlich der Münchener Straße und der Bahnlinie sowie rd. 50 m südlich der Gartenstraße.

Das Stadtzentrum (Obere und Untere Hauptstraße) mit Läden und Einkaufsmöglichkeiten sowie Dienstleistungsanbietern und Gastronomiebetrieben ist nordöstlich in rd. 1 km Entfernung zu erreichen. Der Bahnhof befindet sich ebenfalls im Nordosten (rd. 800 m Luftlinie). Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Doppelhaushälften und Ein-/Zweifamilienhäusern.

Das Verkehrsaufkommen auf der Rosenstraße beschränkt sich auf Anlieger.

Bezüglich der Lage im Stadtgebiet siehe beiliegende Kopie des Stadtplans im Maßstab 1 : 10.000.

## 5.2 Grundstücksbeschreibung

### 5.2.1 Topographie

Grundstücksgröße laut Grundbuch: 645 m<sup>2</sup>

Grundstückszuschnitt: annähernd rechteckig

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 17 m

Mittlere Grundstückstiefe: rd. 38 m

Das Gelände ist annähernd eben.

Tragfähiger Baugrund ist augenscheinlich vorhanden.

Beeinträchtigungen durch einen hohen Grundwasserstand können nicht ausgeschlossen werden.

### 5.2.2 Baurecht

Gemäß Auskunft der Bauverwaltung der Stadtverwaltung Freising liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohngebiet (W) dargestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan:



Das Grundstück ist mit einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut.

Die Geschossflächenzahl des Bestandes als Maß der baulichen Nutzung liegt laut Anlage bei 0,26.

Bezüglich des Grundstückszuschnitts sowie seiner Bebauung wird auf den, dem Gutachten als Anlage 3 beiliegenden Lageplan verwiesen.

### **5.2.3 Erschließung**

Das Grundstück ist durch die ausgebaute Rosenstraße (Straßendecke mit Asphaltierung und einseitigem Gehweg) sowie durch Kanal, Wasser und Strom erschlossen. Erschließungskosten fallen nach Angabe der Stadtverwaltung nicht mehr an.

### **5.2.4 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.

### **5.2.5 Denkmalschutz**

Laut derzeit vorliegenden Unterlagen (Recherche im Oktober 2023) liegt für das Bewertungsgrundstück und in der näheren Umgebung keine Registrierung als (Boden-)Denkmal vor. Die Registrierung in der Denkmalliste ist nicht abschließend, daher kann das Vorhandensein von (Boden-)Denkmälern nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

### **5.2.6 Überschwemmungsgefahr**

Das Bewertungsgrundstück befindet sich zum Teil in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (HQextrem). Nachfolgend ist ein Auszug des Informationsdienstes BayernAtlas beigefügt.



### **5.2.7 Energieausweis**

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

## **6. Baubeschreibung**

### **6.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung**

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde die Doppelhaushälfte im Jahr 1958 erbaut. Im Jahr 1970 wurde der östliche Wohnzimmeranbau mit Terrassendach errichtet. Seither erfolgten keine wesentlichen baulichen Veränderungen.

Das Wohngebäude ist vollunterkellert und besteht im Übrigen aus Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebauten Dachgeschoss.

Die Nutzung erfolgt als Zweifamilien-Doppelhaushälfte mit jeweils einer 3-Zimmer-Wohnung im Erd- und im Obergeschoss.

#### **Raumkonzept 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss:**

Wohn-/ Esszimmer (Ostausrichtung), Schlafzimmer, Gästezimmer (jeweils Westausrichtung), Küche, Bad, Flur innenliegend.

#### **Raumkonzept 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss:**

Wohnzimmer (Ostausrichtung), Schlafzimmer, Esszimmer (jeweils Westausrichtung), Küche, Bad, Flur innenliegend. Die Dachterrasse (auf dem Dach des EG-Anbaus) mit Ostausrichtung ist vom Wohnzimmer zu betreten.

#### **Wohnflächen lt. Berechnungen in Anlage 5:**

EG-Wohnung	rd. 70 m <sup>2</sup>
DG-Wohnung inkl. Dachterrasse	rd. 54 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>rd. 124 m<sup>2</sup></b>

Im Untergeschoss befinden sich vier Kellerabstellräume unterschiedlicher Größe.

Nördlich des Wohngebäudes steht eine Garage in Massivbauweise (angebaut an das Garagegebäude des nördlichen Nachbargrundstücks).

Bezüglich des Grundrisszuschnitts siehe als Anlage 4 beiliegende Fotokopien des Bauplans.

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

Die nachfolgende Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen groben Überblick über die wesentlichsten Ausstattungsmerkmale vermitteln.

Grundkonstruktion: Massivbauweise; Kellerumfassungswände vermutlich aus Stampfbeton (Wandstärke der Umfassungswände  $d = 24\text{--}36,6$  cm), sonstige Umfassungs- und Zwischenwände aus Ziegel- oder Hohlblocksteinmauerwerk ( $d = 24\text{--}36,6$  cm).

Decken: Holzbalkendecken über EG und OG, Betondecke über KG.

Dach: Satteldachstuhl mit Ziegelpfannendeckung;  
Regenrinnen und Fallleitungen aus verzinktem Blech.

Treppen: Holzwangentreppe mit Holzgeländer;  
Holzeinschubtreppe zum Dachboden;  
Betontreppe zum Keller;  
Wohnhauseingang: Betontreppe mit Metallgeländer.

Fenster: überwiegend Holzverbundfenster, ein Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Natursteinbänke innen, Alufensterbleche außen; z.T. Kunststoffrollos;

Keller: alte Metallfenster mit einfacher Verglasung und Mäusegitter.

Türen: Wohnhauseingang: Holzkonstruktion mit Glasausschnitt;  
Wohnungstüren und im Innenbereich: Sperrholztüren, teils mit Glasausschnitt;  
Keller: einfache Brettertüren.

Böden: unterschiedliche Beläge: Parkett, Teppich, Fliesen, PVC;  
Treppenflur EG und OG: Teppichbelag;  
Dachboden: Holzbretterboden;  
Keller: Estrich.

Decken- und Wand- Fassade mit Putz und Anstrich, teils mit Plattenverkleidung (vermutlich  
behandlung Asbest);  
im Innenbereich Wände und Decken verputzt und gestrichen, Wände z.T. tapeziert;  
Fliesenschild am Küchenarbeitsplatz;  
Wandfliesen halbhoch in den Bädern.

### Technische Installation:

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

Elektro- installation:	Elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind dem Baualter und der Nutzung im unterdurchschnittlichen Umfang vorhanden.
Sanitärinstallation:	Bäder (EG- und OG-Wohnung): Gusswanne, Waschbecken, Stand-WC mit Druckspüler bzw. Tiefspülkasten; Elektro-Boiler im OG. Keller-Waschraum: Waschmaschinenanschluss.
Heizung:	Nachtspeicheröfen, Warmwasserbereitung über Elektroboiler.
Dachterrasse:	Plattenbelag, Metallgeländer.
Garage:	Massivbauweise mit gemauerten, verputzten Wänden; Satteldach mit Ziegelpfannendeckung, Metallkipptor.
Zubehör:	EG und OG-Kücheneinrichtung (ältere Ausstattung, einfachster Standard, Baujahr nicht bekannt): Ober- und Unterschränke, Elektro-Herd mit 4 Kochplatten, Backofen, Spüle, Kühlschrank.

### **6.3 Außenanlagen**

- Einfriedung zur Straße mit Grünhecke und Metalltor, mit Maschendrahtzaun zu den Nachgrundstücken.
- Hauszugang und Garagenzufahrt mit Betonsteinpflastersteinen belegt.
- Alter Holzschuppen mit Welleternitdeckung.
- Gartenaufwuchs bestehend aus Rasen, Strauchwerk und Bäumen.

### **6.4 Beurteilung**

Das bebaute Erbbaurecht ist zum Tag der Fertigstellung des Gutachtens, dem 30.10.2024 zu bewerten.

Das Erbbaurecht wurde im Jahr 1953 für 99 Jahre bestellt.

Das Grundstück (bebautes Erbbaurecht) ist mit einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte und eine Garage (Baujahr 1958) bebaut.

Das Wohnhaus wurde seit geraumer Zeit nicht instandgehalten (alte Fenster, veraltete Sanitäranlagen, stark abgenutzte Bodenbeläge, Nachtspeicheröfen usw.). Die Räume sind mit Mobiliar, Sperrmüll und Unrat vollgestellt. Aufgrund von Tierhaltung (Katzen) ist im gesamten Gebäude ein unangenehmer, stechender Geruch vorhanden.

Das Gebäude macht insgesamt einen äußerst ungepflegten Eindruck, es besteht ein umfangreicher Unterhaltstau. Bei der Ortsbesichtigung u.a. folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- Die Dämmung des Wohnhauses entspricht nicht dem heutigen Standard, mit hohen Heizkosten muss gerechnet werden.
- Im gesamten Wohngebäude sind Feuchtigkeit und Schimmelspuren vorhanden.
- Die sanitären Anlagen stammen vermutlich aus der Bauzeit und entsprechen nicht dem aktuellen Zeitgeschmack und Standard.
- Die Fenster sind größtenteils am Ende ihrer wirtschaftlichen Verwendungsdauer angelangt.
- Die Elektroinstallation ist überaltert.
- Die Heizung mit Elektronachtspeicheröfen genügt nicht mehr den heutigen Ansprüchen an ein zeitgemäßes Wohnen.
- Die Fassade ist teilweise mit Kletterpflanzen bewachsen, Schäden an der Putzoberfläche können nicht ausgeschlossen werden.
- Der Garten ist vernachlässigt und stark verwildert.

Die Grundrisskonzeption der Wohneinheiten ist funktionell. Alle Wohn- und Schlafräume sind natürlich über Fenster belichtet und belüftet. Die Wohnungsgrößen liegen mit Wohnflächen von rd. 70 m<sup>2</sup> (EG-Wohnung) und 54 m<sup>2</sup> (OG-Wohnung) im unteren Rahmen des üblichen Durchschnitts. Eine „Zusammenlegung“ der zwei Wohnungen im Erd- und Obergeschoss mit dann einer Gesamtgröße von 124 m<sup>2</sup> zu einer Einfamilien-Doppelhaushälfte ist grundsätzlich möglich.

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

Die Vermarktungsmöglichkeit wird zum Stichtag unter Berücksichtigung der eingeschränkten Käuferakzeptanz für Zweitverkäufe von Erbbaurechten und der relativ geringen Restlaufzeit (28 Jahre) des Erbbaurechtsvertrages als unterdurchschnittlich beurteilt.

Aufgrund aktueller, weltpolitischer Ereignisse (Ukraine-Krieg, aktueller Stand der Leitzinsen und die damit verbundenen Auswirkungen auf dem Kapitalmarkt) ist mit Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt zu rechnen. Stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, insbesondere auch im Energie- und Baustoffsektor, sind gegeben. Das heißt, Kaufinteressenten von Immobilien haben u.a. erhebliche Kostenrisiken, sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen bei einer Immobilie anstehen. Es herrscht Verunsicherung, das Kaufverhalten ist eher verhalten und abwartend.

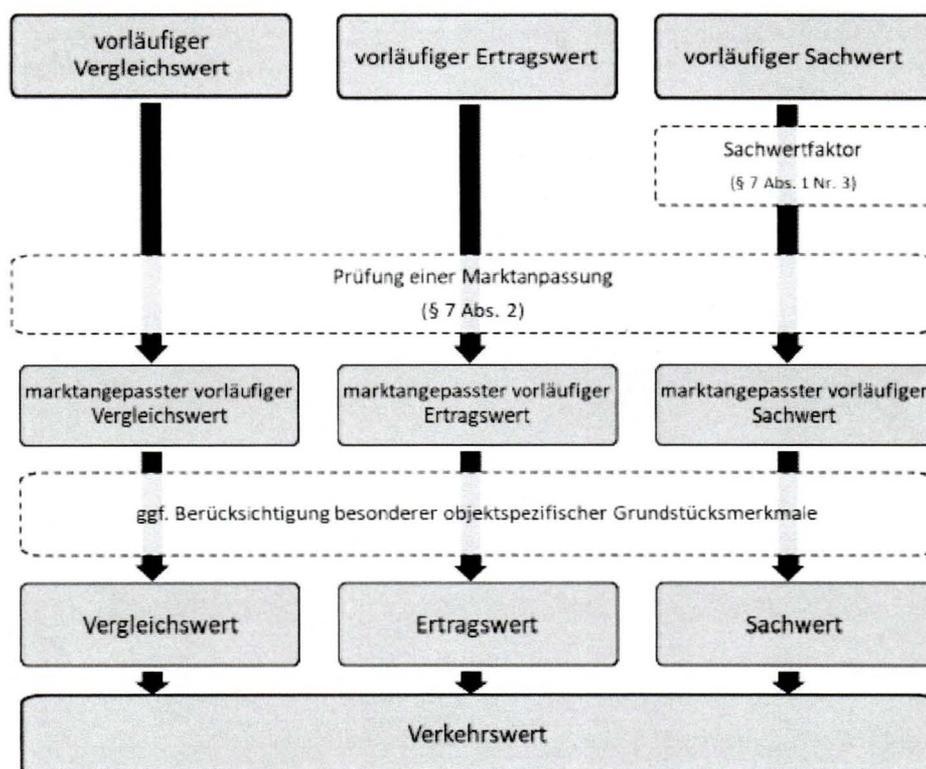
## 7. Wertermittlung

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 des Unterzeichnenden.

Der als Anlage 5 beigefügten technischen Berechnung der Bruttogrundflächen nach DIN 277, sowie der Wohnflächenberechnung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung liegen die vorhandenen Baupläne zu Grunde.

### 7.1 Wertermittlungsverfahren

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



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

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

### **Vergleichswertverfahren**

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

### **Ertragswertverfahren**

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

### **Sachwertverfahren**

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

Bei den Wertermittlungsverfahren erfolgt die Berücksichtigung

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

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

## **7.2 Auswahl des Verfahrens**

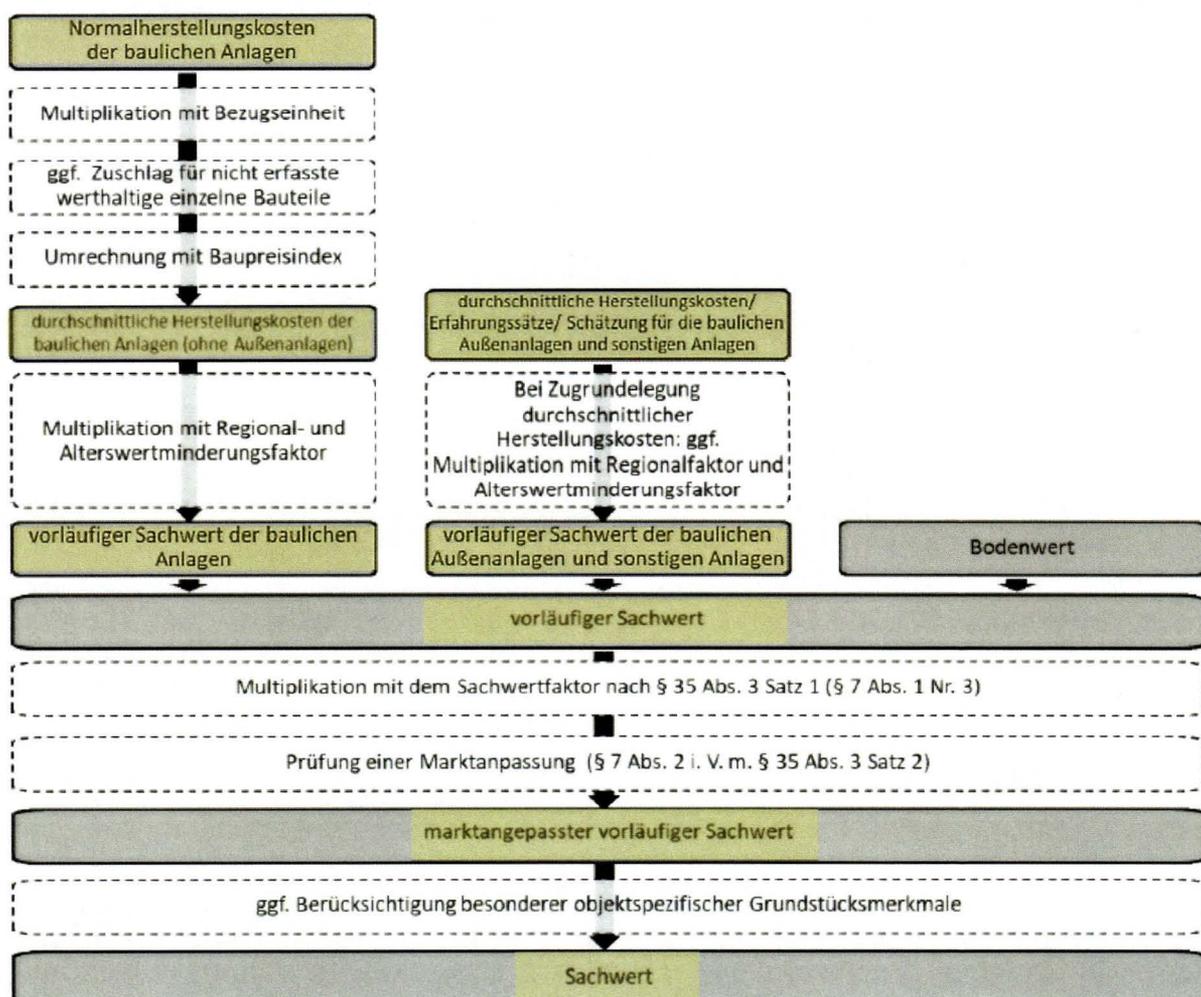
Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um eine Zweifamilienhaus-Doppelhaushälfte auf einem Erbbaurechtsgrundstück, das am Immobilienmarkt entweder zur

familieninternen Eigennutzung bzw. zur Renditeerzielung erworben wird. Zweifamilienwohnhäuser sind der klassische Anwendungsbereich für das Sachwertverfahren. Daneben wird unterstützend eine Ertragswertermittlung durchgeführt, 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 Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt werden.

### 7.3 Sachwert

Der Sachwert ermittelt sich als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen. Die Berechnung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt. Ablaufschema zur Ermittlung des Sachwertes:



Das Sachwertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Eigennutzung des Bewertungsobjekts und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

Das Sachwertverfahren gibt Auskunft über die Bauart und Ausführung des bebauten Grundstücks und setzt sich aus drei Komponenten zusammen:

- Bodenwert gem. §§ 40 bis 43 ImmoWertV
- Wert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36 ImmoWertV
- Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV.

Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen und ggf. sonstigen Anlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der sog. vorläufige Sachwert ermittelt, indem zum Gebäudezeitwert, bzw. wenn mehrere Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück stehen, zu den Gebäudezeitwerten der Bodenwert addiert wird. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

### **7.3.1 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 Freising wurde letztmalig vor dem Wertermittlungstichtag zum 01.01.2024 folgender Bodenrichtwert für erschlossene, baureife Grundstücke im Bereich des Bewertungsobjekts veröffentlicht:

**Richtwertzone FRS (6170)**

**1.400 € / m<sup>2</sup>**

Dem Bodenrichtwert sind folgende Angaben zugeordnet:

Entwicklungszustand:	B	Baureifes Land
Gebiet:	W	Wohnbauflächen
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	nicht angegeben	
maximale Grundstücksgröße:	nicht angegeben	
Beitragssituation:	ebf (erschließungsbeitragsfrei)	

**Marktkonformer Bodenwert zum Wertermittlungstichtag**

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

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

Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht. Die Grundstückspreise in der Stadt Freising sind seit dem letzten Richtwertstichtag im Wesentlichen stagniert, eine Anpassung bezüglich zeitlicher/konjunktureller Wertveränderungen ist daher nicht angezeigt.

**(2) Grundstücksgröße:**

Die Grundstücksgröße mit 645 m<sup>2</sup> liegt für ein Ein-/Zweifamilienhausgrundstück im Rahmen des örtlichen Durchschnitts. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist daher nicht vorzunehmen.

**(3) Grundstückszuschnitt:**

Das zu begutachtende Grundstück ist regelmäßig geschnitten. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht angezeigt.

**(4) Topographie:**

Das zu bewertende Grundstück ist annähernd eben. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenrichtwertes.

**(5) Maß der baulichen Nutzung:**

Dem Bodenrichtwert ist keine wertrelevante WGFZ zugeordnet. Auf dem zu bewertenden Grundstück (Erbbaurecht) ist eine WGFZ von rd. 0,26 realisiert. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht erforderlich.

**(6) Lage:**

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen nicht von den durchschnittlichen Lagemerkmale in der Richtwertzone ab. Eine Anpassung ist nicht angezeigt.

Somit ergibt sich ein Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:

Bodenwert	%	Betrag
Bodenrichtwert zum 01.01.2024		1400 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an die allg. Wertverhältnisse (1) (konjunkturelle Zeitanpassung)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert angepasst</b>		<b>1400 €/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>
		1400 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag rd.</b>		<b>1400 €/m<sup>2</sup></b>

**Ableitung marktkonformer Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:**

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten, wertrelevanten Merkmale des Bewertungsgrundstücks wird der marktkonforme Bodenwert aus dem an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepassten Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit **1.400 €/m<sup>2</sup>**

**Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag somit:**

Bodenwertermittlung	Fläche	€/m <sup>2</sup>	Betrag
	645 m <sup>2</sup>	1400 €/m <sup>2</sup>	903.000 €
<b>Marktkonformer Bodenwert</b>		rd.	<b>903.000 €</b>

**7.3.1.1 Daten des Erbbaurechts**

Beginn der Ausübung des Erbbaurechts: 23.03.1953  
 Ablauf des Erbbaurechts: 22.03.2052  
 Restlaufzeit des Erbbaurechts zum Stichtag: 28 Jahre  
 Rechtlich möglicher, jährlicher (angepasster) Erbbauzins zum Stichtag: rd. 121 €  
 Vertrag ohne Anpassungsklausel.

**7.3.1.2 Bodenwertanteil des Erbbaurechts**

Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht, es belastet ein Grundstück mit dem belastbaren, vererbaren und veräußerbaren Recht auf der Fläche eines fremden Grundstücks ein Gebäude zu haben. Der Vorteil des Erbbaurechts gegenüber dem Volleigentum liegt darin

begründet, dass der Erbbauzins für den Grund und Boden in der Regel erheblich unter dem Hypothekenzins für die Finanzierung des Bodenpreises liegt.

Während der Laufzeit steigen in der Regel die Bodenwerte schneller als die Indexierung des Erbbauzinses eine Anhebung desselben ermöglicht. Der Erbbauzins liegt dann unter der nachhaltig erzielbaren marktgerechten Verzinsung des Bodenwertes:

„Liegt der Erbbauzins unter der marktüblichen Verzinsung des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks, so ist hier ein Bodenwertanteil des Erbbaurechts und eine Wertminderung des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks gegenüber einem unbelasteten Grundstück begründet.“

Im vorliegenden Fall wird untersucht, ob diese Gegebenheiten vorliegen.

Der angemessene Erbbauzinssatz ist grundsätzlich frei verhandelbar und unterliegt keinen bestimmten gesetzlichen Vorschriften, wobei der Liegenschaftszinssatz und der Kapitalmarktzinssatz eine Einflussgröße darstellen. Unter Berücksichtigung der derzeitigen wirtschaftlichen Situation wird für Grundstücke des individuellen Wohnbaus ein Erbbauzinssatz von 1,5 % als markt- und sachgerecht erachtet.

**Angemessener Erbbauzins** unter Berücksichtigung des geschätzten Bodenwertes somit:

$$903.000 \text{ €} \times 1,5 \% = 13.545 \text{ €}$$

Der jährliche, rechtlich zulässige Erbbauzins liegt zurzeit bei rd. 121 € (jährlich vorschüssig). Dieser Erbbauzins ist deutlich niedriger als der angemessene Erbbauzins, d. h. es besteht ein Wertvorteil.

Ohne Ansatz der jährlich zu zahlenden Erbbauzinsrate errechnet sich der Bodenwert des Erbbaurechts unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages von rd. 28 Jahren und einem Erbbauzinssatz von rd. 1,5 % gem. folgender Formel:

$$BW_{\text{EBR}} = EZ \times V$$

$BW_{\text{EBR}}$  = Bodenwert des Erbbaurechts (903.000 €)

$EZ$  = jährlicher Erbbauzins

$V$  = Vervielfältiger (Zeitrentenbarwertfaktor) in Abhängigkeit vom Erbbauzinssatz und der Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages (28 Jahre, 1,5 %)

$$BW_{\text{EBR}} = 13.545 \text{ €} \times 22,73 = \text{rd. } \underline{\underline{308.000 \text{ €}}}$$

### **7.3.2 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.

#### **Gesamt- und Restnutzungsdauer**

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

Unter Berücksichtigung des bewertungsrelevanten Gebäudealters (66 Jahre), der Restlaufzeit des Erbbaurechtes (28 Jahre) und einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 14 Jahre.

#### **Normalherstellungskosten**

Elementarer Kern der Sachwertermittlung gemäß Teil 3, Abschnitt 3 der ImmoWertV sind die, auf das Jahr 2010 bezogenen Normalherstellungskosten (NHK 2010), mit denen die bisherigen auf das Jahr 2000 bezogenen NHK 2000 abgelöst werden. Die NHK 2010 konnten jedoch erst in sachgerechter Weise Anwendung finden, wenn von dem örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte die damit kompatiblen Sachwertfaktoren abgeleitet und veröffentlicht worden sind.

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 ebenfalls 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 2,0).

#### **Wohnhaus**

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Bauweise und Ausstattungsmerkmale werden für das Wohnhaus Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) von rd. 1.210 €/m<sup>2</sup> angesetzt, die sich, wie folgt, aus den Tabellenwerten ergeben:

Normalherstellungskosten in Anlehnung an die NHK 2010

Typ und Art: 2.12 : Doppel- und Reihenendhäuser mit KG, EG, OG und nicht ausgebaute

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 2.12					Kostenanteil
		1	2	3	4	5	
Wohnhaus		535 €/m <sup>2</sup>	595 €/m <sup>2</sup>	685 €/m <sup>2</sup>	825 €/m <sup>2</sup>	1.035 €/m <sup>2</sup>	
Außenwände	23%		1				137 €/m <sup>2</sup>
Dächer	15%		1				89 €/m <sup>2</sup>
Außentüren und Fenster	11%		1				65 €/m <sup>2</sup>
Innenwände und -türen	11%		1				65 €/m <sup>2</sup>
Deckenkonst.und Treppen	11%		1				65 €/m <sup>2</sup>
Fußböden	5%		1				30 €/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	9%		1				54 €/m <sup>2</sup>
Heizung	9%		1				54 €/m <sup>2</sup>
Sonst. tech. Ausstattung	6%		1				36 €/m <sup>2</sup>
<b>vorl. NHK (Summe)</b> , entspricht einer gemittelten Standardstufe von rd.						2,00	<b>595 €/m<sup>2</sup></b>

Kosten: ( lt. NHK 2010 ) angemessener Wert: 595 €/m<sup>2</sup>

Korrekturfaktoren:

A : Regionalfaktor Lkr. Freising (BKI) 1,112  
 Ausrechnung der Korrekturfaktoren :  
 595 €/m<sup>2</sup> x 1,112 = 662 €/m<sup>2</sup>  
 objektbezogener Rechenwert im Jahre 2010 gerundet 660 €/m<sup>2</sup>

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichag : (Basis 2010)

Baupreisindex: Deutschland III. Quartal 2024  
 für Wohngebäude einschl. Umsatzsteuer 183,9  
 objektbezogener Rechenwert am Wertermittlungstichtag v. 660 €/m<sup>2</sup> = 1.214 €/m<sup>2</sup>  
 gerundet 1.210 €/m<sup>2</sup>

Der Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser beträgt 1,05.

Somit 1.210 €/m<sup>2</sup> x 1,05 = **1.270 €/m<sup>2</sup>**

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

337 m<sup>2</sup> x 1.270 €/m<sup>2</sup> = 428.000 €

./.. Alterswertminderungsfaktor unter Zugrundelegung eines

Baualters von 66 Jahren und einer üblichen

Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren rd. 0,825 ./.. 353.000 €

**vorläufiger Gebäudesachwert** rd. **75.000 €**

### Garage

Die Garage 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 (III. Quartal 2024: 183,9) in Höhe von rd. 650 €/m<sup>2</sup> BGF angesetzt. Unter Verwendung der, in der Anlage berechneten Bruttogrundfläche errechnet sich der Gebäudesachwert wie folgt:

24 m<sup>2</sup> x 650 €/m<sup>2</sup> = 16.000 €

./.. Alterswertminderungsfaktor unter Zugrundelegung eines  
Baualters von 66 Jahren und einer üblichen

Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren rd. 0,825 ./.. 13.000 €

**vorläufiger Gebäudesachwert** rd. **3.000 €**

### Außenanlagen

Anschlusskosten für Kanal, Wasser und Strom,  
Einfriedung, Verkehrsflächen, Aufwuchs gemäß  
Immobilienmarktbericht 2023 der Stadt Landshut

3 % des Gebäudezeitwerts, somit 78.000 € x 3 % = rd. **2.000 €**

### 7.3.3 Sachwertzusammenstellung

Bodenwertanteil des Erbbaurechts 308.000 €

Gebäudewert Wohnhaus 75.000 €

Gebäudewert Garage 3.000 €

Außenanlagen und Anschlüsse 2.000 €

**Vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst) 388.000 €**

### **7.3.4 Marktanpassung**

Grundsätzlich leitet sich der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern im Erbbaurecht vom Sachwert (Bodenwertanteil des Erbbaurechts + alterswertgeminderter Herstellungswert der baulichen Anlagen) ab. Von diesem „unbelasteten“ Sachwert ist ein, auf die Marktverhältnisse angepasster Abschlag 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.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Freising ermittelt keine Erbbaurechtsfaktoren.

Der Erbbaurechtsfaktor wird daher in Anlehnung an die Erbbaurechtsfaktoren für Sachwertobjekte des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München sachverständig geschätzt.

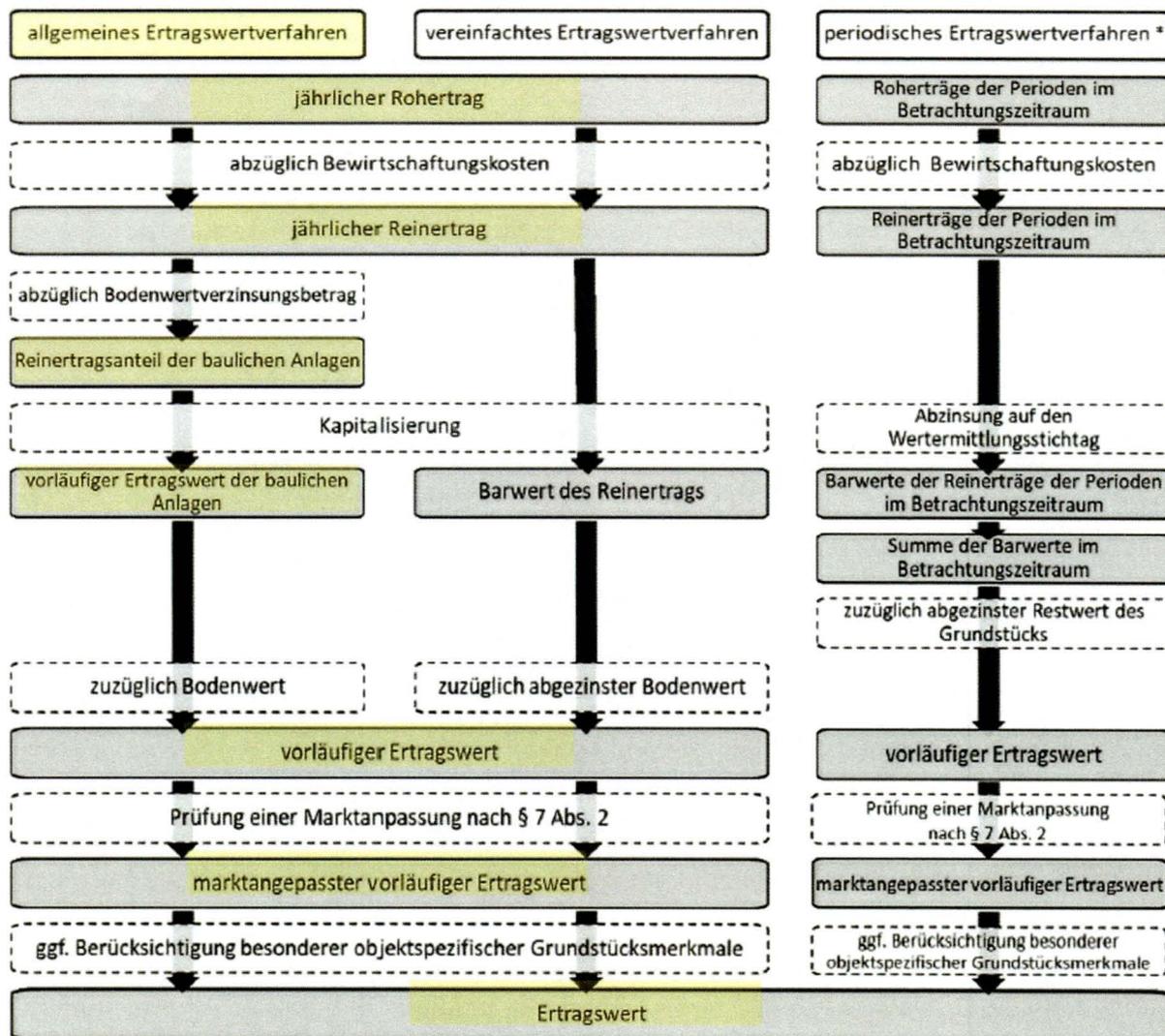
Dieser Gutachterausschuss hat Verkäufe von Reihen-, Doppel- und Ein-/Mehrfamilienhäusern im Erbbaurecht ausgewertet. Im Immobilienmarktbericht 2023 ist für Doppelhaushälften mit Vertrag ohne Anpassungsklausel bei einem Erbbauzinssatz von 1,5 % ein durchschnittlicher Erbbaurechtsfaktor von 0,92 ermittelt worden.

Für die zu bewertende Doppelhaushälfte wird unter Berücksichtigung der Lage in Freising, ein Erbbaurechtsfaktor von rd. 0,8 als markt- und sachgerecht erachtet.

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert** 388.000 € x 0,8 = rd. **310.000 €**

### 7.4 Ertragswert

Der Ertragswert errechnet sich aus Summe von Bodenwertanteil und Ertragswert der baulichen Anlagen. Die Berechnung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt.



\* 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 ein Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und

Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

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

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

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

#### **7.4.1 Bewertungsbasis**

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

#### **7.4.2 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 (evtl. Folgenutzung) 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.

Die marktüblich erzielbare Miete wird vom Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der Grundrisstruktur sowie des ortsüblichen Mietniveaus in Anlehnung an den Mietspiegel 2024 der Stadt Freising wie folgt geschätzt:

EG-Wohnung	9,00 €/m <sup>2</sup>
OG-Wohnung	9,00 €/m <sup>2</sup>
Doppelgarage:	50 €/Stellplatz

#### **7.4.3 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.

#### **7.4.4 Ermittlung des bewertungsrelevanten Baualters / der Restnutzungsdauer**

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

Unter Punkt 7.3.2 wurde die Restnutzungsdauer zum Stichtag mit 14 Jahren ermittelt.

#### **7.4.5 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.

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

Der Gutachterausschuss der Stadt Freising wertet zur Ableitung eines Liegenschaftszinssatzes keine Verkäufe von Ein-/Zweifamilienwohnhäusern 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 im Immobilienmarktbericht 2023 (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 (1,15 %) erfordern:

Lage der Immobilie in Freising, vergleichbar mit Stadt Landshut (+ / -),

höheres Bodenwertniveau (-),

Nutzung als Zweifamilienwohnhaus (+),

eingeschränkter Käuferkreis aufgrund des am Markt unbeliebten Erbbaurechts (+).

Unter Berücksichtigung dieser wertbestimmenden Faktoren wird der Liegenschaftszinssatz (Ausgangswert 1,15 %) sachverständig auf 1,25 % erhöht.

**Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz**

**1,25 %**

**7.4.6 Berechnung des Ertragswerts**

Rohertrag marktüblich / Monat

EG-Wohnung	70 m <sup>2</sup>	9,00 €/m <sup>2</sup>	630 €
OG-Wohnung	54 m <sup>2</sup>	9,00 €/m <sup>2</sup>	486 €
Garage	1 Stpl.	50 €/Stpl.	50 €
			<u>1.166 €</u>

zuzüglich umlegbarer Nebenkosten

Jahresrohertrag marktüblich (Rohertrag/Monat \* 12) 13.992 €

*abzüglich nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (gem. ImmoWertV):*

Verwaltungskosten (jährlich je Wohnung  
bzw. je Wohngebäude bei Ein-  
/Zweifamilienhäusern

1 Einheit 351 € 351 €

Verwaltungskosten (jährlich je Garage  
oder Einzelstellplatz)

1 Stpl. 46 €/Stpl. 46 €

Instandhaltungskosten  
geschätzt in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr

124 m<sup>2</sup> 13,80 €/m<sup>2</sup> 1.711 €

Instandhaltungskosten für Pkw-Garagen  
geschätzt in €/Stellplatz  
und Jahr

1 Stpl. 104 €/Stpl. 104 €

Mietausfallwagnis 2% des marktüblich  
erzielbaren Rohertrages bei  
Wohnnutzung

2% 280 €

Jahresreinertrag

11.500 €

abzüglich Bodenwertverzinsung 1,25%

von 903.000 € 11.288 €

Reinertrag an baulichen Anlagen

212 €

Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer 14 Jahre

1,25% LZS 12,77

Ertragswert der baulichen Anlagen

2.713 €

zuzüglich Bodenwertanteil des Erbbaurechts

308.000 €

**Ertragswert**

310.713 €

gerundet **311.000 €**

### 7.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Entsprechend den Ausführungen der Sachwertrichtlinie 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. Bei einem „Verkäufermarkt“, wie aktuell gegeben, werden die Forderung einer Mangelbehebung und der entsprechende Kostenansatz zur Mangelbehebung deutlich niedriger angesetzt.

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.

Das Wohnobjekt weist die, in Kap. 6.4 beschriebenen Schäden und Mängeln auf. Die daraus resultierende Wertminderung wird sachverständig geschätzt mit 200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Entrümpelungskosten pauschal rd. 10.000 €.

Somit (124 m<sup>2</sup> x 200 €/m<sup>2</sup>) + 10.000 € = ./. rd. 35.000 €

## 7.6 Verkehrswert

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

*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. (Baugesetzbuch, § 194)*

Die Wertermittlung hat folgende rechnerische Einzelwerte ergeben:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert		310.000 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		311.000 €
Werteinfluss b.o.G.	./.	35.000 €

Für das zu begutachtende Erbbaurecht leitet sich der Verkehrswert vom marktangepassten Sachwert unter Berücksichtigung von 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, begutachte ich den **Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Erbbaurechts in 85354 Freising, Rosenstraße 5, FINr. 1682/18 der Gemarkung Freising zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2024 mit**

**275.000 €**

(in Worten: zweihundertfünfundsiebzigtausend--EURO)

Der Zeitwert des Zubehörs ist im geschätzten Verkehrswert nicht enthalten.

Landshut, den 30.10.2024

.....  
(Werner Haubold)

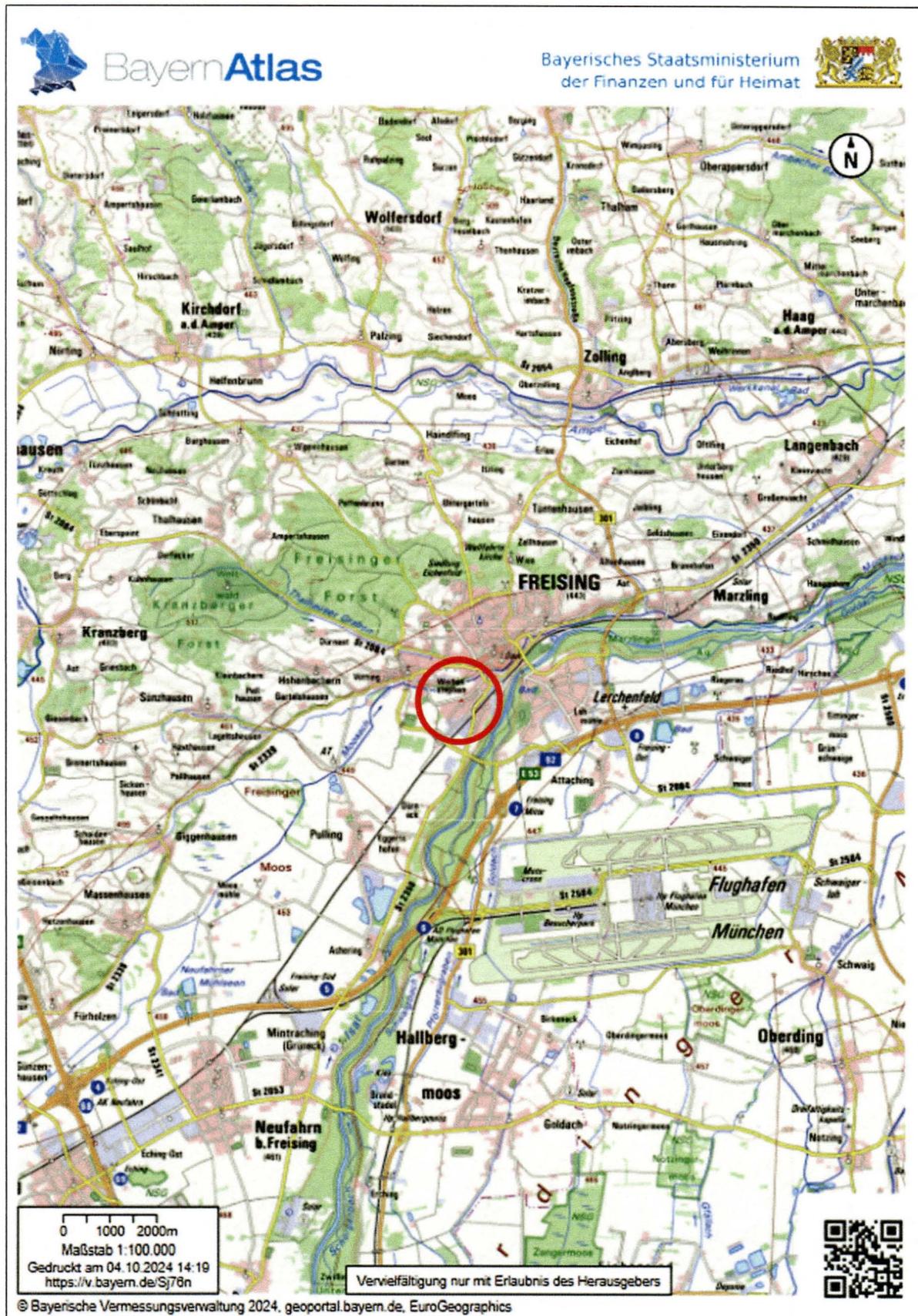


Urheberschutz aller Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

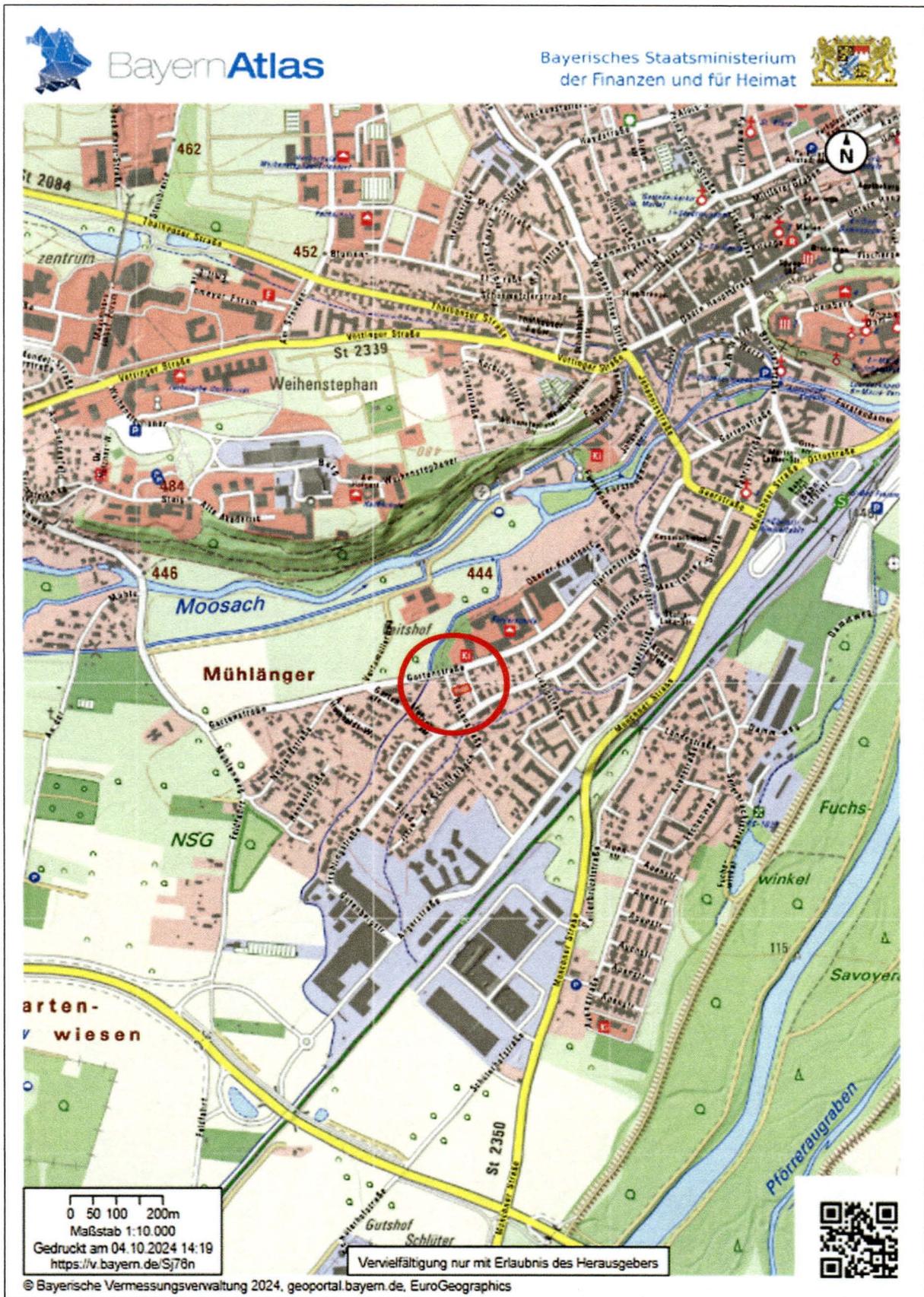
### **8. Anlagen**

- Anlage 1: Generalkartenkopie
- Anlage 2: Stadtplankopie
- Anlage 3: Lageplankopie
- Anlage 4: Baupläne
- Anlage 5: Technische Daten
- Anlage 6: 22 Fotoaufnahmen

Anlage 1: Generalkartenkopie



Anlage 2: Ortsplankopie

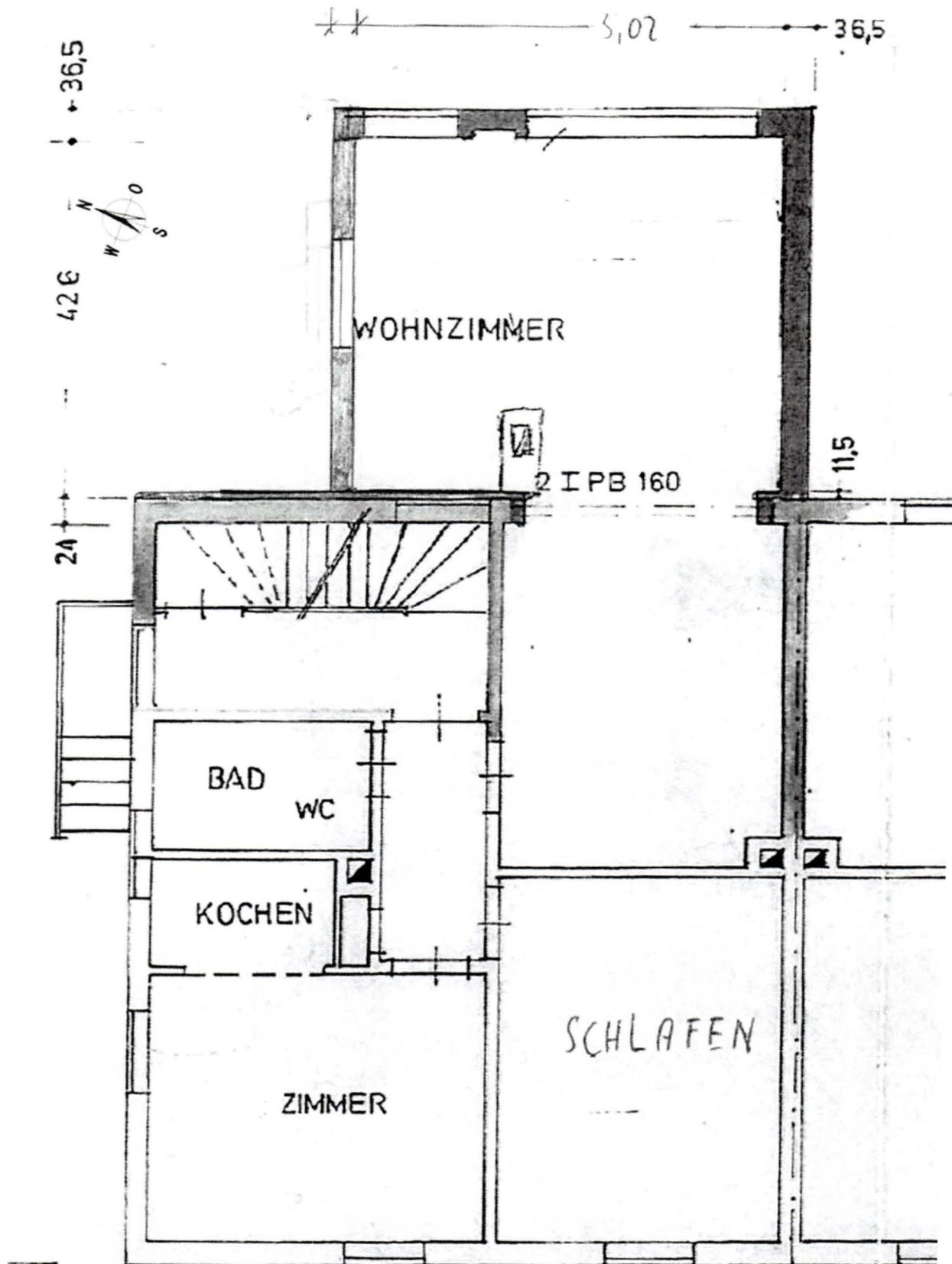


**Anlage 3: Lageplankopie**

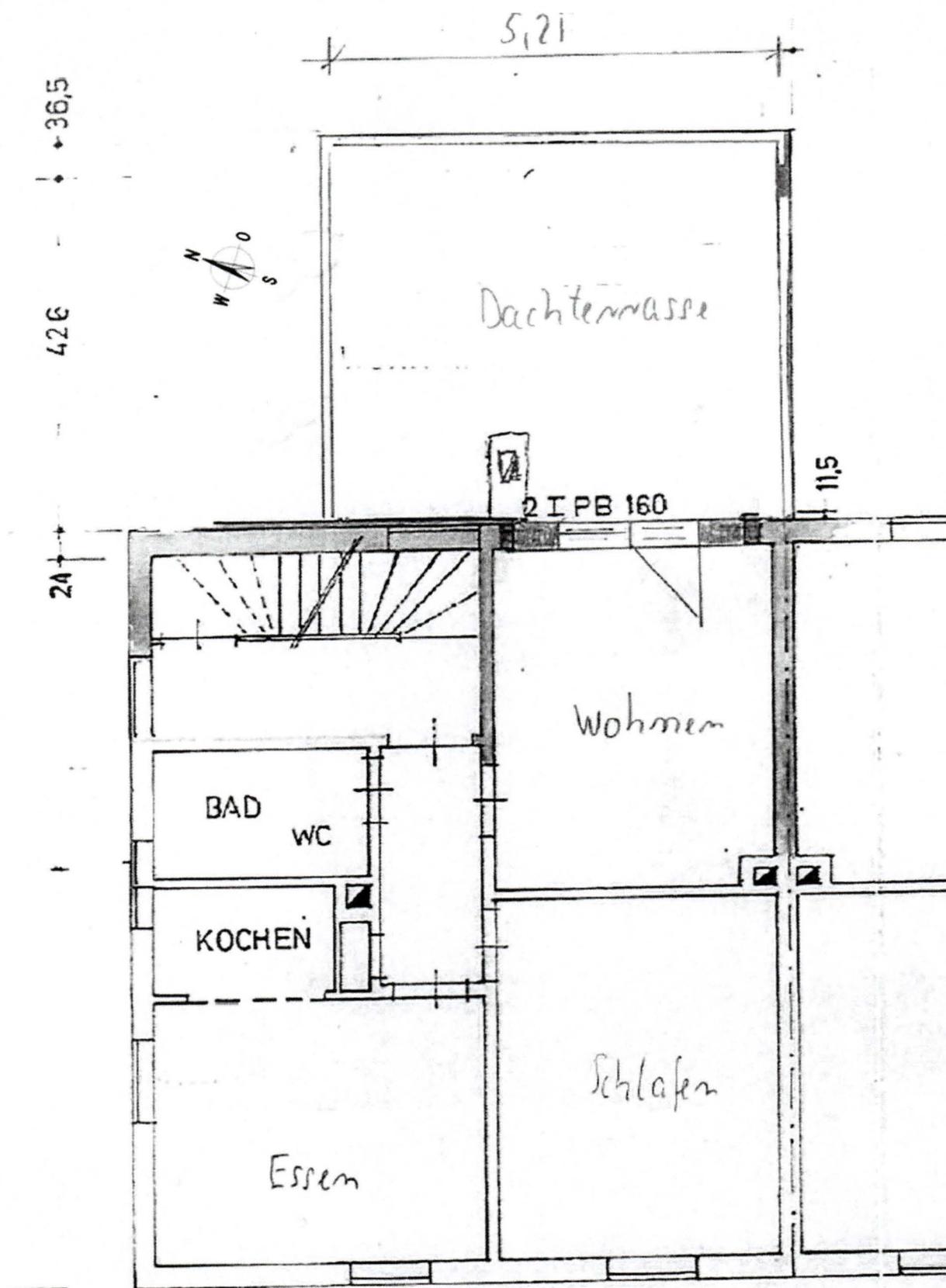


**Anlage 4: Baupläne**

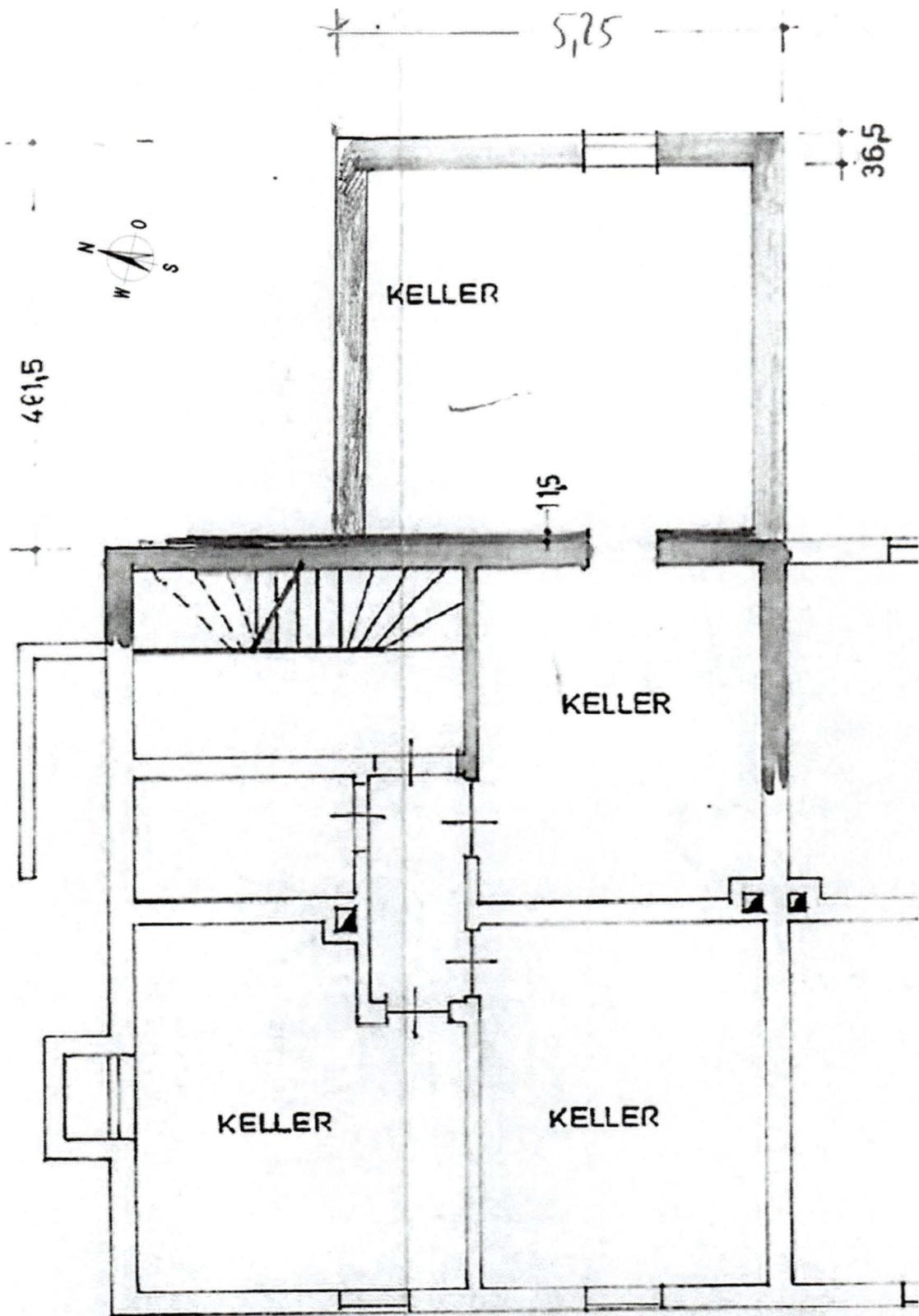
Erdgeschoss (nicht maßstabgetreu)



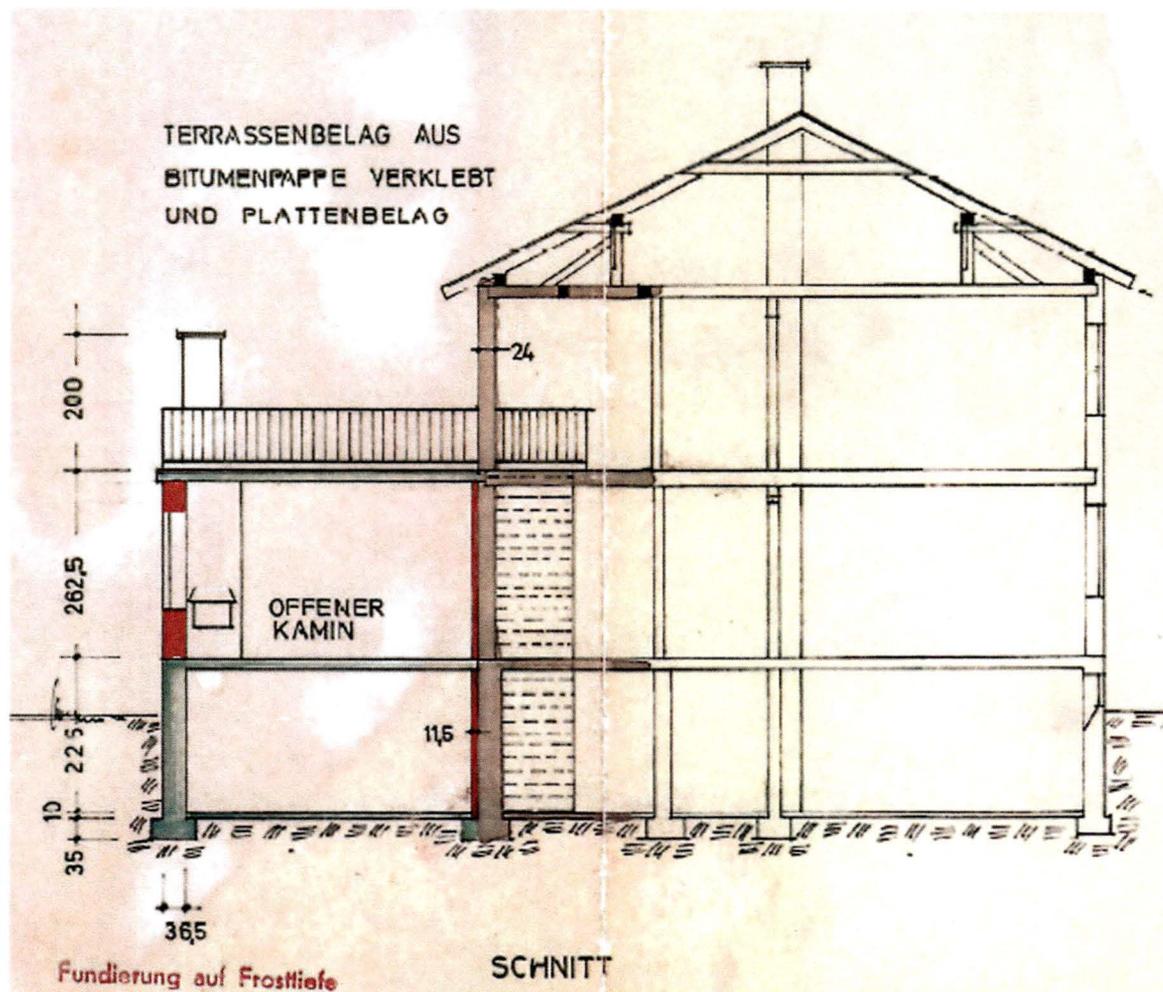
Obergeschoss (nicht maßstabgetreu)



Untergeschoss (nicht maßstabgetreu)



Wohnhaus Schnitt (nicht maßstabgetreu)



**Anlage 5: Technische Daten**

<b>Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug</b>	Fl. Nr.	Fläche
Gebäude- und Freifläche	1682/18	645 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)</b>		<b>645 m<sup>2</sup></b>

<b>Überbaute Grundfläche (ÜGF)</b>		Fläche
Wohnhaus	$(4,625 \cdot 5,75) + (7,87 \cdot 9,00) =$	97,42 m <sup>2</sup>
Garage	$7,25 \cdot 3,25 =$	rd. 23,56 m <sup>2</sup>
<b>Überbaute Grundfläche gesamt rd.</b>		<b>121 m<sup>2</sup></b>

	Fläche
<b>Freifläche</b>	<b>524 m<sup>2</sup></b>

<b>Wertrelevante Geschossfläche (WGF)</b>		Fläche
Erdgeschoss	$(4,625 \cdot 5,75) + (7,87 \cdot 9,00) =$	97,42 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	$7,87 \cdot 9,00 =$	70,83 m <sup>2</sup>
<b>Wertrelevante Geschossfläche gesamt rd.</b>		<b>168 m<sup>2</sup></b>

**Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)**

Geschossfläche (WGF) in m <sup>2</sup>	168 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m <sup>2</sup>	645 m <sup>2</sup>
<b>Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ = WGF / GFG)</b>	<b>0,26</b>

**Bruttogrundfläche Wohnhaus gemäß DIN 277 (2005)**

		Fläche
Untergeschoss	$(4,625 \cdot 5,75) + (7,87 \cdot 9,00) =$	97,42 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	$(4,625 \cdot 5,75) + (7,87 \cdot 9,00) =$	97,42 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	$7,87 \cdot 9,00 =$	70,83 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	$7,87 \cdot 9,00 =$	70,83 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt rd.</b>		<b>337 m<sup>2</sup></b>

**Bruttogrundfläche Garage (BGF)**

		Fläche
	$7,25 \cdot 3,25 =$	23,56 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche Garage gesamt rd.</b>		<b>rd. 24 m<sup>2</sup></b>

<b>Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung</b>			Fläche
<b>EG-Wohnung</b>			
Wohnzimmer	$(4,26*5,02)-(0,80*0,60)+(0,24*2,78)+(3,30*4,125)=$		35,18 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	$3,30*4,265=$		14,07 m <sup>2</sup>
Esszimmer	$3,94*3,15=$		12,41 m <sup>2</sup>
Küche	$2,135*1,35=$		2,88 m <sup>2</sup>
Bad	$2,55*1,50=$		3,83 m <sup>2</sup>
Flur	$1,20*2,85=$		3,42 m <sup>2</sup>
			71,80 m <sup>2</sup>
3 % Putzabzug	0,03	./.	2,15 m <sup>2</sup>
			69,64 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche EG-Wohnung rd.</b>			<b>rd. 70 m<sup>2</sup></b>

<b>OG-Wohnung</b>			
Wohnzimmer	$3,30*4,125=$		13,61 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	$3,30*4,265=$		14,07 m <sup>2</sup>
Esszimmer	$3,94*3,15=$		12,41 m <sup>2</sup>
Küche	$2,135*1,35=$		2,88 m <sup>2</sup>
Bad	$2,55*1,50=$		3,83 m <sup>2</sup>
Flur	$1,20*2,85=$		3,42 m <sup>2</sup>
			50,23 m <sup>2</sup>
3 % Putzabzug	0,03	./.	1,51 m <sup>2</sup>
			48,72 m <sup>2</sup>
Dachterrasse zu 25%	$4,26*5,25*0,25=$		5,59 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche OG-Wohnung rd.</b>			<b>rd. 54 m<sup>2</sup></b>

**Gesamtwohnfläche** **124 m<sup>2</sup>**

**Anlage 6: Fotoanlage**



Foto 1: Ansicht von Südwesten



Foto 2: Ansicht von Westen



Foto 3: Ansicht von Nordosten

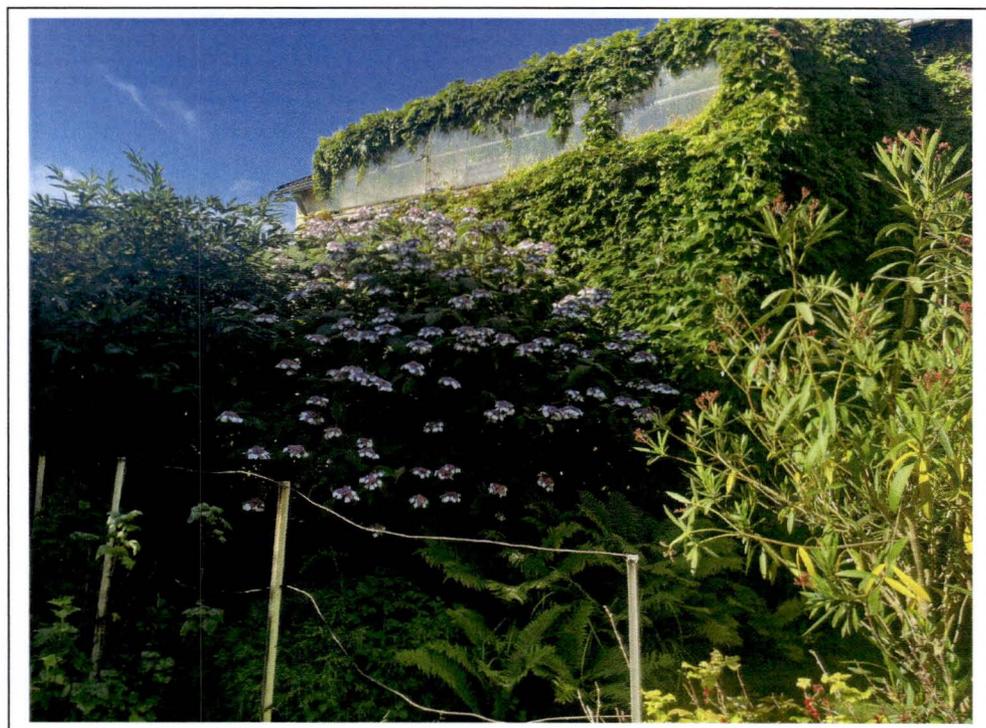


Foto 4: Ansicht von Osten

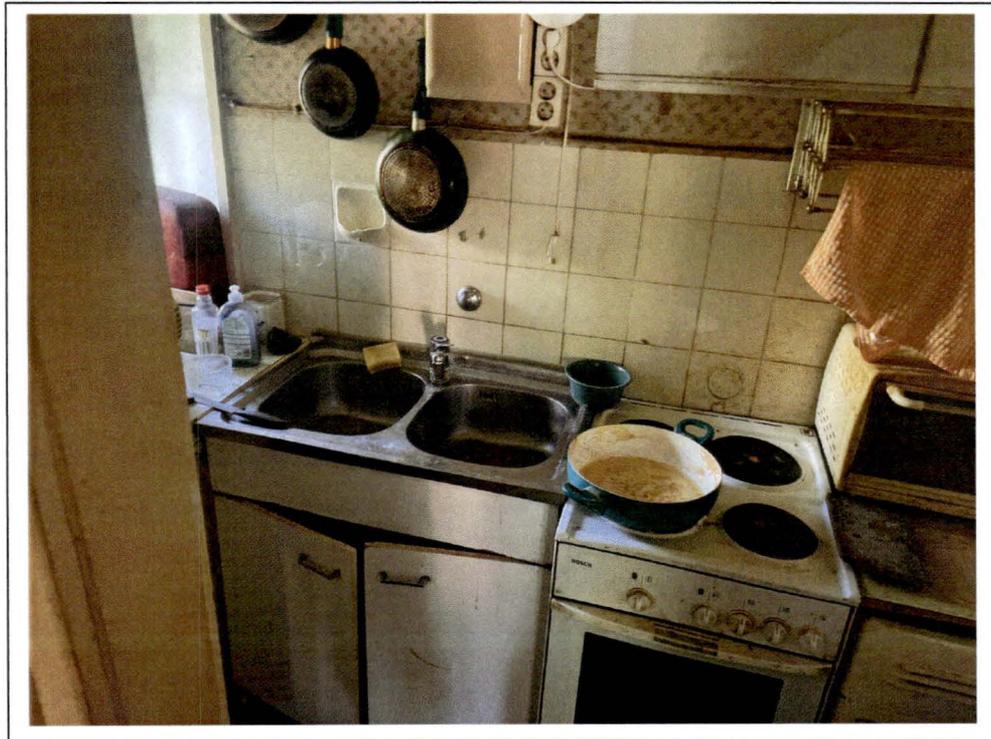


Foto 5: Blick in die Küche (EG-Wohnung)



Foto 6: Blick in ein Zimmer (EG-Wohnung)

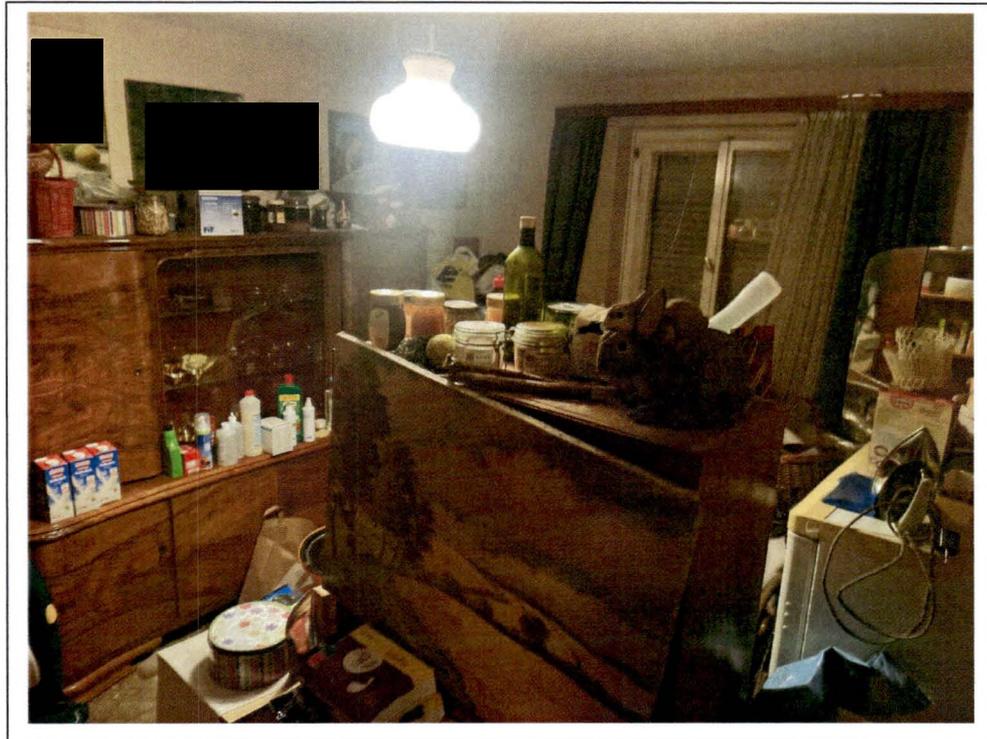


Foto 7: Blick in das Schlafzimmer (EG-Wohnung)

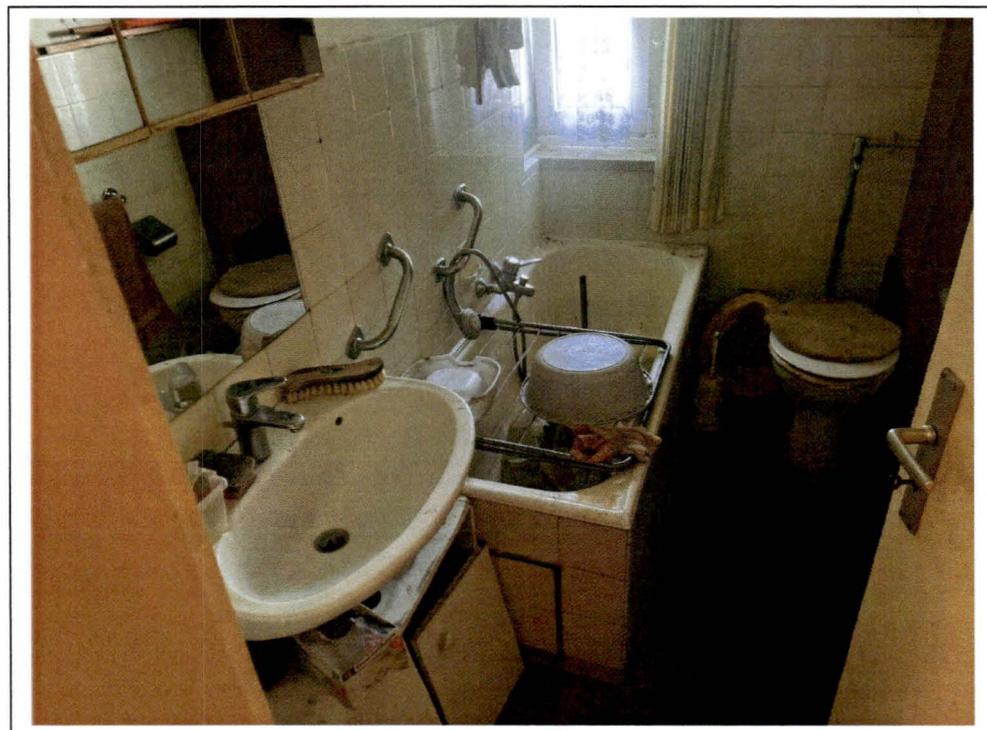


Foto 8: Blick in das Bad (EG-Wohnung)

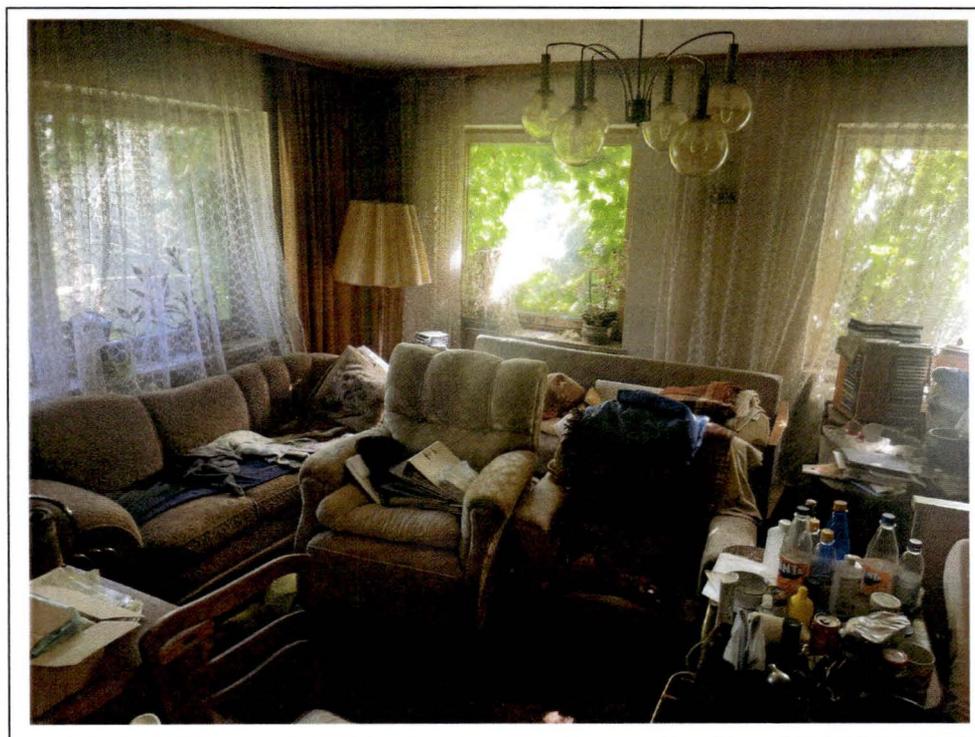


Foto 9: Blick in das Wohnzimmer (EG-Wohnung)



Foto 10: Blick in das Wohnzimmer (EG-Wohnung)



Foto 11: Blick in ein Zimmer (OG-Wohnung)



Foto 12: Blick in die Küche (OG-Wohnung)



Foto 13: Blick in das Wohnzimmer (OG-Wohnung)

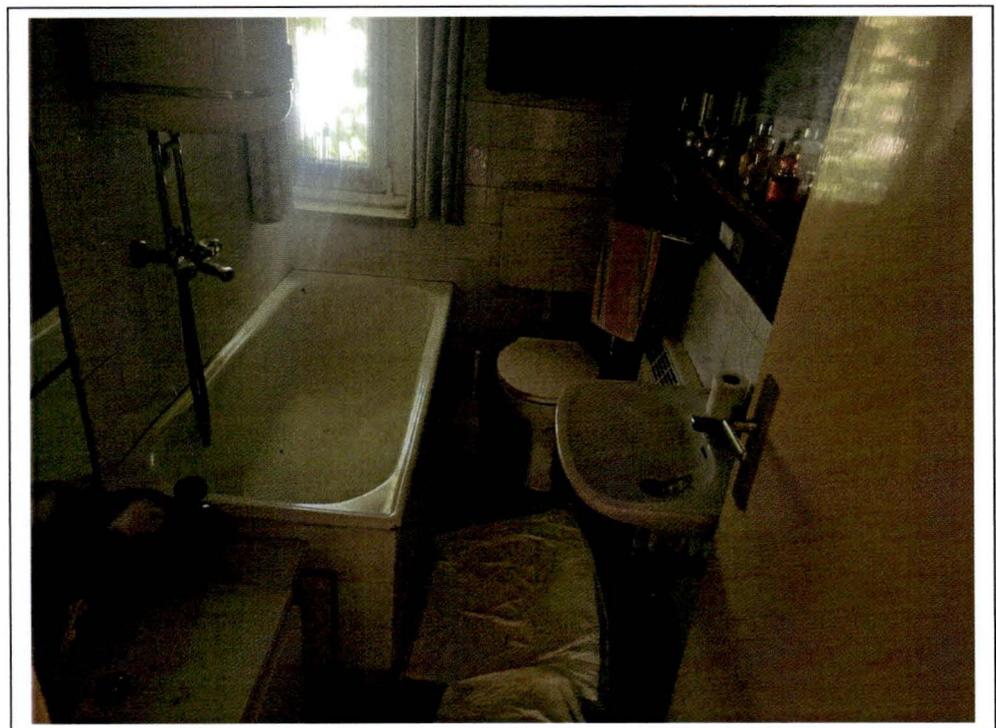


Foto 14: Blick in das Bad (OG-Wohnung)

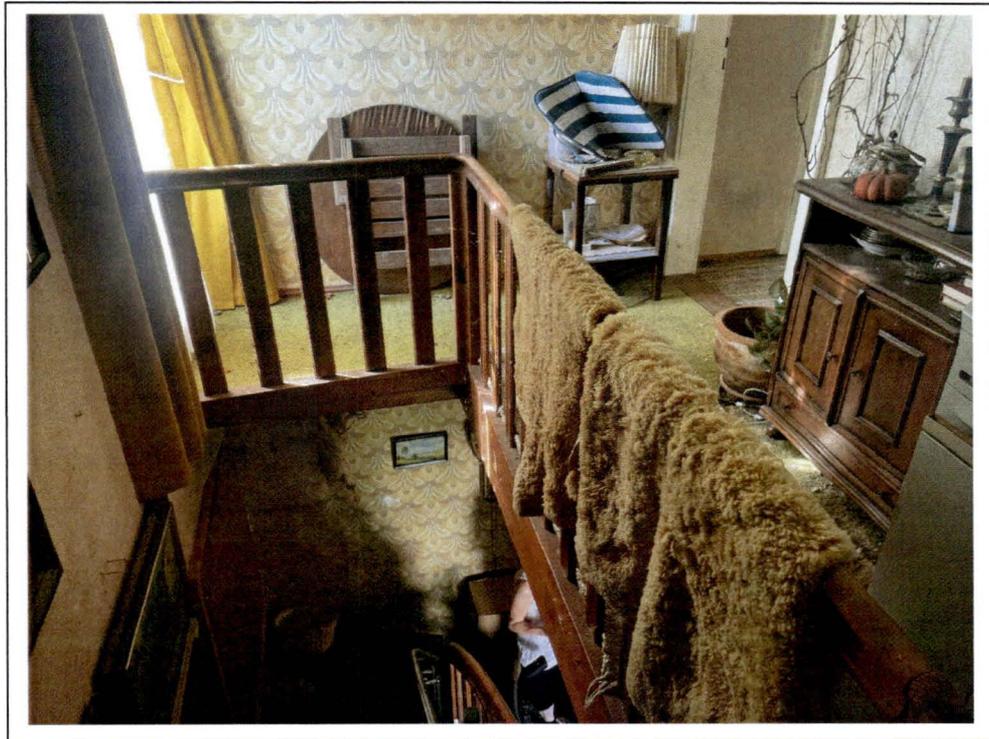


Foto 15: Treppenflur im Obergeschoss

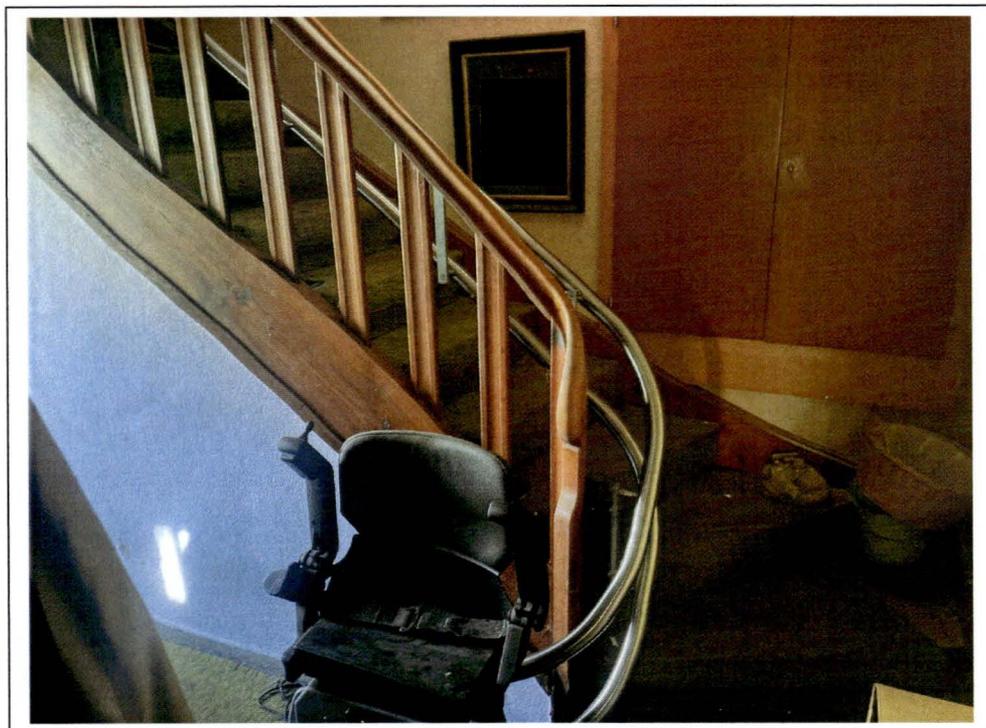


Foto 16: Treppe zum Obergeschoss



Foto 17: Waschkeller

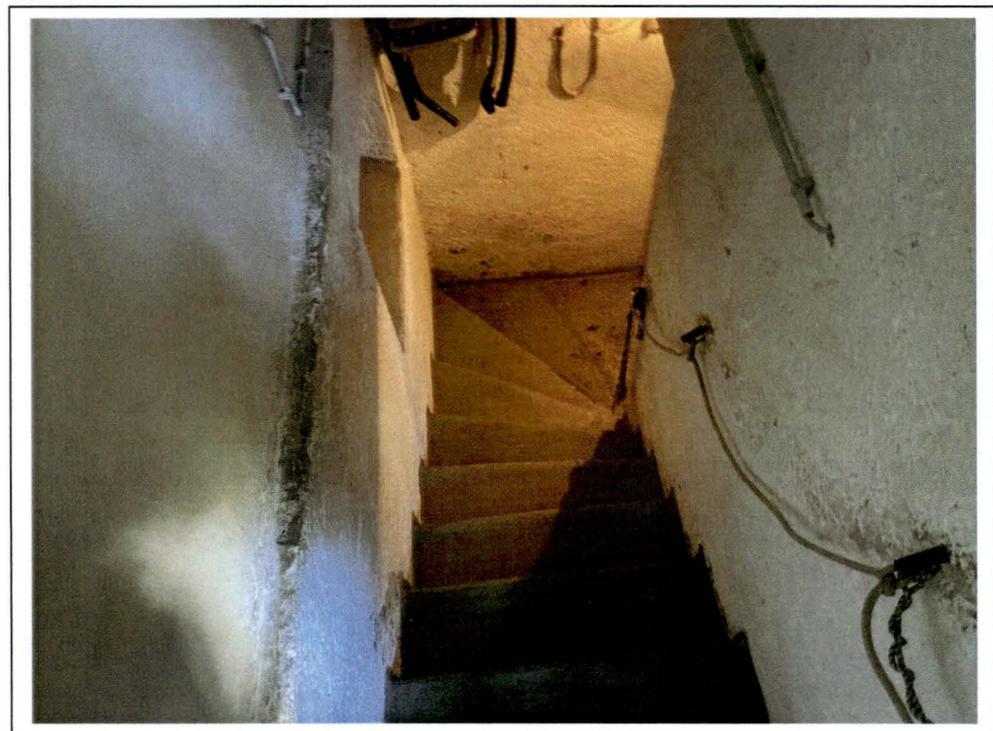


Foto 18: Treppe zum Keller



Foto 19: Garten



Foto 20: Holzschuppen im Garten



Foto 21: Kelleraußentreppe



Foto 22: Garage – Ansicht von Osten