

Eingangsstelle  
Landgericht u. Amtsgericht  
Landshut (5)

17. NOV. 2023

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 von  
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

31/100 Miteigentumsanteilen an dem Grundstück, Flurstück Nr. 72/2 der  
Gemarkung St. Wolfgang verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 2 samt Abstellraum sowie dem Sondernutzungsrecht an  
dem KFZ-Stellplatz ST2 und den Carportstellplätzen Ca6 und Ca7

Postanschrift: Hauptstraße 26, 84427 St. Wolfgang



Verkehrswert von 31/100 Miteigentumsanteil an dem  
Grundstück, Flurstück Nr. 72/2 der Gemarkung St. Wolfgang  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2  
samt Abstellraum sowie dem Sondernutzungsrecht an dem  
KFZ-Stellplatz ST2 und den Carportstellplätzen Ca6 und Ca7: 220.000 €

Bewertungsstichtag:

14. November 2023

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.	Auftrag, Unterlagen und Recherche .....	4
2.	Objektbeschreibung .....	11
2.1	Grundbuchbestand .....	11
2.2	Räumliche und örtliche Lage .....	17
2.3	Grundstück .....	25
2.4	Beschreibung der Bebauung .....	28
3.	Wertermittlung .....	50
3.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	50
3.1.1	Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV .....	51
3.1.2	Wahl des Bewertungsverfahrens .....	53
3.2	Vergleichswertverfahren .....	56
3.2.1	Anmerkungen zum Vergleichswertverfahren .....	56
3.2.2	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale .....	57
3.2.3	Ergebnis des Vergleichswertverfahrens .....	59
3.3	Ertragswertverfahren .....	60
3.3.1	Anmerkungen zum Bodenwert .....	61
3.3.2	Anmerkungen zum Jahresrohertrag .....	63
3.3.3	Anmerkungen zu den Bewirtschaftungskosten .....	64
3.3.4	Anmerkungen zum Liegenschaftszinssatz .....	65
3.3.5	Anmerkungen zur Restnutzungsdauer .....	65
3.3.6	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale .....	66
3.3.7	Ergebnis des Ertragswertverfahrens .....	66
4.	Verkehrswert im unbelasteten Zustand .....	67
5.	Schlusswort .....	68



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.....	69
Anlage 2:	Ausschnitt aus der Regionalkarte (MairDumont) – nicht maßstabsgetreu .....	70
Anlage 3:	Lageplan – nicht maßstabsgetreu.....	71
Anlage 4/1:	Grundriss Wohnung Nr. 2 – Mehrfamilienhaus Hauptstraße 26, 84427 St. Wolfgang .....	72
Anlage 4/2:	Grundriss Abstellraum im Erdgeschoss – Mehrfamilienhaus Hauptstraße 26, 84427 St. Wolfgang.....	73
Anlage 4/3:	Lageplan hinsichtlich der Situierung des KFZ-Stellplatzes ST2 und der Carportstellplätze Ca6 und Ca7 .....	74
Anlage 5:	überschlägige Berechnung der Wohnfläche – Wohnung Nr. 2.....	75
Anlage 6/1-6/9:	Bilddokumentation .....	ab 76
Anhang A:	Grundlagen für die Verkehrswertermittlung.....	85
Anhang B:	Literaturverzeichnis .....	85

Dieses Gutachten besteht aus 87 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

<b>Auftraggeber(in):</b>	Amtsgericht Landshut Maximilianstraße 22 84028 Landshut <u>Aktenzeichen: 3 K 126/22</u>
<b>Auftrag:</b>	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 3 K 126/22.
<b>Gegenstand der Wertermittlung:</b>	Der 31/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück Nr. 72/2 der Gemarkung St. Wolfgang verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz ST2 und den Carportstellplätzen Ca6 und Ca7.
<b>Verwendungszweck:</b>	Feststellung des Verkehrswerts des Wertermittlungsobjekts im vorgenannten Zwangsversteigerungsverfahren.
<b>Datum des Auftrags:</b>	04. Januar 2023
<b>Bewertungsstichtag:</b>	14. November 2023  Im Rahmen der Bewertung wird angenommen, dass zwischen dem Ortstermin und dem Bewertungsstichtag keine wertverändernden Maßnahmen durchgeführt wurden.
<b>Qualitätsstichtag:</b>	28. April 2023 (= Tag des Ortstermins)
<b>Objektbesichtigung:</b>	<u>1. Ortstermin:</u> 26. Januar 2023  Trotz fristgerechter Einladung zum Ortstermin erschien – ohne vorherige Absage – kein Teilnehmer zum Ortstermin, so dass lediglich eine Außenbesichtigung durchgeführt werden konnte.



2. Ortstermin:

28. April 2023

An diesem Ortstermin war sowohl eine Innen- als auch eine Außenbesichtigung möglich.

durch: die Sachverständige

Teilnehmer: 1. Ortstermin:

--

2. Ortstermin:

der Schuldner des Verfahrens

Umfang: Die Wohnung Nr. 2 in dem Mehrfamilienhaus in 84427 St. Wolfgang, Hauptstraße 26 konnte am 2. Ortstermin mit Ausnahme der durch die Möblierung verdeckten Flächen vollständig in Augenschein genommen werden.

Eine Besichtigung des Abstellraums Nr. 2 im Anbau wurde am Ortstermin nicht ermöglicht.

Ebenfalls war an diesem Termin eine Innaugenscheinnahme des KFZ-Stellplatzes ST2 und der beiden Carportstellplätze Ca6 und Ca7 möglich.

**Vermietung / Verpachtung  
des Objektes:**

Die zu beurteilende Wohnung Nr. 2 in dem Mehrfamilienhaus mit Anbau und Werkstatt in 84427 St. Wolfgang, Hauptstraße 26 als auch der KFZ-Stellplatz ST2 und die Carportstellplätze Ca6 und Ca7 werden zum Bewertungsstichtag eigengenutzt. Ein Mietvertrag besteht nach Angabe des Eigentümers zum Bewertungsstichtag nicht.

**Hausverwaltung:**

Nach telefonischer Auskunft hat

Frau

[REDACTED]

84427 St. Wolfgang

die Hausverwaltung übernommen.



**Energieausweis:**

Ein Energieausweis liegt nach Auskunft der Hausverwalterin angabegemäß nicht vor.

**Arbeitsunterlagen:**

- unbeglaubigter Grundbuchauszug des Grundbuchs von St. Wolfgang, Amtsgericht Erding, Blatt 1847 vom 15. Dezember 2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bestandsnachweis mit Bodenschätzung) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 14. November 2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erding vom 26. Januar 2023 im Maßstab 1 : 1.000
- Notarurkunde UR.Nr. 1926/2006/Ma (Bildung von Wohnungseigentum nach § 8 WEG des Notars, Herrn Eckard Schreiber vom 28. Dezember 2006 in Kopie
- Notarurkunde UR.Nr. 1661/2006 FS des Notars, Herrn Eckard Schreiber über die Eintragungsbewilligung für eine Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) vom 21. November 2006 in Kopie
- Notarurkunde URNr. 2212/75 des Notars, Herrn Hermann Metzger über die Messungsanerkennung und Auflassung vom 05. August 1977 in Kopie
- Notarurkunde über die Bestellung von Dienstbarkeiten vom 11. Juni 1976 in Kopie
- Mietvertrag zur Errichtung, Betrieb und Wartung einer Photovoltaikanlage zwischen der WEG Hauptstraße 26, 84427 St. Wolfgang und dem Betreiber der Photovoltaikanlage vom 09. März 2010
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Aufzeichnungen während des Ortstermins



**Recherchen:**

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding
- Gemeinde St. Wolfgang (Bauamt)
- ortskundige Immobilienmakler
- HVB Expertise
- Geoport / Inframation AG
- Makler-/ Bankenbefragungen
- Mieter der Dachfläche zum Betrieb der Photovoltaikanlage
- Mieter der Photovoltaikanlage
- Hausverwalterin der Wohnanlage
- Bezirkskaminkehrer Bauer (seit der Umstellung auf Beheizung mit Strom nicht mehr zuständig)
- Kraftwerke Haag GmbH
- Eigene Datenbank

**Abschluss der Recherchen:**

14. November 2023

**Hinweis zum Datenschutz:**

Das in 3-facher Ausfertigung erstellte Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und darf 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:**

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



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

### **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.



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 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. Objektbeschreibung

### 2.1 Grundbuchbestand

Die nachfolgend aufgeführten Grundbuchdaten wurden dem unbeglaubigten Grundbuchauszug vom 15. Dezember 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		
Grundbuch von:	St. Wolfgang	Blatt:	1847

Gemarkung	Flst.-Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m <sup>2</sup> ]
St. Wolfgang	72/2	Hauptstraße 26, Gebäude- und Freifläche	809

#### Eigentümer:

Grundbucheintrag wird aus Datenschutzgründen nicht dargestellt.

#### Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

[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]

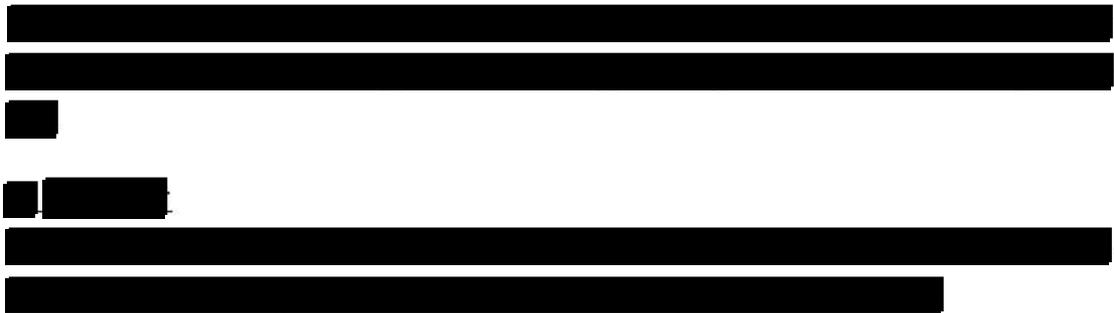
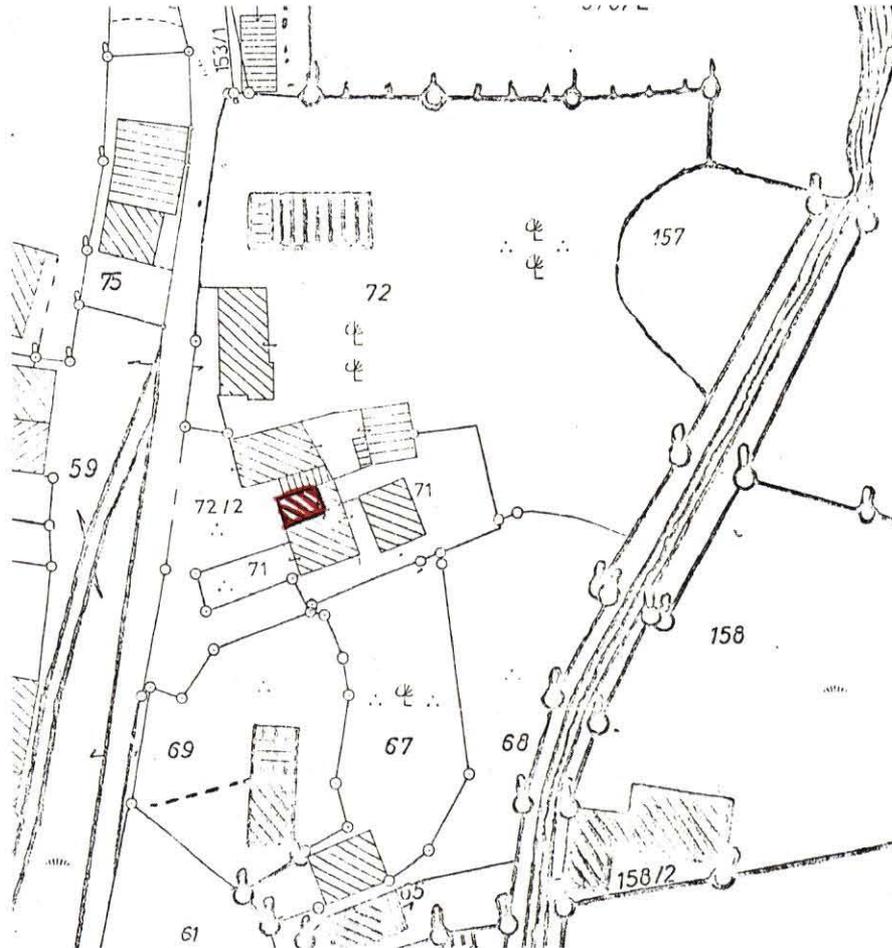
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



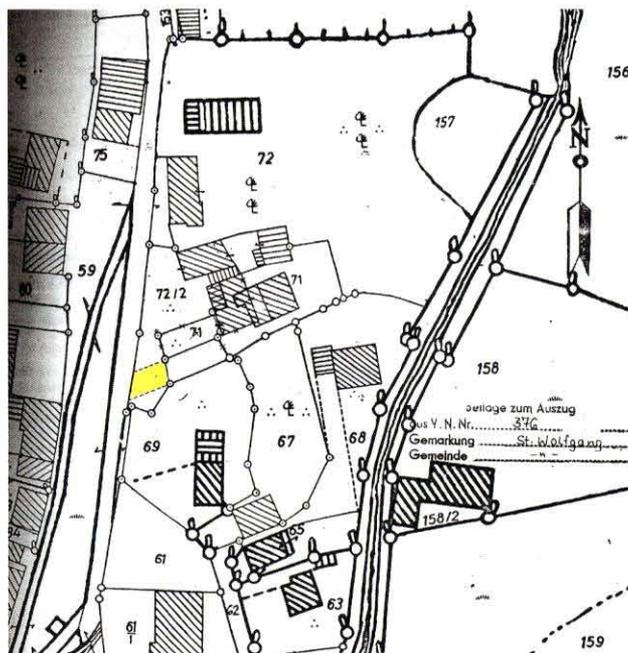




Daniela Bögl-Brenninger

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]



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 Räumliche und örtliche Lage

### Makrolage

Das zu beurteilende Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 befindet sich in dem Mehrfamilienhaus mit Anbau und Werkstatt und separat errichtetem Carport in der Hauptstraße 26 der Gemeinde St. Wolfgang, die zum Landkreis Erding im 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 31.12.2022 von knapp 142.000 Einwohnern auf einer Fläche von 870,73 km<sup>2</sup>, 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 2,2% im Vergleich zu den Quoten des Bundeslands Bayern mit 3,4% und Deutschland mit 5,7% (Stand jeweils März 2023) 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.



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

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.

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



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

## Mikrolage

Die zu beurteilende Wohneinheit Nr. 2 liegt im Obergeschoss des Mehrfamilienhauses in 84427 St. Wolfgang, Hauptstraße 26.

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Die Gemeinde St. Wolfgang besteht aus insgesamt 150 Ortsteilen, wobei der Gemeinde-Hauptort St. Wolfgang und die Ortschaft Armstorf die einwohnerstärksten Ortschaften sind.

Die Gegend ist weitgehend ländlich geprägt, hügelig und teils leicht bewaldet. Landschaftlich prägend ist das aus Endmoränen entstandene Gattergebirge im Osten des Gemeindegebietes.

Die Gemeinde St. Wolfgang ist in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern als „Allgemeiner ländlicher Raum“ mit dem Gemeinde-Hauptort St. Wolfgang als „Grundzentrum“ dargestellt. Aufgabe eines Grundzentrums ist, den täglichen Bedarf der Bevölkerung zu decken und damit eine Grundausstattung an öffentlicher und privater Infrastruktur anzubieten.

Die Große Kreisstadt Erding liegt rd. 25 Kilometer nordwestlich und die Landeshauptstadt München (Karlsplatz) etwa 56 Kilometer westlich des Gemeinde-Hauptortes St. Wolfgang und ist über Dorfen bzw. auch Isen erreichbar.



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 Gemeinde St. Wolfgang hat sich in den letzten Jahren durch eine aktive Ansiedlungspolitik stetig entwickelt und ist auf ein kontinuierliches Wachstum ausgerichtet.

Die Wohnbebauung wird überwiegend von Einfamilienhäusern bzw. in geringerem Maß Doppel- und Reihenhäusern dominiert. Kleinere Mehrfamilienhäuser runden das Immobilienangebot im Gemeinde-Hauptort St. Wolfgang ab.

Ein Gewerbegebiet ist im südlichen Bereich des Gemeinde-Hauptortes St. Wolfgang zu finden. Ein größeres Gewerbegebiet mit hohem Nachfragepotential besteht im Ortsteil Armstorf, nahe der Autobahnauffahrt „Dorfen“ auf die Autobahn A94 (München – Passau).

Ein Warenangebot zur Deckung des täglichen Bedarfs, wie z. B. zwei Bäckereien, eine Metzgerei, mehrere Speiselokale, ein Hotel, eine Apotheke, zwei Banken, eine Gärtnerei, die RWG Erdinger Land mit angeschlossenem Regio- und Getränkemarkt sowie ein Edeka-Supermarkt stehen im Gemeinde-Hauptort St. Wolfgang zur Verfügung. Ein umfangreicheres Warenangebot besteht in der rd. sieben Kilometer nördlich liegenden Stadt Dorfen bzw. in der knapp neun Kilometer südlich liegenden Ortschaft Haag i. OB.

In der Gemeinde St. Wolfgang werden drei Kindergärten angeboten. Dabei handelt es sich um das Kinderhaus St. Wolfgang mit Trägerschaft durch die Katholische Pfarrkirchenstiftung St. Wolfgang, den gemeindlichen Kindergarten im Ortsteil Armstorf und den gemeindlichen Naturkindergarten „Paradies im Wald“ im Ortsteil Lappach. Zur schulischen Bildung kann die Grundschule in St. Wolfgang besucht werden. Weiterführende Schulen, wie z. B. eine Mittelschule und auch das Gymnasium können in der benachbarten Gemeinde Dorfen besucht werden. Staatliche Realschulen stehen in der rd. 14 Kilometer entfernten Ortschaft Taufkirchen/Vils oder in der zum Landkreis Mühldorf zählenden Ortschaft Haag i. OB. Zur Verfügung. In Dorfen gibt es zudem ein sonderpädagogisches Förderzentrum.

Die Große Kreisstadt Erding bietet eine Berufsschule mit Berufsaufbauschule, eine Berufsoberschule und eine Fachoberschule. Zudem gibt es in Erding ein privates Förderzentrum für geistige Entwicklung, eine landwirtschaftliche Fachschule und eine Fachschule für Krankenpflege.



Eine auskömmliche medizinische Versorgung wird in St. Wolfgang durch zwei niedergelassene Hausärzte und Zahnärzte, Heilpraktiker und Physiotherapeuten gewährleistet. In der Stadt Dorfen haben sich zudem einige Fachärzte niedergelassen. Weitere Fachärzte sind in der Großen Kreisstadt Erding u.a. im Ärztehaus neben dem Kreis-krankenhaus zu finden, das in Dorfen eine Zweigstelle für Innere Medizin unterhält.

Die gewachsene Gemeinde St. Wolfgang bietet durch das rege Vereinsleben, wie z. B. den TSV, den Gartenbauverein mit Obstlehrgarten, diverse Schützenvereine und Burschenvereine die Möglichkeit für eine umfangreiche Freizeitgestaltung. Zudem wurde etwa im Jahr 2008 im Gemeindebereich ein Vitaparcours mit diversen Sportgeräten mit dem Thema „Bewegung in jedem Alter“ aufgestellt.



**Verkehrsanbindung (Ausgangspunkt für Entfernungsangabe – Bewertungsobjekt):**



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung

**Autobahnen:**

**Autobahn A94:**

München – Passau

Die nächstgelegene Auffahrt auf die A94 (Anschlussstelle Dorfen) befindet sich knapp fünf Kilometer in nordöstlicher Richtung.

**Autobahn A99:**

Autobahnring München

Die Auffahrt auf den Autobahnring A99 erfolgt über die A94 am „Kreuz München Ost“, rd. 40 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 15:** Regensburg – Landshut – Dorfen – Rosenheim

Die Bundesstraße B15 grenzt unmittelbar an die westliche Grundstücksgrenze der Bewertungsfläche (Hauptstraße 26, St. Wolfgang).

**B 12:** Lindau – München – Passau – Philippsreut  
(Auffahrt bei Haag i. OB. – rd. sieben Kilometer Entfernung südlich)

**B 388:** Ismaning – Erding – Passau – Wegscheid  
(Auffahrt bei Taufkirchen/Vils – rd. 16 Kilometer Entfernung)

**Busverkehr:**

(Darstellung der Start- und Zielpunkte)

Anbindung an die MVV Linie (Haltestelle bei der Kirche, rd. 120 Meter südlich):

567 Dorfen, Marienplatz – St. Wolfgang – Isen – Erding (S-Bahn) – Erding, Klinikum Nord – Berufsschule und zurück

**Bahn-Anschluss:**

Haltestelle Dorfen

In Dorfen erfolgt der Anschluss an das Streckennetz der SüdostBayernBahn (Strecke München – Dorfen – Mühldorf am Inn). Die Fahrtzeit von Dorfen zum Ostbahnhof München beträgt je nach angefahrener Haltestellen zwischen 33 und 39 Minuten.

**Luftverkehr:**

Flughafen München  
(ca. 43 Kilometer)

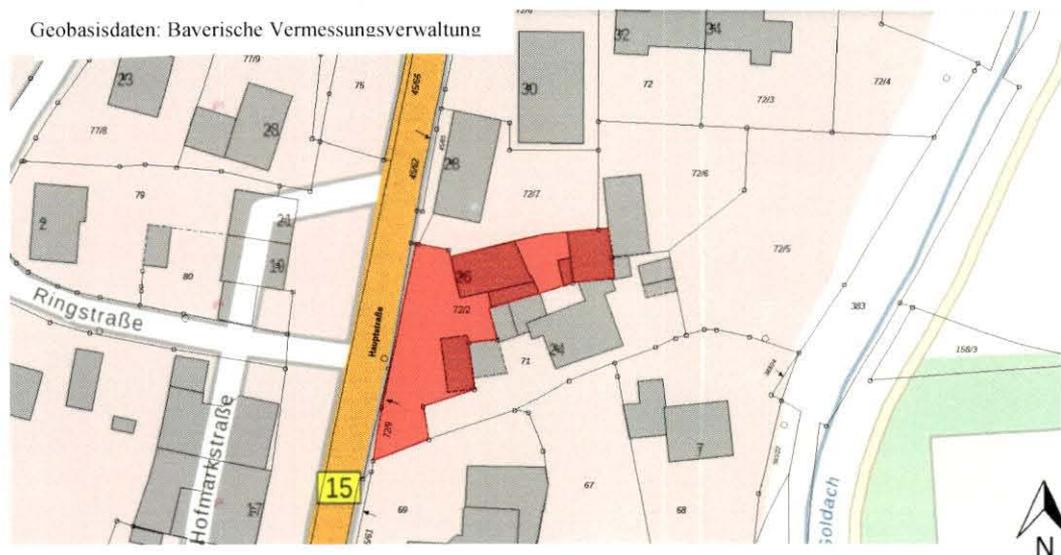


Daniela Bögl-Brenninger

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

## 2.3 Grundstück

Das Grundstück, Flurstück Nr. 72/2 der Gemarkung St. Wolfgang mit dem zu beurteilenden Miteigentumsanteil liegt im Ortskern des Gemeinde-Hauptortes St. Wolfgang, unmittelbar östlich der Bundesstraße B15. Bei der Bundesstraße B15 handelt es sich um eine frequentierte Verkehrsverbindungsstraße, die den Gemeinde-Hauptort St. Wolfgang in Nord-Süd-Richtung durchschneidet.



Mit einem Abstand von rd. 85 Meter verläuft östlich der Bundesstraße B15, annähernd parallel der Flußlauf der Goldach.

Mit Blick auf die Lage im Ortszentrum sind sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und auch Dienstleistungsmöglichkeiten am Ort fußläufig erreichbar. Der Edeka-Supermarkt am südlichen Ortsausgang von St. Wolfgang, mit einer Entfernung von rd. 1,3 Kilometer, ist fußläufig gerade noch zugänglich.

Das Grundstück, Flurstück Nr. 72/2 der Gemarkung St. Wolfgang wird an der Ostseite des Grundstücks durch die Hauptstraße (Bundesstraße B15) erschlossen. Bei der Hauptstraße handelt es sich um eine vollständig ausgebaute Erschließungsstraße, ohne Straßenmarkierung.



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

Auf beiden Seiten der Erschließungsstraße ist ein Gehweg angelegt. Eine Straßenbeleuchtung ist im Bewertungsbereich ebenfalls vorhanden.

Das Grundstück, Flurstück Nr. 72/2 der Gemarkung St. Wolfgang verfügt über einen unregelmäßigen Zuschnitt. Bei einer Straßenfrontlänge von knapp 43 Meter und einer durchschnittlichen Grundstückstiefe von rd. 30 Meter im nördlichen Grundstücksbereich, die sich in mehreren Abstufungen auf eine mittlere Grundstückstiefe von rd. acht Meter im südlichen Grundstücksbereich reduziert, beläuft sich die Grundstücksgröße insgesamt auf 809 Quadratmeter.

Die Oberfläche des Grundstücks, Flurstück Nr. 72/2 der Gemarkung St. Wolfgang fällt in West-Ost-Richtung ab.

Der Untergrund des Grundstücks, Flurstück Nr. 72/2 der Gemarkung St. Wolfgang erscheint im Rahmen des Ortstermins als normal tragfähig. Dies wird im Rahmen der Bewertung unterstellt.



Die Bewertungsfläche, Flurstück Nr. 72/2 der Gemarkung St. Wolfgang ist zum Bewertungsstichtag trotz der Nähe zur Goldach im Portal „BayernAtlasPlus“ weder als wassersensibler Bereich noch als Hochwassergefahrenfläche dargestellt.

Mit Blick auf die genehmigte Wohnbebauung wird davon ausgegangen, dass für die Grundstücksfläche, Flurstück Nr. 72/2 der Gemarkung St. Wolfgang kein Verdacht auf Altlasten besteht.

Das Grundstück, Flurstück Nr. 72/2 der Gemarkung St. Wolfgang ist ortsüblich erschlossen (Zuwegung, Wasser, Abwasser, Strom). Erschließungsbeiträge sind zum Bewertungsstichtag nicht mehr zu entrichten.

Die unmittelbare Umgebungsbebauung wird durch ein Hotel im Norden, Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser im Osten sowie ein Wohn- und Geschäftshaus im Süden gebildet.



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

Wenngleich die innerörtliche Lage des Grundstücks angesichts der fußläufigen Erreichbarkeit der vorhandenen Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe, des Kindergartens sowie der Schule als attraktiv erscheint, wird diese aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen durch die angrenzende, frequentierte Bundesstraße B15 sowie der vorhandenen Gastronomie nur als ausreichend beurteilt.



## 2.4 Beschreibung der Bebauung

### Mehrfamilienhaus mit Anbau und Werkstatt in 84427 St. Wolfgang, Hauptstraße 26



Westseite des Mehrfamilienhauses mit Anbau



Nordostseite des Mehrfamilienhauses mit Anbau

Das Grundstück, Flurstück Nr. 72/2 der Gemarkung St. Wolfgang ist zum Bewertungsstichtag mit einem Mehrfamilienhaus mit Anbau und Werkstatt bebaut.

Das Baujahr des Mehrfamilienhauses sowie des Anbaus und der Werkstatt ist der Unterzeichnerin nicht bekannt. Nach Auskunft des Bauamtes der Gemeinde St. Wolfgang war das Gebäude auf den Plänen der Nachbargebäude aus den frühen 1960er Jahren bereits als Bestandsgebäude dargestellt, so dass im Rahmen der Bewertung davon ausgegangen wird, dass es vermutlich in den 1950er Jahren errichtet wurde.

Das Mehrfamilienhaus wurde nach einem Abstand von rd. neun Meter zur Hauptstraße errichtet. Der Baukörper überbaut das Grundstück, Flurstück Nr. 72/2 der Gemarkung St. Wolfgang mit einer Fläche von rd. 110 Quadratmeter.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über zwei Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoss) sowie ein zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss. Im Rahmen der Außenbesichtigung wird angenommen, dass das Mehrfamilienhaus nicht unterkellert ist (keine Lichtschächte). Das Dach ist als Satteldachkonstruktion gefertigt und mit Tonziegel bedeckt.



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

Recherchen ergaben, dass die südliche Dachfläche durch die Wohnungseigentümergeinschaft vom 01. März 2010 bis 31. Dezember 2030 vermietet wurde. Als Nutzungsentgelt wurden 100 € p.a. vereinbart. Ein Buchungsbeleg für eine Mietzahlung in Höhe von 1.300 € am 31.07.2017 wurde im Rahmen der Bewertung vorgelegt. Weitere Angaben hierzu konnten im Rahmen der Bewertung nicht in Erfahrung gebracht werden.

Zwischen dem Mehrfamilienhaus und dem an der südlichen Grundstücksgrenze errichteten Nebengebäude des Nachbargrundstücks ist ein eingeschossiger Anbau errichtet. Der Anbau, der einen Durchgang zum rückwärtigen Grundstücksbereich und Abstellräume beherbergt, überbaut das Grundstück, Flurstück Nr. 72/2 der Gemarkung St. Wolfgang mit einer Fläche von rd. 28 Quadratmeter.

Die Dachfläche des Anbaus ist als Dachterrasse angelegt und dient neben der Nutzung als Terrassenfläche als Zugang zur zu beurteilenden Wohnung Nr. 2.



Das Mehrfamilienhaus umfasst zum Bewertungsstichtag drei Wohnungen, d. h. jeweils eine Wohnung je Etage.

Entsprechend der Gebäudekonzeption werden die Wohnungen jeweils separat erschlossen. D. h. die Eingangstüre zur Erdgeschoss-Wohnung Nr. 1 befindet sich an der Gebäude-Südseite.

Über eine Metall-Außentreppe an der Gebäude-Ostseite wird sowohl die Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss als auch die Wohnung 3 im Dachgeschoss erschlossen.



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 Eingangstüre zur Wohnung Nr. 2 ist am Treppenabsatz der Außentreppe und dem provisorischen Zugangsbereich zur Dachterrasse (Dach des Durchgangsbereiches) an der Gebäude-Südseite erreichbar.

An der Gebäude-Ostseite, am Ende der Metall-Außentreppe ist die zur Wohnung Nr. 3 führende Eingangstüre angeordnet.



Angesichts der sowohl im Norden als auch im Süden vorhandenen Grenzbebauung durch das Mehrfamilienhaus mit Anbau und der damit fehlenden Zugänglichkeit der Außentreppe im östlichen Bereich des Grundstücks, beherbergt der Anbau im Süden neben drei, jeweils den einzelnen Wohnungen zugeordneten Abstellräumen, einen Durchgang. Dieser verbindet den westlichen mit dem östlichen Grundstücksbereich.

An der östlichen Grundstücksgrenze ist in dreiseitiger Grenzbebauung ein eingeschossiges Werkstattgebäude errichtet. Das Werkstattgebäude verfügt über eine bebaute Fläche von rd. 70 Quadratmeter (Maßentnahme aus dem Lageplan) und ist mit einer Flachdachkonstruktion bedeckt. Westlich des Werkstattgebäudes ist ein Anbau, ebenfalls in eingeschossiger Bauweise, mit einer bebauten Fläche von rd. 10 Quadratmeter errichtet. Der Anbau ist mit einer Pultdachkonstruktion bedeckt und mit Wellfaserzementplatten belegt.

Die unbebauten Grundstücksteile befinden sich hauptsächlich im westlichen Grundstücksbereich. Dort ist nördlich des Zufahrtbereiches ein Carport in Holzbauweise errichtet, der vier Stellplätze beherbergt.

Der Carport ist mit einer Pultdachkonstruktion bedeckt und auf drei Seiten durch eine Holzbeplankung verschlossen.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind drei Stellplätze angelegt, die den Wohnungen im Rahmen von Sondernutzungsrechten zugeordnet 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

Der Zufahrtsbereich, der Carport sowie auch der Vorplatz des Carports ist jeweils mit einer Verbundsteinpflasterung befestigt. Die Fläche nordöstlich des Carports ist als Grünfläche angelegt.



Der zur Wohnung Nr. 1 zählende Gartenbereich, der dem Mehrfamilienhaus nach Westen vorgelagert ist, ist als Grünfläche angelegt und mit einem Holzlattenzaun eingefriedet. Die Terrassenfläche ist mit einer Betonsteinpflasterung belegt.



Der Zugang zum Mehrfamilienhaus und auch zum Anbau ist ebenso wie die zur Wohnung Nr. 1 zählende Terrasse mit einer Betonsteinpflasterung befestigt.

Die Außentreppe und auch der Zugangsbereich zur Außentreppe ist entsprechend der Teilungserklärung als Gemeinschaftsfläche festgelegt. Der übrige Freibereich ist mit einer Betonsteinpflasterung befestigt und der Werkstatt als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Das Mehrfamilienhaus mit Anbau und Werkstatt als auch die Außenanlagen vermitteln zum Bewertungsstichtag einen vernachlässigten Eindruck. Eine energetische Sanierung wurde augenscheinlich bislang nicht vorgenommen.



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

### **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2:**

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-  
sichtigung vom 28. April 2023 sowie die vorliegenden Unterlagen.

Das Gebäude und das Sondereigentum werden nur 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 wert-  
erheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Informationen aus  
den vorliegenden Unterlagen, 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 un-  
terstellt.

Bei dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 handelt es sich um eine 3 ½-Zimmer-  
Wohnung, die sich über das gesamte Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Haupt-  
straße 26 in 84427 St. Wolfgang erstreckt.

Die Gebäudekonzeption sieht innerhalb des Mehrfamilienhauses Hauptstraße 26 ent-  
sprechend der Planunterlagen drei Wohnungen vor.

Die drei Wohnungen verfügen jeweils über einen eigenen Zugang.

Gemäß dem vorliegenden Grundrissplan und den darin aufgeführten Flächen, verfügt  
die zu bewertende Wohneinheit Nr. 2 über eine vermietbare Fläche von rd.  
101 m<sup>2</sup>. Dies wird im Rahmen der Bewertung als sachgerecht unterstellt. Ein Aufmaß  
wurde im Rahmen der Bewertung nicht beauftragt.

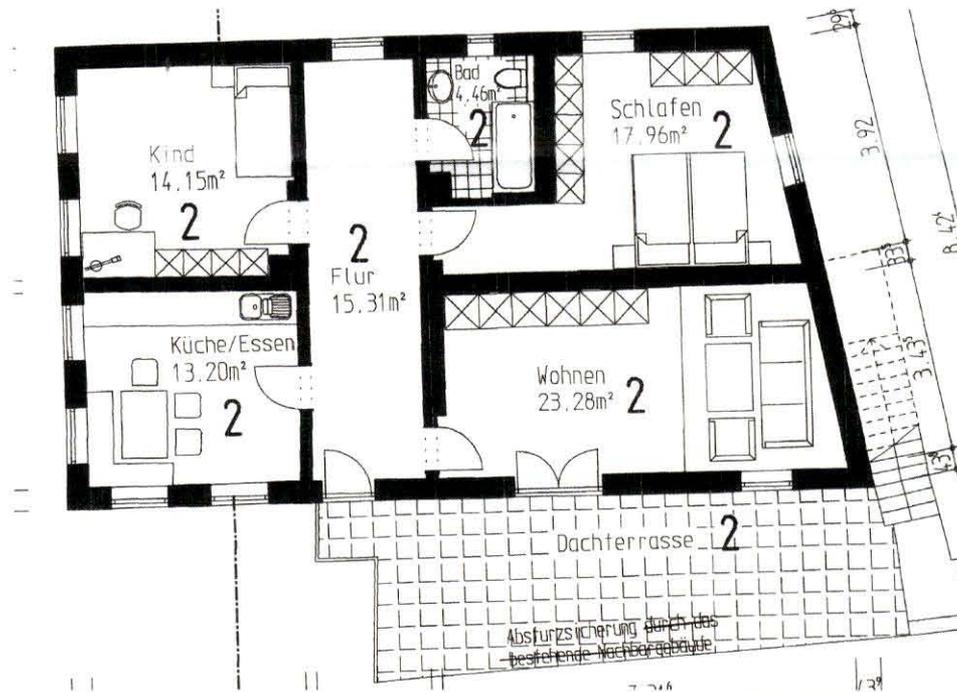


Daniela Bögl-Brenninger

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

Zur besseren Übersichtlichkeit wird der Grundriss der Wohnung Nr. 2 nachfolgend dargestellt.

Grundriss Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss:



Entsprechend dem vorliegenden Aufteilungsplan ist der Wohnung Nr. 2 ein Abstellraum im südlichen Bereich des Durchgangs im Erdgeschoss zugeordnet.

Der Abstellraum verfügt entsprechend der vorliegenden Grundrisszeichnung über eine Nutzfläche von rd. 3,5 Quadratmeter.

Die Lage des Abstellraums Nr. 2 innerhalb des Durchgangs wird in dem auf der nächsten Seite dargestellten Grundrissplan rot markiert.

Der Abstellraum ist durch eine Kunststofftüre mit Lichtausschnitt im Kunststoffrahmen im oberen Bereich zugänglich. Eine Innenbesichtigung des Abstellraumes wurde am Ortstermin nicht ermöglicht.



Abstellraum Nr. 2:

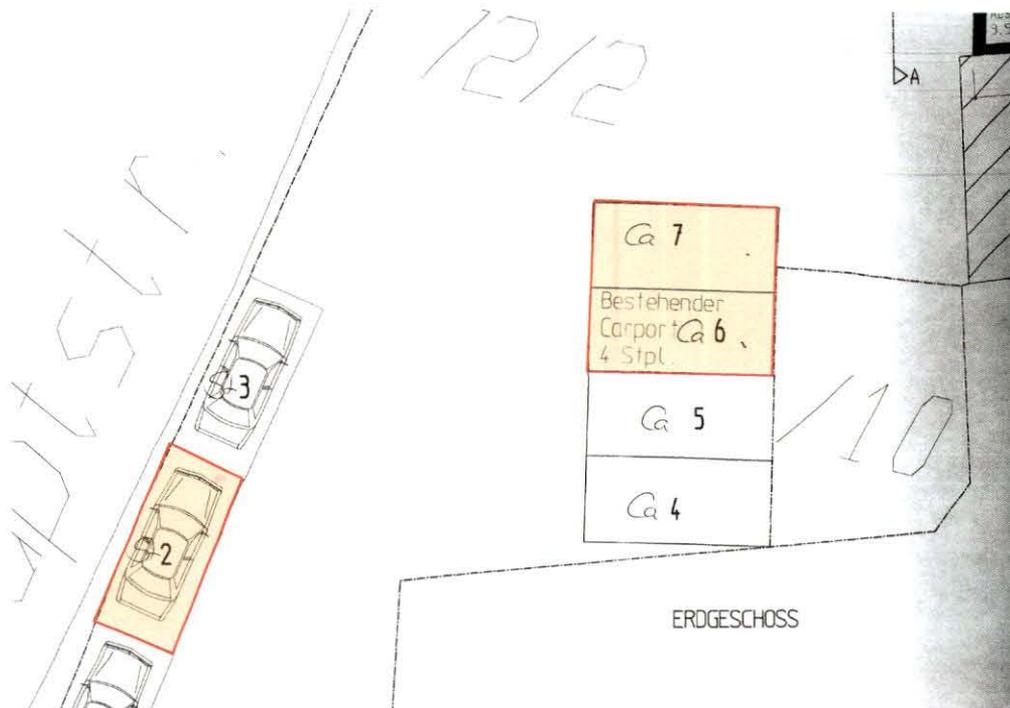


Daniela Bögl-Brenninger

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

Sondernutzungsrechte an dem KFZ-Stellplatz ST2 und den Carportstellplätzen Ca6 und Ca7:

Entsprechend dem vorliegenden Aufteilungsplan ist der Wohnung Nr. 2 mit Abstellraum Nr. 2 das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Stellplatz ST2 und an den beiden Carportstellplätzen Ca6 und Ca 7 zugeordnet.



Bei dem KFZ-Stellplatz ST2 handelt es sich um eine optisch nicht abgegrenzte Abstellfläche, die entlang der westlichen Grundstücksgrenze (Hauptstraße) angelegt ist.

Entlang der Grundstücksgrenze sind entsprechend dem Aufteilungsplan drei oberirdische KFZ-Stellplätze angelegt, die mit Betonverbundstein befestigt 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

Im südlichen Grundstücksbereich, d. h. mit einem Abstand von knapp sieben Metern zum Mehrfamilienhaus ist ein Carport in Holzbauweise errichtet. Nach Maßentnahme aus dem Lageplan (BayernViewerPlus) überbaut der Carport die Grundstücksfläche, Flurstück Nr. 72/2 der Gemarkung St. Wolfgang mit einer Fläche von rd. 54 Quadratmetern.

Der Carport ist in eingeschossiger Holzbauweise errichtet und mit einer Pultdachkonstruktion mit Bitumenbahnen bedeckt. Der Bodenbelag des Carportfläche ist ebenso wie die Zufahrts- als auch Stellplatzfläche mit Betonverbundsteinen befestigt.

Der nördliche Bereich der Stellplätze wird als Abstellfläche für Mülltonnen genutzt.

Die Zufahrtsfläche ist in diesem Bereich vermutlich aus Sichtschutzgründen mit Holzlatten abgetrennt. Die Zufahrtsfläche zum Carport Ca7 ist provisorisch mit einem Holzgestell abgetrennt, das vermutlich jederzeit entfernt werden kann.



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

**Mehrfamilienhaus in 84427 St. Wolfgang, Hauptstraße 26:**

- Gebäudeart** ..... : Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen
- Baujahr** ..... : vermutlich um 1950
- Konstruktionsart**..... : Massivbau
- Anzahl der Vollgeschosse** ..... : zwei Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoss)



beispielhafte Ansicht der Gebäude-Westseite des Mehrfamilienhauses – Hauptstraße 26

- Geschossdecken** ..... : massiv – Stahlbetonmassivdecken (werden im Rahmen der Bewertung aufgrund einer fehlenden Baubeschreibung unterstellt)
- Keller** ..... : keine Unterkellerung
- Außenwände** ..... : massiv – Ziegel, wird im Rahmen der Bewertung unterstellt;
- Außenansicht**..... : verputzt und gestrichen
- 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-Wohnung durch Dachflächenfenster;

**Eingangstüren .....**



Kunststoff-Eingangstüren mit Lichtausschnitten in Kunststoffrahmen

beispielhafte Ansicht der Eingangstüre zum Windfang (Gemeinschaftsfläche) und Zählerraum (Gemeinschaftsfläche) sowie zur Wohnung Nr. 1 (Sondereigentum)

**Hauseingangspodest.....**

flaches Eingangspodest, betoniert, mit Klinkerriemchen belegt



**Erschließungstreppe..... :**



beispielhafte Ansicht der Metall-Außentreppe an der Gebäude-Ostseite

Metall-Außentreppe mit Metallrost-Setzstufen, Metallgeländer und -handlauf

**Heizung..... :**

Beheizung der Wohnungen über Elektro-Heizkörper

**Warmwasser..... :**

angabegemäß Warmwasserversorgung über elektrisch beheizbaren Warmwasserboiler im Technikraum

**Bau- und Instandhaltungszustand .. :**

Das Mehrfamilienhaus vermittelt von außen einen vernachlässigten Eindruck mit zahlreichen verspachtelten Rissen an der Außenfassade, die aufgrund der verschmutzten Fassade auffällig sind.

**Schall- und Wärmeschutz..... :**

Nicht mehr den aktuellen Anforderungen genügend (fehlende Wärmedämmung).

**Gemeinschaftsanlage..... :**

Zuwegungen, Hoffläche, Windfang und Zählerraum im Erdgeschoss, Zuwegung zur Hoffläche im Bereich der östlichen Grundstücksfläche, Metall-Außentreppe

**Besonderheiten..... :**

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Eingangsbereich.



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

**Bauschäden bzw. Instandsetzungsrückstand .....**

- zahlreiche und deutliche Fassadenrisse bzw. Abplatzungen



beispielhafte Ansicht eines Risses im Bereich des Türsturzes der Eingangstüre zum Windfang und Zugang der Wohnung Nr. 1



beispielhafte Ansicht des sich zum Teil lösenden Mauerwerks im Sockelbereich des Mehrfamilienhauses

- Erneuerung des Fassadenanstrichs erforderlich





beispielhafte Ansicht des noch nicht fertiggestellten Zugangsbereiches zur Dachterrasse der Wohnung Nr. 2



beispielhafte Ansicht der wenig fachmännisch verlegten Leitung zur Installation der Satellitenschüssel im Erdgeschoss



beispielhafte Ansicht des Treppenaufgangs ins Obergeschoss und Dachgeschoss mit einem vermutlich fehlenden zweiten Treppengeländer

- Fertigstellung des Zugangsbereiches zur Dachterrasse der Wohnung Nr. 2 (fehlende Gipskartonplatten)

- wenig fachmännische verlegte Leitung zur Installation der Satellitenschüssel im Erdgeschoss

- vermutlich erforderliches zweites Treppengeländer als Absturzsicherung bei Vermietung der Wohnungen im Obergeschoss bzw. Dachgeschoss

- zum Teil auf Putz verlegte Stromleitungen im Fassadenbereich



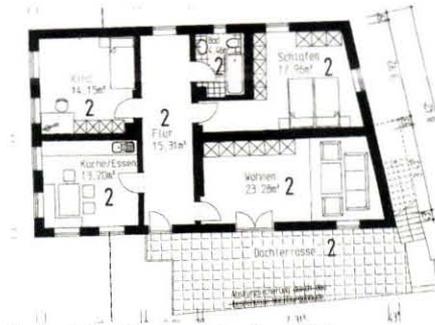
### **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2:**

**Lage der Wohnung** ..... : Obergeschoss

**Wohnfläche** (Berechnung in Anlehnung an II. Berechnungsverordnung)..... : ca. 101 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche** (Berechnung in Anlehnung an DIN 277/2021) ..... : ca. 3,5 m<sup>2</sup>

**Grundrissgestaltung** ..... : zweckmäßige Raumaufteilung ohne architektonische Besonderheiten



beispielhafte Ansicht des Wohnungsgrundrisses der Wohnung Nr. 2

#### Obergeschoss:

Flur, Küche/Essen, Kind, Bad, Schlafen, Wohnen, Dachterrasse

**Besonnung/Belichtung** ..... : zufriedenstellend

**Beheizung**..... : Wärmeabgabe über Elektro-Heizkörper

**Türen**..... : Wohnungs-Eingangstür:



beispielhafte Ansicht der Eingangstüre zur Wohnung Nr. 2

Kunststoff-Eingangstüre mit Lichtausschnitt in Kunststoffrahmen



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 Innentüre zum Wohnzimmer innerhalb der Wohnung Nr. 2

Innentüren:

Furnierholztüren in Furnierholzrahmen

**Fenster.....:** Kunststofffenster und fenstertüren mit Isolier-



beispielhafte Ansicht der Fenster zur Südwestseite

verglasung (Erneuerung etwa im Jahr 2000 / Prägedatum im Innenfalz der Fenster) – keine Rollläden

**Wände .....** verputzt und gestrichen bzw. tapeziert

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



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

**Bodenbeläge.....: Flur: Laminat**



beispielhafte Ansicht des Bodenbelags im Flur der Wohnung Nr. 2

**Küche/Essen: Laminat**



beispielhafte Ansicht des Bodenbelages in der Wohn-/Essküche der Wohnung Nr. 2

**Kind: Laminat**



beispielhafte Ansicht des Bodenbelags im Kinderzimmer der Wohnung Nr. 2





Bad: keramische Fliesen

beispielhafte Ansicht des Bodenbelags im Bad  
der Wohnung Nr. 2



Schlafen: Laminat

Wohnen: Laminat

beispielhafte Ansicht des Bodenbelags im  
Wohnzimmer der Wohnung 2



Dachterrasse: Holzdielen

beispielhafte Ansicht des Bodenbelages der  
Dachterrasse



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

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

**Sanitärausstattung**.....: Bad:



beispielhafte Ansicht des Bades

Toilette mit Vorwand-Spülkasten, Badewanne und Einzel-Waschbecken – ca. 2,20 Meter hoch gefliest

**Sonstiges**.....: ➤ Klingelanlage

➤ großzügige Dachterrasse zur Südseite

**Zubehör**.....: --

**Instandhaltungszustand** .....: Mit Blick auf das vorhandene Baujahr befindet sich die Wohnung insgesamt in einem gepflegten Zustand.

**Baumängel, Bauschäden bzw. In-**

**standhaltungsrückstand** .....: ➤ wenig fachmännisch eingeputzte Ein-

gangstüre



beispielhafte Ansicht der wenig fachmännisch eingeputzten Eingangstüre



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

**verbale Beurteilung:**

Insgesamt ist festzustellen, dass es sich bei der zu beurteilenden Wohneinheit Nr. 2 um eine 3 ½-Zimmer-Wohnung mit zweckmäßigem Grundriss handelt. Trotz des vernachlässigten äußere Gebäudeeindrucks ist der Zustand bei eher einfacher Ausstattung als gepflegt zu beurteilen.



Daniela Bögl-Brenninger

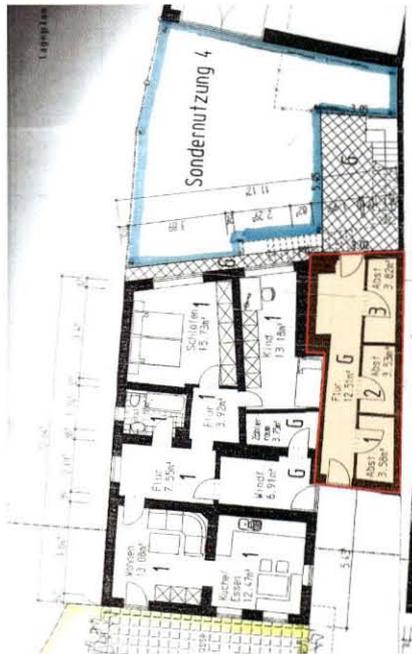
Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

**Anbau an das Mehrfamilienhaus in 84427 St. Wolfgang, Hauptstraße 26:**

**Anbau an das Mehrfamilienhaus ....:** eingeschossiger Anbau südlich des Mehrfamilienhauses

**Grundrisskonzeption .....** Flur/Durchgang, Abstellraum 1, Abstellraum 2 und Abstellraum 3



**Türen .....** Kunststofftüren mit Lichtausschnitt in Kunststoffrahmen



beispielhafte Innenansicht der Türen im Anbau/Durchgang

**Innenansicht .....** Wände und Decken weiß gestrichen



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

**Bodenbeläge**.....: Flur/Durchgang: Rohboden  
Abstellräume: Aufgrund der nicht er-  
möglichten Inaugen-  
scheinnahme nicht be-  
kannt.

**Beleuchtung** .....: ja

**Beheizung**.....: ohne Möglichkeit der Beheizung

**Bauschäden bzw. Instandsetzungs-  
rückstand** .....

- fehlender Bodenbelag
- korrodierter Stahlträger



beispielhafte Teilansicht des korrodierten  
Stahlträgers im Bereich des Flurs/Durchgang



beispielhafte Ansicht der wenig fachmännisch  
hergestellten Entwässerung

- wenig fachmännisch hergestellte Ent-  
wässerung der Dachterrasse mit freiem  
Ablauf



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

### **3. Wertermittlung**

#### **3.1 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

### 3.1.1 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.



➤ 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

### 3.1.2 Wahl des Bewertungsverfahrens

Im vorliegenden Fall ist der 31/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück Nr. 72/2 der Gemarkung St. Wolfgang verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 nebst dem zugeordneten Abstellraum in dem Mehrfamilienhaus mit Anbau und Werkstatt in 84427 St. Wolfgang, Hauptstraße 26 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz ST2 und den Carportstellplätzen Ca6 und Ca7 zu bewerten.

Die Wohnung Nr. 2 nebst Abstellraum in dem Mehrfamilienhaus mit Anbau und Werkstatt in 84427 St. Wolfgang, Hauptstraße 26 sowie auch der KFZ-Stellplatz ST2 und die Carportstellplätze Ca6 und Ca7 werden zum Bewertungsstichtag augenscheinlich eigengenutzt. Miet- bzw. Pachtverträge bestehen nach Auskunft des Eigentümers nicht.

Die Bewertung der Wohnung Nr. 2 nebst Abstellraum in dem Mehrfamilienhaus mit Anbau und Werkstatt in 84427 St. Wolfgang, Hauptstraße 26 und dem Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz ST2 und den Carportstellplätzen Ca6 und Ca7 erfolgt in erster Linie nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV).

Wie unter Punkt 3.1.1. dargestellt, handelt es sich bei Wohneigentum 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 Gemeinde St. Wolfgang 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.



### **3.1.2.1 Zusammenfassung der bewertungsrelevanten Merkmale des zu beurteilenden Sondereigentums an der Wohnung Nr. 2 nebst dem Abstellraum Nr. 2**

Die zu beurteilende Wohnung Nr. 2 in dem Mehrfamilienhaus mit Anbau und Werkstatt in 84427 St. Wolfgang, Hauptstraße 26 verfügt über eine gute Infrastrukturanbindung (Nähe zu den Schulen, Kindertagesstätten und Freizeiteinrichtungen sowie den Geschäften des täglichen und darüberhinausgehenden Bedarfes) und eine gute Anbindung im motorisierten Individualverkehr. Dennoch wird die Wohnlage aufgrund der durch die angrenzende Hauptstraße (Bundesstraße B15) bestehenden Verkehrslärmimmissionen nur als ausreichend beurteilt.

Die 3 ½-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über das gesamte Obergeschoss des Mehrfamilienhauses in der Hauptstraße 26 in 84427 St. Wolfgang.

Im Verhältnis zur Wohnfläche weist die Wohnung eine angemessene Zimmeranzahl auf. Die Belichtungssituation wird als durchschnittlich beurteilt.

Die Wohnung Nr. 2 weist zum Bewertungsstichtag bei eher einfachem Ausstattungsstandard einen gepflegten Instandhaltungszustand auf.

### **3.1.2.2 Zusammenfassung der bewertungsrelevanten Merkmale des zu beurteilenden Sondernutzungsrechts an dem KFZ-Stellplatz ST2 und den Carportstellplätzen CA6 und CA7**

Bei dem KFZ-Stellplatz ST2 handelt es sich um den mittleren von drei entlang der westlichen Grundstücksgrenze angeordneten Stellplätzen im Freien. Der Stellplatz ist von den übrigen Stellplätzen optisch nicht abgetrennt.

Die Carportstellplätze Ca6 und Ca7 sind die beiden nördlichen Stellplätze in dem in Holzbauweise errichteten Carport. Der Stellplatz Ca7 ist im westlichen Bereich mit einigem Holzgestellt und einigem Holzlatten verschlossen, so dass dieser Stellplatz zum Bewertungsstichtag lediglich zu Abstellzwecken (Mülltonnen, Anhänger) genutzt werden kann.

Sämtliche Stellplätze im Carport als auch die oberirdischen Stellplätze sind mit einer Betonverbundsteinpflasterung befestigt.



### 3.1.2.3 Beurteilung des Immobilien-Teilmarktes

Die Nachfrage nach wohnwirtschaftlich genutzten Objekten hat sich mit Blick auf die steigenden Zinsen, die energiewirtschaftlichen Vorgaben sowie die derzeit schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen deutlich eingetrübt. Das Angebot an verfügbaren Eigentumswohnungen steigt im Gegenzug kontinuierlich an. Wenn sich der Vermarktungshorizont bis zum III. Quartal 2022 noch innerhalb von rd. vier Wochen bewegte, ist zum Bewertungsstichtag mit einer Vermarktungszeit von rd. 30 Wochen zu rechnen.

Mit dem zwischenzeitlich eingetretenen Nachfragerückgang ist auch ein Rückgang des vormals hohen Preisniveaus zu verzeichnen. Dies betrifft insbesondere Immobilien mit ungünstiger Energiebilanz.



## 3.2 Vergleichswertverfahren

### 3.2.1 Anmerkungen zum Vergleichswertverfahren

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

Im Bewertungsfall wurden beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding auf Antrag folgende Kaufpreise im Wiederverkauf zur Verfügung gestellt, wobei die vergleichbaren Parameter aufgrund der geringen Anzahl an Vergleichspreisen weiter gefasst werden mussten.

Nr.	Stadt/ Ortschaft	Verkauf	Wfl.	Baujahr	Geschoss	Anmerkungen	Vermietungs- stand	Wohneinheiten in Wohnanlage	Lage Verkaufsfall gegenüber Bewertungsobjekt	Preis/m <sup>2</sup>
1	Dorfen	03/2023	62 m <sup>2</sup>	1962	1. OG	Balkon und Kellerabteil	vermietet	24	deutlich besser	3.965 €/m <sup>2</sup>
2	Dorfen	04/2023	83 m <sup>2</sup>	1962	EG	Balkon und Kellerabteil	nicht vermietet	24	deutlich besser	3.770 €/m <sup>2</sup>
3	Dorfen	05/2022	62 m <sup>2</sup>	1962	EG	Terrasse und Kellerabteil; Wohnung befindet sich im rohbauhähnlichen Zustand	nicht vermietet	24	deutlich besser	4.112 €/m <sup>2</sup>
4	Taufkirchen/ Vils	03/2023	70 m <sup>2</sup>	1966	1. OG	inklusive Kellerabteil; Sanierung des Gebäudes im Jahr 2013	vermietet	36	annähernd vergleichbar	2.874 €/m <sup>2</sup>
5	Taufkirchen/ Vils	07/2023	99 m <sup>2</sup>	1967	2. OG	inklusive Kellerabteil, Käufer ist bereits Mieter	vermietet	24	annähernd vergleichbar	2.121 €/m <sup>2</sup>
6	Taufkirchen/ Vils	07/2022	99 m <sup>2</sup>	1966	EG	inklusive Kellerabteil;	unvermietet	24	annähernd vergleichbar	4.242 €/m <sup>2</sup>

Mittelwert der Vergleichswerte (ohne Korrektur)

3.514,00 €/m<sup>2</sup>

Standardabweichung

764,48 €/m<sup>2</sup>

Standardabweichung / Mittelwert

21,76%

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

Die Verkaufsfälle befinden sich jeweils in ruhigen Wohnlagen der Stadt Dorfen und der Ortschaft Taufkirchen/Vils. Die abweichenden Lagequalitäten, aber auch die abweichenden Wohnungsgrößen werden an die zu beurteilende Wohnung durch Korrekturfaktoren angepasst.

Die vermieteten Wohnungen (hier Nrn. 1, 4, 5) werden mit einem Zuschlag von 5% bereinigt.



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 Gebäude der dargestellten Verkaufsfälle stammen aus annähernd vergleichbaren Baujahren (1962 bis 1967), so dass in diesem Punkt keine Anpassung stattfindet.

Die rückläufige Preisentwicklung wird bei den weiter zurückliegenden Verkäufen durch Marktabschläge ausgeglichen.

Nr.	Preis/m <sup>2</sup>	Korrektur Wertverhältnisse	Korrekturfaktor Vermietung	Korrektur Lage	Korrektur Wohnfläche	Korrektur Geschoss	Korrektur Gebäudeeindruck	Korrekturen gesamt	Preis/m <sup>2</sup>
1	3.965 €/m <sup>2</sup>	0,95	1,05	0,80	0,90	1,00	0,85	0,61	2.421 €/m <sup>2</sup>
2	3.770 €/m <sup>2</sup>	0,95	0,95	0,80	0,95	1,00	0,85	0,58	2.198 €/m <sup>2</sup>
3	4.112 €/m <sup>2</sup>	0,85	1,00	0,80	0,90	1,00	0,85	0,52	2.139 €/m <sup>2</sup>
4	2.874 €/m <sup>2</sup>	0,95	1,05	0,90	0,90	1,00	0,85	0,69	1.974 €/m <sup>2</sup>
5	2.121 €/m <sup>2</sup>	0,97	1,05	0,90	1,00	1,05	0,85	0,82	1.735 €/m <sup>2</sup>
6	4.242 €/m <sup>2</sup>	0,85	1,00	0,90	1,00	1,00	0,85	0,65	2.758 €/m <sup>2</sup>

Mittelwert der Vergleichswerte (mit Korrektur)

2.204 €/m<sup>2</sup>

Standardabweichung

355 €/m<sup>2</sup>

Standardabweichung / Mittelwert

16%

Aus dem Mittelwert der angepassten Verkaufsfälle kann für die zu beurteilende Wohnung Nr. 2 bezogen auf die Lage und die Situation auf dem Immobilienmarkt ein Basiswert von 2.204 €/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht werden.

Der zur Wohnung Nr. 2 zählende Abstellraum ist in dem Wertansatz der Wohnung Nr. 2 – wie üblich – berücksichtigt.

Der oberirdische Stellplatz im Freien wird mit einem marktüblichen Ansatz von 2.500 € und die beiden Stellplätze im Carport mit einem Ansatz von jeweils 3.500 € je Stellplatz in die Bewertung übernommen.

### 3.2.2 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.



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

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 Instandhaltungsrückstand am Gemeinschaftseigentum (Seite 40/41) des Gutachtens wird die Wertminderung auf insgesamt rd. 35.000 € geschätzt. Bei einem Miteigentumsanteil von 31/100 wird eine anteilige Wertminderung in Höhe von  $35.000 \text{ €} \times 31/100 = 10.850 \text{ €}$  in Abzug 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

### 3.2.3 Ergebnis des Vergleichswertverfahrens

Somit ergibt sich zum Stichtag – 14. November 2023 – folgender Vergleichswert für das Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 2 in dem Mehrfamilienhaus samt Anbau und Werkstatt in 84427 St. Wolfgang, Hauptstraße 26 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz ST2 und den Carportstellplätzen Ca6 und Ca7.

	Wohn- fläche	Vergleichswert	insgesamt
Wohnung Nr. 2 / 1. Obergeschoss	101 m <sup>2</sup>	2.204 €/m <sup>2</sup>	222.604 €
Sondernutzungsrecht am KFZ- Stellplatz ST2 und den beiden Carportstellplätzen Ca6 und Ca7	1 St.	2.500 €/m <sup>2</sup>	2.500 €
Sondernutzungsrecht an den Carportstellplätzen Ca6 und Ca7	2 St.	3.500 €/m <sup>2</sup>	7.000 €
Ergebnis Vergleichswertverfahren im mängelfreien Zustand			232.104 €
./i. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-10.850 €
Ergebnis aus dem Vergleichswertverfahren			221.254 €
<b>Ergebnis aus dem Vergleichswertverfahren gerundet</b>			<b>220.000 €</b>



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

### 3.3 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 Grundstücksbesonderheiten, 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

### 3.3.1 Anmerkungen zum Bodenwert

Das zu bewertende Grundstück, Flurstück Nr. 72/2 der Gemarkung St. Wolfgang befindet sich im Innenbereich der Gemeinde St. Wolfgang. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan setzt für das Grundstück die Nutzung als „W – Wohnbaufläche“ 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“**<sup>1</sup>.

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.

---

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



In Ermangelung zeitnaher Vergleichspreise wird auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding für die Gemarkung St. Wolfgang ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen. Der Gutachterausschuss hat zuletzt zum 01. Januar 2022 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland einen Bodenrichtwert in Höhe von 700 €/m<sup>2</sup> unabhängig vom Maß der baulichen Nutzung ermittelt.

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 eingetrübt. Dieser Nachfragerückgang ist verbunden mit einem Preisrückgang, der in diesem Bereich auf 5% geschätzt wird.

Zudem weicht das Grundstück, Flurstück Nr. 72/2 der Gemarkung St. Wolfgang mit dem zu beurteilenden Miteigentumsanteil von 31/100 vom Richtwertgrundstück in Bezug auf die Lage an der frequentierten Hauptstraße (Bundesstraße B15) mit den vorhandenen Verkehrslärmimmissionen und dem für eine Bebauung nachteiligen Grundstückszuschnitt ab.

Diese Einschränkungen werden mit einem sachverständig geschätzten Abschlag von 15% vom Bodenrichtwert in die Bewertung übernommen, so dass sich zum Bewertungsstichtag für das Grundstück, Flurstück Nr. 72/2 der Gemarkung St. Wolfgang ein lagetypischer Bodenwert in Höhe von 700 €/m<sup>2</sup> x 0,80 = 560 €/m<sup>2</sup> ergibt.

Dies vorausgeschickt ergibt sich für den Miteigentumsanteil von 31/100 an dem Grundstück, Flurstück Nr. 72/2 der Gemarkung St. Wolfgang ein Bodenwertanteil wie folgt:

<b>Flst-Nr.</b>						
72/2	mit	809 m <sup>2</sup>	zu	560 €/m <sup>2</sup>	=	453.040 €
Fläche insgesamt:		809 m <sup>2</sup>		Bodenwert insgesamt =		453.040 €
<b>anteiliger Bodenwert nach Miteigentumsanteilen</b>						
31 / 100		vom Bodenwert		453.040 € =		<b>140.442 €</b>



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

### 3.3.2 Anmerkungen zum Jahresrohertrag

Zur Ermittlung des Jahresrohertrages sind marktüblich erzielbare Mieteinnahmen zugrunde zu legen (§ 17 (1) ImmoWertV). Dabei sind neben der Ortslage und der Bauausführung der Gebäude, die Lage der Flächen im Gebäude und ihre Ausstattung zu berücksichtigen. Von besonderer Bedeutung ist die Nachfrage- und Angebotssituation auf dem regionalen Markt.

Für die Wohnnutzung wird eine Nettokaltmiete, d. h. ohne umlagefähige Betriebs- und Heizkosten in Ansatz gebracht. Zum Bewertungsstichtag 14. November 2023 ist im Bereich der Gemeinde St. Wolfgang ein Nachfrageüberhang nach Mietwohnungen zu beobachten.

Die gesetzlichen Bestimmungen im Zusammenhang mit Wohnraummietverträgen finden sich im BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). Hierbei sind Mieterhöhungen nach § 558 BGB grundsätzlich an der ortsüblichen Vergleichsmiete zu orientieren.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 in dem Mehrfamilienhaus in 84427 St. Wolfgang, Hauptstraße 26 wird zum Bewertungsstichtag eigengenutzt.

Für die Gemeinde St. Wolfgang wurde kein Mietspiegel erstellt. Daher wird auf eine Auswertung der on-geo GmbH zurückgegriffen, die auf Angebotsmieten von ImmoScout24 basiert. Diese weist für den Mikrostandort St. Wolfgang im Angebotszeitraum Oktober 2022 bis April 2023 bei einer Wohnungsgröße von 90 Quadratmeter bis 120 Quadratmeter eine durchschnittliche Angebotsmiete zwischen 9,17 €/m<sup>2</sup> und 13,19 €/m<sup>2</sup> Wfl, je nach Lage und Ausstattungsstandard aus.

Angesichts der Situierung des Mehrfamilienhauses mit Anbau und Werkstatt verbunden mit der Wohnung Nr. 2 an der frequentierten Hauptstraße (Bundesstraße B15) mit den dort vorhandenen Verkehrslärmimmissionen, des vernachlässigten Gebäudeeindrucks des Mehrfamilienhauses mit Anbau und Werkstatt, der ungewöhnlichen Zugangssituation über die Metallaußentreppe und der relativ hohen Nebenkosten durch die Beheizung mit Strom wird ein reduzierter Mietansatz von 8,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. in die Bewertung übernommen.



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

Für die Nutzung des Stellplatzes im Freien wird eine übliche Miete von monatlich 15 €/Stellplatz und die Stellplätze im Carport eine monatliche Miete von 30 €/Stellplatz in Ansatz gebracht.

### 3.3.3 Anmerkungen zu den Bewirtschaftungskosten

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

Für die Beurteilung der Wohneinheit Nr. 2 werden die Wertansätze der Anlage 3 der ImmoWertV (Berechnungsverordnung) herangezogen.

<b>Bestandteil:</b>	<b>Kostenansatz (Wohnen)</b>
Verwaltungskosten:	310 € p.a. Wohnung mit 310 € p.a.
Instandhaltungskosten:	1.212 € p.a. 101 m <sup>2</sup> Wfl. mit je 12,00 €/m <sup>2</sup>
Betriebskosten:	werden umgelegt
Mietausfallwagnis:	224 € p.a. entspricht 2% der marktüblich erzielbaren Mieten inklusive der Stellplatz- bzw. Carportmieten
Abschreibung	durch den Vervielfältiger berücksichtigt;
<b>Summe:</b>	<b>1.746 € p.a.</b>

Die Bewirtschaftungskosten für den zugeordneten Abstellraum Nr. 2 sowie den KFZ-Stellplatz ST2 und die Carportstellplätze Ca6 und Ca7 sind in dem dargestellten Kostenansatz (Wohnen) enthalten.



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

### **3.3.4 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 angebegemäß nicht abgeleitet.

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

Dieser veröffentlicht für das Jahr 2022 für „Wohnhäuser im Wiederverkauf – Gewerbeanteil 0 bis 30%“ einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,6% bei einer Spanne von 0,9% bis 2,4%.

In Anbetracht der Lage außerhalb der Landeshauptstadt München einerseits und der zwischenzeitlich gestiegenen Zinsen im Kapitalmarktbereich, der wirtschaftlichen Unsicherheiten und der nur geringen Restnutzungsdauer andererseits hält die Unterzeichnerin einen Ansatz über der ausgewiesenen Spanne, d. h. von 3,0% als sachgerecht.

### **3.3.5 Anmerkungen zur Restnutzungsdauer**

Im Rahmen der Bewertung wird davon ausgegangen, dass das Mehrfamilienhaus mit Anbau und Werkstatt in St. Wolfgang, Hauptstraße 26 etwa um 1950 errichtet wurde. Bei Betrachtung der vorhandenen Gebäudesubstanz einerseits und der durchgeführten Modernisierungen andererseits wird dem Mehrfamilienhaus mit Anbau und Werkstatt nach sachverständiger Schätzung eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren beigemessen.



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

### 3.3.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

In Anlehnung an das Vergleichswertverfahren wird im Rahmen des Ertragswertverfahrens die Wertminderung für die Beseitigung der vorhandenen Bauschäden bzw. des Instandhaltungsrückstand am Gemeinschaftseigentum (Seite 40/41) auf insgesamt rd. 35.000 € geschätzt. Bei einem Miteigentumsanteil von 31/100 wird analog dem Vergleichswertverfahren eine anteilige Wertminderung in Höhe von  $35.000 \text{ €} \times 31/100 = 10.850 \text{ €}$  in Abzug gebracht.

### 3.3.7 Ergebnis des Ertragswertverfahrens

Somit ergibt sich zum Bewertungsstichtag – 14. November 2023 – folgender Ertragswert für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 samt Abstellraum Nr. 2 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz ST2 und den Carportplätzen Ca6 und Ca7:

(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	
Erdgeschoss	Wohnen	101 m <sup>2</sup>		8,50 €/m <sup>2</sup>		10.302 €
Außenbereich	Parken	1 St.		15,00 €/m <sup>2</sup>		180 €
Carport	Parken	2 St.		30,00 €/m <sup>2</sup>		720 €
		101 m <sup>2</sup>		Summe =		11.202 €
/. Bewirtschaftungskosten für Wohnen in Anlehnung an II. BV						= 1.746 €
						Jahresreinertrag = 9.456 €
/. Verzinsung des Bodenwertes, gesamt		3,00% aus	140.442 €			= -4.213 €
						Jährlicher Gebäudereinertrag = 5.243 €
x Vervielfältiger	bei 3,00% Zins	/ 25 Jahren Restnutzungsdauer	17,41			= 91.292 €
						Gebäudeertragswert = 91.292 €
						+ Bodenwert = 140.442 €
						vorläufiger Ertragswert = 231.735 €
+/- Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Instandhaltungsrückstand und Bauschäden)						= -10.850 €
						Ertragswert = 220.885 €
						<b>Ertragswert gerundet = 220.000 €</b>



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. Verkehrswert im unbelasteten Zustand

Ergebnisse der Bewertungsverfahren:

Vergleichswertverfahren für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 samt Abstellraum Nr. 2 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz ST2 und den Carportstellplätzen Ca6 und Ca7: 220.000 €

Ertragswertverfahren für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 samt Abstellraum Nr. 2 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz ST2 und den Carportstellplätzen Ca6 und Ca7: 220.000 €

Der Verkehrswert des zu bewertenden Sondereigentums an der Wohneinheit Nr. 2 samt Abstellraum Nr. 2 in dem Mehrfamilienhaus mit Anbau und Werkstatt in 84427 St. Wolfgang, Hauptstraße 26 und dem Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz ST2 sowie den Carportstellplätzen Ca6 und Ca7 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 31/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück Nr. 72/2 der Gemarkung St. Wolfgang verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 nebst Abstellraum Nr. 2 und dem Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz ST2 sowie den Carportstellplätzen Ca6 und Ca7 zum Wertermittlungstichtag 14. November 2023 ein **Verkehrswert** von gerundet

**220.000 €**

**(in Worten: zweihundertzwanzigtausend Euro).**



## 5. Schlusswort

Der Verkehrswert des 31/100 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Flurstück Nr. 72/2, Gemarkung St. Wolfgang verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 samt Abstellraum Nr. 2 in dem Mehrfamilienhaus mit Anbau und Werkstatt Hauptstraße 26, 84427 St. Wolfgang sowie dem Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz ST2 und den Carportstellplätzen Ca6 und Ca7 wird zum Bewertungsstichtag 14. November 2023 begutachtet mit einem **Verkehrswert** von

**220.000 €**

**(in Worten: zweihundertzwanzigtausend EURO).**

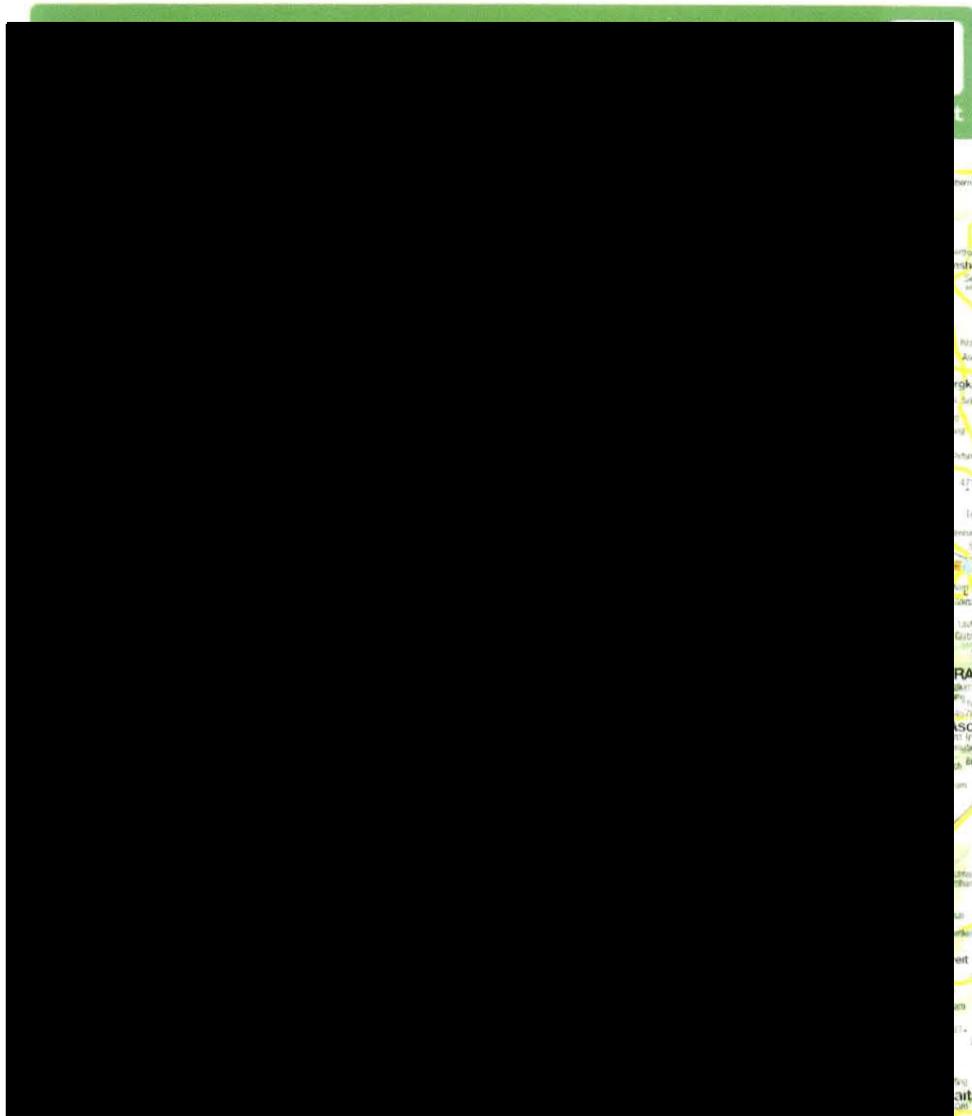
Die Wohnung Nr. 2 in dem Mehrfamilienhaus in 84427 St. Wolfgang, Hauptstraße 26 konnte am 28. April 2023 von innen in Augenschein genommen werden. Eine Besichtigung des Abstellraums Nr. 2 im Anbau wurde am Ortstermin nicht ermöglicht. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Dorfen, den 07. November 2023

  
Daniela Bögl-Brenninger



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



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



**Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

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

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02317565 vom 25.10.2023 auf [www.geoport.de](http://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® 2023

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**

84427 Sankt Wolfgang, Hauptstr. 26



25.10.2023 | 02317565 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000  
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 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: 2023

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02317565 vom 25.10.2023 auf [www.geoport.de](http://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® 2023

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

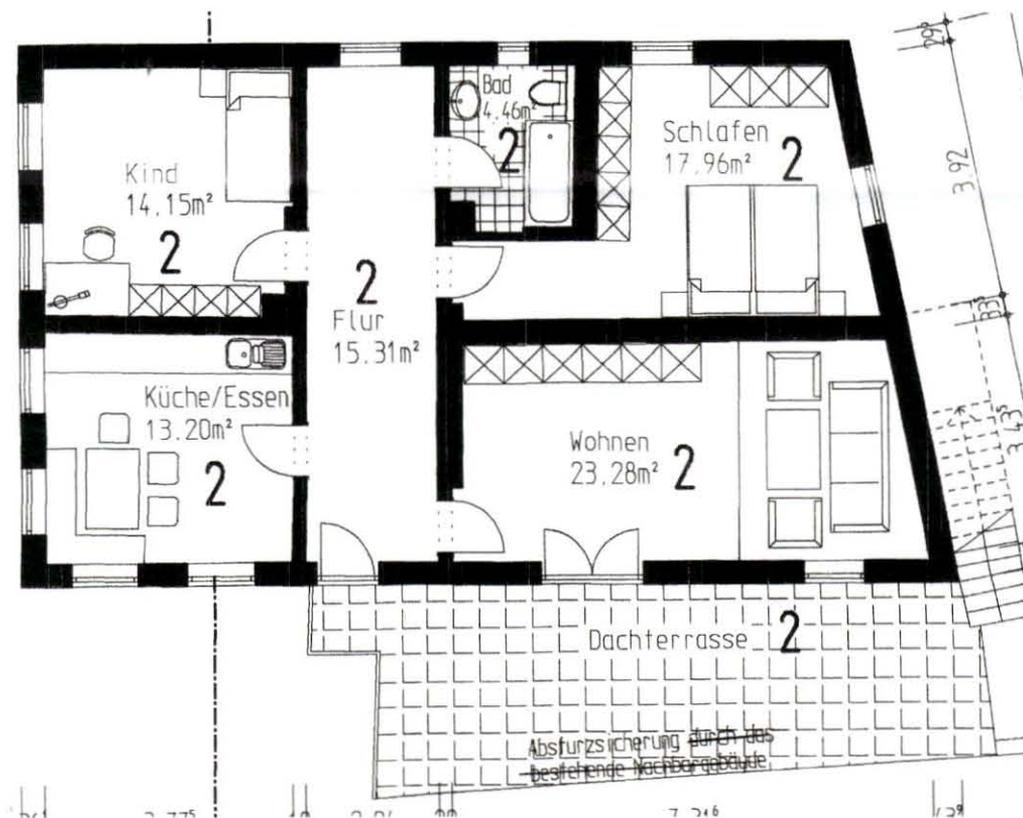
Anlage 3: Lageplan – nicht maßstabsgetreu)



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

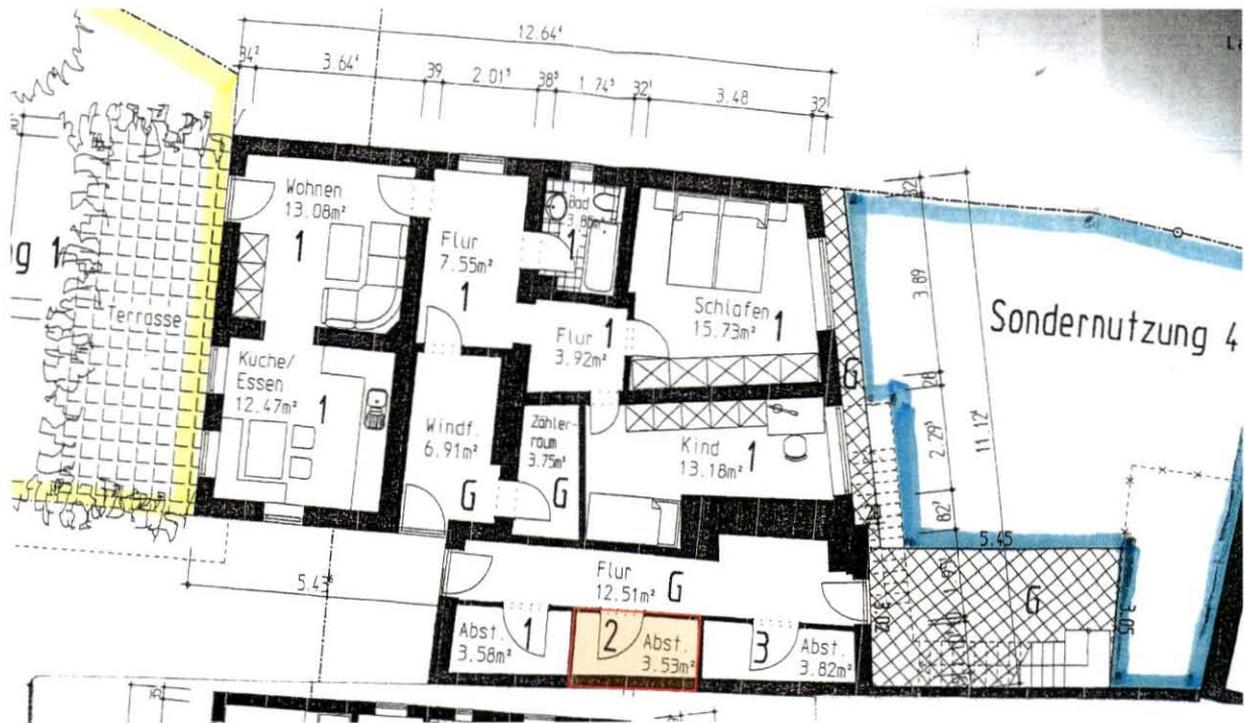
**Anlage 4/1: Grundriss Wohnung Nr. 2 – Mehrfamilienhaus Hauptstraße 26, 84427 St. Wolfgang**



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

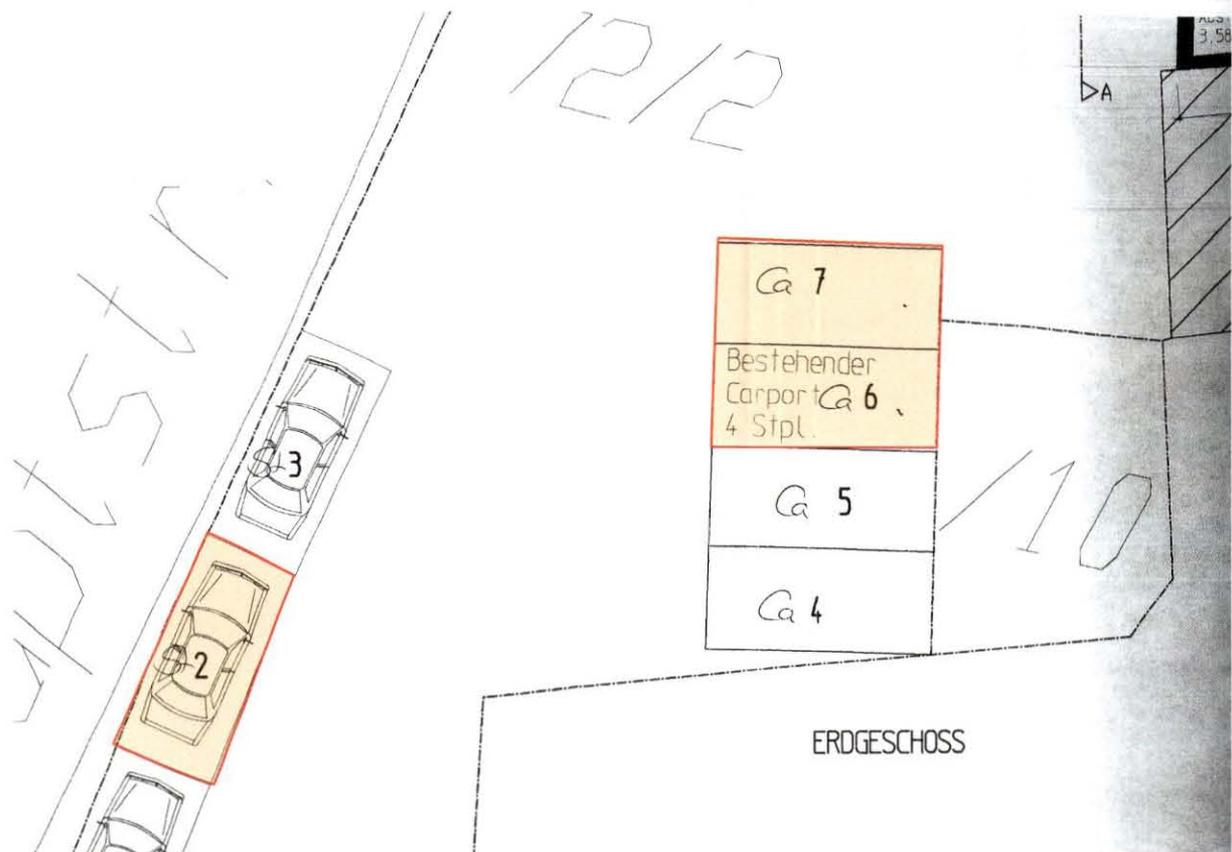
**Anlage 4/2: Grundriss Abstellraum im Erdgeschoss – Mehrfamilienhaus mit Anbau  
Hauptstraße 26, 84427 St. Wolfgang**



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: Lageplan hinsichtlich der Situierung des KFZ-Stellplatzes ST2 und den  
Carportstellplätzen Ca6 und Ca7**



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: überschlägige Berechnung der Wohnfläche – Wohnung Nr. 2**

**Wohnflächenzusammenstellung**

(Berechnung in Anlehnung an II. Berechnungsverordnung)

<u>Bezeichnung</u>	<u>Bruttofläche</u>	<u>Faktor</u>	<u>Nettofläche</u>
<i>Wohneinheit Nr. 2</i>			
Flur	15,31 m <sup>2</sup>	0,98	15,00 m <sup>2</sup>
Wohnen	23,28 m <sup>2</sup>	0,98	22,81 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,96 m <sup>2</sup>	0,98	17,60 m <sup>2</sup>
Bad	4,46 m <sup>2</sup>	0,98	4,37 m <sup>2</sup>
Kind	14,15 m <sup>2</sup>	0,98	13,87 m <sup>2</sup>
Küche/Essen	13,20 m <sup>2</sup>	0,98	12,94 m <sup>2</sup>
Dachterrasse rd.	28,00 m <sup>2</sup>	0,50	14,00 m <sup>2</sup>
			100,59 m <sup>2</sup>

Wohnfläche gerundet: **101 m<sup>2</sup>**



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 MFH's – Hauptstr. 26, St. Wolfgang**



**beispielhafte Ansicht der Nordwestseite des MFH's – Hauptstraße 26, St. Wolfgang**



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 Hauptstraße Richtung Süden**



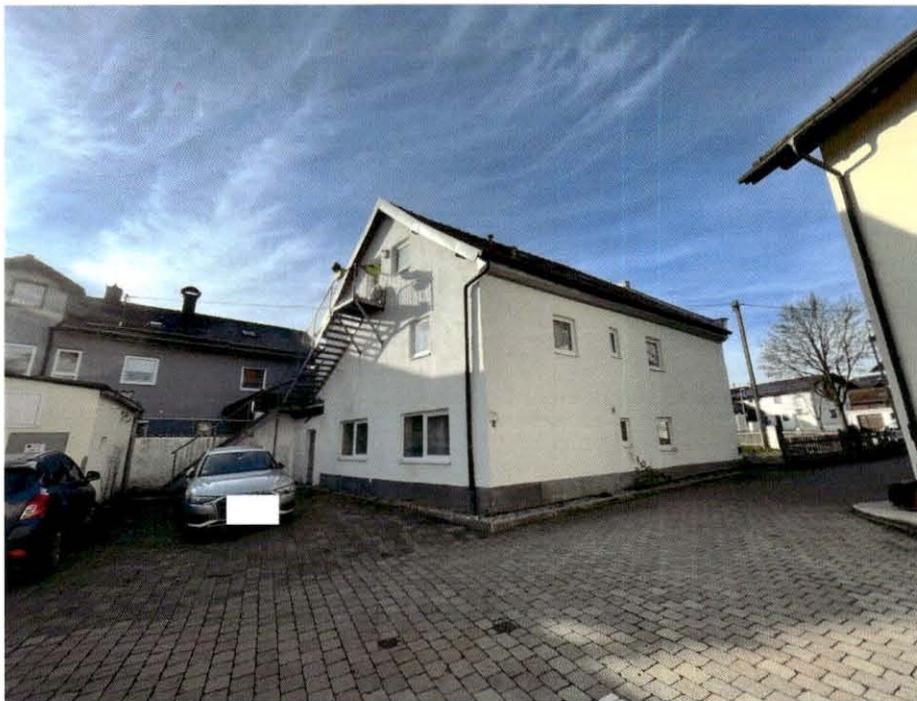
**beispielhafte Ansicht der Hauptstraße Richtung Norden**



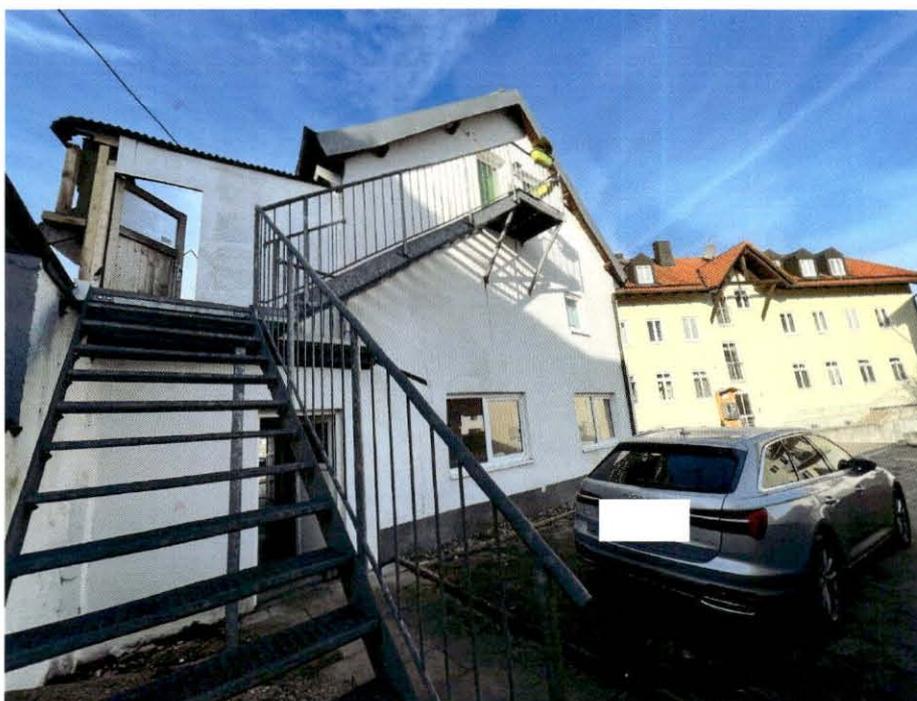
Daniela Bögl-Brenninger

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 6/3: Bilddokumentation**



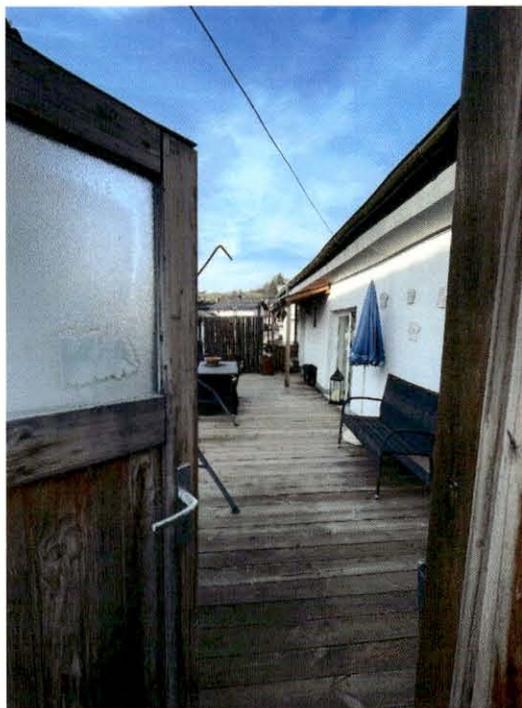
**beispielhafte Ansicht der Nordostseite des Mehrfamilienhauses – Hauptstraße 26,  
St. Wolfgang**



**beispielhafte Ansicht der Ostseite des Mehrfamilienhauses – Hauptstraße 26,  
St. Wolfgang**



**Anlage 6/4: Bilddokumentation**



**beispielhafte Ansicht der Zugangstüre zur Terrasse der Wohnung Nr. 2 sowie der dort angelegten Hauseingangstüre**



**beispielhafte Ansicht der Südterrasse der Wohnung Nr. 2**



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 Innenansicht der Wohnungs-Eingangstüre zur Wohnung Nr. 2**



**beispielhafte Ansicht des Erschließungsflores der Wohnung Nr. 2**



**Anlage 6/6: Bilddokumentation**



**beispielhafte Ansicht der Wohnküche der Wohnung Nr. 2**



**beispielhafte Ansicht des Kinderzimmers der Wohnung Nr. 2**



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 6/7: Bildokumentation**



**beispielhafte Ansicht des Bades der Wohnung Nr. 2**



**beispielhafte Ansicht des Bades der Wohnung Nr. 2**



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 6/8: Bilddokumentation**



**beispielhafte Ansicht des Wohnzimmers der Wohnung Nr. 2**



**beispielhafte Ansicht der Innentüre im Wohnzimmer mit Blick in den Flur der Wohnung Nr. 2**



**Anlage 6/9: Bilddokumentation**



**beispielhafte Ansicht der Stellplätze Ca6 und Ca7 im Carport**



**beispielhafte Ansicht der Stellplätze entlang der westlichen Grundstücksgrenze**



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;
- 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.



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.



## 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

