



## 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 (12)

01. JULI 2024

Scheck  Euro \_\_\_\_\_  
Anl.  GKM \_\_\_\_\_

Amtsgericht Landshut  
GZ 3 K 68/23

## WERTGUTACHTEN

Nr. I 4044/24

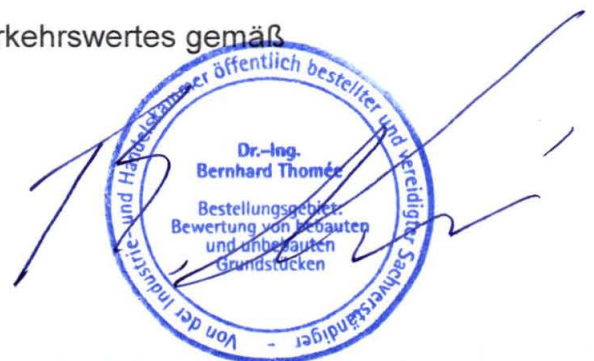
**Objekt:** Grundstück bestehend aus Flst. 934/1, bebaut mit Wohnhaus, PKW-Garage und Nebengebäude sowie Flst. 934 und Flst. 934/4, Gemarkung Nandlstadt,

Baumgartener Straße 7  
85405 Nandlstadt

**Auftrag:** Ermittlung des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB

**Wertermittlungsstichtag:** 11.01.2024

**Datum:** 28.06.2024

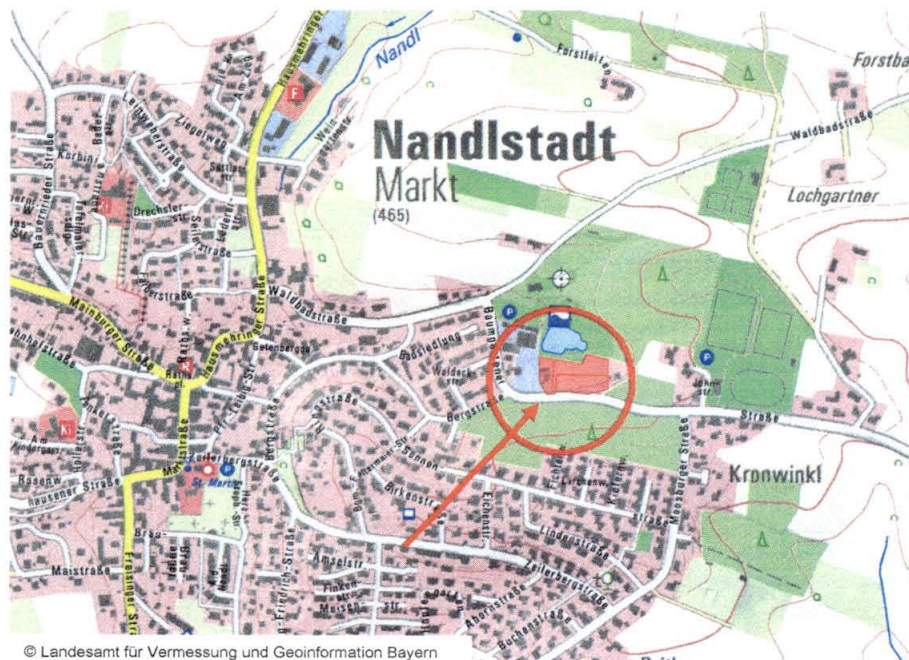


**Verkehrswert:**  
(im miet- und lastenfreien Zustand)

€ 620.000,-

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.

**Grundstück bestehend aus Flst. 934/1,  
bebaut mit Wohnhaus, PKW-Garage und Nebengebäude  
sowie Flst. 934 und Flst. 934/4, Gemarkung Nandlstadt,  
Baumgartener Straße 7, 85405 Nandlstadt**



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

## Inhaltsverzeichnis

|   |   |    |
|---|---|----|
| 1 | Allgemeines.....                                    | 3  |
| 2 | Grundstück.....                                     | 6  |
| 3 | Objektbeschreibung .....                            | 19 |
| 4 | Bewertungsgrundlagen .....                          | 33 |
| 5 | Bodenwert.....                                      | 37 |
| 6 | Sachwert .....                                      | 46 |
| 7 | Ertragswert.....                                    | 53 |
| 8 | Verkehrswert.....                                   | 54 |
| 9 | Werteinfluss durch Belastungen in Abteilung II..... | 58 |

**Anlagen:**

- Berechnungen
- Lageplan
- Grundrisse, Schnitte

Dieses Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen gefertigt  
und enthält 60 Seiten und 6 Anlagenseiten

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Landshut  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen  
Maximilianstraße 22  
84028 Landshut

gemäß Beschluss vom: 15.09.2023

**Geschäftszeichen: 3 K 68/23**

### **1.2 Auftrag**

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des mit einem Wohnhaus, einer PKW-Garage und Nebengebäuden bebauten Grundstücks, **Flste. 934, 934/1 und 934/4**, Gemarkung Nandlstadt, Amtsgericht Freising

Baumgartener Straße 7  
85405 Nandlstadt

**im miet- und lastenfreien Zustand  
zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 11.01.2024.**

### **1.3 Zweck der Begutachtung**

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

### **1.4 Objekt**

Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich um ein, aus drei Flurstücken bestehendes Grundstück mit einer Gesamtgröße von 6.296 m<sup>2</sup>. Im westlichen Bereich des Grundstücks befinden sich ein teilunterkellertes Wohnhaus mit Keller, Erdgeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss. In dem Gebäude befinden sich zwei Wohneinheiten. Des Weiteren befinden sich in diesem Grundstücksbereich eine PKW-Einzelgarage, ein Holzschuppen

und ein Carport. Angabegemäß wurde das Grundstück früher als Gärtnerei genutzt. Im Bereich des Flurstücks Nr. 934 befinden sich aus dieser Zeit noch zwei Gewächshäuser.

### **1.5 Besichtigungstag**

Die Ortsbesichtigung fand am 11.01.2024 statt. Folgende Personen haben an der Ortsbesichtigung teilgenommen:

- Herr ■■■ (Antragsteller)
- Frau ■■■ (Antragsgegnerin)
- Herr Rechtsanwalt ■■■ (Prozessbevollmächtigter der Antragsgegnerin)  
(Namen aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen)
- Herr Dr. Thomée, Sachverständigenbüro Bader & Thomee

Das Objekt konnte ungehindert von innen und außen besichtigt werden.

### **1.6 Unterlagen und Auskünfte**

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

- Amtlicher Lageplan
- Auszug Liegenschaftskataster
- Grundbuchauszug vom 18.07.2023
- Vertrag über die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit URNr. 2792, Notar Dr. Schadl vom 25.10.1983 und 05.02.1985
- Nachtrag URNr. 317, Notar Dr. Schadl vom 05.02.1985
- Tekturplan „Kleinhaus für A. F.“ mit Grundriss, Schnitt und Ansicht vom September 1946
- Unterlagen Bauakten u.a. aus den Jahren 1946 und 1958
- Planauszüge „Neubau Garage“ aus dem Jahr 1967
- Energieausweis für Wohngebäude

- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses
- Auskünfte Markt Nandlstadt

### **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)
- 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    | Nandlstadt |      | 2463  | 934    | 2458 m <sup>2</sup> |
|             |            |      |       | 934/1  | 1223 m <sup>2</sup> |
|             |            |      |       | 934/4  | 2615 m <sup>2</sup> |

- lfd. Nr. 1: Flst. 934 Nähe Baumgartener Straße, Landwirtschaftsfläche  
Flst. 934/1 Baumgartener Straße 7, Gebäude- und Freifläche  
Flst. 934/4 Nähe Baumgartener Straße, Landwirtschaftsfläche

#### Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen

#### Abteilung II

- lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für Marktgemeinde Nandlstadt;
- lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Bauunterlassungsverpflichtung) für den jeweiligen Eigentümer von Flst.934/8;
- lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bauunterlassungsverpflichtung) für den Freistaat Bayern;
- lfd. Nr. 4: gelöscht
- lfd. Nr. 5: gelöscht
- lfd. Nr. 6: Aufassungsvormerkung für XXX GmbH;
- lfd. Nr.7: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landshut AZ: 3 K 68/23);

---

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

Stellungnahme zu den Eintragungen:

Die Belastung Lfd. Nr. 1 sichert eine Kanalleitung, die in Ostwestrichtung über das Grundstück verläuft. Die Belastung hat einen Einfluss auf den Verkehrswert. Die Belastung wird jedoch auftragsgemäß nicht bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt. Nachrichtlich wird der Werteeinfluss der Belastung in Abschnitt 9 gesondert ermittelt und ausgewiesen.

Entsprechend der vorliegenden Grundlagenurkunde sichern die Belastungen lfd. Nrn. 2 und 3 die Abstandsfläche des auf dem östlichen Nachbargrundstück Flst. 934/8 errichteten Wohnhauses. Die betroffene Fläche befindet sich jedoch auf dem nördlich des Wohnhauses gelegenen Grundstück Flst. 934/9, das nachträglich abgetrennt wurde. Die zu bewertende Fläche ist somit von den Belastungen nicht mehr betroffen.

**Abteilung III**

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

**2.2 Geometrie und Beschaffenheit**

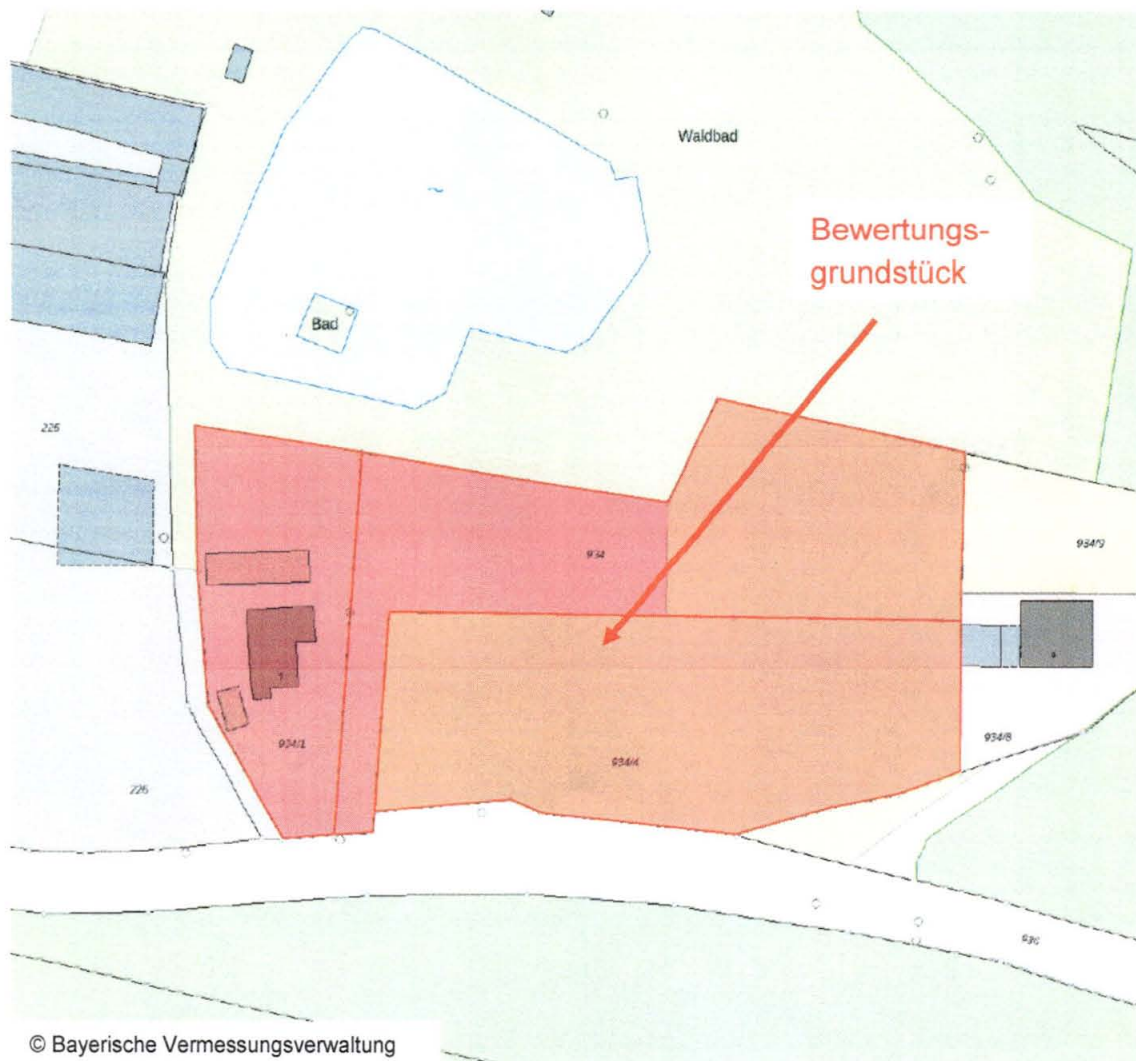
Das aus drei Flurstücken bestehende Gesamtgrundstück hat eine unregelmäßige, grob L-förmige Grundfläche. Die Grundstücksbreite in Ostwestrichtung beträgt maximal ca. 117 m. Die Grundstückstiefe in Nordsüdrichtung variiert zwischen ca. 48 m und ca. 66 m. Das in Richtung Norden um insgesamt ca. 9,5 m abfallende Hanggrundstück grenzt im Süden an die Baumgartener Straße, im Osten an ein bebautes und ein unbebautes Grundstück, im Norden an die Waldbad-Freizeitanlage von Nandlstadt und im Westen an einen Wegestreifen und ein daran anschließendes gewerblich genutztes Grundstück (Zimmerei / Sägewerk). Das Grundstück ist im westlichen Bereich mit einem Wohnhaus,



einer PKW-Einzelgarage, einem Holzschuppen und einem Carport bebaut. Die restliche Grundstücksfläche ist, abgesehen von Gewächshäusern der ehemaligen Gärtnerei, unbebaut.

Die Qualität des Bodens nach dem Bodenschätzungsgesetz ist wie folgt einzustufen (*Quelle: Bayern Atlas plus*):

|                | Kulturart | Klasse  | Wertezahl |
|----------------|-----------|---------|-----------|
| Gesamte Fläche | Grünland  | L II b3 | 42/34     |



Eine Teilfläche des Grundstücks ist als „wassersensibler Bereich“ gekennzeichnet. Gemäß Bayerisches Landesamt für Umwelt werden wassersensible Bereiche wie folgt beschrieben:

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



#### **Bayernatlas – Wassersensibler Bereich**

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.

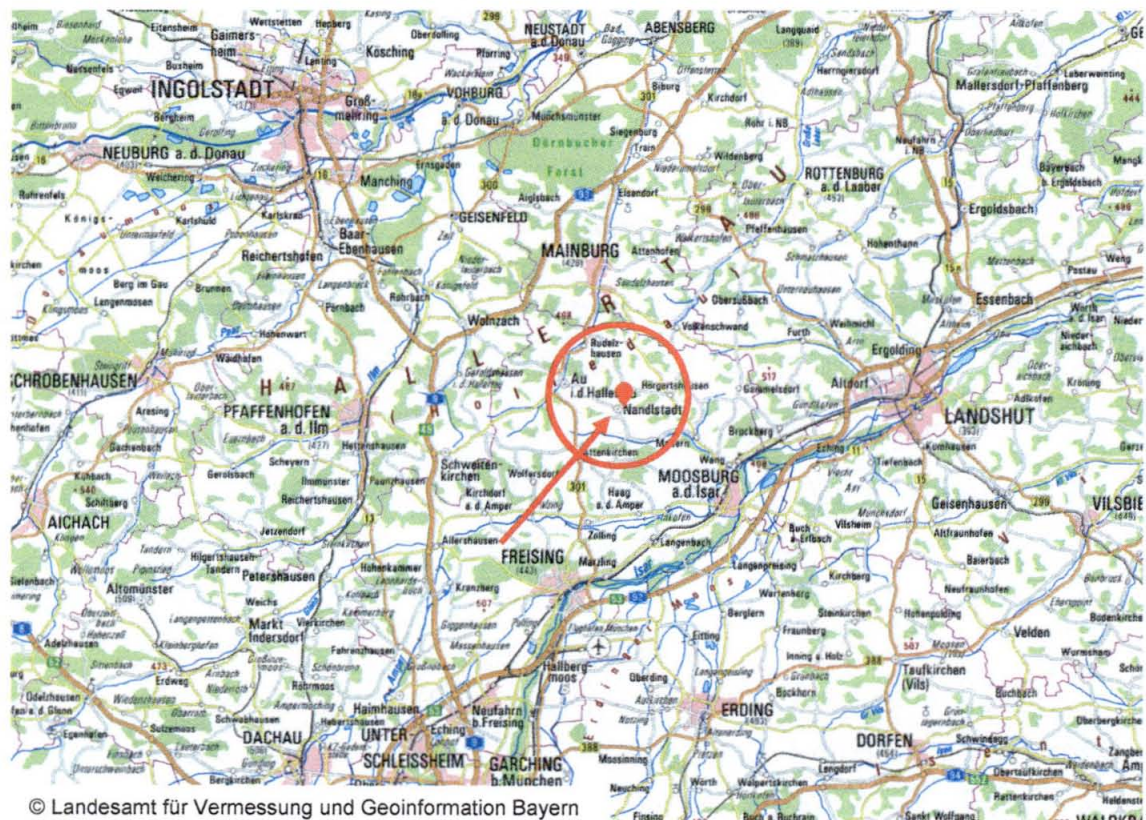
Aufgrund der Hanglage ist bei einer Neubebauung gegebenenfalls mit erschwerenden Gründungsverhältnissen zu rechnen. Des Weiteren ist mit Schichten-

und Hangwasser sowie mit erschwerten Entwässerungsbedingungen zu rechnen.

Belastungen durch Altlasten sind nicht bekannt, können jedoch nicht ganz ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Bewertung wird von einem altlastenunbedenklichen Zustand des Grund und Bodens und der baulichen Anlage ausgegangen. Sollten sich im Rahmen von gesonderten Altlastenuntersuchungen Belastungen herausstellen, wäre der Verkehrswert gegebenenfalls anzupassen.

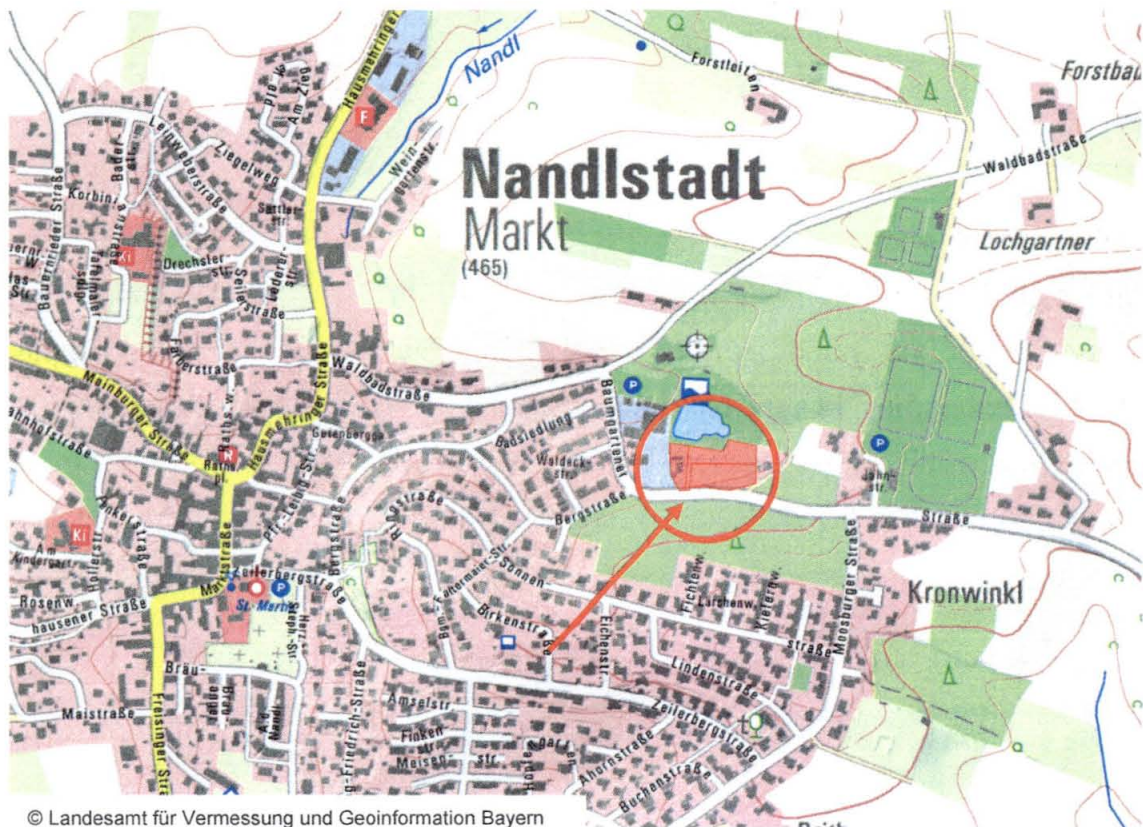
### 2.3 Lage

Der Markt Nandlstadt mit ca. 5.587 Einwohnern (Stand 12.2022) liegt im nördlichen Bereich des oberbayrischen Landkreises Freising, ca. 47 km nordöstlich der Landeshauptstadt München, ca. 25 km westlich von Landshut und ca. 15 km nordöstlich von Freising (Entfernungsangaben Luftlinie).



Der Markt befindet sich im südlichen Bereich der Hallertau, dem mit einer Fläche von ca. 2.400 km<sup>2</sup> größten zusammenhängenden Hopfenanbaugebiet

der Welt. Nandlstadt verfügt über für Gemeinden dieser Größe übliche Infrastruktureinrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und eingeschränkt für den erweiterten Bedarf, Kindergärten und Kindertageseinrichtungen, eine Grund- und Mittelschule sind im Ort vorhanden. Weiterführende Schulen (Realschule, Gymnasium) sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten sind u.a. in Au in der Hallertau (Realschule), Freising, Wolnzach, Mainburg und Moosburg vorhanden.



Das Bewertungsobjekt liegt am nordöstlichen Ortsrandbereich von Nandlstadt, ca. 650 m östlich des Rathauses und ca. 250 m westlich des Sportplatzes von Nandlstadt (Entfernungsangabe Luftlinie). Das Grundstück befindet sich unmittelbar südlich des Waldbades von Nandlstadt, das u.a. über eine ca. 3.000 m<sup>2</sup> Wasserfläche, Liegewiesen und einen Biergarten verfügt. Hierdurch ist das Objekt zeitweise deutlichen Lärmimmissionen ausgesetzt.

Das Gebiet um das Objekt wird eingegrenzt durch die Waldbadstraße im Norden, die Baumgartener Straße im Westen und Süden sowie Wald- und

Sportplatzflächen mit vereinzelter Bebauung im Osten. Die südlich des Grundstücks verlaufende Baumgartener Straße ist generell eine schwach bis mäßig befahrene Ortsstraße, die auch der Erschließung des Waldbades und der Sportplätze dient. Bei Sportveranstaltungen und Badebetrieb ist hierdurch mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

### **Umgebungsbebauung**

Die Umgebungsbebauung im Ortsrandbereich ist inhomogen. Westlich des Grundstücks befinden sich gewerblich genutzte Flächen einer Zimmerei und eines Sägewerks. Unmittelbar nördlich des Grundstücks befinden sich die Flächen des Waldbades. Östlich des Grundstücks befinden sich vereinzelt Wohnbebauung, Wald- und Grünflächen und Sportplatzflächen. Südlich der Baumgartener Straße schließen Waldflächen an.

### **Öffentliche Verkehrsmittel**

Der Markt Nandlstadt ist durch Buslinien, die über Freising auch Anschluss zum Münchner S-Bahn-Netz bieten, öffentlich angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich u.a. im Bereich des Sportplatzes und ist fußläufig gut erreichbar. S-Bahnverbindungen des öffentlichen Nahverkehrsnetzes von München bestehen in Freising (Entfernung Luftlinie ca. 16,5 km).

### **Individualverkehr**

Das Bewertungsobjekt ist über die Baumgartener Straße, weitere Ortsstraßen und Hauptverkehrsstraßen gut an die angrenzenden Gemeinden und Städte angebunden. Der Autobahnanschluss zur BAB A 9 Anschlussstelle "Pfaffenhofen" ist nach ca. 20 km Fahrt zu erreichen.

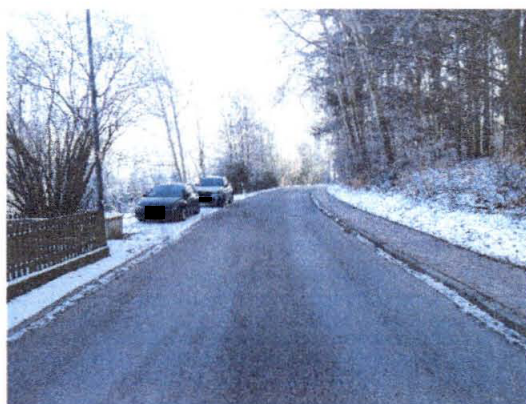
### **Beurteilung**

Nandlstadt gilt generell als durchschnittliche, jedoch etwas abgelegene und ländliche Wohnlage im Landkreis Freising. Das Bewertungsobjekt befindet sich in etwas abseitiger Ortsrandlage von Nandlstadt. Die unmittelbare Nähe zum Waldbad und zu den gewerblich genutzten Flächen mindern durch die

gegebenen Lärmimmissionen den Wohnwert. Des Weiteren wirken sich die Nordhanglage und die Beschattung durch die im Süden angrenzenden Waldflächen ungünstig aus. Die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr ist gut und die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr für ländliche Lagen durchschnittlich.



**Baumgartener Straße – Blickrichtung West**



**Baumgartener Straße – Blickrichtung Ost**

## **2.4 Erschließung**

Das Grundstück wird von Süden durch die Baumgartener Straße erschlossen. Die Straße ist endausgebaut, asphaltiert und beleuchtet. Ein Gehweg ist angelegt. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom und Telekommunikation sind vorhanden.

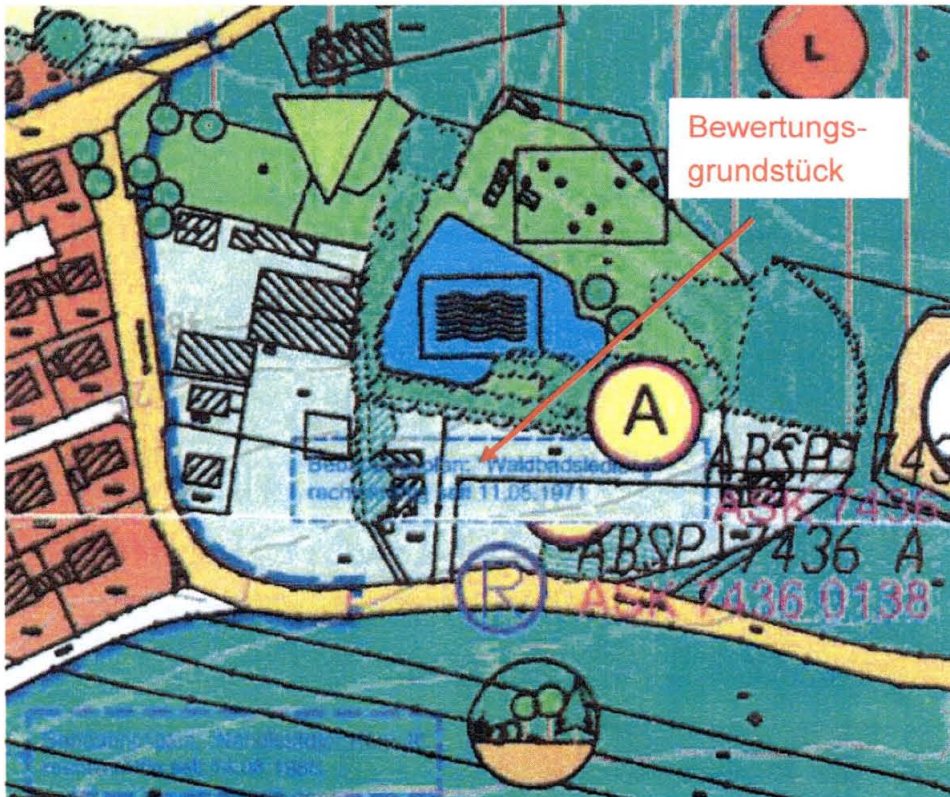
Nach Auskunft der Bauverwaltung des Marktes Nandlstadt sind für das Grundstück derzeit keine Erschließungskostenbeiträge oder sonstige öffentlich-rechtlichen Beiträge zu entrichten. Es wird somit unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. zum Wertermittlungstichtag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

## **2.5 Baurecht**

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen und Auskünften stellt sich die baurechtliche Situation zum Stichtag wie folgt dar:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan des Marktes Nandlstadt als sonstige Grünfläche (Schutzstreifen, Abstandsflächen, Hauswiesen, Garten,

Hangwiesen, Auen und sonstige für das Ortsbild bedeutsame Landschaftsteile) dargestellt. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB. Das Grundstück ist nach Auskunft des Bauamts des Marktes Nandlstadt aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan und der Lage baurechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die Errichtung von Gebäuden, bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie Änderungen der bisherigen Nutzung sind im Außenbereich demnach nur bei wenigen Ausnahmen unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen und Bedingungen zulässig.



**Ausschnitt Flächennutzungsplan**

Das Grundstück ist nur im westlichen Bereich mit einem Wohnhaus, einer PKW-Einzelgarage, einem Holzschuppen und einem Carport bebaut. Die restliche Grundstücksfläche ist, abgesehen von zwei Gewächshäusern der ehemaligen Gärtnerei, unbebaut. Die gesamte Grundstücksfläche ist durch die

vorhandene Bebauung mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,03 baulich sehr gering ausgenutzt.

Gemäß Auskunft beim Ortstermin wurde etwa im Jahr 2000 geplant, unmittelbar östlich des Bestandsgebäudes ein Einfamilienhaus mit einer Doppelgarage neu zu errichten. Das Vorhaben wurde jedoch nicht realisiert. Eine entsprechende Baugenehmigung liegt hierfür zum Stichtag nicht vor.

Nach Auskunft des Bauamts des Marktes Nandlstadt hat sich im Jahr 2022 der Gemeinderat in einer nichtöffentlichen Sitzung mit einem Antrag eines Bauträgers zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das gegenständliche Grundstück beschäftigt. Eine Beschlussfassung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde nicht gefasst. Es sollten im Vorfeld weitere Abstimmungen mit dem Bauträger erfolgen, was jedoch bis jetzt nicht geschehen ist. Angabegemäß war eine mehrheitliche Zustimmung des Gemeinderates zur Aufstellung eines Bebauungsplans nicht sichergestellt.

Des Weiteren wurde vom Bauamt in Bezug auf eine weitere bauliche Nutzung des Grundstücks u.a. folgendes mitgeteilt:

*„Bautechnisch aus der Sicht des Bauamtes, ist die Lage der Grundstücke für eine Bebauung sehr kritisch zu beurteilen. Bezüglich der Vorgaben hinsichtlich Wasserrecht, Immissionsschutz, Ökobilanz, Entwässerung und Erschließung sind Auflagen und technische Baumaßnahmen zu leisten, die eine Erschließungsbaumaßnahme unwirtschaftlich werden lassen. Um zwei Punkte näher betrachten zu können, kommt erschwerend hinzu, dass der Markt Nandlstadt in der Vergangenheit nahezu 1,8 Mio. Euro in die Sanierung des gegenüberliegenden Waldbades gesteckt hat. Immissionsschutzrechtlich muss die Freizeitanlage Waldbad einer Bebauung um vieles höher stehen, um mit der Wohnanlage und deren Bewohnern keinen Ärger durch Lärmbelästigung zu bekommen. Wasserrechtlich gesehen, in Funktion eines Trennsystems ist die Einleitung von auftretenden Hang- Schichten – und Oberflächenwasser aus dem Grundstück und mit späterer Bebauung, in ein Fließgewässer ebenso problematisch wie unwirtschaftlich, da sich das Fließgewässer gegenüber dem Waldbadgrundstück auf der anderen Seite im Norden befindet. Um hier einleiten zu können, müsste das*



*Waldbadgrundstück und die vorhandenen Liegewiesen mit der Leitungsverlegung tiefer durchquert werden. Das Risiko einer Undichtigkeit des Beckenrandes wäre extrem hoch. Eine Versickerung vor Ort ist aufgrund der gut festbindenden Bodenverhältnisse nicht möglich.*

*Verfahrenstechnisch müsste die Fläche nach der Baunutzungsverordnung als Dorf- oder Mischgebiet (MD oder MI) ausgewiesen werden. Dies ist nur in Verbindung mit einem landwirtschaftlichen Betrieb in nächster Nähe möglich. Ein Betrieb ist in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) schwächt unsere Freizeitanlage Waldbad immissionsschutzrechtlich extrem stark ein, bei gerichtlicher Auseinandersetzung mit Bürgern der angrenzenden Wohnbebauung, könnte der Betrieb der Anlage mit extremen Auflagen stark eingeschränkt werden, weshalb sich der Markt Nandlstadt einer nochmaligen Antragstellung zur Aufstellung und Durchführung eines Bauleitverfahrens sehr zurückhaltend verhalten und äußern wird. Erschwerend kommt noch dazu, dass auch durch Erfahrungen in einem Bauleitverfahren in letzter Zeit mit einigen Gutachten und deren Ersteller so etwas abzulehnen ist.“*

Entsprechend den vorliegenden Auskünften ist somit eine weitere bauliche Nutzung des Grundstücks zum Stichtag nicht sichergestellt. Der Wertermittlung wird die derzeit auf dem Grundstück realisierte bauliche Nutzung zugrunde gelegt. Eine Bauerwartung aufgrund konkreter Tatsachen ist nicht mit hinreichender Sicherheit gegeben. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine rechtsverbindliche Klärung des Baurechts, die nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag erfolgen kann, aufgrund der im vorliegenden Fall komplizierten baurechtlichen Situation **gegebenenfalls eine von der getroffenen Annahme deutlich abweichende bauliche Nutzung des Grundstücks ergeben kann. Aufgrund des gegebenen Wertsteigerungspotentials ist in diesem Fall die Wertermittlung zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.**

Von den Eigentümern konnten keine Unterlagen zu erteilten Baugenehmigungen für die Bestandsbebauung vorgelegt werden. In der Bauakte der Gemeinde liegen lediglich Baugenehmigungsunterlagen zum Neubau einer

Garage aus dem Jahr 1967 vor. Im Staatsarchiv konnten Genehmigungsunterlagen für den südlichen Teil des Wohngebäudes aus dem Jahr 1946 recherchiert werden. Für den angabegemäß etwa Mitte der 1960er Jahre errichteten Anbau des Wohngebäudes (nördlicher Gebäudeteil) und die weiteren baulichen Anlagen konnten jedoch keine Genehmigungsunterlagen recherchiert werden. Die baurechtliche Genehmigung dieser Gebäudeteile ist somit nicht sichergestellt.

Entsprechend den Auskünften des Bauamts der Gemeinde Nandlstadt ist jedoch davon auszugehen, dass für den Gebäudebestand Bestandsschutz besteht. Im Rahmen der Wertermittlung wird somit ohne weitere Prüfung unterstellt, dass die vorhandene Bebauung und die Nutzung genehmigt sind. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Abweichungen von dieser Annahme einen erheblichen Werteeinfluss haben können.

Nach Auskunft des Bauamts der Gemeinde Nandlstadt sind derzeit keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

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 Nichtvoll-

geschossen) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

## **2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten**

### **Nutzung / Mietvertrag**

Das Wohngebäude wurde von den Eigentümern horizontal in zwei nicht abgeschlossene Wohneinheiten aufgeteilt. Die beiden Wohneinheiten werden angabegemäß jeweils von einem Eigentümer bewohnt und sind nicht vermietet.

### **Denkmalschutz**

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

### **3 Objektbeschreibung**

#### **3.1 Allgemeine Hinweise**

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

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

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

## 3.2 Wohngebäude



Nordseite des Gebäudes



Ostseite des Gebäudes

### Konzept

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein freistehendes teilunterkellertes Wohnhaus mit Keller, Erdgeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss. Das ursprünglich als Einfamilienhaus errichtete Gebäude wird derzeit als Zweifamilienhaus mit einer Wohneinheit im Erdgeschoss und einer Wohneinheit im Dachgeschoss genutzt. Die Wohneinheiten sind jedoch nicht abgeschlossen. Das Bestandsgebäude wurde auf der Nordseite nachträglich durch einen Anbau erweitert. Das Gebäude hat eine einfache und zweckmäßige Architektur mit einem Satteldach mit Zwerchgiebel, Einzelfenstern und einer Putzfassade.

Baujahr: ursprüngliches Baujahr ca. 1946

Anbau Nordseite angabegemäß ca. Mitte 1960er Jahre

### Konstruktion

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

### Gebäudeabmessungen

Das Gebäude hat, ohne Berücksichtigung des Windfangs, eine L-förmige Grundfläche. Die Gebäudebreite in Ostwestrichtung variiert zwischen ca. 7,0 m

und ca. 10,0 m. Die Gebäudetiefe in Nordsüdrichtung beträgt maximal ca. 12,25 m.

### **Raumeinteilung**

In dem ursprünglich als Einfamilienhaus errichteten Gebäude befinden sich eine Wohneinheit im Erdgeschoss und eine Wohneinheit im Dachgeschoss. Die Wohneinheiten sind jedoch nicht abgeschlossen. Der Hauseingang befindet sich auf der Südseite des Gebäudes. Die Wohnung im Dachgeschoss ist über eine innen liegende Treppe zu erreichen. Das Bestandsgebäude (südlicher Teil) ist geringfügig unterkellert. Der Anbau (nördlicher Teil) ist vollständig unterkellert. Der Keller des Anbaus ist nur über eine Kelleraußentreppe zu erreichen.

### **Keller**

Das Bestandsgebäude ist nur geringfügig unterkellert. Der vom Erdgeschoss über eine Treppe zu erreichende Kellerraum weist Grundrissabmessungen von rd. 2 m x 3 m auf und verfügt über eine eingeschränkte Höhe von ca. 1,5 m. Im Keller des Anbaus, der nur über eine Außentreppe zu erreichen ist, befinden sich ein Kellerraum sowie ein Heizungs- und Tankraum. Die Räume verfügen über eine eingeschränkte Höhe von ca. 1,9 m.

### **Erdgeschoss**

Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich ein Windfang mit Hauseingang, ein Flur mit Treppenläufen, ein Bad, eine Diele mit Kachelofen, eine Küche und zwei Zimmer (Anbau). Der Flur und ein Zimmer sind nach Westen, ein Zimmer, die Diele und die Küche sind nach Osten orientiert. Das Bad ist nicht direkt mit den übrigen Räumen verbunden und nur über den derzeit gemeinschaftlich genutzten Flur zu erreichen.

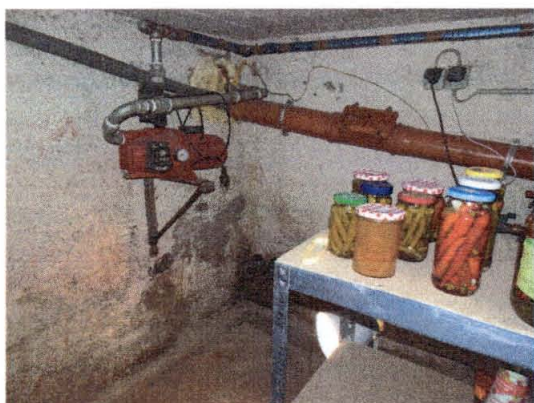
### **Dachgeschoss**

Im Dachgeschoss des Gebäudes befinden sich ein Vorplatz mit Treppenlauf, ein Bad mit Abstellbereich, eine Küche und ein Wohn-/ und Schlafzimmer. Das Wohn-/ und Schlafzimmer befindet sich im nördlichen Gebäudebereich und verfügt über einen nach Osten orientierten Zwerchgiebel. Das Bad ist nach

Süden orientiert. Die Belichtung und Belüftung der Räume erfolgt über giebelseitige Fenster und Dachflächenfenster. Die Raumhöhen sind durch Dachschrägen eingeschränkt. Speziell die Treppe und der Eingangsbereich sind von den Platzverhältnissen stark eingeschränkt.

### **Beurteilung**

Das Bewertungsobjekt weist generell eine einfache, in Teilbereichen etwas ungünstige und kleingliedrige Raumeinteilung auf. Die Belichtung ist aufgrund geringer Fensterflächen teilweise eingeschränkt. Insgesamt ist die Raumeinteilung als nicht mehr zeitgemäß einzustufen.



**Kellerraum Bestandsgebäude**



**Kellerraum Anbau**



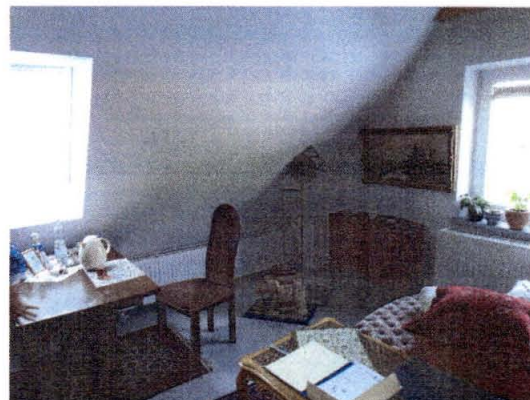
**Flur mit Treppe zum DG**



**Küche EG**



**Zimmer EG**



**Zimmer DG**



**Küche DG**



**Vorraum DG mit Treppenlauf**

### **Wohnfläche**

Für das Gebäude liegen keine vollständigen Planunterlagen und keine Flächenberechnungen vor. Die Wohnfläche 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 Wohnfläche           | BGF    | Ausbaufaktor | m <sup>2</sup> |       |
|------------------------------------|--------|--------------|----------------|-------|
| Erdgeschoss                        | 101,50 | 0,77         | 78,16          |       |
| Dachgeschoss                       | 101,50 | 0,77         | 0,60           | 46,89 |
| Wohnfläche überschlägig            |        |              | 125,05         |       |
| <b>Wohnfläche überschlägig rd.</b> |        |              | <b>125,00</b>  |       |

## Baubeschreibung

### *Rohbau / Fassade:*

|             |  |
|-------------|--|
| Gründung:   | Streifenfundamente   |
| Außenwände: | Mauerwerk, Keller teilweise Beton  |
| Fassade:    | Putzflächen gestrichen   |
| Decken:     | Massivdecke über Keller, Holzbalkendecke über EG   |
| Dach:       | Satteldach, Dachstuhl in Holzkonstruktion, Eindeckung mit Betonpfannen, Spenglerarbeiten in Titanzinkblech                       |
| Treppen:    | Keller Bestand: Betontreppe<br>Keller Anbau: Außentreppe aus Beton<br>EG / DG: Holzwangentreppe ohne Geländer (steil und schmal) |
| Fenster:    | Kunststofffenster mit Isolierverglasung<br>Flur EG Glasbausteine   |
| Balkon:     | nicht vorhanden  |

### *Innenausbau:*

|                |   |
|----------------|---|
| Innenwände:    | Mauerwerk   |
| Wandflächen:   | Putzflächen gestrichen, Sanitärräume Fliesen, Küche EG Fliesenspiegel                                     |
| Deckenflächen: | Putz- bzw. Trockenbauflächen gestrichen, teilweise Paneele oder Styroporplatten, DG teilweise Sichtbalken |

|               |   |
|---------------|---|
| Fußböden:     | Keller: Beton- und Fliesenböden<br>EG / DG: Fliesen-, Laminat-, PVC- und Teppichböden   |
| Türen:        | Hauseingang: Holztüre mit Glasausschnitt<br>Wohnungen / Zimmer: Holzfüllungstüren beschichtet   |
| Sanitärräume: | Bad EG:<br>Badewanne, Waschbecken und Hänge-WC, Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest, mittlerer Standard, ca. 2009 modernisiert<br>Bad DG:<br>Dusche, Waschbecken und Hänge-WC, PVC-Boden, mittlerer Standard, ca. 2009 modernisiert |

***Haustechnik / Bauteile / Einbauten / Betriebseinrichtungen:***

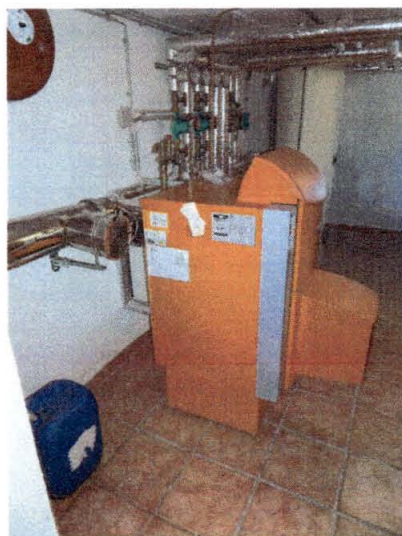
|                 |  |
|-----------------|--|
| Heizung:        | Zentralheizung ölbefeuert (Baujahr ca. 2009), Kompaktheizkörper, Kellertank aus Kunststoff, Warmwasser über Zentralheizung   |
| Elektro:        | Der Funktion des Gebäudes entsprechend durchschnittlich ausgelegt, Verteilung mit Automatensicherungen und FI-Schutzschalter |
| Bes. Bauteile:  | Kelleraußentreppe  |
| Bes. Einbauten: | Einbauküchen (nicht bewertet), Holzofen EG   |



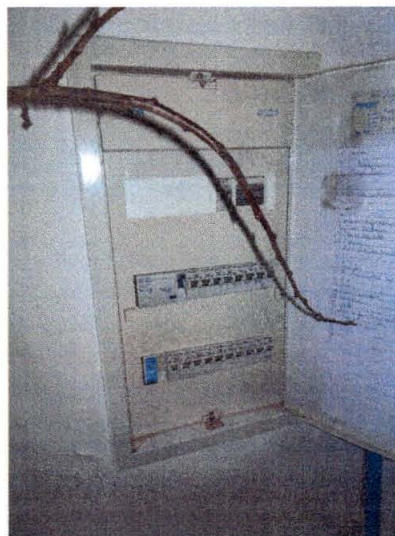
**Bad EG**



**Bad DG**



**Heizungsanlage**



**Elektroverteilung**

### **Durchgeführte Arbeiten**

Gemäß Angabe beim Ortstermin wurden, abgesehen von üblichen Schönheitsreparaturen und Instandhaltungsarbeiten, folgende wesentliche Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- ca. 2007: Erneuerung Dach
- ca. 2009/2010: Dämmung Dachflächen  
Erneuerung Heizungsanlage  
Erneuerung Fenster  
Modernisierung Bäder

Sanierungsmaßnahmen Sanitär- und Elektroleitungen  
Renovierungsmaßnahmen Wohneinheiten (z.B.  
Malerarbeiten, Bodenbeläge, etc.)

### **Mängel / Schäden**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, folgende Mängel- und Schäden festgestellt bzw. mitgeteilt:

- partielle Schäden im Bereich der Fassade (Farb- und Putzabplatzungen, Risse)
- Feuchtigkeitsschäden Keller Bestand
- partielle Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich der Kellerwände des Anbaus
- Feuchtigkeitsschäden mit Putz- und Farbabplatzungen im Eingangsbereich (Windfang)
- altersbedingte Abnutzungen (z.B. Malerarbeiten erforderlich)



**Feuchtigkeitsschäden Eingangsbereich**



**Schäden Fassade**

### **Ausstattung / Bauzustand**

Das Gebäude weist einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard auf. Die Ausstattung wurde teilweise durch die in den Jahren 2007 bis 2010 durchgeführten Maßnahmen verändert und weitgehend an die Anforderungen dieser Zeit angeglichen. Trotz der durchgeführten Maßnahmen, führt die alte

Bausubstanz u.a. zu einem schlechten Schallschutz, Feuchtigkeitsproblemen und erhöhten Energieverlusten.

Das Gebäude ist generell in einem durchschnittlich gut unterhaltenen Zustand. In Teilbereichen bestehen altersbedingte Abnutzungen und darüber hinausgehende Mängel und Schäden (siehe Auflistung oben). Das Gebäude weist einen geringen Instandhaltungsrückstau im Bereich der oben aufgeführten Mängel und Schäden 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 energetische Qualität der Gebäudehülle wurde durch die in den Jahren 2007 bis 2010 durchgeführten Maßnahmen, wie u.a. die Dämmung der Dachflächen und die Erneuerung der Fenster gegenüber dem ursprünglichen Zustand, verbessert. Dennoch liegen diese Maßnahmen zeitlich bereits weiter zurück und erfüllen nicht mehr die heutigen Anforderungen an energetische Sanierungen. Des Weiteren führen u.a. die aus dem Baujahr stammenden Außenwände, die Glasbausteine und die ungedämmte Kellerdecke bzw. der nicht gedämmte Keller zu erhöhten Energieverlusten.

Die Anforderungen an die energetische Qualität von Neubauten sind in den letzten Jahren stark gestiegen und werden von diesem Bestandsgebäude bei weitem nicht erfüllt. Es liegt ein im Jahr 2022 ausgestellter Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vor, der auf Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt wurde. Der Endenergiebedarf beträgt demnach 124,8 kWh/(m<sup>2</sup>a).

### **3.3 PKW-Garage**



**Südostseite der Garage**

#### **Beschreibung**

Südwestlich des Wohngebäudes befindet sich eine nicht unterkellerte PKW-Einzelgarage. Die Garage wird von Südosten über ein Kipptor mit Blechfüllung erschlossen. Die Garage ist in Massivbauweise mit einem Betonboden, Mauerwerkswänden und einem Pultdach mit Trapezblechdeckung erstellt.

Baujahr: ca. 1968

#### **Mängel / Schäden**

- aufsteigende Feuchtigkeit
- altersbedingte Abnutzungen

#### **Bauzustand**

Das Gebäude ist in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Zustand.

### 3.4 Carport



Carport

#### Beschreibung

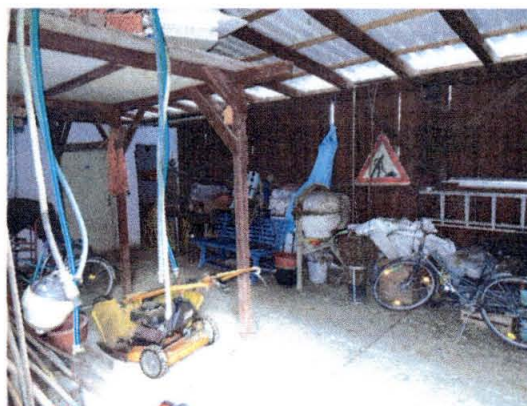
Etwa 20 m südöstlich des Wohngebäudes befindet sich ein offener Carport mit zwei PKW-Stellplätzen. Bei dem Carport handelt es sich um eine Holzkonstruktion mit einem Pultdach mit Trapezblecheindeckung.

Baujahr:       angabegemäß ca. 2010

### 3.5 Holzschuppen



Holzschuppen



Innenansicht Holzschuppen

#### Beschreibung

Nördlich des Wohngebäudes befindet sich ein eingeschossiger Holzschuppen. Bei dem Schuppen handelt es sich um eine Holzkonstruktion mit einem

Pultdach mit Trapezblecheindeckung. Im westlichen Bereich des Schuppens befindet sich ein Einbau in Massivbauweise.

Baujahr:      angabegemäß ca. 1980er Jahre

### **3.6 Gewächshäuser**



**Gewächshäuser**



**Innenansicht Gewächshaus**

### **Beschreibung**

Etwa 25 m nordöstlich des Wohngebäudes befinden sich Gewächshäuser. Die Gewächshäuser stammen aus der Zeit der ehemaligen Gärtnerei. Bei den Gebäuden handelt es sich um verglaste Metallkonstruktionen.

Baujahr:      nicht bekannt



### 3.7 Außenanlagen



Grundstück – Blickrichtung Ost



Grundstück – Blickrichtung West

#### Beschreibung

Die Freiflächen um das Wohngebäude bestehen aus Grünflächen mit Büschen und Bäumen und angelegten Wege- und Terrassenflächen. Im nordwestlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Teich. Im östlichen Grundstücksbereich befinden sich Grünflächen mit Büschen und Bäumen sowie die Gewächshäuser der ehemaligen Gärtnerei. Das Grundstück ist mit Maschendraht- und Holzzäunen eingefriedet. An der Nordgrenze zum Freibad hin befindet sich ein Doppelstabmattenzaun. In Teilbereichen sind Hangabfangungen vorhanden.

#### Bauzustand

Die Außenanlagen sind, soweit bei der Witterung beim Ortstermin erkennbar, in einem durchschnittlich gepflegtem Zustand.

## **4 Bewertungsgrundlagen**

### **4.1 Grundlagen der Wertermittlung**

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

Das hier zu bewertende Objekt ist ein als Einfamilienwohnhaus genehmigtes Wohngebäude, das von den beiden Eigentümern horizontal in zwei nicht abgeschlossene Wohneinheiten getrennt wurde. Der Wert des Objekts liegt für einen potentiellen Käufer in erster Linie in der Eigennutzung. Nach den vorliegenden Gegebenheiten handelt es sich somit um ein Sachwertobjekt bei dem der Verkehrswert vom Sachwert bestimmt wird. Ein das eingesetzte Kapital ausreichend verzinsender Ertrag ist nicht zu erwarten. Ein Ertragswert wird deshalb nicht vorgetragen. Die Ermittlung der Bodenwerte erfolgt im Vergleichswertverfahren.

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**

Nandlstadt gilt generell als durchschnittliche, jedoch etwas abgelegene und ländliche Wohnlage im Landkreis Freising. Das Bewertungsobjekt befindet sich in etwas abseitiger Ortsrandlage von Nandlstadt. Die unmittelbare Nähe zum Waldbad und zu den gewerblich genutzten Flächen mindern durch die gegebenen Lärmimmissionen den Wohnwert. Des Weiteren wirken sich die Nordhanglage und die Beschattung durch die im Süden angrenzenden Waldflächen ungünstig aus. Die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr ist gut und die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr für ländliche Lagen durchschnittlich.

Das Wohngebäude weist generell eine einfache, in Teilbereichen etwas ungünstige und kleingliedrige Raumeinteilung auf. Die Belichtung ist aufgrund geringer Fensterflächen teilweise eingeschränkt. Insgesamt ist die Raumeinteilung als nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

Das Wohngebäude weist einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard auf. Die Ausstattung wurde teilweise durch die in den Jahren 2007 bis 2010 durchgeführten Maßnahmen verändert und weitgehend an die Anforderungen dieser Zeit angeglichen. Trotz der durchgeführten Maßnahmen, führt die alte Bausubstanz u.a. zu einem schlechten Schallschutz, Feuchtigkeitsproblemen und erhöhten Energieverlusten. Das Gebäude ist generell in einem durchschnittlich gut unterhaltenen Zustand. In Teilbereichen bestehen altersbedingte Abnutzungen und darüber hinausgehende Mängel und Schäden (siehe Abschnitt 3.2). Das Gebäude weist einen geringen Instandhaltungsrückstau im Bereich der oben aufgeführten Mängel und Schäden auf. Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt.

Entsprechend den vorliegenden Auskünften ist eine weitere bauliche Nutzung des Grundstücks zum Stichtag nicht sichergestellt (siehe Abschnitt 2.5). Der

Wertermittlung wird die derzeit auf dem Grundstück realisierte bauliche Nutzung zugrunde gelegt. Eine Bauerwartung aufgrund konkreter Tatsachen ist nicht mit hinreichender Sicherheit gegeben.

### **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 einer Konsolidierung der Preise bzw. in letzter Zeit 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 u.a. die Lage in der Nähe des Waldbades, die Beschattung und das Baualter den Käuferkreis ein. Die Verkaufschancen des Objekts sind daher bei entsprechender Vermarktungsdauer und adäquater Preisgestaltung nur als unterdurchschnittlich einzustufen. Eine Vermietung des Objekts ist möglich.

### **4.4 Flächenzusammenstellung**

Die Flächenberechnungen wurden anhand der vorliegenden Unterlagen erstellt. Für die Gebäude lagen teilweise keine vollständigen Planunterlagen oder Flächenberechnungen vor. Die Flächenberechnungen wurde 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   | m <sup>2</sup>  |
|-------------------------------------|-----------------|
| Flst. 934                           | 2.458,00        |
| Flst. 934/1                         | 1.223,00        |
| Flst. 934/4                         | 2.615,00        |
| <b>Gesamtfläche des Grundstücks</b> | <b>6.296,00</b> |

**Wohngebäude**

| Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF) | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup>       |
|--|----------------|----------------------|
| <i>Keller</i>                                |                |                      |
| Bestand                                      | 9,36           |                      |
| Anbau  | <u>52,50</u>   |                      |
| Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)        | 61,86          | 61,86                |
| <i>Erdgeschoss</i>                           |                |                      |
| Bestand                                      | 49,00          |                      |
| Anbau  | 52,50          |                      |
| <i>Dachgeschoss</i>                          |                |                      |
| Bestand                                      | 49,00          |                      |
| Anbau  | <u>52,50</u>   |                      |
| Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)         | 203,00         | <u>203,00</u>        |
| Bruttogrundfläche gesamt                     |                | <u>264,86</u>        |
| <b>Bruttogrundfläche gesamt rd.</b>          |                | <b><u>265,00</u></b> |

| Zusammenstellung der Wohnfläche | m <sup>2</sup>       |
|---------------------------------|----------------------|
| grob überschlägige Ermittlung   |                      |
| Wohnfläche EG                   | 78,16                |
| Wohnfläche EG                   | <u>46,89</u>         |
|                                 | 125,05               |
| <b>Wohnfläche gesamt rd.</b>    | <b><u>125,00</u></b> |

**Garage**

| Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF) | m <sup>2</sup>      |
|--|---------------------|
| Erdgeschoss                                  | 21,00               |
| <b>Bruttogrundfläche rd.</b>                 | <b><u>21,00</u></b> |

**Schuppen**

| Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF) | m <sup>2</sup>      |
|--|---------------------|
| Erdgeschoss                                  | 77,50               |
| <b>Bruttogrundfläche rd.</b>                 | <b><u>78,00</u></b> |

## 5 Bodenwert

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

### 5.1 Maß der baulichen Nutzung

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

| <b>Geschossfläche gesamt</b>   | BGF    | Faktor | m <sup>2</sup> |
|--------------------------------|--------|--------|----------------|
| Wohngebäude EG/DG              | 101,50 | 1,67   | 169,51         |
|                                |        |        | 169,51         |
| <b>Geschossfläche (GF) rd.</b> |        |        | <b>170,00</b>  |

| Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ) | m <sup>2</sup> |
|--|----------------|
| Geschossfläche   | 169,51         |
| Fläche Gesamtgrundstück                                  | 6.296,00       |
|  | 0,03           |
| <b>wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) rd.</b>      | <b>0,03</b>    |

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

### 5.2 Aufteilung der Grundstücksfläche

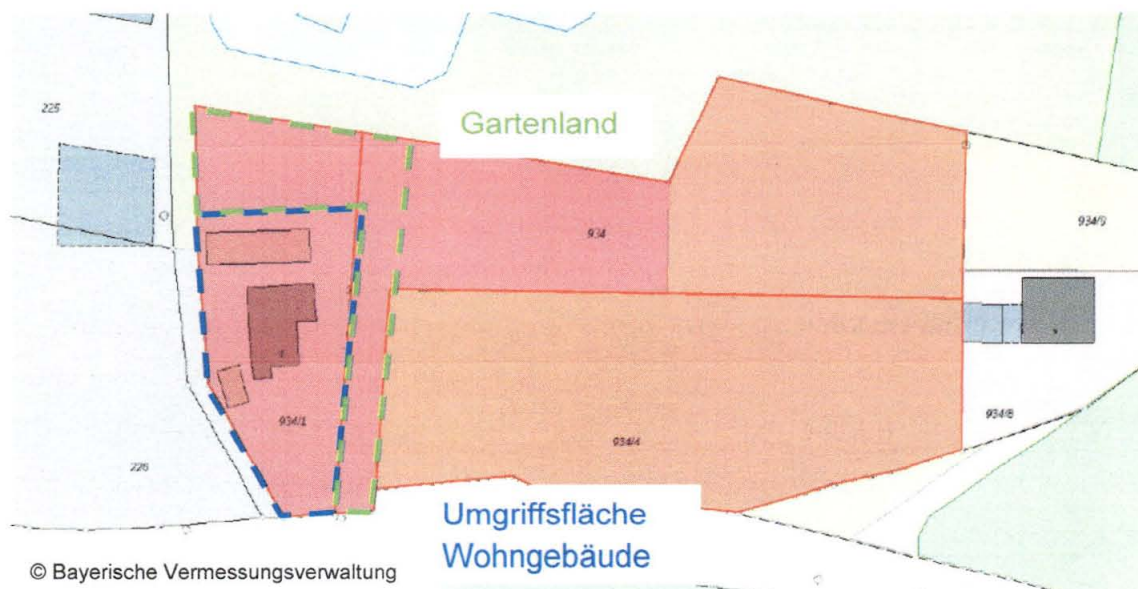
Das gesamte Grundstück ist groß und durch die vorhandene Bebauung mit einer wertrelevanten GFZ von ca. 0,03 nur gering ausgenutzt. Eine weitere bauliche Nutzung des Grundstücks ist aufgrund der Lage im Außenbereich zum Stichtag nicht sichergestellt (siehe Abschnitt 2.5). Der Wertermittlung wird die derzeit auf dem Grundstück realisierte bauliche Nutzung zugrunde gelegt. Für die Ermittlung des Bodenwerts ist das Grundstück daher in Zonen aufzuteilen und gedanklich in - der jeweiligen Nutzungsart zugeordnete - Teilflächen zu unterteilen.

Die Größe der ersten, als Bauland zu bewertende Umgriffsfläche des Wohngebäudes entspricht der südlichen Teilfläche des Flurstücks Nr. 934/1 bis etwa 3 m nördlich des Holzschuppens.

Die erweiterte Umgriffsfläche des Wohngebäudes, die den nördlichen Bereich des Flurstücks Nr. 934/1 sowie den westlichen Streifen des Flurstücks Nr. 934 umfasst, ist als Gartenland einzustufen.

Die restliche Grundstücksfläche ist als baulich nicht nutzbare Grünfläche einzustufen.

| Aufteilung der Grundstücksfläche  | m <sup>2</sup>  |         |
|---|-----------------|---------|
| Gesamtfläche des Grundstücks  | 6.296,00        |         |
| <i>Umgriffsfläche Wohngebäude - südliche Teilfläche von Flst. 934/1</i>           |                 |         |
| Flst. 934/1   | 1.223,00        |         |
| abzgl. nördliche Teilfläche ca.   | <u>-350,00</u>  |         |
| Umgriffsfläche Wohngebäude  | 873,00          | -873,00 |
| <i>Gartenland - nördl. Teilfläche Flst. 934/1 und westl. Teilfläche Flst. 934</i> |                 |         |
| nördliche Teilfläche Flst. 934/1  | 350,00          |         |
| westliche Teilfläche Flst. 934 ca.  | <u>342,00</u>   |         |
| Gartenland  | 692,00          | -692,00 |
| restliche Grundstücksfläche   | <u>4.731,00</u> |         |



Bezogen auf die Baulandfläche (Umgriffsfläche) ergibt sich folgendes Maß der baulichen Nutzung:

| Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) | m <sup>2</sup> |
|--|----------------|
| Geschossfläche Wohngebäude                               | 170,00         |
| Umgriffsfläche   | 873,00         |
|  | 0,19           |
| <b>wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) rd.</b>      | <b>0,20</b>    |

### 5.3 Richtwert, Basiswert

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

| Bodenrichtwert gem. Gutachterausschuss                 | €/m <sup>2</sup> |
|--|------------------|
| Zone 18010 - Ortsbereich Nandlstadt (Wohnbauland, ebf) |                  |
| 01.01.2022 WGFZ = 0,60                                 | 530,00           |
| Landwirtschaftliche Flächen - gesamtes Marktgebiet     |                  |
| 01.01.2022   | 11,00            |

### Basiswert Wohnbauland

Auf Antrag wurden vom Gutachterausschuss folgende Verkäufe von unbebauten Wohnbaugrundstücken mitgeteilt:



## Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen, erschließungsbeitragsfrei

| Nr. | Datum   | m <sup>2</sup> | wGFZ | €/m <sup>2</sup> | Lage | Korr. Lage | Korr. Entw. | €/m <sup>2</sup> (Korr.) | €/m <sup>2</sup> wGFZ=0,6 |
|-----|---------|----------------|------|------------------|------|------------|-------------|--------------------------|---------------------------|
| 1   | Sep. 23 | 536            | 0,79 | 523,00           | o    | 1,00       | 0,98        | 512,54                   | <b>447,18</b>             |
| 2   | Jul. 22 | 553            | 0,52 | 483,00           | o    | 1,00       | 0,92        | 444,36                   | <b>473,50</b>             |

Lagekriterien - bezogen auf das Bodenrichtwertgrundstück:

- schlechter, o vergleichbar, + besser

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

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Mittelwert der Vergleichswerte</b>  | <b>460,34</b> |
| <b>Standardabweichung</b>              | <b>18,61</b>  |
| <b>Standardabweichung / Mittelwert</b> | <b>4,04%</b>  |

Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich um unbebaute Wohnbaugrundstücke, die mit Einfamilien- und Doppelhäusern oder kleineren Mehrfamilienhäusern bebaut werden können. Die Vergleichsgrundstücke befinden sich in der selben Bodenrichtwertzone (Nandlstadt) wie das zu bewertende Objekt. Die Lagequalitäten entsprechen der Durchschnittslage des Bodenrichtwertgrundstücks. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Die seit etwa Mitte des Jahres 2022 fallende Preisentwicklung wird bei den Verkäufen durch Abschläge ausgeglichen. In Anlehnung an die allgemeine Marktentwicklung wird eine jährliche Preisreduktion von 5 % zugrunde gelegt.

Die angepassten Vergleichsverkäufe und der Bodenrichtwert geben einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Basiswert für das zu bewertende Grundstück hieraus abgeleitet werden kann. Aufgrund der geringen Anzahl an Vergleichsverkäufen wird auch der an die Preisentwicklung angepasste Bodenrichtwert durch eine Mittelwertbildung für die Ableitung des Basiswerts herangezogen. Entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung sind seit etwa Mitte 2022 fallende Preistendenzen zu erkennen. Die fallende Preisentwicklung vom 01.01.2022 bis zum Stichtag wird

entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung durch einen Abschlag in Höhe von 10% in Ansatz gebracht.

| Basiswert                                     |                    | €/m <sup>2</sup> |
|---|--------------------|------------------|
| Bodenrichtwert                                |                    | 530,00           |
| Preisentwicklung im Mittel ca.                | -10,00%            | <u>-53,00</u>    |
|   |                    | 477,00           |
| Mittelwert Vergleichswerte                    |                    | <u>460,34</u>    |
| Mittelwert angepasster BRW/Vergleichsverkäufe |                    | 468,67           |
| <b>Basiswert</b>                              | <b>wGFZ = 0,60</b> | <b>470,00</b>    |

### **Basiswert ortsnahe landwirtschaftliche Fläche**

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen gibt einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Basiswert für die Grünlandfläche hieraus abgeleitet werden kann. Die Preise für siedlungsnah landwirtschaftliche Flächen liegen hierbei in der Regel über den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen.

Gemäß Kleiber (*siehe Kleiber digital: Teil IV – § 3 ImmoWertV, Abschnitt 2.3.3*) betragen die Bodenwerte für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft - ohne Bauerwartung-, abhängig von den jeweiligen Ausstrahlungseffekten (besondere Lage, Nutzung etc.), etwa den 2- bis 3-fachen, mitunter auch den 4-fachen Betrag der Werte für reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses des Landkreises Rosenheim liegen die Preise für siedlungsnah landwirtschaftliche Flächen beim 1,5- bis 2,5-fachen der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen. Entsprechend Auswertungen des Gutachterausschusses des Landkreises Miesbach liegen die Preise ortsrandangrenzender oder ortsrandnaher Flächen ohne Bauerwartung (Außenbereich und ohne Darstellung im Flächennutzungsplan als Baufläche) beim 2- bis 7-fachen der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen der jeweiligen Gemeinde.

Im vorliegenden Fall ist ein Faktor im mittleren bis oberen Bereich der genannten Spannen in Höhe von 2,5 angemessen. Die fallende Preisentwicklung vom 01.01.2022 bis zum Stichtag, die bei landwirtschaftlichen Flächen etwas geringer als bei Wohnbauland ausfällt, wird mit 5 % in Ansatz gebracht.

| Basiswert  |        | €/m <sup>2</sup>                                |
|--|--------|---|
| Bodenrichtwert   |        | 11,00   |
| Preisentwicklung landw. Flächen zum Stichtag ca.         | -5,00% | -0,55   |
| Basiswert landwirtsch. Fläche                            |        | 10,45   |
| Faktor "Nähe Bebauung"                                   | 10,45  | 2,50  |
| <b>Basiswert landwirtsch. Fläche "Nähe Bebauung" rd.</b> |        | <b>26,10</b>                                    |
| Spanne Vergleichsverkäufe ortsnahe Flächen               |        | 11,50 €/m <sup>2</sup> - 20,00 €/m <sup>2</sup> |

Vom Gutachterausschuss wurden auf Antrag vier Verkäufe von ortsnahen landwirtschaftlichen Flächen aus dem Gemeindebereich von Nandlstadt aus dem Zeitraum 01.2023 bis 09.2023 mitgeteilt. Die Verkäufe liegen in einer Spanne von 11,50 €/m<sup>2</sup> bis 20,00 €/m<sup>2</sup>. Die Flächen liegen in einem Abstand von ca. 100 m bis 400 m vom Bebauungsrand und weisen somit ein geringeres Wertniveau auf. Die Vergleichsverkäufe bestätigen somit den gewählten Ansatz.

#### 5.4 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.

Die Lage des Bewertungsobjekts ist aufgrund der Nähe zum Waldbad und zu gewerblich genutzten Flächen und die hierdurch gegebenen Immissionen schlechter als die Durchschnittslage des Basiswerts. Hierfür ist ein Lageabschlag in Höhe von 10% angemessen.

Der Bodenrichtwert und der Basiswert wurden für vergleichbare Grundstücke im Innenbereich mit gesichertem Baurecht nach § 30 oder § 34 BauGB abgeleitet. Das Bewertungsobjekt wird jedoch dem Außenbereich zugeordnet und die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Die Errichtung von Gebäuden und bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie Nutzungsänderungen sind im Außenbereich demnach nur bei wenigen Ausnahmen unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen und Bedingungen zulässig. Ansonsten kann bei Umgriffsflächen von im Außenbereich zulässigerweise errichteten Gebäuden von einer faktischen Baulandqualität ausgegangen werden. In der Literatur (*siehe Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken*) wird für faktisches Bauland ein Wertniveau von 45% bis 90% des nächstgelegenen Bodenrichtwerts für baureifes Land genannt. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung der genannten Einschränkungen und der Ortsrandlage für die Lage im Außenbereich nur ein geringer Abschlag in Höhe von 10% angemessen.

Der Bodenwert steigt und fällt in der Regel mit der Höhe der vorhandenen baulichen Ausnutzung. Entsprechend den Untersuchungen des Gutachterausschusses kommt dieser Abhängigkeit von der WGFZ in ländlichen Lagen nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Im vorliegenden Fall ist die Umgriffsfläche mit einer WGFZ von 0,19 baulich deutlich geringer ausgenutzt als das Bodenrichtwertgrundstück (WGFZ= 0,6). Eine Anpassung mit den Umrechnungskoeffizienten nach WertR 2006 würde mit einem Abschlag in Höhe von rd. 31% zu einem nicht marktgerechten Abschlag führen. Nach sachverständiger Einschätzung ist im vorliegenden Fall ein geringerer Abschlag in Höhe von 15% angemessen.

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

Für die Umgriffsfläche ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

| Anpassung des Bodenwerts            |             | €/m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------|-------------|------------------|
| Basiswert                           | wGFZ = 0,60 | 470,00           |
| Ausnutzung                          | wGFZ = 0,20 |                  |
| Anpassung GFZ (%)                   | -15,00%     | -70,50           |
| Anpassung Lage (%)                  | -10,00%     | -47,00           |
| Anpassung Außenbereich (%)          | -10,00%     | -47,00           |
| Marktkonformer Bodenwert            |             | 305,50           |
| <b>Marktkonformer Bodenwert rd.</b> |             | <b>306,00</b>    |

Für Gartenland werden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Bodenwerte veröffentlicht. Geeignete Verkäufe von vergleichbaren Objekten aus der Umgebung liegen in ausreichender Anzahl nicht vor. In der Literatur (*siehe Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken*) werden für Gartenland Werte von 10% bis zu 25% des angrenzenden Baulandwerts angegeben. Im vorliegenden Fall ist für das Gartenland ein Ansatz in Höhe von 20% des Bodenwerts für die Baulandfläche angemessen.

Die Lage der restlichen Grundstücksfläche entspricht der Durchschnittslage des Basiswerts. Eine Anpassung der Lagequalität ist nicht erforderlich. Die Bodenqualität ist bei der Ableitung des Basiswerts berücksichtigt. Der Bodenwert der Grünlandfläche kann wie folgt abgeleitet werden:

| Anpassung des Bodenwerts                             |       | €/m <sup>2</sup> |
|--|-------|------------------|
| Basiswert landwirtschaftliche Fläche "Nähe Bebauung" |       | 26,10            |
| Anpassung Lage (%)                                   | 0,00% | 0,00             |
| Marktkonformer Bodenwert                             |       | 26,10            |
| <b>Marktkonformer Bodenwert rd.</b>                  |       | <b>26,10</b>     |

Unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren ergibt sich für das zu bewertende Grundstück folgender Bodenwert:

## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Flste. 934, 934/1, 934/4, Baumgartener Straße 7, 85405 Nandlstadt

Seite 45

---

| Bodenwertermittlung  | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | €                 |
|--|----------------|------------------|-------------------|
| Umgriffsfläche Wohngebäude   | 873,00         | 306,00           | 267.138,00        |
| Die erweiterte Umgriffsfläche wird als Gartenland mit 20% Bodenwerts für Bauland berücksichtigt: |                |                  |                   |
| Gartenland   | 692,00         | 61,20            | 42.350,40         |
| Die restliche Grundstücksfläche wird als ortsnahe landwirtschaftliche Fläche berücksichtigt:     |                |                  |                   |
| restliche Fläche   | 4.731,00       | 26,10            | 123.479,10        |
| Bodenwert gesamt   |                |                  | 432.967,50        |
| <b>Bodenwert gesamt rd.</b>  |                |                  | <b>433.000,00</b> |

---

## **6 Sachwert**

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

### **6.1 Grundlagen**

#### **Normalherstellungskosten**

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

#### **Korrekturfaktoren**

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

Für die Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Regionalfaktor zu verwenden. Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keinen eigenen Regionalfaktor. Entsprechend dem Vorgehen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München wird aus Gründen der Modellkonformität eine Regionalisierung der Kostenkennwerte vorgenommen. Hierfür wird der Baukosten-Regionalfaktor nach BKI (Baukosteninformationszentrum) verwendet.

**Korrekturfaktoren und Indexwert**

|  |              |
|--|--------------|
| Baukostenregionalfaktor nach BKI           | 1,071        |
| Baupreisindex (Stand: IV/2023, Basis 2010) | 1,792        |
| <b>Korrekturfaktor gesamt</b>              | <b>1,919</b> |

**Gebäudeart / Gebäudestandard**

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

| <b>Kostenkennwerte</b> | <b>Standardstufe</b> |     |     |       |       |
|------------------------|----------------------|-----|-----|-------|-------|
|                        | 1                    | 2   | 3   | 4     | 5     |
| Gebäudeart 1.01        | 655                  | 725 | 835 | 1.005 | 1.260 |

**Gebäudestandard**

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

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



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

| <b>Standardmerkmale</b>     | <b>Anteil</b> | <b>Anteil Kosten-<br/>kennw. (€/m<sup>2</sup>)</b> | <b>Anteil<br/>Standardstufe</b> |
|-----------------------------|---------------|--|---------------------------------|
| Außenwände                  | 23%           | 158,70   | 0,35                            |
| Dächer                      | 15%           | 125,25   | 0,45                            |
| Außentüren / Fenster        | 11%           | 91,85  | 0,33                            |
| Innenwände / -türen         | 11%           | 85,80  | 0,28                            |
| Decken / Treppen            | 11%           | 79,75  | 0,22                            |
| Fußböden                    | 5%            | 39,00  | 0,13                            |
| Sanitäreinrichtungen        | 9%            | 75,15  | 0,27                            |
| Heizung                     | 9%            | 75,15  | 0,27                            |
| Sonstige techn. Ausstattung | 6%            | 46,80  | 0,15                            |
| <b>Summe</b>                | <b>100%</b>   | <b>777,45</b>                                      | <b>2,44</b>                     |
| <b>Standardstufe rd.</b>    |               |  | <b>2,44</b>                     |
| <b>Kostenkennwert rd.</b>   |               | <b>777,00</b>                                      |                                 |

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

Anteil Standardstufe = Standardstufe x Anteil in %)

### **Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer**

Entsprechend Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie (SW-RL), die aus Gründen der Modellkonformität zugrunde gelegt wird, werden für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung zwischen 60 und 80 Jahren als Orientierungswerte genannt. Unter Berücksichtigung der Bauweise ist im vorliegenden Fall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angemessen.

Das etwa aus dem Baujahr 1947 stammende Gebäude wurde etwa Mitte der 1960er Jahre erweitert und nachfolgend durch Modernisierungsmaßnahmen (u.a. 2007 bis 2010) verändert. Diese Maßnahmen erhöhen die Restnutzungs-

dauer und werden im Rahmen der Wertermittlung durch ein fiktives Baujahr jüngeren Datums berücksichtigt. Aus dem Baujahr des Bestandsgebäudes und dem Baujahr des Anbaus wird durch Gewichtung mit den jeweiligen Bruttogrundflächen ein mittleres Baujahr ermittelt.

| mittleres Baujahr               | Jahr | m <sup>2</sup> BGF |             |
|---------------------------------|------|--------------------|-------------|
| Bestand                         | 1946 | 107,36             | 208.922,56  |
| Anbau ca.                       | 1965 | 157,50             | 309.487,50  |
|                                 |      | 264,86             | 518.410,06  |
| <b>mittleres Baujahr gesamt</b> |      |                    | <b>1957</b> |

Unter Berücksichtigung der nachfolgend durchgeführten Maßnahmen kann in Anlehnung an das in der ImmoWertV (2021) – Anlage 2 veröffentlichte Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierung folgende Mehrung abgeleitet werden:

| Modernisierungsgrad                              | Punkte |
|--|--------|
| 1 nicht modernisiert                             | 1      |
| 2 kleine Modernisierungen im Rahmen d. Instandh. | 4      |
| 3 mittlerer Modernisierungsgrad                  | 8      |
| 4 überwiegend modernisiert                       | 13     |
| 5 umfassend modernisiert                         | >18    |

| Modernisierungselemente                            | max. Pkt. | Punkte      |
|--|-----------|-------------|
| Dacherneuerung                                     | 4         | 4,0         |
| Modernisierung Fenster und Außentüren              | 2         | 2,0         |
| Modernisierung der Leitungssysteme                 | 2         | 1,0         |
| Modernisierung Heizungsanlage                      | 2         | 2,0         |
| Wärmedämmung der Außenwände                        | 4         | 0,0         |
| Modernisierung von Bädern                          | 2         | 2,0         |
| Modern. des Innenausbau (Decke, Fußböden etc.)     | 2         | 1,0         |
| Wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung | 2         | 0,0         |
| <b>Summe</b>                                       | <b>20</b> | <b>12,0</b> |

**Modifizierte Restnutzungsdauer nach ImmoWertV (2021) - Anlage 2**

---

|   |           |
|---|-----------|
| Modernisierungspunkte   | 12        |
| Variable a (Tabelle 3)  | 0,3640    |
| Variable b (Tabelle 3)  | 0,8080    |
| Variable c (Tabelle 3)  | 0,9622    |
| Gebäudealter (Alter) bei Modernisierung (i.M. 2009) in Jahren   | 52        |
| Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren   | 70        |
| Restnutzungsdauer RND in Jahren   | 18        |
| relatives Alter in % (Alter / GND x 100%)   | 74,29     |
| modifizierte Restnutzungsdauer (mod. RND) in Jahren<br>(mod. RND = a x (Alter <sup>2</sup> /GND) - b x Alter + c x GND) | 39,3988   |
| <b>Mehrung in Jahren rd. (mod. RND - RND)</b>   | <b>21</b> |

---

**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 Sachwert-Richtlinie und dem Vorgehen bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren mit einem linearen Ansatz, der sich aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt.

**Reparaturstau**

Die zum Stichtag vorhandenen Mängel und Schäden (siehe Auflistung Abschnitt 3.2) überschreiten das im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigte Maß. Nach den Erfahrungssätzen des Sachverständigen wird hierfür, unter Berücksichtigung des Gebäudealters für das Wohngebäude, ein wertrelevanter Ansatz von 25,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angenommen. Dieser beschränkt sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem Alter

des Gebäudes entsprechenden Zustands. Modernisierungsmaßnahmen sind nicht berücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem angegebenen Reparaturstau um einen wertrelevanten Ansatz handelt, mit dem der Immobilienmarkt auf die vorhandenen Mängel und Schäden reagiert. **Die tatsächlich entstehenden 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 bei Ein- und Zweifamilienhäusern in der Regel in einer Spanne von 4 % bis 8 % des Gebäudesachwerts. Im vorliegenden Fall ist ein Ansatz in Höhe von 6 % angemessen.

## **6.2 Sachwertermittlung**

### **Wohngebäude / Garage**

#### **Basisdaten**

---

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Jahr der Bewertung         | 2024     |
| mittleres Baujahr (BJ)     | 1957     |
| Mehrung                    | 21 Jahre |
| Fiktives Baujahr           | 1978     |
| Gesamtnutzungsdauer (GND)  | 70 Jahre |
| Restnutzungsdauer (RND)    | 24 Jahre |
| Baualter (BA)              | 46 Jahre |
| Alterswertminderung linear | 65,71 %  |

## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Flste. 934, 934/1, 934/4, Baumgartener Straße 7, 85405 Nandlstadt

Seite 52

### Wohngebäude

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Bruttogrundfläche (BGF)                   | 264,86 m <sup>2</sup>   |
| Kostenkennwert gem. ges. Berechnung (KKW) | 777,00 €/m <sup>2</sup> |

### Garage

|                                    |                         |
|------------------------------------|-------------------------|
| Bruttogrundfläche (BGF)            | 21,00 m <sup>2</sup>    |
| Kostenkennwert Standardstufe 3 - 4 | 365,00 €/m <sup>2</sup> |

### Ermittlung des Zeitwertes

|  | BGF    | €/m <sup>2</sup> | €                 |
|--|--------|------------------|-------------------|
| Normalherstellungskosten                         |        |                  |                   |
| Gebäude  | 264,86 | 777,00           | 205.796,22        |
| besondere Bauteile (z.B. Kelleraußentreppe)      |        | 2,00%            | 4.115,92          |
| Garage   | 21,00  | 365,00           | 7.665,00          |
|  |        |                  | <u>217.577,14</u> |
| Korrekturfaktoren                                |        | 1,919            | <u>417.530,54</u> |
| Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren |        |                  | 417.530,54        |
| abzgl. Alterswertminderung (%)                   |        | -65,71%          | -274.377,21       |
| abzgl. wirtsch. Wertminderung (%)                |        | 0,00%            | <u>0,00</u>       |
| Zeitwert Gebäude                                 |        |                  | <u>143.153,33</u> |
| <b>Zeitwert Gebäude rd.</b>                      |        |                  | <b>143.000,00</b> |

### Holzschuppen

#### Basisdaten

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Jahr der Bewertung                              | 2024                    |
| Baujahr (BJ) ca.                                | 1985                    |
| Mehrung   | 0 Jahre                 |
| Fiktives Baujahr                                | 1985                    |
| Gesamtnutzungsdauer (GND)                       | 60 Jahre                |
| Restnutzungsdauer (RND)                         | 21 Jahre                |
| Baualter (BA)                                   | 39 Jahre                |
| Alterswertminderung linear                      | 65,00 %                 |
| Bruttogrundfläche (BGF)                         | 78,00 m <sup>2</sup>    |
| Kostenkennwert Gebäudeart 18.5, Standardstufe 3 | 294,00 €/m <sup>2</sup> |

| Ermittlung des Zeitwertes                        |       |                  | €                |
|--|-------|------------------|------------------|
| Normalherstellungskosten                         | BGF   | €/m <sup>2</sup> |                  |
| Gebäude  | 78,00 | 294,00           | 22.932,00        |
| Korrekturfaktoren                                |       | 1,919            | 44.006,51        |
| Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren |       |                  | 44.006,51        |
| abzgl. Alterswertminderung (%)                   |       | -65,00%          | -28.604,23       |
| abzgl. wirtsch. Wertminderung (%)                |       | 0,00%            | 0,00             |
| Zeitwert Gebäude                                 |       |                  | 15.402,28        |
| <b>Zeitwert Gebäude rd.</b>                      |       |                  | <b>15.000,00</b> |

| Vorläufiger Sachwert                          |  |       | €                 |
|---|--|-------|-------------------|
| Zeitwert Wohngebäude und Garage               |  |       | 143.153,33        |
| Zeitwert Holzschuppen                         |  |       | 15.402,28         |
| Zeitwert Carport                              |  |       | 7.500,00          |
|   |  |       | 166.055,61        |
| zzgl. Außenanlagen (%)                        |  | 6,00% | 9.963,34          |
| Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen rd. |  |       | 176.018,94        |
| Bodenwert Umgriffsfläche                      |  |       | 267.138,00        |
|   |  |       | 443.156,94        |
| <b>Vorläufiger Sachwert rd.</b>               |  |       | <b>443.000,00</b> |

Der angegebene Reparaturstau und die weiteren Bodenwerte werden bei der Ableitung des Verkehrswerts als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertmindernd berücksichtigt.

## 7 Ertragswert

Der Wert des zu bewertenden Objekts liegt für einen potentiellen Käufer in erster Linie in der Eigennutzung. Ein Ertragswert wird daher nicht vorgetragen.

## **8 Verkehrswert**

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

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

Der Verkehrswert von Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern, denen das Objekt vom Charakter zuzuordnen ist, liegt bei vergleichbaren Objekten und ähnlichem Preisniveau in der Regel etwas über dem ermittelten Sachwert. Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht jedoch keine Marktanpassungsfaktoren. Die Marktanpassung ist daher unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig zu schätzen

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht im Marktbericht 2022 Marktanpassungsfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in Abhängigkeit preisrelevanter Merkmale wie Wohnlage, Baujahresgruppe, Wohnfläche, etc.. Unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts ergibt sich im Mittel folgender Marktanpassungsfaktor:

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2022

|  |                          |           |
|--|--------------------------|-----------|
| Wohnlage                                 | durchschnitt             | 1,15      |
| Baujahr                                  | 1946 - 1959              | 1,06      |
| Wohnfläche                               | 100 - 150 m <sup>2</sup> | 1,14      |
| vorl. Sachwert                           | bis 800.000 €            | kein Wert |
| Gebäudeart                               | EFH                      | 1,03      |
| Grundstücksgröße                         | > 500 m <sup>2</sup>     | 0,95      |
| Restnutzungsdauer                        | 25 - 35 Jahre            | 1,07      |
| Bodenwertanteil                          | bis 60 %                 | 1,26      |
| Mittelwert Sachwertfaktoren              |                          | 1,09      |
| Mittelwert Standardabweichung            |                          | 0,22      |
| Sachwertfaktor Spanne Standardabweichung | von                      | 0,87      |
|  | bis                      | 1,32      |

Aufgrund starker Streuungen (siehe Standardabweichung) können die dargestellten Mittelwerte nur als grobe Anhaltswerte dienen und können nicht direkt auf den Landkreis Freising und das zu bewertende Objekt übertragen werden. Nach sachverständiger Einschätzung erscheint im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der am Immobilienmarkt eingetretenen Trendwende sowie objektspezifischer Faktoren, wie u.a. der Lage, der Objektgröße, der Konzeption des Objekts und des vorläufigen Sachwerts, ein unter dem Mittelwert liegender Marktanpassungsfaktor in Höhe von 1,03 (Zuschlag 3%) als marktgerecht.

| Ableitung des Verkehrswerts                              |       | €          |
|--|-------|------------|
| Vorläufiger Sachwert                                     |       | 443.156,94 |
| <i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i> |       |            |
| Marktanpassung   | 3,00% | 13.294,71  |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert                    |       | 456.451,65 |



## 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

|   |                |                  |                   |
|---|----------------|------------------|-------------------|
| marktangepasster vorläufiger Sachwert                                     |                |                  | 456.451,65        |
| <i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i> |                |                  |                   |
| abzgl. Reparaturstau  | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> |                   |
| Wohngebäude bez. auf Wohnfläche   | 125,00         | 25,00            | -3.125,00         |
| Bodenwert Gartenland  |                |                  | 42.350,40         |
| Bodenwert restliche Fläche (Grünfläche)                                   |                |                  | 123.479,10        |
| Zeitwert Gewächshäuser  |                |                  | 0,00              |
| Verkehrswert  |                |                  | 619.156,15        |
| <b>Verkehrswert rd.</b>   |                |                  | <b>620.000,00</b> |
| Rückrechnung  |                |                  |                   |
| Wert pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche                                 | 620.000        | 6.296,00         | 98,48             |
| Wert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche  | 620.000        | 125,00           | 4.960,00          |

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 Wohnhaus, einer PKW-Garage und Nebengebäuden bebauten Grundstücks, **Flste. 934, 934/1 und 934/4**, Gemarkung Nandlstadt, Amtsgericht Freising, Baumgartener Straße 7, 85405 Nandlstadt **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 11.01.2024 - im miet- und lastenfreien Zustand - auf gerundet**

**620.000,- €.**

(i.W. sechshundertzwanzigtausend Euro)

### Plausibilisierung

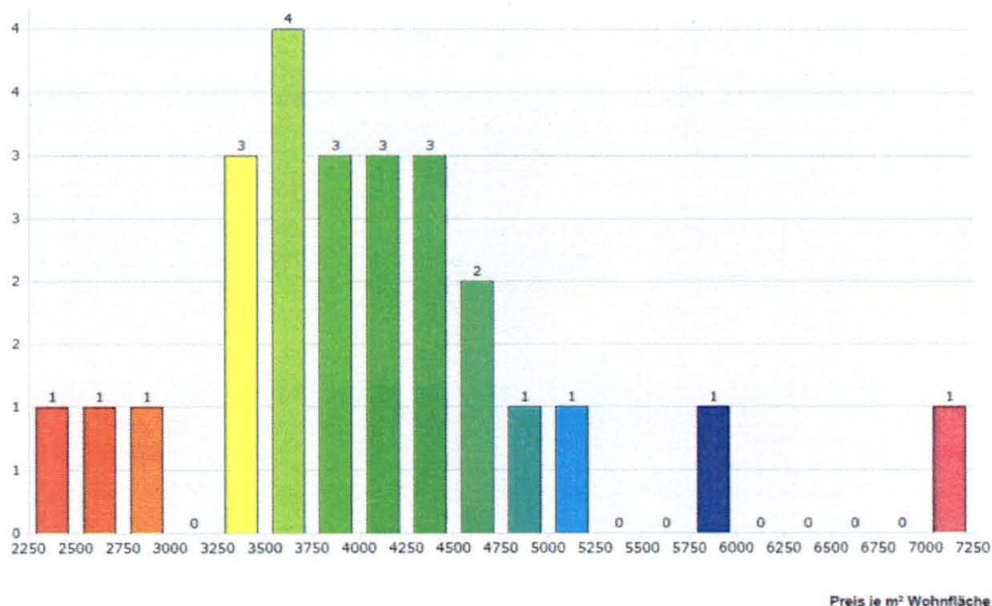
Eine Abfrage der IMV-Datenbank (IMV Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH), in der Anzeigen von Print- und Onlinemedien ausgewertet werden, liefert für Ein- und Zweifamilienhäuser – Bestandsobjekte vor Baujahr 2000 im Bereich des Marktes Nandlstadt für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis zum Stichtag folgende Ergebnisse (Angebotspreise in € / m<sup>2</sup> Wohnfläche):

## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Typ: EFH, ZFH, EFH+ELW, VILBUN

Anzahl Objekte



Quelle: IMV2000 - IMV GmbH, Tel 08441-805483, [www.immobilen-marktdaten.de](http://www.immobilen-marktdaten.de) - Alle Angaben ohne Gewähr

Die Angebotspreise bezogen auf die Wohnfläche liegen im Mittel bei 3.829 €/m<sup>2</sup> (Spanne 2.479 €/m<sup>2</sup> bis 7.133 €/m<sup>2</sup>, Mittlerer Kaufpreis 640.084 €). Die Marktdaten bestätigen den festgesetzten Verkehrswert, der bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche des Hauptgebäudes einen Wert von rd. 4.960 €/m<sup>2</sup> bzw. 3.652 €/m<sup>2</sup> (ohne Grün- und Gartenland) ergibt.

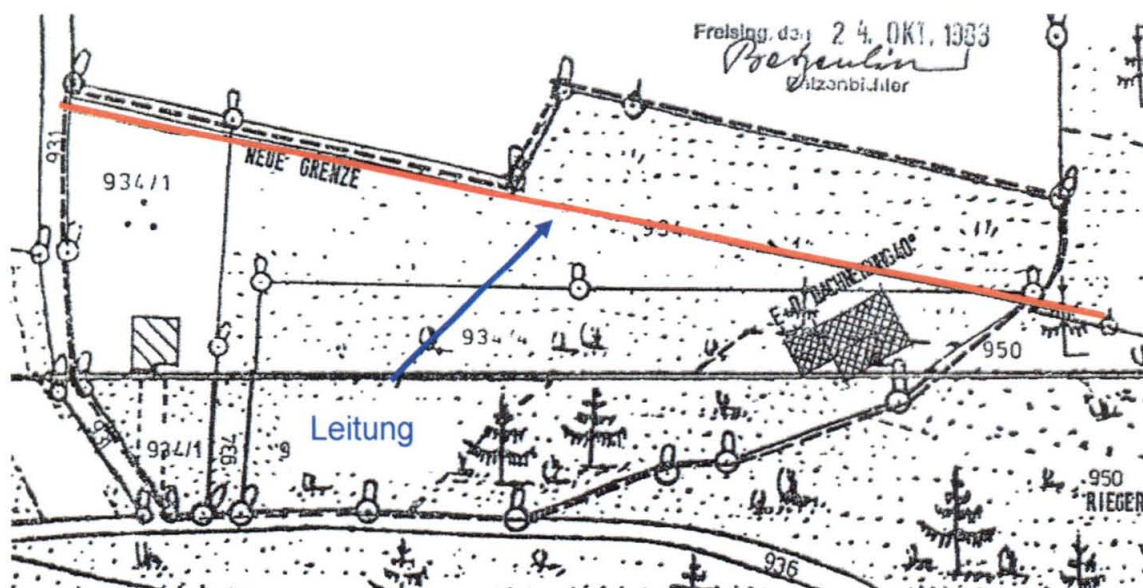
## **9 Werteinfluss durch Belastungen in Abteilung II**

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

Das Leitungsrecht sichert einen Entwässerungshauptkanal und die notwendigen Kontrollschächte der Marktgemeinde Nandlstadt. Entsprechend der Grundlagenurkunde wurde hierzu folgendes vereinbart:

1. Die Berechtigte ist befugt,
  - a) in die dienenden Grundstücke den Entwässerungs-Hauptkanal zu verlegen und die notwendigen Kontrollschächte anzubringen. Der Verlauf des Kanals ist im angefügten Lageplan durch eine rote Linie gekennzeichnet,
  - b) die zum dauernden Betrieb der genannten Anlagen notwendigen Begehungen zu Kontrollzwecken und die erforderlichen Erhaltungs- und Ausbesserungsarbeiten vorzunehmen.
2. Die Berechtigte ist verpflichtet, sowohl bei der erstmaligen Herstellung der Anlagen sowie auch bei Erhaltungs- und Ausbesserungsarbeiten das dienende Grundstück jeweils unverzüglich wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen und von Fall zu Fall sämtliche daraus entstehenden Flur- oder sonstigen Schäden -gegebenenfalls nach Sachverständigengutachten- zu ersetzen.

3. Die Grundstückseigentümerin ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder den Betrieb der genannten Anlagen gefährden oder unmöglich machen könnten.
4. Die Berechtigte ist befugt, die Ausübung der Dienstbarkeit Dritten zu überlassen.



Plan auszugs Grundlagennurkunde

Insgesamt stellt die Leitung, die ausschließlich im Randbereich des Grundstücks verläuft, nur eine unwesentliche Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks dar und schränkt die bauliche Nutzung des Grundstücks nicht ein. Entsprechend der Literatur (siehe R. Kröll, A. Hausmann: *Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 4. Auflage, Seite 228) sind bei Wohnbaugrundstücken bei nur unwesentlichen Beeinträchtigungen der Nutzungsmöglichkeiten durch Leitungsrechte Abschläge in einer Spanne von 10 % bis 30 % des unbelasteten Bodenwerts der betroffenen Fläche üblich. Unter Berücksichtigung der genannten Randbedingungen ist im vorliegenden Fall für die betroffene Fläche ein Abschlag in Höhe von 25% des Bodenwerts marktgerecht.

## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Flste. 934, 934/1, 934/4, Baumgartener Straße 7, 85405 Nandlstadt

Seite 60

| Wertnachteil Leitungsrecht                         | €/m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | €               |
|--|------------------|----------------|-----------------|
| <i>betroffene Fläche Gartenland ca. 31 m x 3 m</i> |                  | <u>93,00</u>   |                 |
| Wertnachteil Kanalleitung                          | 0,25             | 61,20          | 1.422,90        |
| <i>betroffene Restfläche ca. 86 m x 3 m</i>        |                  | <u>258,00</u>  |                 |
| Wertnachteil Kanalleitung                          | 0,25             | 26,10          | 1.683,45        |
| Wertnachteil Kanalleitung gesamt                   |                  |                | <u>3.106,35</u> |
| <b>Wertnachteil Kanalleitung gesamt rd.</b>        |                  |                | <b>3.100,00</b> |

Die Wertminderung, die sich durch das in Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nr. 1 eingetragene Kanalleitungsrecht ergibt, wird **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 11.01.2024** geschätzt mit gerundet

**3.100,- €.**

(i.W. dreitausendeinhundert Euro)

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

Hohenbrunn, den 28.06.2024



Dr. Bernhard Thomée

**Anlagen****Berechnungen****Wohngebäude**

| <b>Bruttogrundfläche</b>                     | <b>Länge</b> | <b>Breite</b> | <b>Faktor</b> | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>m<sup>2</sup></b> |
|--|--------------|---------------|---------------|----------------------|----------------------|
| <i>Keller</i>                                |              |               |               |                      |                      |
| Bestand ca.                                  | 3,60         | 2,60          | 1,00          | 9,36                 | 9,36                 |
| Anbau  | 10,00        | 5,25          | 1,00          | 52,50                | 52,50                |
| <b>Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)</b> |              |               |               |                      | <b>61,86</b>         |

*Erdgeschoss*

|         |       |      |      |       |        |
|---------|-------|------|------|-------|--------|
| Bestand | 7,00  | 7,00 | 1,00 | 49,00 | 49,00  |
| Anbau   | 10,00 | 5,25 | 1,00 | 52,50 | 52,50  |
|         |       |      |      |       | 101,50 |

*Erdgeschoss*

|         |       |      |      |       |        |
|---------|-------|------|------|-------|--------|
| Bestand | 7,00  | 7,00 | 1,00 | 49,00 | 49,00  |
| Anbau   | 10,00 | 5,25 | 1,00 | 52,50 | 52,50  |
|         |       |      |      |       | 101,50 |

|   |  |  |  |  |               |
|---|--|--|--|--|---------------|
| <b>Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)</b> |  |  |  |  | <b>203,00</b> |
|---|--|--|--|--|---------------|

| <b>Überschlägige Wohnfläche</b>    | <b>BGF</b> | <b>Ausbaufaktor</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |
|------------------------------------|------------|---------------------|----------------------|
| Erdgeschoss                        | 101,50     | 0,77                | 78,16                |
| Dachgeschoss                       | 101,50     | 0,77                | 46,89                |
| Wohnfläche überschlägig            |            |                     | 125,05               |
| <b>Wohnfläche überschlägig rd.</b> |            |                     | <b>125,00</b>        |

## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Flste. 934, 934/1, 934/4, Baumgartener Straße 7, 85405 Nandlstadt

Seite 62

### Garage

| <b>Bruttogrundfläche (BGF)</b> | Länge | Breite | Faktor | m <sup>2</sup> |
|--------------------------------|-------|--------|--------|----------------|
| Erdgeschoss                    | 6,00  | 3,50   | 1,00   | 21,00          |
| <b>Bruttogrundfläche</b>       |       |        |        | <b>21,00</b>   |

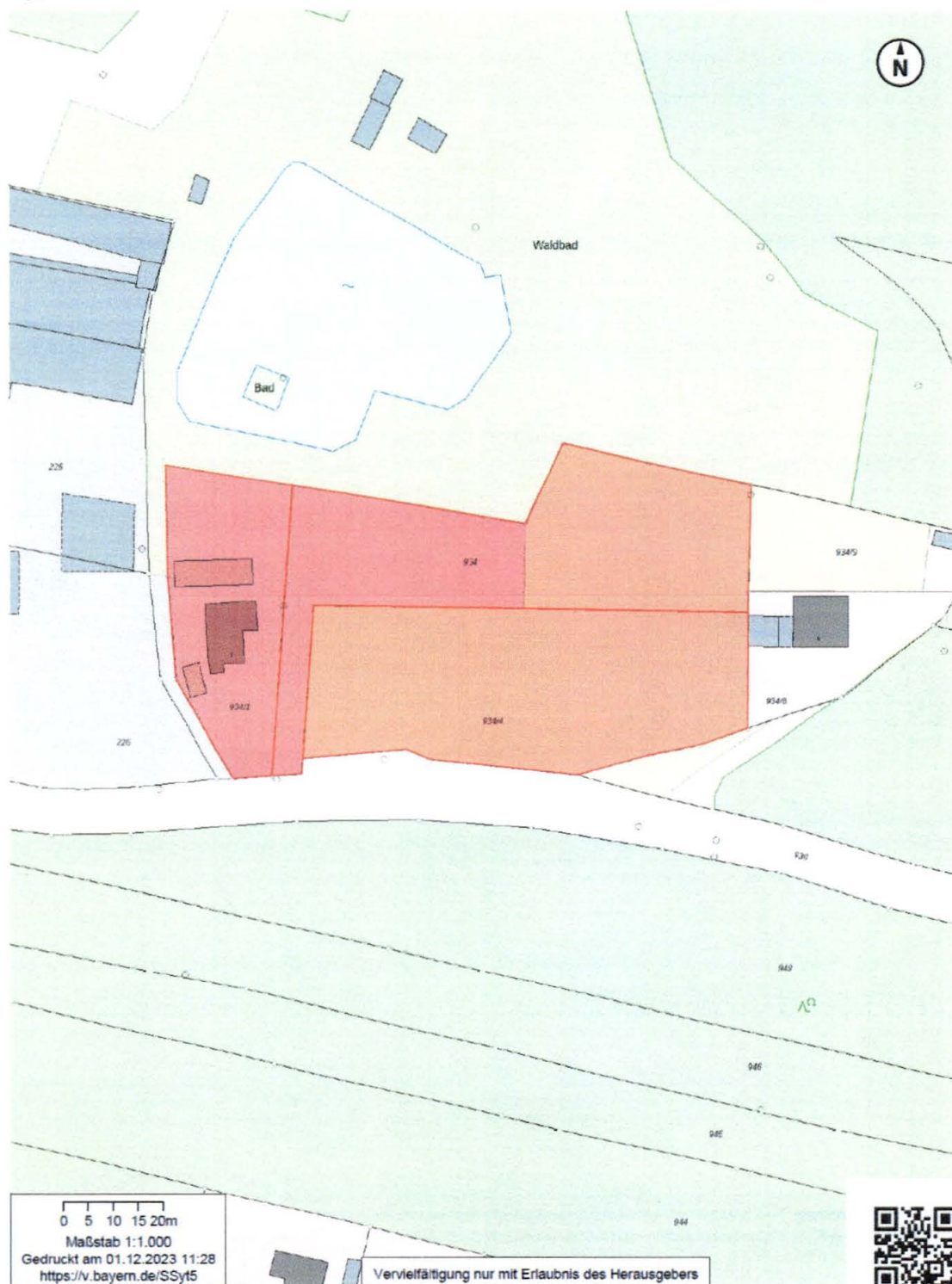
### Holzschuppen

| <b>Bruttogrundfläche (BGF)</b> | Länge | Breite | Faktor | m <sup>2</sup> |
|--------------------------------|-------|--------|--------|----------------|
| Erdgeschoss                    | 15,50 | 5,00   | 1,00   | 77,50          |
| <b>Bruttogrundfläche</b>       |       |        |        | <b>77,50</b>   |

**Lageplan (unmaßstäblich)**



Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



0 5 10 15 20m  
Maßstab 1:1.000  
Gedruckt am 01.12.2023 11:28  
<https://v.bayern.de/SSyt5>

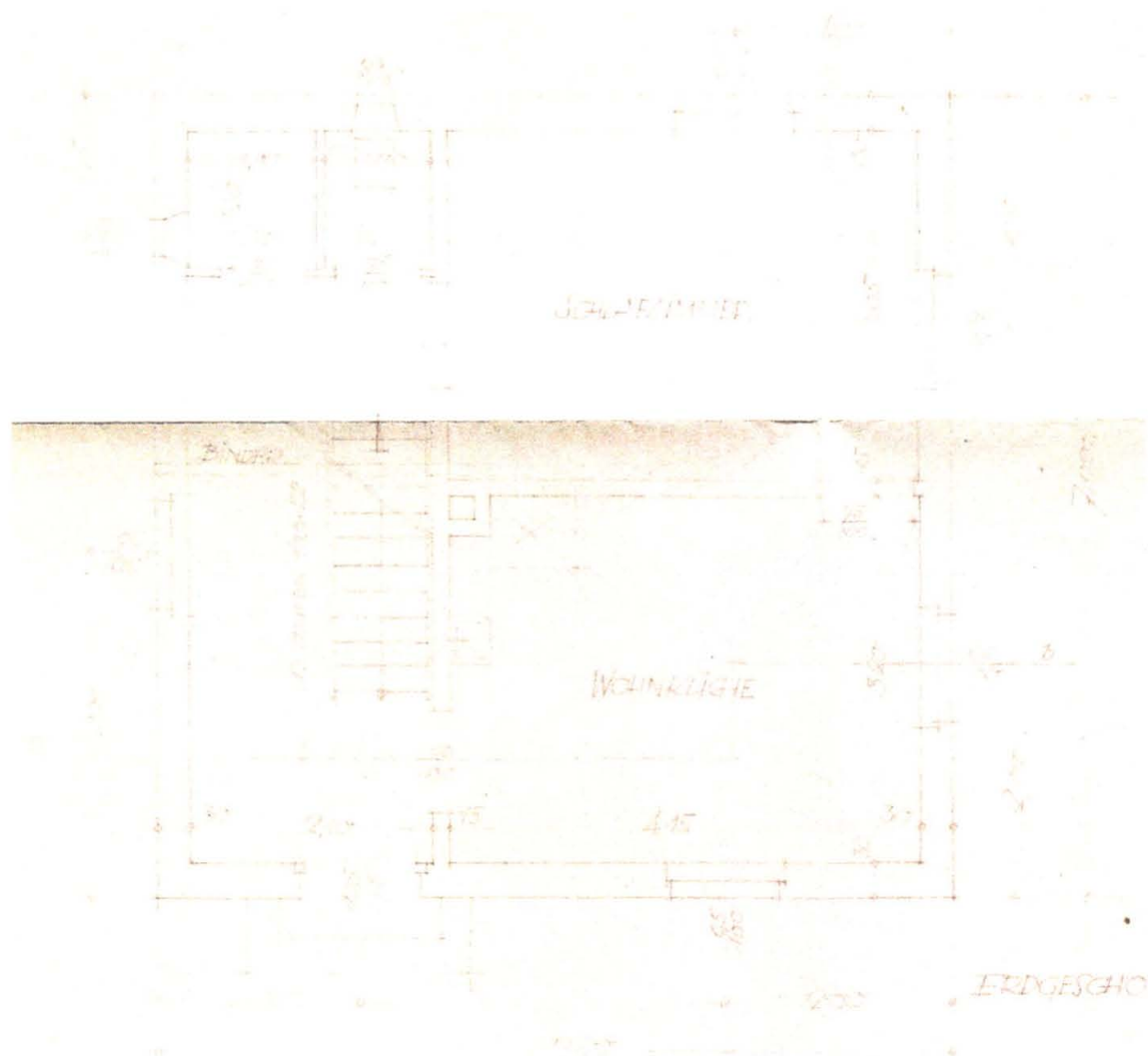
Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics



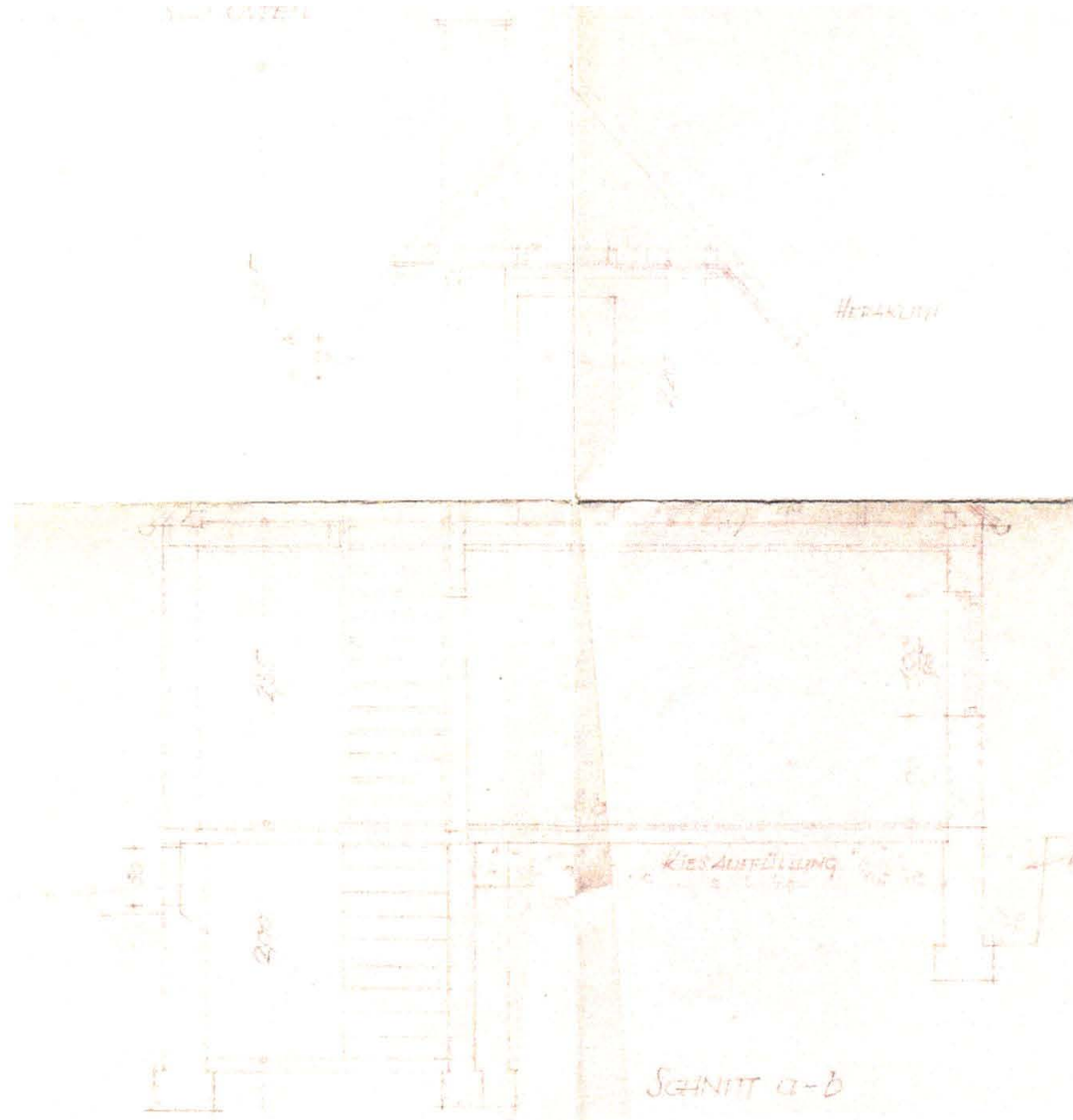
**Grundrisse, Schnitte (unmaßstäblich)**



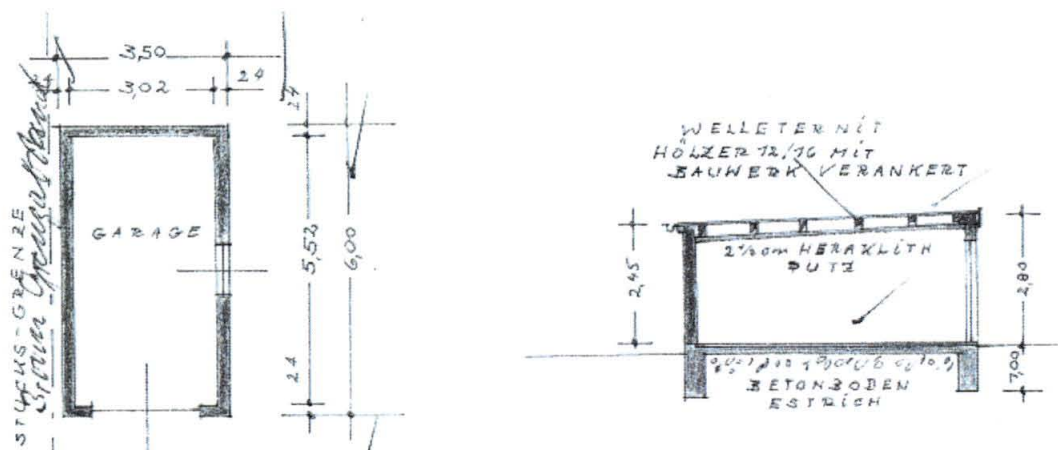
**Grundriss Erdgeschoss Bestandsgebäude (Ausschnitt Eingabeplan 1946, Anbau nicht dargestellt, Grundrisseinteilung vor Ort abweichend!)**

# 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



Schnitt Bestandsgebäude (Ausschnitt Eingabeplan 1946, Anbau nicht dargestellt)



Grundriss und Schnitt PKW-Garage (Ausschnitt Eingabeplan 1967)

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Gültig bis: 22.01.2032

Registriernummer<sup>2</sup>

BY-2022-003929723

1

## Gebäude

|   |  |
|---|--|
| Gebäudetyp  | freistehendes Einfamilienhaus  |
| Adresse   | Baumgartener Straße 7, 85405 Nandlstadt  |
| Gebäudeteil   | Gesamtes Gebäude   |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                                      | 1993   |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                              | 2009   |
| Anzahl Wohnungen  | 1  |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )                               | 179,1 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt  |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>5</sup> | Heizöl, EL   |
| Erneuerbare Energien  | Art: Verwendung:   |
| Art der Lüftung / Kühlung   | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schichtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises                       | <input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf   |



## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch:  Eigentümer  Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:



23.01.2022  
Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandter Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer § 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV ist das Datum der Antragstellung anzugeben; die Registriernummer ist nach dem Energie nachträglich anzusetzen. <sup>2</sup> Bei nicht nachträglicher Ausstellung der Registriernummer ist nach dem bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabezeit. <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

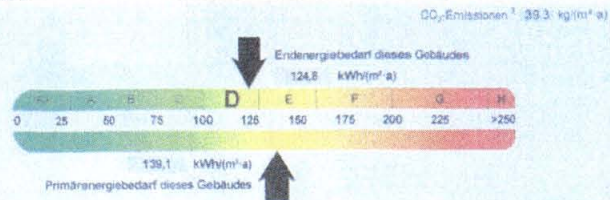
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

BY-2022-003929723

2

## Energiebedarf



## Anforderungen gemäß EnEV<sup>1</sup>

- Primärenergiebedarf:**  
Ist-Wert: 139,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a); Anforderungswert: 108,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Energetische Qualität der Gebäudeshülle (H):**  
Ist-Wert: 0,40 W/(m<sup>2</sup>·K); Anforderungswert: 0,50 W/(m<sup>2</sup>·K)
- Sommerlicher Wärmeschutz (über Neubau):**  eingehalten  eingehalten
- Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren:**  
 Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4101-10  
 Verfahren nach DIN V 18019  
 Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV  
 Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

124,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

## Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

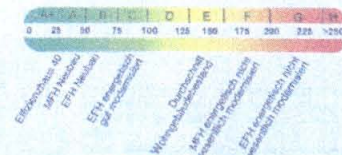
|      |                 |
|------|-----------------|
| Art: | Deckungsanteil: |
|      | %               |
|      | %               |
|      | %               |

## Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt:

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
  - Die in Verbindung mit § 9 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: (kWh/(m<sup>2</sup>·a))
- Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudeshülle (H): (W/(m<sup>2</sup>·K))

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen stark differierender Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>3</sup> freiwillige Angabe nur bei Neubau <sup>4</sup> nur bei Neubau <sup>5</sup> nur bei Neubau <sup>6</sup> EPE: Erdwärmepumpe, MFT: Mehrfachnutzung

## Auszug Energieausweis

Dr.-Ing. Bernhard Thomée  
Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Flstn.: 934, 934/1, 934/4, Baumgartener Straße 7, 85405 Nandlstadt