BADER & THOMEE
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung



Amtsgericht Landshut
GZ 3 K 65/24

Öffentliche Bestellung und Vereidigung

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)

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (3)
11. JUNI 2025
Scheck ☐ Euro
Anl. ☐ GKM

WERTGUTACHTEN
Nr. J 5047/25

Objekt:	Grundstück Flst. 1282 bebaut mit Wohn- und Geschäftshaus sowie Verkehrsfläche Flst. 1283/2, jeweils Gemarkung Freising, Kammergasse 30 85354 Freising
Auftrag:	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB
Wertermittlungsstichtag:	09.01.2025
Datum:	04.06.2025

Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dr.-Ing. Bernhard Thomée
Bestellungsgebiet: Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Verkehrswert: (im miet- und lastenfreien Zustand)	**€ 550.000,-**

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

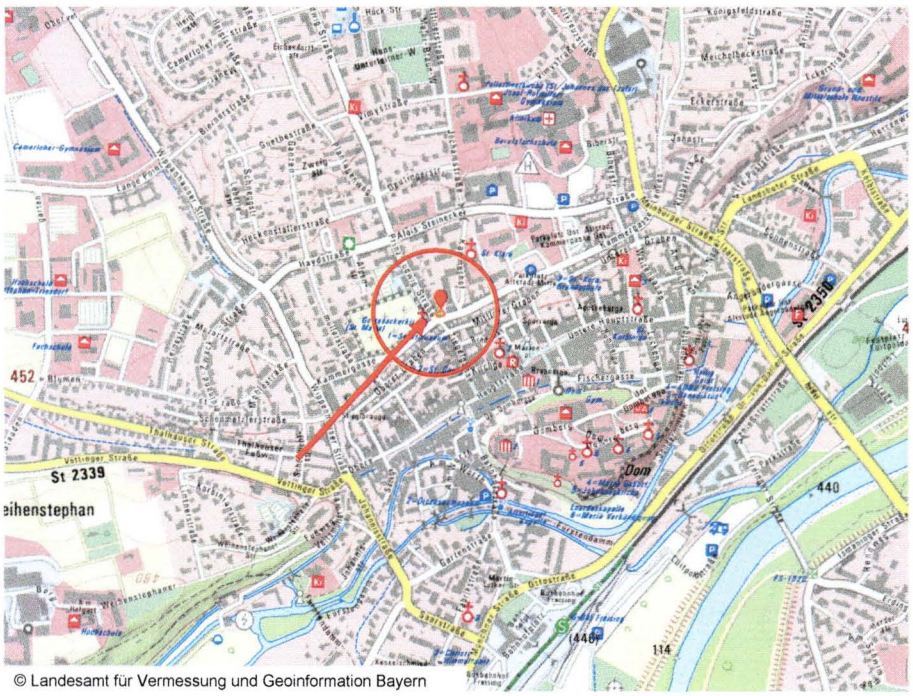
Büro Hohenschäftlarn:
Weidenstr. 5 · 82069 Hohenschäftlarn
Tel.: 08178/907795

www.bader-thomee.de ·mail: info@bader-thomee.de

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

Grundstück Flst. 1282 bebaut mit Wohn- und Geschäftshaus sowie Verkehrsfläche Flst. 1283/2, jeweils Gemarkung Freising, Kammergasse 30, 85354 Freising





© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 3

2 Grundstück 7

3 Objektbeschreibung 17

4 Bewertungsgrundlagen 29

5 Bodenwert 33

6 Sachwert 37

7 Ertragswert 44

8 Verkehrswert 52

9 Einzelwerte 55

Anlagen:

- Berechnungen
- Lageplan
- Grundrisse / Schnitte

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

gemäß Beschluss vom: 15.10.2024
Geschäftszeichen: **3 K 65/24**

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB

a) des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks, **Flst. 1282,**

Kammergasse 30
85354 Freising

sowie

b) der unbebauten Verkehrsfläche **Flst. 1283/2,**

jeweils Gemarkung Freising, Amtsgericht Freising

im miet- und lastenfreien Zustand
zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 09.01.2025.

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 aus zwei zusammenhängenden Flurstücken bestehendes innerstädtisches Grundstück mit einer Gesamtgröße von 197 m². Das zentral im Bereich der Altstadt von Freising gelegene Grundstück ist mit einem älteren Wohn- und Geschäftshaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss bebaut. Im Erdgeschoss befindet sich eine Ladeneinheit und im Obergeschoss und im Dachgeschoss befinden sich jeweils eine Wohneinheit. Das Gebäude ist in einem abgenutzten und sanierungsbedürftigen Zustand. Die im Bereich der Ladeneinheit begonnenen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind zum Stichtag nicht fertiggestellt.

1.5 Besichtigungstag

Die Ortsbesichtigung fand am 09.01.2025 statt. Folgende Personen haben an der Ortsbesichtigung teilgenommen:

- Herr M. G. (Bevollmächtigter des betreibenden Gläubigers)
- Frau T. N. (Mieterin Wohnung OG)
- Herr Dr. Thomée, Sachverständigenbüro Bader & Thomee

Der Eigentümer des Anwesens war trotz fristgerechter Ladung beim Ortstermin nicht anwesend. Von der Mieterin der Wohnung im Obergeschoss wurde der Zugang zum Gebäude ermöglicht. Hierdurch konnten Teilbereiche des Gebäudes von innen besichtigt werden. Die Wohnung im Obergeschoss konnte, abgesehen vom Flur, nicht besichtigt werden. Relevante Informationen zu dem Objekt, wie z.B. Angaben zu den Mietverhältnissen oder Angaben zu den nicht fertiggestellten Arbeiten im Erdgeschoss liegen nicht vor.

1.6 Unterlagen und Auskünfte

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

- Amtlicher Lageplan

- Grundbuchauszug vom 23.09.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster Amtsgericht Freising vom 02.08.2024
- Unterlagen Bauakte Stadt Freising u.a. mit Planunterlagen und einem Genehmigungsbescheid zur Fassadenänderung aus dem Jahr 1980
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses
- Auskünfte der Stadt Freising

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
Freising	Freising		21996	1283/2 1282	23 m² 174 m²

lfd. Nr. 2: Flst. 1283/2, Nähe Kammergasse, Verkehrsfläche

lfd. Nr. 3: Flst. 1282, Kammergasse 30, Gebäude- und Freifläche

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen

Abteilung II

lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 3 K 65/24);

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

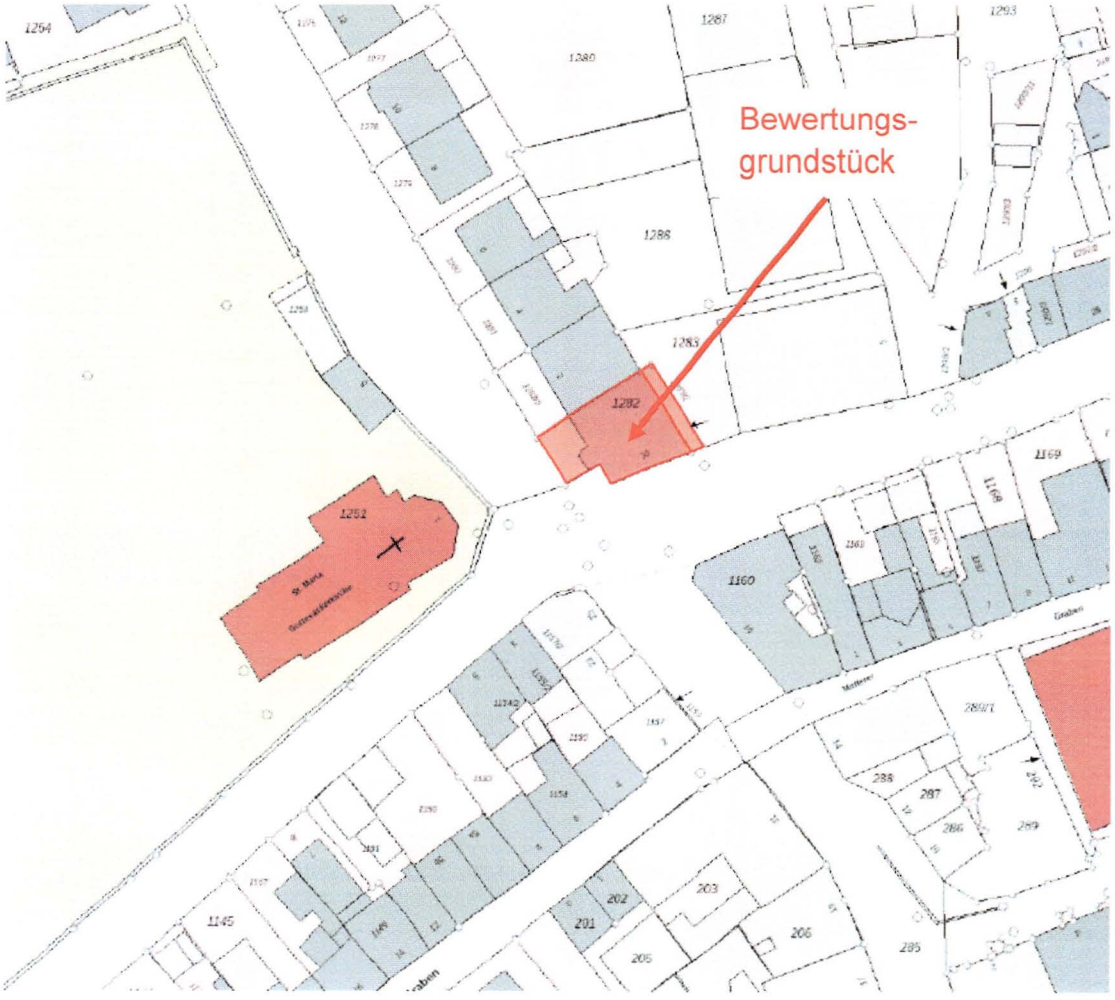
Abteilung III

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

Die aus zwei Flurstücken bestehende Grundstücksfläche hat eine unregelmäßige, annähernd trapezförmige Grundfläche mit einspringender Ecke auf der Südwestseite. Die Grundstückstiefe in Nordost-/ Südwestrichtung variiert zwischen ca. 13 m und ca. 18 m und die Grundstücksbreite in Nordwest-/ Süd-

ostrichtung variiert zwischen ca. 7 m und ca. 13 m. Das weitgehend ebene und auf Straßenniveau liegende Eckgrundstück grenzt im Südosten an die Kammergasse, im Südwesten an die Prinz-Ludwig-Straße, im Nordwesten an ein kommun bebautes Wohngebäude und im Nordosten an ein bebautes Nachbargrundstück. Das Grundstück ist annähernd vollständig mit einem Wohn- und Geschäftshaus überbaut. Im südwestlichen Grundstücksbereich befindet sich ein kleiner Gartenbereich und im Nordosten befindet sich eine Zuwegungsfläche zum Haus (Flst. 1283/2).



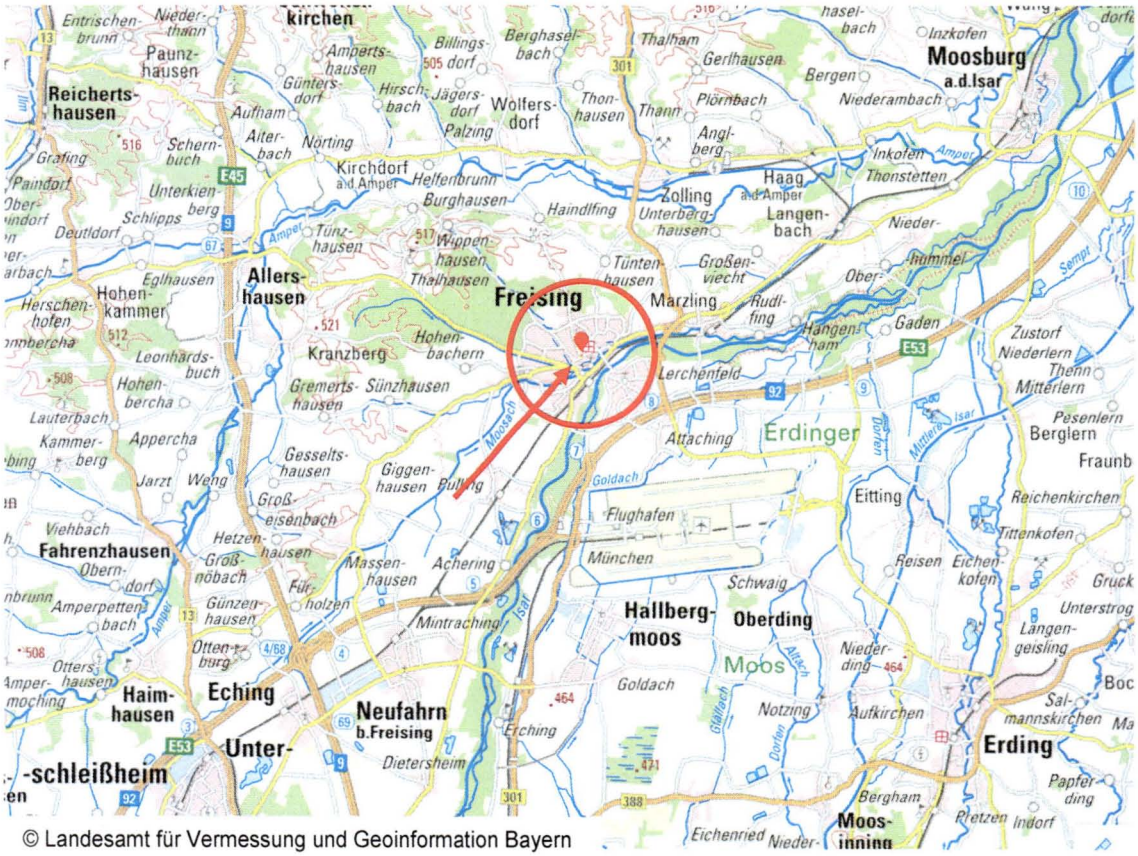
Die Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, Grundwassersituation, Altlasten) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sind nicht Inhalt eines Wertgutachtens.

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

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

2.3 Lage

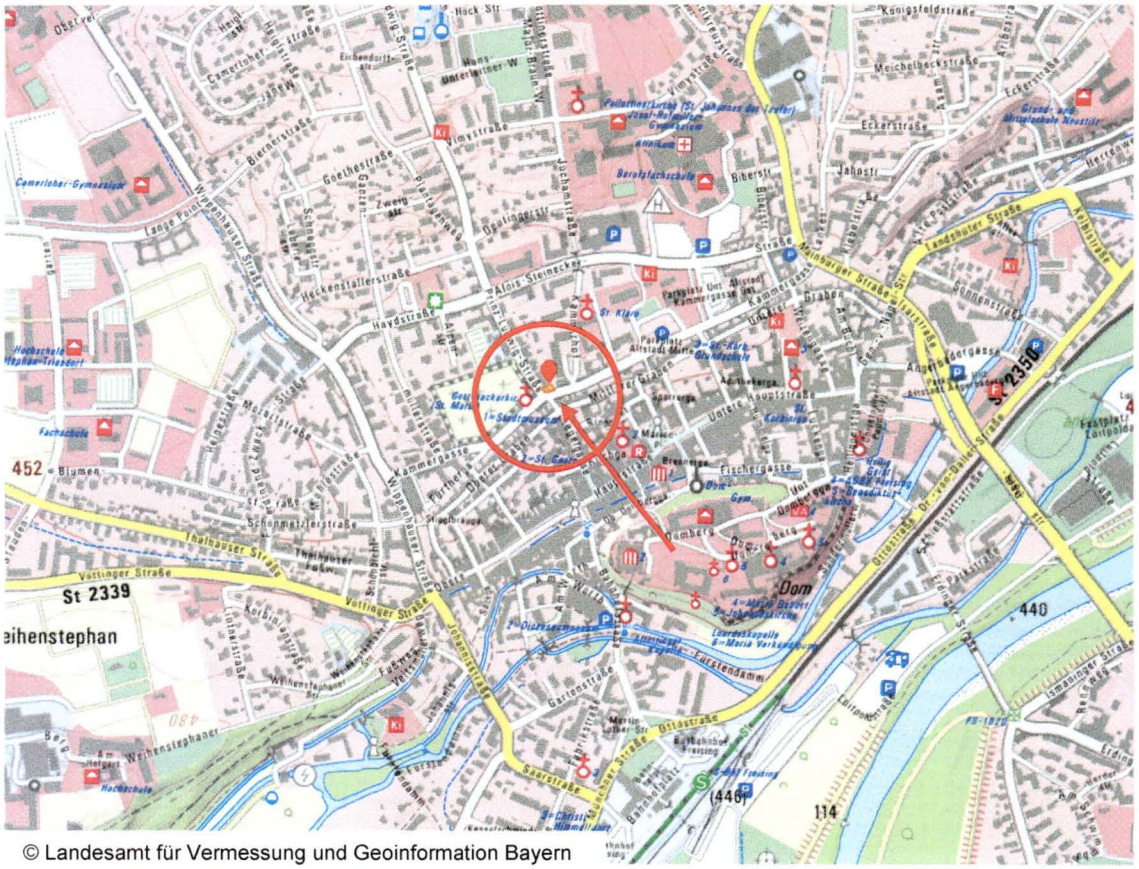
Die große Kreisstadt Freising mit ca. 49.939 Einwohnern (Stand 12.2023) liegt ca. 30 km nordöstlich von München und ca. 35 km südwestlich von Landshut entfernt im gleichnamigen Landkreis (Entfernungsangaben Luftlinie). In einer Entfernung von ca. 5 km befindet sich der Münchner Flughafen.



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Die Universitätsstadt verfügt über vielfältige Bildungseinrichtungen wie eine Fachhochschule, Universitätsanlagen der TU München, eine Fachoberschule,

sowie mehrere Grundschulen und weiterführende Schulen. Die Infrastruktur in Freising ist sehr gut. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen und erweiterten Bedarfs sowie ein hohes Angebot an Einrichtungen für Freizeit, Kultur und Erwachsenenbildung sind gegeben. Einige Seen und die Isar befinden sich in der Nähe. Es haben sich zahlreiche Unternehmen aus unterschiedlichsten Wirtschaftsbereichen in Freising angesiedelt.



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Das Grundstück liegt zentral im nordwestlichen Bereich der Altstadt von Freising, ca. 200 m nordwestlich des Rathauses, ca. 700 m nördlich des Bahnhofs und ca. 800 m nordwestlich der Isar (Entfernungsangaben Luftlinie). Der Flughafen München befindet sich in einer Entfernung von ca. 4 km. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen und erweiterten Bedarfs sind u.a. in der Nähe, im Zentrumsbereich von Freising, gegeben.

Die südöstlich des Grundstücks verlaufende Kammergasse ist eine innerstädtische Straße mit zeitweise erhöhtem Verkehrsaufkommen. Sie verläuft im

Bereich des Objekts als Einbahnstraße. Die südwestlich des Objekts verlaufende Prinz-Ludwig-Straße dient als Ein- und Ausfallstraße für den Zentrumsbereich und weist zeitweise ebenfalls ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf. Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr und dem Flugverkehr sind witterungsabhängig gegeben.

Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung des Objekts besteht überwiegend aus einer innerstädtischen, geschlossenen Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Wohn/ und Geschäftshäusern unterschiedlichen Baualters. Im Erdgeschoss der Gebäude sind teilweise Ladenlokale situiert. Unmittelbar südwestlich der Prinz-Ludwig-Straße befinden sich eine Kirche und ein Friedhof.

Öffentliche Verkehrsmittel

Freising ist durch die S-Bahnlinie S1 des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes (MVV) mit der Landeshauptstadt München verbunden. Des Weiteren bestehen Bahnverbindungen u.a. in Richtung München und Landshut. Der Bahnhof befindet sich in ca. 700 m Entfernung (Luftlinie) vom Objekt. Darüber hinaus bestehen regionale Busverbindungen. Eine Bushaltestelle befindet sich u.a. in der Ziegelgasse und ist fußläufig erreichbar.

Individualverkehr

Das Objekt ist über Ortsstraßen und Hauptstraßenzüge gut an den Innenstadtbereich von Freising, die umliegenden Gemeinden und den Flughafen München angebunden. Die Autobahn A 92 München-Deggendorf ist nach ca. 5,5 km Fahrt zu erreichen.

Lagebeurteilung

Das Objekt befindet sich in durchschnittlich guter und sehr zentraler Wohnlage von Freising. Die Geschäftslage ist im Vergleich zu den 1-a Lagen im Bereich der Hauptstraße bereits als etwas abseitige Randlage im Bereich der Freisinger Altstadt, mit einer geringeren Passantenfrequenz einzustufen. Die Verkehrsan-

bindung durch den öffentlichen Personennahverkehr und die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr sind als gut einzustufen. Die Parkraumsituation ist jedoch deutlich eingeschränkt. Die Infrastruktur in der Umgebung ist sehr gut ausgebaut. Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr und den Flugverkehr sind witterungsabhängig gegeben.



Kammergasse Ecke Prinz-Ludwig-Straße - Blickrichtung Südost



Kammergasse – Blickrichtung Südwest

2.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Südosten über die Kammergasse und von Südwesten über die Prinz-Ludwig-Straße erschlossen. Die Straßen sind endausgebaut, asphaltiert und beleuchtet. Gehwege sind angelegt. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telekom sind vorhanden.

Nach Auskunft der Stadt Freising sind für das Grundstück derzeit keine Erschließungskostenbeiträge oder sonstige öffentlich-rechtliche Beiträge zu entrichten. Es wird somit unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, zum Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind.

2.5 Baurecht

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen und den Auskünften des Bauamts der Stadt Freising stellt sich die baurechtliche Situation zum Stichtag wie folgt dar:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Es liegt nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Die zulässige Bebaubarkeit des Grundstücks ergibt sich nach § 34 BauGB und richtet sich nach der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Das Grundstück liegt im Bereich des Sanierungsgebiets „Altstadt" (für weitere Informationen siehe *https://www.freising.de/leben-wohnen/bauen/sanierungsgebiet-altstadt*). Entsprechend der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „II Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen)" vom 11.11.2021 liegen in diesem Gebiet städtebauliche Missstände vor, die durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert werden sollen. Die Sanierungsmaßnahme wird gemäß § 2 der Satzung im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der § 152 - 156a BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften) wird ausgeschlossen. Da die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird und somit u.a. auf einen vom Eigentümer zu tragenden Ausgleichsbetrag verzichtet wird, ergeben sich hieraus, abgesehen von Genehmigungspflichten und gestalterischen Vorgaben, keine besonderen Einflüsse, die bei der Verkehrswertermittlung gesondert zu berücksichtigen sind. Der Werteinfluss wird durch die in Ansatz gebrachten Wertermittlungsparameter (u.a. Bodenwert, Liegenschaftszinssatz, Mieten) hinreichend erfasst.

Das Grundstück ist großflächig überbaut und durch die derzeitige Bebauung, bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche, mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 1,75 hoch ausgenutzt. Eine weitere bau-

liche Nutzung des Grundstücks ist bei Erhalt der Bestandsbebauung derzeit nicht möglich.

Für das historische Gebäude, dessen Grundmauern aus der Zeit vor 1895 stammen, liegen in der Bauakte der Stadt Freising mehrere Pläne aus dem Zeitraum 1895 bis 1980 vor. Die Pläne stimmen jedoch, u.a. in Bezug auf die Grundrisse, nicht mit dem derzeitigen Bestand überein. Des Weiteren sind in der Bauakte, abgesehen von einem Bescheid für eine Änderung der Fassade aus dem Jahr 1980, keine Genehmigungsbescheide vorhanden. Aufgrund des Baualters und der vorliegenden Planunterlagen, wird jedoch im Rahmen der Wertermittlung, ohne weitere Prüfung unterstellt, dass der vorhandene Gebäudebestand und die vorhandene Nutzung baurechtlich genehmigt sind bzw. genehmigungsfähig sind. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Abweichungen von dieser Annahme einen erheblichen Werteinfluss haben können.

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 GFZ 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

Verbindliche Informationen über die Nutzungs- und Vermietungssituation liegen nicht vor. Entsprechend den Feststellungen beim Ortstermin stellt sich die Nutzungs-/ und Vermietungssituation wie folgt dar:

Ladenflächen EG:

Die Ladenflächen im Erdgeschoss befinden sich zum Stichtag im Umbau. Die Umbaumaßnahmen wurden nicht fertiggestellt. Die Flächen sind nicht genutzt.

Wohnung OG:

Die Wohnung im Obergeschoss wird zum Stichtag von einer älteren Dame bewohnt. Informationen zu dem Mietverhältnis liegen nicht vor.

Wohnung DG:

Die Wohnung im Dachgeschoss steht zum Stichtag leer und ist einem abgewohnten und sanierungsbedürftigen Zustand. Für eine nachhaltige Vermietung sind umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

Der Wertermittlung wird, entsprechend den Vorgaben des Gerichts, ein mietfreier Zustand ohne mietvertragliche Bindungen zugrunde gelegt. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die bestehende Vermietungssituation, die unberücksichtigt bleibt, gegebenenfalls einen erheblichen Einfluss auf den Verkehrswert haben kann.

Denkmalschutz

Das Grundstück liegt im Bereich eines Bodendenkmals, das mit der Denkmalnummer D-1-7536-0263 in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege geführt und wie folgt beschrieben wird (Quelle: Bayernatlas-Denkmal, Denkmaldaten BLfD):

Beschreibung: Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der vorstädtischen Siedlungserweiterungen von Freising.

Verfahrensstand: Benehmen hergestellt.

Die derzeitige Nutzung ist von dem Bodendenkmal nicht betroffen. Im Falle von Veränderungen sind jedoch alle Eingriffe in den Boden mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen und es ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes erforderlich. Gegebenenfalls kann der Eingriff in den Boden zu archäologischen Untersuchungen und Ausgrabungen sowie weiteren behördlichen Vorgaben führen. Hierdurch ist ein gewisses Kostenrisiko für einen potentiellen Käufer gegeben. Im Rahmen der Wertermittlung wird dieses durch einen pauschalen Abschlag wertmindernd berücksichtigt.

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 vorliegender 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.

3.2 Wohn- und Geschäftshaus



Südost- und Südwestseite des Gebäudes



Südwestseite des Gebäudes

Konzept

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres Wohn- und Geschäftshaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss. Das Gebäude ist mit dem auf der Nordwestseite angrenzenden Gebäude kommun bebaut. Im Erdgeschoss befindet sich eine Ladeneinheit und im Obergeschoss und im Dachgeschoss befinden sich jeweils eine Wohneinheit. Das Gebäude ist in einem abgenutzten und sanierungsbedürftigen Zustand. Die im Bereich der Ladeneinheit begonnenen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden eingestellt und sind zum Stichtag nicht fertiggestellt. Das Gebäude hat eine einfache Architektur mit einem Satteldach, einer Putzfassade und Einzelfenstern.

Baujahr: nicht bekannt, vor 1895

Konstruktion

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Mauerwerkswänden, Holzbalkendecken und einem Satteldach mit Holzdachstuhl ausgeführt.

Gebäudeabmessungen

Das Gebäude hat eine trapezförmige Grundfläche. Die Gebäudebreite in Nordost-/ Südwestrichtung beträgt ca. 11,4 m und die Gebäudetiefe variiert zwischen ca. 10,5 m und ca. 12,8 m.

Raumeinteilung

In dem Bewertungsobjekt befinden sich eine Ladeneinheit im Erdgeschoss, eine Wohneinheit im Obergeschoss und eine Wohneinheit im Dachgeschoss. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über einen Eingang auf der Nordostseite. Die Ladeneinheit verfügt über eigene Eingänge auf der Südostseite. Das Gebäude ist über ein innenliegendes Treppenhaus im nordöstlichen Gebäudebereich erschlossen. Eine Unterkellerung konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Planunterlagen von einem Keller liegen ebenfalls nicht vor.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich das Treppenhaus mit Hauseingang im nordöstlichen Gebäudebereich sowie eine Ladeneinheit mit einem Flur, einem WC, einem Heizungsraum sowie zwei Verkaufsräume mit jeweils einem rückwärtigen Nebenraum. Die Verkaufsräume sind nach Südosten ausgerichtet und verfügen jeweils über eigene Eingänge und Schaufenster. Alle Räume sind durch Fenster tagbelichtet und belüftet.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich das Treppenhaus und eine Wohneinheit. Angesehen vom Flur konnte die Wohnung nicht von innen besichtigt werden. Informationen über die tatsächliche Grundrisseinteilung liegen nicht vor.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich das Treppenhaus und eine Wohneinheit mit einem Flur, einem Badezimmer, einer Küche und drei Zimmer. Die Abseiten dienen teilweise als Abstellflächen. Die Belichtung und Belüftung der Räume erfolgt über giebelseitige Fenster, Gauben und Dachflächenfenster.

Beurteilung

Das Gebäude ist horizontal in eine Ladeneinheit und zwei Wohneinheiten aufgeteilt. Die Raumeinteilung der Ladeneinheit im Erdgeschoss und der Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss sind einfach und für vergleichbare Altbauten üblich. Teileweise bestehen ungünstige Grundrisslösungen mit

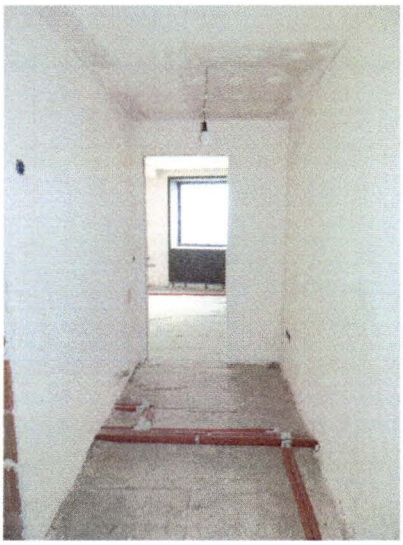
Durchgangszimmern und gefangenen Räumen. Die Ausrichtung des Gebäudes mit den auf der Südwestseite und der Südostseite verlaufenden Straßen ist für eine Wohnnutzung ungünstig.



Verkaufsraum EG



Verkaufsraum EG



Flur Ladeneinheit EG



Flur Wohnung OG



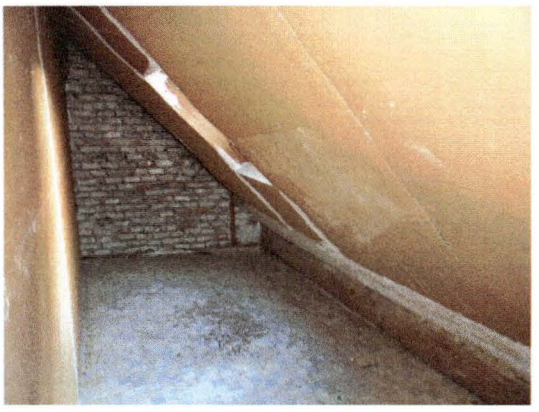
Flur Wohnung DG



Zimmer Wohnung DG



Küche Wohnung DG



Abseite Wohnung DG

Wohn- und Nutzfläche

Für das Gebäude liegen keine zutreffenden Planunterlagen und keine Flächenberechnungen vor. Die Wohn- und Nutzfläche wurde daher grob überschlägig, mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit, auf Grundlage der Außenmaße des Gebäudes und mit üblichen Wohnflächenfaktoren ermittelt. Eine Überprüfung der angegebenen Maße und Flächen mit den Gegebenheiten vor Ort erfolgte nicht.

Überschlägige Mietfläche	BGF	Ausbaufaktor		m²
Erdgeschoss	132,81	0,725		96,29
Obergeschoss	132,81	0,725		96,29
Dachgeschoss	132,81	0,725	0,60	57,77
Mietfläche überschlägig				250,35
Mietfläche überschlägig rd.				**250,00**

(Wohnflächenfaktoren Altbauten mit Baujahr vor 1901)

Baubeschreibung

Rohbau / Fassade:

Gründung: Streifenfundamente

Außenwände: Mauerwerk (ggf. Vollziegel oder Bruchstein)

Decken: Holzbalkendecken

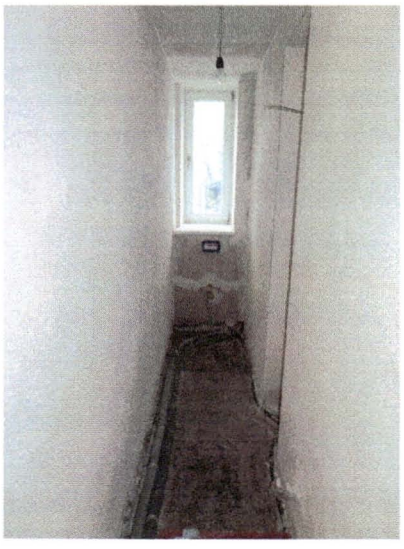
Dach:	Dachstuhl als Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung, Spenglerarbeiten in Blech
Treppen:	EG - DG: Holzwangentreppen mit Holzgeländer
Fassade:	Putzflächen gestrichen
Fenster:	Holzverbundfenster, Holzfenster mit Isolierverglasung Schaufenster EG: Leichtmetallfenster mit Isolierverglasung
Balkon:	nicht vorhanden

Innenausbau:

Innenwände:	Mauerwerk
Wandflächen:	EG: Putzflächen OG / DG: Putzflächen gestrichen, teilweise Tapeten, Küche DG Fliesenspiegel, Sanitärräume Fliesen
Deckenflächen:	EG: überwiegend Trockenbauflächen gespachtelt OG / DG: Putzflächen gestrichen, teilweise Tapeten
Fußböden:	EG: kein Estrich und kein Bodenbelag vorhanden OG / DG: Holz-, Laminat- PCV- und Fliesenböden
Türen:	Hauseingang: Holztür mit Glasausschnitt (Gitterglas), Eingang Ladeneinheit: Leichtmetalltüren mit Glasausschnitt EG: keine Innentüren vorhanden OG / DG: Holzfüllungstüren und Holzwerkstofftüren beschichtet bzw. lackiert
Sanitärräume:	EG: WC, nicht fertiggestellt WE OG: es liegen keine Informationen über die Sanitärausstattung vor. WE DG: Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC Boden gefliest, Wände teilgefliest, veralteter Standard, sanierungsbedürftiger Zustand

Haustechnik / Bauteile / Einbauten / Betriebseinrichtungen:

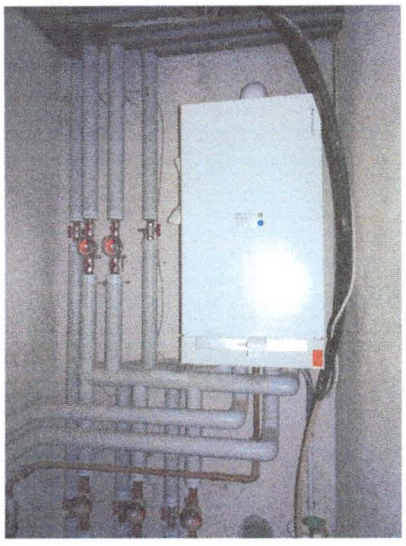
Heizung:	Zentralheizung mit Gastherme im Erdgeschoss Radiatoren- und Kompaktheizkörper, Bad DG mit elektrischem Boiler, Heizungsinstallation im Erdgeschoss nicht fertiggestellt, keine Heizkörper im EG vorhanden
Elektro:	der Funktion und dem Alter des Gebäudes entsprechend einfach bis durchschnittlich ausgelegt, Elektroinstallation im Erdgeschoss nicht fertiggestellt
bes. Bauteile:	Gauben
bes. Einbauten:	Einbauküchen (alt, nicht bewertet)



WC-Raum EG (nicht fertiggestellt)



Bad Wohnung DG



Heizungsanlage im EG



Elektroverteilung EG



Treppenlauf zum DG



Treppenhaus EG mit Hauseingang

Durchgeführte Arbeiten

Informationen über die in der Vergangenheit durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor. Augenscheinlich wurden in den letzten Jahren Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Ladeneinheit im Erdgeschoss begonnen. Diese Arbeiten wurden jedoch eingestellt und sind nicht fertiggestellt. Hierbei wurden augenscheinlich folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Rückbau Innenausstattung

- Erneuerung Heizungsanlage
- Erneuerung Fenster, Schaufenster und Eingangstüren Laden (Maßnahme ggf. auch zeitlich weiter zurückliegend)
- Einbau abgehängte Decken in Trockenbauweise
- Modernisierung Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation (Rohinstallation, nicht fertiggestellt)

Ansonsten wurden augenscheinlich, speziell im Bereich der Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss, in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten, keine durchgreifenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

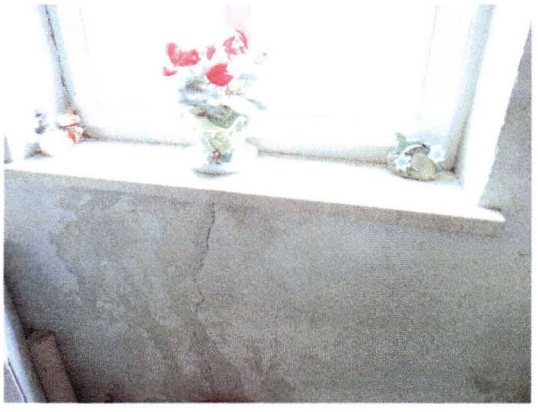
Mängel / Schäden

Das Gebäude ist in einem abgewohnten und sanierungsbedürftigen Zustand. Es bestehen zahlreiche Mängel und Schäden. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit sind u.a. folgende Mängel und Schäden zu nennen:

- Fassade abgewittert, partielle Putzschäden und Risse
- Fenster OG und DG alt und abgewittert
- Dachfenster alt und abgewittert
- Dacheindeckung gegebenenfalls undicht, Feuchteschäden Dachflächen
- partielle Rissbildung innen
- Modernisierungsmaßnahmen EG nicht fertiggestellt
- Wohnung OG abgewohnt und sanierungsbedürftig
- Wohnung DG stark abgewohnt und sanierungsbedürftig, im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar
- Treppenhaus sanierungsbedürftig
- erhebliche altersbedingte Abnutzungen (Bodenbeläge alt und abgelaufen, Türen abgenutzt, Malerarbeiten erforderlich, etc.)

Für die Fertigstellung der Arbeiten im Erdgeschoss sind unter anderem, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, folgende Maßnahmen erforderlich:

- Verputz- und Spachtelarbeiten Wand- und Deckenflächen
- Malerarbeiten Wand- und Deckenflächen
- Einbau Estrich und neuer Bodenbeläge
- Einbau neuer Innentüren einschließlich Zargen
- Fertigstellung WC-Raum (u.a. Heizung- und Sanitärinstallation, Einbau neuer Sanitärgegenstände, Fliesenarbeiten Boden- und Wandflächen)
- Fertigstellung Heizungsinstallation u.a. mit Montage neuer Heizkörper
- Fertigstellung Elektroinstallation



Riss Wand



Feuchteschäden Treppenhaus



abgewittertes Fenster DG



nicht nutzbares Bad DG

Ausstattung

Das Gebäude weist einen einfachen, überwiegend veralteten Ausstattungsstandard auf. Abgesehen von den oben aufgeführten Maßnahmen wurden in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten keine durchgreifenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Für eine nachhaltige Nutzung bzw. Vermietung der Einheiten sind umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

Bauzustand

Das Gebäude ist in einem stark abgewohnten und sanierungsbedürftigen Zustand. Neben den erforderlichen Fertigstellungsarbeiten für die Flächen im Erdgeschoss weist das Gebäude altersbedingte Abnutzungen sowie zahlreiche Mängel und Schäden auf. Die Wohnung im Obergeschoss ist in einem abgewohnten und renovierungsbedürftigen Zustand. Die Wohnung im Dachgeschoss ist stark abgewohnt und ist in einem nicht bewohnbaren Zustand. Das Gebäude weist einen erheblichen Instandhaltungsstau auf. Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt.

Energetische Eigenschaften

Die Gebäudehülle weist u.a., bedingt durch die aus dem Baujahr stammenden Außenwände, die teilweise alten Fenster und schlecht gedämmten Dachflächen, einen schlechten, nicht mehr zeitgemäßen Dämmstandard auf. Die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sind in den letzten Jahren stark gestiegen und werden von diesem Bestandsgebäude bei weitem nicht erfüllt. Es ist von einem weit überdurchschnittlichen Energieverbrauch auszugehen. Genauere Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes und der haustechnischen Anlagen sind einem Energieausweis, der dem Sachverständigen nicht vorliegt, zu entnehmen.

3.3 Außenanlagen



Hauszugang Nordostseite



Gartenfläche Südwestseite

Beschreibung

Garten:	kleine Rasenfläche mit Strauch- und Baumbewuchs (verwildert)
Einfriedung:	Gartenfläche Südwestseite mit Holzzäunen und Bauzäunen eingefriedet, Hauszugang mit Mauer und Tor abgeschlossenen
Wege:	Hauszugang mit Kies befestigt

Zustand

Die einfach angelegten Außenanlagen sind in einem ungepflegten und verwilderten 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.

Nach den vorliegenden Gegebenheiten handelt es sich um ein Ertragswertobjekt. Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die üblicherweise dem Nutzer zur Ertragserzielung dienen. Der Sachwert wird bei Ertragsimmobilien nur in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge (*siehe Simon/Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Wertermittlungsverordnung*). Er wird zur Plausibilisierung des ermittelten Ertragswerts verwendet.

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

Das Objekt befindet sich in durchschnittlich guter und sehr zentraler Wohnlage von Freising. Die Geschäftslage ist im Vergleich zu den 1-a Lagen im Bereich der Hauptstraße, bereits als etwas abseitige Randlage im Bereich der Freisinger Altstadt, mit einer geringeren Passantenfrequenz einzustufen. Die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr und die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr sind als gut einzustufen. Die Parkraumsituation ist jedoch deutlich eingeschränkt. Die Infrastruktur in der Umgebung ist sehr gut ausgebaut. Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr und den Flugverkehr sind witterungsabhängig gegeben.

Das Gebäude ist horizontal in eine Ladeneinheit und zwei Wohneinheiten aufgeteilt. Die Raumeinteilung der Ladeneinheit im Erdgeschoss und der Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss sind einfach und für vergleichbare Altbauten üblich. Teileweise bestehen ungünstige Grundrisslösungen mit Durchgangszimmern und gefangenen Räumen. Die Ausrichtung des Gebäudes mit den auf der Südwestseite und der Südostseite verlaufenden Straßen ist für eine Wohnnutzung ungünstig.

Das Gebäude weist einen einfachen, überwiegend veralteten Ausstattungsstandard auf. Abgesehen von den oben aufgeführten Maßnahmen wurden in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten keine durchgreifenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Für eine nachhaltige Nutzung bzw. Vermietung der Einheiten sind umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich

Das Gebäude ist in einem stark abgewohnten und sanierungsbedürftigen Zustand. Neben den erforderlichen Fertigstellungsarbeiten für die Flächen im Erdgeschoss weist das Gebäude altersbedingte Abnutzungen sowie zahlreiche Mängel und Schäden auf. Die Wohnung im Obergeschoss ist in einem abgewohnten und renovierungsbedürftigen Zustand. Die Wohnung im Dachgeschoss ist stark abgewohnt und ist in einem nicht bewohnbaren Zustand. Das

Gebäude weist einen erheblichen Instandhaltungsstau auf. Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt.

4.3 Marktsituation

Am Immobilienmarkt in München und den umliegenden Landkreisen, wie dem Landkreis Freising, ist eine Trendwende eingetreten. 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 zu einem Rückgang des Preisniveaus geführt. Eine Nachfrage nach Wohnimmobilien im Großraum München und dem Landkreis Freising ist jedoch weiterhin gegeben.

Im vorliegenden Fall schränken objektspezifische Besonderheiten wie das Baualter, der schlechte Objektzustand, der ein erhebliches Kostenrisiko für einen potentiellen Käufer darstellt, und die schlechte energetische Qualität den Käuferkreis ein. Die Verkaufschancen des Objekts sind daher bei entsprechender Vermarktungsdauer und adäquater Preisgestaltung nur als unterdurchschnittlich einzustufen. Eine nachhaltige Vermietung der Einheiten zu marktüblichen Konditionen ist erst nach der Durchführung von durchgreifenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bzw. einer Fertigstellung der angefangenen Maßnahmen im Erdgeschoss möglich.

4.4 Flächenzusammenstellung

Die Flächenberechnungen wurden anhand der vorliegenden Unterlagen erstellt. Für das Gebäude lagen keine zutreffenden Planunterlagen oder Flächenberechnungen vor. Die Flächenberechnungen wurden daher grob überschlägig, mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit, auf Grundlage der Außenmaße der Gebäude ermittelt. Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen mit den tatsächlichen Maßen wurde nicht geprüft.

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch	m²
Flst. 1282	174,00
Flst. 1283/2	23,00
Gesamtfläche	**197,00**

Wohn- und Geschäftshaus

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m²	m²
Keller (keine Angaben für Unterkellerung)	0,00	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	0,00	0,00
Erdgeschoss	132,81	
Obergeschoss	132,81	
Dachgeschoss (ausgebaut)	132,81	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	398,43	398,43
Bruttogrundfläche gesamt		398,43
Bruttogrundfläche gesamt rd.		**398,00**

Zusammenstellung der Mietfläche (überschlägig)		m²
Ladeneinheit EG	Laden	96,29
Wohneinheit OG	Wohnen	96,29
Wohneinheit DG	Wohnen	57,77
Mietfläche gesamt		250,35
Mietfläche gesamt rd.		**250,00**

(Mietfläche ohne Verkehrsflächen außerh. der Mieteinheiten)

KFZ-Stellplätze	Stk.
	0,00
KFZ-Stellplätze insgesamt	**0,00**

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 Gesamtgrundstück realisierte Maß der baulichen Nutzung ergibt sich wie folgt:

Geschossfläche (GF)	BGF	Faktor	m²
Erdgeschoss	132,81	1,00	132,81
Obergeschoss	132,81	1,00	132,81
Dachgeschoss (ausgebaut) zu 60%	132,81	0,60	79,69
Geschossfläche			345,31
Geschossfläche rd.			**345,00**

Berechnung der Geschossflächenzahl (WGFZ)	m²
Summe Geschossfläche	345,00
Grundstücksfläche	197,00
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) rd.	**1,75**

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 Vergleichswertverfahren, 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 Bodenrichtwerte 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 Gutachterausschuss wird für den betreffenden Bereich folgender Bodenrichtwert veröffentlicht:

Bodenrichtwert gemäß Gutachterausschuss		€/m²
Zone 6030 - Freising - Kammergasse, etc.		
01.01.2024	wGFZ = o.A.	2.200,00

Der Bodenrichtwert gibt einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Bodenwert 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 und das Bodenwertniveau, ein Abschlag in Höhe von 5% angemessen.

Basiswert		€/m²
Bodenrichtwert		2.200,00
Preisentwicklung	-5,00%	-110,00
		2.090,00
Basiswert	**wGFZ = o.A.**	**2.090,00**

5.3 Bodenwert des Grundstücks

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.

Aufgrund der verkehrsbelasteten Lage mit zwei unmittelbar angrenzenden Straßen ist die Lage etwas schlechter als die Durchschnittslage des Basiswerts. Im vorliegenden Fall ist ein Abschlag in Höhe von 5% angemessen.

Der Bodenwert steigt und fällt in der Regel mit der Höhe der vorhandenen baulichen Ausnutzung. Vom Gutachterausschuss des Landkreises Freising wurde jedoch erstmalig bei den Bodenrichtwerten zum 01.01.2024 mitgeteilt, dass durch aktuelle statistische Auswertungen, speziell in ländlich strukturierten Lagen, kein signifikanter Werteinfluss durch das Maß der baulichen Nutzung gegeben ist. Auf die Angabe einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) bei den Bodenrichtwerten wurde daher verzichtet. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch nicht um eine ländliche Lage, sondern um eine zentrale innerstädtische Lage, bei der der Bodenwert vom Maß der baulichen Nutzung beeinflusst wird. Bei den Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 wurde dem betreffenden Bodenrichtwerte noch eine WGFZ in Höhe von 1,0 zugeordnet. Die zu bewertende Fläche ist mit einer WGFZ von ca. 1,75 deutlich höher ausgenutzt. Für die marktgerechte Ermittlung des Bodenwert ist daher eine Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung erforderlich. Im vorliegenden Fall erscheint nach sachverständiger Einschätzung, in Anlehnung an die Anpassungsfaktoren der WertR ein Zuschlag in Höhe von 34 % als marktgerecht.

Große Grundstücke werden auf dem Grundstücksmarkt niedriger, kleine Grundstücke höher gehandelt als durchschnittlich große Grundstücke. Die vorhandene Grundstücksgröße ist unter Berücksichtigung der bereits erläuterten GFZ-Anpassung als üblich groß einzustufen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück mit einer zur Straße nach Südwesten ausgerichteten Gartenfläche. Hierfür ist ein Abschlag in Höhe von 3% angemessen. Dem Grundstück ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts				€/m²
Basiswert	wGFZ =	1,00	1,000	2.090,00
Ausnutzung	wGFZ =	1,75	1,340	
Anpassung GFZ (%)			34,00%	710,60
Anpassung Lage			-5,00%	-104,50
Anpassung Ausrichtung / Zuschnitt %			-3,00%	-62,70
Marktkonformer Bodenwert				2.633,40
Marktkonformer Bodenwert rd.				**2.633,00**

Die Einschränkungen und das Kostenrisiko durch das Bodendenkmal (siehe Abschnitt 2.6) werden durch einen pauschalen Abschlag in Höhe von 2% des Bodenwerts berücksichtigt.

Bodenwertermittlung	m²	€/m²	€
Bodenwert	197,00	2.633,00	518.701,00
Wertminderung Bodendenkmal		-2,00%	-10.374,02
			508.326,98
Bodenwert rd.			**510.000,00**

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 m² 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 der Baukosten-Regionalfaktor für den Landkreis Freising nach BKI (Baukosteninformationszentrum) verwendet.

Korrekturfaktoren und Indexwert	
Baukostenregionalfaktor	1,112
Baupreisindex (Stand: IV/2024, Basis 2010)	1,844
Korrekturfaktor gesamt	**2,051**

Gebäudeart

Das zu bewertende Gebäude ist vom Charakter dem Gebäudetyp 2.31 – Doppel- und Reihenendhäuser - Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut – zuzuordnen. Für diesen Gebäudetyp sind, in Abhängigkeit des Gebäudestandards (Standardstufe), entsprechend den NHK 2010 folgende Kostenkennwerte in €/m² Bruttogrundfläche zugrunde zu legen:

Kostenkennwerte	Standardstufe				
in €/m² BGF	1	2	3	4	5
Gebäudeart 2.31	675	750	865	1.040	1.300

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	x			
Dächer		x			
Außentüren / Fenster		x			
Innenwände / -türen		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.

Standardmerkmale	Anteil	Anteil Kostenkennw. (€/m²)	Anteil Standardstufe
Außenwände	23%	163,88	0,35
Dächer	15%	112,50	0,30
Außentüren / Fenster	11%	82,50	0,22
Innenwände / -türen	11%	82,50	0,22
Decken / Treppen	11%	82,50	0,22
Fußböden	5%	37,50	0,10
Sanitäreinrichtungen	9%	67,50	0,18
Heizung	9%	77,85	0,27
Sonstige techn. Ausstattung	6%	45,00	0,12
Summe	100%	751,73	1,98
Standardstufe rd.			**1,98**
Kostenkennwert rd.		**752,00**	

(Anteil Kostenkennwert in €/m² BGF = Kostenkennwert in €/m² BGF x Anteil in %;
Anteil Standardstufe = Standardstufe x Anteil in %)

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV wird für Mehrfamilienhäuser als Modellansatz eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren genannt. Im vorliegenden Fall ist eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angemessen.

Das historische Gebäude wurde seit der Errichtung durch zahlreiche, zeitlich bereits weiter zurück liegende Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen substantiell verändert. Diese Maßnahmen erhöhen die Restnutzungsdauer und werden im Rahmen der Wertermittlung durch ein fiktives Baujahr jüngeren Datums berücksichtigt.

Informationen über die in der Vergangenheit durchgeführten Maßnahmen liegen nicht vor. Unter Berücksichtigung des nach äußerem Augenschein festgestellten Objektzustands ist nach der Beseitigung des Reparaturstaus eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren angemessen. Dieser Ansatz wird auch durch das Vorgehen des Gutachterausschusses der angrenzenden Landeshauptstadt München bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze gestützt (*siehe Marktbericht 2023, Seite 42*). Demnach wird bei Altbauten eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 bis 45 Jahren unterstellt. Dies gilt auch für historische und denkmalgeschützte Gebäude, die in ihrem Lebenszyklus teilweise mehrfach modernisiert wurden.

Wertminderung

Alterswertminderung und wirtschaftliche Wertminderung werden entsprechend den Werten aus der Literatur angesetzt. Sie sind objektbezogen nach Erfahrungssätzen und soweit erforderlich den tatsächlichen Gegebenheiten angeglichen. Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend der ImmoWertV mit einem linearen Ansatz, der sich aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt.

Reparaturstau

Das Gebäude ist in einem abgenutzten und vernachlässigten Zustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen und darüber hinausgehende Mängel und Schäden. Umbaumaßnahmen im Erdgeschoss sind nicht fertiggestellt (siehe Abschnitt 3.2). Nach den Erfahrungssätzen des Sachverständigen sind die nachfolgend dargestellten wertrelevanten Ansätze hierfür zu berücksichtigen:

Zusammenstellung Reparaturstau / Fertigstellungsaufwand				€
allgemeiner Reparaturstau bez. auf Mietfläche				
	250,00 m²	x	300,00 €/m²	75.000,00
Reparaturstau / Fertigstellung Einheiten				
Laden EG	96,29 m²	x	300,00 €/m²	28.886,18
Wohnung OG	96,29 m²	x	500,00 €/m²	48.143,63

Wohnung DG	57,77 m²	x	750,00 €/m²	43.329,26
Außenanlagen			pauschal	5.000,00
Summe				200.359,06
Summe Reparaturstau rd.				**200.000,00**

Die gewählten wertrelevanten Ansätze beschränken sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem fiktiven Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands sowie für die Fertigstellung der angefangenen Umbaumaßnahmen im Erdgeschoss.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem angegebenen Reparaturstau um einen wertrelevanten Ansatz handelt, mit dem der Immobilienmarkt auf vorhandene Mängel und Schäden reagiert. Die tatsächlich entstehenden Ausbau- und Schadensbeseitigungskosten können diesen Ansatz gegebenenfalls deutlich übersteigen. Eine genaue Beurteilung der vorhandenen Schäden, des Schadensumfangs und des erforderlichen Sanierungsaufwands kann nur durch gesonderte Untersuchungen und entsprechende Fachgutachten geklärt werden.

Außenanlagen

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird entsprechend der breiten Anwendungspraxis durch einen pauschalen Zuschlag berücksichtigt. Dieser Zuschlag liegt in der Regel in einer Spanne von 4% bis 8% des Gebäudesachwerts. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der einfach gestalteten Außenanlagen ein im unteren Bereich der Spanne liegender Ansatz in Höhe von 4 % angemessen.

6.2 Sachwertermittlung

Basisdaten		
Jahr der Bewertung	2025	
Baujahr (BJ)	1895	
Mehrung	85	Jahre
Fiktives Baujahr	1980	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	Jahre
Restnutzungsdauer (RND) am Stichtag	35	Jahre
Baualter (BA)	45	Jahre
Alterswertminderung linear	56,25	%
Bruttogrundfläche (BGF)	398,43	m²
Kostenkennwert gem. ges. Berechnung (KKW)	752,00	€/m²

Ermittlung des Zeitwertes			€
Normalherstellungskosten (BP x BGF)	BGF	€/m²	
Gebäude	398,43	752,00	299.619,36
besondere Bauteile (Gauben)		2,00%	5.992,39
			305.611,75
Korrekturfaktor		2,051	626.809,69
Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren			626.809,69
abzgl. Alterswertminderung (%)		-56,25%	-352.580,45
abzgl. wirtschaftliche Wertminderung (%)		0,00%	0,00
Zeitwert Gebäude			274.229,24
Zeitwert Gebäude rd.			**274.000,00**

Vorläufiger Sachwert		€
Zeitwert Gebäude		274.000,00
zzgl. Zeitwert Außenanlagen	4,00%	10.960,00
Vorläufiger Gebäudesachwert		284.960,00
Bodenwert		508.326,98
Vorläufiger Sachwert		793.286,98
Vorläufiger Sachwert rd.		**790.000,00**

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€
Vorläufiger Sachwert	793.286,98
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	
abzgl. Reparaturstau (siehe ges. Berechnung)	-200.359,06
Sachwert ohne allg. Marktanpassung	592.927,92
Sachwert ohne allg. Marktanpassung rd.	**590.000,00**

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

Grundlage des Ertragswertverfahrens ist die Ermittlung des auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Barwerts aller künftigen im Rahmen der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nachhaltig erzielbaren Erträge. Entsprechend § 31 ImmoWertV ist bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlage vom marktüblich erzielbaren Reinertrag, der sich aus dem Rohertrag abzüglich der beim Vermieter verbleibenden Bewirtschaftungskosten ergibt, auszugehen. Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte Reinertrag ist anschließend mit einem Vervielfältiger, der sich in Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ergibt, zu kapitalisieren und führt zum Ertragswert der baulichen Anlage. Der Ertragswert des Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlage. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in genannter Reihenfolge zu berücksichtigen.

Die für das Ertragswertverfahren erforderlichen Eingangsgrößen werden nachfolgend im Einzelnen erläutert und quantifiziert.

Rohertrag

Der Rohertrag ist ein Sammelbegriff der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung alle marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Bewertungsobjekt umfasst.

Verbindliche Informationen über die Nutzungs- und Vermietungssituation liegen nicht vor. Entsprechend den Feststellungen beim Ortstermin wird zum Stichtag nur die Wohnung im Obergeschoss bewohnt (siehe Abschnitt 2.6).

Auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung im mietfreien Zustand ohne Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen. Der Ertragswertermittlung werden marktübliche Mieterträge zugrunde gelegt, die gegebenenfalls über oder unter den tatsächlichen Mieterträgen liegen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die nachfolgend im Rahmen des Rechenmodells angesetzten Mieterträge bei bestehenden Mietverhältnissen aufgrund von rechtlichen Vorgaben (u.a. Kappungsgrenze, Mietspiegel, Mietpreisbremse) gegebenenfalls nicht realisiert werden können.

Der IVD Preisspiegel Bayern weist für Wiedervermietung folgende Nettokaltmieten, bezogen auf eine 3-Zimmerwohnung mit ca. 70 m², aus:

IVD Preisspiegel Herbst 2024	Nutzwert		
Freising	einfach	mittel	gut
Mietwohnungen Altbau	12,20 €/m²	13,40 €/m²	14,70 €/m²
Mietwohnungen Bestand	12,70 €/m²	13,40 €/m²	14,40 €/m²

Entsprechend eigener Marktrecherche und Marktkenntnis liegt die Bandbreite für Neuvertragsmieten von Wohnungen, die vergleichbare Teilnutzwerte wie die Wohnungen des Bewertungsobjekts besitzen, nach der Beseitigung des Reparaturstaus bei

10,00 €/m² - 13,00 €/m²

Marktübliche Mieten für vergleichbare Ladenlokale liegen gemäß Marktrecherche und entsprechend eigener Vergleichsmieten, abhängig vom Nutzwert und der Größe, in der folgend dargestellten Bandbreite:

10,00 €/m² - 15,00 €/m²

Der IVD weist im Preisspiegel Bayern folgende Mieten aus:

IVD Preisspiegel Herbst 2024	Nutzwert		
Büromieten	einfach	mittel	gut
Freising	11,30 €/m²	12,30 €/m²	13,20 €/m²

IVD Preisspiegel Herbst 2024			
Ladenmieten Freising	Größe:	60 m²	150 m²
1b Geschäftskern		17,40 €/m²	14,10 €/m²
1a Nebenkern		15,00 €/m²	13,10 €/m²

Auf Grundlage der vorliegenden Marktdaten ergibt sich der marktüblich erzielbare Rohertrag (Nettokaltmieten) des Bewertungsobjekts, wie nachfolgend dargestellt:

marktüblicher Rohertrag	m²	€/m²	€
Ladeneinheit EG	96,29	12,50	1.203,59
Wohnung OG	96,29	11,00	1.059,16
Wohnung DG	57,77	12,00	693,27
Rohertrag pro Monat			2.956,02
Rohertrag pro Jahr (RoE)			**35.472,22**

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen, entsprechend § 32 ImmoWertV, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und nicht durch Umlagen gedeckte Betriebskosten. Entsprechend der am Markt üblichen Praxis wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass die Betriebskosten vom potenziellen Mieter getragen werden.

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	
	35.472	3,00%	1.064,17
Instandhaltungskosten Mietfläche	m²	€/m²	
	250,00	13,63	3.407,50
Mietausfallrisiko	RoE	% v. RoE	
	35.472	3,00%	1.064,17
Bewirtschaftungskosten insgesamt			**5.535,83**
Bewirtschaftungskosten in % vom RoE			**15,61%**

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins entspricht dem Zinssatz mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst. Demnach sind unter anderem die lokalen Marktgegebenheiten bei der Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht aktuell keine eigenen Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte.

Vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München werden im Marktbericht 2023 folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

	∅	**Spanne**
Wohnhäuser, Gewerbeanteil < 30%, alle Wohnlagen, ohne Denkmalschutz	2,3 %	1,1 – 3,5 %
Wohnhäuser, Gewerbeanteil > 30%, alle Wohnlagen, ohne Denkmalschutz	2,1 %	1,8 – 2,8 %

Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2023 zum Stichtag 01.01.2024 folgende Liegenschaftszinssätze:

Wohn- und Geschäftshäuser	01.01.2024	
	LZ in %	RoF
Mittelwert	1,95	27,3
Anzahl	13	
Minimum	-0,69	14,8
Maximum	5,36	40,7
Standardabweichung	1,93	8,8
Median	1,35	27,9
Quartil 25 %	0,18	20,9
Quartil 75 %	3,04	33,9
	Mittelwert	min - max
Ø Restnutzungsdauer	31 Jahre	21 - 57
Ø Wohnfläche m²	470 m²	73 - 1.887
Ø Nutzfläche m²	585 m²	45 - 4.525
Ø Reinertrag €	97.800 €	12.500 - 470.500
Ø Grundstücksfläche m²	1.230 m²	255 - 8.423

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht (Stand 01/2024). Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD-Bewertungssachverständigen. Der entscheidende Parameter für den Liegenschaftszinssatz ist demnach die erzielbare Miete:

Wohn- und Geschäftshäuser (bis 20% Gew.)	3,5% – 7,0%
Wohn- und Geschäftshäuser (20% - 80% Gew.)	4,0% – 7,5%

Die auszugsweise aufgeführten Spannenwerte der Literatur stammen aus bundesweiten Erhebungen und können erfahrungsgemäß nicht ohne weitere Anpassungen auf den Immobilienmarkt im Landkreis Freising übertragen werden.

Die üblichen Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte (Wohn- und Geschäftshäuser) liegen in der Regel im unteren Bereich der bundesweiten Spannen bzw. im oberen Bereich der für München ausgewiesenen Spannen in einem Bereich von:

2,0 % – 4,0 %

Zur Festlegung des Liegenschaftszinssatzes innerhalb der ausgewiesenen Bandbreite sind weitere Faktoren zu berücksichtigen.

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz
- gute bis sehr gute Lage	- schlechte bis sehr schlechte Lage
- geringes wirtsch. Risiko	- hohes wirtsch. Risiko
- niedrige Nettokaltmiete	- hohe Nettokaltmiete
- gute Vermietbarkeit	- schlechte Vermietbarkeit
- kurze Restnutzungsdauer	- lange Restnutzungsdauer

Beurteilung des Objekts:

- Die Lage ist als durchschnittlich einzustufen.
- Es besteht ein etwas erhöhtes wirtschaftliches Risiko.
- Die der Ertragswertermittlung zugrunde gelegten Mieterträge liegen im mittleren Bereich der marktüblichen Mieten.
- Die Vermietbarkeit der Wohnungen ist aufgrund der allgemein guten Vermietungssituation als durchschnittlich einzustufen. Die Vermietung der Ladeneinheit ist als schwierig einzustufen.
- Die Restnutzungsdauer ist als durchschnittlich einzustufen.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren und der zum Stichtag gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist für die Bewertung ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von **3,5 %** angemessen.

7.2 Ertragswertermittlung

Basisdaten Ertragswertberechnung		
Jahr der Bewertung	2025	
Baujahr (BJ)	1895	
Mehrung	85	Jahre
Fiktives Baujahr	1980	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	35	Jahre
Baualter (BA)	45	Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	3,50	%
Rentenbarwertfaktor	20,00	RBF
Bodenwert	508.326,98	€

Ermittlung des Ertragswerts			€
Jahresrohertrag			35.472,22
abzgl. Bewirtschaftungskosten			-5.535,83
Reinertrag (RE)			29.936,39
	BW	LSZ	
abzgl. Bodenwertverzinsung	508.327	3,50%	-17.791,44
Gebäudeertragsanteil (GEA)			12.144,95
	GEA	RBF	
Gebäudeertragswert (GEA x RBF)	12.144,95	20,00	242.898,90
zzgl. Marktkonformer Bodenwert			508.326,98
			751.225,88
Vorläufiger Ertragswert			**750.000,00**

Zusammenstellung des Ertragswerts	€
Vorläufiger Ertragswert	751.225,88
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	0,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	751.225,88
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	
abzgl. Reparaturstau	-200.359,06
Ertragswert des Bewertungsobjekts	550.866,82
Ertragswert des Bewertungsobjekts rd.	**550.000,00**

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.

Im vorliegenden Fall ist zur Ermittlung des Verkehrswerts das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen (Mieten, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz etc.) angesetzt. Eine Anpassung des Ertragswerts an die allgemeinen Wertverhältnisse (allgemeine Marktanpassung) ist hierdurch bereits berücksichtigt und es spiegelt sich im Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider.

Das Sachwertverfahren ist als Hauptverfahren zur Wertermittlung von Wohn- und Geschäftshäusern nicht geeignet. Aus diesem Grund werden von den Gutachterausschüssen aktuell keine Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung gestellt.

Abweichung Sachwert / Ertragswert	%	€
Sachwert ohne allg. Marktanpassung	107,27	590.000,00
Ertragswert	100,00	550.000,00
Abweichung	**7,27**	**40.000,00**

Die Abweichung zwischen Ertragswert und Sachwert liegt im üblichen Rahmen. Der ermittelte Sachwert bestätigt den Ertragswert als Grundlage zur Verkehrswertermittlung.

Objekte vorgegebener Art werden nach dem Ertragswert gehandelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ertragswert abzuleiten und entspricht dem Ertragswert.

Ableitung des Verkehrswerts	€
Ertragswert	550.000,00
Verkehrswert	**550.000,00**

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 Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks, Flst. 1282, Kammergasse 30, 85354 Freising sowie der unbebauten Verkehrsfläche Flst. 1283/2, jeweils Gemarkung Freising, Amtsgericht Freising **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 09.01.2025 - im miet- und lastenfreien Zustand -** auf gerundet

550.000,- €.

(i.W. fünfhundertfünfzigtausend Euro)

Kennzahlen			€
Verkehrswert		100,00%	550.000,00
Sachwert ohne allg. Marktanpassung		107,27%	590.000,00
Ertragswert		100,00%	550.000,00
Bodenwert		92,73%	510.000,00
Marktüblicher Rohertrag/Jahr		6,45%	35.472,22
Vielfaches des marktüblichen Rohertrags			15,51
Verkehrswert / m² Mietfläche gesamt	./.	250,00	2.200,00

Plausibilisierung

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden auf Antrag aus der Kaufpreissammlung folgende Verkäufe von Wohnhäusern bzw. Wohn- und Geschäftshäusern mitgeteilt:

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen

Nr.	Datum	WF/NF	Grundst.	Lage	Preis €	Korr.	Entw.	Preis (mod.)
1	Jul. 24	153	262	o	751.000	1,00	0,97	728.470
2	Apr. 24	266	260	-	647.000	1,10	0,95	676.115
3	Jun. 23	206	212	+	400.000	0,90	0,89	320.400
4	Jan. 23	94	76	o	430.000	1,00	0,86	369.800

Lagekriterien - bezogen auf das zu bewertende Objekt:
- schlechter, 0 vergleichbar, + besser

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

Mittelwert der Vergleichswerte	**523.696**
Standardabweichung	208.308
Standardabweichung / Mittelwert	39,78%
Mittelwert Wohnfläche m²	179,75
Preis / m² Wohnfläche	2.913,47

Die Vergleichsobjekte befinden sich im Zentrumsbereich von Freising in einem Abstand von weniger als 550 m zum Bewertungsobjekt. Abweichende Lagequalitäten werden durch Korrekturfaktoren an die Lage des Bewertungsobjekts angepasst. Bei den Verkäufen Nr. 1 (Baujahr 1954) und Nr. 2 (Baujahr 1895) handelt es sich um reine Wohnhäuser ohne Gewerbeanteil. Bei den Verkäufen Nr. 3 (Baujahr 1840) und Nr. 4 (Baujahr 1890) handelt es sich um Wohn- und Geschäftshäuser mit Ladenlokalen im Erdgeschoss. Bei den Vergleichsobjekten Nr. 3 und Nr. 4 handelt es sich um Baudenkmäler. Die Ausstattung und der Bauzustand der Vergleichsobjekte sind nicht näher bekannt. Entsprechend den Anmerkungen des Gutachterausschusses weist das Vergleichsobjekt Nr. 1 „diverse Schäden“ auf, weist das Vergleichsobjekt Nr. 2 einen „Reparaturstau“ auf und ist das Vergleichsobjekt Nr. 3 in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.

Bei der Anpassung der Vergleichsverkäufe an die Wertentwicklung wird entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung davon ausgegangen, dass die Preise um 7% / Jahr gefallen sind.

Bezogen auf die Wohn-/ Nutzfläche liegen die angepassten Kaufpreise in einer Spanne von 1.555 €/m² bis 4.761 €/m² (Mittelwert 2.913 €/m²). Die Marktdaten bestätigen den abgeleiteten Verkehrswert, der einen Wert in Höhe von 2.200 €/m² bzw. ohne Reparaturstau in Höhe von 3.000 €/m² ergibt.

9 Einzelwerte

Die beiden zu bewertenden Flurstücke Nrn. 1282 und 1283/2 bilden eine zusammenhängende Grundstücksfläche und stellen eine wirtschaftliche Einheit dar. Das unbebaute Flurstück Nr. 1283/2 ist derzeit als Zuwegung für die Erschließung des Wohngebäudes erforderlich.

Aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens sind jedoch für die beiden Flurstücke, die jeweils ein eigenes Versteigerungsobjekt darstellen, gesonderte Werte zu bestimmen. Der im vorherigen Abschnitt ermittelte Verkehrswert des Gesamtobjekts ist daher in fiktive, den jeweiligen Grundstücken zugeordnete Wertanteile aufzuteilen. Das Flurstück Nr. 1283/2 ist hierbei als baulich nicht nutzbare Verkehrsfläche einzustufen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine **rein fiktive Aufteilung** der gesamten Grundstücksfläche handelt, die vor Ort u.a. zu einer fehlenden Erschließung des Wohngebäudes führen würde. Sich hieraus ergebende Werteinflüsse sind nicht berücksichtigt.

Bodenwert Flst. 1283/2 bei gesonderter Betrachtung

Bodenwertermittlung		m²	€/m²	€
Flst. 1283/2	0,2	23,00	2.633,00	12.111,80
Bodenwert Flst. 1283/2 rd.				**12.000,00**

Aufteilung des Verkehrswertes	€
Verkehrswert gesamt	550.000,00
fiktiver Verkehrswertanteil Flst. 1283/2	12.000,00
fiktiver Verkehrswertanteil Flst. 1282	538.000,00

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

Hohenbrunn, den 04.06.2025

Dr. Bernhard Thomée

Berechnungen

Wohn- und Geschäftshaus

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m²
Keller (keine Angaben für Unterkellerung)				0,00
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				**0,00**
Erdgeschoss	10,50	11,40	1,00	119,70
	2,30	11,40	0,50	13,11
				132,81
Obergeschoss				132,81
Dachgeschoss				132,81
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				**398,43**
Bruttogrundfläche (BGF)				**398,43**

Mietfläche

Überschlägige Mietfläche	BGF	Ausbaufaktor		m²
Erdgeschoss	132,81	0,725		96,29
Obergeschoss	132,81	0,725		96,29
Dachgeschoss	132,81	0,725	0,60	57,77
Mietfläche überschlägig				250,35
Mietfläche überschlägig rd.				**250,00**

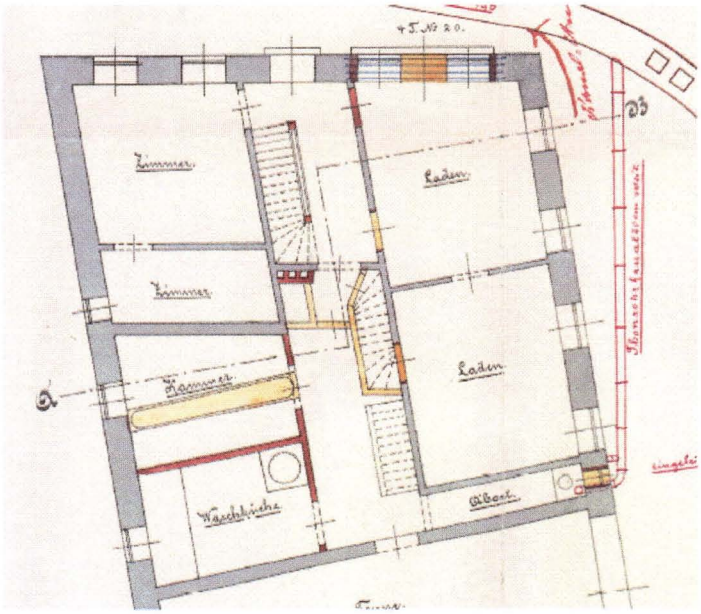
(Wohnflächenfaktoren Altbauten mit Baujahr vor 1901)

Lageplan (unmaßstäblich)

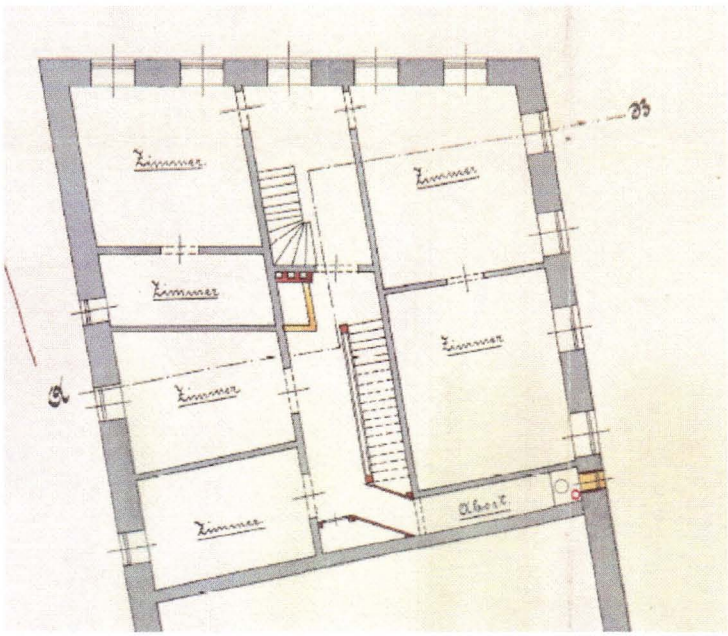


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

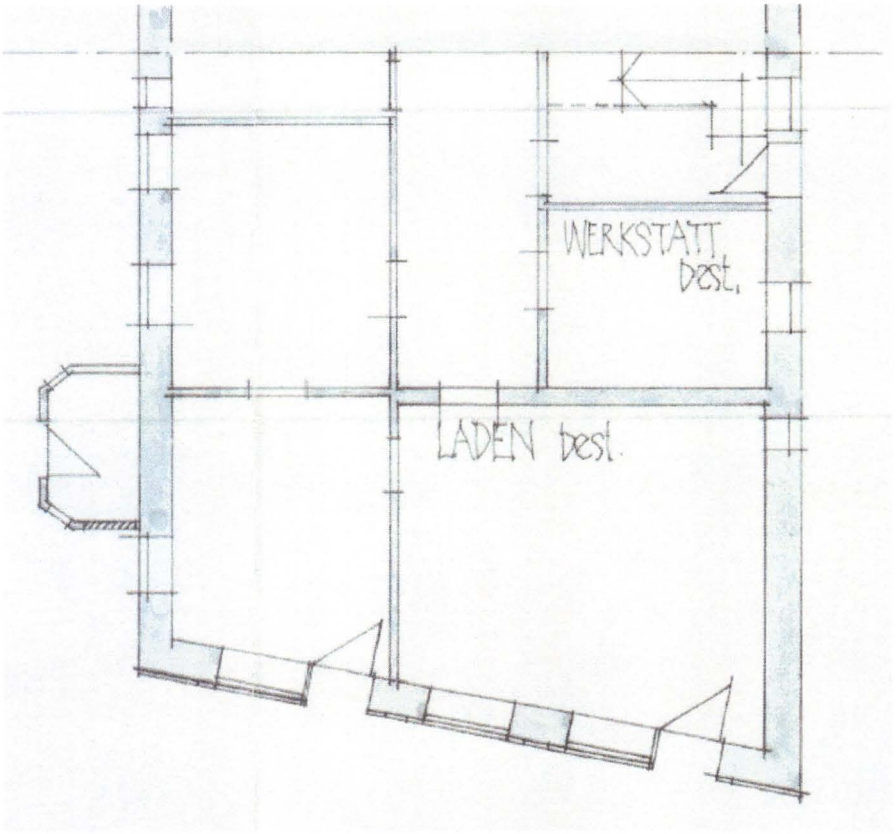
Grundrisse / Schnitte (unmaßstäblich)



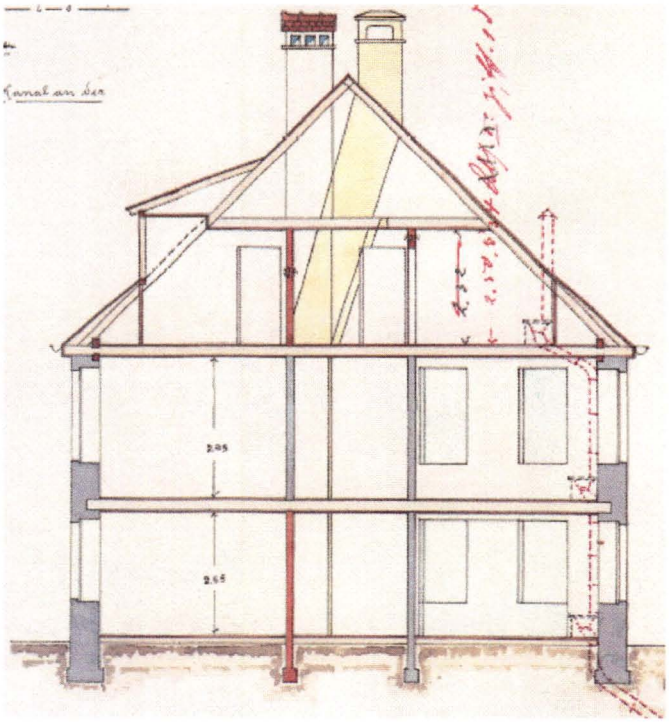
Grundriss Erdgeschoss (Ausschnitt Plan 1902, Grundrisseinteilung vor Ort abweichend, u.a. Treppen abweichend angeordnet)



Grundriss Obergeschoss (Ausschnitt Plan 1902, Grundrisseinteilung vor Ort abweichend, u.a. Treppen abweichend angeordnet)



Grundriss Erdgeschoss (Ausschnitt Eingabeplan Fassadenänderung 1980, Grundrisseinteilung vor Ort abweichend, Erker nicht mehr vorhanden)



Gebäudeschnitt (Ausschnitt Plan 1902)