

KEIL&KLAR

IMMOBILIENGUTACHTER

Keil & Klar Sachverständigenbüro

Alexander Klar,
zertifizierter Dipl. Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)
Dipl. Immobilienökonom (ADI)
Am Gries 12, 85435 Erding
klar.alexander@googlemail.com, Tel: 0176 30 64 75 92

Amtsgericht
19. NOV. 2025
Landshut
Anlagen:



Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
für ein Reihemittelhaus mit 3 Stellplätzen,
Jochbergweg 24 in 85435 Erding

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

22.09.2025

Das Gutachten umfasst insgesamt 61 Seiten inklusive Anlagen und wird in dreifacher Ausfertigung
erstellt. Nummer der Ausfertigung 3 von 3

21.6.25

Zusammenfassung

Objektart	Reihenmittelhaus	Objektadresse	Jochbergweg 24
Nutzung	selbstgenutzt		85435 Erding
Grundbuchangaben	AG Erding	Katasterangaben	Altenerding
Blatt	7932, 7362, 7363	Flurstücke	654/24; 654/22
Wertermittlungsstichtag	22.09.2025	Tag der	22.09.2025
Qualitätsstichtag	22.09.2025	Objektbesichtigung	
Baujahr	1998	Restnutzungsdauer	53 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Bruttogrundfläche	233 m ²	Stellplätze	3 Stk.
Wohnfläche	119 m ²	Grundstücksgröße	3555 m ²

Werte	Bodenwert (Anteil Reihenmittelhaus Nr. 2)	320.000 €
	Sachwert	670.000 €
Verkehrswert	Ableitung vom Sachwert	670.000 €
Vergleichsparameter	EUR/m ² Wohnfläche	5.653 €/m ²

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	7
1.1	Spezifische Bewertungsangaben	7
1.1.1	Auftraggeber	7
1.1.2	Bewertungsobjekt	7
1.1.3	Bewertungsanlass	7
1.1.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	7
1.1.5	Objektbegehung	7
1.2	Unterlagen	8
1.2.1	Unterlagen des Auftraggebers	8
1.2.2	Eigene Recherchen	8
1.3	Gesetze / Verordnungen / Richtlinien / Normen	9
1.4	Abgrenzung des Auftrags	9
1.5	Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung	10
1.6	Gewährleistung, Weitergabe des Gutachtens und Haftung	10
2	GRUNDBUCH	11
2.1	Allgemein	11
2.2	Lasten und Beschränkungen	12
3	GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG	13
3.1	Beschreibung der Lage	13
3.1.1	Makrolage	13
3.1.2	Mikrolage	13
3.2	Grundstück	15
3.2.1	Beschreibung	15
3.2.2	Erschließung	15
3.2.3	Baugrund und Altlasten	15
3.2.4	Grund- und Oberflächenwasser	15
3.2.5	Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	16
3.2.6	Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung	16
3.3	Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums	16
3.3.1	Flächennutzungsplan	16
3.3.2	Bebauungsplan	16
3.3.3	Entwicklungszustand	16
3.3.4	Denkmalschutz / Bodendenkmal	16
3.3.5	Baulasten	16
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	17
3.4.1	Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	17
3.4.2	Protokolle der Eigentümerversammlung, Hausgeldabrechnung	17
4	IMMOBILIENMARKT	19
5	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	20
5.1	Bauliche Anlagen	20
5.2	Nutzungssituation	20
5.3	Gesamt- und Restnutzungsdauer	20
5.4	Baubeschreibung	22
5.5	Außenanlagen und Nebengebäude	24

5.6	Baumängel / Bauschäden.....	24
5.7	Energetische Betrachtung	25
5.8	Funktionalität	25
5.9	Beurteilung der baulichen Anlagen.....	25
6	FLÄCHENBERECHNUNGEN	26
6.1	Bruttogrundfläche	26
6.2	Wertrelevante Geschossflächenzahl	26
6.3	Mietflächen	27
7	WERTERMITTLUNG	29
7.1	Wertermittlungsverfahren	29
7.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	29
7.3	Bodenwertermittlung.....	30
7.4	Sachwertverfahren.....	32
8	VERKEHRSWERT	37

ANLAGEN

Anlage 1	Umgebungsplan	40
Anlage 2	Stadtplan	41
Anlage 3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	42
Anlage 4	Digitales Orthophoto (DOP)	43
Anlage 5	Fotodokumentation	44
Anlage 6	Grundrisse, Schnitt, Lageplan.....	56

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BKI	Baukosteninformationszentrum
boG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BRW-RL	Bodenrichtwert-Richtlinie
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsches Institut für Normung
Ebf.	Erschließungsbeitragsfrei
Ebpf.	Erschließungsbeitragspflichtig
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
Flst.	Flurstück
GAA	Gutachterausschuss
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
K. A.	Keine Angabe
KAG	Kommunalabgabengesetz
LK	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
LSZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RND	Restnutzungsdauer
SW-RL	Sachwertrichtlinie
UG	Untergeschoss
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WF	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	Wohnflächenverordnung

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Spezifische Bewertungsangaben

1.1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Der Auftrag wurde durch den Beschluss vom 18.07.2025 schriftlich erteilt.

1.1.2 Bewertungsobjekt

Reihenmittelhaus mit 3 Stellplätzen
Jochbergweg 24
85435 Erding

1.1.3 Bewertungsanlass

Das Gutachten dient im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG. Dieser wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zu dem unter 1.1.4 festgelegten Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag ermittelt. Berücksichtigt werden die wesentlichen Bestandteile des Grundstücks und der Gebäude (§ 94 Abs. 1 und 2 BGB)

Zusätzlich zu bestimmen und gesondert auszuweisen ist der Wert beweglicher Gegenstände (Bestandteile sowie Grundstücks- und Gebäudezubehör), auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG).

1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag¹ und der Qualitätsstichtag² ist für diese Wertermittlung auftragsgemäß der 22.09.2025. (Tag der Besichtigung).

1.1.5 Objektbegehung

Das Bewertungsobjekt wurde am 22.09.2025 im Zeitraum von 18:00 Uhr bis 19:00 Uhr in einem angemessenen Umfang von innen und außen besichtigt. Dabei wurden alle Räume des Hauses im Untergeschoss, im Erdgeschoss, im Obergeschoss und im ausgebauten Dachgeschoss begangen. Außerdem wurde der Garten und die Stellplätze in der Tiefgarage auf dem gegenüberliegenden Nachbargrundstück besichtigt. Die beim Ortstermin aufgenommenen Objektdetails wurden mit einer Kamera fotografisch dokumentiert. Auszüge dieser Aufnahmen sind diesem Gutachten in den Anlagen beigelegt. Dem Antragsteller, dessen Prozessbevollmächtigten und der Antragsgegnerin wurden mit Schreiben vom 25.08.2025 der Ortstermin fristgerecht mitgeteilt und gebeten, einen uneingeschränkten Zugang zur Immobilie sicherzustellen. An der Objektbesichtigung haben folgende Personen teilgenommen:

Herr Alexander Klar (Sachverständiger)
Eigentümer und Vertretung der Eigentümerin

¹ Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (§ 2 ImmoWertV).

² Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 ImmoWertV) und entspricht i. d. R. dem Wertermittlungsstichtag.

1.2 Unterlagen

1.2.1 Unterlagen des Auftraggebers

Dem Sachverständigen wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Dokumente	Datum
Grundbuchauszug Reihenhaus (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch)	13.06.2025
Grundbuchauszug Tiefgaragenstellplatz Nr. 273 mit Sondernutzungsrecht Außenstellplatz Nr. 1 (Teileigentumsgrundbuch)	13.06.2025
Grundbuchauszug Tiefgaragenstellplatz Nr. 274 (Teileigentumsgrundbuch)	13.06.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	22.04.2025

1.2.2 Eigene Recherchen

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Dokumente von der Hausverwaltung, den Behörden und vom Gutachterausschuss eingeholt:

Auskünfte und Dokumente	Datum
Flächennutzungsplan, Planstand März 2020 (Onlineauskunft)	12.11.2025
Auskunft der Stadt Erding zu - Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung	12.11.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) Maßstab 1:1000	30.07.2025
Online-Auskunft aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie zum Denkmalschutz	22.01.2025
Bodenrichtwert zum Stichtag	01.01.2024
Qualifizierter Bebauungsplan „Altenerding Süd“ (Onlineauskunft)	12.11.2025
Teilungserklärung (Reihenhausanlage), Teilungserklärung (Tiefgarage)	
Baubeschreibung zur Reihenhausanlage und zur Tiefgarage	
Protokolle der Eigentümerversammlung, Wirtschaftsplan 2025, Jahresabrechnung 2024,	
Grundrisse, Ansichten, Schnitt (Eingabeplanung)	
Energieausweis (gültig bis 22.02.2028)	
Einschlägige Fachliteratur	
Eigene Marktdaten	

1.3 Gesetze / Verordnungen / Richtlinien / Normen

Nachfolgend sind die maßgeblichen Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen in der jeweils aktuellen bzw. für die Wertermittlung relevanten Fassung aufgeführt.

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
DIN 276	Kosten im Hochbau
DIN 277	Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau (Fassung 2005 bzw. 2016)
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
MF-G	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WertR	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WoFIV	Wohnflächenverordnung

1.4 Abgrenzung des Auftrags

Das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich Lage, rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften und sonstiger Beschaffenheit nur insoweit beschrieben, soweit dies für die Bewertung erforderlich ist und im Rahmen einer einmaligen Begehung ersichtlich war.

Bei dieser Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Bei der Inaugenscheinnahme wurden keine zerstörenden Untersuchungen, Baustoff- und Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen der Haustechnik und Ausstattung und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Hierzu muss im Bedarfsfall ein Spezialgutachten eingeholt werden.

Der Verkehrswertermittlung liegen – sofern im Gutachten nicht explizit aufgeführt – keine Untersuchungen hinsichtlich Altlasten, schadstoffhaltiger Baumaterialien, Baustatik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge zugrunde.

Verdeckt liegende Bauteile wurden nicht gesichtet. Diesbezüglich wird ein Zustand zugrunde gelegt, der dem im Rahmen der Ortsbegehung ersichtlichen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht.

Ein örtliches Aufmaß hat nicht stattgefunden und war auftragsgemäß nicht geschuldet. Die im Gutachten zugrunde gelegten Flächen wurden aus dem Grundriss entnommen und stellen eine Basis für die Wertermittlung im o.g. Sinne dar. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Flächenangaben nicht als Grundlage für das Eingehen vertraglicher Bindungen wie z.B. Miet- oder Pachtverträge herangezogen werden können. Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug entnommen. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit dem Katasternachweis wurden vom Sachverständigen nicht überprüft.

Im Zuge der Gutachtenerstellung gab es – abgesehen von den aufgeführten Rechten / Belastungen – keine Hinweise auf sonstige wertbeeinflussende Gegebenheiten (z. B. altrechtliche Dienstbarkeiten). Es wird unterstellt, dass lediglich die gegebenenfalls im Gutachten aufgeführten Rechte / Belastungen existieren.

Die Berechnungen basieren auf den erhaltenen und vom Sachverständigen eingeholten Unterlagen und Auskünften. Die Baugenehmigung lag vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen zugrunde gelegt.

1.5 Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung

Das Gutachten wurde durch den zertifizierten Sachverständigen Herrn Alexander Klar unparteiisch und weisungsfrei erstellt, unterschrieben und gestempelt.

1.6 Gewährleistung, Weitergabe des Gutachtens und Haftung

Der Sachverständige übernimmt keine Gewährleistung dafür, dass dieses Gutachten, insbesondere dort enthaltene Wertansätze und Berechnungen, für vom vereinbarten Verwendungszweck abweichende Verwendungszwecke geeignet ist. Zudem beschränkt sich die Gewährleistung des Sachverständigen bei Wertgutachten ausschließlich auf die Richtigkeit des ermittelten Objektwertes. Diese Gewährleistung umfasst nicht alle sonstigen Angaben, insbesondere die für die Wertermittlung herangezogenen Bewertungsparameter.

Der Sachverständige übernimmt des Weiteren keine Gewährleistung für die Richtigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen, Unterlagen, Pläne und Daten, für die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, insbesondere für das Vorliegen erforderlicher Genehmigungen sowie für Angaben und Annahmen zum Zustand des Bodens, des Wassers oder der Luft, soweit die Überprüfung nicht ausdrücklich Gegenstand dieses Auftrags ist.

2 GRUNDBUCH

2.1 Allgemein

Grundbuch

Rubrum		
Amtsgericht	Erding	
Grundbuch von	Altenerding	
Band	246	
Blatt	7932	Wohnungsgrundbuch
Auszugsdatum	13.06.2025	

Bestandsverzeichnis				
Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Altenerding	654/24	Jochbergweg 6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30 ,32,34,36,38 und 40 Gebäude- und Freifläche	3.555 m²
		55,331/1000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen des Reiheneigenheimes Nr. 2 lt. Aufteilungsplan	

Rubrum		
Amtsgericht	Erding	
Grundbuch von	Altenerding	
Band	229	
Blatt	7362	Teileigentumsgrundbuch
Auszugsdatum	13.06.2025	

Bestandsverzeichnis				
Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Altenerding	654/22	Jochbergweg 1,3,5,7,9,11,13 und Wendelsteinstraße 35,37,39,41 Gebäude und Freifläche	6.674 m²
		0,472/1000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 273 lt. Aufteilungsplan; Das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Pkw-Stellplatz Nr. 1 ist dem TG-Stellplatz Nr. 273 zugeordnet	

Rubrum		
Amtsgericht	Erding	
Grundbuch von	Altenerding	
Band	229	
Blatt	7363	Teileigentumsgrundbuch
Auszugsdatum	13.06.2025	

Bestandsverzeichnis				
Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Altenerding	654/22	Jochbergweg 1,3,5,7,9,11,13 und Wendelsteinstraße 35,37,39,41 Gebäude und Freifläche	6.674 m²
		0,472/1000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 274 lt. Aufteilungsplan; Das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Pkw-Stellplatz Nr. 1 ist dem TG-Stellplatz Nr. 273 zugeordnet	

Die Identität des Bewertungsobjektes wurde durch die Grundbuch- und Katasterangaben sowie der Besichtigung vor Ort eindeutig festgestellt. Auf der Flurkarte sind die Hausnummern nicht richtig zugeordnet. Das Bewertungsobjekt mit der Hausnummer 24 ist an Position des Reihenhauses mit der Hausnummer 38.

Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte hinreichend genau plausibilisiert.

Abteilung I

Angaben zum Eigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht dargestellt.

Abteilung III

Einträge in Abteilung III des Grundbuchs bleiben bei der Bewertung üblicherweise unberücksichtigt. Sie stellen persönliche Verhältnisse i.S.d. § 194 BauGB dar und keine allgemeinen Belastungen.

2.2 Lasten und Beschränkungen

Der in Abteilung II unter der lfd. Nr. 3 vorgetragene Versteigerungsvermerk wird nicht berücksichtigt, weil er im Zwangsversteigerungsverfahren nach rechtskräftigem Zuschlag lösungsfähig ist. Es bestehen keine weiteren aktiven Eintragungen.

3 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

3.1 Beschreibung der Lage

3.1.1 Makrolage

Der Landkreis Erding liegt im oberbayerischen Regierungsbezirk und zeichnet sich durch eine attraktive Makrolage aus. Er befindet sich in unmittelbarer Nähe zur bayerischen Landeshauptstadt München, die nur etwa 30 Kilometer entfernt ist. Diese Nähe zur Metropole bietet den Bewohnern des Landkreises zahlreiche Vorteile, darunter eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie vielfältige Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Region ist von einer reizvollen Landschaft geprägt, die sowohl ländliche Idylle als auch städtische Annehmlichkeiten vereint. Der Landkreis Erding ist bekannt für seine malerischen Dörfer und weitläufigen Felder, die sich ideal für Outdoor-Aktivitäten anbieten. Zudem fließt die Isar durch das Gebiet, was zusätzliche Erholungsmöglichkeiten in der Natur schafft.

Wirtschaftlich ist der Landkreis Erding gut aufgestellt. Neben einer starken Landwirtschaft sind auch zahlreiche mittelständische Unternehmen und Dienstleister ansässig, die zur wirtschaftlichen Stabilität der Region beitragen. Die gute Infrastruktur, einschließlich der Anbindung an die Autobahn A92 und A94 und die Nähe zum Münchner Flughafen, fördert die Ansiedlung von Unternehmen und erleichtert den Pendelverkehr.

Kulturell hat der Landkreis Erding ebenfalls viel zu bieten. Traditionelle Feste, Museen und historische Stätten laden dazu ein, die bayerische Kultur und Geschichte hautnah zu erleben. Die Stadt Erding ist neben ihrer attraktiven Altstadt zudem für ihr berühmtes Thermalbad bekannt, das sowohl Einheimische als auch Touristen anzieht.

Insgesamt bietet der Landkreis Erding eine hohe Lebensqualität, eine attraktive Umgebung und vielfältige Möglichkeiten für Arbeit und Freizeit, was ihn zu einem begehrten Wohnort in der Region macht.

Die Arbeitsmarktsituation ist weiterhin stabil. Nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit liegt die Arbeitslosenquote für den Landkreis bei 3,0 % (Stand September 2025)

Nach gutachterlicher Einschätzung handelt es sich um eine insgesamt sehr gute Makrolage.

3.1.2 Mikrolage

Allgemein

Das Bewertungsobjekt liegt im südlichen Stadtteil Altenerding der großen Kreisstadt Erding mit ca. 37.000 Einwohnern im Jochbergweg 24. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich durch in offener Bauweise erstellte Wohnhäuser, Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser aus der Bauzeit der 90er Jahre aus. Östlich des Wohngebiets wurde ein großzügiger Grünzug mit Wegen und einem Spielplatz angelegt. Ca. 150 m westlich vom Bewertungsobjekt verläuft die Bahnstrecke der S-Bahn München S2 (München – Erding). In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben verschiedenen Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants und andere Fachgeschäfte vorhanden. Der periodische Bedarf kann in der näheren Umgebung gedeckt werden.

In Erding sind alle Schultypen von der Grundschule bis zum Gymnasium vorhanden. Für die Kleinkindbetreuung gibt es mehrere Kindergärten. Die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort durch das Kreiskrankenhaus Erding und verschiedene Facharztpraxen vollständig gewährleistet.

Im weiteren Umfeld der Immobilie existieren gute Naherholungsmöglichkeiten. Mehrere Badeseen sind mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Alternativ bietet der Stadtpark in Erding verschiedene Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum kann in diesem Wohngebiet als nicht angespannt beurteilt werden, da ausreichend private Parkplätze vorhanden sind. Die Parkplätze vor dem Haus stehen Besuchern zur Verfügung. Das Bewertungsobjekt verfügt über zwei Einzelstellplätze in der Tiefgarage und einem weiteren Außenstellplatz vor dem Haus. Die Tiefgarage ist Teil einer benachbarten Wohnanlage auf dem angrenzenden Grundstück. Der umliegende Bereich des Bewertungsobjekts macht einen gepflegten und sauberen Eindruck.

Regionale Verkehrsanbindung

Die regionale Verkehrsanbindung von Altenerding ist gut ausgebaut.

Straßenverkehr: Die Ortschaft ist über verschiedene Landstraßen an die A94 und die A92 und mit der B388 und der Flughafentangente an das nationale Straßennetz angebunden. Dies erleichtert nicht nur den individuellen Autoverkehr, sondern fördert auch den Gütertransport und erleichtert die Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen.

Schienenverkehr: Der nächstgelegene S-Bahnhof „Altenerding“ (S2) ist vom Bewertungsobjekt ca. 0,7 km entfernt. Er bietet eine gute Anbindung nach München und zum Münchener Hauptbahnhof mit ca. 40 Minuten Fahrtzeit.

Luftverkehr: Der Münchner Flughafen ist vom Bewertungsobjekt ca. 15 km entfernt und gewährleistet eine ausgezeichnete Anbindung an den Luftverkehr. Als internationaler Flughafen bietet er Direktverbindungen zu verschiedenen europäischen Städten sowie anderen wichtigen globalen Drehkreuzen.

Öffentlicher Nahverkehr: Die Stadt Erding verfügt über ein gut ausgebautes Busnetz. Der öffentliche Nahverkehr ist effizient und ermöglicht es den Einwohnern, schnell und bequem durch den Landkreis zu reisen und vernetzt die Städte mit dem Umland. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Herzogstandstr.“ ist fußläufig in ca. 150 m zu erreichen.

Immissionen

Im Rahmen der Objektbesichtigung am 22.09.2025 konnten keine wertrelevanten Immissionen durch die angrenzende Straße oder die nahegelegene Bahnstrecke festgestellt werden. Zwischen dem Bewertungsobjekt und der Bahnstrecke befinden sich mehrere Wohngebäude und ein Lärmschutzwall, die die Schallübertragung reduzieren.

Aufgrund der zentrumsnahen ruhigen Lage mit gutem Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr (S-Bahn) und uneingeschränkt vorhandener Nahversorgung wird die Mikrolage insgesamt als gut angesehen.

3.2 Grundstück

3.2.1 Beschreibung

Das Bewertungsgrundstück besteht aus den Flurstücken 654/24 (Reihenhaus) und 654/22 (Tiefgarage und Außenstellplatz). Das Grundstück der Reihenhäuser ist L-förmig geschnitten und mit zwei Reihenanlagen mit jeweils acht bzw. 10 Reihenhäusern bebaut. Die Grundstückslänge von Nord nach Süd beträgt ca. 65 m und die Grundstückslänge von Ost nach West beträgt ca. 74 m. Die Breite kann jeweils mit ca. 33 m angegeben werden. Die Gärten zu den jeweiligen Reihenhäusern sind in der Verlängerung der Gebäude nach Westen bzw. nach Süden orientiert und durch Hecken und Zäune eingefriedet. Der Garten des Bewertungsobjekts ist gepflegt und ohne große Bäume angelegt. Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist nicht real geteilt, sondern Teil eines Gesamtgrundstücks. Die Eigentumsaufteilung erfolgte nach §8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Der Grenzverlauf des Gartens ist daher nicht auf der Flurkarte zu entnehmen, sondern aus dem Aufteilungsplan/Lageplan aus der Teilungserklärung. (siehe Anlage 6 Grundrisse, Schnitt, Lageplan)

Das zweite Grundstück ist mit einer größeren Wohnanlage bebaut, zu der eine zweigeschossige Tiefgarage gehört. In dieser Tiefgarage sind die Stellplätze für die Reihenhäuser untergebracht. Die Zufahrt zur Tiefgarage liegt an der Herzogstandstraße, Ecke Jochbergweg. Es besteht ein separater Zugang über ein Treppenhaus. Oberirdisch wurden Außenstellplätze zur Stichstraße „Jochbergweg“ am Wendekreis angelegt. Ein Ausschnitt aus der Flurkarte ist als Anlage beigefügt. Laut Grundbuch haben die Grundstücke eine Größe von 3.555 m² und 6.674 m². Die Topografie der Grundstücke ist weitgehend flach und ohne sichtbares Gefälle angelegt. Es bestehen keine sichtbaren Einschränkungen hinsichtlich einer baulichen Nutzbarkeit.

3.2.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die angrenzende öffentlich gewidmete Straße „Jochbergweg“, wobei die stadttechnischen Medien der Ver- und Entsorgung ortsüblich anliegen. Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück ist nur über den Fußweg zwischen Jochbergweg und dem Grünzug möglich (Keine Zufahrt mit PKW möglich). Über einen gepflasterten Weg gelangt man zum Hauseingang an der östlichen Seite des Hauses mit der Hausnummer 24. Aufgrund des bereits weit zurückliegenden Baujahrs 1998 wird unterstellt, dass die Erschließungs- und Herstellungsbeiträge für das Bewertungsgrundstück bereits abgerechnet und bezahlt worden sind. Dieser Sachverhalt wurde nicht durch Behördenabfragen geprüft und im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

3.2.3 Baugrund und Altlasten

Der Baugrund ist soweit augenscheinlich ersichtlich normal. Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Tragfähigkeit unterstellt. Es wurden auftragsgemäß keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Es gab keine Hinweise auf eine mögliche Altlastenbelastung des Grundstücks. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde beim Landratsamt Erding eingeholt. Für dieses Grundstück ist kein Eintrag im Altlastenkataster verzeichnet.

3.2.4 Grund- und Oberflächenwasser

Gemäß Auskunft des Informationsdienstes „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (Bayern Atlas) liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem Überschwemmungsgebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ100, mittleres Hochwasser) oder einem Extremhochwasser (HQextrem, seltenes Hochwasser). In der näheren Umgebung fließt die „Sempt“.

3.2.5 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren sind aufgrund der abgeschlossenen urbanen Quartiersentwicklung nicht zu erwarten.

3.2.6 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung

Das Objekt befindet sich zum Stichtag laut der Auskunft des Amts für Stadtplanung und Städtebau nicht in einem Gebiet mit einer Sanierungs-, Erhaltungs- oder Modernisierungssatzung.

3.3 Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums

3.3.1 Flächennutzungsplan

Name: Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Stadt Erding

Stand: Digitaler Planausschnitt (Planstand 2020)

Darstellung: Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Gewerbegebiete, Sondergebiete im Maßstab 1:10.000

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).

3.3.2 Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 111 „Altenerding Süd“ mit Urplan vom 09.09.1993 für das Gebiet zwischen der Bahnstrecke im Westen und der Lange-Feld-Straße im Osten, der Zugspitzstraße im Norden und der B 388 im Süden, einschließlich der Unterführung der S-Bahn zur Max-Planck-Straße. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans). Dieser Urplan wurde im Laufe der Zeit in Teilbereichen verändert. Neben der Festlegung der GRZ und der GFZ in Abhängigkeit von der Grundfläche bzw. Geschoßfläche pro Bauraum und die Beschränkung der Anzahl der Vollgeschosse auf zwei bzw. drei, wurden auch die Dachform, Firstrichtung und die Baugrenzen festgelegt. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan, die textliche Festsetzung und die Legende wurden vom Sachverständigen eingesehen und in der Akte abgelegt.

3.3.3 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand nach § 3 ImmowertV: baureifes Land

3.3.4 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Gemäß Onlineauskunft des BayernAtlas (Betreiber: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat) ist das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalliste eingetragen und es bestehen für das Gebäude keine Denkmalschutzaufgaben. Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht Teil eines Ensembleschutzes. Das Grundstück liegt im Bereich eines Bodendenkmals, welches unter der Aktennummer D-1-7737-0107 registriert ist. Es wird beschrieben als verebnete Grabhügel und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Die Fläche des Bodendenkmals umfasst eine Fläche von über 150.000 m². Durch die abgeschlossene Quartiersentwicklung und Bebauung des Grundstücks hat das bestehende Bodendenkmal keinen Einfluss auf die Bewertung.

3.3.5 Baulasten

Im Bundesland Bayern gibt es kein Baulastenverzeichnis. Die entsprechenden Verpflichtungen werden als Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen.

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

3.4.1 Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

Zur Bewertung liegt die Teilungserklärung inkl. Gemeinschaftsordnung (URNr. 2457 /1997 R) vom 27.05.1997 mit Nachträgen vom 01.11.1997 und vom 05.03.1998 vor. Der Grundbesitz mit der Fl.Nr. 654/24 ist nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Miteigentumsanteile, verbunden mit Sondereigentum für 18 Wohneinheiten/Reihenhäuser mit eigenen Gartenflächen aufgeteilt.

Das zu bewertende Reihenmittelhaus Nr. 2 ist in der Teilungserklärung, wie folgt, dargestellt: Bauteil 3 (steht für die Reihenhausanlage mit den Häusern Nr. 1 – Nr. 10). Nr. 2 mit einem Miteigentumsanteil von 55,331/1.000stel verbunden mit dem Sondereigentum, an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Räumen im Reihenmittelhaus und an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Grundstücksfläche.

Die zu bewertenden Einzelstellplätze Nr. 273 und Nr. 274 sind in der Teilungserklärung (URNr. 2718/ 1996 R) vom 03.06.1996 der angrenzenden Wohnanlage (Wendelsteinstraße 35,37,39,41 und Jochbergweg 1,3,5,7,9,11,13), wie folgt, dargestellt:

Lfd. Nr. 174, im 1. UG mit einem Miteigentumsanteil von 0,472/1.000stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 273 bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage. Das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen PKW-Stellplatz Nr. 1 ist dem TG-Stellplatz Nr. 273 zugeordnet.

Lfd. Nr. 175, im 1. UG mit einem Miteigentumsanteil von 0,472/1.000stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 274 bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage.

Die Teilungserklärung weist keine Besonderheiten bezogen auf die Aufteilung nach Gemeinschafts- und Sondereigentum auf. Zum Gemeinschaftseigentum zählt die Heizungszentrale (Warmwasserübergabestation) im Reiheneckhaus Nr. 10 sowie die Außentreppe als Zugang zum Heizungsraum. Ebenso das Dach ab der Oberkante der Wärmedämmung. Dies sind insbesondere der Dachstuhl und die Dacheindeckung.

3.4.2 Protokolle der Eigentümerversammlung, Hausgeldabrechnung

Die drei letzten Protokolle der Eigentümerversammlung (Reihenhausanlage) wurden im Rahmen der Bewertung analysiert. Es stehen aktuell keine größeren Maßnahmen an, die durch Sonderumlagen finanziert werden müssten.

Nach dem Wirtschaftsplan für 2026 beträgt das Hausgeld für das Bewertungsobjekt ab dem 01.01.2026 451,06 €. In diesem Betrag sind Rücklagen für das Reihenmittelhaus in Höhe von 23,06 € inkludiert. Es bestehen keine Hausgeldrückstände.

Die Rücklagen der Eigentümergemeinschaft wurden zum 31.12.2024 in Höhe von rd. 35.000 € plus Sparkassenbrief 30.000 € für die Reihenhausanlage ausgewiesen.

Nach Rücksprache mit der Hausverwaltung für die angrenzende Wohnanlage (Tiefgaragenstellplätze Nr. 273 und Nr. 274), geht aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 22.07.2025 hervor, dass es Mängel bei der Brandschutzanlage der Tiefgarage gibt. Eine genauere Prüfung durch eine Fachfirma steht noch aus. Sollten dabei erhebliche Mängel festgestellt werden und der Weiterbetrieb der Löschanlage nicht möglich sein, bzw. eine Stilllegung durch die Fachfirma empfohlen werden, kann eine Sperrung der Tiefgaragenebenen

1.UG und 2.UG notwendig werden, bis eine neue Sprinkleranlage montiert und abgenommen ist.

Kostenschätzungen für diese Maßnahme liegen noch keine vor. Mit einer Sonderumlage ist zu rechnen.

Nach dem Wirtschaftsplan für 2026 beträgt das Hausgeld pro TG-Stellplatz ab dem 01.01.2026 20,00 €. In diesem Betrag sind Rücklagen für das Reihenmittelhaus in Höhe von 3,00 € inkludiert. Es bestehen keine Hausgeldrückstände.

Die Rücklagen für die Tiefgarage wurden zum 31.12.2024 in Höhe von rd. 26.000 € ausgewiesen.

4 IMMOBILIENMARKT

Nachfolgende Ausführungen zum örtlichen Immobilienmarkt beziehen sich auf die Marktlage zum Wertermittlungstichtag 22.09.2025.

Das niedrige Zinsniveau von teilweise unter 1% hat bis zum Frühjahr 2022 dafür gesorgt, dass Immobilienfinanzierungen trotz hoher Preise meist noch gut realisierbar waren. Inzwischen hat sich die Lage stark verändert und aufgrund von Lieferengpässen, hoher Inflationsraten, des Kriegsgeschehens in der Ukraine, der Energiekrise und der Leitzinsanpassungen der Notenbanken ist das Zinsniveau seit Frühjahr 2022 stark gestiegen. Zum Wertermittlungstichtag liegt das Zinsniveau bei ca. 3,3% - 4,0%.

Als Folge des gestiegenen Zinsniveaus ist auch eine Veränderung der Investitionsströme zu beobachten, da vergleichbare risikoarme Anlagen, wie z.B. 10-jährige Bundesanleihen, aktuell mit einer Verzinsung von ca. 2,6 % notieren. Private und Institutionelle Immobilieninvestoren erwarten trotz wieder gesunkener Inflationsraten eine höhere Rendite. Diese Marktentwicklung wurde in der Bewertung mit einem angepassten Sachwertfaktor berücksichtigt.

Im Neubausektor ist zu beobachten, dass neue Bauprojekte u.a. aufgrund der gestiegenen Baukosten und der Unsicherheiten im Verkauf verschoben oder gestoppt werden. Nur noch knapp 60% der Vorhaben werden lt. Immobilienstimmungsindex (ISI) wie geplant realisiert. Dies wird absehbar in den nächsten Jahren zu einer weiteren Verknappung des Wohnraumangebotes führen. Private Kaufinteressenten, die sich den Kauf einer Immobilie nicht mehr finanziell leisten können, drängen zusätzlich auf den bereits angespannten Mietmarkt der Ballungszentren, was dort zu weiter steigenden Mieten führt.

Die Wirtschaft befindet sich aktuell in einer Phase der Unsicherheit und es bestehen nicht unerhebliche wirtschaftliche Risiken, beispielsweise hinsichtlich der Lieferketten, Preissteigerungen und Insolvenzen. Die weitere Entwicklung und die Auswirkungen auf die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt bleibt abzuwarten.

Im Immobilienmarktbericht 2024 für Bayern berichtet die Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Freistaat Bayern davon, dass die letzten zwei Jahre die Immobilienwirtschaft vor neue Herausforderungen gestellt haben. Die Anzahl der beurkundeten Immobilientransaktionen hat 2023 ein denkwürdiges Tief erreicht. Auch die Kaufpreise sind nach einer langen Phase stetig steigender Preise erstmalig rückläufig. Für die Immobilienmärkte zeigt sich ein stark differenziertes Bild in Abhängigkeit insbesondere von der Assetklasse, Branche und Lage. Gerade die Preise für ältere Bestandsimmobilien sind auf Grund der Diskussion um die Modernisierungspflicht und die damit verbundenen kostenintensiven energetischen Sanierungsmaßnahmen unter Druck. Der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Erding hat keinen aktuellen Immobilienmarktbericht veröffentlicht.

Der sich im Jahr 2022 bereits abzeichnende Trend von sinkenden Kaufpreisen hat sich bis zum Frühjahr 2024 mit Preisveränderungen von -10 % bis -20 % im Vergleich zum Vorjahr fortgeführt. Nach eigenen Marktbeobachtungen ist aktuell wieder eine leichte Belebung spürbar, was sich auch in veröffentlichten Preistrendgrafiken an der Seitwärtsbewegung ableiten lässt.

5 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Bauliche Anlagen

Das bewertungsgegenständliche Reihenmittelhaus mit 3 Stellplätzen wurde 1998 in Massivbauweise mit drei Geschossen (EG, OG, DG) und Satteldach errichtet. Das Dachgeschoss ist für Wohnzwecke ausgebaut. Dabei weicht der tatsächliche Ausbau im Obergeschoss, Dachgeschoss und im Keller von den Grundrissen in der Eingabeplanung ab. Der Raum mit der Bezeichnung „Speicher“ wurde zu Wohnzwecken ausgebaut, erfüllt aber nicht alle Auflagen der Wohnflächenverordnung. Der Raum mit der Bezeichnung Keller 2 wurde als Duschbad ausgebaut. Das Badezimmer im Obergeschoss wurde zum Schlafzimmer hin vergrößert, so dass eine Badewanne installiert werden konnte. Die Schranknische im Schlafzimmer ist in der Folge weggefallen. Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Die vertikale Erschließung erfolgt über ein offenes Treppenhaus. Bisher wurden noch keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt im bauzeitlichen Zustand und erfüllt die heutigen Ansprüche. Nach Westen ist eine Terrasse zum Garten vorgelagert. Es erfolgt kein gesondert ausgewiesener Wertansatz für die Markise. Das Haus hat keinen Balkon.

Auf die baulichen Anlagen der nördlich gelegenen Wohnanlage wird nicht genauer eingegangen. Unter dieser Wohnanlage befindet sich die Tiefgarage, in der die zwei dem Bewertungsobjekt zugeordneten Einzelstellplätze liegen. Ein direkter Zugang vom Haus in die Tiefgarage ist nicht möglich. Weitere Parkmöglichkeiten bietet der Außenstellplatz im Bereich des Wendekreises.

5.2 Nutzungssituation

Das Bewertungsobjekt besteht insgesamt aus einer Wohneinheit. Diese bietet im Erdgeschoss neben einer Diele und dem Gäste-WC, eine Küche und ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und in den Garten. Über ein offenes Treppenhaus sind alle Etagen verbunden. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer und ein innenliegendes Bad mit Badewanne. Ein weiteres Duschbad und ein Studio sind im ausgebauten Dachgeschoss. Der als Speicher bezeichnete Raum wurde zu Wohnzwecken ausgebaut.

Der Keller besteht aus zwei großen Lagerräumen und einem weiteren Raum, der als Duschbad ausgebaut wurde. Das Wohnhaus wird vom Eigentümer selbst genutzt.

5.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung muss zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer entsprechender Neubauten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes unterschieden werden.

Gesamtnutzungsdauer³

Die Gesamtnutzungsdauer ist abhängig von der Objektart. Nachfolgende Anhaltswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer konnten in der Fachliteratur recherchiert werden:

³ Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer als Modellgröße im vorliegenden Sinne ist nicht gleichzusetzen mit der technischen Lebensdauer der baulichen Anlage/ der Baustoffe. Diese fällt mitunter um ein Vielfaches länger aus.

Quelle	Objektart	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
ImmoWertV	Tief- und Hochgaragen (als Einzelbauwerk)	40 Jahre
GuG Kalender 2023	Tief- und Hochgaragen (als Einzelbauwerk)	40 Jahre
IVD Stand 2023	Einfamilienhaus	60 bis 80 Jahre

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Objektart und der baulichen Gegebenheiten eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren als angemessen erachtet. Für die Tiefgarage wird auf Grund ihrer verbundenen Bauweise mit dem Wohngebäude auch eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Baujahr / Restnutzungsdauer⁴

Das Reihenhäuser wurde 1998 errichtet und befand sich zum Stichtag in einem gepflegten gut erhaltenen Zustand. Die verschiedenen Bauteile, wie z.B. Dach, Fenster, Heizung, Elektroverteilung und Rohrleitungen sind noch nicht am Ende ihrer technischen Lebensdauer und es besteht kein akuter Renovierungsbedarf. Auf das einzelne auszutauschende Dachflächenfenster wird unter dem Punkt 5,6 Baumängel / Bauschäden genauer eingegangen. Nach Anlage 2 der ImmoWertV wird je nach Umfang der durchgeführten Modernisierungen ein Modernisierungsgrad nach Punkten ermittelt. (nicht modernisiert 0 Punkte – umfassend modernisiert 20 Punkte). Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind.

Mit insgesamt 0 Punkten wird das Haus als „nicht modernisiert“ beurteilt. Dies führt im Rahmen der Ermittlung der Restnutzungsdauer zu keiner Verlängerung der Restnutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wird der Wertermittlung, unter Würdigung des vorgefundenen Zustands bei der Ortsbesichtigung, sowie den erhaltenen Auskünften zum Zustand das tatsächliche Baujahr 1998 zugrunde gelegt und kein modifiziertes Baujahr errechnet. Unter Berücksichtigung der angesetzten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem Alter von 27 Jahren zum Stichtag ergibt sich eine als sachgerecht eingeschätzte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 53 Jahren.

⁴ Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; individuelle Gegebenheiten des Objekts wie z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Die Restnutzungsdauer wird auf Basis des Alters der baulichen Anlagen i. V. m. der Gesamtnutzungsdauer unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

5.4 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung basiert auf den gewonnenen Erkenntnissen im Rahmen der Objektbe-sichtigung sowie auf der Basis der erhaltenen Unterlagen. Der Fokus der aufgeführten Bau-beschreibung wurde auf die dominierenden Bereiche gelegt und soll keine vollumfängliche Beschreibung der baulichen Anlagen darlegen.

Konstruktion

Geschosse	KG, EG, OG, DG
Bauweise	Massivbauweise
Fundament	Bodenplatte 12cm mit Streifenfundamenten
Außenwände	Keller: Stahlbeton (20 cm bzw. 25 cm) Wohngeschosse: Ziegelmauerwerk (24 cm) Kommunwand: Beton (25 cm), einschalig
Innenwände	Keller: Beton bzw. Ziegelmauerwerk (Kalksandstein), Gipsmontagewände doppelt beplankt Wohngeschosse: Beton bzw. Gipsmontagewände doppelt beplankt Wandstärken nach statischen Vorgaben
Decken	Stahlbetondecke (UG-EG-OG-DG)
Treppen	Treppe als Stahl-Holzkonstruktion und Treppengeländer aus Holz
Dach	Satteldach mit Dachfenster (Ostseite) und Dachgaube (West-seite), Zwischensparrendämmung, Entwässerung über Re-genrinnen und außenliegenden Fallrohren aus Zinkblech, Dacheindeckung mit roten Dachziegeln

Ausbau

Fenster	Kunststofffenster weiß mit Mittelsteg, 2-fach Isolierverglasung, Dreh-Kipp-Beschlag aus Alu Fenster im Lagerraum im Keller als einfach verglastes Stahl-rahmenfenster Außenrollläden mit Handgurt in den Schlafzimmern
Fassade	Außenputz als Silikonharzputz, gedämmt WDVS (9cm), heller Farbanstrich, kein erkennbar abgesetzter Sockelputz
Türen	Hauseingangstüre: Kunststoffkonstruktion mit Glaseinlage Innentüren: Röhrenspantüren weiß beschichtet, weiß lackierte Stahlzarge und Aludrückergarnitur

Bodenbeläge	Treppen: Holz Wohnräume: Stäbchen-Parkett (Wohnzimmer), Laminat, Fliesen (Bäder, Küche), Naturstein (Flur EG) Kellerräume: Fliesen, Linoleum/PVC, Rohestrich
Wandbekleidung	Wandputz weiß gestrichen, Trockenbau gespachtelt gestrichen Wandfliesen im Sanitärbereich, Fliesenspiegel in der Küche
Deckenbekleidung	Deckenputz weiß gestrichen
Heizung	Fernwärme (Fernwärmenetz der Stadt Erding), Fernwärmeübergabestation im Reiheneckhaus Nr. 10 Wärmeabgabe über Heizkörper, thermostatgesteuert
Warmwasser	zentrale Warmwasserversorgung
Sanitärausstattung	UG: Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken, WM-Anschluss (Hebeanlage) EG: Gäste-WC mit WC und Waschbecken OG: Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken, DG: Bad mit Dusche, WC und Waschbecken
Elektroinstallation	Unterputzinstallation, bauzeitlicher Ausbaustandard mit weißem Schalterprogramm, Hauptverteilung mit FI-Schutzschalter, Hausanschluss über Erdkabel,
Lüftung	Fensterlüftung keine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage
Klimatisierung	Nein

Bei der vorhandenen Einbauküche und dem Gartenhaus handelt es sich nicht um einen wesentlichen Bestandteil eines Gebäudes⁵ im Sinne des § 94 BGB. Sie bleiben daher als Zubehör⁶ im Rahmen der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Die freie Schätzung des Werts für das Zubehör orientiert sich pauschal an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung.

Einbauküche mit Elektrogeräten: geschätzter Zeitwert 3.000 €

Markise mit Handkurbel: geschätzter Zeitwert 100 €

Gartenhaus aus Holz: geschätzter Zeitwert 100 €

Auch wenn diese freie Schätzung nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt worden ist, kann dieser Wert nur als grober Anhalt für das Zwangsversteigerungsverfahren und für eine Vermögensentscheidung eines Erstehers dienen. Eine genaue Ermittlung des Restwerts des Zubehörs ist nicht im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens, sondern nur durch

⁵ Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude. Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen. (§ 94 BGB)

⁶ Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. (§ 97 BGB)

ein explizites Zubehörgutachten durch einen entsprechend ausgebildeten Spezialisten mit entsprechender Einzelbewertung möglich, das aber auftragsgemäß nicht Gegenstand dieses Sachverständigenauftrags ist. Dritte, die auf der Grundlage dieser freien Schätzung des Zubehörs beabsichtigen, Vermögensdispositionen zu treffen, werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie die Rechtslage bzgl. der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse und den Wert des hier aufgeführten Zubehörs nochmals eigenständig prüfen bzw. ermitteln müssen, bevor sie über ihr Vermögen entscheiden.

5.5 Außenanlagen und Nebengebäude

Wegebefestigung / Zufahrt	Gepflastert
Grünbereiche	Büsche, Wiese
Einfriedung	Maschendrahtzaun
Nebengebäude	Keine

5.6 Baumängel / Bauschäden

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln⁷ / Bauschäden⁸ sind bei der Wertermittlung separat zu berücksichtigen.

Das Haus wurde vor ca. 27 Jahren gebaut und befand sich insgesamt in einem gepflegten Zustand ohne akutem Renovierungsbedarf. Zum Zeitpunkt der Besichtigung wurden Malerarbeiten im Wohnzimmer durchgeführt. Der Wohnraum ist in allen Bereichen durchschnittlich ausgestattet und erfüllt die heutigen Ansprüche. Das Haus ist im aktuellen Zustand uneingeschränkt nutzbar. Ein Dachflächenfenster mit Holzrahmen ist auf Grund von Feuchtigkeit beschädigt und weist in den unteren Ecken schwarze Verfärbungen auf. Für den Austausch des Fensters (Ausbau und Entsorgung des alten Fensters, Einbau eines neuen Fensters mittlerer Qualität) werden die Kosten auf ca. 1.500 € geschätzt. Die Außenfassade weist auf der Westseite kleinere Risse im Außenputz auf.

Während der Objektbesichtigung waren bis auf das Dachflächenfenster und die Rissbildung an der Westseite keine offensichtlichen Schäden festzustellen. Die Dachkonstruktion aus Holz konnte nicht überprüft werden. Es gab keine Hinweise, die einen Verdacht auf Hauschwamm erhärten würden.

Im Keller wurden keine Schäden im Sockelbereich wie z.B. Ausblühungen und Putzabplatzungen auf Grund von aufsteigender Feuchtigkeit festgestellt. Feuchtigkeitsmessungen haben nicht stattgefunden. Es gab keine sichtbaren Anzeichen für Schimmelbildung.

Auf mögliche Mängel in der Tiefgarage (Brandschutzanlage) wurde unter Punkt 3.4.2 genauer eingegangen. Ein Wertansatz für mögliche zukünftige Sonderumlagen kann zum Bewertungsstichtag noch nicht festgesetzt werden.

⁷ Fehler im Zuge der Errichtung des Bauwerks, der die Tauglichkeit beeinflusst

⁸ Schäden am Bauwerk infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden), aufgrund äußerer Einwirkungen oder vernachlässigter Instandhaltung.

Eine mögliche Wertminderung wegen Baumängeln / Bauschäden erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Mangel- bzw. Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Werteinfluss, den die vorhandenen Baumängel / Bauschäden unter Würdigung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs auslösen. Die tatsächlichen Kosten können hiervon mitunter abweichen. Im Rahmen dieser Wertermittlung werden die oben aufgeführten Kosten für den Austausch des Dachflächenfensters als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Höhe von 1.500 € in Abzug gebracht. Die Bearbeitung der Risse kann im Rahmen der regelmäßigen Instandhaltung (nächster Fassadenanstrich) erfolgen und wird nicht mit einem separaten Kostenwert angesetzt.

5.7 Energetische Betrachtung

Für das Bewertungsobjekt liegt ein Energiebedarfsausweis vor, der noch bis zum 22.02.2028 gültig ist. Der Energieverbrauch des Gebäudes für Warmwasser und Heizung wird mit einem Wert von 138 kWh(m² a) ausgewiesen, was einer Energieklasse von E entspricht. Im Energieausweis wurden im Bereich für empfohlene Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz keine Empfehlungen aufgelistet:

Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften (Zwischensparrendämmung, isolierverglaste Fenster, WDVS, Fernwärmeanschluss), sowie der Erkenntnisse im Rahmen der Objektbesichtigung wird festgestellt, dass das Bewertungsobjekt aus heutiger Sicht einen befriedigenden energetischen Zustand aufweist.

5.8 Funktionalität

Vertikale Erschließung	KG - EG: innenliegende Treppe, halbgewendelt EG - OG: innenliegende Treppe, halbgewendelt OG - DG: innenliegende Treppe, halbgewendelt
Aufteilung und Einteilungen pro Geschoss	KG: Hauswirtschaftsraum, Lagerraum, Duschbad EG: Diele, WC, Küche, Wohnzimmer, OG: Wohnräume, Hauptbad DG: Studio, Speicher, Duschbad
Grundrisskonzeption	grundsätzlich funktionale Grundrisse mit angemessen dimensionierten Raumgrößen, keine Durchgangszimmer
Belüftung, Belichtung	alle Wohnräume werden natürlich belüftet und verfügen über eine ausreichende Belichtung. Ausnahme innenliegende Bäder
Orientierung	Wohn- und Aufenthaltsräume sind nach Osten und Westen ausgerichtet

5.9 Beurteilung der baulichen Anlagen

Funktionalität	Gut
Ausstattungsstandard	durchschnittlich, Sanitäreinrichtungen zeitgemäß
Energetischer Standard	Befriedigend

6 FLÄCHENBERECHNUNGEN

6.1 Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche⁹ (BGF) der Gebäude auf dem Grundstück wurde in Anlehnung an die DIN 277 anhand der Grundrisspläne vermessen und anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Objekt	Ebene	Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Fläche [m²]	BGF [m²]
Reihenhäuser 1-10	KG	45,25	12,95	1,00	585,99	586
	EG	45,25	12,95	1,00	585,99	586
	OG	45,25	12,95	1,00	585,99	586
	DG	45,25	12,95	1,00	585,99	586
Reihenhäuser 11-18	KG	36,25	12,95	1,00	469,44	469
	EG	36,25	12,95	1,00	469,44	469
	OG	36,25	12,95	1,00	469,44	469
	DG	36,25	12,95	1,00	469,44	469
Summe						4.222
davon Reihenhäuser / Wohngebäude						4.222
davon Garagen						0
Grundfläche:		1055 m²				
Grundstücksgröße:		3555 m²				
GRZ:		0,30				

Die für das Reihenhaus Nr. 2 relevante BGF lässt sich wie folgt darstellen:

Objekt	Ebene	Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Fläche [m²]	BGF [m²]
Reihenhaus Nr. 2	KG	4,50	12,95	1,00	58,28	58
	EG	4,50	12,95	1,00	58,28	58
	OG	4,50	12,95	1,00	58,28	58
	DG	4,50	12,95	1,00	58,28	58
Summe						233

6.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) – im Bauplanungsrecht oftmals Ausdruck für das Maß der baulichen Nutzung – gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln (§ 20 BauNVO).

Der vom örtlichen Gutachterausschuss ausgewiesene Bodenrichtwert ist an eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) gekoppelt (siehe Punkt 7.3). Bei der Berechnung der WGFZ sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die nachfolgend ermittelte WGFZ kann sich daher von der GFZ im Sinne des § 20 BauNVO unterscheiden.

⁹ Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Objekt	Ebene	BGF [m²]	Faktor	GF [m²]
Reihenhäuser 1-10	KG	585,99	0,00	0,00
	EG	585,99	1,00	585,99
	OG	585,99	1,00	585,99
	DG	585,99	0,75	439,49
Reihenhäuser 11-18	KG	469,44	0,00	0,00
	EG	469,44	1,00	469,44
	OG	469,44	1,00	469,44
	DG	469,44	0,75	352,08
Summe		4.222		2.902
davon Reihenhäuser / Wohngebäude		4.222		2.902
davon Garagen				0

Geschossfläche:	2902 m²
Grundstücksgröße:	3555 m²
WGFZ:	0,82

6.3 Mietflächen

Eine detaillierte Wohnflächenberechnung für das Haus lag dem Sachverständigen vor. Im Verkaufsprospekt von 1998 wurde die Gesamtwohnfläche mit 119,59 m² und die Nutzfläche mit 58,44 m² angegeben. Die unterschiedlichen Werte sind mit dem von der Eingabeplanung abweichenden Ausbau des Untergeschosses (Ausbau eines Kellerraums zum Duschbad, Flächenansatz zu 1/2) zu erklären und dass bei der Berechnung im Verkaufsprospekt die Flächen aus dem Rohbauplan entnommen wurden, ohne den Putzabzug in Höhe von 3 % zu berücksichtigen. Die Fläche der Terrasse wird zu 1/4 als Wohnfläche angesetzt. Alle Flächenangaben der Wohn- und Nutzfläche wurden mit Hilfe der Grundrisse ermittelt und durch digitale Kontrollmessungen hinreichend plausibilisiert. Für das Reihenhaus ergibt sich insgesamt eine Wohnfläche von 118,52 m². Die Nutzfläche im Keller und dem Speicher wird mit ca. 51 m² ausgewiesen.

Wohnflächenberechnung

Objekt	Ebene	Raum	Grundfläche [m²]	Faktor	Fläche [m²]
RMH	UG	Duschbad	6,09	0,50	3,05
RMH	EG	Diele	6,93	0,97	6,72
		WC	1,84	0,97	1,78
		Küche	7,34	0,97	7,12
		Wohnen/Essen	30,46	0,97	29,55
		Terrasse	9,50	0,25	2,38
RMH	OG	Flur	3,96	0,97	3,84
		Bad	3,94	0,97	3,82
		Schlafen	16,85	0,97	16,34
		Kinder	21,46	0,97	20,82
RMH	DG	Flur	2,58	0,97	2,50
		Duschbad	3,68	0,97	3,57
		Studio	17,56	0,97	17,03
Summe			132,19		118,52
davon Wohnfläche UG					3,05
davon Wohnfläche EG					47,55
davon Wohnfläche OG					44,82
davon Wohnfläche DG					23,11

Plausibilisierung	BGF	Wohnfläche	Wohnflächenfaktor
Erdgeschoss	58	48	82%
Obergeschoss	58	45	77%
Dachgeschoss	58	23	40%

7 WERTERMITTLUNG

7.1 Wertermittlungsverfahren

Vorbemerkung

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind gemäß § 6 ImmoWertV grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Aufgrund der spezifischen Ermittlungsmethodik des Sach- und Ertragswertes, ist für diese Verfahren zudem die separate Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40-45 ImmoWertV) notwendig.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (§ 6 ImmoWertV).

Verfahrenswahl

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Reihenmittelhaus mit 3 Stellplätzen.

Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht ertragsorientiert genutzt werden, sondern i. d. R. zur Eigennutzung bestimmt sind.

7.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände, denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie in den Wertermittlungsansätzen der angewendeten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu würdigen. Hierzu gehören zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Für das Bewertungsobjekt werden für die unter Punkt 5.6 näher beschriebenen notwendigen Renovierungsmaßnahmen (Austausch des Dachflächenfensters) Kosten in Höhe von 1.500 € als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht.

Außerdem werden die Einzelstellplätze in der Tiefgarage, sowie der Außenstellplatz mit pauschalen marktüblichen Wertansätzen (TG-Stellplatz je 20.000 €, Außenstellplatz 8.000 €) berücksichtigt.

7.3 Bodenwertermittlung

Vorbemerkung

Die Ermittlung des Bodenwerts im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist in den §§ 40-45 ImmoWertV geregelt. Der Bodenwert soll demnach – sofern anwendbar – im unmittelbaren Preisvergleich aus aktuellen, orts- und lagetypischen Vergleichspreisen abgeleitet werden. Darüber hinaus kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte – die vom örtlichen Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung abgeleitet wurden – ermittelt werden, sofern die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des Bewertungsgrundstücks übereinstimmen bzw. der Bodenrichtwert gemäß § 9 ImmoWertV geeignet ist.

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des unbebauten Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone). Der Bodenrichtwert gemäß § 13 f. ImmoWertV ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (ohne Wertanteil für den Aufwuchs) eines Grundstücks mit den ausgewiesenen Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück) und muss im Zuge der Wertermittlung gegebenenfalls an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst werden. Anpassungen können hierbei u.a. hinsichtlich signifikanter Abweichungen bei der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, dem Entwicklungs- bzw. Erschließungszustand, der Grundstückslage oder Grundstücksgröße erforderlich sein und gegebenenfalls mithilfe passender Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) durchgeführt werden.

Bodenrichtwert

Für das zu bewertende Objekt liegen laut dem Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Erding keine Vergleichspreise für vergleichbare unbebaute Grundstücke vor. Daher stützt sich im vorliegenden Fall die Bodenwertermittlung grundsätzlich auf den Bodenrichtwert der Adresslage, der – sofern erforderlich – an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks angepasst wird.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Quelle	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Erding
Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	1.350 €/m²
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (ebf)
Art der Nutzung	Wohnbaugebiet (W)
Maß der baulichen Nutzung	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ): 0,5

Anpassungen

Konjunktuelle Entwicklung

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 vom Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Erding veröffentlicht. Zwischen diesem Datum und dem Wertermittlungstichtag 22.09.2025 liegen ca. 21 Monate. Es erfolgt eine zeitliche Anpassung. Nach Marktbeobachtungen sind die Bodenwerte weiterhin leicht gesunken. Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München spricht in seinem Halbjahres Report 2025 ebenfalls von einer negativen Wertentwicklung bei Wohngrundstücken von im Mittel 14% im Vergleich zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2024. Es erfolgt im vorliegenden Fall eine konjunktuelle Anpassung des Bodenrichtwerts in Höhe von - 10 %.

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine rein wohnwirtschaftliche Nutzung. Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit wohnwirtschaftlich genutzten Reihenhäusern ohne Gewerbeanteil und liegt zentral in der Bodenrichtwertzone. Es erfolgt daher keine Anpassung.

Topografie/Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück weist einen L-förmigen Zuschnitt auf. Eine mögliche Bebauung ist nicht eingeschränkt. Die Fläche ist eben angelegt und weist keinen bewertungsrelevanten Höhenunterschied auf. Es erfolgt daher keine Anpassung.

Maß der baulichen Nutzung

Das Bodenrichtwertgrundstück ist an eine WGFZ von 0,5 gekoppelt. Die für das Bewertungsgrundstück ermittelte WGFZ (siehe Punkt 6.2) beläuft sich auf 0,82. Aufgrund der Abweichung ist eine gesonderte Anpassung erforderlich.

Der Gutachterausschuss der Stadt Erding hat keine eigenen Umrechnungskoeffizienten ermittelt und verweist auf die vom Gutachterausschuss für den Bereich der Landeshauptstadt München in seinem Jahresbericht 2022 (Tabelle 45) veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten. Die WGFZ-Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau werden für die Spanne zwischen 0,35 – 1,15 angegeben. Zwischenwerte sollen durch Interpolation berechnet werden.

Die Berechnung stellt sich wie folgt dar:

WGFZ des Bodenrichtwerts	0,5	Umrechnungskoeffizient	0,6900
WGFZ des Grundstücks	0,82	Umrechnungskoeffizient	0,8884
		Anpassungsfaktor	1,2875

Grundstücksgröße

Die Größe des Bewertungsgrundstücks beläuft sich insgesamt auf 3.555 m² und weist eine für die Bodenrichtwertzone nicht unübliche Größe im Vergleich zu anderen Wohnanlagen im Quartier auf. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Bodenwertberechnung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenwertermittlung			
Bodenrichtwert			
Nutzung	Wohnbaufläche		
Stichtag	01.01.2024		
Bodenrichtwert (BRW)	1.350 €/m²		
Entwicklungszustand	baureifes Land		
Erschließungssituation	ebf		
Anpassungen an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks			
Ausgangswert	1.350 €/m²		
Konjunkturelle Entwicklung	0,90	siehe Erläuterung	
Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	1,00	hinreichend übereinstimmend	
Topografie/Zuschnitt	1,00	hinreichend übereinstimmend	
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	1,29	siehe Erläuterung	
Grundstücksgröße	1,00	hinreichend übereinstimmend	
Angepasster Bodenrichtwert	1.606 €/m²		
Grundstücksgröße laut Grundbuch			
Flurstück 654/24	3.555 m²	5.710.412 €	
Gesamte Grundstücksgröße	3.555 m²		
Bodenwert Gesamtgrundstück			
Anteiliger Bodenwert Reihenhaus Nr. 2	5.710.412 €		
Miteigentumsanteile	55,331 tausendstel	315.963 €	
bewertungsrelevanter Bodenwertanteil	315.963 €		
bewertungsrelevanter Bodenwertanteil gerundet	320.000 €		

7.4 Sachwertverfahren

Beschreibung des Verfahrens

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV normiert. Der Sachwert ist als Summe des Bodenwerts, der Herstellungskosten der baulichen Anlagen und der baulichen Außenanlagen sowie ggf. sonstiger Anlagen zu sehen und ist – soweit erforderlich – mithilfe von Sachwertfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Besondere objektspezifische Eigenschaften werden, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Herstellungskosten

NHK 2010

Die Herstellungskosten werden auf Basis der in Anlage 4 zur ImmoWertV aufgeführten Normalherstellungskosten (NHK 2010) ermittelt. Hierbei handelt es sich um Kostenkennwerte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus inkl. Umsatzsteuer sowie Baunebenkosten. Zu berücksichtigen ist, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen und somit eine Anpassung aufgrund der Baupreisentwicklung bis zum Stichtag erforderlich machen. Darüber hinaus sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer i. d. R. zusätzlich in Ansatz zu bringen.

Gebäudeart

Das zu bewertende Gebäude ist gemäß den NHK 2010 in folgenden Gebäudetypus einzuordnen.

Gebäudeart	Reihenmittelhäuser				
Geschossigkeit	Keller-, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss				
Typennummer	3.11				
Standardstufe	1	2	3	4	5
Kostenkennwert [€/m² BGF]	575	640	735	885	1.105

Ermittlung des Kostenkennwerts für das Bewertungsobjekt

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt sachverständig unter Würdigung der Gebäudeeigenschaften.

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände			1,00		
Dächer			1,00		
Außentüren und Fenster			1,00		
Innenwände und -türen		1,00			
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00		
Fußböden			0,50	0,50	
Sanitäreinrichtungen			1,00		
Heizung			1,00		
Sonstige technische Ausstattung			1,00		
Kostenkennwert [€/m² BGF]	575	640	735	885	1.105

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Gewichtung der einzelnen Einstufungen und der hierfür ausgewiesenen Kostenkennwerte mit dem entsprechenden Wägungsanteil.

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil an der Standardstufe	Anteil am Kostenkennwert [€/m² BGF]
Außenwände	23%	0,69	169,05
Dächer	15%	0,45	110,25
Außentüren und Fenster	11%	0,33	80,85
Innenwände und -türen	11%	0,22	70,40
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	0,33	80,85
Fußböden	5%	0,18	40,50
Sanitäreinrichtungen	9%	0,27	66,15
Heizung	9%	0,27	66,15
Sonstige technische Ausstattung	6%	0,18	44,10
Gesamt		rd. 2,9	728,30
Ansatz Kostenkennwert, gerundet			730 €/m² BGF

Für die Einzelstellplätze in der Tiefgarage und den Außenstellplatz werden die Kostenkennwerte nicht nach der NHK 2010 ermittelt, sondern der marktübliche Wert pauschal angegeben (siehe Punkt 7.2).

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Der zum Wertermittlungstichtag gültige Baupreisindex für Wohngebäude (Basisjahr 2010 = 100) beträgt 188,6 %. (veröffentlicht am 10.07.2025 vom Statistischen Bundesamt)

Regionalfaktor

Bei den Kostenkennwerten der NHK 2010 handelt es sich um bundesweite Mittelwerte, die jeweils noch mit einem Regionalfaktor an den Landkreis bzw. die kreisfreie Stadt des Bewertungsobjektes angepasst werden müssen. Der Regionalfaktor ist gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Erding hat keinen Regionalfaktor veröffentlicht. Deshalb wird der Regionalfaktor des BKI für den Landkreis Erding herangezogen. (veröffentlicht am 01.01.2025)

Besondere Bauteile

Als besondere und nicht bei der BGF-Berechnung erfasste Bauteile wird im vorliegenden Fall kein Bauteil berücksichtigt. Die kleine Gaube im Dachgeschoss wird von Marktteilnehmern üblicherweise nicht als bewertungsrelevanter Mehrwert eingeordnet.

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung bemisst sich aus dem Verhältnis der veranschlagten Restnutzungsdauer zur angesetzten Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Für die Wertermittlung wird eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde gelegt (lineare Abschreibung).

Bauliche Außenanlagen/ sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Die Berücksichtigung erfolgt nach gutachterlichen Erfahrungssätzen als pauschaler Prozentsatz vom Zeitwert der baulichen Anlagen.

Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz i. H. v. 5% als sachgerecht eingeschätzt.

Allgemeine Marktanpassung (Sachwertfaktor)

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert – entsprechend § 7 ImmoWertV i. V. m. § 39 ImmoWertV – an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Die Anpassung erfolgt mithilfe von objekt- und marktspezifischen Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren), die für gewöhnlich vom örtlichen Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht werden.

Der örtliche Gutachterausschuss für die Stadt Erding hat keine Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser veröffentlicht.

Daher werden die Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 für München herangezogen und auf das Bewertungsobjekt sachverständig angepasst.

Bei den Einzelfaktoren wurden die Wohnlage, Gebäudealter, Restnutzungsdauer, Gebäudeart, Wohnfläche und der Bodenwertanteil berücksichtigt. Im Ergebnis wurde ein Sachwertfaktor für ein mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Reihenmittelhaus von 1,15 ermittelt. Im vorliegenden Fall wird der Sachwertfaktor unter Berücksichtigung der abweichenden Lage des Bewertungsobjekts in Erding und der aktuellen Marktentwicklung sachverständig angepasst und mit 1,10 angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Entsprechend § 8 ImmoWertV sind nach Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen.

Diesbezüglich wird auf den Punkt 7.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale verwiesen.

Ergebnis der Sachwertermittlung

Die Sachwertermittlung führt zu folgendem Ergebnis:

Sachwertberechnung		
Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen		
Bezeichnung der baulichen Anlage	Reihenmittelhaus	
Basis Kostenansatz	NHK 2010	
Kostenansatz im Basisjahr (2010)	730 €/m² BGF	
Baupreisindex zum Stichtag (2010 = 100)	1,886	
Regionalfaktor (BKI)	1,1324	
Kostenansatz zum Stichtag	1.559 €/m² BGF	
Berechnungseinheit	233 m² BGF	
Zwischenergebnis	363.418 €	
Zuschlag für Besondere Bauteile:	-	
Zuschlag für Betriebseinrichtungen	-	
Herstellungskosten zum Stichtag	363.418 €	
Alterswertminderung		
Gesamtnutzungsdauer	80	
Restnutzungsdauer	53	
Modell	linear	
prozentual	34%	
Betrag	122.654 €	
Ermittlung des Zeitwerts der baulichen Anlagen		
Herstellungskosten zum Stichtag	363.418 €	
Alterswertminderung	-122.654 €	
Zeitwert der baulichen Anlagen	240.765 €	
Zeitwert der baulichen Anlagen (gesamt)		240.765 €
+ Wert der baulichen Außenanlagen	5%	12.038 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		252.803 €
+ Bodenwert		315.347 €
Vorläufiger Sachwert (vor Marktanpassung)		568.150 €
± Allgemeine Marktanpassung (Sachwertfaktor)	1,10	56.815 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		624.965 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Renovierungskosten (Austausch Dachflächenfenster)		-1.500 €
Einzelstellplatz in der Tiefgarage Nr. 273		20.000 €
Einzelstellplatz in der Tiefgarage Nr. 274		20.000 €
Außenstellplatz Nr. 1		8.000 €
Sachwert		671.465 €
Sachwert (gerundet)		670.000 €
Gebäudedefaktor (Wert je m² WF)		5,653 €
Gebäudedefaktor (Wert je m² WF)	ohne BoG	5,273 €

8 VERKEHRSWERT

Ableitung Verkehrswert

Gegenstand dieses Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswerts für ein Reihenmittelhaus mit zwei Einzelstellplätzen in einer Tiefgarage und ein Außenstellplatz. Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Die Ergebnisse der herangezogenen Verfahren sind nachfolgend dargestellt:

Zusammenstellung der Ergebnisse

Sachwert	670.000 €
----------	-----------

Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks aus dem Sachwert abgeleitet.

Verkehrswert zum Stichtag

670.000 €

Das Angebot an vergleichbaren Objekten in der Stadt Erding und im umliegenden Landkreis wird zum Stichtag als überdurchschnittlich groß beurteilt. Die Marktgängigkeit (Verwertbarkeit) von vergleichbaren Objekten wird zum Stichtag aufgrund der aktuellen Lage am Immobilienmarkt mit zurückhaltender Nachfrage als schwierig beurteilt.

Plausibilisierung

Aus dem örtlichen Immobilienmarkt und dem vergleichbaren Umfeld liegen folgende Vergleichsdaten für Reihemittelhäuser vor:

IVD Preisspiegel Wohnimmobilien Frühjahr 2025	Einfacher Wohnwert	Mittlerer Wohnwert	Guter Wohnwert
Erding,			
Reihemittelhäuser Bestand	540.000 €	640.000 €	735.000 €
Sparkassen Immobilien, Immobilienmarkt 2025	von	bis	Ø
Erding, westlicher Landkreis			
Doppelhaushälfte / Reihnhaus Bestand	500.000 €	850.000 €	700.000 €

Der ermittelte Verkehrswert in Höhe von 670.000 € entspricht 5.653 €/m² Wohnfläche und liegt im mittleren Bereich der recherchierten Vergleichsdaten.

Der ermittelte Verkehrswert wird unter Würdigung der guten Wohnlage, dem gepflegten und guten Zustand des Gebäudes, den Objekteigenschaften sowie der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag als sachgerecht und plausibel eingeschätzt.

Ergebnis

Die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens erfolgte durch den Sachverständigen unparteiisch und weisungsfrei.

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser bekannten wertbeeinflussenden Faktoren, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen begutachte ich für das Bewertungsgrundstück zum Stichtag 22.09.2025 einen Verkehrswert auf Basis des Sachwerts in Höhe von

670.000 €

(in Worten: sechshundertsiebzigttausend Euro)

Das Zubehör wird gesondert ausgewiesen mit einem frei geschätzten Wert in Höhe von

3.200 €

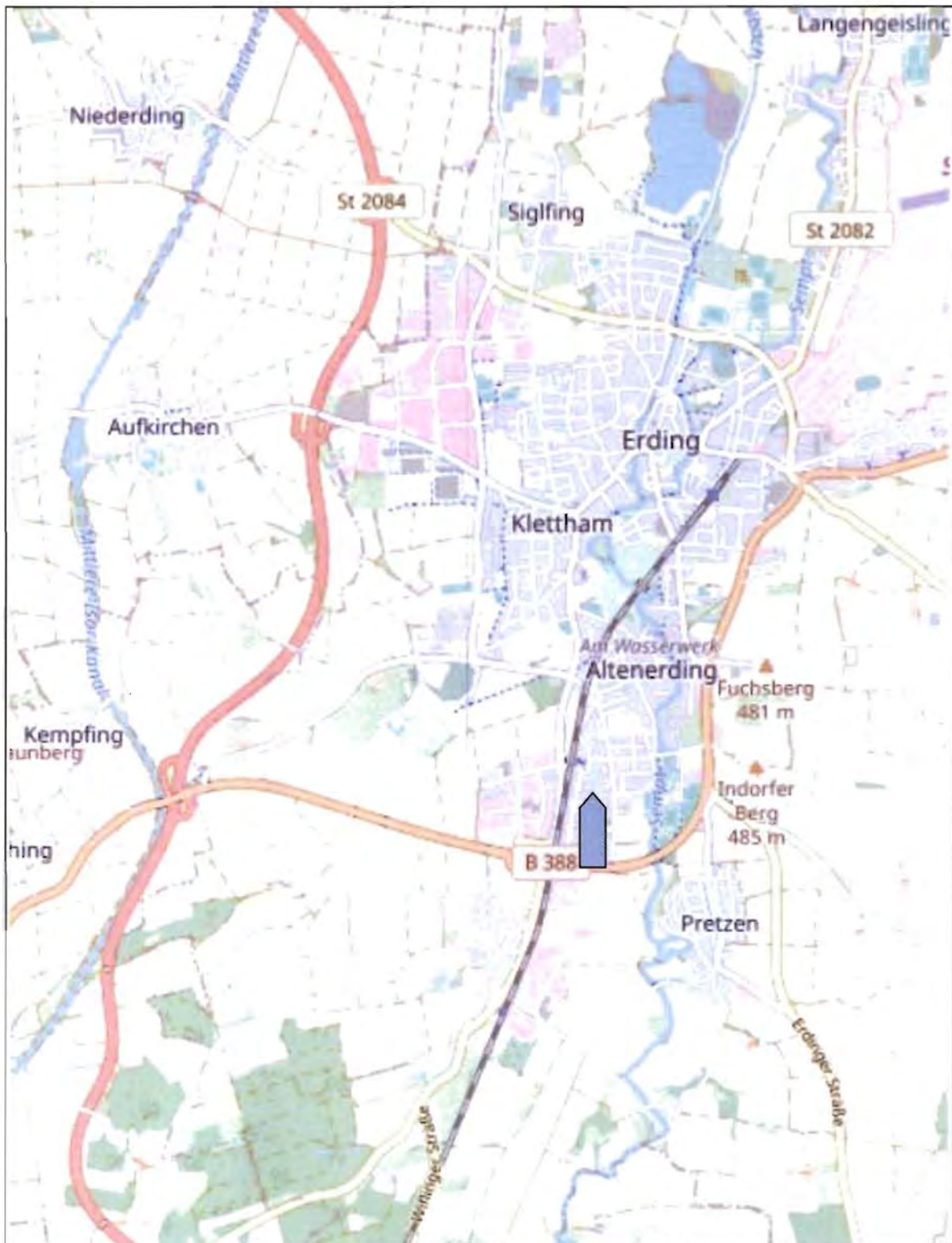
(in Worten: dreitausendzweihundert Euro)

Erding, den 18.11.2025

Alexander Klar
Immobilienökonom (ADI)
Diplom-Immobilienfachverständiger (DIA)

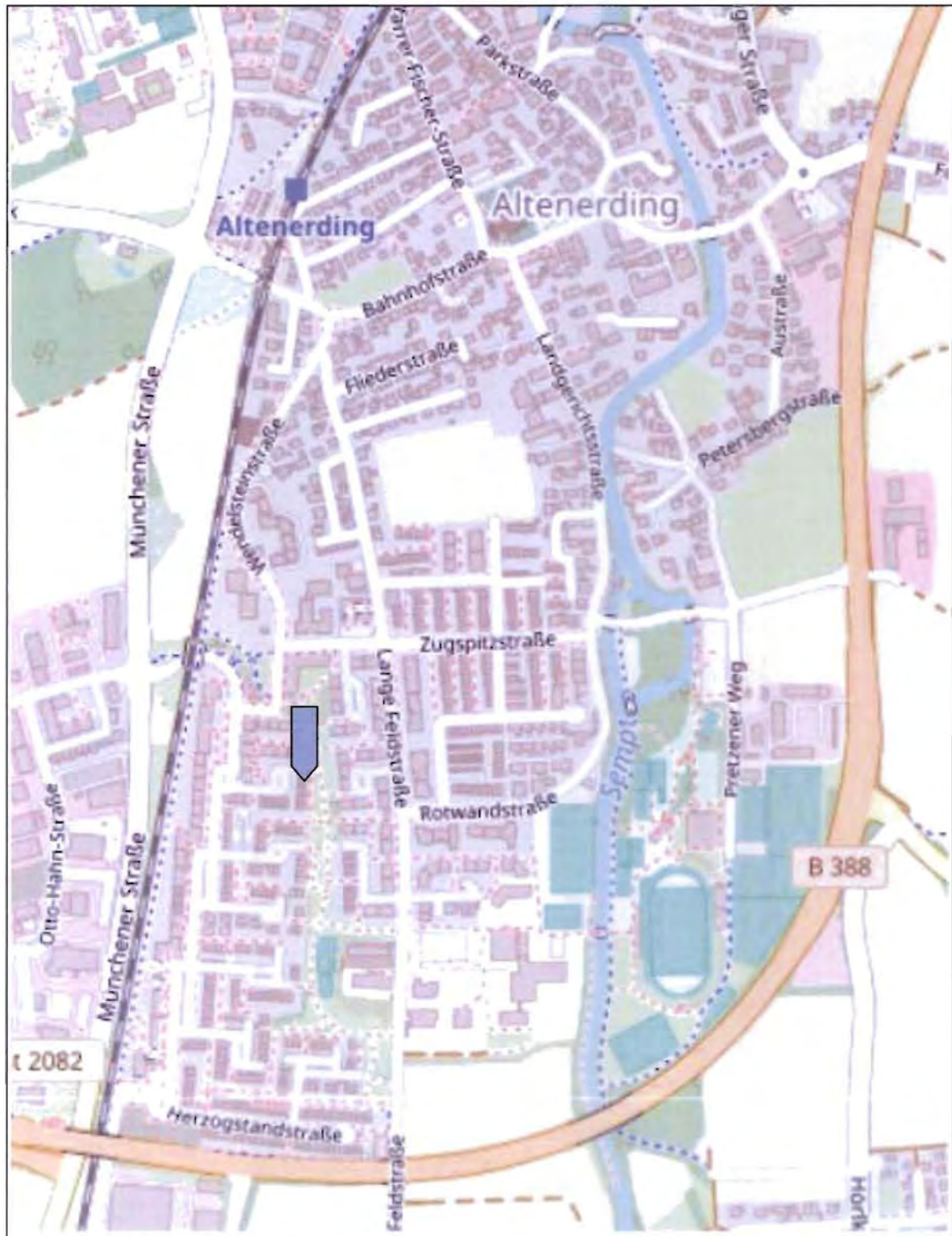


Anlage 1 Umgebungsplan



Kartendaten © OpenStreetMap www.openstreetmap.org/copyright

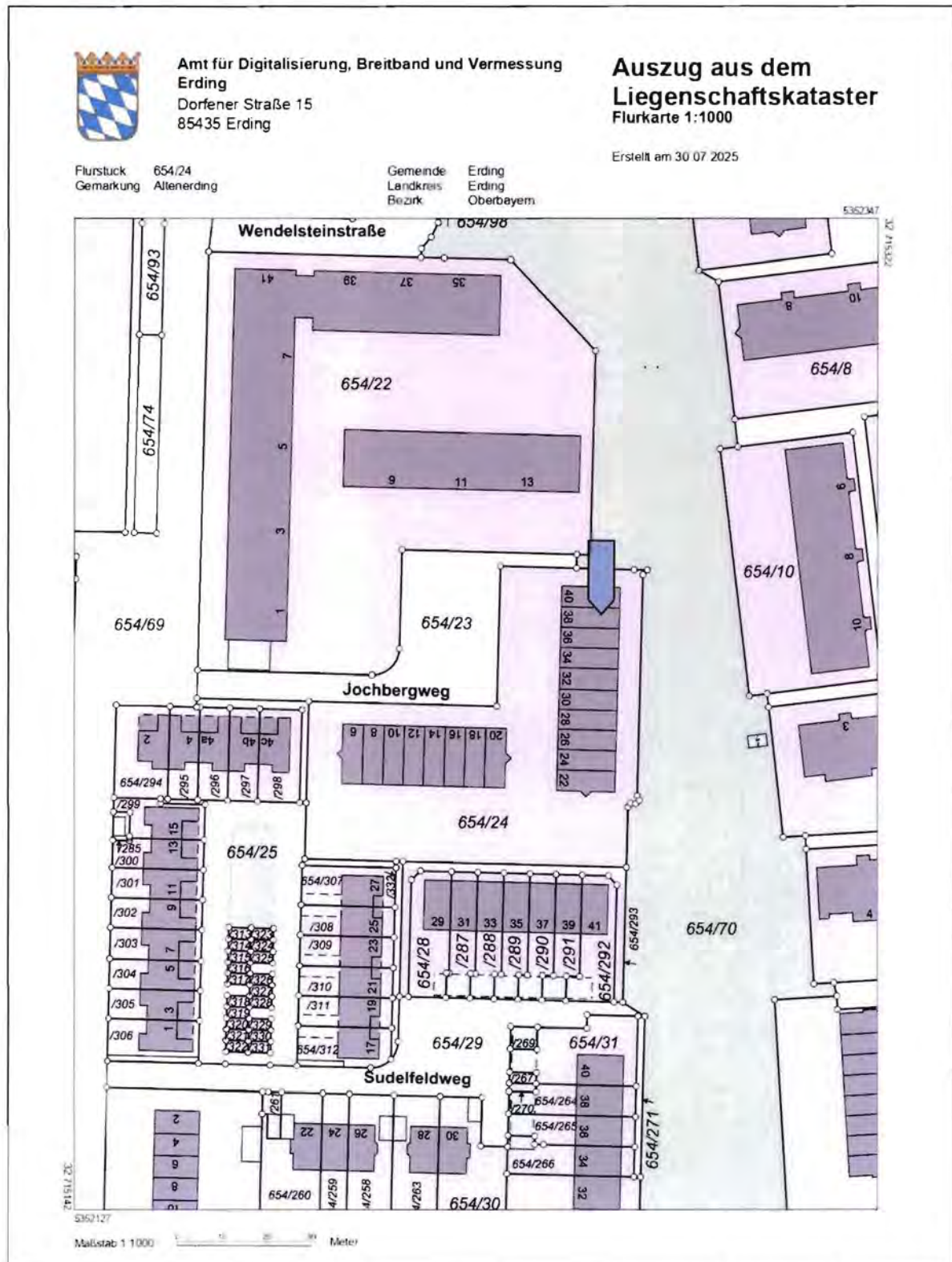
Anlage 2 Stadtplan



Kartendaten © OpenStreetMap www.openstreetmap.org/copyright

Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Der nachfolgend abgebildete Auszug wurde nicht maßstäblich verkleinert. Auf der Flurkarte wurde das Reihemittelhaus Nr. 2 auf dem Bewertungsgrundstück (654/24) markiert. Die Hausnummernzuweisung auf der Flurkarte ist falsch.



Anlage 4 Digitales Orthophoto (DOP)



Kartendaten © BayernAtlas Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Anlage 5 Fotodokumentation



1 Außenansicht Ost, Eingangsbereich



2 Außenansicht West, Terrasse und Garten



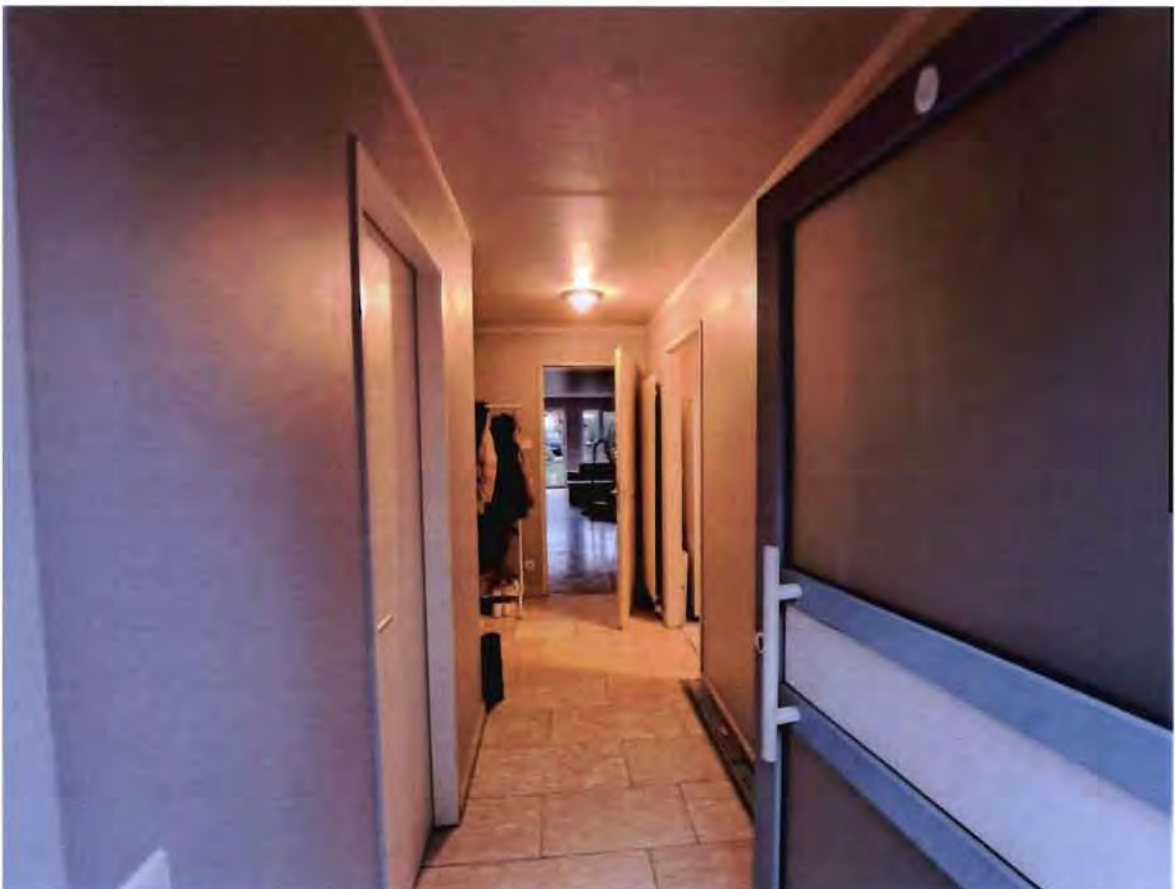
3 Außenansicht Nord



4 Außenstellplatz Nr. 1



5 Ausblick in den Garten



6 EG, Eingangsbereich, Diele



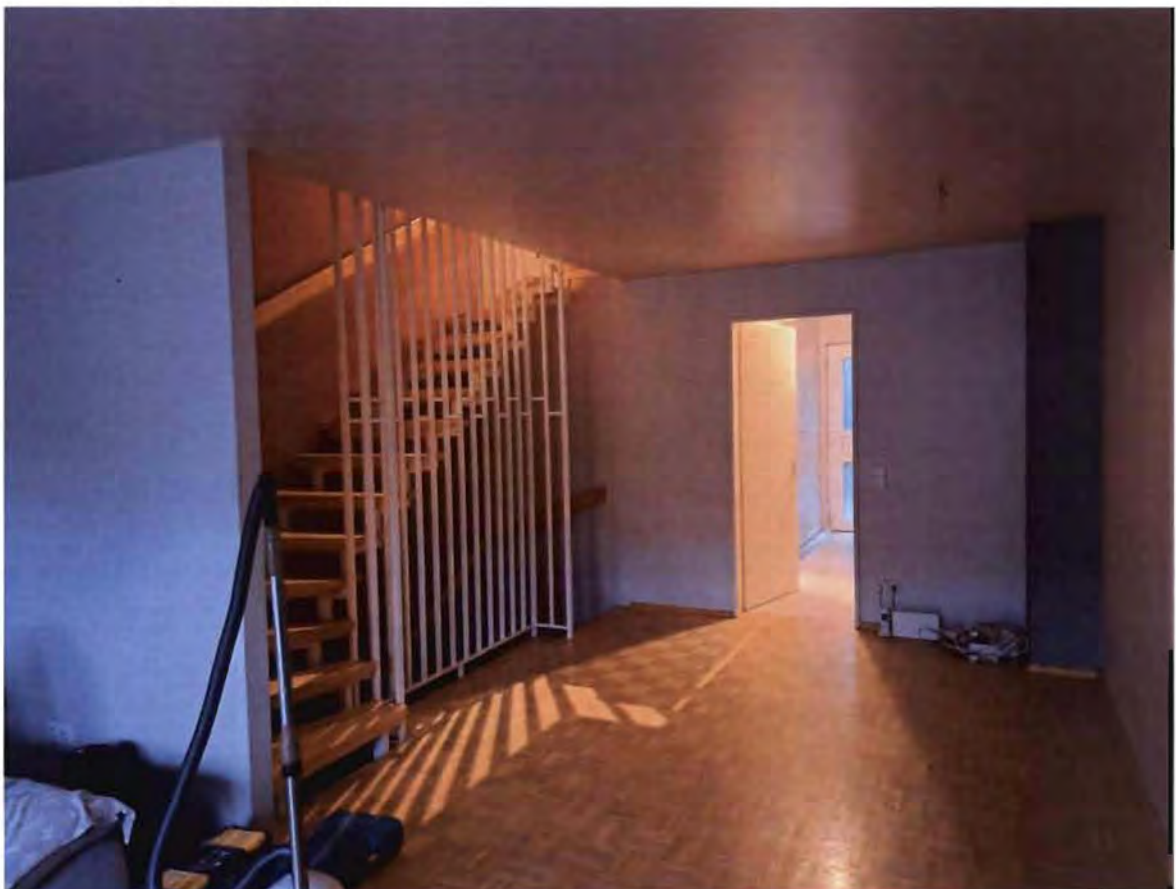
7 EG, Gäste-WC



8 EG, Küche



9 EG, Wohnzimmer



10 EG, Wohnzimmer mit offenem Treppenhaus



11 UG, Kellerraum 1 (Hobbyraum)



12 UG, Kellerraum 2



13 UG, Duschbad



14 UG, Hauptverteilung, Sicherungskasten



15 OG, Schlafzimmer 1



16 OG, Badezimmer mit Badewanne



17 OG, Schlafzimmer 2



18 OG, Ausblick aus dem Schlafzimmer 2



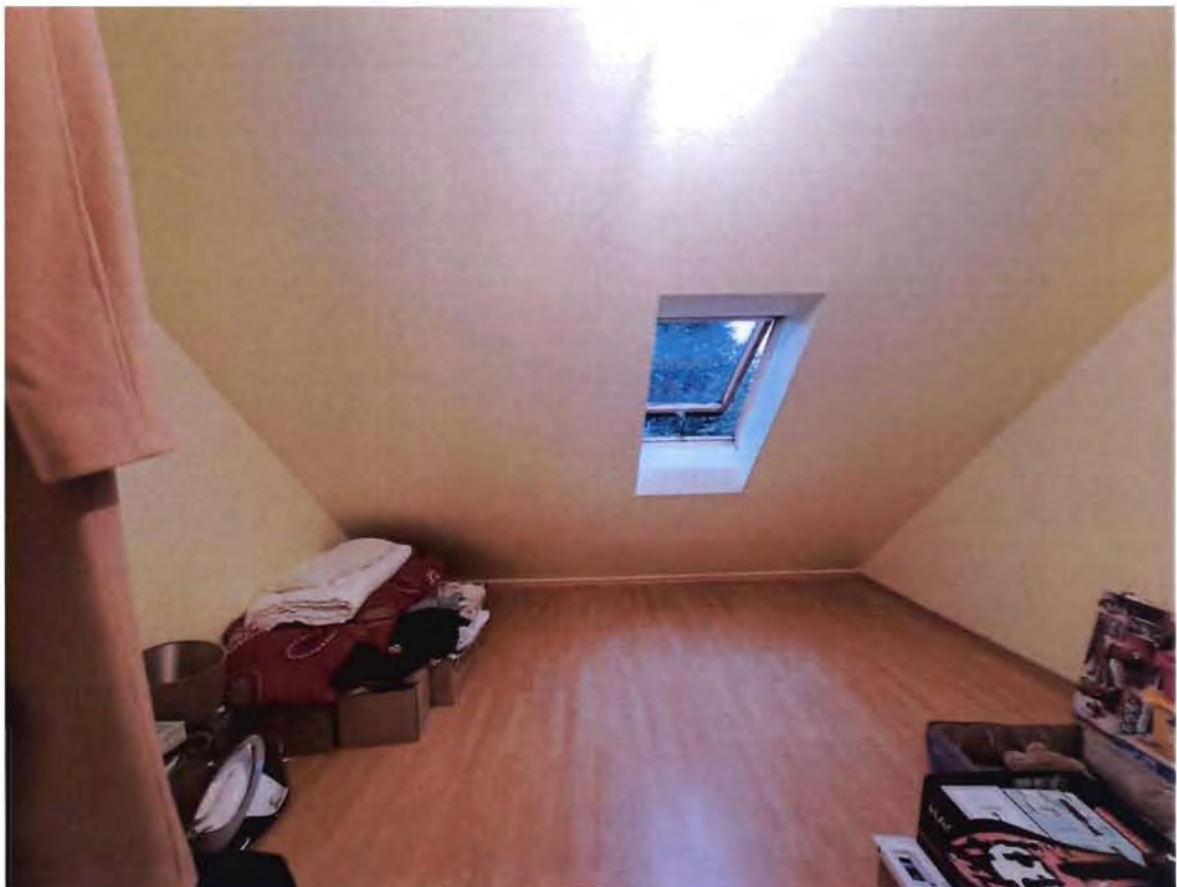
19 OG, Flur mit Treppenhaus



20 DG, Studio



21 DG, Duschbad



22 DG, Speicher

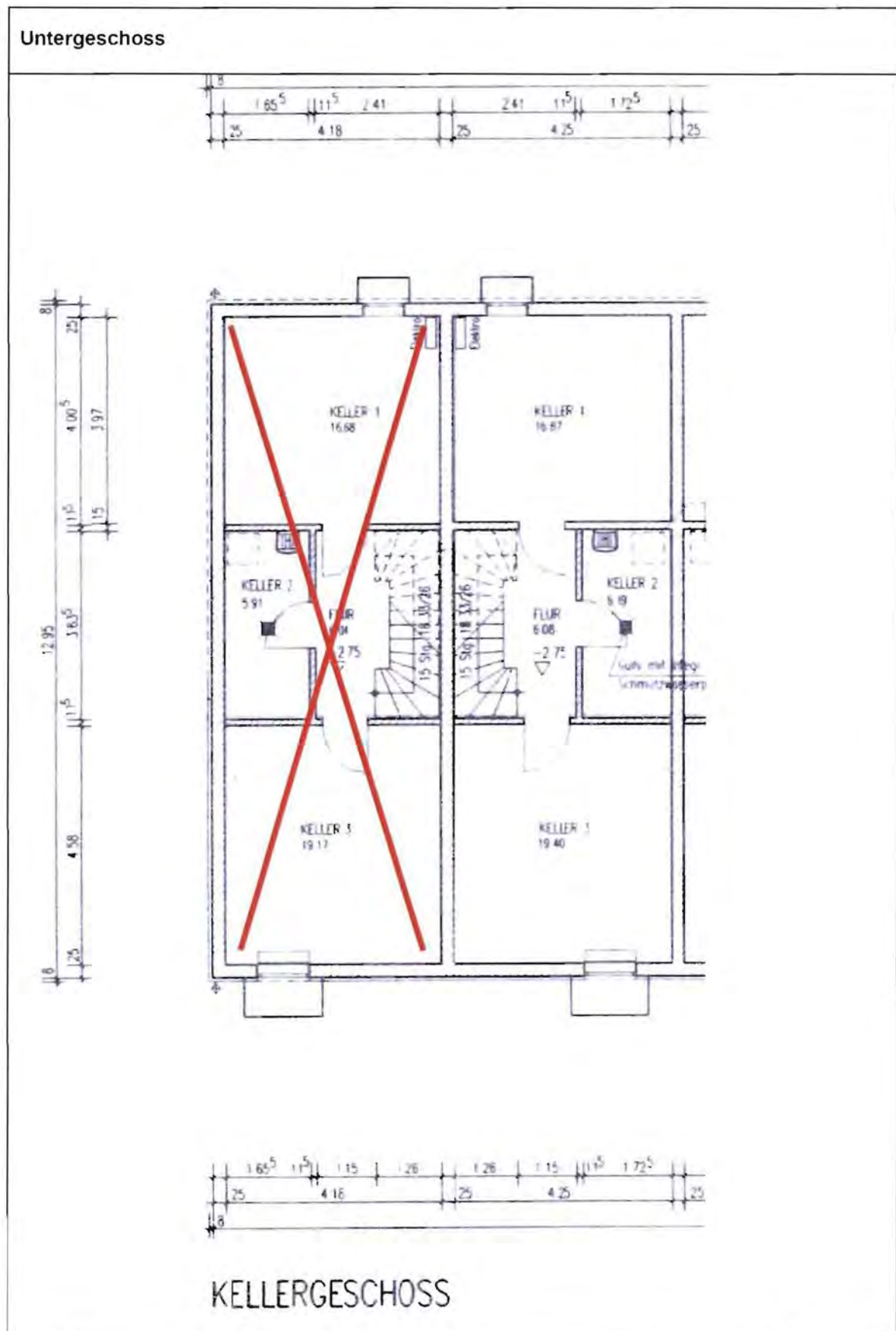


23 DG, defektes Dachflächenfenster im Speicher

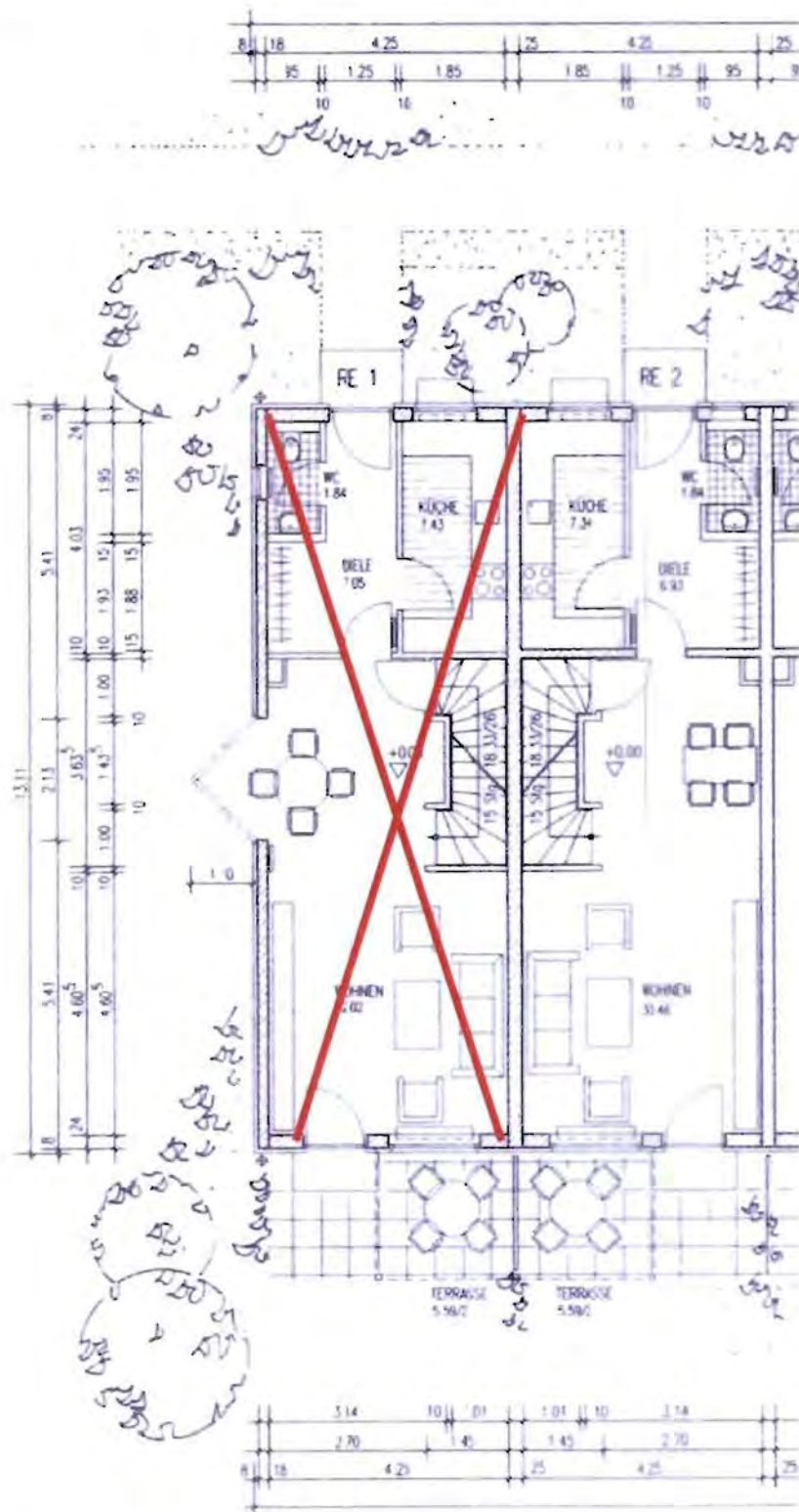


24 Stellplätze in der Tiefgarage Nr. 273 und 274

Anlage 6 Grundrisse, Schnitt, Lageplan

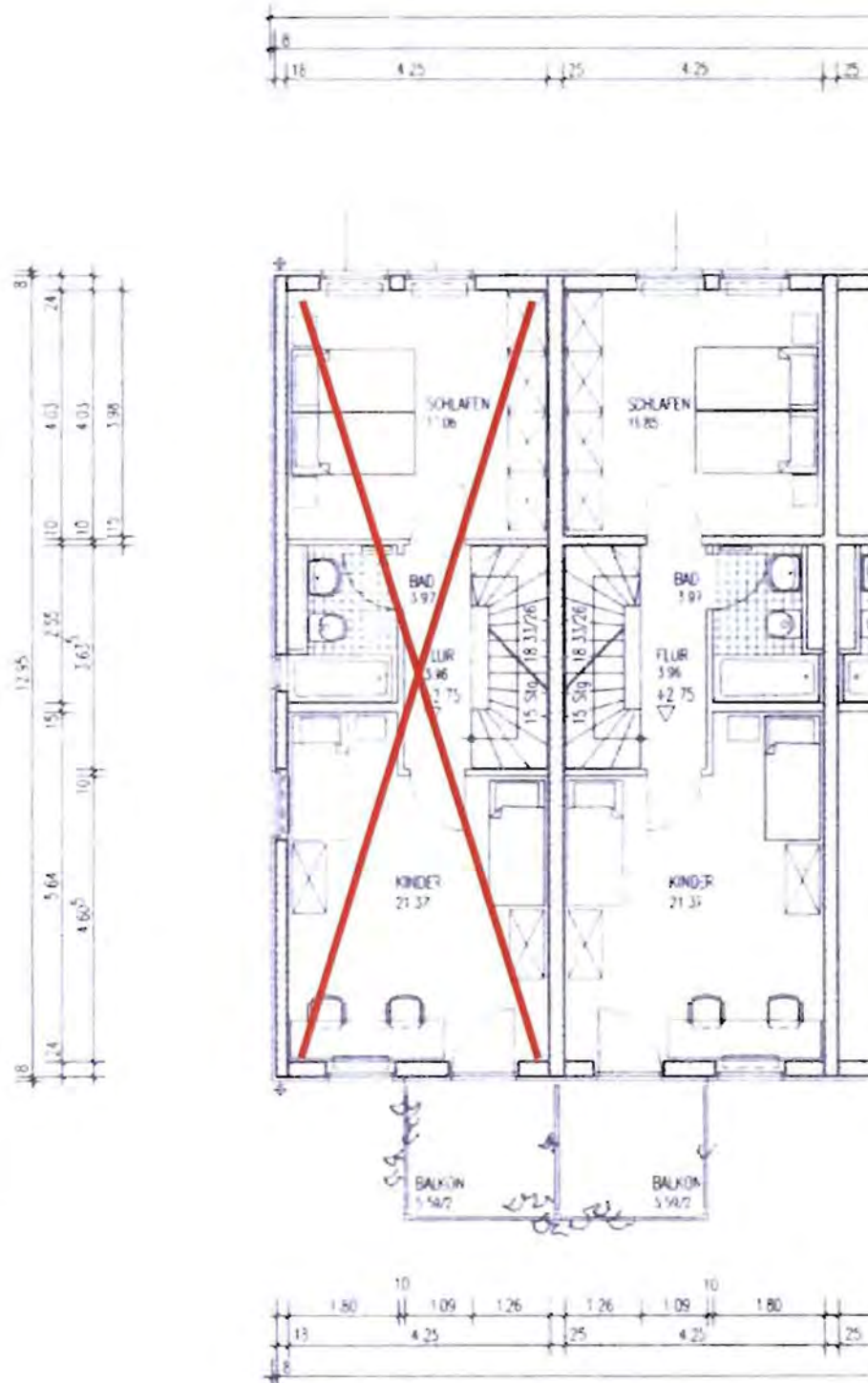


Erdgeschoss



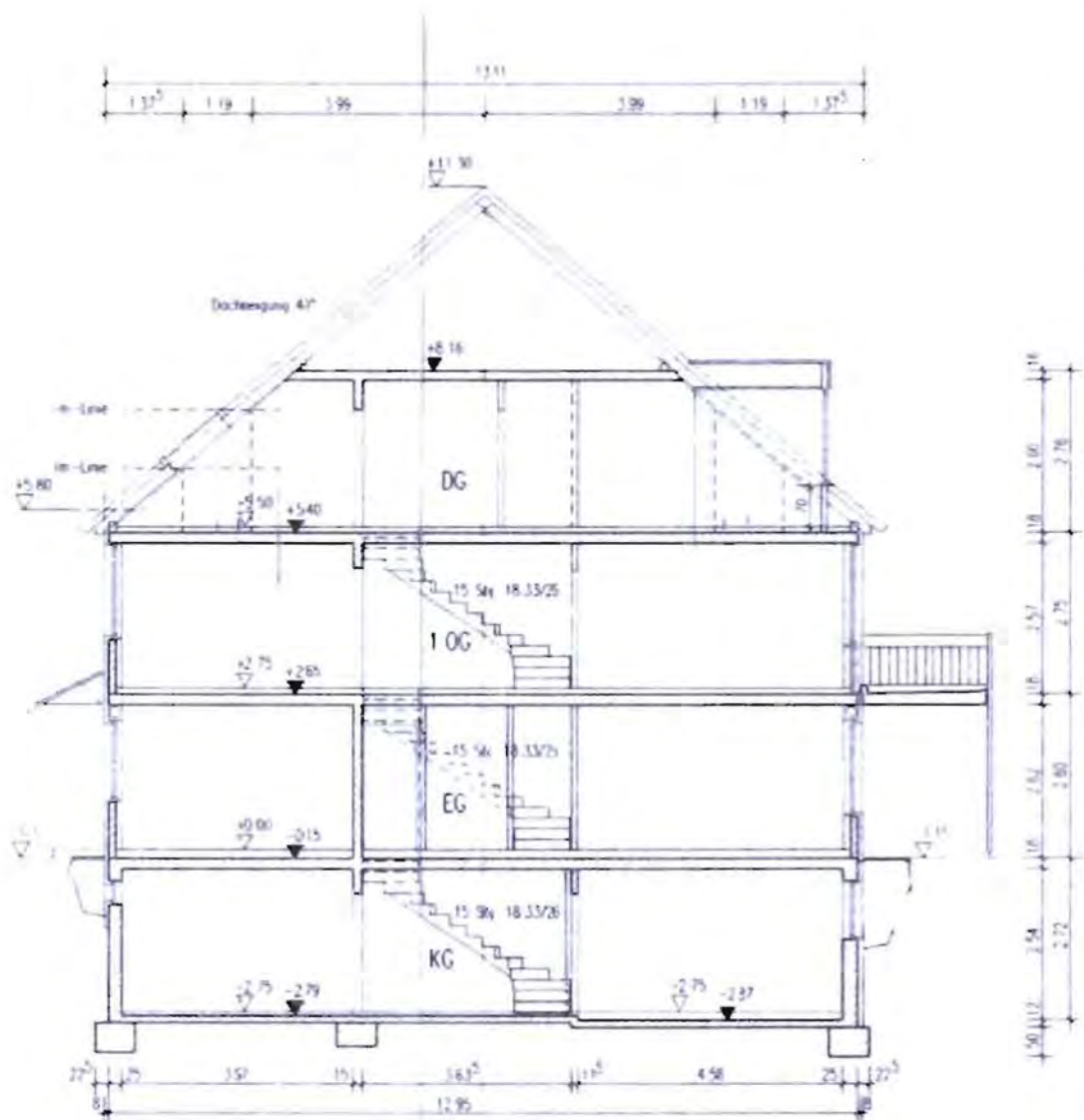
ERDGESCHOSS

Obergeschoss



OBERGESCHOSS

Schnitt



SNITT A - A

