

**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. 332/13 in  
**85459 Berglern, Am Altwasser 27**



Auftraggeber: Amtsgericht Landshut  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen  
Az.: 3 K 48/23

Verkehrswert (Marktwert): **740.000 €**

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: **24. Oktober 2023**

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt und Anlagen: 36 Seiten

Auftragsgemäß wurden drei schriftliche Ausfertigungen für das Gericht angefertigt. Eine weitere schriftliche Ausfertigung wurde für Archivzwecke der Unterzeichnerin erstellt (Erstellungsdatum 9. November 2023).

## 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 .....	7
2.2 Grundbucheintrag und andere Rechte .....	9
2.2.1 Grundbucheintrag .....	9
2.2.2 Anmerkungen, Rechte, Belastungen .....	9
2.3 Grundstücksmerkmale .....	10
2.3.1 Topographie / Zuschnitt / Grundstücksgröße / Beschaffenheit .....	10
2.3.2 Baugrund .....	10
2.3.3 Grundwasser .....	10
2.3.4 Altlasten .....	10
2.3.5 Bodendenkmäler / Denkmalschutz .....	10
2.3.6 Immissionen / Beeinträchtigungen .....	10
2.3.7 Ver- und Entsorgung .....	11
2.3.8 Erschließung .....	11
2.4 Bauleitplanung und Bauordnungsrecht .....	12
3. BEBAUUNG .....	14
3.1 Beschreibung .....	14
3.2 Baubeschreibung .....	22
3.3 Zustand / Instandhaltung .....	23
3.4 Grundstücks- und Gebäudedaten .....	25
3.4.1 Grundstücksflächen .....	25
3.4.2 Bebaute Flächen .....	25
3.4.3 Bruttogrundflächen .....	25
3.4.4 Geschossflächen / Geschossflächenzahl .....	26
3.4.5 Wohn- und Nutzflächen .....	27
4. ALLGEMEINE BEWERTUNG .....	28
4.1 Allgemeine Darlegungen .....	28
4.2 Wahl des Bewertungsverfahrens .....	29
4.3 Immobilienmarktlage / Grundstücksmarkt .....	29
4.4 Objektbezogene Beurteilung .....	30
5. BODENWERT .....	31
5.1 Bodenrichtwert .....	31
5.2 Ableitung des stichtags- und objektangepassten Bodenwertes .....	31
6. SACHWERT .....	32
6.1 Einzelparameter zur Ermittlung des Sachwertes .....	32
6.2 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes .....	34
6.3 Marktanpassung .....	34
6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) .....	35
7. VERKEHRSWERT .....	36

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 Auftraggeber und Anlass der Beauftragung

Mit Schreiben vom 17.08.2023 wurde der Unterzeichnerin der Beschluss vom 17.08.2023 im Zwangsversteigerungsverfahren AZ 3 K 48/23 zugesandt.

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

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Erding von Berglern

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
Berglern	332/13	Gebäude- und Freifläche	Am Altwasser 27	0,0555	1888

### 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	- WoFIV -
Immobilienwertermittlungsverordnung	- ImmoWerV -

### 1.3 Unterlagen zum Gutachten

Schätzungsanordnung des Amtsgerichts Landshut vom 17.08.2023, Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) vom 23.08.2023, beglaubigter Grundbuchauszug vom 09.06.2023 (mit der Schätzungsanordnung, zur Verfügung gestellt), Bestandsnachweis (Auszug aus dem Liegenschaftskataster) vom 31.05.2023 (mit der Schätzungsanordnung, zur Verfügung gestellt), Angaben der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg, Bauamt (zu bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten, z.B. Bebauungsplan, sowie Baugenehmigungs- und genehmigte Planunterlagen aus den Jahren 1995), Angaben der Eigentümer, z.B. Energieausweis vom 13.06.2022, handschriftliche Aufzeichnungen und Bildaufnahmen beim Ortstermin am 24.10.2023.

### 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

24.10.2023

Die Einladung zum Besichtigungstermin wurde den Beteiligten mit angemessenem Fristvorlauf zugesandt. Antragstellerin und Antragsgegner waren anwesend. Der Antragsgegner gewährte der Unterzeichnerin dieses Gutachtens und dem Mitarbeiter des SV-Büros Zutritt zu Grundstück und Gebäude. 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.

Der Ortstermin wurde von der Unterzeichnerin dieses Gutachtens persönlich, gemeinsam mit einem Mitarbeiter (Vier-Augen-Prinzip) durchgeführt. Das Anwesen konnte uneingeschränkt besichtigt werden.

## 1.6 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

24.10.2023

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 baultersentsprechender Schallschutz angenommen. Messungen zum tatsächlichen Schallschutz sind nicht erfolgt. Bei älteren Bauten ist naturgemäß mit baultersentsprechend 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

Berglern (ca. 3.000 Einwohner) ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Erding, sie ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg, wobei Wartenberg rd. 3 km östlich entfernt ist. Berglern liegt rd. 12 km südlich von Moosburg, 15 km östlich von Freising und 10 km nördlich der Kreisstadt Erding. Der Ort Berglern erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung 3 km entlang der Erdinger Straße (Staatsstraße) zwischen Erding und Moosburg.

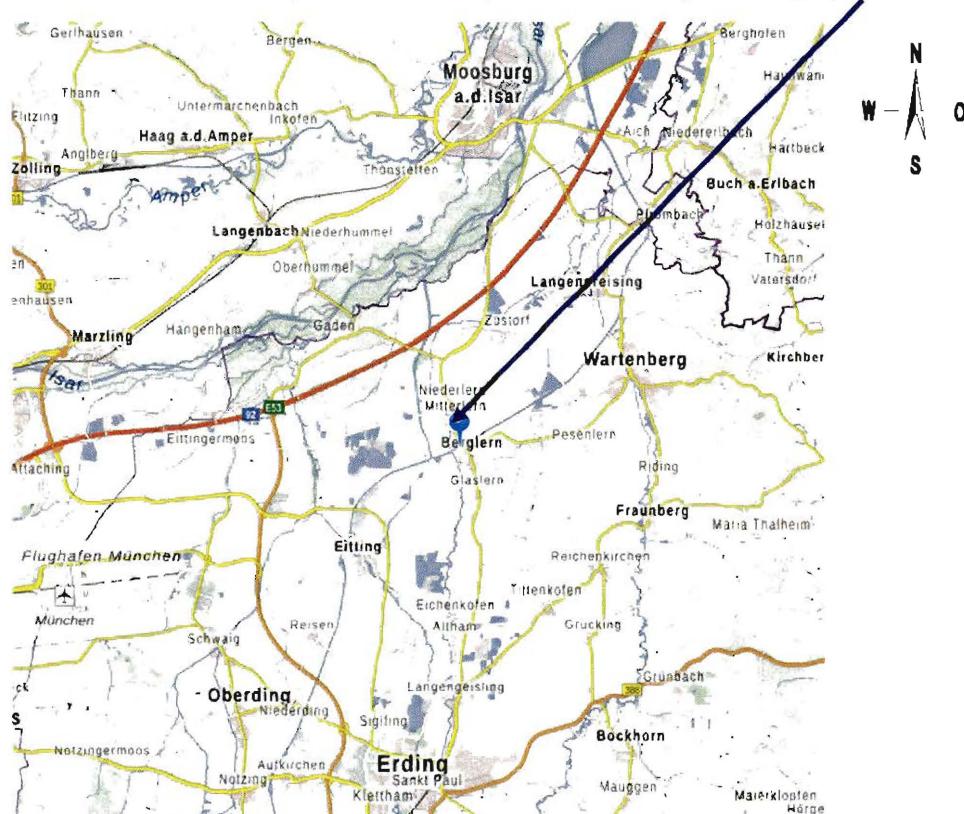
Berglern war früher durch die Landwirtschaft geprägt und entwickelte sich zunehmend zur Wohngemeinde mit Pendlern nach Erding, Freising, München und insbesondere zum Flughafen München.

An infrastrukturellen Einrichtungen sind am Ort Kindergarten, Grundschule und des Weiteren im begrenzten Umfang Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden. Ausreichende Einkaufsmöglichkeiten sind in Wartenberg und Erding gegeben. Hier sind auch Ärzte und Zahnärzte angesiedelt.

Der öffentliche Personenverkehr ist in eingeschränktem Umfang vorhanden; es existiert lediglich eine Buslinie des Regionalen Verkehrsverbundes nach Moosburg und Erding mit relativ geringer Taktfrequenz. Bushaltestellen liegen am Ort entlang der Hauptdurchgangsstraße. Für eine zeitgemäße ausreichende Mobilität ist der Individualverkehr jedoch auf den eigenen PKW angewiesen. In der knapp 10 km südlich entfernten Kreisstadt Erding besteht ein S-Bahn-Anschluss nach München.

Der nahegelegene Münchner Flughafen bietet Arbeitsplätze. Wartenberg liegt zwar bei Westwind in der Einflugschneise, die Lärmimmissionen von landenden Flugzeugen sind in Folge der Schubabschaltung jedoch äußerst gering. Bei Ostwind in Richtung Wartenberg startende Flugzeuge drehen überwiegend vor der Ortschaft nach Norden oder Süden ab, so dass auch in diesem Fall kaum Immissionen zu messen sind. Die ortstypische Lagequalität ist in den ortsbezogenen Immobilienmarktdaten enthalten.

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



### 2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wohngebiet, westlich der Erdinger Straße. Es sind überwiegend Einfamilienhäuser (mit Erdgeschoss und ausgebauten Satteldächern) auf etwa gleich großen Grundstücken vorhanden. In 15 bis 20 Gehminuten sind im Ort Läden, Kindergarten etc. fußläufig zu erreichen.

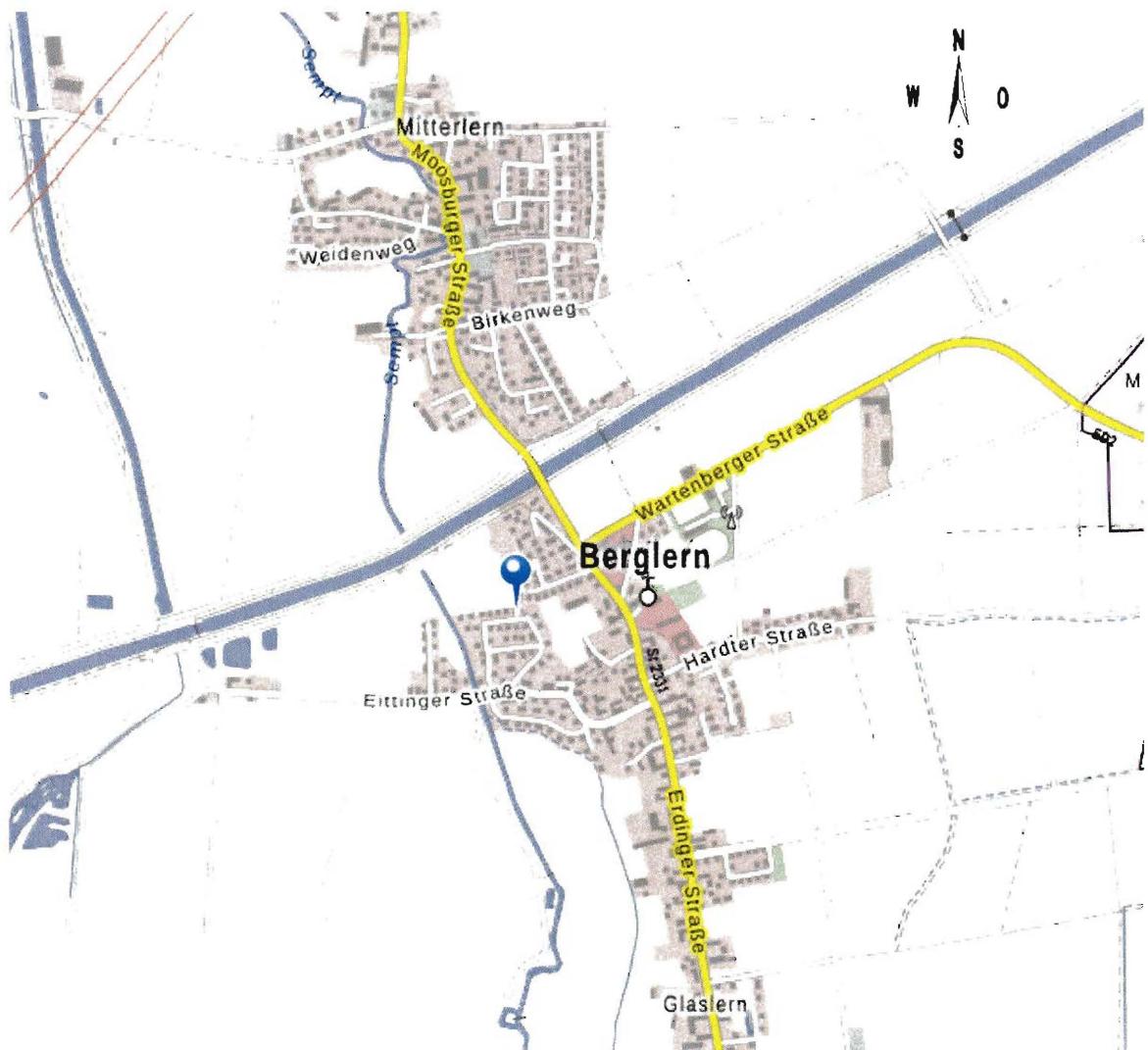


Straße „Am Altwasser“ Richtung Osten

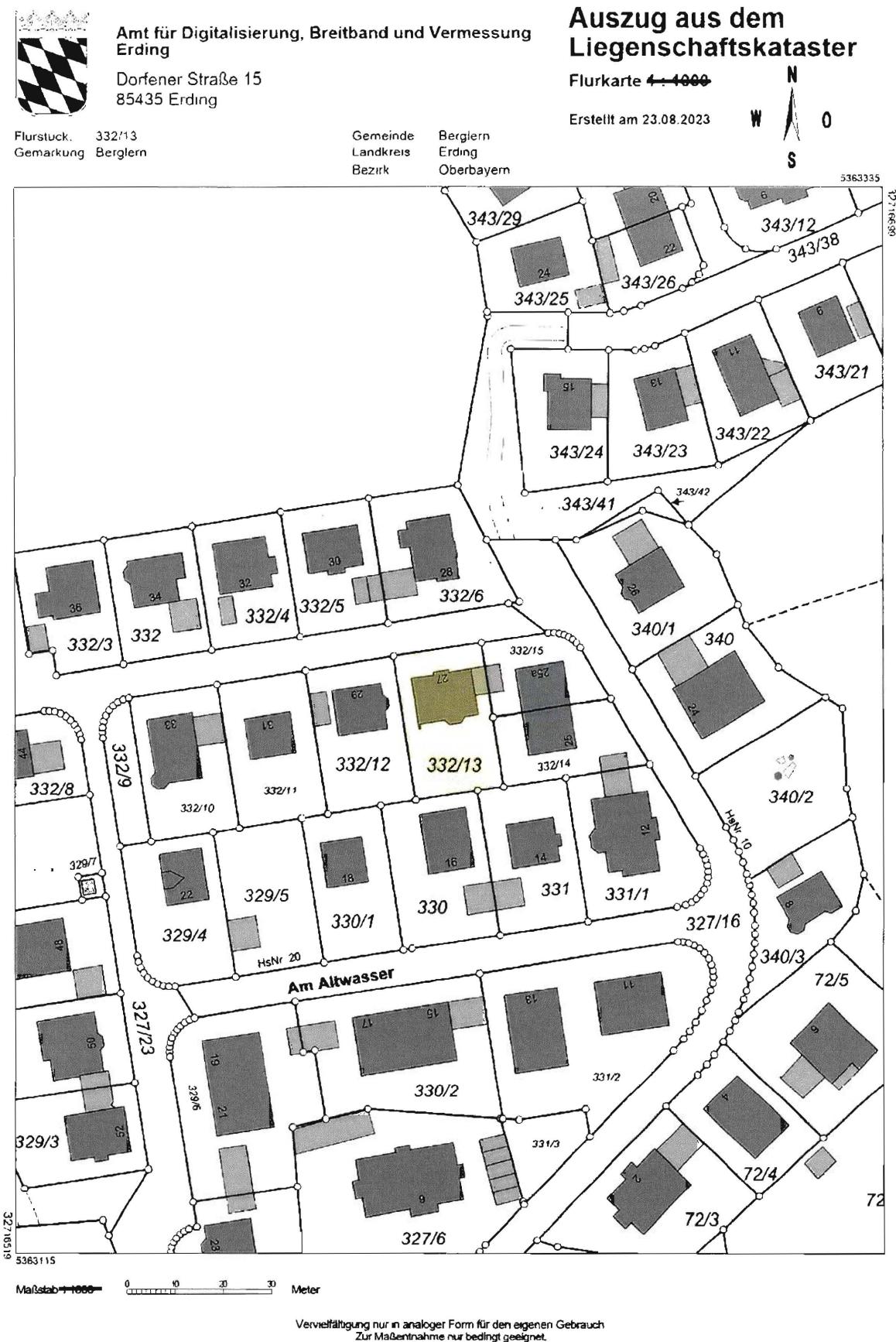


vom Garten Blick Richtung Osten

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



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



## 2.2 Grundbucheintrag und andere Rechte

### 2.2.1 Grundbucheintrag

Das zu bewertenden Grundstück ist im Grundbuch des Amtsgerichtes Erding von Berglern (Grundbuchauszug vom 09.06.2023) vorgetragen. (Anmerkung: Die in roter Farbe vorgenommenen handschriftlichen Notizen waren auf dem, der Unterzeichnerin, vorgelegten Grundbuchauszug bereits vorhanden.):

Band 41 Blatt 1888

Kataster Gemarkung Berglern

Bestandsverzeichnis:

				Fläche
1	332/13	✓	Am Altwasser 27, Gebäude- und Freifläche	5 ✓ 55

Abteilung I:

Eigentümer:

Mehrere Eigentümer, die aus Datenschutzgründen hier im Gutachten nicht genannt werden.

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen

Anmerkungen:

Lt. vorliegendem Grundbuchauszug ist eine Auflassungsvormerkung (bedingt und befristet) für die Gemeinde Berglern eingetragen.

Des Weiteren ist ein Vermerk gegeben, dass die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet ist (Az. 3 K 48/23, Amtsgericht Landshut).

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eventuelle Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abt. III eingetragen sind, werden bei der Verkehrswertermittlung nicht in Ansatz gebracht.

### 2.2.2 Anmerkungen, Rechte, Belastungen

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

Das Anwesen wird lt. Angabe seit einiger nicht mehr bewohnt, wird aber, lt. Angabe, regelmäßig belüftet und beheizt. Das Anwesen ist von Mobiliar und Hausrat geräumt, eine Kücheneinrichtung ist noch vorhanden.

Die in Abt. II eingetragene Auflassungsvormerkung ist, nach Auffassung der Unterzeichnerin, nicht mehr relevant.

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 mit einer Breite von ca. 19 m und einer Tiefe von ca. 30 m liegt südlich der Straße. Das Gelände ist weitgehend eben und auf Straßenniveau.

Im aktuellen Grundbucheintrag ist die Grundstücksfläche angegeben. Ein Aufmaß des Grundstücks ist nicht erfolgt. Zur Bewertung wird angenommen, dass die Grundstücksgröße den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht und die Gebäude innerhalb der Grundstücksgrenzen erstellt sind. Das Garagengebäude und der „Freisitz“ stehen an der Grundstücksgrenze.

### 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. In der Baubeschreibung zum Bauantrag war „kein Grundwasser“ angegeben. Lt. Internetrecherche (Bayernviewer plus) liegt der Bereich nicht in einem vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Das Gemeindegebiet von Berglern ist durchzogen von sog. wassersensiblen Bereichen. Für die Bewertung wird angenommen, dass diese ortstypische Eigenschaft in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Wertrelevante Feuchteschäden waren beim Objekt nicht vorhanden.

### 2.3.4 Altlasten

Für die Bewertung wird (ungeprüft) ein unkontaminiertes 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. Öltank) 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. Zur detaillierten Einzelprüfung wären Sonderfachleute erforderlich. Dies ist nicht im üblichen Umfang eines Gutachterauftrages enthalten.

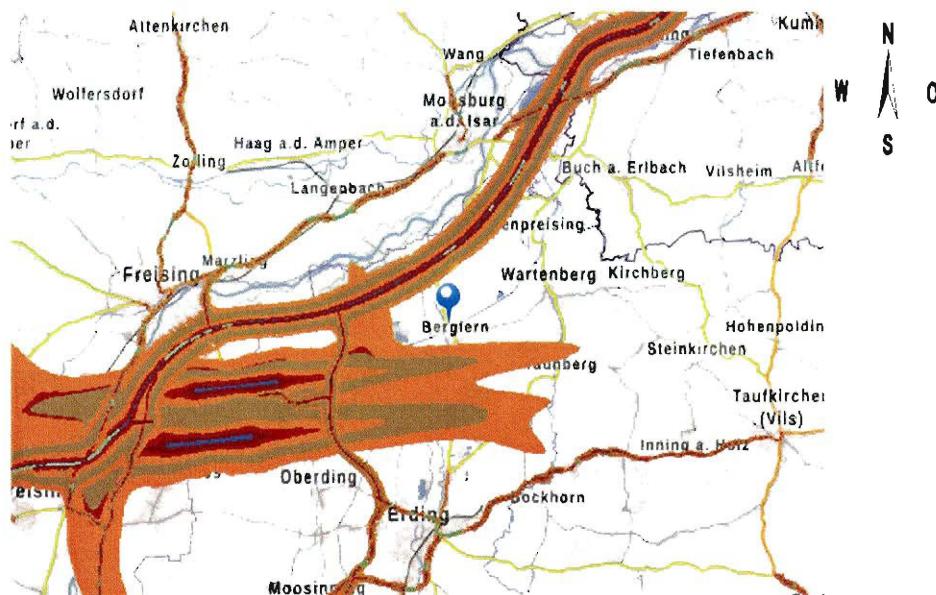
### 2.3.5 Bodendenkmäler / Denkmalschutz

Lt. derzeit vorliegenden Unterlagen (Oktober 2023) sind in unmittelbarer Umgebung keine Denkmäler registriert. Ein entsprechender Ausdruck wird in der Handakte aufbewahrt. Allerdings können, lt. Landesamt für Denkmalpflege, in Altorten Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden.

### 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. Bezuglich des Einflusses durch den Münchner Flughafen wird auf die Beschreibung im Kap. 2.1.1 dieses Gutachtens verweisen.

Lt. Bayernviewer plus: grafische Darstellung der Lärmimmissionen



Aktuell bietet die sehr hohe Thujenhecke, die sich an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze befindet, Sichtschutz, aber auch eine gewisse Verschattung des Grundstücks.

### 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

Die Straße „Am Altwasser“ ist eine Anliegerstraße mit Beleuchtung und Entwässerung. Parkmöglichkeiten sind gegeben. Für die Bewertung wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand zu grunde gelegt.

## 2.4 Bauleitplanung und Bauordnungsrecht

Für den Bereich liegt der qualifizierte Bebauungsplan „Nr. 5-Eittinger Straße“ aus 1993 vor. Das Gebiet ist als WA (= Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan:



Der jeweilige Bauraum auf den Grundstücken ist durch Baugrenzen (blaue Linien) eingegrenzt, Garagenflächen sind „rot“ gekennzeichnet. Es ist eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,25 und eine höchstzulässige Geschossflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

Bezüglich der Geschossflächen ist Folgendes festgesetzt:

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen sind nicht mitzurechnen. Zulässige Dachneigung: 30 - 45 Grad.

Unter Anderem gibt es weitere, z.B. folgende Festsetzungen:

Dachgauben zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen sind ab einer Dachneigung von mindestens 35° zugelassen. Die Summe aller Dachgauben (gemessen wird jeweils die lichte Dachöffnung) darf 2/5 der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten.

Erker, Loggien, Balkone sind allgemein zulässig, dürfen jedoch um höchstens 1,50 m die Baugrenze überschreiten. Die Summe aller Vorbauten darf bei Überschreitung der Baugrenze ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten.

Für den bestehenden Baubestand wurde am 06.06.1995 eine bauaufsichtliche Genehmigung erteilt. Ausschnitte aus dem genehmigten Plan werden im Folgenden abgebildet.

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des angetroffenen Gebäudebestands unterstellt, bzw. davon ausgegangen, dass evtl. noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen - ohne Werteinfluss - ggf. erteilt werden. Für Auflagen, die z.B. in der Baugenehmigung angegeben sind, wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Eine Überprüfung der Einhaltung aller öffentlich-rechtlicher Bestimmungen und privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks erfolgte nicht.

### 3. BEBAUUNG

### 3.1 Beschreibung

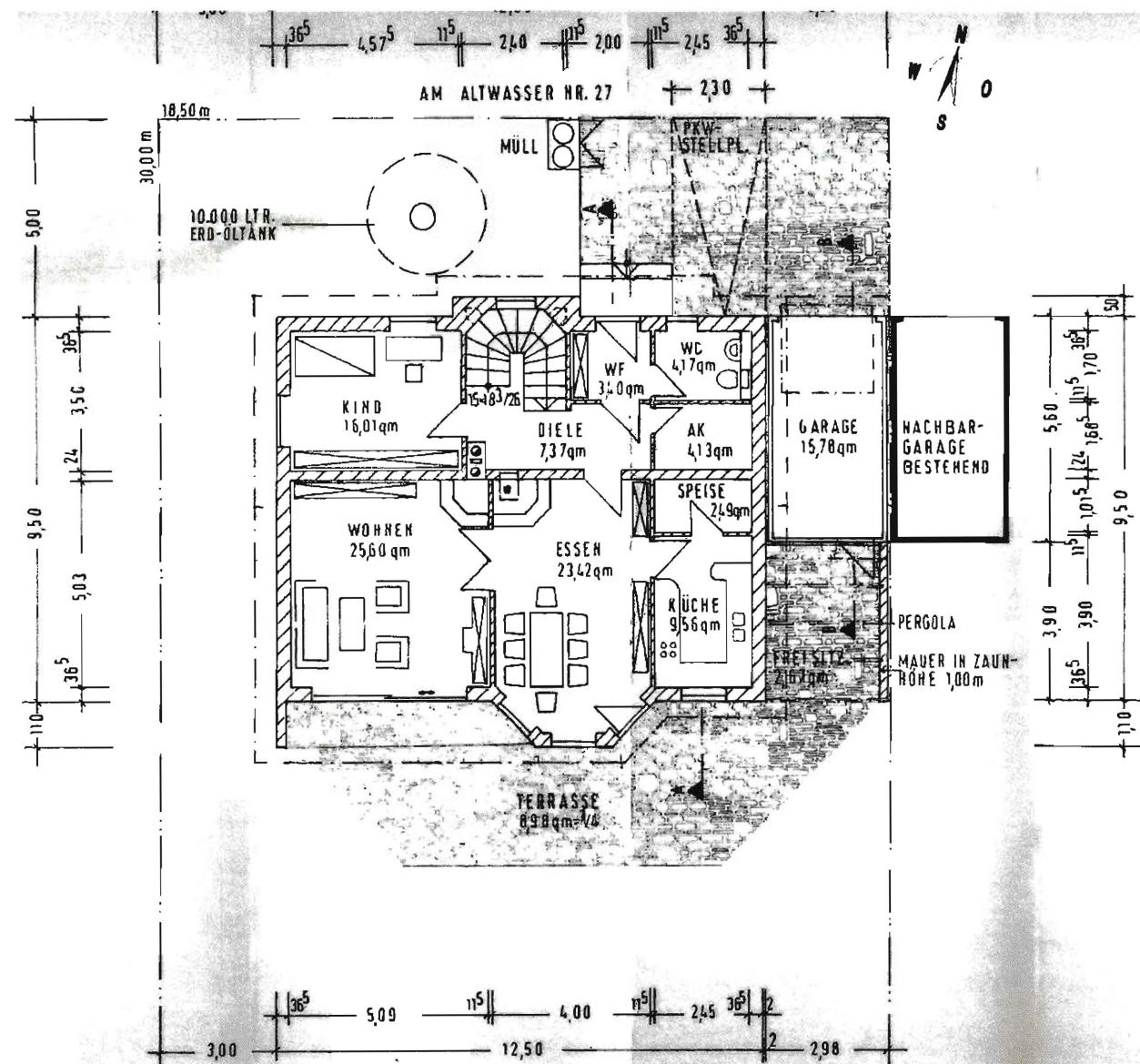
Anmerkung: Diese Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.

Das freistehende, unterkellerte Einfamilienhaus ist in konventioneller Massivbauweise errichtet. Lt. vorliegenden Unterlagen wurde die Bebauung Anfang Juni 1995 genehmigt und, lt. Angabe, im Dezember 1995 erstmals bezogen.

Das Grundstück wird im Norden erschlossen. Zur Haustür führt ein befestigter Weg, die Tür ist durch einen Dachüberstand überdeckt. Im Erdgeschoss (lichte Raumhöhe 2,44 m) werden vom Windfang aus WC und Diele erschlossen. Küche, Essplatz und Wohnraum sind nach Süden zum Garten hin orientiert. Ein Kinderzimmer liegt im Nordwesten.

Im Dielenbereich befindet sich die Treppe, die Keller- und Dachgeschoss erschließt.

Ausschnitt aus den genehmigten Planunterlagen (vom Bauamt) (verkleinert, nicht zur Maßentnahme geeignet):





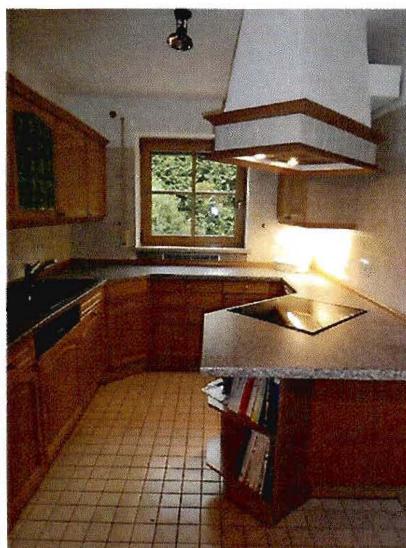
Ansicht von Norden / Eingangsbereich



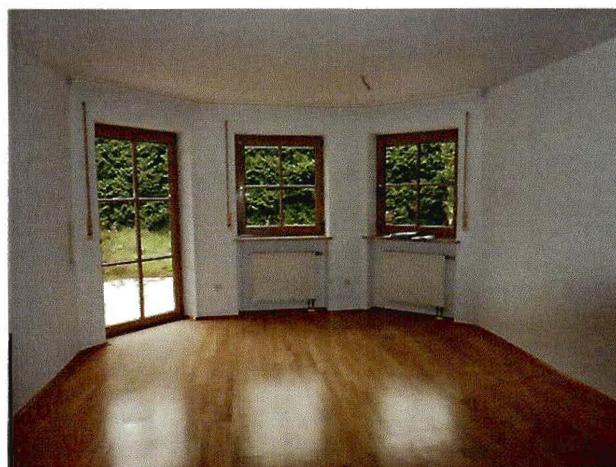
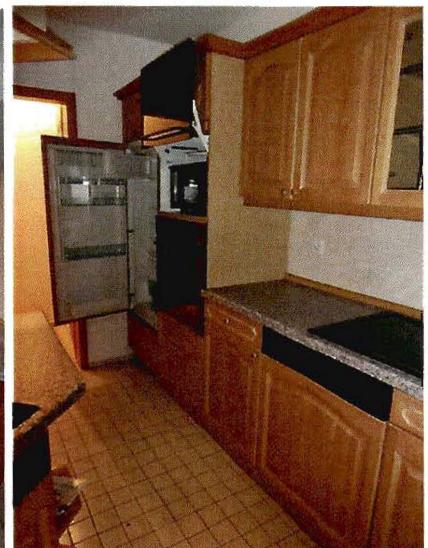
Ansicht von Süden / Gartenseite



WC mit Fenster zur Straße



Küche mit Kücheneinrichtung aus 1995



Esszimmer mit Erker

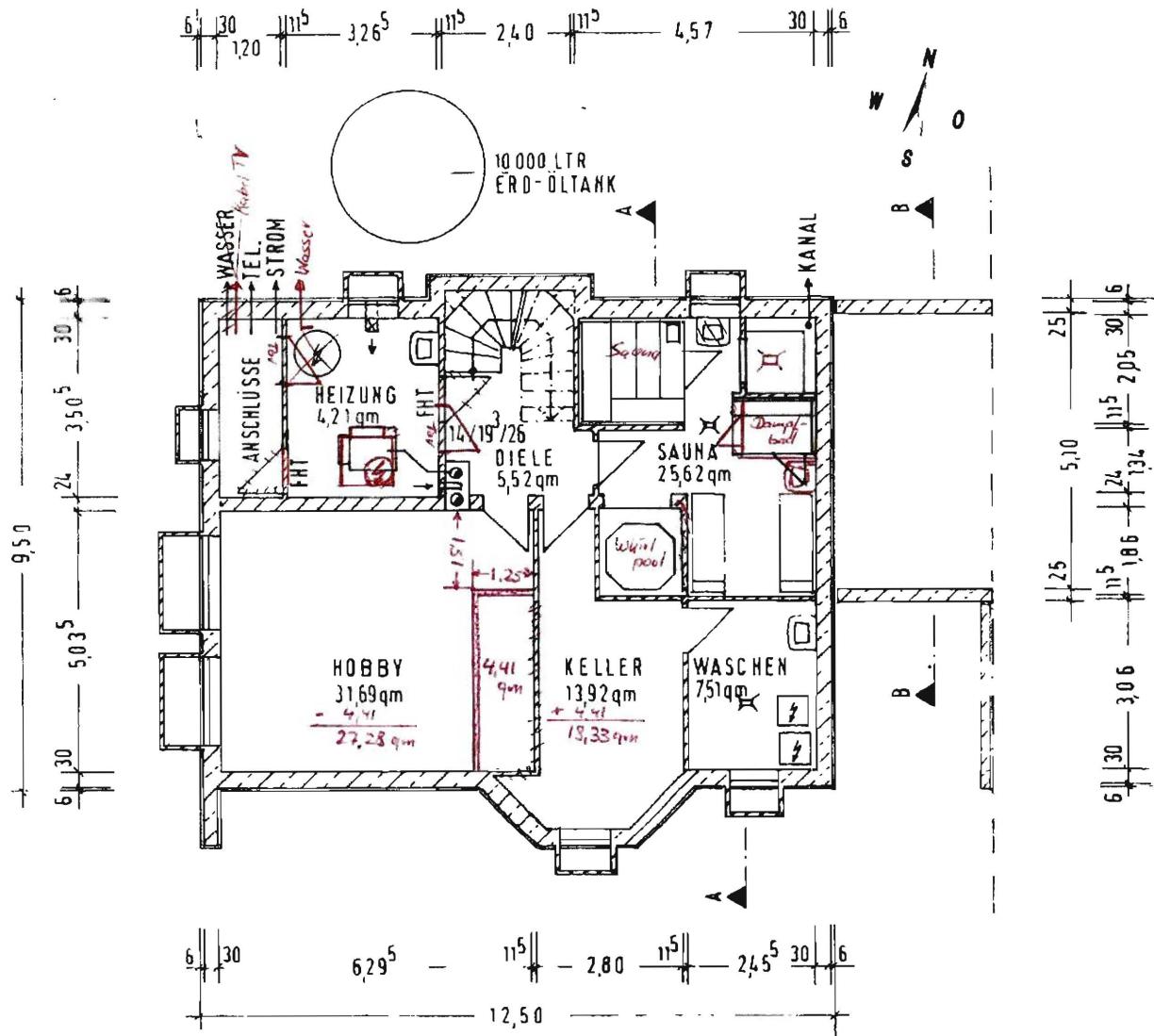


und Kachelofen

Die Ausstattung ist aus der Bauzeit geprägt, es sind Kunststoffisolierglasfenster mit Sprossen in Holzoptik verbaut. Böden sind, lt. Angabe, mit hochwertigen Fliesen bzw. Esszimmer und Wohnraum mit Parkett belegt. Die Räume sind mit Flachheizkörpern beheizt, zusätzlich ist im Wohn-Essbereich ein holzbefeuelter Kachelofen vorhanden.

Das Kellergeschoß wird durch die gewendelte Treppe mit Fliesenbelag und Holzgeländer erschlossen. In den Wandnischen des Treppenbereiches ist eine Beleuchtung eingebaut.

Ausschnitt aus den genehmigten Planunterlagen (vom Bauamt) (ergänzt durch Skizzen und Anmerkungen des Eigentümers, die den tatsächlich vorgefundenen Ausbauzustand darstellen, der Grundriss ist verkleinert und nicht zur Maßentnahme geeignet):



Im Kellergeschoß (lichte Raumhöhe ca. 2,44 m) ist die Heizungsanlage und der Zählerkasten für die Elektroinstallation, siehe Raum mit der Bezeichnung „Anschlüsse“, untergebracht. Lt. vorliegendem Energieausweis vom 13.06.2022 ist die Heizungsanlage aus dem Jahr 1995 und wurde zwischenzeitlich offensichtlich nicht erneuert. Die Elektroinstallation ist, lt. Angabe, auf 25 Ampere ausgelegt. Der Öltank der Ölzentralheizungsanlage befindet sich im Vorgarten. Die Kellerräume sind mit Flachheizkörpern beheizbar. Die Räume sind über unterschiedlich große Kellerräume mit Flachheizkörpern beheizbar. Die Räume sind über unterschiedlich große Kellerräume mit Flachheizkörpern beheizbar. Ein Waschraum befindet sich im Südosten. Hier ist eine kleine Hebeanlage eingebaut.



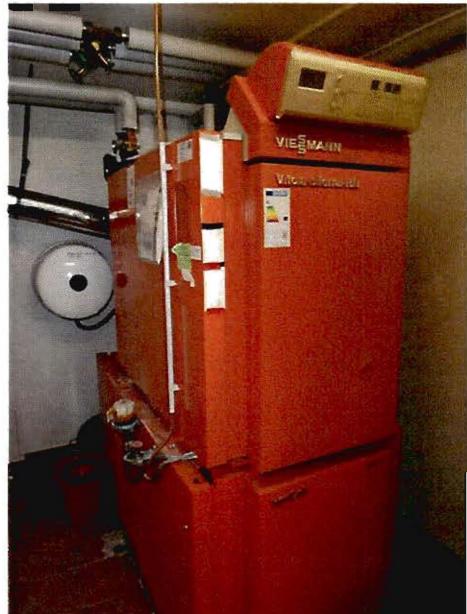
Massivtreppe mit Fliesenbelag



Waschraum mit Waschbecken und Hebeanlage



Kellerraum, mittig nach Süden



Viessmann, Ölzentralheizungsanlage

Der Kellerraum im Nordosten ist noch nicht fertig gefliest. Hier sind ein Whirlpool, ein Solarium, eine Saunakabine, ein Dampfbad und eine Dusche eingebaut. Lt. Angabe beim Ortstermin sind die Geräte funktionsfähig, dies wurde aber im Rahmen des Besichtigungstermins nicht überprüft.



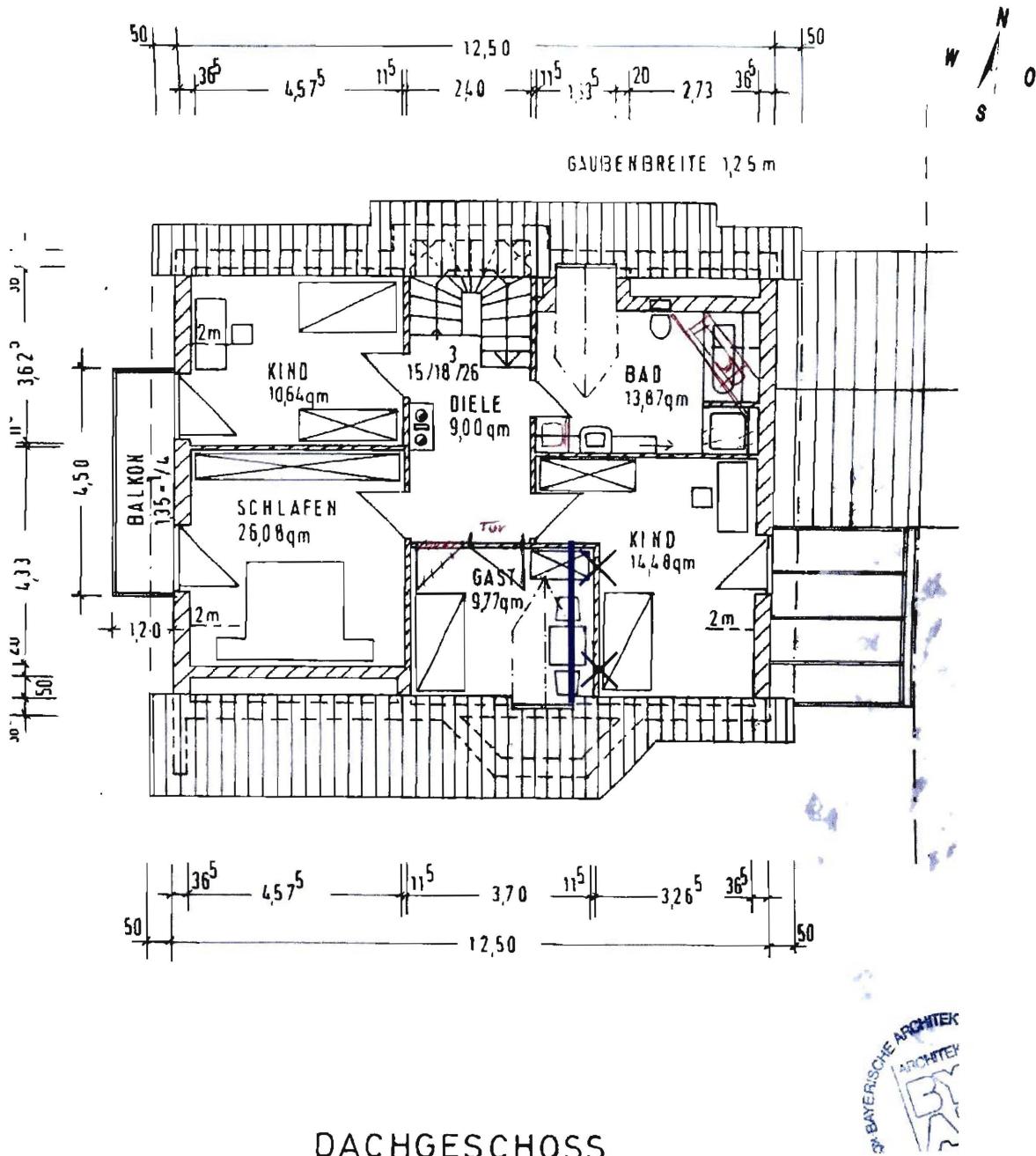
Saunaraum mit Whirlpool



Saunakabine

Im ausgebauten Dachgeschoss sind ein großzügiges Bad und Schlafräume untergebracht. Der Balkon im Westen ist von zwei Räumen aus zugänglich.

Ausschnitt aus den genehmigten Planunterlagen (vom Bauamt) (ergänzt durch Skizzen und Anmerkungen des Eigentümers (rot) und Skizze vom Ortstermin (blau), die den tatsächlich vorgefundenen Ausbauzustand darstellen, der Grundriss ist verkleinert und nicht zur Maßentnahme geeignet):



Die Decken und Dachschrägen sind mit Holz verkleidet. Die Räume haben eine maximale Raumhöhe von rd. 2,35 m, zusätzlich Dachschrägen. Die Durchgangshöhe im Treppenbereich ist zum Teil geringer als 2,00 m.



Treppe zum Dachgeschoss



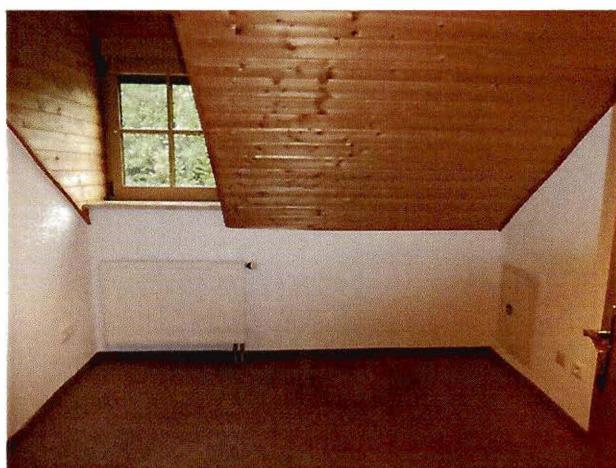
Bad mit Bade- und Duschwanne



Bad mit Dusche



Gaubenfenster



Mittleres Südzimmer mit Gaubenfenster  
Der Balkon hat ein Holzgeländer.

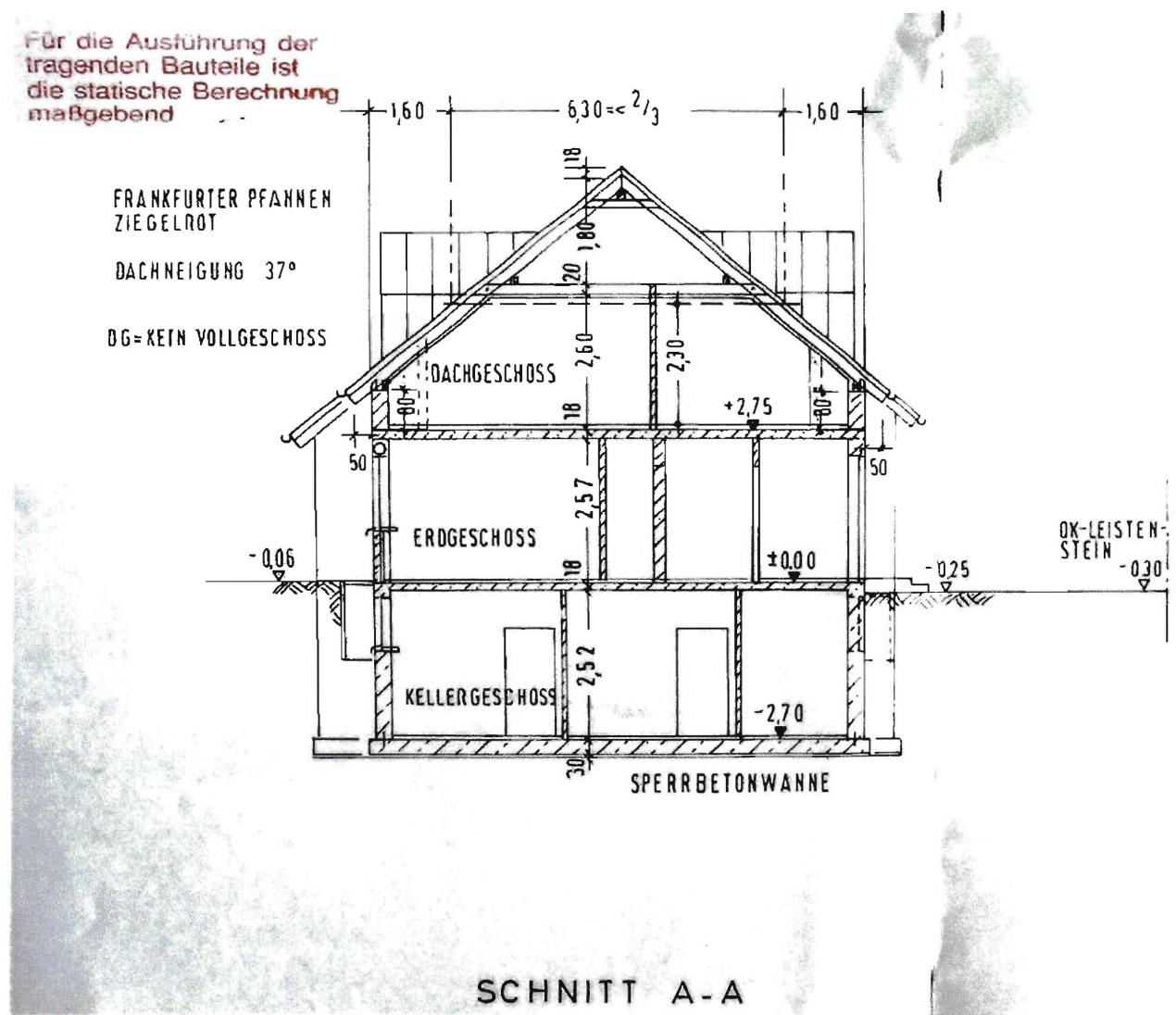


Westzimmer mit Zugang zum Balkon

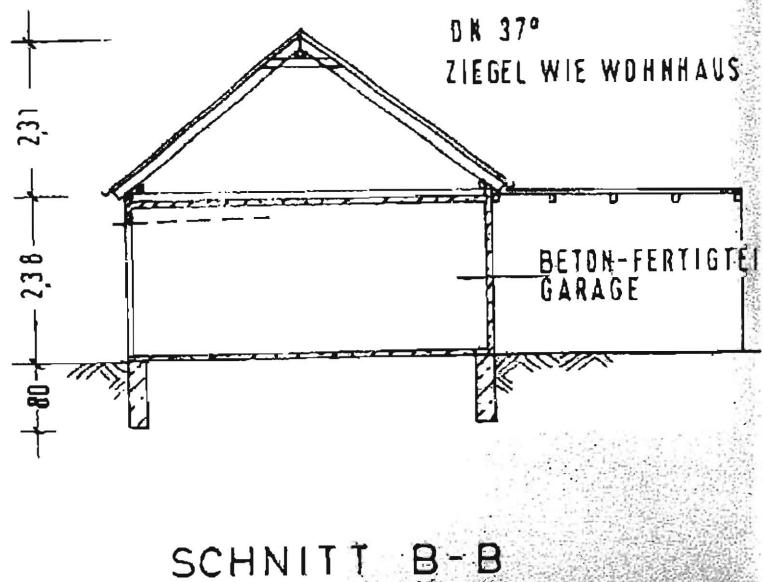
Ausschnitte aus den genehmigten Planunterlagen (vom Bauamt) (verkleinert und nicht zur Maßentnahme geeignet):

### Gebäudeschnitt-Wohnhaus:

Für die Ausführung der tragenden Bauteile ist die statische Berechnung maßgebend



## Gebäudeschnitt-Garage:



Der Weg im Vorgarten, wie auch die Garageneinfahrt ist mit Platten befestigt. Neben dem Garrentürchen ist eine massive Müllbox. Dahinter befindet sich im Vorgarten der Erdtank für die Zentralheizungsanlage (lt. Angabe: 10.000 Liter). Ein Holzlattenzaun grenzt den Vorgarten zur Straße hin ab. Der Stellplatz vor der Garage ist nicht eingezäunt.

Die Garage ist eine Betonfertigteilgarage mit holzbeplanktem Kipptor. Es sind Elektroschalter und Steckdosen vorhanden. Durch eine rückwärtige Türe ist eine direkte Verbindung von der Garage zum Freisitz bzw. Garten gegeben. Über eine Luke mit Holzeinschubleiter ist der Garagenspeicher erreichbar.



Vorgarten



Garage

„Hinter“ der Garage ist ein Freisitz. Terrassenflächen sind mit Gartenplatten befestigt.



„Freisitz“



Terrasse, dahinter Garten mit Thujenhecke

Die Gartenflächen sind begrünt. Lt. Angabe befand sich ein kleiner „Pool“, der entfernt wurde, im Garten. Anschlussleitungen sind vorhanden, die Funktionsfähigkeit wurde nicht überprüft. Entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze steht eine sehr hohe Thujenhecke.

### 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.

freistehendes Einfamilienhaus (Baujahr: 1995):

#### Rohbau

- Konstruktion konventionelle Massivbauweise
- Keller Boden: lt. Angabe: Sperrbeton  
Außenwände: lt. Angabe, wasserundurchlässiger Beton mit Wärmedämmung und Drainfolie, Innenwände: Mauerwerk, 24 cm und 11,5 cm  
Decken: Stahlbetonmassivdecken
- Geschosse Außenwände: Mauerwerk, 36,5 cm; Innenwände: Mauerwerk, 24 cm und 11,5 cm,  
Decken: Stahlbetonmassivdecken
- Dach Satteldach mit roten Betondachpfannen, stehende Dachgauben mit Fenstern, Gauben mit Kupferblech verkleidet, Regenrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
- Fassade Putzfassade, Giebelwandflächen mit Holzverkleidung

#### Haustechnik

- Heizung ölbetriebene Heizung (Baujahr, lt. Angabe: 1995; Firma Viessmann), Erdtank im Vorgarten (Fassungsvermögen ca. 10.000 Liter, letzte Wartung des Erdtanks, lt. Reinigung des Tanks, ca. im Jahr 2020), Beheizung der Räume über Flachheizkörper, holzbefeueter Ofen mit Kachelofen im Wohn-/Essbereich
- Warmwasserversorgung zentral über die Heizungsanlage
- Sanitäranlagen Kellergeschoss: Waschraum mit Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Hebeanlage, Wellnessraum mit Saunakabine, Whirlpool, Dampfbad mit Glastür, Dusche  
Erdgeschoss: Gäste-WC mit Hänge-WC und Handwaschbecken in Muschelform  
Dachgeschoss: Bad mit Bade- und Duschwanne, Waschbecken und WC
- Elektroanlage Elektrozähler im Kellergeschoss, lt. Angabe als 25 Ampere-Ausstattung, gute Anzahl an Schaltern und Steckdosen in den einzelnen Räumen, Gegensprechanlage in verschiedenen Räumen innerhalb des Hauses, Lautsprecherleitungen in verschiedenen Räumen einschl. Freisitz, im Bad sind Deckeneinbauleuchten vorhanden
- Ausbau Qualität: z.T. überdurchschnittlicher Standard aus der Bauzeit

- Fußböden	Kellergeschoß: Fliesenbeläge, lt. Angabe, hochwertige Fliesen aus der Bauzeit, im Wellnessbereich fehlen Wand- und Bodenfliesen Erdgeschoß: Fliesen- bzw. Parkettbeläge, z.T. Nadelfilzbelag Dachgeschoß: Fliesen im Bad, Parkettbelag, ein Raum mit Laminat
- Deckenunterseiten	Kellergeschoß: zum Teil Beton mit Anstrich, überwiegend verputzt, Erdgeschoß: Putz mit Anstrich, Dachgeschoß: Holzverkleidungen, im Bad abgehängte Gipskartondecke mit Einbauleuchten
- Wandbekleidungen	Putz mit Anstrich
- Fenster/Verglasung	Kellergeschoß Kunststoffisolierglasfenster in Betonlichtschächten mit Gitterrosten, Kunststofffenster mit Isolierverglasung in Holzoptik aus der Bauzeit, Rollläden überwiegend mit Gurtzug, im Wohnraum, elektrisch betreiben, Natursteinfensterbänke innen
- Türen	Hauseingangstür in Holzoptik  Innentüren: Kellergeschoß: FH-Türe zum Heizungsraum, sonst Stahlzargen und glatte Türblätter, Erd- und Dachgeschoß: Umfassungszargen, Eichenholz-Türblätter, z.T. mit Glasausschnitten, zweiflügige Türe vom Essplatz zum Wohnraum
- Treppen	Keller-/ Erdgeschoß: Stahlbetonmassivtreppe mit Fliesenbelag, Holzgeländer im Treppenauge, Treppenwände verputzt mit beleuchteten Nischen, Erd-/Dachgeschoß: eingestemmte Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen, Holzgeländer
- Balkon	Stahlbetonkragplatte mit glattem Belag, Balkongeländer mit Holzbeplankung
- Einbauten	Kücheneinrichtung ist aus der Bauzeit (Kosten waren lt. Angabe ca. 30.000 DM bis 35.000 DM), Unterschränke und Oberschränke, Spüle, Spülmaschine, Kühlschrank, Backofen, Ceranfeld mit Dunstabzugsshaube, zusätzlich Mikrowelle  Whirlpool im Wellnessraum im Kellergeschoß (war zum Besichtigungszeitpunkt abgedeckt, lt. mündlicher Angabe funktionsfähig), Solarium (lt. mündlicher Angabe funktionsfähig), Saunakabine
- Garage	Fertigteilgarage mit Luke zum Dachraum im Satteldach, Kipptor und Türe, Stromanschluss für Schalter und Steckdosen

### Außenanlagen

- Einfriedung	Vorgarten mit Holzlattenzaun, Gartentürchen, massive Müllbox, sonst Maschendrahtzaun
- Bewuchs	hohe Thujenhecke im Süden und Westen, Gras- und Pflanzflächen
- Sonstiges	befestiger Hauszugang und Vorplatz vor der Garage, Terrasse und Freisitz mit Gartenplattenbelag

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

### 3.3 Zustand / Instandhaltung

Der Baubestand ist aus der Bauzeit (1990er Jahre) geprägt. Übliche und notwendige Instandhaltungsmaßnahmen wurden, lt. Angabe, durchgeführt, z.B. wurden, lt. Angabe, der Balkonbelag und das Druckausgleichsgerät im Heizungsraum erneuert. Die Heizungsanlage selbst ist aus der

Bauzeit (1990er Jahre). Die Gebäude machen einen altersentsprechenden, gepflegten Eindruck. Innenstriche wurden kürzlich erneuert.

Im Hinblick auf die neuesten Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes ist davon auszugehen, dass an dem holzbefeuerten Kachelofen vor Wiederinbetriebnahme bauliche Veränderungen vorzunehmen sind.

Beim Ortstermin ist aufgefallen, dass einige Holzsockelleisten fehlen bzw. locker sind, dass einige Parkettbeläge altersentsprechende Abnutzungsscheinungen und Gebrauchsspuren aufweisen.

Einige Mängel und Schäden werden hier beispielhaft, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, dargestellt.



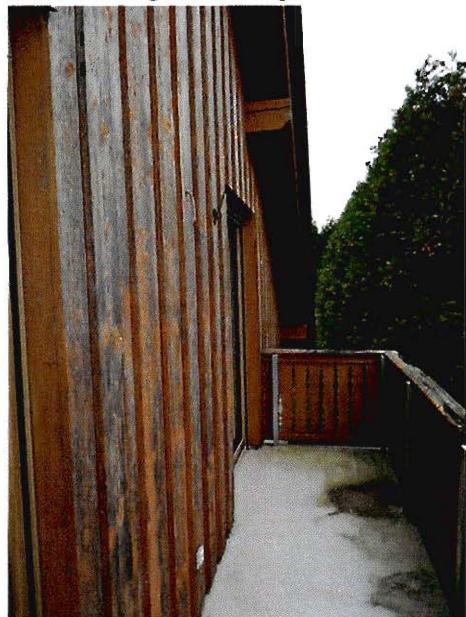
fehlende Sockelleisten



Gebrauchsspuren bei Bodenbelägen

Auf die fehlenden Wand- und Bodenfliesen im *Wellnessraum* wurde bereits hingewiesen. Der bauliche Mangel, dass die Durchgangshöhe in Teilbereichen bei der Treppe zum Dachgeschoss unter 2,00 m beträgt, wurde erwähnt.

Das Holzgeländer am Balkon, wie auch die Holzverkleidung an der westlichen Giebelseite sind renovierungsbedürftig.



Westfassade



Balkongeländer

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 Daten zu Grundfläche (überbaute Fläche), Geschossfläche, Bruttogrundflächen, sowie Wohn- bzw. Nutzflächen liegen die dargestellten Planunterlagen vor.

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

#### 3.4.1 Grundstücksflächen

Fl.Nr. 332/13 lt. Grundbuchauszug 555 m<sup>2</sup>

#### 3.4.2 Bebaute Flächen

	Faktor	Länge	Breite	Ergebnis
Einfamilienhaus	1 x	12,500 m	x	9,500 m = 118,75 m <sup>2</sup>
lt. Bauakt	1 x	3,100 m	x	0,500 m = 1,55 m <sup>2</sup>
	1 x	4,000 m	x	1,100 m = 4,40 m <sup>2</sup>
	-0,5 x	1,100 m	x	1,100 m = -0,61 m <sup>2</sup>
	-0,5 x	1,100 m	x	1,100 m = -0,61 m <sup>2</sup>
	Summe der bebauten Flächen:			123,48 m <sup>2</sup>
	gerundet:			123 m <sup>2</sup>
Garage	Faktor	Länge	Breite	Ergebnis
	1 x	5,600 m	x	3,000 m = 16,80 m <sup>2</sup>
	Summe der bebauten Flächen:			16,80 m <sup>2</sup>
	gerundet:			17 m <sup>2</sup>

#### 3.4.3 Bruttogrundflächen

Die Bruttogrundfläche ist für die Normalherstellungskosten (NHK 2010) Bezugsgröße.

freistehendes Einfamilienhaus	Faktor	Länge	Breite	Ergebnis
Kellergeschoss		wie "bebaute Fläche"		123,48 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss		wie "bebaute Fläche"		123,48 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss		wie "bebaute Fläche"		123,48 m <sup>2</sup>
	Summe der Bruttogrundflächen:			370,44 m <sup>2</sup>
	Zuschlag für Außenwandbekleidungen:			1,5% 6 m <sup>2</sup>
	gerundet:			376 m <sup>2</sup>

Für die Berechnung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz, in Fußbodenhöhe anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben daher unberücksichtigt.

Im Hinblick auf diese Regelung wird die aufgrund von Rohbaumaßen errechnete Fläche aufgerundet auf 376 m<sup>2</sup> (anrechenbare Bruttogrundfläche inkl. äußere Wandverkleidungen mit rd. 1,5 % angerechnet.)

### 3.4.4 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 Dritteln 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 Gutachterauschüsse 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 werden Erd- und Dachgeschoss bei der Geschossflächenberechnung berücksichtigt. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und über eine „normale“ Treppe erschlossen. Unter Berücksichtigung einer mittleren Raumhöhe von rd. 1,50 m sind knapp 70 % der Fläche zu berücksichtigen.

Einfamilienhaus	Faktor	Länge	Breite	Ergebnis
Erdgeschoß		wie "bebaute Fläche"		123,48 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß	1 x	12,500 m	x 6,555 m =	81,94 m <sup>2</sup>
			Summe der Geschossflächen:	205,42 m <sup>2</sup>
	Zuschlag für Außenwandbekleidungen:		1,5%	3 m <sup>2</sup>
wertermittlungsrelevante Geschossfläche:			gerundet:	208 m <sup>2</sup>

Geschossflächenzahl (GFZ): wertermittlungsrelevant-realisiert

$$WGFZ = \frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{208 \text{ m}^2}{555 \text{ m}^2} = 0,37$$

### 3.4.5 Wohn- und Nutzflächen

Die nachfolgend dargestellte Flächenberechnung ist aus den Unterlagen der Bauverwaltung:

#### I. BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE:

##### Erdgeschoß

Kind	$= 3,50 \times 4,57^5$	$= 16,01 \text{ m}^2$
Wohnen	$= 5,03 \times 5,09$	$= 25,60 \text{ m}^2$
Essen	$= 4,00 \times 6,13 - \frac{1,10 \times 1,10}{2} \times 2$	$= 23,42 \text{ m}^2$
Küche	$= 3,90 \times 2,45$	$= 9,56 \text{ m}^2$
Speise	$= 1,01^5 \times 2,45$	$= 2,49 \text{ m}^2$
AK	$= 1,68^5 \times 2,45$	$= 4,13 \text{ m}^2$
WC	$= 1,70 \times 2,45$	$= 4,17 \text{ m}^2$
WF	$= 2,00 \times 1,70$	$= 3,40 \text{ m}^2$
Diele	$= 4,51^5 \times 1,68^5 - 0,40 \times 0,60$	$= 7,37 \text{ m}^2$
Terrasse	$= 4,00 \times 15,30 \times 0,25 - 4,00 \times 1,10 + \frac{1,10 \times 1,10}{2} \times 2 - \frac{4,00 \times 4,00 \times 0,25}{2} - \frac{3,00 \times 3,00 \times 0,25}{2}$	$= 8,98 \text{ m}^2$
Freisitz	$= 2,74 \times 3,90 \times 0,25$	$= 2,67 \text{ m}^2$

##### Dachgeschoß:

Kind	$= 4,57^5 \times 3,62^5 - 1,00 \times 4,57^5 - \frac{0,60 \times 4,57^5}{2}$	$= 10,64 \text{ m}^2$
Schlafen	$= 4,33 \times 4,57^5 - 0,30 \times 4,57^5 - \frac{0,60 \times 4,57^5}{2}$	$= 26,08 \text{ m}^2$
Balkon	$= 4,50 \times 1,20 \times 0,25$	$= 1,35 \text{ m}^2$
Gast	$= 3,70 \times 3,24 - 1,00 \times 1,70 - \frac{0,60 \times 1,70}{2}$	$= 9,77 \text{ m}^2$
Kind	$= 3,26^5 \times 5,05^5 - 1,00 \times 3,26^5 - \frac{0,60 \times 3,26^5}{2} + 1,70 \times 1,30$	$= 14,48 \text{ m}^2$
Bad	$= 2,90 \times 2,55^5 - \frac{0,60 \times 2,55^5}{2} + 2,01 \times 3,60$	$= 13,87 \text{ m}^2$
Diele	$= 2,40 \times 3,91^5 - 0,40 \times 1,00$	$= 9,00 \text{ m}^2$
		<b>Wohnfläche netto</b> $= 192,99 \text{ m}^2$
		<i>J. 3 % für Putz</i> $= 5,79 \text{ m}^2$
		<b>Wohnfläche brutto</b> $= 187,20 \text{ m}^2$

Die in der Flächenberechnung ermittelten Flächen sind überwiegend auch in den Plänen angegeben. Es fällt auf, dass Terrassenflächen, auch nicht überdachte Terrassenflächen zu 1/4-Ansatz (0,25) dazugerechnet sind, ebenso wie der Freisitz und der Balkon.

Im Haus sind zusätzlich Kellernutzflächen von ca. 115 m<sup>2</sup> vorhanden.

Stichprobenhafte Maßüberprüfungen beim Ortstermin ergaben (ohne Terrasse und Freisitz) mit Balkon-Anteil zu ½-Ansatz eine Wohnfläche von rd. 175 m<sup>2</sup> (zuzügl. Nutzflächen im Kellergeschoss).

Diese Flächenzusammenstellung ist für die Wertermittlung ausreichend genau. Diese Flächenangabe 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 Gutachterauftrag enthalten, auch wenn beim Ortstermin Stichmaße zur Plausibilität genommen wurden.

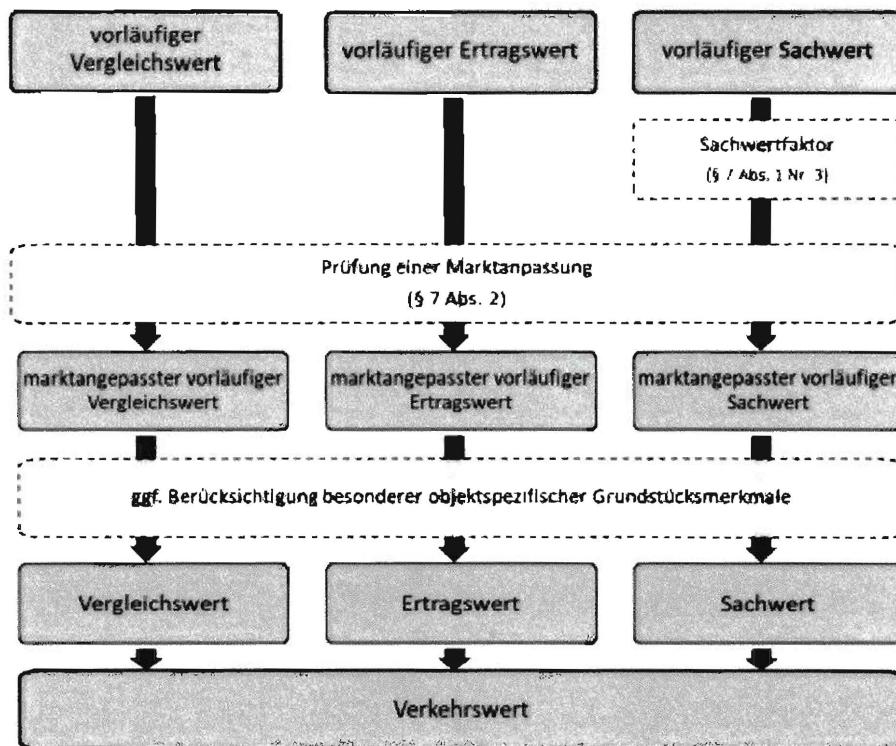
## 4. ALLGEMEINE BEWERTUNG

### 4.1 Allgemeine Darlegungen

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

Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag, die ImmoWertV 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 ergeben bzw. erforderlich sein.“

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertVA) sind die Bewertungsverfahren in Grafiken dargestellt, hier der Überblick:



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.

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 einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebautes Grundstück. Für derartige Objekte führt das normierte Sachwertverfahren als Eigennutz-zerobjekt zum Verkehrswert.

Ergänzend wurden Vergleichspreise (tatsächliche Verkäufe bebauter Objekte) aus Berglern und der näheren Umgebung (Informationen aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses Erding) angefordert. Nach Auskunft der Geschäftsstelle liegen keine geeigneten Vergleichspreise vor. Sonstige Marktdaten sind im Kap. 4.3 angegeben.

#### 4.3 Immobilienmarktlage / Grundstücksmarkt

Auf Grund der gesamtpolitischen und gesamtwirtschaftlichen Situation war seit dem Jahr 2009 eine deutliche „*Flucht in die Substanz*“ erkennbar. Im Laufe der Jahre hat die Nachfrage nicht nur in den guten Lagen der Landeshauptstadt, sondern auch im gesamten Ballungsraum München zugenommen. Es fand regelrecht ein „*Ausverkauf*“ der Immobilien statt („*Verkäufermarkt*“), was teilweise zu sehr ansteigenden Preisen führte.

Der zuletzt veröffentlichte Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstücks-werte für den Bereich des Landkreises Erding ist aus dem Jahr 2019 und damit für den aktuellen Bewertungstichtag veraltet.

Im Marktspiegel für Oberbayern 2023 (Sparkassen-Immo, veröffentlicht im März 2023) wurden für den Landkreis Erding (Teilmarkt - Gebrauchtmärkt – freistehendes Einfamilienhaus) folgende Preisspannen genannt: östlicher Landkreis 500.000 € bis 1.000.000 € (häufigster Wert 800.000 €), westlicher Landkreis 800.000 € bis 1.500.000 € (häufigster Wert 1.000.000 €). Eine Spezifizierung von Lagen, Baujahren, Wohnungsgrößen ist nicht genannt.

Lt. IMV-Angebotsdatenbank-Auswertung wurden im Jahr 2023 einige Objekte in Berglern angeboten, so auch die hier zu bewertende Immobilie. Die Angebotspreise differieren erheblich, sofern Baualtersklassen angegeben sind, ergibt sich eine Angebotspreisspanne für bebaute Grundstü-cke mit Gebäuden aus den 1990er Jahren zwischen rd. 730.000 € und rd. 950.000 €

Die aktuelle Marktrecherche (ImmobilienScout24) ergab, dass vorwiegend auch deutlich „neu-ere“ Objekte (Baujahre ab 2003 bis 2015) zu Preisen zwischen rd. 750.000 € und rd. 780.000 € (Grundstück rd. 490 m<sup>2</sup>, Baujahr 2015, 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche) angeboten werden. Tatsächlich erzielte Kaufpreise können von Angebotspreisen erheblich abweichen

Die aktuelle weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation strahlt auf die regionalen Immobilienmärkte aus. Vor allem wirken sich die im letzten Jahr rasant gestiegenen Kapitalmarktzinsen auf den Immobilienmarkt aus. Wie allgemeinen Presseinformationen, wie auch Pressemitteilungen von Fachverbänden und -organisationen zu entnehmen ist, hat sich seit Mitte letzten Jahres (2022) und insbesondere nochmals seit April/Mai 2023 ein deutlicher Rückgang bei der Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge abgezeichnet. Auf Grund der wirtschaftlichen Situation, der Zinspolitik und der Tatsache, dass bei Finanzierungen deutlich mehr Eigenkapital gefordert wird,

im Vergleich zu vor gut einem Jahr, hat sich das Kaufverhalten für Immobilien im Allgemeinen deutlich abgekühlt, es ist *verhalten und abwartend*.

Das Kaufverhalten und die Preissituation sind meines Erachtens differenziert zu betrachten. Bei Immobilien mit „Mängeln“ muss im notwendigen Verkaufsfalle mit deutlich längeren Vermarktungsdauern gerechnet werden und es müssen, zum Teil, erhebliche Preiszugeständnisse, im Vergleich zu noch vor einem Jahr, gemacht werden. Insbesondere, nachdem von Immobilienmarktbeobachtern berichtet wird, dass auf Grund des großen Immobilienangebotes bei bestimmten Objekten der Immobilienmarkt mittlerweile nahezu zum Erliegen gekommen ist. Das heißt, es ist kaum eine Nachfrage gegeben, da, wie oben erwähnt, die Käufer abwarten.

#### 4.4 Objektbezogene Beurteilung

Die (Wohn-)Lage des Bewertungsobjektes in Berglern wird, gemessen an der innerörtlichen Situation, als durchschnittlich beurteilt. Die Erschließung erfolgt von Norden, somit ist ein gut nutzbarer Südgarten vorhanden. Mit einer Grundstücksgröße von 555 m<sup>2</sup> ist eine ansprechende, gut nutzbare Grundstücksgröße für ein Einfamilienhaus gegeben.

Für diesen innerörtlichen Bereich liegt ein qualifizierter Bebauungsplan vor. Wertrelevante bauliche Erweiterungen und Baurechtsreserven werden unter Berücksichtigung der baurechtlichen Gegebenheiten und des Baubestandes nicht angenommen. Die Bebauung wurde Mitte der 1990er Jahre erstellt. Das äußere Erscheinungsbild der Bebauung, wie auch die Ausstattung ist aus der Bauzeit geprägt.

Das zu bewertende Einfamilienhaus ist vollständig unterkellert. Mit rd. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche (zuzüglich Nutzflächen im Kellergeschoß, nicht überdachte Terrassenflächen und Freisitz) ist viel Raumangebot vorhanden. Die verbauten Materialen sind aus der Bauzeit geprägt. Von den Beteiligten wurde angegeben, dass die Qualität der Fliesen- und Bodenbelagsmaterialien überdurchschnittlich ist. Die technische Ausstattung ist differenziert zu betrachten. Insbesondere die Heizungsanlage ist aus der Bauzeit und damit alt. Die Elektroinstallation ist überdurchschnittlich gut. Die Ausstattung der 1990er Jahre mit Eichenholztüren, Kunststofffenstern in Holzoptik, auch Fliesenbeläge und Küchenausstattung trifft nicht mehr den aktuellen, heutigen Geschmack an moderne Einfamilienhäuser.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit der Immobilie werden im Hinblick auf die aktuelle, gesamtwirtschaftliche Situation als *durchschnittlich* eingestuft.

## 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 Lagemerkmale, 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 Markt Wartenberg ausgewiesen:

Wohnbauflächen **700 €/m<sup>2</sup>**

erschließungsbeitragsfrei (ebf); keine WGFZ-Angabe

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. Die Grundstückspreise sind im Allgemeinen und insbesondere im Ballungsraum München zum Teil weiter gestiegen, auch, wenn sich durch die aktuelle gesamtwirtschaftliche Situation eine „Verlangsamung“ und im Jahr 2023 ein Rückgang abzeichnet. Es werden keine Zu- oder Abschläge angesetzt.

#### Lage

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks entsprechen, nach Auffassung der Unterzeichnerin, den Lagemerkmale eines Durchschnittsgrundstücks in der Richtwertzone ab.

#### Maß der baulichen Nutzung

Wegen der tatsächlich gegebenen Grundstücksausnutzung (WGFZ = 0,37) des Bewertungsobjektes wird kein Zu- oder Abschlag angesetzt.

#### Grundstücksgröße / Grundstückszuschnitt

Das Grundstück, mit einer Grundstücksfläche von 555 m<sup>2</sup>, kann als „Durchschnittsgrundstück“ für ein Einfamilienhaus betrachtet werden, daher sind auch hier keine Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### Erschließung

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

Der Bodenwertanteil für das „Anwesen“ ergibt sich, wie folgt:

Fl.Nr. 332/13 lt. Grundbuchauszug 555 m<sup>2</sup>

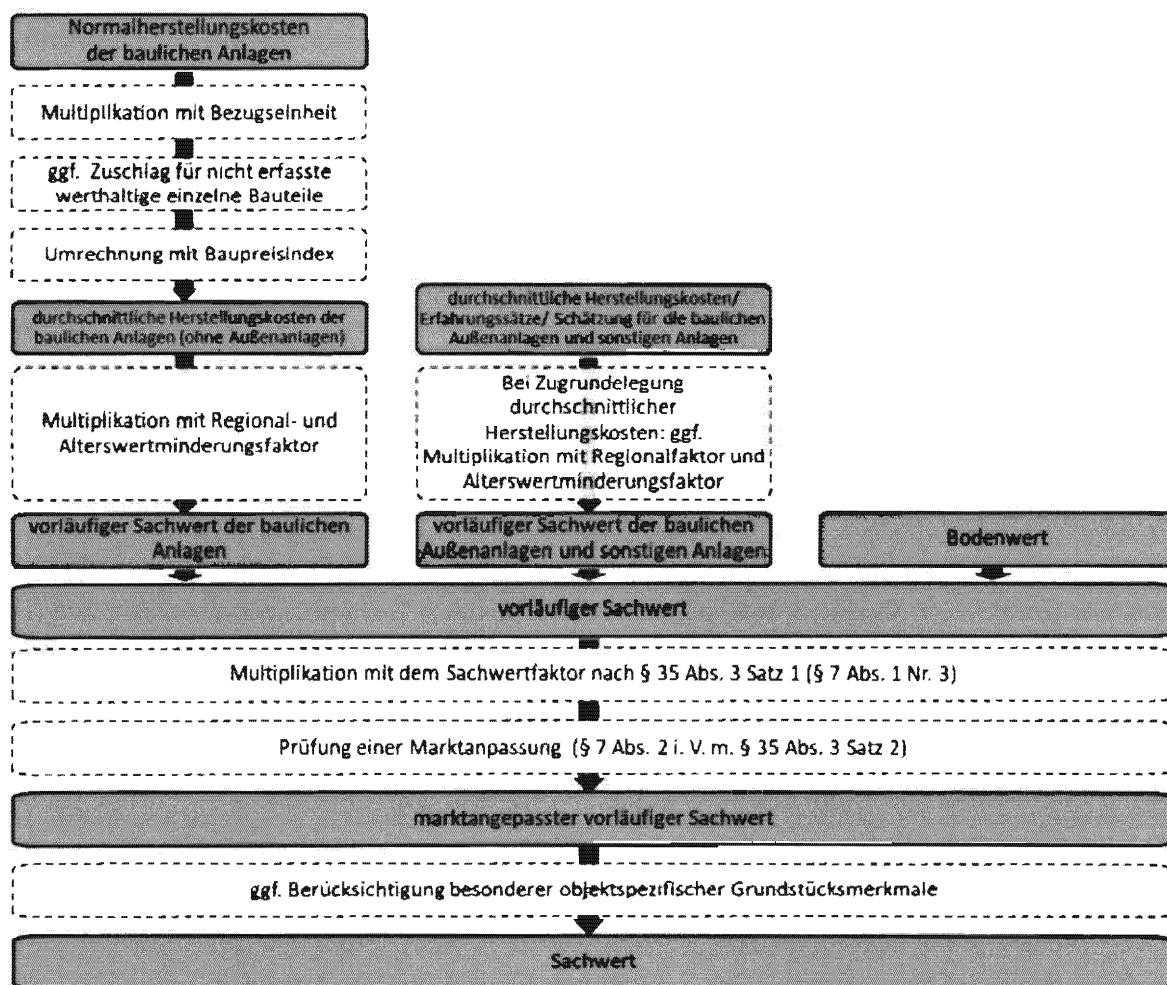
Berechnung: 555 m<sup>2</sup> x 700 €/m<sup>2</sup> = 388.500 €  
Summe 388.500 €

Bodenwert gerundet : 389.000 €

## 6. SACHWERT

### 6.1 Einzelparameter zur Ermittlung des Sachwertes

Die Bewertung erfolgt u.a. über das normierte Sachwertverfahren. Das Ablaufschema zur Ermittlung des Sachwertes stellt sich, lt. ImmoWertA, wie folgt, dar:



### Bruttogrundfläche

Bezugsgröße für die Ermittlung der Herstellungskosten ist die Bruttogrundfläche. Die Berechnungen zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) können von der DIN 277 abweichen und sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden. Die detaillierten Berechnungen sind in diesem Gutachten dargestellt.

## Normalherstellungskosten

Die NHK 2010 finden, lt. Verordnung, in sachgerechter Weise Anwendung, wenn von dem örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte die damit kompatiblen Sachwertfaktoren abgeleitet und veröffentlicht worden sind. Der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Erding hat bisher keine Sachwertfaktoren ausgewertet und/oder veröffentlicht.

Die Auswahl der Gebäudetypen, sowie der Kostenansatz erfolgt in Anlehnung an die veröffentlichten Kostenkennwerte nach Gebäudetypen.

In der nachfolgenden Berechnung ergibt sich auf der Grundlage, der beim Bewertungsobjekt individuell gegebenen Bauweise (freistehendes Einfamilienhaus, Keller- und Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss) ein entsprechender Kostenkennwert. Die wertbestimmenden Merkmale wurden verbal und bildlich in der Objektbeschreibung dargestellt. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Bauweise und Ausstattungsmerkmale ergäben sich Normalherstellungskosten von rd. 820 €/m<sup>2</sup> für das Wohngebäude.

Die vorstehenden Einzelwerte (Kostenkennwerte) ergeben sich aus den, in den Anlagen zur ImmoWertV veröffentlichten Tabellen wie folgt:

### 1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser<sup>2</sup>

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe												
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050
Doppel- und Reihenendhäuser	2,01	615	685	785	945	1 180	2,02	515	570	655	790	985
Reihenmittelhäuser	3,01	575	640	735	885	1 105	3,02	480	535	615	740	925

Standardmerkmale	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwerte für den Gebäudetyp					1.01
		1	2	3	4	5	
Wohnhaus		655 €/m <sup>2</sup>	725 €/m <sup>2</sup>	835 €/m <sup>2</sup>	1.005 €/m <sup>2</sup>	1 260 €/m <sup>2</sup>	Kostenanteil
Außenwände	23%		1				167 €/m <sup>2</sup>
Dächer	15%		1				109 €/m <sup>2</sup>
Außentüren und Fenster	11%			0,9	0,1		94 €/m <sup>2</sup>
Innenwände und -türen	11%			1			92 €/m <sup>2</sup>
Deckenkonst.und Treppen	11%			0,5	0,5		101 €/m <sup>2</sup>
Fußböden	5%				1		50 €/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	9%			0,7	0,3		80 €/m <sup>2</sup>
Heizung	9%			1			75 €/m <sup>2</sup>
Sonst. tech. Ausstattung	6%			0,8	0,2		52 €/m <sup>2</sup>
vorl. NHK (Summe)							820 €/m <sup>2</sup>

## Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind in den Kostenansätzen bereits enthalten.

## Baukostenindex

Die auf Kostenbasis 2010 veröffentlichten Normalherstellungskosten werden entsprechend dem, vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Preisindex stichtagsbezogen umgerechnet. Der zuletzt vor dem Bewertungstichtag veröffentlichte Index bezieht sich auf das II. Quartal 2023: (bezogen auf das Jahr 2015), 177,8 (umgerechnet auf das Jahr 2010).

$$820 \text{ €/m}^2 \times 1,778 = 1.458 \text{ €/m}^2$$

gerundet: 1.460 €/m<sup>2</sup>

### Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine modelltheoretische Größe.

In der „neuen“ ImmoWertV 2022 wird unabhängig vom Gebäudestandard im Allgemeinen eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angenommen.

Unter Berücksichtigung des tatsächlichen Baualters der zu beurteilenden Immobilie (Baujahr 1995) ergibt sich im Jahr 2023 ein Alter von 28 Jahren. Nach Auffassung der Unterzeichnerin kann auch unter Berücksichtigung der vorgenommenen Veränderungen am Wohngebäude eine Restnutzungsdauer von 52 Jahren angenommen werden. Mit Einbeziehung der o.g. Modellansätze für das Sachwertverfahren, einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von rd. 52 Jahren ergibt sich eine Alterswertminderung von rd. 35 %; ein Alterswertminderungsfaktor 0,65.

### Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen umfasst unter anderem die Ver- und Entsorgungsleitungen, die außerhalb der Gebäude, jedoch auf dem Grundstück verlaufen, weiterhin die Wege, Hofbefestigungen, Einfriedungen u.a. Nach Erfahrungssätzen aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind bei Außenanlagen üblicherweise nicht Herstellungskosten, sondern Pauschalsätze zu berücksichtigen, auch, um nicht eine Scheingenaugkeit in der Bewertung vorzutäuschen. Üblicherweise werden Außenanlagen mit einem Ansatz von rd. 5 % berücksichtigt.

Auch Nebengebäude (z.B. Garagen, Freisitz) werden üblicherweise über Pauschalansätze berücksichtigt, um nicht eine Scheingenaugkeit vorzutäuschen.

## 6.2 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes

Zusammenstellung:	Bodenwertanteil	
Bodenwert: (siehe Kap. 5 ff.):	50%	389.000 €
(bezogen auf den vorläufigen Sachwert)		

bauliche und sonstige Anlagen:

a. Wohnhaus	376 m <sup>2</sup> x 1.460 €/m <sup>2</sup> = 548.960 €		
	BGF x Normalherstellungskosten		
	Alterswertminderungsfaktor 0,65	356.800 €	
b. Nebengebäude	pauschaler Zeitwert (geschätzt)	15.000 €	
c. Außenanlagen	pauschaler Zeitwert (geschätzt)	18.590 €	
		390.390 €	390.390 €

vorläufiger Sachwert: 779.390 €

## 6.3 Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert ist entsprechend § 39 ImmoWertV mit einem entsprechenden Marktanpassungsfaktor (§ 21, Abs. 1 und 3 ImmoWertV: Sachwertfaktoren) zu korrigieren. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Erding hat keine Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Die von anderen Gutachterausschüssen veröffentlichten Sachwertfaktoren beziehen sich auf Marktdaten im Zeitraum 2019 bis Ende 2022 und erfassen somit nicht die aktuelle Immobilienmarktsituation zum Bewertungsstichtag. Sie sind damit nach Auffassung der Unterzeichnerin nicht anwendbar, da nicht marktgerecht.

Im Hinblick auf die Ausführungen zum Immobilienmarkt und die genannten Marktdaten (siehe Kap. 4.3) erfolgt eine Schätzung nach billigem sachverständigem Ermessen und es wird ein Faktor von 1,0 (keine Zu- oder Abschläge) angesetzt.

#### 6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Die besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 35, Abs. 4 ImmoWertV) sind in der Reihenfolge nach der Marktanpassung im Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen. Lt. ImmoWertV (§ 8, Absatz 3) sind „besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beispielsweise besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden u.a. Diese können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden, soweit sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind.

Beim vorliegenden Bewertungsfall wurden im Kap. 3.3 einige, sichtbare, bauliche Mängel und Schäden beispielhaft dargestellt.

Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung von Baumängeln (z.B. aus heutiger Sicht überalterte Ausstattung) und Bauschäden (z.B. Feuchteschäden, Risse), die im Regelfall die Behebung im Auge hat, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (siehe Definition des Verkehrswertes) dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der ImmoWertV wird grundsätzlich sichergestellt, dass in der Bewertung nicht Kosten zur Beseitigung von Mängeln und Schäden abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht. Bei einem „Verkäufermarkt“, wie dies bis vor einem Jahr gegeben war, wurden die Forderung einer Mangelbehebung und der entsprechende Kostenansatz zur Mangelbehebung relativ niedrig angesetzt.

In der Rechtsprechung wurde klargestellt, dass der *Werteinfluss* nach dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht gleichzusetzen mit evtl. tatsächlich entstehenden Kosten; diese können höher oder niedriger sein, insofern werden auch im Rahmen eines Bewertungsgutachtens keine Kostenermittlungen durchgeführt. Der *Werteinfluss* ist abzuschätzen. Tatsächliche Kosten hängen auch vom Zeitpunkt der Ausführung, von persönlichen Ansprüchen und vom „individuellen Geschmack“ des Einzelnen ab. Der hier vorzunehmende Abschlag, der *Werteinfluss*, kann, wie bereits ausführlich erläutert, von tatsächlich aufzuwendenden Kosten erheblich abweichen (siehe Erläuterung oben). Außerdem ist der Vorteilsausgleich („neu für alt“) in der Gesamtwertbetrachtung der Bewertung zu berücksichtigen. Der *Werteinfluss* für sofort zu behebende „Mängel und Schäden“ wird im vorliegenden Fall mit 35.000 € bis 40.000 € geschätzt (ca. 4,5 % bis 5 % des vorläufig errechneten Sachwertes).

Im Hinblick auf stark gestiegene Baupreise und wegen der Unsicherheit des mittlerweile in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetzes ist zu beobachten, dass die Käuferakzeptanz verhalten ist und höhere Preisabschläge gefordert werden, sofern mit Renovierungsmaßnahmen zu rechnen ist. Der stichtagsbezogene *Werteinfluss* wird im vorliegenden Fall auf rd. 40.000 € geschätzt.

marktangepasster Sachwert	gerundet:	779.000 €
abzgl. Wertabschlag im Sinne des § 8 ImmoWertV		-40.000 €
		739.000 €
Rundung:		1.000 €
<b>Sachwert</b>	<b>gerundet:</b>	<b>740.000 €</b>

## 7. 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 ein bebautes Grundstück in Berglern bewertet. Die Bebauung (freistehendes Einfamilienhaus mit Garage) ist im Baustil und in der Ausstattung aus der Zeit Mitte der 1990er Jahre geprägt, und damit, für den heutigen Zeitgeschmack, zum Teil überaltert.

Der Verkehrswert wird nach dem normierten Sachwertverfahren ermittelt und durch Marktdaten plausibilisiert. Wertbestimmend waren die Lage, Gebäudetyp und der Zustand der Bebauung.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponierabilien nicht exakt mathematisch errechnet werden kann, es handelt sich letztendlich um eine *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 gesamtpolitischen- und -wirtschaftlichen Situation, mittlerweile hoher Finanzierungskosten und der immer noch gegebenen, hohen Baukosten sind erhebliche Auswirkungen auf den Immobilienmarkt gegeben. Von Immobilienmarktbeobachtern wird berichtet, dass auf Grund des großen Immobilienangebotes bei bestimmten Objekten der Immobilienmarkt mittlerweile nahezu zum Erliegen gekommen ist und keine Nachfrage gegeben ist.

Unter Berücksichtigung vorliegender wertbestimmender Faktoren, insbesondere auch des Immobilienmarktes, wird der Verkehrswert (*Marktwert*) der Immobilie, für das bebaute Grundstück mit der Fl.Nr. 332/13 in **Berglern, Am Altwasser 27** zum Wertermittlungsstichtag (24.10.2023 = Tag der Ortsbesichtigung), wie folgt, geschätzt:

**740.000 €**

(in Worten: siebenhundertvierzigtausend-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. kurzfristig anstehender Sonderumlagen, evtl. noch anfallender Erschließungs- bzw. KAG-Beiträge.

Der aktuelle Zeitwert des Zubehörs (Kücheneinrichtung aus der Bauzeit inkl. Elektrogeräten, Einbauten im Wellnessraum inkl. Saunakabine im Kellergeschoss) wird, sofern funktionsfähig, auf rd. 10.000 € geschätzt. die Funktionsfähigkeit von Elektrogeräten wurde im Rahmen der Begutachtung nicht überprüft.

Die Sachverständige  

 Eva Winkler  
 Architektin Dipl.-Ing. (FH) Eva Winkler  
 Von der  
 Industrie- und  
 Handelskammer in  
 München und Oberbayern  
 für Bewertung von bebaute-  
 ten und unbebaute-  
 ten Grundstücken  
 Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Germering, den 9. November 2023