



Alois Feller Mayer

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

Alois Feller Mayer
Bauingenieur Dipl. Ing. (FH)
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Mitglied im Gutachterausschuss Erding

Hochgerstraße 18
84405 Dorfen
Telefon (08081) 953524
Telefax (08081) 953541
Mobil (0173) 3735569
www.immobewertung-feller-mayer.de
Zweigstelle:
Auenstraße 17, 83308 Trostberg
Telefon (08621) 2100
Telefax (08621) 509881



GUTACHTEN über den VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

Eines Einfamilienwohnhauses (Bungalow) auf dem Flurstück mit der Nummer 1232/4 in der Gemarkung Altenerding zum Stichtag den 19. Januar 2024 in

85435 Erding-Altenerding, Zum Wehr 7



Straßen-Ansicht des Wohngebäudes von Nordwesten

Auftraggeber: Amtsgericht Landshut
-Abteilung für Zwangsversteigerungssachen- Az. 3 K 72 / 23
drei Ausfertigungen erstellt am 01. Februar 2024

GUTACHTEN ÜBER DEN VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	1
1 ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1 AUFTRAGGEBER DES GUTACHTENS	3
1.2 ZWECK DES GUTACHTENS.....	3
1.3 AUFTRAGGEBER DES GUTACHTENS	3
1.4 ZWECK DES GUTACHTENS.....	4
1.5 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG.....	4
1.6 UNTERLAGEN ZUM GUTACHTEN	4
1.7 AUSKÜNFTE UND ANGABEN.....	5
1.8 BESICHTIGUNG.....	5
1.9 TEILNEHMER BEI DER ORTSBESICHTIGUNG	5
1.10 STICHTAG DER WERTERMITTLUNG	5
1.11 QUALITÄTS-STICHTAG	5
1.12 HINWEISE UND VORBEHALTE.....	5
2 GRUNDSTÜCK	7
2.1 GRUNDBUCHEINTRAG	7
2.2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	8
2.2.1 Lage	8
2.2.2 Ortsbeschreibung.....	9
2.2.3 Demografische Entwicklung	10
2.2.4 Beschaffenheit	12
2.2.5 Baurecht.....	12
3 BEBAUUNG	13
3.1 BESCHREIBUNG.....	13
3.2 GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEDATEN	14
3.2.1 Grundstücksfläche	14
3.2.2 Bebaute Fläche (vorhandenes Wohnhaus).....	14
3.2.3 Geschossfläche (gesamte Bebauung)	14
3.2.4 Bruttogrundflächen.....	15
3.2.5 Wohn- und Nutzflächen	15
3.2.6 Bruttorauminhalt für Abbruch.....	15
3.2.7 Energetische Eigenschaften	16
3.3 BAUBESCHREIBUNG	17
3.4 AUBENANLAGEN	18
4 ALLGEMEINE BEWERTUNG NACH IMMOWERTV	19
4.1 ALLGEMEINE DARLEGUNGEN / IMMOBILIENMARKT	19
4.1.1 Sachwertberechnung (nach §§ 21 bis 23 ImmoWertV).....	19
4.1.2 Vergleichswertverfahren (nach §§ 15 und 16 ImmoWertV)	19
4.1.3 Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)	21
4.1.4 Immobilienmarktlage.....	23
4.2 OBJEKTBEZOGENE BEURTEILUNG	24
5 BODENWERT (NACH § 16 IMMOWERTV)	25
5.1 BODENRICHTWERT.....	25
5.2 ABLEITUNG DES BODENWERTES	25
6 ERTRAGSWERT	26
7 VERKEHRSWERT (BAUGESETZBUCH, § 194)	29
8 ANLAGEN	31

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber des Gutachtens

Im Auftrag des Amtsgerichtes Landshut -Abteilung für Zwangsversteigerungssachen- Az. 3 K 72 / 23, Auftragsschreiben vom 27.10.2023, ist der Verkehrswert (Marktwert) über ein frei stehendes Wohnhaus in **85435 Erding-Altenerding, Zum Wehr 7**, zu ermitteln.

1.2 Zweck des Gutachtens

Objekt: Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Erding von Erding

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
Altenerding	1232/4	Wohnhaus, Garten	Zum Wehr 7	0,1190	4006

Erlässt das Amtsgericht Landshut am 24.10.2023 folgenden

Beschluss

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes und des Zubehörs, zu schätzen.

Hierzu ergeht Auftrag an den Sachverständigen Dipl. Ing. Alois Feller Mayer, Hochgernstr. 18, 84405 Dorfen.

1.3 Auftraggeber des Gutachtens

Im Auftrag des Amtsgerichtes Landshut -Abteilung für Zwangsversteigerungssachen ist der Verkehrswert (Marktwert) über ein Wohngebäude auf dem Grundstück mit der Flurstück-Nummer 1232/4 der Gemarkung Altenerding in 85435 Erding-Altenerding, Am Wehr 7, zu bewerten

1.4 Zweck des Gutachtens

Für Versteigerungszwecke ist eine Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung), durchzuführen. Hierzu ergeht Auftrag an den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl. Ing. (FH) Alois Feller Mayer, Hochgernstr. 18, 84405 Dorfen.

1.5 Grundlagen der Wertermittlung

Baugesetzbuch	BauGB –
Immobilienwertermittlungsverordnung	ImmoWertV -
Wertermittlungsrichtlinien	ImmoWertR -
Baunutzungsverordnung	BauNVO -
II. Berechnungsverordnung	II.BV -
Bayerische Bauordnung	BayBO -

in den an dem jeweiligen Stichtag geltenden Fassungen, Preisindizes des Bayer. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung, sowie des Statistischen Bundesamtes

1.6 Unterlagen zum Gutachten

- Grundbuchauszug (vom 02.08.2023).
- Lageplan aus dem Bayern Atlas ca. im Maßstab M: 1 : 1.000.
- Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Erding zum 1.01.2022.
- Eingabeplan vom 15.05.1957 und Dachausbauplan vom 03.10.1970.
- Bebauungsplan Nr. 77 der Stadt Erding für das Gebiet „westlich der Haager Straße von 1985.
- Bauvorbescheidsantrag zum Neubau eines Fünffamilienhauses genehmigt am 14.11.2022.
- handschriftliche Aufzeichnungen beim Ortstermin vom 19. Januar 2024.

1.7 Auskünfte und Angaben

der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Erding Frau Bachschneider (Tel. 08122/581254) e-mail: monika.bachschneider@lra-ed.de, dem Gutachterausschussmitarbeiter zuständig für den Landkreis Freising und Erding Herrn Schmiedl (Tel. 08161/600176), der technischen Abteilung der Stadt Erding Herrn Einziger (Tel. 08122/408419) und Frau Obermaier (Tel. 08122/408406); der Sparkassen-Immobilien, Erding-Dorfen (Tel. 08122/55114770); dem in Erding tätigen Immobilienbüro Palmberger, Herrn Hermann Palmberger (Tel. 08081/953139); den alteingesessenen Erdinger Makler-Büro Karl Kainz, Herrn Hofer (Tel. 08122/41860), von weiteren Personen die nicht genannt werden wollen sowie von den an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen.

1.8 Besichtigung

19. Januar 2024

1.9 Teilnehmer bei der Ortsbesichtigung

Frau aaaa (Antragsgegnerin und Miteigentümerin)

Frau bbbb (Antragsgegnerin und Miteigentümerin)

Herr ccccc (Antragsteller und Miteigentümer)

Herr Alois Feller Mayer als Sachverständiger.

1.10 Stichtag der Wertermittlung

19. Januar 2024 (Tag der Besichtigung)

1.11 Qualitäts-Stichtag

19. Januar 2024 (Tag der Besichtigung)

1.12 Hinweise und Vorbehalte

Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf konkret vorliegenden Erkenntnissen, Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen beruhen. Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung. Nicht

mitgeteilte wertrelevante Besonderheiten des Bewertungsobjektes können nicht Berücksichtigung finden.

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, beschrieben werden vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen, wenn nicht gesondert vermerkt wird ein alters entsprechender Zustand vorausgesetzt. Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden nicht überprüft.

Baumängel und Bauschäden können im Gutachten nur soweit Berücksichtigung finden, soweit sie im Rahmen der Ortsbesichtigung deutlich erkennbar waren. Soweit Wertzu- oder -abschläge für Maßnahmen für bestehende Schäden oder die Beseitigung genannt werden, sind diese nach Erfahrungswerten und nach billigem Ermessen geschätzt. Sie sind nicht gleichzusetzen mit evtl. tatsächlich entstehenden Kosten; diese können höher oder niedriger sein. Es wird, wenn nicht gesondert darauf hingewiesen, ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile oder sonstige Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern oder Bewohnern) gefährden. Untersuchungen über pflanzliche oder tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Materialien, z.B. auch Holzbehandlung wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt. Es wurden keine Bodenuntersuchungen bezüglich Altlasten, Tragfähigkeit und Grundwasserstand durchgeführt. Die Haftung bezüglich eventuell gegebener Altlasten wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Bei der Ortsbesichtigung wurden stichprobenhafte Maßüberprüfungen durchgeführt. Für Berechnungen stehen Pläne zur Verfügung, die auf Maßgenauigkeit und genaue Übereinstimmung mit der Ausführung nicht im Detail überprüft wurden. Hierdurch können Ungenauigkeiten bei der Berechnung der Flächen entstanden sein. Die Ergebnisse sind überschlägig, aber für den Wertermittlungszweck ausreichend genau. Für Behördenauskünfte wird die Richtigkeit unterstellt.

Besondere Sachverhalte zur Umsatzsteuersituation des/der Eigentümer des Bewertungsobjektes wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Bei Mieteinnahmen wird, soweit nicht anders dargestellt, Umsatzsteuerfreiheit vorausgesetzt.

Nach den Vorschriften der Sachverständigenverordnung des DIHT (Deutscher Industrie- und Handelstag) unterliegt der Sachverständige einer besonderen

Schweigepflicht. Er ist verpflichtet aus seiner beruflichen Tätigkeit erlangte Kenntnisse nur in neutraler Form weiter zu verwenden (vgl. RE OLG Oldenburg vom 19.12.1980, AZ 5 UH 13/80). Gestützt auf diese Schweigepflicht erlangt der Sachverständige z.B. Kenntnisse aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, welche nur in verschlüsselter Form weitergegeben werden können. Nach § 203, Absatz II, Ziffer 5, StGB wird der öffentlich bestellte Sachverständige bestraft, „wenn er unbefugt ein fremdes Geheimnis offenbart, das ihm anvertraut oder sonst bekannt geworden ist.“ In der SVO (§ 15,1) heißt es: „Dem Sachverständigen ist es untersagt, bei der Ausübung seiner Tätigkeit erlangte Kenntnisse Dritten unbefugt mitzuteilen oder zum Schaden anderer oder zu seinem Nutzen anderer unbefugt zu verwerten.“

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotografien ein Urheberrecht nach § 2 UrhG. Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüber hinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Zustimmung oder schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zu honorieren. Bei ungenehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

2 GRUNDSTÜCK

2.1 Grundbucheintrag

Das zu bewertende Grundstück ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Erding von Altenerding, Blatt 4006

Gemarkung Altenerding

Bestandsverzeichnis:

	Flurstück		
Nr. 2:	1232/4	Zum Wehr 7, Wohnhaus, Garten	1.190 m ²
Abteilung I:	Eigentümer:		
Nr. 3.1:	Herr cccc, geb. am		
3.2:	Herr dddd, geb. am		
3.3:	Frau aaaa, geb. am		
3.4:	Frau bbbb, geb. am		
	In Erbengemeinschaft		

Abteilung II:

Nr. 2: Verfahrenseintrag

Abteilung III: Für die Verkehrswertfindung ohne Bedeutung.

2.2 Grundstücksbeschreibung

2.2.1 Lage

Die Straße Am Wehr ist eine nordwestliche Abzweigung der Haager Straße, sie endet nach knapp 150 m als Sackgasse am Wehrsteg des Flusses Sempt. Die Haager Straße geht über in die Fr.-Fischer-Straße und führt zum ca. 1,3 km nördlichen Schrankenplatz und geht nach ca. 100 m nördlich über in die Lange Zeile der Hauptgeschäftsstraße von Erding.

Das Grundstück befindet sich an der Südostseite der Straße am Wehr gut 50 m östlich der Sempt.

Die Erdinger Stadtmitte Schrankenplatz befindet sich somit ca. 1.300 m nördlich und die anschließende Geschäftsstraße Lange Zeile erstreckt sich weiter ca. 250 m nach Norden.

Im Stadtzentrum zwischen Schrankenplatz und dem ca. 250 m östlichen schönem Turm befindet sich das historische Rathaus. Das Innenstadtgeschäftszentrum Lange Zeile beherbergt zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte und die Geschäfte des täglichen Bedarfs. Über einen 100 m entfernten Bushalt an der Haager Straße erreicht man den ca. 1 km nordöstlichen Erdinger Busbahnhof, von dort hat man Anschluss ans gesamte Erdinger Stadtbusnetz. Ca. 100 m weiter nordöstlich erreicht man den Erdinger S-Bahnhof mit 20-Minuten-Takt nach München.

Das Sportzentrum Erding mit Stadium, Eissporthalle, Hallen- und Freibad, Volksfestplatz und Tennishalle befindet sich gut 2,2 bis gut 2,5 km nordöstlich. Das Freizeit- und Erholungsgebiet Kronthaler Weiher mit Badeplätzen, Beachsportanlage, Bolzplatz, Minigolf und mehreren Spielplätzen erreicht man knapp 3 km nördlich. Das Altenerdinger Sportzentrum mit Semptsporthalle, Sepp- Brenninger-Stadion, Stockbahnen, Bolz- und Spielplatz, Skaterzentrum usw. befindet sich gut 1 km südlich. Etwas westlich davon etwa 1,25 km vom Objekt entfernt befindet sich die Carl-Orff-Grund- und Mittelschule mit westlichen Altenwohnheim und 2 Kindergärten.

Das große Einkaufsgebiet Gewerbepark Erding West mit großem Hage-Baumarkt, Media-Markt, Gaststätte, Drogeriemarkt, einer Geschäftszeile mit Textilläden, Schuhläden, Sportgeschäft, Drogerie Bettenhaus usw. sowie ein weiterer Geschäftskomplex mit Läden, Lebensmittelmarkt und modernem Fitness-Studio befindet sich ca. 2,5 Straßenkilometer nordwestlich und das Gewerbegebiet Erding-Südwest gut 1,5 km südwestlich.

Das Kreiskrankenhaus mit angeschlossenem Facharztzentrum befindet sich gut 1,0 km westlich und die unweit östlich anschließende Herzog-Tassilo-Realschule mit Veterinär- und Gesundheitsamt befinden sich ca. 300 m weiter östlich, ca. 800 m westlich des Objektes. Ca. 1,5 km westlich befindet sich die Katharina-Fischer-Schule und das Korbinian-Aigner-Gymnasium und weiter südlich die Polizei.

Das Anne-Franck-Gymnasium und die Heilig-Geist-Mädchenrealschule befinden sich ca. 750 m nordwestlich und das Fischer Seniorenzentrum knapp 700 m nördlich.

Dazwischen erstreckt sich der ausgedehnte, ca. 300 bis 800 m nordwestliche, Stadtpark. Die Therme Erding laut eigener Aussage die größte Therme der Welt liegt knapp 2,0 km westlich.

Das Landratsamt, das Schulamt und das Jugend- und Sozialamt, die Stadthalle und das Sparkassenverwaltungsgebäude erreicht man gut 1,5 km nördlich.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeit befindet sich in fußläufiger Entfernung gut 300 m vom Objekt entfernt. Die Straße Am Wehr ist am Objektgrundstück gut 4 m breit asphaltiert ausgebaut, westlich schließt ein ca. 12 x 20 m großer Wendepplatz, an, In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich bis zu 2 ½ geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser.

Zentrale Wohnlage unweit der Altenerdinger Ortsmitte und in 1,3 bis 1,5 km Entfernung zur Erdinger Innenstadt.

2.2.2 Ortsbeschreibung

Die große Kreisstadt Erding mit gut 36.000 Einwohnern und einer Fläche von 54,64 qkm, ist Kreisstadt des Landkreises Erding.

Herzog Ludwig der Kehlheimer gründete sie Anfang des 13. Jahrhunderts als eine der ersten Wittelsbacher Städte.

Über die Flughafenosttangente (FTO) ist der ca. 15 km entfernte Autobahnanschluss Erding der A 92 München - Deggendorf – Passau zu erreichen und darüber erreicht man das überörtliche Verkehrsnetz mit A 8 München - Stuttgart; und A 9 München - Nürnberg. Die Erding östlich und südlich tangierende Bundesstraße B 388 stellt die Verbindung über die Bundesstraße zur ca. 35 km entfernten Landeshauptstadt München her. Über die S-Bahn-Haltestellen Erding und Altenerding ist die Stadt ans Münchner S-Bahnnetz mit 20 Minuten-Takt gut angebunden. Innerörtliche Buslinien sind in Erding vorhanden.

Die Stadt ist infrastrukturell gut ausgestattet. Die Altstadt ist verkehrsberuhigt. Läden und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ausreichend vorhanden.

Ärzte, Apotheken, Fachleute aus Therapieberufen und das Kreiskrankenhaus bieten eine gute ärztliche Versorgung. Überörtliche Einrichtungen wie das Kreiskrankenhaus, weiterführende Schulen wie eine Fachhochschule, zwei Gymnasien, Fachoberschule, Berufsoberschule, Realschule, Wirtschaftsschule, Berufsschulen, Landwirtschaftsschule und Ämter wie zahlreiche Kreisbehörden, ein Forstamt, sowie ein Amts- und Landgericht, befinden sich in Erding. Für Freizeit und Erholung ist in Erding ausreichend gesorgt: Freizeit- und Tennisanlagen wie der Badensee Kronthaler Weiher, ein Hallen- und Freibad, eine Eissporthalle, die Therme Erding (größte Therme der Welt) sind einige Beispiele des umfangreichen Angebots. Kulturell bietet die Stadthalle ein umfangreiches Unterhaltungs-Programm; mit all den Vereinen und einigen Museen sind weitere gesellschaftliche und kulturelle Einrichtungen vorhanden. Mit ca. 30 Hotels und Pensionen ist ein umfassendes Übernachtungsangebot garantiert.

Erding weist seit Jahren mit die geringste Arbeitslosenquote in Deutschland aus und gehört zu den zuzugsstärksten Regionen Deutschlands.

In Erding sind bedeutende Gewerbebetriebe und Arbeitgeber, vorhanden. Die Traditionsbrauerei „Erdinger Weißbräu“ mit ca. 320 Beschäftigten exportiert das berühmte Erdinger Weissbier seit Jahren weltweit. Mit dem Flughafen im Erdinger Moos der so genannten Jobmaschine hat sich ein weiterer großer Arbeitgeber nahe Erding angesiedelt. Weitere große Arbeitgeber sind die die Kreissparkasse Erding-Dorfen, die Wolfra-Getränkefabrik, die Firma Alpha-Tonträger, die Therme usw. und vor allem die internationale Firma Amadeus (weltweites Luftverkehr-, Hotel- usw. Buchungssystem). Daneben befinden sich die üblichen Handwerks- und Kleingewerbebetriebe am Ort.

Erding und das anschließende Altenerding ist mit seinen Einkaufsmärkten und Fachgeschäften in allen Branchen, Einkaufszentrum für den Landkreis Erding. Mit der Nähe zu der Kulturstadt München, zum Flughafen und zu den Alpen und dem Chiemgau bietet die Stadt einen hohen Wohn- und einen guten Freizeitwert.

2.2.3 Demografische Entwicklung

Die Bertelsmann Stiftung ist Herausgeber des „Wegweiser Kommune“.

Mit diesem Wegweiser stellt die Bertelsmann Stiftung allen Kommunen (mit mehr als 5.000 Einwohnern) ein vielfältiges Informationssystem zur Verfügung. Im Fokus stehen dabei die Politikfelder Demographischer Wandel, Finanzen, Bildung, Soziale Lage sowie Integration. In diesen Zusammenhang werden die jeweiligen Kommunen,

gemäß ihrer demographischen Merkmale, in so genannte Demographietypen eingeteilt.

Die Stadt Erding wurde hierbei dem Demographietyp 3 zugeordnet.

Die Städte und Gemeinden dieses Typs werden als „Prosperierende Kommunen im Umfeld dynamischer Wirtschaftszentren“ beschrieben.

Für Städte und Gemeinden dieses Demographietyps sind folgende Merkmale charakteristisch:

- dynamische positive Bevölkerungsentwicklung mit wachsender Bevölkerung
- Wanderungsgewinne bei Familien als auch bei Berufseinsteiger und Bildungswanderer (d. h. der 18 – 24-Jährigen).
- Wohnstandort für hochqualifizierte Arbeitskräfte mit hoher Kaufkraft ihrer Bewohner
- niedrige Arbeitslosigkeit
- sehr hohes Bildungs- und Wohlstandsniveau
- wirtschaftlich erfolgreich und hoher sozioökonomischer Status der Bevölkerung

Im neuen Bericht wurde die Stadt Erding dem Demographietyp 5 zugeordnet.

Die Städte und Gemeinden dieses Typs werden als „moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“ beschrieben.

Für Städte und Gemeinden dieses Demographietyps sind folgende Merkmale charakteristisch:

- überwiegen kleinere Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung mit leichtem Übergewicht an Hochqualifizierten
- stabile Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung
- durchschnittliche Kaufkraft iund geringe Armutslagen
- überdurchschnittliche Steuerkraft
- Bedeutung als Arbeitsort für das Umland

Diese neue DemographieEinstufung wird nach Auffassung des Sachverständigen dem Standort nicht gerecht und wird nur vergleichend dargestellt

Näheres hierzu ist der Internetseite der Bertelsmannstiftung zu entnehmen.

Der entsprechende Link lautet: www.wegweiser-kommune.de

Der Landkreis Erding liegt nach dem Zukunftsatlas 2010 (Handelsblatt) in einer Region mit hohen Zukunftschancen.

Für Erding wird nach wegweiser Kommune von 2012 bis 2030 eine starke Bevölkerungszunahme von ca. 10,6 %, prognostiziert.

Im Zukunftsatlas 2019 des Handelsblattes/Prognos AG belegt der Landkreis Erding Platz 60 nach dem Landkreis Ebersberg Platz 39, der Stadt Rosenheim Platz 27 und dem Landkreis Freising Platz 34 und vor den Landkreisen Fürstfeldbruck, Platz 72, Traunstein Platz 76 und dem Landkreis Rosenheim Platz 84 von über 400 Regionen

Der Landkreis Erding belegt im Preissteigerungs-Wohnatlas 2017 der Postbank im deutschlandweiten Ranking Platz 2 mit einer Preissteigerung von 2,1 %/pro Jahr.

2.2.4 Beschaffenheit

Das etwa dreieckförmige Grundstück-Flurstück 1232/4 misst entlang der Nordgrenze zur Straße Am Wehr gerade ca. 54 m. Die anschließende Nordwestgrenze zum Wendplatz Zum Wehr misst etwa gerade ca. 3,5 m. Die gerade Südwestgrenze misst ca. 61 m und die Südgrenze ist gerade nur ca. 1,5 m lang.. Die Südostgrenze ist gerade ca.39 m lang.

Das in sich ebene Grundstück hat kein Gefälle.

Das Grundstück mit der Flurstücks Nummer 1232/4 hat eine Fläche von 1.190 m². Der Boden ist unterhalb der Humuslage aus einem Schluff-/Sand-Gemisch und somit tragfähig. Der Grundwasserstand liegt laut Angabe erhöht im Bereich des Kellergeschosses. Die Straße Am Wehr ist ca. 3 bis 5 m breit, in Höhe des Objektgrundstücks ist sie ca. 4 m breit asphaltiert ausgebaut. Westlich des Grundstücks schließt ein ca. 30 x 11 m großer Wendebogen, an
Alle üblichen Anschlüsse befinden sich am Objekt; eine Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Das Grundstück ist nach BauGB (Straße und Kanal) erschlossen.

2.2.5 Baurecht

Das Gelände ist gemäß Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA), dargestellt.

Es existiert der Bebauungsplan Nr. 77 der Stadt Erding für das Gebiet „westlich der Haager Straße von 1985. Es ist ein Baufenster mit der vorhandenen Bebauung und einer südlichen Erweiterung, eingezeichnet.

Nach neuem Bauvorbescheidsantrag genehmigt am 14.11.2022 ist ein Baufenster von 21,75 m x 10,35 m eingezeichnet und der Neubau eines Fünffamilienhauses mit einer Geschossfläche von 450 m², möglich.

Die Wandhöhe ist auf max. 6,0 m und die Firsthöhe ist auf max. 9,0 m, festgesetzt. Die Überschreitung der südlichen und westlichen Baugrenze und die Errichtung des Garagengebäudes außerhalb des Bebauungsplanfensters wird erteilt. Diese Befreiungen vom Bebauungsplan gemäß des Bauvorbescheides Planskizze 1 A werden erteilt. Die Bebauung als Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten wird gemäß Bauvorbescheid, erteilt.

Die Nachbarschaftsbebauung besteht aus 2 ½-geschossigen Einfamilienhäusern und, Doppelhäusern, entlang der Haagerstraße befinden sich Reihenhäuser.

Es ist eine GFZ von 0,50 festgelegt.

Es ist kein Hinweis auf Altlasten gegeben, bewertungstechnisch wird von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Das In Abt. II, Nr. 2 des Grundbuches eingetragene Recht zur Aufhebung der Gemeinschaft ist ein Verfahrenseintrag und hat keinen Werteeinfluss

Eintragungen in Abt. III sind unbeachtlich.

3 BEBAUUNG

3.1 Beschreibung

Cirka 1957 wurde ein teilunterkellertes, 1 ½-geschossiges Wohngebäude mit eingebauter Garage errichtet. Das im Bungalowstil errichtete Einfamilienhaus verfügt über einen östlichen und nordwestlichen Anbau jeweils mit steilem Querdach. Im Jahre 1970 wurde im Dachgeschoss ein Spielzimmer ausgebaut, ansonsten wurden keine größeren Modernisierungen durchgeführt.

Das Wohnhaus ist im nordöstlichen Grundstücksbereich, gut 2 m zurück versetzt der Straße Am Wehr, errichtet. Der Abstand zur Ostgrenze beträgt gut 4 m bzw. gut 8 m. Der südliche Gartenspitz ist ca. 15 bis 25 m tief und der spitz zulaufende westliche Gartenbereich ist ca. 30 m tief.

Der Garagenvorplatz ist befestigt, die Terrasse ist mit Bruch-Natursteinen belegt. Das Einfamilienhaus ist seit ca. 4 Jahren leer stehend jedoch ist der Wohnbereich nach weitgehend möbliert. Abraum und Sperrmüll lagern in der Garage und im Keller.

Es wurden kaum Modernisierungen, durchgeführt. Bäder und WC sind noch aus der Erbauungszeit,

Die dreiseitige Einfassung besteht überwiegend aus Maschendrahtzaun, nach Norden befindet sich eine ca. 1,5 m hohe und ca. 1 m breite Buchenhecke mit ca. 50 m Länge. Die umgebende Rasen- bzw. Wiesenfläche ist mit ca. 10, 5 m hohen Obstbäumen einer ca. 5 m hohen Tanne und ca. 12, 3 bis 5 m hohen Sträuchern, bepflanzt.

Instandhaltungen und Modernisierungen wurden vernachlässigt und nur bei Notwendigkeit, durchgeführt.

Insgesamt ist eine einfache Ausführung und Ausstattung entsprechend dem Baujahr, gegeben.

Die deutlich abgenutzte Bausubstanz mit wesentlichen Schäden und Mängeln legt einen Abbruch nahe.

3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Die Daten für Grundfläche (bebaute Fläche), Geschossfläche, sowie Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen nach stichprobenhafter Prüfung übernommen oder neu errechnet.

3.2.1 Grundstücksfläche

Fl.Nr. 1232/4

1.190 m²

Nutzbare Baulandfläche (gemäß Vorbescheid): 21,75 m x 10,35 m = 225,11 m²

3.2.2 Bebaute Fläche (vorhandenes Wohnhaus)

Wohnhaus: 7,78 m x 10,0 m + 4,80 m x 7,30 m + ca. 3,30 m x 3,70 m = 125,05 m²

Garage: enthalten

3.2.3 Geschossfläche (gesamte Bebauung)

Entsprechend den Bestimmungen der BauNVO zu der Geschossfläche werden Flächen in Dachgeschossen nur bei Vorliegen eines Vollgeschosses in Ansatz gebracht. Das Dachgeschoss ist im Sinne der Bayerischen Bauordnung (wenn weniger als 2/3 der Dachgeschoss-Grundfläche unter 2,30 m lichter Höhe) kein Vollgeschoss. Vorliegend ist nur das Erdgeschoss ein Vollgeschoss.

Geschoßfläche: 125,05 m²

Vorhandene Geschoßflächenzahl (inklusive integrierter Garage):

$$GFZ = 125 \text{ m}^2 / 1.190 \text{ m}^2 = 0,11$$

3.2.4 Bruttogrundflächen

Wohngebäude:

KG: 7,78 m x 10,0 m = 77,80 m²

EG: 125,05 m²

DG: ca. 5,30 m x 7,80 m + 5,90 m x 3,40 m = 61,40 m²

3.2.5 Wohn- und Nutzflächen

(laut Eigentümerangabe, stichpunktartig überprüft)

Wohnzimmer:		29,40 m ²
Küche mit Essecke:		17,70 m ²
Speise:		2,00 m ²
Zimmer:		10,40 m ²
Bad/WC:		5,40 m ²
Windfang:		5,80 m ²
Diele mit Treppenhaus:		<u>11,70 m²</u>
Erdgeschoss:		82,40 m ²
Dachgeschoss:		
Schlafzimmer:		17,10 m ²
Zimmer:		10,80 m ²
Zimmer:		<u>28,00 m²</u>
Dachgeschoss:		55,90 m ²
Wohnfläche Erd- und Obergeschoss:	82,40 m ² + 55,90 m ² =	138,30 m ²
Wohnfläche gerundet		138,00 m²

3.2.6 Bruttorauminhalt für Abbruch

Wohnhaus:	125,05 m ² x ca. 4,0 m + 125,05 m ² x 4,8 m/2	=	800,32 m ³
Kellergeschoss:	77,80 m ² x 3,20 m	=	<u>248,96 m³</u>
			1.049,28 m ³
Zaunanlage: pauschal ca. 25 m ³			<u>25,00 m³</u>
Gebäude-Abbruch gerundet:			1.075,00 m ³

Plattenbeläge: ca. 40,00 m²

Entsorgung Sperrmüll, Abfall, Mobilar, Elektrogeräte, Metall- und Holzteile, Hausrat, etc) nach örtlichem, überschlägigen Aufmaß::

Erdgeschoss: 30 m³, Dachgeschoss: 10 m³, Garage: 10 m³,

Summe Rauminhalt Beräumung, Mobilar, Sperrmüll etc. in allen Gebäuden

nach örtlichem überschlägigem Aufmass: ca. 50 m³

Strauch- und Baumbepflanzung:

Hecken und Buschwerk:	Wurzelstockflächen	Busch-Aufwuchsmasse
50 m ² Hecke, 1,5 m hoch	50 m ²	75 m ³
10 Obstbäume und 1 Tanne:	5 m hoch, Durchmesser 0,3 m	
11 Sträucher:	3 bis 5 m hoch	

3.2.7 Energetische Eigenschaften

Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde der Energieausweis, der über die energetischen Gebäudeeigenschaften informiert, Pflicht bzw. stufenweise eingeführt. Im Mittelpunkt stehen dabei die Einschätzung der Qualität des baulichen Wärmeschutzes von Fenstern, Wänden und Decken sowie die Beurteilung der energetischen Qualität der Heizungsanlage. Daneben enthält der Energieausweis konkrete Hinweise auf energetische Schwachstellen und entsprechende Modernisierungsvorschläge. Ein Energieausweis ist bei Verkauf und Vermietung eines Objektes vom Eigentümer vorzulegen.

Im gegenständlichen Fall liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Objekts, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Eigenschaften des Objektes:

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine dem Baujahr entsprechende einfache Ausstattung. Es ist ein 30 cm Hochlochziegel Außenmauerwerk vorhanden, das Dach ist unverschalt ohne Dämmung. Somit ist ein einfachster Wärmedämmstandard mit nicht mehr zeitgemäßen energetischen Eigenschaften gegeben.

3.3 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung beruht auf Erkenntnissen vom Ortstermin, Planunterlagen sind vorhanden). Aufgrund der gegebenen Abbruchwahrscheinlichkeit wird nur eine grobe Beschreibung getätigt.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen, oder die dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und Schäden können deshalb unvollständig sein.

Wohnhaus (Baujahr: 1957, 1970 Zimmerausbau im DG, keine Modernisierungen,

R o h b a u

- Konstruktion Massivbauweise
- Fundamente Beton
- Keller Wände Beton;
- Geschosse Außenwände Hochloch-Ziegelsteinmauerwerk, (30 cm stark)
Innenwände Ziegelsteinmauerwerk, (24 und 12 cm stark)
verputzt und gestrichen;
- Decken KG in Beton, Erdgeschoss Holzbalkendecke (Fehlbodenaufbau);
- Dach Holz-Konstruktion ohne Schalung mit Ziegelpfannen-Eindeckung
Spitzboden: Kaltdach ohne Dämmung;
- Treppen KG-EG: am Eintritt viertelgewendelte Betontreppe,
EG-DG: am Eintritt 1 Stufe, Viertelpodest, am Austritt
viertelgewendelte Treppe aus Kunststein, Holzgeländer mit
Holzhandlauf (steile und enge Treppe);
- Spengler Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech gestrichen (stark porös und
undicht);
- Fassade verputzt und gestrichen, teilweise Putzschäden durch
Hainbuchenbewuchs;

H a u s t e c h n i k

- Heizung Öl-Heizung mit 2 Ölöfen, Stahltank;
- Sanitäreanlagen Stand-WC mit Druckspüler,
- Warmwasserversorgung
mit 2 Warmwasserboilern;

- Elektroanlage einfache Elektro-Installation, Leitungen teilweise auf Putz, Schraub Sicherungen;

A u s b a u Lichte Höhen: Höhe KG: ca. 1,90 bis 2,00 m, EG: ca. 2,40 m,
DG: ca. 2,20 m Kniestock ca. 1,0 m; , sehr beengt durch Steildach

-Fußböden KG: Beton geglättet, EG: Wohnzimmer mit Stabparkett, Eingang mit kleinen Solnhoferplatten, Bad gefliest ansonsten Linoleum, DG: Holzdielen;

-Wandoberflächen verputzt und gestrichen, Bad teilweise gefliest, ansonsten verputzt und gestrichen;

-Deckenunterseiten verputzt und gestrichen,

-Fenster Holzverbund-Fenster (porös),

- Türen glatte Sperrholztüren in Holzumfassungszargen, Haustüre in Holz;

- Weitere Bauteile Garage in Wohntrakt integriert mit Betonboden;

Schäden: Kellerwände mit Feuchtestellen, schadhafte Fassade durch Heckenbewuchs, undichtes Dach am Kamin Nässeintritt, Defekte Heizung; Holzfenster stark verwittert, Risse an den Außenwänden mit Putzabplatzungen, verschmutztes Ziegeldach mit porösen Stellen,
schwach ausgelegte, ungeschützte Elektroleitungen teilweise auf Putz, belegte und verkalkte Wasser- und Sanitärleitungen, alte, verbrauchte Sanitäranlagen,
allgemein deutlich abgenutzte Bauteile und Bausubstanz

Mängel: völlig ungenügende Wärmedämmung, Außenwände nur 30 cm Hochlochziegel mit sehr schwacher Dämmeigenschaft, steiles und schmales Treppenhaus, niedriger Keller, vernachlässigte Instandhaltungen und keine Modernisierungen;

3.4 Außenanlagen

Einfriedung Maschendrahtzaun, nach Norden zusätzlich eine ca. 1,5 m hohe und ca. 1 m breite Buchenhecke mit ca. 50 m Länge. Nach Osten Metallgitterzaun,

Gartenanlage 10 Obstbäume , 1 Tanne je ca. 5 m hoch, ca. 11 Sträucher
 3 bis 5 m hoch, Rasen- bzw. Wiesenfläche

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

4 ALLGEMEINE BEWERTUNG nach ImmoWertV

4.1 Allgemeine Darlegungen / Immobilienmarkt

4.1.1 Sachwertberechnung (nach §§ 21 bis 23 ImmoWertV)

Die Sachwertmethode wird in Anlehnung an § 21-23 ImmoWertV durchgeführt und basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Auf der Grundlage von Grundstücks- und Gebäudeherstellungskosten (sog. Substanzwertberechnung) wird der Verkehrswert abgeleitet. Die Sachwertmethode ist dann wertbestimmend, wenn die Eigennutzung im Gegensatz zur Fremdnutzung, (Vermietung oder Verpachtung) im Vordergrund steht und die Wiederbeschaffungskosten für das Grundstück mit seinen einzelnen Bestandteilen für einen Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind. Ein- und Zweifamilienhäusern werden üblicherweise nach dem Sachwertverfahren bewertet.

Beim Bewertungsobjekt ist seit Jahren ein Leerstand gegeben.

Eine Modernisierung würde einen sehr hohen finanziellen Aufwand erfordern, welcher unrentierlich ist.

Die Bewertungsmethode nach dem Sachwert ist im vorliegenden Fall nicht wertbestimmend.

4.1.2 Vergleichswertverfahren (nach §§ 15 und 16 ImmoWertV)

Dieses Verfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert aus zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert. Es muss jedoch eine genügend große Anzahl an vergleichbaren Objekten vorliegen. Geeignet ist dieses Verfahren vor allem bei der Bewertung unbebauter Grundstücke und bei Eigentumswohnungen, sowie bei gewerblichem Teileigentum.

Auch die Bodenwertermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen der Städte bzw. Landkreise in so genannten Bodenrichtwertkarten veröffentlicht. Die Bodenrichtwerte werden aus stattgefundenen Grundstücksverkäufen abgeleitet. Dabei werden Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Wertverhältnissen zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale (z. B. Erschließungszustand, übergroßes Grundstück, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstückszuschnitt) sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten sowie ggf. durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Der Bodenrichtwert per 01.01.2022 für Wohnbauland in Erding-Altenerding Zone 0606 beträgt 1.750,00 €/m² ebf (erschließungsbeitragsfrei) bei einer GFZ von 0,50. Dieser Bodenrichtwert war bereits zum 31.12.2020 gültig.

Laut mündlicher Auskunft des Gutachterausschusses Erding Frau Bachschneider wurden für 2022 und 2023 noch keine Verkäufe ausgewertet zudem liegen kaum Verkäufe von Wohnbau-Flächen in Erding, vor.

Aktuell werden in den Internetportalen der großen Immobilienanbieter (Immowelt, Immo-scout, etc.) wenige Grundstücke in Erding zum Kauf angeboten.

Ein Baugrundstück mit ca.640 m² und eines mit 317 m² werden für 1.870,00 und knapp 1.900,00 €/m² angeboten. Ein Grundstück für ein Doppelhaushälfte zu 200 m² wird für knapp 2.000,00 €/m² und ein gut 720 m² großes Grundstück mit einer hohen GFZ von 1,0 wird für gut 2,060,00 €/m² angeboten. Aus diesen Angebotspreisen in

unbekannten Lagen lässt sich keine eindeutige jedoch eher schwächere Marktrendenz ableiten.

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 deckt sich mit dem Bodenrichtwert zum 31.12.2020 und belegt das sich der vorangegangene starke Preisanstieg bei den Bodenwerten nicht weiter fortgesetzt hat.

Als Ausgangswert wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 zu 1.750,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei (ebf), für Wohnbauland in Erding-Altenerding mit einer WGFZ von 0,50, festgelegt..

Gemäß genehmigten Bauvorbescheid ist ein Baufenster von 21,75 m x 10,35 m = 225,11 m² möglich. Bei einer maximalen Wandhöhe von 6,0 m und einer Firsthöhe von 9,0 m ergeben sich 2 Vollgeschosse und ein mit 75 % anrechenbares Dachgeschoss somit eine Geschossfläche von 225,11 m² x 2,75 = 619,00 m². Bei einer Grundstücksgröße von 1.190 m² ergibt sich eine GFZ von 619 m²/1.190 m² = 0,52. Mit der möglichen GFZ von 0,52 ist die Richtwert-GFZ erreicht und somit keine Umrechnung erforderlich. Allgemein ist eine Marktabschwächung und eine Kaufzurückhaltung feststellbar. Der Nachbarlandkreis Ebersberg sprach bereits im Frühjahr 2023 von einer Marktabschwächung von ca. 10 %.

In Erding konnten wegen fehlender GFZ-Angaben durch die Stadtverwaltung noch keine Auswertungen für Bodenverkäufe vorgenommen werden. Für 2023 liegt in der Gemarkung Altenerding kein Verkauf von unbebauten Grundstücken vor.

In Dorfen wurde aktuell von einem Bauträger ein Wohnbaugrundstück um knapp 25 % unter dem Bodenrichtwert, gekauft.

Vorliegend ist für das Grundstück eine sehr schmale Zufahrtsstraße und ein äußerst ungünstiger etwa dreieckförmiger Grundstückszuschnitt gegeben.

Aufgrund der Marktabschwächung seit dem 01.01.2022 wird ein Wertabschlag von 10 % - 20%, gemittelt 15 %, vorgenommen.

Wegen der schmalen Zufahrt und des sehr ungünstigen Grundstückszuschnitts wird der Abschlag um weitere 5%, auf 20 %, festgelegt.

1.750,00 €/m² x 0,80 (= 20 %-Abschlag) = 1.400,00 €/m². Es wird ein Bodenwert von 1.400,00 €/m², angesetzt.

4.1.3 Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert.

Sonstige wertbeeinflussende Faktoren, insbesondere Abweichungen vom normalen

baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrages oder durch gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, sind zu beachten.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital bringt. Dieses Verfahren kommt insbesondere dann zum Zug, wenn die Ertragserzielung das entscheidende Kriterium für das Immobilieninvestment ist. Das betrifft vor allem Wohnobjekte ab drei Wohneinheiten, gemischt genutzte Objekte, Gewerbeobjekte und so genannte Betreiberimmobilien wie etwa Hotels, Krankenhäuser und Freizeitimmobilien. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes aufgrund der erzielbaren Erträge wieder; dabei können tatsächliche Mieten angesetzt werden oder nach § 17 ImmoWertV ortsüblich nachhaltig erzielbare Erträge, wenn tatsächlich keine oder vom üblichen abweichende Erträge vorliegen, heran gezogen werden.

Für die Wertermittlung sind nach § 17 ImmoWertV die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung **marktüblich** erzielbaren Erträge heranzuziehen.

Im Objekt wird aufgrund des jahrelangen Leerstandes keine Miete, bezahlt.

Das Objekt ist im vorliegenden Zustand nicht vermietbar, zur Erreichung einer Vermietbarkeit mit einfachsten Mietverhältnissen müssten erhebliche Kosten von mindestens 50.000,00 € bis 100.000,00 €, aufgewendet werden.

Für die Bewertung wird für die 138 m² große Wohnung eine Miete von 1.200,00 €/Monat = im Mittel 8,70 €/m², angesetzt.

Die Garage ist in diesem Mietansatz enthalten.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Erding ermittelt keine Liegenschaftszinssätze. In der Literatur werden 2,5 bis 3,5 % für Einfamilienhausgrundstücke in ländlichen Gegenden und 2,0 – 3,0 % in den übrigen Gemeinden, genannt.

Das Fachreferat des IVD (Immobilienverband Deutschland) für Sachverständigenwesen weist im April 2019 für frei stehende Einfamilienhausgrundstücke 1,0 bis 3,5 %, aus.

Im vorliegenden Fall wird in Anbetracht der örtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten ein Liegenschaftszinssatz von 2,5 % als angemessen beurteilt.

4.1.4 Immobilienmarktlage

Zum Wertermittlungsstichtag (dem 19. Januar 2024) stellt sich die **Immobilienmarktlage** wie folgt dar:

Paul Fraunholz Geschäftsführer der Sparkassenimmo berichtet im Frühjahr 2015: Die Nachfrage nach Wohnimmobilien bleibt im Freistaat ungebrochen hoch. Die von den Sparkassen und der LBS vermittelten Immobilien im Freistaat stiegen bei gebrauchten Häusern um durchschnittlich 7 %, bei gebrauchten Wohnungen um durchschnittlich 8 % und bei neu gebauten Häusern gar um durchschnittlich 10 %.

Im Frühjahr 2016 sagt Paul Fraunholz das 2015 die Preise für Häuser und Eigentumswohnungen in Bayern kräftig gestiegen sind. Entspannung ist nicht in Sicht. Ende Oktober 2016 berichtet der IVD von einer weiteren Preissteigerung 2016 von 6 % gegenüber einer Steigerung von knapp 5 %, 2015 bei durchschnittlichen Eigentumswohnungen in Deutschland. Der 2010 begonnene Preisanstieg setzt sich laut IVD Präsident Schick fort. Anfang 2017 berichtet der IVD Süd von einem Preisdruck von Wohnimmobilien im Münchner Umland welcher je nach Entfernung stetig abnimmt.

Im Januar 2019 sagt der IVD die rasanten Preisanstiege im Kauf- und Mietbereich verlieren in München und den umliegenden Landkreisen zunehmend an Fahrt.

Die Immobilienforscher des Marktforschungsinstitutes des IVD sprechen noch nicht von einer Normalisierung des Immobilienbooms denn das Preisniveau bleibt hoch.

Im Herbst 2019 sagt das Marktforschungsinstitut des IVD der Immobilienboom ist noch lange nicht zu Ende nach der Stadt München ziehen jetzt auch im Umland die Preise weiter an.

Ende November 2020 berichtet das Hamburger Marktforschungsinstitut F + B, Corona hat den Trend zum Umland verstärkt. Der Preisindex für Einfamilienhäuser stieg bundesweit in den letzten fünf Jahren um 37,4 % und die letzten zehn Jahre um 61,3 %. Es ist ein steigendes Interesse an den Speckgürteln und Umlandgemeinden der Metropolen vorhanden.

Der IVD berichtet Anfang 2021 die Mieten sind schwächer gestiegen als die Kaufpreise und bestätigt Mitte Juli 2021 dies mit der Aussage mieten teuer, kaufen teurerer.

Mitte Dezember 2021 wird vom IVD-Süd diese Tendenz „Kaufpreise steigen deutlich stärker als Mietpreise“ wiederholt.

Im April 2023 sagt der Geschäftsführer Paul Fraunholz der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-Gesellschaft das die Nachfrage nach Immobilien sinkt. Nach 12 Jahren mit steigenden Immobilien-Umsätzen setzte seit Mitte 2022 eine Trendwende ein. Die steigenden Zinsen führten zu einem deutlichen Rückgang der Nachfrage sowohl die Anzahl der Immobilientransaktionen als auch das allgemeine Preisniveau sei zurückgegangen.

Diese längerfristige Immobilienmarktanalyse hat für den Bewertungszeitpunkt und die Wohnnutzung volle Gültigkeit.

4.2 Objektbezogene Beurteilung

Das Grundstück befindet sich in einem Wohngebiet im Nordosten Altenerdings in Hinwendung zum Erdinger Stadtgebiet. Die Erdinger Innenstadt ist nur ca. 1,3 bis 1,5 km und der S- Bahnhof Erding mit Busbahnhof ist nur gut 1 km entfernt.

In der Umgebung befinden sich überwiegend frei stehende Eigenheime mit vereinzelt Doppel- und Reihenhäusern.

Die Situierung des Grundstückes im ebenen Gelände ist günstig. Die etwa dreieckförmige Grundstücksform des Grundstückes ist nur im östlichen Bereich gut nutzbar, der westliche Bereich kann mit Garagen und Stellplätzen genutzt werden. Für die Bebauungsmöglichkeit wird die Planskizze Variante 1.A des genehmigten Bauvorbescheides zugrunde gelegt. Die anliegende Straße ermöglicht eine gute Befahrbarkeit der 7 m zurück liegenden Garagen und Stellplätze. Die Westausrichtung des möglichen Wohnhauses wird durch die Garagenzeile eingeschränkt. Für die nördliche Erdgeschosswohnung wird eine Gartennutzung durch die Garagenanordnung deutlich eingeschränkt. Der westliche Spitzbereich des Grundstückes zum Wendplatz hin ist ungünstig nutzbar.

Der Vorbescheid ermöglicht eine GFZ von gut 0,50 inklusive Dachgeschoss für das 1.190 m² große Grundstück und damit 5 großzügige Wohnungen.

Eine Verkehrslärmbeeinträchtigung ist durch die nur durch Anliegerverkehr belastete Straße Am Wehr sehr gering. Unweit nordwestlich beginnt der durch einen Steg über den Fluss Sempt erreichbare, ausgedehnte Erdinger Stadtpark.

Die Erdinger Stadtmitte ist nur 1.300 bis 1.500 m entfernt und der S-Endbahnhof liegt noch näher in gut 1.000 m Entfernung.

Die Autobahnauffahrt zur Flughafen-Autobahn A 92 liegt knapp 15 km nördlich und der Flughafen ca. 15 km nordwestlich. Die Autobahn A 94 liegt gut 10 km südlich

Die Eintragung in Abt. II des Grundbuches ist unbeachtlich..

Eintragungen in Abt. III werden üblicherweise bei der Verkehrswertermittlung nicht angesetzt; sind aber bei einem wirtschaftlichen Transfer zu berücksichtigen.

5 BODENWERT (nach § 16 ImmoWertV)

Die Bodenwertermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

5.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert per 01.01.2022 für Wohnbauland in Erding-Altenerding beträgt 1.750,00 €/m² ebf (erschließungsbeitragsfrei) bei einer WGFZ von 0,50. Zone 0606

Dieser Bodenrichtwert deckt sich mit dem Wert per 31.12.2020.

5.2 Ableitung des Bodenwertes

Es wurden laut mündlicher Auskunft des Gutachterausschusses Erding Frau Bachschneider wurden für 2022 und 2023 noch keine Verkäufe ausgewertet zudem liegen kaum Verkäufe von Wohnbau-Flächen in Erding, vor.

Aktuell werden in den Internetportalen der großen Immobilienanbieter (Immowelt, Immo-scout, etc.) wenige Grundstücke in Erding angeboten.

Ein Baugrundstück mit ca.640 m² und eines mit 317 m² werden für 1.870,00 und knapp 1.900,00 €/m² angeboten. Ein Grundstück für ein Doppelhaushälfte zu 200 m² wird für knapp 2.000,00 €/m² und ein gut 720 m² großes Grundstück mit einer hohen GFZ von 1,0 wird für gut 2,060,00 €/m² angeboten. Aus diesen Angebotspreisen in unbekanntem Lagen lässt sich keine Markttendenz ableiten.

Gemäß genehmigten Bauvorbescheid ist ein Baufenster von 21,75 m x 10,35 m = 225,11 m² möglich. Bei einer maximalen Wandhöhe von 6,0 m und einer Firsthöhe von

9,0 m ergeben sich 2 Vollgeschosse und ein mit 75 % anrechenbares Dachgeschoss somit eine Geschossfläche von $225,11 \text{ m}^2 \times 2,75 = 619,00 \text{ m}^2$. Bei einer Grundstücksgröße von 1.190 m^2 ergibt sich eine WGFZ von $619 \text{ m}^2 / 1.190 \text{ m}^2 = 0,52$. Mit der möglichen WGFZ von 0,52 ist die Richtwert-WGFZ erreicht und somit keine Umrechnung erforderlich. Allgemein ist eine Marktabschwächung und eine Kaufzurückhaltung feststellbar. Der Nachbarlandkreis Ebersberg sprach bereits im Frühjahr 2023 von einer Marktabschwächung von ca. 10 %.

In Erding konnten wegen fehlender GFZ-Angaben durch die Stadtverwaltung noch keine Auswertungen für Bodenverkäufe vorgenommen werden. Für 2023 liegt in der Gemarkung Altenerding kein Verkauf von unbebauten Grundstücken vor.

In Dorfen wurde aktuell von einem Bauträger ein Wohnbaugrundstück um knapp 25 % unter dem Bodenrichtwert, gekauft, dies belegt die deutliche Preisabschwächung. Vorliegend ist eine sehr schmale Zufahrtsstraße und ein äußerst ungünstiger etwa dreieckförmiger Grundstückszuschnitt vorhanden.

Aufgrund der Marktabschwächung seit dem 01.01.2022 wird ein Wertabschlag von 10 % - 20%, gemittelt 15 %, vorgenommen.

Wegen der schmalen Zufahrt und des sehr ungünstigen Grundstückszuschnitts wird der Abschlag um weitere 5%, auf 20 %, festgelegt.

$1.750,00 \text{ €/m}^2 \times 0,80$ (= 20 %-Abschlag) = $1.400,00 \text{ €/m}^2$. Es wird ein Bodenwert von $1.400,00 \text{ €/m}^2$, angesetzt.

Bauland:	$1.190 \text{ m}^2 \times 1.400,00 \text{ €/m}^2 = 1.666.000,00 \text{ €}$	1.666.000,00 €
Bodenwert::		1.666.000,00 €

6 ERTRAGSWERT

Bodenwertanteil für das Bewertungsobjekt:	1.666.000,00 €
-------------------------------------------	----------------

Bezeichnung der Mietfläche:	Fläche	Mietpreis	Miete/Monat
Wohnung EG/DG:	138 m ²	x 8,70 €/m ²	= 1.200,00 €
Garage:	30,00	€ohne Ansatz	<u>0,00 €</u>
			1.200,00 €

(nachhaltig angesetzte Nettokaltmiete, vgl. Kap. 4.1.2 Ertragswertverfahren)

Rohertrag im Jahr:	$1.200,00 \text{ €} \times 12$	= 14.400,00 €
--------------------	--------------------------------	---------------

abzüglich Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV):

Verwaltungskosten: Wohnung 30,00 €/Mon. =	360,00 €	
Instandhaltungskosten: 138 m ² x 18,00 €/m ² =	2.484,00 €	
Mietausfallwagnis: 2 % von 14.400,00 € =	<u>288,00 €</u>	
ca. 21,33 %	3.072,00 €	- 3.072,00 €
Grundstücksreinertrag:		11.328,00 €
abzüglich Bodenwertverzinsung: 2,5% von 1.666.000,00 €		- <u>41.650,00 €</u>
Gebäudereinertrag:		- 30.322,00 €

Negative oder geringfügig positive Gebäudereinerträge ergeben den Ertragswert in besonderen Fällen der so genannten Liquidationsberechnung (ImmoWertV § 20). Hier handelt es sich um eine Bodenbewertung abzüglich der Abbruchkosten und die dem Abbruch entgegen stehenden Umstände und deren Kosten.

1., Überschlägige Kalkulation der Abbruchkosten:

Abbruchkosten werden nach gutachterlicher Erfahrung und Nachfragen bei Abbruchunternehmen, im Normalfall (ohne Vorliegen besonderer Umstände) zwischen 30,00 und 50,00 €/m³ Bruttorauminhalt, kalkuliert.

Örtlich ist ein Abbruch mit leichten Erschwernissen, durchzuführen, es ist von leicht unterdurchschnittlichen Abbruchkosten von etwa 35,00 €/m³ Bruttorauminhalt auszugehen.

Bruttorauminhalt siehe Kap. 3.2.5 (überschlägige Berechnung): 2.350 m³

Ca. 1.075 m³ x 35,00 €/m³ Bruttorauminhalt = 37.625,00 € gerundet 38.000,00 €

Asphalt- und Plattenbeläge:

Gemäß Nachfragen bei Abbruchunternehmen kostet die Beseitigung von Asphalt- und Plattenbelägen: zwischen 20,00 und 30,00 €/m² Fläche.

Ca. 40 m² x 25,00 €/m² Fläche = 1.000,00 € 1.000,00 €

1., Summe Abbruchkosten: 39.000,00 €

2., Auflösung und Beräumung der Gebäude:

Entsorgung der Einrichtung (Altmobilar, Metall- und Holzteile, Hausrat, Sperrmüll etc)

Summe Rauminhalt Beräumung, Mobilar, Sperrmüll etc. in allen Gebäuden

nach örtlichem überschlägigem Aufmass: ca. 50 m³

Kosten:

Kippgebühren ca. 300 €/to. 25 cbm-Container entspricht ca. 2,50 Tonnen
 Containermiete ca. 50,00 €. Somit kostet ein 25 m³ Container ca. 800,00 € plus
 Transport ca. 200,00 €,

somit gesamte Entsorgungskosten von ca. 1.000,00 €/Container)

Arbeitszeit: Befüllen der Container mit Mülltrennung 2 Arbeiter a` 7,5 Std. =

15 Stunden pro 25 m³ Container; Kosten 50,00 €/Std. = 750,00 €/Container.

(durch Entsorgungsfirmen mitgeteilte Kostenansätze)

2 Container a` 25 m³ a` 1.750,00 € = 3.500,00 €

2., Summe Räumung: Einrichtungs- und Sperrmüll- Entsorgung 3.500,00 €

3., Entsorgung Außenanlagen:

Hecken-, Strauch- und Buschwerkentsorgung:

Das abschneiden, beladen und entsorgen von Hecken- und Buschwerk

Kostet pro Kubikmeter Aufwuchsmasse kostet laut befragten Tiefbauunternehmern

etwa 15,00 €/m³ und die Wurzelwerkentfernung kostet etwa 10,00 €/m²

Busch- und Heckenaufwuchs: 50 m² x 1,5 m = ca. 75 m³ x 10,00 €/m³ = 750,00 €

Wurzelentsorgungskosten: ca. 50 m² x 10,00 €/m² = 500,00 €

Hecken-, Strauch- und Buschwerkentsorgung: 1.250,00 €

Baumbeseitigung:

Baumfällung mit Entsorgung und Wurzelstockentfernung:

Laut Landschaftsgärtnern kostet ein Baum bis 0,5 m Durchmesser

Inklusiv Wurzelstockentfernung ca. 500,00 bis 1.500,00 €/Baum (nach

Schwierigkeitsgrad) und die Wurzelstockentfernung alleine

ca. 250,00 bis 500,00 €/Wurzelstock.

11 Bäume a` 750,00 €: = 8.250,00 €

Strauchbeseitigung:

Laut Landschaftsgärtnern kostet ein Strauch bis 5,0 m inklusiv

Wurzelwerkentfernung ca. 50,00 €/Strauch

11 Sträucher x 50,00 €/Strauch = 550,00 € 550,00 €

3., Baum- und Heckenbeseitigung: 1.250,00 € + 8.250,00 € + 550,00 € = 10.050,00 €

Abbruch und Entsorgung incl. Außenanlagen:

39.000,00 € + 3.500,00 € + 10.050,00 € = 52.550,00 €

Summe Abbruch, Räumung und Entsorgung Außenanlagen: **gerundet 55.000,00 €**

Bodenwert für das unbebaute (frei gelegte) Grundstück:

Bodenwert Flurstücks Nummer 536/5 gerundet: 1.666.000,00 €

Abzüglich Abbruch und Freilegungskosten: - 55.000,00 €

Bereinigter Bodenwert: 1.611.000,00 €

Ertragswert nach Liquidationsverfahren: 1.611.000,00 €

Zeitablauf bis zur Erreichung der Bebaubarkeit:

Dem Zeitablauf wird durch eine Abrundung, Rechnung getragen.

7 VERKEHRSWERT (Baugesetzbuch, § 194)

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

Das Wohngrundstück befindet sich am Nordostrand von Altenerding in Hinwendung nach Erding. Die Erdinger Innenstadt ist nur 1,3 bis 1,5 km entfernt.

Auch der Erdinger S-Bahn- und Busbahnhof ist nur gut einen Kilometer entfernt.

Das Grundstück ist mit einem Ein-Familienhaus aus dem Jahre 1957 bebaut. Es wurden nur die notwendigsten Reparaturen durchgeführt. Modernisierungen wurden kaum getätigt und die Instandhaltung wurde vernachlässigt.

Zustands- und altersbedingt ist ein Abbruch notwendig.

Die Bewertung wurde unter Zugrundelegung nachhaltiger Bewertungsansätze, unter Zugrundelegung einer zeitlich begrenzten Weiternutzung, durchgeführt.

Die durchgeführte Ertragswertberechnung mündet in den Ertragswert in besonderen Fällen, dem so genannten Liquidationsverfahren.

Folglich wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert in besonderen Fällen, abgeleitet.

Es sind einfachste nicht mehr rentierliche Nutzungsverhältnisse mit erheblichen Schäden und Mängeln. vorhanden.

Ein Abbruch der Gebäude und eine Neubebauung ist deshalb die wirtschaftlichste Nutzung.

Der unbebaute und frei gelegte Bodenwert ist deshalb Grundlage zur Ableitung des Verkehrswertes.

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert in besonderen Fällen (Liquidationswert) auf 1.611.000,00 €, abgeleitet.

Alle wertbeeinflussenden Faktoren wurden im angewandten Berechnungsverfahren hinreichend gewürdigt und berücksichtigt.

Als Verkehrswert für die Flurstück Nummer 1232/4 zu 1.190 m² werden zum Wertermittlungsstichtag dem 19. Januar 2024, gerundet 1.600.000,00 €, abgeleitet.

Der Verkehrswert für die **Flurstücks-Nummeer 1332/4** der Gemarkung Altenerding wird zum **Stichtag den 19. Januar 2024** wie folgt, begutachtet.

85435 Erding-Altenerding, Zum Wehr 7

VERKEHRS-/MARKTWERT

1.600.000,00 €

(i.W. einmillionsechshunderttausend Euro)



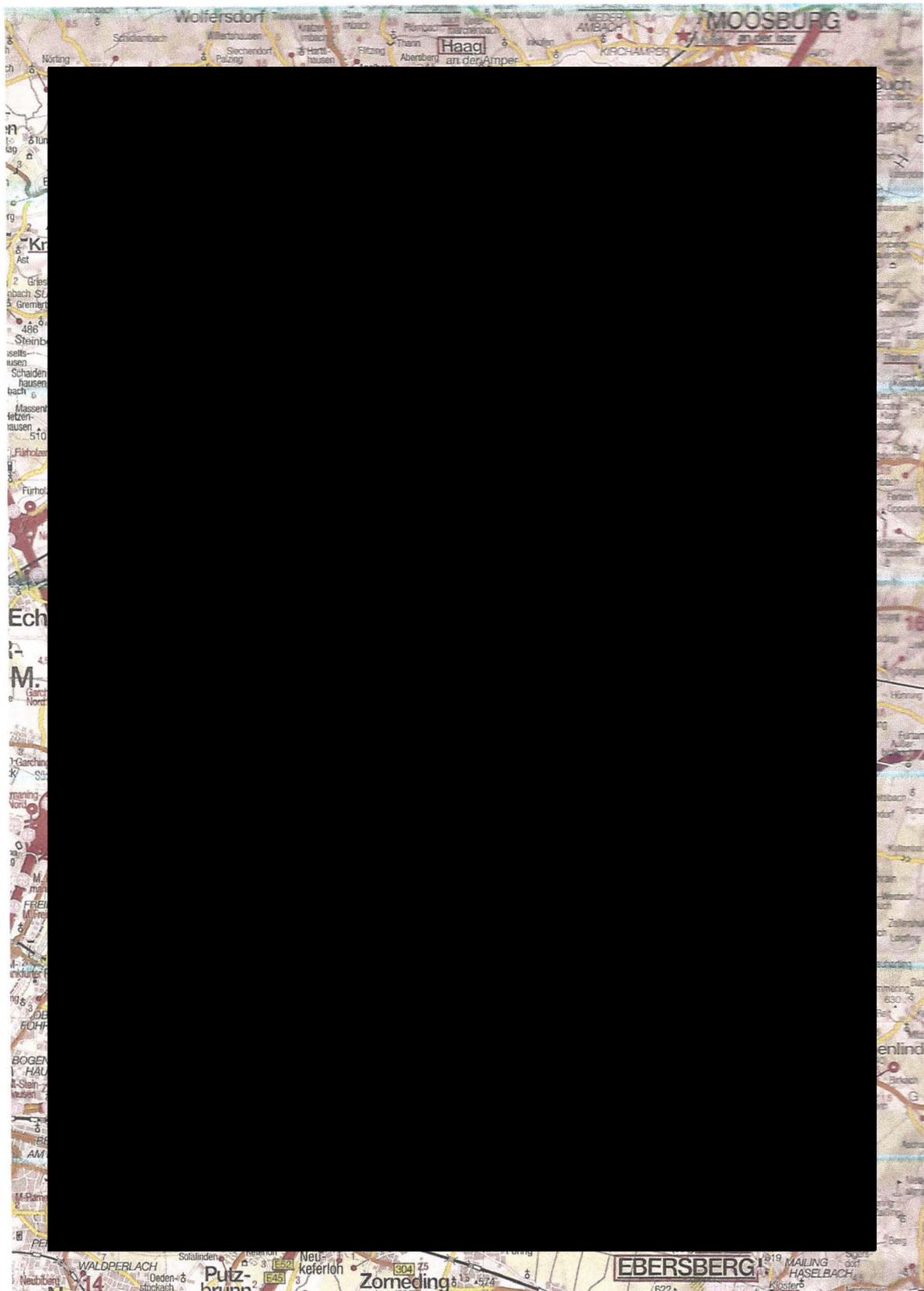
Alois Fellermayer
Der Sachverständige

Dorfen, den 01. Februar 2024

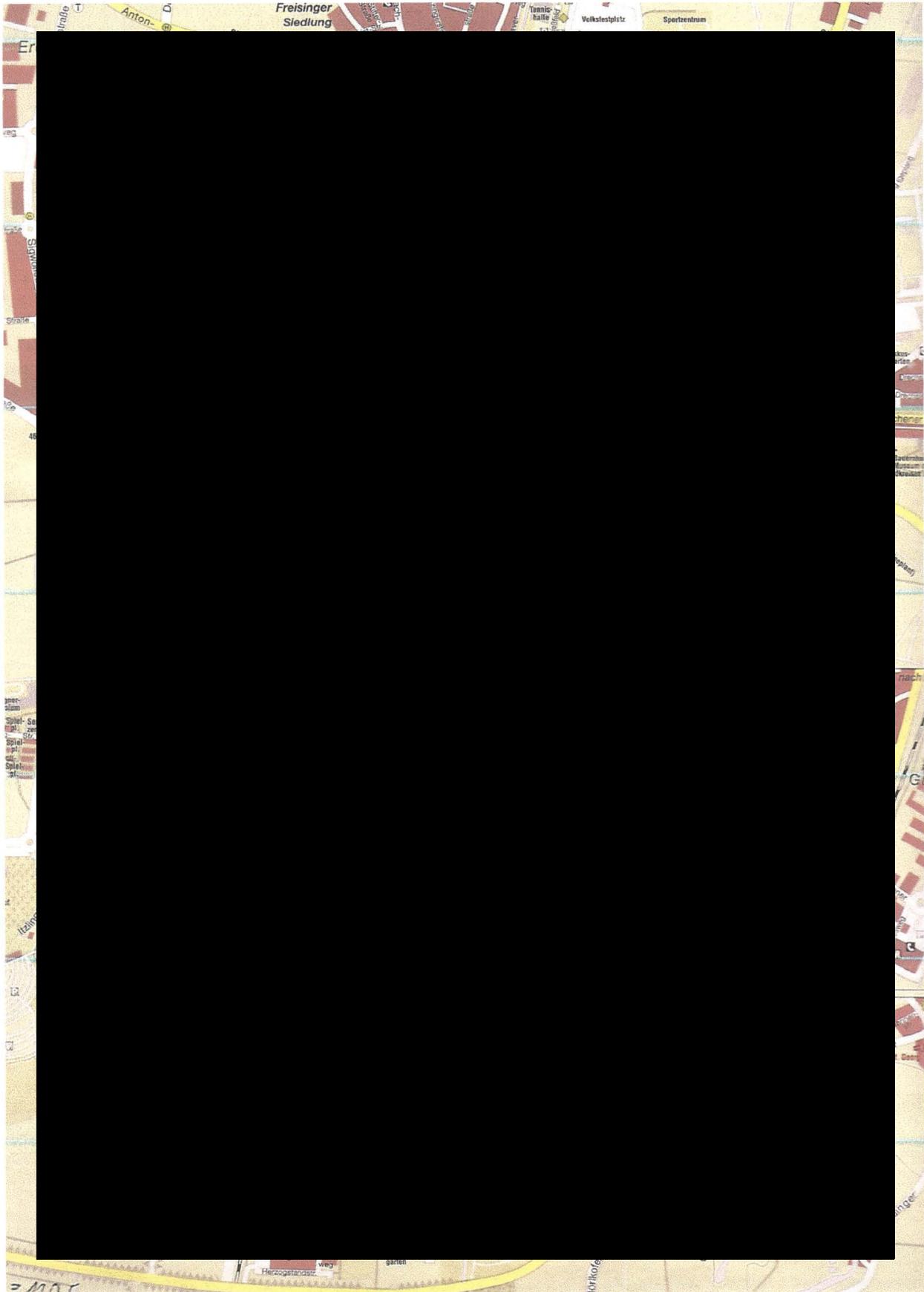
8 ANLAGEN

Anlage 1:

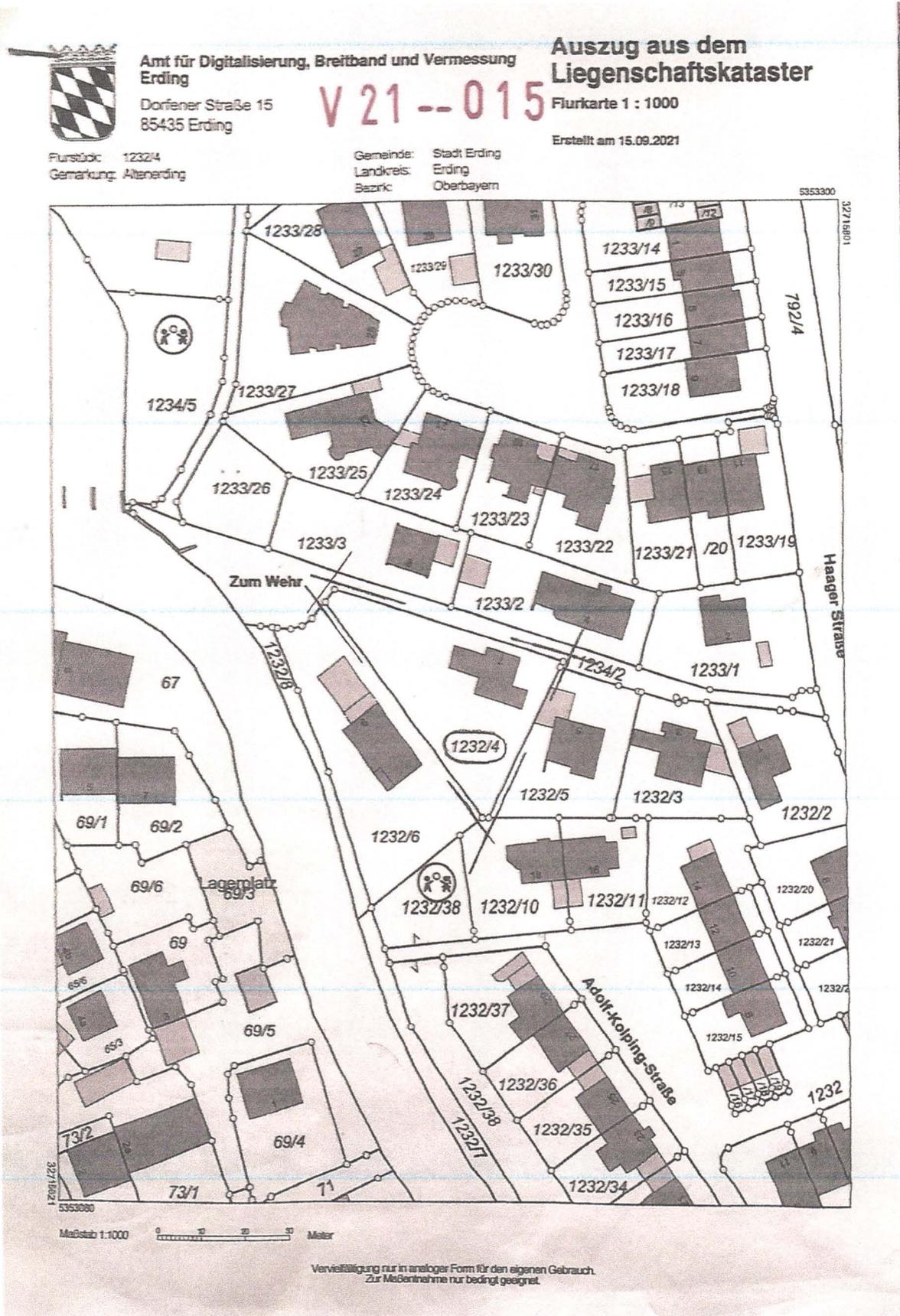
Übersichtsplan



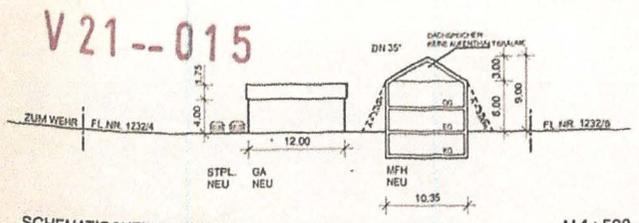
Anlage 2: Ortsplan



Anlage 3: Lageplan M 1:1.000, Flst.Nr.1234/4



Anlage 4: Skizze 1 A zum genehmigten Bauvorbescheid aus dem Jahr 2022



SCHEMATISCHER SCHNITT
 STELLPLATZE
 MFH WOHNFLÄCHE JE WE < 130qm = 2 STPL/WE
 5 WOHNHEITEN = 10 STPL.

VORBESCHIED VARIANTE 1.A
AUSTAUSCHPLAN
 AUSFERTIGUNG: 2

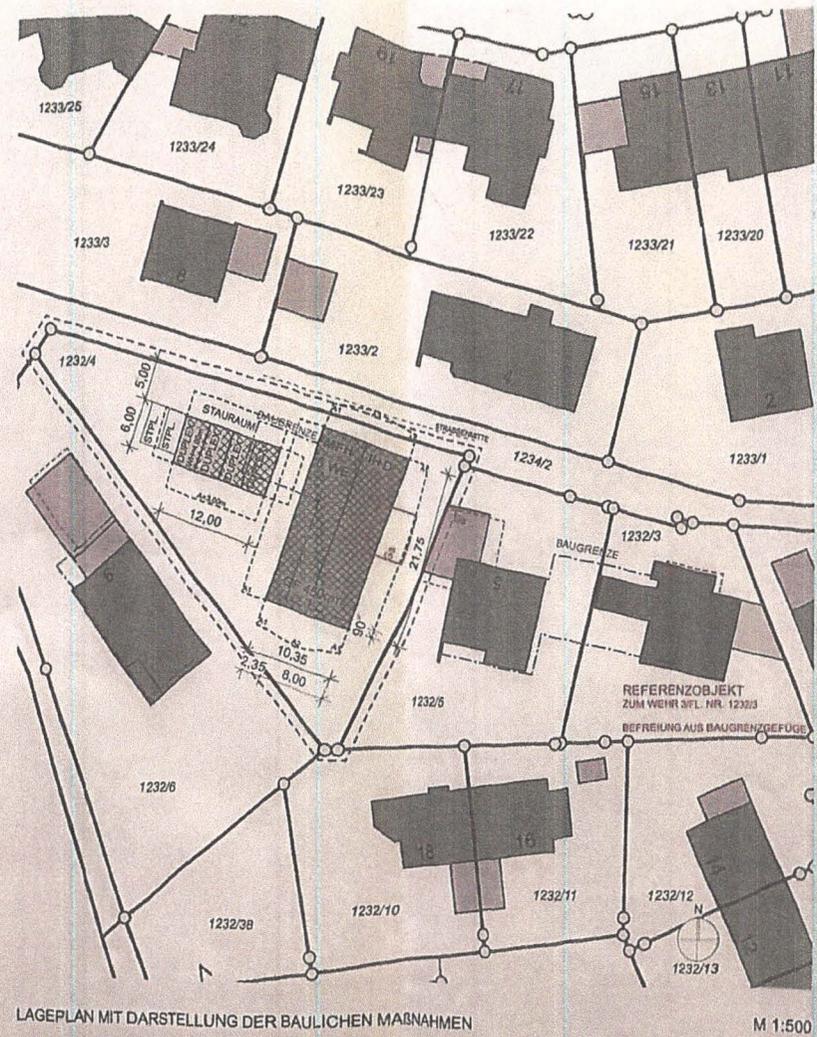
VORHABEN
 NEUBEBAUUNG DES GRUNDSTÜCKS
 ZUM WEHR 7, 85459 ERDING
 VARIANTE 1: NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES
 MIT 5 WE UND ZUGEHÖRIGEN GARAGEN
 FL. NR. 1232/4 ; ALTENERDING

ANTRAGSTELLER
 i.v. 
 ENTWURFSVERFASSER
 OLIVER TRUMP ARCHITEKTEN
 DIPL. ING. OLIVER TRUMP ARCHITEKT
 SPICHERENSTR. 14
 81667 MÜNCHEN



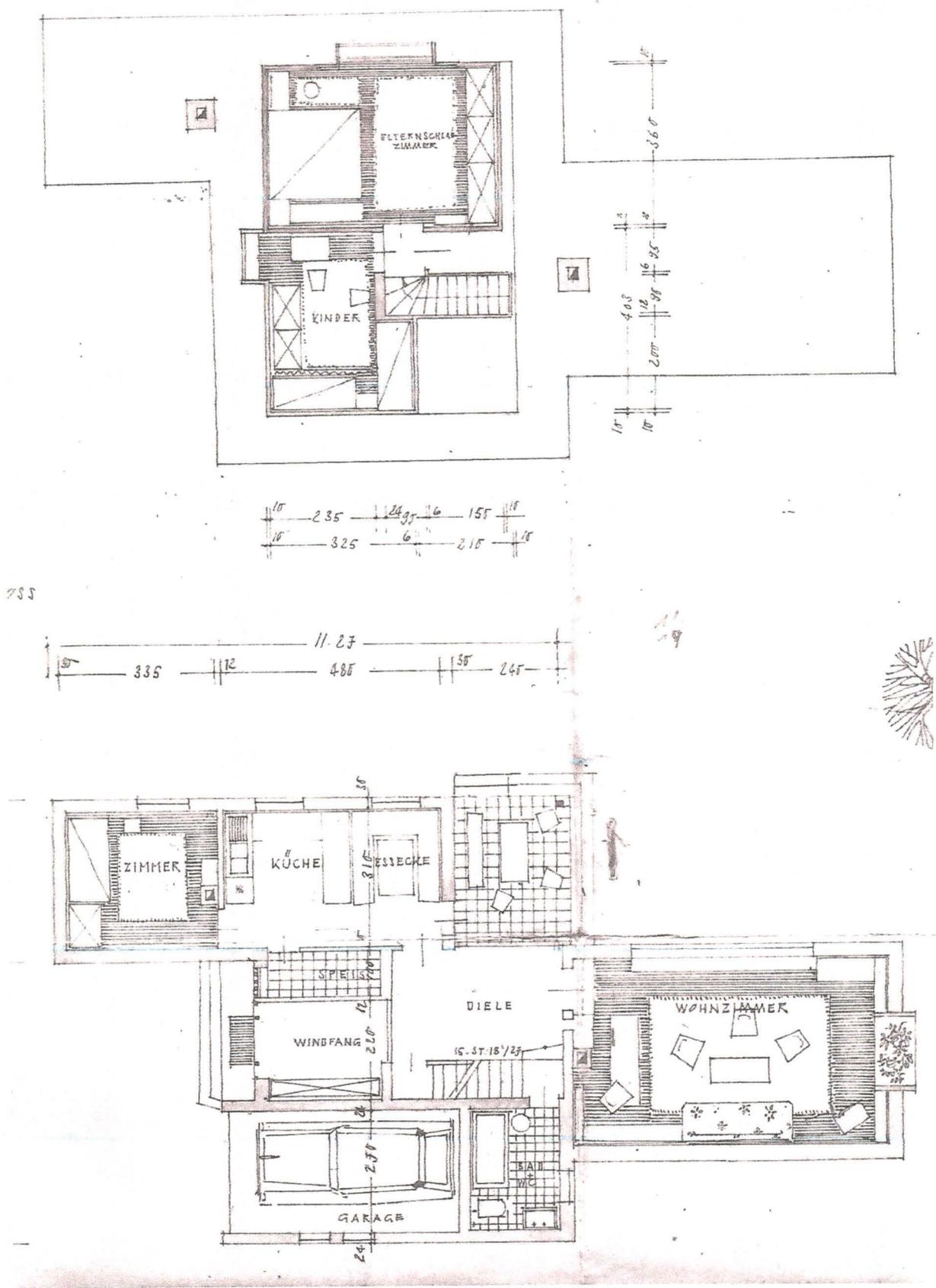
PLANGRÖSSE	PLANNR.	DATUM
420 x 297	101.1	22.07.2022
PLANINHALT		
LAGEPLAN		M 1 : 500
SCHEMATISCHER SCHNITT		M 1 : 500

VERMERKE
 geprüft am 14.11.2022
 Günter Schick
 G. Schick
 Günter Schick

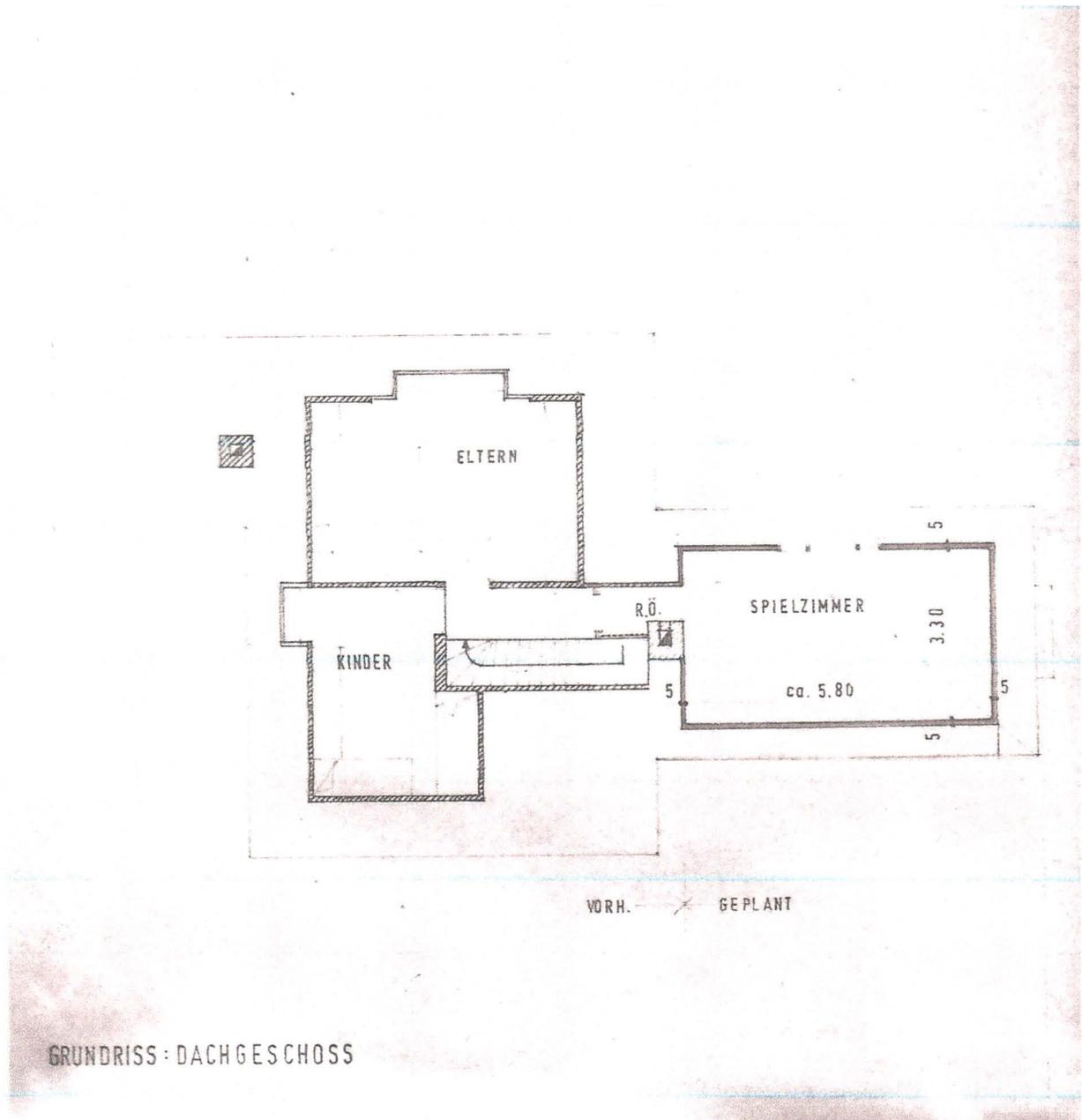


LAGEPLAN MIT DARSTELLUNG DER BAULICHEN MAßNAHMEN M 1:500

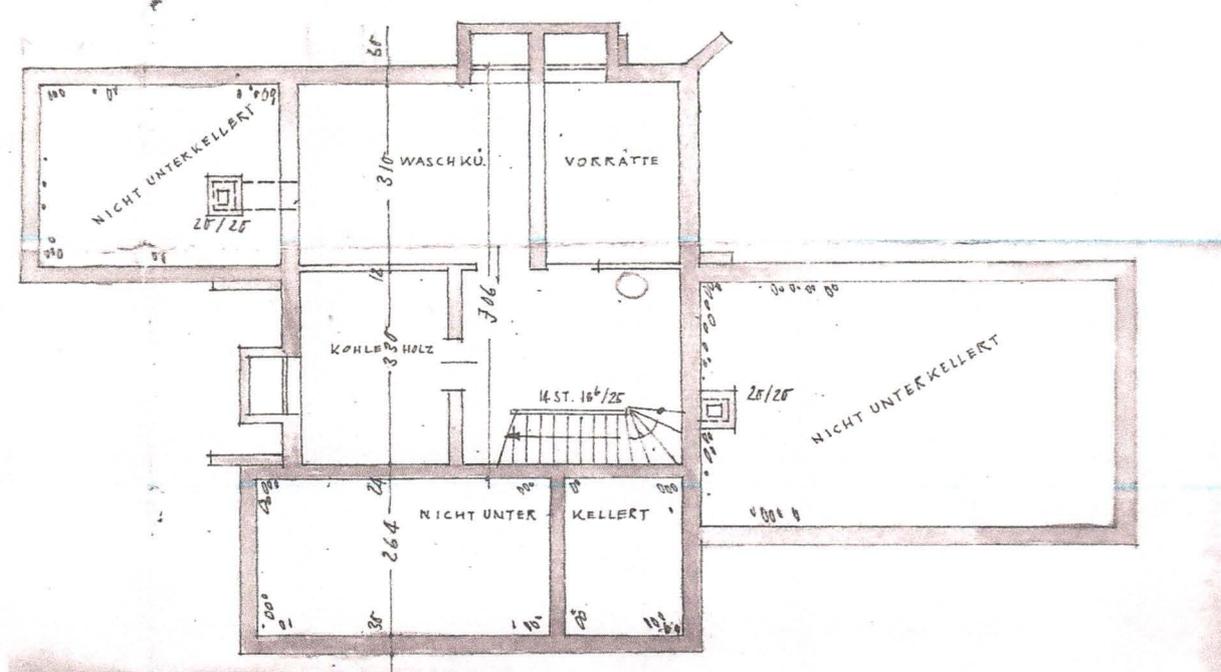
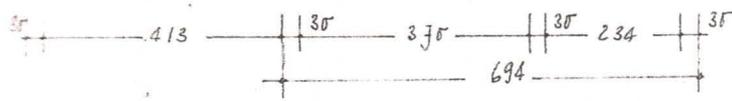
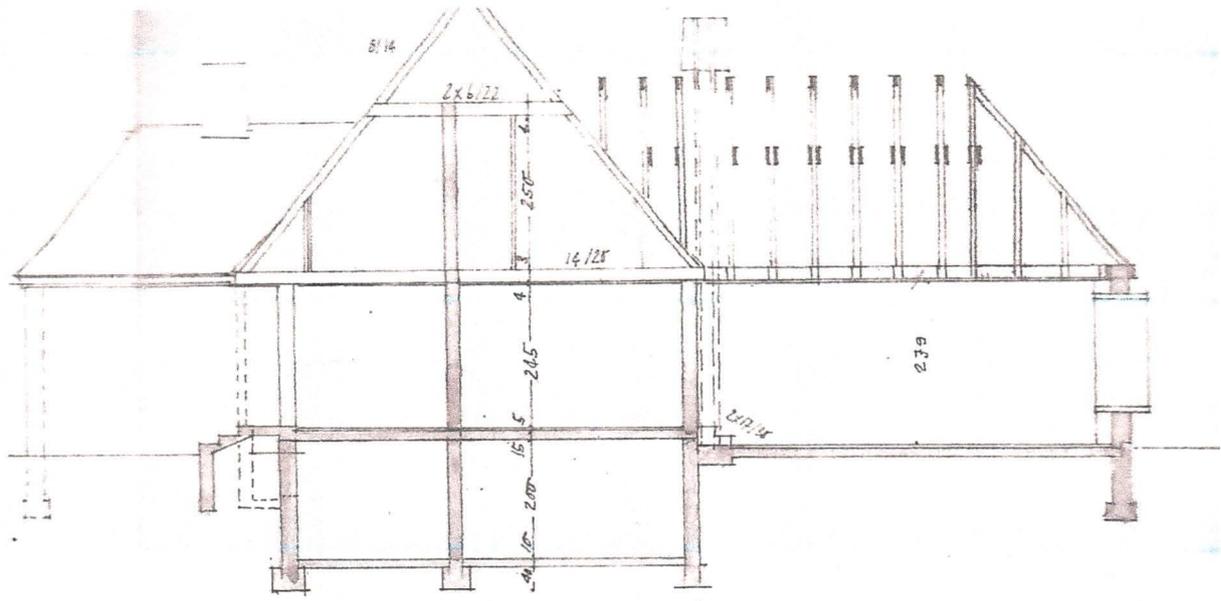
Anlage 5: Grundriss-Skizzen, Erd- und Dachgeschoss



Grundriss-Skizzen, Dachgeschossausbau zum Spielzimmer



Grundriss-Skizzen, Schnitt und Kellergeschoss



Anlage 6: Fotos

Gartenansicht von Südosten



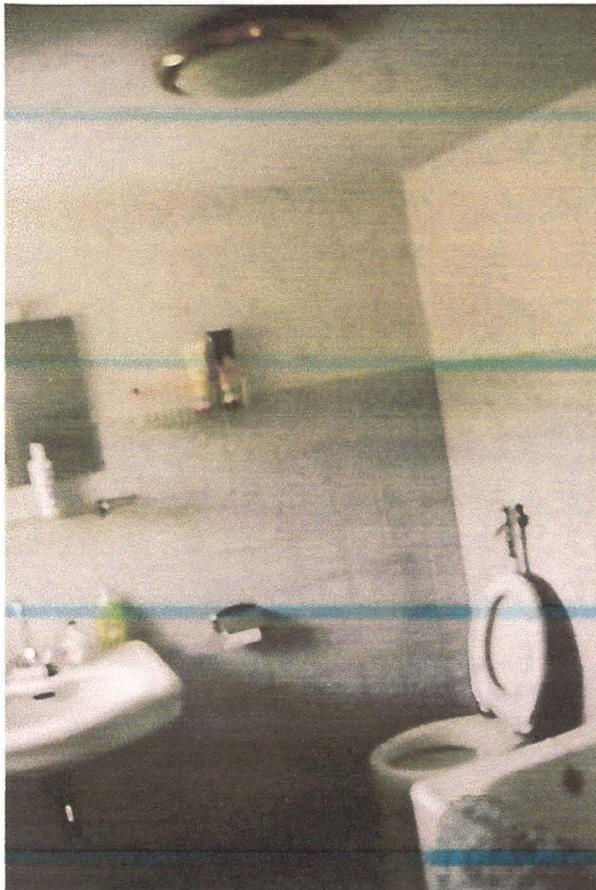
Westteil des Hauses von Süden

Zufahrt von Nordosten

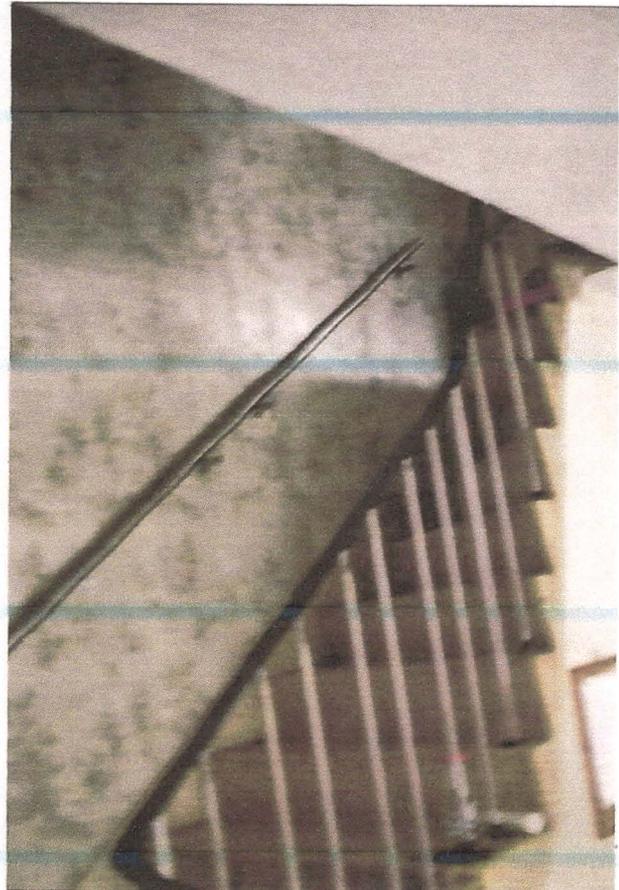


Straßenansicht von Nordwesten

Bad/WC im Erdgeschoss

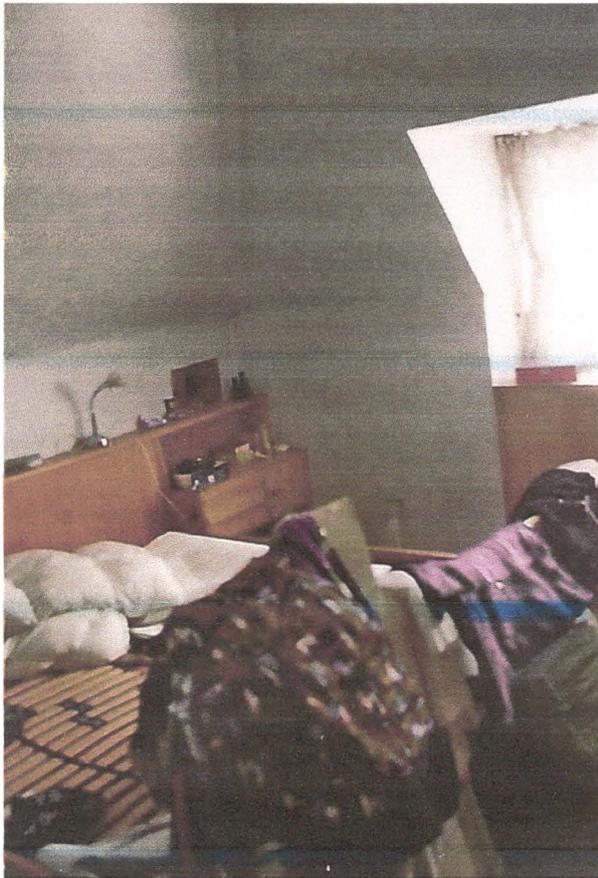


WC und Waschbecken

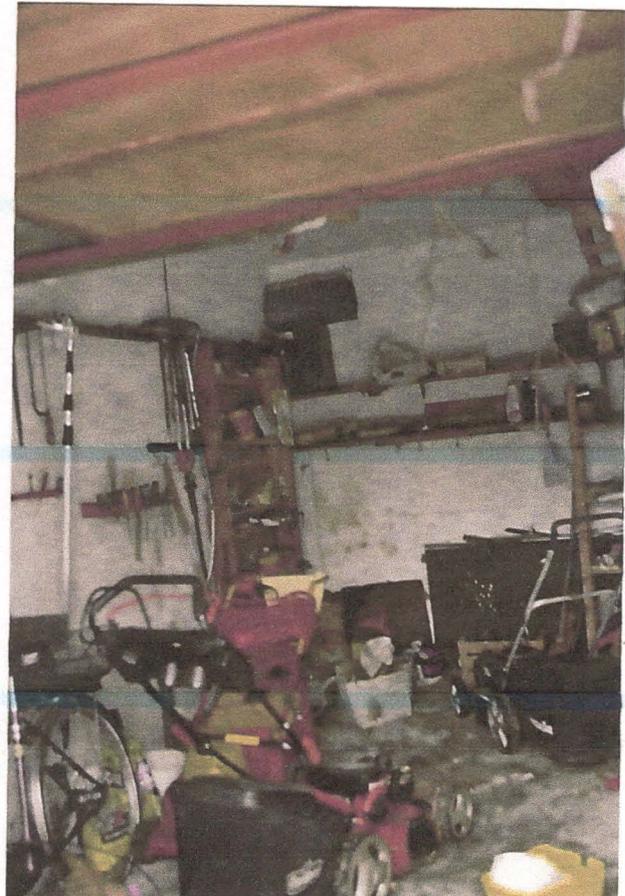
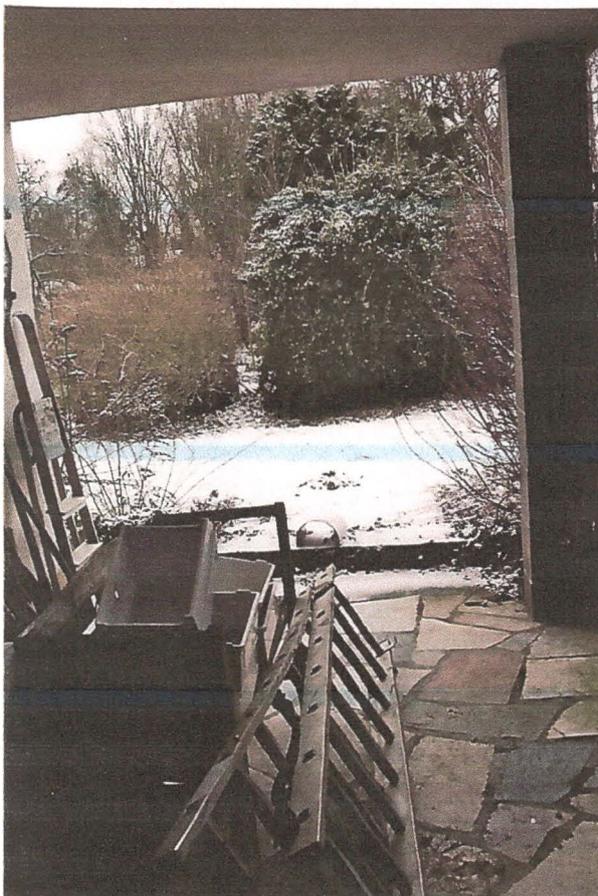
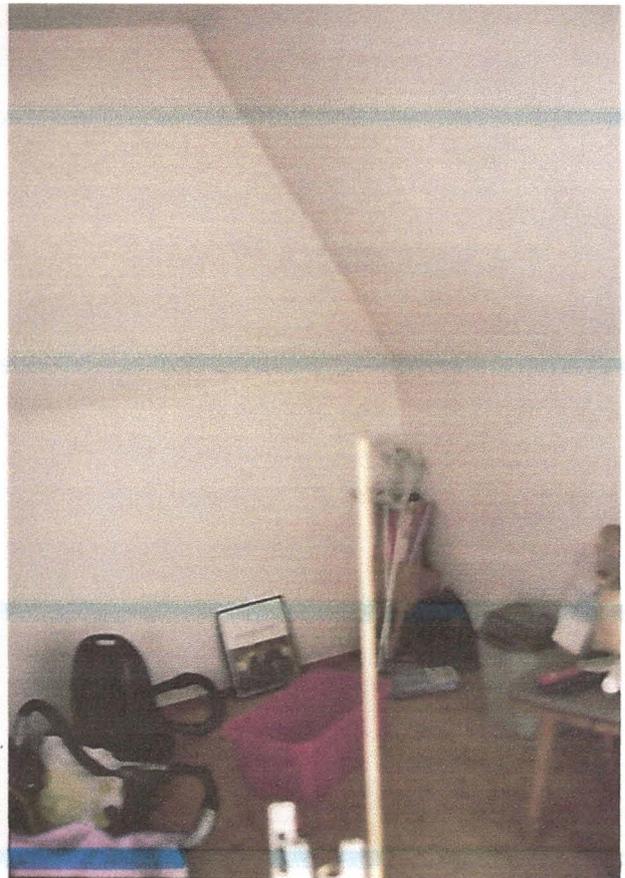


Treppe ins Dachgeschoss

Schlafräume im Dachgeschoss



unten: Terrasse und Garage



Straße am Wehr mit Garagenzufahrt



Westlich anschließender Wendekreis