

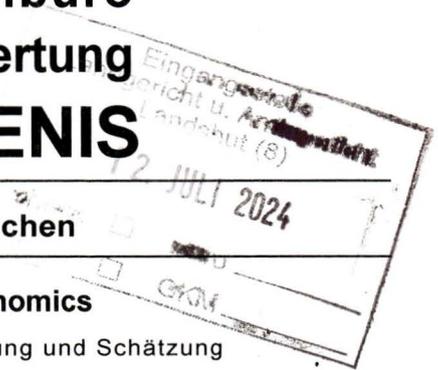
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung **HERMANN FENIS**

Agnes-Neuhaus-Straße 5 • 80797 München

Hermann Fenis • Bachelor of Applied Economics

Sachverständiger für land- und forstwirtschaftliche Bewertung und Schätzung

Dipl. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten (DIA – Deutsche Immobilien Akademie an der Universität Freiburg)



Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht - AZ: 3 K 77/23

GUTACHTEN über den Verkehrswert von

Flurstück Nr. 71, Gemarkung Eching (Landshut)
Zweifamilienhaus mit 1.352 m² teilbarer Grundstücksfläche

Randlage / Dorfgebiet: Wasenweg 2, 84174 Eching-Hofham



Verkehrswert: 850.000 €

Bewertungstichtag: 07.07.2024







Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
eines Zweifamilienhauses & Nebengebäude in Hofham,
Flurstück Nr. 71, Gemarkung Eching; Blatt Nr. 1127.

Der unbelastete **Verkehrswert des bebauten Grundstücks** Flurstück Nr. 71

wurde zum Stichtag 1. Juli 2024 ermittelt mit

850.000 Euro.



Die Nutzung des vorliegenden Gutachtens
ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet,
das dem vorliegenden Gutachtenauftrag
– Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht, Aktenzeichen: 3 K 77/23 –
zugrunde liegt.



Inhaltsverzeichnis:

1. Kurzbeschreibung	8
2. Auftrag und Unterlagen	9
3. Beschreibung	12
3.1 Grundbuch	12
3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen.....	14
3.2.1 Übersicht Großraumlage	14
3.2.2 Orts-/Erschließungslage	15
3.2.3 Topografische Lage.....	16
3.3 Leitpläne	17
3.3.1 Regionalplanung	17
3.3.2 Flächennutzungsplan Eching-Hofham (LA).....	18
3.3.3 Bebauungspläne Hofham 4 (=Wasenweg 2).....	21
3.4 Örtliche und räumliche Situation.....	24
3.4.1 Makrolage	24
3.4.2 Mikrolage	25
3.5 Grundstück.....	28
3.5.1 Grund & Boden	28
3.5.2 Eckdaten des Flurstücks.....	30
3.5.3 Beurteilung des Grund-/Flurstücks.....	32
3.6 Bebauung	35
3.6.1 Gebäudebeschreibung.....	35
3.6.2 Beurteilung der baulichen und nichtbaulichen Anlagen.....	44
4. Wertermittlung	45
4.1 Methodisches Vorgehen	45
4.2 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen	45
4.2.1 Anwendungsschwerpunkte Bewertungsverfahren nach ImmoWertV.....	46
4.2.2 Wahl des Bewertungsverfahrens	47
4.3 Sachwertverfahren	48
4.3.1 Vergleichsverfahren Grund & Boden	48
4.3.2 Bodenwertermittlung.....	53
4.3.3 Bodenwertanteile des Anwesens	55
4.4 Substanzwertverfahren.....	56
4.4.1 Anmerkungen Normalherstellungskosten Substanz	56
4.4.2 Werte der baulichen Anlagen.....	59
4.4.3 Substanzwerte per Normalherstellungskosten	62
4.4.4 Ergebnisse der Substanz-/Sachwertermittlung	64
4.4.5 Sachwertfaktorisierung	64



4.5	Ertragswertverfahren.....	67
4.5.1	<i>Vorbemerkung</i>	67
4.5.2	<i>Ertragswertfaktoren</i>	67
4.5.3	<i>Ertragswertermittlung</i>	70
5.	Verkehrswert	71
6.	Schlusswort	72

Anlagen:

Anlage 1:	Katasterauszug.....	I
Anlage 2:	Grundrisse, Schnitt, Ansichten.....	II
Anlage 3:	Flächenaufstellungen, Nebenrechnungen.....	VII
Anlage 4:	Fotodokumentation.....	XI

Dieses Gutachten besteht aus 98 Seiten.



1. Kurzbeschreibung

Lage:	Wasenweg 2 – ehemalige Althofstelle Hofham 4 – im Dorfgebiet von Hofham bei Eching / Landshut; Ortsrandlage Hofham Nord-Ostseite – nach der Abfahrt von der Bundesstraße B11 geradewegs auf die Isarstraße als Hauptstraße von Hofham und rechts in die voll erschlossene Anliegerstraße und Sackgasse Wasenweg, am rechten Ende des Wasenwegs; keinerlei Verkehrsbelastung, keine Lärmbelastung durch die Bundesstraße B11;
Navigation:	Wasenweg 2, 84174 Hofham/Eching; Ausfahrt B11 (LA Richtung Westen / Moosburg / Isarseite)
Entfernungen:	Hofham = Ortsrand, Eching-Viecht – 2,3 km, LA – 6 km;
Umgebung:	ldw. Hofstellen, Einfamilienhäuser, Äcker, Isar + Auenwälder;
Grundbuchstelle:	Amt Landshut, Grundbuch Eching, Blatt 1127;
Grundbucheschrieb, Größe:	Wasenweg 2, Gebäude- und Freifläche; 1.352 m² .
Belastungen:	nicht ersichtlich;
Bebauung / Nutzungsart:	klassisches, massives, solides Zweifamilienhaus der 70er Jahre mit abgeschlossener 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung (102 m ²), abgeschlossener 4-Zimmer-Obergeschosswohnung (99 m ²); 2 Vollbäder & 2 separate WC, alle mit Neu-Fenster; technisch saniert: nachgedämmt und neueste Öl-Brennwert-Therme zzgl. zentraler Lüftungsanlage mit Wärmetauscher; neue Fenster. Doppelgaragen-Anbau zzgl. freistehender Garage, Gemüsegarten; Altbaumbestände. Aufteilbares Anwesen.
Standard & Zustand:	mittlere bis leicht gehobene Ausstattung, guter funktionaler, haustechnisch auf dem aktuellen Stand; Schönheitsreparatur- und Pflege- & Putzstau.
Wohnfläche:	ca. 102 m ² (EG) + 99 m ² (4 OG) = ca. 201 m ² Netto-Wohnfl.
Nutzfläche Keller:	ca. 90 m ² Nfl; voll erschlossen und beheizbar
Nutzfläche Dachgeschoss:	ca. 125 m ² Nfl; Volldämmung (Dach & Bodendecke)
Nutzfläche Garagen:	ca. 30 m ² + ca. 36 m ² = ca. 66 m ² Nfl. zzgl. Garagenspeicher;
Verkehrswert:	850.000 € zum Gutachten-/Bewertungsstichtag am 01.07.2024



2. Auftrag und Unterlagen

Auftraggeber(in):	Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht –
Auftrag / Verwendungszweck / Datum:	Gutachten über den Verkehrswert im Teilungsversteigerungsverfahren 3 K 77/23 gemäß Gerichtsbeschluss & -auftrag vom 11.09.2023;
Gegenstand der Wertermittlung:	Flurstück Nr. 71, Gemarkung Eching (Landshut)
Arbeitsunterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Amtsgericht Landshut, Abdruck aus dem Grundbuch von Eching, Blatt 1127• Vermessungsamt Landshut, Bestands- und Flurstücksnachweis aus dem Liegenschaftskataster;• Richtwerte aus der Kaufpreissammlung beim Landratsamt Landshut;• Marktberichte der örtlichen Gutachterausschüsse• Digitale Flurkarten und Luftbilder der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Orto-Photo: 03.08.2022)• Regionalpläne• Flächennutzungsplan• Standortkundliche Bodenkarten• Bodenschätzungskarten• Ablichtungen aus der Bauakte der Gemeinde Eching
Abschluss der Recherchen:	01.07.2024
Objektbesichtigung:	17.05.2024 (Qualitätsstichtag der Bewertung)
durch:	den Sachverständigen und Hilfskraft
Umfang:	Das Flurstück konnte vollumfänglich besichtigt werden.
Wertermittlungsstichtag:	01.07.2024



Hinweise:

Das Altlastenkataster wurde abgefragt. Es existieren keine amtlichen Hinweise. Bei der Ortsbegehung waren ebenso keine diesbezüglichen Hinweise ersichtlich. Das Gutachten wird dementsprechend unter der Annahme der Altlastenfreiheit erstellt.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen bzw. nichtbaulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und gegebenen Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, sowie der Ortsbesichtigung. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität vorausgesetzt.

Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, technische Hilfsmittel wurden nicht verwendet, weshalb Angaben über nicht sichtbare Teile und Stoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise den Wert beeinflussen können, erhoben und bezahlt sind. Weiterhin wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe Versicherungsschutz besitzt.

Mündliche Stellungnahmen, insbesondere Auskünfte von Amtspersonen, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden.



Hinweise ff:

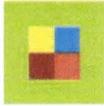
Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Berechnungen werden mit Hilfe der EDV durchgeführt und weisen meist einige Stellen hinter dem Komma aus. Das dient allein der Nachvollziehbarkeit. Es soll keine übertriebene Genauigkeit vortäuschen, die in Schätzungen nicht enthalten sein kann.

Das Gutachten wird ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber der Auftraggeberin, Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht, und der genannten Zweckbestimmung.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.



3. Beschreibung

3.1 Grundbuch

Bestand:

Grundbuchabdruck vom 14.08.2023		Amtsgericht: Landshut	
Grundbuch von: Eching		Blatt: 1127	
Lfd. Nr.	Flst.-Nr.	Lage und Wirtschaftsart	Größe [m ²]
1	71	Wasenweg 2, Gebäude- & Freifläche 1/1 Gemeinderecht	1.352

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 14.08.2023

Anmerkung zu den Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

Zwangsversteigerungsvermerke sind gemäß Rechtsprechung ohne Auswirkung auf zu ermittelnde Verkehrswerte zu Zwecken der Zwangsversteigerung.

Anmerkungen zur Bestandsbeschreibung:

„1/1 Gemeinderecht“ (eingetragen im Titel unter „Lage und Wirtschaftsart“)

Im Bürgerlichen Gesetzbuch und in der Grundbuchordnung für ganz Deutschland wurde das Grundbuch in seinen wesentlichen Bestimmungen einheitlich geregelt und mit der Einführung des Grundbuchwesens in Bayern (GBO vom 24. März 1897 & 20. Mai 1898 mitsamt bayerischen Ausführungsvorschriften dazu) die Art & Weise der Überleitung und Übersetzung aus den Bayerischen Hypothekenbüchern als Vor-/Grundlage in einheitliche Grundbuchform mitsamt partikularrechtlichen Besonderheiten bedacht und gebracht:



Die nach dem früheren Rechte begründeten Grunddienstbarkeiten waren in ursprünglicher Fassung dahingehend ausgelegt, dass deren Eintragung als Belastung in das Hypothekenbuch unzulässig sei.

Reichsrechtlich war die Eintragung/Überleitung nicht vorgeschrieben. Das Überleitungsgesetz UeG besagt, dass Grunddienstbarkeiten, die im Zeitpunkte der Einführung des Grundbuchrechts bestehen, zur Erhaltung der Wirksamkeit gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs in dieses eingetragen werden müssen.

Bei gegebener Gelegenheit hat das Grundbuchamt dahin zu wirken, dass beantragt wird, diese Grunddienstbarkeiten in die zweite Abteilung des Blattes für das belastete Grundstück einzutragen, wozu es natürlich der Eintragungsbewilligung des Eigentümers des belasteten Grundstücks bedarf. Die Eintragung im Titel des Blattes für das herrschende Grundstück ist dann zu einem Vermerk umzugestalten (gemäß Dienstanweisung). In der Lastenabteilung sind die herrschenden Grundstücke nach Plannummern zu bezeichnen.

Vorliegend ist die zweite Abteilung leer, abgesehen vom Zwangsversteigerungsvermerk, womit das betitelte Gemeinderecht als Herrsch- bzw. Aktivvermerk angenommen werden kann.

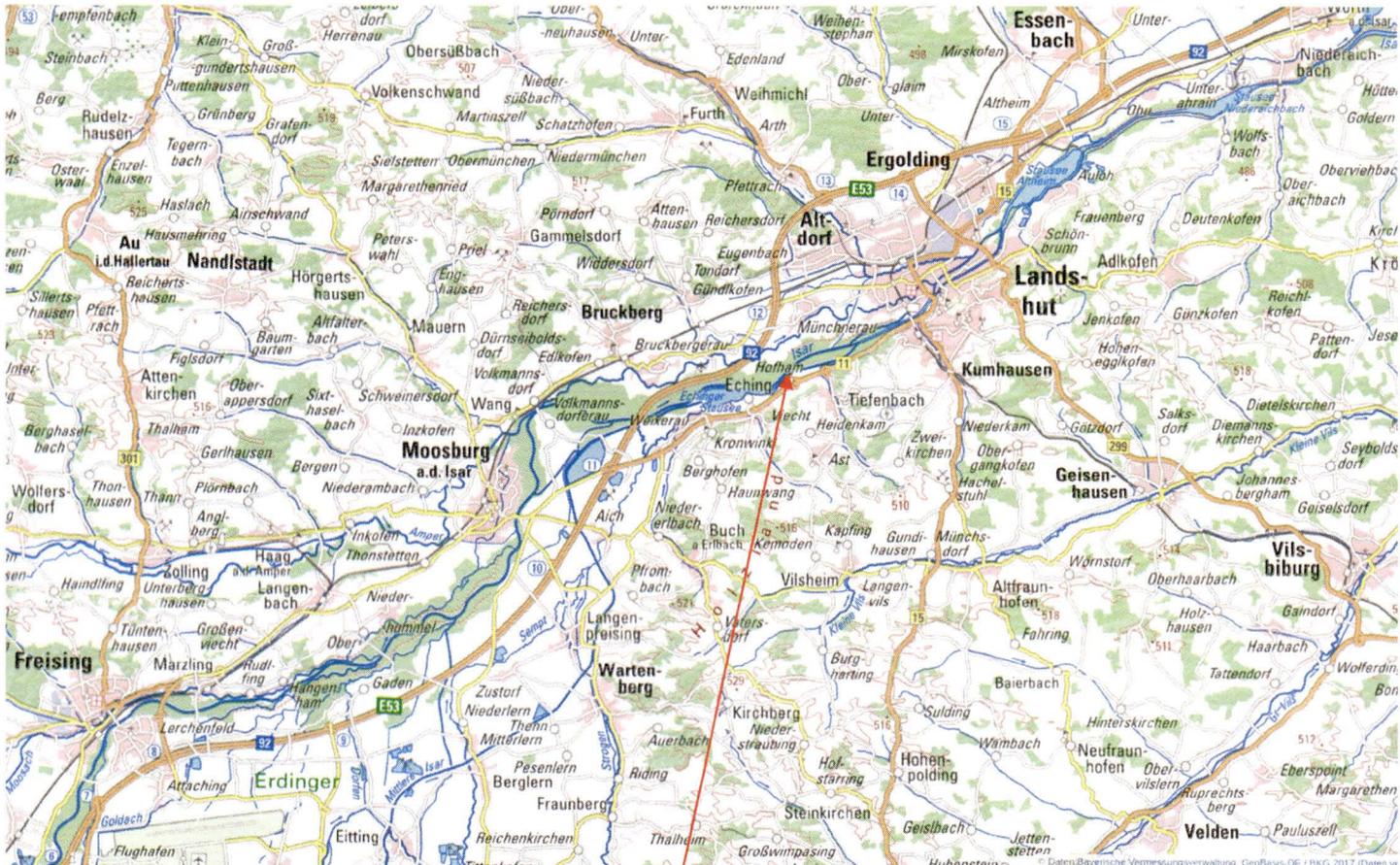
Unpfändbarkeit besteht bei Gemeinderechten, einer besonderen Form altrechtlicher Nutzungsrechte an Gemeindegrundstücken, die im Bestandverzeichnis gebucht sind. Weil bei der Anlegung des Grundbuchs ihre Rechtsnatur nicht geprüft bzw. mangels Zustimmung nicht gebucht werden konnten erscheint der Titel lediglich als Historie der Grundstücksentwicklung;

Das fragliche Grundstück (mit einem ganzen Gemeinderecht) ist voll erschlossen. Es liegt sowohl mit seiner gesamten West- als auch mit seiner gesamten Nordseite unmittelbar am kommunalen Straßengrundstück Wasenweg (Flst. Nr. 80/2) an, so dass in Form der öffentlich anliegenden Voll-Erschließung die gemeinen Rechte (des Bewertungsobjekts) real gegeben sind und eine außerordentliche Berücksichtigung/Bewertung überflüssig erscheint, auch weil der Boden-/Lagewert als voll erschlossener in Ansatz zu bringen ist und damit das Gemeinderecht voll („1/1“) ausgeschöpft erscheint.



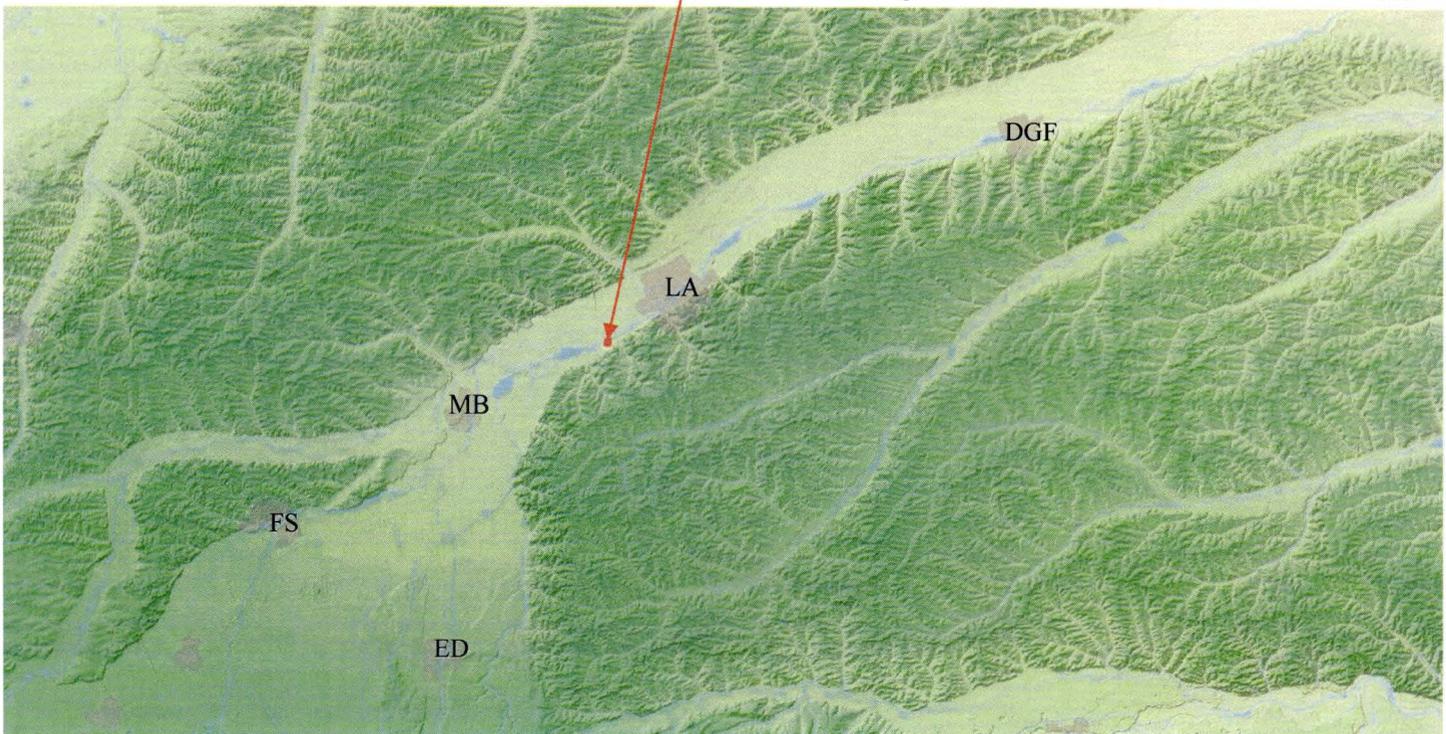
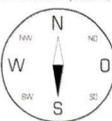
3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen

3.2.1 Übersicht Großraumlage



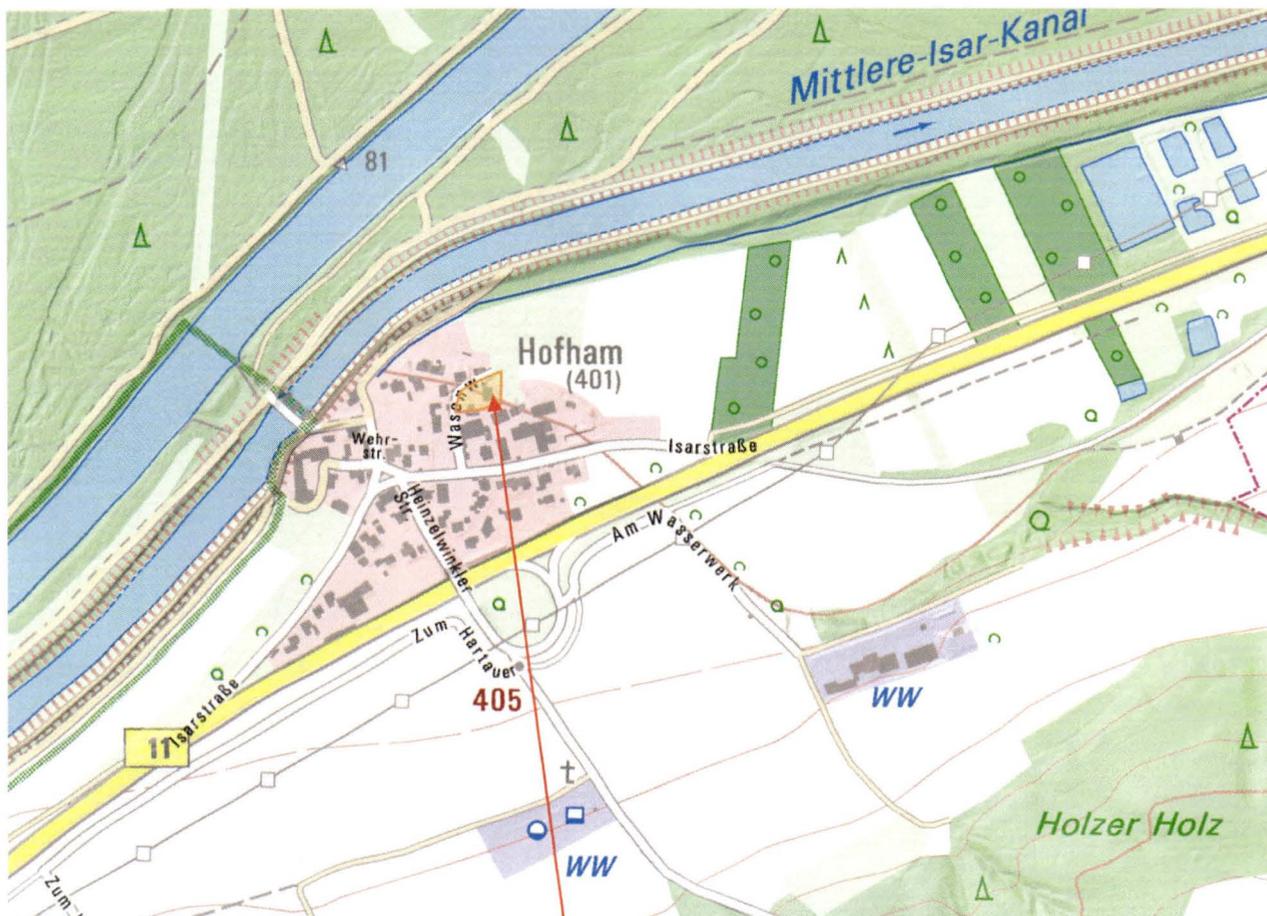
Großlage München an der interregionalen Achse München – Landshut – Dingolfing – SR/DEG – Passau, ... Oberösterreich; (Objektmarkierung: Rotpfeil / Rotpunkt).

Naturlage Unteres Isartal; an der Nordseite des Isar-Vils-Hügellandes; ca. 6 km westl. v. LA





3.2.2 Orts-/Erschließungslage



Dorfrandlage zwischen Stichstraße Wasenweg und Landwirtschaft Isarstraße;



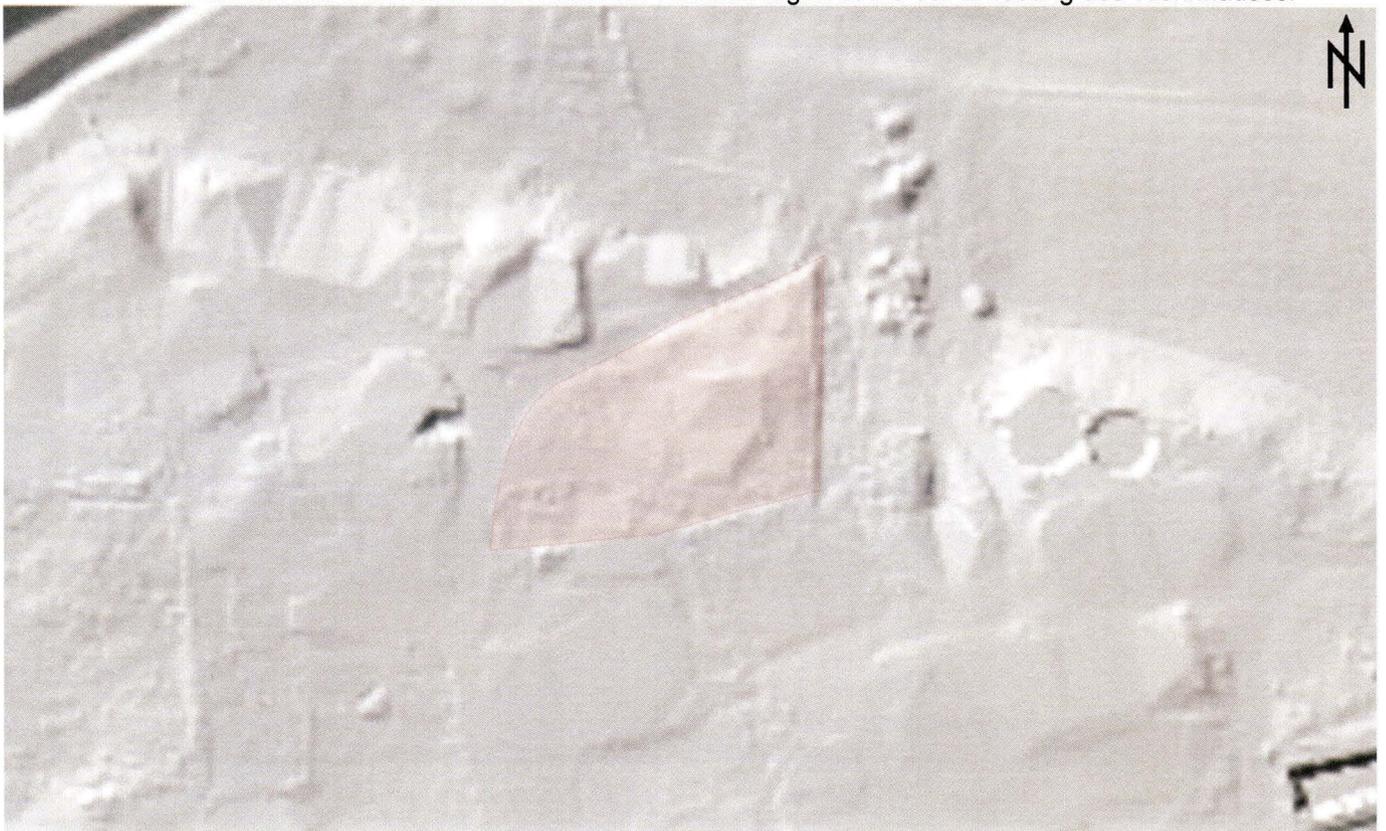


3.2.3 Topografische Lage



Ebene Fläche auf 400 m Seehöhe mit Nordostgefälle „hinter der Garage“, im Bereich der Nordostspitze des Flurstücks, von ca. 2 m als Standort mehrerer Walnußbäume; Ø ca. 4 % Gefälle.

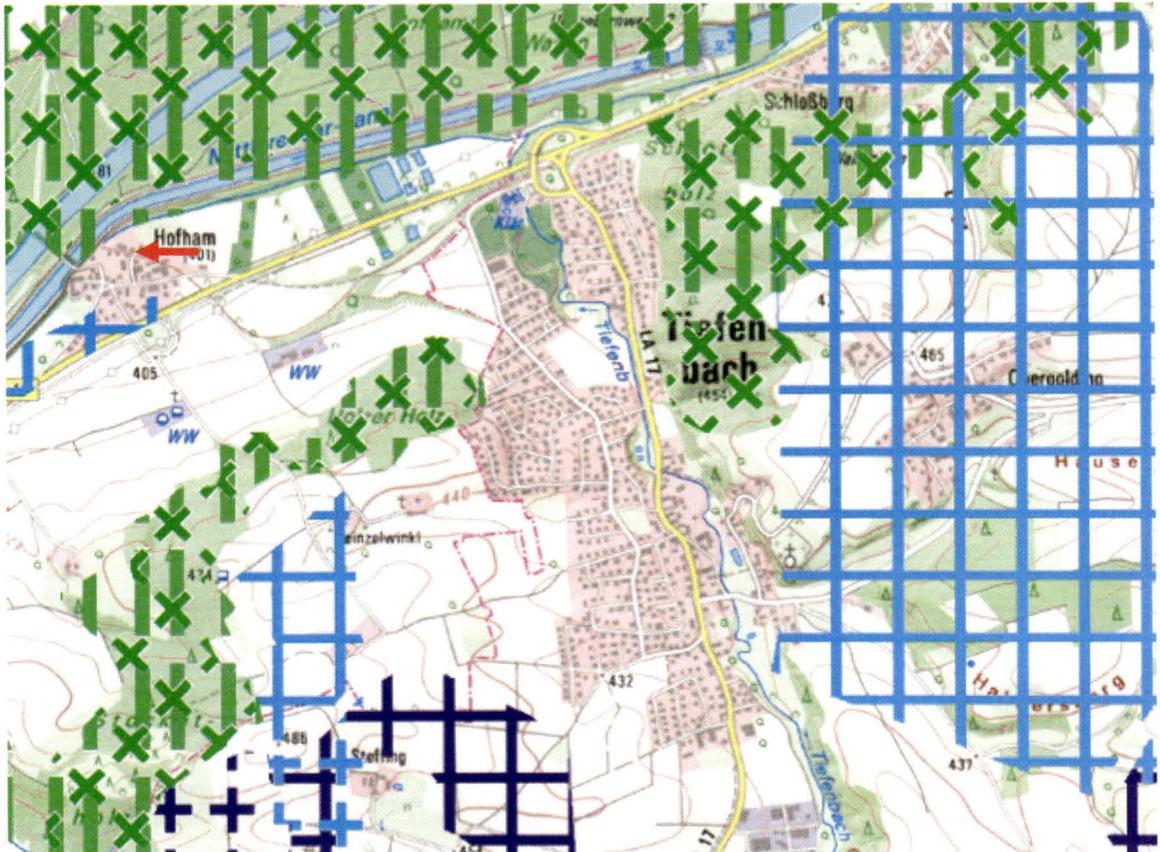
Geländere relief mit Beulen und Dellen der Außenanlagen sowie der Erhebung des Wohnhauses:





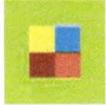
3.3 Leitpläne

3.3.1 Regionalplanung

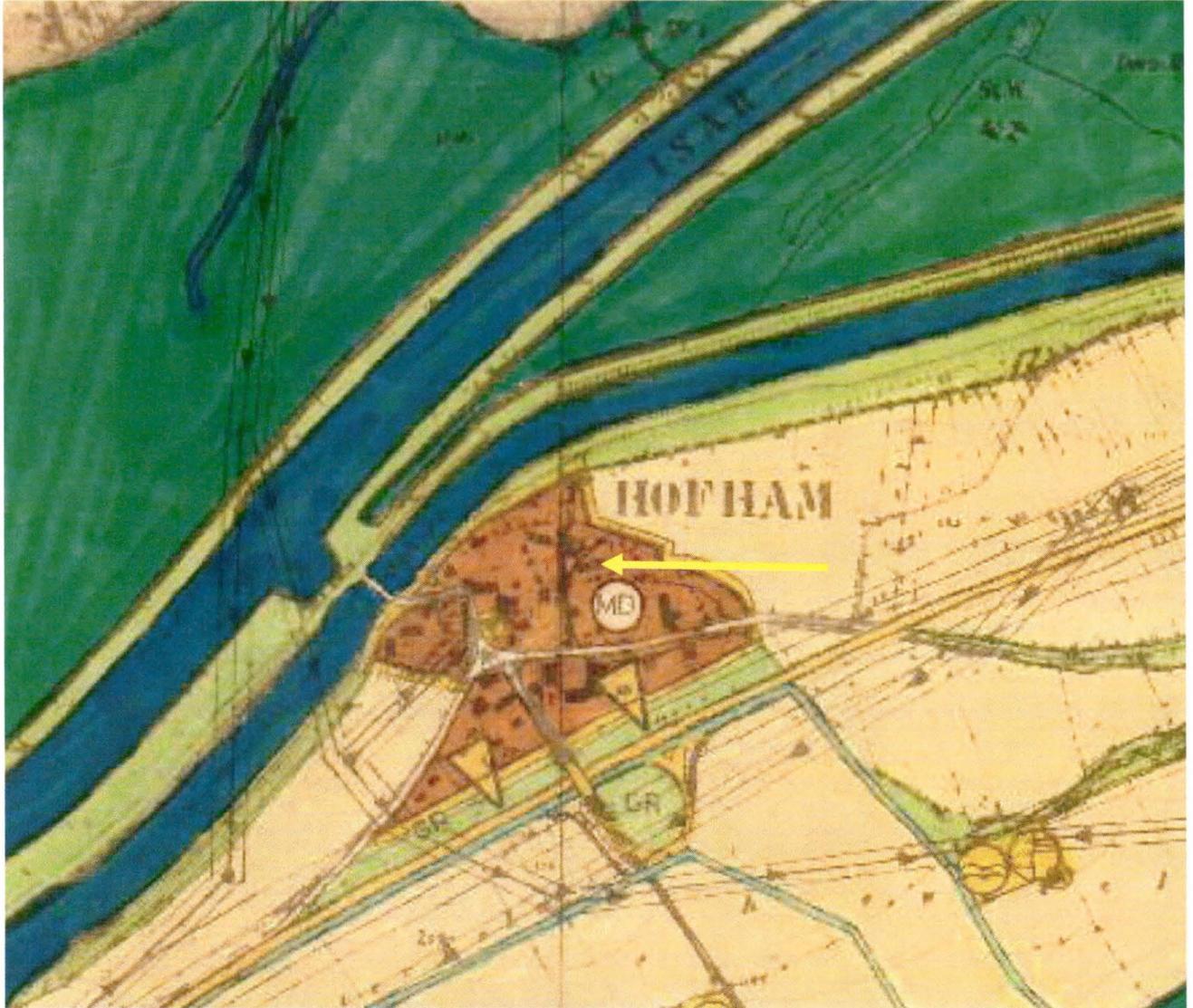


Grund-/Flurstücks' Randlage am Naturschutzgebiet Unteres Isartal

Sämtliche Landesleitplanungslasten von
Siedlung & Versorgung,
Natur & Landschaft,
Wirtschaft,
Rohstoffe,
Energie (weitere Hochspannungsleitungen, Großemittenten, erneuerbare Energien inkl. Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete der Photovoltaik und Windenergie) und
Verkehr, erscheinen ohne außerordentliche Bedeutsamkeit für die bestehende Flächen-
nutzung Mischgebiet Dorf; Etwaige Planungslasten wie Förder- und Forderkulissen
(Wolfsgebiet, Feldvögel, Bayernnetz Natur Projekte, Wasserschutzgebiete, Ökoflächen)
sind ebenso wenig gegeben.



3.3.2 Flächennutzungsplan Eching-Hofham (LA)



Grund-/Flurstücks' Lage „MD“ – gelber Hinweis-Pfeil

Gemäß dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der angehörigen Gemeinde Eching ist die vorliegende Fläche vollinhaltlicher Teil des Mischgebiets Dorf (MD) von Hofham.

§ 5 Dorfgebiete MD (Bau-Nutzungs-Verordnung, BauNVO 1990)

„Orientierungswerte“ (§ 17 BauNVO) des Maßes der baulichen Nutzung MD:

Grundflächenzahl: 0,6 GR, Geschossflächenzahl: 1,2 GFZ



3.3.2.1 Urkarte ./.. aktueller Flurkarte



Wohngrundstück Wasenweg 2 mit Ausdehnung im Süden und im Osten relativ zum Ur-Grundstück der Alt-Hofstelle „Hofham 4“

Die Urkarte zeigt das Hauptgebäude in der westlichen Hälfte, dem heutigen Vorgarten und damit im Bereich der Schotterterrasse Hofham. Der Neubau der 70er Jahre ist annähernd parallel nach Osten an die Schotterkante verschoben mit Grundstückserweiterung in den Auenrand; siehe Gelb-Pfeile / rechter, östlicher Flurstücksflanke.



3.3.2.1 Emissionen Lärmkulisse B 11



Objektmarkierung: siehe weiße Hinweis-Pfeile;

Verkehrs-/Ballungsraum-Lärmkartierung / „Lärmkataster“:

Flurstückslage außerhalb des südlich bis nordöstlich vorliegenden Lärmbereichs
> 55 dB (A) < 75 dB (A)

Das Wohnhaus liegt nördlich der Isarstraße (ca. 75 Meter Luftlinie) mit den davon erschlossenen landwirtschaftlichen Riegelbauten als Lärmwall-Opferbauten zur Hauptverkehrsstraße Bundesstraße B11 in ca. 160 Meter Luftlinien-Entfernung.

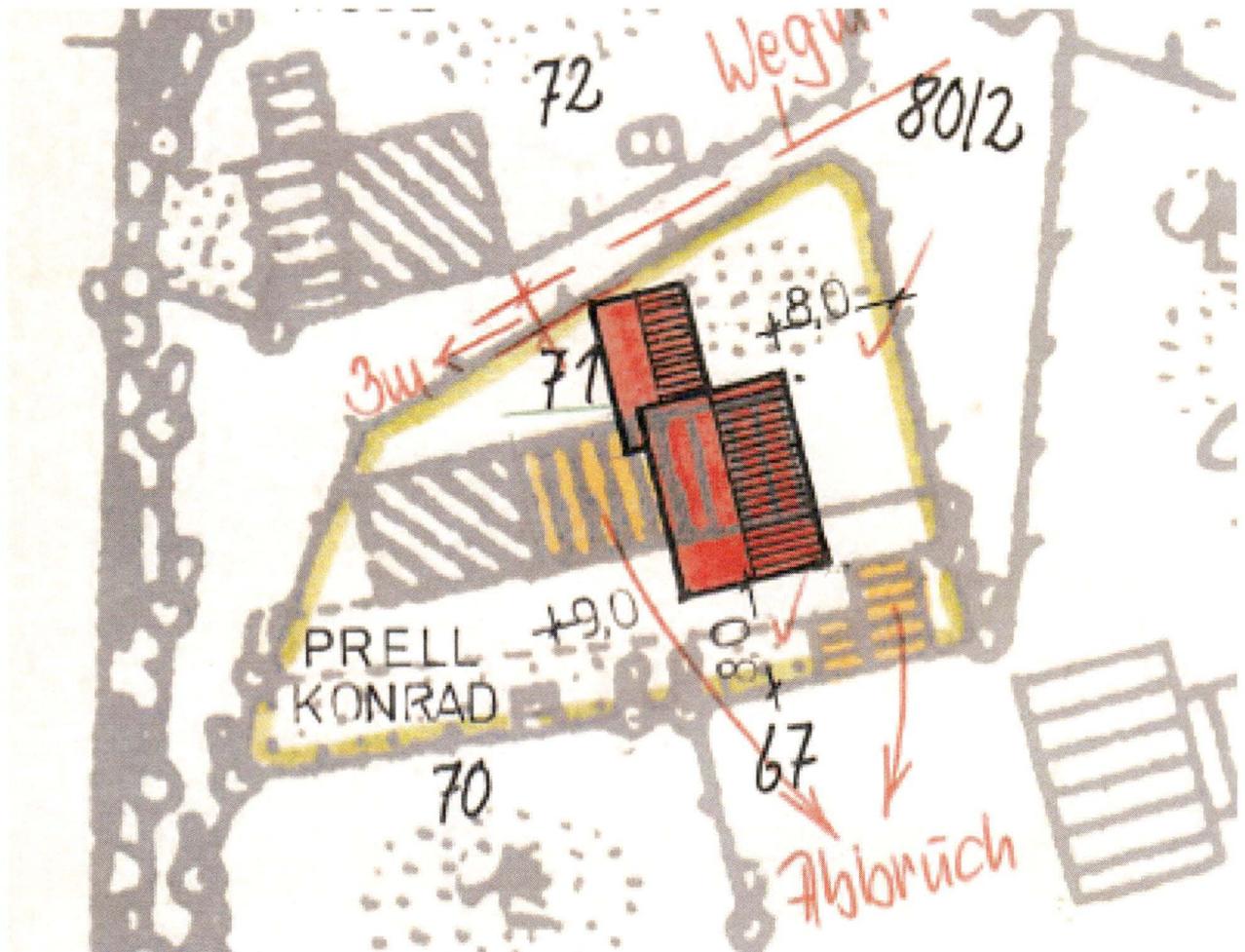
Relative Lärmkulisse der südlich vorliegenden Nachbarschaft per Lärmstärkenvergleich: Orange \approx „Kleinsiedlung WS“ – „allgemeines Wohngebiet WA“; Rotbraun \approx „Industriegebiet GI“; Feinstaub des Straßenverkehrs ist gemäß öffentlicher Untersuchungen nicht gegeben bzw. eine vernachlässigbare Größe.

Zum Besichtigungszeitpunkt war auch im Gartenbereich des Anwesens der Bewertung dank der zwischen Wohnhaus und Hauptstraße liegenden Gebäude der Nachbarschaft kein Straßenlärm hörbar.



3.3.3 Bebauungspläne Hofham 4 (=Wasenweg 2)

3.3.3.1 Neubau- / Abbruchgenehmigung 01.08.1973



Bebauungsplan / Lageplan / Baugenehmigung 01.08.1973 für ein Zweifamilienhaus mit Garage; inklusive Abbruch des Altbestandes der ldw. Kleinhofstelle Hofham 4 mit damals 1.240 m² Grundstücksfläche:

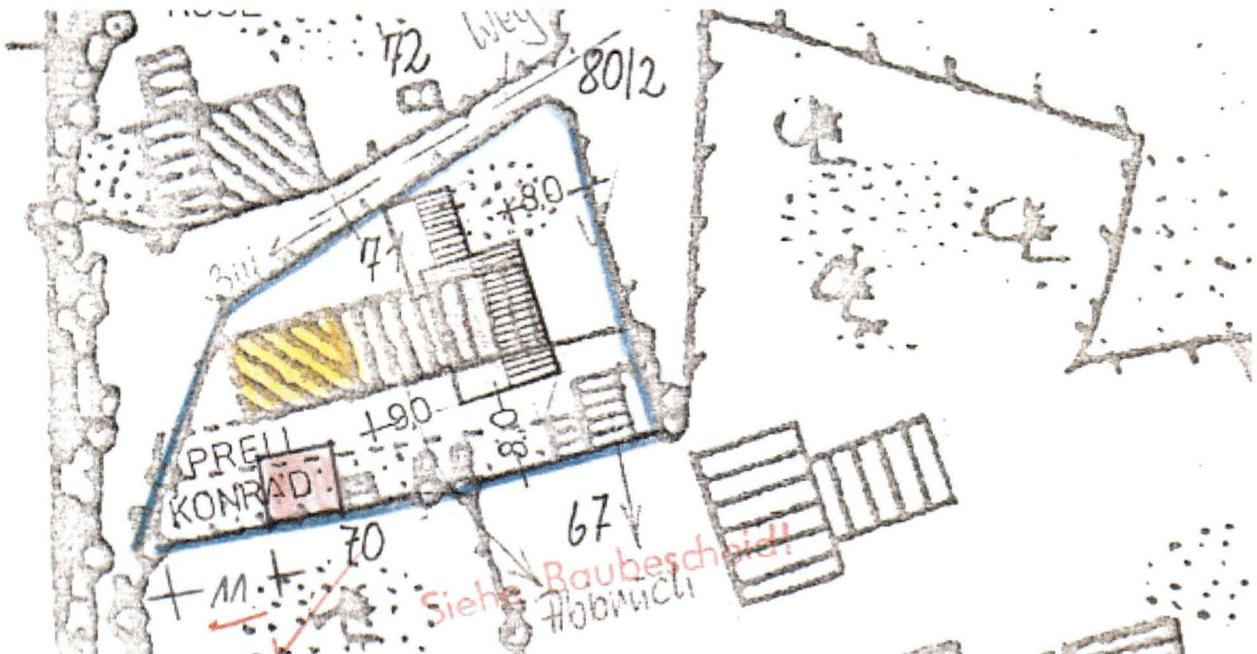
Überbaute Fläche der Genehmigung von 1973 = 188,4 m² / 1.240 m² Grundstücksfläche;

= 0,15 GRZ – Grundflächenzahl;

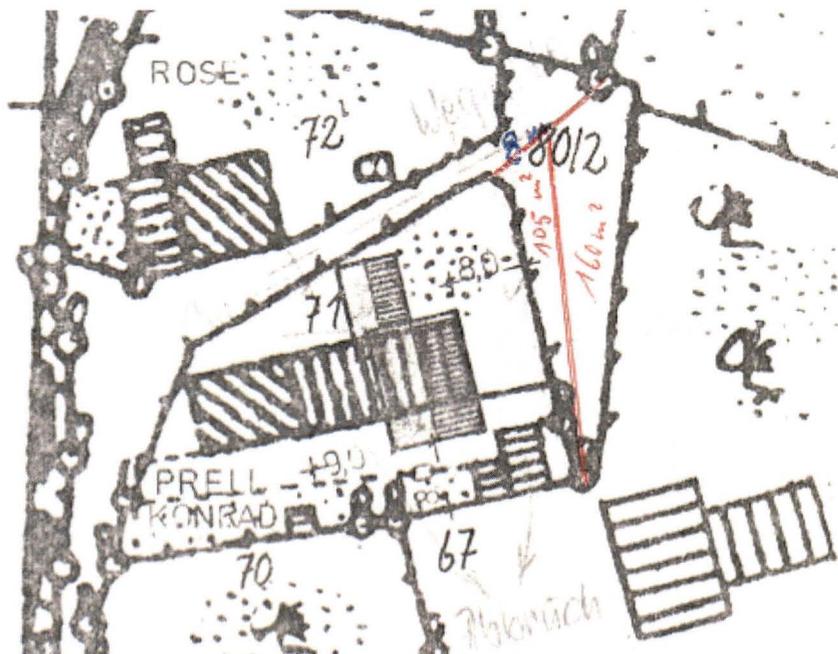
→ 15 % des Grundstücks dann als überbaubar genehmigt.



3.3.3.2 Neubau- / Abbruchgenehmigung 21.03.1979



Bebauungsplan / Lageplan / Baugenehmigung 21.03.1979 für ein ldw. Nebengebäude in Form einer Doppelgarage (Rotfläche) ohne Abstandsflächen auf der Südwestflanke des Flurstücks; inklusive Abbruch des Altbestandes der ldw. Kleinhofstelle Hofham 4 mit nun 1.352 m² Grundstücksfläche:



Bebauungsplan / ergänzender Lageplan / Baugenehmigung 21.03.1979

Überbaute Fläche der Genehmigung von 1979 = 230,66 m² / 1.352 m² Grundstücksfläche;

= 0,17 GRZ – Grundflächenzahl;

→ 17 % des Grundstücks dann als überbaubar genehmigt.



3.3.3.3 Geschossfläche als Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks

Ermittlung der Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO (1990)

Objekt: Wasenweg 2, vormals Hofham 4 in 84174 Hofham / Eching (LA)

Unterkellerung: ja

Dachausbau: ja

Gebäudeteil	Breite	Länge	Fläche	Anzahl der Geschoße	Geschoßfläche
Zweifamilienhaus	10,360 m	13,360 m	138,410 m ²	3	415,229 m ²
Garage ZFH	6,000 m	6,000 m	36,000 m ²	1	36,000 m ²
Eingang	1,650 m	6,100 m	10,065 m ²	1	10,065 m ²
Eingang	1,200 m	1,200 m	1,440 m ²		0,000 m ²
Garage 1979	6,500 m	6,500 m	42,250 m ²	1	42,250 m ²
SUMME:			228,165 m ²	1	503,544 m ²
Geschoßfläche, gerundet:					504,000 m²

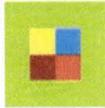
Grundstücksgröße: 1.352 m²

GFZ, gerundet: 0,37

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) gibt hier an, wie viele Quadratmeter (m²) Geschoßfläche je m² Grundstücksfläche genehmigt sind: 0,37 m² pro m² Grund-/Flurstücksfläche (exklusive Keller + Aufdämmung, inklusive voll erschlossenem Dachgeschoss).

Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der vorhandenen oder zulässigen Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Der Begriff Vollgeschosse war in Art. 1 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) definiert: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“¹

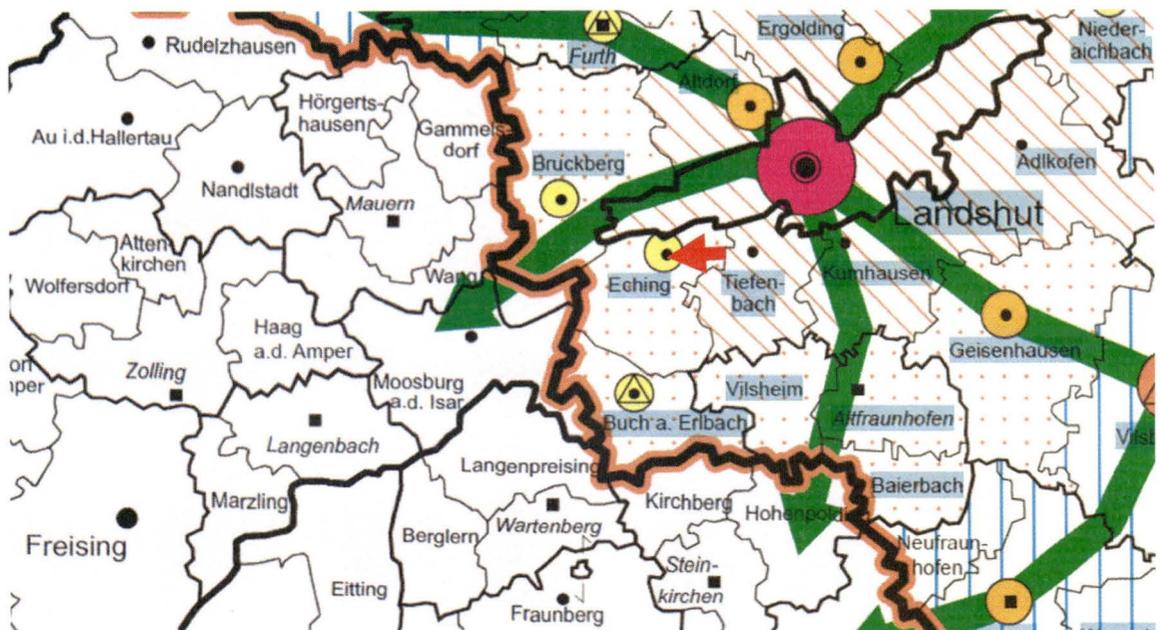
¹ Bei der Bodenrichtwertermittlung durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte beim Landratsamt Landshut hat sich ergeben, dass die Grundstücksmerkmale für baureifes Land hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO (Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen), der Bauweise nach § 22 BauNVO, der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO und der Grundstücksgröße (bis zu den unter Ziffer 8 genannten Flächen- und Grundstücksgrößen) nicht wertbeeinflussend sind und dementsprechend keine Zu- oder Abschläge vorzunehmen sind.



3.4 Örtliche und räumliche Situation

3.4.1 Makrolage

Metropolregion München, Bezirk Niederbayern, Planungsregion Landshut (PR 13), Landkreis Landshut, ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätzen, Gemeinde Eching, Ortschaft Hofham, an der Südwestseite der Bezirkshauptstadt Landshut, Gemarkung Eching, Dorf/Flur Hofham; Kleinzentrum Eching am Stadt- und Umlandbereich des ländlichen Raumes des Oberzentrums Landshut. Lage in der interregionalen Entwicklungsachse Freising / München – Landshut – Dingolfing usf.; sowie Eching (LA) unmittelbar an der Planungsregion München im Bezirk Oberbayern mitsamt dem Landkreis Freising bzw. dem Altkreis Moosburg mit dem Mittelzentrum Moosburg/Isar anliegend. Rechtsverbindliche Regionalplan-Darstellung:



3.4.1.1 Naturräumliche Lage

Großraum Alpenvorland, Haupteinheit Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, Unternaturraum Unteres Isartal, westlich von Landshut mit südlichen Isarleiten (= Nordhänge auf der Südseite der Isar; rechts der Isar); nordseitiges Naturschutzgebiet der Isar-Auen (nachliegend am Mittleren Isar Kanal).



3.4.1.2 Entfernungen

Entfernungen in Fahrkilometer / Bewertungsobjekt Wasenweg 2 / Hofham –
Anschluss B11 – 0,57 km
Tiefenbach – 1,9 km
Eching-Viecht – 2,3 km
Landshut (Wittstr.) – 6,0 km
Kumhausen – 8 km
Vilsheim – 9 km
Buch a. Erlbach – 8 km
Moosburg/Isar – 11 km
Freising – 28 km
München – 55 km,

3.4.2 Mikrolage

Die Kommune Gemeinde Eching besteht aus 23 Gemeindeteilen verteilt über 30,1x km².
Bevölkerungsdichte: 143 Einw./km²; (BY = 190 Einw./km², LA Stadt = 1.143 Einw./km²,
M Stadt = 4.868 Einw./km²);

3.4.2.3 Einwohnerzahlen

12/2023: 4.297 Einw.; Bayern: 13.435.062 Einw.; Faktor Eching / BY = 0,000319834;
Bevölkerungswachstumsprojektion Eching / Landesstatistik BY 2041: + 800.000 Einw.
x Faktor Eching = + 256 Einwohner / Eching; ./ 18 Jahre = + 14 Einwohner jährlich.

3.4.2.4 Siedlungs- / Landwirtschaftsfläche

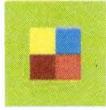
Siedlungs- und Verkehrsfläche 2006: 317 Hektar (ha)

Siedlungs- und Verkehrsfläche 2021: 395 ha

Landwirtschaftsfläche 2006: 1.886 ha

Landwirtschaftsfläche 2021: 1.526 ha

In der Vergleichsperiode 2006/2022 (15 n) ist der Siedlungs- und Verkehrsflächenanteil
Eching um 78 ha gewachsen; Ø = + 5,2 ha jährlich. Der landwirtschaftliche Nutz-
flächenanteil Eching ist um 360 ha geschrumpft; Ø = – 24 ha jährlich;



3.4.2.5 Kaufkraftvergleich; verfügbares Einkommen / Baulandkosten

2006 / Steuerzahler: 33.293 € p.a.; $\Delta + 10.518 \text{ € bzw. } + 31,59 \%$

2021 / Steuerzahler: 43.811 € p.a.

Bodenrichtwert Hofham 2006: 150 €/m² Dorfgebiet $\Delta + 230 \text{ € bzw. } \times 2,53333$

Bodenrichtwert Hofham 2021: 380 €/m² Dorfgebiet

In der Vergleichsperiode der letzten 15 Jahre ist das nominell verfügbare Einkommen um rd. 32 Prozent gestiegen, relativ zum 2,5-fachen Bodenpreis-Anstieg (Hofham).

Bodenrichtwert Hofham 2024: 480 €/m² Dorfgebiet;

3.4.2.6 Infrastruktur, Einrichtungen

Interregionale Anbindung in alle Richtungen; Die Verbund-Ortschaften Eching-Viecht-Kronwinkl-Weixerau (+ Tiefenbach) verfügen über Grundversorger und andere. Im Gesamtgemeindegebiet Eching existieren circa 30 Vereine. Hauptversorger in allen Belangen ist die nahe Bezirkshaupt- und Universitätsstadt Landshut als interregionales Oberzentrum mit allen Einrichtungen und Möglichkeiten;

3.4.2.7 Hofham, Ortschaft²

Einwohner:innen	Anzahl	Anteil
Unter 18	23	18 %
18 bis unter 30	17	13 %
30 bis unter 65	67	52 %
65 bis unter 75	11	9 %
75 oder älter	10	8 %
Gesamt	128	100 %

Hofham zählt 23 Kinder – Jugendliche und 17 Jugendliche – Junge Erwachsene;

Eine neue Grund- und Mittelschule liegt in 3,8 Fahrrad-Kilometer Entfernung von Hofham in der Kleinstortschaft Kronwinkl; ebenfalls in Kronwinkl finden sich Krippe, Kindergarten, Hort und Mittagsbetreuung.

² Angaben und Auszüge / Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) & Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) Eching (vom 27.11.2023) zzgl. Eigenangaben.



Überblick	
Lage	<ul style="list-style-type: none">• Erster Ortsteil von Landshut kommend nördlich der Bundesstraße 11• Am Mittleren Isar-Kanal mit Brücke über den Kanal
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none">• Bushalt Hofham• Buslinie 316 Mo- Fr mehrmals tgl. Richtung Landshut sowie nach Buch am Erlbach, samstags 2x tgl.
Grundversorgung / Gewerbe	<ul style="list-style-type: none">• Hofladen• Bürger-Energie Hofham e.G.• Tierheim
Soziale Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none">• Gemeinschaftsraum im Heizkraftwerk
Bebauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none">• Ein- und Zweifamilienhäuser, Hofstrukturen

Hofhamer „Hofstrukturen“ sind de facto zwei Betriebe als südseitige Nachbarn des Bewertungsobjekts: ein ldw. Haupterwerber u.a. mit Tierhaltung (rechts) sowie ein Nebenerwerber des Ackerbaus (links) & Pferdehaltung.

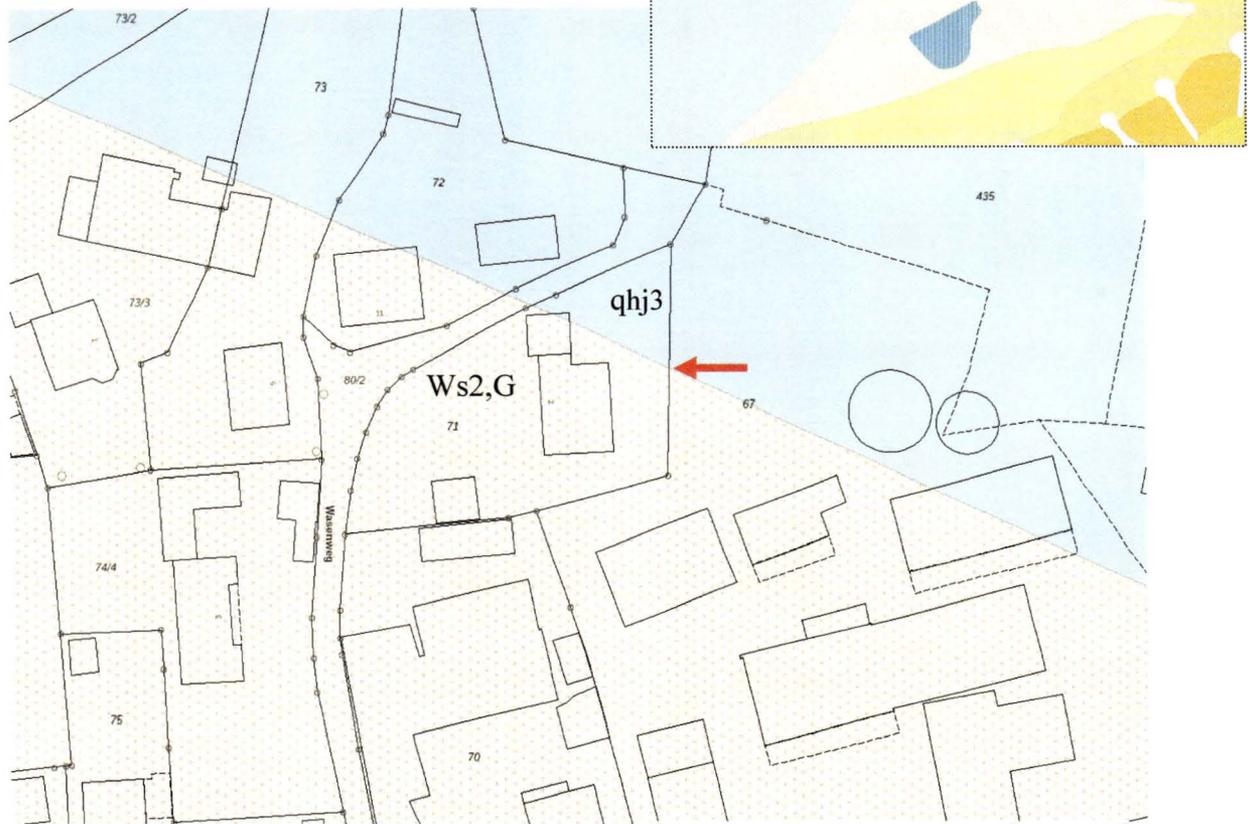
„Der Ortsteil Hofham wurde bereits Mitte des 19. Jahrhunderts entlang der historischen Isarstraße kartiert und hat sich seitdem nur geringfügig in südliche Richtung ausgebreitet. Dies liegt unter anderem an der räumlichen Eingrenzung durch den Isarfluss im Nord-Westen sowie die Bundesstraße 11 im Süden Hofhams. Östlich und südwestlich grenzen landwirtschaftliche Strukturen an den Siedlungsraum. In Hofham befindet sich vorwiegend Wohnnutzung mit einzelnen kleinen Betrieben, u.a. landwirtschaftlicher Nutzung. Die unmittelbare Nähe zur B11 bietet eine gute Verkehrsanbindung für den motorisierten Individualverkehr. Hofham verfügt über eine eigene Bushaltestelle und ist somit an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, in Richtung Landshut sowie in Richtung der weiteren Ortsteile Echings. Angrenzend an Hofham befindet sich direkt das Stauwehr zwischen Isar und Mittlerer-Isar-Kanal. Dies ermöglicht einen direkten Zugang auf die Insel zwischen Isarkanal und Isarfluss und somit zum umfangreichen Naherholungswegenetz. Des Weiteren führt der Fernwanderweg Via Santi Martini sowie eine Alternativroute des Isarradwegs durch den Ort. Eine Besonderheit in Hofham stellt das Nahwärmenetz der Bürgerenergiegenossenschaft Hofham dar, das lokale Unternehmen und Wohnungen nachhaltig mit Wärme versorgt. Innenentwicklungspotenziale Neben den fünf vorhandenen Wohngebäuden mit Leerstandsrisiko verfügt der Ortsteil Hofham über keine weiteren Innenentwicklungspotentiale.“



3.5 Grundstück

3.5.1 Grund & Boden

3.5.1.8 Grund (-kartierungen)



Auszug aus der Geologischen Karte von Landshut: Bebauung im stabilen Randbereich der Schotterterrasse; Nordzipfel = instabilerer Tal-/Auenbereich (blau)

qhj3; Sand und Kies, z.T. unter Flußlehm o. Flußmergel; Flst.-Flächenanteil: ca. 200 m²

Ws2,G; Kies, wechselnd sandig, steinig; Die ingenieurgeologische Erfassung verweist auf eine hohe Tragfähigkeit im Bestandsgebäudebereich der Schotterterrasse Hofham.

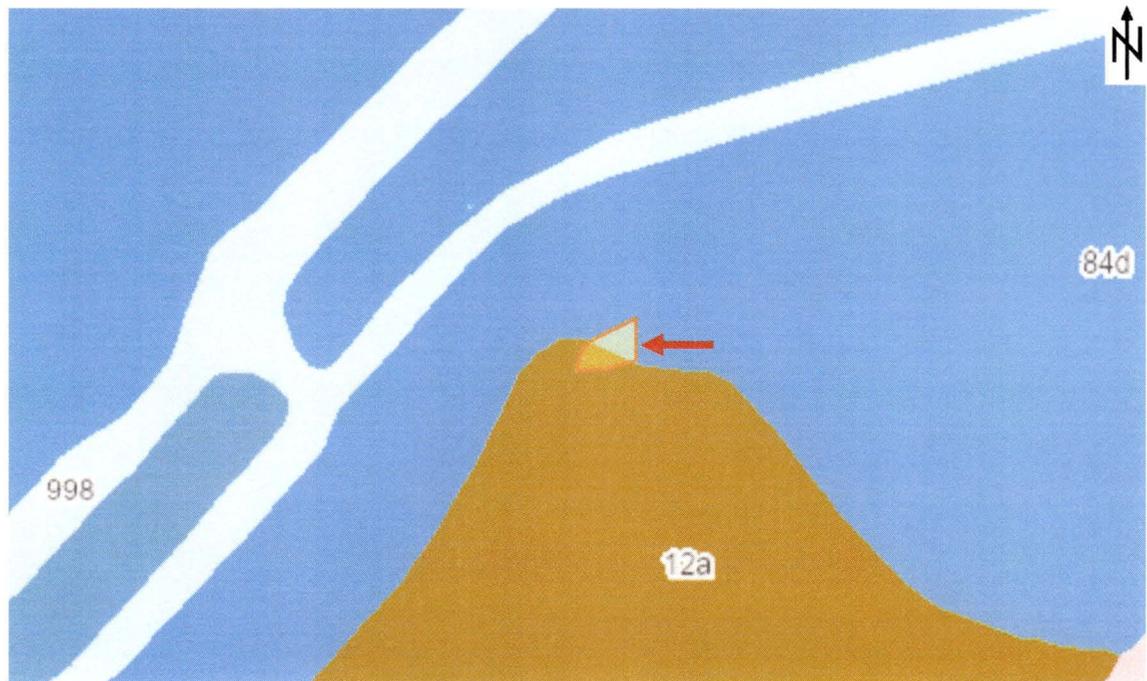
Grundwasser → grundwasserferner Boden (Grundwasserstufe 0):

Die hydrogeologische Kartierung/Vermessung zeigt auf Objekthöhe (≈ 400 m ü.NN.) eine mittlere Grundwassergleiche von 393 m Seehöhe. Im Objektbereich ist ein oberer Grundwasserabstand (zur Gelände-Oberkante) von ca. 5 bis 7 Meter anzunehmen. Das Wohnhaus ist voll unterkellert. Zum Besichtigungszeitpunkt erscheint der gesamt Kellerbereich trocken und frei von Grundwasser-, Stauwasser- und Geruchseinwirkungen.

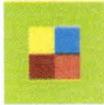


3.5.1.9 Boden

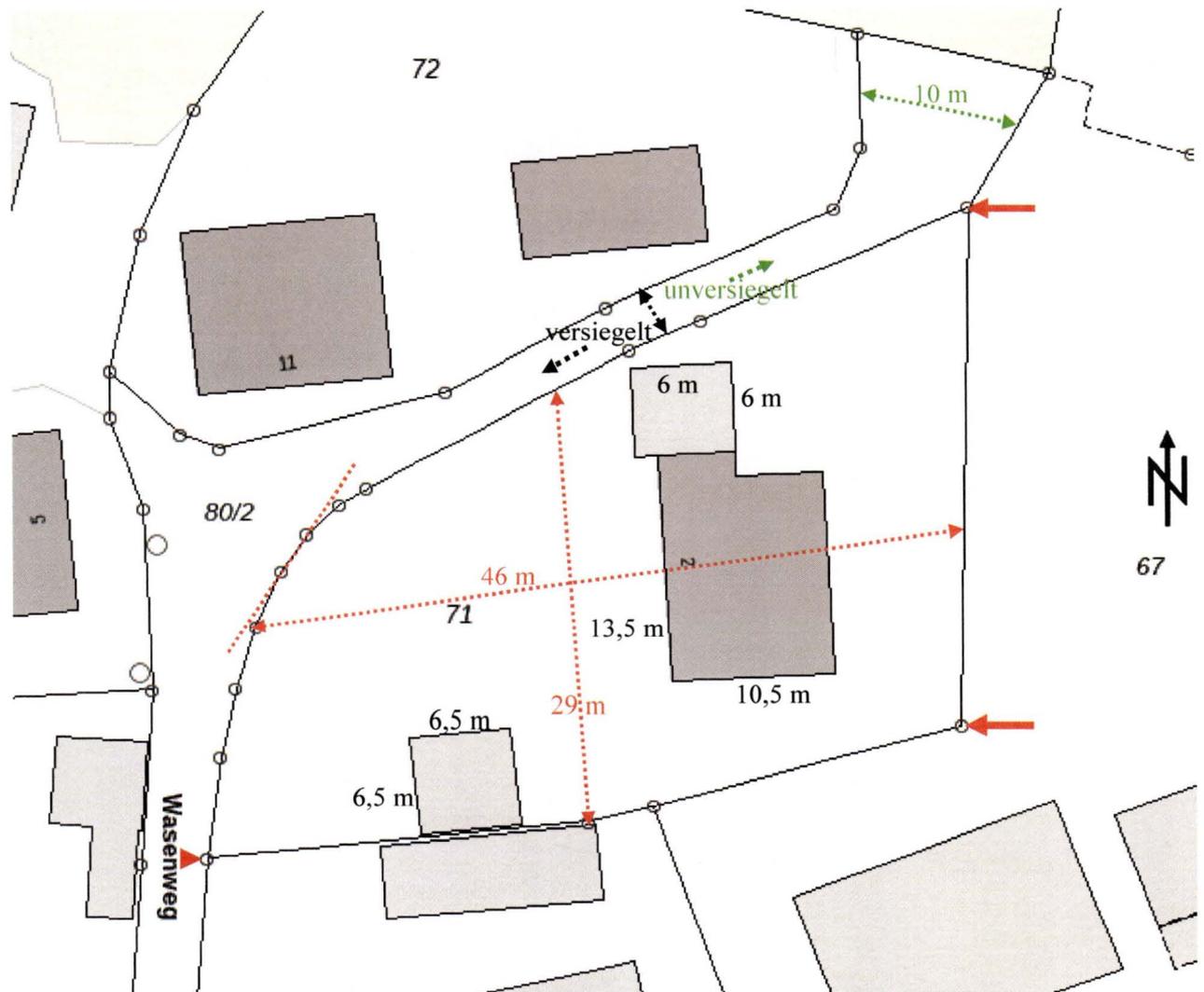
Das Flurstück beinhaltet Lehm Boden-Ausprägungen sichtlicher Braunerde. Durch die mehr als 100 Jahre alte Begründung der Hofstelle (mit einem abgezäunten Hausgarten) erscheint eine weitere Betrachtung des Kulturbodens überflüssig, weil „Wohnbaufläche“ (1.352 m²) per Definition / Kataster.



Bodenkarte (DBK 1:25.000); Südfläche = mittlerer Lehm Boden (12a) Rest (84d) = leichter Boden



3.5.2 Eckdaten des Flurstücks



Digitale Flurkarten-Ablichtung mit Eigenbeschriftung von Objekt und Erschließung

Größe.....: 1.352 m² [gemäß ALB] bzw. 0,1352 Hektar (ha)

Qualität / Nutzung.....: Mischgebiet Dorf / reines Wohnhaus-Grundstück (nach Abbruch/Aufgabe ehemaliger kleinldw. Hofstelle (Nr. 4))

Zuschnitt / Maße: unregelmäßig; siehe obige Flurkarten-Darstellung

Navigation.....: Wasenweg 2, 84174 Eching-Hofham;

Flur: Hofham (der Gemarkung Eching)

Bodengestalt.....: eben im Gebäude- und Freiflächenbereich; abfallend in



der Nordspitze in den Schwemmlandbereich mit ca. 200 m² Flurstück's Flächenanteil.

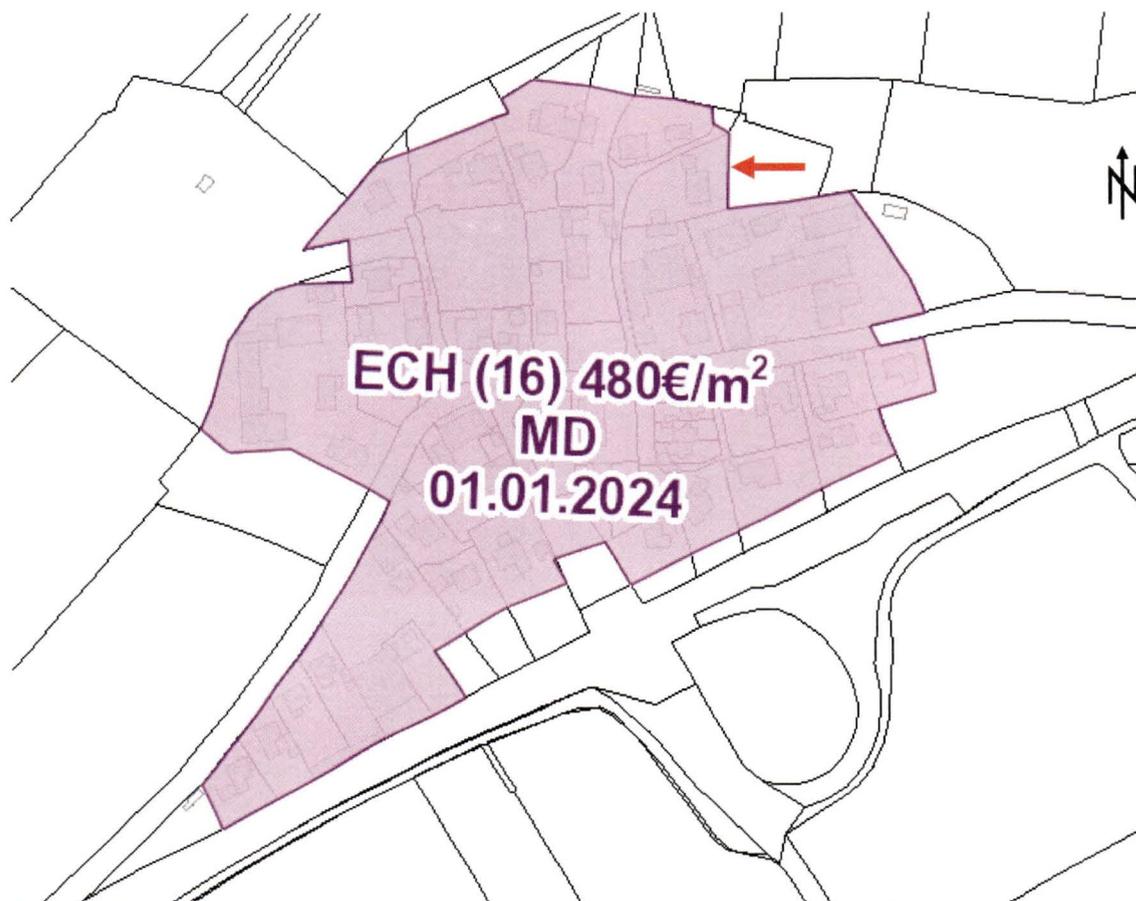
- Äußere Erschließung.....: 3 – 4 m breiter, bituminierter Anlieger-Weg Wasenweg entlang der gesamten West- & Nordseite mit ca. 71 m Länge; drainierte, eingefasste Stichstraße mit Anlieger-Gabelung mit ca. 5 m Radius an der Nordwest-Tangente des Flurstücks und einer 10 m breiten, aber nicht ausgebauten Trichteröffnung ins Feld (auf Höhe der Hausgarage über die Nordspitze des Flurstücks Nr. 71 hinaus).
- Innere Erschließung.....: Wasser (kommunaler Zweckverband Isar-Vils-Gruppe), Abwasser (kommunal; Weixerau), Strom (Bayernwerke AG / E-ON), Telefon (Telekom), Kabel-TV – nicht verfügbar, Erdgas – nicht verfügbar;
- Internet: VDSL 100;
- Bebauung.....: Zweifamilienhaus mit Doppelgarage von 1977, Doppelgarage von 1979; Bienenhaus. Stillgelegte Kleinklärgrube.
- Überbauung.....: ca. 17 % bzw. 231 m² von 1.352 m² der Gesamt-Grundstücksfläche sind bebaut (zzgl. Überbauten / Dachüberhänge, stillgelegte Klärgrube, Bienenhäusl);
- Einfriedung.....: sichtliche Abgrenzungen entlang der gesamten West- und Nordseite durch die Anliegerschaft am eingefassten und versiegelten kommunalen Wasenweg;
- Immissionen: 2 ldw. Betriebe inklusive Tierhaltung; inkl. offener Gülle-Wirtschaft der Süd- und Ostseite des Objekts.
- Emissionen: keine; (massiver Walnuss-Altbaumbestand);
- Altlasten; sonstige Lasten : nicht ersichtlich, nicht bekannt;
- Bewirtschafter: Eigennutzung eines Miteigentümers



3.5.3 Beurteilung des Grund-/Flurstücks

3.5.3.1 Allgemeine Lage

Der örtliche Gutachterausschuss hat zum 01.01.2024 einen aktuellen Bodenrichtwert für das gesamte Mischgebiet Dorf Hofham ermittelt:



Aufgrund der Aktualität des rechtsgültigen Bodenrichtwerts entfällt eine konjunkturelle Betrachtung, auch weil Bodenrichtwerte wie der vorliegende des örtlichen Gutachterausschusses zur Wertermittlung eines Grundstücks verbindlich und regelmäßig gerichtlich nicht überprüfbar sind.³

³ Den Gutachterausschüssen kommt aufgrund ihrer besonderen Fachkenntnisse und ihrer Ortsnähe eine hohe Kompetenz zur Feststellung eines Bodenrichtwerts zu. Die Bodenrichtwerte werden in einem besonderen Verfahren gem. § 196 BauGB durch den örtlichen GAA (§ 192 BauGB) ermittelt. Ausgangsmaterial für die Ermittlung sind Daten der Kaufpreissammlung sowie sonstige Informationen der örtlichen Ermittlung. Hierzu zählen u.a. Bauleitpläne, Daten über Art und Umfang der Erschließung, Abrechnung von Erschließungsbeiträgen und von anderen in Betracht kommenden Beiträgen und sonstigen Abgaben, Daten über Bodenordnungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaß-



3.5.3.2 Lage Hofham

Hofham's Anbindung an die Bezirkshauptstadt erscheint durch die B11 optimal.

Landshut ist von Hofham aus überdurchschnittlich gut mit dem Fahrrad erreichbar.

Der nahe Weiler Eching, unmittelbar am Echinger (Stau-) See gelegen, verkörpert mit seiner Lage mit barocker Kirche & Friedhof und Gastronomie, ein ebenso markantes, attraktives Ausflugsziel wie die Isar-Auen insgesamt – in Fußweg-Entfernung.

SWOT Analyse Dorf Hofham / Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) & Gemeinde-Entwicklungskonzept (GEK) Eching (vom 27.11.2023):

Hofham

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
+ Bürgerschaftliches Heizkraftwerk + Gemeinschaftsraum + Überquerung des Mittleren Isar-Kanals über das Sperrwehr + Guter Zusammenhalt in der Bevölkerung	- Unklare Verkehrsführung für Ortsfremde und hohe Geschwindigkeiten auf der Isarstraße - Wildparken entlang der Isarstraße und am Kanal (Hundebesitzer:innen, Tierheim) - Fehlende Fußverbindung über die Bundesstraße - Unattraktive Ortsmitte (Hochtrafo wird nicht mehr benötigt) - Fehlende Querung über die Isar nach Münchnerau
CHANCEN	RISIKEN
+ Querung über die Isar	- Freizeitdruck in den Isarauen

Die dargestellten Stärken und Schwächen des Bereichs bedürfen keiner zusätzlichen Wertung. Sie werden als im lokalen Bodenrichtwert inhärente angenommen.

3.5.3.3 Lage Wasenweg 2 – Flst. Nr. 71 - Hofham

Grundstücksgröße: Die Auswertung der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses hat ergeben, dass Anpassungen bei Grundstücksgrößen für baureifes Land ab 1.000 m² vorzunehmen sind.

Das Grundstück der Althofstelle Hofham 4 (heute Wasenweg 2) ist für aktuelle, allgemein reduzierte Verhältnisse mit baulichen Verdichtungen und sogenannten Nachverdichtungen mit 1.352 m² überdurchschnittlich groß.

nahmen, Planfeststellungen, Bodengütekarten, Ergebnisse der Bodenschätzung, Satzungen nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 (BauGB) zur Abgrenzung von Innen- und Außenbereich, Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten etc.

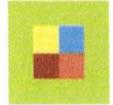


Bewertungsrechtlich ist der Bestpreis zu ermitteln, womit der Zerschlagungswert im Vordergrund steht. Die Teilungsfreiheit begünstigt und fördert derartige verwerterische Erlös-Methoden. Das Wertermittlungsrecht verlangt die Bestpreistaxe.

Der Frontbereich liegt mit einem Flächenanteil von ca. 515 m² und einem Straßenfrontanteil von ca. 35 lfm (von insgesamt ca. 71 lfm) brach. Unter Einhaltung der Höchst-Abstandsflächen (\neq Mindest-Abstandsflächen) ist eine Einfamilienhaus-Bebauung mit wenigstens 68,25 m² (6,5 m x 10,5 m) überbauter Grundstücksfläche zzgl. Garage im Frontbereich, im westseitigen Bereich des Flurstücks, darstellbar:



Skizzierung einer Zwei-/Aufteilung in eine westliche Parzelle mit Neubau-Option mit ca. 515 m² Grundstücksfläche und eine verbleibende des Zweifamilienhauses Wasenweg 2 mit ca. 837 m²;
Vor dem dargestellten Hintergrund ist das Bewertungsobjekt mit zwei separaten Bodenwertanteilen zu taxieren.



3.6 **Bebauung**

3.6.1 **Gebäudebeschreibung**



Draufsicht / Höhe Wasenweg Nordseite

Es steht eine Ablichtung der Bauakte Hofham 4 – Wasenweg 2 – der Gemeinde Eching zur Verfügung. Es handelt sich um drei Gebäudebereiche; Wohnhaus, Garagen-Anbau (am Wohnhaus), freistehende Doppel-Garage (grenzbebaut); Bewertungstechnische Maße werden diesen Ablichtungen sowie den digitalen Darstellungen der Vermessungsverwaltung entnommen und mit Erfassungen der Ortsbegehung komplettiert.

Die Besichtigung der Gebäudebereiche wurde sowohl von außen als auch von innen vollumfänglich ermöglicht. Angaben zur (erneuerten) Haustechnik basieren (in der Hauptsache der Brandstätte) auf Parteienangaben sowie der Inaugenscheinnahme.

Die Gebäudebereiche werden nachfolgend nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offen sichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen



Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortsbegehungs bzw. Annahmen auf Grundlage der zur Bauzeit üblichen Ausführung. Die Baubeschreibungen erheben deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Auf etwaige sichtliche Mängel / Schäden wird an den gegebenen Stellen hingewiesen. Deren Berücksichtigung erfolgt unter dem gesonderten und zusammenfassenden, abschließenden Punkt *Besondere und/oder negative objektspezifische Merkmale*.

Die Beschreibung der Baulichkeiten wird nach dem bei der Ortsbegehung am 17. Mai 2024 vorgefundenen Zustand vorgenommen.

3.6.1.1 Zweifamilien-Wohnhaus von 1977

An- und Draufsichten



Ostseite mit Keller-Außentreppe ohne Überdach, halb offener Terrasse und Balkon / Loggia



West-/Wetterseite mit Haus-Eingang (Rotpfeil) zw. Garage (links) und Haupthaus



Südseite mit halb offener Terrasse vor der Küche und Wohnzimmer-Außentüre sowie im Obergeschoss mit Balkon/Loggia vor dem Küchenfenster der OG-Wohnung und Wohnzimmer-Balkon-Außentüre;

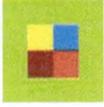


Eckdaten ZFH

- Baujahr(e).....: 1977; (1974 – 1977)
- Gebäudeart / Typ.....: Offene Bauweise eines Zweifamilienhauses mit einem abgeschlossenen massiv gemauerten Treppenhaus, einer abgeschlossenen 4-Zimmer-Erdgeschoss-/Gartenwohnung mit 102 m² Netto-Wohnfläche plus identischer Wohnung im Obergeschoss mit 99 m² Netto-Wfl; EG-OG - Differenz ist der zzgl. Terrassenbereich im EG. Das Wohnhaus ist mit 6 abgeschlossenen Räumen voll unterkellert; zzgl. Außentreppe. Das Dachgeschoss ist ein voll erschlossenes, ausbaufähiges; NHK-Typ 1.12
- Kellergeschoss, KG, ca. 2,1 m lichte Höhe:*
Siehe Grundriss und Flächen-Aufstellung im Anhang.
- Erdgeschoss, EG, 2,4 m lichte Höhe:*
Siehe Grundriss und Flächen-Aufstellung im Anhang.
- Obergeschoss, OG, 2,4 m lichte Höhe:*
Siehe Grundriss und Flächen-Aufstellung im Anhang.
- Dachgeschoss, DG, lichte Höhe: Ø 2,00 m:*
Gedämmt, voll erschlossen, nicht ausgebaut;
Kniestock 0,6 m, 30° Neigung/Sattel;
- Außenmaße; ca.....: 13,6 m x 10,5 m
- Anzahl der Vollgeschosse.....: 2 Vollgeschosse (zzgl. KG & DG)



Brutto-Grundfläche, Bereiche a+b (nach DIN 277 / 1973, `87)	: ca. 567 m ²
Brutto-Raum-Inhalt (BRI).....	: 1.103,33 m ³
Wohnfläche Erdgeschoss	: ca. 102 m ² Netto-Nutzfläche
Wohnfläche Obergeschoss	: ca. 99 m ² Netto-Nutzfläche
Baujahr / Alter.....	: 1977 : 2024 / ca. 47 Jahre alt
Konstruktionsart.....	: Massivbau auf Stahlbetonfundamentstreifen und -platten, Stahlbetondecken nach ge- nehmigter Haftungsstatik;
Keller-Außenwände	: Stampfbeton B 160, Abdichtung / Dichtungs- schlämme, auf halber Höhe angesetzte Be- ton-Licht- und Lüftungsschächte; Metall- /Riegelfenster aus der Bauzeit.
Außenwände.....	: massiv; gemauert mit 30er Porotonziegel
Außenfassade	: 4-lagiger Putz, nachträglich zusätzlich aufge- dämmt (Wärmedämmverbund), verputzt und weiß gestrichen;
Dachform und Art	: Stehender Fichtendachstuhl mit 30° - Sattel, Schalung, Pappe, Stein-Eindeckung; Unter- dämmung (nach 2005)
Außenfenster & -türen.....	: Weiß beschichtete Kunststofffenster als sog. Energiesparfenster mit Mehrfach- Wärmedämmglas; einfache, weiß beschichte- te Beschläge; stellenweise Fliegengitter, ge- dämmte Rollläden (-Kästen). (nach 2005).
Hauseingang	: fehlender Wärmeschutz kompensiert durch Windfang des Zugangs und Windfang des abgeschlossenen, separaten Treppenhauses.



Innenwände, tragend	: massiv; gemauert mit 24er Ziegel, verputzt und gestrichen bzw. beflies;
Trennwände.....	: 11,5er Ziegel, verputzt und gestrichen bzw. gefliest;
Decken.....	: Stahlbeton-Massivdecken; durchgängig.
Fußbodenaufbau.....	: schwimmender Zement-Estrich mit Trittschalldämmung;
Türen, innen	: Baujahrstypische furn. Holzausführungen mit Sichtglas; tlw. schwere Türen / Holzzargen;
Treppenhaus	: ummauertes, betoniertes, befenstertes Geschosstreppenhaus; einarmige gegenläufige Stahlbetontreppen mit Zwischenpodesten, durchgängiger, hoch polierter Steinbelag, Eisen-Ziergeländer mit PVC-Handläufen;
Fußböden.....	: Diverse Laminate sowie Vollholz-Parkett und Dielenböden; Steinzeug in den Naßbereichen;
Sanitäreinrichtungen	: pro Wohnung/Etage ein Vollbad mit Wanne, Dusche, Waschbecken; Vollausstattung mit klein-flächiger Keramik;
Heizung	: Neue Weishaupt-Öl-Brennwerttherme; Nennwert: ca. 25 kW. Wärmeabgabe per wandmontierter massiver Konvektoren / weiße Glieder-Eisenguss-Heizkörper; einzügiger Kamin.
Brennstoffspeicher	: „10.000 Liter“; ca. 8.000 Liter stählerner Heizöl-Speicher in sauber abgemauerter Auffangwanne.
Warmwasser.....	: zentrale Versorgung; Speicherkapazität: 155 l



Installationen	zentrale Lüftungsanlage mit Wärmetauscher;
Energieverbrauchskennwert	Energieausweisung / Berechnungen stehen nicht zur Verfügung. Eine überdurchschnittliche Gesamtenergieeffizienz ist auf Basis der beachtlichen Massivbauweise der 70er Jahre (mit 30 cm Hochloch-Ziegeln) zzgl. eines Wärmedämmverbundsystems und der komplett neuen Zentralheizungsanlage mit einem zentralen Kamin anzunehmen.
Baumängel / Bauschäden / Zustand:	fehlende Abdeckung der Keller-Außentreppe, 2 fehlende Dachpfannen am Kaminblech, beschädigtes, Frost gesprengtes Fliesenpodest an der Hauptterrasse Ost, altersbedingte Gebrauchspuren im Boden-, Wand-, Deckenbereich: Schönheitsreparaturstau. Wand-Leck / Abflussrohr des EG-Küchenspülbeckens; genereller, insgesamter Reparatur-, Putz- und Pflegestau innen und außen, erneuerungsbedürftige Gesamtanstriche innen und außen;
Gesamtausstattung.....:	„mittel“ (skal. Standards / NHK2010: 3,2/5)
Außenanlagen.....:	„einfach“ (siehe Grundstücksbeschreibung)
Belichtung und Besonnung	rundum
Gesamtnutzungsdauer	60 - 80 Jahre (Orientierungswert der NHKs); objektspezifisch: 100 Jahre +
Alter	rd. 50 Jahre („47 Jahre“)
Restnutzungsdauer	50 Jahre; in Anlehnung an die statistische Restnutzungsdauer: 37 Jahre (verbindlich)



3.6.1.2 Garagengebäude-Anbau



Doppelgarage mit Stellflächen in Grenzbebauung der Südostecke des Grundstücks

Baujahr / Alter.....: 1977; (1974 – 1977) / 47 Jahre;

Gebäudeart / Typ.....: Massiv-Anbau, nicht unterkellert; NHK-Basis-Typ 2.22

Grundgeschoss Gge., 2,6 m lichte Höhe:

Einzelraum, abgeschlossen; zzgl. Haus-Zugang, Dachspeicher – nicht erschlossen.

Nutzung.....: Doppelgarage, Lagerfläche; Haus-Außengang

Brutto-Grundfläche, Bereiche a+b
(nach DIN 277 / 1973, `87).....: ca. 45,06 m² (Grundmaße: 6,00 m Tiefe x
(6,00 m + 1,51 m) Länge

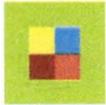
Brutto-Raum-Inhalt (BRI).....: ca. 175,69 m³ [143,29 m³ + (6 m x 6 m x 0,9
m)]



Netto-Nutzfläche Garage.....:	ca. 30,36 m ²
Stauraum / Garagen-Speicher.....:	ca. 30,36 m ³
Konstruktionsart.....:	Massivbau; Stahlbetonfundamentplatte, Ziegelmauerwerk verputzt und weiß gestrichen, Nadelholz-Dachstuhl mit Pfanneneindeckung Nordwand verkleidet / Faserzementplatten;
Anzahl der Vollgeschosse	2 (von 4 Stockwerken);
Türen	zwei elektrische Blech-Sektionaltore; Dachboden mit halbhoher hölzerner Außentüre / Kniestocktüre mit angelehnter Leiter.
Fenster	zwei vergitterte Holzrahmenfenster aus dem Baujahr (1977)
Boden	versiegelter Zementboden
Installationen	Strom
Baumängel / Bauschäden	nicht ersichtlich, nicht bekannt; (eine lockere Faserzementplatte)
Gesamtausstattung.....:	siehe sep. Ausführungen / Einwertung
Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre (Basis = Massivbauweise)
Restnutzungsdauer	= RND des Wohnhauses (37 Jahre)

3.6.1.3 Anmerkungen zur freistehenden Doppelgarage im Vorgartenbereich

Diese wurde 1979 als landwirtschaftliches Nebengebäude genehmigt. Es steht im Vorgarten-/Westbereich und damit im potenziellen Gebäude- und Freiflächenbereich eines potenziell selbständigen Einfamilienhaus-Grundstücks mit ca. 515 m² (von 1.352 m²). Zum Bewertungszeitpunkt dient diese Garage als Kaltlager. Unter der Annahme des Zerschlagungswertes sind für den Nebengebäude-Bestand weder ein negativer Freilegungs-/Abbruchkostenposten noch monetär positive der Bestandsnutzung darstellbar.



3.6.1.4 Zusammenfassung der bewertungsrelevanten Gebäudemaße

Wohnhaus

Bruttogrundfläche BGF: 567 m²

Wohnfläche, netto: 201 m²

Nebennutzfläche (Kellergeschoss).....: 90 m²

Nebennutzfläche (Dachgeschoss): 125 m²

Gesamtnutzfläche.....: 416 m²

Nebennutzflächen Außenwohnbereiche

.....: Wohnwert / Bestandteil der Außenanlagen

Garagen-Anbau

Bruttogrundfläche BGF: 45,06 m² (x 2 = 90,12 m²)

Nutzfläche, netto: 30 m² (zzgl. ca. 30 m³ ausbauf. Speicher)

Nebennutzflächen Fahrradgarage,

Baumhaus, Gartenhütte, Holzlege.....: Nutzwert / Bestandteil der baulichen und nichtbaulichen sonstigen und Außenanlagen

3.6.2 Beurteilung der baulichen und nichtbaulichen Anlagen

Es handelt sich um einen klassischen, starken Wohnhausbau der 70er Jahre mit massivst betonierter, trockener Voll-Unterkellerung (auf Schottergrund) und einem gleichfalls trockenen und aktuellen Anforderungen entsprechenden, gedämmten, voll erschlossenem Dach / Dachgeschoss. Durch jeweils zwei vollwertige, ebenso erneuerte Fenster auf den Giebelseiten ist dieser Dachboden von Süden und von Norden her gut natürlich beleuchtet, so dass ein Endausbau eine verbleibende Frage des Geschmacks der Boden-, Decken- und Wandverkleidungen und Armaturen ist. Bei weiterhin regelmäßiger Unterhaltung des Gebäudes erscheint die Restnutzungsdauer dieses nahezu 50 Jahre alten Baus unbeschränkt und nahezu „unendlich“ möglich. Die Außenanlagen sind dürftig. Sie liegen mit einem beachtlich Nussbaum-Altbestand brach. Hier herrscht ein „Investitionsstau“, dessen Umfang ebenfalls Ansichts- oder Geschmacksache ist.



4. Wertermittlung

4.1 Methodisches Vorgehen

Es ist, für das mit einem Zweifamilienhaus und Nebengebäude bebaute Flurstück Nr. 71, Gemarkung Eching (Landshut), der aktuelle Verkehrswert zu ermitteln. Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert („Marktwert“) zu ermitteln. Das heißt einen Wert, der bei einem regulären („freien“) Verkauf am wahrscheinlichsten realisiert wird („Marktwert“ = „Verkehrswert“).

4.2 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen

Entsprechend § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung 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.“

Zur Verkehrswertermittlung stehen entsprechend der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) mehrere Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Demzufolge ist das für die Bewertungsaufgabe geeignete Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 können zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichwertverfahren
- die Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren zur Verprüfung herangezogen werden.



4.2.1 Anwendungsschwerpunkte Bewertungsverfahren nach ImmoWertV

⇒ Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021)

Für manche Grundstücksarten, wie z.B. Eigentumswohnungen und Reihenhausgrundstücke existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Immobilien gezahlten oder verlangten Kaufpreise aus dem Marktgeschehen (Presse, Makler) bekannt. Da sich die Preisbildung für derartige Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden. Im Übrigen wird auch der Bodenwert nach Möglichkeit im Vergleichswertverfahren ermittelt (§ 40 [1]).

⇒ Ertragswertverfahren (§ 27 ImmoWertV 2021)

Sofern für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht, wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge / Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Die Anwendung dieses Verfahrens kommt überwiegend bei Mietwohnhäusern, gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken, Hotels usw. zum Tragen.

⇒ Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV 2021)

Dieses Verfahren zur Anwendung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern in der Regel zur Eigennutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser) gebaut oder gekauft werden. Dominierend ist dabei der Wunsch nach Wohneigentum. Der Erwerber gibt sich also im Allgemeinen auch mit einer vergleichsweise niedrigen Rendite zufrieden, da durch den Kauf nicht nur ökonomische Ziele befriedigt werden sondern Lebensqualität.



4.2.2 Wahl des Bewertungsverfahrens

Familienheime werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr überwiegend nach Eigenbedarfskriterien beurteilt, weil sie primär für Zwecke der Eigennutzung gebaut oder gekauft werden. Dabei ist der Wunsch nach ausschließlichem, exklusivem Wohneigentum dominierend. Die Basis bilden die Kriterien an die Lage und Substanz.

Für derartige Grundstücke erfolgt die Bewertung daher in erster Instanz nach dem Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV `21).

Da Zweifamilienhäuser nur in seltenen Fällen aus dem Gesichtspunkt der Erzielung historischer Gestehungskosten angeboten und verkauft werden, sind standardisiert gestaltete Familienwohnhäuser als typische Investitions-/Renditeobjekte wertbar; auch und insbesondere mit der ideellen Vorstellung des ersatzweisen Renditegedankens „keinen Mietzins zahlen zu müssen“.

(Lediglich in außerordentlichen Lagen lassen sich subjektiv eingefärbte Kaufpreisvorstellungen jenseits wirtschaftlicher Betrachtungsweisen auch für konventionelle Wohngebäude verwirklichen.)

Da gebrauchte Familienhäuser aufgrund von Scheidungen, Tod und Wirtschaftsmigration dem Mietmarkt vermehrt zur Verfügung gestellt werden, wird zur Verprüfung / Verkehrswertermittlung das Ertragswertverfahren (gem. § 27 ImmoWertV `21) ebenso herangezogen. Die Ableitung / Verprüfung des Verkehrswertes erfolgt letztendlich in Wägung des aus dem im Ertragswertverfahren zu ermittelnden Wertes, weil es sich bei dessen Eingangsdaten um aktuelle und für jedermann nachvollziehbare Parameter handelt.



4.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird zur Unterlegung des Ertragswertes herangezogen aufgrund dessen, dass der Nutzwert einer Sache von seiner Qualität abhängt.

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen) und dem Wert der sonstigen Anlagen. Der durch Addition von Bodenwert, Wert der Gebäude und der Außenanlagen errechnete „vorläufige Sachwert“ des Grundstückes ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. In der Regel ist eine Korrektur (Markt-anpassung) am vorläufigen Sachwert (per Sachwert-Faktorisierung) vorzunehmen.

4.3.1 Vergleichsverfahren Grund & Boden

Der Bodenwert soll nach Möglichkeit im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden (§§ 15 und 16 ImmoWertV 2021). Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit der einzelnen Grundstücke von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt.

Für die Wertbestimmung ist jedoch die Vergleichbarkeit der Vergleichsfälle hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (§16 ImmoWertV 2021) erforderlich. Zur Wertbestimmung dienen i.d.R. die Kenngrößen Grundflächen- und Geschossflächenzahl aus dem Städtebau- und Wertermittlungsrecht.

Ist diese nicht gegeben, kann hilfsweise deduktiv auf Bodenrichtwerte und / oder Anhaltswerte zurückgegriffen werden.

In Ermangelung zeitnaher Vergleichspreise wird auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landshut ermittelten Bodenrichtwert „MD“ – Mischgebiet Dorf Hofham – der Gemeinde Eching zurückgegriffen.



4.3.1.1 Anmerkungen zur Vergleichsgröße Nutzungsmaß

Der örtliche Gutachterausschuss GAA LA verweist bezüglich der wertbeeinflussenden Merkmale darauf, dass die Grundstücksmerkmale für baureifes Land hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO (Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen), der Bauweise nach § 22 BauNVO, der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO und der Grundstücksgröße (bis zu 1.000 m² Flächengröße) nicht wertbeeinflussend sind und dementsprechend keine Zu- oder Abschläge vorzunehmen sind.

4.3.1.2 Verbleibende abweichende Merkmale

1. der beitragsrechtliche Zustand;
2. die Grundstücksgröße(n),
3. die Grundstücksform
4. die Bauweise / Gebäudestellung zur Nachbarbebauung, Innenlage,
5. die Lage, Außenlage;

Das privatwohnwirtschaftliche Objekt der Bewertung weist in Bezug auf das fiktive Richtwertgrundstück im östlichen Haupt-/Gebäudebestandsbereich folgende Merkmale auf mit rechnerischen

837 m² Flächenanteil:

1. beitragsrechtlicher Zustand

Der Gutachterausschuss weist zum BRW-Stichtag 01.01.2024 für *erschließungsbeitragsfreies* Bauland im Richtwertgebiet des Mischgebiet Dorf (MD) einen Bodenrichtwert von 480 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) aus.

Neben den inklusiven Erschließungskosten und der Größenschwelle (von 1.000 m²) sind keine weiterführenden Kriterien und Qualifizierungen dieses Richtwertes vorgegeben.

2. Grundstücksgröße

Dementsprechend werden der Bewertung zwei Parzellen zugrunde gelegt:



- a) der Bestandsbereich des ZFH mit $1.352 \text{ m}^2 - 515 \text{ m}^2 = 837 \text{ m}^2$ Flächenanteil, bzw.
- b) der theoretisch eigenständige westliche Grundstücksbereich als fiktiv unbebauter mit 35 m Straßenfront und einer fiktiven separaten Flurstücksgröße von 515 m²

3. Grundstücksform

Der eigentliche Gebäude- und Freiflächenbereich des Zweifamilienhaus-Bestandes mit einer anteiligen Gesamtfläche von 837 m² fällt im Bereich seiner Nordspitze (mit einem Flächenanteil von ca. 200 m²) merklich ab (vom stabilen Schotter- in den labileren Außen-Sedimentbereich), so dass dieser abgesetzte, nicht mehr direkt befahrbare, nicht mehr am voll ausgebauten Straßengrundbereich des Wasenweges liegende Anteil als „vertretbar“ mit einer Grund & Boden bedingten Wertminderung von minus 20 % bzw. minus 4,78 % auf den diesbezüglichen Gesamtbereich (von 837 m²) bedacht werden kann.

4. Bauweise / Gebäudestellung zur Nachbarbebauung

Die offene Bauweise ist in Randlage mit Schlafzimmern und Wohnzimmern mitsamt Loggia und Terrasse in Richtung freier Osten und Morgensonne ausgerichtet. Die umgehende Südterrasse bzw. Balkon/Loggia (im OG) der Küchen ist nach Süden ausgerichtet, so dass die Erschließungs- Bestückungsbereiche der Wetter-/Westseite verbleiben. Die gerade Ausrichtung wird sachverständig wenigstens geringfügig wertbeeinflussend mit 5 % Zuschlag angenommen. Die Garagenlage mitsamt direkter Einfahrt vom Wasenweg komplementiert den Bonus der Gebäudesituierung.

5. Lage

Immissionsbelastete Wohngrundstücke, z.B. entlang Hauptverkehrsstrassen, sind auf empirischer Basis regelmäßig mit einem Lage-Abschlag von $\frac{1}{4}$ bis $\frac{1}{3}$ zu taxieren. Ungleich einem Großteil der Anwesen Hofham ist die vorliegende Grundstückslage eine ruhige; Die emissionsträchtige Nähe nachbarlicher Stallungen und offener Güllebecken wird wetterabhängig als $\frac{1}{3}$ (der Lastenzeit Ostwind) der Straßenbaulast mit minus 9,72 % Wert-Einbuse angenommen. Die Endlage an einer reinen Anliegerstraße und Sackgasse wird als geringfügig positiv mit skalierten 5 % Zuschlag berücksichtigt.



Der brache Bereich der Bewertung weist in Bezug auf das fiktive Richtwertgrundstück mit seinem westseitigen Freiflächenbereich folgende Merkmale auf mit rechnerisch

515 m² Flächenanteil:

1. beitragsrechtlicher Zustand

Erschließungsbeitragsfreies Bauland im Richtwertgebiet des Mischgebiet Dorf (MD) einen Bodenrichtwert von 480 €/m² (erschließungsbeitragsfrei); < Größenschwelle (von 1.000 m²)

2. Grundstücksgröße

Vor dem Hintergrund der Teilungsfreiheit und der 1.000 m² Größenschwelle ist der theoretisch eigenständige westliche Grundstücksbereich mit einer potenziellen separaten Flurstücksgröße von 515 m² als fiktiv freiliegende ohne weitere Zu-/Abschläge als gängige Wohnbauflächengröße darstellbar.

3. Grundstücksformen

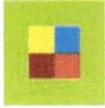
Der Bereich ist eben. Die Kurvenbeuge gibt dem Bereich 35 laufende Meter ausgebaute Straßen- und Erschließungsfront zum Ausgleich, so dass weder ein Zu- noch ein Abschlag ersichtlich sind bzw. in Ansatz zu bringen wären.

4. Bauweise

Größe und Form bedingen eine nach Südosten auszurichtende Bauweise mit dem Hinterteil zur West-, Wetter- und Erschließungsseite; Zu- bzw. Abschläge nicht ersichtlich.

5. Lage

Die Lage im westlichen Bereich des Objekts kann als eine ortstypische ohne weitere Zu- bzw. Abschläge angenommen werden. Sie ist von den Güllebecken durch den Opferbau des Haupthauses abgeschirmt und liegt weiter westlich von den örtlichen Hauptstallungen.



4.3.1.3 Grund & Boden Stagflation / „Bodenkonjunktur“

Der Bodenrichtwert ist aktuell. Eine konjunkturelle Anpassung entfällt deshalb.

4.3.1.4 Korrekturfaktoren

Die genannten bzw. zu benennenden, vom fiktiven Bodenrichtwert abweichenden Einflussfaktoren werden in der Bodenwertfindung durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Sonstige wertbeeinflussende individuelle Parameter finden, aus Gründen der Taxationsökonomie, in Anlehnung an die Skalierungen von *Gablenz*⁴ Eingang in die Bodenwertermittlung

⁴ Mögliche Ansätze auf empirischer Basis in Anlehnung an die Skala Gablenz:
Gering (Ab-/Zuschlag $\leq 5\%$), Vertretbar ($\leq 20\%$), Erheblich ($\leq 40\%$), Extrem ($\leq 90\%$).



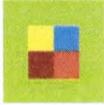
4.3.2 Bodenwertermittlung

4.3.2.1 837 m² Flächenanteil von 1.352 m² Gesamtfläche

Ableitung des Bodenwerts aus dem Bodenrichtwert

Ermittlung des Bodenwerts im indirekten Vergleich				
Bodenrichtwert je m ² zum	01.01.2024	480,00 €	bei GFZ -	
Vergleichswert je m ²	Faktor 1	480,00 €	bei GFZ -	
Korrektur-Faktoren		Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert- anpassung	Bemerkung
Wertänderungen durch konjunkturelle Einflüsse bis zum Wertermittlungstichtag		0,00%	0,00 €	
Abweichende Lageeigenschaften innerhalb des Richtwertgebietes		-4,72%	-22,66 €	Ldw. v. Randlage
Dimension des zu bew. Grundstücks		0,00%	0,00 €	
Form des zu bew. Grundstücks		-4,78%	-22,94 €	Gefälle / Nordspitze
Erschließungszustand (Zuwegung, Kanalisation)		-5,00%	-24,00 €	f. Straßenendausbau
Belichtungsverhältnisse		5,00%	24,00 €	
Nachbarliche Verhältnisse (z.B. Durchgangsstraße, Nutzungsart)		5,00%	24,00 €	verkehrsfreie Endlage
Summe Ab-/Zuschläge		-4,50%	-21,60 €	
Bodenwert je m²			458,40 €	

Für den hauptsächlichen Gebäude- und Freiflächenbereich errechnet sich deduktiv und vorläufig ein objektspezifischer Bodenwertanteil von 458,40 €/m²;



4.3.2.2 515 m² Flächenanteil von 1.352 m² Gesamtfläche

Ableitung des Bodenwerts aus dem Bodenrichtwert

Ermittlung des Bodenwerts im indirekten Vergleich				
Bodenrichtwert je m ² zum	01.01.2024	480,00 €	bei GFZ -	
Vergleichswert je m ²	Faktor 1	480,00 €	bei GFZ -	
Korrektur-Faktoren		Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert- anpassung	Bemerkung
Wertänderungen durch konjunkturelle Einflüsse bis zum Wertermittlungstichtag		0,00%	0,00 €	
Abweichende Lageeigenschaften innerhalb des Richtwertgebietes		0,00%	0,00 €	
Dimension des zu bew. Grundstücks		0,00%	0,00 €	
Form des zu bew. Grundstücks		0,00%	0,00 €	
Erschließungszustand (Zuwegung, Kanalisation)		0,00%	0,00 €	
Belichtungsverhältnisse		0,00%	0,00 €	
Nachbarliche Verhältnisse (z.B. Durchgangsstraße, Nutzungsart)		0,00%	0,00 €	
Summe Ab-/Zuschläge		0,00%	0,00 €	
Bodenwert je m²			480,00 €	

Für den brach liegenden Frontbereich errechnet sich deduktiv und vorläufig ein objekt-spezifischer Bodenwertanteil von 480,00 €/m²;



4.3.3 Bodenwertanteile des Anwesens

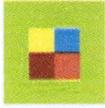
Bodenwert - Volleigentum, unbelastet;

Flst-Nr. 71

östl. Bereich	mit	837 m²	zu	458,40 €/m²	=	383.681 €
westl. Bereich	mit	515 m²	zu	480,00 €/m²	=	247.200 €

Fläche insgesamt:	1.352 m ²	Bodenwert =	630.881 €
		Bodenwert gerundet =	630.000 €

Zum Wertermittlungstichtag errechnet sich für das vollumfänglich erschlossene, offen bebaute Anwesen Wasenweg 2, Flurstück Nr. 71, in 84174 Eching-Hofham, ein vorläufiger Bodenwertanteil von gerundet 630.000 Euro.



4.4 Substanzwertverfahren

4.4.1 Anmerkungen Normalherstellungskosten Substanz

Bei der Bauwertermittlung werden keine Reproduktionskosten sondern Kosten vergleichbarer, wirtschaftlicher Ersatzbauten zugrunde gelegt.

Die Wertansätze werden dem Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes mit der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 entnommen.

Zur Anwendung der „Normalherstellungskosten 2010“ sind lokale Sachwertfaktoren (SWF) unabdingbar. Im Rahmen des notwendigen Kongruentseins mit den sonstigen Parametern wie BRW/Nutzungsmaße etc. sind diese vom örtlichen Gutachterausschuss zu ermitteln. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss stellt alternativ ein Regressionsmodell zur Markt-Anpassung rechnerischer Werte zur Verfügung.

Relativ zur gegebenen Ausprägung des Wohnhauses erfolgt ein Abvergleich ebenso durch das Parallelverfahren der Ertragswertermittlung. Das Haus befindet sich in Eigenutzung eines Miteigentümers. Etwaige Miet- und/oder Pachtverträge sind nicht bekannt und auch nicht behauptet. Das Objekt wäre sofort vermietbar. Marktüblich erzielbare Erträge sind für das Ertragswertobjekt/Ertragswertverfahren zu quantifizieren.

4.4.1.3 Methode Normalherstellungskosten

Bei den durchzuführenden Sachberechnungen ist es erforderlich, die Gebäudebereiche nach ihren bei der Besichtigung vorgefundenen Ausstattungsmerkmalen Ausstattungsstandards zuzuordnen.

Der Ausstattungsstandard, nach den Kriterien der NHK 2010, reicht entsprechend der einzelnen Gebäudebereiche von einfachen bis mittleren Standardstufen mit Schwankungen innerhalb der einzelnen Kostengruppen.



Auf Basis der Baujahre und der tatsächlichen Ausprägung der Gebäude(-bereiche) sind der Bewertung die anteiligen Spannenwerte der NHKs zugrunde zu legen.

Die Normalherstellungskosten entsprechen dem vergleichbaren Bundesdurchschnitt für das Basisjahr 2010. In einem weiteren Schritt wird der Wert durch Indexierung den veränderten Kostenverhältnissen seit dem Basisjahr angepasst. Dies erfolgt durch die Umrechnung des Ausgangswertes auf den Wertermittlungsstichtag mit Hilfe des zuletzt veröffentlichten Baupreisindex (hier wahlweise Gesamtindex) des Statistischen Bundesamtes (Basis: 2010).

Die Baunebenkosten sind enthalten und gem. NHK-Vorgabe nicht mehr gesondert in Ansatz zu bringen.

Die Kosten der Außenanlagen finden auf korrespondierender Empirie, mit einem prozentualen Ansatz des alterswertgeminderten Zeitwertes der beiden Gebäude, Eingang in die Schätzung. Maßstab ist der vergleichbare Mietwert von Wohnungsfläche zu Haus-Wohnungsfläche; i.e. der Miet-/Wohnwert zweier 100 m² Etagen-Wohnungen relativ zum Miet-/Wohnwert eines Wohnhauses mit ca. 200 m² Netto-Wohnfläche zzgl. Neben-, Außenwohn- und sonstige Nutzflächen wie Grünflächen; insgesamte exklusive „Gebäude- und Freiflächen“ ./.. Wohnungsfläche.

Die Erschließungskosten sind im Bodenwertanteil („erschließungsbeitragsfrei“) bereits berücksichtigt.

Die zu berücksichtigende Alterswertminderung ist eine aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer- und Restnutzungsdauer resultierende Altersabschreibung. Siehe Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer RND / modifizierte RND / Alterswertminderung AWM.

4.4.1.4 Standard / Ausstattung

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bau-



ausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z.B. Schallschutz von Bedeutung. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben.

Auf Basis der Schematisierung der Baubeschreibung ist ein leicht überdurchschnittlicher (> 3) Ausstattungsstandard der Stufe 3 (3,2) von 5 zuordenbar.

4.4.1.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer / Modernisierungsgrad

Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 2 dargestellte Modell der ImmoWertA zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können.

Gemäß Sachwertrichtlinie sind die anzusetzenden Gesamt- und Restnutzungsperioden der Bestandsbauten entsprechend der Situation auf dem Grundstücksmarkt sachverständig zu bestimmen. Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Unter Zugrundelegung der bekannten Gründungszeit 1977 und einer mittleren Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (gem. Standardstufe der NHKs) wäre eine rechnerische Restnutzungsdauer von 23 Jahren anzunehmen.

(Erfahrungswerte: Verbrauchte Gebäude bleiben am Ende ihrer Nutzungszeit regelmäßig jahrelang unter einer minderen Nutzung liegen.)

Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer entsprechend der technischen Lebensdauer zum Herstellungszeitpunkt mit ca. 100 Jahren, der Verbrauch mit rd. 50 und die Restnutzungsdauer relativ zum vorherrschenden Nutzer mit rd. 40 Jahren angenommen. Dies entspricht der Annahme unendlicher Lebensdauer mit Kernsanierungen alle 40 – 60 Jahre. In verbindlicher Anwendung der ImmoWertA ergibt sich aufgrund des Modernisierungsgrades eine Restnutzungsdauer von 37 Jahren von 70 Jahre GND.



Ermittlung RND und AWM	GND gem. Standardstufe	70	Baujahr	1977
	GND freie Wahl des SV	47		
	Alter	23		
	rechnerische RND			
Modernisierungselemente	Punkte			
Wärmedämmung Außenwände	4	4		
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	2		
Fenster und Außentüren	2	2		
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2			
Bäder	2			
Heizungsanlage	2	2		
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2			
Wesentl. Verbesserungen d. Grundrissgestaltung	2			
			10	
Bei Kernsanierung Streckung der RND bis 90 % der GND				
modifizierte RND (Jahre)			37	

4.4.2 Werte der baulichen Anlagen

- (1) Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.
- (2) Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen.
- (3) Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11/2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).



4.4.2.6 Kostenkennwerte Zweifamilienhaus

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss nicht ausgebaut				
Standard		1	2	3	4	5
1-Familienhaus freist.		1.12	570	635	730	880

Gebäudetyp 1.12; Einfamilienhaus, frei stehend, 4 Ebenen: Keller-, Erd-, nicht aus-
 gebautes Dach-Geschoss (= 2 Vollgeschosse bzw. 4 Ebenen)

Aufschlüsselung der Gewerke

	1	2	3	4	5		
	570	635	730	880	1100		730
Aussenwände			1			23%	0,69 168 €
Dach			0,5	0,5		15%	0,53 121 €
Fenster u. Außentüren		0,33	0,33	0,34		11%	0,33 82 €
Innenwände u. -türen		0,33	0,33	0,34		11%	0,33 82 €
Deckenkonstr. u. Treppen			1			11%	0,33 80 €
Fußböden		0,6	0,4			5%	0,12 34 €
Sanitäreinrichtungen				1		9%	0,36 79 €
Heizung			1			9%	0,27 66 €
sonst. techn. Ausstattung				1		6%	0,24 53 €
							765 €
							3,2 3,2

Kostenkennwert 2010
ermittelte Standardstufe

(unter der Annahme der tüchtigen Ausstattung)

Aufschlüsselung der Kostenkennwerte

HT	112				
Ebenen	4				
Standard	€/ m ²	KG	DG	EG OG	€/m ²
1,0	570	420	0	1.860	554
1,5	603	445	0	1.965	586
2,0	635	470	0	2.070	617
2,5	683	510	0	2.220	664
3,0	730	550	0	2.370	710
3,5	805	603	0	2.618	783
4,0	880	655	0	2.865	856
4,5	990	743	0	3.218	963
5,0	1100	830	0	3.570	1069

Ansatz im gegebenen Bestand: 710 €/m² BGF bis 783 €/m² BGF; interpoliert 765 €/m².



4.4.2.7 Kostenkennwerte Nebengebäude

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Standard	Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Doppel- Reihenhäuser	2.22	550	610	700	845	1055

Gebäudetypen-Muster als teilerschlossenes Anbau-Nebengebäude (2.22 / Standard 1,82/5)

Aufschlüsselung der Kostenkennwerte relativ zum Ausbau – Standard (1 / HT 2.22 mit 45 m² Grundfläche):

		1	2	3	4	5		
		550	610	700	845	1055		
1	Aussenwände			1			23%	0,69
2	Dach			1			15%	0,45
3	Fenster u. Außentüren	0,5	0,5				11%	0,17
4	Innenwände u. - türen	1					11%	0,11
5	Deckenkonstr. u. Treppen	1					11%	0,11
6	Fußböden	1					5%	0,05
7	Sanitäreinrichtungen	1					9%	0,09
8	Heizung	1					9%	0,09
9	sonst. techn. Ausstattung	1					6%	0,06

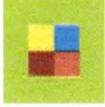
Kostenkennwert 2010
 ermittelte Standardstufe

1,8

Die Gewerke Nrn. 4, 7, 8 und sind mit 35 % Anteil aus dem Ansatz entfernt.

→ Kostenkennwert 2010: 610 €/m² BGF x 0,71 = 427 €/m² BGF;

(nach Abzug der fehlenden Gewerke).



4.4.3 Substanzwerte per Normalherstellungskosten

4.4.3.8 Vorläufiger Sachwert der baulichen + nichtbaulichen Anlagen des Wohnhauses

Grunddaten Wohnhaus Wasenweg 2

Brutto-Grundfläche (BGF) rd.	567 m ²
Baujahr des Gebäudes:	1977

Gebäudetyp (nach dem Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten 2010)

Einfamilienhaus	Typ 1.12
Ausstattungsstandard:	Ø 3,2
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. Baunebenkosten):	765 €/m ²
Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage der Korrekturfaktoren für	Korrekturfaktor
- die Ortsgröße	1,00
- das Bundesland	1,00
- die Grundrißart	1,00
- die Größe	1,00

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010: 765 €/m² BGF

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (Basisjahr 2010 = 90,6):	Juli 24 90,6	161,30
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag		1.362 €/m ² BGF
Baunebenkosten = 17% (=inkl. NHK 2010)	0%	0 €/m ² BGF
Herstellungskosten inklusive Baunebenkosten:		1.362 €/m ² BGF
Neuwert des Gebäudes am Wertermittlungstichtag inklusive Baunebenkosten:		772.000 €
+ Neuwert Nebengebäude Gartenhäuser (pauschal):		

Neuwert am Wertermittlungstichtag, insgesamt: 772.000 €

Wertminderung wegen Alters (linear)

Mittlere Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Geschätzte Restnutzungsdauer	37 Jahre	
Alterswertminderung vom Herstellungswert:	-47%	-363.943 €
Zeitwert der baulichen Anlagen:		408.057 €
Zeitwert der Außenanlagen (pauschal):	2,5% Anteil	10.201 €
Zeitwert der sonstigen Anlagen ():		0 €
Besondere Einrichtungen (Pauschalansatz, Zeitwert)		0 €
Vorläufiger Wert der baulichen und nichtbaulichen Anlagen:		418.259 €



4.4.3.9 Vorläufiger Sachwert der baulichen + nichtbaulichen Anlagen des Garagenanbaus

Grunddaten Doppelgarage Wasenweg 2

Brutto-Grundfläche (BGF) rd.	45 m ²
Baujahr des Gebäudes:	1977

Gebäudetyp (nach dem Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten 2010)

Einfamilienhaus	Typ 2.22
Ausstattungsstandard:	Ø 1,8
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. Baunebenkosten):	427 €/m ²
Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage der Korrekturfaktoren für	Korrekturfaktor
- die Ortsgröße	1,00
- das Bundesland	1,00
- die Grundrißart	1,00
- die Größe	1,00

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010: 427 €/m² BGF

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (Basisjahr 2010 = 90,6):	Juli 24 90,6	161,30
---	-----------------	--------

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag 760 €/m² BGF

Baunebenkosten = 17% (=inkl. NHK 2010) 0% 0 €/m² BGF

Herstellungskosten inklusive Baunebenkosten: 760 €/m² BGF

**Neuwert des Gebäudes am Wertermittlungstichtag
inklusive Baunebenkosten:** 34.000 €

+ **Neuwert Nebengebäude Gartenhäuser (pauschal):**

Neuwert am Wertermittlungstichtag, insgesamt: 34.000 €

Wertminderung wegen Alters (linear)

Mittlere Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Geschätzte Restnutzungsdauer	37 Jahre
Alterswertminderung vom Herstellungswert:	-47%

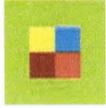
Zeitwert der baulichen Anlagen: 17.971 €

Zeitwert der Außenanlagen (pauschal): 5,0% Anteil 899 €

Zeitwert der sonstigen Anlagen (): 0 €

Besondere Einrichtungen (Pauschalansatz, Zeitwert) 0 €

Vorläufiger Wert der baulichen und nichtbaulichen Anlagen: 18.870 €



4.4.4 Ergebnisse der Substanz-/Sachwertermittlung

Die Sachwertermittlung führt für den Wohnhausbereich Wasenweg 2 in Hofham

– Teilfläche von 837m² / 1.352 m² Flurstück Nr. 71 – zu folgendem Ergebnis:

Sachwert (Zusammenstellung)

Bodenwert, 837 m ²	383.681 €
Bauwert Wohnhaus:	418.259 €
Bauwert Garagen-Anbau	18.870 €
<hr/>	
Sachwert des unbelasteten Grundstücks:	801.939 €
Sachwert d. unbel. Grundstücks, gerundet:	800.000 €
<hr/> <hr/>	

Vorläufiger Sachwert in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (102 m² & 99 m²):

$$801.939 \text{ €} / 201 \text{ m}^2 = 3.989,75 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche Wasenweg 2}$$

4.4.5 Marktwert / Substanzfaktorierung

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 21 ImmoWertV 2021).

Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt keine Sachwertfaktoren.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt gemäß § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB Vergleichsfaktoren in Form von Gebädefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.



4.4.5.1 Vergleichsfaktoren

Die Vergleichsfaktoren beruhen auf einer multiplen linearen Regressionsgleichung. Bei den anzuwendenden Gebädefaktoren handelt es sich um angepasste Vergleichsfaktoren mit folgenden Merkmalen (Anzahl Kauffälle: 372):

	Median	Minimum	1. Quartil	3. Quartil	Maximum
<i>Baujahr</i>	1992	1920 ¹⁹	1974	2004	2018
Bodenrichtwert [€/m ²] Stichtag: 01.01.2022	380	130	300	500	800
<i>Bereinigter Kaufpreis [€]</i>	557.000	141.000	450.000	674.875	1.311.500
Gebäudealter [Jahre]	30	4	17	44	65
Gebädefaktor [€/m ²]	3.905	1.048	3.205	4.684	6.756
Grundstücksgröße [m ²]	616	143	425	766	1.200
<i>Restnutzungsdauer [Jahre]</i>	50	15	36	63	76
Standardstufe	2,7	1,5	2,3	3,3	4,3
Wohnfläche [m ²]	144	73	122	170	295

Der Median ist mit 3.905 €/m² nahezu identisch mit dem vorläufigen Sachwert von rd. 3.990 €/m² Wasenweg 2.

4.4.5.2 Gebädefaktor auf das Objekt Wasenweg 2 bezogen

Objektbezogen errechnet sich folgender Gebädefaktor:

3432 - 14,964 x 201 (Wohnfläche) + 1,786 x 837 (Grundstücksgröße)

- 29,86 x 47 (Gebäudealter) + 311 x 3,2 (Standardstufe)

+ 3,411 x 380 (Bodenrichtwert, Stichtag: 01.01.2022)

+ 278,5 €/m² (Vollunterkellerung)

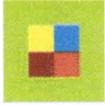
= 3.085,58; (Stichtag der Gleichung: 01.04.2023):

→ GF objektbezogen = 3.085,58 €/m² Wohnfläche

GF indexiert auf den aktuellen Stichtag (per Baupreisindex):

163,3 / 160,2 = 1,02

3.085,58 €/m² Wohnfläche x 1,02 = 3.145,29 €/m² Wohnfläche Wasenweg 2;



4.4.5.3 Vertrauensintervall – objektbezogener Gebädefaktor:

(Stichtag der Gleichungen: 01.04.2023)

Oberer mittlerer Grenz-/Spannenwert

3571,9 - 14,8455 x Wohnfläche + 1,79551 x Grundstücksgröße

- 29,014 x Gebäudealter + 328,12 x Standardstufe

+ 3,4371 x Bodenrichtwert (Stichtag: 01.01.2022)

+ 250,48 €/m² (weil voll unterkellert):

GF ^{obere Grenze} = 3.333,70 €/m²; indexiert = 3.398,21 €/m².

Unterer mittlerer Grenz-/Spannenwert:

3291,2 - 15,0829 x Wohnfläche + 1,77608 x Grundstücksgröße

- 30,715 x Gebäudealter + 292,99 x Standardstufe

+ 3,3849 x Bodenrichtwert (Stichtag: 01.01.2022)

+ 306,59 €/m² (weil voll unterkellert):

GF ^{untere Grenze} = 2.832,93 €/m²; indexiert = 2.887,75 €/m².

Fazit: Gemäß verfügbarer Vergleichsfaktoren errechnet sich objektspezifisch ein mittlerer Spannenwert des Sach-/Substanzwertes von rd. 2.888 bis 3.398 €/m² Wohnfläche und ein Mittelwert von rd. 3.145 €/m² objektspezifischer Wohnfläche (versus rd. 3.980 €/m² Wohnfläche der dargestellten Sachwertermittlung):

→ 201 m² Wohnfläche Wasenweg 2 x 3.145 €/m² Wfl. = 632.145 Euro / Wasenweg 2;

Unter Berücksichtigung der Lokal-Faktoren ist ein korrigierter Sachwert von rd. 630.000 Euro anzunehmen (für den Gebäude-/Freiflächenbereich Ost mit 837 m² von 1.352 m² Flurstücksfläche).



4.5 Ertragswertverfahren

4.5.1 Vorbemerkung

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist aus dem marktüblich erzielbaren Reinertrag des Grundstücks abzuleiten, der sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (vgl. § 31 (1) ImmoWertV 2021) ergibt. Der Reinertrag ist um den mit dem Liegenschaftszinssatz verzinsten Bodenwert zu vermindern.

Das Ergebnis ist mit dem Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor), der sich aus dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes ergibt, zu multiplizieren.

Der sich so ergebende Ertragswert ist gegebenenfalls noch um nicht im Verfahren berücksichtigte, den Wert beeinflussende Umstände zu erhöhen oder zu vermindern.

4.5.2 Ertragswertfaktoren

4.5.2.1 Jahresrohertrag Wohnen

Angebotspreise Häuser zur Miete

Zum Bewertungszeitpunkt sind im Gemeindegebiet Eching keine Haus-Mietangebote ersichtlich. Die aktuelle Betrachtung von 24 Angeboten im weiteren Umfeld ergibt einen durchschnittlichen (Median, Mittel, Geomittel) Hausmiet-Angebotspreis von rd. 11,80 €/m² Einfamilienhaus-Wohnfläche. Lage- und ausstattungsbedingt ist das Objekt dem mittleren Spektrum zuzuordnen.

Im Abvergleich mit dem Mietspiegel der Stadt Landshut kann der gemittelte Angebotspreis als Wert in die Ertragswertermittlung übernommen werden.



4.5.2.2 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Mietausfallwagnis- und Betriebskosten zusammen (§ 32 ImmoWertV 2021). Vor dem Hintergrund der Vertragsfreiheit in der Verpachtung eines gesamten Anwesens mit der Umlage-Fähigkeit sämtlicher Bewirtschaftungskosten inklusive einer Mietausfall-Versicherung (neben den Betriebskosten) auf den Pächter als Besitzer, sind für das Eigentum/Eigentümer keine nennenswerten oder nur symbolische Bewirtschaftungskosten einer Platzhalterfunktion der Bewertung zurechenbar.

4.5.2.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Dieser Zinssatz richtet sich zunächst nach der Grundstücksart (Wohn-, Gewerbeimmobilie usw.), den sich mit der Zeit wandelnden immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aber auch nach der Lage und Beschaffenheit der Liegenschaft. Entsprechend § 21 (2) ImmoWertV 2021 ist der Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge des Objektes zu ermitteln. Deshalb wirken sich insbesondere die Lagequalität, der nachhaltig erzielbare Ertrag des Objektes sowie das unternehmerische Risiko auf die Höhe des Zinssatzes aus. Auch hier gilt der allgemeine Grundsatz, dass sich das Risiko einer Kapitalanlage im Kapitalisierungszinssatz widerspiegelt.

Gemäß BGH, Urteil vom 15.10.2003 – XII ZB 152/01, ist bei der Bemessung des Rechnungszinses für die Bewertung künftiger Leistungen nicht von einer punktuellen und auf die aktuellen Verhältnisse bezogenen Betrachtung auszugehen; als sachgerecht ist angenommen, den Zeitwert künftiger Leistungen mittels eines Zinssatzes zu bestimmen, der aus langfristiger Beobachtung der maßgebenden volkswirtschaftlichen Orientierungsgrößen gewonnen ist.



Unverwechselbar mit sonstigen Geldmarkt-Zinssätzen liegen die Erfahrungssätze für tatsächliche Liegenschaftszinssätze bei Ein- bzw. Zweifamilienhäusern langfristig zwischen 2,0 und 3,5 Prozent.⁵ Der Arbeitskreis der GAAs der BRD ermittelte für Zuzugsregionen (Bevölkerungswachstum > 1 %) Liegenschaftszinssätze zwischen 1 und 3 %. In Berücksichtigung des Entwicklungszustandes, der geschilderten Lagevor- und Nachteile des Objekts sowie der insgesamten Wirtschafts- und Marktlage (inklusive der Geldmarkt-Zinssätze und Hypothekenkosten vor dem Hintergrund einer Stagflation / Rezession) findet der mittlere Liegenschaftszinssatz für vermietete Ein-/ Zweifamilienhäuser von 4 % Eingang in die Bewertung.

4.5.2.4 Anmerkungen zur Restnutzungsdauer

Für die Ertragswertermittlung wird entsprechend dem Sachwertverfahren die parallele Restnutzungsdauer übernommen.

⁵ Kleiber / Tillmann, Tabellenhandbuch 2017, Zusammenstellung von Liegenschaftszinssätzen, S. 257, Fachinformationen, Bundesanzeiger Verlag, 2017;



4.5.3 Ertragswertermittlung

Den Ertragswert bildet zum aktuellen Bewertungszeitpunkt ein nachvollziehbarer (fiktiver) Jahresrohertrag von ca. 28.000 € (2.400 € x 12); zuzüglich Wertanteil des anteiligen Grund & Bodens mit 837 m² von 1.352 m² Gesamt-Flurstücksfläche / Flst. Nr. 71:

(Tatsächliche Mieterträge; für vermietbare leerstehende o. eigengenutzte Räume Ansatz der Marktmiete)

Lage	Nutzung	Fläche oder Stück	Miete je Einheit und Monat	Jahr	Miete insgesamt p.a.
Erdgeschoss	Wohnen	102 m ²	11,80 €	12	14.443 €
Obergeschoss	Wohnen	99 m ²	11,80 €	12	14.018 €
Dachgeschoss	Lager	1 St.	inkl.	12	
Garagen	PKW	2 St.	inkl.	12	
Stellplätze	PKW		inkl.	12	
Summe =					28.462 €
./. Bewirtschaftungskosten		1%	pauschal	=	-285 €
Jahresreinertrag =					28.177 €
./. Verzinsung des Bodenwertes, gesamt		4,0% aus	383.681 €	=	-15.347 €
Jährlicher Gebäudereinertrag =					12.830 €
x Vervielfältiger	bei 4,0% Zins	/ 37 Jahren Restnutzungsdauer:		=	19,14
+/- sonstige wertbeeinflussende Umstände					= 0 €
Gebäudeertragswert =					245.595 €
+ Bodenwert =					383.681 €
Ertragswert =					629.275 €
Ertragswert gerundet =					630.000 €

4.5.3.1 Ertragsfaktorisierung

Vielfaches des Jahresrohertrag als Vergleichsmittel: Der anteilige, beschriebene Ertragswert gleicht in etwa dem 22-fachen Jahresrohertrag. Ertragswert zuzüglich Wertanteil der westlichen Freifläche ergeben in etwa einen 32-fachen Jahresrohertrag.



5. Verkehrswert

Ergebnisse der Bewertungsverfahren für das Zweifamilienhaus:

Sachwert:	801.939 €
Sachwert gerundet:	800.000 €
Sachwert, korrigiert:	632.145 €
Sachwert, korrigiert, gerundet:	630.000 €
Ertragswert:	629.275 €
Ertragswert gerundet:	630.000 €

$[632.145 \text{ Euro (SW, korr.)} + 629.275 \text{ Euro (EW)}] / 2 = 630.710 \text{ Euro};$

$630.710 \text{ Euro (ZFH, } 837 \text{ m}^2) + 247.200 \text{ Euro (} 515 \text{ m}^2) = 877.910 \text{ Euro.}$

Gemäß den Rundungsregeln auf volle Zehntausender gerundet, summiert sich für das gesamte Grundstück ein marktgängiger Wert von 880.000 €.

Plausibilität

Der Immobilienmarkt beurteilt Einfamilienhäuser, wie das dargestellte der Bewertung, primär nach erstrebenswerten Wohnlagen und Wohnqualitäten des ländlichen Arbeiten & Leben. Das Bewertungsobjekt ist aufgrund der anhaltenden Großstadtverdichtungen in Verbindung mit der überdurchschnittlichen Infrastruktur, in Verbindung mit überdurchschnittlichen Naherholungsmöglichkeiten an einem der wirtschaftlich stärksten Standorte, im Immobilienverkehr vor allem für den Eigengebrauch anzusehen.

Negative Merkmale sind die Mängel, Schäden und Zustände der Gebäude-/Freiflächen. Sie bedingen sachverständig einen relativen 1/20 Abschlag von rd. 30.000 Euro.

Vor dem beschriebenen Hintergrund ergibt sich für das mit einem Zweifamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück mit Aufteiler-Potential, Flurstück Nr. 71 der Gemarkung Eching (LA), zum Wertermittlungstichtag am 01.07.2024 insgesamt ein **Verkehrswert (Marktwert) von gerundet**

850.000 Euro.



6. Schlusswort

Das Grundstück des Flurstücks Nr. 71 der Gemarkung Eching, wird zum Wertermittlungsstichtag am 1. Juli 2024 begutachtet mit einem **Verkehrswert** von

850.000 €

(in Worten: achthundertfünfzigtausend Euro).

Dieser Wert gilt zudem im lasten- und altlastenfreien Zustand des Flurstücks.

Altlasten-Verdachtsmomente waren bei der Ortsbesichtigung nicht gegeben.

Das Grundstück / Flurstück konnte von mir am 17. Mai 2024 vollumfänglich besichtigt werden. Das vorstehende Gutachten wurde von mir, dem Unterzeichnenden, nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Die dem Gutachten beigegebenen Anlagen sind Bestandteil desselben und dienen der ergänzenden Erläuterung des voran Geschriebenen.

München, 01. Juli 2024

Der Sachverständige

Hermann Fenis



Anlage 1: Katasterauszug

(Ablichtung / Auszug vom 09.08.2023)

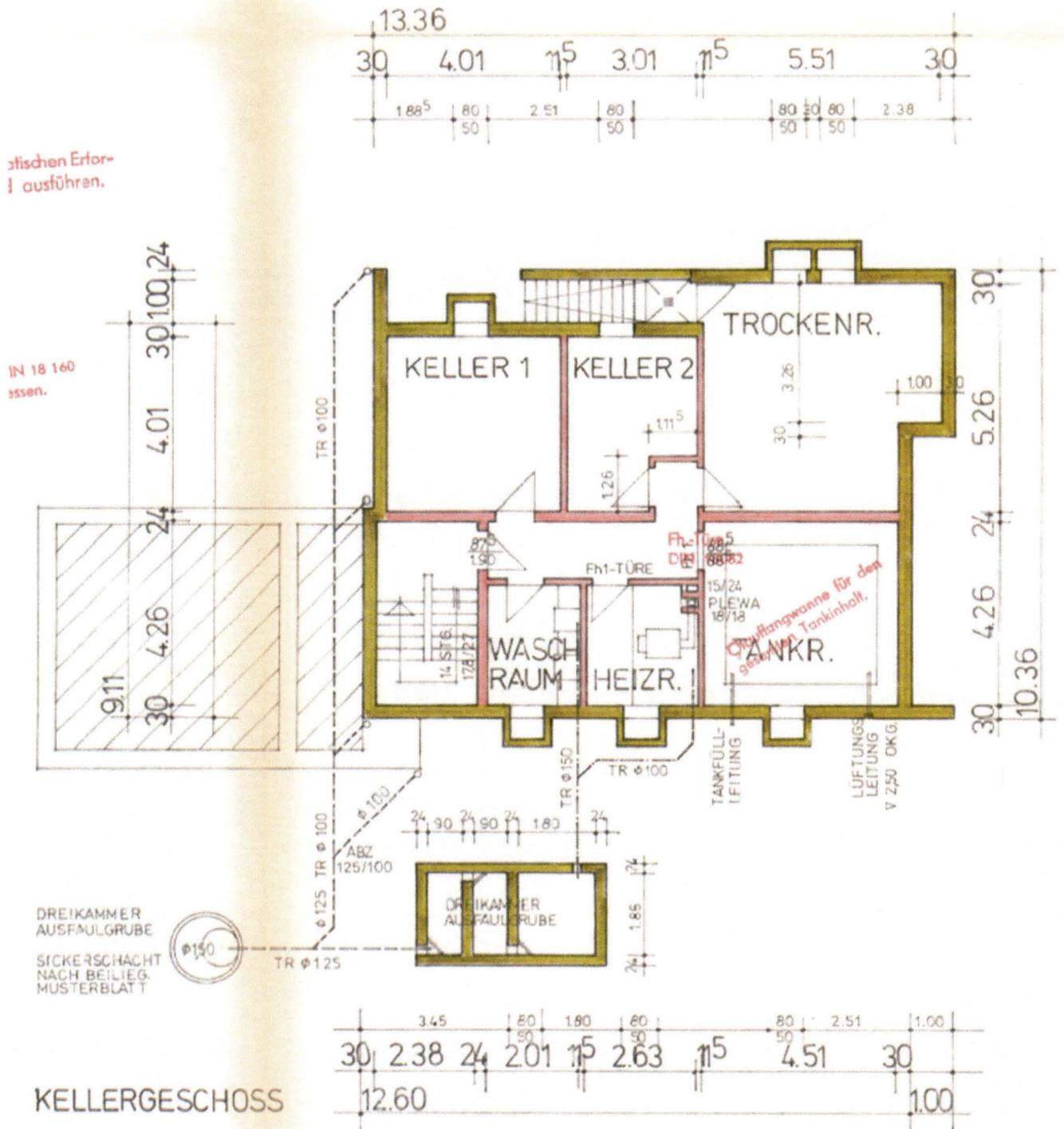
Flurstück 71 Gemarkung Eching

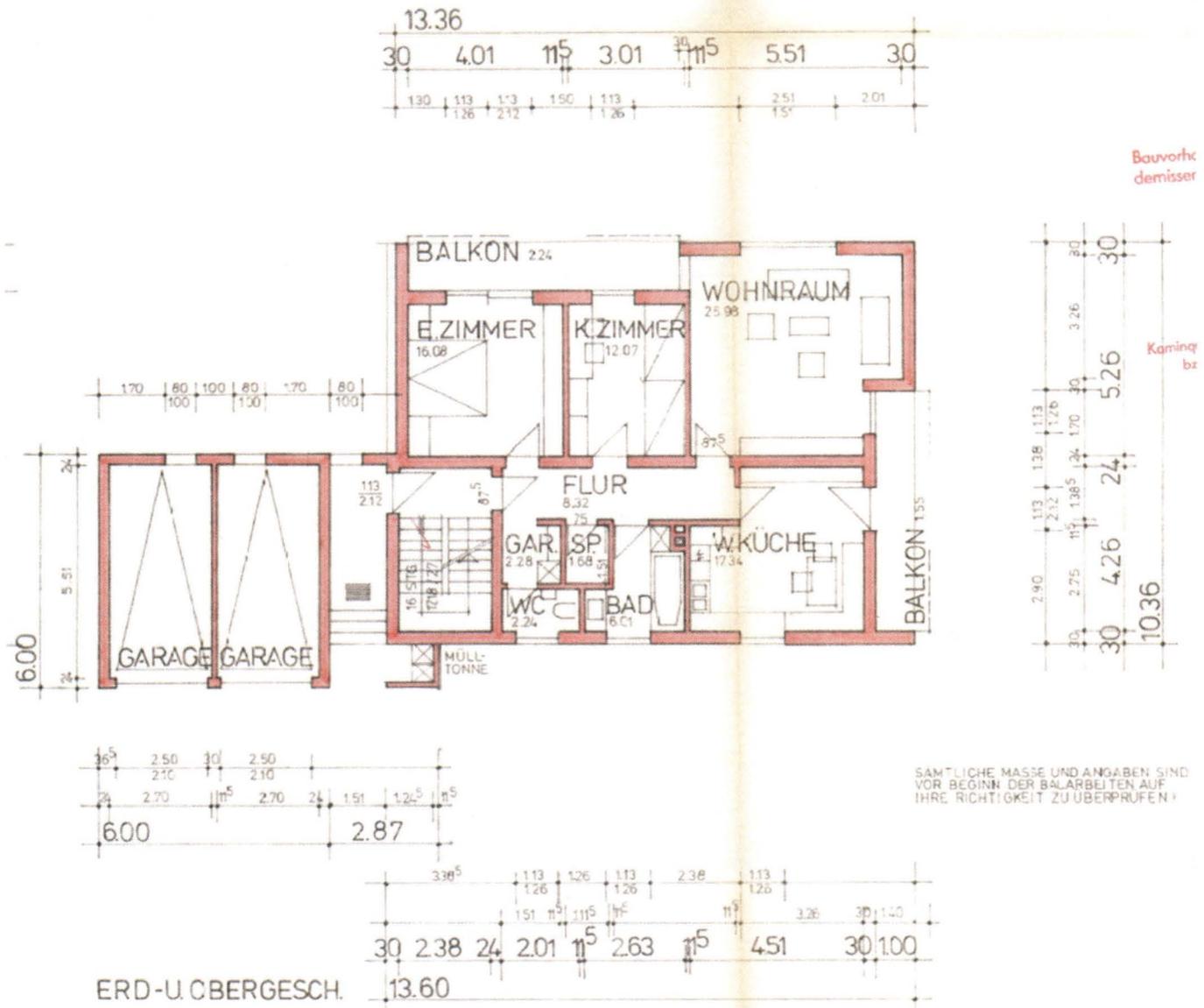
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Eching Landkreis Landshut Bezirk Niederbayern
Lage:	Wasenweg 2 ✓
Fläche:	1 352 m ² ✓
Tatsächliche Nutzung:	1 352 m ² Wohnbaufläche
Bodenschätzung:	Flurstück nicht geschätzt
Gebäude:	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe Wohngebäude, Wasenweg 2

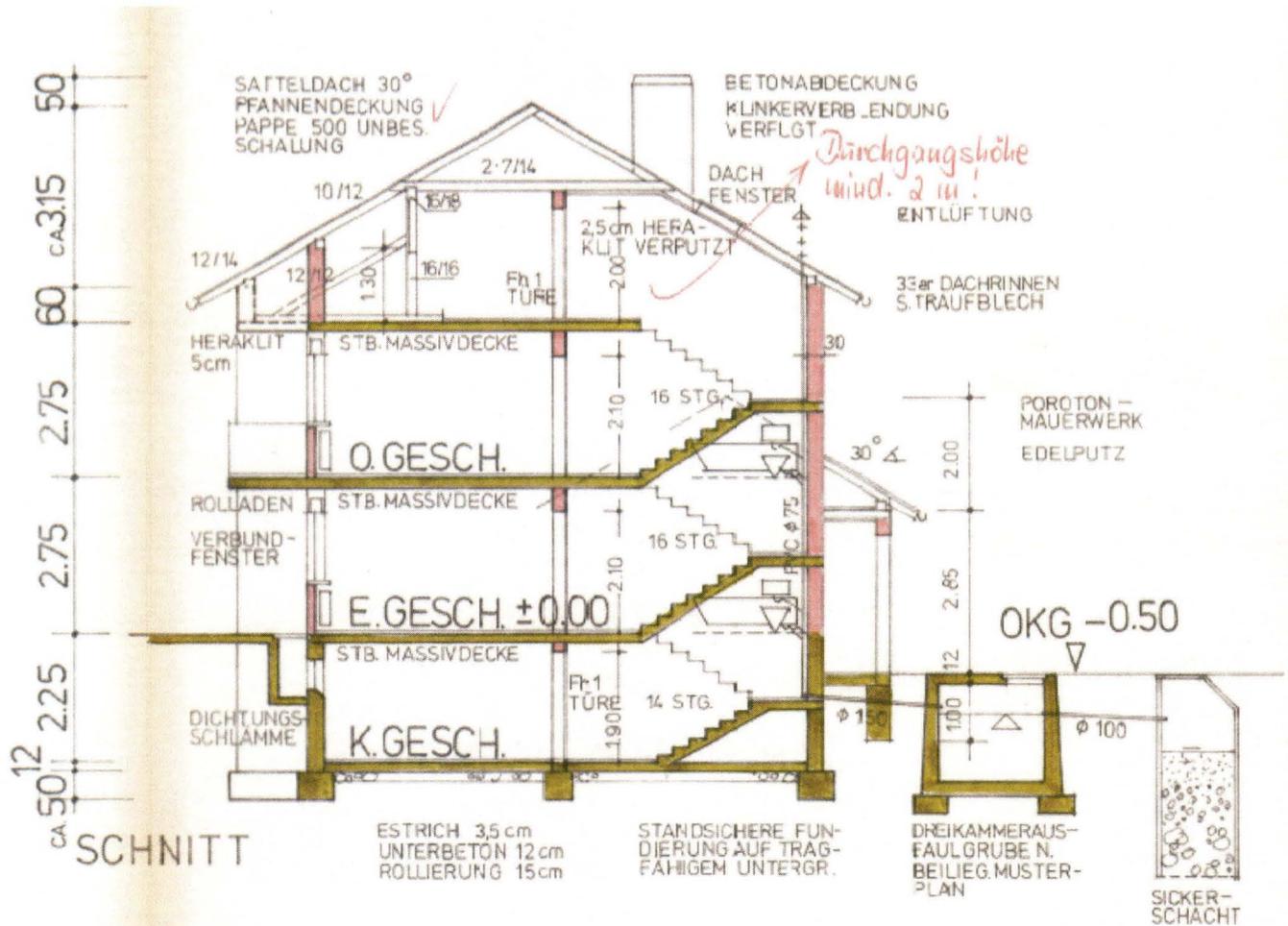
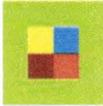


Anlage 2: Grundrisse, Schnitt, Ansichten

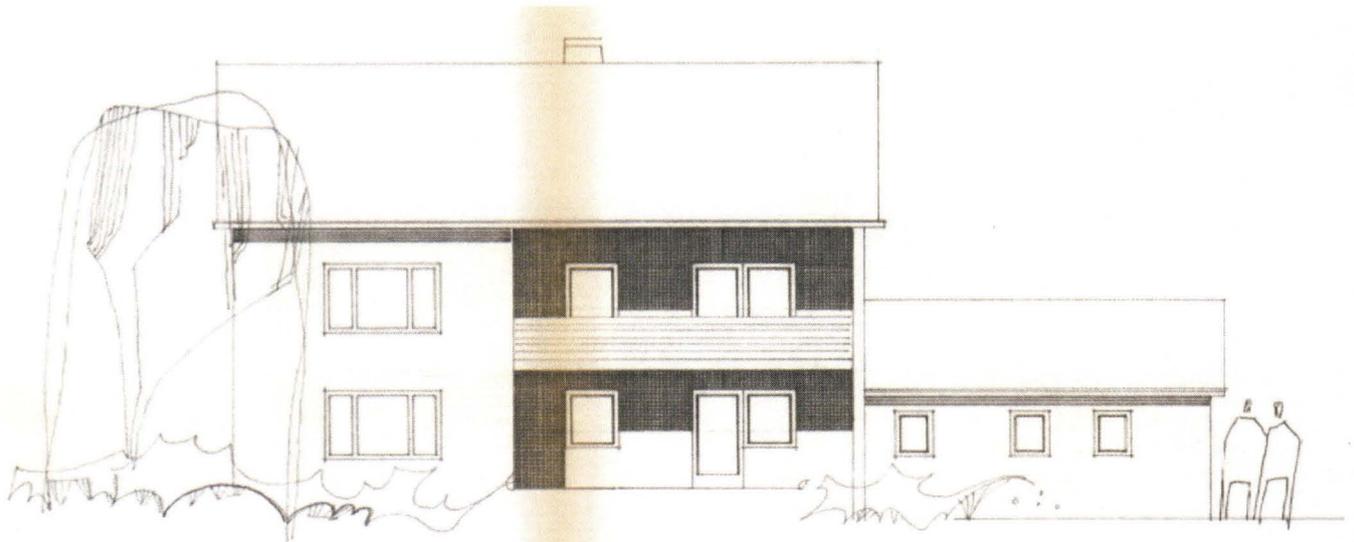
(genehmigter, individueller Bebauungsplan per 01.08.1973)



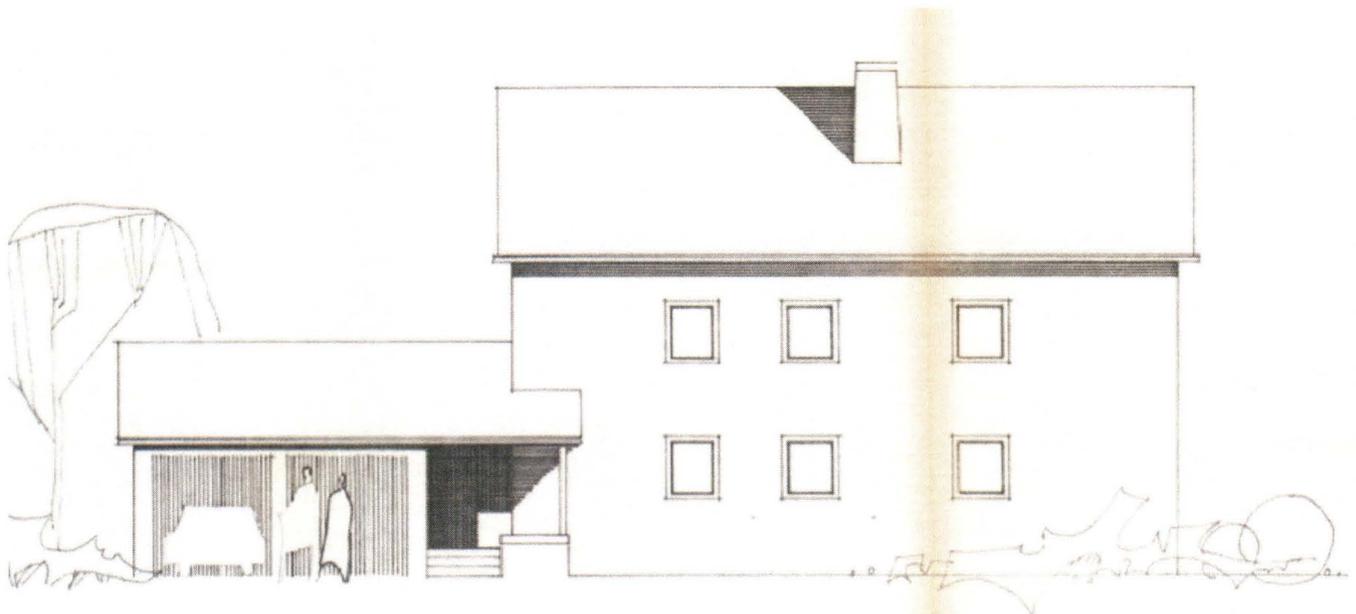




Sämtliche massive Mauern, Stützmauern, Tragpfeiler und Säulen müssen auf festem natürlichen oder künstlich befestigtem Grunde unter Frosttiefe fundiert werden.



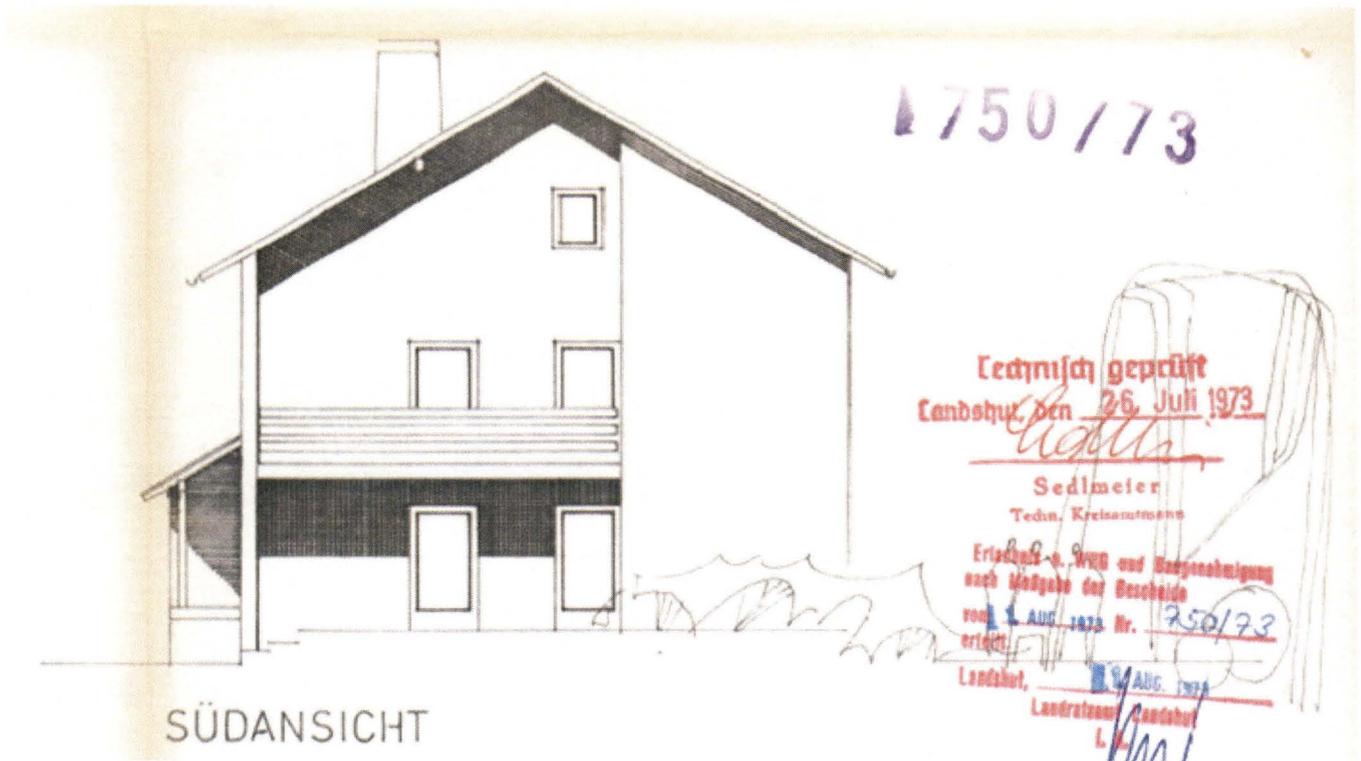
OSTANSICHT



WESTANSICHT



Flurstück Nr. 71, Gemarkung Eching (Landshut)
Zweifamilienhaus mit 1.352 m² teilbarer Grundstücksfläche
Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht - AZ: 3 K 77/23





Anlage 3: Flächenaufstellungen, Nebenrechnungen

Wohnflächenberechnung

Wohnflächenzusammenstellung (Berechnung nach § 42 der II. Berechnungsverordnung)

Geschoß: Erdgeschoss

Wohneinheit Nr.: 1

Bezeichnung	Länge	Breite	Bruttofläche	Faktor	Nettofläche
Wohnzimmer	5,370 m	5,510 m	29,59 m ²	0,97	28,70 m ²
Wohnzimmer	-2,000 m	1,000 m	-2,00 m ²	0,97	-1,94 m ²
Loggia Süd	6,000 m	1,000 m	6,00 m ²	0,50	3,00 m ²
Terrasse	6,000 m	1,000 m	6,00 m ²	0,25	1,50 m ²
Küche	4,510 m	4,260 m	19,21 m ²	0,97	18,64 m ²
Küche	-1,490 m	1,260 m	-1,88 m ²	0,97	-1,82 m ²
Zimmer			12,07 m ²	1,00	12,07 m ²
Zimmer			16,08 m ²	1,00	16,08 m ²
Loggia Ost	7,000 m	1,000 m	7,00 m ²	0,50	3,50 m ²
Terrasse Ost	7,000 m	1,000 m	7,00 m ²	0,25	1,75 m ²
Bad			6,01 m ²	1,00	6,01 m ²
WC			2,24 m ²	1,00	2,24 m ²
Speis			1,68 m ²	1,00	1,68 m ²
Garderobe			2,28 m ²	1,00	2,28 m ²
Flur			8,32 m ²	1,00	8,32 m ²
			SUMME: 119,60 m ²		102,01 m ²

gerundet: **102 m²**



Wohnflächenberechnung

Wohnflächenzusammenstellung

(Berechnung nach § 42 der II. Berechnungsverordnung)

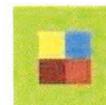
Geschoß: Obergeschoss

Wohneinheit Nr.: ~~1~~ 2

Bezeichnung	Länge	Breite	Bruttofläche	Faktor	Nettofläche
Wohnzimmer	5,370 m	5,510 m	29,59 m ²	0,97	28,70 m ²
Wohnzimmer	-2,000 m	1,000 m	-2,00 m ²	0,97	-1,94 m ²
Loggia Süd	6,000 m	1,000 m	6,00 m ²	0,50	3,00 m ²
Küche	4,510 m	4,260 m	19,21 m ²	0,97	18,64 m ²
Küche	-1,490 m	1,260 m	-1,88 m ²	0,97	-1,82 m ²
Zimmer			12,07 m ²	1,00	12,07 m ²
Zimmer			16,08 m ²	1,00	16,08 m ²
Loggia Ost	7,000 m	1,000 m	7,00 m ²	0,50	3,50 m ²
Bad			6,01 m ²	1,00	6,01 m ²
WC			2,24 m ²	1,00	2,24 m ²
Speis			1,68 m ²	1,00	1,68 m ²
Garderobe			2,28 m ²	1,00	2,28 m ²
Flur			8,32 m ²	1,00	8,32 m ²
SUMME:			106,60 m ²		98,76 m ²

gerundet:

99 m²



Nutzflächenberechnung (Berechnung nach DIN 277, 1973, 87)

Geschoß: Untergeschoß, vollständig unterkellert

Wohneinheit Nrn.: 1 & 2

Bezeichnung	Länge	Breite	Bruttofläche	Faktor	Nettofläche
Flur	4,755 m	1,385 m	6,59 m ²	0,97	6,39 m ²
Keller 1	4,010 m	4,010 m	16,08 m ²	0,97	15,60 m ²
Keller 2	4,010 m	3,010 m	12,07 m ²	0,97	11,71 m ²
Keller 2	-1,260 m	1,115 m	-1,40 m ²	0,97	-1,36 m ²
Trockenraum	5,510 m	5,310 m	29,26 m ²	0,97	28,38 m ²
Trockenraum	-1,750 m	1,000 m	-1,75 m ²	0,97	-1,70 m ²
Tankraum	4,510 m	4,260 m	19,21 m ²	0,97	18,64 m ²
Heizraum	2,750 m	2,630 m	7,23 m ²	0,97	7,02 m ²
Waschraum	2,750 m	2,010 m	5,53 m ²	0,97	5,36 m ²
SUMME:			92,81 m ²		90,03 m ²

gerundet: 90 m²



Hausmietenvergleich im weiteren Umfeld

Preis i. Euro	Wohnfl.	€/m ²
1650	165	10,00
1620	125	12,96
2150	100	21,50
1500	169	8,88
1400	112	12,50
2700	160	16,88
2300	120	19,17
1710	137	12,48
1950	140	13,93
1700	148	11,49
1060	120	8,83
1300	132	9,85
1800	230	7,83
850	70	12,14
1550	150	10,33
1695	129	13,14
1200	110	10,91
1600	170	9,41
1250	140	8,93
1700	180	9,44
1100	110	10,00
1600	163	9,82
1100	90	12,22
2800	125	22,40
	Median	11,20
	Mittelwert	12,29
	Geomittel	11,79
	Mittel Mittel	11,76



Anlage 4: Fotodokumentation

Behebungsaufnahmen-Sequenz beginnend mit ergänzenden Außenaufnahmen inklusive beider Terrassen, runter in das Kellergeschoss über die Keller-Außentreppe, durchgehend über das Erd- und Obergeschoss in das Dachgeschoss:





Flurstück Nr. 71, Gemarkung Eching (Landshut)
Zweifamilienhaus mit 1.352 m² teilbarer Grundstücksfläche
Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht - AZ: 3 K 77/23









