



**Dr.-Ing. Bernhard Thomée**

Von der IHK für München und Oberbayern  
öffentlich bestellt und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
Beratender Ingenieur BaylkaBau  
Diplom-Sachverständiger (DIA)

Amtsgericht Landshut

**GZ 3 K 19/24**

## WERTGUTACHTEN

Nr. J 5062/25

- Objekt:** Innerörtliches Grundstück Flst. 16/3, Gemarkung Steinkirchen, bebaut mit freistehendem Einfamilienwohnhaus mit PKW-Doppelgarage  
Pfaffinger Weg 7  
84439 Steinkirchen
- Auftrag:** Ermittlung des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB
- Wertermittlungsstichtag:** 25.06.2025
- Datum:** 14.08.2025

**Verkehrswert:**  
(im miet- und lastenfreien Zustand)

**€ 790.000,-**

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgegebene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

**Büro Hohenbrunn/München:**  
Falkenstraße 8 · 85662 Hohenbrunn  
Tel.: 089/69359722 · Fax: 089/69359723

**Büro Bayrischzell:**  
Streinweg 5 · 83735 Bayrischzell  
Tel.: 08023/1483

**Büro Hohenschäftlarn:**  
Weidenstr. 5 · 82069 Hohenschäftlarn  
Tel.: 08178/907795

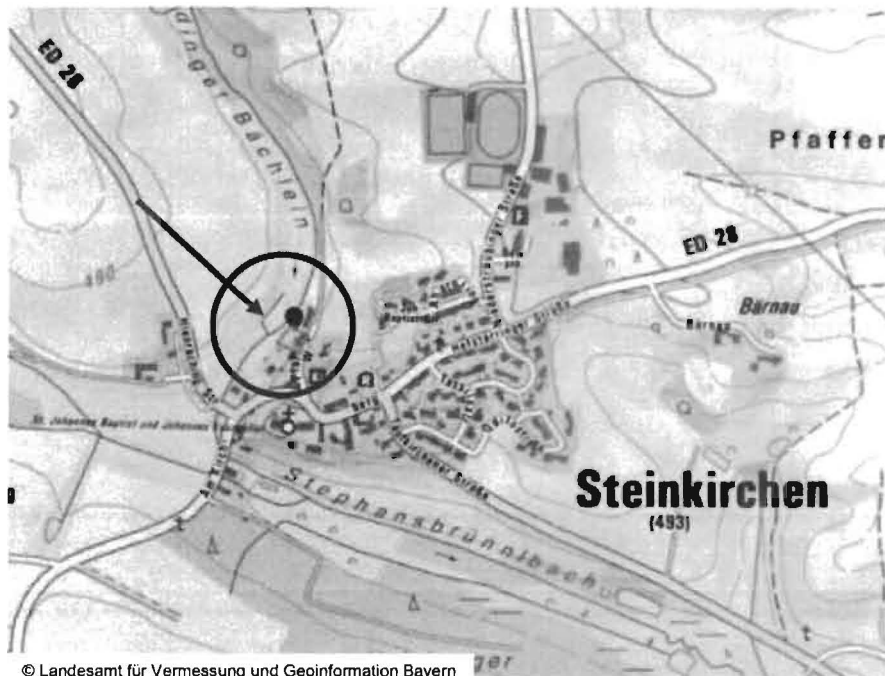
**Dr.-Ing. Bernhard Thomée**

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Pfaffinger Weg 7, 84439 Steinkirchen

Seite 1

**Innerörtliches Grundstück Flst. 16/3, Gemarkung Steinkirchen,  
bebaut mit freistehendem Einfamilienwohnhaus mit  
PKW-Doppelgarage  
Pfaffinger Weg 7, 84439 Steinkirchen**



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines .....	3
2	Grundstück .....	6
3	Objektbeschreibung.....	14
4	Bewertungsgrundlagen.....	24
5	Bodenwert .....	28
6	Sachwert.....	31
7	Ertragswert .....	37
8	Verkehrswert .....	41
9	Werteinfluss durch Belastungen in Abteilung II .....	45

### **Anlagen:**

- Berechnungen
- Lageplan
- Grundrisse, Schnitt

Dieses Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen gefertigt  
und enthält 46 Seiten und 6 Anlagenseiten

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Landshut  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen  
Maximilianstraße 22  
84028 Landshut

mit Beschluss vom: 24.03.2025

**Geschäftszeichen: 3 K 19/24**

### **1.2 Auftrag**

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB des mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit PKW-Doppelgarage bebauten Grundstücks, **Flst. 16/3**, Gemarkung Steinkirchen, **Amtsgericht Erding**,

Pfaffinger Weg 7  
84439 Steinkirchen

**im miet- und lastenfreien Zustand**  
**zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 25.06.2025.**

### **1.3 Zweck der Begutachtung**

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

### **1.4 Objekt**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein innerörtliches Grundstück mit einer Größe von 1.115 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit Kellergeschoss (Hanggeschoss), Erdgeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss bebaut. Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich u.a. eine abgetrennte Büroeinheit mit

zwei Zimmern, Flur und WC. Des Weiteren schließt eine unterkellerte (Hanggeschoss) PKW-Doppelgarage an das Gebäude an.

### **1.5 Besichtigungstag**

Die Ortsbesichtigung fand am 25.06.2025 statt. Folgende Personen waren beim Ortstermin anwesend:

- Herr R. F. B. (Eigentümer), zeitweise anwesend  
(Name aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen)
- Herr Dr. Thomée, Sachverständigenbüro Bader & Thomee

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde der Zugang zum Gebäude nicht gestattet. Das Gebäude war somit für den Sachverständigen nicht zugänglich und konnte nicht von innen besichtigt werden. Entsprechend den Vorgaben des Gerichts wird das Gutachten somit nach **äußerem Augenschein** erstellt.

### **1.6 Unterlagen und Auskünfte**

Für die Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen und Auskünfte verwendet:

- Amtlicher Lageplan
- Grundbuchauszug vom 06.03.2024
- Urkunde Nr. 512, Notariat Dorfen vom 06.03.1986
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 28.02.2024
- Ausschnitte „Eingabeplan zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage“ mit Grundrissen, Ansichten und Schnitt vom 04.11.1985
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses
- Auskünfte Verwaltungsgemeinschaft Steinkirchen

## **1.7 Literatur**

- W. Kleiber: *Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch*, Bundesanzeiger Verlag
- J. Simon, W. Kleiber, R. Rössler: *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*, Luchterhand
- F. Pohnert, B. Ehrenberg, W.-D. Haase, H.-J. Horn: *Kreditwirtschaftliche Wertermittlung*, Luchterhand
- G. Sommer, R. Kröll, J. Piehler, *Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis*, Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag

## **1.8 Rechtsgrundlagen**

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung und des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

## **1.9 Bewegliche Gegenstände**

Bewegliche Gegenstände wie die Möblierung, Einrichtungsgegenstände sowie Einbauküchen und Einbaumöbel sind nicht Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung und sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht enthalten.

## 2 Grundstück

### 2.1 Grundbuch

#### Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Fl.Nr.	Größe
Erding	Steinkirchen	21	982	16/3	1.115 m <sup>2</sup>

Flst. 16/3, Pfaffinger Weg 7, Wohnhaus, Garten, Gebäude- und Freiflächen

#### Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen

#### Abteilung II

[REDACTED]

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.

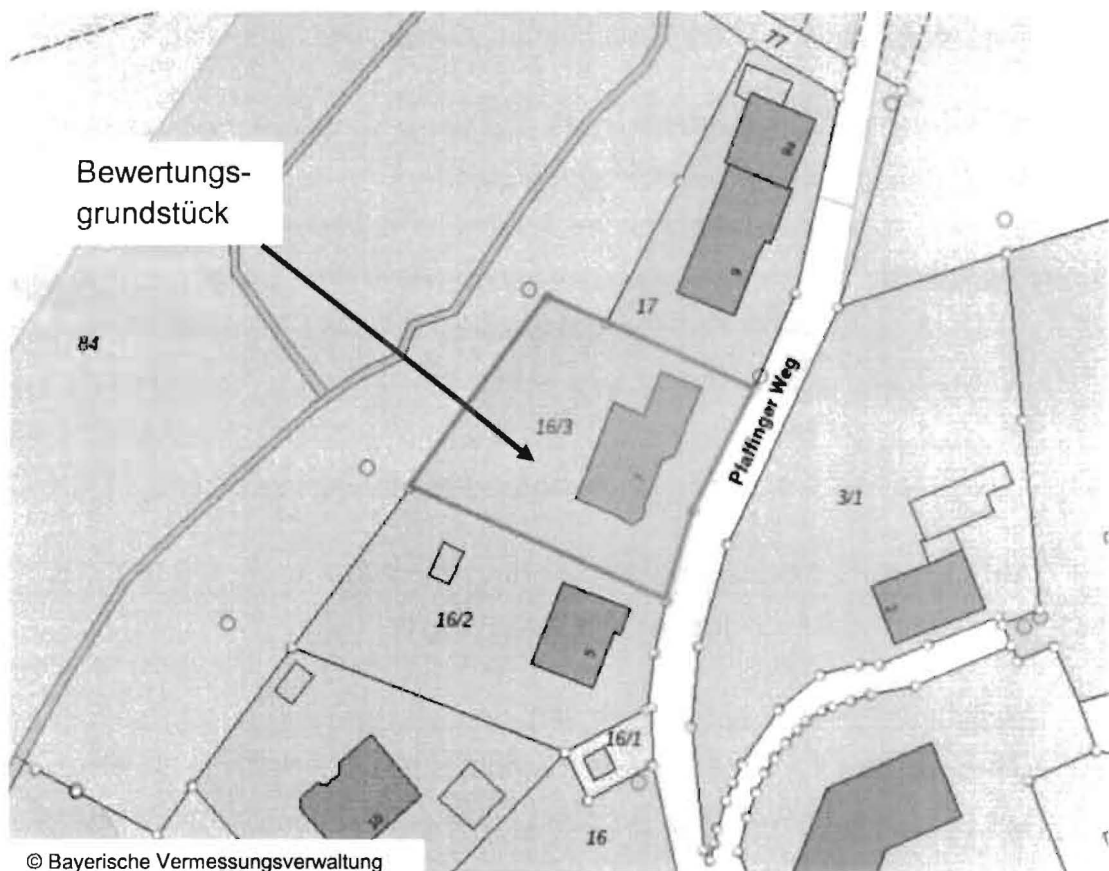
[REDACTED]

#### Abteilung III

Die Bewertung bezieht sich auf in Abteilung III des Grundbuchs unbelastete Grundstücke. Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs sind nicht berücksichtigt und aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

## 2.2 Geometrie und Beschaffenheit

Das Grundstück hat eine annähernd trapezförmige Grundfläche. Die Grundstücksbreite in Südwest-/ Nordostrichtung beträgt im Mittel ca. 32 m und die Grundstückstiefe in Nordwest-/ Südostichtung variiert zwischen ca. 32 m und ca. 39 m. Das in Richtung Nordwesten um etwas mehr als eine Geschosshöhe abfallende Grundstück grenzt im Südosten an den Pfaffinger Weg, im Nordosten und im Südwesten an bebaute Nachbargrundstücke sowie im Nordwesten an landwirtschaftlich genutzte Flächen.



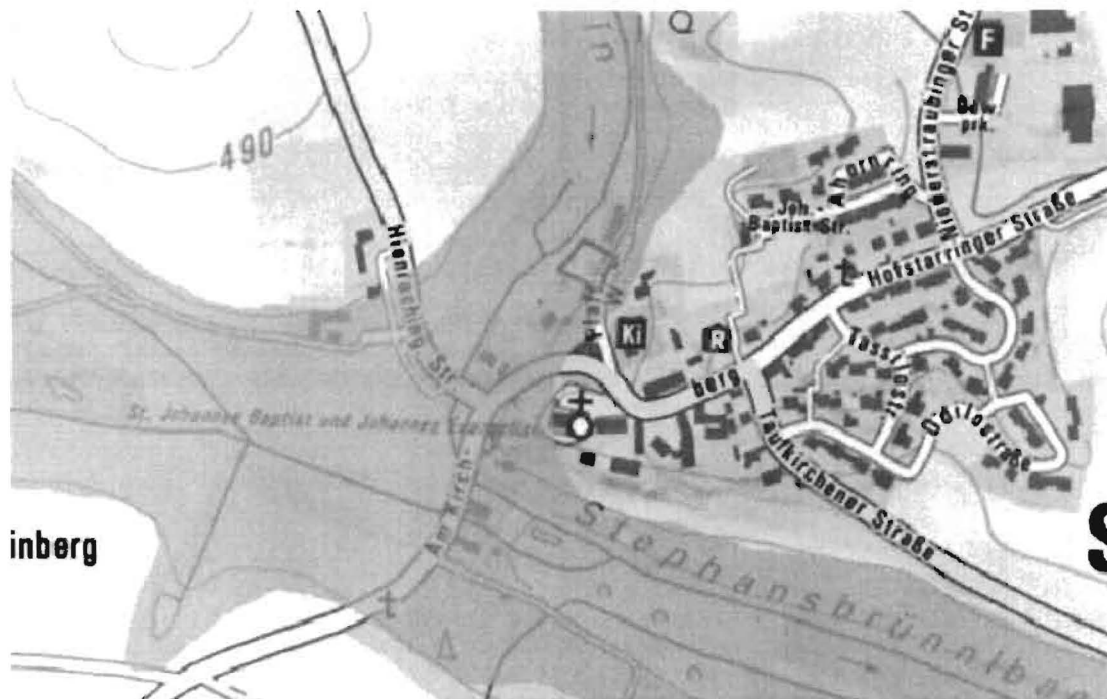
Die Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, Grundwassersituation, Altlasten) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sind nicht Inhalt eines Wertgutachtens.

Entsprechend den Daten des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist die Grundstücksfläche als „wassersensibler Bereich“ gekennzeichnet. Diese Gebiete werden vom Bayerischen Landesamt für Umwelt wie folgt definiert:



Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Koluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der

Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1 : 25 000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden. Die Darstellung der wassersensiblen Bereiche erfolgt in einem Maßstabbereich von 1 : 5 000 bis 1 : 250 000.



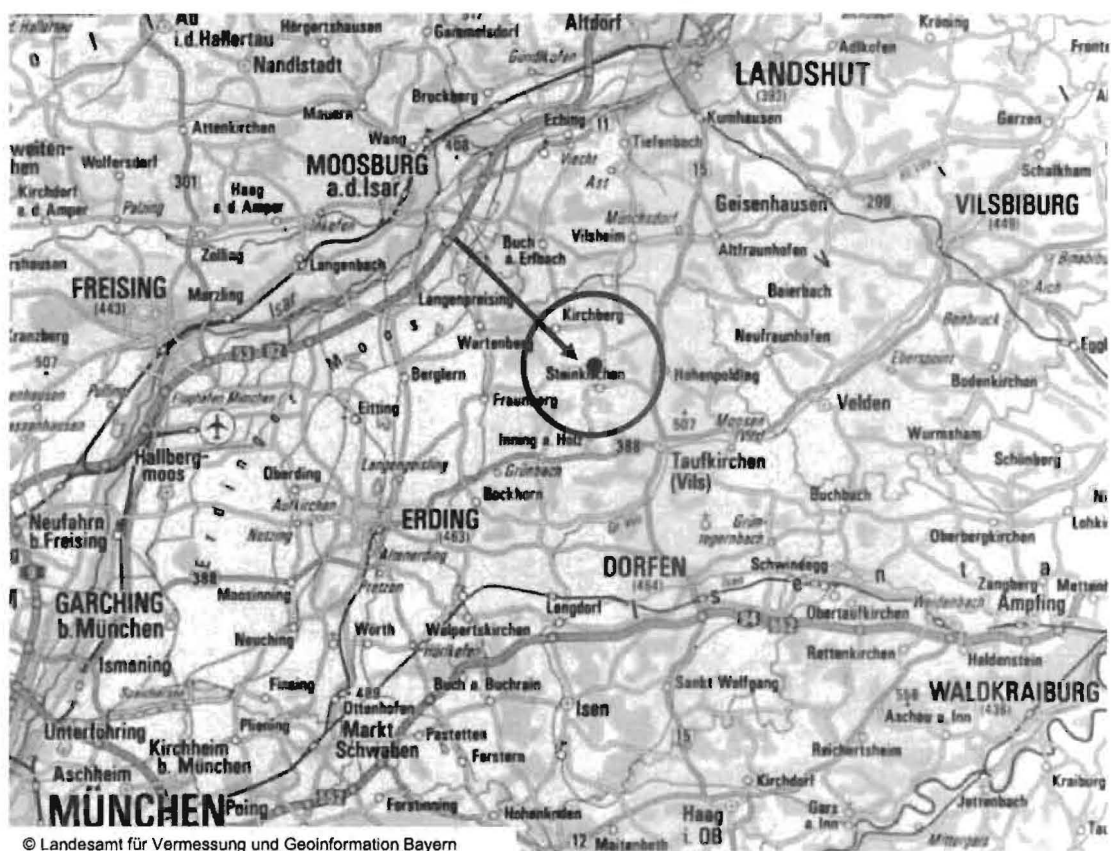
#### **Bayernatlas – Wassersensible Bereiche**

Aufgrund des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks, der vorliegenden Unterlagen und der umliegenden Bebauung ist von einem ortsüblichen Untergrund ohne bewertungsrelevante Besonderheiten auszugehen.

Alllasten sind nicht bekannt und sind bei der vorgegebenen Nutzung nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bewertung wird von einem alllastenunbedenklichen Zustand des Grund und Bodens und der baulichen Anlage ausgegangen.

### 2.3 Lage

Die Gemeinde Steinkirchen mit ca. 1.349 Einwohnern (Stand 12.2024) liegt im östlichen Bereich des oberbayerischen Landkreises Erding, ca. 45 km nordöstlich der Innenstadt Münchens, ca. 20 km südwestlich von Landshut, ca. 14 km südöstlich von Moosburg an der Isar, ca. 14 km nordöstlich von Erding und ca. 12 km nordwestlich von Dorfen (Entfernungsangaben Luftlinie). Die ländlich geprägte Gemeinde befindet sich inmitten des hügeligen, waldreichen Erdinger Holzlandes, auch tertiäres Hügelland bzw. Isar-Inn-Hügelland genannt. Steinkirchen ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Steinkirchen, die aus den Gemeinden Hohenpolding, Inning, Kirchberg und Steinkirchen besteht.

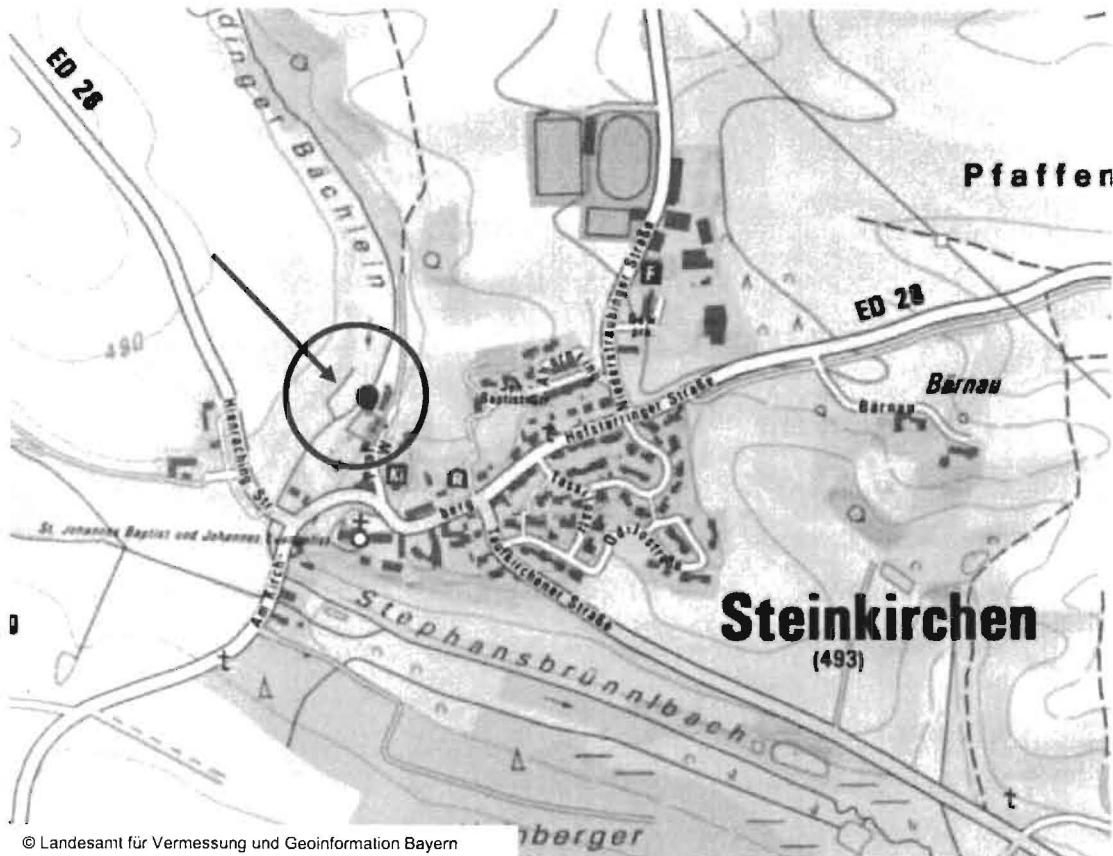


Die von land- und forstwirtschaftlichen Flächen umgebene Ortschaft Steinkirchen verfügt, abgesehen von einem Kindergarten, einer Bankfiliale, einem Gasthaus und der Verwaltungsgemeinschaft über keine nennenswerten öffentlichen Einrichtungen oder Einkaufsmöglichkeiten. Steinkirchen ist Mitglied

## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

im Schulverband Holzland mit zwei Grundschulen in Schröding und Hohenpolding. Weiterführende Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten für Waren des erweiterten Bedarfs sind u.a. im ca. 5 km entfernten Taufkirchen (Vils), im ca. 14 km entfernten Dornbirn oder in Erding vorhanden.



Das zu bewertende Grundstück befindet sich im westlichen Ortsbereich von Steinkirchen, ca. 140 m nordwestlich des Rathauses (Sitz der Verwaltungsgemeinschaft) und ca. 130 m nördlich der Dorfkirche am nordwestlichen Ortsrand von Steinkirchen. Der südöstlich des Grundstücks verlaufende Pfaffinger Weg ist eine schwach befahrene Anliegerstraße. Lärmimmissionen durch die in einer Entfernung von ca. 70 m verlaufende Durchgangsstraße „Am Kirchberg“ sowie die in der Umgebung verlaufenden Kreisstraßen sind jedoch witterungsabhängig möglich. Steinkirchen liegt östlich des Flughafens München und befindet sich, abhängig von der Windrichtung, in der Einflugschneise. Lärmimmissionen durch den Flugverkehr sind somit gegeben.

### **Umgebungsbebauung**

Die Umgebungsbebauung ist inhomogen und besteht überwiegend aus ländlich geprägten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Hofstellen bzw. ehemaligen Hofstellen. Die Bebauung ist aufgelockert und durchgrünt. Etwa 50 m südöstlich des Objekts befindet sich ein Kindergarten.

### **Öffentliche Verkehrsmittel**

Steinkirchen ist durch eine ländliche Regionalbusverbindung öffentlich angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Straße „Am Kirchberg“ in einer Entfernung von ca. 150 m. Der nächstgelegene S-Bahnhof Erding liegt ca. 14 km entfernt (Luftlinie).

### **Individualverkehr**

Das Bewertungsobjekt ist über Hauptverkehrsstraßen (Kreisstraßen) durchschnittlich gut an die umliegenden Gemeinden angebunden. Die Auffahrt zur A 92 (München-Deggendorf) – Anschlussstelle Moosburg-Süd ist nach ca. 15 km Fahrt zu erreichen.

### **Lagebeurteilung**

Die Lage des Bewertungsobjekts ist als ländliche und etwas abgelegene Wohnlage im Landkreis Erding einzustufen. Die ländlich eingeschränkte Infrastruktur mindert den Wohnwert. Die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr ist durchschnittlich gut und die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr ländlich eingeschränkt. Lärmimmissionen durch den Flugverkehr sind witterungsabhängig gegeben.

## **2.4 Erschließung**

Das Grundstück wird von Südosten über den Pfaffinger Weg erschlossen. Der Pfaffinger Weg ist im Bereich des Objekts ein nur mit Kies befestigter Anliegerweg. Gehwege sind nicht angelegt. Eine Straßenbeleuchtung sowie Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom und Telekommunikation sind vorhanden.

Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Steinkirchen sind für das Grundstück derzeit keine Erschließungskostenbeiträge oder sonstige öffentlich-rechtlichen Beiträge zu entrichten. Es wird somit unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. zum Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind.



**Pfaffinger Weg – Blickrichtung Nord**



**Pfaffinger Weg – Blickrichtung Süd**

## **2.5 Baurecht**

Es handelt sich um ein innerörtliches Grundstück das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Für das Gebiet besteht kein Bebauungsplan. Die zulässige Bebaubarkeit des Grundstücks ergibt sich nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ und richtet sich nach der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Die Grundstücksfläche ist durch die derzeitige Bebauung mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ - einschl. Flächen im Dachgeschoss) von ca. 0,3 lageüblich ausgenutzt. Eine weitere bauliche Nutzung des Grundstücks erscheint bei Erhalt der Bestandsbebauung unter Berücksichtigung der Gebäudekonzeption als nicht sinnvoll und hat keine wirtschaftliche Relevanz.

Für das Gebäude liegt eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1985 vor. Für den nachträglich angebauten Wintergarten auf der Nordwestseite liegen bei der Verwaltungsgemeinschaft keine Genehmigungsunterlagen vor. Der Wintergarten ist somit gegebenenfalls baurechtlich nicht genehmigt.

Anmerkungen:

Die genannten Annahmen stellen keine baurechtliche Beurteilung dar und beruhen auf mündlichen und unverbindlichen Auskünften der Behörden. Eine rechtssichere Auskunft ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag zu erlangen. Die der Wertermittlung zugrunde gelegte bauliche Nutzung stellt eine Annahme dar, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber dem Sachverständigen, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Eine Haftung hierfür wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die angegebene WGFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ unter Berücksichtigung von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

## **2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten**

### **Nutzung / Mietvertrag**

Nach äußerem Augenschein wird das Objekt vom Eigentümer selbst genutzt. Verbindliche Informationen über gegebenenfalls bestehende Mietverhältnisse liegen nicht vor.

### **Denkmalschutz**

Das Bewertungsobjekt ist weder als Bodendenkmal noch als Baudenkmal in der Bayerischen Denkmalliste geführt (Quelle: Bayernatlas-Denkmal).

### **3 Objektbeschreibung**

#### **3.1 Allgemeine Hinweise**

Die Gebäude- und Baubeschreibung soll einen Eindruck von der Ausführung und Ausstattung der Baulichkeiten vermitteln. Sie stellt keine detaillierte Raum- bzw. Bau-, Substanz- und Mängelbeschreibung dar. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die vorherrschenden Ausstattungsmerkmale. Der Vortrag der nicht sichtbaren Bauteile beruht auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen, Annahmen und Vermutungen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine das Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Baumängel und –schäden sind in der Bewertung nur berücksichtigt, so sie am Besichtigungstag deutlich sichtbar und erkennbar waren. Nicht untersucht wurde die Belastung der Gebäude im Inneren auf asbest- und formaldehydhaltiges Material bzw. auf Schädlingsbefall der Holzbauteile, Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. Die hierfür erforderlichen Nachweise könnten nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sprengen den Rahmen dieses Wertgutachtens.

Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Gebäude- und Baubeschreibung wird daher auf Grundlage der **vorliegenden Planunterlagen** und des vor Ort festgestellten **äußeren Augenscheins** erstellt. Die **Übereinstimmung der Angaben mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ist nicht sichergestellt.**

### 3.2 Wohnhaus



Südost- und Südwestseite des Gebäudes



Nordost- und Nordwestseite des Gebäudes

#### Konzept

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein freistehendes, voll unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit Kellergeschoss (Hanggeschoss), Erdgeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss. Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich u.a. eine abgetrennte Büroeinheit mit zwei Zimmern, Flur und WC. An das Wohngebäude schließt eine unterkellerte (Hanggeschoss) PKW-Doppelgarage an. Das Gebäude hat eine dem Baujahr entsprechende Architektur mit einer Putzfassade und einem Satteldach mit Dachüberständen und Dachgauben.

Baujahr: ca. 1985 bis 1987

#### Konstruktion

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit einem Stahlbetonkeller, Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken und einem Satteldach mit Holzdachstuhl ausgeführt. Die Fassade des Gebäudes ist verputzt.

### **Gebäudeabmessungen**

Das Gebäude hat eine unregelmäßige Grundfläche. Die Gebäudebreite ohne Garage und ohne Erker beträgt ca. 14,24 m und die Gebäudetiefe variiert zwischen ca. 9,37 m und ca. 10,75 m. Die angebaute Garage hat Grundrissabmessungen von ca. 6,50 m x 6,00 m.

### **Raumeinteilung**

Entsprechend dem vorliegenden Genehmigungsplan befinden sich in dem Gebäude eine Hauptwohneinheit und eine separate Büroeinheit im Erdgeschoss. Der Hauszugang befindet sich auf der Südostseite des Gebäudes. Die Büroeinheit ist über den Hauszugang und einen gemeinsamen Windfang erschlossen. Im Inneren ist die Wohneinheit durch Treppenläufe vom Keller bis zum Dachgeschoss erschlossen.

### ***Keller (Hanggeschoss)***

Im Keller, der aufgrund der Hanglage im Nordwesten annähernd auf Geländeneiveau liegt, befinden sich eine Diele, ein Gang, ein Heizungsraum, ein Tankraum, und vier Kellerräume. Der Keller ist direkt mit dem Kellerraum unter der Garage verbunden. Alle Räume sind durch die Diele bzw. den Gang erschlossen. Die Belichtung und Belüftung der Räume erfolgt über Kellerfenster und Lichtschächte sowie über normale Fenster auf der Nordwestseite.

### ***Erdgeschoss***

Im Erdgeschoss befinden sich ein Windfang, die Hauptwohneinheit mit einer Diele, einer Speisekammer, einer Küche, einem Wohnzimmer und einem zum Wohnzimmer hin offenen Esszimmer sowie eine Büroeinheit mit einem Büroraum, einem Flur, einem WC und einem Lagerraum (Akten). Auf der Nordwestseite wurde nachträglich ein aufgeständerter Wintergarten mit einem Freisitz angebaut. Das Wohnzimmer ist nach Nordwesten und Südwesten, das Esszimmer ist nach Südwesten und Südosten und die Küche ist nach Südosten ausgerichtet. Vom Wohnzimmer aus besteht Zugang zu einer Terrasse auf der

Südwestseite. Die Büroeinheit ist nach Südosten, Nordwesten und Nordosten orientiert.

### ***Dachgeschoss***

Im Dachgeschoss, das ausschließlich der Wohneinheit zugeordnet ist, befinden sich eine Diele mit Treppe ins Erdgeschoss, ein Duschbad, ein Bad, ein Gang, zwei Kinderzimmer, ein Speicherraum, ein Schlafzimmer, eine Ankleide und ein Balkon. Das Schlafzimmer und die Ankleide sind nach Südwesten ausgerichtet und haben Zugang zu einem vorgelagerten Balkon. Ein Kinderzimmer ist nach Nordosten und ein Kinderzimmer ist nach Südosten orientiert. Die Belichtung und Belüftung der Räume erfolgen über giebelseitige Fenster, Dachflächenfenster und eine Gaube (Kinderzimmer). Abgesehen von der Ankleide sind alle Räume über die Diele bzw. den Gang erschlossen.

### ***Dachspitz***

Der Dachspitz über dem Dachgeschoss ist, wie auch der Dachraum über der Garage, entsprechend den Planunterlagen nicht ausgebaut und dient als Speicherfläche.

### ***Beurteilung***

Das Bewertungsobjekt weist ein vielfältiges Raum- und Flächenangebot auf. Die Grundrisseinteilung ist funktionell. Die Räume sind generell gut geschnitten. Der Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss ist großzügig. Dem Charakter nach handelt es sich um ein Einfamilienhaus für den Eigentümer, der die in das Gebäude integrierte Büroeinheit als Freiberufler nutzt. Alternativ könnte die Büroeinheit durch Umbaumaßnahmen zu einer Einliegerwohnung umgenutzt werden oder als zusätzliche Wohnfläche mit der Wohneinheit verbunden werden.

### ***Wohn- und Nutzfläche***

Die Flächenzusammenstellung basiert auf den Angaben der vorliegenden Genehmigungsunterlagen. Eine Überprüfung der angegebenen Maße und Flächen

## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Pfaffinger Weg 7, 84439 Steinkirchen

Seite 18

mit den Gegebenheiten vor Ort erfolgte nicht. Für den Putz erfolgt ein pauschaler Abzug von 3,0 %.

<b>Wohnfläche</b>				m <sup>2</sup>
<i>Erdgeschoss:</i>				
Speis				2,57
Diele				16,05
Küche				12,96
Essen				14,99
Wohnen				27,11
<i>Dachgeschoss:</i>				
Diele				11,64
Kind				17,11
Kind				11,79
WC / Dusche				2,98
Bad				10,18
Ankleide				10,53
Eltern				15,58
Gang				3,32
Zwischensumme				156,81
Putzabzug 3%				-4,70
zzgl. Wintergarten zu 50% ca.	6,00	2,50	0,50	7,50
Balkon zu 50% ca.	7,60	2,00	0,50	7,60
Wohnfläche des Bewertungsobjekts				167,21
<b>Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.</b>				<b>167,00</b>

<b>Nutzfläche Büroeinheit</b>				m <sup>2</sup>
<i>Erdgeschoss:</i>				
Büro				15,98
WC				4,42
Akten				11,79
Flur				4,03
				36,22

---

	36,22
Putzabzug 3%	<u>-1,09</u>
Nutzfläche Büroeinheit gesamt	35,13
<b>Nutzfläche Büroeinheit gesamt rd.</b>	<b><u>35,00</u></b>

(Flächen im Keller (Hanggeschoss) nicht angegeben)

### **Baubeschreibung**

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Grundlage der vorliegenden Genehmigungsunterlagen und des vor Ort festgestellten äußeren Augenscheins. Die Übereinstimmung der Angaben mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ist nicht sichergestellt.

Gründung:	Bodenplatte aus Stahlbeton
Kelleraußenwände:	Stahlbeton
Außenwände:	Mauerwerk
Fassade:	Putzflächen, gestrichen
Decken:	Stahlbeton
Dach:	Satteldach, Dachstuhl als Holzkonstruktion mit einer Dachgaube, Tonpfanneneindeckung Spenglerarbeiten in Kupfer
Treppen:	Stahlbeton
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung und Sprossenteilung, Dachflächenfenster, teilweise Kunststoffrollläden
Balkon:	Holzbalkon mit Holzgeländer
Innenausbau:	nicht bekannt
Heizung:	Annahme: Zentralheizung (ölbefeuert), Kellertank, Kompaktheizkörper, Warmwasser über Zentrale

Elektro:	Annahme: der Funktion und dem Baualter des Gebäudes entsprechend durchschnittliche Elektroinstallation
Bes. Bauteile:	Lichtschächte, Gaube, Balkon, aufgeständerter Wintergartenanbau mit überdachtem Freisitz
Bes. Einbauten:	nicht bekannt

### **Durchgeführte Arbeiten**

2015:	Anbau aufgeständerter Wintergarten mit überdachtem Freisitz
2025:	Teilerneuerung Terrassenbelag

Ansonsten liegen keine Informationen über gegebenenfalls durchgeführte Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor.

### **Mängel/Schäden**

Nach äußerem Augenschein konnten folgende Mängel oder Schäden festgestellt werden:

- Holzbauteile außen (Fenster, Balkon, etc.) abgewittert
- partielle Risse und Putzschäden im Bereich der Fassade
- partiell aufsteigende Feuchtigkeit mit Ausblühungen und Abplatzungen im Sockelbereich der Wände
- Setzungsschäden Plattenbeläge

### **Ausstattung**

Das Gebäude weist nach äußerem Augenschein einen mittleren, dem Baujahr entsprechenden Ausstattungsstandard auf. Im Rahmen der Wertermittlung wird somit von einem mittleren Ausstattungsstandard in der entsprechenden Baujahresklasse ausgegangen. Des Weiteren wird angenommen, dass auch im Inneren des Gebäudes keine wesentlichen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

### **Bauzustand**

Nach äußerem Augenschein ist das Gebäude generell in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Nach äußerem Augenschein wurden stellenweise altersbedingte Abnutzungen und partielle Mängel oder Schäden (siehe Auflistung oben) festgestellt. Da das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte, wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Gebäude innen in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Unterhaltungszustand befindet und keine größeren Mängel und Schäden vorhanden sind. Aufgrund der oben beschriebenen Punkte wird jedoch ein geringer Reparaturstau angenommen und wertmindernd berücksichtigt.

### **Energetische Eigenschaften**

Die Gebäudehülle weist nach äußerem Augenschein einen baujahrestypischen Dämmstandard auf. Die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sind jedoch in den letzten Jahren stark gestiegen und werden von dem zu bewertenden Bestandsgebäude nicht mehr erfüllt. Genauere Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes und der haustechnischen Anlagen sind einem Energieausweis, der dem Sachverständigen nicht vorliegt, zu entnehmen.

### **3.3 Garagenanbau**



**Südostseite des Garagenanbaus**



**Nordwestseite des Garagenanbaus**

#### **Beschreibung**

Auf der Nordostseite des Wohngebäudes schließt ein voll unterkellertes Garagenanbau mit einem Satteldach an. Im Erdgeschoss befinden sich zwei PKW-Garagen, die über Holztore von der Südostseite aus erschlossen sind. Im Keller des Gebäudes befindet sich ein Geräteraum, der von der Nordwestseite vom Garten aus zu erreichen ist. Aufgrund der Hanglage befindet sich die Nordwestseite des Kellers auf Geländeneiveau. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein Fenster und einen Lichtschacht. Der Kellerraum ist durch eine Türe mit dem Keller des Wohngebäudes verbunden. Der Dachraum über der Garage dient als Speicherfläche. Die Bauweise des Garagenanbaus entspricht der des Wohnhauses.

Baujahr: ca. 1985 bis 1987

#### **Mängel / Schäden**

- partielle Putzschäden Fassade

#### **Bauzustand**

Nach äußerem Augenschein ist das Gebäude generell in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Wesentliche Mängel oder Schäden konnten nach äußerem Augenschein nicht festgestellt werden.

### 3.4 Außenanlagen



südöstlicher Grundstücksbereich mit Hauszugang



Nordwestlicher Grundstücksbereich

#### Beschreibung

- Garten: Rasen- und Pflanzflächen mit Strauch- und Baumpflanzung
- Einfriedung: westlicher Grundstücksbereich: Maschendrahtzäune überwiegend hinterpflanzt, straßenseitig kein Zaun
- Wege: Hauszugang, Wege und Garagenvorplatz mit Pflaster und Plattenbelägen befestigt
- Terrasse: aufgeständerte Terrasse in Holzkonstruktion auf der Südwestseite, aufgeständerter Wintergarten mit überdachtem Freisitz in Holzkonstruktion auf der Nordwestseite
- Sonstiges: Gartenhütte in Holzbauweise mit Satteldach mit Tonpfanneneindeckung

#### Zustand

Die Außenanlagen sind nach äußerem Augenschein in einem durchschnittlichen, in Teilbereichen etwas naturbelassenen Zustand.

## **4      Bewertungsgrundlagen**

### **4.1    Grundlagen der Wertermittlung**

Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswert-, das Ertragswert-, das Sachwert- oder sind mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen. Danach sind die Verfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Das hier zu bewertende Objekt ist ein freistehendes Einfamilienhaus, dessen Wert für einen potentiellen Käufer in erster Linie in der Eigennutzung liegt. Nach den vorliegenden Gegebenheiten handelt es sich somit um ein Sachwertobjekt, bei dem der Verkehrswert vor allem vom Sachwert bestimmt wird. Ein Ertragswert auf der Basis marktüblicher Mieterträge wird zu Kontrollzwecken und zur Plausibilisierung ermittelt.

Bewertungsgrundlage bilden die vorhandenen Unterlagen, das Ergebnis der Ortsbesichtigung, der angetroffene Bestand und Zustand sowie die Erhebungen bei den zuständigen Dienststellen und die Erfahrungswerte des Sachverständigen.

Bei den Berechnungen sind Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Berechnungen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

### **4.2    Bewertungskriterien**

Die Lage des Bewertungsobjekts ist als ländliche und etwas abgelegene Wohnlage im Landkreis Erding einzustufen. Die ländlich eingeschränkte Infrastruktur mindert den Wohnwert. Die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr ist durchschnittlich gut und die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen

Nahverkehr ländlich eingeschränkt. Lärmimmissionen durch den Flugverkehr sind witterungsabhängig gegeben.

Das Bewertungsobjekt weist ein vielfältiges Raum- und Flächenangebot auf. Die Grundrisseinteilung ist funktionell. Die Räume sind generell gut geschnitten. Der Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss ist großzügig. Dem Charakter nach handelt es sich um ein Einfamilienhaus für den Eigentümer, der die in das Gebäude integrierte Büroeinheit als Freiberufler nutzt.

Das Gebäude weist nach äußerem Augenschein einen mittleren, dem Baujahr entsprechenden Ausstattungsstandard auf. Im Rahmen der Wertermittlung wird somit von einem mittleren Ausstattungsstandard in der entsprechenden Baujahresklasse ausgegangen. Des Weiteren wird angenommen, dass auch im Inneren des Gebäudes keine wesentlichen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Nach äußerem Augenschein ist das Gebäude generell in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Nach äußerem Augenschein wurden stellenweise altersbedingte Abnutzungen und partielle Mängel oder Schäden (siehe Abschnitt 3) festgestellt. Da das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte, wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Gebäude innen in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Unterhaltungszustand befindet und keine größeren Mängel und Schäden vorhanden sind. Aufgrund der oben beschriebenen Punkte wird jedoch ein geringer Reparaturstau angenommen und wertmindernd berücksichtigt.

### **4.3 Marktsituation**

Am Immobilienmarkt in München und den angrenzenden Landkreisen hat es im Jahr 2022 eine Trendwende gegeben. Nach einer langen Phase mit teilweise stark steigenden Preisen, die auch trotz der Corona-Krise ungebrochen war, haben seit etwa Mitte des Jahres 2022 u.a. das deutlich steigende Zinsniveau und die hohe Inflation zu einer Konsolidierung der Preise und einem an-

schließenden Rückgang des Preisniveaus geführt. Eine Nachfrage nach Wohnobjekten ist jedoch weiterhin gegeben.

Vergleichbare Grundstücke mit Einfamilienhäusern werden, auch unter Berücksichtigung des sich in letzter Zeit veränderten Marktumfeldes, generell am Immobilienmarkt nachgefragt. Unter Berücksichtigung der beschriebenen Marktbedingungen ist die Verkäuflichkeit des Objekts, bei adäquater Preisgestaltung und entsprechender Vermarktungsdauer u.a. aufgrund der ländlichen Lage, des Baualters und der nicht mehr zeitgemäßen energetischen Qualität, jedoch als etwas unterdurchschnittlich zu beurteilen. Eine Vermietung des Anwesens ist, gegebenenfalls nach der Durchführung von Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, möglich.

#### **4.4 Flächenzusammenstellung**

Die Flächenberechnungen wurden anhand der Planunterlagen erstellt. Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen mit den tatsächlichen Maßen wurde nicht geprüft.

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch	m <sup>2</sup>	
Wohnbaugrundstück Flst. 16/3	1.115,00	
<b>Gesamtfläche des Grundstücks</b>	<b>1.115,00</b>	

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<i>Keller (Hanggeschoss)</i>		
Wohnhaus	138,93	
Garage	39,00	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	177,93	177,93
<i>Erdgeschoss</i>		
Wohnhaus	140,36	
Garage	38,94	

## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Pfaffinger Weg 7, 84439 Steinkirchen

Seite 27

### *Dachgeschoss*

Wohnhaus (ausgebaut)	138,93	
Garage (nicht ausgebaut)	<u>38,94</u>	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	357,16	<u>357,16</u>
Bruttogrundfläche einschl. Garagenanbau		<u>535,09</u>
<b>Bruttogrundfläche einschl. Garagenanbau rd.</b>		<b><u>535,00</u></b>

Wohnfläche		m <sup>2</sup>
Wohnfläche EG und DG		<u>167,21</u>
<b>Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.</b>		<b><u>167,00</u></b>

Nutzfläche Büroeinheit		m <sup>2</sup>
Nutzfläche Büroeinheit EG		<u>35,13</u>
<b>Nutzfläche Büroeinheit EG rd.</b>		<b><u>35,00</u></b>

KFZ-Stellplätze		Stk.
PKW-Stellplätze Doppelgarage		<u>2,00</u>
<b>KFZ-Stellplätze insgesamt</b>		<b><u>2,00</u></b>

## 5 Bodenwert

Entsprechend § 40 der ImmoWertV wird der Bodenwert, ohne Berücksichtigung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen, auf Grundlage von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung und von Bodenrichtwerten der Gutachterausschussstellen abgeleitet.

### 5.1 Maß der baulichen Nutzung

Das auf dem Grundstück realisierte Maß der baulichen Nutzung ergibt sich wie folgt:

Geschossfläche (GF)	BGF	Faktor	m <sup>2</sup>
Keller - Hanggeschoss zu 50%	177,93	0,50	88,96
Erdgeschoss (ohne Garage)	140,36	1,00	140,36
Dachgeschoss zu 2/3	177,86	0,67	119,17
Geschossfläche			348,49
<b>Geschossfläche rd.</b>			<b>348,00</b>

Berechnung der Geschossflächenzahl (wGFZ)	m <sup>2</sup>
Summe Geschossfläche	348,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)	1.115,00
<b>wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ)</b>	<b>0,31</b>

Anmerkung: Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

### 5.2 Richtwert, Basiswert

Gemäß § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren, auf Grundlage einer ausreichenden Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen von Objekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen, zu ermitteln. Die Verkaufspreise werden von den Gutachterausschüssen der Städte und Landratsämter durch Auswertung von Kaufverträgen von unbebauten Grundstücken festgestellt. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch objektspezifisch angepasste Bodenricht-

werte herangezogen werden. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus den Kaufpreisen ermittelt. Sie stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet dar und sind bezogen auf Grundstücke, deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wird für das betreffende Gebiet folgender Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland veröffentlicht:

Bodenrichtwert gem. Gutachterausschuss	€/m <sup>2</sup>
BRW Zone 2201 - Steinkirchen, Wohnbaufläche (ebf)	
01.01.2024	450,00

Der Bodenrichtwert gibt einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Basiswert für das zu bewertende Grundstück hieraus abgeleitet werden kann. Entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung, bei der seit etwa Mitte 2022 fallende Preistendenzen zu erkennen sind, ist der zum 01.01.2024 festgestellte Bodenrichtwert zum Stichtag mit einem Abschlag anzupassen. In der Herbstanalyse 2024 des Gutachterausschusses der angrenzenden Landeshauptstadt München wird angegeben, dass das Bodenwertniveau für individuelle Wohnbaugrundstücke zu diesem Zeitpunkt im Mittel rd. 8% unter den Bodenrichtwerten zum 01.01.2024 liegt. Im vorliegenden Fall ist, in Anlehnung an die genannten Marktdaten, ein Abschlag in Höhe von 10 % angemessen.

Basiswert		€/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert		450,00
Preisentwicklung im Mittel ca.	-10,00%	-45,00
		405,00
<b>Basiswert</b>		<b>405,00</b>

### 5.3 Bodenwert bebautes Grundstück

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Basiswert nach oben oder unten abweichen. Für die Ermittlung des jeweiligen Bodenwerts sind objektspezifische Bewertungsfaktoren abzuleiten.

Der Bodenwert entspricht der Durchschnittslage des Basiswerts. Ein Lagezu- bzw. -abschlag ist nicht veranlasst.

Der Bodenwert steigt und fällt in der Regel mit der Höhe der vorhandenen baulichen Ausnutzung. In ländlichen Lagen ist diese Abhängigkeit jedoch sehr gering. Entsprechend den Auswertungen des Gutachterausschusses stellt das Maß der baulichen Nutzung in diesen Lagen keinen signifikanten Werteeinfluss dar. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Große Grundstücke werden auf dem Grundstücksmarkt niedriger, kleine Grundstücke höher gehandelt als durchschnittlich große Grundstücke. Die vorhandene Grundstücksgröße ist für die Lage und Nutzung als üblich groß einzustufen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Die Figuration ist nicht nachteilig. Für das Grundstück ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts		€/m <sup>2</sup>
Basiswert		405,00
Anpassung GFZ	0,00%	0,00
Abschlag Lage	0,00%	0,00
Abschlag Zuschnitt / Ausrichtung	0,00%	0,00
Marktkonformer Bodenwert		405,00
<b>Marktkonformer Bodenwert rd.</b>		<b>405,00</b>

Bodenwertermittlung	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
Wohnbaugrundstück	1.115,00	405,00	451.575,00
<b>Bodenwert rd.</b>			<b>452.000,00</b>

## **6 Sachwert**

Entsprechend § 35 der ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und aus dem Bodenwert ermittelt.

### **6.1 Grundlagen**

#### **Normalherstellungskosten**

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der in Anlage 4 der ImmoWertV veröffentlichten *Normalherstellungskosten*, Wertbasis 2010 (NHK 2010) ermittelt. Die bei den Normalherstellungskosten angegebenen Basispreise beziehen sich auf 1 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) und sind in Abhängigkeit der Gebäudeart und des Gebäudestandards angegeben. Die Kostenkennwerte enthalten die Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) der DIN 276-11:2006 sowie die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 gem. DIN 276).

#### **Korrekturfaktoren**

Die Normalherstellungskosten sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird über die Indexzahlen für Wohngebäude des Statistischen Bundesamts festgestellt.

Für die Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Regionalfaktor zu verwenden. Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keinen eigenen Regionalfaktor. In Anlehnung an das Vorgehen des Gutachterausschusses der angrenzenden Landeshauptstadt München wird jedoch aus Gründen der Modellkonformität der Baukosten-Regionalfaktor für den Landkreis Erding nach BKI (Baukosteninformationszentrum) verwendet.

**Korrekturfaktoren und Indexwert**

Baukostenregionalfaktor	1,163
Baupreisindex (Stand: I/2025, Basis 2010)	1,870
<b>Korrekturfaktor gesamt</b>	<b>2,174</b>

**Gebäudeart**

Das zu bewertende Wohngebäude ist dem Gebäudetyp 1.01 – freistehende Einfamilienhäuser – Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut – zuzuordnen. Für diesen Gebäudetyp sind, in Abhängigkeit des Gebäudestandards (Standardstufe), entsprechend den NHK 2010 folgende Kostenkennwerte in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche zugrunde zu legen:

Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> BGF	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.01	655	725	835	1.005	1.260

**Gebäudestandard**

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt nach sachverständiger Würdigung in Anlehnung an die Beschreibung des Gebäudestandards in Anlage 4 der ImmoWertV.

Standardmerkmale	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		x			
Dächer		x			
Außentüren / Fenster		x			
Innenwände / -türen		x	x		
Decken / Treppen			x		
Fußböden			x		
Sanitäreinrichtungen			x		
Heizung			x		
Sonstige techn. Ausstattung			x		

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale wird der gewogene Kostenkennwert ermittelt. Der Anteil am Kostenkennwert eines Standardmerkmals ergibt sich hierbei durch Multiplikation des für das jeweilige Standardmerkmal maßgebenden Kostenkennwerts mit dem Wägungsanteil.

<b>Standardmerkmale</b>	<b>Anteil</b>	<b>Anteil Kostenkennw. (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Anteil Standardstufe</b>
Außenwände	23%	166,75	0,46
Dächer	15%	108,75	0,30
Außentüren / Fenster	11%	79,75	0,22
Innenwände / -türen	11%	85,80	0,28
Decken / Treppen	11%	91,85	0,33
Fußböden	5%	41,75	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	75,15	0,27
Heizung	9%	75,15	0,27
Sonstige techn. Ausstattung	6%	50,10	0,18
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>775,05</b>	<b>2,46</b>
<b>Standardstufe rd.</b>			<b>2,46</b>
<b>Kostenkennwert rd.</b>		<b>775,00</b>	

(Anteil Kostenkennwert in €/m<sup>2</sup> BGF = Kostenkennwert in €/m<sup>2</sup> BGF x Anteil in %;

Anteil Standardstufe = Standardstufe x Anteil in %)

### **Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer**

Entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV wird für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser als Modellansatz eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von 80 Jahren genannt. Unter Berücksichtigung der Bauweise ist im vorliegenden Fall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angemessen.

### **Wertminderung**

Alterswertminderung und wirtschaftliche Wertminderung werden entsprechend den Werten aus der Literatur angesetzt. Sie sind objektbezogen nach Erfah-

rungssätzen und soweit erforderlich, den tatsächlichen Gegebenheiten angeglichen.

Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend der ImmoWertV und dem Vorgehen bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren mit einem linearen Ansatz, der sich aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt.

### **Reparaturstau**

Nach äußerem Augenschein ist das Gebäude generell in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Nach äußerem Augenschein wurden stellenweise altersbedingte Abnutzungen und partielle Mängel oder Schäden festgestellt. Da das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte, wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Gebäude innen in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Unterhaltungszustand befindet und keine größeren Mängel und Schäden vorhanden sind. Aufgrund der oben beschriebenen Punkte wird jedoch ein geringer Reparaturstau angenommen und wertmindernd berücksichtigt. Insgesamt wird nach den Erfahrungssätzen des Sachverständigen, unter Berücksichtigung des Gebäudealters ein wertrelevanter Ansatz von 100,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angenommen. Der Ansatz beschränkt sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands. Modernisierungsmaßnahmen sind nicht berücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Gebäude nicht von innen besichtigt wurde und der in Ansatz gebrachte Reparaturstau nur eine Annahme darstellt. Die tatsächlich vorhandenen Mängel und Schäden können von dieser Annahme gegebenenfalls erheblich abweichen.

**Außenanlagen**

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen **Außenanlagen** wird, entsprechend der breiten Anwendungspraxis, durch einen **pauschalen Zuschlag** berücksichtigt. Dieser Zuschlag liegt bei Ein- und Zweifamilienhäusern in der Regel in einer Spanne von 4 % bis 8% des Gebäudesachwerts. Im vorliegenden Fall ist ein Ansatz in Höhe von 5 % angemessen.

**6.2 Sachwertermittlung****Basisdaten**

Jahr der Bewertung	2025
Baujahr (BJ)	1986
Mehrung	0 Jahre
Fiktives Baujahr	1986
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	41 Jahre
Baualter (BA)	39 Jahre
Alterswertminderung linear	48,75 %
<i>Wohngebäude ohne Garage und Garagenkeller</i>	
Bruttogrundfläche (BGF)	418,22 m <sup>2</sup>
Kostenkennwert gem. ges. Berechnung (KKW)	775,00 €/m <sup>2</sup>
<i>Garage und Garagenkeller</i>	
Bruttogrundfläche (BGF)	116,87 m <sup>2</sup>
Kostenkennwert Standardstufe 4	485,00 €/m <sup>2</sup>

**Ermittlung des Zeitwertes**

	€		
	BGF	€/m <sup>2</sup>	
Normalherstellungskosten			
Gebäude	418,22	775,00	324.119,11
besondere Bauteile (Lichtsch., Balkon etc.)		2,00%	6.482,38
Garage und Garagenkeller	116,87	485,00	56.681,95
			387.283,44

## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Pfaffinger Weg 7, 84439 Steinkirchen

Seite 36

---

		387.283,44
Korrekturfaktoren	2,174	<u>841.954,19</u>
Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren		841.954,19
abzgl. Alterswertminderung (%)	-48,75%	-410.452,67
abzgl. wirtsch. Wertminderung (%)	0,00%	<u>0,00</u>
Zeitwert Gebäude		431.501,52
<b>Zeitwert Gebäude rd.</b>		<b><u>432.000,00</u></b>

Vorläufiger Sachwert		€
Zeitwert Wohngebäude einschl. Garage		431.501,52
zzgl. Außenanlagen (%)	5,00%	<u>21.575,08</u>
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen rd.		453.076,60
Bodenwert Wohnbaugrundstück		<u>451.575,00</u>
		904.651,60
<b>Vorläufiger Sachwert rd.</b>		<b><u>905.000,00</u></b>

Der angegebene Reparaturstau wird bei der Ableitung des Verkehrswerts als objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertmindernd berücksichtigt.

## 7 Ertragswert

Entsprechend § 27 der ImmoWertV wird der Ertragswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge, des Bodenwerts, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

### 7.1 Grundlagen

Die nachfolgende Ertragswertermittlung dient der Kontrolle und Plausibilisierung des festgestellten Verkehrswerts und wird deshalb nur in verkürzter Form, ohne ausführliche Erläuterungen dargestellt.

#### Rohertrag

Nach äußerem Augenschein wird das Objekt vom Eigentümer selbst genutzt. Verbindliche Informationen über gegebenenfalls bestehende Mietverhältnisse liegen nicht vor. Auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung im mietfreien Zustand ohne Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen. Der nachfolgenden Ertragswertberechnung werden marktübliche Mieterträge zugrunde gelegt.

Der IVD weist im Preisspiegel Bayern in Abhängigkeit des Wohnwerts folgende Mieten aus:

IVD Marktbericht Frühjahr 2025	einfach	mittel	gut
Doppelhaushälften Bestand (€/Monat)			
Erding	1.830,00	2.000,00	2.250,00
bez. auf Wohnfläche	14,64	16,00	18,00

Doppelhäuser mit 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche, incl. einer Garage.

(Anmerkung: Für freistehende Einfamilienhäuser werden vom IVD keine Mieten ausgewiesen.)

Unter Berücksichtigung von Abschlägen für die ländliche Lage und die Größe des Objekts liegen marktübliche Mieten für vergleichbare Objekte gemäß Marktrecherche in der folgend dargestellten Bandbreite:

Monatsmiete: 10,00 – 13,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Unter Berücksichtigung der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts sind zum Stichtag folgende Mieten und Roherträge angemessen:

Rohertrag	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
Wohngebäude einschl. Garten	167,21	11,50	1.922,87
Büroeinheit EG	35,13	10,00	351,33
	Stk.	€/Stk.	
PKW-Garage	2,00	60,00	120,00
Rohertrag pro Monat			2.394,20
<b>Rohertrag pro Jahr (RoE)</b>			<b>28.730,39</b>

### Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Modellansätze gemäß Anlage 3 der ImmoWertV durchschnittlich angesetzt und liegen im Rahmen der üblichen Bandbreite.

Bewirtschaftungskosten	€		
Verwaltungskosten	RoE	% v. RoE	
Wohngebäude	28.730,39	2,00%	574,61
Instandhaltungskosten	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	
Wohngebäude	167,21	13,94	2.330,85
Büroeinheit	35,13	11,50	404,03
	Stk.	€/Stk.	
Garagenstellplätze	2,00	104,82	209,64
Mietausfallrisiko	RoE	% v. RoE	
	28.730,39	2,00%	574,61
<b>Bewirtschaftungskosten insgesamt</b>			<b>4.093,74</b>
<b>Bewirtschaftungskosten in % vom RoE</b>			<b>14,25%</b>

## **Liegenschaftszinssatz**

Für Objekte vorgegebener Art werden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München wird im Marktbericht 2024 für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser in München ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,2% bei einer Spanne von 1,2% - 3,5% veröffentlicht.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht. Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD- Bewertungssachverständigen. Für Wohnobjekte gibt der IVD folgende Spanne an (Stand 01.2024):

freistehendes EFH	1,5 % – 4,0 %
EFH mit ELW bis 3 - FH	1,5 % – 4,5 %

Zur Festlegung des Liegenschaftszinssatzes innerhalb der ausgewiesenen Bandbreite sind weitere Faktoren zu berücksichtigen. Der Grundstücksmarkt akzeptiert bei guten Lagen und guter Marktlage, wegen des geringeren Risikos, eine geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals als bei Objekten mit höherem Risiko. Unter Berücksichtigung der zum Stichtag gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Eigenschaften und der Ausstattung des Objekts, der Objektlage, der Nutzung, der Restnutzungsdauer und der Höhe des Rohertrags ist ein Liegenschaftszinssatz von **2,5 %** angemessen.

## **7.2 Ertragswertermittlung**

### Basisdaten

Jahr der Bewertung	2025
Baujahr (BJ)	1986
Mehrung	0 Jahre
Fiktives Baujahr	1986

## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Pfaffinger Weg 7, 84439 Steinkirchen

Seite 40

Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	41 Jahre
Baualter (BA)	39 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	2,50 %
Rentenbarwertfaktor	25,47 RBF
Bodenwert	451.575,00 €

### Ermittlung des Ertragswerts

Jahresrohertrag			28.730,39
abzgl. Bewirtschaftungskosten			<u>-4.093,74</u>
Reinertrag (RE)			24.636,66
	<u>BW</u>	<u>LSZ</u>	
abzgl. Bodenwertverzinsung (BW x LSZ)	451.575,00	2,50%	<u>-11.289,38</u>
Gebäudeertragsanteil (GEA)			13.347,28
	<u>GEA</u>	<u>RBF</u>	
Gebäudeertragswert (GEA x RBF)	13.347,28	25,47	339.903,52
zzgl. Bodenwert			451.575,00
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>			<b><u>791.479,00</u></b>

<u>Zusammenstellung des Ertragswerts</u>			<u>€</u>
Vorläufiger Ertragswert			791.479,00
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>			<u>0,00</u>
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			791.479,00
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>			
abzgl. Reparaturstau	202,00 m <sup>2</sup>		
bez. Wohn- und Nutzfläche EG und DG	100,00 €/m <sup>2</sup>		<u>-20.200,00</u>
Ertragswert des Bewertungsobjekts			<u>771.279,00</u>
<b>Ertragswert des Bewertungsobjekts rd.</b>			<b><u>770.000,00</u></b>

## **8 Verkehrswert**

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung - ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist nach ImmoWertV als der wahrscheinlichste Preis aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen.

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Eigennutzerinteresse im Vordergrund steht, am Sachwert. Für die Ableitung des Verkehrswerts aus dem auf Normalherstellungskosten basierenden Sachwert sind regelmäßig eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale erforderlich.

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden jedoch keine Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Die Marktanpassung ist somit unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig zu schätzen. Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht im Marktbericht 2024 Marktanpassungsfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in Abhängigkeit preisrelevanter Merkmale wie Wohnlage, Baujahresgruppe, Wohnfläche, etc.. Unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts werden folgende Marktanpassungsfaktoren als Mittelwerte angegeben:

### Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2024

Wohnlage	durchschnittliche	1,03
Baujahr	1985 - 1999	1,07
Wohnfläche	> 150 m <sup>2</sup>	0,93

## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Pfaffinger Weg 7, 84439 Steinkirchen

Seite 42

vorl. Sachwert	800.000 - 1 Mio. €	1,00
Gebäudeart	EFH	0,98
Grundstücksgröße	> 500 m <sup>2</sup>	0,88
Restnutzungsdauer	35 - 45 Jahre	1,00
Bodenwertanteil	bis 60 %	1,07
Mittelwert Sachwertfaktoren		1,00
Mittelwert Standardabweichung		0,20
Sachwertfaktor Spanne Standardabweichung	von	0,80
	bis	1,19

Aufgrund starker Streuungen (siehe Standardabweichung) und abweichenden Marktverhältnissen können die dargestellten Mittelwerte nur als grobe Anhaltswerte dienen und können nicht direkt auf den Landkreis Erding übertragen werden. Nach sachverständiger Einschätzung erscheint im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der am Immobilienmarkt eingetretenen Trendwende sowie objektspezifischer Faktoren, wie u.a. der ländlichen Lage, des Baualters, der energetischen Qualität und der Größe, ein unter dem Mittelwert liegender Marktanpassungsfaktor in Höhe von 0,9 (Abschlag 10 %) als marktgerecht.

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ist der bereits erläuterte Reparaturstau in Abzug zu bringen.

Ableitung des Verkehrswerts		€
Vorläufiger Sachwert		904.651,60
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>		
Marktanpassung	-10,00%	-90.465,16
marktangepasster vorläufiger Sachwert		814.186,44
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>		
abzgl. Reparaturstau	202,00 m <sup>2</sup>	
bez. Wohn- und Nutzfläche EG und DG	100,00 €/m <sup>2</sup>	-20.200,00
Sachwert		793.986,44
<b>Verkehrswert rd.</b>		<b>790.000,00</b>

## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Pfaffinger Weg 7, 84439 Steinkirchen

Seite 43

---

Rückrechnung			
Verkehrswert / m <sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche *)	790.000	202,00	3.910,89

---

\*) Wohn- und Nutzfläche EG und DG

Abweichung Verkehrswert / Ertragswert	%	€
Verkehrswert	100,00	790.000,00
Ertragswert	97,47	770.000,00
<b>Abweichung</b>	<b>2,53</b>	<b>20.000,00</b>

---

Der auf Basis marktüblicher Mieten und **Liegenschaftszinssätze** ermittelte Ertragswert weist, bezogen auf den Verkehrswert, eine Wertabweichung von ca. 3 % auf. Der Ertragswert bestätigt somit den Verkehrswert.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation, schätze ich den Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit PKW-Doppelgarage bebauten Grundstücks, **Flst. 16/3**, Gemarkung Steinkirchen, Amtsgericht Erding, Pfaffinger Weg 7, 84439 Steinkirchen **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 25.06.2025 - im miet- und lastenfreien Zustand** - auf gerundet

**790.000,- €.**

(i.W. siebenhundertneunzigtausend Euro)

Kennzahlen		€
Basis: Verkehrswert	100,0%	790.000,00
Ertragswert	97,5%	770.000,00
Rohertrag/Jahr	3,6%	28.730,39
Bodenwert	57,2%	452.000,00
Vielfaches des Rohertrags		27,50
Verkehrswert / m <sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche *)	./.	202,00

---

\*) Wohn- und Nutzfläche EG und DG

## Plausibilisierung

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden auf Antrag aus der Kaufpreissammlung folgende Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften (Nr. 1) mitgeteilt:

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen

Nr.	Datum	Wohnfl.	Grundst.	Lage	Preis €	Korr.	Entw.	Preis (mod.)
1	Jan. 25	118	300	-	515.000	1,09	1,00	561.350,00
2	Okt. 24	150	625	-	715.000	1,09	0,99	771.556,50
3	Feb. 24	150	578	-	525.000	1,11	0,96	559.440,00

Lagekriterien - bezogen auf das zu bewertende Objekt:

- schlechter, 0 vergleichbar, + besser

Die Lagen sind bekannt dürfen jedoch infolge Datenschutz nicht vorgetragen werden.

<b>Mittelwert der Vergleichswerte</b>	<b>630.782,17</b>
Standardabweichung	121.917,89
Standardabweichung / Mittelwert	19,33%
Mittelwert Wohnfläche m <sup>2</sup>	139,33
Preis / m <sup>2</sup> Wohnfläche	4.527,14

Die Objekte befinden sich im Bereich der Nachbargemeinde Kirchberg in Entfernungen von < 3,5 km zum Objekt. Abweichende Lagequalitäten werden durch Korrekturfaktoren angepasst. Die Gebäude stammen aus den Baujahren 1997 (Nr. 1), 2018 (Nr. 2) und 2017 (Nr. 3). Genauere Informationen über die Ausstattung und den Bauzustand liegen nicht vor. Die fallende Preisentwicklung der weiter zurückliegenden Verkäufe wird durch Zuschläge ausgeglichen. In Anlehnung an die allgemeine Preisentwicklung wird für den Zeitraum 2024 ein jährlicher Preisrückgang von 5% zugrunde gelegt und im Jahr 2025 von einem konstanten Preisniveau ausgegangen.

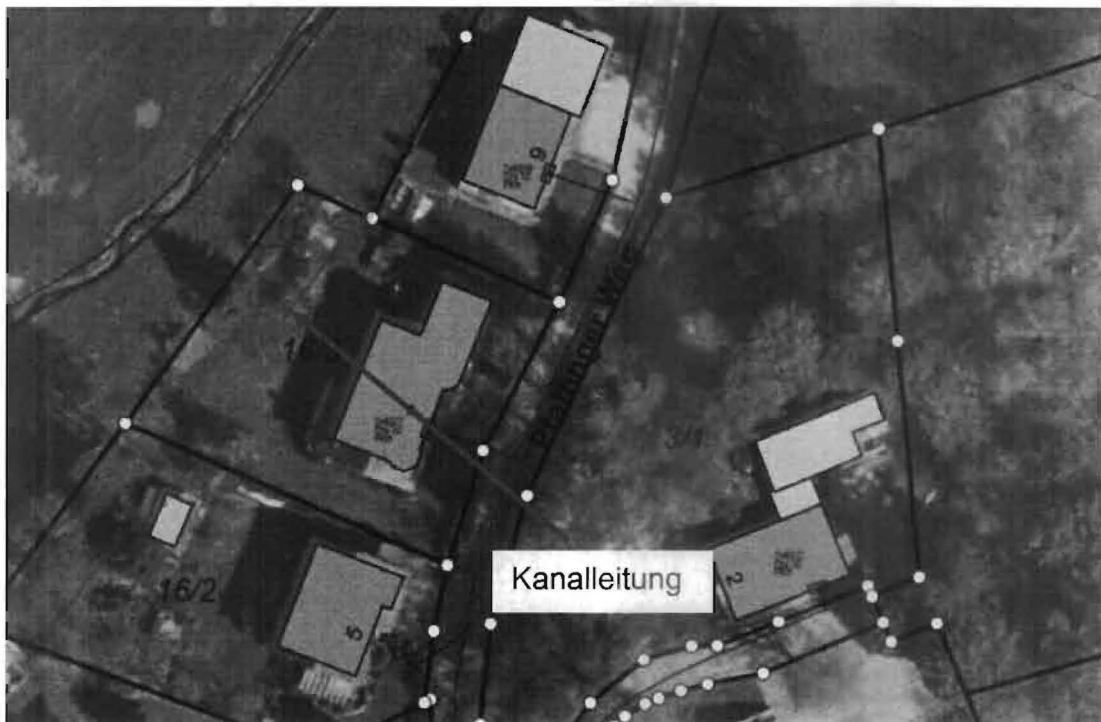
Der Mittelwert der angepassten Vergleichsverkäufe ergibt, bezogen auf die mittlere Wohnfläche, einen Wert von rd. 4.527 €/m<sup>2</sup> (Spanne 3.730 €/m<sup>2</sup> bis

5.144 €/m<sup>2</sup>). Die Vergleichsverkäufe bestätigen, unter Berücksichtigung eines Abschlags u.a. für das Baualter, den festgesetzten Verkehrswert, der einen Wert von rd. 3.911 €/m<sup>2</sup> ergibt.

## **9 Werteinfluss durch Belastungen in Abteilung II**

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs. Der Werteinfluss der in Abteilung II eingetragenen Belastung lfd. Nr. 1 – Schacht- und Kanalleitungsrecht – zugunsten der Gemeinde Steinkirchen ist im ausgewiesenen Verkehrswert nicht berücksichtigt und wird nachfolgend gesondert ausgewiesen (siehe auch Abschnitt 2.1).

Entsprechend dem von der Gemeinde vorgelegten Spartenplan verläuft die durch die Dienstbarkeit gesicherte Kanalleitung im Bereich der nordwestlichen, unbebauten Grundstücksfläche und verfügt über einen Revisionschacht im nordwestlichen Grundstücksbereich (siehe Planausschnitt unten).



**Ausschnitt Spartenplan Gemeinde mit Kanalleitung**

Das Leitungsrecht schränkt die bauliche Nutzung des Grundstücks nicht ein. Es ist somit generell von einer nur unwesentlichen Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks auszugehen.

Unter Berücksichtigung der genannten Randbedingungen ist für die von dem Leitungsverlauf betroffenen Fläche ein Abschlag in Höhe von 20% des Bodenwerts marktgerecht (siehe auch R. Kröll, A. Hausmann: *Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 4. Auflage, Seite 228).

Wertminderung durch Schacht- und Kanalleitungsrecht				€
	Länge	Breite	m <sup>2</sup>	
betroffene Fläche überschlägig	32,00	2,00	64,00	
Für die betroffene Fläche ist ein Abschlag in Höhe von 20 % des Bodenwerts marktgerecht				
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Faktor	
Wertnachteil	64,00	405,00	0,20	5.184,00
<b>Wertnachteil rd.</b>				<b>5.200,00</b>

Die Wertminderung, die sich durch das in Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nr. 1 eingetragene Schacht- und Kanalleitungsrecht ergibt, wird **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 25.06.2025** geschätzt mit gerundet

**5.200,- €.**

(i.W. fünftausendzweihundert Euro)

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis ausgearbeitet.

Hohenbrunn, den 14.08.2025

Dr. Bernhard Thomée

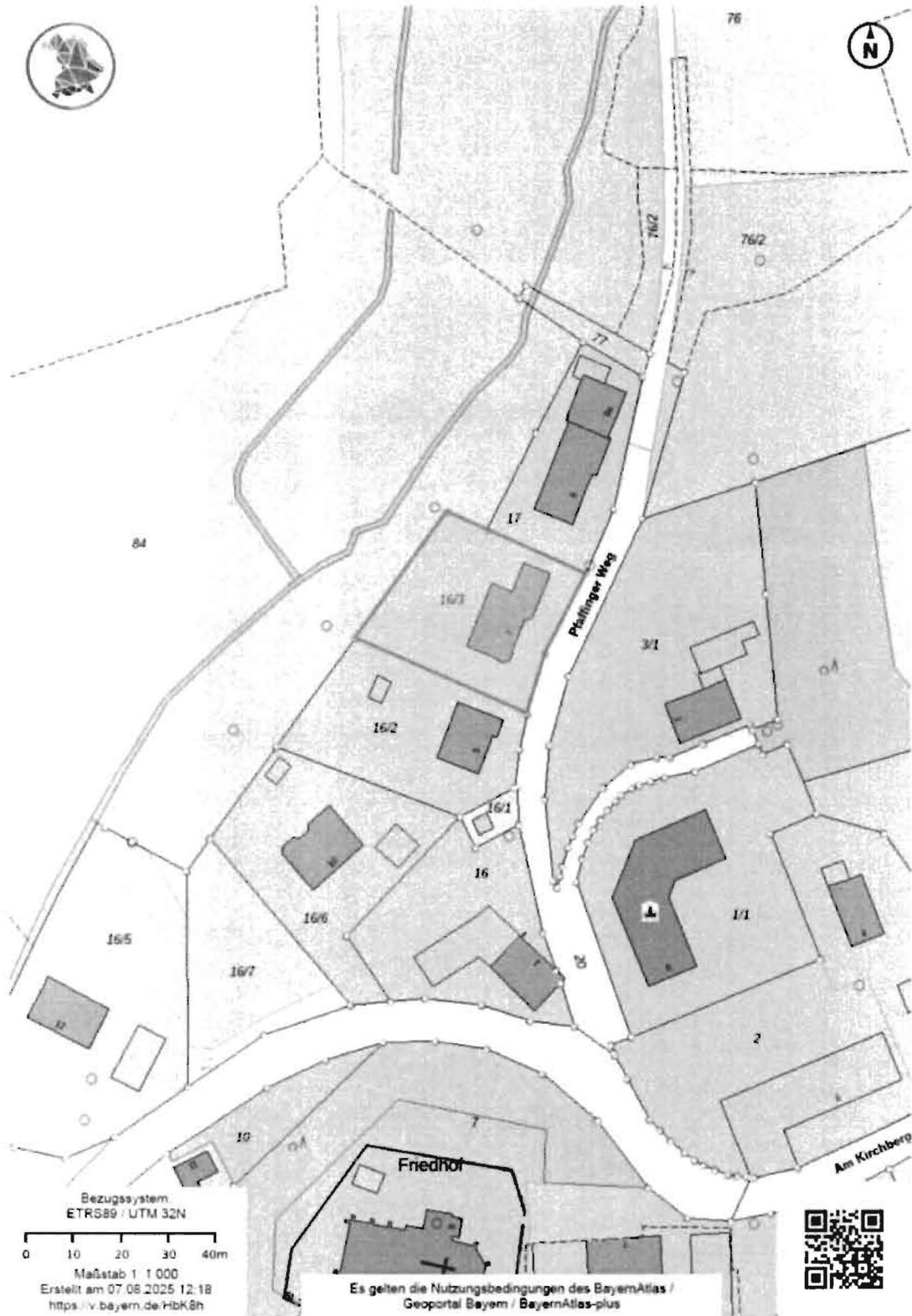


**Anlagen**

**Berechnungen:**

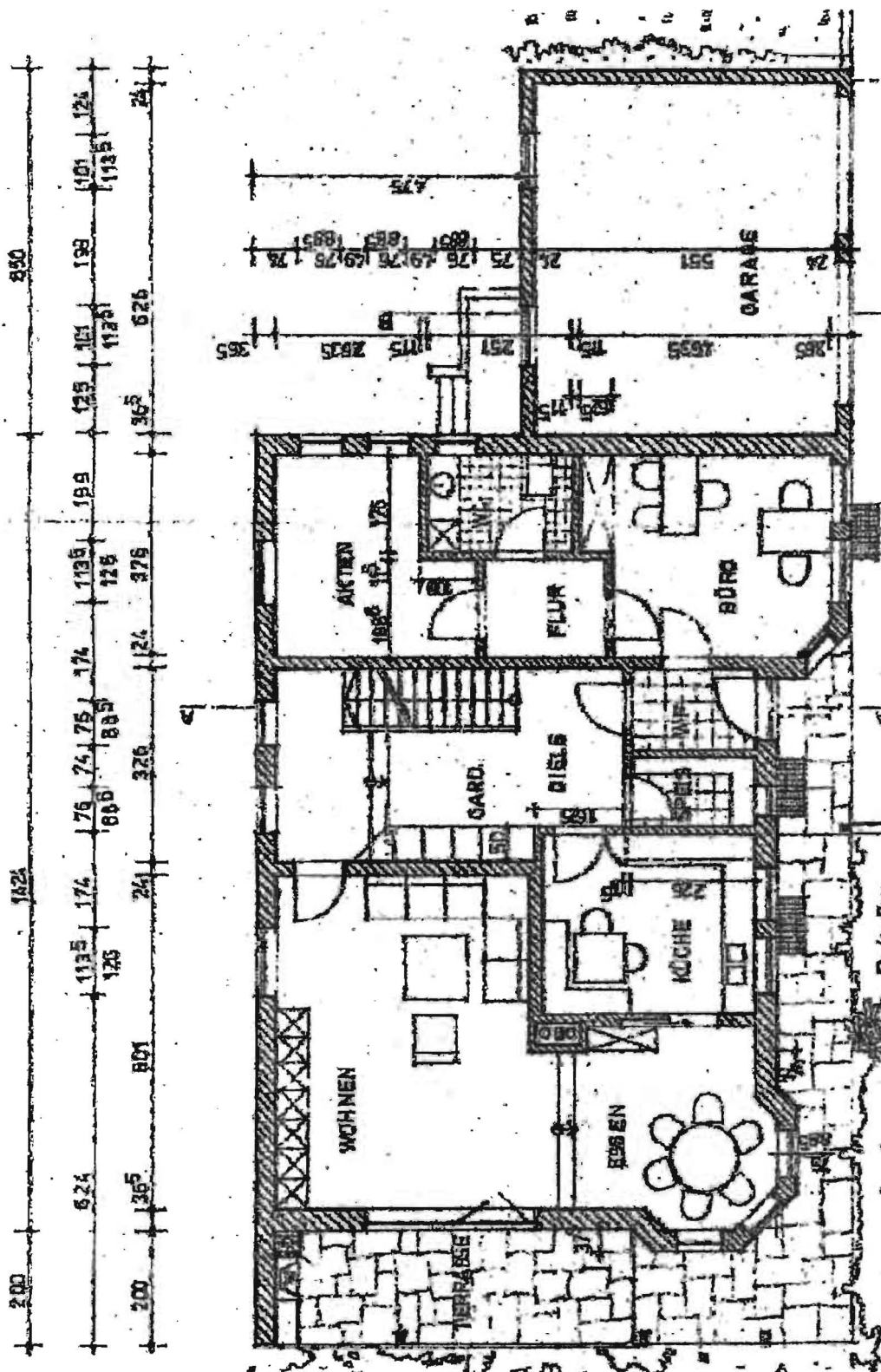
<b>Bruttogrundfläche (BGF)</b>	<b>Länge</b>	<b>Breite</b>	<b>Faktor</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<i>Keller (Hanggeschoss)</i>				
Wohnhaus	14,24	9,36	1,00	133,29
	4,37	1,38	1,00	6,03
	0,88	0,88	-0,50	-0,39
				<u>138,93</u>
Garage	6,50	6,00	1,00	39,00
<b>Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)</b>				<b>177,93</b>
<i>Erdgeschoss</i>				
Wohnhaus	14,24	9,36	1,00	133,29
	4,37	1,38	1,00	6,03
	0,88	0,88	-0,50	-0,39
	1,88	0,38	2,00	1,43
				<u>140,36</u>
Garage	6,50	5,99	1,00	38,94
<i>Dachgeschoss</i>				
Wohnhaus (ausgebaut)				138,93
Garage (nicht ausgebaut)				38,94
<b>Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)</b>				<b>357,16</b>

**Lageplan (unmaßstäblich)**



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025. Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender





Grundriss Erdgeschoss – Ausschnitt Eingabepfan

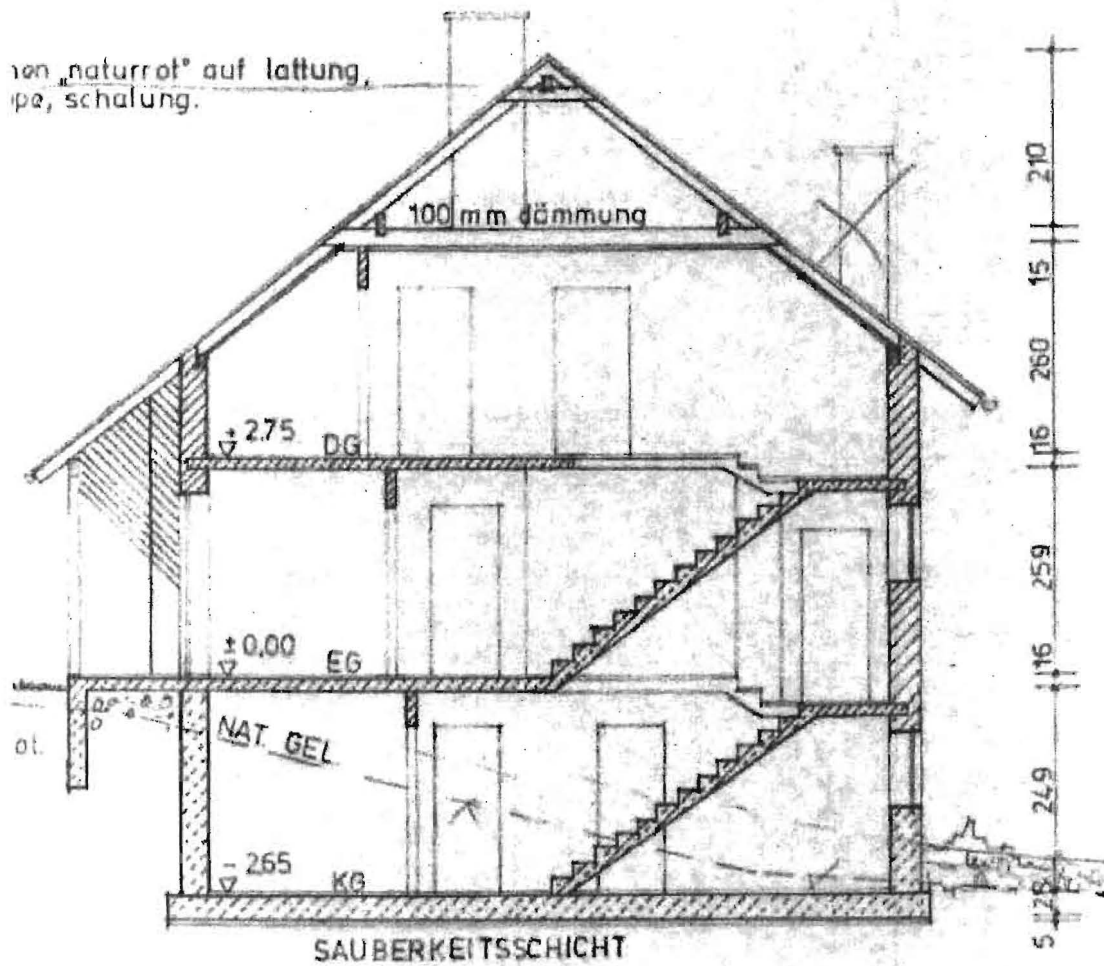


# Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Pfaffinger Weg 7, 84439 Steinkirchen

Seite 52



Schnitt Wohngebäude – Ausschnitt Eingabepan

