EVA WINKLER
Dipl.-Ing. (FH), Architektin
Frühlingstraße 66
82110 Germering
Telefon: 089/84 93 38 08
Telefax: 089/84 93 38 09

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

Ehrenamtliches Mitglied in den Gutachterausschüssen im Bereich der Landeshauptstadt München und des Landkreises Fürstenfeldbruck

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (*Marktwert*) des bebauten Grundstücks mit der Fl.Nr. 188 in

85435 Erding-Langengeisling, Reiherweg 6

Auftraggeber: Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Az.: 3 K 138/22

Verkehrswert (Marktwert): **490.000 €**

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: **1. März 2023**

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt und Anlagen: 32 Seiten

Auftragsgemäß wurden drei schriftliche Ausfertigungen für das Gericht angefertigt. Eine weitere schriftliche Ausfertigung wurde für Archivzwecke der Unterzeichnerin erstellt (Erstellungsdatum 20. März 2023).

© 2023 Eva Winkler – 1063 / G

INHALTSÜBERSICHT

Seite

1. ALLGEMEINE ANGABEN ... 3
1.1 Auftraggeber und Anlass der Beauftragung ... 3
1.2 Grundlagen der Wertermittlung ... 3
1.3 Unterlagen zum Gutachten ... 3
1.4 Auskünfte und Angaben ... 3
1.5 Besichtigung und Teilnehmer ... 3
1.6 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ... 4
1.7 Hinweise und Vorbehalte ... 4
2. GRUNDSTÜCK ... 6
2.1 Grundstücksbeschreibung ... 6
2.1.1 Makrolage – Ortsbeschreibung ... 6
2.1.2 Mikrolage ... 8
2.2 Grundbucheintrag und andere Rechte ... 10
2.2.1 Grundbucheintrag ... 10
2.3 Grundstücksmerkmale ... 11
2.3.1 Topographie / Zuschnitt / Grundstücksgröße / Beschaffenheit ... 11
2.3.2 Baugrund ... 11
2.3.3 Grundwasser ... 11
2.3.4 Altlasten ... 11
2.3.5 Bodendenkmäler / Denkmalschutz ... 12
2.3.6 Immissionen / Beeinträchtigungen ... 12
2.3.7 Ver- und Entsorgung ... 13
2.3.8 Erschließung ... 13
2.4 Bauleitplanung und Bauordnungsrecht ... 13
3. BEBAUUNG ... 15
3.1 Beschreibung ... 15
3.2 Baubeschreibung ... 21
3.3 Zustand / Instandhaltung ... 22
3.4 Grundstücks- und Gebäudedaten ... 23
3.4.1 Grundstücksfläche ... 23
3.4.2 Bebaute Flächen ... 23
3.4.3 Geschossflächen / Geschossflächenzahl ... 23
3.4.4 Wohn-/Nutzflächen (Bestand) ... 24
3.4.5 Bruttorauminhalt (Bestand) ... 25
4. ALLGEMEINE BEWERTUNG ... 26
4.1 Allgemeine Darlegungen ... 26
4.2 Wahl des Bewertungsverfahrens ... 27
4.3 Immobilienmarktlage / Grundstücksmarkt ... 27
4.4 Objektbezogene Beurteilung ... 28
5. BODENWERT ... 29
5.1 Bodenrichtwert ... 29
5.2 Ableitung des stichtags- und objektangepassten Bodenwertes ... 29
6. VERKEHRSWERT ... 32

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber und Anlass der Beauftragung

Mit Schreiben vom 03.01.2023 wurde der Unterzeichnerin der Beschluss vom 03.01.2023 im Zwangsversteigerungsverfahren AZ 3 K 138/22 zugesandt.

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes zu schätzen.

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Erding von Langengeisling

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
Langengeisling	188	Gebäude- und Freifläche	Reiherweg 6	0,0417	2274

Zusatz: Mit einem ganzen Gemeinderecht (Zuflurstück 187 vor Vollzug des VN 85/66)

1.2 Grundlagen der Wertermittlung

Die Bewertung wird in Anlehnung an die nachfolgend zitierten Gesetze, Verordnungen und Richtlinien durchgeführt:

Baugesetzbuch	- BauGB -
Wertermittlungsrichtlinien	- WertR -
Baunutzungsverordnung	- BauNVO -
II. Berechnungsverordnung	- II. BV -
Bauordnung	- BayBO -
Wohnflächenverordnung	- WoFlV -
Immobilienwertermittlungsverordnung	- ImmoWertV -

in den an dem jeweiligen Stichtag geltenden Fassungen, Preisindizes des Bayer. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung, sowie des Statistischen Bundesamtes.

1.3 Unterlagen zum Gutachten

Schätzungsanordnung des Amtsgerichts Landshut vom 03.01.2023, Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) vom 01.02.2023, beglaubigter Grundbuchauszug vom 20.12.2022 (mit der Schätzungsanordnung, zur Verfügung gestellt), Bestandsnachweis (Auszug aus dem Liegenschaftskataster) vom 12.12.2022 (mit der Schätzungsanordnung, zur Verfügung gestellt), Angaben der Stadtverwaltung Erding (zu bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten, sowie Baugenehmigungs- und genehmigte Planunterlagen aus dem Jahr 1980, handschriftliche Aufzeichnungen und Bildaufnahmen beim Ortstermin am 01.03.2023.

1.4 Auskünfte und Angaben

Auskünfte und Angaben wurden u.a. von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Erding erteilt.

1.5 Besichtigung und Teilnehmer

01.03.2023

Die Einladung zum Besichtigungstermin wurde den Beteiligten mit angemessenem Fristvorlauf zugesandt. Der Antragsteller war nicht anwesend, für die Antragsgegnerin war ein Vertreter anwesend. Aus Datenschutzgründen werden hier keine Namen genannt.

Die Anwesenden gestatteten Bild- und Innenaufnahmen für den Zweck dieser Gutachtenerstellung. Alle im Gutachten dargestellten Bildaufnahmen wurden beim Ortstermin aufgenommen. Die Abbildungen im Gutachten stellen somit das Objekt zum genannten Bewertungsstichtag dar. Einige Außenaufnahmen der Umgebung wurden von der Unterzeichnerin dieses Gutachtens bereits am 27.01.2023 gemacht, diese sind gekennzeichnet.

Der Ortstermin wurde von der Unterzeichnerin dieses Gutachtens persönlich, gemeinsam mit einem Mitarbeiter (Vier-Augen-Prinzip) durchgeführt. Das Anwesen konnte fast uneingeschränkt besichtigt werden: Die östliche Garage war nicht zugänglich.

1.6 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

01.03.2023

Nach § 2 (4) ImmoWertV ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

Nach § 2 (5) ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

1.7 Hinweise und Vorbehalte

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, behördlicher Unterlagen und Auskünfte, auf Grund der Ortsbesichtigung und visueller Untersuchungen.

Zur Bewertung wird angenommen, dass die Gebäude innerhalb der bestehenden Grundstücksgrenzen errichtet wurden. Ansprüche von und zu Nachbargrundstücken sind nicht mitgeteilt. Nicht mitgeteilte wertrelevante Besonderheiten des Grundstücks können nicht Berücksichtigung finden. Die Unterzeichnerin dieser Schätzung müsste sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vorbehalten.

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, beschrieben werden vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme (reine visuelle Untersuchung). Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf konkret vorliegenden Erkenntnissen, Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen beruhen. Bei der Beschreibung von Bauteilen oder Funktion wird, wenn nicht gesondert vermerkt ein altersentsprechender Zustand vorausgesetzt. Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden nicht überprüft. Zur Bewertung wird ein baualtersentsprechender Schallschutz angenommen. Messungen zum tatsächlichen Schallschutz sind nicht erfolgt. Bei älteren Bauten ist naturgemäß mit baualtersentsprechend geringerer Schalldämmung zu rechnen.

Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass alle Pflichten nach § 2 Bundesimmissionsschutzgesetz erfüllt sind (z.B. Radon, Erdstrahlungen usw.). Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände infolge von Luft- oder Wasserverunreinigung, Geräuschen, Strahlungen oder sonstige schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen. Es wird, wenn nicht gesondert darauf hingewiesen, ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile oder sonstige Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern oder Bewohnern) gefährden. Untersuchungen über pflanzliche oder tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Materialien, z.B. auch Holzbehandlung wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt. Es wurden keine Bodenuntersuchungen bezüglich Altlasten, Tragfähigkeit und Grundwasserstand durchgeführt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden stichprobenhaft Maßüberprüfungen durchgeführt. Für Berechnungen standen Pläne zur Verfügung, die auf Maßgenauigkeit und genaue Übereinstimmung mit

der Ausführung stichprobenhaft überprüft wurden. Die Ergebnisse der Berechnungen sind überschlägig, aber für den Wertermittlungszweck ausreichend genau.

Es wird darauf hingewiesen, dass Rechenergebnisse im Gutachten teilweise auf- oder abgerundet werden.

Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung solcher Auskünfte kann keine Gewährleistung genommen werden. Für die Bewertung wird die Richtigkeit dieser Auskünfte unterstellt.

Nach den Vorschriften der Sachverständigenverordnung des DIHT (Deutscher Industrie- und Handelstag) unterliegt die Sachverständige einer besonderen Schweigepflicht. Sie ist verpflichtet aus ihrer beruflichen Tätigkeit erlangte Kenntnisse nur in neutraler Form weiter zu verwenden.

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotografien ein Urheberrecht nach Urheberrechtsgesetz. Der/die Auftraggeber/-in darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Zustimmung oder schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zu honorieren. Bei ungenehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Orts- oder Stadtplanausschnitte sind zum Teil aus dem Bayern-Atlas (geodaten-online) entnommen. Die im Gutachten dargestellten Grundrisse sind nicht maßstäblich (durch Scan-Verfahren sind Ungenauigkeiten gegeben) und daher nicht zur Maßentnahme geeignet.

2. GRUNDSTÜCK

2.1 Grundstücksbeschreibung

2.1.1 Makrolage – Ortsbeschreibung

Die Große Kreisstadt Erding mit knapp 37.000 Einwohnern liegt zwischen München und Freising. Die Entfernung zur Landeshauptstadt München beträgt rd. 25 bis 30 km, die Nachbarstadt Freising ist rd. 18 km entfernt. Das Stadtzentrum der Landeshauptstadt München ist von Erding aus mit der S-Bahn zu erreichen (Fahrtzeit zum Stadtzentrum rd. 45 Minuten). Erding ist Oberzentrum und Sitz des Landratsamtes des Landkreises Erding.

Erding hat für eine Stadt dieser Größenordnung alle üblichen infrastrukturellen Einrichtungen wie Kindergärten, Grund- und Mittelschule, weiterführende Schulen sowie Ämter und Behörden vorhanden. Die medizinische Versorgung ist durch ein Kreiskrankenhaus und eine ausreichende Anzahl von Allgemein- und Fachärzten gewährleistet. Im Stadtzentrum und den Gewerbegebieten am Stadtrand sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zu finden. An Freizeiteinrichtungen ist insbesondere das überregional bekannte Thermalbad zu nennen.

Erding hat seit 1992 durch den Bau des internationalen Großflughafens MUC II im Erdinger Moos einen enormen wirtschaftlichen Aufschwung bekommen, der nur rd. 10 km nordwestlich der Stadt liegt und über die gut ausgebaute Staatsstraße St 2080 zu erreichen ist. Der ehemalige Fliegerhorst Erding wird als sog. Sonderlandeplatz genutzt.

Langengeisling ist ein Ortsteil der Großen Kreisstadt Erding. Bis zur Gemeindegebietsreform 1978 war Langengeisling eine eigene Gemeinde. Der Ortsteil liegt im Norden von Erding. Bis auf eine kleine unbebaute Lücke ist der Ortsteil mit der Stadt baulich verbunden. Langengeisling zieht sich entlang der Alten Römerstraße (Staatsstraße 2082) circa zwei Kilometer nach Norden. Am nördlichen Ende steht die Pfarrkirche St. Martin und ein Gasthaus. Im Westen fließt die Sempt. Im Osten befindet sich der Fliegerhorst Erding.

Räumlicher Überblick (ohne Maßstab) mit Markierung der Lage (blauer Pin) des Objektes:

Ortsplanausschnitt (ohne Maßstab) mit Markierung der Lage (blauer Pin) des Objektes:

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Sackgasse (Reiherweg), die von der Alten Römerstraße nach Westen abzweigt. Das Bewertungsgrundstück liegt an der Nordseite der wenig befahrenen Anliegerstraße und wird von Süden erschlossen.

Die Umgebung ist von Wohnbebauung unterschiedlicher Bauzeit geprägt. Im Norden schließen unbebaute Grün- und Ackerlandflächen an.

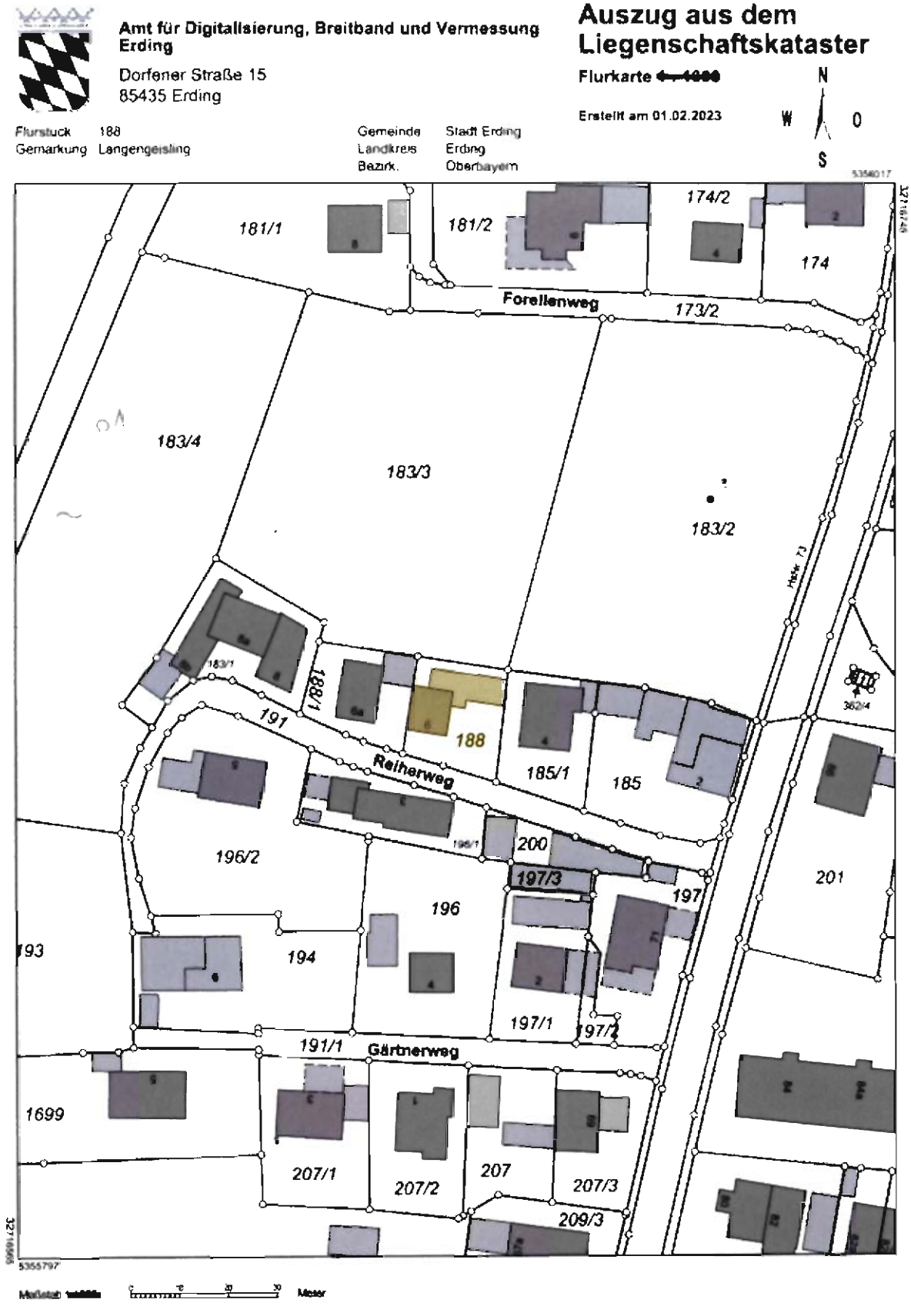
Alte Römerstraße (Aufnahmen vom 27.01.2023) Reiherweg von Westen nach Osten

Bildaufnahmen vom 01.03.2023

Reiherweg / nordseitige Bebauung Hs.Nrn. 6 a, 6 Reiherweg 4 und 2

Blick nach Norden und Nordosten, unmittelbar angrenzend unbebaute Flächen

Der aktuelle, amtliche Lageplan (verkleinert, Ungenauigkeiten durch Scan, nicht zur Maßentnahme geeignet) ist im Folgenden abgebildet. Das Bewertungsgrundstück (Flst.Nr. 188) ist farbig (gelb) markiert.



2.2 Grundbucheintrag und andere Rechte

2.2.1 Grundbucheintrag

Das zu bewertende Grundstück ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Erding von Langengeisling (Grundbuchauszug vom 20.12.2022) (Anmerkung: Die in roter Farbe vorgenommenen handschriftlichen Notizen waren auf dem der Unterzeichnerin vorgelegten Grundbuchauszug bereits vorhanden.):

Blatt 2274

Kataster Gemarkung Langengeisling

Bestandsverzeichnis:

				Fläche	
1	-	188	Reiherweg 6, Gebäude- und Freifläche	4	17
		Mit einem ganzen Gemeinderecht (Zuflurstück 187 vor	Vollzug des VN 85/66)		

Abteilung I: Eigentümer:

Nr 1: Der/die Eigentümer/-in wird/werden hier im Gutachten aus Datenschutzgründen nicht genannt.

Abteilung II: [redacted]

Anmerkungen: [redacted]

Abteilung III: [redacted]

Anmerkungen:

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt grundsätzlich im miet- und lastenfreien Zustand, d.h. die in Abt. II eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Zu dem im Bestandsverzeichnis eingetragenen „Gemeinderecht" liegt keine Urkunde vor.

Nach allgemeiner Auskunft eines Grundbuchamtes handelt es sich üblicherweise um ein Recht, das dem Berechtigten am Gemeindegrundbesitz zusteht. Von der Rechtsnatur entspricht es in etwa einer Dienstbarkeit, zu der der Vermerk um das Gemeinderecht einen Herrschvermerk darstellt. Am belasteten Grundstück ist das Recht nicht vermerkt. Die Gemeinderechte können seit dem Gemeindededikt von 1818 nicht mehr neu gegründet werden. Sie sind bei der Grundbuchanlegung aus den Grundsteuerkatastern in die Grundbücher übernommen worden, wobei aus Zeitgründen weder eine Überprüfung stattgefunden hat, welcher Rechtsnatur das Recht exakt hat, noch ob es überhaupt noch besteht. Dem Grundbuchamt ist demgemäß im Regelfalle weder bekannt, welchen Rechtsinhalt das Gemeinderecht hat (Weiderecht, Brennholzsammelrecht, Nutzholzsammelrecht, Obstbaumnutzungsrecht o.a.), noch wo am Gemeindegrund es ausgeübt wird, noch ob es überhaupt noch besteht. Auch Unterlagen über die Rechte stehen den Grundbuchämtern regelmäßig nicht zur Verfügung.

Das Anwesen wird von der in Abt. II des Grundbuches genannten Person (Wohnungsberechtigte) genutzt. Mobiliar, Hausrat etc. ist vorhanden, wird aber bei der Immobilienbewertung nicht

bewertet. Auch evtl. Räumungs- und Entsorgungskosten von Mobiliar und Hausrat werden nicht bewertet.

Die in Abt. II dinglich gesicherten Verpflichtungen und Rechte bezügl. Duldung des Überbaus und Abstandsflächenübernahmeverpflichtung für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 188/1 werden im Kap. 2.4 dieses Gutachtens noch erläutert.

Andere nicht eingetragene, wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen sind der Unterzeichnerin von den beteiligten Personen/Ämtern nicht angezeigt bzw. sind auftragsgemäß nicht zu berücksichtigen.

2.3 Grundstücksmerkmale

2.3.1 Topographie / Zuschnitt / Grundstücksgröße / Beschaffenheit

Der Lageplan ist im Kap. 2.1.2 abgebildet. Das zu bewertende Grundstück liegt nördlich des Reiherweges. Das knapp 20 m breite und ca. 21 m tiefe, nahezu quadratische Grundstück ist weitgehend eben.

Das Wohnhaus steht an der Westseite grenzständig. Die Nebengebäude sind an der Ostseite grenzständig. Von der Wandaußenseite der Nebengebäude ist bis zur nördlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von ca. 2 m gegeben. Im Südosten ist ein Zufahrts- und Hofbereich auf dem Grundstück.

Im aktuellen Grundbuchauszug ist die Grundstücksfläche angegeben. Ein Aufmaß des Grundstücks ist im Rahmen dieser Bewertung nicht erfolgt. Zur Bewertung wird angenommen, dass die Grundstücksgröße den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht und die Gebäude innerhalb der Grundstücksgrenzen erstellt sind. Sowohl Wohnhaus, wie Nebengebäude stehen, wie oben erläutert, an Grundstücksgrenzen.

2.3.2 Baugrund

Für die Bewertung wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen Baugrund handelt.

In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen (z.B. Bodenuntersuchungen) und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.3.3 Grundwasser

Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine konkreten Feststellungen auf dem Grundstück getroffen. Lt. Internetrecherche (Bayernviewer plus) liegt der Bereich nicht im vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet der westlich vorbeiführenden Sempt. Das Gebiet von Erding ist durchzogen von sog. *wassersensiblen Bereichen*. Für die Bewertung wird angenommen, dass diese ortstypische Eigenschaft in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Im Kellergeschoss sind Feuchteschäden vorhanden.

2.3.4 Altlasten

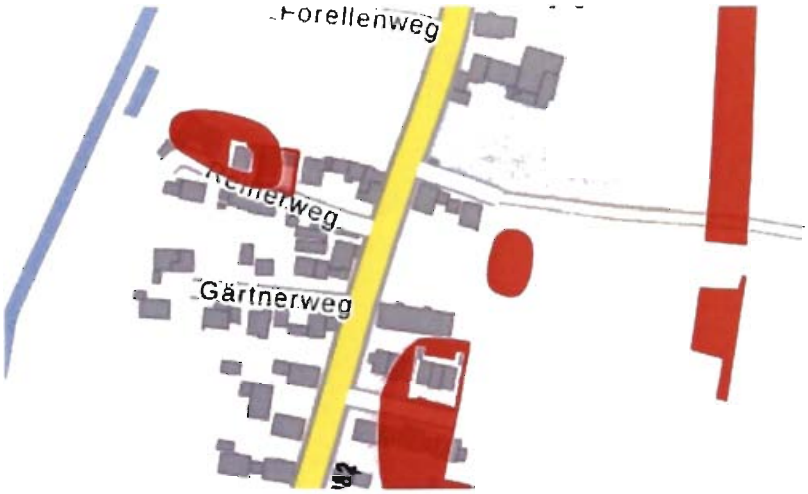
Das Grundstück mit der Fl.Nr. 188 ist nicht im Altlastenkataster eingetragen (Auskunft des Landratsamtes Erding vom 02.02.2023). Für die Bewertung wird (ungeprüft) ein unkontaminierter Boden vorausgesetzt und unterstellt, dass keine Altlasten gegeben sind. Es wird unterstellt, dass keine Kontaminationen bzw Schäden, z.B. auch durch Lagerung auf dem Bewertungsgrundstück (z.B. Öl wird in Tanks – ohne Schutzbereich, siehe Abbildung Seite 15 - aufbewahrt) vorhanden sind oder waren.

Darüber hinaus wird ausdrücklich festgestellt, dass die zum Zeitpunkt des Einbaues verwendeten Materialien (z.B. Kleber von älteren Bodenbelägen), Baustoffe und Anstriche (z.B. Holzanstriche) schadstoffbelastet sein können bzw. sind (z.B. Westseite des Wohnhauses mit asbesthaltiger Fassadenverkleidung). Zur detaillierten Einzelprüfung wären Sonderfachleute erforderlich. Dies ist nicht im üblichen Umfang eines Gutachtenauftrages enthalten.

2.3.5 Bodendenkmäler / Denkmalschutz

Lt. derzeit vorliegenden Unterlagen ist das Grundstück als Bodendenkmal – ohne nähere Beschreibung - erfasst.

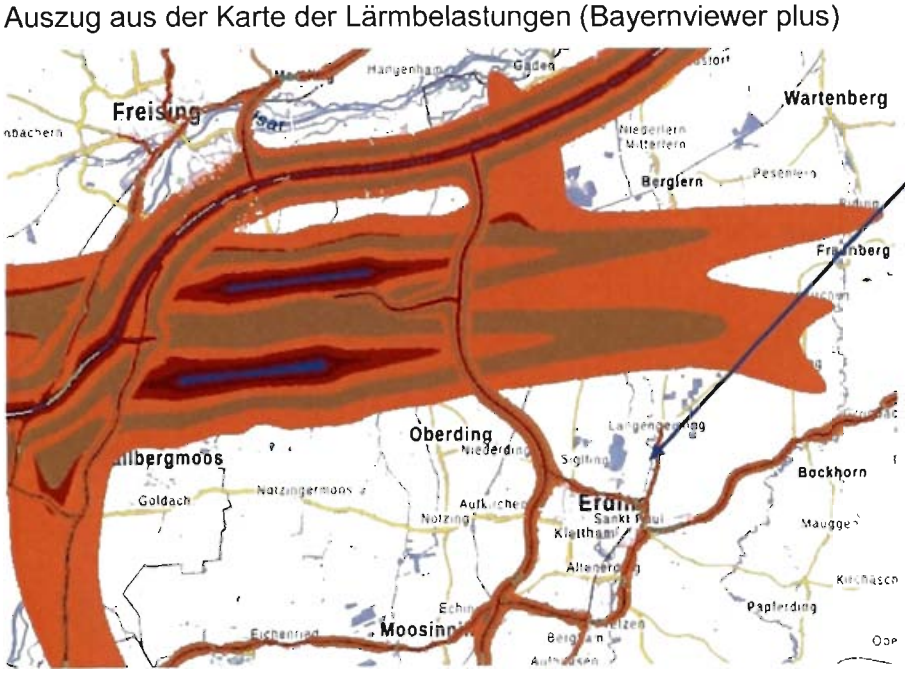
Auszug aus dem Bayernviewer plus (Stand Anfang Februar 2023):



2.3.6 Immissionen / Beeinträchtigungen

Wertrelevante Immissionen und Beeinträchtigungen, die über lagetypische Verhältnisse hinausgehen, wurden weder benannt, noch durch die, beim Ortstermin, beteiligten Personen festgestellt. Der Bereich entlang der Alten Römerstraße ist verkehrsbelastet. Der Münchner Flughafen liegt im Nordwesten. Der ehemalige Fliegerhorst Erding im Osten wird als sog. Sonderlandeplatz genutzt.

Auszug aus der Karte der Lärmbelastungen (Bayernviewer plus) Bewertungsobjekt



Wie im Kap. 2.2.1 erläutert, ist bei Genehmigung der Bebauung und Abtrennung des westlichen Grundstücks eine Duldung, Abstandsflächenregelung und Fensterrecht vereinbart worden.

2.3.7 Ver- und Entsorgung

Das Bewertungsgrundstück ist an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Versorgungsanschlüsse, wie Strom-, Wasser- und Telefonanschluss sind am Grundstück gegeben.

2.3.8 Erschließung

Der Reiherweg ist ein asphaltierter Weg mit Beleuchtung und Entwässerung. Gehwege sind nicht angelegt. Der befestigte Weg endet zwischen den Grundstücken Reiherweg 5 und 8 und mündet in einen Feldweg. Für die Bewertung wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand zugrunde gelegt.

2.4 Bauleitplanung und Bauordnungsrecht

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohngebiet ausgewiesen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt kein qualifizierter, rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Das heißt, das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Evtl. Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt.

Zitat: § 34 BauGB: (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Für die bestehende Wohnhausbebauung konnten beim zuständigen Bauamt in Erding keine Pläne recherchiert werden. Von den Beteiligten wurde ein schlecht lesbarer Plan zum Wohngebäude vorgelegt, hier ist das Jahr 1959 erkennbar.

Zu den Nebengebäuden auf dem Grundstück liegt für den grenzständigen östlichen Anbau an einen Altbestand ein genehmigter Plan aus dem Jahr 1980 vor. Bereits auf früheren Planunterlagen war an dieser Stelle erkennbar ein Nebengebäude.

Bei Errichtung des bestehenden westlichen Nachbargebäudes auf dem mittlerweile herausgeteilten Flurstück Nr. 188/1 wurde im Jahr 2012 die im Grundbuch dinglich gesicherte Duldung, Abstandsflächenübernahme und Fensterrecht vereinbart.

Lt. Urkunde vom 16.05.2012 sind *wechselseitige Dienstbarkeiten* vereinbart:

Aus der Urkunde wird zitiert (kursiv geschriebene Textteile):

[redacted]

Eine Überprüfung der Einhaltung aller öffentlich-rechtlicher Bestimmungen und privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks erfolgte nicht. Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des angetroffenen Gebäudebestands unterstellt. Für evtl. Auflagen, die z.B. in der Baugenehmigung angegeben sind, wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen.

3. BEBAUUNG

3.1 Beschreibung

Anmerkung: Diese Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.

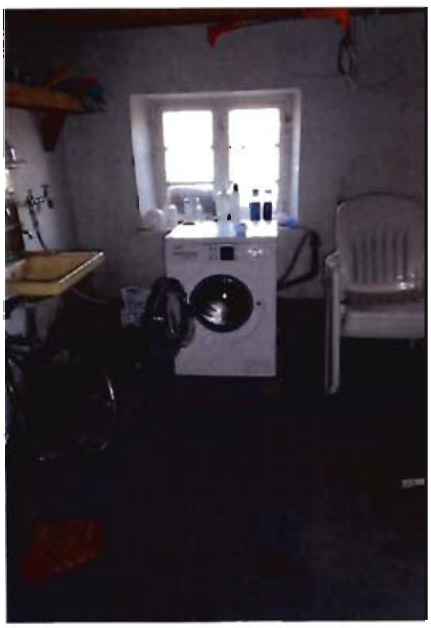
Das unterkellerte Wohnhaus wurde Ende der 1950er Jahre in konventioneller Massivbauweise errichtet. Das Wohnhaus wird im Nordosten über einen kleinen Vorbau erschlossen. Innerhalb dieses Vorbaus ist auch das Kellergeschoss des Wohnhauses über eine Betontreppe zugänglich, ein Teil des rückwärtig stehenden Nebengebäudes wird erschlossen und ein rückwärtiger Anbau, in dem eine Dusche, ein altes Waschbecken und ein Waschmaschinenanschluss vorhanden sind.

Vorbau und Nebengebäude

Vorbau / innen mit Treppen

Das Erdgeschossniveau des Wohnhauses liegt ca. 75 cm über der Geländeoberfläche. Vom Treppenhaus aus werden das Kellergeschoss, die Erdgeschosswohnung und die kleine Dachgeschosswohnung erschlossen.

nordwestl. Anbau / Waschküche



Treppenhaus

Wohnhaus / Kellerraum

Gewölbekeller nördl. des Wohnhauses

Heizungsanlage und Kunststofftanks im Wohnhaus

Im Kellergeschoss (lichte Raumhöhe ca. 2,18 m, Durchgangshöhe im Treppenbereich ca. 1,75 m) sind die Heizungsanlage mit den Öl-Kunststofftanks - ohne Schutzbereich, sowie Abstellräume untergebracht. Die beiden südlichen Kellerräume sind beheizbar und mit älteren Bodenbelägen und z.T. Holzverkleidung ausgebaut. Die Kellerräume werden über Metallkellerfenster, die z.T. über Terrainoberkante liegen belichtet und belüftet. Die Ausstattung der Kellerräume ist überaltert. Leitungen verlaufen überwiegend unter der Decke und vor der Wand.

Im Erdgeschoss (lichte Raumhöhen ca. 2,37 m bis 2,41 m) ist eine Zwei-Zimmer-Wohnung untergebracht. Bad und Wohnküche sind nach Osten orientiert. Die Wohnküche ist ein Durchgangszimmer zu einem Schlafraum im Südwesten. Ein weiterer Wohn-/Schlafraum liegt im Nordwesten. Das Wohngebäude steht nach der Grundstücksteilung westseitig grenzständig. Von dem Schlafraum im Nordosten führt eine Fenstertüre zum westlichen Nachbargrundstück.

Die Abbildungen zeigen die überalterte Ausstattung der Wohnung im Erdgeschoss.

Bad

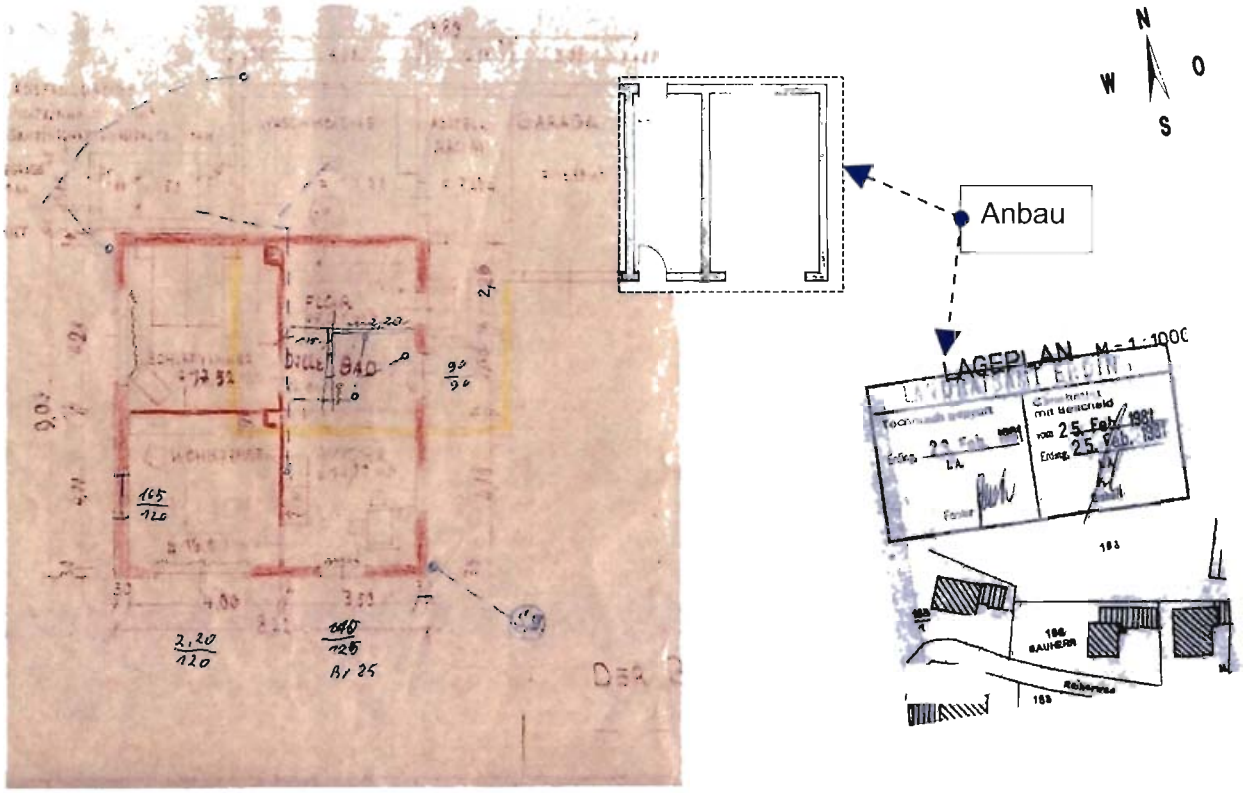
Küche

Schlafraum

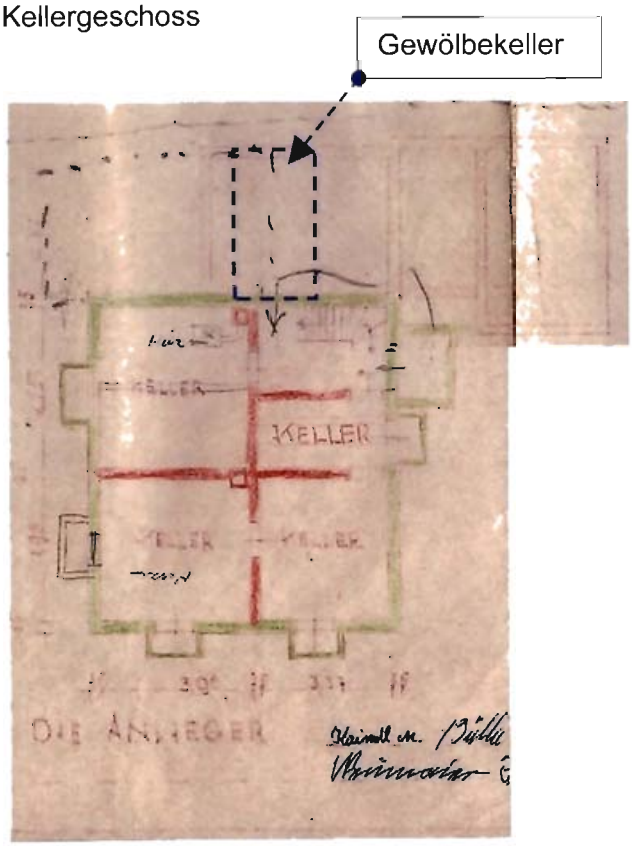
Ausschnitte aus zur Verfügung gestellten Plan aus dem Jahr 1959 (verkleinert, nicht zur Maßentnahme geeignet):

Anmerkung: Die handschriftlichen Eintragungen sind auf der Planunterlage und nicht von der Unterzeichnerin:

Erdgeschoss mit Nebengebäude



Kellergeschoss



Eine Holztreppe mit Holzgeländer führt ins Dachgeschoss. Im Treppenflur ist eine Luke mit Einschubtreppe zum Dachspitz.

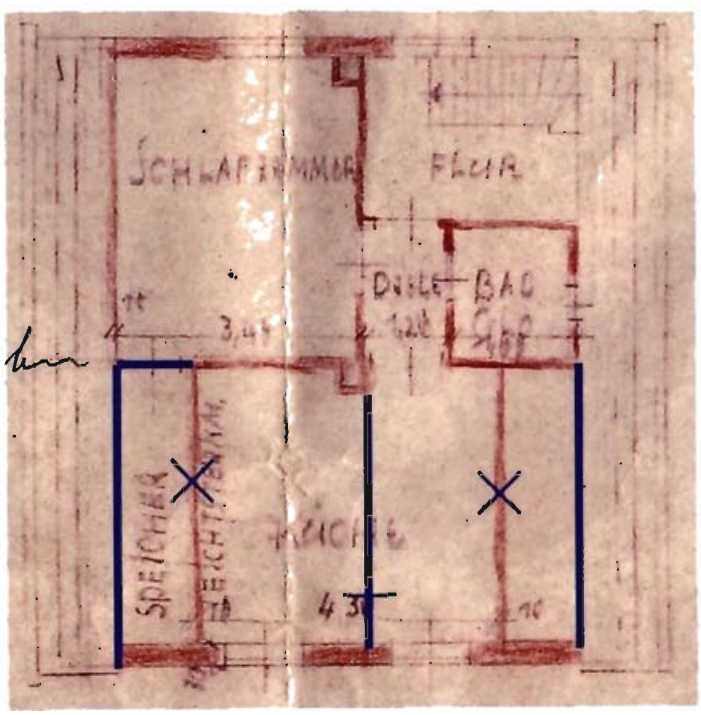
Im Dachgeschoss (max. Höhe ca. 2,36 m und Dachschrägen) ist, abweichend zum dargestellten Plan, eine Zwei-Zimmer-Wohnung untergebracht. Das Bad mit Badewanne, belichtet über ein Dachflächenfenster wurde erneuert. Die Wohnküche ist ein Durchgangszimmer.

Bad mit Waschbecken, WC und Badewanne

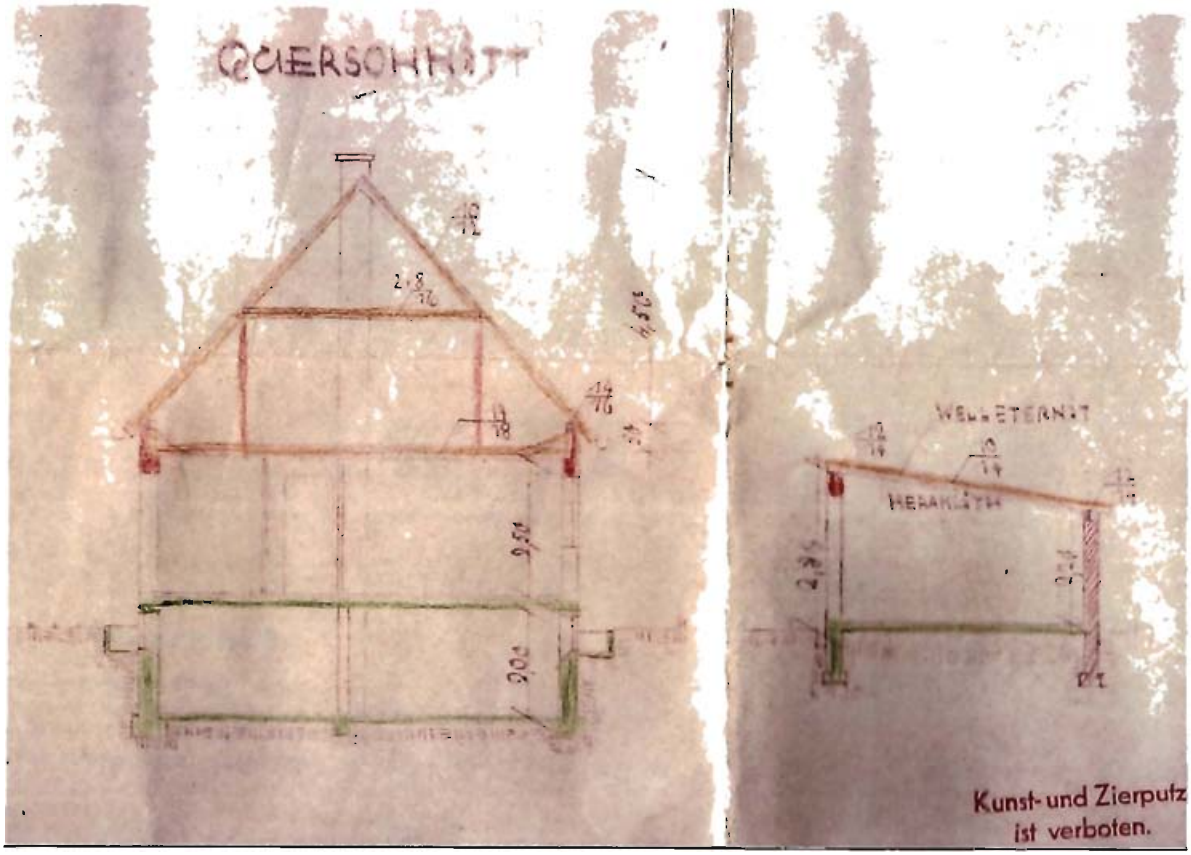
Küche

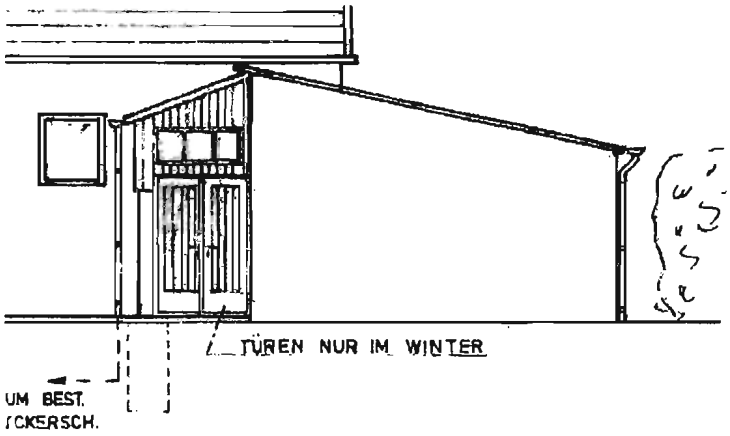
Ausschnitte aus dem zur Verfügung gestellten Plan aus dem Jahr 1959 (verkleinert, nicht zur Maßentnahme geeignet) mit Skizze zur Raumaufteilung (blau):

Dachgeschoss



Gebäudeschnitt / Wohngebäude





Schnitt: Anbau 1980

Das Wohnhaus ist mit einem Satteldach überdeckt. Fenster sind zum Teil durch, aus heutiger Sicht, überalterte Leichtmetallfenster mit Vorbaurollläden ersetzt. Die Fenster wurden, lt. Angabe, Ende der 1970er Jahre als Lärmschutzfenster wegen des Belastung durch den Fliegerhorst Erding eingebaut. Zum Teil sind auch noch die alten Holzeinfachfenster vorhanden. Das Wohnhaus ist verputzt, an der grenzständigen Westseite ist eine vermutlich, asbesthaltige Fassadenverkleidung angebracht.

Das nicht unterkellerte Nebengebäude mit leicht geneigtem Pultdach dient als Abstellfläche. Es gibt zwei Garagentore und eine Holztüre in der Mitte. Der östliche Teil wurde, lt. vorliegendem genehmigten Plan im Jahr 1980 angebaut. Das Nebengebäude steht nordseitig nah an der Grundstücksgrenze, ostseitig grenzständig.

Nebengebäude von Süden

Nebengebäude von Nordwesten

Das Grundstück ist eingezäunt. Entlang der Straße ist ein Holzzaun, z.T. massive Pfeiler für Gartentürchen und zweiflügligem Metallgartentor und eine Müllbox. Der Zaun an der Nordseite ist nahezu nicht mehr vorhanden.

Der Zufahrtsbereich ist gekiest. Vor dem Wohnhaus, ostseitig ist eine Fläche mit Waschbetonplatten belegt. Im Übrigen gibt es Rasenflächen.

3.2 Baubeschreibung

Anmerkung: Diese Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln, ohne sich in einzelnen Details zu verlieren.

Beschrieben wurden vorherrschende Ausführungen (verbal und bildlich), die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben beruhen auf den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und den vorliegenden Unterlagen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen und Hinweisen, dem Bauniveau entsprechenden Annahmen, und sind deshalb unverbindlich. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und Schäden können deshalb unvollständig sein. Darüber hinaus wird ausdrücklich festgestellt, dass die zum Zeitpunkt des Einbaues verwendeten Materialien, Baustoffe und Anstriche heute schadstoffbelastet (z.B. Holzanstriche) sein können. Für eine genaue Prüfung wäre die Beauftragung eines Spezialgutachters erforderlich.

Wohnhaus (Baujahr: 1959):

R o h b a u

- Konstruktion	konventionelle Massivbauweise
- Keller	Boden: Beton (lt. Planunterlage) auf Streifenfundamenten
	Außenwände: lt. Planangabe: 35 cm, Beton (lt. Planzeichnung)
	Innenwände: Mauerwerk, 25 cm
	Decken: Stahlbeton
- Geschosse	Außenwände: Mauerwerk 30 cm (lt. Planunterlage)
	Innenwände: 12 cm (lt. Planunterlage)
	Holzbalkendecken (lt. Planunterlage)
- Dach	Satteldach mit Ziegeldeckung, Holzdachflächenfenster im Bad,
	Regenrinnen und Fallrohre
- Fassade	Putzfassade, westseitig asbesthaltige Fassadenplattenverkleidung

H a u s t e c h n i k

- Heizung	ölbetriebene Heizung (Firma Buderus, Brenner, lt. Aufschrift, Baujahr 2004), fünf ältere Kunststofföltanks- ohne Schutzwanne, Glieder- und Flachheizkörper

- Warmwasserversorgung: zentral über die Heizungsanlage

- Sanitäranlagen	nördlicher Anbau: Waschmaschinenanschluss,
	Erdgeschoss-Wohnung: Bad, ostseitig mit kleinem Fenster, stehendes WC mit Druckspüler, Waschbecken, Badewanne
	Obergeschoss-Wohnung: Bad, ostseitig mit Dachflächenfenster, WC, Waschbecken, Badewanne
- Elektroanlage	übliche, der Bauzeit entsprechende Ausstattung an Schaltern und Steckdosen,
- A u s b a u	überalterte Ausstattung
- Fußböden	Kellergeschoss: z.T. Betonböden, z.T. Fliesenbeläge
	Erdgeschoss: ältere PVC-Beläge, Dachgeschoss: erneuerte Laminatbeläge
- Deckenunterseiten	Kellergeschoss: zum Teil Beton mit Anstrich, z.T. Holzverkleidung, Leitungen unter der Decke verlegt

	Erdgeschoss: Putz mit Anstrich bzw. Holzverkleidung, z.T. Paneeldecken im Dachgeschoss
- Wandbekleidungen	z.T. Holzverkleidungen, sonst überwiegend Putz mit Anstrich bzw. Tapeten, ältere Fliesen im Bad im Erdgeschoss, Fliesen im Bad im Dachgeschoss
- Fenster/Verglasung	Kellergeschoss Metallgitterfenster in Betonlichtschächten, sonstige Fenster: z. T. alte Holzfenster, überwiegend Aluminiumfenster mit Vorbaurolläden, Gurtzug
- Türen	Hauseingangstür: Holztür beim Vorbau und Holztüre am Wohnhaus
	Innentüren: Holzzargen, einfache glatte Türblätter (im Erdgeschoss mit Kunststofffolie überzogen), Standardbeschläge
- Treppen	Keller-/ Erdgeschoss: Betonmassivtreppe mit einfachem Holzhandlauf, Erd-/ Dachgeschoss: Holztreppe mit Holzgeländer im Treppenauge, Luke mit Einschubtreppe zum Dachraum
- Einbauten	keine wertrelevanten Einbauten
- Nebengebäude	in konventioneller Massivbauweise errichtetes Nebengebäude, Holzverkleidung im oberen Bereich, Betonboden, leicht geneigtes Pultdach, zwei Garagenkipptore, eine Holztüre, Fenster mit Einfachverglasung

Außenanlagen

- Einfriedung	Jägerzaun entlang der Straße, massive Pfeiler, Gartentürchen, zweiflügliges Gartentor und Müllbox, kaum vorhandener Zaun an der Nordseite
- Bewuchs	Grasflächen
- Sonstiges	Holzkonstruktion mit Plexiglasüberdachung als Unterstand vor einer Garage

Zu den Außenanlagen gehören auch die Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück außerhalb des Gebäudes.

3.3 Zustand / Instandhaltung

Der Baubestand ist zum Teil noch aus der Bauzeit (1950er Jahre) geprägt (z.B. Holzzargen und -türen, Bad im Erdgeschoss, einige Holzfenster). Altersentsprechende Alterungserscheinungen und Gebrauchsspuren sind beim Baubestand gegeben. Das Wohnhaus wird über eine ältere Ölzentralheizung beheizt. Im Dachgeschoss wurden einige Renovierungsarbeiten durchgeführt, z.B. ein modernisiertes Bad.

Im Wesentlichen stellt sich die Bebauung in überaltertem, nicht mehr zeitgemäßen, renovierungsbedürftigen Zustand dar.

Diese Wertermittlung stellt allerdings kein Bausubstanzgutachten dar, erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt (diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen).

3.4 Grundstücks- und Gebäudedaten

Für die Berechnung der nachfolgend dargestellten Daten zu Grundfläche (bebaute Fläche), Geschossfläche, sowie Bruttorauminhalt liegen die dargestellten Planunterlagen vor. Beim Ortstermin wurden zur Plausibilisierung Stichmaße genommen.

Der sich durch diese Daten ergebende Genauigkeitsgrad ist für die Wertermittlung ausreichend genau. Ein verformungsgerechtes, genaues Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

3.4.1 Grundstücksfläche

Fl.Nr. 188	lt. Grundbuchauszug	417 m²

3.4.2 Bebaute Flächen

	Faktor	Lange		Breite		Ergebnis
Wohngebäude	1 x	9,000 m	x	8,220 m	=	73,98 m²
Nebengebäude	1 x	16,000 m	x	5,200 m	=	83,20 m²
		Summe der bebauten Flächen:				157,18 m²
				gerundet:		157 m²

3.4.3 Geschossflächen / Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist ein Begriff aus dem Baurecht. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Der Begriff Vollgeschoss ist in der BayBO 1998 Art 2 (5), wie folgt definiert (diese Vorschrift gilt nach Art. 83 Abs. 7 der ab 01.01.2008 geltenden BayBO insoweit auch weiterhin): „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt, als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche."

Bei der Wertermittlung und u.a. auch bei der Bodenrichtwertermittlung durch die Gutachterausschüsse werden jedoch entsprechend den Gepflogenheiten auf dem Immobilienmarkt auch die Geschossfläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (die nicht als Vollgeschosse gelten) einschließlich der zu ihnen gehörenden Flure, Sanitär- und Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet.

Die im Gutachten angegebene „wertermittlungsrelevante GFZ" ist also nicht unbedingt mit der GFZ im baurechtlichen Sinne identisch.

Im vorliegenden Fall sind beim Altbestand Erd- und Dachgeschoss des Wohnhauses bei der Geschossflächenberechnung zu berücksichtigen. Nebengebäude sind nicht zu berücksichtigen. Selbst bei Ansatz von einem Anteil von 75 % des Dachgeschosses ergibt sich eine relativ geringe Grundstücksausnutzung.

Altbestand	Faktor	Lange		Breite		Ergebnis
Erd-/ Dachgeschoss	1,75 x	9,000 m	x	8,220 m	=	129,47 m²
		Summe der Geschossflächen:				129,47 m²
		Zuschlag für Außenwandbekleidungen:		1,5%		2 m²
wertermittlungsrelevante Geschossfläche:				gerundet:		131 m²

Geschossflächenzahl (GFZ): wertermittlungsrelevant-realisiert

$$WGFZ = \frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{131\ m^2}{417\ m^2} = 0{,}31$$

Nachdem zum Bewertungszeitpunkt weder ein Bebauungsplan noch eine Bauvoranfrage und/oder ein genehmigter Bauantrag für das Bewertungsgrundstück vorliegen, ist das Maß der möglichen Grundstücksausnutzung im Rahmen der Bewertung abzuschätzen.

Generell ist anzumerken, dass die in diesem Gutachten unterstellte bauliche Grundstücksausnutzung (z.B. GFZ) auf den zitierten, vorliegenden rechtlichen Grundlagen basiert, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber der Unterzeichnerin, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Vielmehr ist hier jede Haftung von Seiten der Unterzeichnerin dieses Gutachtens ausdrücklich ausgeschlossen. Das exakte Maß der baulichen Nutzung kann nur über einen Vorbescheid bzw. Baugenehmigungsantrag mit Anhörung der zuständigen Dienststellen abgeklärt werden, wobei das zulässige Nutzungsmaß auch mit abhängig ist vom planerischen Geschick des Architekten und der Auslegung der planungsrechtlichen Vorschriften. Bauvoranfrage bzw. ein Bauantrag sind nicht im Aufgabenbereich der Wertermittlung enthalten.

Schätzung	Faktor	Länge		Breite		Ergebnis
	2 x	12,000 m	x	8,500 m	=	204,00 m²
		Summe der Geschossflächen:				204,00 m²
		Zuschlag für Außenwandbekleidungen:		1,5%		3 m²
wertermittlungsrelevante Geschossfläche:				gerundet:		207 m²

Geschossflächenzahl (GFZ): wertermittlungsrelevant-realisierbar

$$WGFZ = \frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{207\ m^2}{417\ m^2} = 0{,}50$$

Es ist anzunehmen, dass nach Freilegung des Grundstücks eine WGFZ von mindestens 0,50 auf dem Grundstück realisiert werden kann.

3.4.4 Wohn-/Nutzflächen (Bestand)

Auf eine exakte Wohn- und Nutzflächenberechnung des überalterten Baubestandes wird verzichtet. Aus den bebauten Flächen des Wohnhauses ergibt sich eine Wohnfläche von knapp 90 m² zuzügl. Nutzflächen im Kellergeschoss und in den Nebengebäuden.

Diese Flächenangabe ist für die Wertermittlung ausreichend genau, eignet sich allerdings nicht für eine (rechtssichere) Zugrundelegung z.B. einer Mietfläche in einem Mietvertrag, hierzu wäre ein Aufmaß aller Räumlichkeiten erforderlich. Dies ist nicht im üblichen Gutachtenauftrag enthalten, auch wenn beim Ortstermin Stichmaße zur Plausibilität genommen wurden.

3.4.5 Bruttorauminhalt (Bestand)

Wohnhaus	Faktor	Länge	Breite	Höhe	Summe
Kellergeschoss	1 x	9,00 m x	8,22 m x	2,50 m =	184,95 m³
Erdgeschoss	1 x	9,00 m x	8,22 m x	2,50 m =	184,95 m³
Dachgeschoss	1 x	9,00 m x	8,22 m x	0,50 m =	36,99 m³
	0,5 x	9,00 m x	8,22 m x	4,50 m =	166,46 m³
				Summe des Bruttorauminhaltes	573,35 m³
				gerundet:	570 m³

Nebenbauten	Faktor	Länge	Breite	Höhe	Summe
Gewölbekeller	1 x	4,00 m x	3,00 m x	2,80 m =	33,60 m³
Vorbau	1 x	1,82 m x	2,85 m x	3,50 m =	18,15 m³
Schuppen Rückseite	1 x	3,95 m x	5,20 m x	2,60 m =	53,40 m³
Garagengebäude	1 x	5,20 m x	10,75 m x	3,20 m =	178,88 m³
				Summe des Bruttorauminhaltes	284,03 m³
				gerundet:	280 m³

Summe gesamt, gerundet: 850 m³

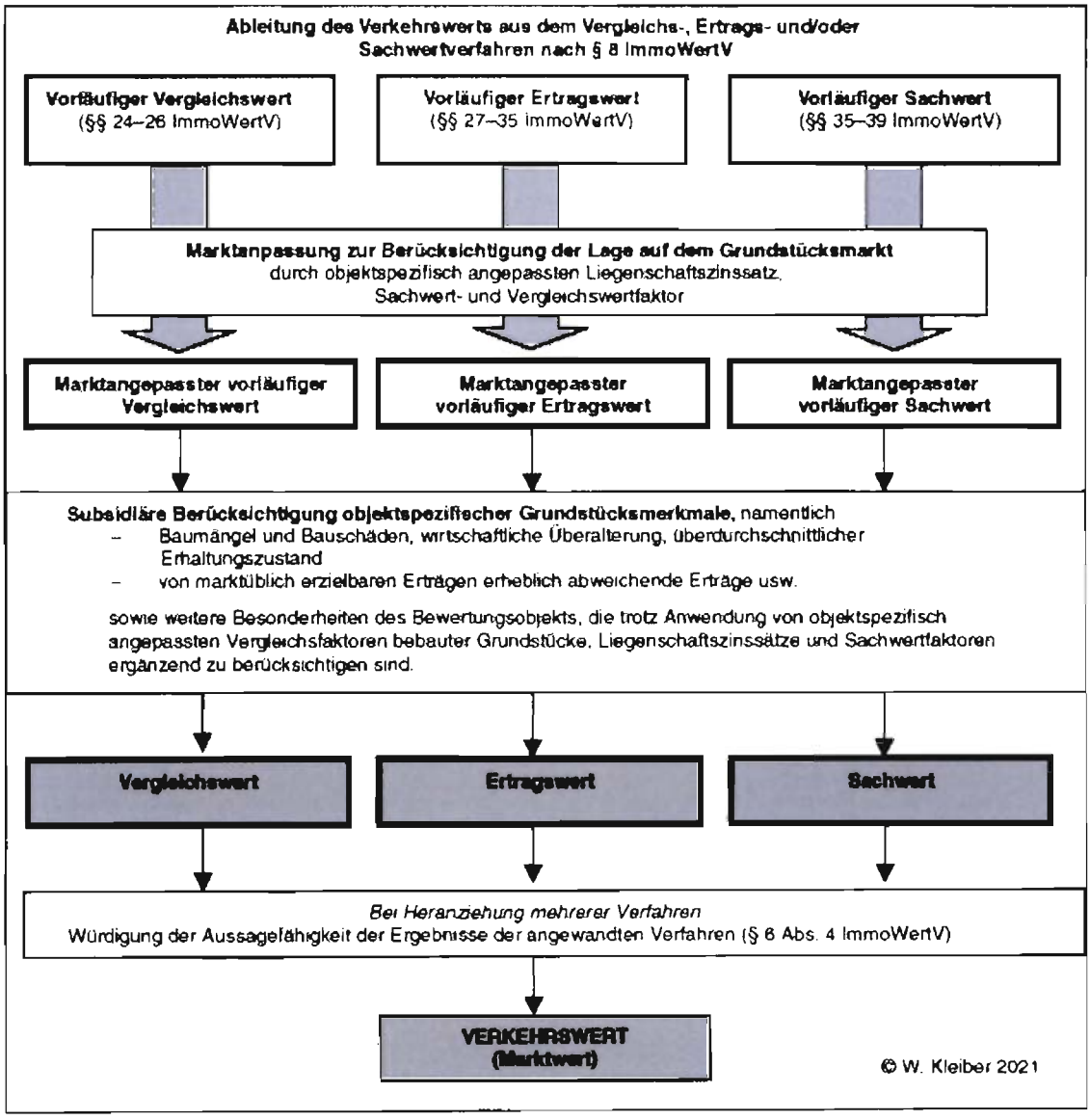
4. ALLGEMEINE BEWERTUNG

4.1 Allgemeine Darlegungen

Die Bewertung wird in Anlehnung an die Systematik der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021 und der ImmoWertVA 2021) vorgenommen.

Am 01. Januar 2022 ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten. Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag, diese Verordnung anzuwenden. Die in diesem Gutachten verwendeten Daten und Auswertungen stammen zum Teil aus der Zeit vor dem 01.01.2022 und sind zu früheren Stichtagen bzw. Perioden erhoben und ausgewertet worden, jeweils auf der Grundlage der damals üblichen Modelle und Verfahren. Deshalb muss in diesen Fällen die Bewertung modellkonform zu den Auswertungen erfolgen, damit können sich Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 ergeben bzw. erforderlich sein."

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



Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke. Es wird unterschieden zwischen dem mittelbaren Preisvergleich aus geeigneten Bodenrichtwerten und dem unmittelbaren Preisvergleich über Kaufpreise von unbebauten Vergleichsgrundstücken. Lt. ImmoWertVA 2021 (zu § 16, 2) handelt es sich beim *Bodenrichtwertgrundstück um ein unbebautes und fiktives Grundstück. Das Wort „fiktiv" bezieht sich sowohl auf die Lage als auch auf die dargestellten Grundstücksmerkmale. .. […] .. der Bodenrichtwert stellt den durchschnittlichen Lagewert der Mehrheit der Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone dar.* Lt. § 16 ImmoWertV21 weist *das Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich keine Grundstücksmerkmale auf, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können.*

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist regelmäßig bei sog. Mietwohngrundstücken (z.B. Mehrfamilienhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien der Fall.

Das Sachwertverfahren kommt dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Eigennutzung des Bewertungsobjekts und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen und ggf. sonstigen Anlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der sog. vorläufige Sachwert ermittelt. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

4.2 Wahl des Bewertungsverfahrens

Das jeweils anzuwendende Verfahren ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls auszuwählen und zu begründen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein mit Altbestand bebautes Grundstück. Insbesondere unter Berücksichtigung des relativ hohen Bodenwertniveaus im Ballungsraum München leitet sich ein Grundstückswert bei überalterter Bebauung aus dem Boden- bzw. Grundstückswert (abzügl. Freilegung) ab.

4.3 Immobilienmarktlage / Grundstücksmarkt

Seit 2009 war zu beobachten, dass auf Grund der gesamtwirtschaftlichen Situation ein anhaltender „*Run*" auf Immobilien als Geld- und Kapitalanlage gegeben ist. In der Landeshauptstadt München und in angrenzenden Bereichen hatte dies zur Folge, dass sich die Immobilienpreise zum Teil deutlich nach oben entwickelt haben und dass das Immobilienmarktangebot gegenüber der Nachfrage zum Teil erheblich hinterherhinkte (*Verkäufermarkt*).

Die aktuelle weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation strahlt inzwischen auf die regionalen Märkte aus. Der IVD Süd (Immobilienverband Deutschland Süd) veröffentlichte am 24. Oktober 2022, dass die Immobilienumsätze in Bayern seit Januar 2022 bis September 2022 um ca. 19 % zurückgingen. Die Anzahl der angebotenen Objekte stieg wieder deutlich im Vergleich zum Vorjahr.

Die Finanzierungsmöglichkeiten von Kaufinteressenten haben sich wegen der stark angestiegenen Kapitalmarktzinsen (von 1 % im Dezember 2021 auf über 4 % im Oktober 2022)

verschlechtert. Die Immobilienfinanzierungen verteuern sich immens. Es wird mehr Eigenkapital erforderlich. Stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, insbesondere auch im Energie- und Baustoffsektor, sind gegeben. Das heißt, Kaufinteressenten von Immobilien haben u.a. erhebliche Kostenrisiken, sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen bei einer Immobilie anstehen. Die Energiekosten werden sich mindestens verdoppeln. Es herrscht Verunsicherung. Das Kaufverhalten ist eher *verhalten und abwartend*. Mitte Dezember 2022 veröffentlichte der IVD, *dass immer mehr Verkäufer merken, dass sich zu hohe Preisvorstellungen nicht verwirklichen lassen.* [...] *Der Traum vom Eigenheim ist für zahlreiche potentielle Interessenten in weite Ferne gerückt. Die Nachfrage im Kaufsegment ist derzeit deutlich verhaltener als noch vor einigen Monaten, die Vermarktungszeit der offerierten Objekte hat sich erheblich verlängert.*

4.4 Objektbezogene Beurteilung

Es ist ein mit Altbestand bebautes Grundstück in Erding-Langengeisling zu bewerten. Das Grundstück liegt westlich der Staatsstraße (*Alte Römerstraße*) am Reiherweg, die wenig befahrene Anliegerstraße erschließt das Grundstück im Süden.

Dem über 60 Jahre alten Baubestand wird, trotz einiger Renovierungsarbeiten, die u.a. im Dachgeschoss durchgeführt wurden, kein nennenswerter Restwert mehr beigemessen. Das Gebäude ist überaltert, und entspricht nicht mehr heutigen durchschnittlichen Wohnbedürfnissen in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Eine ausführliche Beschreibung des Gebäudebestandes ist im Kap. 3 ff. dieses Gutachtens dargestellt. Einige Baumängel und Bauschäden am Baubestand wurden benannt bzw. dargestellt.

Die Grundstücksausnutzung ist durch den Altbestand gering, so dass sich der Wert des Grundstücks nach einer möglichen Neubebauung richten wird.

Das Grundstück hat knapp 420 m² und damit eine gut bebaubare Größe für diverse Gebäudetypen (Ein-/Zweifamilienhaus, Doppelhaus). Nachdem kein Bebauungsplan vorliegt, richtet sich die Bebaubarkeit des Grundstücks nach der Umgebungsbebauung (§ 34 BauGB). Wie erläutert ,wird die mögliche Bebaubarkeit im Gutachten abgeschätzt (siehe Kap. 3.4 ff.), nachdem zum Bewertungszeitpunkt weder eine Bauvoranfrage noch ein Antrag auf Baugenehmigung für eine Neubebauung vorliegen. Die wertrelevante Grundstücksausnutzung wird bei ca. 0,5 oder evtl. sogar etwas höher liegen.

Im Wesentlichen ergibt sich der Wert der Immobilie aus dem Bodenwert abzüglich Freilegungskosten. Für die Nutzerin des Erdgeschosses ist im Grundbuch ein Wohnungsrecht gesichert. Im Sinne des § 74 a ZVG ist der Wert der Immobilie im miet- und lastenfreien Zustand zu bestimmen. Das heißt, der Wert bezieht sich somit abweichend zu der allgemeinen Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV auf das unbelastete/unbeeinflusste Objekt, u.a. frei von evtl. wertbeeinflussenden, ggf. noch gesondert zu berücksichtigenden Eintragungen in Abt. II und III des Grundbuchs, sonstigen hier nicht eingetragenen Lasten und Beschränkungen, evtl. Rechten/Dienstbarkeiten an Nachbargrundstücken, evtl. noch ausstehender (bereits fälliger) bzw. evtl. noch anfallender Erschließungs- bzw. KAG-Beiträge.

Unabhängig von evtl. persönlichen Verhältnissen der Eigentümer wird für die Bewertung im Sinne der Verkehrswertdefinition eine Marktgängigkeit unterstellt.

Die Nachfrage nach Immobilien, insbesondere im Ballungsraum der Landeshauptstadt München ist zum Bewertungsstichtag, trotz mancher Risiken immer noch als durchschnittlich einzustufen, auch wenn das *Kaufverhalten eher zurückhaltend* ist. Wie erläutert, kann aktuell nicht mehr von einem Verkäufermarkt (siehe Kap. 4.2) gesprochen werden. Verkäufer müssen jetzt oft mehr Zugeständnisse machen und längere Vermarktungsdauern hinnehmen.

5. BODENWERT

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt im Vergleichswertverfahren. Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen, die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses in Erding nach § 196 BauGB, usw. Die wertbestimmenden Merkmale eines Grundstücks sind die Lage, die Nutzbarkeit (Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit), die Beschaffenheit, bei Bauland zusätzlich der Erschließungszustand. Abweichungen beim zu bewertenden Grundstück werden über Zu- oder Abschläge korrigiert.

5.1 Bodenrichtwert

In der Bodenrichtwertliste hat der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Erding folgenden Bodenrichtwert (Stand 01.01.2022) in Erding-Langengeisling ausgewiesen:

Wohnbauflächen **1.350 €/m²**

erschließungsbeitragsfrei (ebf); WGFZ 0,5

Der o.g. Bodenrichtwert ist hinreichend bestimmt und legt durchschnittliche Lagequalitäten für Wohnbauflächen in der Richtwertzone zu Grunde.

Soweit bei der individuellen Bewertung einer Immobilie Abweichungen durch Zu- und Abschläge (z.B. individuelle Lagemerkmale) zu berücksichtigen sind und keine geeigneten Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten vorliegen, müssen diese Zu- oder Abschläge selbstverständlich angemessen sein. Zu- und Abschläge können jedoch nicht genau „berechnet" werden. Im Regelfall sind Gutachter darauf angewiesen, die angemessene Höhe nach ihrer Marktkenntnis zu schätzen.

5.2 Ableitung des stichtags- und objektangepassten Bodenwertes

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird die Ableitung für den vorliegenden, konkreten Fall, wie folgt vorgenommen:

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert zuletzt vor dem Besichtigungszeitpunkt zum Stichtag 01.01.2022 veröffentlicht. Aus der Richtwertzone liegen, zum Teil, ausgewertete Vergleichspreise bis März 2022 aus der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses im Landkreis Erding vor. Die erzielten Preise liegen höher als der o.g. Bodenrichtwert, aber soweit die Auswertung erkennen lässt, sind auch höhere Grundstücksausnutzungen als eine WGFZ von 0,5 gegeben, so dass sich bezogen auf eine WGFZ von 0,5 keine wesentliche Preissteigerung erkennen lässt. Auch aktuelle Angebotsdaten (IMV-Datenbank) bis Ende des Jahres 2022 zeigen eher eine Stagnation bzw. zum Teil sogar eine Minderung des Preisgefüges. Durch die aktuelle gesamtwirtschaftliche Situation ist im Allgemeinen eine „*Verlangsamung*" der Preisentwicklung zu beobachten. Vor diesem Hintergrund wird für die relativ ruhige Lage des Bewertungsgrundstückes aktuell, stichtagsbezogen keine Preiserhöhung, aber auch noch keine Wertminderung im Vergleich zum o.g. Bodenrichtwert als markt- und sachgerecht erachtet.

Lage / Beschaffenheit

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks entsprechen, nach Auffassung der Unterzeichnerin, den Lagemerkmalen eines Durchschnittsgrundstücks in der Richtwertzone mit den entsprechenden lagetypischen Beeinträchtigungen. Das Vorhandensein eines Bodendenkmals kann zu Verzögerungen bei Baumaßnahmen führen, hier wird ein geringer Wertabschlag geschätzt.

Maß der baulichen Nutzung

Wegen der als möglich geschätzten Grundstücksausnutzung von ca. 0,5 (WGFZ) werden im Vergleich zum o.g. Ausgangswert keine weiteren Zu- oder Abschläge vorgenommen.

Grundstücksgröße / Grundstückszuschnitt

Grundstücksgröße und Grundstückszuschnitt erfordern keine weiteren Zu- oder Abschläge.

Erschließung

Das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei, somit sind keine weiteren Zu- oder Abschläge erforderlich.

Somit ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein Bodenwert, der im vorliegenden Fall bereits an die Preissituation des Bewertungsstichtages angepasst und überwiegend auch objektspezifische Grundstücksmerkmale im ermittelten Bodenwertansatz berücksichtigt:

Ausgangswert (Bodenrichtwert zum 01.01.2022):				1.350 €/m²
Wertänderung/Lage/Beschaffenheit	-5%	aus 1.350 €/m²=		-68 €/m²
Objektbezogener angepasster Ausgangswert				1.282 €/m²
			gerundet :	1.280 €/m²

Der Bodenwertanteil wird errechnet:

Fl.Nr. 188	lt. Grundbuchauszug			417 m²
Berechnung:	417 m² x	1.280 €/m²	=	533.760 €
			Summe	533.760 €
Bodenwert (unbebaut)			gerundet :	534.000 €

Lt. Immobilienwertermittlungsverordnung sind „*Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale*" beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Im Wesentlichen handelt es sich um einen *Werteinfluss* nach dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Im vorliegenden Fall ist nach Auffassung der Unterzeichnerin insbesondere über eine Freilegung des Grundstücks „nachzudenken". Dem überalterten Gebäudebestand wird kein rechnerischer Restwert mehr beigemessen.

Der Werteinfluss der Freilegung wird nach Erfahrungswerten geschätzt, wobei anzumerken ist, dass die Entsorgung von Altlastmaterialien zunehmend deutlich teurer wird:

ca. 850 m³ x 50 €/m³ = 42.500 € gerundet: 45.000 €

Dieser hier anzusetzende Abschlag ist nicht mit ggf. tatsächlich erforderlichen Kosten z.B. für eine evtl. Sanierung, Altlastenentsorgung etc. gleichzusetzen ist. Für die Kostenschätzung derartiger Maßnahmen wären vertiefende Untersuchungen durch entsprechende Spezialisten und darauf aufbauende Kostenermittlungen, Einholen von Kostenangeboten erforderlich. Die tatsächliche Höhe z.B. von „Sanierungs-" und Freilegungskosten kann u.a. vom Zeitpunkt, wann die Maßnahme durchgeführt wird, abhängig sein.

Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht zu berücksichtigen, da die sonstigen wertrelevanten Aspekte bereits berücksichtigt wurden.

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		534.000 €
abzgl. Wertabschlag		-45.000 €
für Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (sog. BOG)		
		489.000 €
Vergleichswert	**gerundet:**	**490.000 €**

6. VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (Baugesetzbuch, § 194)

Auftragsgemäß wird in diesem Gutachten das mit Altbestand bebaute Grundstück mit der Fl.Nr. 188 bewertet. Das Grundstück hat eine Grundstücksfläche von 417 m². Die dort bestehenden Gebäude sind mindestens 60 Jahre alt.

Der Wert der Immobilie wird vorwiegend im Vergleichswertverfahren ermittelt. Im vorliegenden Fall verbleibt (bewertungstechnisch) im Wesentlichen der Bodenwertansatz abzügl. eines Abschlages für eine Freilegung.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien nicht exakt mathematisch errechnet werden kann, es handelt sich letztendlich um eine stichtagsbezogene *Wertschätzung.* Marktbeobachtungen zeigen, dass aktuell nicht mehr alle in der Presse oder auf Immobilienportalen „aufgerufenen", sehr hohen Angebotspreise in der Realität erzielt werden können. Auf Grund der Ukraine-Krise, mittlerweile erhöhter Zinssätze auf dem Kapitalmarkt und deutlich erhöhter Baukosten sind bereits erste Auswirkungen auf den Immobilienmarkt erkennbar. Insofern ist zu beachten, dass es sich um einen stichtagsbezogenen Verkehrswert handelt. Eine Prognose zum Wert, auch für die nähere Zukunft (z.B. bei längerer Vermarktungsdauer), kann nicht gegeben werden.

Unter Berücksichtigung vorliegender wertbestimmender Faktoren, insbesondere auch des Immobilienmarktes, wird der Verkehrswert (*Marktwert*) der Immobilie, des bebauten Grundstücks mit der Fl.Nr 188 in **Erding-Langengeisling, Reiherweg 6** zum Wertermittlungsstichtag (01.03.2023 = Tag der Ortsbesichtigung), wie folgt, geschätzt:

490.000 €

(in Worten: Vierhundertneunzigtausend-Euro)

(im miet- und lastenfreien Zustand)

Der geschätzte Wert berücksichtigt (im Sinne des § 74 a ZVG) einen miet- und lastenfreien Zustand. Er bezieht sich somit abweichend zu der o.g. Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV auf das unbelastete/unbeeinflusste Objekt, u.a. frei von evtl. wertbeeinflussenden, ggf. noch gesondert zu berücksichtigenden Eintragungen in Abt. II und III des Grundbuchs, sonstigen hier nicht eingetragenen Lasten und Beschränkungen, evtl. Rechten/Dienstbarkeiten an Nachbargrundstücken, evtl. noch ausstehender (bereits fälliger) bzw. evtl. noch anfallender Erschließungs- bzw. KAG-Beiträge.

Das in Abt. II eingetragene Wohnungsrecht zu Gunsten der aktuellen Nutzerin wurde daher nicht berücksichtigt.

Die Sachverständige

Germering, den 20. März 2023