75351240009827 gescannt

JÜRGEN HUBER

Dipl.-Ing. (FH) · Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Stethaimerstraße 51 · 84034 Landshut · Telefon: 0871 / 95 34 34 54

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (7)

03. DEZ. 2024

Scheck ☐ Euro
Anl. ☐ CKM

G U T A C H T E N

im Auftrag des Amtsgerichts Landshut

Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: 3 K 68/24)

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

des Anwesens Molkereiweg 1 in 84416 Taufkirchen (Vils)

Grundstücke Flurstück-Nrn. 718/20, 718/30, 718/54, je Gemarkung Taufkirchen/Vils
sowie
je 1/18 Miteigentumsanteil an den Grundstücken Flurstück-Nrn. 718/2, 718/5, 718/24, 718/25, 718/31, 718/37, 718/48, 718/55 und 718/59, je Gemarkung Taufkirchen/Vils

zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 07.10.2024

Gutachten erstellt von Jürgen Huber

Landshut, den 29.11.2024

75351240009828 gescannt

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben 4
1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens 4
1.2 Ortsbesichtigung 4
1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte 4
1.4 Gesetze, Verordnungen und Normen 6
1.5 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB 7
2. Hinweise und Annahmen 8
2.1 Zustand des Grund und Bodens 8
2.2 Zustand der baulichen Anlagen 8
2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen 8
2.4 Flächenangaben 8
2.5 Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs 9
3. Beschreibung und Beurteilung 10
3.1 Standort und Lage 10
3.2 Grundbuch 14
3.3 Grund und Boden 16
3.4 Planungsrechtliche Situation 18
3.5 Tatsächliche bauliche Nutzung 21
3.6 Mögliche bauliche Nutzung 21
3.7 Entwicklungszustand der Grundstücke 21
3.8 Bauliche Anlagen und Außenanlagen 22
3.8.1 Wohngebäude 22
3.8.2 Einzelgarage 26
3.8.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen 27
3.9 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation 28
3.10 Wirtschaftliche Situation und Grundstücksmarkt 28
4. Verkehrswertermittlung 30
4.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren 30
4.2 Bewertung Flst. 718/54 im Sachwertverfahren 31
4.2.1 Verfahrenssystematik 31
4.2.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 31
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 35
4.2.4 Bodenwertermittlung Flst. 718/54 35
4.2.5 Vorläufiger Sachwert 38
4.2.6 Marktanpassung 38
4.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 41
4.2.8 Sachwert des Grundstücks Flst. 718/54 41

75351240009829 gescannt

4.3 Bewertung Flst. 718/20 im Vergleichswertverfahren 42
4.3.1 Verfahrenssystematik 42
4.3.2 Vorläufiger Vergleichswert 42
4.3.3 Allgemeine Wertverhältnisse 43
4.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 43
4.3.5 Vergleichswert des Grundstücks Flst. 718/20 43
4.4 Bewertung Flst. 718/30 im Vergleichswertverfahren 44
4.4.1 Vorläufiger Vergleichswert 44
4.4.2 Allgemeine Wertverhältnisse 45
4.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 45
4.4.4 Vergleichswert des Grundstücks Flst. 718/30 45
4.5 Bewertung der Gemeinschaftsflächen im Vergleichswertverfahren 46
4.6 Verkehrswerte 48
4.7 Zeitwert des Zubehörs gemäß § 97 BGB 49
5. Schlusswort 50

Anlagen

Planunterlagen, Berechnungen, Fotoaufnahmen

75351240009830 gescannt

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Mit Beschluss vom 09.09.2024 beauftragte das Amtsgericht Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: 3 K 68/24) – die Verkehrswertermittlung mehrere in der Gemarkung Taufkirchen/Vils gelegenen Grundstücke.

Der Bewertungsgegenstand setzt sich aus dem mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstück Flst.-Nr. 718/54 (Adresse: Molkereiweg 1, 84419 Taufkirchen/Vils), dem mit einer Garage bebauten Grundstück Flst.-Nr. 718/30, dem als Kfz-Außenstellplatz genutzten Grundstück Flst.-Nr. 718/20 und weiteren 1/18 Miteigentumsanteilen an gemeinschaftlich genutzten Flächen zusammen.

Das Gutachten dient im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Festsetzung des Verkehrswerts nach § 74a Abs. 5 ZVG.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 07.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.[1] Berücksichtigt werden die wesentlichen Bestandteile des Grundstücks und der Gebäude (§ 94 Abs. 1 und 2 BGB).

Die rechtlich selbstständigen Grundstücke sind unabhängig voneinander einzeln zu bewerten (§ 63 Abs. 1 Satz 1 ZVG). Die Ermittlung eines Gesamtwertes wurde nicht beauftragt.

Zusätzlich zu bestimmen und gesondert auszuweisen ist der Wert beweglicher Gegenstände (Bestandteile sowie Grundstücks- und Gebäudezubehör), auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG).

1.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 07.10.2024 durch den Unterzeichner unter Teilnahme der Schuldnerin und des Schuldners in einem für die Wertermittlung erforderlichen Umfang.

1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

Die nachfolgend dargestellten objektbezogenen Arbeitsunterlagen und Auskünfte sind Grundlage der Bearbeitung:

- Arbeitsunterlagen des Amtsgerichts Landshut:
  - beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Taufkirchen/Vils, Blatt 3154, Ausdruck des Amtsgerichts Erding, Datum nicht ersichtlich

[1] Zur Definition des Wertermittlungs- und Qualitätsstichtages siehe § 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV.

75351240009831 gescannt

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster für das o.g. Grundbuchblatt, Bestandsnachweis mit Bodenschätzung vom 07.08.2024, erstellt vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erding

- Arbeitsunterlagen des Bauamtes der Gemeinde Taufkirchen (Vils), jeweils als pdf-Datei mit E-Mail vom 10.10.2024 zur Verfügung gestellt:
  - genehmigter Eingabeplan für das Wohngebäude und die Garage, mit Grundrissen über das KG, EG und OG, einem Gebäudequerschnitt sowie Ansichten im Maßstab 1: 100, Bauverzeichnis-Nr. 12/1999, ohne Datumsangaben
  - Bauantrag und Baubeschreibung, Formblatt Anlagen 1 und 2 zum o.g. Bauvorhaben, vom 22.01.1999
  - Formblatt Wohnflächenberechnung zum o.g. Bauvorhaben, vom 25.01.1999
  - Genehmigungsfreistellung nach Art. 64 Abs. 2 BayBO zum o.g. Bauvorhaben, vom 09.02.1999

- durch den Unterzeichner beschaffte Arbeitsunterlagen:
  - Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1: 1.000, gefertigt durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erding, Online-Abruf vom 04.10.2024
  - Feuerstättenbescheid vom 17.06.2021, Mängelanzeige nach § 5 SchfHwG (Schornsteinfeger-Handwerksgesetz) vom 30.04.2024 und Nachweis zur Mängelbehebung vom 07.06.2024, übersandt durch den örtlichen Bezirksschornsteinfeger als pdf-Datei mit E-Mail vom 08.10.2024
  - Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Boris Bayern zum gegenständlichen Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024), Online-Abruf vom 23.10.2024

- durch den Unterzeichner eingeholte Auskünfte und Recherchen:
  - am 23.10.2024 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding, betreffend vergleichsgeeignete Kauffälle aus der Kaufpreissammlung und sonstiger erforderlicher Daten für die Wertermittlung
  - schriftliche Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Taufkirchen (Vils) vom 10.10.2024 zur bauplanungsrechtlichen Situation, Bodenordnung, dem besonderen Städtebaurecht, zu den erhobenen Herstellungsbeiträgen der Wasserver- und Wasserentsorgung sowie zur Erschließungsbeitragssituation und Widmung des Molkereiweges
  - schriftliche Altlastenauskunft vom 23.10.2024, übersandt durch das Landratsamt Erding, Sachgebiet Bodenschutz- und Abfallrecht
  - Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege am 23.10.2024, betreffend die denkmalschutzrechtliche Situation (Online-Recherche)

75351240009832 gescannt

- Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Umwelt am 23.10.2024 betreffend den Natur- und Landschaftsschutz sowie die Hochwassergefahren und Hochwasserrisiken (Online-Recherche)

Die Erhebungen wurden am 29.11.2024 abgeschlossen.

1.4 Gesetze, Verordnungen und Normen

Folgende Gesetze, Verordnungen und Normen werden zitiert (jeweils letzter Änderungsstand vor dem Wertermittlungsstichtag):

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) vom 25.06.1973
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897
- Kommunalabgabengesetz (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020
- Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz - BGG) vom 27.04.2002
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 und 21.11.2017
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) vom 25.11.2003
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- DIN 276-1: 2006-11, Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau
- DIN 277-1: 2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

75351240009833 gescannt

1.5 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB

> *„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".*

Der Verkehrswert stellt den am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraussichtlich erzielbaren Kaufpreis am Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung dar. Dabei ist davon auszugehen, dass weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und objektive Maßstäbe preisbestimmend sind. Besondere Beziehungen zwischen den Vertragspartnern, wie z.B. Verwandtschaftsverhältnisse oder wirtschaftliche Verflechtungen, bleiben außer Acht.

75351240009834 gescannt

2. Hinweise und Annahmen

2.1 Zustand des Grund und Bodens

Die Baugrundverhältnisse der gegenständlichen Grundstücke wurden nicht untersucht. Gemäß Auskunft des Landratsamtes Erding liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Bodenverunreinigungen vor. Die Wertableitung unterstellt ein altlastenfreies Grundstück und eine Beschaffenheit, die im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert.

2.2 Zustand der baulichen Anlagen

Bei den baulichen Anlagen erfolgte nur eine äußere zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme. Es fanden keine Untersuchungen auf bauliche oder sonstige technische Schäden und Mängel, zu bauphysikalischen Sachverhalten sowie zur Dampf- und Winddichtigkeit statt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf gegebenen Auskünften und auf vorgelegten Unterlagen. Fehlende Informationen werden durch Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr ergänzt.

Die Wertermittlung unterstellt die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, technischer Ausstattungen und Installationen. Es wird davon ausgegangen, dass die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit der baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt ist und keine Gefahr für die Nutzer besteht (in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Wärme-, Schall- und Trinkwasserschutz, Schädlingsbefall sowie Schadstoffbelastungen). Sofern sich aus den objektbezogenen Arbeitsunterlagen und Auskünften wertbeeinflussende Sachverhalte ergeben, werden diese gesondert dargestellt.

2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Beim Wohngebäude wurde entgegen den Darstellungen in den Eingabeplänen im KG im Heizungs- und Waschraum zusätzlich ein Abstellraum ausgeführt. Hinzu kommen Abweichungen bei den Kellerfenstern und es existiert ein weiterer Kamin für einen Holzeinzelofen.

Beim Garagengebäude besteht an der Südfassade abweichend eine Nebeneingangstür.

Die Wertableitung geht von der formellen und materiellen Legalität der existierenden baulichen Anlagen aus.

2.4 Flächenangaben

Die Berechnungen über die Brutto-Grundflächen (BGF) der baulichen Anlagen erfolgen in Anlehnung an die DIN 277-1: 2005-02 und die Wohnfläche (WFL) basiert auf den Flächendefinitionen der WoFlV. Grundlage sind die in Anlage 1 dargestellten Auszüge aus den Eingabeplänen sowie die darin enthaltenen Maßketten. Bei fehlenden Maßangaben erfolgt eine planimetrische Ermittlung. Die Berechnungen mit ergänzenden Hinweisen sind im Detail aus den Anlagen 2/2 und 2/3 des Gutachtens ersichtlich.

75351240009835 gescannt

Ein Aufmaß ist nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung und wurde nicht durchgeführt.

2.5 Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs

Bei der Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren findet § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV im Hinblick auf die bestehenden Lasten und Beschränkung in Abteilung II keine Anwendung.[2] Es ist stets der lastenfreie Wert des Grundstücks zu ermitteln.

Die mit dem Eigentum an der zu bewertenden Immobilie verbundenen Pfandrechte (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden) in Abteilung III des Grundbuchs werden in der Fachliteratur und Rechtsprechung als persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB aufgefasst.

Die existierenden Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

[2] Bernd-Peter Schäfer: Die Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren, Sachverständigen-Kolleg, Aus- und Weiterbildungsinstitut für Bau- und Immobiliensachverständige, Skript zum Webinar am 05.06.2023, Seite 69

75351240009836 gescannt

3. Beschreibung und Beurteilung

Die Ausführungen in Abschnitt 3 beschränken sich auf die wesentlichen wertbeeinflussenden Kriterien.

3.1 Standort und Lage

Makrolage

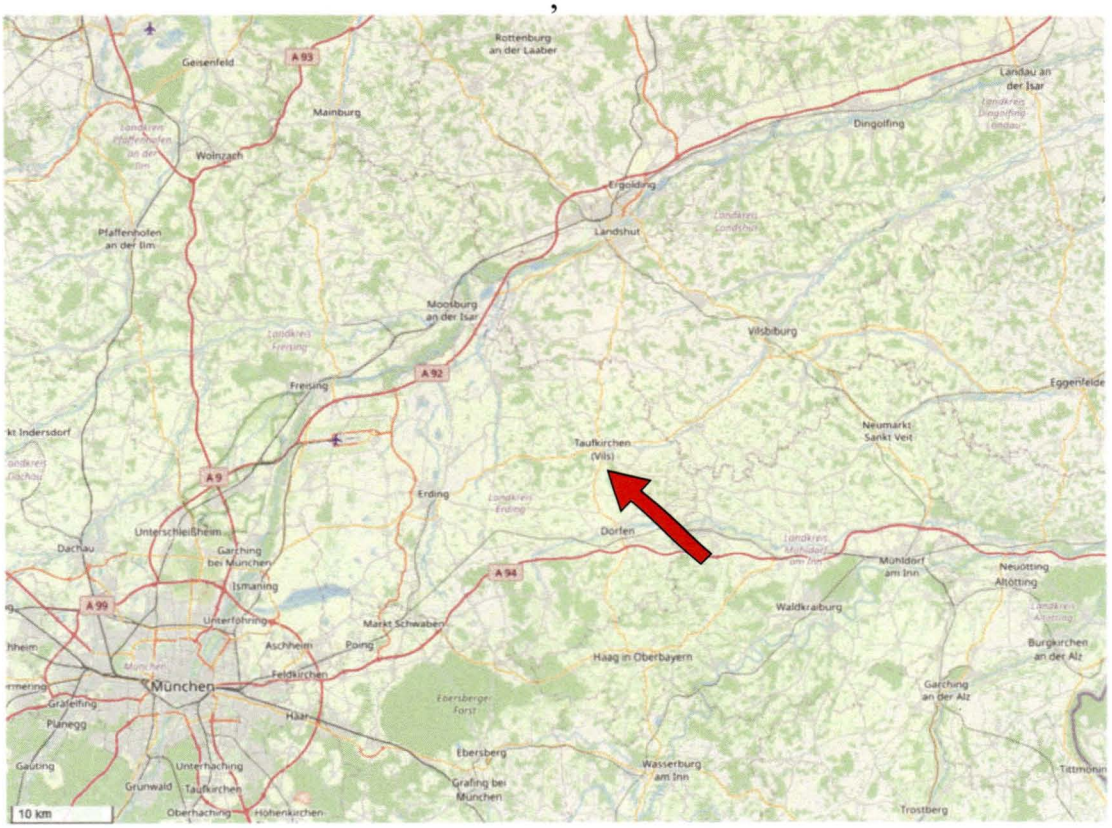


Abbildung 1: Überregionale Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken
(Quelle: © OpenStreetMap / Zugriff vom 13.11.2024 / www.openstreetmap.org/copyright)

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Erding
Einwohnerzahl im Landkreis:	rd. 142.540 Einwohner (Stand 31.12.2023), in den letzten 10 Jahren um ca. 9,4 % gestiegen
Entfernung umliegender Städte:	Landshut (rd. 25 km nördlich), Erding (rd. 20 km westlich), Freising (rd. 40 km nordwestlich), München (rd. 60 km südwestlich)
Wirtschaftsstruktur:	der Landkreis Erding zählt zum Kernbereich der Metropolregion München und profitiert von der Nähe zur Landeshauptstadt und zum Flughafen München

75351240009837 gescannt

Wirtschaftsstruktur (Forts.):	prosperierende Wirtschaftsregion mit einer der geringsten Arbeitslosenquoten in Deutschland, die im September 2024 bei 2,4 % lag
Kaufkraft:	im Landkreis Erding mit 113,0 über dem Landesdurchschnitt von 108,8 und über dem bundesdeutschen Schnitt von 100 (MB-Research, Stand 2024)
überregionale Straßenanbindung:	Autobahnen A 9, A 92 und A 94, Bundesstraßen B 15 und B 388 sowie diverse Staats- und Kreisstraßen
Flughafen:	Flughafen München im Erdinger Moos rd. 30 km nordwestlich entfernt

Mikrolage

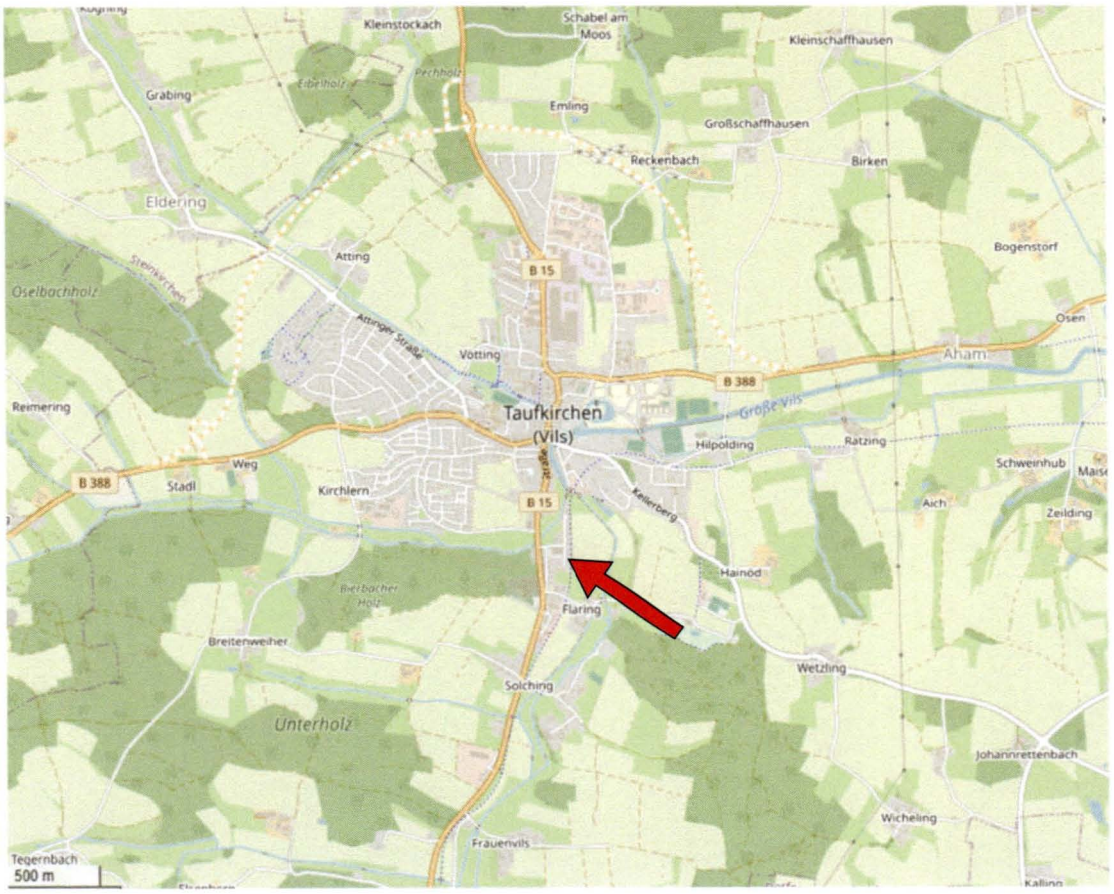


Abbildung 2: Regionale Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken
(Quelle: © OpenStreetMap / Zugriff vom 13.11.2024 / www.openstreetmap.org/copyright)

Gemeinde / Einwohnerzahl:	Taufkirchen (Vils), im östlichen Bereich des Landkreises Erding, rd. 10.830 Einwohner (Stand 31.12.2023), in den letzten 10 Jahren um etwa 15,5 % gestiegen

75351240009838 gescannt

raumordnerische Bedeutung:	im Regionalplan München (14) ist Taufkirchen (Vils) zusammen mit der Stadt Dorfen ein zentraler Doppelort beide Orte sind regionale Mittelzentren mit Umland bedienender Infrastruktur, Angeboten an Waren und Dienstleistungen zur Deckung des täglichen und aperiodischen Bedarfs, allgemein- und fachärztliche Versorgung mit örtlicher Fachklinik für Psychiatrie, Psychotherapie und psychosomatische Medizin
Wirtschaftsstruktur:	größten Arbeitgeber sind der Polstermöbelhersteller Himolla sowie das Kbo-Isar-Amper-Klinikum im Übrigen klein- und mittelständische Gewerbe-, Handwerks-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe
Bevölkerungsentwicklung:	die regionalisierte Bevölkerungsprognoseberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung erwartet für die Gemeinde Taufkirchen (Vils) – ausgehend vom Jahr 2019 – einen Bevölkerungsanstieg von 12,8 % bis 2039
Beschäftigungsstruktur:	geringe Arbeitslosenquote, großes Angebot an Arbeitsplätzen, relativ hohe Auspendlerzahl
Lage im Gemeindegebiet:	im Hauptort Taufkirchen (Vils), rd. 850 m südlich des Ortszentrums, östlich der Bundesstraße B 15, in dem ab Ende der 1990er Jahre entwickelten Wohnbaugebiet „Alte Molkerei“
Bevölkerungsstruktur:	im gegenständlichen Siedlungsbereich weitestgehend mittelständisch
Straßenanbindung:	Anschluss an die Bahnhofstraße über den Molkereiweg, asphaltierte Nebenstraßen mit Anliegerverkehr, ortsüblich ausgebaut B 15 rd. 200 m und B 388 rd. 750 m entfernt, Anschlussstelle Dorfen der A 94 in rd. 11 km erreichbar
Schienenverkehr:	Bahnhof Dorfen rd. 10 km entfernt, mit direkten Verbindungen nach Mühldorf a. Inn und München (rd. 25 bzw. 50 Minuten Fahrzeit) S-Bahnanschluss in der Kreisstadt Erding in rd. 20 km, direkte Verbindung zum Hauptbahnhof München (rd. 50 Minuten Fahrzeit)

75351240009839 gescannt

ÖPNV:	in rd. 500 m Haltestelle mit Anbindung an das Busnetz des Münchner Verkehrsverbundes, mit Anschluss nach Dorfen und Erding
ruhender Verkehr:	öffentliche Parkmöglichkeiten entlang der Zufahrtsstraßen
Umgebung:	im direkten Umfeld individuelle Wohnbebauung aus Ende der 1990er Jahren prägend, bestehend aus baugleichen Doppelhäusern mit einer Höhenentwicklung von zwei Vollgeschossen und nicht ausgebauten DGs sowie eingeschossigen Garagenzeilen nordwestlich existiert ein Discountermarkt im Osten grenzt ein Hang zum Vilstalradweg mit älterem Gehölzbestand an; darauf folgen landwirtschaftlich genutzten Freiflächen, die zu einem neuen Wohnquartier mit Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau entwickelt werden sollen, hierzu beschloss der Gemeinderat im Jahr 2024 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes eine weitere Neubebauung mit einem Mehrfamilienhaus ist im wohnortnahen Bereich auf dem Grundstück nördlich der Bahnhofstraße, in Ecklage an der Einmündung zur B 15 geplant; hierzu beschloss der Gemeinderat im Juli 2024 die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes
Nahversorgung mit Gütern:	innerhalb von 1,7 km Nahversorgungsangebote mit Gütern des täglichen und aperiodischen Bedarfs, nächste Einkaufsmöglichkeit im benachbarten Discountermarkt weitere Angebote in der Kreisstadt Erding und im Oberzentrum Landshut
Bildungseinrichtungen:	Kinderkrippen, Kindergärten, Grund-, Mittel- und Realschule im Hauptort ansässig, Gymnasium in der Stadt Dorfen
Immissionsbelastungen:	nicht in wertbeeinflussendem Umfang feststellbar
Freizeitgestaltung:	Vereine mit sportlicher, geselliger und kultureller Ausrichtung
Grünanlagen / Freizeitflächen:	Waldbad und Kletterzentrum rd. 1,2 km entfernt, im Übrigen Rad- und Wanderwege im Umfeld

75351240009840 gescannt

Beurteilung der Lage

Das zu bewertende Anwesen befindet sich im südlichen Bereich des Hauptortes der Gemeinde Taufkirchen (Vils). Prägend ist ein durchschnittliches Bebauungsumfeld des individuellen Wohnungsbaus mit Baujahren aus Ende der 1990er Jahre. Nachteile ergeben sich beim kleinräumigen Straßenbild durch die vernachlässigte Gebäudesubstanz der ehemaligen Molkerei (Anwesen Bahnhofstraße 2). Der ältere Gehölzbestand an der Ostgrenze des Flst. 718/54 führt zu einer Verschattung.

Die Gemeinde hat bezogen auf ihre Größe eine gute Infrastruktur, die im radmobilen Entfernungsbereich liegt. Von Vorteil für eine Wohnnutzung sind die Einkaufsmöglichkeiten im benachbarten Discountermarkt. Nachteile ergeben sich bei den ÖPNV-Anschlüssen, insbesondere in die Landeshauptstadt München und in das Oberzentrum Landshut. Daher dominiert der Pkw als Verkehrsmittel. Die regionalen und überregionalen Anbindungen des privaten Individualverkehrs sind mittel.

Innerhalb des Hauptortes der Gemeinde Taufkirchen (Vils) ist die **Wohnlage** als **durchschnittlich** zu beurteilen.

3.2 Grundbuch

Grundbuchstelle

Die gegenständlichen Grundstücke sind in dem am Amtsgericht Erding geführten Grundbuch von Taufkirchen/Vils Blatt 3154 vorgetragen.

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
14	Taufkirchen/Vils	718/20	Nähe Bahnhofstr., Verkehrsfläche	14 m²
15	Taufkirchen/Vils	718/30	Nähe Molkereiweg, Gebäude- und Freifläche	16 m²
16	Taufkirchen/Vils	718/54	Molkereiweg 1, Gebäude- und Freifläche	201 m²
je 1/18 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
17	Taufkirchen/Vils	718/2	Molkereiweg, Verkehrsfläche	485 m²
18	Taufkirchen/Vils	718/5	Nähe Bahnhofstr., Gebäude- und Freifläche	15 m²
19	Taufkirchen/Vils	718/24	Nähe Bahnhofstr., Gebäude- und Freifläche	13 m²
20	Taufkirchen/Vils	718/25	Nähe Molkereiweg, Verkehrsfläche	23 m²
21	Taufkirchen/Vils	718/31	Nähe Molkereiweg, Verkehrsfläche	270 m²

75351240009841 gescannt

22	Taufkirchen/Vils	718/37	Nähe Molkereiweg, Verkehrsfläche	12 m²
23	Taufkirchen/Vils	718/48	Nähe Molkereiweg, Verkehrsfläche	68 m²
24	Taufkirchen/Vils	718/55	Nähe Molkereiweg, Verkehrsfläche	17 m²
25	Taufkirchen/Vils	718/59	Molkereiweg, Verkehrsfläche	227 m²

Im Bestandsverzeichnis sind keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte vorgetragen.

Erste Abteilung / Eigentümer

Personenbezogene Daten werden aus Gründen des Datenschutzes nicht dargestellt.

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen

Lasten und Beschränkungen werden nicht erfasst (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.5).

Dritte Abteilung / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Belastungen aus dinglichen und schuldnerischen Rechten bleiben unberücksichtigt (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.5).

Nicht im Grundbuch vorgetragene Rechte, Lasten und Beschränkungen

Es liegen keine Informationen über nicht im Grundbuch vorgetragene Rechte, Lasten und Beschränkungen vor.

75351240009842 gescannt

3.3 Grund und Boden

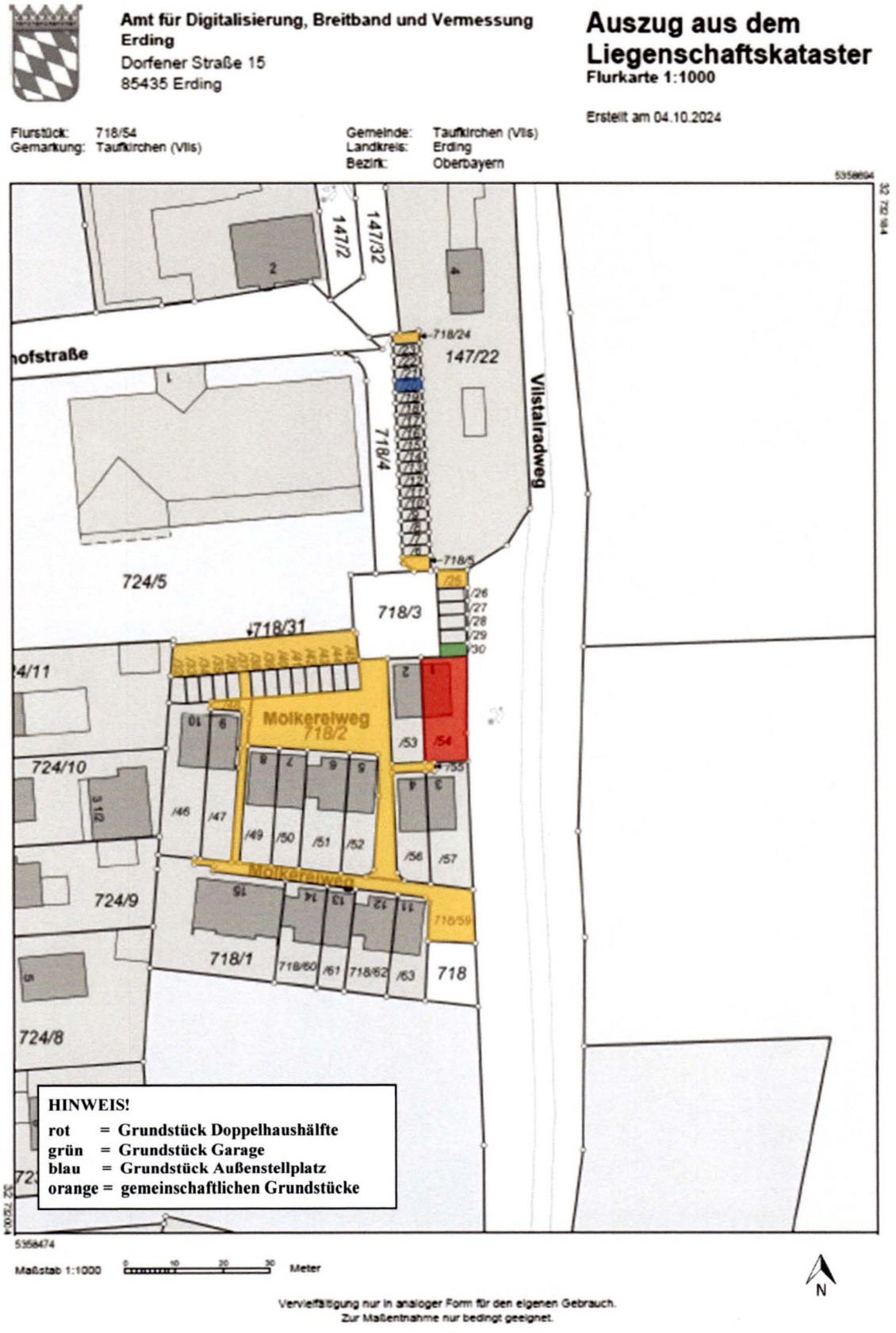


Abbildung 3: verkleinerter Auszug aus der digitalen Flurkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken, © Geodatenbasis: Bayerische Vermessungsverwaltung (verfasserseits ergänzt)

75351240009843 gescannt

Zuschnitt[3]:	Flst.-Nr.	Breite	Tiefe	Zuschnitt
	718/20:	2,55 m	5,50 m	rechteckig
	718/30:	2,90 m	5,60 m	rechteckig
	718/54:	9,00 m	22,00 m	viereckig
	gemeinschaftlichen Grundstücke siehe Abb. 3			
Größen:	siehe Grundbuchbeschrieb in Abschnitt 3.2			
prägende Ausrichtung:	718/20:	Ost-West-Ausrichtung		
	718/30:	Ost-West-Ausrichtung		
	718/54:	Nord-Süd-Ausrichtung		
	gemeinschaftlichen Grundstücke siehe Abb. 3			
Untergrundbeschaffenheit:	ortsübliche Verhältnisse werden unterstellt			
Altlasten:	die gegenständlichen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst			
	dem Landkreis Erding und dem Unterzeichner liegen keine weiteren Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor			
Topographie:	Flst. 718/2 z.T. nach Norden hin leicht abfallend, im Übrigen ist der Grundbesitz in sich weitestgehend eben			
Bebauung:	718/20: unbebaut (Kfz-Außenstellplatz)			
	718/30: Kfz-Einzelgarage			
	718/54: Doppelhaushälfte			
	gemeinschaftlichen Grundstücke unbebaut			
Erschließungssituation:	die fußläufige Erschließung und Zufahrt			
	- des Wohngebäudes, der Garage und des Außenstellplatzes (Flst. 718/54, 718/30, 718/20)			
	- der Gemeinschaftsflächen Flst. 718/2, 718/5, 718/24, 718/25 und 718/31			
	erfolgt über die im Eigentum der Gemeinde Taufkirchen (Vils) stehenden Flste. 718/3 und 718/4, diese sind nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz als Ortsstraße öffentlich gewidmet, die Erschließungsmaßnahmen wurden erstmals durch den Bauträger durchgeführt, Erschließungs-			

[3] Alle Maße ca.-Angaben, mittlere Breite und mittlere Tiefe planimetrisch mittels BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung ermittelt

75351240009844 gescannt

beiträge nach § 127 BauGB werden nicht geschuldet

bei dem mit der Doppelhaushälfte bebauten Flst. 718/54 bestehen Anschlüsse an die regionale Elektrizitäts- und Gasversorgung sowie an das örtliche Kanal- und Wassernetz, für das Grundstück und den Gebäudebestand sind für die Wasserver- und Wasserentsorgungsanlagen die Herstellungsbeiträge nach KAG bezahlt

die auf dem Flst. 718/30 existierende Garage ist über das Wohngebäude elektrifiziert

im Übrigen sind die Gemeinschaftsflächen private Zufahrtsflächen bzw. die Grünflächen werden über diese Privatwege erschlossen

Beurteilung des Grund und Bodens

Das Flst. 718/54 ist nach Form, Größe und Beschaffenheit baulich nutzbar und zum Wertermittlungsstichtag mit einer Doppelhaushälfte bebaut. Mit 201 m² ist die Größe etwas unterdurchschnittlich. Der Grundbesitz ist ortsüblich erschlossen und bezogen auf die Bestandssituation ergibt sich ein erschließungsbeitragsfreier Grundstückszustand nach BauGB und KAG.

Die verbleibenden zwei Grundstücke im Realeigentum ermöglichen eine Nutzung als Kfz-Außenstellplatz (718/20) bzw. als Garagengrundstück (718/30).

Im Übrigen sind die Gemeinschaftsflächen Privatwege (z.T. 718/2, 718/31, 718/37, 718/48, 718/55, 718/59), Grünflächen (z.T. 718/2, 718/5, 718/24) bzw. ein Mülltonnenplatz (718/25).

3.4 Planungsrechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:	nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO überwiegend als W – Wohnbaulandfläche dargestellt
Bebauungsplan:	im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Molkerei“ vom 06.11.1998; es existieren Änderungen, die aber nicht den gegenständlichen Grundbesitz betreffen
	maßgeblich bei den Festsetzungen des Bebauungsplans ist die BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990

75351240009845 gescannt

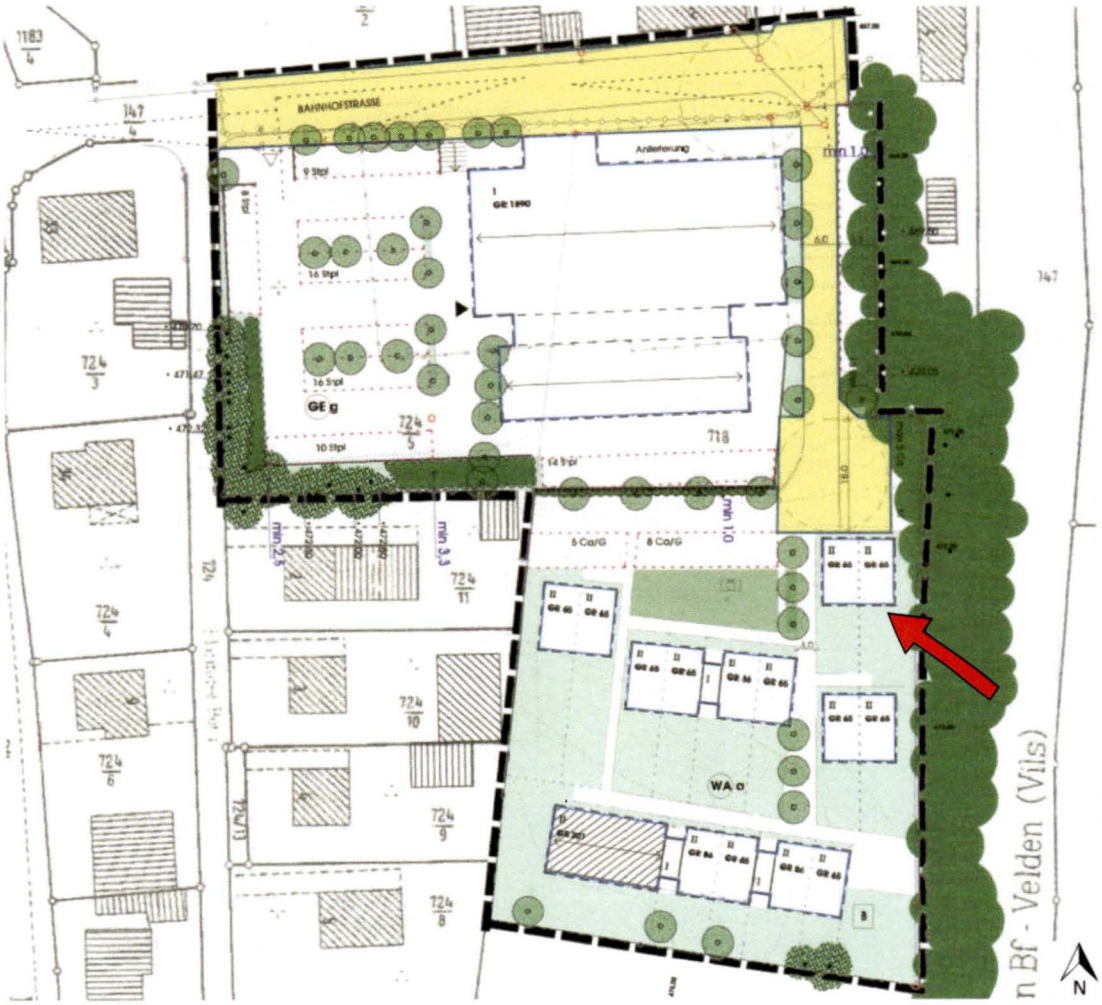


Abbildung 4: Auszug aus dem graphischen Teil des B-Plans, ohne Maßstab (Pfeil: Lage des mit der Doppelhaushälfte bebauten Flst. 718/54)

Festsetzungen Bebauungsplan:

Art der baulichen Nutzung:

WA – allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung beim Flst. 718/54:

- Grundfläche von 65 m² als Höchstmaß
- maximal zwei Vollgeschosse zulässig
- die KG-Rohdecke darf nicht höher als 10 cm über dem anschließenden natürlichen Gelände liegen
- die Wandhöhe ab KG-Rohdecke darf 6,25 m nicht überschreiten
- bei Doppelhäusern sind Zeltdächer auszuführen; Dachneigung < 25 Grad, Dachaufbauten und Kniestöcke unzulässig

75351240009846 gescannt

Festsetzungen Bebauungsplan:	überbaubare Grundstücksflächen:
	beim Flst. 718/54 Baugrenzen festgesetzt (Verlauf siehe blaue Linien in Abbildung 4)
	sonstige Festsetzungen:
	offene Bauweise
	Bauraum für Nebenanlagen (Carports, Garagen, Müllplatz, oberirdische Stellplätze), Grün- und Freiflächen sowie örtlichen Verkehrsflächen

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke liegen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen enthält.

Es handelt sich somit um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs.1 BauGB. Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Bodenordnung / Besonderes Städtebaurecht

Die zu bewertenden Grundstücke liegen nicht in einem Bereich, für den ein Umlegungsbeschluss existiert. Der Grundbesitz befindet sich weder in einem Sanierungsgebiet, noch in einem Stadtumbaugebiet und auch nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung oder einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Denkmalschutzrechtliche Situation

Es bestehen keine denkmalschutzrechtlichen Ausweisungen (Bau-/ Bodendenkmal) im Bereich der gegenständlichen Grundstücke und sie liegen nicht in unmittelbarer Nähe von Baudenkmälern (Art. 6 Abs. 1 S. 2 BayDSchG).

Umwelt-, Natur- und Hochwasserschutz

Die gegenständlichen Grundstücke sind nicht im Abschnitt eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes. Sie liegen nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und auch nicht im Gebiet eines Extremhochwassers.

Die Flste. 718/20 (Außenstellplatz) und 718/24 (Gemeinschaftsfläche) befinden sich in einem **wassersensiblen Bereich.** Diese Gebiete kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen oder zeitweise hoch anstehendem Grundwasser mit Nutzungsbeeinträchtigungen kommen

75351240009847 gescannt

kann. Die Hinweiskarte[4] im UmweltAtlas Bayern zeigt im Bereich der gegenständlichen Grundstücke keine mögliche Gefährdung durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten.

3.5 Tatsächliche bauliche Nutzung

Das **Flst. 718/54** ist mit einer unterkellerten Doppelhaushälfte mit EG, OG und nicht ausgebautem DG bebaut. Auf der Grundlage der vorliegenden Eingabeplanung ergibt sich nach § 19 BauNVO (1990) eine Grundfläche von rd. 65 m² und nach § 20 BauNVO eine Geschossfläche von rd. 131 m².

Bezogen auf die Grundstücksgröße des Flst. 718/54 von 201 m² führt dies zu einer bauplanungsrechtlichen

- **GRZ** (Grundflächenzahl) von **rd. 0,32** (= 65 m² / 201 m²)
- **GFZ** (Geschossflächenzahl) von **rd. 0,65** (= 131 m² / 201 m²).

Auf dem **Flst. 718/30** existiert eine Einzelgarage mit einer Grundfläche von rd. 16 m² (= 2,90 m × 5,60 m). Im Übrigen ist der gegenständliche Grundbesitz unbebaut.

3.6 Mögliche bauliche Nutzung

Beim **Flst. 718/54** nutzt die bestehende Doppelhaushälfte mit EG, OG und nicht ausgebautem DG sowie einer Grundfläche von 65 m² das Höchstmaß der baulichen Nutzung aus. Die bestehende Art der baulichen Nutzung zu Wohnzwecken entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Flste. 718/20 und 718/30 liegen in einem Bereich, die der Bebauungsplan als Bauraum für Nebenanlagen (u.a. Garagen, oberirdische Stellplätze) festsetzt.

Die Gemeinschaftsflächen sind als Grün-/ Freiflächen, als Bauraum für Nebenanlagen (u.a. beim Flst. 718/25 als Müllplatz) sowie als Wege ausgewiesen. Eine höherwertige bauliche Nutzung ist auszuschließen.

Insgesamt bestehen daher beim gegenständlichen Grundbesitz keine wertrelevanten Umnutzungs-/ Erweiterungspotentiale. Die Wertableitung stellt auf die Bestandssituation ab.

3.7 Entwicklungszustand der Grundstücke

§ 3 ImmoWertV definiert für die Verkehrswertermittlung bundeseinheitlich Entwicklungszustände des Grund und Bodens. Bei der Qualifizierung sind alle physischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Merkmale des Grundstücks, insbesondere die Lage,

[4] Die Hinweiskarten basieren auf einer technischen Auswertung vorhandener Vermessungs- und Bodendaten. Es liegen keine hydrologisch-/hydraulischen Modellierungen zugrunde. Die dargestellten Informationen geben daher lediglich Hinweise auf Bereiche, in denen sich der Oberflächenabfluss potentiell konzentrieren oder sammeln kann.

75351240009848 gescannt

Beschaffenheit, Erschließungssituation sowie die tatsächliche und planungsrechtlich mögliche Nutzung zu berücksichtigen.

Die gegenständlichen Grundstücke liegen innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Das Flst. 718/54 ist für eine Bebauung mit einer Doppelhaushälfte vorgesehen. Die Lage, Form, Größe und Beschaffenheit des Grundstücks ermöglichen eine bauliche Nutzung. Die Erschließung ist gesichert, weil der Grundbesitz direkten Anschluss an eine öffentlich gewidmete Straßenfläche hat und die für eine bauliche Nutzung ortsüblichen Erschließungsanlagen existieren. Somit ist das Flst. 718/54 nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es wird nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV in den Entwicklungszustand „Baureifes Land" eingestuft.

Die verbleibenden Flurstücke werden nach der tatsächlichen Nutzungssituation beurteilt.

3.8 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.8.1 Wohngebäude

3.8.1.1 Allgemeine Gebäudedaten des Wohngebäudes

Die Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1999 fertig gestellt. Zwischenzeitlich sind keine Um- und Ausbaumaßnahmen, bauliche Erweiterungen sowie wertsignifikante Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erfolgt. Im Einzelnen ergeben sich folgende Gebäudekennwerte (Berechnung siehe Anlagen 2/2 und 2/3):

Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 260 m²
anrechenbare Wohnfläche (WFL):	rd. 103 m²
WFL/BGF:	rd. 0,40 (= 103 m² / 260 m²)
Raumhöhen[5]:	2,20 m (KG), 2,40 m (EG), 2,44 m (OG), bis zu ca. 2,10 m (DG)

3.8.1.2 Grundriss des Wohngebäudes

Der Gebäudezugang befindet sich im EG an der Nordfassade und führt in den Flur. Links liegen das WC und die Wohnküche. Das Wohnzimmer mit der zentralen Treppenanlage vom KG bis zum OG wird über den Flur und die Küche erreicht. Dem Wohnbereich ist die nach Süden orientierte Terrasse zugeordnet.

Im OG existieren ein Schlaf- und ein Kinderzimmer mit anschließendem und nach Süden orientierten Balkon, das Bad sowie der Flur. Darüber ist mittels einer Einschubtreppe das nicht ausgebaute DG zugänglich.

---

[5] Raumhöhen aus vorliegendem Gebäudeschnitt ermittelt

75351240009849 gescannt

Im KG folgt nach dem Treppenabgang ein Flur. Auf dieser Ebene befinden sich ein Heizungs-/ Waschraum mit Abstellraum sowie ein weiterer Keller.

Die Raum- und Flächenaufteilung ergibt sich im Detail aus den Grundrissauszügen in den Anlagen 1/1 bis 1/3.

3.8.1.3 Baukonstruktion des Wohngebäudes

Fundamente / Bodenplatte:	Plattenfundament, 25 cm, in Stahlbeton auf tragfähigem Grund
Umfassungswände:	im KG Stahlbetonwände, 17,5 und 25 cm
	ab EG Hochlochziegelmauerwerk, 17,5 und 30 cm
Innenwände:	Hochlochziegelmauerwerk, 11,5 und 17,5 cm
Decken:	Stahlbetondecken, 18 cm
Treppen:	zwischen KG und EG einläufige gerade Treppe in Stahlbetonkonstruktion
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiges Zeltdach mit 22°-Neigung und Dachvorsprung, als Pfettendach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung, Unterkonstruktion mit Trag- und Konterlattung, Unterspannbahn auf Holzschalung
Regenableitung:	verzinkte Regenrinnen und Fallrohre

3.8.1.4 Ausbau des Wohngebäudes

Fassadengestaltung:	mehrlagiger Außenputz, abgesetzter Sockelbereich, gestrichen
Fenster / Fenstertüren:	Holzrahmenfenster und -türen mit Wärmeschutzverglasung, Dreh- und Kippbeschläge, Kunststoffrollläden mit Gurtzug sowie Holzklappläden
	im KG Kunststoffrahmenfenster, Dreh- und Kippbeschläge, Kunststofflichtschächte
Türen:	Haupteingangstüre mit Holzzarge, Türblatt in Holz-/ Glaskonstruktion, Sicherheitsbeschlag
	Innentüren als Spantüren mit glatten furnierten Türblättern und Zargen
Bodenbeläge:	in allen Wohngeschossen Estrich auf Tritt- und Luftschallschutz, oberste Geschossdecke gedämmt

75351240009850 gescannt

Bodenbeläge (Fortsetzung):	im KG, EG sowie im Bad im OG Fliesenbelag
	im OG im Kinder- und Schlafzimmer sowie im Flur Parkettboden
Wandbehandlung:	überwiegend verputzt und gestrichen, bei der Küche Fliesenspiegel
	WC und Bad umlaufend raumhoch gefliest
	Außenwände im KG in Sichtbeton, gestrichen
Deckenuntersichten:	gestrichene Stahlbetonuntersichten bzw. in den Wohngeschossen Raufaserspritzbelag
Treppen:	zwischen KG und EG Holztrittstufen und Holzgeländer
	zwischen EG und OG gerade, einläufige und freitragende Holztreppe mit Holzgeländer
	zum DG Einschubtreppe in Holzkonstruktion
Sonstiges:	Balkon in Stahlkonstruktion mit Glasüberdachung und Holzbodenbelag
	Eingangsvordach in Stahl-/ Glaskonstruktion

3.8.1.5 Gebäudetechnik des Wohngebäudes

Sanitärausstattung:	WC im EG mit Handwaschbecken und Wand-WC mit Unterputzspülkasten
	Bad im OG mit Waschbecken, Wand-WC mit Unterputzspülkasten, Einbaudusch- und Einbaubadewanne
	Waschmaschinenanschluss beim Heizraum im KG
Heizung / Warmwasser:	Gas-Brennwerttherme des Herstellers Buderus, Modell GB 112, Abgasführung über Dach, zentrale Warmwasserversorgung
	Wärmeabgabe über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, KG beheizbar, in Teilbereichen des Wohnzimmers Fußbodenheizung
	im Wohnzimmer Schornstein für Holzeinzelofen
Elektroinstallation:	im KG Zählerschrank mit Wechselstromzähler und Kippsicherungen, Elektrounterverteilung mit Steckdosen, Lichtschaltern und Lichtauslässen
TV/Audio:	über Satellitenschüssel

75351240009851 gescannt

3.8.1.6 Beurteilung des Wohngebäudes

Die architektonische Gestaltung der in Massivbauweise errichteten Doppelhaushälfte ist von den Merkmalen der späten 1990er Jahre geprägt. Die konstruktiven Bauteile, die Gebäudeausstattung sowie die gebäudetechnischen Anlagen entsprechen einem durchschnittlichen Bauträgerstandard und stammen aus dem Ursprungsbaujahr. Das KG ist beheizbar und z.T. in Wohnraumstandard ausgebaut. Dadurch ergibt sich ein überdurchschnittlicher Ausstattungsumfang.

Hinsichtlich der Wärme- und Schallschutzeigenschaften liegt das Gebäude hinter den aktuellen Standards zum Wertermittlungsstichtag zurück. Zum Zeitpunkt der Errichtung war die 3. Wärmeschutzverordnung (WSchVO 1995) verbindlich. Es sind keine Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz erfolgt, regenerative Energien werden nicht verwendet. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Im Falle eines Verkaufs oder einer Vermietung des Gebäudes sind die Regelungen gemäß § 80 Abs. 3 bis 5 GEG zu beachten.[6] Mit dem Tool „Sanierungsrechner" der KfW-Bank lässt sich ein Endenergiebedarf im Bereich weniger energieeffizienter Wohngebäude ableiten.

Die Ausstattung wird überwiegend noch den geforderten Wohnansprüchen der infrage kommenden Nutzer gerecht, auch wenn sie nicht mehr dem aktuellen Zeitgeschmack entspricht.

Die derzeitige Grundrisssituation ist für Familien mit bis zu drei Personen zweckmäßig. Beim Kinderzimmer existieren zwei Zugangstüren und die Elektroinstallationen sind auf eine Aufteilung in zwei Räume angelegt. Die Umsetzung wäre mit einem vergleichsweise geringen Arbeitsaufwand möglich. Dann könnte eine Familie mit bis zu vier Personen die Immobilie nutzen. Die anrechenbare Wohnfläche von rd. 103 m² liegt für den Objekttyp Doppelhaushälfte etwas unter dem Durchschnitt. Lagermöglichkeiten bestehen innerhalb des Wohnhauses im KG und im DG. Üblich für Einfamilienhäuser der gegenständlichen Baujahrsklasse ist die fehlende Barrierefreiheit nach § 4 BGG.

Die Belüftungssituation ist durchschnittlich. Der ältere Gehölzbestand an der Ostgrenze des Flst. 718/54 führt zu einer Verschattung. Dadurch ergeben sich Nachteile bei der Belichtungssituation des Wohngebäudes und die Nutzung der Terrasse und des Balkons ist beeinträchtigt.

Der Erhaltungs- und Pflegezustand ist unterdurchschnittlich. Im Falle eines Nutzerwechsels sind Schönheitsreparaturen i.S.v. § 28 Abs. 4 der II. BV durchzuführen. Hinzu kommen insbesondere die folgenden Sachverhalte:

- beim Flur im EG und OG sowie beim Schlaf- und Kinderzimmer im OG waren im Anschluss der Geschossdecken an die Außenwände Rissbildungen feststellbar; sie zeigten sich parallel zur Kehle Wand/Decke mit geradem und unregelmäßig verlaufendem Riss, vereinzelt gab es kurze Schrägrisse

  im OG existiert ein Riss mit horizontalem Verlauf in einem Abstand von ca.

[6] Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020

75351240009852 gescannt

1,90 m von der Fußbodenoberfläche an der Trennwand Flur/Kinderzimmer

nach Angabe der Schuldner traten die Rissbildungen innerhalb von 5 Jahren nach Bauausführung ein; seitdem waren keine Rissveränderungen feststellbar; Bauteiluntersuchende Maßnahmen über die Baukonstruktion und zum Putzgrund sind bisher nicht erfolgt, über die konkreten Ursachen der Risse liegen keine Informationen vor

- im Heizungs-/ Waschraum waren an der Kommunwand im Sockelbereich Feuchtigkeitsschäden in Form von Putzverfärbungen und -ablösungen sichtbar; ursächlich ist nach Angabe des Schuldners austretendes Kondenswasser aus dem korrodierten Abgasrohr der Brennwerttherme
- im Badezimmer im OG zeigte sich an der Decke grauer mikrobieller Befall mit großflächiger Ausdehnung, er ist in einem Raum mit erhöhter Feuchteproduktion, so dass eine nutzungsbedingte Durchfeuchtung aufgrund falschen Heiz- und Lüftungsverhaltens vorstellbar wäre, hinzuweisen ist auf die potentielle Gesundheitsgefahr von Schimmel
- im äußeren Sockelbereich existierten Farb- und Putzablösungen, vmtl. aufgrund von aufspritzendem bzw. ablaufendem Wasser

Soweit durch äußeren Augenschein feststellbar, geht die Wertableitung von Putzausbesserungen und Malerarbeiten im Rahmen der laufenden Instandhaltung, von einer Erneuerung des Abgasrohres und von einer fachgerechten Entfernung des mikrobiellen Befalls mit Anpassung des Nutzerverhaltens aus.

3.8.2 Einzelgarage

3.8.2.1 Allgemeine Daten der Einzelgarage

Das nicht unterkellerte Nebengebäude wurde vermutlich zeitgleich mit dem Wohnhaus im Jahr 1999 errichtet. Um-/ Ausbaumaßnahmen, bauliche Erweiterungen sowie wertsignifikante Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sind nicht bekannt.

Die Garage wird von Westen über den öffentlich gewidmeten Molkereiweg erschlossen. Zum Garten des Wohngebäudes existiert eine Zugangstür. Der Grundriss ist in Anlage 1/2 dargestellt. Es ergibt sich eine Brutto-Grundfläche (BGF) von rd. 16 m² (siehe Berechnung Anlage 2/3). Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,10 m. Diese wurde aufgrund fehlender Gebäudeschnitte nach örtlichem Eindruck geschätzt.

3.8.2.2 Baubeschreibung der Einzelgarage

Bauweise:	Stahlbeton-Fertiggarage
Fundamente:	Streifenfundament in Stampfbeton, frosttiefe Gründung und tragfähiger Grund wird unterstellt
Fassade:	Spritzputz
Dachkonstruktion, /-eindeckung:	Flachdach, vmtl. mit Bitumenbahn

75351240009853 gescannt

Dachentwässerung:	innenliegend
Türe:	Nebeneingangstür in Metallkonstruktion
Garagentor:	Garagenschwingtor in Metallkonstruktion, mit elektrischem Antrieb
Haustechnik:	Stromanschluss über das Wohngebäude

3.8.2.3 Beurteilung der Einzelgarage

Die konstruktiven Bauteile und die Gebäudeausstattung entsprechen bezogen auf das Baujahr einem mittleren Standard. Die Garage ist bezogen auf das Baujahr durchschnittlich dimensioniert und eignet sich zum Abstellen marktgängiger Pkws. Der Erhaltungs- und Pflegezustand ist unterdurchschnittlich. An der Decke zeigte sich grauer bis schwarzer mikrobieller Befall in großflächiger Ausdehnung. Ohne weitergehende Untersuchungen können hierzu keine belastbaren Angaben gemacht werden. Die Wertableitung stellt darauf ab, dass der Befall fachgerecht entfernt, die Decke desinfiziert und das Nutzerverhalten angepasst werden muss.

3.8.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Flst. 718/20:	durchschnittlich dimensionierter Außenstellplatz, mit Betonpflaster und Rasenfuge befestigt, ermöglicht das Parken von marktgängigen Kraftfahrzeugen, mittlerer Erhaltungszustand
Flst. 718/30:	mit Einzelgarage überbaut
Flst. 718/54:	beim Wohnhausgrundstück Einfriedung mit Maschendrahtzaun; 1-flügeliges Gartentor in Metallkonstruktion, ohne Füllung ältere Thujenhecke, Terrasse mit Holzdielen, bei der Eingangstür Betonstufen mit Stahlgeländer Holzschuppen in Holzkonstruktion mit flach geneigtem Satteldach und Bitumeneindeckung, Baujahr nicht bekannt Geländebefestigungen und Gartengestaltung nicht ausgeführt, überwiegend Wildwuchs, unterdurchschnittlicher Erhaltungs- und Pflegezustand mit z.T. abgelagertem Sperrmüll (die Aufwendungen für die Entsorgung haben i.d.R. keinen signifikanten Einfluss auf die Kaufpreisbildung)
Gemeinschaftsflächen:	entsprechend der tatsächlichen Nutzungssituation ausgeführt (Wege mit Betonverbundsteinpflaster oder Kies befestigt, Blumenwiese, Baum-/Strauchbewuchs, beim Flst. 718/37 aufgrund der

75351240009854 gescannt

Höhendifferenzen Betonstufen

durchschnittlicher Erhaltungszustand, z.T. altersbedingte Verschleißerscheinungen

3.9 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Die gegenständliche Immobilie wird eigengenutzt. Informationen zu mietvertraglichen Vereinbarungen liegen nicht vor. Die Wertableitung stellt auf einen bezugsfreien Zustand ab.

3.10 Wirtschaftliche Situation und Grundstücksmarkt

Wirtschaftlichen Situation

Im Landkreis Erding ist in den vergangenen Jahren eine dynamische Entwicklung sowohl am Kaufmarkt von unbebauten Wohnbaulandflächen wie auch im Teilmarkt von bebauten Einfamilienhausanwesen feststellbar gewesen. Ursächlich waren neben den günstigen Finanzierungsbedingungen das anhaltende Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum. Durch die erhöhte Nachfrage verteuerten sich die Kaufpreise erheblich.

Ab Herbst 2022 zeichnete sich durch die stark gestiegenen Finanzierungs-, Energie- und Lebenshaltungskosten sowie durch die wirtschaftlichen Unsicherheiten infolge des Ukrainekrieges ein Rückgang bei der Nachfrage und Preisdynamik ab. Eine spürbare Zurückhaltung bei Kaufinteressenten und eine Preisfindungsphase prägen seitdem das Marktgeschehen. Das Angebot der zum Verkauf stehenden Immobilien sowie die Vermarktungsdauer nahm zu. Durch den Anstieg der Energiekosten hat die Energieeffizienz deutlich an Bedeutung gewonnen. Insbesondere bei älteren Bestandsobjekten mit einer schlechten Energiebilanz und Sanierungsbedarf waren deutliche Preisrückgänge feststellbar.

Seit Ende des Jahres 2023 sind leicht sinkende Finanzierungszinsen bei Wohnungsbaukrediten feststellbar. Dennoch ist die Gesamtnachfrage weiterhin gedämpft. In der Regel handelt es sich um zahlungskräftige Käufer mit hoher Eigenkapitalquote. Familien mit einem hohen Finanzierungsbedarf weichen auf das Mietsegment aus.

Grundstücksmarkt

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern nennt für den Landkreis Erding für das Jahr 2023 im Durchschnitt ein Bodenpreisniveau von 670 €/m² für individuelles Wohnbauland (-4,3 % gegenüber 2022) und ein Kaufpreisniveau von 690.000 € für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Bestand (-12,7 % gegenüber 2022).[7]

[7] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern, Immobilienmarktbericht Bayern 2024, Seite 84 und 130

75351240009855 gescannt

Der örtliche Gutachterausschuss für den Landkreis Erding veröffentlicht aktuell keinen Grundstücksmarktbericht, der einen Überblick über das Preisniveau von Wohnbaulandflächen sowie von Einfamilienhäusern für Taufkirchen (Vils) oder auf Kreisebene gibt.

Für Taufkirchen (Vils) lässt sich gemäß dem „Preisspiegel Bayern Wohnimmobilien" der IVD-Institut GmbH für den Erhebungszeitraum Herbst 2024 in Abhängigkeit vom Wohnwert ein Kaufreisniveau von 400.000 € bis 700.000 € für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand ableiten. Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen keine Angaben vor.

Gemäß dem „Marktspiegel für Oberbayern 2024" der Sparkassen Immobilien-Vermittlungs-GmbH (Stand 17.04.2024) ergibt sich für den östlichen Landkreis Erding ein Kaufpreisniveau von 500 €/m² bis 1.000 €/m² für Wohnbaugrundstücke sowie von 400.000 € bis 800.000 € für Reihen- und Doppelhaushälften im Bestand.

Im Marktsegment von bebauten Einfamilienhäusern sind aus Taufkirchen (Vils) fünf Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Bestand bekannt, die aktuell zum Verkauf angeboten werden. Deren Angebotspreise streuen zwischen 269.000 € und 719.000 € (siehe hierzu im Detail Abschnitt 4.2.6.2). Zu berücksichtigen sind mitverkauftes Inventar und weitere mögliche Preiskorrekturen.

Bei den inserierten Ein- und Zweifamilienhäusern werden keine separaten Kaufpreisanteile für Kfz-Stellplätze ausgewiesen. Dies ist teilweise nur bei Eigentumswohnungen der Fall. Bei Immobilien im Umkreis von ca. 10 km und innerhalb des Landkreises Erding liegen die Angebotspreise für Kfz-Einzelgaragen in einer Spanne zwischen ca. 15.000 €/St. und 27.000 €/St. Für Kfz-Außenstellplätze lässt sich aus den Daten der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses für Taufkirchen (Vils) und Dorfen für 2023 ein Kaufpreisniveau von 3.800 €/St. und 4.000 €/St. feststellen.

Für vergleichbare Gemeinschaftsflächen sind keine Kaufpreisdaten aus Taufkirchen (Vils) oder aus den umliegenden Kommunen vorhanden.

Marktpositionierung

Bei vergleichbaren Doppelhaushälften treten im regionalen Immobilienmarkt vorrangig Eigennutzer als Kaufinteressenten auf. Als Erwerber kommen Familien in Betracht, die sich am unterdurchschnittlichen Erhaltungs- und Pflegezustand nicht stören und bei den erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen und Restarbeiten einen hohen Anteil an Eigenleistung erbringen können. Dadurch reduziert sich der finanzielle Aufwand.

Die besten Vermarktungschancen des Kfz-Außenstellplatzes und der Einzelgarage sind – auch im Hinblick auf die Erfüllung der Stellplatzpflicht nach Art. 47 BayBO – zusammen mit der gegenständlichen Doppelhaushälfte gegeben. Im Übrigen kommen als Kaufinteressenten vorrangig die Eigentümer der Immobilien innerhalb des gegenständlichen Wohnquartiers am Molkereiweg in Betracht.

Die Miteigentumsanteile an den Gemeinschaftsflächen sind faktisch nur zusammen mit dem Wohngebäude vermarktbar.

75351240009856 gescannt

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Verfahren für die Verkehrswertermittlung sind in der ImmoWertV normiert. Zur Verfügung stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV). Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens Flst. 718/54

Für das mit der Doppelhaushälfte bebaute Flst. 718/54 liegen vom örtlichen Gutachterausschuss nur Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhausanwesen aus der nach § 193 Abs. 5 BauGB geführten Kaufpreissammlung vor. Die wertbildenden Merkmale sind nicht vollständig bekannt und es bestehen Abweichungen, die sich nicht in sachgerechter Weise anpassen lassen. Wegen der nicht eindeutigen und zuverlässigen Aussagekraft ist daher das Vergleichswertverfahren nicht anwendbar.

Im gegenständlichen Marktsegment ist nicht erkennbar, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und die Verkaufsabschlüsse anhand von Rendite- bzw. Ertragswertüberlegungen erfolgen. Vielmehr sind der Sachwert der nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen ausschlaggebend. Dies lässt sich anhand des Sachwertverfahrens abbilden. Für die Durchführung dieses Verfahrens liegen geeignete Daten vor.

Bei dem mit der **Doppelhaushälfte bebauten Flst. 718/54** erfolgt die **Verkehrswertermittlung auf Grundlage des Sachwertverfahrens**.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens Flst. 718/20 und 718/30

Bei rechtlich selbstständigen Kfz-Außenstellplätzen (Flst. 718/20) bzw. Kfz-Einzelgaragen (Flst. 718/30) erfolgt die Kaufpreisbildung auf Basis einer Vergleichsbetrachtung der Preise je Stellplatz. Hierzu liegen für den Kfz-Außenstellplatz Vergleichskauffälle aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses und im Übrigen allgemeine Marktdaten vor. Diese stehen in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag und die wertbestimmenden Merkmale lassen sich hinreichend bestimmen. Das Vergleichswertverfahren ist somit anwendbar.

Beim **Kfz-Außenstellplatz (Flst. 718/20)** und bei der **Kfz-Einzelgarage (Flst. 718/30)** erfolgt die **Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren.**

75351240009857 gescannt

Wahl des Wertermittlungsverfahrens für die Gemeinschaftsflächen

Die Kaufpreisüberlegungen bei vergleichbaren Gemeinschaftsflächen orientieren sich an den Preisen für gleichartige unbebaute Grundstücke. Ein eigenständiger Bodenrichtwert und geeignete Vergleichskauffälle des örtlichen Gutachterausschusses liegen nicht vor.

Alternativ lassen sich derartige Flächen in einem prozentualen Ansatz, ausgehend vom Wert der angrenzenden Baulandflächen, bewerten. Hierfür stehen der gegenständliche Bodenrichtwert für Wohnbaulandflächen und allgemeine Marktdaten zur Verfügung.

Die Verkehrswertermittlung der **Gemeinschaftsflächen** (Flst. 718/2, 718/5, 718/24, 718/25, 718/31, 718/37, 718/48, 718/55 und 718/59) erfolgt im **Vergleichswertverfahren.**

4.2 Bewertung Flst. 718/54 im Sachwertverfahren

4.2.1 Verfahrenssystematik

Nach § 35 Abs. 2 ImmoWertV ermittelt sich der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus der Summe des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§§ 36 und 37 ImmoWertV) sowie dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV).

Durch Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) ergibt sich der marktangepasste vorläufige Sachwert. Zusätzlich ist zu prüfen, ob Werteinflüsse aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) vorliegen. Das Ergebnis ist der Sachwert des Grundstücks.

Soweit geeignete Sachwertfaktoren vorhanden sind, ist der Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV bei den einzelnen Ansätzen zu beachten.[8]

4.2.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

4.2.2.1 Erläuterung zum vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen sind nach § 36 Abs. 1 ImmoWertV die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regional- und Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Ableitung der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt auf Grundlage der Kostenkennwerte der **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)** nach Anlage 4 Nummer II der ImmoWertV. Sie erfassen die Kosten-

[8] Im gegenständlichen Fall liegen keine geeigneten Sachwertfaktoren vor (vgl. Darstellungen in Abschnitt 4.2.6).

75351240009858 gescannt

gruppen 300 und 400 der DIN 276, die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276-1: 2006-11), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Höhe der eingerechneten Baunebenkosten ist zusätzlich veröffentlicht.

Die Kostenkennwerte sind in €/m² Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277-1: 2005-02) angegeben, beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe und stellen auf den Kostenstand im Jahresdurchschnitt 2010 ab.

Die Zuordnung des Wertermittlungsobjektes zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Standardstufe wird auf Basis der Standardmerkmale der jeweiligen baulichen Anlage und nach den in Anlage 4 Nr. III der ImmoWertV veröffentlichten Gebäudestandards ermittelt. Die Einordnung des Gebäudestandards ist insbesondere vom Stand der technischen Entwicklung und von den bestehenden rechtlichen Anforderungen abhängig und hat unter Berücksichtigung der relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Der auf diese Weise ermittelte Ausgangswert ist mit der BGF der baulichen Anlage zu multiplizieren. Gegebenenfalls nicht von den Normalherstellungskosten erfasste Sachverhalte sind gesondert zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Regionalfaktor ist ein Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor erfasst den altersbedingten bzw. wirtschaftlichen Wertverzehr baulicher Anlagen. Er stellt auf eine lineare Alterswertminderung ab und ergibt sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

4.2.2.2 Vorläufiger Sachwert des Wohngebäudes

Durchschnittliche Herstellungskosten des Wohngebäudes

Für die gegenständliche Doppelhaushälfte kommt die **Gebäudeart-Nr. 2.12 der NHK 2010** (Doppel- und Reihenendhäuser mit Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie nicht ausgebautem Dachgeschoss) zur Anwendung.

Auf der Grundlage der unter Nr. 1 veröffentlichten Gebäudestandards in Anlage 4 Nummer III der ImmoWertV und der in Abschnitt 3.8.1 dargestellten Merkmale des zu bewertenden Wohngebäudes leitet sich folgende Gebäudestandardstufe ab:

75351240009859 gescannt

Standardmerkmal	Standardstufe 1	2	3	4	5	Wägungsanteil %	Standardstufe
Außenwände			1,00			23%	0,69
Dach			1,00			15%	0,45
Fenster und Außentüren			1,00			11%	0,33
Innenwände und -türen			1,00			11%	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11%	0,33
Fußböden			0,50	0,50		5%	0,18
Sanitäreinrichtungen			1,00			9%	0,27
Heizung			1,00			9%	0,27
sonstige technische Ausstattung			1,00			6%	0,18
Kostenkennwert in €/m² BGF gemäß NHK 2010 für gegenständl. Gebäudeart	535	595	685	825	1.035		
						Gebäudestandardstufe (Summe):	3,03

Der **Kostenkennwert** wird als gewogener Wert in der Weise abgeleitet, dass man den jeweiligen Anteil einer Standardstufe mit dem jeweiligen Wägungsanteil und den jeweiligen Kostenkennwert der jeweiligen Standardstufe multipliziert und aufaddiert. Somit ergibt sich für das Wohnhaus folgender Kostenkennwert:

Bauteil	Ansatz	Wägungsanteil	NHK der jew. Standardstufe		Ansatz	Wägungsanteil	NHK der jew. Standardstufe		NHK Kostenkennwert
Außenwände	1,00 ×	23% ×	685 €/m² BGF					=	158 €/m² BGF
Dach	1,00 ×	15% ×	685 €/m² BGF					=	103 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	1,00 ×	11% ×	685 €/m² BGF					=	75 €/m² BGF
Innenwände und -türen	1,00 ×	11% ×	685 €/m² BGF					=	75 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00 ×	11% ×	685 €/m² BGF					=	75 €/m² BGF
Fußböden	0,50 ×	5% ×	685 €/m² BGF	+	0,50 ×	5% ×	825 €/m² BGF	=	38 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,00 ×	9% ×	685 €/m² BGF					=	62 €/m² BGF
Heizung	1,00 ×	9% ×	685 €/m² BGF					=	62 €/m² BGF
sonstige technische Ausstattung	1,00 ×	6% ×	685 €/m² BGF					=	41 €/m² BGF
							Kostenkennwert (Summe):	=	689 €/m² BGF

Die im Kostenkennwert enthaltenen Baunebenkosten in Höhe von 17 % sind marktüblich. Eine weitere Anpassung entfällt.

Anders als beim Normgebäudetyp wirken sich bei der gegenständlichen Doppelhaushälfte der überdurchschnittliche Ausstattungsumfang im KG (Beheizung, z.T. Wohnraumstandard) sowie das aufwendig konstruierte Zeltdach erhöhend auf den Kostenkennwert aus. Die NHK 2010 nennen hierfür keine Korrekturfaktoren. Nach sachverständiger Schätzung wird ein Zuschlag von 5,0 % gewählt. Es leitet sich folgender Ausgangswert ab:

689 €/m² BGF × 1,05 = **rd. 723 €/m² BGF**

Unter Berücksichtigung der Brutto-Grundfläche von 260 m² (vgl. Abschnitt 3.8.1.1) ergeben sich für das **Wohngebäude absolut** folgende **durchschnittliche Herstellungskosten:**

260 m² BGF × 723 €/m² BGF = **187.980 €**

75351240009860 gescannt

Weitere Anpassungen für bisher nicht erfasste werthaltige Bauteile sind nicht zu berücksichtigen.

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag

Die Normalherstellungskosten 2010 beziehen sich auf die Preisverhältnisse des Jahres 2010. Dies erfordert eine Umrechnung auf die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag. Grundlage ist der **Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden** mit Basisjahr 2021 = 100.[9] Der letztmalig vor dem Wertermittlungsstichtag zum zweiten Quartal 2024 veröffentlichte Preisindex liegt bei 129,4 und für das Jahr 2010 durchschnittlich bei 70,8. Dies führt zu einem Umrechnungsfaktor von

129,4 / 70,8 = **rd. 1,828.**

Somit ergeben sich zum Wertermittlungsstichtag folgende durchschnittlichen Herstellungskosten:

187.980 € × 1,828 = **343.627 €**

Regionalfaktor

Modellbezogene Regionalfaktoren sind nicht zu berücksichtigen, da keine Sachwertfaktoren mit konkreten Modellansätzen vorliegen. Die Anpassung an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes erfolgt im Rahmen der Marktanpassung in Abschnitt 4.2.6. Es wird ein Ansatz von 1,00 gewählt:

343.627 € × 1,00 = **343.627 €**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten des Wohngebäudes entsprechen somit

- rd. 1.320 €/m² (bezogen auf die BGF des Wohngebäudes mit 260 m²)
- rd. 3.340 €/m² (bezogen auf die anrechenbare WFL von 103 m²).

Die Ansätze liegen innerhalb der marktüblichen Bandbreite vergleichbarer Doppelhaushälften und werden als plausibel erachtet.

Alterswertminderungsfaktor

Für die Doppelhaushälfte wird nach Anlage 1 der ImmoWertV eine **Gesamtnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV) **von 80 Jahren** gewählt.

Bezogen auf die Fertigstellung des Wohngebäudes im Jahr 1999 ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein Baualter von rd. 25 Jahren (2024 – 1999). Wertsignifikante Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sind nicht erfolgt. Die **wirtschaftliche**

[9] Quelle: Baupreisindizes für den Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt (Destatis) in der Datenbank GENESIS-Online (Tabelle 61261-0002) am 10.07.2024

75351240009861 gescannt

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) orientiert sich am rechnerischen Ansatz von **55 Jahren** (80– 25 Jahre).

Aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ergibt sich ein **Alterswertminderungsfaktor** von

55 Jahre / 80 Jahre = **0,6875.**

Vorläufiger Sachwert des Wohngebäudes

Ausgehend von den Herstellungskosten des Wohngebäudes und unter Berücksichtigung des ermittelten Alterswertminderungsfaktors leitet sich folgender vorläufiger Sachwert ab:

343.627 € × 0,6875 = **236.244 €**

4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, ausgehend vom vorläufigen Sachwert des Wohngebäudes, in einem prozentualen Ansatz abgeleitet.

Die NHK 2010 veröffentlichen keine Orientierungswerte. An vergleichbaren Standorten ist nach eigener Marktbeobachtung eine Spanne zwischen 3,0 und 5,0 % der vorläufigen Gebäudesachwerte üblich. Der jeweilige Ansatz ist sowohl durch Umfang und Qualität der baulichen Außenanlagen als auch durch die absolute Höhe des Gebäudesachwertes beeinflusst.

Aufgrund der in Abschnitt 3.8.3 dargestellten Merkmale (Flst. 718/54), der unterdurchschnittlichen absoluten Höhe des vorläufigen Gebäudesachwertes und der erhöhenden Einflüsse aus dem Holzschuppen, wird ein Ansatz von 1,5 % (Faktor 0,015) gewählt:

236.244 € × 0,015 = **rd. 3.544 €**

Der Ansatz unterhalb der Ausgangsspanne trägt dem Bautenstand (Geländebefestigung und Gartengestaltung nicht ausgeführt) und dem unterdurchschnittlichen Erhaltungs- und Pflegezustand Rechnung.

4.2.4 Bodenwertermittlung Flst. 718/54

Für die Bodenwertermittlung (Flst. 718/54) kann nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) verwendet werden.

75351240009862 gescannt

4.2.4.1 Vergleichskauffälle

Aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses liegen keine Vergleichskaufpreise von unbebauten baureifen Grundstücken vor.

Die Auswahlkriterien beschränkten sich auf individuelle Wohnbaulandflächen innerhalb der Bodenrichtwertzonen Taufkirchen/Vils (2301), Taufkirchen/Kellerberg (2302) und Solching West/Flaring (2323) mit Größen von 150 m² bis 1.000 m², die im Zeitraum 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2024 notariell beurkundet wurden.

4.2.4.2 Bodenrichtwert

Der vom örtlichen Gutachterausschuss für den gegenständlichen Standort (Bodenrichtwertzone 2323) letztmalig (zum Wertermittlungsstichtag) veröffentlichte **Bodenrichtwert** zum Stichtag 01.01.2024 beträgt **350 €/m²** für (fiktiv) unbebaute und nach BauGB und KAG erschließungsbeitragsfreie Wohnbaulandflächen.

4.2.4.3 Ausgangswert

Vergleichskauffälle von unbebauten Grundstücken stehen nicht zur Verfügung. Der vorliegende Bodenrichtwert ist geeignet, weil er eine gute Übereinstimmung in den wertbildenden Markmalen aufweist und den gegenständlichen Grundstücksteilmarkt zutreffend abbildet. Die Abweichungen lassen sich in sachgerechter Weise anpassen. Er bezieht sich auf einen Stichtag, der in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag steht. Die Bodenwertableitung erfolgt ausschließlich auf Basis des Bodenrichtwertes.

4.2.4.4 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Bei der Ableitung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes ist der Ausgangswert an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks (Flst. 718/54) anzupassen. Im Einzelnen ergeben sich folgende wertbestimmende Sachverhalte:

- Der vorliegende Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024, Wertermittlungsstichtag ist dagegen der 07.10.2024. Auswertungen über die konjunkturelle Preisentwicklung liegen vom örtlichen Gutachterausschuss, den benachbarten Gutachterausschüssen oder Maklerhäusern nicht vor. Nach eigenen Marktbeobachtungen ist von weitestgehend stagnierenden Bodenpreisen im gegenständlichen Marktsegment auszugehen. Aufgrund der **Stichtagsdifferenz** erfolgt keine Korrektur.
- Die **Lagewertigkeit** des gegenständlichen Grundbesitzes weicht nicht wertsignifikant von den durchschnittlichen innerörtlichen Lageeigenschaften der gegenständlichen Bodenrichtwertzone ab. Es entfällt eine Lageanpassung.

75351240009863 gescannt

- Die dem Bodenrichtwert zugrunde liegende **Art der baulichen Nutzung** (Wohnbaulandflächen) stimmt mit der existierenden und wertbildenden Wohnnutzung des Bewertungsgrundstücks überein.
- Der örtliche Gutachterausschuss weist bei der Erläuterung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 darauf hin, dass bei individuellen Wohnbauland in vergleichbaren Lagen die bauliche Ausnutzung, ausgedrückt durch die GFZ, für die Kaufpreisbildung in der Regel nicht von Bedeutung ist. Eigene Marktbeobachtungen bestätigen dies. Es unterbleibt eine Anpassung hinsichtlich des **Maßes der baulichen Nutzung.**
- Wie beim Ausgangswert ergibt sich beim gegenständlichen Grundstück hinsichtlich der **Erschließungskosten** nach BauGB und KAG ein erschließungskostenbeitragsfreier Zustand.
- Die **Größe** des Bewertungsgrundstücks ist mit 201 m² unterdurchschnittlich. Bei Wohnbaugrundstücken fallen die Kaufpreise je m² Grundstücksfläche i.d.R. umso höher aus, je kleiner die Fläche ist. Der Gutachterausschuss Erding leitet keine Umrechnungskoeffizienten ab. Im Übrigen stehen von den umliegenden Gutachterausschüssen keine geeigneten Daten zur Verfügung.

  Gemäß Anlage 36 des BewG[10] lässt sich – ausgehend von einer Grundstücksgröße von 500 m² – bei Flächen von < 250 m² ein Zuschlag von 24 % ableiten. Mangels geeigneter Daten wird dieser Ansatz der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt und der unterdurchschnittlichen Grundstücksgröße mit einem **Zuschlag von 24 %** (Faktor 1,24) Rechnung getragen.

  Im Übrigen lassen sich am örtlichen Grundstücksmarkt aus dem **Zuschnitt und der Grundstücksausrichtung** keine Einflüsse auf das erzielbare Bodenwertniveau ableiten, wenn wie vorliegend die bauliche Nutzbarkeit nicht beeinträchtigt ist.

Weitere Sachverhalte sind nicht zu erfassen. Der **objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert** beträgt somit

$$350\ €/m^2 \times 1{,}24 = 434\ €/m^2.$$

4.2.4.5 Absoluter Bodenwert Flst. 718/54

Aus dem zuvor abgeleiteten Bodenwertansatz und der Grundstücksgröße von 201 m² ermittelt sich folgender **absoluter Bodenwert:**

$$434\ €/m^2 \times 201\ m^2 = \mathbf{87.234\ €}$$

[10] Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BewG)

75351240009864 gescannt

4.2.5 Vorläufiger Sachwert

Es ergibt sich folgender vorläufiger Sachwert des Grundstücks Flst. 718/54:

vorläufiger Sachwert Wohngebäude	=	236.244 €
vorläufiger Sachwert baul. Außenanlagen / sonstige Anlagen	=	3.544 €
Bodenwert Flst. 718/54	=	87.234 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks Flst. 718/54	**=**	**327.022 €**

Bezogen auf die anrechenbare Wohnfläche von 103 m² entspricht dies einem Ansatz von rd. 3.175 €/m² (= 327.022 € / 103 m²).

4.2.6 Marktanpassung

Vom örtlichen Gutachterausschuss stehen keine Sachwertfaktoren für die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zur Verfügung. Auch von den Gutachterausschüssen der benachbarten Landkreise liegen keine geeigneten Daten vor, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Es werden daher Vergleichskauffälle des örtlichen Gutachterausschusses und aktuelle Angebotspreise herangezogen.

4.2.6.1 Vergleichskauffälle

Bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses wurden aus der Kaufpreissammlung für den Zeitraum 01.01.2023 bis 07.10.2024 Vergleichskauffälle von Doppelhaushälften und Reihenhäusern aus den Baujahren 1980 bis 2010 mit Wohnflächen von bis zu 150 m² aus Taufkirchen (Vils) angefordert. Da keine Daten vorlagen, sind die Suchkriterien zunächst auf die umliegenden Gemeinden und dann auch auf größere freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ausgeweitet worden. Es stehen die folgenden Objekte zur Verfügung:

Nr.	Lage	Datum	GS-Fläche*	Art	Baujahr	WFL	Standard-stufe	BRW**	Kaufpreis	Kaufpreis je m² WFL
1	Inning a. Holz	Nov. 2023	520 m²	EFH	1986	120 m²	2,7	480 €/m²	543.400 €	4.528 €/m²
2	Starzell	Feb. 2023	660 m²	EFH	2004	115 m²	3,4	270 €/m²	480.000 €	4.174 €/m²
3	Starzell	Feb. 2023	650 m²	EFH	2004	157 m²	3,2	270 €/m²	586.500 €	3.736 €/m²
4	Taufkirchen (Vils)	Juli 2024	920 m²	ZFH	1983	210 m²	2,3	600 €/m²	530.000 €	2.524 €/m²
								Mittelwert:	**534.975 €**	**3.740 €/m²**
								Median:	**536.700 €**	**3.955 €/m²**
								Min:	**480.000 €**	**2.524 €/m²**
								Max:	**586.500 €**	**4.528 €/m²**
								Standardabweichung:	**43.866 €**	**873 €/m²**
								Variationskoeffizient:	**8,2%**	**23,4%**

* Grundstücksfläche gerundet
** Bodenrichtwert

Anmerkungen

zu 1) freistehendes Einfamilienhaus mit Garage, vollständig unterkellert, Massivhaus

zu 2) freistehendes Einfamilienhaus mit Einzelgarage, vollständig unterkellert, Fertighaus, Immissionsduldungsverpflichtung

zu 3) freistehendes Einfamilienhaus mit Garage, nicht unterkellert, Massivhaus

zu 4) Zweifamilienhaus mit Garage, Massivhaus, leerstehend

75351240009865 gescannt

Die Daten entstammen der Auskunft der Kaufpreissammlung. Die Grundstücksflächen sind gerundet und die Adressen bekannt. Aufgrund datenschutzrechtlicher Gründe ist nur eine anonymisierte Darstellung möglich, die sich auf die wesentlichen wertrelevanten Einflussmerkmale beschränkt.

Die geringe Anzahl an Vergleichskauffällen ist u.a. auf das schwieriger gewordene Marktumfeld zurückzuführen.

Die notariell beurkundeten Kaufpreise der vier Kauffälle streuen zwischen 480.000 € und 586.500 € bzw. 2.524 €/m² WFL und 4.528 €/m² WFL. Die kaufpreisbestimmenden Merkmale weichen untereinander und von den Eigenschaften der gegenständlichen Immobilie teilweise deutlich ab. Insbesondere handelt es sich ausschließlich um freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Das Kaufpreisniveau von Doppelhaushälften ist tendenziell geringer.

4.2.6.2 Kaufangebote von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Aufgrund der z.T. deutlichen wertrelevanten Abweichungen bei den Vergleichskauffällen werden ergänzend die in Abschnitt 3.10 dargestellten aktuellen Angebote von vergleichsgeeigneten Reihenhäusern und Doppelhaushälften in Taufkirchen (Vils) herangezogen. Deren wertbestimmenden Merkmale stellen sich wie folgt dar:

Nr.	Lage	Recherche	GS-Fläche	Art	Baujahr	WFL	vermietet	Angebotspreis	Angebotspreis je m² WFL
1	Taufkirchen (Vils)	Nov. 2024	211 m²	RMH	2000	140 m²	ja	440.000 €	3.143 €/m²
2	Taufkirchen (Vils)	Nov. 2024	535 m²	RMH	1972	180 m²	ja	590.000 €	3.278 €/m²
3	Taufkirchen (Vils)	Nov. 2024	300 m²	DHH	1994	157 m²	nein	518.000 €	3.299 €/m²
4	Taufkirchen (Vils)	Nov. 2024	165 m²	RMH	1958	80 m²	-	269.000 €	3.363 €/m²
5	Taufkirchen (Vils)	Nov. 2024	265 m²	DHH	2015	190 m²	nein	719.000 €	3.784 €/m²
							Mittelwert:	**507.200 €**	**3.373 €/m²**
							Median:	**518.000 €**	**3.299 €/m²**
							Min:	**269.000 €**	**3.143 €/m²**
							Max:	**719.000 €**	**3.784 €/m²**
							Standardabweichung:	**168.142 €**	**243 €/m²**
							Variationskoeffizient:	**33,2%**	**7,2%**

Anmerkungen

zu 1) 2 Carportstellplätze, Gas-Hzg, Ziegelbauweise

zu 2) 1 Garage, 2 Stp, Zweifamilienhaus, Öl-Heizung, überwiegend Originalzustand

zu 3) 1 Garage, Gas-Hzg, Kachelofen, inkl. Küche, Ausstattung aus Bj.

zu 4) 1 Außenstp., Modernisierung im Rahmen der laufenden Instandhaltung

zu 5) Zweifamilienhaus, Holzpellets-Heizung

Im Vergleich zur gegenständlichen Immobilie sind folgende Sachverhalte bei den zur Verfügung stehenden Kaufangeboten zu berücksichtigen:

- Alle fünf Objekte liegen übereinstimmend in Taufkirchen (Vils) und wurden zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung zum Kauf angeboten.

75351240009866 gescannt

- Die Grundstücksflächen streuen zwischen 165 m² und 535 m². Bei der Nr. 2 ist sie mit 535 m² deutlich größer als beim gegenständlichen Anwesen mit 201 m².
- Es handelt sich übereinstimmend um von Eigennutzern nachgefragte Wohngebäude und ausschließlich um Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Bei Reihenmittelhäusern ist das Kaufpreisniveau tendenziell geringer.
- Auf dem gegenständlichen Flst. 718/54 existieren abweichend keine Kfz-Abstellplätze.
- Die Immobilien mit den Nrn. 2 und 4 sind mit Baujahren 1972 und 1958 deutlich älter als das gegenständliche Wohnhaus aus dem Fertigstellungsjahr 1999. Die Nr. 5 aus 2015 ist dagegen wesentlich jünger.
- Mit 80 m² liegt die Wohnfläche der Nr. 4 unter den 103 m² der zu bewertenden Doppelhaushälfte. Im Übrigen streuen die Wohnflächen zwischen 140 m² und 190 m² und sind deutlich größer.
- Zwei der Vergleichsobjekte sind vermietet. Dies kann sich in Abhängigkeit von den mietvertraglichen Vereinbarungen - insbesondere von der Miethöhe und Dauer der Mietbindung – kaufpreismindernd auswirken.
- Bei der Nr. 4 zeigt sich mit 269.000 € absolut der geringste Angebotspreis. Ursächlich ist das höchste Baualter (Bj. 1958) sowie die geringste Wohn- und Grundstücksfläche (80 m² bzw. 165 m²).
- Die Nr. 5 hat mit 719.000 € den höchsten absoluten Angebotspreis. In diesem Fall wirken sich das geringste Baualter (Bj. 2015) und die überdurchschnittliche Wohnfläche (190 m²) erhöhend auf die Kaufpreisbildung aus.
- Trotz der z.T. deutlichen Unterschiede in den wertbildenden Merkmalen lässt sich bezogen auf die angegebenen Wohnflächen dennoch ein vergleichsweise homogenes Preisniveau zwischen 3.143 €/m² und 3.784 €/m² ableiten.
- Bei den Angebotspreisen sind mögliche Preiskorrekturen und Einflüsse aus mitverkauftem Inventar zu beachten.

4.2.6.3 Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors

Aus den vorliegenden Vergleichskaufpreisen in Abschnitt 4.2.6.1 und den noch verhandelbaren Angebotspreisen in Abschnitt 4.2.6.2 ergibt sich absolut eine Preisspanne zwischen 269.000 € und 719.000 €. Die Anzahl an Objekten mit einem Preisniveau von weniger als 400.000 € ist gering.

Bei der gegenständlichen Immobilie leitet sich aufgrund der geringen Wohnfläche und Grundstücksgröße ein vergleichsweise niedriger vorläufiger Sachwert von 327.022 € ab. Bei der Kaufpreisfindung ist insbesondere in dem schwieriger gewordenen Marktumfeld das absolute Kaufpreisniveau ein wesentliches Entscheidungskriterium. Dadurch verbessert sich die Vermarktungssituation des gegenständlichen Anwesens und die Kaufpreise liegen bei Objekten der vorliegenden Baujahrsklasse i.d.R. deutlich über den vorläufigen Verfahrenswerten der Sachwertermittlung, trotz durchaus bestehender Nachteile (u.a. Verschattung durch älteren Gehölzbestand).

75351240009867 gescannt

Aufgrund der dargestellten Objekteigenschaften und Markteinflüsse wird für das gegenständliche Anwesen Flst. 718/54 im Rahmen einer freien sachverständigen Einschätzung ein **Marktanpassungszuschlag** in Höhe **von 15 %** (Faktor 1,15) gewählt. Daraus leitet sich ein **marktangepasster vorläufige Sachwert** von

$$327.022\ € \times 1{,}15 = \mathbf{376.075\ €}$$

ab. Bezogen auf die anrechenbare Wohnfläche von 103 m² entspricht dies rd. 3.651 €/m² WFL (= 376.075 € / 103 m² WFL). Dieser Ansatz ordnet sich im oberen Bereich der in Abschnitt 4.2.6.2 dargestellte Angebotsspanne von 3.143 €/m² WFL bis 3.784 €/m² WFL ein. Insbesondere im Hinblick darauf, dass i.d.R. die Kaufpreise je m² WFL umso höher ausfallen, je geringer die Wohnfläche ist, und Doppelhaushälften gegenüber Reihenmittelhäusern höher Preise erzielen, wird dieser überdurchschnittliche Ansatz als plausibel erachtet.

4.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Sachverhalte, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen der wertrelevanten Daten abweichen.

Modellbezogene Anpassungen sind nicht erforderlich, da keine Sachwertfaktoren mit konkreten Modellansätzen vorliegen. Zu erfassen sind aber die Werteinflüsse aus den in Abschnitt 3.8.1.6 genannten wertmindernden Aspekten (Erneuerung Abgasrohr Heizung, Entfernung des mikrobiellen Befalls, kurzfristige Erhaltungsaufwendungen).

Bauteiluntersuchende Maßnahmen sowie Kostenschätzungen liegen nicht vor. Es ergeben sich Unwägbarkeiten, die zu tolerierenden Abweichungen bei der Ermittlung des Werteinflusses führen. Auf eine Einzelkostenaufstellung wird verzichtet und stattdessen – ausgehend vom marktangepassten vorläufigen Sachwert mit 376.075 € – unter Rundungsaspekten eine **Pauschale** in Höhe von **6.075 € in Abzug gebracht.**

Es ist ein Werteinfluss und kein kostenbasierter Abschlag, der den Anteil an Eigenleistungen und die Marktgegebenheiten berücksichtigt. Er erfasst nur Sachverhalte, die über das üblich zu erwartende Maß vergleichbarer Bestandsgebäude hinausgehen.

Im Übrigen sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu erfassen.

4.2.8 Sachwert des Grundstücks Flst. 718/54

Die Wertableitung führt zu folgendem Sachwert des Grundstücks Flst. 718/54:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	376.075 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-6.075 €
Sachwert des Grundstücks Flst. 718/54	=	**370.000 €**

75351240009868 gescannt

4.3 Bewertung Flst. 718/20 im Vergleichswertverfahren

4.3.1 Verfahrenssystematik

Der vorläufige Vergleichswert wird nach § 24 ImmoWertV aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreise i.S.v. § 25 ImmoWertV, die nach § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV auf ihre Eignung zu prüfen sind, ermittelt. Etwaige Abweichungen in den wertbildenden Merkmalen sind nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Vergleichswert (§ 24 Abs. 3 ImmoWertV).

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

4.3.2 Vorläufiger Vergleichswert

4.3.2.1 Ausgangsdaten

Bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses wurden aus der Kaufpreissammlung für den Zeitraum 01.01.2023 bis 07.10.2024 Vergleichskauffälle von **Kfz-Außenstellplätzen** aus Taufkirchen (Vils) angefordert. Da nur ein Kauffall vorlag, sind die Suchkriterien auf die umliegenden Kommunen ausgeweitet worden. Es stehen die folgenden Daten zur Verfügung:

Nr.	Ort	Datum	Art	Bj.	Vermietung	BRW*	Kaufpreis
1	Dorfen	Mai 2023	KFZ-Außenstellplatz	-	-	1.000 €/m²	3.800 €/Stp.
2	Dorfen	Dez. 2023	KFZ-Außenstellplatz	-	-	1.000 €/m²	4.000 €/Stp.
3	Taufkirchen (Vils)	Nov. 2023	KFZ-Außenstellplatz	1996	-	600 €/m²	4.000 €/Stp.

* Bodenrichtwert

Mittelwert:	**3.933 €/Stp.**
Median:	**4.000 €/Stp.**
Min:	**3.800 €/Stp.**
Max:	**4.000 €/Stp.**
Standardabweichung:	**115 €/Stp.**
Variationskoeffizient:	**2,9%**

Die Kauffälle sind aufgrund datenschutzrechtlicher Gründe anonymisiert. Die Angaben entstammen der Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Die drei Vergleichspreise weisen eine gute Übereinstimmung in den wertbildenden Merkmalen auf. Sie wurden in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag beurkundet und sind für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens geeignet.

4.3.2.2 Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes

Es handelt sich bei den drei herangezogenen Vergleichsobjekten übereinstimmend um Außenstellplätze für Pkws. Sie sind durchschnittlich dimensioniert und ermöglicht das Parken von marktgängigen Kraftfahrzeugen. Die Beurkundung erfolgte zeitnahe zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2024. Marktaten zur konjunkturellen Preisentwicklung

75351240009869 gescannt

liegen nicht vor. Nach eigenen Beobachtungen lassen sich aus den Zeitdifferenzen keine signifikante Preisveränderungen ableiten.

Die Nrn. 1 und 2 liegen abweichend in der rd. 10 km entfernten Stadt Dorfen, die Nr. 3 übereinstimmend in Taufkirchen (Vils). Trotz der Lageabweichungen ergibt sich ein homogenes Preisniveau. Das Bodenrichtwertniveau ist mit 1.000 €/m² bzw. 600 €/m² deutlich höher als am gegenständlichen Standort. Allerdings weisen die einzelnen Standorte eine mit der gegenständlichen Lage hinreichend vergleichbare Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum. Daher unterbleibt eine Lageanpassung.

Die Nr. 2 liegt wie der gegenständliche Kfz-Außenstellplatz in einem wassersensiblen Bereich. Bei den Nrn. 1 und 3 trifft dies nicht zu. Bei Kfz-Außenstellplätzen lassen sich aber nur geringe bis keine Einflüsse auf die Kaufpreisbildung ableiten. Dies wird durch die Höhe der erzielten Kaufpreise bestätigt.

Die drei vorliegenden Kauffälle werden ohne weitere Anpassung für die Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes herangezogen.

Die Vergleichskauffälle erzielten Preise von 3.800 €/Stp. bzw. 4.000 €/Stp., der Mittelwert beträgt rd. 3.933 €/Stp. Der Median liegt mit rd. 4.000 €/Stp. etwa über dem Mittelwert. Dies ist in dem etwas geringeren Kaufpreisniveau des Kauffalls 1 begründet. Die Standardabweichung gibt an, dass die Vergleichskauffälle im Mittel mit rd. 115 €/Stp. bzw. rd. 2,9 % um den arithmetischen Mittelwert streuen.

Unter Berücksichtigung einer marktgerechten Rundung wird für den vorläufigen Vergleichswert ein Ansatz von **4.000 €** gewählt.

4.3.3 Allgemeine Wertverhältnisse

Im Rahmen des durchgeführten Vergleichswertverfahrens drücken sich die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV) in den angesetzten Parametern aus. Der **marktangepasste vorläufige Vergleichswert** entspricht somit dem vorläufigen Vergleichswert von **4.000 €.**

4.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen keine zu berücksichtigenden Sachverhalte vor.

4.3.5 Vergleichswert des Grundstücks Flst. 718/20

Der Vergleichswert für den auf dem Flst. 718/20 gelegenen Kfz-Außenstellplatz leitet sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert ohne weitere Anpassung ab und entspricht einem Ansatz von **4.000 €.**

75351240009870 gescannt

4.4 Bewertung Flst. 718/30 im Vergleichswertverfahren

4.4.1 Vorläufiger Vergleichswert

4.4.1.1 Ausgangsdaten

Vom örtlichen Gutachterausschuss liegen keine Auswertungen zum Kaufpreisniveau von Kfz-Stellplätzen und keine geeigneten Vergleichskauffälle aus der Kaufpreissammlung vor. Die Suchkriterien beschränkten sich auf Kfz-Garagen im Landkreis Erding, die im Zeitraum 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2024 notariell beurkundet wurden.

Im Umkreis von ca. 10 km werden innerhalb des Landkreises Erding zum Wertermittlungsstichtag Kfz-Einzelgaragen (Bj. 1963 bis 1994) in einer Spanne zwischen ca. 15.000 €/St. und 27.000 €/St. angeboten. Die Vermarktung erfolgt ausschließlich mit Eigentumswohnungen. Im Regelfall handelt es sich um Garagen mit davorliegendem Stellplatz. Bei den genannten Angebotspreisen sind weitere mögliche Preiskorrekturen zu berücksichtigen.

Überregional stehen Daten für den angrenzenden Landkreis Landshut und für die rd. 25 km entfernte Stadt Landshut zur Verfügung.

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Landshut setzt bei seinen Auswertungen im Jahr 2023 pauschal 13.500 € für Garagen an.[11] Für das Stadtgebiet Landshut nennt der zuständige Gutachterausschuss für freistehende Garagen aus den Baujahren 1907 bis 2022 eine Spanne von rd. 7.500 €/Stp. bis 30.000 €/Stp. und einen Mittelwert von 19.000 €/Stp.[12]

Aufgrund fehlender Vergleichskauffälle erfolgt die Wertableitung auf Basis der vorliegenden Angebotspreise und Marktdaten.

4.4.1.2 Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes

Aus den Marktdaten ergibt sich für Einzelgaragen eine Ausgangsspanne zwischen 7.500 €/Stp. und 30.000 €/Stp. Die Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse beziehen sich auf 2023 (Lkr. LA) bzw. auf den 01.01.2024 (Stadt LA). Aus den Zeitdifferenzen lassen sich nach sachverständiger Schätzung keine signifikanten Preisveränderungen ableiten. Marktuntersuchungen liegen hierzu nicht vor.

Innerhalb des Landkreises Landshut existieren Standorte mit vergleichbaren Immobilienpreisen, im Stadtgebiet Landshut und den unmittelbar angrenzenden Kommunen ist das Kaufpreisniveau höher als in Taufkirchen (Vils).

Die gegenständliche Garage ist bezogen auf das Baujahr 1999 durchschnittlich dimensioniert. Die Ausführung in Fertigbauweise sowie der unterdurchschnittliche

---

[11] Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Landshut, Grundstücksmarktbericht 2024 für den Landkreis Landshut, Seite 45, Tab. 14

[12] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Landshut, Der Immobilienmarkt Landshut, Stichtag 01.01.2024, Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, Seite 35

75351240009871 gescannt

Erhaltungs- und Pflegezustand mit mikrobiellem Befall wirken sich kaufpreismindernd aus. Hinzu kommt, dass die Garage unmittelbar an den öffentlich gewidmeten Molkereiweg anschließt und kein davorliegender grundstückseigener Abstellplatz existiert.

Gegebenenfalls sind Maßnahmen bzw. Regelungen wegen der Stromversorgung über die Doppelhaushälfte zu treffen, falls nicht der Eigentümer des gegenständlichen Wohngebäudes, sondern ein Dritter die Garage erwirbt. Dies wirkt sich kaufpreismindernd aus.

Bezogen auf die verwendeten Ausgangsdaten lassen sich für die gegenständliche Einzelgarage insgesamt unterdurchschnittliche Objektmerkmale ableiten. Für das mit dem Garagengebäude bebaute Flst. 718/30 wird ein **vorläufiger Vergleichswert** in der unteren Spannenhälfte in Höhe von

15.000 €

als marktgerecht erachtet wird.

4.4.2 Allgemeine Wertverhältnisse

Im Rahmen des durchgeführten Vergleichswertverfahrens drücken sich die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV) in den angesetzten Parametern aus. Der **marktangepasste vorläufige Vergleichswert** entspricht somit dem vorläufigen Vergleichswert von **15.000 €.**

4.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen keine zu berücksichtigenden Sachverhalte vor.

4.4.4 Vergleichswert des Grundstücks Flst. 718/30

Der Vergleichswert für das mit einer Einzelgarage bebaute Flst. 718/30 leitet sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert ohne weitere Anpassung ab und entspricht einem Ansatz von **15.000 €.**

75351240009872 gescannt

4.5 Bewertung der Gemeinschaftsflächen im Vergleichswertverfahren

Für Gemeinschaftsflächen (Privatwege, Grünflächen, Mülltonnenplatz) liegen für die Bodenwertermittlung weder ein eigenständiger Bodenrichtwert noch geeignete Vergleichskauffälle des örtlichen Gutachterausschusses vor. Die Suchkriterien beschränkten sich auf vergleichbare Wege-, Grün- und Gemeinschaftsflächen im Landkreis Erding, die zwischen 01.01.2020 und dem Wertermittlungsstichtag 07.10.2024 notariell beurkundet wurden.

Die Bewertung wird daher auf Basis verfügbarer Marktdaten und Ansätzen aus der Bewertungsliteratur durchgeführt. Derartige Flächen werden in einem prozentualen Ansatz, ausgehend vom Wert des nächstgelegenen Bodenrichtwertes für individuellen Wohnbauland, bewertet. Ausgangswert ist der in Abschnitt 4.2.4.2 dargestellte Bodenrichtwert in Höhe von 350 €/m².

Die Fachliteratur veröffentlicht zum Preisniveau von einer als Straße genutzten Fläche Ansätze in eine Spanne von 4 % bis 27 % des Baulandwertes.[13] Regional stehen Daten vom Gutachterausschuss der Stadt Landshut zur Verfügung. Dieser nennt für Gemeingebrauchsflächen, bei denen es sich vornehmlich um öffentliche Wege und Freiflächen (u.a. Parkflächen) handelt, eine Spanne von ca. 14 % bis 40 %, durchschnittlich von 22 % des nächstgelegenen Bodenrichtwertes für individuelles Wohnbauland.[14]

Bei der Bestimmung des Prozentsatzes sind insbesondere die Lageunterschiede mit dem abweichenden örtlichen Bodenwertniveau zu berücksichtigen. Aufgrund der eingeschränkten Marktgängigkeit wird ein Ansatz im unteren Bereich der Ausgangsspanne (4 % bis 40 %) in Höhe von 10 % (Faktor 0,10) gewählt. Dies ergibt einen **Bodenwert** von

$$0{,}10 \times 350\ €/m^2 = \mathbf{rd.\ 35\ €/m^2}.$$

Für den jeweiligen 1/18 Miteigentumsanteil an den Gemeinschaftsflächen ergeben sich folgende vorläufigen Vergleichswerte / Bodenwerte:

• Flst. 718/2:	1/18 MEA × 485 m² × 35 €/m²	=	rd. 943 €
• Flst. 718/5:	1/18 MEA × 15 m² × 35 €/m²	=	rd. 29 €
• Flst. 718/24:	1/18 MEA × 13 m² × 35 €/m²	=	rd. 25 €
• Flst. 718/25:	1/18 MEA × 23 m² × 35 €/m²	=	rd. 45 €
• Flst. 718/31:	1/18 MEA × 270 m² × 35 €/m²	=	rd. 525 €
• Flst. 718/37:	1/18 MEA × 12 m² × 35 €/m²	=	rd. 23 €
• Flst. 718/48:	1/18 MEA × 68 m² × 35 €/m²	=	rd. 132 €

[13] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstückswerten, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Reguvis, Seite 1491

[14] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Landshut, Immobilienmarktbericht Landshut 2022, Seite 31

75351240009873 gescannt

- Flst. 718/55: 1/18 MEA × 17 m² × 35 €/m² = rd. 33 €
- Flst. 718/59: 1/18 MEA × 227 m² × 35 €/m² = rd. 441 €

Die Marktgegebenheiten sind mit den Ansätzen berücksichtigt. Werteinflüsse aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen liegen nicht vor. Der jeweilige Vergleichswert entspricht ohne weitere Anpassung den o.g. Ergebnissen.

75351240009874 gescannt

4.6 Verkehrswerte

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Ergebnis des angewendeten Wertermittlungsverfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die rechtlich selbstständigen Grundstücke wurden unabhängig voneinander einzeln bewertet (§ 63 Abs. 1 Satz 1 ZVG). Es wird für jedes Grundstück separat ein Verkehrswert ausgewiesen. Die Ermittlung eines Gesamtwertes wurde nicht beauftragt.

Das Wertableitung des mit der Doppelhaushälfte bebauten Flst. 718/54 erfolgte auf Basis des Sachwertverfahrens und im Übrigen auf Basis des Vergleichswertverfahrens. Es wurden alle wertbeeinflussenden Merkmale und die Marktsituation erfasst. Der Verkehrswert leitet sich unter Berücksichtigung einer marktgerechten Rundung aus dem jeweiligen Verfahrenswert ab.

Unter **Verweis auf die Hinweise und Annahmen in Abschnitt 2** ergeben sich zum **Wertermittlungsstichtag 07.10.2024** für die in der Gemarkung Taufkirchen/Vils gelegenen Grundstücke folgende **Verkehrswerte:**

- **Verkehrswert** des mit der Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks **Flst. 718/54** mit der Adresse Molkereiweg 1 in 84416 Taufkirchen (Vils):

  370.000 € **(in Worten: dreihundertsiebzigtausend Euro)**

- **Verkehrswert** des Grundstücks **Flst. 718/20** (Kfz-Außenstellplatz):

  4.000 € **(in Worten: viertausend Euro)**

- **Verkehrswert** des mit einer Einzelgarage bebauten Grundstücks **Flst. 718/30:**

  15.000 € **(in Worten: fünfzehntausend Euro)**

- **Verkehrswert** des 1/18 MEA am Grundstück **Flst. 718/2** (Privatweg):

  940 € **(in Worten: neunhundertvierzig Euro)**

- **Verkehrswert** des 1/18 MEA am Grundstück **Flst. 718/5** (Grünfläche):

  30 € **(in Worten: dreißig Euro)**

- **Verkehrswert** des 1/18 MEA am Grundstück **Flst. 718/24** (Grünfläche):

  25 € **(in Worten: fünfundzwanzig Euro)**

- **Verkehrswert** des 1/18 MEA am Grundstück **Flst. 718/25** (Mülltonnenplatz):

  45 € **(in Worten: fünfundvierzig Euro)**

- **Verkehrswert** des 1/18 MEA am Grundstück **Flst. 718/31** (Privatweg):

  525 € **(in Worten: fünfhundertfünfundzwanzig Euro)**

75351240009875 gescannt

- **Verkehrswert** des 1/18 MEA am Grundstück **Flst. 718/37** (Privatweg):
  20 € **(in Worten: zwanzig Euro)**

- **Verkehrswert** des 1/18 MEA am Grundstück **Flst. 718/48** (Privatweg):
  130 € **(in Worten: einhundertdreißig Euro)**

- **Verkehrswert** des 1/18 MEA am Grundstück **Flst. 718/55** (Privatweg):
  30 € **(in Worten: dreißig Euro)**

- **Verkehrswert** des 1/18 MEA am Grundstück **Flst. 718/59** (Privatweg):
  440 € **(in Worten: vierhundertvierzig Euro)**

4.7 Zeitwert des Zubehörs gemäß § 97 BGB

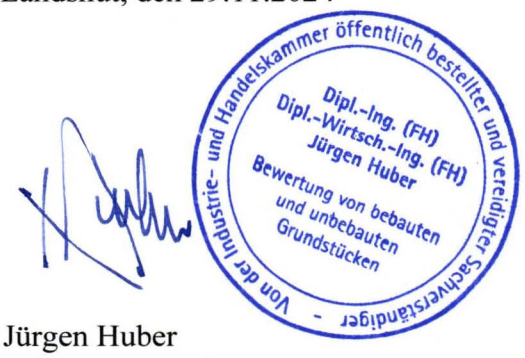
In dem Wohngebäude existiert im Erdgeschoss eine zweizeilige Küche älteren Baualters mit Unter- und Oberschränken, einer Auflagespüle mit Unterbauschrank und einem Standelektroherd. Aufgrund des hohen Alters und des einfachen Qualitätsstandards wird der Küche kein Wert beigemessen.

75351240009876 gescannt

5. Schlusswort

Der Unterzeichner ist von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Landshut, den 29.11.2024



Jürgen Huber

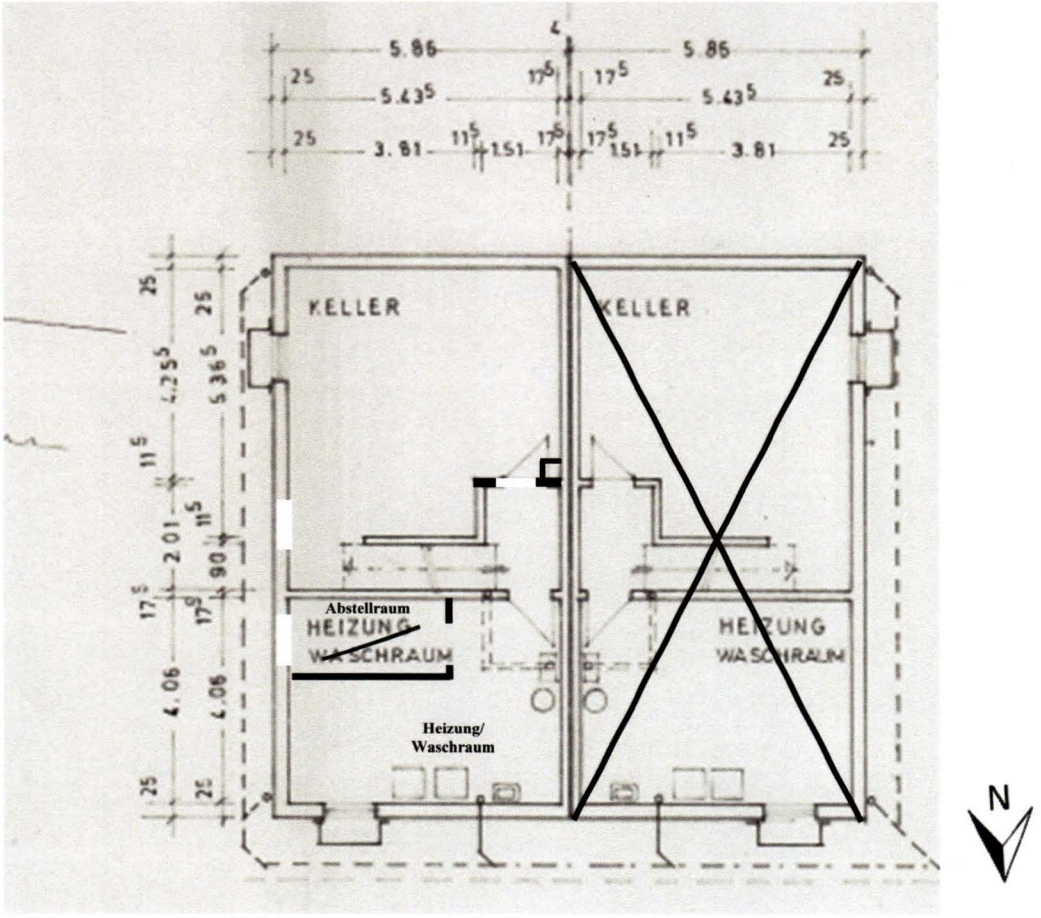
Dipl.-Ing. (FH) · Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Das vorliegende Gutachten besteht aus 67 Seiten einschließlich Anlagen. Es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung, Verteilung oder Veröffentlichung durch Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen gestattet.

75351240009877 gescannt

Anlage 1/1: Auszug Eingabeplan Wohngebäude – Grundriss KG, Maßstab ca. 1: 150

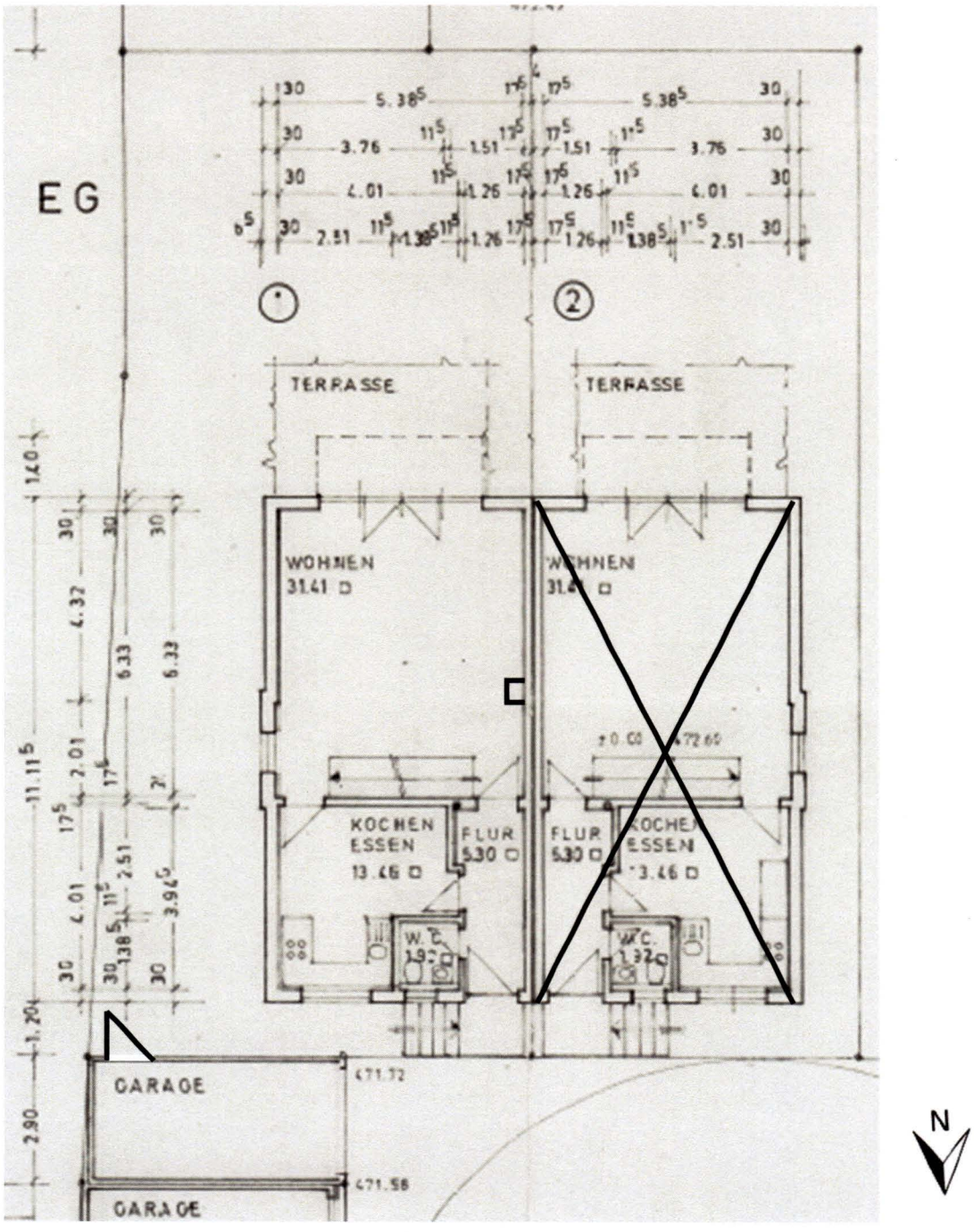
Die tatsächliche Bauausführung weicht von den Bauplänen ab (wesentlichen Änderungen skizzenhaft ergänzt, siehe Hinweis in Abschnitt 2.3).



75351240009878 gescannt

Anlage 1/2: Auszug Eingabeplan Wohngebäude mit Garage – Grundriss EG, Maßstab ca. 1: 150

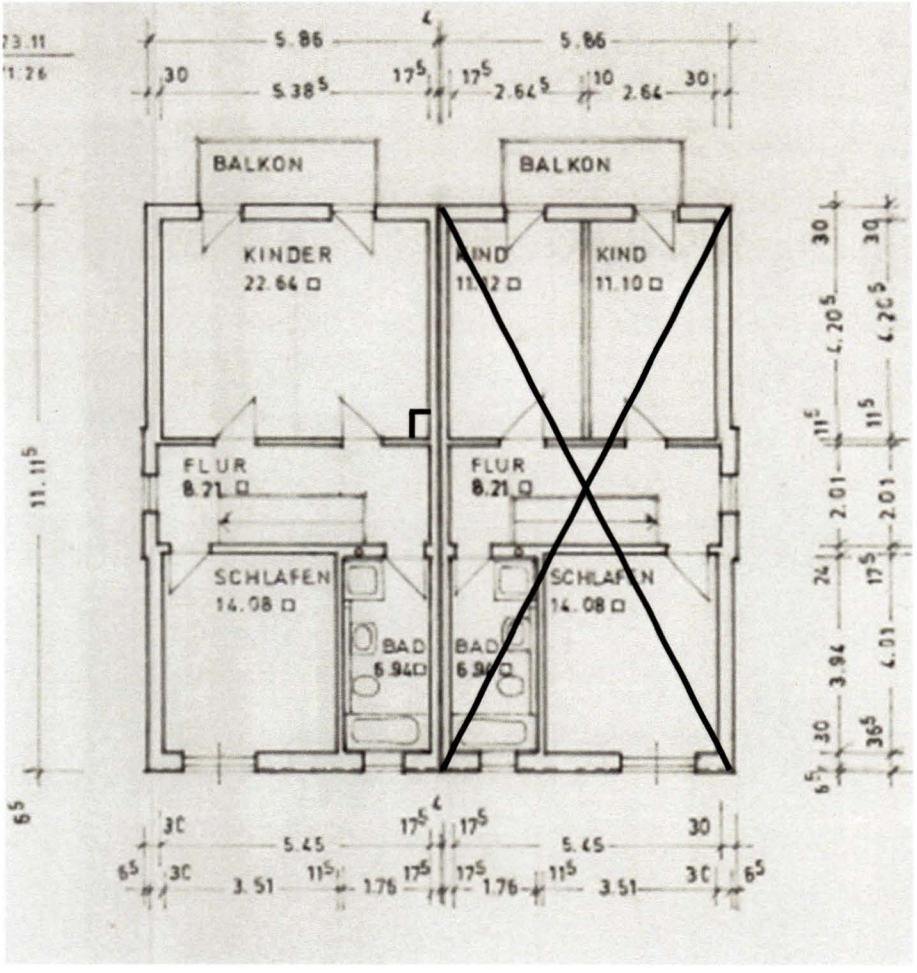
Die tatsächliche Bauausführung weicht von den Bauplänen ab (wesentlichen Änderungen skizzenhaft ergänzt, siehe Hinweis in Abschnitt 2.3).



75351240009879 gescannt

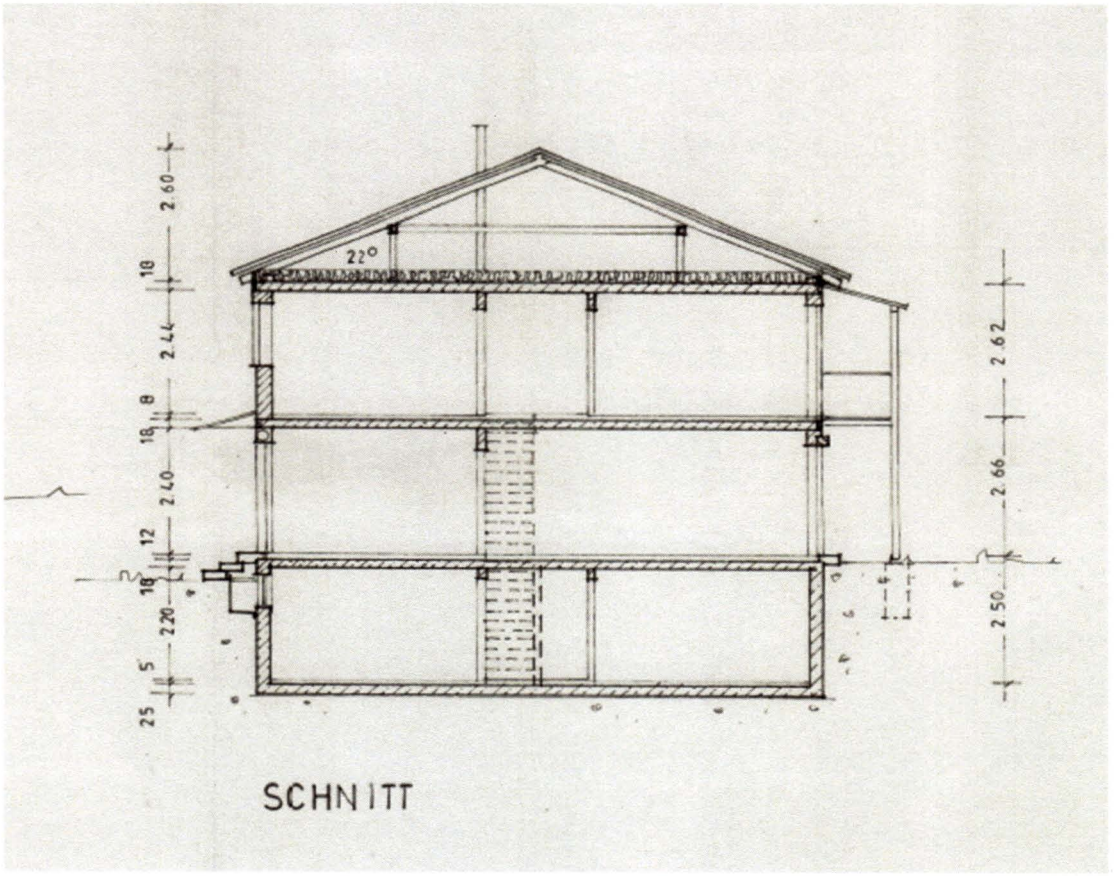
Anlage 1/3: Auszug Eingabeplan Wohngebäude – Grundriss OG, Maßstab ca. 1: 150

Die tatsächliche Bauausführung weicht von den Bauplänen ab (wesentlichen Änderungen skizzenhaft ergänzt, siehe Hinweis in Abschnitt 2.3).



75351240009880 gescannt

Anlage 1/4: Auszug Eingabeplan Wohngebäude – Gebäudeschnitt, Maßstab ca. 1: 150



75351240009881 gescannt

Anlage 2/1: Berechnungen – Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

siehe Hinweis in Abschnitt 3.5, nur für Verkehrswertermittlung

GRZ nach § 19 BauNVO (1990)

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Faktor	Geschossfläche	Gesamt
Erdgeschoss	5,860 m	11,115 m	65,13 m²	1,0	65,13 m²	65,13 m²
				Summe Grundlfläche nach § 19 BauNVO (1990):		65,13 m²
				Summe Grundfläche nach § 19 BauNVO (1990), rd.:		65,00 m²
				Grundstücksgröße Flst. 718/54:		201 m²
				vorhandene GRZ, rd.:		**0,32**

GFZ nach § 20 BauNVO (1990)

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Faktor	Geschossfläche	Gesamt
Erdgeschoss	5,860 m	11,115 m	65,13 m²	1,0	65,13 m²	65,13 m²
Obergeschoss	5,860 m	11,115 m	65,13 m²	1,0	65,13 m²	65,13 m²
				Summe Geschossfläche nach § 20 BauNVO (1990):		130,26 m²
				Summe Geschossfläche nach § 20 BauNVO (1990), rd.:		130,00 m²
				Grundstücksgröße Flst. 718/54:		201 m²
				vorhandene GFZ, rd.:		**0,65**

75351240009882 gescannt

Anlage 2/2: Berechnungen – Wohnfläche (WFL)

nach WoFlV, siehe Hinweis in Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertermittlung

Erdgeschoss (EG)

Bezeichnung	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor[1)]	Nettofläche	Gesamt
Flur	1,260 m	3,945 m	4,97 m²	0,970	4,82 m²	
	0,250 m	1,320 m	0,33 m²	0,970	0,32 m²	5,14 m² [2)]
WC	1,385 m	1,385 m	1,92 m²	0,970	1,86 m²	1,86 m²
Kochen/Essen	2,510 m	1,500 m	3,77 m²	0,970	3,66 m²	
	3,760 m	2,510 m	9,44 m²	0,970	9,16 m²	
	0,250 m	1,010 m	0,25 m²	0,970	0,24 m²	13,06 m² [2)]
Wohnen	5,385 m	6,330 m	34,09 m²	0,970	33,07 m²	
	2,010 m	0,065 m	0,13 m²	0,970	0,13 m²	[2)]
abzgl. Treppe	0,900 m	3,100 m	2,79 m²	-0,970	-2,71 m²	[2)]
abzgl. Kamin	0,400 m	0,400 m	0,16 m²	-0,970	-0,16 m²	30,33 m² [3)]
Terrasse	4,500 m	1,300 m	5,85 m²	0,250	1,46 m²	1,46 m² [4)]
					WFL-EG:	**51,85 m²**

Obergeschoss (OG)

Bezeichnung (lt. Plan)	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor[8)]	Nettofläche	Gesamt
Flur	5,450 m	2,010 m	10,95 m²	0,970	10,62 m²	
abzgl. Treppe	0,900 m	3,100 m	2,79 m²	-0,970	-2,71 m²	7,91 m² [2)]
Schlafen	3,510 m	4,010 m	14,08 m²	0,970	13,66 m²	13,66 m²
Bad	1,760 m	3,940 m	6,93 m²	0,970	6,72 m²	6,72 m²
Kinder	5,385 m	4,205 m	22,64 m²	0,970	21,96 m²	
abzgl. Kamin	0,400 m	0,400 m	0,16 m²	-0,970	-0,16 m²	21,80 m² [3)]
Balkon	4,500 m	1,300 m	5,85 m²	0,250	1,46 m²	1,46 m² [5)]
					WFL-OG:	**51,55 m²**
					Wohnfläche gesamt:	**103,40 m²**
					Wohnfläche gesamt, rd.:	**103 m²**

Anmerkungen:

zu 1) Faktor 0,970: 3,0 % Putzabzug; keine lichten Maße i.S.v. § 3 Abs. 1 WoFlV angegeben, daher Grundfläche nach Rohbaumaßen ermittelt; WoFlV nennt keinen Ansatz für Putzabzug, Rückgriff auf § 43 Abs. 3 II. BV

zu 2) Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt

zu 3) abweichende Bauausführung wird berücksichtigt; Kamin nach § 3 Abs. 3 Nr. 3 WoFlV abzugsfähig, da Grundfläche > 0,1 m²; Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt

zu 4) gemäß Marktverhalten nur überdeckte Teilfläche angerechnet, Breite/Tiefe wegen abweichender Bauausführung geschätzt, Faktor 0,25: Grundfläche mit einem Viertel angerechnet (Regelsatz nach § 4 Nr. 4 WoFlV)

zu 5) Breite/Tiefe wegen abweichender Bauausführung geschätzt, Faktor 0,25: Grundfläche mit einem Viertel angerechnet (Regelsatz nach § 4 Nr. 4 WoFlV)

75351240009883 gescannt

Anlage 2/3: Berechnungen – Brutto-Grundfläche (BGF)

in Anlehnung an DIN 277 (2005), Bereiche a + b, siehe Hinweis in Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertermittlung

Wohngebäude auf Flst. 718/54

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto-Grundfläche	Gesamt
Kellergeschoss	5,860 m	11,115 m	1,0	65,13 m²	65,13 m²
Erdgeschoss	5,860 m	11,115 m	1,0	65,13 m²	65,13 m²
Obergeschoss	5,860 m	11,115 m	1,0	65,13 m²	65,13 m²
Dachgeschoss	5,860 m	11,115 m	1,0	65,13 m²	65,13 m² 1)
				BGF-Wohngebäude:	260,52 m²
				BGF-Wohngebäude, rd.:	**260 m²**

Garage auf Flst. 718/30

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto-Grundfläche	Gesamt
Erdgeschoss	2,900 m	5,600 m	1,0	16,24 m²	16,24 m² 2)
				BGF-Garage:	16,24 m²
				BGF-Garage, rd.:	**16 m²**

Anmerkung:

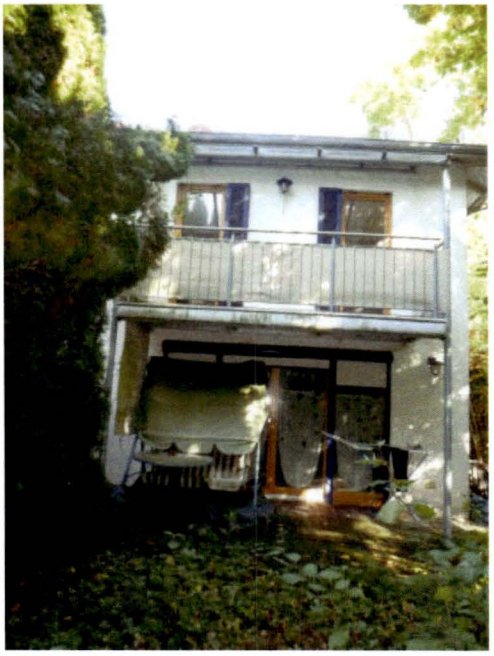
zu 1) aufgrund der geringen Firsthöhe und der flachen Dachneigung nur eingeschränkt zu Lagerzwecken nutzbar

zu 2) Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt

75351240009884 gescannt

Anlage 3/1: Fotoaufnahmen Wohngebäude (Flst. 718/54)

Nordfassade



Südfassade

Ostfassade

Flur im EG

75351240009885 gescannt

Anlage 3/2: Fotoaufnahmen Wohngebäude (Flst. 718/54)

Kochen / Essen im EG

Wohnen im EG

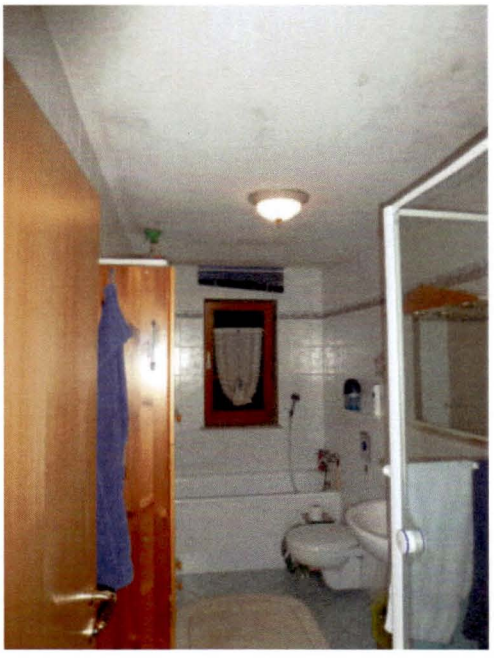
Wohnen im EG

75351240009886 gescannt

Anlage 3/3: Fotoaufnahmen Wohngebäude (Flst. 718/54)

WC im EG

Flur im OG



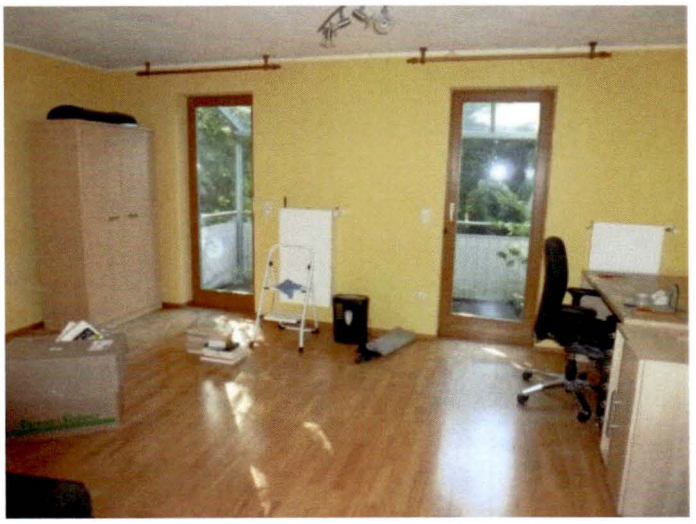
Bad im OG

Bad im OG

75351240009887 gescannt

Anlage 3/4: Fotoaufnahmen Wohngebäude (Flst. 718/54)

Schlafzimmer im OG

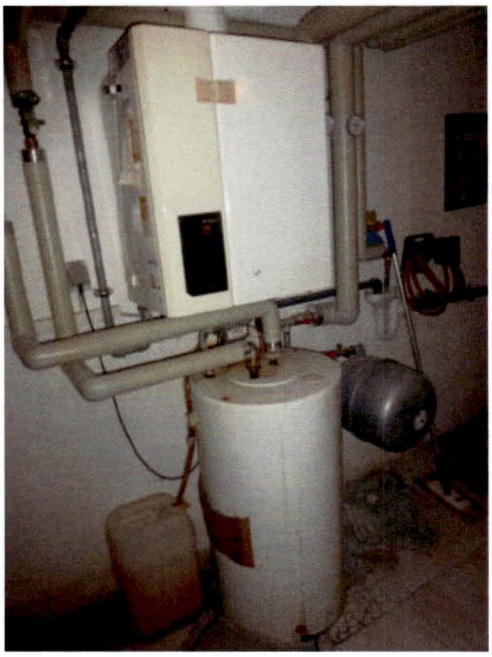


Kinderzimmer im OG

Keller

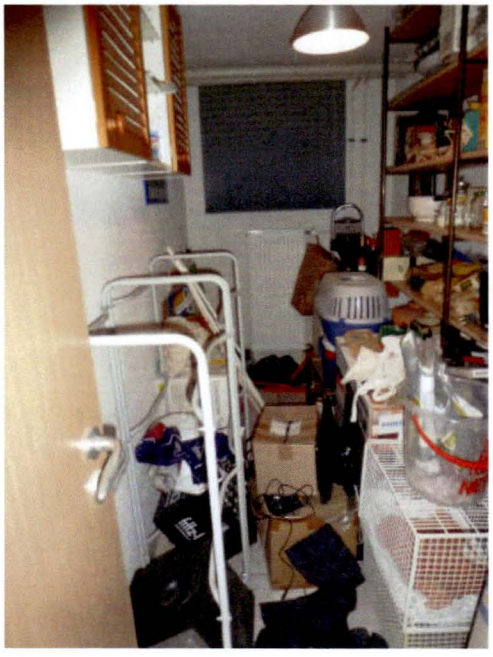
75351240009888 gescannt

Anlage 3/5: Fotoaufnahmen Wohngebäude (Flst. 718/54)



Heizung im KG

Heizung/Waschraum im KG



Abstellraum im KG

Treppenaufgang KG/EG

75351240009889 gescannt

Anlage 3/6: Fotoaufnahmen Wohngebäude (Flst. 718/54)

Korrosion Abgasrohr Heizung

Feuchtigkeitsschäden im Heizungs-/ Waschraum

Rissbildungen im Flur im OG

75351240009890 gescannt

Anlage 3/7: Fotoaufnahmen Garage und Außenstellplatz (Flst. 718/30 und 718/20)

Westfassade Garage auf Flst. 718/30

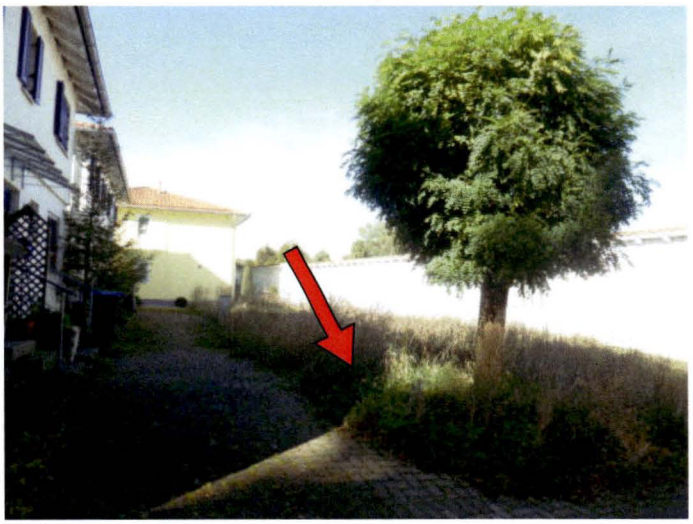
Innenansicht Garage

Innenansicht Garage

Blick von Westen auf Flst. 718/20 (Außenstellplatz)

75351240009891 gescannt

Anlage 3/8: Fotoaufnahmen Gemeinschaftsflächen (Flst. 718/2, 718/5 und 718/24)



Blick von Osten auf Flst. 718/2

Blick von Nordwesten auf Flst. 718/5

Blick von Westen auf Flst. 718/24

75351240009892 gescannt

Anlage 3/9: Fotoaufnahmen Gemeinschaftsflächen (Flst. 718/25, 718/31, 718/37 und 718/48)

Blick von Westen auf Flst. 718/25

Blick von Osten auf Flst. 718/31

Blick von Norden auf Flst. 718/37

Blick von Norden auf Teilfläche Flst. 718/48

75351240009893 gescannt

Anlage 3/10: Fotoaufnahmen Gemeinschaftsflächen (Flst. 718/48 und 718/59)

Blick von Osten auf Teilfläche Flst. 718/48

Blick von Westen auf Tfl. Flst. 718/48

Blick von Südwesten auf Flst. 718/59