



DANIELA BÖGL-BRENNINGER

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Einzelgarage
bebauten Untererbbaurechts, Flurstück Nr. 1/119,
Gemarkung Waldkraiburg

Adresse: Fichtenweg 16, 84478 Waldkraiburg



Verkehrswert: 530.000 €

Bewertungsstichtag: 21. Juni 2024

INHALTSVERZEICHNIS:

1.	Auftrag, Unterlagen und Recherche	4
2.	Objektbeschreibung.....	10
2.1	Grundbuchbestand des Untererbbaugrundbuchs	10
2.2	Räumliche und örtliche Lage	13
2.3	Grundstück	21
2.4	Rechtliche und tatsächliche Nutzung	24
2.5	Bebauung	30
2.6	Gebäudebeschreibung	33
3.	Wertermittlung	44
3.1	Besonderheiten des Erbbaurechts.....	44
3.2	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	45
3.2.1	Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV	46
3.2.2	Wahl des Bewertungsverfahrens	47
3.2.3	Vertragliche Vereinbarungen des Untererbbaurechts.....	48
3.3	Sachwertverfahren.....	60
3.3.1	Anmerkungen zum Bodenwertanteil des Untererbbaurechts	61
3.3.2	Anmerkungen zum Wert der baulichen Anlagen	64
3.3.3	Ermittlung des vorläufigen Sachwerts	71
3.3.4	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) .	79
3.3.5	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	80
3.4	Ertragswertverfahren.....	82
3.4.1	Anmerkungen zum Bodenwertanteil des Untererbbaurechts	83
3.4.2	Anmerkungen zum Gebäudeertragswert	83
3.5	Ergebnis der Ertragswertermittlung einschließlich des Bodenwertanteils des Untererbbaurechts.....	87
4.	Verkehrswert.....	88
5.	Schlusswort	88



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 1:	Ausschnitt aus der Übersichtskarte (BayernViewer) – nicht maßstabsgetreu.....	89
Anlage 2:	Ausschnitt aus der Regionalkarte (BayernViewer) – nicht maßstabsgetreu	90
Anlage 3:	Lageplan (nicht maßstabsgetreu)	91
Anlage 4/1:	Gebäudeschnitt – freistehendes Einfamilienhaus.....	92
Anlage 4/2:	Grundriss Kellergeschoss – Einfamilienhaus.....	93
Anlage 4/3:	Grundriss Erdgeschoss – Einfamilienhaus.....	94
Anlage 4/4:	Grundriss Ober-/Dachgeschoss – Einfamilienhaus.....	95
Anlage 4/5:	Gebäudeschnitt – Einzelgarage	96
Anlage 4/6:	Grundriss Erdgeschoss – Einzelgarage	97
Anlage 5/1:	Berechnung der Bruttogrundfläche – Einfamilienhaus.....	98
Anlage 5/2:	Berechnung der wertrelevanten Geschossfläche – Einfamilienhaus.....	99
Anlage 5/3:	Berechnung der Wohnfläche – Einfamilienhaus.....	100
Anlage 5/4:	Berechnung der Nutzfläche – Einfamilienhaus.....	101
Anlage 5/5:	Berechnung der Bruttogrundfläche – Einzelgarage	102
Anlage 5/6:	Berechnung der Nutzfläche – Einzelgarage	103
Anlage 6/1-6/6:	Bilddokumentation.....	ab 104
Anhang A:	Grundlagen für die Verkehrswertermittlung	110
Anhang B:	Literaturverzeichnis	112

Dieses Gutachten besteht aus 112 Seiten einschließlich Anlagen und Anhang.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

1. Auftrag, Unterlagen und Recherche

Auftraggeber(in):	Amtsgericht Mühldorf am Inn Innstraße 1 84453 Mühldorf am Inn <u>Aktenzeichen: K 17/23</u>
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Rahmen des vorgenannten Zwangsversteigerungsverfahrens.
Gegenstand der Wertermittlung:	Das mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Einzelgarage bebaute Grundstück in 84478 Waldkraiburg, Fichtenweg 16 (Flurstück Nr. 1/119, Gemarkung Waldkraiburg).
Verwendungszweck:	Feststellung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren.
Datum des Auftrags:	08. September 2023
Bewertungsstichtag:	21. Juni 2024 (= Tag des Ortstermins)
Qualitätsstichtag:	21. Juni 2024 (= Tag des Ortstermins)
Objektbesichtigung:	21. Juni 2024
durch:	die Sachverständige
Teilnehmer:	--
Umfang:	Das Einfamilienhaus konnte trotz mehrfach angesetzter Ortstermine nur von außen in Augenschein genommen werden. Eine Besichtigung der Einzelgarage war am Ortstermin ebenfalls nur von außen möglich.



- Vermietung / Verpachtung des Objektes:** Das freistehende Einfamilienhaus wird zum Bewertungsstichtag augenscheinlich durch den Eigentümer bewohnt.
- Energieausweis:** Ein Energieausweis wurde im Rahmen der Bewertung nicht zur Verfügung gestellt.
- Arbeitsunterlagen:**
- unbeglaubigter Grundbuchauszug des Grundbuchs von Waldkraiburg des Amtsgerichts Mühldorf am Inn, Blatt 10581 vom 10. August 2023
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mühldorf am Inn vom 18. Januar 2024 im Maßstab 1 : 1.000
 - Erbbaurechtsvertrag URNr. 2 1339 des Notars, Herrn Dr. Dieter Döhner vom 12. November 2003 in Kopie
 - Untererbbaurechtsvertrag URNr. 3 519 des Notars, Herrn Hannes Weishäupl vom 05. Mai 2004 in Kopie
 - E-Mail des Stadtplanungsamtes der Stadt Waldkraiburg vom 16. Mai 2024
 - Eingabeplan für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück der Gemarkung Waldkraiburg, Flurstück Nr. 1/119 im Maßstab 1 : 100 als PDF
 - Auskunft zur baurechtlichen Beurteilung des Grundstücks in 84478 Waldkraiburg, Fichtenweg 16 vom 16. Mai 2024 der Stadt Waldkraiburg
 - Baubeschreibung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in 84478 Waldkraiburg, Fichtenweg 16 – ohne Datumsangabe als PDF



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- Flächenberechnung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in 84478 Waldkraiburg, Fichtenweg 16 – ohne Datumsangabe als PDF
- Baugenehmigung der Stadt Waldkraiburg für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in 84478 Waldkraiburg, Fichtenweg 16 vom 17.05.2004 als PDF
- Feuerstättenbescheid vom 04. April 2023 des Bezirksschornsteinfegers, Herrn Michael Mayer
- Feuerstättenbescheid vom 13. März 2019 des Bezirksschornsteinfegers, Herrn Michael Mayer
- Aufzeichnungen während des Ortstermins

Recherchen:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Mühldorf am Inn
- Stadt Waldkraiburg (Stadtplanungsamt)
- Grundbuchamt des Amtsgerichts Mühldorf am Inn
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- ortskundige Immobilienmakler
- HVB Expertise
- Geoport / Inframation AG
- Makler-/ Bankenbefragungen
- Bezirkskaminkehrermeister, Herr Michael Mayer, Barbara-Uttmann-Weg 4, 84478 Waldkraiburg
- Eigene Datenbank

Abschluss der Recherchen:

24. Juni 2024



Hinweis zum Datenschutz: Das in 4-facher Ausfertigung erstellte Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und darf weder ganz noch auszugsweise oder im Wege der Bezugnahmen ohne Zustimmung der Sachverständigen vervielfältigt noch veröffentlicht werden.

Die Obliegenheit der Sachverständigen und ihre Haftung für die korrekte Ausführung ihrer beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Bemerkung: Bei den Berechnungen innerhalb der Tabellen können geringfügige Abweichungen auftreten, die auf Rundungsdifferenzen basieren.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Hinweise:

Der Boden wurde nicht auf eventuelle Verunreinigungen untersucht. Bei der Wertermittlung wird ein altlastenfreies Grundstück unterstellt. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt wurden, wird auf die zu Grunde liegende Problematik hingewiesen. Art und Umfang sowie Sanierungsmöglichkeiten können nur von Spezialinstituten über Bodenuntersuchungen festgestellt werden; diese würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung überschreiten.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

Alle Feststellungen der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Auch wurden keine technischen Messgeräte zur Untersuchung der Bausubstanz eingesetzt.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden ebenfalls nicht durchgeführt.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Ebenfalls wird unterstellt, dass zum Bewertungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Weiterhin wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe Versicherungsschutz besitzt.

Mündliche Stellungnahmen, auch Auskünfte von Amtspersonen, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Sofern derartige Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten angeführt werden, kann die Sachverständige für deren Richtigkeit keine Gewährleistung übernehmen.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität aller vorhandenen baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag vorausgesetzt. Falls bei Gebäuden oder Gebäudeteilen keine gültige Baugenehmigung vorliegt, wird zumindest von einer nachträglichen Genehmigungsfähigkeit der betreffenden Baulichkeiten ausgegangen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

2. Objektbeschreibung

2.1 Grundbuchbestand des Untererbbaugrundbuchs

Die nachfolgend aufgeführten Grundbuchdaten wurden dem unbeglaubigten Grundbuchauszug (Untererbbaugrundbuch) vom 10. August 2023 entnommen. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs erstreckt sich nicht auf die Grundstücksgröße. Für die Bewertung wird die Richtigkeit der jeweils angegebenen Grundstücksgröße angenommen.

Amtsgericht:	Mühldorf am Inn	Band:	
Grundbuch von:	Waldkraiburg	Blatt:	10581

lfd. Nr.	Gemarkung	Flst.-Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
1	Waldkraiburg	1/119	<p>Untererbbaurecht an dem im Grundbuch von Waldkraiburg Blatt 10553 eingetragenen Erbbaurecht, eingetragen in Abteilung II Nr. 3. Das Obererbbaurecht lastet an Grundstück Waldkraiburg Blatt Waldkraiburg 10547 Abt. II lfd. Nr. 16 BVNr. 12</p> <p>Gemäß FN 2288 beschreibt sich das Grundstück nunmehr wie folgt:</p> <p>Fichtenweg 16, Gebäude- und Freifläche</p> <p>eingetragen am 06.10.2005.</p> <p>Das Obererbbaurecht ist eingetragen bis zum 11.11.2073. Das Untererbbaurecht ist eingetragen bis zum 05.05.2072.</p> <p>Grundstückseigentümer: [REDACTED] mit dem Sitz in Aschau am Inn;</p> <p>Obererbbauberechtigter: [REDACTED] mit dem Sitz in Waldkraiburg;</p>	665



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

			<p>Der Obererbbauberechtigte bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers zur</p> <ul style="list-style-type: none">a) Veräußerung des Obererbbaurechts oder eines Teiles sowie von Wohnungs- und Teilerbbaurechten auch im Wege der Zwangsversteigerung; dies gilt auch für Zwangsversteigerungsverfahren zur Auseinandersetzung der Gemeinschaft;b) Belastung mit Grundpfandrechten, Real-lasten, Dauerwohn- und Dauernutzungs-rechten;c) Zur Inhaltsänderung dieser Rechte, so- weit diese Änderung eine weitere Belas- tung enthält. <p>Wegen des weiteren Inhalts des Erbbaurechts wird auf die Bewilligung vom 12.11.2003 URNr. 2 1339/Notar Dr. Döhner, Mühldorf a. Inn Bezug genommen.</p> <p>Der Untererbbauberechtigte bedarf der Zustim- mung des Obererbbauberechtigten zur</p> <ul style="list-style-type: none">a) Veräußerung des Untererbbaurechtes oder eines Teiles sowie von Wohnungs- und Teilerbbaurechten auch im Wege der Zwangsversteigerung; dies gilt auch für Zwangsversteigerungsverfahren zur Aus- einandersetzung der Gemeinschaft;b) Belastung mit Grundpfandrechten, Real- lasten, Dauerwohn- und Dauernutzungs- rechten;c) zur Inhaltsänderung dieser Rechte, soweit diese Änderung eine weitere Belastung enthält. <p>Wegen des weiteren Inhalts des Untererbbau- rechts wird auf die Bewilligung vom 05.05.2004 URNr. 3 549/2004 Notar Weishäupl, Mühldorf am Inn Bezug genommen. Angelegt am 04.08.2004.</p>	
--	--	--	--	--



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Eigentümer:

Grundbucheintrag wird aus Datenschutzgründen nicht dargestellt.

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

lfd. Nr. 1:

Erbbauzins in Höhe von eintausendneunhundertfünfundneunzig Euro jährlich – wertgesichert – für den jeweiligen Obererbbauberechtigten des mit dem Untererbbaurecht belasteten Obererbbbaurechtes (BVNr. 1 in Waldkraiburg Blatt 10553); gemäß Bewilligung vom 05.05.2004 URNr. 3 549/2004 Notar Weishäupl, Mühldorf am Inn; eingetragen am 04.08.2004.

lfd. Nr. 2:

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Obererbbauberechtigten des mit dem Untererbbaurecht belasteten Obererbbbaurechtes (BVNr. 1 in Waldkraiburg Blatt 10553); gemäß Bewilligung vom 05.05.2004 URNr. 3 549/2004 Notar Weishäupl, Mühldorf am Inn; eingetragen am 04.08.2004.

lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf am Inn, AZ: K 17/23); eingetragen am 07.08.2023.

Anmerkung zu den Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

zu lfd. Nrn. 1:

Der in Abteilung II, unter der lfd. Nr. 1 gesicherte Erbbauzins wird im Rahmen der Bewertung bei der Bemessung des Bodenwertanteils unter Punkt 3.3.1 des Gutachtens berücksichtigt.

zu lfd. Nrn. 2:

Das in Abteilung II, unter der lfd. Nr. 2 eingetragene Vorkaufsrecht wirkt sich mit Blick auf den Verwendungszweck des Gutachtens nicht wertmindernd aus.

zu lfd. Nr. 3:

Der in Abteilung II des Grundbuchs, unter der lfd. Nr. 3 eingetragenen Last wird mit Blick auf den Verwendungszweck des Gutachtens ebenfalls kein Werteeinfluss beigemessen.



Daniela Bögl-Brenninger

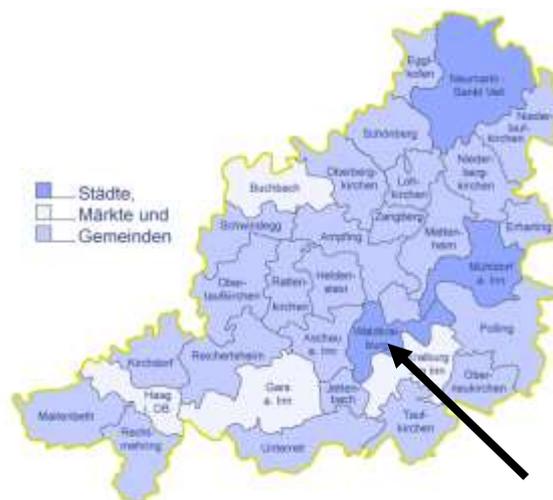
Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

2.2 Räumliche und örtliche Lage

Makrolage

Das zu beurteilende mit einem Untererbaurecht belastete Grundstück, Flurstück Nr. 1/119 der Gemarkung Waldkraiburg liegt im südwestlichen Stadtbereich der Stadt Waldkraiburg, die zum Landkreis Mühldorf am Inn des Regierungsbezirks Oberbayern zählt.

Die Nachbarlandkreise von Mühldorf am Inn sind der Kreis Altötting im Osten, der Landkreis Traunstein im Südosten, die Landkreise Rosenheim und Ebersberg im Südwesten und der Kreis Erding im Westen.



Nördlich des Landkreises Mühldorf am Inn grenzen die zum Regierungsbezirk Niederbayern zählenden Landkreise Landshut und Rottal-Inn an.

Bewohnt wird der Landkreis Mühldorf am Inn von rd. 120.000 Einwohnern (Stand 31.12.2022) auf einer Fläche von 805,25 km², die sich auf 31 Gemeinden verteilt. Damit gehört der Landkreis zu den dünn besiedelten Gebieten im Regierungsbezirk Oberbayern.

Die Siedlungsschwerpunkte bilden die Mittelzentren Mühldorf am Inn und Waldkraiburg. Die Bevölkerungsentwicklung ist seit der letzten Volkszählung positiv verlaufen und liegt insgesamt über dem Durchschnittswert im Regierungsbezirk.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Der Landkreis Mühldorf am Inn ist nach wie vor überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Knapp 86% der Fläche des Landkreises Mühldorf am Inn werden auch heute noch land- oder forstwirtschaftlich genutzt. Dafür sorgen über 1.900 landwirtschaftliche Betriebe, 46% davon im Haupterwerb.

Seit den 1950er Jahren entstanden in der Industrie und im Dienstleistungsbereich ständig neue Arbeitsplätze. Mehr als die Hälfte der Beschäftigten sind im produzierenden Gewerbe tätig, das damit die meisten Arbeitsplätze stellt. In diesen Betrieben arbeiten derzeit über 15.600 Beschäftigte.

Eine besondere Rolle in der wirtschaftlichen Entwicklung des Landkreises Mühldorf am Inn fällt der Stadt Waldkraiburg zu, die einen Großteil der Industriebetriebe beherbergt. Hier sind Chemiebetriebe, Betriebe des Maschinenbaus, der kunststoff- und gummiverarbeitenden Industrie sowie der Bekleidungsindustrie zu finden. In Waldkraiburg entstand auch ein Berufsförderungszentrum mit durchschnittlich 350 Plätzen für Umschüler.

Die Hochwald Gruppe (Hochwald/Starmilch) hat mit ihrem Zweigwerk in Weiding bei Mühldorf am Inn starken Einfluss auf die Wirtschaftsstruktur des Landkreises. Ein beträchtlicher Teil der Landwirtschaft hat seine Produktion auf die Bedürfnisse dieses Betriebes ausgerichtet. Da das Werk Weiding über den Schienenverkehr nicht zu erreichen ist, jedoch an der Bundesstraße B 12 liegt, haben sich in Weiding und in Mühldorf am Inn bedeutende Transportunternehmen angesiedelt.

Die Erdöl- und Erdgasgewinnung bei Ampfing und Flossing der Firma Elverath hatte zur Folge, dass die Energieversorgung Ostbayern GmbH ins Leben gerufen wurde. Erdgas ist dadurch zu einer wichtigen Energiequelle für die ansässige Industrie in Waldkraiburg geworden. Darüber hinaus wird das örtlich gewonnene Erdgas in die Wirtschaftsräume München, Augsburg, Kaufbeuren, Landshut und Burghausen geliefert.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Geographisch gesehen beginnt im südlichen Kreisgebiet das Alpenvorland. Im Norden des Kreises dagegen überwiegt das Hügelland. Dazwischen erstreckt sich das breite Inntal zwischen Isen und Inn. Diese Flusslandschaft ist durch eine weite Schotterebene im Osten und die sogenannten Niederterrassenfelder gekennzeichnet. Sie erstrecken sich über die Staatsgrenze bis in die Republik Österreich.

Die Zahl der Arbeitslosen des Landkreises Mühldorf am Inn liegt mit 3,3% (Stand: 05/2024) leicht unter dem Landesdurchschnitt von Bayern mit 3,5%, jedoch deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von derzeit 5,8% (Stand ebenfalls 05/2024).

Die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner mit rd. 103,5 Punkten liegt im Landkreis Mühldorf am Inn leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100 Punkten (MB-Research Kaufkraft 2023).



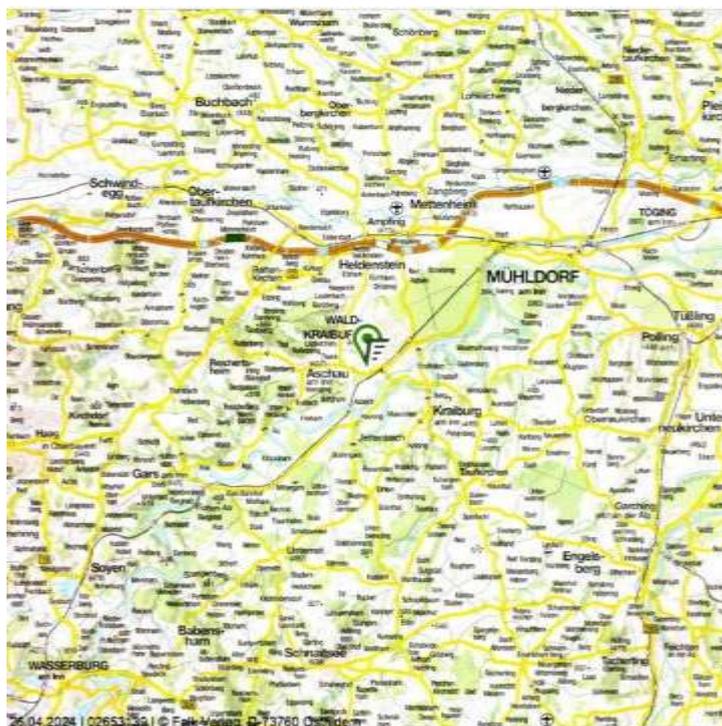
Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Mikrolage

Mit fast 25.000 Einwohnern auf einer Fläche von 21,53 km² ist Waldkraiburg derzeit nach Rosenheim die größte Stadt Südostoberbayerns und trägt den vielsagenden Namen „Industriestadt im Grünen“.

Die Stadt Waldkraiburg ist vor rund 70 Jahren aus einer Zufluchtstätte für Vertriebene



entstanden, die sich auf dem früheren Werksge­lände eines ehemaligen Rüstungsbetriebes nieder­gelassen haben. Aufgrund des enormen Wachstums in den folgenden Jahren wurde der Ort Waldkrai­burg 1960 zur Stadt erho­ben.

Im Zuge der Gemeindege­bietsreform 1978 schlossen sich die Gemeinde Pürten und Teile der Gemeinde Fraham der jungen Stadt an.

In der Stadt Waldkraiburg werden rd. 8.000 Arbeitsplätze angeboten, wobei ein Groß­teil der Betriebe aus den Branchen Chemie, Maschinenbau, Kunststoff- und Gum­miverarbeitung sowie Bekleidung stammen. Neben dem produzierenden Gewerbe ha­ben sich in Waldkraiburg auch einige Handwerksbetriebe angesiedelt. Zu erwähnen ist außerdem das Berufsförderungszentrum "Peters" mit rd. 350 Plätzen für Umschü­ler.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach­verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind in der Stadt zahlreich vorhanden. Neben großen Waldflächen stehen im Stadtgebiet insgesamt 130 Hektar öffentliche Grünfläche mit vier Parkanlagen zur Verfügung. Der 18-Loch-Golfplatz rund um das Schloss Guttenburg ist nur ca. neun Kilometer von Waldkraiburg entfernt.

Vier Grundschulen, zwei Hauptschulen, die Ferdinand-Porsche-Realschule, das Gymnasium Waldkraiburg, das sonderpädagogische Förderzentrum und eine städtische Sing- und Musikschule runden das Bildungsangebot der Stadt ab. Für den Vorschulbereich bestehen im ganzen Stadtgebiet verteilt Kindergärten. Eine Kinderkrippe sowie eine Nachmittags- und Hausaufgabenbetreuung sind ebenfalls vorhanden.

Waldkraiburg bietet ein vielfältiges Warenangebot für die unterschiedlichsten Bedürfnisse. Die Geschäfte konzentrieren sich auf die Innenstadt und auf das Industriegebiet. Dort haben sich auch ausreichend Discounter angesiedelt.

Zahnärzte, Allgemeinmediziner sowie Fachärzte haben sich ebenfalls in ausreichender Zahl in Waldkraiburg niedergelassen. Das Kreiskrankenhaus ist in der Kreisstadt Mühldorf am Inn (rd. 15 Kilometer) zu finden.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Verkehrsanbindung (*Ausgangspunkt für Entfernungsangabe – Bewertungsobjekt*):



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung

Autobahnen:

Autobahn A94:

München – Passau

Die nächstgelegene Auffahrt auf die A94 (Anschlussstelle Waldkraiburg/Ampfing) befindet sich rd. sieben Kilometer in nord-östlicher Richtung.

Autobahn A92:

München – Deggendorf

Die nächstgelegene Auffahrt auf die A92 (Anschlussstelle Landshut-Nord) befindet sich ca. 60 Kilometer nordwestlich.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Bundesstraßen:

B 12: Lindau – München – Passau – Philippsreut
Eine Auffahrt auf die B12 ist rd. acht Kilometer westlich bei Rattenkirchen möglich.

B 15: Rosenheim – Landshut
(Auffahrt in Haag i. OB. – rd. 23 Kilometer westlich)

B 299: Vilsbiburg – Traunstein
(Auffahrt Nahe Erharting – rd. 20 Kilometer nordöstlich)

B 588: Winhöring – Eggenfelden
(Auffahrt in Winhöring/Kronberg – rd. 29 Kilometer östlich)

B 20: Straubing – Berchtesgaden
(Auffahrt Markt – rd. 44 Kilometer östlich)

Busverkehr:

Diverse überörtliche Buslinien sowie der Citybus bieten Anschluss im öffentlichen Nahverkehr. Eine Haltestelle einiger Buslinien befindet sich beim „Super 2000“ (Graslitzer Straße 35) in rd. 350 Meter Entfernung.

Bahn-Anschluss:

Mit dem Bahnhof Waldkraiburg (ca. 3,3 Kilometer Entfernung) besteht eine öffentliche Verkehrsanbindung an die Inntalbahn (Rosenheim – Mühldorf am Inn). In Mühldorf am Inn besteht eine Anbindung an den Liniennetz der SüdOstBayernBahn (München – Mühldorf am Inn – Burghausen).



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Luftverkehr:

Flughafen München
(ca. 65 Kilometer)



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

2.3 Grundstück

Das mit einem Untererbbaurecht versehene Grundstück der Gemarkung Waldkraiburg, Flurstück Nr. 1/119 liegt im südwestlichen Stadtbereich der Stadt Waldkraiburg, rd. 1,9 Kilometer südwestlich des Stadtplatzes.

Das Grundstück, Flurstück Nr. 1/119 der Gemarkung Waldkraiburg liegt in einem Anfang der 2000er Jahre entstandenen Siedlungsgebiet.

Die Erschließungsstraße „Fichtenweg“ zweigt von der in diesem Bereich in Nordwest-/Südost-Richtung verlaufenden Birkenstraße Richtung Südwesten ab und knickt nach rd. 140 Metern in einem annähernd 90°-Winkel Richtung Westen ab.

Nach einem weiteren Verlauf von rd. 140 Metern bietet der Fichtenweg nach Süden eine Anbindung an den Ahornweg bzw. nach Norden eine Anbindung an den Buchenweg.



Bei der Straße „Fichtenweg“ handelt es sich um eine schmale, wenig frequentierte Siedlungsstraße. Die Erschließungsstraße „Fichtenweg“ ist – ohne Fahrbahnmarkierung – vollständig ausgebaut und mit Schwarzdecke befestigt. Zwischen der nördlichen Fahrbahnseite und den jeweiligen Grundstücksgrenzen ist nach einem rd. 1,50 Meter breiten Grünstreifen im Bewertungsbereich Richtung Osten ein mit Betonsteinplatten befestigter Gehweg angelegt.



Eine Straßenbeleuchtung ist im Bereich des Fichtenweges vorhanden.

Das Grundstück, Flurstück Nr. 1/119 der Gemarkung Waldkraiburg verfügt über einen annähernd rechteckigen Zuschnitt.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Bei einer Straßenfrontlänge entlang des Fichtenweges von rd. 22 Metern und einer durchschnittlichen Tiefe von rd. 30 Metern beläuft sich die Grundstücksgröße auf 665 Quadratmeter.



Die Oberfläche des Grundstücks, Flurstück Nr. 1/119 ist annähernd eben.

Der Untergrund erscheint normal tragfähig. Grundwasserprobleme sind in dem bewertenden Bereich nicht bekannt. Ein Verdacht auf Altlasten besteht nicht. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen (Wasser, Kanalanschluss, Zuwegung).

Eine Online-Recherche im Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ergab, dass das Grundstück, Flurstück Nr. 1/119

weder in einem wassersensiblen Bereich noch im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche liegt.

Die nachbarlichen Grenzen des Grundstücks, Flurstück Nr. 1/119 der Gemarkung Waldkraiburg werden im Norden durch ein mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebautes Grundstück, im Osten durch einen öffentlichen Fußweg, im Süden durch den Fichtenweg und im Westen ebenfalls durch ein mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebautes Grundstück gebildet.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Der Standort wird aufgrund der ruhigen Wohnlage, der fußläufigen Entfernung zur Grundschule an der Graslitzer Straße, dem katholischen Kindergarten St. Franziskus, einigen Supermärkten, Spielplätzen und Erholungsflächen als gut beurteilt.



Daniela Bögl-Brenninger

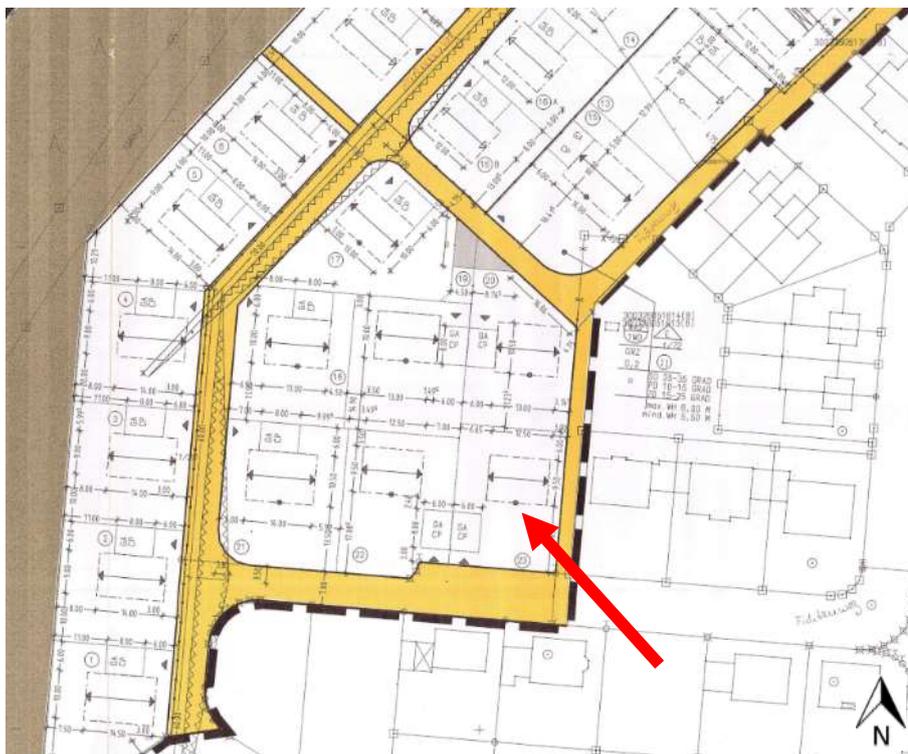
Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

2.4 Rechtliche und tatsächliche Nutzung

Das Grundstück, Flurstück Nr. 1/119 der Gemarkung Waldkraiburg liegt im Innenbereich der Stadt Waldkraiburg und ist nach schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Stadt Waldkraiburg vom 16. Mai 2024 im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als „W – Wohnbaufläche“ dargestellt. Zusätzlich zum Flächennutzungsplan ist ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die baurechtliche Beurteilung ist demnach nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) vorzunehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Fichtenweg“ vom 15. Mai 1987 mit seiner 3. Änderung aus dem Jahr 2005 enthält u. a. folgende Festsetzungen, die nach der planerischen Darstellung dargestellt werden:



- WA 2 – Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit max. 1 Wohnung pro Einzelhaus zulässig. Eine Einliegerwohnung bis max. 60% der Wohnfläche der Hauptwohnung ist zulässig.
- Ausnahmen gemäß § 4 BauNVO Abs. 3 sind unzulässig.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- Maß der baulichen Nutzung
GRZ 0,2 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als gültige Höchstgrenze für das Allgemeine Wohngebiet 1 und 2. Die Flächen von Garagen, Carports, Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen, Terrassen, Balkonen, Nebenanlagen, Wintergärten und leichten Anbauten werden nicht zur Grundflächenzahl hinzugerechnet.
- Anzahl der Vollgeschosse
Erd- und Obergeschoss als Vollgeschoss
2 Vollgeschosse zwingend
(Dachgeschoss kein Vollgeschoss)
- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Die Wandhöhen nach Art. 6 Abs. 1 BayBO werden wie folgt festgesetzt:
Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der am Baugrundstück liegenden Erschließungsstraße. Dieser Höhenbezugspunkt wird in einem dem Bebauungsplan beiliegenden Straßenhöhenplan für jedes Grundstück vermerkt. Die Oberkante Fertigfußboden darf max. 30 cm über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt an der Straße liegen.

max. Wandhöhe für das Allgemeine Wohngebiet 2: 6,00 Meter
- Dachneigung
Für Satteldächer wird eine Dachneigung von 25 – 35 Grad festgesetzt.

Dachgauben: nur für E + D zulässig

Quergiebel – Anbauten:
Quergiebel als Anbauten an Gebäuden mit Satteldachgauben sind mit gleicher Dachneigung wie die des Hauptgebäudes auszuführen. Der First muss mind. 50cm unter dem Hauptfirst in die Dachfläche einschneiden. Die Kombination von Quergiebeln und Zwerchhäusern auf der gleichen Traufseite sind unzulässig. Dachgauben in Kombination mit Quergiebeln sind zulässig. In diesem Fall sind max. 2 Dachgauben pro Traufseite zulässig.
- Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen sind zulässig.



- Garagen / Carports / Nebenanlagen / Wintergarten / leichte Anbauten
Garagen und Carports sind nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Grenzgaragen und Carports sind zulässig und giebelständig an der Grenze zu errichten. Mit Nachbargrundstücken zusammengebaute Garagen oder Carports sind in Lage, Bau- und Dachform baugleich zu errichten.
Die zuerst errichtete Garage gibt die Lage, Bau- und Dachform vor. Bei Kombination von Garage und Carport ist die Garage an der Grenze zu errichten. Werden die Garagen nicht an der Grenze errichtet, wird eine max. Wandhöhe von 3,00 Meter festgesetzt. Die Größe und Wandhöhe von Grenzgaragen richten sich nach Art. 7 Abs. 4 BayBO. Unterkellerte Garagen sind zulässig.
Die Garagen-/Carportdächer sind als flachgeneigte Sattel-, Pult- oder als begrünte Flachdächer auszuführen. Dachneigung der Satteldächer 10-20 Grad Dachneigung der Pultdächer max. 10 Grad.
Stellplätze sind auf der gesamten Grundstücksfläche möglich, jedoch sind Abweichungen von den geplanten Zufahrten vor Beginn der Umbaumaßnahme mit dem Straßenbaulastträger abzuklären.
Die Kosten der Umbaumaßnahme trägt der Grundstückseigentümer/Bauherr. Die Mindestanzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Waldkraiburg.
- Nebenanlagen in Form von Pergolen, Geräteschuppen, Gartenlauben oder überdachten Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig und werden auf eine max. Wandhöhe von 2,20 m, eine max. Grundfläche von 15,00 m² und eine max. Kubatur von 35,00 m³ begrenzt. Die angegebene Größe bezieht sich gesamt auf alle Nebenanlagen. Bei Nebenanlagen als Anbauten an Garagen darf eine Gesamtlänge (Garage und Nebenanlage) von 8,00 m nicht überschritten werden. Auf die Ortssatzung für Einfriedungen der Stadt Waldkraiburg wird verwiesen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- Ein- und mehrgeschossige Wintergärten sind als mind. 3-seitig verglaste Vorbauten an das Hauptgebäude außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die verglaste Fläche muss mind. 60% der Wandfläche des Wintergartens betragen. Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 3 BayBO sind einzuhalten.
max. Abmessung des Wintergartens: Länge 5,00 M / Breite 3,00 M
Fläche 15,00 m² / Volumen 35,00 m³
Es ist nur ein Wintergarten pro Gebäude zulässig.
- Leichte Anbauten in Form von Pergolen, offenen Durchgängen oder sonstigen Überdachungen sind bis zu einer Gesamtfläche von 15,00 m² möglich. Die angegebene Fläche bezieht sich gesamt auf alle leichten Anbauten.
- Für offene, überdachte Durchgänge zwischen Garagen und Hauptgebäuden kann die Baugrenze parallel zur Garage um max. 1,25 m verschoben werden, jedoch müssen die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden.
- Grünordnung
Garagen- und Carportvorbereiche/Stellplätze/Zufahrten/Hauszugänge
Die Vorbereiche der vorgenannten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. Schotterrasen, Rasengittersteinen oder versickerungsfähigen Pflastersteinen auszuführen. Die max. Breite der Garagenzufahrten auf dem Grundstück beträgt 3,00 m; Aufweitungen vor den Garagen sind zulässig.
- Private Grün- und Gartenflächen
Pro angefangene 200 m² Gartenfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Mindestens 10% der Gartenfläche ist mit Sträuchern einzugrünen.
- Einfriedungen
Die Grundstückseinfriedungen sind ohne Sockel auszubilden und dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die Einfriedungen sind als Holz- oder Maschendrahtzaun oder Stahlzäune auszuführen.



- Solar- und Photovoltaikanlagen
Solar- und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig. Die Kollektoren sollten in die Dachfläche der Haupt- und Nebengebäude integriert werden und mit Glas abgedeckt sein. Sie sollten entweder als durchgehender Streifen direkt am First oder an der Traufe oder als liegendes Rechteck möglichst in der Dachmitte gestaltet sein.
- Altlasten
Das Stadtgebiet von Waldkraiburg ist zum größten Teil überlagert von dem ehemaligen Werk Fichte. Solange keine Detailkenntnisse über die potentielle Untergrundverunreinigung vorliegen, ist im Umfeld von emissionsrelevanten Gebäuden (V-Liste) im Einzelfall eine Bodenuntersuchung im üblichen Umfang durchzuführen. Sollten bei Aushubarbeiten unerklärliche Bodenverfärbungen oder sonderbare Gerüche auftreten, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt Mühldorf am Inn, die Stadt Waldkraiburg sowie das Wasserwirtschaftsamt in Rosenheim unverzüglich zu informieren.
- Ein- und Ausfahrten an den Baugrundstücken zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer max. Zufahrtsbreite von 3,00 m

Das Grundstück, Flurstück Nr. 1/119 der Gemarkung Waldkraiburg ist ortsüblich erschlossen. Ein Straßenzugang ist ebenfalls vorhanden (vgl. § 4 (1) BayBO). Somit hat das Grundstück nach den Qualitätsstufen des § 3 Abs. 4 ImmoWertV den Entwicklungszustand „**Baureifes Land**“¹.

Die zum Bewertungsstichtag auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1/119 der Gemarkung Waldkraiburg vorhandene Bebauung besteht aus einem freistehenden Einfamilienhaus (Erd- und Obergeschoss jeweils als Vollgeschoss) sowie einer Einzelgarage in Kommunbebauung.

Bei einer Grundstücksfläche des Grundstücks, Flurstück Nr. 1/119 der Gemarkung Waldkraiburg von 665 Quadratmeter und einer Geschossfläche von rd. 195 Quadratmeter ergibt sich eine wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,29.

¹ § 3 Abs. 4 ImmoWertV: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.“



Die Berechnung der wertrelevanten Geschossfläche ist als Anlage 5/2 des Gutachtens beigefügt.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

2.5 Bebauung



Ansicht Südseite



Ansicht Nordostseite

Das zu bewertende mit einem Untererbbaurecht versehene Grundstück in 84478 Waldkraiburg, Fichtenweg 16 ist nach einem Abstand von rd. 14 Metern mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus bebaut.

Entsprechend der seitens des Stadtplanungsamtes der Stadt Waldkraiburg zur Verfügung gestellten Unterlagen geht die Unterzeichnerin davon aus, dass das vorhandene Einfamilienhaus 2004/2005 in Massivbauweise errichtet wurde.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung geht die Sachverständige davon aus, dass das Einfamilienhaus ebenso wie die Einzelgarage nach den vorliegenden und genehmigten Planunterlagen errichtet wurde. Dies wird im Rahmen der Bewertung unterstellt.

Der vollständig unterkellerte Baukörper verfügt über eine Grundfläche von rd. 98 Quadratmeter und ist mit einer Satteldachkonstruktion bedeckt. Der Dachfirst verläuft in West-Ost-Richtung. Zwischen dem Ober- und dem Dachgeschoss ist entsprechend der Darstellung in den Planunterlagen keine Geschossdecke vorhanden.

Das Einfamilienhaus ist an der Gebäude-Westseite über eine Eingangstüre zugänglich. Die Erschließung innerhalb des Wohnhauses wird über ein offenes Treppenhaus gewährleistet. Die Grundrisskonzeption sieht im Erdgeschoss Wohn- und Funktionsräume und im Dachgeschoss Schlaf- und Kinderzimmer sowie ein Bad vor.

Das Kellergeschoss beherbergt neben dem Heizraum eine Waschküche, einen Vorratsraum, einen Flur sowie einen Hobbyraum.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Die Gebäudebeschreibung im Detail findet sich unter Punkt 2.6 des Gutachtens.

Im Rahmen der Bewertung wird angenommen, dass das Wohnhaus zum Bewertungsstichtag über einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard verfügt. Entsprechend dem äußeren Eindruck wird auch der Instandhaltungszustand im inneren trotz des relativ jungen Baujahres als eher vernachlässigt beurteilt.

An der westlichen Grundstücksgrenze, rd. drei Meter südwestlich des Einfamilienhauses ist eine Einzelgarage in Kommunbebauung mit der auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 1/118 benachbarten Doppelgarage errichtet.



Die Einzelgarage ist augenscheinlich in eingeschossiger Bauweise – ohne Unterkellerung – in Massivbauweise errichtet. Die Garage ist mit einer abgeschleppten Satteldachkonstruktion bedeckt.

Die Zufahrt zur Einzelgarage wird an der Gebäude-Südseite durch ein elektrisch bedienbares Kunststoff-Rolltor gewährleistet. Zusätzlich ist die Einzelgarage an der Gebäude-Ostseite durch eine Holztüre mit Glasausschnitt zugänglich.

Entsprechend der vorliegenden Planunterlagen wird das Grundstück durch die Einzelgarage mit einer Fläche von rd. 26 Quadratmeter überbaut.

Die Zufahrtsfläche zur Einzelgarage ist durch eine Betonsteinpflasterung befestigt. Vom Zufahrtsbereich führt im Osten ein doppelflügeliges Edelstahltor zum südlichen Gartenbereich. Eine zwischen zwei Betonsäulen montierte Edelstahl-Gartentüre nördlich der Zufahrt führt zu der zwischen Einzelgarage und Einfamilienhaus mit Betonsteinen befestigten Zuwegung.



Die unbefestigten Grundstücksteile befinden sich im Wesentlichen im südlichen Grundstücksbereich. Die Fläche dort ist überwiegend als Rasenfläche angelegt.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Eine vor der Süd-Terrasse gepflanzte Strauchpflanzung bietet Sichtschutz. Der



unbefestigte Gartenbereich im Osten ist bis auf einen zum Bewertungsstichtag brachliegenden und mit Betonriemensteinen abgetrennten Pflanzstreifen als Rasen-/Wiesenfläche angelegt.

Die Abböschung zur besseren Belichtung des Hobbyraumes im Kellergeschoss ist mit Pflanzringen aus Beton befestigt und zum

Teil bepflanzt.

Die unbefestigten Grundstücksteile im Norden sind augescheinlich ebenfalls als Rasen-/Wiesenfläche angelegt und entlang der Grundstücksgrenze und zum Teil auch entlang dem Gebäudebereich mit einer Strauchpflanzung versehen.



Die Grundstücksgrenzen sind entlang der Südseite und der Ostseite mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet. Im nördlichen Bereich der Ostseite ist eine aus Maschendraht mit Metallrahmen gefertigte Gartentüre als Zugang zum Gartenbereich integriert.

Die nördliche Grundstücksgrenze ist im östlichen Bereich mit Holzpalisaden eingefriedet. Der übrige Bereich der nördlichen als auch die östliche Grundstückseinfriedung waren am Ortstermin nicht einsehbar. Eine einfache Einfriedungsart wird im Rahmen der Bewertung aufgrund der fehlenden Einsehbarkeit angenommen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

2.6 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung vom 21. Juni 2024 sowie die im Zuge der Gutachtenerstellung eingeholten Planunterlagen.

Das freistehende Einfamilienhaus wird nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen 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 Informationen aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der zur Bauzeit üblichen Ausführung. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die Beschreibung des freistehenden Einfamilienhauses erfolgt in Stichworten. Beschrieben werden nur dominierende, bewertungsrelevante Bau- und Ausstattungsmerkmale. Die Baubeschreibung erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Gebäudeflächen wurden den vorliegenden Planunterlagen entnommen. Im Rahmen der Gutachtenerstellung wird die weitgehend maßgetreue Ausführung unterstellt. Ein Aufmaß durch die Verfasserin erfolgte auftragsgemäß nicht.

Aufgrund der besseren Übersichtlichkeit wird zunächst unter Punkt ① das Einfamilienhaus und unter Punkt ② die Einzelgarage dargestellt.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

① freistehendes Einfamilienhaus:

Gebäudeart.....: freistehendes Einfamilienhaus



beispielhafte Ansicht der Südostseite des freistehenden Einfamilienhauses

Baujahr: rd. 2004/2005 – wird im Rahmen der Bewertung unterstellt

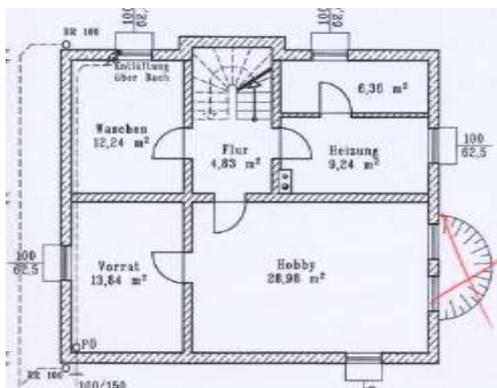
Brutto-Grundfläche: rd. 293 m²
(Bereich a+b in Anlehnung an DIN 277 / 2021)

Wohnfläche.....: rd. 155 m² Erd- und Ober-/Dachgeschoss
(in Anlehnung an II. Berechnungsverordnung)

Nutzfläche geschätzt: rd. 73 m² Kellergeschoss

Keller.....: vollständige Unterkellerung

Grundriss / Raumaufteilung: zweckmäßige Raumaufteilung – ohne architektonische Besonderheiten



Grundriss Kellergeschoss

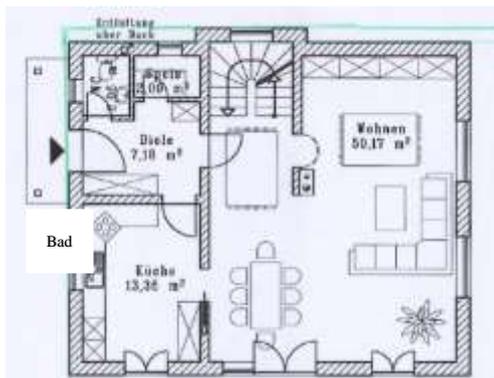
Kellergeschoss:

Flur, Waschen, Vorrat, Hobbyraum, Heizung mit getrenntem Raum



Daniela Bögl-Brenninger

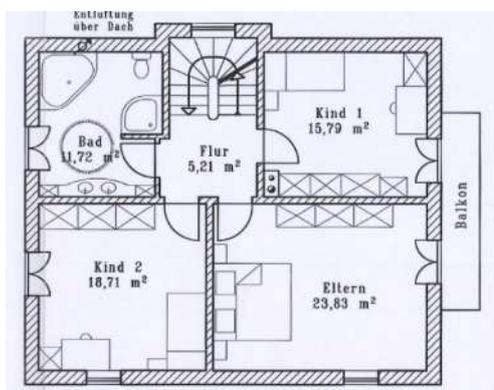
Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Grundriss Erdgeschoss

Erdgeschoss:

Diele, WC, Speis, Wohnen/Essen, Süd-Terrasse, Küche

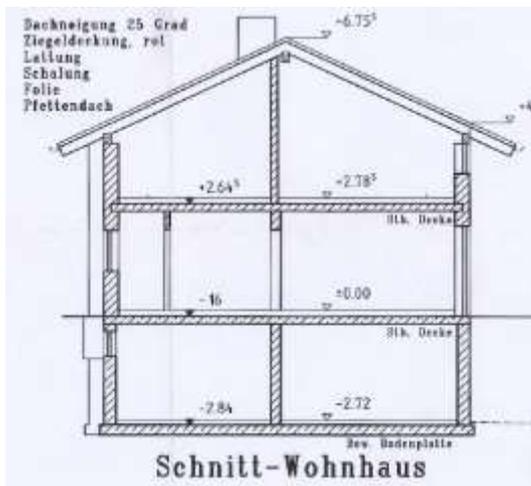


Grundriss Ober-/Dachgeschoss

Ober-/Dachgeschoss:

Flur, Kind 1 mit Zugang zum Ostbalkon, Eltern mit Zugang zum Ostbalkon, Kind 2, Bad

Anzahl der Vollgeschosse: zwei, Erd- und Ober-/Dachgeschoss



Dach.....: Satteldachkonstruktion mit 25° Dachneigung
– lt. genehmigtem Eingabeplan



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Fassade : verputzt und gestrichen



beispielhafte Ansicht der Südostseite der
Fassade

Außenwände : massiv – Außenwände mit einer Stärke von
rd. 0,30 im Kellergeschoss und rd. 0,36 Me-
ter im Erd- und Ober/Dachgeschoss (lt. Plan-
unterlagen)

Innenwände : massiv – Innenwände mit einer Stärke von
rd. 0,175 Meter bzw. 0,24 Meter (lt. Planun-
terlagen)
verputzt und gestrichen – wird im Rahmen
der Bewertung aufgrund der fehlenden Be-
sichtigung unterstellt

Decken..... : massiv (Stahlbeton) – lt. Planunterlagen
verputzt und gestrichen wird im Rahmen der
Bewertung aufgrund der fehlenden Besichti-
gung unterstellt

Eingangstüre..... : Holztüre mit Glasausschnitt wird im Rahmen
der Bewertung aufgrund der nicht ermöglich-
ten Einsehbarkeit unterstellt



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Innentüren : Furnierholztüren in Holzrahmen werden im Rahmen der Bewertung aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung unterstellt

Fenster..... : Kellergeschoss:
Holzfenster mit Isolierverglasung im Bereich des Hobbyraumes



beispielhafte Ansicht der Fenster im Hobbyraum des Kellergeschosses

in den übrigen Kellerräumen werden Kunststofffenster mit Isolierverglasung unterstellt

Erd- und Ober-/Dachgeschoss:
Holzfenster mit Isolierverglasung
Kunststoff-Rollläden

Treppen..... : Stahlbetontreppen mit Holzauflage oder Steinbelag werden entsprechend der vorliegenden Baubeschreibung unterstellt

Bodenbeläge..... : einfache Bodenbeläge, wie z. B. Laminat oder Fliesen werden im Rahmen der Bewertung aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung unterstellt

Heizung : Gas-Zentralheizung – Herstelljahr vermutlich 2004/2005)
Wärmeabgabe über Radiatoren – wird im Rahmen der Bewertung aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung unterstellt
Einzelfeuerstelle für Fest-Brennstoffe – lt. Feuerstättenbescheid vom 04.04.2023



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- Warmwasserversorgung.....:** Warmwasserversorgung über Gas-Zentralheizung – Fassungsinhalt Warmwasserboiler aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung nicht bekannt
- Sanitärausstattung.....:** Erdgeschoss:
WC mit Einzelwaschbecken – wandhoch gefliest, wird im Rahmen der Bewertung aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung unterstellt
- Ober-/Dachgeschoss:
Bad mit Doppel-Waschtisch, WC, Dusche und Eckbadewanne – werden entsprechend der Planunterlagen aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung unterstellt
- Elektroausstattung.....:** Installation unter Putz mit ausreichend Lichtauslässen und Steckdosen je Raum im Erd- und Ober-/Dachgeschoss wird im Rahmen der Bewertung aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung unterstellt; überwiegend Auf-Putz-Installation im Kellergeschoss wird im Rahmen der Bewertung aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung unterstellt;



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- Besonderheiten** : ➤ Eingangüberdachung in Holzbauweise mit Pultdach und Ziegeldeckung



beispielhafte Ansicht der Eingangüberdachung auf der Westseite



beispielhafte Ansicht des Holzbalkons mit Holzgeländer und Holzhandlauf zur Ostseite

- Holzbalkon mit Holzgeländer und Holzhandlauf zur Ostseite

- Solaranlage am Dach zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung wird im Rahmen der Bewertung unterstellt

- Zubehör.....** : Mit Blick auf die nicht ermöglichte Innenbesichtigung wird davon ausgegangen, dass kein Zubehör vorhanden ist.

- Gesamtausstattung.....** : Das Einfamilienhaus verfügt über einen mittleren, jedoch nach dem äußeren Eindruck zu urteilen, etwas vernachlässigten Eindruck.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Bauschäden und Instandhaltungs-

rückstand

- horizontaler Riss in der Ost-Seite der Fassade zwischen Erd- und Ober-/Dachgeschoss



beispielhafte Ansicht des Fassadenrisses an der Gebäude-Ostseite

- leichter Riss an der Oberkante der Fensterlaibung (Wohnen)

Verbale Beurteilung:

Das freistehende Einfamilienhaus entspricht nach den vorliegenden Planunterlagen hinsichtlich der Gebäudegröße und der Grundrissgestaltung den heutigen Wohnanforderungen. Der energetische Zustand entspricht den Anforderungen der Bauzeit jedoch nicht mehr vollumfänglich den heutigen Anforderungen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

② Einzelgarage:

Gebäudeart : Einzelgarage (Massivbauweise)



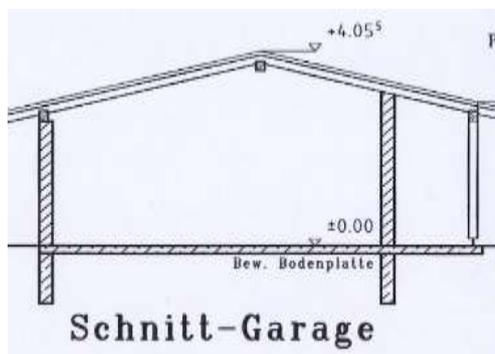
beispielhafte Ansicht der Einzelgarage

Baujahr : 2004/2005 – entsprechend der Planunterlagen

Brutto-Grundfläche : rd. 26 m² Einzelgarage
(Bereiche a+b in Anlehnung an ImmoWertV)

Nutzfläche Einzelgarage : rd. 20 m²
(in Anlehnung an DIN 277 / 2021)

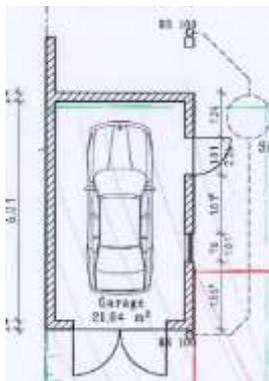
Zahl der Vollgeschosse : ein Vollgeschoss (Erdgeschoss)



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Grundriss : Erdgeschoss:
Einzelgarage



Grundriss Erdgeschoss

Fassade : verputzt und gestrichen

Geschossdecke : entsprechend der Planunterlagen ist zwischen dem Erd- und dem Dachgeschoss keine Geschossdecke vorhanden

Keller : keine Unterkellerung

Dachform : Satteldachkonstruktion mit Ziegeldeckung

Garagentor : elektrisch bedienbares Kunststoff-Rolltor

Türen : Holztüre mit Glasausschnitt in Holzrahmen

Fenster : Holzfenster mit Isolierverglasung in Holzrahmen

Treppen : --

Bodenbeläge : Rohboden wird im Rahmen der Bewertung aufgrund der nicht ermöglichten Berücksichtigung angenommen

Innenansicht : verputzt und gestrichen wird im Rahmen der Bewertung aufgrund der nicht ermöglichten Berücksichtigung angenommen



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- Beleuchtung** : Langfeldleuchte o. ä. wird im Rahmen der Bewertung aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung angenommen
- Elektroinstallation** : vorhanden – wird im Rahmen der Bewertung aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung angenommen
- Besonderheiten** : --
- Instandhaltungsrückstand bzw. Bauschäden**..... : ➤ Mit Blick auf die fehlende Innenbesichtigung waren am Ortstermin kein Instandhaltungsrückstand und auch keine Bauschäden erkennbar.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

3. Wertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einzelgarage bebaute Untererbbaurecht an dem Grundstück in 84478 Waldkraiburg, Fichtenweg 16 (Flurstück Nr. 1/119, Gemarkung Waldkraiburg) zum Wertermittlungsstichtag 21. Juni 2024 ermittelt.

3.1 Besonderheiten des Erbbaurechts

Zu den grundstücksgleichen Rechten gehört das Erbbaurecht bzw. auch das Untererbbaurecht.

Das nach der Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbauVO) bestellte Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche (dingliche) Recht an einem Grundstück, das dem Erbbauberechtigten die Befugnis verleiht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 ErbbauVO). Auf das Erbbaurecht finden grundsätzlich die Vorschriften über Grundstücke und über Ansprüche aus dem Eigentum entsprechend Anwendung (§ 11 Abs. 1 ErbbauVO).

Als Bauwerk i.S.d. § 1 Abs. 1 ErbbauVO ist eine unter Verwendung von Material und Arbeit i.V.m. dem Erdboden hergestellte Sache zu verstehen. Das auf Grund eines Erbbaurechts errichtete Bauwerk ist nach § 12 Abs. 1 ErbbauVO wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und nicht des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks. Eigentümer des Bauwerks ist der Erbbauberechtigte.

Das Erbbaurecht wird i. d. R. über einen längeren Zeitraum (75 bis 99 Jahre) bestellt. Der Erbbauberechtigte erwirbt Eigentum auf Zeit. Hinsichtlich des Kapitaleinsatzes unterscheiden sich ein Grundstückskauf und ein Erbbaurecht darin, dass der Erbbauberechtigte den Kaufpreis für das Grundstück spart und stattdessen ein jährliches Nutzungsentgelt (Erbbauzins) zahlt. Dabei ergibt sich für ihn immer dann ein Vorteil, wenn der Erbbauzins unter dem Kapitalmarktzins liegt, was üblicherweise der Fall ist.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Der gesetzliche Mindestinhalt des Erbbaurechts ergibt sich aus § 1 ErbbauVO. Er gibt vor, welche Voraussetzungen mindestens erfüllt werden müssen, damit ein Erbbaurecht rechtswirksam entstehen kann. Da der gesetzliche Inhalt des Erbbaurechts nicht ausreicht, um die Beziehungen zwischen Erbbauberechtigten und Erbbaurechtsgeber vollständig zu regeln, haben die beiden Parteien die Möglichkeit, im Erbbaurechtsvertrag bestimmte weitere Vereinbarungen zu treffen und sie zum vertragsmäßigen Inhalt des Erbbaurechts zu machen.

Bei einem Untererbbaurecht, wie es im Bewertungsfall zutreffend ist, handelt es sich um ein Erbbaurecht an einem anderen Erbbaurecht, das dann zum Obererbbaurecht wird. Innerhalb der Grenzen, die sich aus dem Obererbbaurecht ergeben, ermöglicht es dem Untererbbaurechtsnehmer die bauliche Nutzung des durch das Obererbbaurecht belasteten Grundstücks. Da ein Erbbaurecht belastet werden kann, ergibt sich, dass ein Erbbaurecht an einem Erbbaurecht entstehen kann. Es darf nicht mit der Aufteilung eines Erbbaurechts in einzelne selbstständige Erbbaurechte verwechselt werden.

3.2 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des zu beurteilenden Objektes zu bestimmen (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall).

Zur Verkehrswertermittlung stehen entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mehrere Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe der Sachverständigen, das für die Bewertung geeignetste Verfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV können zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren zur Plausibilisierung herangezogen werden.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

3.2.1 Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV

Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV)

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.

- Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
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 bis 39 ImmoWertV)
Entsprechend den Vorbemerkungen zu den §§ 35 bis 39 ImmoWertV kommt 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 deshalb meist 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.



3.2.2 Wahl des Bewertungsverfahrens

Bei der Vermarktung von Ein- und Zweifamilienhäusern auch im Erbbaurecht bzw. Untererbbaurecht spielen Ertragsgesichtspunkte nur eine untergeordnete Rolle. Diese Objekte werden i.d.R. zur Eigennutzung gebaut oder gekauft. Dominierend ist deshalb meist der Wunsch nach Wohneigentum.

Investitionen in Immobilien dieser Art zielen nicht auf die Generierung möglichst hoher Renditen im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ab. Der Erwerber gibt sich also im Allgemeinen auch mit einer vergleichsweise niedrigen Rendite zufrieden, da durch den Kauf nicht nur ökonomische Ziele befriedigt werden sollen. Die Bewertung erfolgt daher in erster Linie nach dem Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).

Dennoch wird zur Verifizierung des Ergebnisses aus dem Sachwertverfahren das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) herangezogen.

Dieses Vorgehen hat noch weitere Gründe, die wie folgt dargestellt werden:

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung notwendigen Daten zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisunterstützung unverzichtbar.
- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zu den Herstellungskosten auch, welche dauerhafte Rendite er bei der Realisierung eines entsprechenden Vorhabens erzielen würde.

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt daher auf Basis des Sachwertverfahrens und wird durch das Ertragswertverfahren gestützt.



3.2.3 Vertragliche Vereinbarungen des Untererbbaurechts

Zur Ausgestaltung des Untererbbaurechts wurden entsprechend dem Notarvertrag vom 05. Mai 2004, Urk.Rolle Nr. 3 519 des Notariats Hannes Weishäupl, Mühldorf am Inn u. a. folgende Vereinbarungen getroffen:

- *„Das Erbbaurecht endet 68 Jahre nach Abschluss dieses Vertrages, als am 05. Mai 2072.*
- *Das Erbbaurecht wird bestellt für die Errichtung eines Gebäudes zur Wohnnutzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 Teil A „Am Fichtenweg“ der Stadt Waldkraiburg. Das Erbbaurecht umfasst nicht das Recht auf Grundwassernutzung und zur Entnahme von Bodenbestandteilen wie Kies, Sand, Lehm oder sonstigen Bodenvorkommen.*
- *Das Erbbaurecht erstreckt sich räumlich ebenso wie das Recht der Stadtbau Waldkraiburg GmbH in Waldkraiburg auch auf die nicht bebaute Fläche. Der nicht bebaute Teil des Grundstücks darf nur für Anlagen verwendet werden, die dem Zweck des Bauwerks dienen. Dabei sind die Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten.*
- *Eine Änderung des in Absatz (1) vereinbarten Verwendungszwecks bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der ██████████ in Waldkraiburg.*
- *Die Einholung einer etwa erforderlichen Baugenehmigung zu den Bauplänen, insbesondere der Art und Größe der Gebäude sowie hinsichtlich der Einhaltung von Fluchtlinien, Bauabständen usw. ist Sache des Erbbauberechtigten.*
- *Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die von ihm errichteten Bauwerke einschließlich der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen in einem guten Zustand zu halten und die erforderlichen Reparaturen und Erneuerungen auf eigene Kosten vorzunehmen.*
- *Kommt der Erbbauberechtigte diesen Verpflichtungen trotz Aufforderung innerhalb angemessener Zeit nicht oder nur ungenügend nach, so ist die ██████████ in Waldkraiburg berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.*



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- *Eine wesentliche bauliche Veränderung der Bauwerke bzw. deren teilweiser oder ganzer Abbruch bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der [REDACTED] in Waldkraiburg, die diese nur aus wichtigem Grunde versagen kann. Dieses gilt auch, falls die ursprüngliche Zweckbestimmung des Bauwerks geändert werden soll.*
- *Bei Streitfällen ist ein Gutachten der zuständigen IHK einzuholen.*
- *Die [REDACTED] in Waldkraiburg ist berechtigt, das Erbbaugrundstück und die Bauwerke zu jeder angemessenen Tageszeit selbst oder durch Beauftragte nach Ankündigung von einer Woche zu besichtigen und auf ihren baulichen Zustand und ihre vertragsgemäße Verwendung zu prüfen.*
- *Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die zu errichtenden Bauwerke zum frühestmöglichen Zeitpunkt mit dem vollen Werte gegen Brand-, Sturm- und Leitungswasserschäden auf eigene Kosten zu versichern und während der Laufzeit des Erbbaurechts ordnungsgemäß und zum gleitenden Neuwert versichert zu halten.*
- *Im Falle der Lagerung von Heizöl oder bei Verwendung gewässergefährdender Stoffe ist eine angemessene Gewässerschadenshaftpflichtversicherung abzuschließen. Der Nachweis über die abgeschlossenen Versicherungen und die laufende Zahlung der Prämie ist der [REDACTED] in Waldkraiburg jeweils auf Verlangen vorzulegen.*
- *Kommt der Erbbauberechtigte den vorstehenden Verpflichtungen nicht nach, so kann die [REDACTED] in Waldkraiburg auf Kosten des Erbbauberechtigten für diese Versicherungen sorgen.*
- *Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bei Eintritt des Versicherungsfalles die Bauwerke unverzüglich, spätestens innerhalb von vier Jahren, in dem vorherigen Umfang wieder aufzubauen. Dabei sind die Versicherungs- sowie sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden.*



- *Bei Zerstörungen, die nicht durch eine Versicherung abgedeckt sind, ist der Erbbauberechtigte zum Wiederaufbau verpflichtet, wenn die ██████████ in Waldkraiburg nach Abwägung ihrer Interessen mit denen des Erbbauberechtigten (angemessenes Verhältnis zwischen Bauwert und Belastung des Erbbaurechts) ein solches Verlangen stellt.*
- *Will der Erbbauberechtigte bei der Wiederherstellung wesentlich von den ursprünglich genehmigten Plänen abweichen, so bedürfen die Änderungen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der ██████████ in Waldkraiburg.*
- *Falls ein Wiederaufbau unmöglich ist oder die Beteiligten sich darüber einig sind, dass ein Wiederaufbau derzeit nicht erfolgen soll, so ist die Versicherungssumme zur Beseitigung der Gebäudereste und zur Tilgung der auf dem Erbbaurecht ruhenden Belastungen zu verwenden.*
- *Das Grundstück wird dem Erbbauberechtigten am Ersten des folgenden Monats übergeben.*
- *Von diesem Zeitpunkt gehen Gefahr und die dem Erbbauberechtigten zugewiesenen Nutzungen auf den Erbbauberechtigten über.*
- *Der Erbbauberechtigte haftet ab Gefahrübergang für den verkehrssicheren Zustand des Erbbaugrundstücks einschließlich seines etwaigen Aufwuchses. Er hat entsprechende ausreichende Versicherungen abzuschließen und diese sowie die laufende Prämienzahlung auf Verlangen nachzuweisen.*
- *Der Erbbauberechtigte haftet ab Gefahrübergang für alle privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen wegen der Verunreinigung oder Beschaffenheitsänderung der Grundstücksoberfläche, des Bodens und des Grundwassers.*
- *Werden der Grundstückseigentümer oder die ██████████ in Waldkraiburg von Behörden oder sonstigen Dritten in Anspruch genommen, können sie jeweils vom Erbbauberechtigten Freistellung verlangen, soweit dieser nach den Bestimmungen der Absätze (1) bis (3) haftet. Schon vor Fälligkeit des Freistellungsanspruches kann Sicherheitsleistung verlangt werden, sobald der Grundstückseigentümer ernsthaft mit Inanspruchnahme rechnen muss.*



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- *Der Erbbauberechtigte hat alle auf das Grundstück und das Erbbaurecht entfallenden öffentlichen und privatrechtlichen Abgaben und Lasten einschließlich der Grundsteuer, der Erschließungsbeiträge und der Ausgleichsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sowie alle sonstigen mit der Erschließung des Grundstückes verbundenen Kosten und etwaige gemeindliche Nachfolgelasten zu tragen.*
- *Mit der Erschließung des Grundstücks zusammenhängende Leistungen (z. B. Erschließungskosten und -beiträge, Nachfolgelasten, Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz etc.) trägt der Erbbauberechtigte selbst. Bereits von der ██████████ in Waldkraiburg erbrachte Leistungen hat er ihr unverzüglich zu erstatten.*
- *Zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld, Reallast oder einem Dauerwohn- und -nutzungsrecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz in der jeweils geltenden Fassung, bedarf der Erbbauberechtigte der vorherigen schriftlichen Zustimmung der ██████████ in Waldkraiburg. Dies gilt auch für jede Änderung des Inhalts der genannten Belastungen, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts dargestellt.*
- *Die Zustimmung ist für Belastungen zu erteilen, die den Rechten der ██████████ in Waldkraiburg (Erbbauzinsreallast und Vorkaufsrecht) im Rang nachgehen und die spätestens drei Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts amortisiert und gelöscht werden.*
- *Wird das Erbbaurecht mit einem Grundpfandrecht belastet, so verpflichtet sich der Erbbauberechtigte der ██████████ in Waldkraiburg gegenüber heute schon, dieses Grundpfandrecht dann löschen zu lassen, wenn und soweit es sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigt.*

Zur Sicherung dieses Lösungsanspruchs ist bei Bestellung des Grundpfandrechts eine Löschungsvormerkung für die ██████████ in Waldkraiburg auf Kosten des Erbbauberechtigten einzutragen (§ 1179 Ziff. 2 BGB).



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- *Wird das Erbbaurecht mit einer Grundschuld belastet, so tritt der Erbbauberechtigte heute schon an die [REDACTED] Waldkraiburg seine Ansprüche auf Rückübertragung oder Löschung dieser Grundschuld ab. Zur Sicherung dieses abgetretenen Anspruchs auf Rückübertragung bzw. Löschung einer solchen Grundschuld ist für die [REDACTED] in Waldkraiburg eine Vormerkung im Grundbuch bei Eintragung der Grundschuld einzutragen (§ 883 Abs. 1 BGB).*
- *Die [REDACTED] in Waldkraiburg stimmt bereits jetzt Belastungen des Erbbaurechts mit Hypotheken und Grundschulden zu, wenn sie*
 - a) *Innerhalb von vier Jahren nach Vertragsschluss beantragt und bewilligt werden,*
 - b) *Sie mit Rang nach der Erbbauzinsrealast und dem dinglichen Vorkaufsrecht des Haupterbbauberechtigten erfolgen,*
 - c) *sie zugunsten von Anstalten und Körperschaften des öffentlichen Rechts, Banken, Genossenschaftsbanken, Sparkassen, Bausparkassen, und Versicherungsgesellschaften mit dem Sitz innerhalb der EU erfolgen,*
 - d) *zugleich mit den Belastungen Löschungsvormerkungen zugunsten der [REDACTED] in Waldkraiburg eingetragen werden.*
- *Die [REDACTED] in Waldkraiburg stimmt in den Fällen des Absatz (4) bereits jetzt dem jeweiligen Grundpfandgläubiger gegenüber der Veräußerung des Erbbaurechts im Wege der Zwangsversteigerung zu, unter der Bedingung, dass der Ersteher des Erbbaurechts*
 - a) *die schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag und etwaiger Nachträge übernimmt,*
 - b) *einwilligt, dass ein nicht in das geringste Gebot fallender Erbbauzins und die Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses bestehen bleiben.*



- *Gleichzeitig sichert die [REDACTED] in Waldkraiburg dem jeweiligen Grundpfandrechtgläubiger zu, im Zwangsversteigerungsverfahren den Erbbauzins, die Vormerkung und das Vorkaufsrecht nicht zu kapitalisieren, sondern hinsichtlich der künftigen Erbbauzinsraten mit Wirkung gegen den Ersterher des Erbbaurechts bestehen zu lassen. Hinsichtlich der laufenden und rückständigen Erbbauzinsraten soll die [REDACTED] in Waldkraiburg nach den Bestimmungen des Zwangsversteigerungsgesetzes befriedigt werden.*
- *Vorstehende Bestimmungen gelten entsprechend für Belastungen von Teilen des Erbbaurechts.*
- *Zur Veräußerung des Erbbaurechts oder eines Teiles sowie von Wohnungs- und Teilerbbaurechten auch im Wege der Zwangsversteigerung bedarf der Erbbauberechtigte der schriftlichen Zustimmung der [REDACTED] in Waldkraiburg.*

Dies gilt auch für das Zwangsversteigerungsverfahren zur Auseinandersetzung der Gemeinschaft.
- *Die Zustimmung zur Veräußerung setzt voraus, dass der Erwerber in sämtliche Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag einschließlich etwaiger Nachträge, aus dem Erbbaurechtsverhältnis im Übrigen in notarieller Form eintritt.*
- *Die Zustimmung bedeutet keinen Verzicht auf Ansprüche der [REDACTED] in Waldkraiburg gegen den Erbbauberechtigten aus dem Erbbaurechtsverhältnis, die zum Zeitpunkt der Veräußerung bereits dem Grunde nach entstanden sind. Ist dieser Zeitpunkt streitig, haften der Erbbauberechtigte und der Erwerber gegenüber der [REDACTED] in Waldkraiburg als Gesamtschuldner.*



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- Die [REDACTED] in Waldkraiburg ist berechtigt, von dem Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts oder eines Bruchteiles auf sich oder einen von ihm zu benennenden Dritten vor Ablauf der in § 3 vereinbarten Dauer zu verlangen:
- a) bei Verstoß gegen die in den §§ 4 – 10 dieses Vertrages vereinbarten Verpflichtungen, vorbehaltlich des § 21,
 - b) bei Zahlungsverzug des Erbbauberechtigten mit dem Erbbauzins in Höhe von mindestens zwei Jahresbeträgen,
 - c) bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Erbbauberechtigten oder bei Ablehnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse,
 - d) bei Anordnung der Zwangsversteigerung, auch zur Auseinandersetzung der Gemeinschaft oder bei Anordnung der Zwangsverwaltung des Erbbaurechts,
 - e) bei Veräußerung des Erbbaurechtes vor Bauerrichtung,
 - f) bei Nichteintritt eines Erwerbers (z. B. in der Zwangsversteigerung) in die schuldrechtlichen Verpflichtungen des Erbbaurechtsvertrages samt etwaiger Nachträge.
- In den zu Absatz (1) Buchstaben a) genannten Fällen kann die [REDACTED] in Waldkraiburg vom Erbbauberechtigten anstelle der Geltendmachung des Heimfallanspruchs nach vorheriger Abmahnung und Überschreitung der vorher festgesetzten Frist die Zahlung einer Vertragsstrafe verlangen. Diese beträgt 15% der Erbbauzinsen, bezogen auf die Dauer des Vertragsverstoßes.
- Durch die Zahlung der Vertragsstrafe wird der Erbbauberechtigte von der Erfüllung seiner Verbindlichkeiten nicht befreit. Auch bleibt bei Fortsetzung des Vertragsverstoßes die Möglichkeit der [REDACTED] in Waldkraiburg unberührt, den Heimfallanspruch geltend zu machen. Für die Dauer der Geltendmachung der Vertragsstrafe gilt die Verjährung des Heimfallanspruches als gehemmt.



- *Gerät der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Verzug, so ist die [REDACTED] in Waldkraiburg berechtigt – gegebenenfalls anstelle der Geltendmachung des Heimfallanspruches – den Verzugsschaden zu verlangen.*
- *Macht die [REDACTED] in Waldkraiburg von ihrem Heimfallrecht gemäß § 13 dieses Vertrages Gebrauch, so hat sie dem Erbbauberechtigten nach dessen Wahl entweder eine Vergütung von 66 2/3% des durch Schätzung zu ermittelnden Verkehrswertes der Bauwerke oder von 80% des durch die Veräußerung des Erbbaurechts durch die [REDACTED] in Waldkraiburg tatsächlich erzielten Erlöses zu gewähren. Die widerspruchslose Annahme einer Vergütung gilt als Ausübung des dem Erbbauberechtigten zustehenden Wahlrechtes.*
- *Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so leistet die [REDACTED] in Waldkraiburg dem Erbbauberechtigten für die Bauwerke eine Entschädigung in Höhe von 75% des durch Schätzung zu ermittelnden Verkehrswertes. Der Verkehrswert ist unter besonderer Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt im Sinne von § 3 Abs. 3 WertV zu ermitteln. Die [REDACTED] in Waldkraiburg kann die Verpflichtung zur Entschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts dadurch abwenden, dass sie dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor Ablauf für die voraussichtliche Restlebensdauer des Bauwerkes verlängert. Hiernach hat der Erbbauberechtigte das Bauwerk auf Verlangen der [REDACTED] in Waldkraiburg abzureißen und das Grundstück zu räumen.*

Der Verlängerungsanspruch kann nur ausgeübt werden, wenn das der [REDACTED] in Waldkraiburg zustehende Erbbaurecht noch länger andauert, als die Verlängerung dieses Erbbaurechtes. Das Abrissverlangen bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers.

Lehnt der Erbbauberechtigte eine Verlängerung ab, so erlischt sein Anspruch auf Entschädigung. Der Erbbauberechtigte ist in diesem Fall verpflichtet, auf Verlangen der [REDACTED] in Waldkraiburg das Bauwerk abzubrechen und das Grundstück zu räumen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Übernimmt die [REDACTED] in Waldkraiburg gemäß § 33 Abs. 2 ErbbauVO Schulden und Lasten, so sind diese auf die Entschädigung anzurechnen. Übersteigen die Schulden und Lasten die Entschädigung, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschießenden Beträge der [REDACTED] zu erstatten.

- Die Absätze (1) bis (3) gelten auch dann, wenn das Bauwerk von einem Erbbauberechtigten am Erbbaurecht errichtet wurde.
- Bei der Entschädigung werden die Bauwerke, die bei Vertragsabschluss bereits vorhanden waren und die der Erbbauberechtigte nicht gegen Bezahlung übernommen hat, nicht in Ansatz gebracht, ebenso werden Bauwerke, die nach Vertragsabschluss ohne erforderliche Zustimmung errichtet wurden, nicht berücksichtigt; entsprechendes gilt für Änderungen von Bauwerken ohne Zustimmung sowie für Sonderausstattungen wie z. B. Schwimmbad und Sauna.
- Der jährliche Erbbauzins beträgt ab dem Besitzübergang (§ 10 Abs. 1 Satz 1) pro Quadratmeter *3,00 €.

Bei der Fläche des in § 1 Ziffer 1. genannten Erbbaugrundstückes von 665 qm somit *1.995,00 € - eintausendneunhundertfünfundneunzig EURO -.

- Der Jahreserbbauzins ist am 1. des der Beurkundung des folgenden Monats eines jeden Kalenderjahres im voraus fällig und ohne Aufforderung spätestens binnen zweier Wochen nach Fälligkeit an den jeweiligen Haupteerbbauberechtigten (derzeit: [REDACTED] in Waldkraiburg) oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle unter Angabe der Grundstücksbezeichnung und des Zeitabschnitts, für den gezahlt wird, zu entrichten.
- Bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch ist der vereinbarte Erbbauzins als Nutzungsentgelt in gleicher Höhe zu zahlen.
- Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, dem jeweiligen Erbbauzins durch die Eintragung einer Reallast an erster Rangstelle des Erbbaugrundbuches zugunsten des jeweiligen Haupteerbbauberechtigten (derzeit: [REDACTED] in Waldkraiburg) auf eigene Kosten dinglich zu sichern.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- *Außerdem wird folgendes vereinbart:*
- *Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt für das Basisjahr 2000 = 100 Punkt festgestellte Lebenshaltungskostenindex für alle privaten Haushalte oder der an seine Stelle tretende Index seit heute bzw. seit der letzten Anpassung um mindestens 10% verändern, so erhöht oder ermäßigt sich der Erbbauzins gemäß § 16 Abs. 1 in demselben Verhältnis. Die Anpassung des Erbbauzinses kann jedoch frühestens drei Jahre nach der letzten Anpassung erfolgen. Die Veränderung tritt jeweils automatisch zum folgenden unternächsten Monatsersten in Kraft, sobald die Voraussetzungen gegeben sind, frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit der letzten Anpassung.*
- *Mit Rücksicht auf die Bestimmungen des Abs. (1) soll der Notar den Vertrag dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle in Eschborn/Taunus zum Zwecke der Genehmigung vorlegen.*
- *Die ██████████ in Waldkraiburg bestellt dem jeweiligen Erbbauberechtigten ein dingliches Vorkaufsrecht für jeden Fall der Veräußerung des Haupterbbaurechtes. Dies gilt nicht für die Veräußerung des Haupterbbaurechtes an eine juristische Person des öffentlichen Rechts.*
- *Der Erbbauberechtigte bestellt dem jeweiligen Haupterbbauberechtigtem (derzeit: ██████████ in Waldkraiburg) an dem heutigen Erbbaurecht ein dingliches Vorkaufsrecht für jeden Fall der Veräußerung des Erbbaurechts oder eines Teiles mit Rang nach dem Erbbauzins an zweiter Rangstelle.*
- *Wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Wertgesicherten Erbbauzinses unterwirft sich der Erbbauberechtigte der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.*

Die ██████████ in Waldkraiburg ist berechtigt, sich jederzeit und ohne Nachweis der die Vollstreckbarkeit begründenden Tatsachen vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilen zu lassen.

Der Anspruch auf Verschaffung des Erbbaurechts und auf Einräumung etwaiger in dieser Urkunde bestellten dinglichen Rechte verjährt in der gleichen Frist wie die Zahlungsansprüche.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

- *Die Vertragsparteien verpflichten sich, ihren Rechtsnachfolgern die Übernahme sämtlicher schuldrechtlicher Bestimmungen und Verpflichtungen aus diesem Vertrag und deren Weitergabe an etwaige weitere Rechtsnachfolger aufzuerlegen, in der Weise, dass jeder weitere Rechtsnachfolger in der gleichen Weise verpflichtet wird.*
- *Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, jede Änderung der Postanschrift unverzüglich der [REDACTED] in Waldkraiburg mitzuteilen. Bei Verstoß gegen diese Verpflichtung haftet der Erbbauberechtigte auf Schadensersatz.*
- *Die [REDACTED] in Waldkraiburg räumt hiermit dem Erbbauberechtigten das Recht ein, das Erbbaurecht zu sämtlichen Bedingungen dieses Vertrages auf weitere 70 Jahre, gerechnet vom Ablauf dieses Erbbaurechts an zu verlängern. Das Recht kann erstmalig 60 Jahre, letztmalig 67 Jahre, nach Abschluss dieses Vertrages ausgeübt werden.*

Zur Sicherung dieses Verlängerungsanspruchs ist eine Vormerkung im Range nach dem Vorkaufsrecht (§ 18 Absatz 1) in das Grundbuch einzutragen.

Die Vertragsparteien, die über die Bestellung der nachfolgenden Rechte einig sind, bewilligen und der Erbbauberechtigte beantragt:

- *In das Erbbaugrundbuch des in § 1 bezeichneten Erbbaurechtes einzutragen:*
 - In Abteilung II:*
 - a) *unter Ausnutzung des Rangvorbehaltes bei den bisher zur Eintragung gelangenden Rechten an erster Rangstelle das Erbbaurecht,*
 - b) *an nächstoffener Rangstelle das dingliche Vorkaufsrecht für den jeweiligen Erbbauberechtigten gemäß § 18 Abs. 1. dieses Vertrages im Rang nach dem Erbbaurecht,*
 - c) *an weiterer nächstoffener Rangstelle die Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Erbbauberechtigten auf Verlängerung des Erbbaurechts gemäß § 23 dieses Vertrages.*



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

➤ *Für das vereinbarte Erbbaurecht ein (weiteres) Erbbaugrundbuch anzulegen und in diesen einzutragen:*

- a) den Inhalt des Erbbaurechts gemäß § 15 dieses Vertrages,*
- b) in Abteilung II unter Nr. 1 eine Reallast für den Erbbauzins gemäß § 16 Abs. 1 einschließlich der Erbbauzinserhöhung gemäß § 17 dieses Vertrages zugunsten des jeweiligen Haupterbbauberechtigten;*
- c) in Abteilung II unter Nr. 2 ein dingliches Vorkaufsrecht gemäß § 19 dieses Vertrages zugunsten des jeweiligen Haupterbbauberechtigten im Rang nach dem Recht aus b).*

Auf die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Erbbauberechtigten auf Eintragung des Erbbaurechts wird von den Beteiligten nach Belehrung durch den Notar über die Bedeutung der Vormerkung verzichtet.

Nach schriftlicher Auskunft des Untererbbaurechtsgebers wurde der Erbbauzins mit Schreiben vom 28. April 2023 rückwirkend zum März 2022 auf 2.726,25 € erhöht. Bei einer Grundstücksgröße von 665 Quadratmeter entspricht dies einem Quadratmeteransatz von 4,10 €.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

3.3 Sachwertverfahren

Der Sachwert setzt sich grundsätzlich zusammen aus dem Bodenwert und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen).

Bei der Bewertung eines bebauten Erbbaurechts bzw. Untererbbaurechts tritt an die Stelle des Bodenwerts das Nutzungsrecht am Boden, der sogenannte Bodenwertanteil des Untererbbaurechts.

Für die Berechnung des Bodenwertanteils des Untererbbaurechts (§ 52 ff. ImmoWertV) ist zum Wertermittlungsstichtag zunächst der Bodenwert zu ermitteln, um im Nachgang die adäquate Bodenwertverzinsung zu bemessen.

Für die Berechnung eines sich ggf. ergebenden Wertvorteils, der sich ergibt, sofern der Erbbauzins niedriger ist als die angenommene Bodenwertverzinsung, wird die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages zu Grunde gelegt.

Der zunächst vorläufige Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen wird auf Basis eines baukostenorientierten Bewertungsmodells (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt. Dieser modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert wird dann mittels eines Erbbaurechtskoeffizienten (§ 23 ImmoWertV) an die Wertverhältnisse des jeweiligen Grundstücksmarkts unter Berücksichtigung der Besonderheiten des individuellen Erbbaurechtsvertrages angepasst. Sofern vorhanden, sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

3.3.1 Anmerkungen zum Bodenwertanteil des Untererbbaurechts

Das mit einem Untererbbaurecht belastete Grundstück, Flurstück Nr. 1/119 der Gemarkung Waldkraiburg befindet sich im Innenbereich der Stadt Waldkraiburg. In dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan wird die Baulandfläche, Flurstück Nr. 798/12 der Gemarkung Waldkraiburg als „Wohnbaufläche (W)“ festgesetzt. Zudem liegt die Baulandfläche innerhalb eines Bebauungsplanes (siehe Punkt 2.4 des Gutachtens).

Eine Bebauung ist demnach nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) vorzunehmen.

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Ein Straßenzugang ist ebenfalls vorhanden (vgl. § 4 (2) BayBO). Somit hat das Grundstück nach den Qualitätsstufen des § 3 (4) ImmoWertV den Entwicklungszustand „**Baureifes Land**“².

Bei der Bewertung eines Erbbaurechts stellen sich folgende Überlegungen:

Der Erbbauberechtigte erhält über einen langen Zeitraum das Nutzungs- und Verfügungsrecht über das betreffende Grundstück und hat hierfür einen Erbbauzins zu entrichten, der zum Bewertungsstichtag auf seine Angemessenheit hin zu überprüfen ist. Der angemessene Erbbauzins ermittelt sich aus dem zum Stichtag gültigen Bodenwert und dem angemessenen Liegenschaftsszinssatz.

Wenn der tatsächlich zu zahlende Erbbauzins niedriger als die angemessene Verzinsung des Bodenwerts ist, entsteht aus Sicht des Erbbauberechtigten ein wirtschaftlicher Vorteil. Denn er bezahlt weniger für die Nutzung des Grundstücks als der Eigentümer unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation an Verzinsung des im Grundstück gebundenen Kapitals üblicherweise verlangen würde. Dieser Zinsvorteil stellt – kapitalisiert über die Restlaufzeit des Erbbaurechts – den Bodenwertanteil des Erbbaurechts dar. Je kleiner folglich der Zinsvorteil des Erbbaurechts ist, desto geringer wird der Bodenwertanteil.

Aufgrund dessen wird zunächst der lagetypische Bodenwert ermittelt, um eine Bodenwertverzinsung berechnen zu können.

² § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.“



Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§24 bis 26 ImmoWertV in Verbindung mit dem §40 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bodenrichtwerte werden regelmäßig im Zwei-Jahres-Rhythmus durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht.

In Ermangelung zeitnaher Vergleichspreise wird auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Mühldorf am Inn für die Gemarkung Waldkraiburg ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen. Der Gutachterausschuss hat zuletzt zum 01. Januar 2024 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland in der vergleichbaren Richtwertzone (30020 – Waldkraiburg - West) einen Bodenrichtwert in Höhe von 530 €/m² unabhängig vom Maß der baulichen Nutzung ermittelt.

Die Bewertungsfläche weist innerhalb des Richtwertgebietes durchschnittliche Merkmale hinsichtlich der Grundstücksgröße, dem Zuschnitt, der Topographie, der Lage, etc. auf, so dass hier keine Zu- bzw. Abschläge vorgenommen werden.

In Anbetracht dessen würde sich für das Erbbaugrundstück im unbelasteten Zustand, d. h. ohne Belastung mit einem Erbbaurecht bzw. Untererbbaurecht, folgender Bodenwert ergeben:

Flst-Nr.	
1/119	mit 665 m ² zu 530,00 €/m ² = 352.450 €
Fläche insgesamt:	665 m ² Bodenwert = 352.450 €



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Mühldorf am Inn wurden zuletzt für das Jahr 2021 für 2019/2020 verkaufte Objekte Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Wenngleich sich seit etwa Juli 2022 die Marktlage deutlich verändert hat, werden die im Jahr 2021 veröffentlichten Liegenschaftszinssätze mangels aktuellerer Daten dargestellt.

In Abhängigkeit zur Wohnfläche wurden seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Jahr 2021 für Ein- und Zweifamilienhäuser folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

Abhängigkeit zur Wohnfläche	
Anzahl der Objekte	26
Bestimmtheitsmaß R²	0,3412
Wohnfläche in m²	Liegenschaftszinssatz
110	0,11
120	0,51
130	0,89
140	1,22
150	1,51
160	1,76
170	1,97
180	2,15
190	2,28
200	2,38
210	2,43
220	2,45
230	2,42
240	2,36
250	2,26

Tab. 14 Abhängigkeit zur Wohnfläche 2019/2020

Demnach würde sich bei der vorhandenen Wohnfläche von rd. 155 Quadratmeter eine gemittelter Liegenschaftszinssatz von 1,64 ergeben.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

In Anbetracht der seit Juli 2022 deutlich gestiegenen Kapitalmarktzinsen, der wirtschaftlichen Unsicherheiten und der entfalteten Heizungsproblematik sind die Liegenschaftszinssätze seither ebenfalls angestiegen. In der Bewertung wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,5% als angemessen und sachgerecht erachtet.

Demnach ergibt sich eine Bodenwertverzinsung von

$$352.450 \text{ €} \times 2,5\% = \underline{8.811,25}.$$

Demgegenüber steht ein zum Bewertungsstichtag vertraglich vereinbarter Erbbauzins in Höhe von 2.427,25 € p.a..

3.3.2 Anmerkungen zum Wert der baulichen Anlagen

Die Wertansätze für die Ermittlung des Gebäudewertanteils des Untererbbaurechts werden den entsprechenden Gebäudetabellen der Normalherstellungskosten der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 entnommen. Hierbei handelt es sich um die Normalherstellungskosten 2010, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung veröffentlicht wurden. Vereinbarungen zur Entschädigung der baulichen Anlagen nach Ablauf des Erbbaurechts sind zu berücksichtigen, wenn die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen die Restlaufzeit des Erbbaurechts übersteigt und die baulichen Anlagen nicht oder nur teilweise vom Erbbaurechtsgeber zu entschädigen sind.

Demnach wird zunächst der Herstellwert der baulichen Anlagen (① Einfamilienhaus und ② Einzelgarage) ermittelt.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

① Wert der baulichen Anlagen des freistehenden Einfamilienhauses:

Das freistehende Einfamilienhaus ist von der Gebäudekonzeption am nächsten vergleichbar mit dem Gebäudetyp 1.01 (freistehende Einfamilienhäuser – Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss).

Die für die Gebäudeart notierten Kostenkennwerte werden nachfolgend dargestellt:

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105

Die Einordnung des Einfamilienhauses in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards der Anlage 4 der ImmoWertV. Diese beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausstattung

Zu den Normalherstellungskosten gehören die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Diese sind mit einem pauschalen Ansatz von 17% bei Ein- und Zweifamilienhäusern neben der gesetzlichen Mehrwertsteuer in den veröffentlichten Herstellungskosten bereits enthalten.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Der unterschiedliche Gebäudestandard entsprechend den Normalherstellungskosten 2010 wird nachfolgend dargestellt. Die mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmenden Ausstattungsmerkmale werden optisch hervorgehoben, so dass die unterschiedliche Gewichtung der Standardstufen nachvollziehbar wird.

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz; schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartertreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertignarkott, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Offbaranstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Füllchendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kipsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Busystem	6



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Im Bewertungsfall ergibt sich nachfolgende Gewichtung im Sinne der ImmoWertV 2021:

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungsanteil %	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23%			1,0		
Dach	15%				1,0	
Fenster und Außentüren	11%			1,0		
Innenwände und -türen	11%			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11%			1,0		
Fußböden	5%			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9%			1,0		
Heizung	9%			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6%			1,0		
insgesamt	100%			85,0%	15,0%	

Bei Betrachtung der Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogene Kostenkennwert, der nach sachverständiger Einschätzung für das freistehende Einfamilienhaus in Ansatz gebracht wird.

Bauteil	Wägungsanteil x Normalherstellungskosten d. Standardstufe	
Außenwände	$1,0 \times 23\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	192,05 €/m ² BGF
Dach	$1,0 \times 15\% \times 1.005 \text{ €/m}^2 =$	150,75 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	$1,0 \times 11\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	91,85 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	$1,0 \times 11\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	91,85 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1,0 \times 11\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	91,85 €/m ² BGF
Fußböden	$1,0 \times 5\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	41,75 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1,0 \times 9\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	75,15 €/m ² BGF
Heizung	$1,0 \times 9\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	75,15 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1,0 \times 6\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	50,10 €/m ² BGF
insgesamt		860,50 €/m² BGF



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

② Wert der baulichen Anlagen der Einzelgarage:

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

Die Herstellungskosten für die Einzelgarage werden in Anlehnung an die Sachwert-Richtlinie den Normalherstellungskosten des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung entnommen. Dabei handelt es sich um die Normalherstellungskosten 2010.

Zu den Normalherstellungskosten gehören die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Diese sind mit einem pauschalen Ansatz von 12% bei Einzelgaragen neben der gesetzlichen Mehrwertsteuer in den veröffentlichten Herstellungskosten bereits enthalten.

Die Einzelgarage ist von der Gebäudekonzeption am nächsten vergleichbar mit dem Typ 14.1 (Einzelgaragen) mit der Standardstufe 4 (Garagen in Massivbauweise) mit Tendenz zu der Standardstufe 5 (Ziegeldach).

14 Garagen²⁰

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²¹	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

²⁰ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	Gebäudeart	14.1	12 %
	Gebäudeart	14.2 – 14.3	15 %
	Gebäudeart	14.4	13 %

²¹ Standardstufe 3: Fertiggaragen;
Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise;
Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

In Anbetracht der tatsächlichen Gebäudeausprägung wird der Bewertung als Basis ein Ansatz von 485 €/m² BGF zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen, abgeschleppten Satteldachkonstruktion mit Ziegeldeckung hält die Unterzeichnerin einen auf 550 € erhöhten Ansatz als angemessen und sachgerecht.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Wert der baulichen Anlagen des Einfamilienhauses und der Einzelgarage:

Die Normalherstellungskosten wurden auf Basis des Jahres 2010 = 100 notiert. Zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind diese mit einem Regionalfaktor und dem zum Bewertungsstichtag notierten Baupreisindex zu multiplizieren.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Die "übliche" Gesamtnutzungsdauer definiert sich entsprechend als die prognostizierte Zahl der Jahre, in denen eine neu errichtete bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung (Instandhaltung) voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann.

Für das freistehende Einfamilienhaus und die Einzelgarage wird bei einem angenommenen Fertigstellungsjahr 2005 eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt (Anlage 1 ImmoWertV).

Insofern ergibt sich bei einer entsprechend der ImmoWertV modellhaft anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahre für das zu beurteilende freistehende Einfamilienhaus mit Einzelgarage eine rechnerische Restnutzungsdauer von 61 Jahren.

Die somit erforderliche lineare Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) gemäß der nachfolgend dargestellten Formel berechnet.

$$\frac{\text{GND} - \text{RND}}{\text{GND}} \times 100$$

Daher ergibt sich für das freistehende Einfamilienhaus und die Einzelgarage eine Alterswertminderung von 23,75%.

Nach Ablauf des Untererbbaurechtsvertrags in 2072 sind das Einfamilienhaus und die Einzelgarage theoretisch noch 13 Jahre nutzbar. Der sich kalkulatorisch errechnete Gebäudewertanteil wird entsprechend dem Untererbbaurechtsvertrag zu 75% entschädigt. Dieser nicht zu entschädigende Gebäudewertanteil von 25% ist abgezinst auf den Bewertungsstichtag in das Sachwertverfahren zu übernehmen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Bei der Berücksichtigung der Außenanlagen der Bewertungsfläche werden folgende Anlagen erfasst:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- befestigte Zuwegung zum Einfamilienhaus
- befestigte Zufahrtsfläche zur Einzelgarage
- Terrasse zur Südseite
- Eingangsüberdachung an der Westseite

Im Rahmen der Bewertung wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit einem pauschalen Ansatz von 3% des Zeitwertes der baulichen Anlage berücksichtigt werden.

Die einzelnen Werte ergeben den vorläufigen Sachwert und werden unter dem Punkt 3.3.3.4 nachfolgend dargestellt.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

3.3.3 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

3.3.3.1 Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts

Bodenwert des Erbbaugrundstücks

Flst-Nr.	
1/119	mit 665 m ² zu 530,00 €/m ² = 352.450 €
Fläche insgesamt:	665 m ² Bodenwert = <u>352.450 €</u>

Der lagetypische Bodenwert des Erbbaugrundstücks liegt im erschließungsbeitragsfreien Zustand zum Wertermittlungsstichtag 21. Juni 2024 bei 352.450 € und würde bei einem marktgerechten Liegenschaftszinssatz von 2,5% eine Bodenwertverzinsung von **8.811,25 €** erzielen.

Der vertraglich vereinbarte und zwischenzeitlich angepasste Erbbauzins beläuft sich zum Bewertungsstichtag auf 2.726,25 € p.a.. Die vertraglichen Voraussetzungen sind unter Punkt 3.2.3 des Gutachtens dargestellt.

Vor dem Hintergrund, dass der vertraglich vereinbarte Erbbauzins in Höhe von 2.726,25 € deutlich niedriger ist, als die übliche Bodenwertverzinsung von 8.811,25 €, ergibt sich zum Bewertungsstichtag ein Zinsvorteil für den Erbbauberechtigten, der auf die Restlaufzeit des Untererbbaurechts kapitalisiert wird. Daraus ergibt sich ein Bodenwertanteil des Untererbbaurechts, der auf der nächsten Seite dargestellt wird.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Bodenwert	352.450,00 €
Restlaufzeit des Untererbbaurechts zum Bewertungsstichtag	rd. 48 Jahre
Liegenschaftszinssatz p.a.	2,50%
Bodenwertverzinsung (= Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)	8.811,25 €
vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins zum Bewertungsstichtag	2.726,25 €
Zinsvorteil der Untererbbaurechts (Bodenwertverzinsung ./ . zum Bewertungsstichtag vertraglich vereinbarter Erbbauzins)	6.085,00 €
x Barwertfaktor (2,5% / 48 Jahre)	27,77 €
= Bodenwertanteil des Untererbbaurechts	168.999,64 €
= Bodenwertanteil des Untererbbaurechts, gerundet	169.000,00 €

Dies vorausgeschickt ergibt sich zum Bewertungsstichtag ein Bodenwertanteil des Untererbbaurechts in Höhe von gerundet 169.000 €.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

3.3.3.2 Ermittlung des Herstellungswerts der baulichen Anlagen

zu 1) Herstellungswert für das Einfamilienhaus:

I. Objektspezifischer Ansatz

Gebäudebezeichnung	freistehende Einfamilienhäuser (nach NHK)
	Kellergeschoss, Erdgeschoss, voll ausgebautes Ober-/ Dachgeschoss
Berechnungsbasis	
· Bruttogrundfläche (BGF) insgesamt	293 m ²
Gebäudeart der NHK 2010	1.01
Standardstufe	überwiegend 3
angenommenes Baujahr	rd. 2005
Gebäudeart unterkellert entsprechend Tabelle im Gutachten	angesetzt mit: 860,50 €/m ² BGF

II. Korrekturfaktoren

Regionalfaktor BKI 2024	1,044
Baupreisindex zum Bewertungsstichtag (2010 = 100)	181,3

regionalisierte vorläufige Herstellungskosten am
Wertermittlungsstichtag (Neubauwert)

Gebäudeart unterkellert	1.628,73 €/m ² BGF
-------------------------	-------------------------------

III. Berechnung des regionalisierten Herstellungswerts

Bruttokosten der Brutto-Grundfläche rd. 293 m ² BGF x 1.628,73 €/m ² BGF	477.218 €
---	-----------



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

zu 2) Wert der baulichen Anlage der Einzelgarage bei einer Restnutzungsdauer von 61 Jahren:

I. Objektspezifischer Ansatz

Gebäudebezeichnung	Garagengebäude (nach NHK)
Berechnungsbasis	
· Bruttogrundfläche (BGF) insgesamt	26 m ²
Gebäudeart der NHK 2010	14.1
Standardstufe	4/5
Baujahr	rd. 2005
Gebäudeart nicht unterkellert entsprechend Tabelle im Gutachten	angesetzt mit: 550,00 €/m ² BGF

II. Korrekturfaktoren

Regionalfaktor	1,044
Baupreisindex zum Bewertungsstichtag (2010 = 100)	181,3
regionalisierte vorläufige Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag (Neubauwert)	
Gebäudeart nicht unterkellert	1.041,02 €/m ² BGF

III. Berechnung des regionalisierten Herstellungswerts

Bruttokosten der Brutto-Grundfläche rd. 26 m ² BGF x 1.041,02 €/m ² BGF	27.067 €
--	----------



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Zusammenstellung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Herstellungswert des Einfamilienhauses	477.218 €
Herstellungswert der Einzelgarage	27.067 €
<hr/>	
Herstellungswert der baulichen Anlagen	504.285 €
Herstellungswert der baulichen Außenanlagen mit pauschal 3%	15.129 €
<hr/>	
Herstellungswert der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt	519.413 €
<hr/>	



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

3.3.3.3 Ermittlung des Gebäudewertanteils des Untererbbaurechts unter Anwendung des Sachwertverfahrens bei teilweiser Entschädigung der baulichen Anlagen bei Vertragsablauf

<u>Ausgangsdaten:</u>	
Restlaufzeit des Erbbaurechts - 05.05.2072	48 Jahre
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag	61 Jahre
Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen	80 Jahre
Herstellungswert der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt	519.413 €
marktgerechter Liegenschaftszinssatz	2,5%
vom Erbbaurechtsgeber zu entschädigender Gebäudewertanteil	75,0%

<u>Berechnung</u>	
Herstellungswert der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt	519.413 €
bei einer Restnutzungsdauer <u>zum Wertermittlungsstichtag</u> von	61 Jahren
und einer Gesamtnutzungsdauer von	80 Jahren
ermittelt sich die lineare Alterswertminderung zu $(80-61)/80$	23,75%
<u>Alterswertminderung</u>	
519.413 € x 23,75%	123.361 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen und Außenanlagen	
519.413 € - 123.361 €	396.052 €
Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen zum Wertermittlungsstichtag	396.052 €



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

<u>Berechnung des vom Erbbaurechtsgeber nicht zu entschädigenden Wertanteils</u>	
Herstellungswert der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt	519.413 €
bei einer Restnutzungsdauer <u>bei Vertragsablauf</u> von	13 Jahren
und einer Gesamtnutzungsdauer von	80 Jahren
ermittelt sich die lineare Alterswertminderung zu $(80-13)/80$	83,75%
<u>Alterswertminderung</u>	
519.413 € x 83,75%	435.008 €
Sachwert der baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Vertragsablaufs = 519.413 € - 435.008 €	84.405 €
<u>Abzinsung</u>	
Bei einem Zinssatz von	2,50%
und einer Restlaufzeit des Untererbbaurechts von	48 Jahren
beträgt der Barwertfaktor für die Abzinsung	0,30567116
Sachwert der baulichen Anlagen bei Vertragsablauf (abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag) = 84.405 € x 0,30567116	25.800 €
nicht vom Erbbaurechtsgeber zu entschädigender Anteil	25%
Wertanteil der baulichen Anlagen, der vom Grundstückseigentümer bei Vertragsablauf nicht zu entschädigen ist (= Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks)	
= 25.800 € x 25%	6.450 €
Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen zum Wertermittlungsstichtag	396.052 €
Wertanteil der baulichen Anlagen, der vom Erbbaurechtsgeber nicht zu entschädigen ist	-6.450 €
Gebäudewertanteil des Untererbbaurechts	389.602 €
Gebäudewertanteil des Untererbbaurechts gerundet	<u><u>390.000 €</u></u>



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

3.3.3.4 vorläufiger Sachwert des Untererbbaurechts

Bodenwertanteil des Untererbbaurechts	169.000 €
+ Gebäudewertanteil des Untererbbaurechts	389.602 €
= vorläufer Sachwert des Grundstücks	558.602 €
= vorläufiger Sachwert des Grundstücks gerundet	560.000 €



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

3.3.4 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)

Hierbei wird – sofern diese vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt wurden – auf Marktanpassungsfaktoren, die aus Kaufpreisen abgeleitet wurden, zurückgegriffen. Für den Landkreis Mühldorf am Inn hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Mühldorf am Inn aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechtsgrundstücke abgeleitet.

Eine Recherche bei Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München ergab, dass dieser für mit Einfamilienhäusern bebaute Erbbaurechtsgrundstücke mangels Datenlage ebenfalls keine Erbbaurechtsfaktoren ermitteln konnte.

Bei mit Reiheneck- und Reihenmittelhäusern sowie Doppelhaushälften ist festzustellen, dass sich die Erbbaurechtsfaktoren mit zunehmender Höhe des Erbbauzinses reduzieren.

Angesichts des seit etwa Juli 2022 veränderten Immobilienmarktes mit zunehmendem Angebot und sich reduzierenden Preisen, die auf die steigenden Kapitalmarktzinsen, die Inflation und die wirtschaftlichen Unsicherheiten zurückzuführen sind, hält die Unterzeichnerin im Bewertungsfall einen moderaten Marktanpassungsabschlag von 5% als sachgerecht. Bei diesem moderaten Marktanpassungsabschlag wurde der verhältnismäßig geringe Erbbauzins berücksichtigt.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

3.3.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Nach der Grundsatzregelung des § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind sämtliche besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale insoweit zu berücksichtigen, wie „dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“. D. h. im Falle einer starken Immobilien-nachfrage schlagen sich Bauschäden bzw. der Instandhaltungsrückstand nicht in der vollen Höhe der Schadensbeseitigungskosten durch. Umgekehrt heißt das aber auch, im Falle einer kaum vorhandenen Nachfrage bzw. einer schwierigen oder schwer marktgängigen Immobilie übersteigt die Wertminderung aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale die angenommene Höhe der Schadenbeseitigungskosten.

Die genauen Kosten zur Behebung der Baumängel und -schäden bzw. des Instandhaltungsrückstands können nur durch Einholung entsprechender Kostenangebote von Fachfirmen bzw. durch Einholung eines Gutachtens eines Bausachverständigen sachgerecht beziffert werden.

Mit Blick auf die lediglich ermöglichte Außenbesichtigung wird im Rahmen der Wertermittlung für den erforderlichen Instandsetzungsaufwand bzw. die Kosten zur Behebung von Bauschäden eine Wertminderung von 5.000 € als angemessen und sachgerecht betrachtet.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

3.3.5.1 Ergebnis der Sachwertermittlung

Die Sachwertermittlung führt zu folgendem Ergebnis:

Bodenwertanteil des Untererbbaurechts	169.000 €
+ Gebäudewertanteil des Untererbbaurechts	389.602 €
<hr/>	
= vorläufer Sachwert des Grundstücks	558.602 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem	
x Grundstücksmarkt (Erbbaurechtsfaktor) 0,95	530.672 €
Berücksichtigung der besonderern objektspezifischen	
./. Grundstücksmerkmale	-5.000 €
<hr/>	
= Sachwert des Untererbbaurechts	525.672 €
= Sachwert des Untererbbaurechts gerundet	530.000 €
<hr/> <hr/>	



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

3.4 Ertragswertverfahren

Da der Berechtigte des Untererbbaurechts einen vertraglich vereinbarten Erbbauzins zu zahlen hat, der niedriger ist als die angemessene Bodenwertverzinsung, ergibt sich hieraus ein Vorteil für den Erbbauberechtigten. Die Kapitalisierung des Vorteils für den Erbbauberechtigten über die Restlaufzeit des Erbbaurechts führt zum „Bodenwertanteil des Erbbaurechts“.

Der Gebäudewertanteil des Untererbbaurechts ergibt sich aus dem um den Bodenwertverzinsungsbetrag des fiktiv unbelasteten „vollen Bodenwerts“ verminderten jährlichen Reinertrag, der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert wird. Das Ergebnis sind die „kapitalisierten Erträge bis zum Ablauf des Untererbbaurechts“.

Entsprechend der in der ImmoWertV für Einfamilienhäuser veröffentlichten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ist bei üblicher Bewirtschaftung davon auszugehen, dass der Restwert des Einfamilienhauses nebst Einzelgarage nach Ablauf des Untererbbaurechts im Jahr 2072 zu entschädigen ist. Im Untererbbaurechtsvertrag vom 05. Mai 2004 des Notars, Herrn Hannes Weishäupl ist für Bauwerke eine Entschädigung in Höhe von 75% des durch Schätzung zu ermittelndem Verkehrswerts abzugelten.

Die über die Restlaufzeit des Untererbbaurechts kapitalisierten Erträge ergeben gemeinsam mit dem nach Ablauf des Untererbbaurechts zu 75% kalkulierten Gebäudewert des Einfamilienhauses mit Einzelgarage, abgezinst auf den Bewertungsstichtag den „Gebäudewertanteil des Untererbbaurechts“.

Die Addition des „Bodenwertanteils des Untererbbaurechts“ und des „Gebäudewertanteil des Untererbbaurechts“ ergibt den vorläufigen Ertragswert des Untererbbaurechts.

Nach Berücksichtigung der Werteinflüsse aus Marktanpassung, besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen sowie Zu- bzw. Abschlägen wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen kann der Verkehrswert des Erbbaurechts abgeleitet werden.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

3.4.1 Anmerkungen zum Bodenwertanteil des Untererbbaurechts

Analog dem Sachwertverfahren wird im Ertragswertverfahren ein Bodenwertanteil des Erbbaurechts in Höhe von gerundet 169.000 €, in Ansatz gebracht. Hierbei wird auf die Berechnung unter Punkt 3.3.3.1 verwiesen.

3.4.2 Anmerkungen zum Gebäudeertragswert

3.4.2.1 Anmerkungen zum Jahresrohertrag

Zur Ermittlung des Jahresrohertrages sind marktüblich erzielbare Erträge zugrunde zu legen. Dabei sind neben der Ortslage und der Bauausführung der Gebäude, die Lage der Flächen im Gebäude und ihre Ausstattung zu berücksichtigen. Von besonderer Bedeutung ist die Nachfrage- und Angebotssituation auf dem regionalen Markt. Die Mieten werden ohne umlagefähige Betriebs- und Heizkosten und exklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Ansatz gebracht.

Die nachhaltigen Mieten wurden aus folgenden Komponenten ermittelt:

- Internetanbieter (z. B. ImmoScout)
- Maklerbefragungen
- Eigene Marktdaten

Zum Bewertungsstichtag 21. Juni 2024 besteht innerhalb des Bewertungsbereichs der Stadt Waldkraiburg rege Nachfrage nach Wohnimmobilien bei stark eingeschränktem Angebot.

Nach einer Auswertung der ongeo GmbH auf Datenbasis der ImmoScout24 liegen die Angebotsmieten für Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche zwischen 120 m² und 160 m² Wohnfläche bei einer Bandbreite der Angebotsmieten zwischen rd. 8,71 €/m² und 9,51 €/m² Wfl..

Das zu beurteilende Einfamilienhaus wird zum Bewertungsstichtag eigengenutzt, so dass eine Neuvermietung zu den aktuellen Marktkonditionen möglich wäre.

In Anbetracht des relativ neuwertigen Baujahres wird trotz der nicht ermöglichten Innenbesichtigung in die Bewertung eine monatliche Pauschalmiete in Höhe von 1.400 € übernommen. Dies entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 155 m² einem Quadratmeteransatz von rd. 9,00 €.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Für die Nutzung der Einzelgarage wird ein üblicher Mietansatz von 50 € monatlich in Ansatz gebracht.

Anders als bei Wohneigentum, für das eine Quadratmetermiete vereinbart wird, werden Einfamilienhäuser sowie auch Doppelhaushälften und Reihenhäuser grundsätzlich zu einem Pauschalbetrag vermietet.

3.4.2.2 Anmerkungen zu den Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus dem Mietausfallwagnis, der Abschreibung, den Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten zusammen (§ 32 Abs. (1) ImmoWertV).

Für die vorliegende Wohnnutzung werden deshalb folgende Erfahrungssätze bzw. Angaben aus der Fachliteratur (§§ 25 – 29 II. Berechnungsverordnung) in Ansatz gebracht:

Bestandteil	Wertansatz (Wohnen)
Verwaltungskosten:	395 € p.a. (= eine Wohnung/Eigenheim mit 350 € sowie 45 €/je Garagen-Stellplatz)
Instandhaltungskosten:	2.193 € p.a. (= 155 m ² Wfl. je 13,50 €/m ² sowie 100 € je Garagen-Stellplatz)
Betriebskosten:	werden umgelegt
Mietausfallwagnis:	348 € p.a. (= pauschal 2 %)
Abschreibung:	durch den Vervielfältiger berücksichtigt
Summe:	2.936 € p.a.

Die Aufwendungen für eine CO²-Abgabe sind mit den gewählten Ansätzen abgegolten.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

3.4.2.3 Anmerkungen zum 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 (1) ImmoWertV 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.

Wie bereits unter Punkt 3.3.1 „Bodenwertanteil des Erbbaurechts“ dargestellt, wurden seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Mühldorf am Inn zuletzt im Jahr 2021 auf Basis der Jahre 2019/202 Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Dieser beläuft sich entsprechend der Wohnflächenableitung für eine Wohnfläche von rd. 155 Quadratmeter auf rd. 1,64%.

In Anbetracht des seither völlig veränderten Marktverhaltens, der seither deutlich gestiegenen Kapitalmarktzinssätzen und der wirtschaftlichen Unsicherheiten hält die Unterzeichnerin Liegenschaftszinssatz von 2,5% als objekttypisch.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

3.4.2.4 Anmerkungen zur Restnutzungsdauer

Für die Ertragswertermittlung wird analog der Sachwertermittlung mit einer Restlaufzeit des Untererbbaurechts von 48 Jahren ausgegangen.

3.4.2.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Analog dem Sachwertverfahren wird im Rahmen des Ertragswertverfahrens eine Wertminderung in Höhe von pauschal 5.000 € übernommen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

3.5 Ergebnis der Ertragswertermittlung einschließlich des Bodenwertanteils des Untererbbaurechts

Jährlicher Reinertrag	17.400 €
abzüglich Bodenwertverzinsung (352.450 € x 2,5%)	8.811 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	8.589 €

Kapitalisierung

bei einem Zinssatz von	2%
und einer Restlaufzeit von	48 Jahren
beträgt der Barwertfaktor für die Kapitalisierung	27,7732
somit 27,7732 x 8.589 €	238.537 €
über die Restlaufzeit kapitalisierte Erträge	238.537 €

Jährlicher Reinertrag	17.400 €
abzüglich Bodenwertverzinsung (352.450 € x 2,5%)	8.811 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	8.589 €

Kapitalisierung

bei einem Zinssatz von	2,5%
und einer <u>Restnutzungsdauer bei Vertragsablauf</u> von	13 Jahren
beträgt der Barwertfaktor für die Abzinsung	0,72542038
somit Ertragswert der baulichen Anlagen bei Vertragsablauf	
abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag (238.537 € x 0,72542038)	173.040 €
Höhe der Entschädigung für das Bauwerk nach Ablauf des Erbbaurechts	75%
vom Erbbauberechtigten an den Untererbbauberechtigten zu entschädigender Anteil	129.780 €

über die Restlaufzeit kapitalisierte Erträge	238.537 €
vom Erbbaurechtsgeber an den Unterbauberechtigten zu entschädigender Anteil	129.780 €
	368.317 €
Gebäudewertanteil des Untererbbaurechts gerundet	370.000 €

Ertragswert des Untererbbaurechts

Bodenwertanteil des Untererbbaurecht	169.000 €
Gebäudewertanteil des Untererbbaurecht	368.317 €
vorläufiger Ertragswert des Untererbbaurechts	537.317 €
+./. Berücksichtigung besonderer Grundstücksmerkmale	-5.000 €
Ertragswert des Untererbbaurechts	532.317 €
Ertragswert des Untererbbaurechts gerundet	530.000 €



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

4. Verkehrswert

Ergebnis aus dem Sachwertverfahren:	530.000 €
Ergebnis aus dem Ertragswertverfahren:	530.000 €

Der Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Untererbbaurechts an dem Grundstück in 84478 Waldkraiburg, Fichtenweg 16 (Flurstück Nr. 1/119, Gemarkung Waldkraiburg), wird auf der Basis des Ergebnisses aus dem Sachwertverfahren bestimmt und durch das Ergebnis aus dem Ertragswertverfahren verifiziert.

Aufgrund dieser Überlegungen ergibt sich für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Einzelgarage bebaute Untererbbaurecht an dem Grundstück in 84478 Waldkraiburg, Fichtenweg 16 (Flurstück Nr. 1/119, Gemarkung Waldkraiburg) zum Wertermittlungsstichtag 21. Juni 2024 ein **Verkehrswert** von

530.000 €

(in Worten: fünfhundertdreißigtausend Euro).

5. Schlusswort

Das im Untererbbaurecht errichtete Einfamilienhaus mit Einzelgarage in 84478 Waldkraiburg, Fichtenweg 16 konnte am 21. Juni 2024 von außen in Augenschein genommen werden. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Dorfen, 04. Juli 2024

Daniela Bögl-Brenninger



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

**Anlage 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte (BayernViewer) – nicht
maßstabsgetreu**



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 2: Ausschnitt aus der Regionalkarte (BayernViewer) – nicht maßstabsgetreu



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

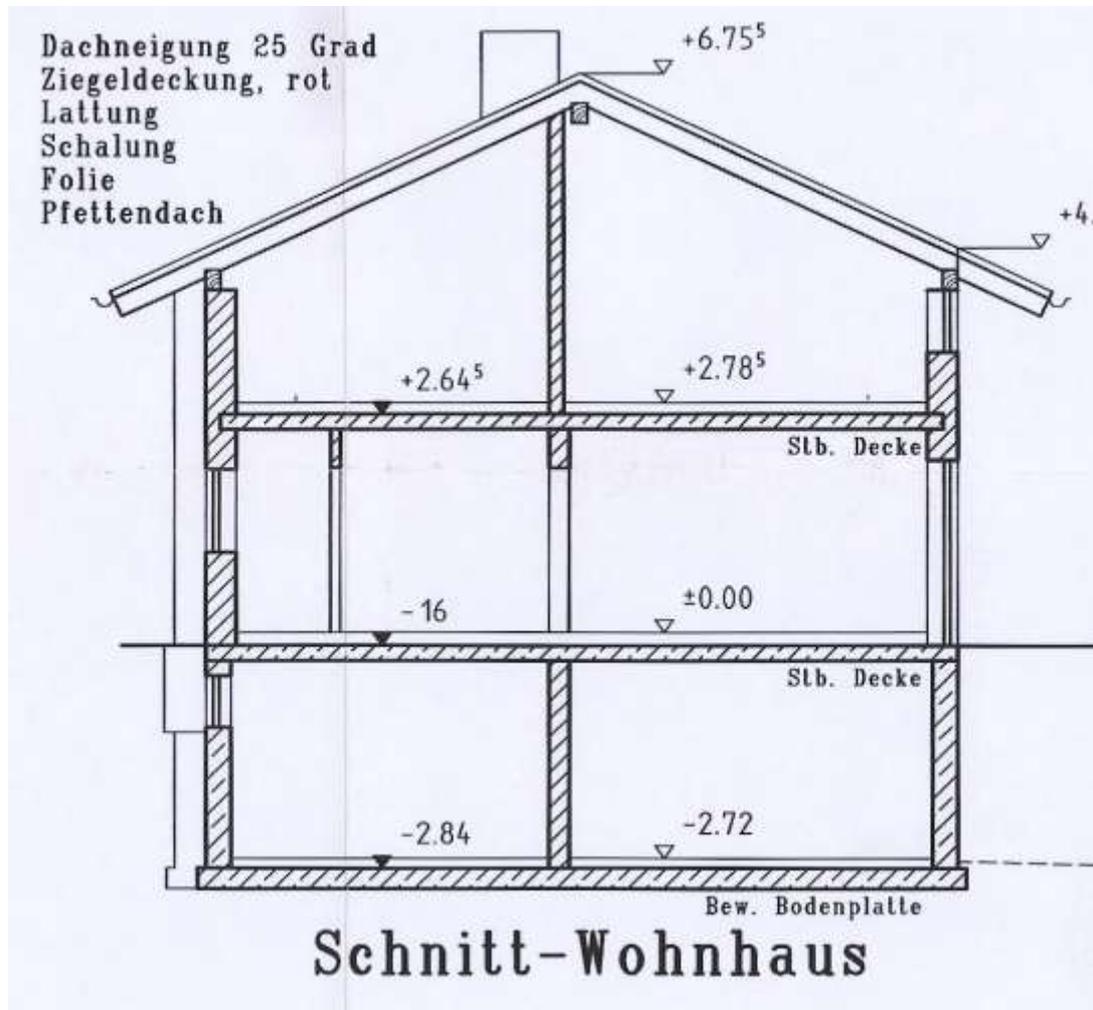
Anlage 3: Lageplan (nicht maßstabsgetreu)



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

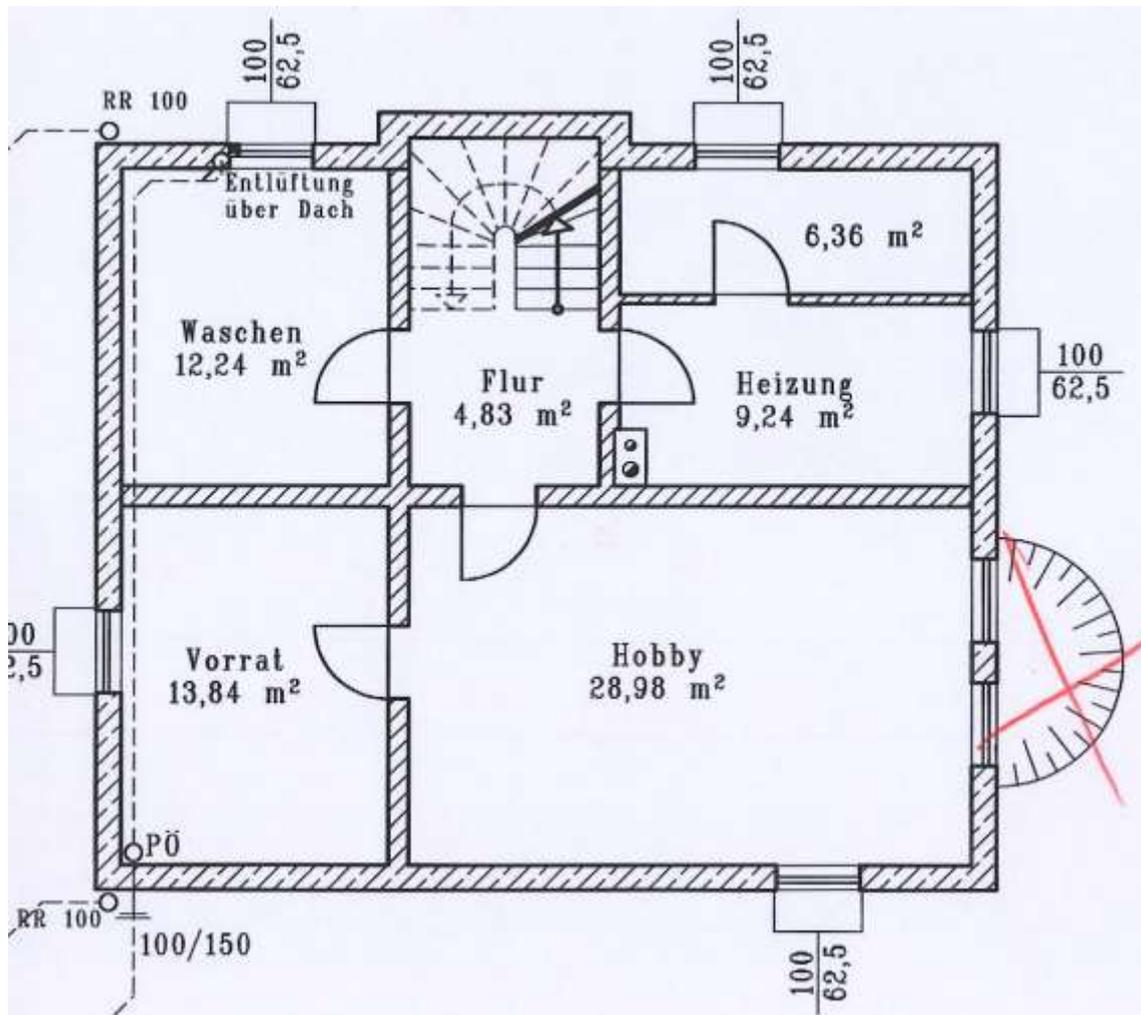
Anlage 4/1: Gebäudeschnitt – freistehendes Einfamilienhaus



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

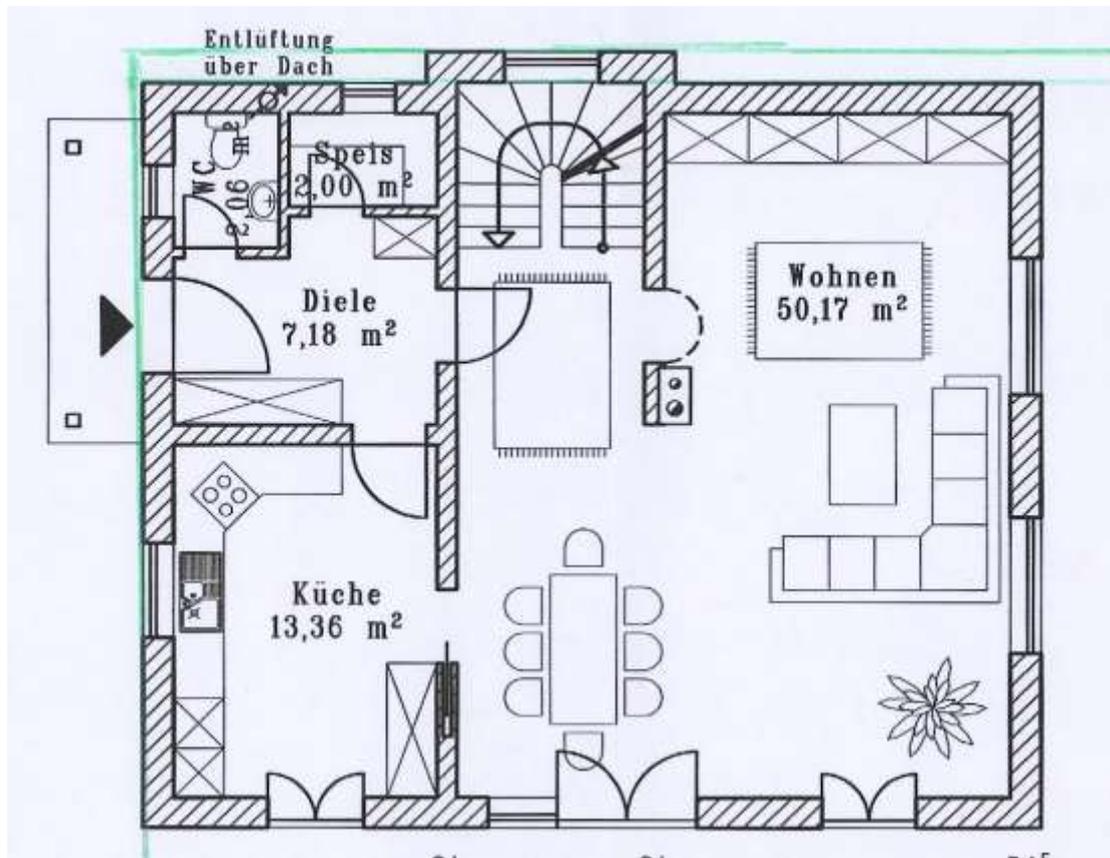
Anlage 4/2: Grundriss Kellergeschoss – Einfamilienhaus



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

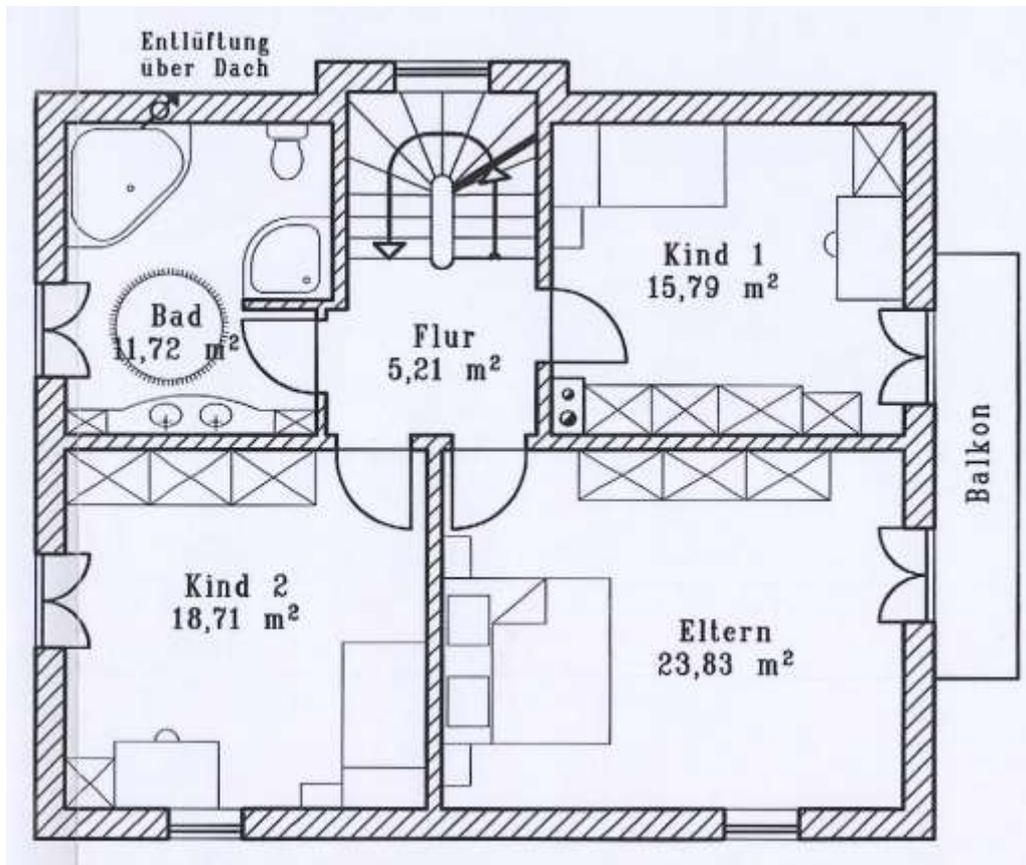
Anlage 4/3: Grundriss Erdgeschoss – Einfamilienhaus



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

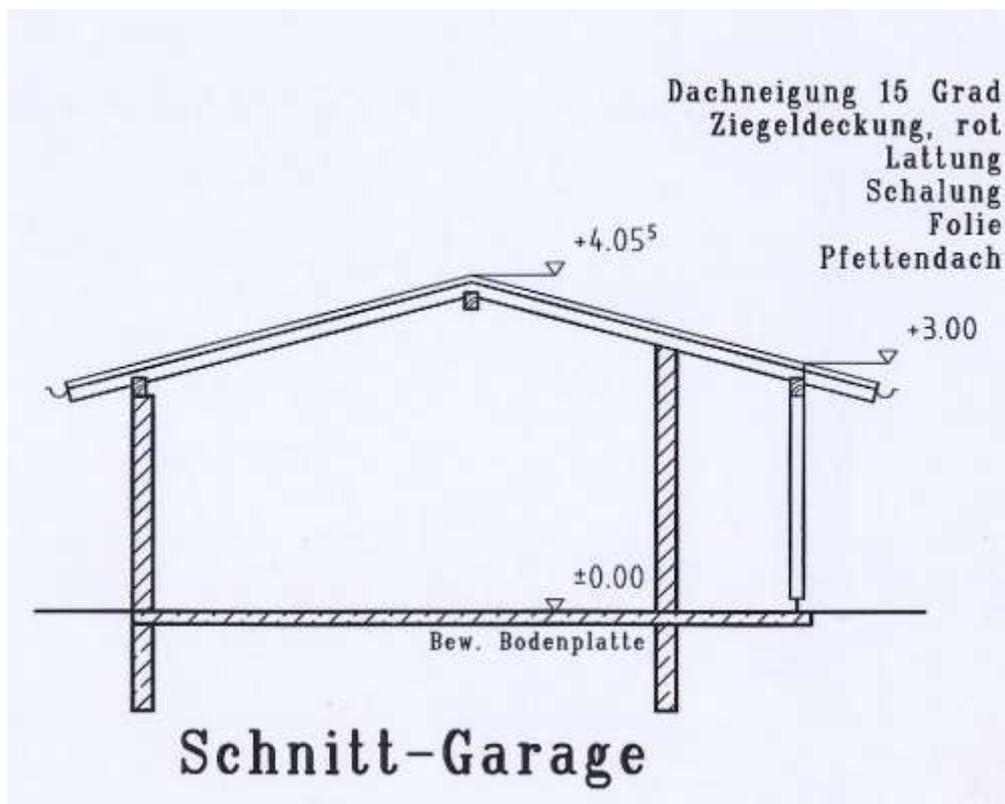
Anlage 4/4: Grundriss Ober-/Dachgeschoss – Einfamilienhaus



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

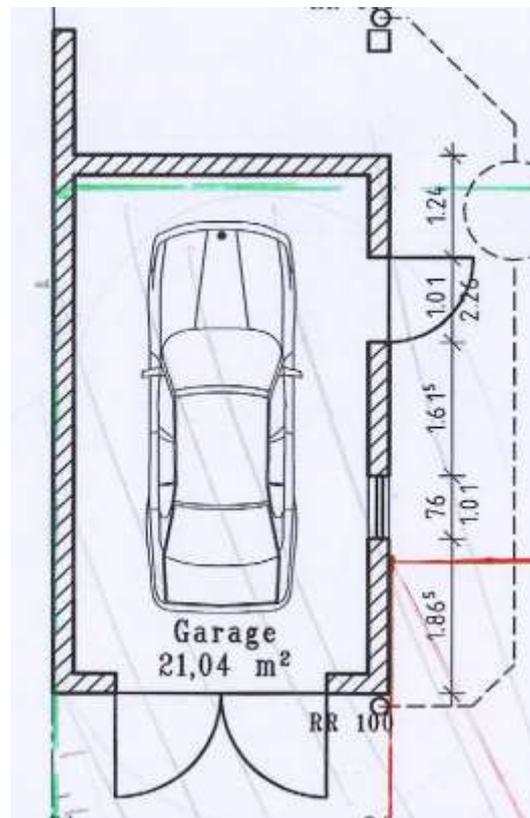
Anlage 4/5: Gebäudeschnitt – Einzelgarage



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 4/6: Grundriss Erdgeschoss – Einzelgarage



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 5/1: Berechnung der Bruttogrundfläche – Einfamilienhaus

Ermittlung der Bruttogrundfläche in Anlehnung an ImmoWertV

Objekt: freistehendes Einfamilienhaus in 84478 Waldkraiburg,
Fichtenweg 16
Unterkellerung: vollständige Unterkellerung
Dachausbau: nein

Gebäudeteil	Länge	Breite	Faktor	Bruttogrundfläche
Kellergeschoss	10,740 m	8,990 m	1,00	96,553 m ²
	2,990 m	0,375 m	1,00	1,121 m ²
Erdgeschoss	10,740 m	8,990 m	1,00	96,553 m ²
	2,990 m	0,375 m	1,00	1,121 m ²
Ober-/Dachgeschoss	10,740 m	8,990 m	1,00	96,553 m ²
	2,990 m	0,375 m	1,00	1,121 m ²
SUMME:				293,022 m ²

Bruttogrundfläche, gerundet:

293,00



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 5/2: Berechnung der wertrelevanten Geschossfläche – Einfamilienhaus

Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl

Objekt: freistehendes Einfamilienhaus in 84478 Waldkraiburg,
Fichtenweg 16

Unterkellerung: vollständig

Dachausbau: nein

Gebäudeteil	Fläche	Anzahl der Geschosse	Geschossfläche
Erdgeschoss	97,674 m ²	1	97,674 m ²
Obergeschoss	97,674 m ²	1	97,674 m ²
SUMME:		1	195,348 m ²
wertrelevante Geschossfläche, gerundet:			195,000 m²

Grundstücksgröße: 665 m²

WGFZ, gerundet: 0,29



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 5/3: Berechnung der Wohnfläche – Einfamilienhaus

Wohnflächenzusammenstellung

(Berechnung in Anlehnung an II. Berechnungsverordnung)

Objekt: freistehendes Einfamilienhaus in
84478 Waldkraiburg, Fichtenweg 16

Unterkellerung: vollständig

Dachausbau: gemeinsam mit OG - ohne Geschossdecke

Bezeichnung	Länge	Breite	Bruttofläche	Faktor	Nettofläche
<u>Erdgeschoss</u>					
Diele			7,18 m ²	0,97	6,96 m ²
WC			2,06 m ²	0,97	2,00 m ²
Speis			2,00 m ²	0,97	1,94 m ²
Küche			13,36 m ²	0,97	12,96 m ²
Wohnen/Essen			50,17 m ²	0,97	48,66 m ²
Süd-Terrasse aufgrund fehlender Plandarstellung geschätzt			16,11 m ²	0,50	8,06 m ²
<u>Ober-/Dachgeschoss</u>					
Flur			5,21 m ²	0,97	5,05 m ²
Kind 1			15,79 m ²	0,97	15,32 m ²
Eltern			23,83 m ²	0,97	23,12 m ²
Ost-Balkon			5,08 m ²	0,25	1,27 m ²
Kind 2			18,71 m ²	0,97	18,15 m ²
Bad			11,72 m ²	0,97	11,37 m ²
Wohnfläche EG, OG/DG			171,22 m²		154,85 m²



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 5/4: Berechnung der Nutzfläche – Einfamilienhaus

**Nutzflächenzusammenstellung
(Berechnung in Anlehnung an DIN 277/2021)**

Objekt: freistehendes Einfamilienhaus in
84478 Waldkraiburg, Fichtenweg 16

Bezeichnung	Bruttofläche	Faktor	Nettofläche
<i><u>Kellergeschoss</u></i>			
Flur	4,83 m ²	0,97	4,69 m ²
Waschen	12,24 m ²	0,97	11,87 m ²
Vorrat	13,84 m ²	0,97	13,42 m ²
Hobby	28,98 m ²	0,97	28,11 m ²
Heizung	9,24 m ²	0,97	8,96 m ²
	6,36 m ²	0,97	6,17 m ²
<i><u>Nutzfläche im Kellergeschoss</u></i>	<i><u>75,49 m²</u></i>		<i><u>73,23 m²</u></i>



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 5/5: Berechnung der Bruttogrundfläche – Einzelgarage

Ermittlung der Bruttogrundfläche in Anlehnung an DIN 277 / 2021

Objekt: Einzelgarage in 84478 Waldkraiburg, Fichtenweg 16

Unterkellerung: nein

Dachausbau: nein

Gebäudeteil	Länge	Breite	Faktor	Bruttogrundfläche
Erdgeschoss	6,490 m	3,990 m	1,00	25,895 m ²
SUMME:				25,895 m ²

Bruttogrundfläche, gerundet:

26,00



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 5/6: Berechnung der Nutzfläche – Einzelgarage

**Nutzflächenzusammenstellung
(Berechnung in Anlehnung an DIN 277/2021)**

Objekt: Einzelgarage in 84478 Waldkraiburg, Fichtenweg 16

Bezeichnung	Länge	Breite	Bruttofläche	Faktor	Nettofläche
Garage	6,010 m	3,510 m	21,10 m ²	0,97	20,46 m ²
<i>Nutzfläche der Einzelgarage</i>			<i>21,10 m²</i>		<i>20,46 m²</i>



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 6/1: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der Südseite des Einfamilienhauses mit Einzelgarage



beispielhafte Ansicht der Südseite des Einfamilienhauses



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 6/2: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der Südostseite des Einfamilienhauses



beispielhafte Ansicht der Südostseite des Einfamilienhauses



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 6/3: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der Nordostseite des Einfamilienhauses



beispielhafte Ansicht der Nordostseite des Gartens



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 6/4: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der östlichen Grundstücksgrenze mit anschließendem Fußweg



beispielhafte Ansicht des südlichen Gartenbereiches mit Umgebungsbebauung



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 6/5: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der Ostseite der Einzelgarage



beispielhafte Ansicht des Zugangsbereiches zum Einfamilienhaus



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 6/6: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht des Fichtenweges Richtung Westen



beispielhafte Ansicht des Fichtenweges Richtung Osten



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anhang A: Grundlagen für die Verkehrswertermittlung

Die Ermittlung des Verkehrswerts der zu beurteilenden Grundstücke erfolgt unter Beachtung folgender Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, Rechtsstand: 23. September 2004;
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, letzte Änderung am 14. Juni 2021;
- Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004; zuletzt geändert am 26. April 2022

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Ein Preis ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar, wenn er am freien Markt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, dem Wert für jedermann entspricht. Bei der Verkehrswertermittlung müssen daher Sonderfälle, die auf ungewöhnliche Kauf- und Verkaufssachverhalte zurückzuführen sind, unberücksichtigt bleiben.

Persönliche Verhältnisse können Einfluss auf einen Kaufpreis haben, wenn z.B. Kaufverträge unter Verwandten oder Freunden abgeschlossen werden und anzunehmen ist, dass Gefälligkeitspreise vereinbart werden. Zu den persönlichen Verhältnissen zählt auch der Liebhaberwert, der im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen ist.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Ebenfalls den persönlichen Gegebenheiten zuzuordnen ist die Vermarktung unter Verkaufszwang oder im entgegengesetzten Fall „das Warten auf den besten Käufer“. Die in diesen Fällen erzielten Preise weichen regelmäßig, je nach Objekttyp in unterschiedlicher Höhe, vom Verkehrswert ab.

Durch die Formulierung „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ sollen Spekulationspreise bei der Ermittlung ausgeschieden werden. Dies ist bei Preisen anzunehmen, die erheblich vom Mittelwert abweichen und deshalb auf den Verkehrswert keinen Einfluss haben können.

Umgekehrt sind bei der Wertermittlung alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die am freien Markt den Verkehrswert eines Grundstückes beeinflussen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anhang B: Literaturverzeichnis

GuG aktuell	Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift	Jahrgänge 1990 – 05/24
Sommer/Kröll	Lehrbuch zur Immobilienbewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV	3. Auflage
Stumpe/Tillmann	Versteigerung und Wertermittlung	2. Auflage
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken (kontinuierlich aktualisierte Online-Fassung „Kleiber-digital“)	aktuell
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV	7. Auflage
Kleiber	WertR 2006 Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung von Grundstücken	9. Auflage
Kröll/Hausmann	Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken	4. Auflage
Tillmann/Seitz	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken	1. Auflage
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum	3. Auflage
Schwirley/Dickersbach	Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten	3. Auflage
Staudt/Seibel	Handbuch für den Bausachverständigen	3. Auflage
Röhrich	Das Gutachten des Bausachverständigen	3. Auflage



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding