

22. APR. 2024

Scheck Euro _____
Anl. GKM _____



DANIELA BÖGL-BRENNINGER

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

G U T A C H T E N

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

Allgemeines und Zusammenfassung

- a) 36/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück Nr. 289/5 der Gemarkung Altenerding verbunden mit dem Sonder Eigentum an der Gewerbeeinheit samt Kellerräumen Nrn. 1 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem mit SNR 1 bezeichneten Flurbereich im Keller
- b) 12/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück Nr. 289/5 der Gemarkung Altenerding verbunden mit dem Sonder Eigentum an der Gewerbeeinheit Nr. 2
- c) 15/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück Nr. 289/5 der Gemarkung Altenerding verbunden mit dem Sonder Eigentum an der Wohnung mit Balkon und Keller Nr. 3
- d) 16,2/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück Nr. 289/5 der Gemarkung Altenerding verbunden mit dem Sonder Eigentum an der Wohnung Nr. 4
- e) 9/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück Nr. 289/5 der Gemarkung Altenerding verbunden mit dem Sonder Eigentum an der Wohnung mit nutzbaren Abseiten Nr. 5 samt Sondernutzungsrecht an dem Keller SNR 5 und der Garage SNR 5
- f) 11,8/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück Nr. 289/5 der Gemarkung Altenerding verbunden mit dem Sonder Eigentum an der Wohnung mit nutzbaren Abseiten Nr. 6 samt Sondernutzungsrecht an dem Keller SNR 6 und den zwei Garagen SNR 6

Postanschrift: Liegnitzer Straße 18, 85435 Erding

Verkehrswert zu a)	360.000 €
Verkehrswert zu b)	170.000 €
Verkehrswert zu c)	260.000 €
Verkehrswert zu d)	240.000 €
Verkehrswert zu e)	210.000 €
Verkehrswert zu f)	260.000 €

Gutachten erstellt am: 12. April 2024

INHALTSVERZEICHNIS:

1.	Auftrag, Unterlagen und Recherche	3
2.	Beschreibung	11
2.1	Räumliche und örtliche Lage.....	11
2.2	Grundstück	20
2.3	Rechtliche und tatsächliche Nutzung.....	23
2.4	Beschreibung der Bebauung.....	24
2.5	Beschreibung der Gebäude.....	27
3.	Wertermittlung.....	40
4.	Zusammenstellung der Verkehrswerte	41
5.	Schlusswort.....	42
Anlage 1:	Ausschnitt aus der Übersichtskarte (MairDumont) – nicht maßstabsgetreu	43
Anlage 2:	Ausschnitt aus der Regionalkarte (MairDumont) – nicht maßstabsgetreu	44
Anlage 3:	Lageplan – nicht maßstabsgetreu.....	45
Anlage 4/1:	Grundriss Kellergeschoss – Wohn- und Geschäftshaus	46
Anlage 4/2:	Grundriss Erdgeschoss – Wohn- und Geschäftshaus.....	47
Anlage 4/3:	Grundriss Obergeschoss – Wohn- und Geschäftshaus	48
Anlage 4/4:	Grundriss Dachgeschoss – Wohn- und Geschäftshaus	49
Anlage 5/1:	Berechnung der Bruttogrundfläche – Wohn- und Geschäftshaus	50
Anlage 5/2:	Berechnung der Geschossfläche – Wohn- und Geschäftshaus	51
Anlage 5/3:	Berechnung der Wohn-/Nutzfläche – Wohn- und Geschäftshaus	52
Anlage 6/1-6/7:	Bilddokumentation	ab 53
Anhang A:	Grundlagen für die Verkehrswertermittlung.....	60
Anhang B:	Literaturverzeichnis.....	62

Dieses Gutachten besteht aus 62 Seiten einschließlich Anlagen und Anhang.



Daniela Bögl-Brenninger

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

1. Auftrag, Unterlagen und Recherche

- Auftraggeber(in):** Amtsgericht Landshut
Maximilianstraße 22
84028 Landshut
Aktenzeichen: 3 K 106/22
- Auftrag:** Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Rahmen
des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung
der Gemeinschaft 3 K 106/22.
- Gegenstand der
Wertermittlung:**
- a) 36/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück,
Flurstück Nr. 289/5 der Gemarkung Altenerding
verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewer-
beeinheit samt Kellerräumen Nrn. 1 sowie dem Son-
dernutzungsrecht an dem mit SNR 1 bezeichneten
Flurbereich im Keller
 - b) 12/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück,
Flurstück Nr. 289/5 der Gemarkung Altenerding
verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewer-
beeinheit Nr. 2
 - c) 15/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück,
Flurstück Nr 289/5 der Gemarkung Altenerding ver-
bunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
mit Balkon und Keller Nr. 3
 - d) 16,2/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück,
Flurstück Nr. 289/5 der Gemarkung Erding verbun-
den mit dem Sondereigentum an der Wohnung
Nr. 4



Daniela Bögl-Brenninger

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

- e) 9/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück Nr. 289/5 der Gemarkung Altenerding verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit nutzbaren Abseiten Nr. 5 samt Sondernutzungsrecht an dem Keller SNR 5 und der Garage SNR 5
- f) 11,8/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück Nr. 289/5 der Gemarkung Altenerding verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit nutzbaren Abseiten Nr. 6 samt Sondernutzungsrecht an dem Keller SNR 6 und den zwei Garagen SNR 6

Verwendungszweck:	Feststellung des Verkehrswerts der einzelnen Sondereigentumseinheiten zu a) bis f) des Wohn- und Geschäftshauses mit Garagengebäude in 85435 Erding, Liegnitzer Straße 18 im vorgenannten Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Datum des Auftrags:	28. März 2023
Bewertungstichtag:	02. Februar 2024
Qualitätstichtag:	02. Februar 2024 (= Tag des Ortstermins)
Objektbesichtigung:	02. Februar 2024
durch:	die Sachverständige
Teilnehmer:	Der Sohn des Antragsgegners sowie zeitweise die Mieter bzw. Mieterinnen der Wohneinheiten im Ober- bzw. Dachgeschoss sowie der vermieteten Gewerbeeinheit Nr. 2 im Erdgeschoss.



- Umfang:** Die beiden Gewerbe- und die vier Wohneinheiten in dem Wohn- und Geschäftshaus konnten mit Ausnahme der Abseiten der Dachgeschoss-Wohnungen Nrn. 5 und 6 sowie der Kellerräume Nrn. 5 und 6 und mit Ausnahme der durch die Möblierung bzw. Lagerung von Gegenständen verdeckten Flächen vollständig in Augenschein genommen werden. Das Garagegebäude war ebenfalls mit Ausnahme der durch die Lagerung von Gegenständen verdeckten Flächen einsehbar.
- Vermietung / Verpachtung des Objektes:** Nach Auskunft des Teilnehmers am Ortstermin sind die b) Gewerbeeinheit Nr. 2 sowie die c-f) Wohneinheiten Nrn. 3 bis 6 vermietet. Die Mietverträge liegen dem Teilnehmer am Ortstermin angabegemäß nicht vor und konnten im Rahmen der Bewertung nicht übergeben werden. Partiiell wurde durch die Mieter eine Auskunft zur Miete erteilt, die dann jeweils im den Einzelgutachten aufgeführt ist. Die Gewerbeeinheit Nr. 1 ist zum Bewertungsstichtag nicht vermietet.
- Hausverwaltung:** Nach mündlicher Auskunft wird die Hausverwaltung zum Bewertungsstichtag durch die Eigentümer selbst durchgeführt.
- Kaminkehrer:** Herr
Jürgen Borkner
Von-Ketteler-Straße 1
84416 Taufkirchen/Vils
- Energieausweis:** Ein Energieausweis liegt nach Auskunft des Teilnehmers am Ortstermin nicht vor.



Arbeitsunterlagen:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug des Grundbuchs von Altenerding, Amtsgericht Erding, Blatt 11286 vom 08. November 2022
- unbeglaubigter Grundbuchauszug des Grundbuchs von Altenerding, Amtsgericht Erding, Blatt 11287 vom 08. November 2022
- unbeglaubigter Grundbuchauszug des Grundbuchs von Altenerding, Amtsgericht Erding, Blatt 11288 vom 08. November 2022
- unbeglaubigter Grundbuchauszug des Grundbuchs von Altenerding, Amtsgericht Erding, Blatt 11289 vom 08. November 2022
- unbeglaubigter Grundbuchauszug des Grundbuchs von Altenerding, Amtsgericht Erding, Blatt 11290 vom 08. November 2022
- unbeglaubigter Grundbuchauszug des Grundbuchs von Altenerding, Amtsgericht Erding, Blatt 11291 vom 08. November 2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erding im Maßstab 1 : 100 vom 09. November 2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bestandsnachweis mit Bodenschätzung) vom 28. September 2022 für die Grundbuchblätter 11286, 11287, 11288, 11289, 11290, 11291



Daniela Bögl-Brenninger

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

- Teilungserklärung Urk. Rolle Nr. K1049/2012/HG des Notars, Holger Koch vom 24. Mai 2012 in Kopie
- Notarurkunde Urk.R.Nr. B 233/2015 der Notare Burghart und Inninger, Erding vom 15. Januar 2015 in Kopie
- Grundriss Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss – ohne Datums- und Maßstabsangabe
- Feuerstättenbescheid vom 02. Mai 2016 des Bezirksschornsteinfegers, Herrn Jürgen Borkner vom 17. Mai 2016
- Feuerstättenbescheid vom 27. April 2021 des Bezirksschornsteinfegers, Herrn Jürgen Borkner vom 27. April 2021
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Aufzeichnungen während des Ortstermins
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding
- Stadt Erding (Bauamt)
- ortskundige Immobilienmakler
- HVB Expertise
- Geoport / Inframation AG
- Makler-/ Bankenbefragungen
- Bezirksschornsteinfeger Bauer (seit der Umstellung auf Beheizung mit Strom nicht mehr zuständig)
- Eigene Datenbank

Recherchen:

Abschluss der Recherchen:

12. April 2024



Hinweis zum Datenschutz: Die in 3-facher Ausfertigung erstellten Gutachten wurden ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und bildet mit den jeweiligen Einzelgutachten zu den Sondereigentumseinheiten eine Einheit. Die jeweiligen Gutachten dürfen weder ganz noch auszugsweise oder im Wege der Bezugnahmen ohne Zustimmung der Sachverständigen vervielfältigt noch veröffentlicht werden.

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

Bemerkung: Zur besseren Übersichtlichkeit teilt sich die Gutachtenerstellung für das in Sondereigentumseinheiten aufgeteilte Wohn- und Geschäftshaus mit Garagengebäude in 85435 Erding, Liegnitzer Straße 18 in den vorliegenden Teil „Allgemeines und Zusammenfassung“ und Einzelgutachten für die einzelnen Sondereigentumseinheiten auf.

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



Hinweise:

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

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

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

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

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



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

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

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



2. Beschreibung

2.1 Räumliche und örtliche Lage

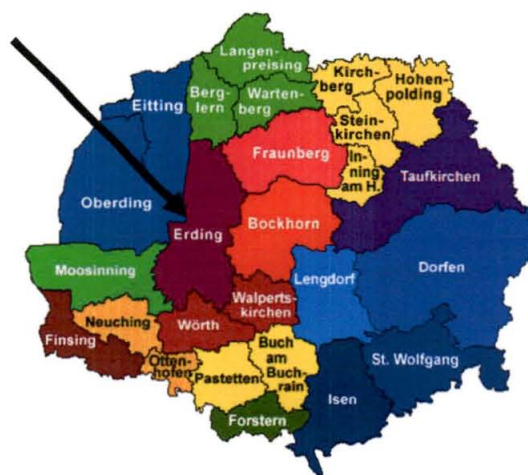
Makrolage

Das Wohn- und Geschäftshaus mit den zu beurteilenden Miteigentumsanteilen befindet sich im Stadtteil Klettham der Großen Kreisstadt Erding, die zum Regierungsbezirk Oberbayern zählt.

Landkreise im Regierungsbezirk Oberbayern



Gemeinden im Landkreis Erding



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

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

Bewohnt wird der Landkreis Erding zum 30.06.2023 von knapp 142.500 Einwohnern auf einer Fläche von 870,73 km², die sich auf 26 Gemeinden verteilt.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Die Arbeitslosenquote des Landkreises Erding ist mit 2,6% im Vergleich zu den Quoten des Bundeslands Bayern mit 3,9% und Deutschland mit 6,1% (Stand jeweils Januar 2024) sehr niedrig.

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

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

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

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

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

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

Auch werden im Landkreis von dem Taufkirchener Möbelhersteller „himolla“ mit knapp über 1.000 Mitarbeitern hochwertige Polstermöbel produziert und in alle Welt versandt.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

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

Mikrolage

Die zu beurteilenden Miteigentumsteile verbunden mit den Sondereigentumseinheiten an den beiden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und den vier Wohneinheiten im



Ober- und Dachgeschoss sowie den zugeordneten Sondernutzungsrechten liegt im Stadtteil Klettham, der westlich des Innenstadtbereichs der Großen Kreisstadt Erding liegt.

Die Stadt Erding beherbergt rd. 37.000 Einwohner (Stand 30.06.2023) auf einer Fläche von 54,64 km².

Das Zentrum der Großen Kreisstadt Erding befindet sich zwischen dem Schrankenplatz und dem Schönen Turm. Der Schrankenplatz wirkt mit seinen stilvollen Fassaden und dem historischen Rathaus sehr ansprechend. Die „Lange Zeile“ ist die Prachtmeile der Kreisstadt und lädt mit zahlreichen Cafés, Geschäften und den renovierten Fassaden der Bürger- und Geschäftshäuser zum Einkaufen und Verweilen ein.

Das kulturelle Leben wurde durch den Neubau der Stadthalle gefördert, in der ein vielfältiges Angebot an Konzerten, Theatervorstellungen und Veranstaltungen stattfindet. Der ländliche Charakter der Stadt konnte durch die zahlreichen Grünanlagen weitgehend bewahrt werden. Seit Eröffnung des Flughafens „Franz Josef Strauß“ und nochmals verstärkt durch die Eröffnung der Therme ist ein stark aufstrebendes Mittelzentrum entstanden.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Die größten Arbeitgeber der Stadt sind der Erdinger Weißbräu, das Rechenzentrum Amadeus, einer der führenden EDV-Dienstleister der Touristikbranche weltweit und die Huber Technik GmbH & Co. KG mit gummierten Stallbelägen.

Die Kreisstadt Erding verfügt über ein vollumfängliches Warensortiment, welches die Deckung des täglichen und auch des darüberhinausgehenden Bedarfes sicherstellt.

Erding unterhält sechs Grundschulen und zwei Hauptschulen, jeweils eine davon in Altenerding, eine Mädchen- und eine Knabenrealschule, zwei Gymnasien, ein sonderpädagogisches Förderzentrum, eine staatliche Berufsschule mit Berufsaufbauschule, eine Berufsoberschule. Zudem gibt es in Erding ein privates Förderzentrum für geistige Entwicklung, eine landwirtschaftliche Fachschule, eine Fachschule für Krankenpflege sowie die Volkshochschule Erding, die Kreismusikschule Erding und mehrere Kinderbetreuungsangebote.

Auch die Therme Erding, das Hallen- und Freibad, der Kronthaler Weiher als Naherholungsgebiet, die unterschiedlichsten Vereine (Sport-, Theater- und Fischereiverein, Musikvereine usw.), die umfangreiche Stadtbücherei, eine Vielzahl an Cafés und Restaurants, das Multiplex-Kino und die Angebote in der Stadthalle Erding (Theater- und Opernaufführungen, Comedy, Künstlermärkte, Ausstellungen) tragen neben dem städtischen Heimatmuseum zum umfangreichen und vielfältigen Freizeitangebot bei.

Der Sport- und Freizeitpark Schollbach (Fitness, Badminton, Squash, Tennis und einem Wellnessbereich) liegt rd. vier Kilometer östlich des Bewertungsobjektes.

Die medizinische Versorgung wird durch diverse ortsansässige Allgemein- und Fachärzte sichergestellt. Außerdem ist das Kreiskrankenhaus mit unterschiedlichen Spezialabteilungen und einem benachbarten Facharztzentrum in Erding angesiedelt.

In den 1960er Jahren wurde der Stadtteil Klettham als Stadterweiterung der nunmehr Großen Kreisstadt Erding errichtet. Der Stadtteil wurde überwiegend durch die Ansiedlung von Vertriebenen geprägt. Zudem siedelten sich viele Soldaten an, wovon die ersten bei der US Army und die späteren bei der Bundeswehr dienten. Viele davon bleiben jedoch nur wenige Jahre dort wohnen.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Bis zur Gemeindegebietsreform gehörte Klettham zur Gemeinde Altenerding und wurde erst zum 01. Mai 1978 in die Stadt Erding eingemeindet.

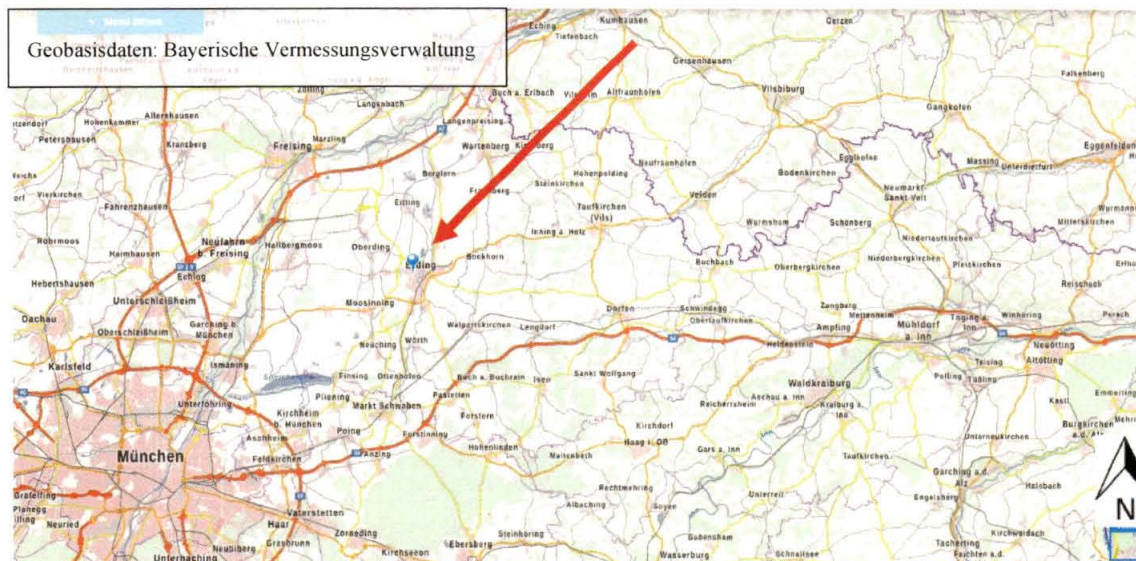
Im Jahr 2019 wurde seitens der Stadt Erding beschlossen, einen Ideenwettbewerb auszurufen. Aufgabe dieses Ideenwettbewerbs ist die Neugestaltung von Freianlagen für einen neuen Quartiersplatz sowie die angrenzenden Straßenräume mit dem Ziel, eine erlebbare Quartiermitte mit Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten zu schaffen. Dabei soll insbesondere um die Erlöserkirche als zentrales Bauwerk eine neue Mitte entstehen. Eine Umsetzung der Quartiersgestaltung ist für die nächsten Jahre geplant.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Verkehrsanbindung (*Ausgangspunkt für Entfernungsangabe – Bewertungsobjekt*):



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung

Autobahnen:

Autobahn A92:

München – Deggendorf

Die nächstgelegene Auffahrt auf die A92 (Anschlussstelle Erding) befindet sich rd. 13 Kilometer nördlich.

Autobahn A94:

München – Passau

Die nächstgelegene Auffahrt auf die A94 (Anschlussstelle Pastetten) befindet sich rd. 13 Kilometer südlich.

Autobahn A99:

Autobahnring München

Die Auffahrt auf den Autobahnring A99 erfolgt über die B388 und B471 am „Kreuz München Nord“, rd. 33 Kilometer südwestlich.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Bundesstraßen:

- B 388:** Ismaning – Erding – Passau – Wegscheid
(Auffahrt bei Erding-Aufhausen – rd. zwei
Kilometer Entfernung)
- B 301:** Abensberg – Fischerhäuser (in zwei Teil-
stücken)
(Auffahrt bei Fischerhäuser – rd. 17 Kilome-
ter Entfernung südwestlich)
- B 471:** Inning am Ammersee – Fürstenfeldbruck –
Dachau – Putzbrunn – Taufkirchen
(Auffahrt bei Ismaning – rd. 20 Kilometer
südwestlich)

Busverkehr:

(Darstellung der Start- und Zielpunkte)

Anbindung an die MVV Linien (Haltestelle
„Sigwolfstraße“, rd. 650 Meter nordwestlich
bzw. Klinikum Süd, rd. 600 Meter südlich
oder Erding, Dachauer Straße, rd. 300 Meter
nordöstlich):

512 Erding (S-Bahn), Niedering/Notzing
– Oberding – Schwaig – Flughafen
München (MAC/Terminal 1)

531 Ismaning (S-Bahn) – Eichenried –
Moosinning – Erding, Neuer Friedhof
(Therme) – Klinikums Süd/Nord –
Erding (S-Bahn)

550 Erding (S-Bahn) – Altenerding (S-
Bahn) – Therme Erding – Klinikum
Nord – Erding



Daniela Bögl-Brenninger

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

560 Erding (S-Bahn) – Klinikum –
Therme Erding – Altenerding – Er-
ding (S-Bahn)

562 Taufkirchen (Vils), Gewerbegebiet –
Inning am Holz – Erding, S-Bahn –
Berufsschule/Klinikum

S-Bahn-Anschluss:

Haltestelle Altenerding

Im Stadtteil „Altenerding“ besteht in rd. 1,4
Kilometer Entfernung und in Erding in rd.
1,6 Kilometer Entfernung Anschluss an das
Streckennetz der S-Bahnlinie S2 (Peters-
hause – Erding).

Die Fahrtzeit der tagsüber alle 20 Minuten
verkehrenden S-Bahnlinie vom Bahnhof
„Altenerding“ zum „Ostbahnhof München“
beträgt etwa 37 Minuten.

Einen Überblick über das Schnellbahnnetz des Münchener Verkehrs- und
Tarifverbundes (MVG) gibt die auf der nächsten Seite dargestellte Grafik.



Daniela Bögl-Brenninger

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



Luftverkehr:

Flughafen München
(ca. 13 Kilometer)

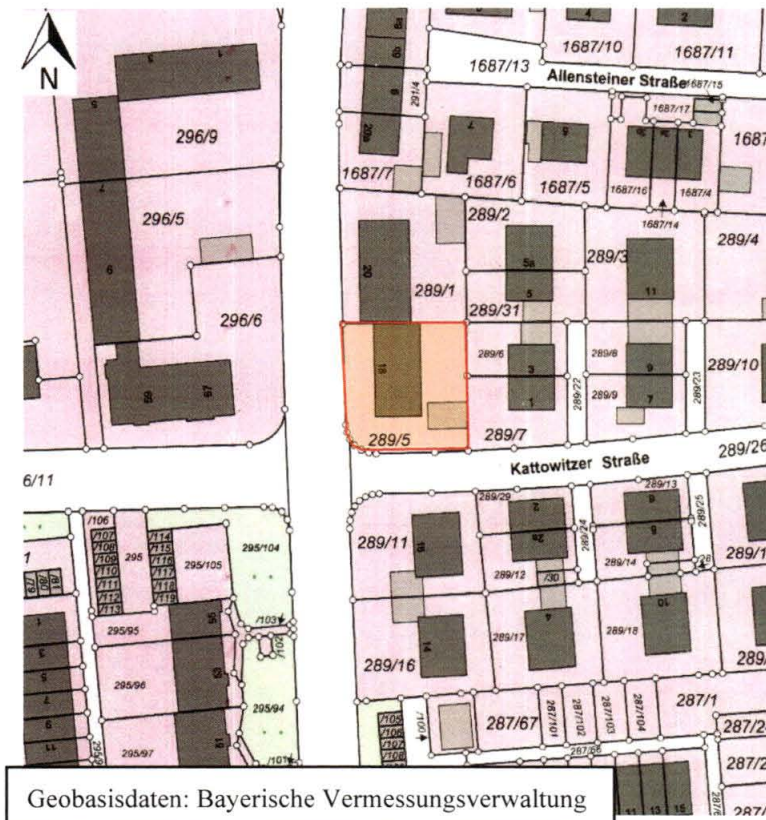


Daniela Bögl-Brenninger

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

2.2 Grundstück

Das Grundstück, Flurstück Nr. 289/5 der Gemarkung Altenerding mit den zu beurteilenden Miteigentumsanteilen liegt im Erdinger Stadtteil Klettham, rd. 1,3 Kilometer südwestlich der Stadtmitte mit dem Schrankenplatz bzw. 750 Meter nördlich des Klinikums Erding mit dem angrenzenden Facharztzentrum, „Medizin Campus Erding“.



Das Eckgrundstück, Flurstück Nr. 289/5 der Gemarkung Altenerding wird an der Westseite des Grundstücks durch die Liegnitzer Straße und im Süden durch die Kattowitz Straße begrenzt.

Bei der Liegnitzer Straße handelt es sich um eine in Nord-Süd-Richtung angelegte Erschließungsstraße, die nach einem Verlauf von rd. 170 Meter im Norden in die Dachauer Straße und im Süden nach einem Ver-

lauf von rd. 585 Metern in die Bajuwarenstraße mündet.

Die Liegnitzer Straße ist zum Bewertungsstichtag vollständig ausgebaut und mit Schwarzdecke befestigt. Beiden Fahrbahnseiten ist ein Gehweg vorgelagert. Straßenlaternen sind im Bewertungsbereich ebenfalls vorhanden.



Daniela Bögl-Brenninger

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

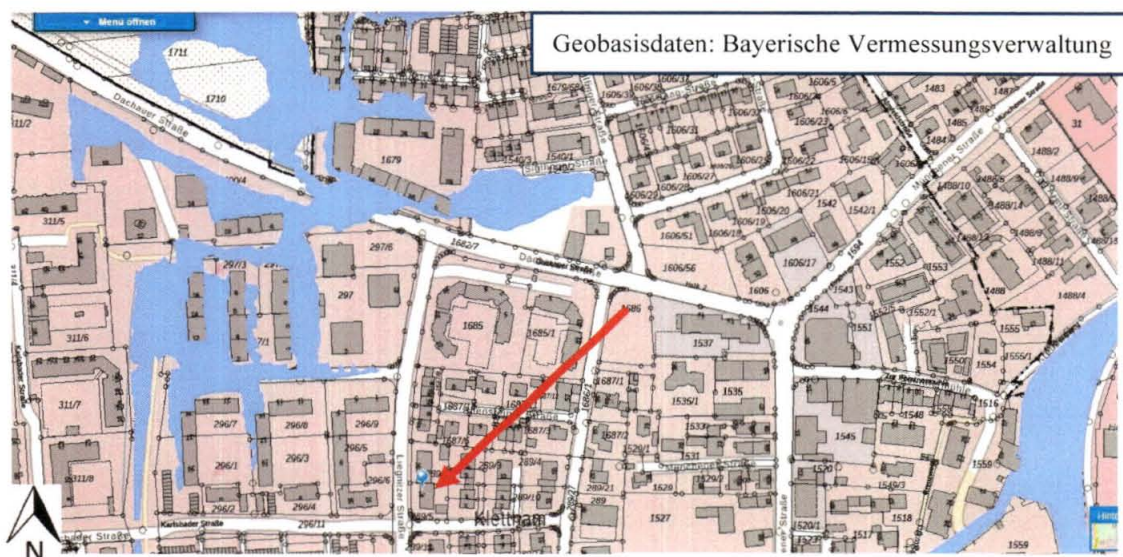
Die Bewertungsfläche, Flurstück Nr. 289/5 der Gemarkung Altenerding verfügt über einen annähernd rechteckigen Zuschnitt mit abgerundeter Grundstücksecke im Bereich der Straßeneinmündung der Kattowitzer Straße in die Liegnitzer Straße.

Bei einer Straßenfrontlänge von rd. 28 Metern entlang der Liegnitzer Straße und rd. 25 Metern entlang der Kattowitzer Straße verfügt das Grundstück, Flurstück Nr. 289/5 der Gemarkung Erding über eine Fläche von rd. 762 Quadratmeter. Die Topographie der Bewertungsfläche ist weitgehend eben.

Der Untergrund ist normal tragfähig. Grundwasserprobleme sind nicht bekannt. Ein Verdacht auf Altlasten besteht mit Blick auf die genehmigte Wohnbebauung nicht. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen (Wasser, Kanalanschluss, Strom, Telefon). Erschließungsbeiträge sind nicht mehr zu entrichten.

Entsprechend der Darstellung des internetbasierten Kartenmaterials „BayernAtlas Plus“ des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat liegt die Bewertungsfläche weder in einem Überschwemmungsgebiet noch einer Hochwassergefahrenfläche.

Ein Kartenausschnitt mit der blau eingezeichneten Hochwassergefahrenfläche „HQ 100“ (100-jährliches Hochwasser) wird nachfolgend dargestellt:



Daniela Bögl-Brenninger

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

Die unmittelbare Umgebungsbebauung wird im Norden durch ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus in Kommunbebauung und im Osten durch ein Doppelhaus gebildet. Die übrige Bebauung besteht westlich der Liegnitzer Straße durch mehrgeschossige Wohnblöcke und südlich der Kattowitzer Straße überwiegend aus zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern.

Wenngleich die Lage aufgrund der vorhandenen Bebauung uncharmant erscheint, wird diese angesichts eines rd. 260 Meter südlich liegenden Edeka-Marktes, einiger fußläufig erreichbarer Restaurants, nahe gelegener Arztpraxen und Schulen sowie der guten Anbindung im öffentlichen Nah- als auch motorisierten Individualverkehr als gut beurteilt.



Daniela Bögl-Brenninger

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

2.3 Rechtliche und tatsächliche Nutzung

Der Bereich, in dem das bebaute Grundstück, Liegnitzer Straße 18 situiert ist, ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stand März 2020) der Stadt Erding als WA – Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Entsprechend der Darstellung auf der Homepage der Stadt Erding (Übersicht über die Geltungsbereiche der Bebauungspläne in der Stadt) und des internetbasierten Kartenmaterials „BayernAtlas Plus“ des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat besteht für den Bewertungsbereich kein Bebauungsplan.

Demnach ist die Bewertungsfläche, Flurstück Nr. 289/5 der Gemarkung Altenerding nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) vorzunehmen.

Zusätzlich ist die Stellplatzsatzung der Stadt Erding einzuhalten.

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Ein Straßenzugang ist ebenfalls vorhanden (vgl. § 4 (2) BayBO). Somit hat das Grundstück nach den Qualitätsstufen des § 5 Abs. 4 ImmoWertV den Entwicklungszustand „**Baureifes Land**“¹.

Die zum Bewertungsstichtag vorhandene Bebauung besteht aus einem zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit Garagengebäude.

Bei einer ermittelten Geschossfläche von rd. 406 Quadratmeter sowie einer Grundstücksgröße von 762 Quadratmetern errechnet sich die Geschossflächenzahl (GFZ) wie folgt:

$$\text{GFZ} = \frac{406 \text{ m}^2 \text{ Geschossfläche}}{762 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche}} = 0,53$$

Die Berechnung der Geschossfläche ist als Anlage 5/2 des Gutachtens beigelegt.

¹ § 3 Abs. 4 ImmoWertV: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“



Daniela Bögl-Brenninger

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

2.4 Beschreibung der Bebauung

Wohn- und Geschäftshaus mit Garagengebäude in 85435 Erding, Liegnitzer Straße 18



Westseite des Wohn- und Geschäftshauses



Südseite des Wohn- und Geschäftshauses

Das Grundstück, Flurstück Nr. 289/5 der Gemarkung Altenerding ist zum Bewertungsstichtag mit einem zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus sowie einem Garagengebäude bebaut.

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde vermutlich in den 1960er Jahren nach einem Abstand von rd. 6,50 Metern zur Liegnitzer Straße bzw. deren vorgelagertem Gehweg errichtet.

Der Baukörper ist vollständig unterkellert und mit einer Satteldachkonstruktion bedeckt. Zur zusätzlichen Belichtung sind in an der westlichen und östlichen Dachfläche Dachflächenfenster eingebaut.

Entsprechend der eingeholten Planunterlagen verfügt das Wohn- und Geschäftshaus über eine bebaute Fläche von rd. 203 Quadratmeter.

Das Wohn- und Geschäftshaus beherbergt zum Bewertungsstichtag zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, zwei Wohneinheiten mit Balkon zur Südseite im Obergeschoss und zwei Wohneinheiten ohne Balkon im Dachgeschoss. Im Jahr 2012 wurde die Abgeschlossenheit des Wohn- und Geschäftshauses bescheinigt und eine Aufteilung des Gebäudes in Wohn- und Teileigentumseinheiten veranlasst.



Der Zugang zur Gewerbeeinheit Nr. 1 wird durch einen Eingang an der Gebäude-Westseite, d. h. von der Liegnitzer Straße gewährleistet. Die Gewerbeeinheit Nr. 2 ist durch an der Gebäude-Südseite durch einen eigenen Eingang zugänglich.

Die Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss werden durch einen gemeinsamen Eingangsbereich erschlossen, der an der Gebäude-Ostseite angelegt ist. Von dort ist ein zusätzlicher Zugang zu den beiden Gewerbeeinheiten vorhanden. Das Treppenhaus, das sowohl einen Zugang zum Kellergeschoss einerseits als auch zu den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss andererseits ermöglicht, ist im mittleren Bereich der Gebäude-Ostseite angeordnet.

Im Kellergeschoss stehen den Gewerbe- bzw. auch Wohneinheiten zugeordnete Kellerräumen, Gemeinschaftseinrichtungen, wie z. B. ein Waschraum, ein Heizraum und ein Tankraum neben dem zugehörigen Erschließungsflur zur Verfügung.

Mit einem Abstand von rd. 1,20 Metern ist östlich der östlichen Gebäudeecke des Wohn- und Geschäftshauses in 85435 Erding, Liegnitzer Straße 18 ein Garagengebäude errichtet.

Das Garagengebäude ist ohne Unterkellerung in Massivbauweise errichtet und mit einer Flachdachkonstruktion mit Bitumenbahnen bedeckt. Die bebaute Fläche des Garagengebäude beläuft sich auf rd. 52 Quadratmeter. Die drei in dem Garagengebäude angelegten Garagenplätze sind nicht voneinander abgetrennt und sind jeweils durch ein manuell bedienbares Metall-Schwinger erreichbar. Von den Garagen-Stellplätzen sind ein Stellplatz der Wohnung Nr. 5 und zwei Stellplätze der Wohnung Nr. 6 als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Die unbebauten Grundstücksbereiche befinden sich im westlichen, südlichen und östlichen Grundstücksbereich. Der westliche, unbebaute Grundstücksbereich ist zum Bewertungsstichtag mit Betonverbundsteinen befestigt und als Stellplatzfläche nutzbar.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Die vorhandenen Stellplätze sind in der vorliegenden Teilungserklärung vom 24. Mai 2012 den Wohn- bzw. Teileigentumseinheiten jedoch nicht als Sondernutzungsfläche zugeordnet.

Die vorhandene, unbebaute Grundstücksteilfläche im Süden ist im westlichen Bereich als Grünfläche angelegt und mit einer Baum- und Strauchpflanzung bewachsen.

Der Zugangsbereich zur Gewerbeinheit Nr. 2 im Süden ist ebenso wie die Zufahrtsfläche zum Garagengebäude mit einer Betonverbundsteinpflasterung befestigt.

Der ebenfalls mit einer Betonverbundsteinpflasterung befestigte Durchgang zwischen dem Wohn- und Geschäftshaus und dem Garagengebäude ist durch ein Metalltor abtrennbar.

Im Süden ist die unbebaute Grundstücksfläche nördlich der Garage und östlich der Zugangsfläche zu den Einheiten des Wohn- und Geschäftshauses mit einer Betonverbundsteinpflasterung befestigt. Südlich davon ist ein Pflanzbeet, jedoch ohne gärtnerische Gestaltung angelegt. Der übrige Grundstücksbereich ist als Rasenfläche angelegt und zur Nordseite hin vereinzelt mit Bäumen bewachsen.

Das Grundstück ist zur Ostseite und zur Nordseite mit einem Maschendrahtzaun – ohne Fundament – eingefriedet. Zur Süd- und Westseite ist keine Grundstückseinfriedung vorhanden.

Die Außenanlagen vermitteln insgesamt einen wenig gepflegten Eindruck.



Daniela Bögl-Brenninger

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

2.5 Beschreibung der Gebäude

In diesem Teil des Gutachtens werden unter Punkt ① das Wohn- und Geschäftshaus und unter Punkt ② das Garagengebäude insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Darstellungen in den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der zur Bauzeit üblichen Ausführung. Die Baubeschreibung erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die Beschreibung der Baulichkeiten wird nach dem bei der Besichtigung am 02. Februar 2024 vorgefundenen Zustand vorgenommen. Die Gebäudeflächen wurden den überreichten Grundrissplänen entnommen. Ein Aufmaß erfolgte auftragsgemäß nicht.

Die Beschreibung der Sondereigentumseinheiten erfolgt der besseren Übersichtlichkeit halber in separaten Einzelgutachten.

① Wohn- und Geschäftshaus in 85435 Erding, Liegnitzer Straße 18:

Gebäudeart	: Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie jeweils zwei Wohneinheiten im Ober- und im Dachgeschoss
Baujahr	: vermutlich um 1960
Konstruktionsart	: Massivbau



Anzahl der Vollgeschosse: zwei Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoss)



beispielhafte Ansicht der Gebäude-Südwestseite
des Wohn- und Geschäftshauses – Liegnitzer
Straße 18

Geschossdecken: massiv – Stahlbetonmassivdecken (werden im Rahmen der Bewertung aufgrund einer fehlenden Baubeschreibung und eines fehlenden Gebäudeschnitts unterstellt)

Keller: vollständige Unterkellerung

Außenwände: massiv

Außenansicht: verputzt und gestrichen

Nach Angabe in der Notarurkunde URNr. 233/2015 des Notars Rudolf Burghart wurde in der Fassade Eternit verwendet, bei dem die Gefahr besteht, dass es Asbest enthält. Ob die Fassade zwischenzeitlich saniert wurde, konnte im Rahmen der Bewertung nicht in Erfahrung gebracht werden.

Innenwände: massiv



Daniela Bögl-Brenninger

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

Dachform

Satteldachkonstruktion mit Pfannendeckung – zusätzliche Belichtung der Dachgeschoss-Wohnungen durch Dachflächenfenster zur West- und Ostseite



beispielhafte Ansicht der Südwestseite

Eingangstüren

Eingangselement an der Gebäude-Westseite:

doppelflügeliges Leichtmetall-Eingangselement mit Glasausschnitten und Oberlichte



beispielhafte Ansicht des doppelflügeligen Eingangselements an der Gebäude-Westseite

Eingangselement an der Gebäude-Südseite:

doppelflügeliges Leichtmetall-Eingangselement mit Glasausschnitten und Oberlichte



beispielhafte Ansicht des doppelflügeligen Eingangselements an der Gebäude-Südseite



Daniela Bögl-Brenninger

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



beispielhafte Ansicht des doppel­flügeligen Ein­gangs­element an der Gebäude-Ostseite

Eingangselement an der Gebäude-Ostseite:

doppel­flügeliges Leicht­metall-Ein­gangs­element mit Struktur­glasaus­schnitten

Hauseingangspodest.....:



beispielhafte Ansicht der Zugangstreppe und des Eingangspodests an der Gebäude-Ostseite

Eingangspodest – betoniert, mit Fliesenbelag

Zugangstreppe, abwärts bestehend aus vier Treppenstufen

Eingangüberdachung als Holzkonstruktion mit Bedeckung durch Wellfaserzementplatten

Geschosstreppen.....:



beispielhafte Ansicht der Geschosstreppe zwischen Keller- und Erdgeschoss

Geschosstreppe zwischen Keller- und Erdgeschoss:

Tritt- und Setzstufen mit Marmorplatten belegt

Metallgeländer

Metallhandlauf mit PVC-Auflage



Daniela Bögl-Brenninger

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

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Geschosstreppe zwischen Erd- und
Obergeschoss:

Tritt- und Setzstufen mit Marmorplat-
ten belegt

Metallgeländer

Metallhandlauf mit PVC-Auflage

Geschosstreppe zwischen Ober- und
Dachgeschoss:

Tritt- und Setzstufen mit Marmorplat-
ten belegt

Metallgeländer

Metallhandlauf mit PVC-Auflage

Fenster.....:



beispielhafte Ansicht des Fensters in der
Waschküche des Kellergeschosses

Kellergeschoss:

Metallfenster mit Einfachverglasung
und vorgelagertem Schutzgitter und
Holzfenster mit Isolierverglasung

Erdgeschoss:

Alufenster mit Isolierverglasung sowie
Kunststofffenster mit Isolierverglasung
(Einbau Kunststofffenster mit Isolier-
verglasung in 10/2018)



Daniela Bögl-Brenninger

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

	<p><u>Obergeschoss:</u> Kunststofffenster mit Isolierverglasung Kunststoff-Rollläden</p> <p><u>Dachgeschoss:</u> Kunststofffenster mit Isolierverglasung Kunststoff-Rollläden Dachflächenfenster in Kunststoffrah- men mit Isolierverglasung</p>
Heizung	<p>Öl-Zentralheizung (Hersteller Viess- mann) – Herstelljahr 1993 nach Aus- kunft des zuständigen Bezirkskamin- kehrermeisters</p> <p>Erneuerung Brenner (Hersteller: Weiß- haupt) im Jahr 2001</p> <p>Tankraum mit Öltank (Stahl) mit einem Fassungsvolumen von rd. 20.000 Liter</p>
Warmwasser.....	<p>zentrale Warmwasserversorgung über Öl-Zentralheizung</p>
Bau- und Instandhaltungszustand ..	<p>Das Wohn- und Geschäftshaus vermittelt von außen einen eher vernachlässigten Eindruck.</p>
Schall- und Wärmeschutz	<p>Nicht mehr den aktuellen Anforderungen genügend (fehlende Wärmedämmung).</p>



Daniela Bögl-Brenninger

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

Gemeinschaftsanlage

Zuwegungen, Gartenbereich im Osten, Stellplätze im Westen, Eingangsbereich mit Treppenhaus, Flurbereich vor Waschraum, Waschraum, Heizraum, Tankraum, südlicher Erschließungsflur, jeweils im Kellergeschoss

Besonderheiten



beispielhafte Ansicht des Balkons im Obergeschoss

- Pumpensumpf in der Waschküche des Kellergeschosses
- Balkon im Obergeschoss mit Betonkragplatte und Holzbekleidung an der Untersicht, Plattenbelag
- Balkongeländer und Handlauf aus Metallrohren

Bauschäden bzw. Instandsetzungsrückstand



beispielhafte Ansicht einer abgebrochenen und reparierten Trittstufe im Bereich der Geschosstreppe im Kellergeschoss

- Klingel- und Gegensprechanlage
- abgebrochene und reparierte Trittstufe im Bereich der Geschosstreppe im Kellergeschoss



beispielhafte Ansicht der fehlenden Sockelfliesen am Treppenvorplatz des Kellergeschosses

- fehlende Sockelfliesen am Treppenvorplatz des Kellergeschosses



beispielhafte Ansicht der Moosablagerungen im Bereich der Eingangsüberdachung

- Moosablagerungen im Bereich der Eingangsüberdachung



beispielhafte Ansicht der defekten Abdeckung im Zugangsbereich der Gebäude-Ostseite

- defekte Abdeckung im Zugangsbereich (Gebäude-Ostseite)



Daniela Bögl-Brenninger

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



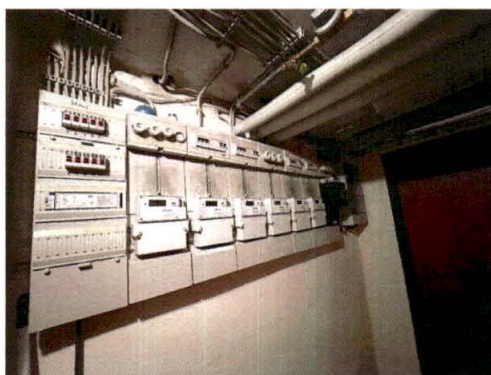
beispielhafte Ansicht der Farbablätterungen und Feuchtigkeitseinwirkungen an der Balkonuntersicht

- Farbablätterungen und Feuchtigkeitseinwirkungen an der Balkonuntersicht



beispielhafte Ansicht der Farb- und Putzabplatzungen im Sockelbereich des Balkons im Obergeschoss

- Farb- und Putzabplatzungen im Sockelbereich des Balkons im Obergeschoss
- deutliche Verfärbungen an der Oberkante der Balkonbrüstung



teilweise veraltete Knopfsicherungen im Flur des Kellergeschosses

- teilweise veraltete Knopfsicherungen im Flur des Kellergeschosses

② Garagengebäude in 85435 Erding, Liegnitzer Straße 18:

Gebäudeart: eingeschossiges Garagengebäude mit drei
Stellplätzen



beispielhafte Ansicht der Südwestseite des
Garagengebäudes

Baujahr: vermutlich um 1960 – wird im Rahmen der
Bewertung angenommen

Brutto-Grundfläche,: rd. 52 m²
(Bereiche a+b in Anlehnung an Normalherstel-
lungskosten 2010)

Nutzfläche Erdgeschoss: rd. 42 m²
(in Anlehnung an DIN 277 / 2021)

Zahl der Vollgeschosse: ein Vollgeschoss (Erdgeschoss)

Grundriss: 3 Garagenstellplätze – ohne Abtrennung

Fassade: verputzt und gestrichen



Daniela Bögl-Brenninger

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

Geschossdecke: Massivdecke



beispielhafte Ansicht der Deckenuntersicht im
Garagegebäude

Keller: ohne Unterkellerung

Dachform: Flachdachkonstruktion mit Bitumendeckung

Tore/Türen: manuell bedienbare Metall-Schwingtore



beispielhafte Teilansicht der Garagentore



Fenster.....: --

Treppen.....: --

Bodenbeläge.....: Rohboden



beispielhafte Ansicht des Bodenbelages

Innenansicht: Wände verputzt und gestrichen (weiß)

Decken gestrichen (weiß)



beispielhafte Innenansicht des
Garagengebäudes

Beleuchtung: vorhanden

Elektroinstallation: geringe Zahl an Lichtauslässen und Steckdosen
(Auf-Putz-Installation)



Daniela Bögl-Brenninger

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

Instandhaltungsrückstand bzw.

Bauschäden.....: ➤ Ausblühungen am Betonboden



beispielhafte Ansicht der Ausblühungen am Betonboden



beispielhafte Ansicht der Verfärbungen im Deckenbereich

➤ Verfärbungen im Deckenbereich aufgrund des Feuchtigkeitseintritts im Deckenbereich

➤ Pfützenbildung im Dachbereich nach Regenfällen

verbale Beurteilung:

Insgesamt ist festzustellen, dass es sich bei dem Garagengebäude um eine der Bauzeit entsprechende Grundriss- und Gebäudekonzeption handelt.



Daniela Bögl-Brenninger

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

3. **Wertermittlung**

Die Bewertung der jeweiligen Miteigentumsanteile findet sich der besseren Übersicht halber in den jeweiligen Einzelgutachten der Sondereigentumseinheiten. Diesen ist dort die jeweilige Wertfindung zu entnehmen.

Unter Punkt 4. dieses Gutachtens werden die jeweils bemessenen Verkehrswerte aus den Einzelgutachten zunächst einzeln und dann zusammengefasst dargestellt.



4. Zusammenstellung der Verkehrswerte

- zu a) 36 /100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück,
Flurstück Nr. 289/5 der Gemarkung Altenerding
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Gewerbeeinheit samt Kellerräumen Nrn. 1 sowie
dem Sondernutzungsrecht an dem mit SNR 1
bezeichneten Flurbereich im Keller 360.000 €
- zu b) 12 /100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück,
Flurstück Nr. 289/5 der Gemarkung Altenerding
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Gewerbeeinheit Nr. 2 170.000 €
- zu c) 15 /100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück,
Flurstück Nr. 289/5 der Gemarkung Altenerding
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung mit Balkon und Keller Nr. 3 260.000 €
- zu d) 16,2/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück,
Flurstück Nr. 289/5 der Gemarkung Altenerding
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 4 240.000 €
- zu e) 9 /100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück,
Flurstück Nr. 289/5 der Gemarkung Altenerding
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung mit nutzbaren Abseiten Nr. 5 samt
Sondernutzungsrecht an dem Keller SNR 5
und der Garage SNR 5 210.000 €
- zu f) 11,8/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück,
Flurstück Nr. 289/5 der Gemarkung Altenerding
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
mit nutzbaren Abseiten Nr. 6 samt Sondernutzungsrecht
an dem Keller SNR 6 und den zwei Garagen SNR 6 260.000 €



Daniela Bögl-Brenninger

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

Insofern ergibt sich für das in Wohn- und Teileigentumseigentum aufgeteilte Wohn- und Geschäftshaus mit Garagengebäude auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 289/5 der Gemarkung Altenerding zum Wertermittlungstichtag 02. Februar 2024 ein **Verkehrswert** von insgesamt gerundet

1.500.000 €

(in Worten: eine Million fünfhunderttausend Euro).

5. Schlusswort

Der Verkehrswert der zu beurteilenden Miteigentumsanteile wurde auf der vorhergehenden Seite sowie in den jeweiligen Einzelgutachten der Wohn- und Teileigentumseinheiten dargestellt.

Die beiden Gewerbeeinheiten Nrn. 1 und 2 sowie die Wohneinheiten Nrn. 3, 4 5 und 6 konnten am Ortstermin mit Ausnahme der durch die Möblierung verdeckten Flächen und der in den Dachgeschoss-Wohnungen Nrn. 5 und 6 vorhandenen Abseiten vollständig in Augenschein genommen werden. Die Kellerräume konnten mit Ausnahme der Kellerräume Nrn. 5 und 6 ebenfalls besichtigt werden. Die drei Garagen-Stellplätze des Garagengebäudes waren am Ortstermin einsehbar.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Dorfen, den 12. April 2024

Daniela Bögl-Brenninger



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte (MairDumont) – nicht maßstabsgetreu

Übersichtskarte MairDumont 

85435 Erding, Liegnitzer Str. 18 geoport

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



0 20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02579431 vom 18.03.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024 Seite 1




Daniela Bögl-Brenninger

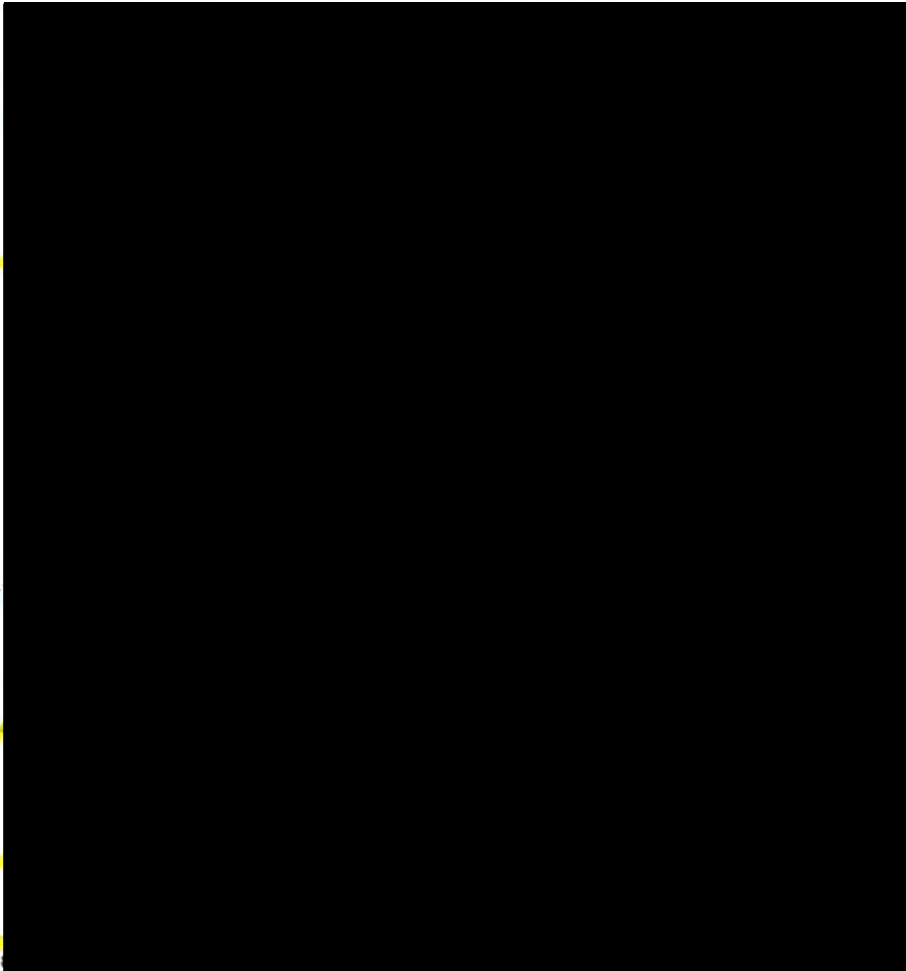
Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 2: Ausschnitt aus der Regionalkarte (MairDumont) – nicht maßstabsgetreu

Regionalkarte MairDumont

85435 Erding, Liegnitzer Str. 18





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

0 2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

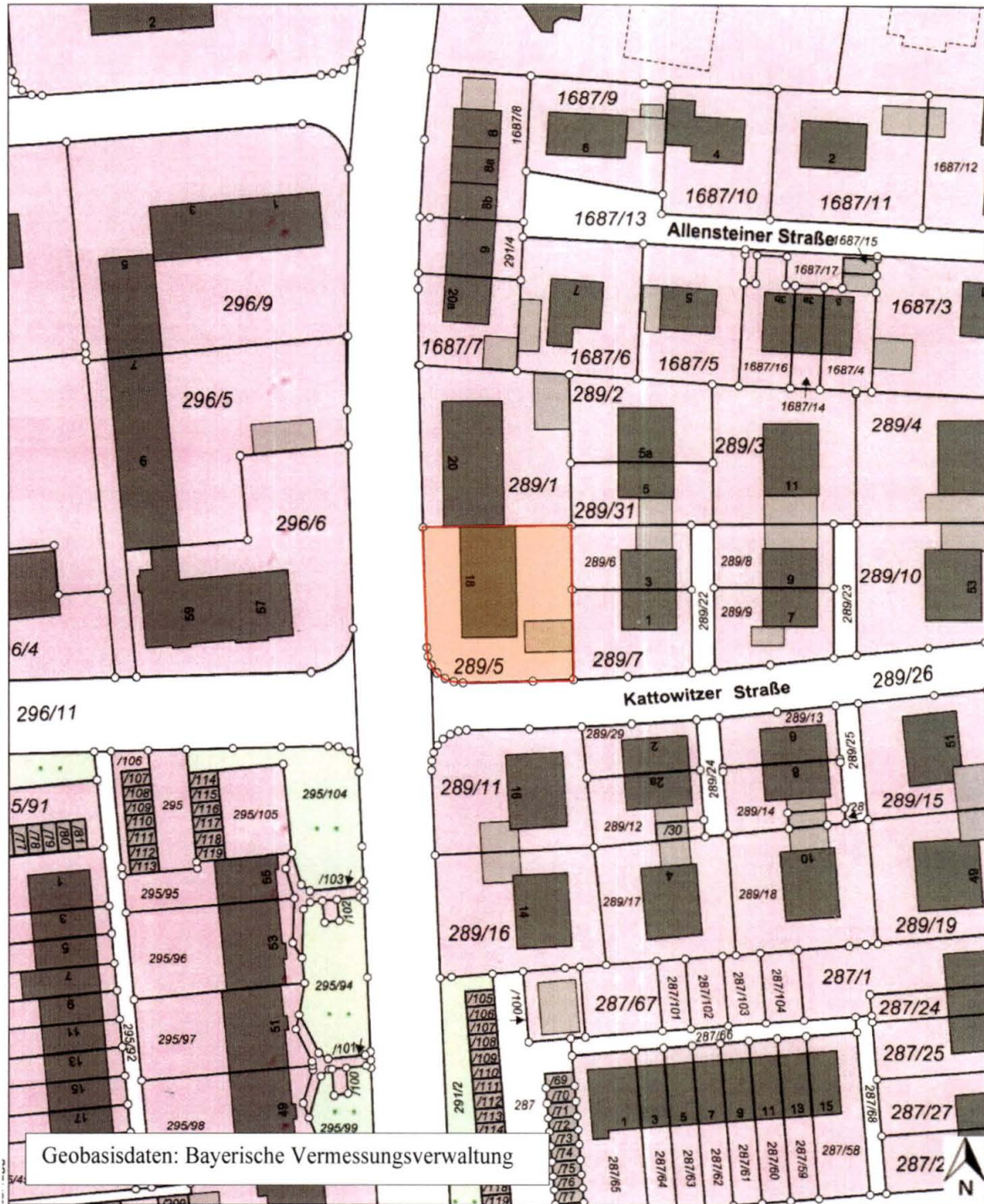
on-geoDieses Dokument beruht auf der Bestellung 02579431 vom 18.03.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024Seite 1



Daniela Bögl-Brenninger

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

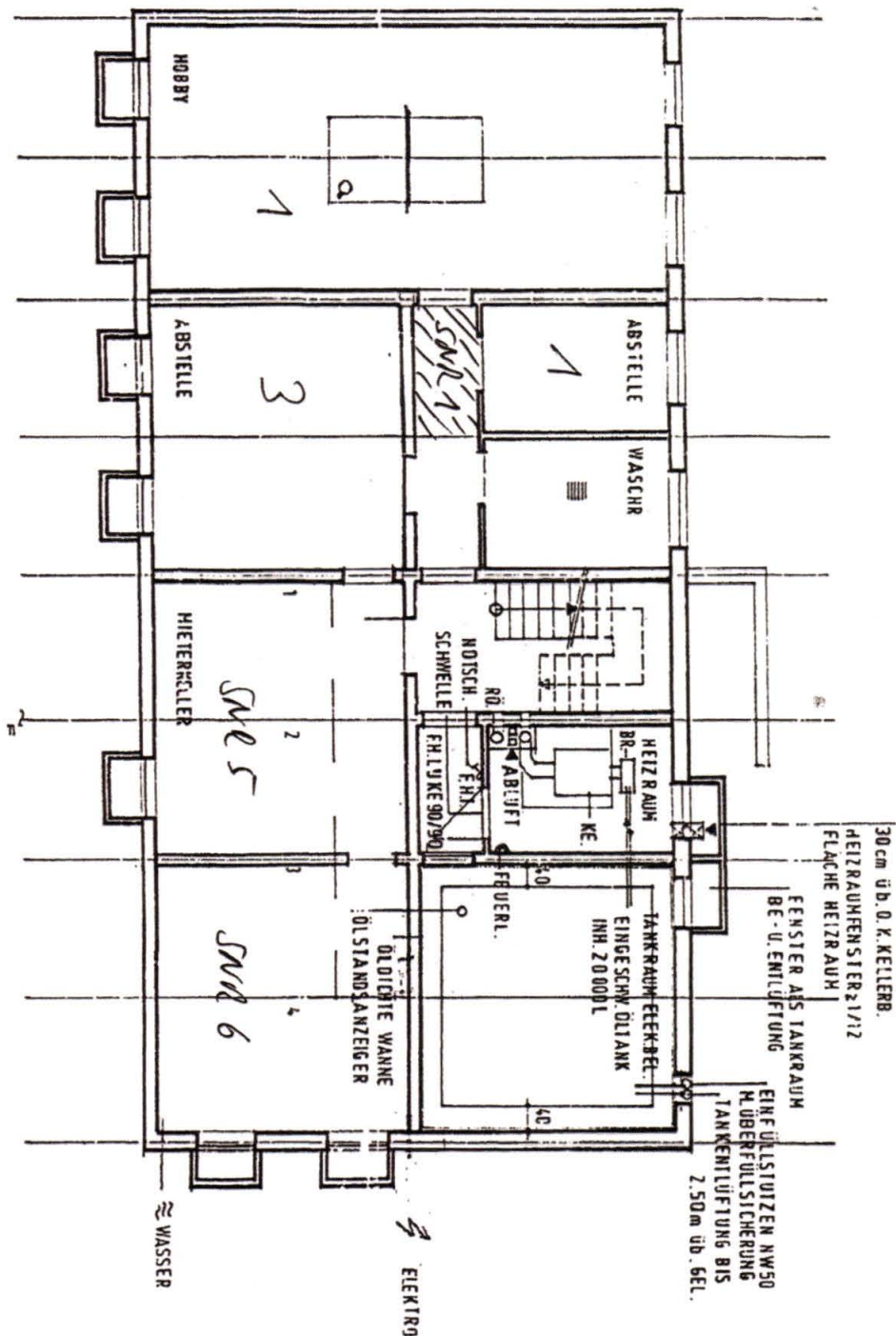
Anlage 3: Lageplan – nicht maßstabsgetreu



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 4/1: Grundriss Kellergeschoss – Wohn- und Geschäftshaus



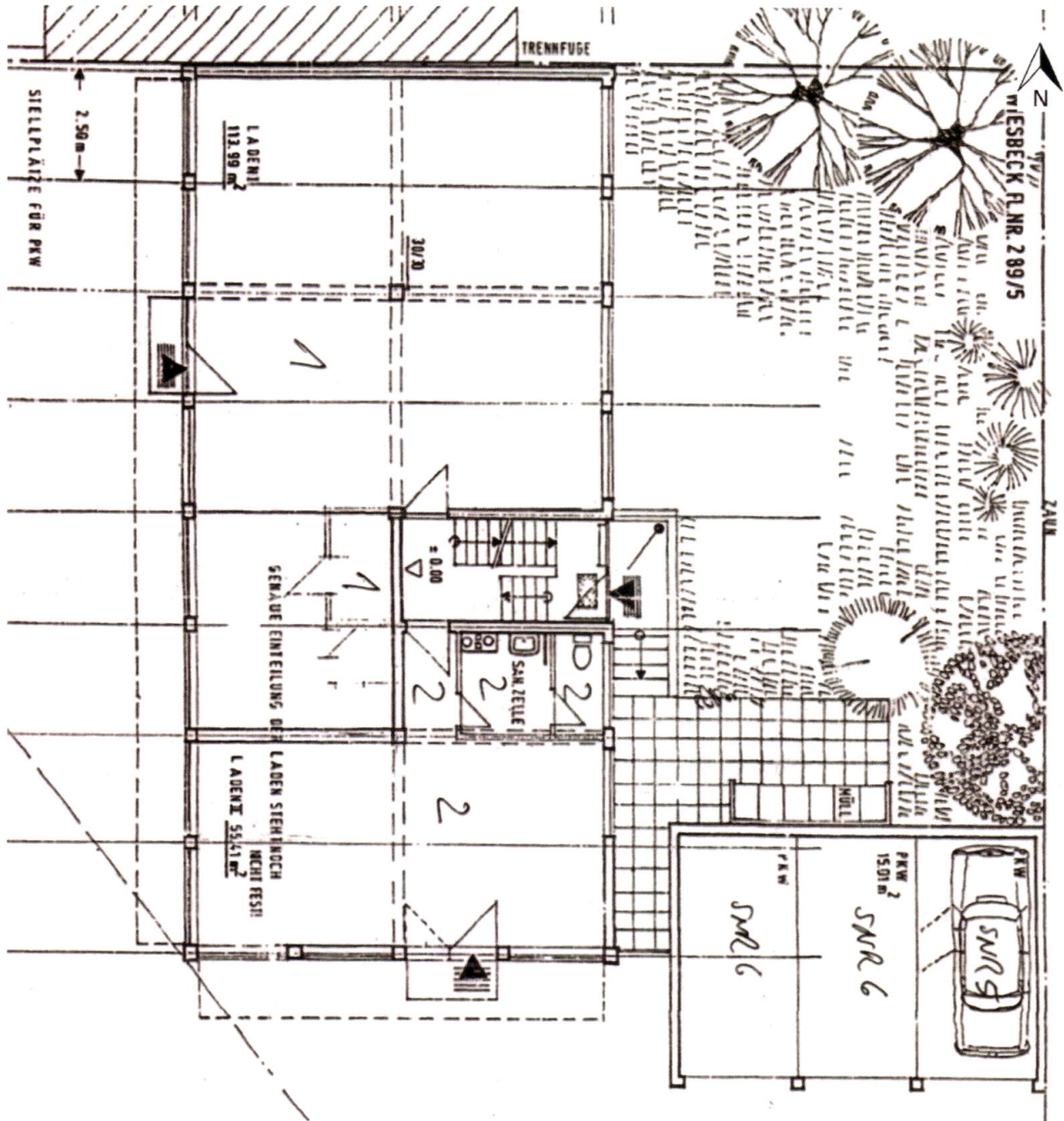
Die tatsächliche Raumaufteilung leicht geringfügig von der Grundrisszeichnung ab.



Daniela Bögl-Brenninger

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

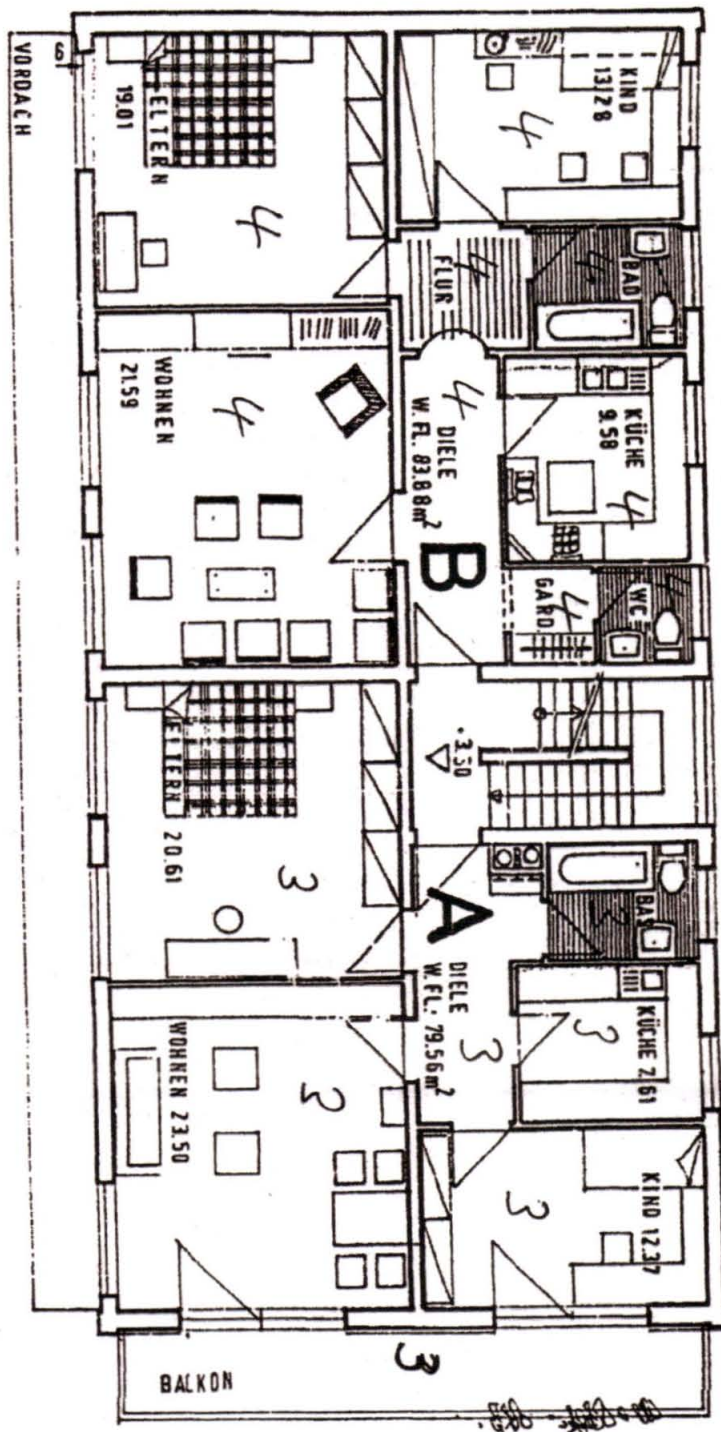
Anlage 4/2: Grundriss Erdgeschoss – Wohn- und Geschäftshaus



Daniela Bögl-Brenninger

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

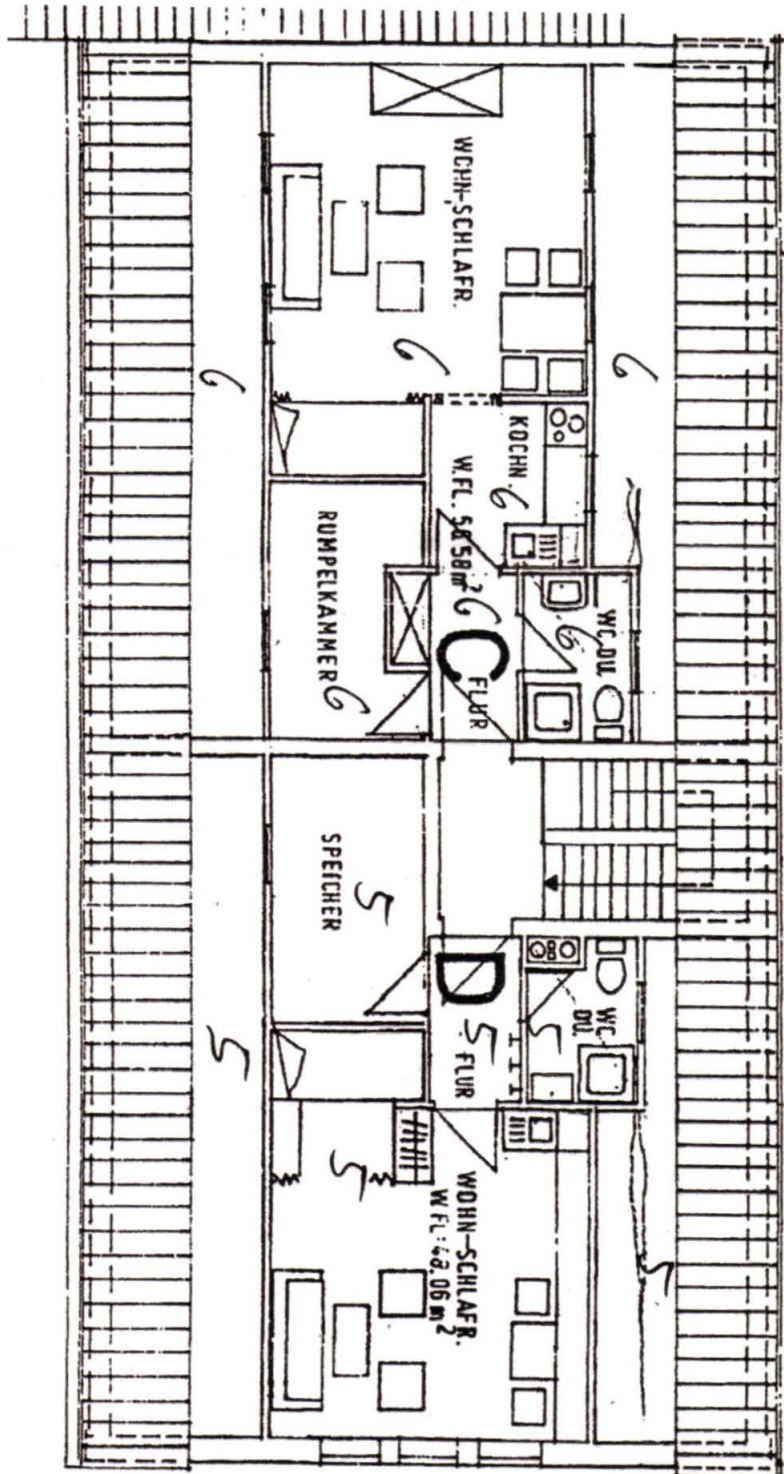
Anlage 4/3: Grundriss Obergeschoss – Wohn- und Geschäftshaus



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 4/4: Grundriss Dachgeschoss – Wohn- und Geschäftshaus



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 5/1: Berechnung der Bruttogrundfläche – Wohn- und Geschäftshaus

Ermittlung der Bruttogrundfläche in Anlehnung an DIN 277 / 2021

Objekt: Wohn- und Geschäftshaus in 85435 Erding, Liegnitzer Straße 18
Unterkellerung: vollständig
Dachausbau: ja

Gebäudeteil	Länge	Breite	Faktor	Bruttogrundfläche
Kellergeschoss	20,300 m	10,000 m	1,00	203,000 m ²
Erdgeschoss	20,300 m	10,000 m	1,00	203,000 m ²
Obergeschoss	20,300 m	10,000 m	1,00	203,000 m ²
Dachgeschoss	20,300 m	10,000 m	1,00	203,000 m ²
SUMME:				812,000 m ²

Bruttogrundfläche, gerundet: **812,00**



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 5/2: Berechnung der Geschossfläche – Wohn- und Geschäftshaus

Ermittlung der Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO (1990)

Objekt: Wohn- und Geschäftshaus in 85435 Erding, Liegnitzer Straße 18

Unterkellerung: vollständig

Dachausbau: ja

Gebäudeteil	Fläche	Anzahl der Geschosse	Geschossfläche
Erdgeschoss	203,000 m ²	1	203,000 m ²
Obergeschoss	203,000 m ²	1	203,000 m ²
SUMME:		2	406,000 m ²
		Geschossfläche, gerundet:	<u>406,000 m²</u>

Grundstücksgröße: 762 m²

GFZ, gerundet: 0,53



Anlage 5/3: Berechnung der Wohn-/Nutzfläche – Wohn- und Geschäftshaus

Wohn-/Nutzflächenzusammensetzung

(Maßentnahme aus den Planunterlagen)

Objekt: Wohn- und Geschäftshaus in 85435 Erding,
Liegnitzer Straße 18

Unterkellerung: vollständig

Dachausbau: ja

Bezeichnung	gewerbliche Nutzfläche	Wohnfläche
<u>Erdgeschoss</u>		
Gewerbe 1	113,99 m ²	
Gewerbe 2	55,41 m ²	
<u>Obergeschoss:</u>		
Wohnung 3		79,56 m ²
Wohnung 4		83,88 m ²
<u>Dachgeschoss:</u>		
Wohnung 5		48,06 m ²
Wohnung 6		56,58 m ²
Wohn-/Nutzfläche gesamt	169,40 m²	268,08 m²



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/1: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der Südwestseite des Wohn- und Geschäftshauses



beispielhafte Ansicht der Südseite des Wohn- und Geschäftshauses mit Teilansicht des Garagengebäudes



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/2: Bilddokumentation



**beispielhafte Ansicht der Südwestseite des Wohn- und Geschäftshauses mit
Garagengebäude**



beispielhafte Ansicht der Liegnitzer Straße Richtung Norden



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/3: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der Liegnitzer Straße Richtung Süden



beispielhafte Ansicht der Kattowitzer Straße Richtung Osten



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/4: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der Ostseite des Wohn- und Geschäftshauses



beispielhafte Ansicht des Gartenbereiches im Nordosten



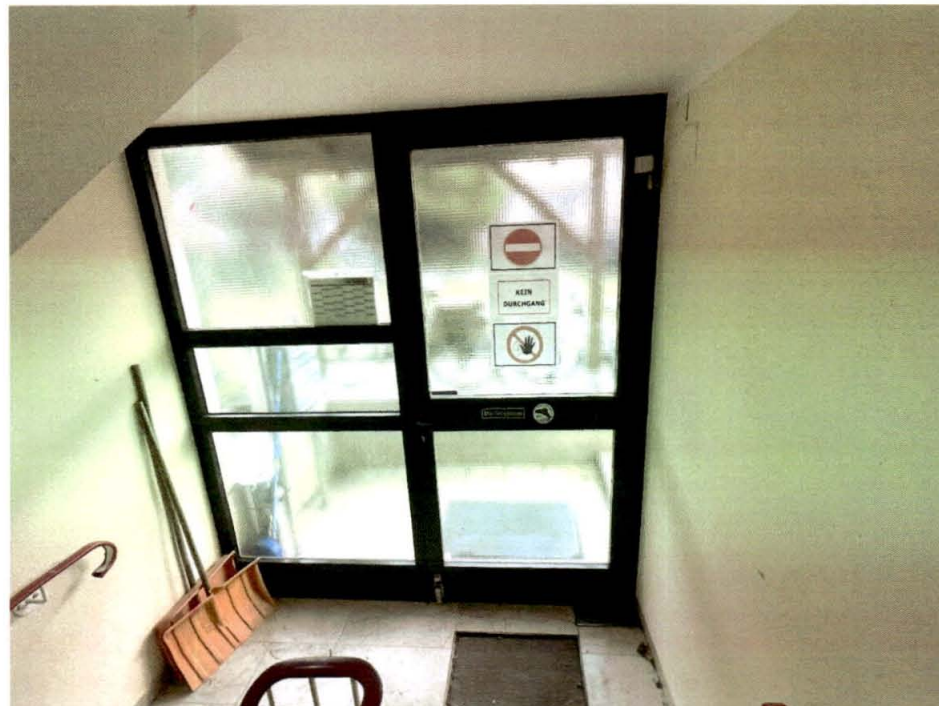
Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/5: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht des Eingangsbereiches mit Zugangstreppe nach unten



beispielhafte Ansicht des Eingangelements an der Gebäude-Ostseite



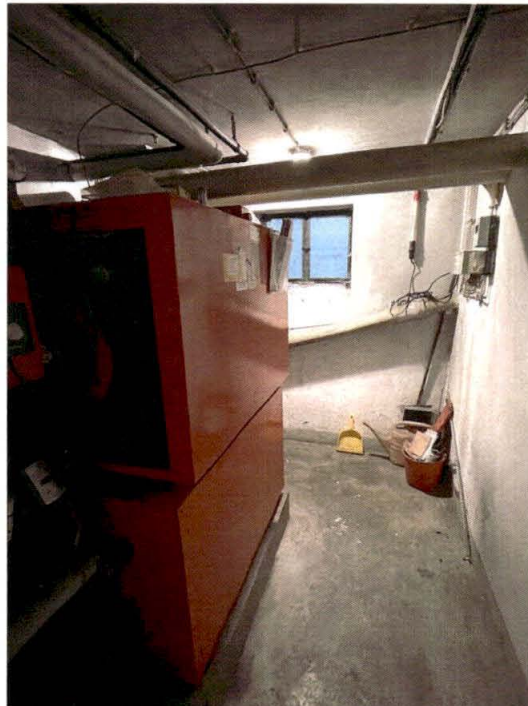
Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 6/6: Bilddokumentation



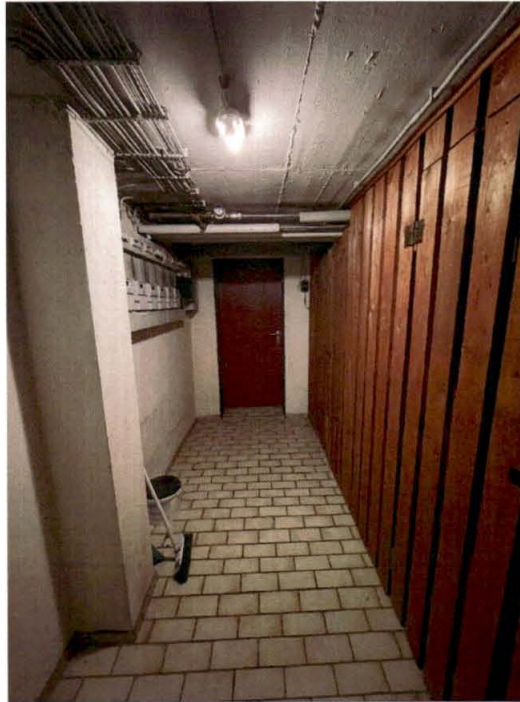
beispielhafte Ansicht des Treppenabgangs vom Erd- ins Kellergeschoss



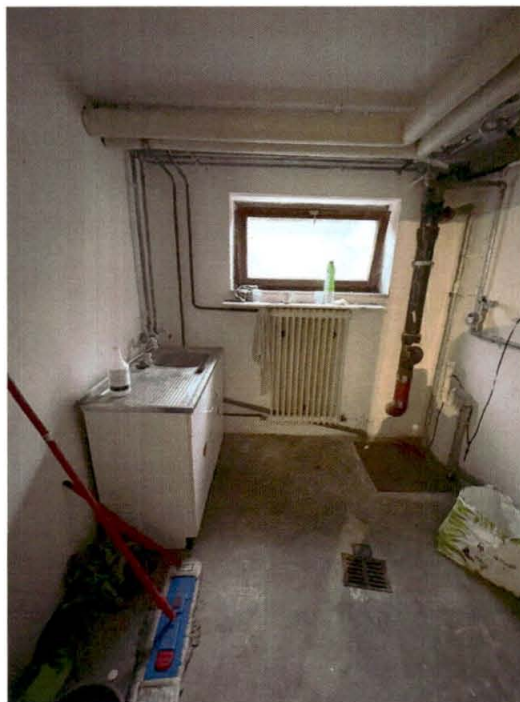
beispielhafte Ansicht des Heizraumes im Kellergeschoss



Anlage 6/7: Bilddokumentation



**beispielhafte Ansicht des Erschließungsflures im Kellergeschoss mit einer Teilfläche als
Sondernutzungsfläche Nr. 1**



beispielhafte Ansicht der Waschküche im Kellergeschoss



Anhang A: Grundlagen für die Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

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



Ebenfalls den persönlichen Gegebenheiten zuzuordnen ist die Vermarktung unter Verkaufszwang oder im entgegengesetzten Fall „das Warten auf den besten Käufer“. Die in diesen Fällen erzielten Preise weichen regelmäßig, je nach Objekttyp in unterschiedlicher Höhe, vom Verkehrswert ab.

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

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



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anhang B: Literaturverzeichnis

GuG aktuell	Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift	Jahrgänge 1990 – 10/23
Sommer/Kröll	Lehrbuch zur Immobilienbewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV	3. Auflage
Stumpe/Tillmann	Versteigerung und Wertermittlung	2. Auflage
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken (kontinuierlich aktualisierte Online-Fassung „Kleiber-digital“)	aktuell
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV	7. Auflage
Kleiber	WertR 2006 Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung von Grundstücken	9. Auflage
Kröll/Hausmann	Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken	4. Auflage
Tillmann/Seitz	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken	1. Auflage
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum	3. Auflage
Schwirley/Dickersbach	Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten	3. Auflage
Staudt/Seibel	Handbuch für den Bausachverständigen	3. Auflage
Röhrich	Das Gutachten des Bausachverständigen	3. Auflage



Daniela Bögl-Brenninger

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

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (5)

22. APR. 2024

Scheck Euro _____
Anl. eKM _____



DANIELA BÖGL-BRENNINGER

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

GUTACHTEN

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

16,2/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück Nr. 289/5 der
Gemarkung Altenerding verbunden mit dem Sondereigentum an
der **Wohneinheit Nr. 4**

Postanschrift: Liegnitzer Straße 18, 85435 Erding



Verkehrswert:

240.000 €

Gutachten erstellt am:

12. April 2024

In dem Wohn- und Geschäftshaus werden zwei Teileigentums- sowie vier Wohneinheiten bewertet. Die für alle Einheiten geltenden Objektmerkmale werden im Gutachten "Allgemeines und Zusammenfassung" dargestellt. Im vorliegenden Gutachten erfolgt die "Einzelbewertung". Dieses Gutachten bildet mit dem Gutachten "Allgemeines und Zusammenfassung" eine Einheit.

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

INHALTSVERZEICHNIS:

1.	Objektbeschreibung.....	3
1.1	Grundbuchbestand.....	3
1.2	Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 4.....	15
2.	Wertermittlung.....	25
2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	25
2.1.1	Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV.....	26
2.1.2	Wahl des Bewertungsverfahrens.....	28
2.2	Vergleichswertverfahren.....	30
2.2.1	Anmerkungen zum Vergleichswertverfahren.....	30
2.2.2	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	32
2.2.3	Ergebnis des Vergleichswertverfahrens.....	33
2.3	Ertragswertverfahren.....	34
2.3.1	Anmerkungen zum Bodenwert.....	35
2.3.2	Anmerkungen zum Jahresrohertrag.....	37
2.3.3	Anmerkungen zu den Bewirtschaftungskosten.....	38
2.3.4	Anmerkungen zum Liegenschaftszinssatz.....	39
2.3.5	Anmerkungen zur Restnutzungsdauer.....	40
2.3.6	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	40
2.3.7	Ergebnis des Ertragswertverfahrens.....	41
3.	Verkehrswert im unbelasteten Zustand.....	42
4.	Schlusswort.....	43
Anlage 1:	Grundriss der Wohnung Nr. 4 im Obergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses in 85435 Erding, Liegnitzer Straße 18.....	44
Anlage 2:	Wohnflächenberechnung – Wohnung Nr. 4.....	45
Anlage 3/1-3/3:	Bilddokumentation.....	ab 46
Anhang A:	Grundlagen für die Verkehrswertermittlung.....	49
Anhang B:	Literaturverzeichnis.....	51

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten einschließlich Anlagen und Anhang.



Daniela Bögl-Brenninger

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

1. Objektbeschreibung

1.1 Grundbuchbestand

Die nachfolgend aufgeführten Grundbuchdaten wurden dem unbeglaubigten Grundbuchauszug vom 08. November 2022 entnommen. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs erstreckt sich nicht auf die Grundstücksgröße. Für die Bewertung wird die Richtigkeit der jeweils angegebenen Grundstücksgröße angenommen.

Amtsgericht:	Erding		
Wohnungsgrundbuch von:	Altenerding	Blatt:	11289

Gemarkung	Flst.-Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
Altenerding	289/5	16,2/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Klettham, Liegnitzer Straße 18, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 11286 bis Blatt 11291); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 24.05.2012 URNr. 1049 und Feststellung vom 05.09.2012, je Notar Koch, Erding, Bezug genommen; übertragen aus Blatt 1706; eingetragen am 10.09.2012.	762

Eigentümer:

Grundbucheintrag wird aus Datenschutzgründen nicht dargestellt.



Daniela Bögl-Brenninger

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

[REDACTED]

[REDACTED]

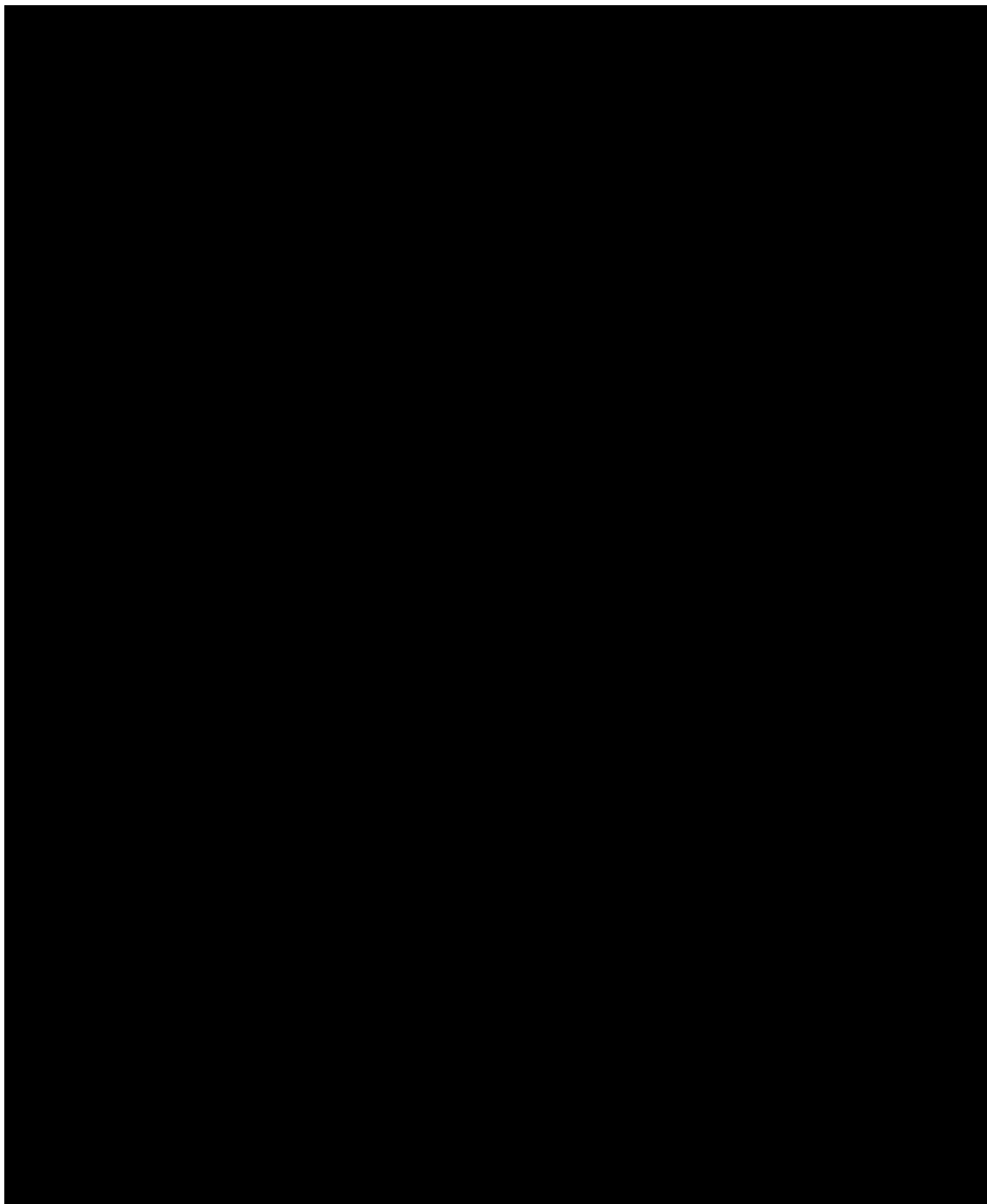
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





Daniela Bögl-Brenninger

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Daniela Bögl-Brenninger

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

1.2 Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 4:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-
sichtigung vom 02. Februar 2024 sowie die vorliegenden Unterlagen.

Das Wohn- und Geschäftshaus wird auf den Seiten 27 bis 35 des Gutachtens „Allge-
meines und Zusammenfassung“ beschrieben. Die Ausstattungsbeschreibung des Son-
dereigentums an der Wohneinheit Nr. 4 erfolgt in diesem „Einzelgutachten“. Darge-
stellt werden die prägenden Merkmale nur insoweit, wie es für die Herleitung der Da-
ten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vor-
herrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen
können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Anga-
ben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Informationen aus den vorliegenden Un-
terlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der zur
Bauzeit üblichen Ausführung. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen
sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.)
wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

Das Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 4 liegt im nördlichen Bereich des Ober-
geschosses des Wohn- und Geschäftshauses in 85435 Erding, Liegnitzer Straße 18.

Entsprechend der vorliegenden Planunterlagen verfügt die Wohneinheit Nr. 4 über
eine Wohnfläche von rd. 83 Quadratmeter. Eine Wohnflächenberechnung, die auf der
Maßentnahme der angeforderten Planunterlagen basiert, ist dem Gutachten als Anlage
2 beigelegt.

Die Wohneinheit Nr. 4 ist als Drei-Zimmer-Wohnung konzipiert und besteht aus einer
Diele, einer Garderobe, einem Gäste-WC, einer Küche, einem Wohnzimmer sowie
einem Flur mit Zugang zum Bad, zum Kinderzimmer und zum Schlafzimmer.

Die Wohnung ist zum Bewertungsstichtag vermietet. Der Beginn des Mietverhältnis-
ses sowie auch der zugrundeliegende Mietvertrag wurden im Rahmen der Bewertung
nicht mitgeteilt bzw. zur Verfügung gestellt.

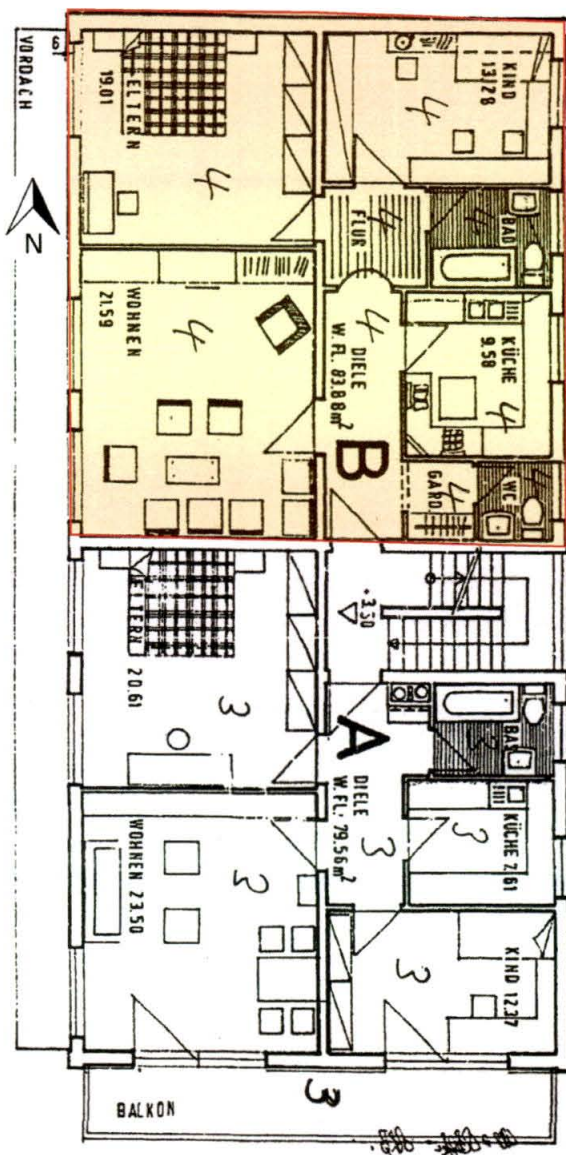
Die Wohneinheit Nr. 4 wird gemeinsam mit den übrigen Wohneinheiten über den an
der Gebäude-Ostseite angeordneten Hauseingang mit gemeinsamem Treppenhaus er-
schlossen.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Dem Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 4 ist kein Abstellraum im Keller zugeordnet.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Beschreibung des Sondereigentums an der Wohneinheit Nr. 4:

Lage der Einheit.....: Obergeschoss rechts

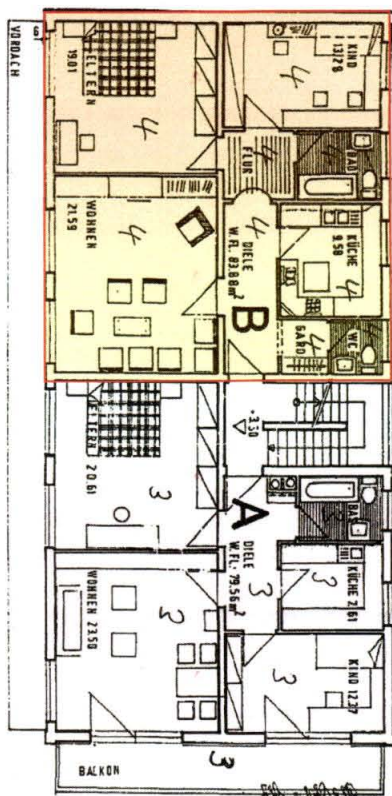
Wohnfläche.....: ca. 83 m²
(Maßentnahme aus den Planunterlagen)

Nutzfläche im Kellergeschoss --
(Berechnung in Anlehnung an DIN 277/2021)

Grundrissgestaltung zweckmäßige Raumaufteilung ohne architektonische Besonderheiten

Obergeschoss:

Diele, Garderobe, WC, Küche, Wohnen, Flur, Bad, Kind, Eltern



beispielhafte Ansicht des Grundrisses der Wohneinheit Nr. 4

Besonnung/Belichtung.....: zufriedenstellend

Beheizung.....: Wärmeabgabe über Radiatoren bzw. Plattenheizkörper



Daniela Bögl-Brenninger

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

Türen.....: Eingangstür:
beschichtete Furnierholztüre in Metallrah-
men



beispielhafte Ansicht der Innentüre zum Gäste-
WC

Innentüren:
beschichtete Furnierholztüren, zum Teil mit
Glasausschnitt in Metallrahmen

Fenster.....: Kunststofffenster mit Isolierverglasung



beispielhafte Ansicht des Fensters im Bad

Wände.....: verputzt und gestrichen bzw. tapeziert und
gestrichen

Decken.....: verputzt und gestrichen bzw. tapeziert und
gestrichen



Daniela Bögl-Brenninger

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

Bodenbeläge.....:	Diele:	Laminat
	Garderobe:	Laminat
	WC:	keramische Fliesen
	Küche:	Laminat



beispielhafte Ansicht des Bodenbelags in der
Küche

Flur:	Laminat
Bad:	keramische Fliesen
Kind:	Laminat



beispielhafte Ansicht des Bodenbelages im
Kinderzimmer

Küche:	Laminat
--------	---------



Daniela Bögl-Brenninger

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



Eltern:

Laminat

beispielhafte Ansicht des Zimmers „Eltern“



Wohnen:

Mosaikparkett

beispielhafte Ansicht des Bodenbelags im
Wohnzimmer

Elektroausstattung.....: einfache Ausstattung mit Steckdosen und Lichtauslässen

Sanitärausstattung.....: Gäste-WC mit Toilette mit Aufputz-Spülkasten und Einzel-Waschbecken, ca. 1,60 Meter hoch gefliest



beispielhafte Ansicht des Gäste-WC's



Daniela Bögl-Brenninger

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



beispielhafte Ansicht des Bades

Bad mit Einzel-Waschbecken, Toilette mit
Aufputz-Spülkasten, Badewanne – ca. 1,90
Meter hoch gefliest

Sonstiges.....: --

Zubehör.....: --

Instandhaltungszustand: Die Wohneinheit Nr. 4 weist aufgrund des
akuten Schimmelbefalles einen dringend an-
geratenen Sanierungs- und Instandsetzungs-
bedarf auf.

**Baumängel, Bauschäden bzw. In-
standhaltungsrückstand**: ➤ Schimmelbefall in der Raumecke und
dem Wand-/Deckenbereich der Außen-
mauer des Gäste-WC's



beispielhafte Ansicht des Schimmelbefalles in
der Raumecke und im Deckenbereich der
Außenmauer des Gäste-WC's



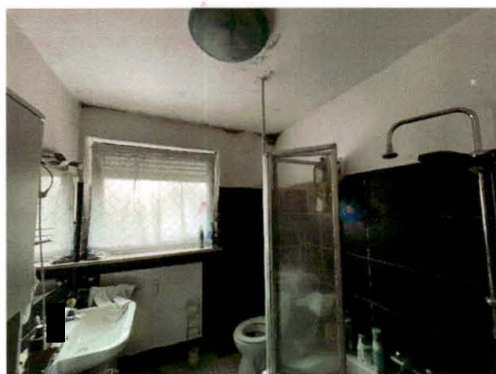
Daniela Bögl-Brenninger

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



beispielhafte Ansicht des Schimmelbefalles im Bereich der Küche

- Schimmelbefall im Decken- und auch Wandbereich, nahe bzw. an der Außenwand der Küche



beispielhafte Ansicht des Schimmelbefalles im Wand-/Deckenbereich des Bades

- Schimmelbefalls im Wand-/Deckenbereich des Bades



beispielhafte Ansicht des Schimmelbefalles im Deckenbereich, nahe der Außenmauer des Bades





beispielhafte Ansicht des Schimmelbefalles im Wand- und Deckenbereich des Kinderzimmers

- Schimmelbefalls im Wand- und Deckenbereich des Kinderzimmers



beispielhafte Ansicht des Schimmelbefalles im Bereich der Abdeckung des Rollladenkastens im Schlafzimmer

- Schimmelbefall im Bereich der Abdeckung des Rollladenkastens im Schlafzimmer



beispielhafte Ansicht des Schimmelbefalls an der Außenwand und im Deckenbereich des Wohnzimmers (Außenwand)

- Schimmelbefall im Wand- und Deckenbereich des Wohnzimmers (Außenwand)

verbale Beurteilung:

Insgesamt ist festzustellen, dass es sich bei der zu beurteilenden Wohneinheit Nr. 4 um eine Drei-Zimmer-Wohnung mit zweckmäßigem Grundriss, jedoch ohne architektonische Besonderheiten handelt. Die Ausstattung wird als einfach, der Zustand aufgrund des eklatanten Schimmelbefalles als vernachlässigt und sanierungsbedürftig beurteilt. Die Wohnlage wird aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit der vorhandenen Geschäfte, Dienstleistungsbereiche, Schulen und Ärzte als gut eingestuft.



Daniela Bögl-Brenninger

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

2. Wertermittlung

2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV können zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren zur Plausibilisierung herangezogen werden.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

2.1.1 Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV

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

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

- Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

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



Daniela Bögl-Brenninger

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

➤ Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Entsprechend den Vorbemerkungen zu den §§ 35 bis 39 ImmoWertV kommt dieses Verfahren zur Anwendung, „wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind“. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern in der Regel zur Eigennutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser) gebaut oder gekauft werden. Dominierend ist deshalb meist der Wunsch nach Wohneigentum. Der Erwerber gibt sich also im Allgemeinen auch mit einer vergleichsweise niedrigen Rendite zufrieden, da durch den Kauf nicht nur ökonomische Ziele befriedigt werden.



Daniela Bögl-Brenninger

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

2.1.2 Wahl des Bewertungsverfahrens

Im vorliegenden Fall ist der 16,2/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück Nr. 289/5 der Gemarkung Altenerding verbunden mit der Wohnung Nr. 4 zu bewerten.

Die Wohnung Nr. 4 liegt im Obergeschoss rechts des Wohn- und Geschäftshauses in 85435 Erding, Liegnitzer Straße 18. Die Wohnung ist zum Bewertungsstichtag, wie bereits erwähnt, vermietet.

Die Bewertung des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 4 im Obergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses in 85435 Erding, Liegnitzer Straße 18 erfolgt in erster Linie nach dem Vergleichswertverfahren (§§24 bis 26 ImmoWertV).

Wie unter Punkt 2.1.1. dargestellt, handelt es sich bei Teileigentum um ein relativ homogenes Gut im Verhältnis zu anderen Immobilienarten. Vor diesem Hintergrund bietet sich das Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV an.

Als Basis für den Vergleichswert dient in Bezug auf Lage, Größe und Gebäudealter vergleichbares Teileigentum, wie es auf dem regionalen Immobilienmarkt im Bereich der Großen Kreisstadt Erding gehandelt wird.

Hierbei wird versucht, das örtliche Preisgefüge mit Hilfe veröffentlichter Marktdaten zu erfassen. Dennoch wird zur Verifizierung des Ergebnisses aus dem Vergleichswertverfahren das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) herangezogen.



Daniela Bögl-Brenninger

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

2.1.2.1 Zusammenfassung der bewertungsrelevanten Merkmale des zu beurteilenden Sondereigentums an der Wohneinheit Nr. 4 samt Kellerraum Nr. 4

Die in dem Wohn- und Geschäftshaus in 85435 Erding, Liegnitzer Straße 18 zu beurteilende Drei-Zimmer-Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet, verfügt über eine gute Verkehrsanbindung sowohl im öffentlichen Nahverkehr als auch im motorisierten Individualverkehr. Der Grundriss wird als drittverwendungsfähig beurteilt. Aufgrund des akuten Schimmelbefalles ist eine Sanierung und Instandsetzung der Wohnung erforderlich. Nachteilig wird ein fehlender Balkon und auch ein fehlender Abstellraum im Kellergeschoss betrachtet.

2.1.2.2 Beurteilung des Immobilien-Teilmarktes

Die Nachfrage nach Immobilien hat sich mit Blick auf die steigenden Zinsen, die energiewirtschaftlichen Vorgaben sowie die derzeit schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen seit dem 2. Halbjahr 2022 deutlich eingetrübt. Dies betrifft insbesondere Immobilien mit ungünstiger Energiebilanz, deren Nachfrage vornehmlich durch den Streit um das sogenannte Heizungsgesetz eingebrochen ist.

Mit dem zwischenzeitlich eingetretenen Nachfragerückgang ist auch ein deutlicher Rückgang des vormals hohen Preisniveaus zu verzeichnen.



Daniela Bögl-Brenninger

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

2.2 Vergleichswertverfahren

2.2.1 Anmerkungen zum Vergleichswertverfahren

Ausgangspunkt für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung des Verkehrswerts von Wohneinheiten können entweder einzelne Kaufpreise von vergleichbaren Objekten (unmittelbares Vergleichswertverfahren) oder die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten und in Marktberichten veröffentlichten Richtwerte vergleichbarer Eigentumswohnungen (mittelbares Vergleichswertverfahren) sein.

Zur wertmäßigen Einordnung des Bewertungsobjekts wurden beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding Kaufpreise im Wiederverkauf für größere Wohneinheiten beantragt. Aufgrund der geringen Transaktionszahl in den beiden letzten Jahren wurde auch auf Kaufpreise für Wohnungen mit geringerer Wohnfläche ausgewichen.

Die seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding zur Verfügung gestellten Kauffälle werden auf der nächsten Seite anonymisiert dargestellt.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Kauffälle:

Nr.	Ortsteil	Verkauf	Wfl.	Baujahr	Lage	Preis/m ²	Bemerkung	Kurzbeschreibung der Vergleichsgrundstücke	Zu- und Abschläge geschätzter Werteinfluss ca. %	bereinigter Vergleichspreis ca. €/m ²
	Erding Mitte	01/2024	75,37 m ²	1963	1. OG	3.217 €/m ²	zuzüglich Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz Käufer übernimmt Mietverhältnis	Lagequalität vergleichbar, Baujahr des Vergleichsobjekts deutlich vergleichbar, Ausstattung Vergleichsobjekt vergleichbar, Wohnfläche Vergleichsobjekt vergleichbar, Preisniveau vergleichbar	-	3.217,00 €/m ²
2	Erding Mitte	03/2023	74,00 m ²	1959	3. OG	4.568 €/m ²	zuzüglich TG-Stellplatz und Kfz-Stellplatz Mietverhältnis gekündigt	Lagequalität Vergleichsobjekt vergleichbar, Baujahr des Vergleichsobjekts vergleichbar, Ausstattung Vergleichsobjekt deutlich besser, Wohnfläche Vergleichsobjekt vergleichbar, Preisniveau leicht rückläufig	/ 25%	3.426,00 €/m ²
3	Klettham	05/2023	63,14 m ²	1965	EG	3.801 €/m ²	Wohnung vermietet, Gebäude sanierungsbedürftig	Lagequalität vergleichbar, Baujahr des Vergleichsobjekts vergleichbar, Ausstattung Vergleichsobjekt leicht schlechter, Wohnfläche Vergleichsobjekt geringer, Preisniveau zwischenzeitlich reduziert	/ 10%	3.420,90 €/m ²
4	Klettham	10/2023	56,80 m ²	1964	3. OG	5.194 €/m ²	Mieter hat zum 30.11.2023 zu räumen, Sanierung des Gebäudes 2021	Lagequalität vergleichbar, Baujahr des Vergleichsobjekts vergleichbar, Ausstattung Vergleichsobjekt deutlich besser (Sanierung), Wohnfläche Vergleichsobjekt deutlich geringer, Preisniveau leicht reduziert	/ 40%	3.116,40 €/m ²
5	Klettham	10/2023	69,56 m ²	1958	1. OG	3.184 €/m ²	Sondernutzungsrecht am Keller, zuzüglich Kfz-Stellplatz, Käufer übernimmt Mietverhältnis, Sanierung 2012 (Umfang unbekannt)	Lage Vergleichsobjekt besser, Baujahr des Vergleichsobjekts vergleichbar, Ausstattung Vergleichsobjekt vergleichbar, Wohnfläche Vergleichsobjekt geringer, Preisniveau leicht reduziert	/ 10%	2.865,60 €/m ²
6	Klettham	Dez 23	63,32 m ²	1960	2. OG	4.264 €/m ²	Sondernutzungsrecht am Keller, Käufer übernimmt Mietverhältnis	Lagequalität vergleichbar, Baujahr des Vergleichsobjekts vergleichbar, Ausstattung des Vergleichsobjekts besser, Wohnfläche Vergleichsobjekt geringer, Preisniveau vergleichbar	/ 15%	3.624,40 €/m ²
Mittelwert der Vergleichswerte (ohne Korrektur)										3.278,38 €/m ²
Standardabweichung										245,71 €/m ²
Standardabweichung / Mittelwert										7,49%

Aus datenschutzrechtlichen Gründen ist im Gutachten die Adressangabe der Vergleichsgrundstücke unzulässig, sie liegen der Unterzeichnerin jedoch vor.

Aus dem Mittelwert der angepassten Verkaufsfälle wird für die zu beurteilende Wohneinheit Nr. 4 bezogen auf die Lage und die Situation auf dem Immobilienmarkt ein Basiswert von gerundet 3.280 €/m² Wfl. in Ansatz gebracht werden.



Daniela Bögl-Brenninger

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

2.2.2 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel bzw. Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dieses dem üblichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Angesicht des Gebäudealters und der damit begrenzten Restnutzungsdauer werden keine Abschläge für die Herstellung einer energetischen Sanierung etc. in Abzug gebracht. Die fehlende energetische Sanierung schlägt sich bereits in den vorhanden bzw. angepassten Vergleichspreisen wieder.

Für die Beseitigung der vorhandenen Bauschäden bzw. des Instandhaltungsrückstands am Gemeinschaftseigentum (Seite 33 bis 35 des Gutachtens „Allgemeines und Zusammenfassung“) wird die Wertminderung auf insgesamt rd. 15.000 € geschätzt. Bei einem Miteigentumsanteil von 16,2/100 wird angesichts einer fehlenden Instandhaltungsrücklage eine anteilige Wertminderung in Höhe von $15.000 \text{ €} \times 16,2/100 = 2.430 \text{ €}$ in Abzug gebracht.

Für die Beseitigung der vorhandenen Bauschäden bzw. des Instandhaltungsrückstands am Sondereigentum der Wohneinheit Nr. 4 (Seiten 21 bis 23 dieses Gutachtens) wird eine Wertminderung ebenfalls in Höhe von pauschal 30.000 € in Ansatz gebracht.



Daniela Bögl-Brenninger

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

2.2.3 Ergebnis des Vergleichswertverfahrens

Somit ergibt sich zum Stichtag – 02. Februar 2024 – folgender Vergleichswert für das Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4 in dem Wohn- und Geschäftshaus in 85435 Erding, Liegnitzer Straße 18.

	Wohn- fläche	Vergleichswert	insgesamt
Wohnung Nr. 4 / Obergeschoss	83 m ²	3.280 €/m ²	272.240 €
vorläufiger Vergleichswert			272.240 €
+/- Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Instandhaltungsrückstand und Bauschäden) - Sondereigentum			-30.000 €
+/- Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Instandhaltungsrückstand und Bauschäden) - Umlage Gemeinschaftseigentum			-2.430 €
Vergleichswert			239.810 €
Vergleichswert gerundet			240.000 €



Daniela Bögl-Brenninger

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

2.3 Ertragswertverfahren

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswertes gesondert zu berücksichtigen.



Daniela Bögl-Brenninger

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

2.3.1 Anmerkungen zum Bodenwert

Das zu bewertende Grundstück, Flurstück Nr. 289/5 der Gemarkung Altenerding befindet sich im Innenbereich der Stadt Erding. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan setzt für das Grundstück die Nutzung als „WA – Allgemeines Wohngebiet“ fest.

Ein Bebauungsplan ist zum Bewertungsstichtag nicht vorhanden.

Eine Bebauung ist demnach nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) vorzunehmen.

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Ein Straßenzugang ist ebenfalls vorhanden (vgl. § 4 (2) BayBO). Somit hat das Grundstück nach den Qualitätsstufen des § 3 (4) ImmoWertV den Entwicklungszustand „**Baureifes Land**“¹.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bodenrichtwerte werden regelmäßig im Zwei-Jahres-Rhythmus durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht.

¹ § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.“



Daniela Bögl-Brenninger

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

In Ermangelung zeitnaher Vergleichspreise wird auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding für das Richtwertgebiet ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen. Der Gutachterausschuss hat zuletzt zum 01. Januar 2022 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland einen Bodenrichtwert in Höhe von 1.750 €/m² bei einer WGFZ (= wertrelevanten Geschossflächenzahl) von 0,5 ermittelt.

Das Bewertungsgrundstück ist mit dem Bodenrichtwertgrundstück sowohl hinsichtlich der Größe als auch dem Maß der baulichen Nutzung vergleichbar, so dass aufgrund dieser Parameter keine Anpassung vorzunehmen ist.

Angesicht der geopolitischen Lage mit diversen Unsicherheiten (Ukraine-Konflikt, Nachwirkungen der Corona-Krise, Energiewende, etc.) sowie der seither deutlich gestiegenen Finanzierungszinsen hat sich die Nachfrage nach Immobilien in den letzten 1 ½ Jahren deutlich eingetrübt. Dieser Nachfragerückgang wird im Bereich der unbebauten Grundstücke auf rd. 10% geschätzt.

Daher ergibt sich zum Bewertungsstichtag für das Grundstück, Flurstück Nr. 289/5 der Gemarkung Altenerding ein zeitangepasster Bodenwert in Höhe von 1.750 €/m² x 0,90 = 1.575 €/m².

Dies vorausgeschickt ergibt sich für den Miteigentumsanteil von 16,2/100 an dem Grundstück, Flurstück Nr. 289/5 der Gemarkung Altenerding ein Bodenwertanteil wie folgt:

Flst-Nr.					
289/5	mit	762 m²	zu	1.575,00 €/m²	= 1.200.150 €
<hr/>					
Fläche insgesamt:		762 m ²	Bodenwert insgesamt =		1.200.150 €
anteiliger Bodenwert nach Miteigentumsanteilen					
16,2/100		vom Bodenwert		1.200.150 =	194.424 €
					<hr/> <hr/>



Daniela Bögl-Brenninger

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

2.3.2 Anmerkungen zum Jahresrohertrag

Zur Ermittlung des Jahresrohertrages sind marktüblich erzielbare Erträge zugrunde zu legen (§ 31 ImmoWertV). Von besonderer Bedeutung ist neben der Ortslage und der Bauausführung des Gebäudes die Nachfrage- und Angebotssituation auf dem regionalen Markt.

Die Mieten werden ohne umlagefähige Betriebs- und Heizkosten und exklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Ansatz gebracht.

Die nachhaltigen Mieten wurden aus folgenden Komponenten ermittelt:

- Internetanbieter (z. B. ImmoScout)
- Immobilienmarkt Landkreis Erding der HypoVereinsbank AG
- Maklerbefragungen
- Eigene Marktdaten

Nach Analyse des Immobilienmarktes für vergleichbare Flächen innerhalb der Großen Kreisstadt Erding werden für Mietwohnungen im Stadtteil Klettham der Großen Kreisstadt Erding mit einer Wohnungsgröße zwischen 60 Quadratmeter und 90 Quadratmeter keine Mietansätze ausgewiesen.

Wohnungen mit einer Größe zwischen 30 und 60 Quadratmeter werden mit einer Bandbreite von 10,95 €/m² und 18,18 €/m² angeboten.

Zum Bewertungsstichtag ist die Wohnung Nr. 4 für 1.120 € warm vermietet. Über Mietanpassungen konnte die Unterzeichnerin des Gutachtens keine Aussagen in Erfahrung bringen.

Nach Abzug von überschlägig kalkulierten Nebenkosten in Höhe von monatlich rd. 250 €, ergibt sich eine Nettokaltmiete von rd. 920 € : 83 m² = 10,48 €/m² Wfl..

Bei Heranziehung des Mietspiegels 2023 der Stadt Erding für nicht preisgebundene Mietwohnungen ergibt sich eine Nettokaltmiete von 10,31 €/m² mit einer ausgewiesenen Spanne von +/- 18%.

Mit Blick auf den Mietspiegel der Stadt Erding einerseits und die starke Nachfrage nach Mietwohnungen verbunden mit einem nur geringen Angebot andererseits hält die Unterzeichnerin des Gutachtens einen Mietansatz von 10,50 €/m² als angemessen.



Daniela Bögl-Brenninger

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

2.3.3 Anmerkungen zu den Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus dem Mietausfallwagnis, der Abschreibung, den Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten zusammen.

Für die Beurteilung der Wohnung Nr. 4 werden die Wertansätze der Anlage 3 der ImmoWertV (Berechnungsverordnung) herangezogen.

Bestandteil:	Kostenansatz (Wohnen)
Verwaltungskosten:	350 € (1 Wohnung je 350 €)
Instandhaltungskosten:	1.121 € (= 83 m ² Wfl. x 13,50 €/m ²)
Betriebskosten:	werden umgelegt
Mietausfallwagnis:	209 € (pauschal 2%)
Abschreibung	durch den Vervielfältiger berücksichtigt;
Summe:	1.680 €



Daniela Bögl-Brenninger

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

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

2.3.4 Anmerkungen zum Liegenschaftszinssatz

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

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

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

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

Daher wird auf den Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München zurückgegriffen.

Dieser veröffentlicht zuletzt für das Jahr 2022 für „Wohnhäuser mit einem Gewerbeanteil > 30% im Wiederverkauf“ einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 1,6% bei einer Spanne von 1,2% bis 2,3%.

In Anbetracht der Lage außerhalb der Landeshauptstadt München einerseits und der zwischenzeitlich gestiegenen Kapitalmarktzinsen, der wirtschaftlichen Unsicherheiten, der nur geringen Restnutzungsdauer und der diskutierten Sanierungsanforderungen an ältere Gebäude andererseits hält die Unterzeichnerin für die vorhandene Wohnraumnutzung einen Ansatz im oberen Bereich der Spanne von 2,25% als sachgerecht.



Daniela Bögl-Brenninger

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

2.3.5 Anmerkungen zur Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Bewertung wird davon ausgegangen, dass das Wohn- und Geschäftshaus in 85435 Erding, Liegnitzer Straße 18 etwa um 1960 errichtet wurde. Bei Betrachtung der vorhandenen Gebäudesubstanz einerseits und der durchgeführten Modernisierungen (Modernisierung der Fenster) andererseits wird der Wohneinheit Nr. 4 nach sachverständiger Schätzung eine Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren beigemessen.

2.3.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Analog dem Vergleichswertverfahren wird im Rahmen des Ertragswertverfahrens eine Wertminderung für die Beseitigung der vorhandenen Bauschäden bzw. des Instandhaltungsrückstands am Gemeinschaftseigentum in Höhe von anteilig 2.430 € und für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 in Höhe von pauschal 30.000 € geschätzt.



Daniela Bögl-Brenninger

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

2.3.7 Ergebnis des Ertragswertverfahrens

Somit ergibt sich zum Bewertungsstichtag – 02. Februar 2024 – folgender Ertragswert für das Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet:

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

Mieter	Nutzung	Fläche/ St.		Miete je Einh. u. Monat		Nettokaltmiete jährlich	
		Wohnen	Sonstiges	Wohnen	Sonstiges		
Obergeschoss - Wohnen 4	Wohnen	83 m ²		10,50 €/m ²		10.458 €	
		83 m ²			Summe =	10.458 €	
		./. Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an II. BV				=	-1.680 €
						Jahresreinertrag =	8.778 €
		./. Verzinsung des Bodenwertes, gesamt		2,25% aus	194.424 €	=	-4.375 €
						Jährlicher Gebäudereinertrag =	4.403 €
x Vervielfältiger	bei 2,25% Zins	/ 25 Jahren Restnutzungsdauer			18,96	=	83.500 €
						Gebäudeertragswert =	83.500 €
						+ Bodenwert =	194.424 €
						vorläufiger Ertragswert =	277.924 €
		+/- Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Instandhaltungsrückstand und Bauschäden) - Sondereigentum				=	-30.000 €
		+/- Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Instandhaltungsrückstand und Bauschäden) - Umlage Gemeinschaftseigentum				=	-2.430 €
						Ertragswert =	245.494 €
						Ertragswert gerundet =	240.000 €



Daniela Bögl-Brenninger

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

3. Verkehrswert im unbelasteten Zustand

Ergebnisse der Bewertungsverfahren:

Vergleichswertverfahren für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4	240.000 €
Ertragswertverfahren für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4:	240.000 €

Der Verkehrswert des zu bewertenden Sondereigentums an der Wohnung Nr. 4 in dem Wohn- und Geschäftshaus in 85435 Erding, Liegnitzer Straße 18 wird auf Basis des Vergleichswertverfahrens bestimmt und durch das Ertragswertverfahren verifiziert. Das Ergebnis aus dem Vergleichswertverfahren geht mit dem Ergebnis aus dem Ertragswertverfahren konform.

Insofern ergibt sich für den 16,2/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück Nr. 289/5 der Gemarkung Altenerding verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 zum Wertermittlungsstichtag 02. Februar 2024 ein **Verkehrswert** von gerundet

240.000 €

(in Worten: zweihundertvierzigtausend Euro).



Daniela Bögl-Brenninger

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

4. Schlusswort

Der Verkehrswert des 16,2/100 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Flurstück Nr. 289/5, Gemarkung Altenerding verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Nr. 4 in dem Wohn- und Geschäftshaus in 85435 Erding, Liegnitzer Straße 18 wird zum Bewertungsstichtag 02. Februar 2024 begutachtet mit einem **Verkehrswert** von

240.000 €

(in Worten: zweihundertvierzigtausend EURO).

Die Wohnung Nr. 4 in dem Wohn- und Geschäftshaus in 85435 Erding, Liegnitzer Straße 18 konnte am 02. Februar 2024 in Augenschein genommen werden. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Dorfen, den 12. April 2024

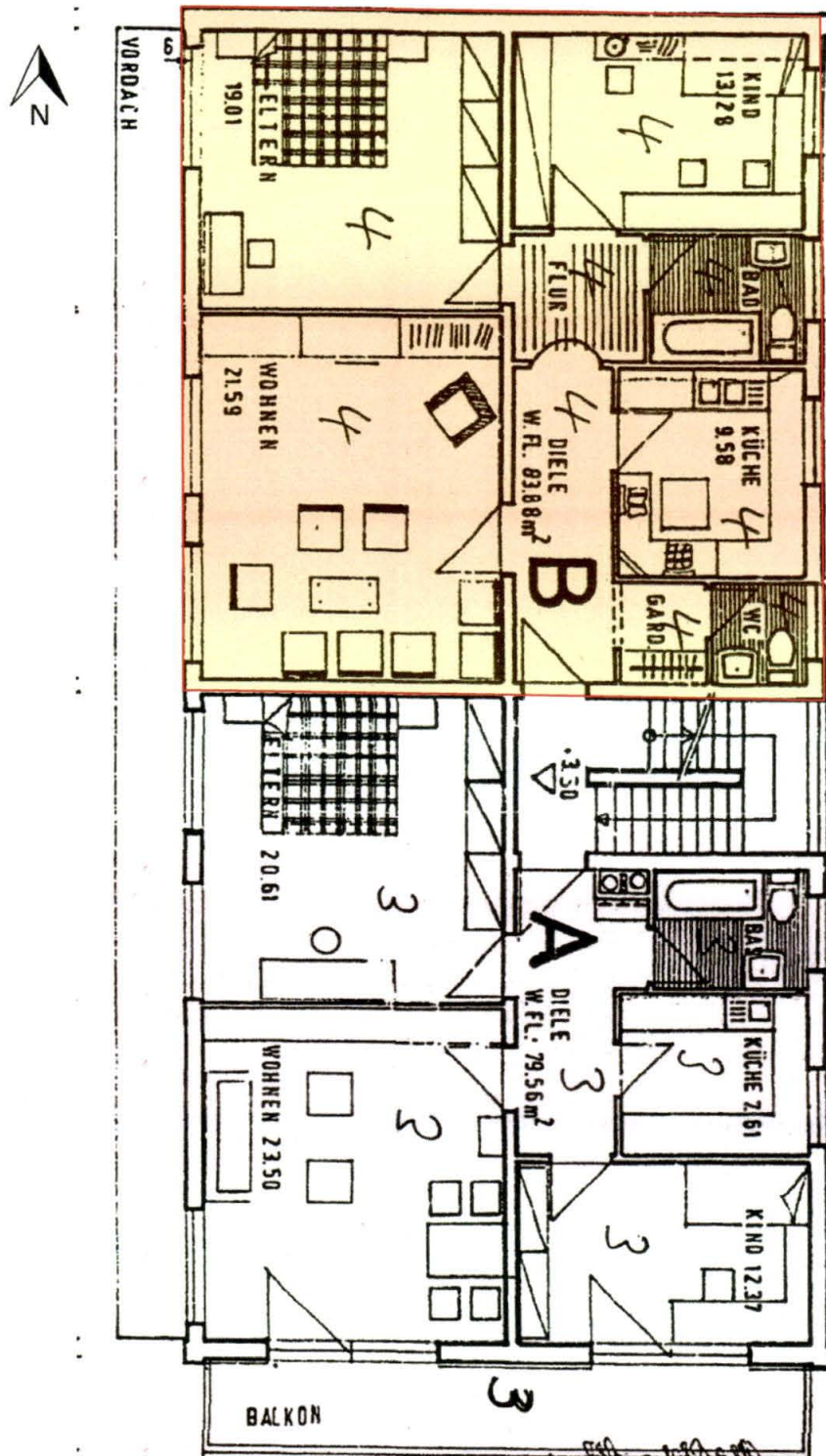
Daniela Bögl-Brenninger



Daniela Bögl-Brenninger

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

**Anlage 1: Grundriss der Wohnung Nr. 4 im Obergeschoss des
Wohn- und Geschäftshauses in 85435 Erding, Liegnitzer Straße 18**



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 2: Wohnflächenberechnung – Wohnung Nr. 4

Wohnflächenzusammenstellung
(Berechnung in Anlehnung an II. Berechnungsverordnung)

<u>Bezeichnung</u>	<u>Nettofläche</u>
<i>Wohneinheit Nr. 4</i>	
Diele	7,25 m ²
Garderobe	1,88 m ²
WC	2,18 m ²
Küche	9,58 m ²
Flur	3,61 m ²
Bad	4,37 m ²
Kind	13,28 m ²
Eltern	19,01 m ²
Wohnen	21,59 m ²
	82,75 m ²

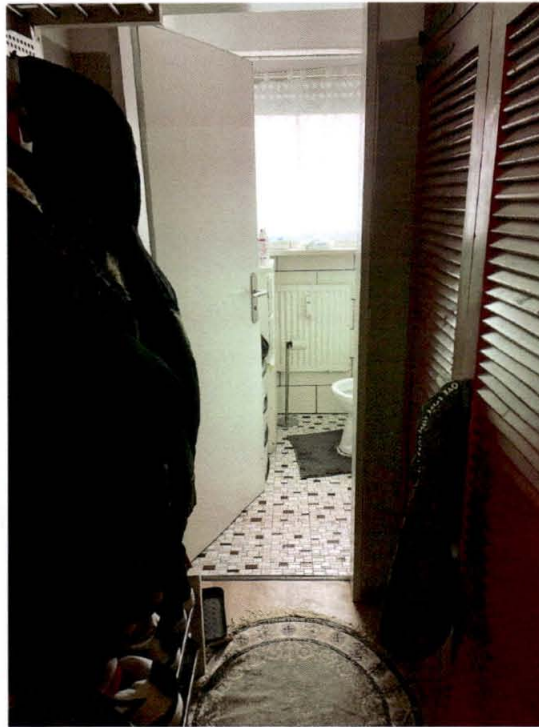
Wohnfläche gerundet: **83 m²**



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 3/1: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der Garderobe mit Blick in das Gäste-WC



beispielhafte Ansicht des Gäste-WC's



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 3/2: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der Küche



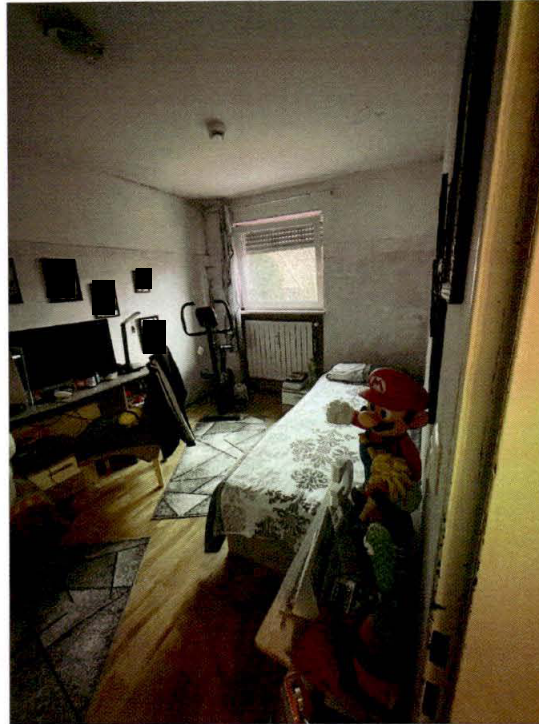
beispielhafte Ansicht des Bades



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 3/3: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht des Kinderzimmers



beispielhafte Ansicht des Schlafzimmers



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anhang A: Grundlagen für die Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

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



Daniela Bögl-Brenninger

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

Ebenfalls den persönlichen Gegebenheiten zuzuordnen ist die Vermarktung unter Verkaufszwang oder im entgegengesetzten Fall „das Warten auf den besten Käufer“. Die in diesen Fällen erzielten Preise weichen regelmäßig, je nach Objekttyp in unterschiedlicher Höhe, vom Verkehrswert ab.

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

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



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anhang B: Literaturverzeichnis

GuG aktuell	Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift	Jahrgänge 1990 – 01/24
Sommer/Kröll	Lehrbuch zur Immobilienbewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV	3. Auflage
Stumpe/Tillmann	Versteigerung und Wertermittlung	2. Auflage
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken (kontinuierlich aktualisierte Online-Fassung „Kleiber-digital“)	aktuell
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV	7. Auflage
Kleiber	WertR 2006 Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung von Grundstücken	9. Auflage
Kröll/Hausmann	Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken	4. Auflage
Tillmann/Seitz	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken	1. Auflage
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum	3. Auflage
Schwirley/Dickersbach	Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten	3. Auflage
Staudt/Seibel	Handbuch für den Bausachverständigen	3. Auflage
Röhrich	Das Gutachten des Bausachverständigen	3. Auflage



Daniela Bögl-Brenninger

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