

Partner:

Peter Jagel FRICS

Diplom-Betriebswirt (FH)
Immobilienökonom (ebs)
Rechtsanwalt
Öffentlich bestellt und vereidigt von der
IHK München/Oberbayern für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Manuel Kaltner MRICS

Diplom-Sachverständiger (DIA)
Immobilienökonom (IREBS)
Öffentlich bestellt und vereidigt von der
IHK München/Oberbayern für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken



GUTACHTEN

Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage Laufinger Allee 22 85560 Ebersberg
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswert/Marktwertermittlung nach § 194 BauGB für steuerliche Zwecke
Auftraggeberin	Katrin Dressel Steinsdorfstraße 20A 80538 München
Aufstellender Gutachter	Sachverständiger Manuel Kaltner Jagel & Partner Immobilienfachverständige mbB Chartered Surveyors Oberanger 34-36 80331 München
Wertermittlungstichtag (Qualitätsstichtag)	28.04.2022

Inhaltsverzeichnis:

1	Allgemeines.....	4
2	Beschreibung des Bewertungsgegenstandes	6
2.1	Rechtliche Gegebenheiten	6
2.2	Lage	9
2.3	Grundstücksbeschreibung	16
2.4	Gebäude	18
2.5	Flächen	24
2.6	Marktdaten	31
3	Bewertung	33
3.1	Vorgehensweise	33
3.2	Ermittlung des Sachwerts	34
3.2.1	Bodenwert.....	34
3.2.2	Bodenwertermittlung	36
3.2.3	Bauwert.....	36
3.2.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	39
3.2.5	Sachwertermittlung	40
4	Verkehrswert/Marktwert	41
5	Anlagen	43
5.1	Fotodokumentation.....	43
5.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	48
5.3	Grundrisspläne	49
5.4	NHK-Standardstufen	52
5.5	Allgemeine Auftragsbedingungen	53

Teil A

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objektart	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
Straße, Hausnummer	Laufinger Allee 22
PLZ, Ort	85560 Ebersberg

Ortstermin	11.11.2025
Stichtag der Bewertung	28.04.2022
Auftraggeber	Katrin Dressel Steinsdorfstrasse 20A 80538 München

Baujahr des Gebäudes	Ursprungsbaujahr 1960 - Erweiterung um 1990
-----------------------------	--

Bruttogrundfläche EFH	509 m ²
Bruttogrundfläche Garage	92 m ²
Wohnfläche rund	307 m ²

Grundstücksgröße	3.157 m²
davon Bauland rund	810 m ²
davon Gartenland rund	1.647 m ²
davon Grünland	700 m ²

Bodenwert rund	342 €/m²	1.080.000 €
davon Bauland	1.100 €/m ²	891.000 €
davon Gartenland	110 €/m ²	181.170 €
davon Grünland (Lärmschutzwall)	12 €/m ²	8.400 €

Gebäudewert zum Wertermittlungsstichtag inkl. Außenanlagen und sonstige Anlagen	439.197 €
--	------------------

Vorläufiger Sachwert	1.519.197 €
Marktanpassung (0,95)	-75.960 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	1.443.237 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	0 €
Sachwert	1.443.237 €
Sachwert rund	1.440.000 €

Verkehrswert/Marktwert	1.440.000 €
-------------------------------	--------------------

Teil B**1 Allgemeines**

Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes nach § 194 BauGB für steuerliche Zwecke
Bewertungsgegenstand	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage Laufinger Allee 22 85560 Ebersberg
Eigentümer	Siehe grundbuchrechtlicher Beschrieb
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 11.11.2025 durch den Verfasser in Anwesenheit der Auftraggeberin statt. Es wurde das Grundstück sowie das bestehende Gebäude und die Garage in einem für die Wertermittlung ausreichenden Maße besichtigt. <u>Hinweis:</u> Die Besichtigung des Wertermittlungsobjekts erfolgte am 11.11.2025 und somit nach dem Wertermittlungsstichtag. Es wird deshalb zur weiteren Wertermittlung angenommen, dass sich seit dem Bewertungsstichtag 28.04.2022 hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere rechtlicher, technischer und wirtschaftlicher Art, im Zusammenhang mit dem Objekt keine Änderungen ergeben haben. Diese Annahme wurde bei der Ortsbesichtigung vom Eigentümer bestätigt.
Wertermittlungsstichtag (Qualitätsstichtag)	Der Wertermittlungsstichtag ist der 28.04.2022; der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Gutachtenersteller	Manuel Kaltner MRICS
Bewertungsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber	• Grundrissplan mit Maßketten und Flächenangaben zum Neubau einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbstelle der Bayer. Landessiedlung GmbH vom 13.10.1960 • Grundrissplan (Tektur Eingabeplan) mit Maßketten zur Erweiterung eines Wohnhauses und Neubau einer Doppelgarage der Ernst Burger Architekten mit Genehmigungsstempel vom 12.12.1990 • Grundbuchauszug des Amtsgerichts Ebersberg, Grundbuch von Ebersberg, Band 133, Blatt 4917, Amtlicher Ausdruck vom 07.06.2019 (ohne Angabe zur letzten Änderung) • UR-Nr. A0666/2020 (Überlassungsvertrag mit Auflassung) des Notars Tobias Aigner vom 29.05.2020

**Vom Verfasser beschaffte
Unterlagen sowie
eingeholte Auskünfte**

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1:1000) des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ebersberg vom 09.01.2026
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ebersberg vom 23.07.2013
- E-Mail-Auskunft zur baurechtlichen Einstufung für das zu bewertende Grundstück des Landratsamts Ebersberg (Bauamt) vom 28.07.2025
- „Grundstücksmarktbericht Landkreis Ebersberg 2021“ der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Ebersberg (nachfolgend „Gutachterausschusse“ genannt) ohne Angabe zum Veröffentlichungsdatum
- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2022, Online über BORIS-Bayern am 07.07.2025
- Marktspiegel 2022 für Oberbayern der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH, veröffentlicht im März 2022
- IVD-Wohn-Preisspiegel 2021/2022, veröffentlicht im September 2021

2 Beschreibung des Bewertungsgegenstandes

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

Nutzungsart und Vermietungsstand

Das bewertungsgegenständliche Einfamilienhaus war gemäß Auskunft der Auftraggeberin zum Wertermittlungsstichtag vollständig eigengenutzt.

Grundbuchrechtliche Angaben

Grundbuchauszug des Amtsgerichts Ebersberg, Grundbuch von Ebersberg, Band 113, Blatt 4917, Amtlicher Ausdruck vom 07.06.2019 (ohne Angabe zur letzten Änderung)

Hinweis: Die Angaben zu den Eigentümern werden aus der Überlassungsurkunde übernommen. Die übrigen Eintragungen entsprechend dem vorliegenden Grundbuchauszug.

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 4:

Flurstück 563/35

Laufinger Allee 22,

Wohngebäude, Nebengebäude, Gebäude- und Freifläche

Größe

3.157 m²

Herschvermerke:

Der Herrschvermerk (Aktivvermerk) dokumentiert das Recht des Grundstücks über dienende Grundstücke. Er kann - muss aber nicht - im Bestandsverzeichnis des herrschenden Grundstücks eingetragen werden. Im vorliegenden Fall sind im Bestandsverzeichnis die folgenden Herrschvermerke eingetragen:

Lfd. Nr. 2:

Kanalleitungsrecht an FINr. 563/25, eingetragen im Grundbuch von Ebersberg Bd. 130 Bl. 4812 Abt. II/1

Lfd. Nr. 3:

Kanalleitungsrecht an FINr. 563/37, eingetragen im Grundbuch von Ebersberg Bd. 133 Bl. 4915 Abt. II/3

Abteilung I (Eigentümer):

Herr Gerald Moder und Frau Käte Reimann-Moder Miteigentümer zu je 1/2

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

Lfd. Nr. 1:

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der FINr. 563/7 Gem. Ebersberg; Gleichrang mit Abt. II/2.

Lfd. Nr. 2:

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der FINr. 563/8 Gem. Ebersberg; Gleichrang mit Abt. II/1.

Lfd. Nr. 3:

Auflassungsvormerkung für die Bayerische Landessiedlung GmbH in München.

Lfd. Nr. 4:

Leibgeding für Moder Josef, geb. 23.07.1906 und dessen Ehefrau, geb. Kraus, Ebersberg; löschar bei Todesnachweis.

Fazit:

Die zugehörigen Eintragungsbewilligungen liegen nicht vor, die Grundakte wurde auftragsgemäß nicht eingesehen.

Bei den Flst. Nrn. 563/7 und 563/8 handelt es sich augenscheinlich um Wohngrundstücke in rd. 240 Metern nördlicher Richtung, welche ebenfalls über die Laufinger Allee erschlossen werden. Die Eintragungen sind dabei gegenseitig und rühren vermutlich aus der damaligen Erschließungssituation. Zur Wertermittlung wird angenommen, dass die Eintragungen löschungsreif sind und sich kein wesentlicher Werteeinfluss aus diesen Eintragungen ergibt.

Für die Auflassungsvormerkung aus 1980 sowie das Leibgeding wird ebenfalls angenommen, dass diese Eintragungen löschungsreif sind.

Insgesamt wird also angenommen, dass die bestehenden Eintragungen zum Wertermittlungstichtag ohne wesentlichen Werteeinfluss sind.

Baulasten

Es gibt grundsätzlich kein Baulastenverzeichnis in Bayern. Die Grundakte wurde nicht eingesehen. Für die Wertermittlung wird insgesamt Baulastenfreiheit angenommen.

Denkmalschutz

Gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas (online) des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege besteht im Bereich des Bewertungsobjektes kein Ensembleschutz und kein Bodendenkmal. Bei dem Bewertungsobjekt selbst handelt es sich um kein Einzeldenkmal.

Baurecht

Laut E-Mail-Auskunft zur baurechtlichen Einstufung für das zu bewertende Grundstück des Landratsamts Ebersberg (Bauamt) vom 28.07.2025, liegt für das betreffende Grundstück kein Bebauungsplan oder eine gemeindliche Satzung vor. Das bestehende Wohngebäude ist bauplanungsrechtlich dem Innenbereich i.S. des § 34 BauGB zuzuordnen.

Dies gilt aber nur für die Fläche rund um die Außenwände des Wohnhauses und dem Bereich zwischen Hausnr. 20 und Hausnr. 22. Die restliche Grundstücksfläche (beginnend ab den Außenmauern des Wohnhauses) befindet sich bereits im Außenbereich i.S. des § 35 BauGB, der grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist.

Die Bebaubarkeit richtet sich demnach nur in einem beschränkten Bereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), das heißt, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im Übrigen richtet sich die Bebaubarkeit nach den umfangreichen Bestimmungen des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Das bedeutet im Wesentlichen, dass bauliche Vorhaben grundsätzlich unzulässig sind. Zulässig sind nur bestimmte, im Gesetz ausdrücklich benannte Vorhaben (z. B. land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen oder Anlagen der Energieversorgung etc.), wenn ihnen keine öffentlichen Belange entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück, entsprechend den Auskünften des Bauamts, in Teilbereichen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und überwiegend als „Grünfläche“ dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan: „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) in rot und „Grünfläche“ in grün. Umrandung des bewertungsrelevanten Grundstücks durch den Verfasser in blau.

Abgabenrechtliche Situation

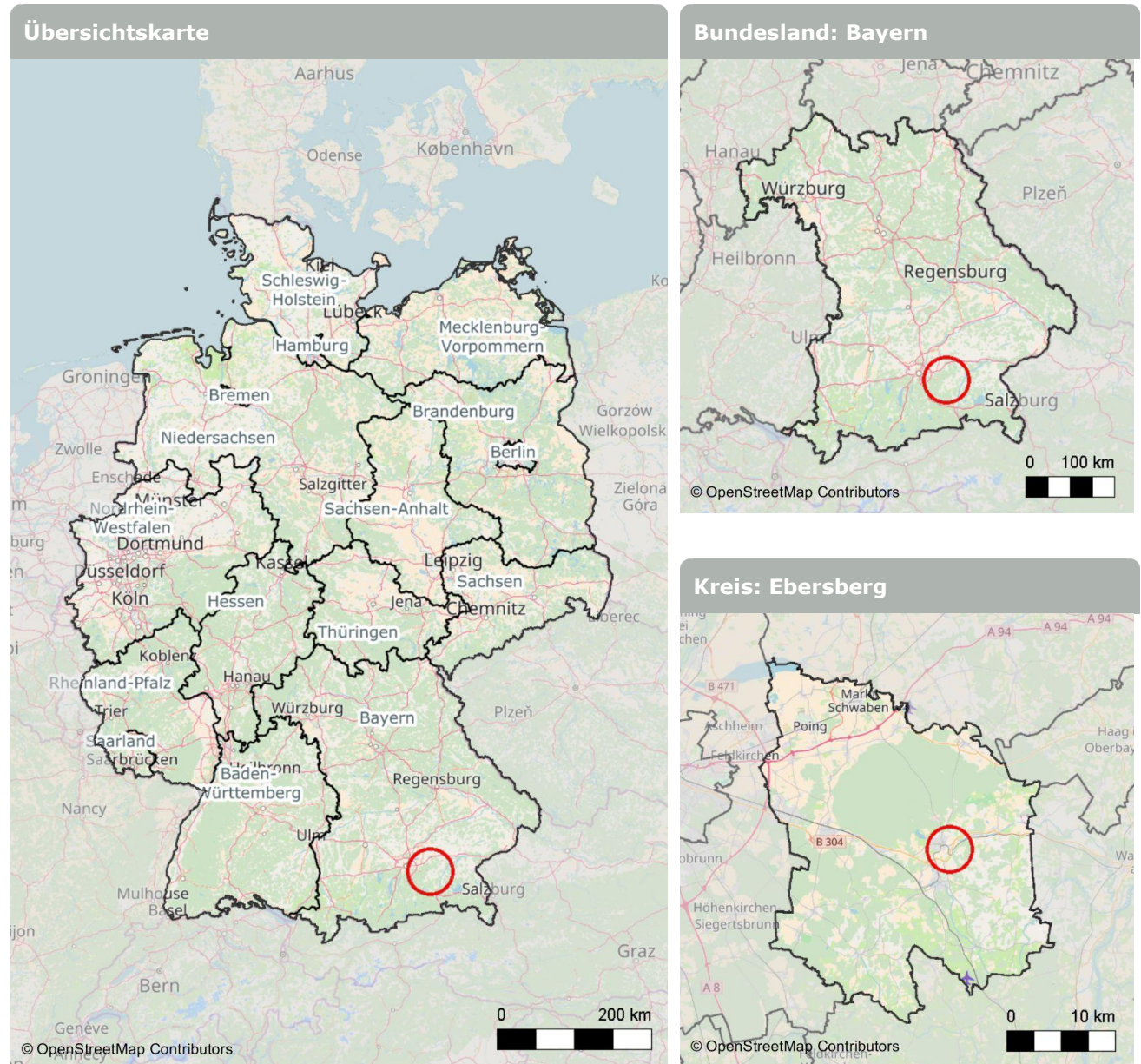
Informationen über die abgabenrechtliche Situation liegen dem Verfasser nicht vor. Für die weitere Bearbeitung wird Erschließungsbeitragsfreiheit angenommen.

Altlasten (Grund und Boden)

Dem Verfasser sind keine bestehenden Altlasten bekannt. Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise, welche einen Altlastenverdacht begründen. Für die weitere Wertermittlung wird daher Altlastenfreiheit angenommen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine ungeprüfte Annahme handelt.

2.2 Lage

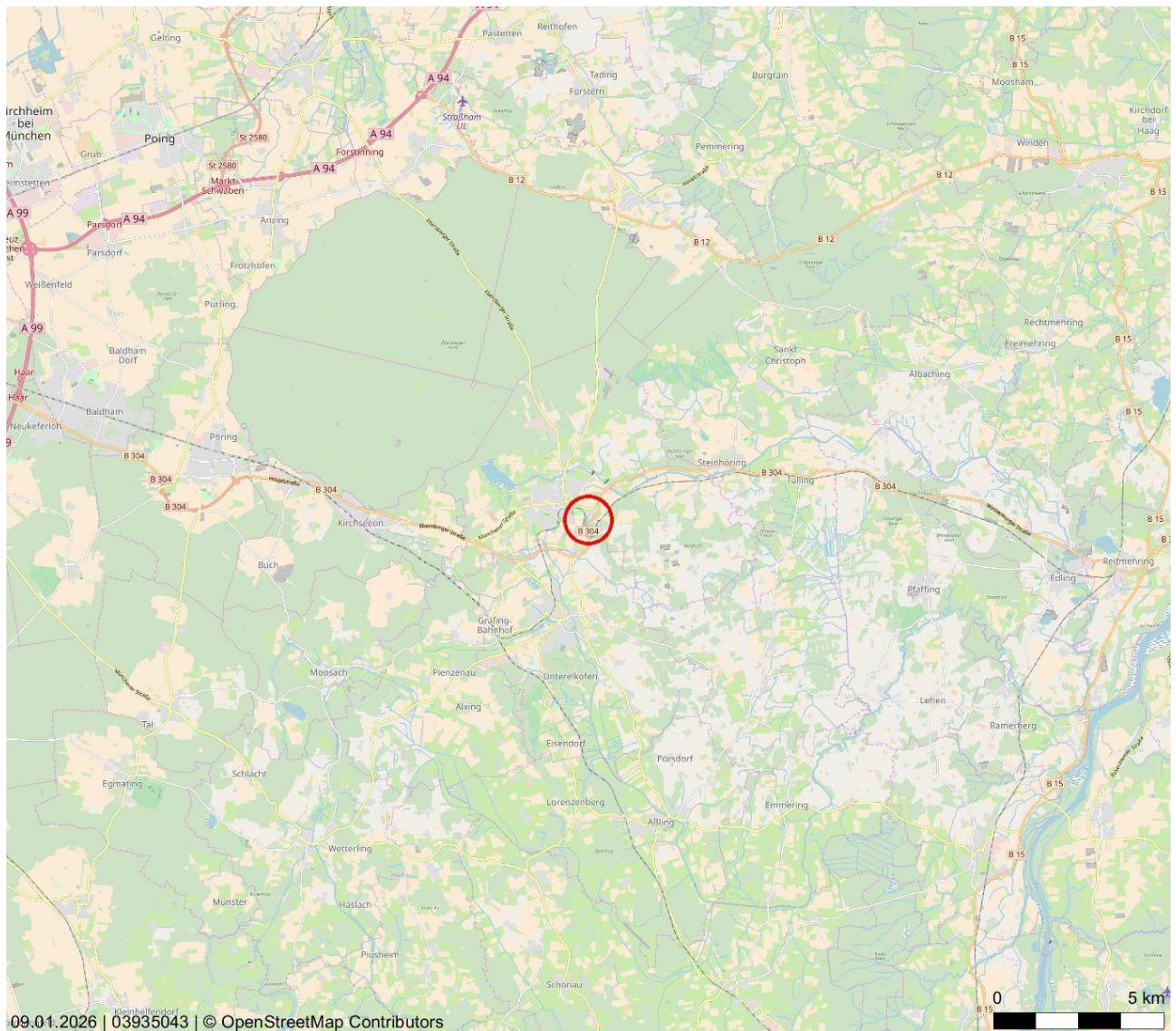
Geographische Einordnung



Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

Übersichtskarte

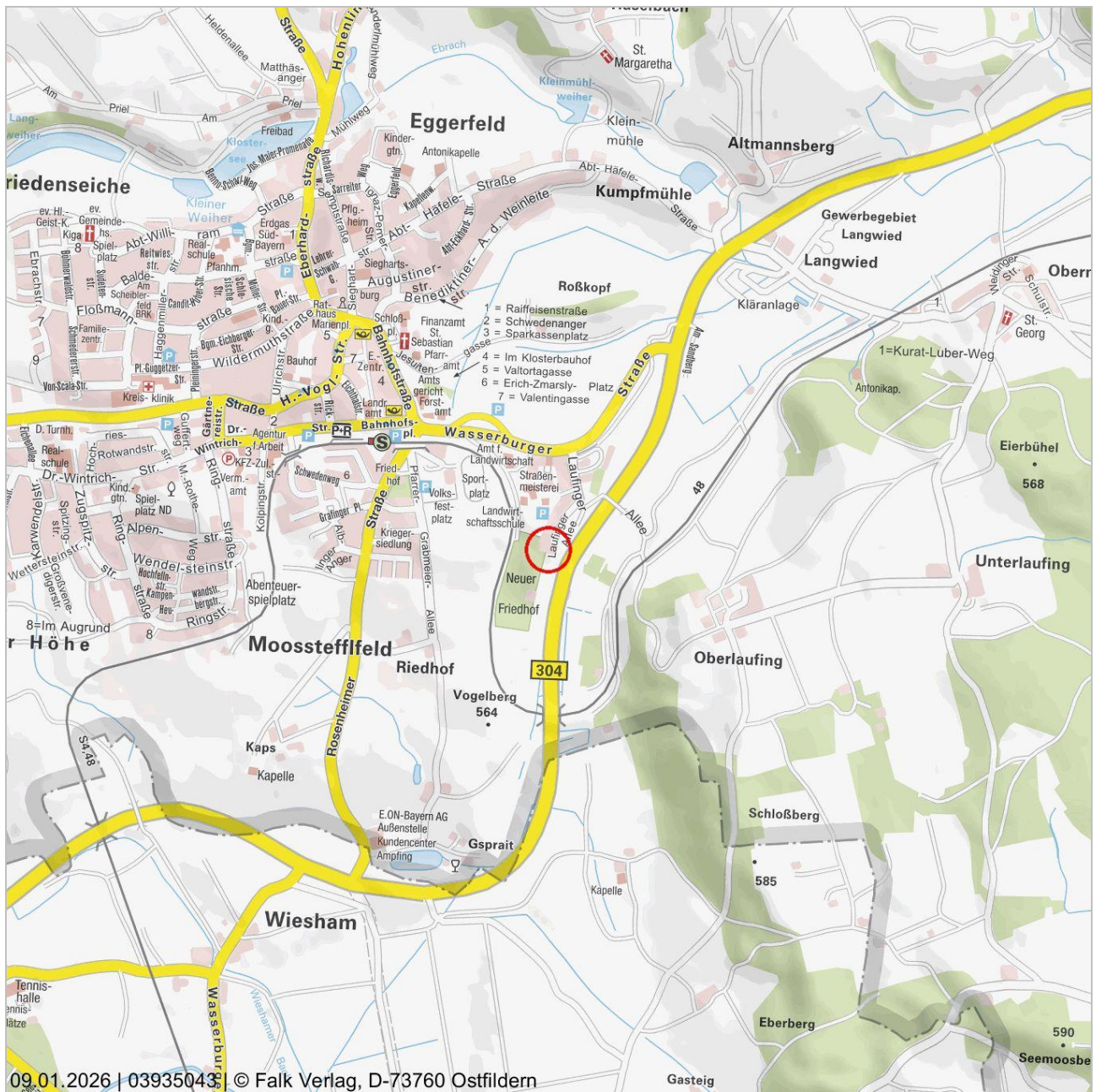
Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Hohenlinden (13,3 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Ebersberg (0,7 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Rosenheim (26,8 km)
Nächster Flughafen (km)	Flughafen Franz-Josef-Strauß [MUC] (34,9 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	München (33,3 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Ebersberg, St (1,1 km)

**Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.**

Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Datenquelle

Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2025

Straßenkarte

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

0

2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

MakrolageKreisstadt Ebersberg in Zahlen:

Gemeindefläche rund	40,84 km ²
Bevölkerungsstand 12/2021 rund	12.210 EW
Bevölkerungsdichte 12/2021 rund	299 EW/km ²
Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2021 rd.	+ 10,19 %
Arbeitslosenquote Kreis Ebersberg 12/2021	1,9 %
Arbeitslosenquote Bayern 12/2021	2,9 %
Arbeitslosenquote Deutschland Stand 12/2021	5,1 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bayerisches Landesamt für Statistik; Bundesagentur für Arbeit

Ebersberg ist eine oberbayerische Kreisstadt und Teil des gleichnamigen Landkreises. Die Stadt befindet sich relativ zentral innerhalb des Landkreises und liegt rd. 30 km östlich der Landeshauptstadt München. Die verkehrliche Anbindung an den Großraum München erfolgt insbesondere über die Bundesstraße B304 sowie über den S-Bahn-Anschluss (Linie S4). Aufgrund dieser Lage ist Ebersberg dem Einzugsgebiet der Stadt München zuzuordnen.

Die bayerische Landeshauptstadt München ist eines der wichtigsten Wirtschafts-, Verkehrs- und Kulturzentren Deutschlands und eine der prosperierendsten Städte Europas. München ist Zentrum der Metropolregion München sowie Verwaltungssitz des Regierungsbezirks Oberbayern.

Nahegelegene Städte:

Rosenheim	rd. 27 km*
München	rd. 30 km*
Landshut	rd. 55 km*
Augsburg	rd. 87 km*
Ingolstadt	rd. 87 km*

*Entfernung als gemessene Luftlinie von Zentrum zu Zentrum
Quelle: Google Earth

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich am äußersten südöstlichen Bereich des bebauten Ortsteils der Kreisstadt Ebersberg in einer Art Weiler, welcher durch Sport- und Grünflächen sowie dem Friedhof etwas von der übrigen Bebauung Ebersberg abgetrennt ist.

Der Weiler besteht aus gewerblichen bzw. gemeindlichen (Wertstoffhof, Bauamt) sowie landwirtschaftlichen Betrieben im Norden. Im Übrigen besteht eine durch individuelle Wohnbaugrundstücke geprägte Bebauung.

Der Weiler wird im Norden durch die Wasserburger Straße begrenzt. Im Osten verläuft die B 304, während im Westen der Friedhof bzw. Grünflächen bestehen.

Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich ganz im Süden des Weilers in letzter Reihe.

Verkehrsanbindung**ÖPNV**

Die S-Bahnhaltestelle Ebersberg mit Anbindung an die Linie S4 liegt rd. 1,0 km nordwestlich des Bewertungsobjekts und ist fußläufig in rd. 15 Minuten erreichbar. Eine Busanbindung besteht im Bereich des Weilers nicht.

Mit der S-Bahn ist das Stadtzentrum Münchens (Marienplatz) ab der S-Bahnhaltestelle in rd. 45 Minuten zu erreichen. Der Münchner Hauptbahnhof mit Anschluss an den Nah- und Fernverkehr ist in rd. 50 Minuten und der Flughafen München in rd. 75 Minuten zu erreichen.

Individualverkehr

Über die nahegelegene Wasserburger Straße besteht Anbindung an das regionale Straßenverkehrsnetz (B304) sowie in Richtung Ebersberg.

Die nördlich gelegene Autobahnauffahrt über die Anschlussstelle „Forstinning“ auf die A94 ist nach rd. 15 Fahrminuten erreichbar. Darüber hinaus besteht im Westen Anschluss an die A99, welcher den Autobahnring Münchens darstellt (Auffahrt Haar über die B304 oder über die A94) und alle umliegenden Autobahnen mit der Landeshauptstadt München verbindet. Das Münchner Stadtzentrum (Marienplatz) ist je nach Verkehrslage in rd. 45 Minuten erreichbar. Der Münchner Flughafen ist ebenfalls nach rd. 45 Fahrminuten zu erreichen.

Fazit:

Insgesamt ist die Anbindung an den ÖPNV sowie an den Individualverkehr, gemessen am Standort Ebersberg, gut-durchschnittlich.

Infrastruktur

Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, gastronomische Angebote sowie Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen und soziale und kulturelle Einrichtungen sind in Richtung des Ortskerns von Ebersberg sowie im weiteren Gemeindegebiet in ausreichender Anzahl vorhanden.

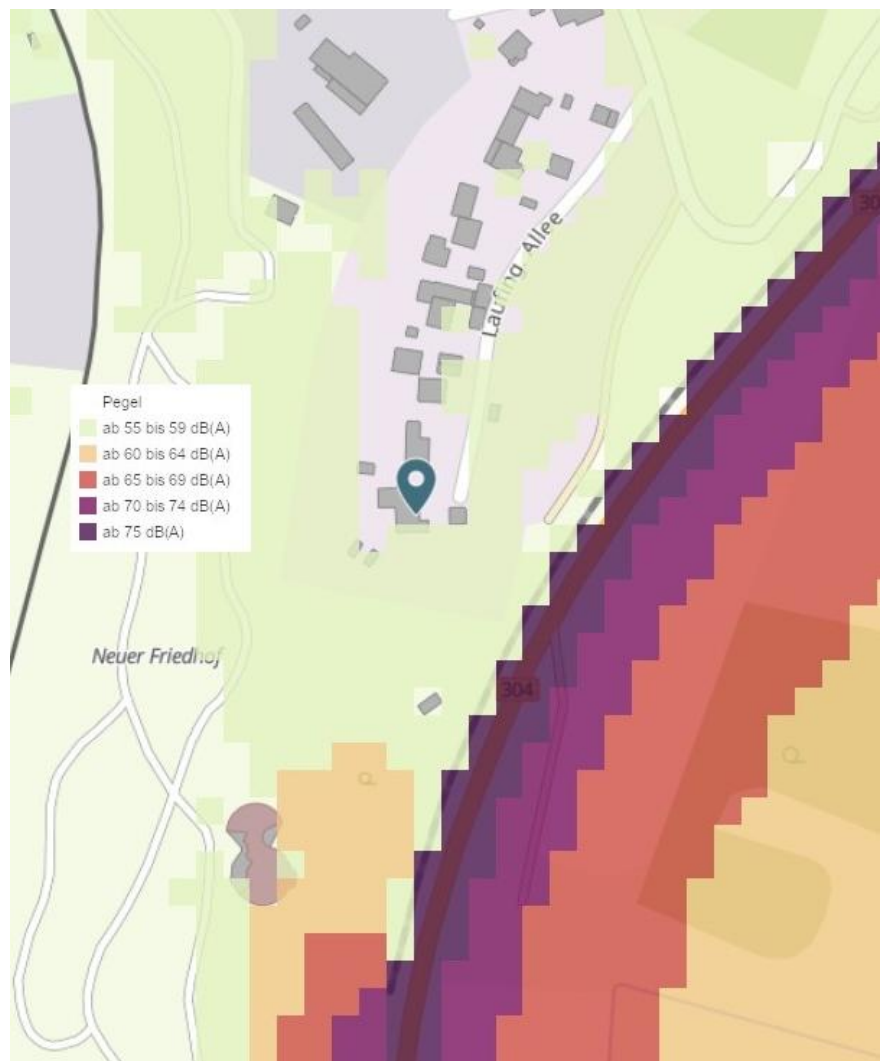
Stellplatzsituation

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Doppelgarage. Der Zufahrtsbereich zum Hauseingang kann als zusätzliche Stellplatzfläche genutzt werden. Öffentliche Stellplatzmöglichkeiten entlang der Laufinger Alle sind nahezu nicht vorhanden. Insgesamt ist die Parkplatzsituation für die aktuelle Nutzung ausreichend.

Lärmimmissionen

Bei der Ortsbesichtigung (wochentags vormittags) konnten diverse Lärmimmissionen festgestellt werden.

Zum einen liegt das Bewertungsobjekt rd. 75 Meter östlich der B304 an einer Hanglage, so dass sich die B304 unterhalb des Grundstücks befindet. Es besteht eine größere Lärmschutzwand, welche sich entlang der B304 bis etwa 170 Meter südlich des Bewertungsobjekts erstreckt. Dadurch werden die Lärmimmissionen der stark befahrenen Bundesstraße gedämpft, jedoch nicht vollständig abgeschirmt.



Auszug aus dem UmweltAtlas: Umgebungslärmkartierung 2022
(Hauptverkehrsstraßen außerhalb Ballungsräume, LDEN 2022)

Zudem verläuft im Süden (500 m) und Westen (150 m) als Schleife die Bahnstrecke Grafing-Wasserburg mit rd. 14.100 Zugfahrten im Jahr bzw. etwa 39 Fahrten am Tag. Hier entstehen zusätzliche Lärmmissionen (vermehrt Schallsignale sowie Roll- und Quietschgeräusche in Kurvenlage). Gemäß Darstellungen nach Lärmkartierung des Eisbahnbundesamtes (siehe folgende Seite) ist im Bereich des Bewertungsobjekts kein direkter Lärmpegel dargestellt. Die Geräusche waren allerdings während der Ortsbesichtigung hörbar.



Auszug aus dem GeoPortal.EBA (Isophonen - LDEN (Bundesweit))

Lagequalität

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Weiler am südöstlichen Rand der Ortsbebauung von Ebersberg. Es handelt sich um ein grundsätzlich ruhiges Wohngebiet, welches allerdings durch die östlich verlaufenden B304 als auch die umlaufende Bahnstrecke Lärmimmissionen ausgesetzt ist.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im südlichen Bereich des Weilers in letzter Reihe. Dadurch ergibt sich eine höhere Lärmbelastung im Vergleich zu den dahinterliegenden Gebäuden. Andererseits besteht hier auch ein landschaftlich reizvoller Ausblick (wenn auch mit Beeinträchtigung durch die Bundesstraße mit Lärmschutzwand) sowie unverbaubare Nachbargrundstücke.

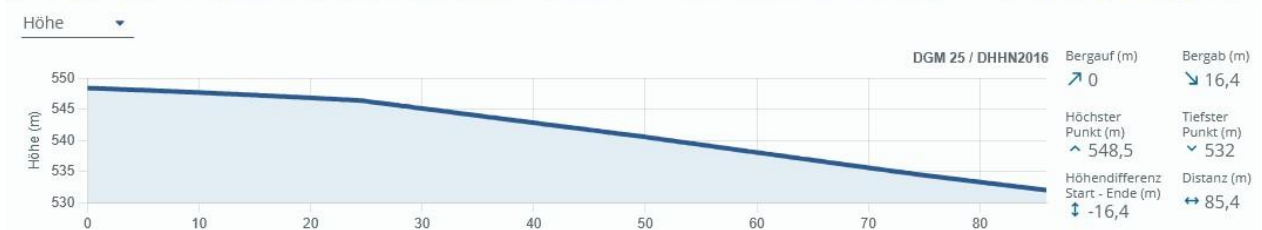
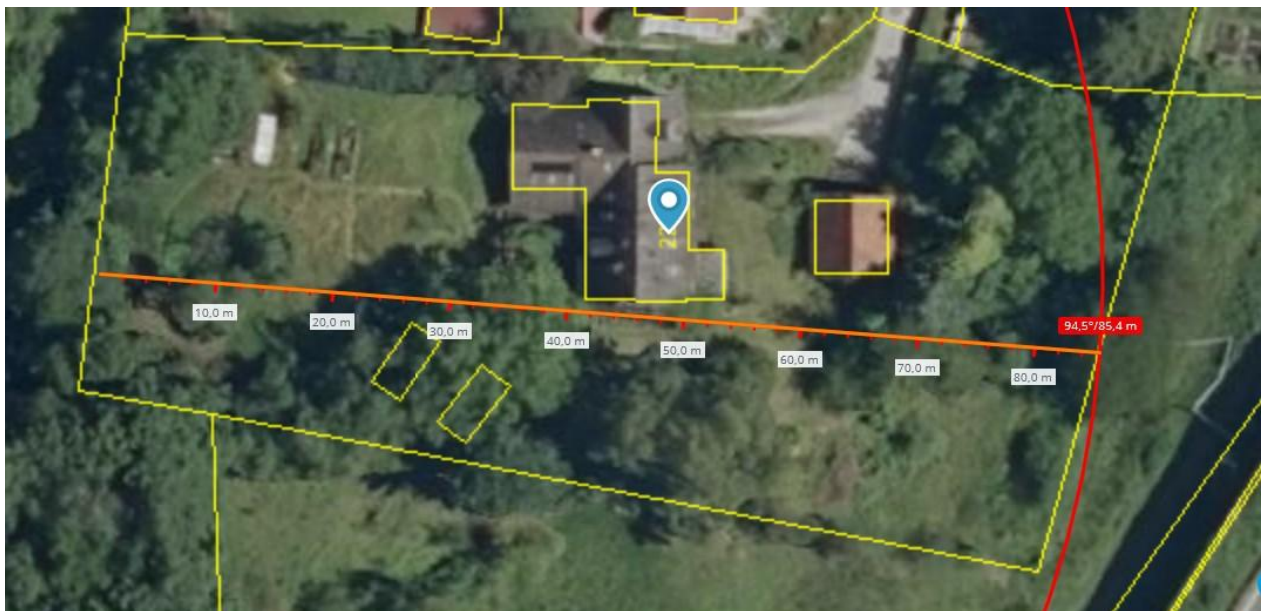
Insgesamt wird die Lagequalität aufgrund der weichen und harten Standortfaktoren am Standort Ebersberg als gut eingeschätzt, wobei es sich um eine abgelegenere Lage im Stadtgebiet von Ebersberg handelt.

**Erschließung /
Straßenzustand**

Das Grundstück ist verkehrlich und mit sonstigen Medienträgern voll erschlossen. Die Zufahrtsstraße ist asphaltiert, verfügt allerdings über keinen Gehweg und ist als schmale Sackgasse angelegt.

2.3 Grundstücksbeschreibung**Zuschnitt**

Das Grundstück weist einen regelmäßigen Zuschnitt bei einer deutlichen Hanglage, abfallend von Westen nach Osten auf. Dabei ist der westliche Teil (Garten) eher eben, während die Neigung Richtung Osten deutlich zunimmt. So liegt z.B. auch das Untergeschoss etwa hälftig im Hang, während nur die Ostseite ebenerdig ist. Im östlichen Bereich, jenseits der Doppelgarage und zur Lärmschutzwand, ist der Boden stark durchfeuchtet und das Gelände stark geneigt.



Auszug aus dem Bayern Atlas mit grobem Höhenprofil

Nutzbarkeit

Unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts, der Grundstückstopografie sowie insbesondere der baurechtlichen Vorgaben wird das Grundstück in unterschiedliche Arten der Nutzungen bzw. Nutzungsqualitäten wie folgt unterschieden:

Bauland

Die Fläche des zur aktuellen Bebauung benötigten bzw. ortsüblichen Baulands wird aus der wertrelevanten Geschossfläche der bestehenden Bebauung (404 m² siehe 2.5) sowie der dem Bodenrichtwert (ortsübliche bauliche Ausnutzung) zugrundeliegenden wertrelevanten Geschossflächenzahl („WGFZ“ = Verhältnis von Grundstücksfläche zur wertrelevanten Geschossfläche) abgeleitet.

Bei einer wertrelevanten Geschossfläche von rd. 404 m² und einer WGFZ gemäß Bodenrichtwert von 0,50, ergibt sich die Fläche des ortsüblich notwendigen Baulands mit rd. **810 m²** (404 m² : 0,50).

Östlicher Grundstücksbereich (Grünland)

Der östliche Grundstücksbereich jenseits der Doppelgarage ist aufgrund der Hanglage, der starken Durchfeuchtung des Bodens, der Lärmschutzwand und der Lage zur B304 nicht als Bauland oder klassisches Gartenland zu nutzen.

Die Fläche ergibt sich nach grafischer Maßentnahme mit Hilfe des Messtools aus dem BayernAtlas mit **rd. 700 m²** wie folgt:



Gartenland

Die verbleibende Grundstücksfläche im Süden und Westen wird als Gartenland in Ansatz gebracht. Die Flächen befinden sich gemäß Auskunft des Landratsamts im Außenbereich und sind einer baulichen Nutzung grundsätzlich entzogen.

Die Fläche dieser Nutzungen ergibt sich durch den Abzug der vorgenannten Flächenanteile von der gesamten Grundstücksfläche mit rd. **1.647 m²** (3.157 m² - 810 m² - 700 m²).

Übersicht

Nachfolgend ist die Verortung der Nutzungsarten überschlägig zur Übersicht dargestellt, ein exakter Flächenbezug besteht nicht:



2.4 Gebäude

Baujahr

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde das Gebäude um 1960 erstellt und um 1990 durch einen Anbau im Nordwesten erweitert.

Nutzungskonzept

Das Gebäude wird ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzt und befand sich zum Wertermittlungstichtag vollständig in Eigennutzung.

Gebäude

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage.

Das Gebäude verfügt über ein Unter-, Erd- und Dachgeschoss, wobei das Untergeschoss aufgrund der Hanglage im Osten ebenerdig ist und im Westen in das Erdreich reicht. Das Erdgeschoss ist im Westen ebenerdig und im Osten als typisches Obergeschoss ausgeprägt.

Zudem befindet sich im östlichen Grundstücksbereich eine Doppelgarage mit Teilunterkellerung und Dachspitz.

Das ursprünglich um 1960 erstellte Gebäude wurde um 1990 durch einen Anbau im Nordwesten erweitert. Es bestehen zwei Erschließungstreppen, wodurch die Einliegerwohnung gesondert erschlossen werden kann.

Grundriss

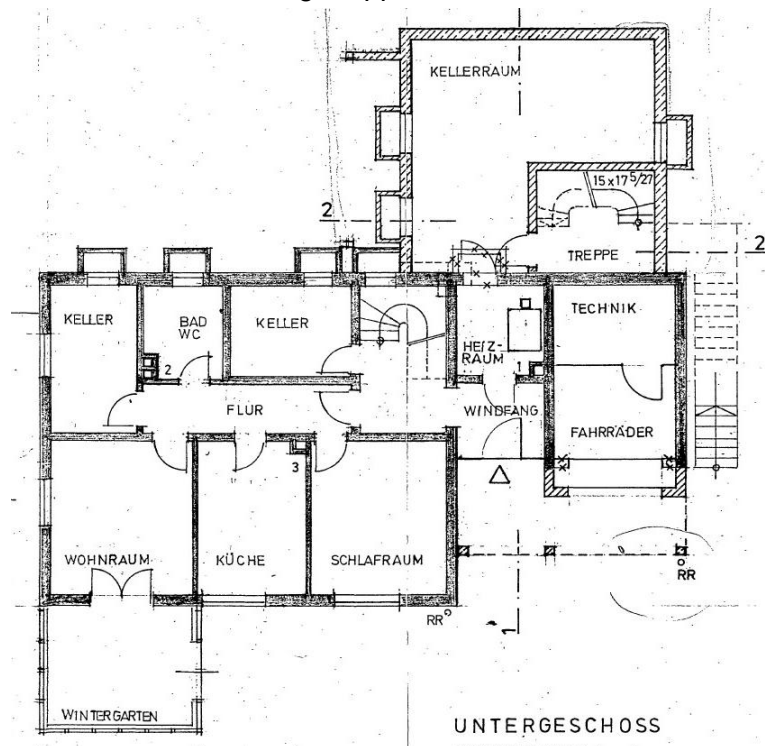
Untergeschoss

Das Untergeschoss befindet sich wie erläutert nur im westlichen Teilbereich unterirdisch. Aufgrund der Hanglage ist der östliche Bereich ebenerdig und verfügt entsprechend über eine natürliche Belichtung und Belüftung.

Der Eingang erfolgt von der Ostseite in einen Windfang mit Garderobe und einem nach links abzweigenden zweihüftigem Flur. Rechts befindet sich der Heizungs-/Technikraum.

Entlang des Flurs befinden sich links (Ostseite) ein Schlafraum, eine Küche und ein Wohnraum mit vorgesetztem Wintergarten (unbeheizt). Entlang der Westseite sind zwei Kellerräume sowie ein Bad untergebracht. Der südliche Keller verfügt dabei über eine zusätzliche Belichtung an der Südseite. Zudem besteht eine Treppe in das Erdgeschoss.

Im Nordwesten (Anbau) schließt ein größerer Kellerraum mit zusätzlicher Erschließungstreppe an.



Grundrissplan Untergeschoss („Heizraum“ ist nun Garderobe, „Fahrräder“ und „Technik“ getrennt)

Erdgeschoss

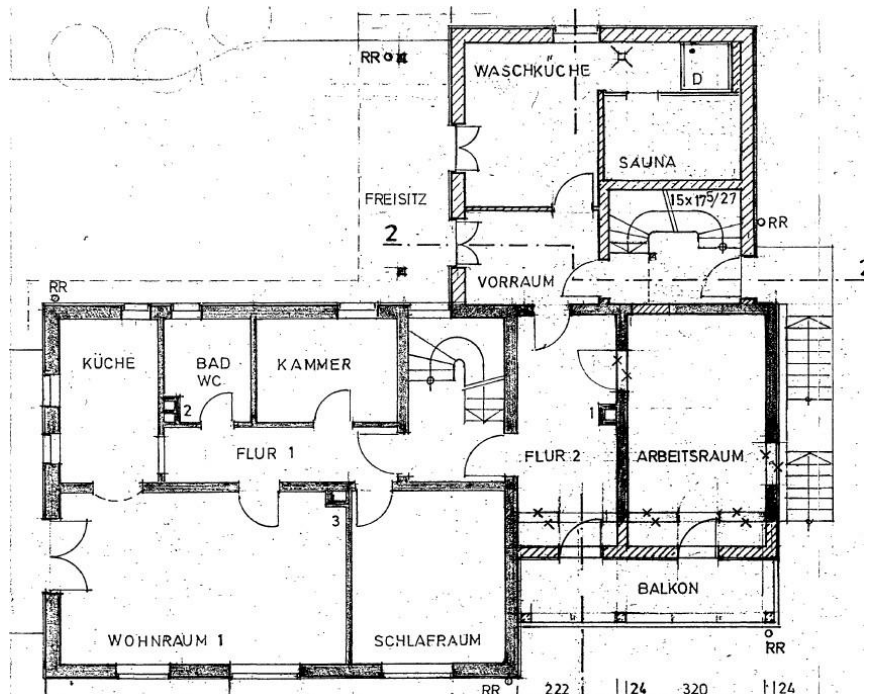
Das Erdgeschoss befindet sich wie erläutert nur im westlichen Teilbereich ebenerdig. Aufgrund der Hanglage ist der östliche Bereich wie ein Obergeschoss.

Die Erschließung erfolgt direkt über die Treppe aus dem Untergeschoss, wobei auch das Treppenhaus des Anbaus grundsätzlich der Erschließung dienen kann.

Ab dem Treppenhaus im Untergeschoss betritt man ebenfalls einen zentralen zweihüftigen Flur, welcher Schlafraum und Wohnraum an der Ostseite sowie Küche, Bad und eine Kammer an der Westseite erschließt.

Ab dem Ausgang vom Treppenhaus besteht zudem die Möglichkeit den nördlichen Gebäudeteil zu erschließen. Von hier führt ein zweiter Flur entweder zu einem weiteren Zimmer (Arbeitsraum) mit Balkon (Ostausrichtung) oder in den Erweiterungsanbau im Westen.

Im Anbau führt das zweite Treppenhaus in eine Waschküche mit anschließender Sauna. Weiterhin befindet sich hier der Zugang zum Freisitz (Terrasse) mit Süd-West-Ausrichtung. Dieser Gebäudeteil wird ebenfalls über eine Außentreppe erschlossen, welches in das zweite Treppenhaus führt und eine abgeschlossene Erschließung der Einliegerwohnung ermöglicht.



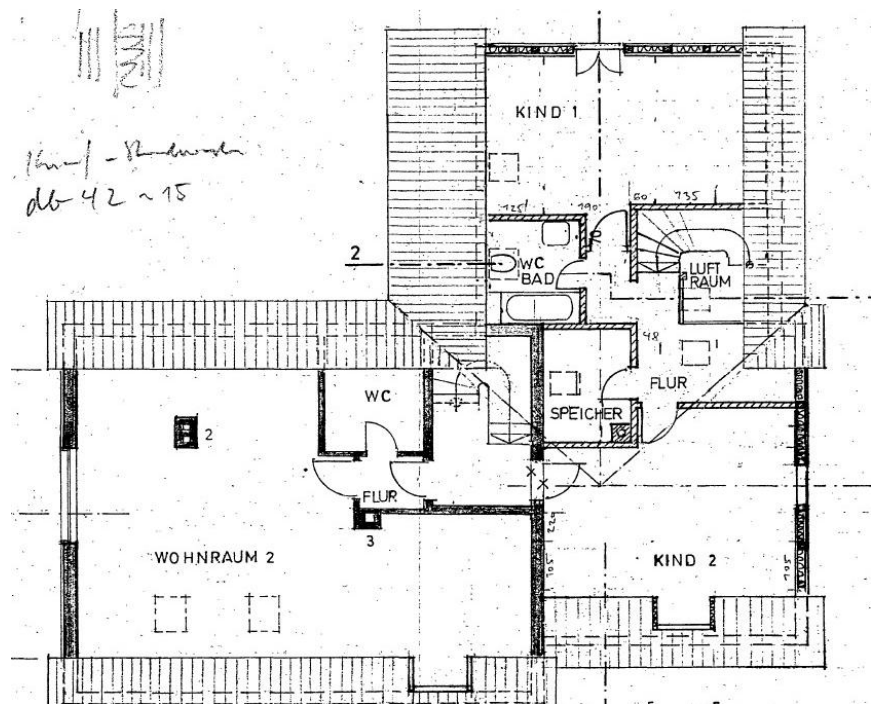
Grundrissplan Erdgeschoss

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss kann ebenfalls über beide Treppenhäuser erschlossen werden.

Im Norden befindet sich die Einliegerwohnung mit zwei Zimmern, Bad/WC und Speicher (zwischenzeitlich als Küche umgenutzt). Der südliche Teil des Dachgeschosses ist mit der Hauptwohneinheit verbunden und verfügt über ein WC, einen Flur sowie ein großes Wohnzimmer.

Es bestehen nur vereinzelte Dachgauben. Die Nutzbarkeit ist aufgrund der Dachschrägen bei einem niedrigen Kniestock entsprechend eingeschränkt.



Grundrissplan Dachgeschoss („Speicher“ ist nun Küche, „Kind 2“ ist nun Wohn-/Esszimmer)

Bau- und Unterhaltungszustand

Gemäß Auskunft der Auftraggeberin sind im Zeitraum vor dem Wertermittlungsstichtag keine größeren Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude vorgenommen worden. Dies entspricht auch den Eindrücken bei der Ortsbesichtigung welche, mit Ausnahme der bestehenden Arbeiten im Untergeschoss, auf einen veralteten Gebäudezustand hinweisen.

Die Fenster stammen dabei noch überwiegend aus dem Ursprungsbaubaujahren (1960 Bestand, 1992 Anbau) und wurden im Bereich des Ursprungsgebäudes teilweise verschraubt, um überhaupt eine Restfunktion zu erhalten. Die Ölheizung sowie die Heizkörper und die Elektroinstallation sind ebenfalls veraltet.

Zudem sind an mehreren Stellen deutliche Feuchtigkeitsstellen zu erkennen. Diese rühren teilweise aus einem Wasserrohrbruch, sind aber auch deutlich im Bereich der Dachgauben sowie generell im Bereich der Dach-Wand-Übergänge zu erkennen.

Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem nicht zeitgemäßen Modernisierungszustand mit teilweise deutlichen Verschleißerscheinungen. Unterhaltungs- und Modernisierungszustand werden als unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Hinweis:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung (11.11.2025) wurden im Untergeschoss des Gebäudes diverse bauliche Maßnahmen durchgeführt. Diese sind entsprechend auf den Bildern ersichtlich zeigen aber einen Stand nach dem Wertermittlungsstichtag (28.04.2022).

**Gesamtnutzungsdauer /
Wirtschaftliche
Restnutzungsdauer**

Als wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer werden aufgrund der vorliegenden Nutzung als Wohngebäude gemäß ImmoWertV **80 Jahre** gewählt. Bei der Nutzungsdauer handelt es sich um eine rein wirtschaftliche Betrachtung, die abhängig von der Ausstattung und vor allem von der Marktsituation ist.

Der Bau des Einfamilienhauses erfolgte um 1960 und wurde durch einen größeren Anbau im Westen um 1990 erweitert. Überschlägig ergibt sich ein „mittleres Baujahr“ von 1975. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich somit eine rechnerische wirtschaftliche Restnutzungsdauer von etwa 33 Jahren.

Wie beschrieben sind im Zeitraum vor dem Wertermittlungsstichtag keine größeren Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen worden. Dies zeigt sich auch in den Eindrücken der Ortsbesichtigung.

Insgesamt wird ausgehend von den Baujahren, den Ansätzen zur Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV, den Eindrücken bei der Ortsbesichtigung, des eher unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand und des veralteten Modernisierungszustandes die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit **35 Jahren** angenommen.

Bauweise

Massivbauweise

Baubeschreibung

Die nachstehenden Angaben werden überwiegend anhand der augenscheinlichen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung gemacht und sollen nur einen allgemeinen Überblick über Bauweise sowie Umfang und Qualität der Ausstattung geben. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

- Baukonstruktion
Massivbauweise
- Decken
Stahlbetondecken
- Dach
Satteldach
- Außenwände
Massivbauweise, vermutlich Ziegel
- Fassade
UG: Verputzt und gestrichen
EG-DG Holzschildelfassade
- Innenwände
Überwiegend massiv, verputzt und gestrichen
- Fenster
Überwiegend Holzfenster aus dem Ursprungsbaupjahren (1960 Bestand und 1992 Anbau); nur teilweise erneuert
- Eingangstüren
Holztüren mit Glaselementen
- Innentüren
Holztüren mit Holzzargen

- Treppe
Innentreppen: Holztreppen mit Holzgeländer
Außentreppe: Hanglage mit Steinplatten ohne Geländer
- Böden
Unterschiedliche Beläge:
Überwiegend Parkett und Fliesen;
tlw. Teppich oder Kork
- Heizung
Öl-Zentralheizung
Wärmeverteilung über Heizkörper
- Sanitär
Wandhoch gefliest, veraltete, baujahrestypische Ausstattung,
tlw. mit Duschwanne
- Zweckmäßige, veraltete, baujahrestypische Elektroinstallation

**Sonstige Ausstattungs-
merkmale**

- Es besteht je Geschoss ein Holzofen. Diese können allerdings auf Anweisung des Schornsteinfegers aktuell nicht mehr betrieben werden.

**Notwendige Maßnahmen
Gebäudeenergiegesetz
(GEG)**

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt liegt dem Verfasser nicht vor. Es wird daher ungeprüft davon ausgegangen, dass die notwendigen Anforderungen des GEG - insbesondere Wärmedämmung, Heizung - zum Bewertungsstichtag eingehalten werden.

Falls die Anforderungen des GEG nicht oder teilweise nicht eingehalten werden, wird jedoch grundsätzlich angenommen, dass hieraus zum Wertermittlungsstichtag am Markt keine messbaren Auswirkungen in Form von Wertabschlägen für derartige Gebäude wie das Bewertungsobjekt (unter Berücksichtigung des Baujahres) resultieren.

Auf die Notwendigkeit eines Energieausweises bei Verkauf oder Vermietung wird hingewiesen.

Außenanlagen

Garten bzw. Vorgartenflächen bestehen überwiegend aus einfachem heimischem Bewuchs mit Rasenflächen, kleinen und größeren Bäumen sowie einfachen Sträuchern.

Im Erdgeschoss befindet sich eine mit Steinplatten ausgelegte Terrasse.

Es sind teilweise kleinere Wege mit Steinplatten ausgelegt.

2.5 Flächen

Grundstücksfläche

Eine Auskunft aus dem Liegenschaftskataster liegt nicht vor. Die Grundstücksfläche wird aus dem vorliegenden Grundbuchauszug¹ daher wie folgt übernommen.

Gemarkung; Flurstück	Fläche
Ebersberg; 563/35	3.157 m ²
Summe	3.157 m²

Unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts, der Grundstückstopografie sowie insbesondere der baurechtlichen Vorgaben wird das Grundstück in unterschiedliche Arten der Nutzungen bzw. Nutzungsqualitäten wie folgt unterschieden. Diese Aufteilung ergibt sich wie folgt (siehe 2.2):

Gemarkung; Flurstück	Fläche
Ebersberg; 563/35	3.157 m ²
davon Bauland	810 m ²
davon Gartenland	1.647 m ²
davon Grünland	700 m ²
Summe	3.157 m²

Bruttogrundfläche (BGF)

Allgemein:

Die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Für die Anwendung der Normalherstellungskosten (NHK; siehe Sachwertermittlung) ist die DIN 277-1:2005-2 anzuwenden. In Anlehnung an diese sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

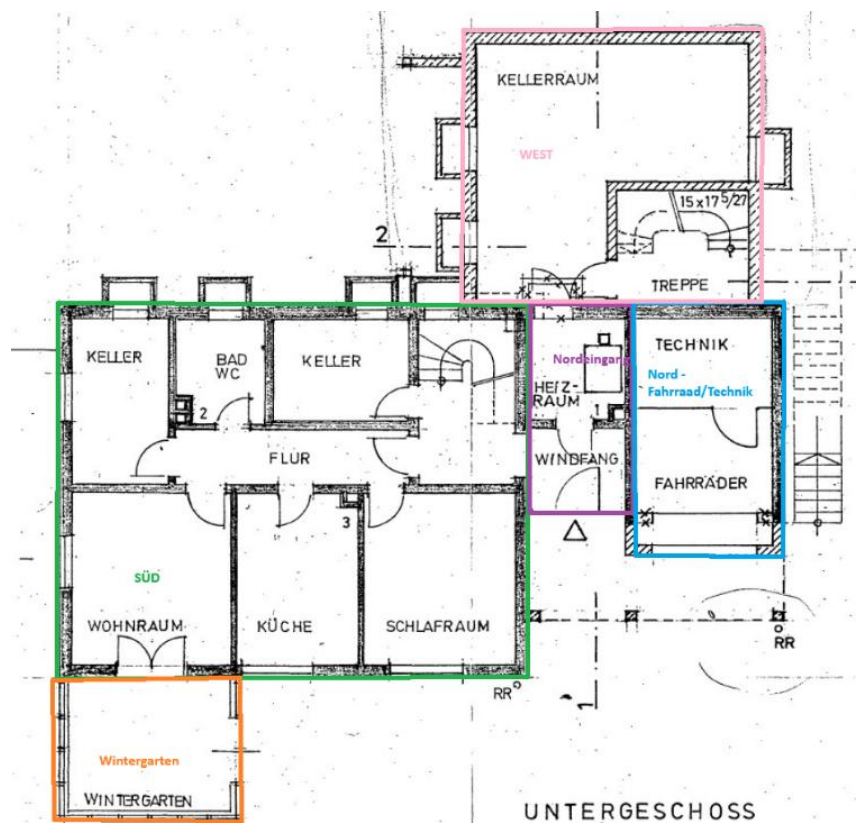
Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten sind im Rahmen der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde zu legen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem Bereich c zuzuordnen.

¹ Grundstücksflächen aus dem Grundbuch genießen keinen öffentlichen Glauben

BGF-Berechnung:

Eine Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) liegt dem Verfasser nicht vor. Die Bruttogrundfläche des Bewertungsobjekts wird anhand der Maßketten in den vorliegenden Grundrissplänen berechnet. Demnach ergibt sich die BGF mit rd. **509 m²** wie folgt (der Wintergarten wird im Rahmen der besonderen baulichen Anlagen berücksichtigt, nicht in der BGF):

Geschoss	Bauteil	Breite	Tiefe	BGF
UG	Süd	10,75 m	8,49 m	91,27 m ²
UG	Nord - Eingang	2,04 m	5,00 m	10,20 m ²
UG	Nord - Technik/Fahrräder	3,86 m	5,75 m	22,20 m ²
UG	West	6,80 m	6,20 m	42,16 m ²
UG	Summe			165,83 m²
EG	Süd	10,75 m	8,49 m	91,27 m ²
EG	Nord	5,90 m	5,75 m	33,93 m ²
EG	West	6,80 m	6,20 m	42,16 m ²
EG	Summe			167,36 m²
DG	Süd	10,75 m	8,49 m	91,27 m ²
DG	Nord	5,90 m	7,24 m	42,72 m ²
DG	West	6,80 m	6,20 m	42,16 m ²
DG	Summe			176,15 m²
Summe				509,34 m²
Gerundet				509,00 m²



BGF-Garage:

Für die **Garage** ergibt sich die BGF entsprechend der Angaben in den Grundrissplänen mit **rd. 92,00 m²**.

Geschoss	Bauteil	Breite	Tiefe	Fläche
UG	Garage	5,99 m	3,30 m	19,77 m ²
EG	Garage	5,99 m	5,99 m	35,88 m ²
DG	Garage	5,99 m	5,99 m	35,88 m ²
Summe				91,53 m²
Gerundet				92,00 m²

Die BGF des Wohngebäudes und der Garage wurde überschlägig mit Hilfe des Messtools im Kartendienst BayernAtlas überprüft und erscheint demnach plausibel. Es wird darauf hingewiesen, dass Flächenabweichungen unmittelbaren Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert haben.

**Geschossfläche
(bewertungsrelevant)****Baurechtliche Geschossfläche:**

Gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Ebersberg übernimmt die Definition eines Vollgeschosses in Anlehnung an Art. 2 Abs. 5 der BayBO (Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997) wie folgt:

„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

In Art. 45 Abs. 1 S. 1 BayBO wird gefordert:

„Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, im Dachgeschoss über der Hälfte ihrer Nutzfläche 2,20 m haben [...]“

Wertrelevante Geschossfläche:

In den Erläuterungen für die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 schreibt der Gutachterausschuss folgendes:

„Wohnflächen im Dachgeschoss wurden bei der Berechnung voll berücksichtigt, soweit sie kaum Dachschrägen aufweisen (i.d.R. Vollgeschosse im Sinne des § 20 Baunutzungsverordnung (BauNVO)). Die übrigen ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosse wurden mit einer Fläche von 75 % der Grundfläche berücksichtigt. Andere Flächen bleiben unberücksichtigt.“

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen und in Anbetracht der Hanglage des Bewertungsobjekts, entspricht die wertrelevante Geschossfläche im Untergeschoss der BGF im südlichen Teil (inkl. Wintergarten), mit Windfang und Garderobe aber ohne Kellerraum. Der Kellerraum im Süden liegt, ebenso wie der Technik-/Fahrradraum und der gesamte Kellerraum im Westen, größtenteils unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche ohne natürliche Belichtung sowie Be- und Entlüftung.

Aufgrund der Hanglage wird das Untergeschoss differenziert betrachtet. Der südliche Bereich (inkl. Wintergarten) sowie Eingang und Umkleide (Norden), werden voll zur wertrelevanten Geschossfläche gezählt. Die Räume im Norden und Westen (Kellerraum, Technik) sowie der nördliche Kellerraum im südlichen Teil, liegen unter der Erde oder sind nicht wohnwirtschaftlich nutzbar und werden daher nicht berücksichtigt.

Das Erdgeschoss wird vollständig in der wertrelevanten Geschossfläche berücksichtigt.

Das Dachgeschoss wird aufgrund der Gebäudekonzeption mit deutlichen Dachschrägen, niedrigem Kniestock und kaum vorhandenen Dachgauben gemäß den Angaben des Gutachterausschusses mit einem Ansatz in Höhe von 75 % der Bruttogrundfläche berücksichtigt.

Die wertrelevante Geschossfläche (WGF) ergibt sich demnach wie folgt mit rd. **405 m²**:

Geschoss	Bauteil	BGF	Ansatz WGF	WGF
UG	Wintergarten	-	-	13,60 m ²
UG	Süd	91,27 m ²	90%	82,12 m ^{2*}
UG	Nord - Eingang	10,20 m ²	100%	10,20 m ²
UG	Nord - Technik/Fahrräder	22,20 m ²	0%	0,00 m ²
UG	West	42,16 m ²	0%	0,00 m ²
UG	Summe	179,43 m²	59%	105,92 m²
EG	Süd	91,27 m ²	100%	91,27 m ²
EG	Nord	33,93 m ²	100%	33,93 m ²
EG	West	42,16 m ²	100%	42,16 m ²
EG	Summe	167,36 m²	100%	167,36 m²
DG	Süd	91,27 m ²	75%	68,45 m ²
DG	Nord	42,72 m ²	75%	32,04 m ²
DG	West	42,16 m ²	75%	31,62 m ²
DG	Summe	176,15 m²	75%	132,11 m²
Summe		522,94 m²	78%	405,39 m²
Gerundet		523,00 m²		405,00 m²

* $91,27 \text{ m}^2 - 9,15 \text{ m}^2 \text{ Kellerraum } (3,39 \text{ m} \times 2,70 \text{ m}) = 82,12 \text{ m}^2$

**Wertrelevante
Geschossflächenzahl
(WGFZ)**

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind bzw. bei bestehenden Gebäuden überbaut wurden. Sie wird aus dem Verhältnis zwischen der Grundstücksfläche und der wertrelevanten Geschossfläche ermittelt.

Unter Betrachtung des gesamten Grundstücks ergibt sich demnach für die Bestandsbebauung eine WGFZ von nur rd. 0,13 ($405 \text{ m}^2 : 3.157 \text{ m}^2$). An dieser baulichen Unterausnutzung des Grundstücks zeigt sich ebenfalls die unterschiedliche Nutzungsqualität des Grundstücks.

Für die Wertermittlung erfolgt der Ansatz für das Bauland (810 m^2) wie unter 2.3 beschrieben mit einer WGFZ von **0,50** ($405 \text{ m}^2 : 810 \text{ m}^2$).

Wohnflächen

Eine Wohnflächenberechnung liegt nicht vor. Dem Verfasser liegen zwei Grundrisspläne (Altbestand mit Maßketten und Flächenangaben aus 1960 und Erweiterungsbau mit Maßketten ohne Flächenangaben aus 1990) vor. Nachfolgende Darstellung der Wohnfläche erfolgt anhand der vorliegenden Grundrisspläne.

Aufgrund teilweise fehlender Flächenangaben und Maßketten mussten teilweise grafische Maßentnahmen gemacht werden. Insbesondere im Dachgeschoss ist die Ableitung einer Wohnfläche aufgrund der bestehenden Dachschrägen bei unzureichenden Maßketten nur stark eingeschränkt möglich. Die nachfolgende Darstellung der Wohnfläche dient daher ausschließlich der Plausibilisierung des ermittelten Sachwertes und sollte nicht für andere Zwecke herangezogen werden. Die Angaben sind überschlägig.

Insgesamt ergibt sich eine überschlägige Wohnfläche von rd. **320 m²**, wobei insbesondere im Dachgeschoss Ermittlungen über grafische Maßentnahmen erfolgen. Hier erfolgt ein zusätzlicher Abschlag von pauschal 25 % in Anlehnung an die Ableitung der wertrelevanten Geschossfläche, um die eingeschränkte Wohnfläche durch die Dachschrägen zu berücksichtigen.

Insgesamt handelt es sich bei den Angaben in den Grundrissplänen zudem augenscheinlich um Rohbaumaße, so dass ein Putzabschlag von 3 % erfolgt.

Geschoss	Zimmer	Breite	Tiefe	Fläche
UG	Wohnraum	3,62 m	3,94 m	14,26 m ²
UG	Küche	2,80 m	3,94 m	11,03 m ²
UG	Schlafrum	3,50 m	3,94 m	13,79 m ²
UG	Keller (Süd)	2,20 m	3,75 m	8,25 m ²
UG	Bad/WC	2,00 m	2,40 m	4,80 m ²
UG	Keller (Nord)	-	-	0,00 m ²
UG	Flur	5,40 m	1,20 m	6,48 m ²
UG	TH Flur	2,20 m	1,20 m	2,64 m ²
UG	Eingang	2,22 m	2,10 m	4,66 m ²
UG	Keller (Umkleide)	2,22 m	2,28 m	5,06 m ²
UG	Fahrrad/Technik	-	-	0,00 m ²

Geschoss	Zimmer	Breite	Tiefe	Fläche
UG	Wintergarten (50 %)	4,00 m	2,95 m	5,90 m ²
UG	Kellerraum West	-	-	0,00 m ²
UG	TH Anbau	-	-	0,00 m ²
UG	Summe			76,87 m²
UG	Putzabschlag (ohne Wintergarten)		3,00%	-2,13 m ²
UG	Summe			74,74 m²
EG	Essraum	2,64 m	3,94 m	10,40 m ²
EG	Wohnraum	3,90 m	3,94 m	15,37 m ²
EG	Schlafrum	3,50 m	3,94 m	13,79 m ²
EG	Küche	2,20 m	3,72 m	8,18 m ²
EG	Bad/WC	2,00 m	2,40 m	4,80 m ²
EG	Kammer	3,28 m	2,40 m	7,87 m ²
EG	Flur	5,39 m	1,20 m	6,47 m ²
EG	TH Flur	2,20 m	1,20 m	2,64 m ²
EG	Flur 2	2,22 m	5,20 m	11,54 m ²
EG	Arbeitsraum	3,20 m	5,20 m	16,64 m ²
EG	Balkon (50%)	5,66 m	1,13 m	3,20 m ²
EG	Vorraum	2,83 m	2,10 m	5,94 m ²
EG	Sauna	3,00 m	2,99 m	8,97 m ²
EG	Waschküche	2,83 m	3,73 m	10,56 m ²
EG	TH Anbau	3,06 m	1,30 m	3,98 m ²
EG	Balkon Süd (50%)	6,50 m	1,20 m	3,90 m ²
EG	Summe			134,25 m²
EG	Putzabschlag (ohne Balkon)		3,00%	-3,81 m ²
EG	Summe			130,44 m²
DG	Wohnraum 2	Grafische Maßentnahme		63,00 m ²
DG	WC	Grafische Maßentnahme		5,40 m ²
DG	Flur	Grafische Maßentnahme		1,60 m ²
DG	TH Flur	2,20 m	1,20 m	2,64 m ²
DG	Kind 2 A	3,62 m	0,73 m	2,64 m ²
DG	Kind 2 B	5,66 m	4,27 m	24,17 m ²
DG	Speicher	1,92 m	2,50 m	4,80 m ²
DG	Flur	Grafische Maßentnahme		9,70 m ²
DG	Bad/WC	2,01 m	2,25 m	4,52 m ²
DG	Kind 1 A	6,19 m	3,43 m	21,23 m ²
DG	Kind 1 B	3,08 m	0,11 m	0,34 m ²
DG	Summe			140,04 m²
DG	Putzabschlag		3,00%	-4,20 m ²
DG	Zwischensumme			135,84 m²
DG	Abschlag Dachschräge		25,00%	-33,96 m ²
DG	Summe			101,88 m²
	SUMME	Wohnfläche		307,06 m²
	SUMME	Wohnfläche gerundet		307,00 m²

* Blau: Plan aus 1960, Rot: Plan aus 1990

Plausibilisierung:

Der Nutzflächenfaktor ergibt sich mit rd. 0,60. Dieser ermittelte Nutzflächenfaktor stellt das Verhältnis zwischen der Wohnfläche (307 m²) und der Bruttogrundfläche (509 m²) dar (307 m² : 509 m²).

Je Geschoss ergeben sich die Faktoren wie folgt:

UG:	0,45 (74,74 m ² : 165,83 m ²)
EG:	0,78 (130,44 m ² : 167,36 m ²)
DG:	0,58 (101,88 m ² : 176,15 m ²)

Gemäß Fachliteratur, siehe hierzu Kleiber (*Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 7. Aufl. 2014 S. 245 RdNr. 557), liegen die Nutzungskennzahlen für Wohn- und Wohn- und Geschäftsgebäude in folgenden Bereichen:

- | | |
|--------------------------------|------|
| - schlechtes Flächenverhältnis | 0,62 |
| - mittleres Flächenverhältnis | 0,70 |
| - gutes Flächenverhältnis | 0,78 |

Insgesamt bewegt sich der Nutzflächenfaktor mit 0,60 am unteren Ender der genannten Auswertungen. Dies ist insbesondere durch die Hanglage (UG nur teilweise Wohnfläche) und die Ausprägungen im Dachgeschoss begründet. Insgesamt erscheint die angegebene Wohnfläche im Vergleich zur ermittelten BGF unter Berücksichtigung der Gebäudekonzeption plausibel.

Anmerkung:

Die Wohnfläche wird im Gutachten lediglich zur Plausibilisierung des ermittelten Sachwertes benötigt, weshalb eine weitergehende Überprüfung der angegebenen Wohnfläche nicht erfolgt. Eine anderweite Verwendung der ausgewiesenen Wohnfläche wird nicht empfohlen.

2.6 Marktdaten

Immobilienmarkt

Allgemein

Da sich die Kreisstadt Ebersberg im östlichen Einzugsgebiet der Landeshauptstadt München befindet, wird der Immobilienmarkt im Wesentlichen vom Marktgeschehen der Landeshauptstadt München beeinflusst.

Die Landeshauptstadt München weist nach wie vor eine positive Bevölkerungsentwicklung auf. So wird laut Bevölkerungsprognose 2021 der Landeshauptstadt München bis zum Jahr 2040 eine Zunahme der Einwohner um rund 16 %, verglichen mit dem Jahresende 2019, prognostiziert. Die Bevölkerungsentwicklung Ebersbergs war in den vergangenen Jahren ebenfalls positiv.

Immobilieninvestmentmarkt

Auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt ist zum Stichtag eine Umschwungsphase im Vergleich zu den vergangenen Jahren erkennbar. Haupttreiber dieser Entwicklung ist die beginnende Zinswende hinsichtlich des konkret absehbaren Ende der Nullzinspolitik der EZB, welche von den Finanzmärkten bereits eingepreist wird. Dies führte dazu, dass sich die Bauzinsen innerhalb weniger Monate auf über 2 % mehr als verdoppelten und die Finanzierbarkeit für Käufer einschränken.

Zusätzlich belastet die geopolitische Instabilität durch den Ukraine-Krieg das Marktgefüge (Energiepreise, Lieferengpässe etc.) erheblich. Diese Gemengelage führt aktuell zu einer deutlichen Zurückhaltung auf der Käuferseite.

Wohnimmobilienmarkt München

Nach Erhebungen des IVD-Wohn-Preisspiegel 2021/2022 (erschieden vor dem Marktumschwung), betragen die durchschnittlichen Kaufpreise im gesamten Stadtgebiet von München für freistehende Einfamilienhäuser (Bestandsobjekt, bezugsfrei, inkl. Garage und ortsübl. großem Grundstück; einfach ca. 100 m², mittel ca. 125 m², gut ca. 150 m², sehr gut ca. 200 m² WF) mit

- einfachem Wohnwert rd. 950.000 €,
- mittlerem Wohnwert rd. 1.320.000 €,
- gutem Wohnwert rd. 2.000.000 €,
- sehr gutem Wohnwert: rd. 3.600.000 €.

Hinweis:

Der IVD-Bericht beinhaltet keine Veröffentlichung für die Kreisstadt oder den Landkreis Ebersberg

Wohnimmobilienmarkt Landkreis Ebersberg

Nach Erhebungen der Sparkassen-Immobilien-Vermittlung GmbH, Marktspiegel für Oberbayern 2022 vom März 2022, belaufen sich die Kaufpreise für wiederverkaufte **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** mit Wohnflächen zwischen 125 m² und 150 m² und einer Grundstücksgröße von ca. 800 m² **im ländlichen Raum im Landkreis Ebersberg über 1.200.000 €.**

Auswertung Gutachterausschuss:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Ebersberg veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht Landkreis Ebersberg 2021, für Verkäufe des Gebäudetyps freistehendes Einfamilienhaus des Jahres 2021, je nach Baujahresgruppe (kein Neubau) im Landkreis Ebersberg, nachfolgende durchschnittliche Kaufpreisspannen:

Baujahresgruppe	Anzahl	Ø Kaufpreise € (Spanne)	Ø Grundstücksgrößen m ² (Spanne)	Ø Wohnfläche m ² (Spanne)
bis 1960	5	860.000 300.000 – 1.730.000	470 160 – 780	110 60 - 180
1961 bis 1970	6	880.000 330.000 – 1.260.000	530 260 – 680	160 130 - 210
1971 bis 1980	5	1.000.000 720.000 – 1.200.000	620 480 – 790	160 140 - 175
1981 – 1990	4	1.200.000 940.000 – 1.350.000	490 400 – 570	160 130 - 190

3 Bewertung

3.1 Vorgehensweise

Wahl des Wertermittlungs- verfahrens

Nach § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind für die Wertermittlung das Sachwert-, Ertragswert- oder Vergleichswertverfahren heranzuziehen.

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke.

Außerdem eignet sich dieses Verfahren sehr gut für die Wertermittlung marktgängiger Immobilien wie Eigentumswohnungen, Teileigentum und Garagen bzw. Abstellplätze, bei welchen eine ausreichende Anzahl von zeitnahen Verkäufen vorliegen muss.

Das Sachwertverfahren eignet sich für Grundstücke, die überwiegend unter dem Gesichtspunkt der Eigennutzung gehandelt werden und deren Zweckbestimmung nicht auf die Erzielung eines marktüblichen Ertrages gerichtet ist.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen es um die marktübliche Erzielung eines Ertrages geht, wie bei Miet-, Wohn- und Geschäftsgrundstücken.

Das jeweils anzuwendende Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Die Auswahl der anzuwendenden Verfahren liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes zu berücksichtigen sind.

Ermittlung nach dem Sachwertverfahren

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, welches zum Bewertungsstichtag eigengenutzt wird. Derartige Immobilien werden am regionalen Markt üblicherweise nach vergleichbaren Gestehungskosten gehandelt. Aus diesem Grund kommt zur Verkehrswertermittlung das Sachwertverfahren zur Anwendung.

3.2 Ermittlung des Sachwerts

3.2.1 Bodenwert

Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale der zugrunde gelegten Richtwertgrundstücke hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstückes übereinstimmen.

Eine ausreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen liegt dem Verfasser zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Daher wird der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Bodenrichtwert

Das bewertungsrelevante Grundstück befindet sich nur teilweise im Bereich der Bodenrichtwertzone für Wohnbebauung, welche im Wesentlichen den gesamten Weiler einbezieht.

Bauland

Gemäß vorliegender Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses beträgt der Bodenrichtwert im Bereich des Bewertungsobjektes für unbebaute Grundstücke zum **01.01.2022**

1.100,00 €/m²

BRW-Zone: 15011010

Zonen-Bezeichnung: Laufinger Allee W

Art der Nutzung: Wohngebiet (W),
bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl
(WGFZ) von 0,50

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Erschließungszustand: beitragsfrei

Grünland

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2022 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Landkreis Ebersberg. Dabei erfolgt die Ausweisung in vier größeren Zonen mit ähnlichem Marktverhalten.

Für die Zone 3, in welcher sich auch die Kreisstadt Ebersberg befindet, wird der Bodenrichtwert für Grünland mit **12 €/m²** veröffentlicht.

Bodenwertansatz - Bauland

Der Bodenwert des Baulandes wird aus dem vorgenannten Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreie, baureife, unbebaute Baugrundstücke abgeleitet. Der Bodenrichtwert entspricht dabei im Wesentlichen den wertrelevanten Eigenschaften des Bewertungsobjektes. Die Vorteile der Lage in letzter Reihe (Ausblick, geringere Nachbarbebauung) wird dabei durch die erhöhten Lärmimmissionen, welche ebenfalls durch die Lage bedingt, sind aufgehoben. Zusätzliche Zu- oder Abschläge erfolgen daher nicht.

Die bauliche Ausnutzung entspricht bei der angesetzten Grundstücksfläche (siehe 2.3 und 2.5) ebenfalls einer WGFZ von 0,5.

Aktuelle Auswertungen zu einer konjunkturellen Entwicklung seit der Feststellung der Bodenrichtwerte liegen dem Verfasser nicht vor. Der Gutachterausschuss veröffentlicht diesbezüglich ebenfalls keine Auswertungen. Der Bodenrichtwert ist zudem zeitnah zum Wertermittlungstichtag festgesetzt worden.

Der Bodenwertansatz für das Bauland ergibt sich demnach mit rd. **1.100 €/m²**.

Bodenwertansatz - Gartenland

Die verbleibende Grundstücksfläche im Süden und Westen wird als Gartenland in Ansatz gebracht. Die Flächen befinden sich gemäß Auskunft des Landratsamts im Außenbereich und sind einer baulichen Nutzung grundsätzlich entzogen.

Gemäß dem Kleiber - Wertermittlerportal² liegen Hausgärten i.d.R. 30-35 m hinter der Baugrundstückstiefe und weisen einen Bodenwert von ca. 10 bis 30 % des Bodenrichtwerts des Vorderlandes auf. Hausgärten sind Gartenflächen in der Nachbarschaft zu Wohnbaugrundstücken, die weder bebaut werden dürfen noch als ortsübliche Freifläche eines Wohnbaugrundstücks anzusehen sind und auch keine Bauerwartung aufweisen.

In Anbetracht der allgemeinen Grundstückssituation, der baurechtlichen Situation (Außenbereich ohne Bauerwartung laut E-Mail Landratsamt), der Hanglage und der deutlich überdurchschnittlichen Größe der Teilfläche (1.647 m²), erfolgt ein Bodenwertansatz für diesen Grundstücksteil mit **10 %** des angrenzenden Baulandpreises. Dieser ergibt sich demnach mit rd. **110 €/m²** (1.100 €/m² x 0,10).

Bodenwertansatz - östlicher Grundstücksbereich (Grünland)

Der östliche Grundstücksbereich jenseits der Doppelgarage ist aufgrund der Hanglage, der starken Durchfeuchtung des Bodens, der Lärmschutzwand und der Lage zur B304 nicht als Bauland oder klassisches Gartenland zu nutzen.

Der Bodenwert dieses Grundstücksteils (Gartenland) wird daher aus dem veröffentlichten Bodenrichtwert für Grünland in der Zone 3 des Landkreises Ebersberg abgeleitet.

Der Bodenwertansatz des nördlichen Grundstücksteils (Lärmschutzwand) ergibt sich demnach mit rd. **12 €/m²**.

Bodenwert

Der Bodenwert wird aus den jeweils genannten Bodenrichtwerten je nach Nutzungsmöglichkeit abgeleitet.

² Kleiber - Wertermittlerportal > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 1 Allgemeines > Abschnitt 2 Begriffsbestimmungen zu einzelnen Grundstücksmerkmalen > § 3 ImmoWertV Entwicklungszustand; sonstige Flächen > 9 Gartenland > 9.3 Sonstiges Gartenland > 9.3.1 Allgemeines & 9.3.2 Hausgarten

3.2.2 Bodenwertermittlung

Fläche	Gemarkung; Flurstück	Preis/m ²	Gesamtwert
3.157 m²	Ebersberg; 563/35		
810 m ²	davon Bauland	1.100 €	891.000 €
1.647 m ²	davon Gartenland	110 €	181.170 €
700 m ²	davon Grünland	12 €	8.400 €
3.157 m²	Zwischensumme Bodenwert	342 €	1.080.570 €
	Zu-/Abschlag	0%	0 €
3.157 m²	Gesamtwert	342 €	1.080.570 €
	Rundung		-570 €
	Bodenwert gerundet		1.080.000 €

3.2.3 Bauwert

Methodik

Das Sachwertverfahren kommt zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Hierbei ist der Wert der baulichen Anlagen wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen, getrennt vom Bodenwert, nach den Herstellungskosten zu ermitteln.

Herstellungskosten zum Stichtag

Gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV sind zu der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren sind.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Auswahl der Normalherstellungskosten (NHK)

Mit Veröffentlichung am 18.10.2012 im Bundesanzeiger sind die NHK 2010 in Kraft getreten. Diese sind als Anlage 4 der ImmoWertV in aktueller Fassung beigelegt. Die NHK 2010 folgen den bisherigen NHK 2000 und stellen zum Wertermittlungstichtag die aktuellen Normalherstellungskosten dar. Diese werden daher zur Ermittlung des Sachwertes herangezogen.

Gebäudetyp

Es erfolgt ein Ansatz der Normalherstellungskosten (NHK 2010 gem. ImmoWertV) für freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.01 (Keller-, Erd- und voll ausgebautes Dachgeschoss).

Korrekturfaktor

Das Objekt verfügt über eine Einliegerwohnung. Dazu wurde auch ein zweites Treppenhaus sowie eine zusätzliche Außentreppe erstellt. Für die Berücksichtigung des baulichen Mehraufwands einer zusätzlichen Wohneinheit (zusätzliche Sanitärinstallationen, Küchenanschlüsse und erhöhte Anforderungen an den Schallschutz), wird ein Korrekturfaktor von **1,05 (Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser)** auf den Basiswert der NHK angewendet.

Zudem ist das Keller- bzw. Untergeschoss zu etwa 50 % als Wohn- /Nutzfläche wie ein Erdgeschoss ausgebaut. Die Kostenkennwerte für den Gebäudetyp freistehender Einfamilienhäuser mit **Erd-,** Ober- und voll ausgebauten Dachgeschoss (Typ 1.31) liegen rd. 10 % über den angesetzten Gebäudetyp für freistehende Einfamilienhäuser mit **Keller-,** Erd- und voll ausgebautes Dachgeschoss (Typ 1,01). Es erfolgt daher eine **zusätzliche Anpassung der Kostenkennwerte um 0,05** (50 % der Kostenkennwertsteigerung (10 %) in Anbetracht der zu rd. 50 % ausgebauten Untergeschossflächen).

Insgesamt ergibt sich somit ein Korrekturfaktor von 1,10.

Standardstufe	1	2	3	4	5
Kostenkennwert 1.01	655 €/m ²	725 €/m ²	835 €/m ²	1.005 €/m ²	1.260 €/m ²
Korrekturfaktor	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Kostenkennwert	721 €/m ²	798 €/m ²	919 €/m ²	1.106 €/m ²	1.386 €/m ²

Ausstattungsstandard**Einfamilienhaus:**

Der Ausstattungsstandard des Gebäudes entspricht überwiegend der Standardstufe 2 und 3, mit Teilbereichen der Stufe 4.

Gewichtet nach den entsprechenden Standardstufen ergibt sich für das Gebäude ein Kostenansatz (Typ 1.01) nach Korrekturfaktor für die Herstellungskosten der Kostengruppe 300 und 400 (DIN 276) von rund **870,00 €/m² BGF** inkl. Baunebenkosten und inkl. Mehrwertsteuer.

Doppelgarage:

Gemäß NHK 2010 entsprechen Garagen in Massivbauweise der Standardstufe 4. Daher erfolgt unter Berücksichtigung der Bauweise ein Kostenansatz für die Herstellungskosten der Kostengruppe 300 und 400 (DIN 276) für die Garage (Typ 14.1) von rund **485,00 €/m² BGF**, jeweils inkl. Baunebenkosten und inkl. Mehrwertsteuer.

Korrekturfaktoren (Baukosten-Regionalfaktor)

Da es sich bei den NHK 2010 um bundesdurchschnittliche Ansätze handelt, wird der Ansatz um einen Regionalfaktor korrigiert. Die NHK 2010 beinhalten keine Regionalfaktoren, weshalb auf die Veröffentlichungen von Regionalfaktoren für Deutschland des Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH (BKI) zurückgegriffen wird. Hierbei handelt es sich um Regionalfaktoren für Landkreise und kreisfreie Städte.

Für den Landkreis Ebersberg wurde vom BKI für den Zeitraum des Wertermittlungsstichtages ein Regionalfaktor von 1,213 ermittelt. Korrigiert um diesen Regionalfaktor, ergeben sich die Normalherstellungskosten wie folgt:

Erklärung	EFH	Garage
Baupreis NHK 2010	870,00 €/m²	485,00 €/m²
Baukosten Regionalfaktor (Landkreis Ebersberg)	1,213	1,213
NHK angepasst	1.055,31 €/m²	588,31 €/m²
NHK gerundet	1.060,00 €/m²	590,00 €/m²

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind in den Kostenansätzen der NHK 2010 bereits inklusive. Für den gewählten Gebäudetyp sind diese mit 17 % (Einfamilienhaus, Typ 1.01) und 12 % (Garage, Typ 14.1) berücksichtigt.

**Konjunkturelle
Baupreisänderung**

Die Kosten in Anlehnung an die NHK 2010 beziehen sich auf ein Preisniveau aus dem Jahre 2010 (Jahresdurchschnitt). Um das Baupreisniveau zum Wertermittlungsstichtag wiederzugeben, erfolgt eine Anpassung auf Grundlage der Baupreisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer, veröffentlicht durch das Statistische Bundesamt Wiesbaden. Der Wertermittlungsstichtag (28.04.2022) liegt im 2. Quartal 2022. Zu diesem Zeitpunkt war der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zum 1. Quartal 2022 veröffentlicht.

Die konjunkturelle Baupreisänderung wird entsprechend der Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes für Wohngebäude (Basisjahr 2021) vom Jahresdurchschnitt 2010 (Baupreisindex 70,8) auf das 1. Quartal 2022 (Baupreisindex 108,8) mit rd. 53,67 % $(108,8 : 70,8 - 1)$ vorgenommen.

Gesamtnutzungsdauer/ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Wie unter Punkt 2.3 „Gesamtnutzungsdauer/Wirtschaftliche Restnutzungsdauer“ beschrieben, werden für das Objekt eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren angesetzt.
Alterswertminderung	Der auf der Grundlage der NHK 2010 bezogene Wert entspricht dem eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich um ein älteres Gebäude handelt, muss dieser Wert entsprechend dem Alter des Gebäudes gemindert werden. Gemäß § 38 ImmoWertV entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis zwischen der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer. Entsprechend der Vorgehensweise des Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwertfaktoren wird eine lineare Alterswertminderung angesetzt.
Außenanlagen	Für die Außenanlagen (Terrassen, Einfahrt, Einfriedung) wird ein prozentualer Ansatz, bezogen auf den alterswertgeminderten Herstellungswert, vorgenommen. Es wird ein Ansatz von insgesamt 5 % für die Außenanlagen als angemessen erachtet.
Sonstige bauliche Anlagen	Die zwei Balkone sowie der Wintergarten werden gemäß den Vorgaben der ImmoWertV nicht bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) berücksichtigt. Da es sich bei den Balkonen um Balkone in Massivbauweise sowie beim Wintergarten um eine Holzkonstruktion mit Glasfüllung handelt, werden diese jedoch gesondert berücksichtigt und pauschal als alterswertgeminderter Zeitwert mit einem Betrag von 20.000 € angesetzt.
Marktanpassung	Eine erste Anpassung erfolgt bereits durch Anwendung des Baukosten-Regionalfaktors. Der Gutachterausschuss des Landkreises Ebersberg ermittelt keine Sachwertfaktoren. Aufgrund der aktuellen unsicheren weltpolitischen Lage mit erhöhten Finanzierungs- und Baukosten, politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten sowie einem daraus resultierenden zurückhaltenden Käuferfeld, dem Gebäudezustand mit Wasserschäden und einem allgemein deutlich nicht mehr zeitgemäßen Zustand, wird es für marktgerecht erachtet einen Abschlag von 5 % auf den vorläufigen Sachwert in Abzug zu bringen. Es ergibt sich demnach ein Marktanpassungsfaktor von 0,95 (entspr. 75.960 €).

3.2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Allgemein	Auf Basis der vorliegenden Dokumente sowie Erkenntnisse bei der Ortsbesichtigung liegen keine Informationen vor, welche einen Ansatz von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen begründen.
------------------	--

3.2.5 Sachwertermittlung

Die Baukosten sind wegen der Wohnnutzung inklusive Mehrwertsteuer

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
Baujahr:	1960 (Anbau um 1990)
Wirtsch. Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Wirtsch. Restnutzungsdauer:	35 Jahre
BGF EFH:	rd. 509 m ²
BGF Doppelgarage:	rd. 92 m ²
Wohnfläche (geschätzt):	rd. 307 m ²

BGF	Kostengruppen	Wert	Gesamtwert
509 m ²	Herstellungskosten Gebäude	1.060 €/m ²	539.540 €
92 m ²	Herstellungskosten Garage	590 €/m ²	54.280 €
	Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten		593.820 €
	Baupreisindex Deutschland (2021=100) - Wohngebäude - Ø-2010	70,80	
	Baupreisindex Deutschland (2021=100) - Wohngebäude - Q1-2022	108,80	
	Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag		912.537 €
	Alterswertminderung linear	56,25%	-513.302 €
	Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag		399.235 €
	Bauliche Außenanlagen	5%	19.962 €
	Sonstige Anlagen (Wintergarten und Balkone)		20.000 €
	Bodenwert		1.080.000 €
	Vorläufiger Sachwert		1.519.197 €
	Marktanpassung (Sachwertfaktor)	0,95	-75.960 €
	Marktangepasster vorläufiger Sachwert		1.443.237 €
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €/m ²	0 €
	Sachwert		1.443.237 €
	Sachwert gerundet		1.440.000 €

Sachwert/m ² Grundstücksfläche	456 €/m ²
Sachwert/m ² Grundstücksfläche Bauland	1.778 €/m ²
Sachwert/m ² BGF	2.829 €/m ²
Sachwert/m ² Wohnfläche	4.691 €/m ²
Bodenwertanteil	75,00 %

Plausibilisierung

Gemäß Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Ebersberg betragen die Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Landkreis Ebersberg rd. 300.000 € - 1.730.000 € für Baujahre bis 1960 und rd. 940.000 € - 1.350.000 € für Baujahre zwischen 1981 und 1990.

Der ermittelte Sachwert bewegt sich im Bereich der unter 2.6 aufgeführten Marktdaten. Der Wert erscheint auch in Anbetracht der höheren Wohn- und Grundstücksfläche des Bewertungsobjekts vor dem Hintergrund der Nutzungsqualität (Grundstück) als auch dem nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsstandard sowie dem unterdurchschnittlichen Modernisierungs- und Instandhaltungszustand plausibel. Hinzu kommt die aktuell unsichere und abschwächende Marktphase.

4 Verkehrswert/Marktwert**Definition gemäß
§ 194 BauGB**

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

**Gesamtbeurteilung
(Zusammenfassung)**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Weiler am südöstlichen Rand der Ortsbebauung von Ebersberg. Es handelt sich um ein grundsätzlich ruhiges Wohngebiet, welches allerdings durch die östlich verlaufenden B304 als auch die umlaufende Bahnstrecke, Lärmimmissionen ausgesetzt ist. Das Bewertungsobjekt befindet sich im südlichen Bereich des Weilers in letzter Reihe.

Unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts, der Grundstückstopografie sowie insbesondere der baurechtlichen Vorgaben, ist das Grundstück in unterschiedliche Arten der Nutzungen bzw. Nutzungsqualitäten zu unterscheiden.

Bei den baulichen Anlagen handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, welches konzeptionell in bis zu drei Einheiten aufteilbar wäre, entsprechende Investitionen vorausgesetzt. Das Gebäude wurde 1960 errichtet und um 1990 erweitert es verfügt über ein Unter-, Erd- und Dachgeschoss, wobei das Untergeschoss aufgrund der Hanglage im Osten ebenerdig ist. Das Obergeschoss ist im Westen ebenerdig. Der Ausstattungsstand sowie der Instandhaltungs- und Modernisierungszustand sind unterdurchschnittlich. Teilweise bestehen deutlich sichtbare Spuren von vergangenen Wassereintritten.

Insgesamt handelt es sich um einen, am regionalen Teilmarkt, nachgefragten Gebäudetyp. Aufgrund des Gebäudezustands sowie der speziellen Lage- und Grundstückssituation als auch der aktuellen Marktlage, ist mit verlängerten Vermarktungszeiträumen zu rechnen.

Sachwert

Für das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage wurde ein Sachwert in Höhe von **rd. 1.440.000 €** ermittelt.

Verkehrswert/Marktwert

Nach den geltenden Bewertungsgrundlagen wird der Verkehrs-/ Marktwert aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.
Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Gegebenheiten sowie aller den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren, insbesondere der allgemeinen Lage auf dem Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag, wird der **Verkehrs-/Marktwert** des

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
Laufinger Allee 22
85560 Ebersberg
Gemarkung Ebersberg
Flurstück 563/35
Grundstücksgröße 3.157 m²

zum **Wertermittlungsstichtag 28.04.2022** wie folgt festgestellt:

1.440.000 €

(in Worten: Eine Million vierhundertvierzigtausend Euro)

München, den 10. Januar 2026

Manuel Kaltner

5 Anlagen
5.1 Fotodokumentation



Objektansicht (Laufinger Allee – Ostseite)



Objektansicht (Südseite)



Objektansicht (Süd-Westseite)



Gartenansicht von West nach Ost



Grünland Richtung Lärmschutzwand



Gartenansicht Richtung Südosten



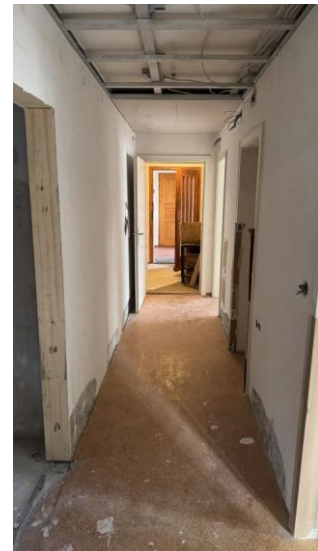
Wintergarten



UG - Hauseingang



UG - Eingang



UG - Flur (Stand zur Ortsbesichtigung)



UG - Bad/WC (Stand zur Ortsbesichtigung)



UG - Schlafraum (Richtung Osten) (Stand zur Ortsbesichtigung)



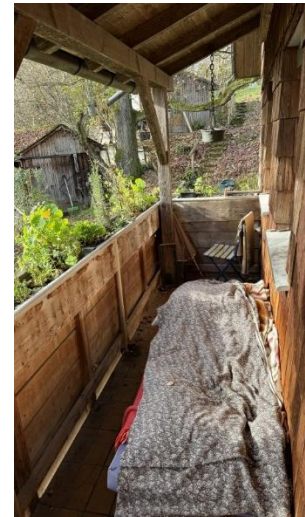
UG - Kellerraum West



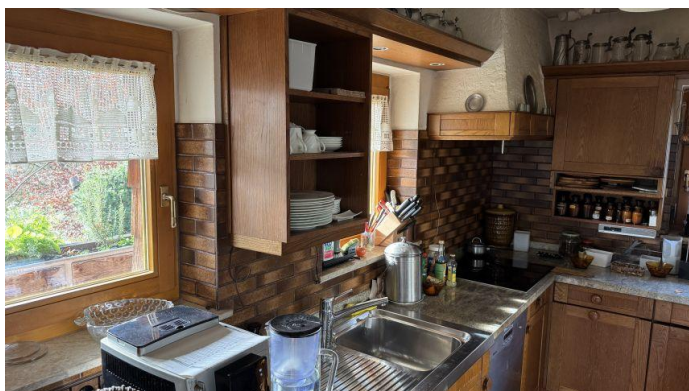
UG - Treppe Ost



EG - Wohnraum



EG - Balkon Süd



EG - Küche



EG - Bad



EG - Arbeitsraum



DG - Bad



DG - Zimmer



DG - Zimmer



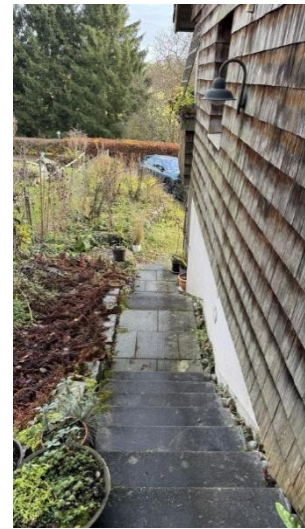
DG – Bad (Einliegerwohnung)



DG – Zimmer (Einliegerwohnung)



DG - Zimmer



EG - Außentreppe



Öl-Heizung



Warmwasserspeicher



Wassereintritt



Wassereintritt

5.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



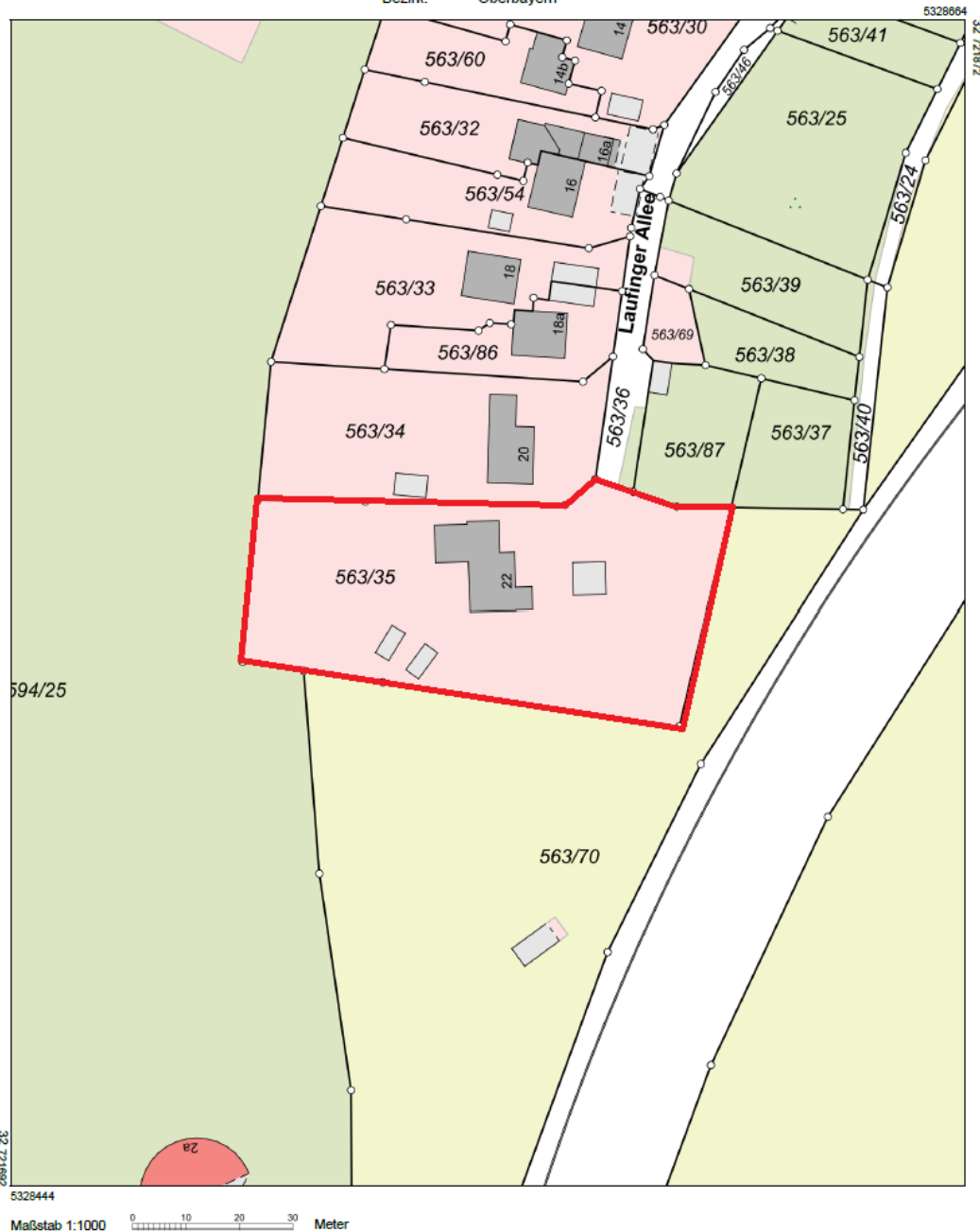
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ebersberg**
Dr.-Wintrich-Straße 7
85560 Ebersberg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Erstellt am 09.01.2026

Flurstück: 563/35
Gemarkung: Ebersberg

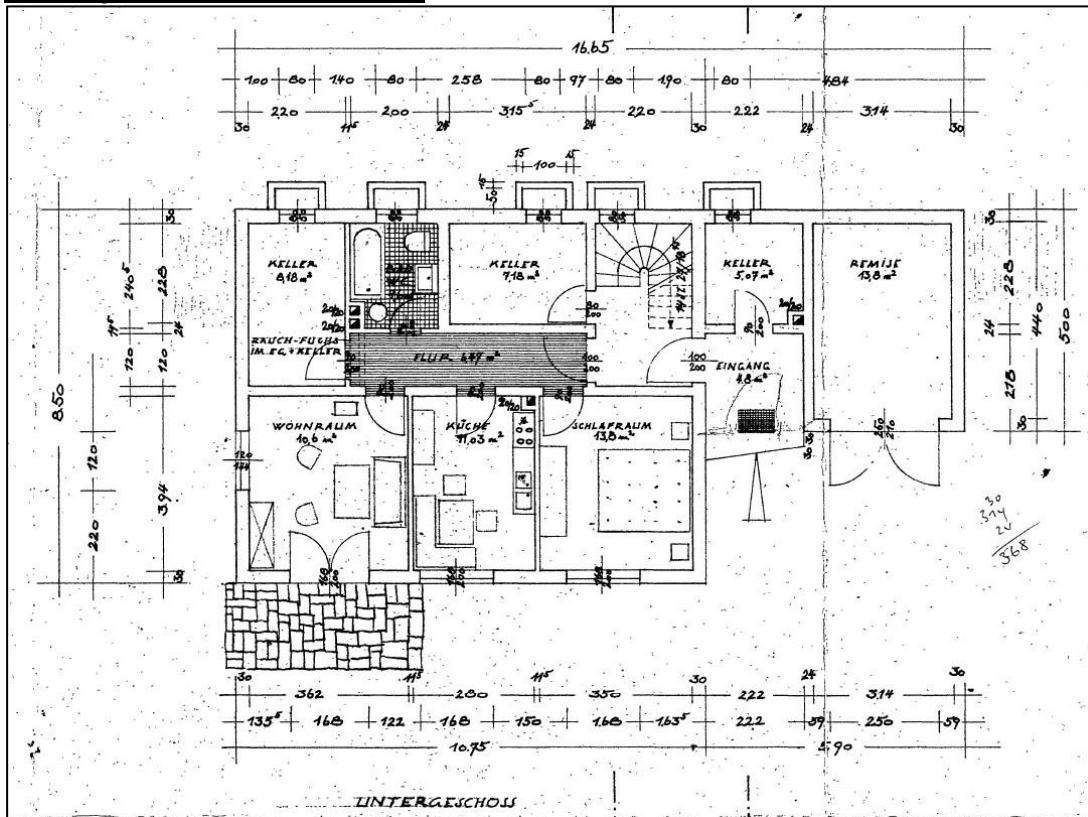
Gemeinde: Ebersberg
Landkreis: Ebersberg
Bezirk: Oberbayern



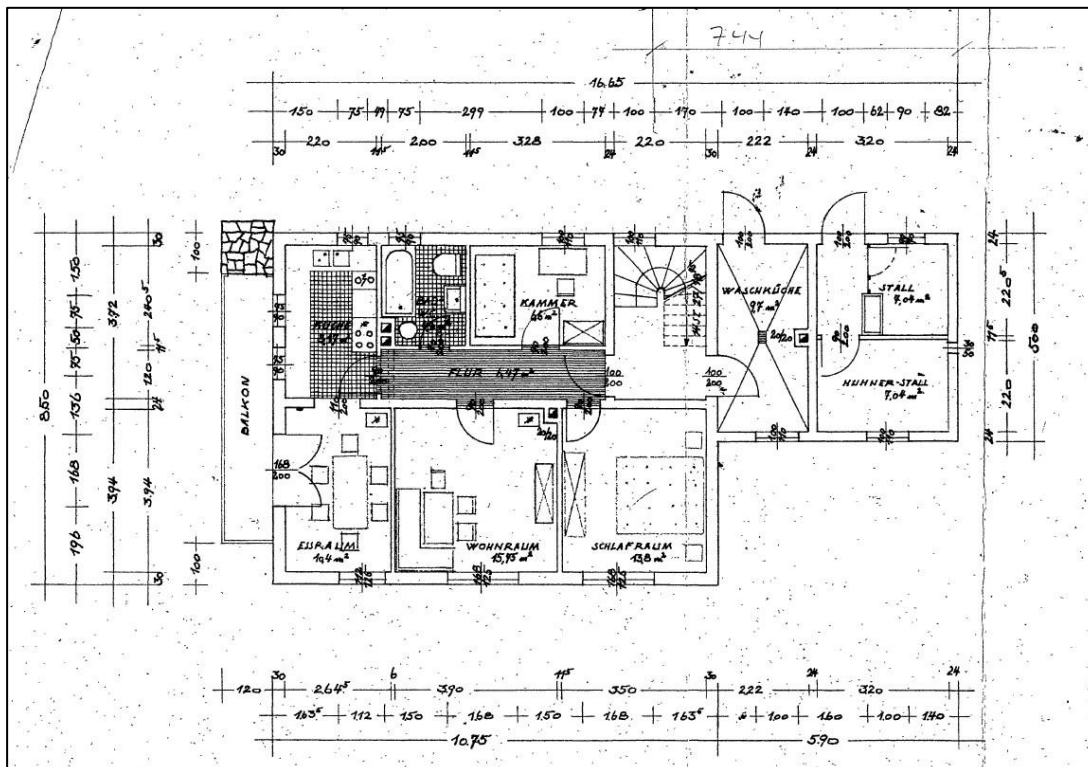
Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ebersberg;
Bewertungsrelevantes Flurstück durch Verfasser in rot markiert.

5.3 Grundrisspläne

Grundrissplan zum Neubau einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbstelle der Bayer. Landes-
siedlung GmbH vom 13.10.1960

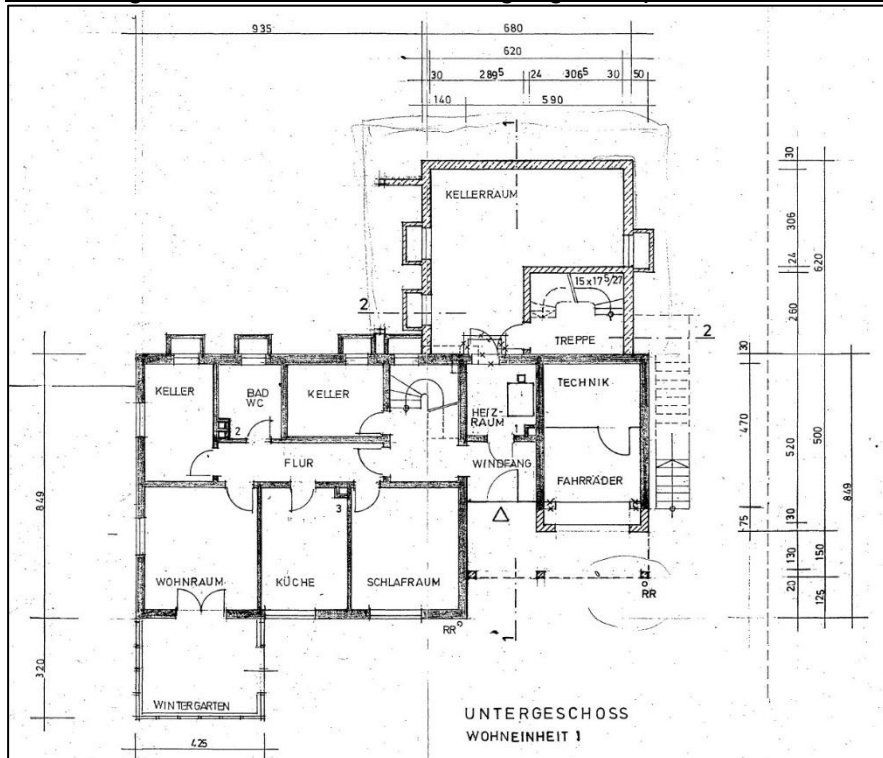


Untergeschoss; nicht maßstabsgetreu; Vor Erweiterung in 1990

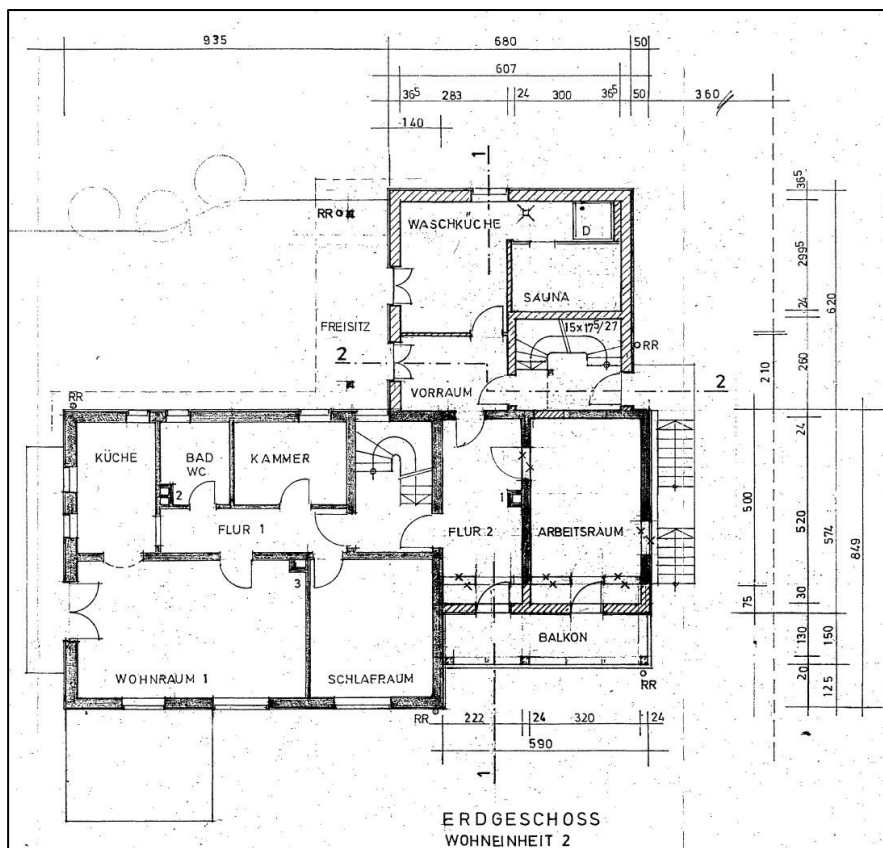


Erdgeschoss; nicht maßstabsgetreu; Vor Erweiterung in 1990

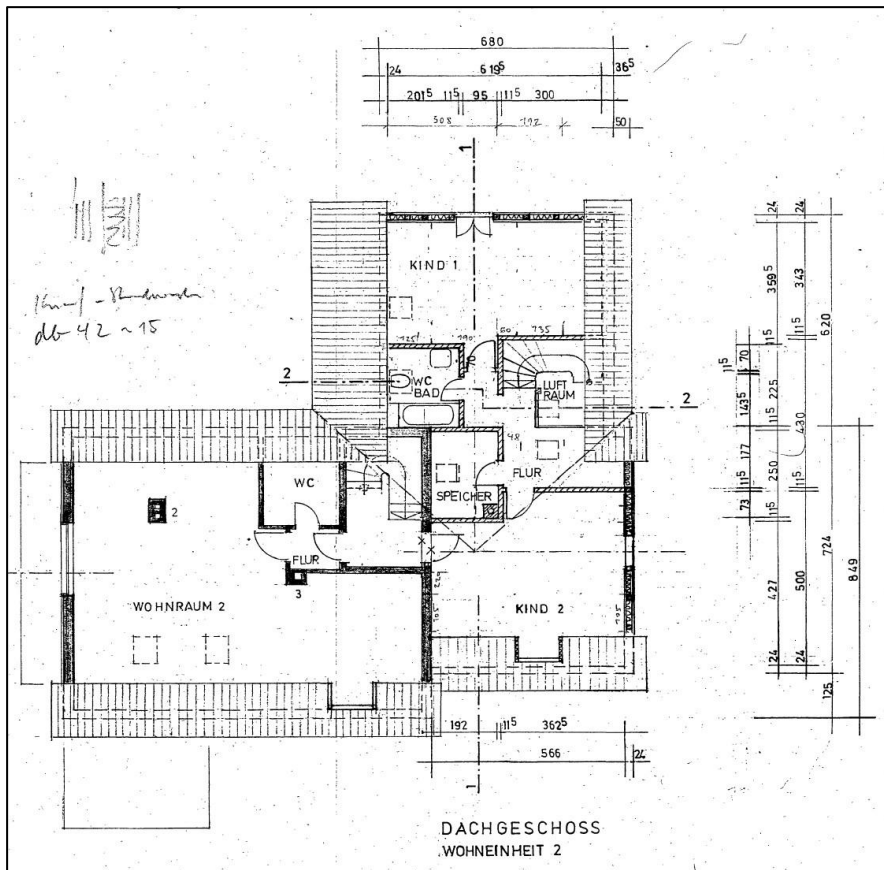
Grundrissplan zur Erweiterung eines Wohnhauses und Neubau einer Doppelgarage der
Ernst Burger Architekten mit Genehmigungsstempel vom 12.12.1990



Untergeschoss; nicht maßstabsgetreu; Heizraum nun Garderobe; Technik/Fahrräder nun Heizung und Technik.



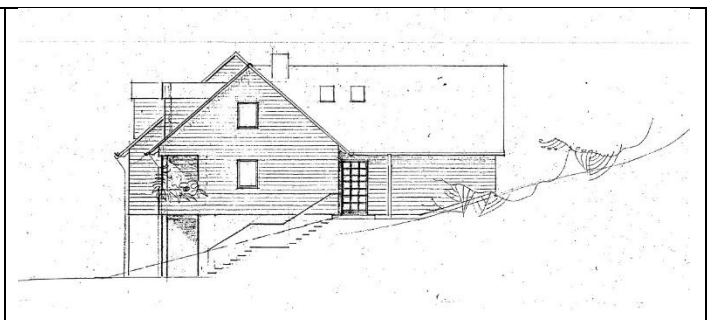
Erdgeschoss; nicht maßstabsgetreu



Dachgeschoss; nicht maßstabsgetreu



Ansicht Süden; nicht maßstabsgetreu



Ansicht Norden; nicht maßstabsgetreu

5.4 NHK-Standardstufen

	Standardstufe 1	Standardstufe 2	Standardstufe 3	Standardstufe 4	Standardstufe 5	Kostenansatz
Kostenkennwerte bei Gebäudetyp 1.01	656 €/m² BGF	725 €/m² BGF	835 €/m² BGF	1.005 €/m² BGF	1.260 €/m² BGF	
Korrekturfaktor	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	
Kostenkennwert	721 €/m² BGF	798 €/m² BGF	919 €/m² BGF	1.106 €/m² BGF	1.386 €/m² BGF	
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, Kalksandstein, 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	
Wärmeanteil	23%	100%				183,54 €/m² BGF
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1985)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansardendach, 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	
Wärmeanteil	15%	100%				119,70 €/m² BGF
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.); höhenwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	
Wärmeanteil	11%	100%				87,78 €/m² BGF
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/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, Stahlgargen	nicht tragende Innenwände mit massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzgargen	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	
Wärmeanteil	11%	100%				101,09 €/m² BGF
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, Hartentreppe, 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, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	
Wärmeanteil	11%	100%				101,09 €/m² BGF
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, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	
Wärmeanteil	5%	50%	50%			42,93 €/m² BGF
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Standard-WC, Installation auf Putz, Offarbenanstrich, 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 tw. zwei Waschbecken, tw. Bide/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 Flächendekors)	
Wärmeanteil	9%	100%				99,54 €/m² BGF
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	
Wärmeanteil	9%	100%				82,71 €/m² BGF
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 Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	
Wärmeanteil	6%	100%				55,14 €/m² BGF
Kostenansatz nach Gewichtung Standardstufe						873,52 €/m² BGF
Kostenansatz für Berechnung gerundet						870,00 €/m² BGF

Garage	Standardstufe 3	Standardstufe 4	Standardstufe 5
Einzel-/Mehrfachgaragen	245 €/m²	485 €/m²	780 €/m²

5.5 Allgemeine Auftragsbedingungen

1. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage und des Grund und Bodens erfolgen aufgrund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, und aufgrund der Ortsbesichtigung.
2. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung sind durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) erfolgt.
3. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden ist nicht erfolgt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
4. Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.
5. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventuell privat-rechtliche Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen ist nicht erfolgt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen eingehalten wurden und werden.
6. Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren etc., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.
7. Die Flächenangaben wurden soweit möglich anhand der überlassenen Unterlagen auf Plausibilität überprüft. Eine detaillierte Überprüfung (z. B. Aufmaß) der Flächen erfolgte nicht. Flächenmehrun-gen oder -minderungen können dementsprechend Einfluss auf den Verkehrswert des Objektes haben.
8. Es wird auftragsgemäß ungeprüft davon ausgegangen, dass Mieten, Pachtzinsen und sonstige vertragsgemäße Zahlungen in der genannten Höhe auch regelmäßig gezahlt werden und ein Zahlungsrückstand nicht besteht.
9. Das Gutachten ist nur für interne Zwecke des Auftraggebers bestimmt; eine Weitergabe an Dritte darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Verfassers erfolgen.
10. Die Haftung wird auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz beschränkt. Der Haftungsbetrag wird auf 20 % des Wertes - maximal 10.000.000 € - begrenzt.
11. Für Mängelansprüche gilt die regelmäßige Verjährungsfrist (§ 634a BGB Abs. 1 Ziff. 3). Abweichend beginnt die Verjährung mit der Abnahme. Als Abnahme gilt die Übergabe des Gutachtens.