

Literaturverzeichnis - Wesentliche rechtliche Grundlagen

(auszugsweise)

GABLENZ:

Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung
Systematische Erfassung aller wertbeeinflussenden Faktoren

Geoportal Bayern

Denkmalatlas

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung.
München (Loseblattsammlung).

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt
und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)
Wiesbaden

KLEIBER:

Verkehrswert von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten, Versicherungs-
und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

KLEIBER - SIMON - WEYERS:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von
WertV und BauGB

Kröll, Ralf

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Neuwied; Kriftel: Luchterhand Verlag

METZMACHER - KRIKLER:

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche
Arbeitshandbuch zur Ermittlung von Gebäudeschätzwerten im Hochbau

MITTAG:

Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange
der Verkehrswertermittlung

PROGNOS

Zukunftsatlas 2024

RATH - RATH:

Wertermittlungspraxis
Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige,

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken.

Sommer, Goetz und Jürgen Piehler

Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis
Freiburg: Haufe

Statistische Bundesamt

Statistische wertermittlungsrelevante Informationen

DESTATIS

Bau- und Immobilienpreisindex

SIMON, CORS :

Handbuch der Grundstückswertermittlung
München

SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

SIMON - REINOLD:

Wertermittlung von Grundstücken
Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

Umweltatlas Bayern**VOELKNER:**

Baupreise.
Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau.
München (Loseblattsammlung).

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht.
Wiesbaden

SPRENGNETTER:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
und für sonstige Wertermittlungen,
Sinzig (Loseblattsammlung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(auszugsweise)

BauGB

Baugesetzbuch (BauGB)

BauGB-MaßnahmenG

Maßnahmengesetz zum BauGB

BayBO

Bayerische Bauordnung

BauNVO

Baunutzungsverordnung

BeWG

Bewertungsgesetz

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

GEG

GebäudeEnergieGesetz

LEP Bayern

Landesentwicklungsprogramm Bayern

WoEigG

Wohnungseigentumsgesetz

ImmoWertV

Immobilien-Wertermittlungsverordnung

WertR

Wertermittlungsrichtlinien

SW-RL

Sachwertrichtlinie

EW-RL

Ertragswertrichtlinie

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

II.BV

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1 Lageplan
- Anlage 2 Umgebungsplan
- Anlage 3 Ortsplan
- Anlage 4 Auszug aus den Bauzeichnungen
- Anlage 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 6 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwertes liegen.

Wertermittlungstichtag 23.04.2026

Der Verkehrswert (Marktwert) beträgt: rd. 685.000 €

in Worten: sechshundertfünfundachtzigtausend Euro

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Gleichzeitig wird versichert, dass das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstattet wurde.

Landshut, den 19.06.2025

Dr. Dr. Stephan M. Bleichner
Architekt - Sachverständiger

Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Das Gutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens und nicht als Verkaufsprospekt oder Grundlage zur Beleihung für Interessenten.

Dem Rechtsanspruch des Sachverständigen und ggfls. des Schuldners auf Datenschutz ist zu entsprechen.

Wichtiger Hinweis:

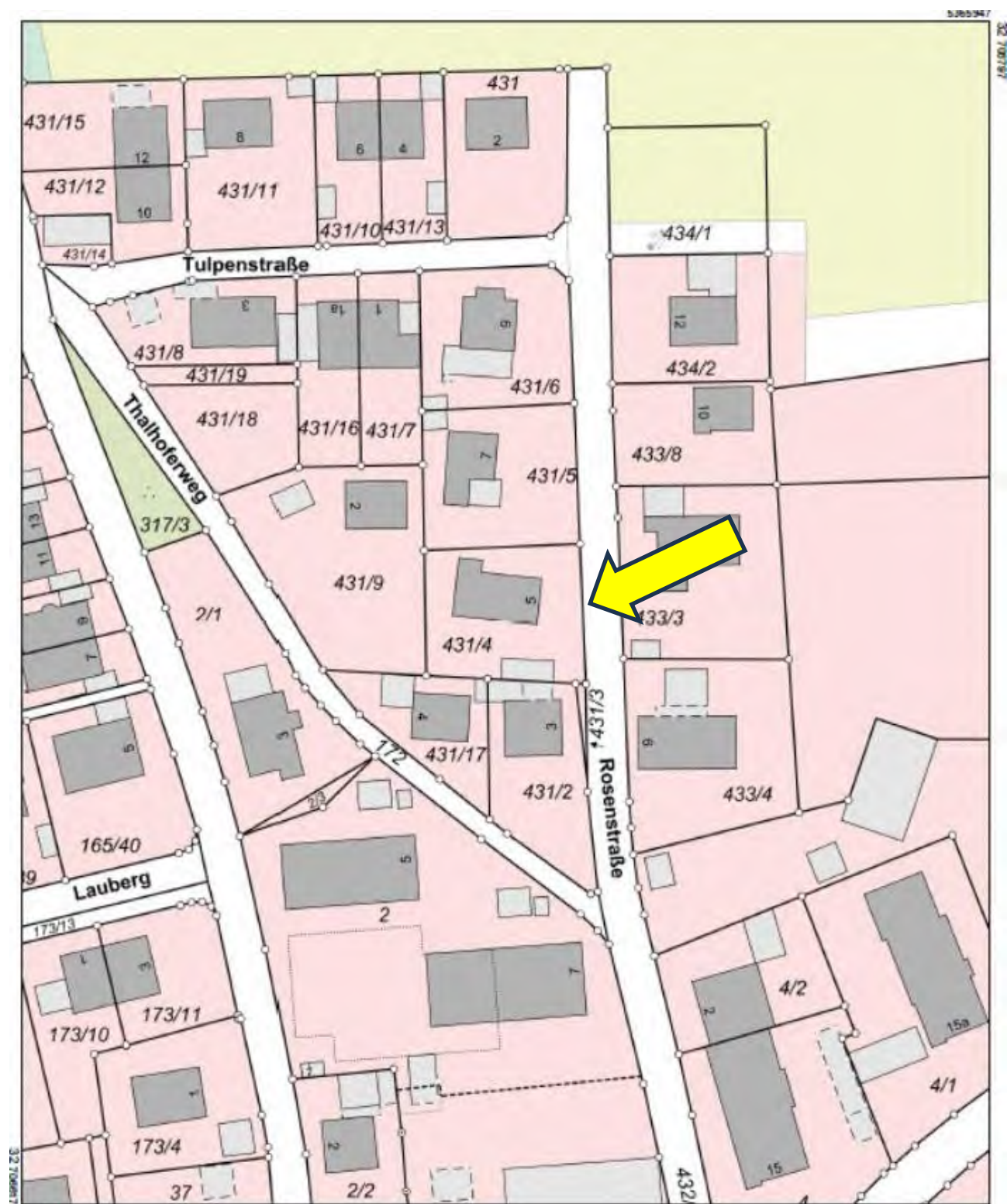
Die Fertigung einer Kopie des Gutachtens oder Auszügen davon für Ihre eigenen Zwecke ist unbedenklich. Die Weitergabe von Kopien an Nichtbeteiligte (z.B. an Bietinteressenten) ist jedoch ohne Genehmigung des Sachverständigen nicht zulässig.

Ausfertigung Nr.

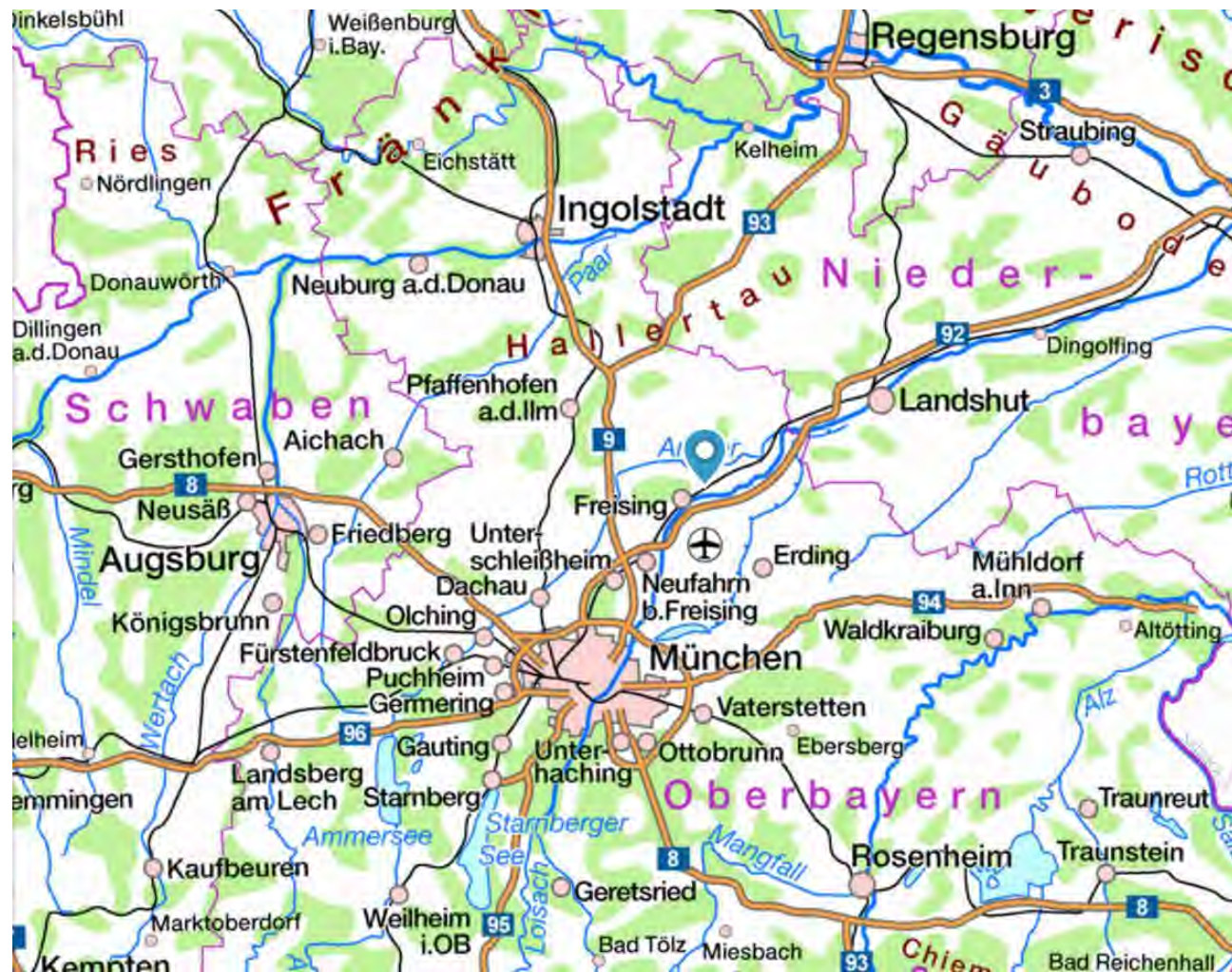
Dieses Gutachten enthält:	53	Seiten
	6	Anlagen
	3	-fache Ausfertigungen, eine davon für das SV-Büro.

Anlagen

Auszug aus dem Lageplan

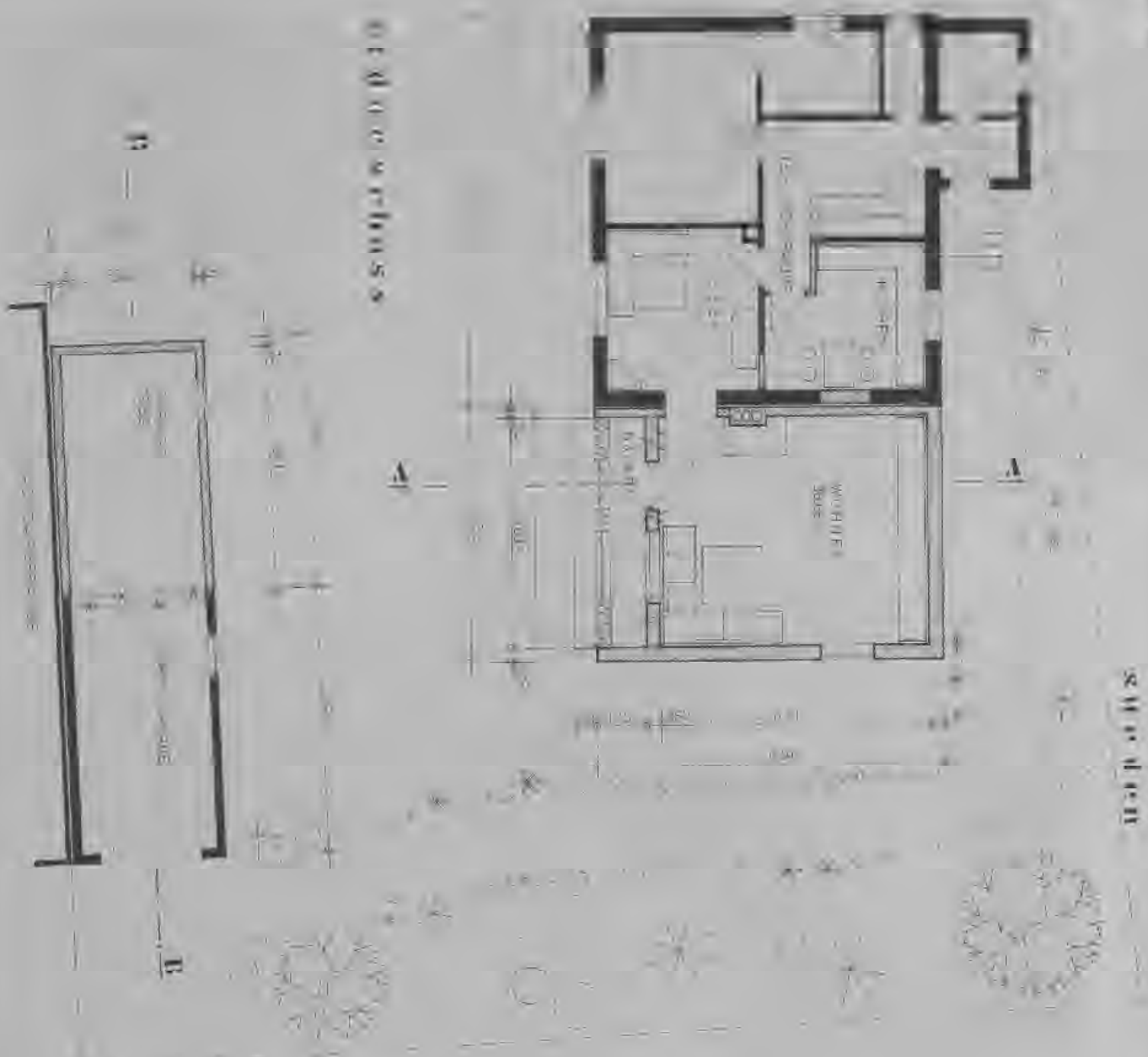


Umgebungsplan



Ortsplan





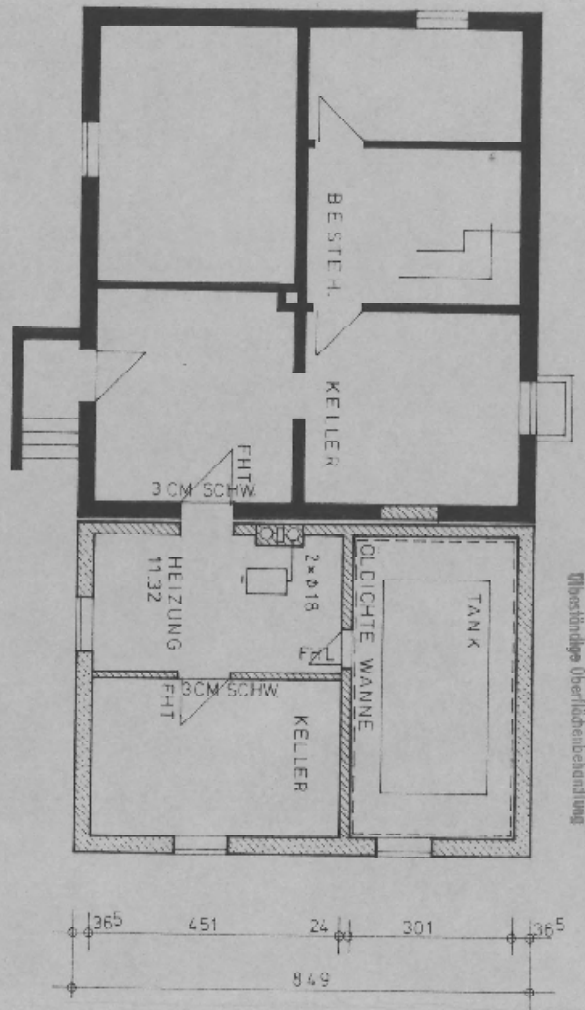
UNTERRBEITON
STAMPBETONFUNDAMENTE

schnitt I

schnitt A-A

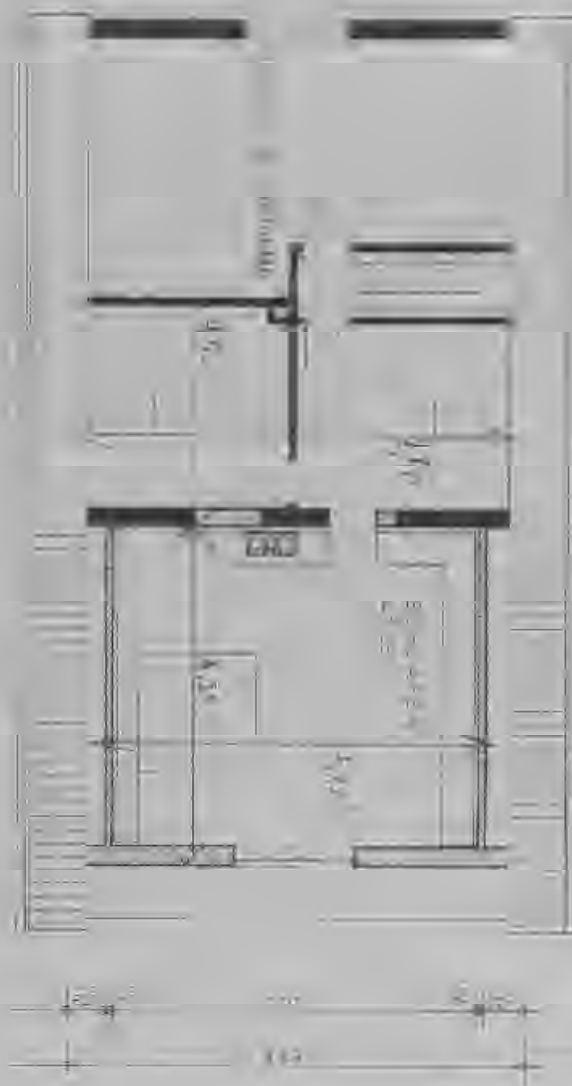
Standstabilität, sowie
Wärme- u. Schallschutz
sind nicht geprüft

Heizlagerraum
Fußboden und Wände: 4,0 m hoch
Überschneidung Oberflächenbehandlung



Kellergeschoss

Grundriss des Hauses



Maßstab 1:500

Grundrissplan

1:1000

Wohnhaus mit Garagenbreite
Grundriss, Mordweg Rosenstraße 5
Plan 1:1000

Bauherr: Herr. Eigentümer

Architekt: Herr. ...

Vertragsgültig bis ...

Grundstück ...

Grundstück ...

Grundstück ...

Plan 1:1000

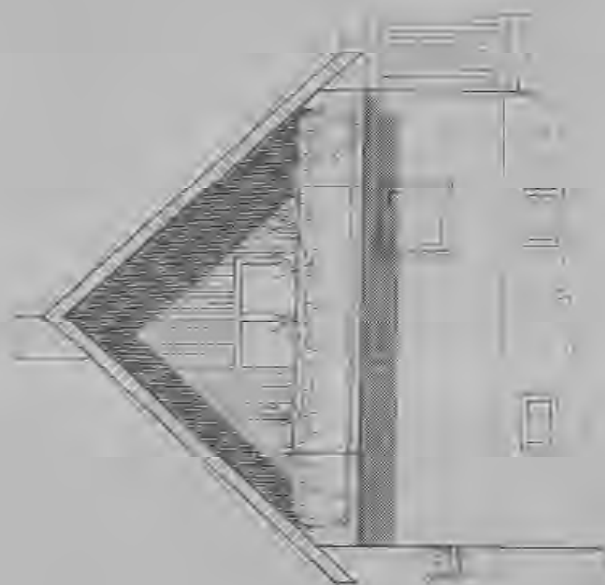
Handwritten signature

Handwritten signature
Vertragsgültig bis ...
Langfristig ...
Mordweg ...
Mordweg ...

Handwritten signature

Handwritten signature

Plan 1:1000
Mordweg ...
Mordweg ...
Mordweg ...



0 8 1 4 0 0

SECTION 1000 1000 1000

1000 1000 1000 1000

1000 1000 1000 1000

1000 1000 1000 1000

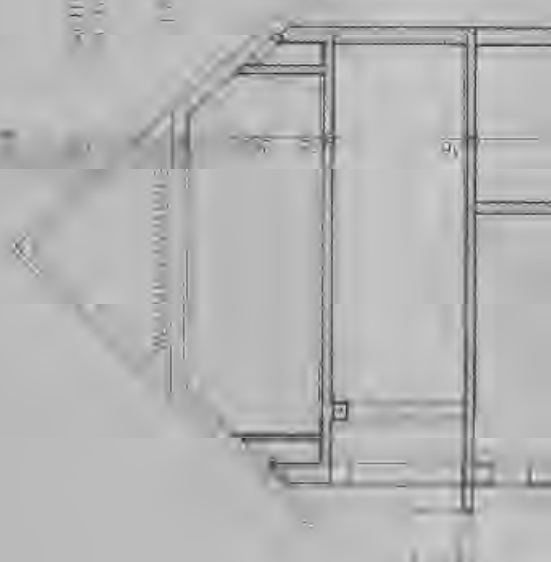
1000 1000 1000 1000

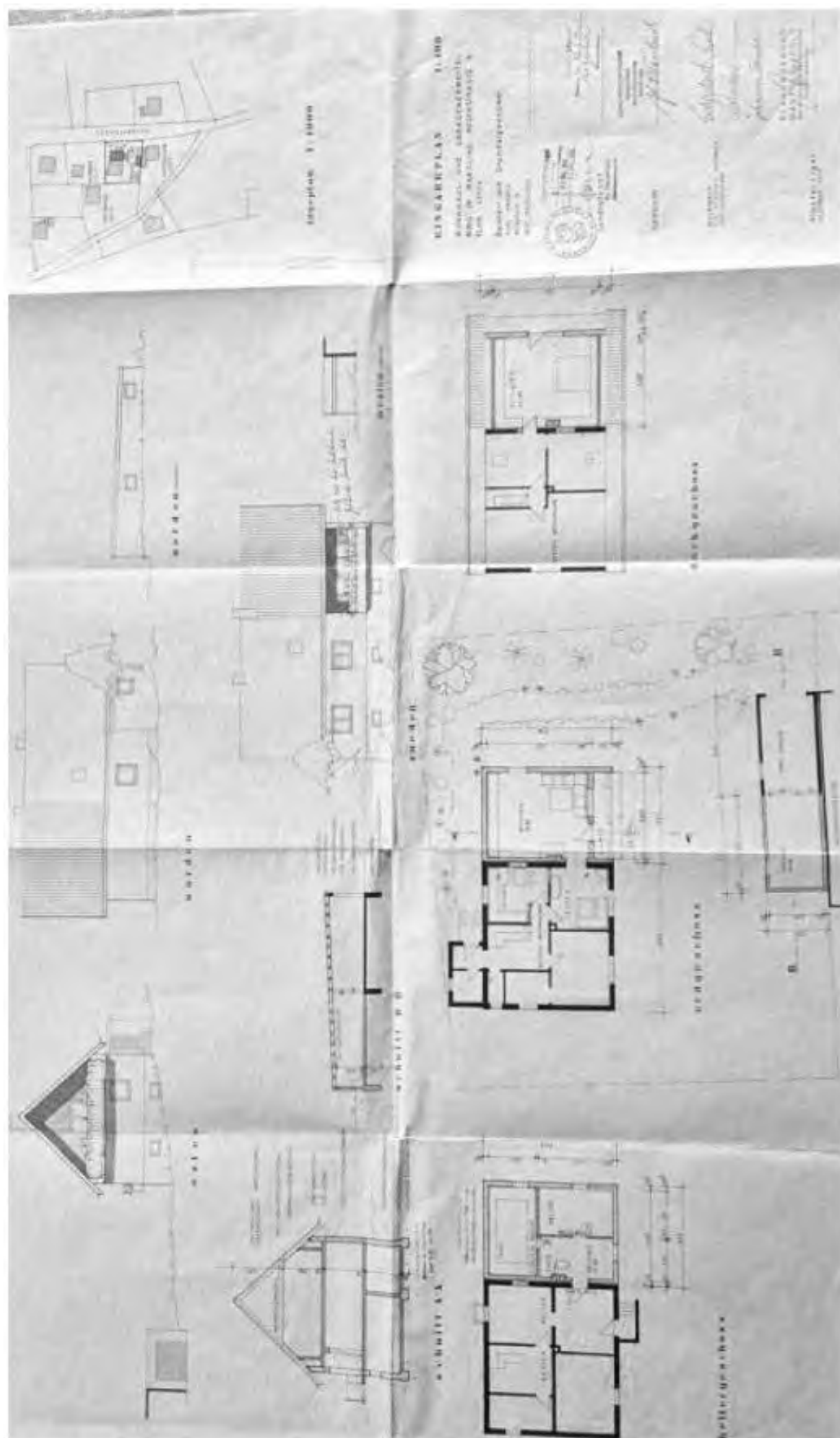
1000 1000 1000 1000

1000 1000 1000 1000

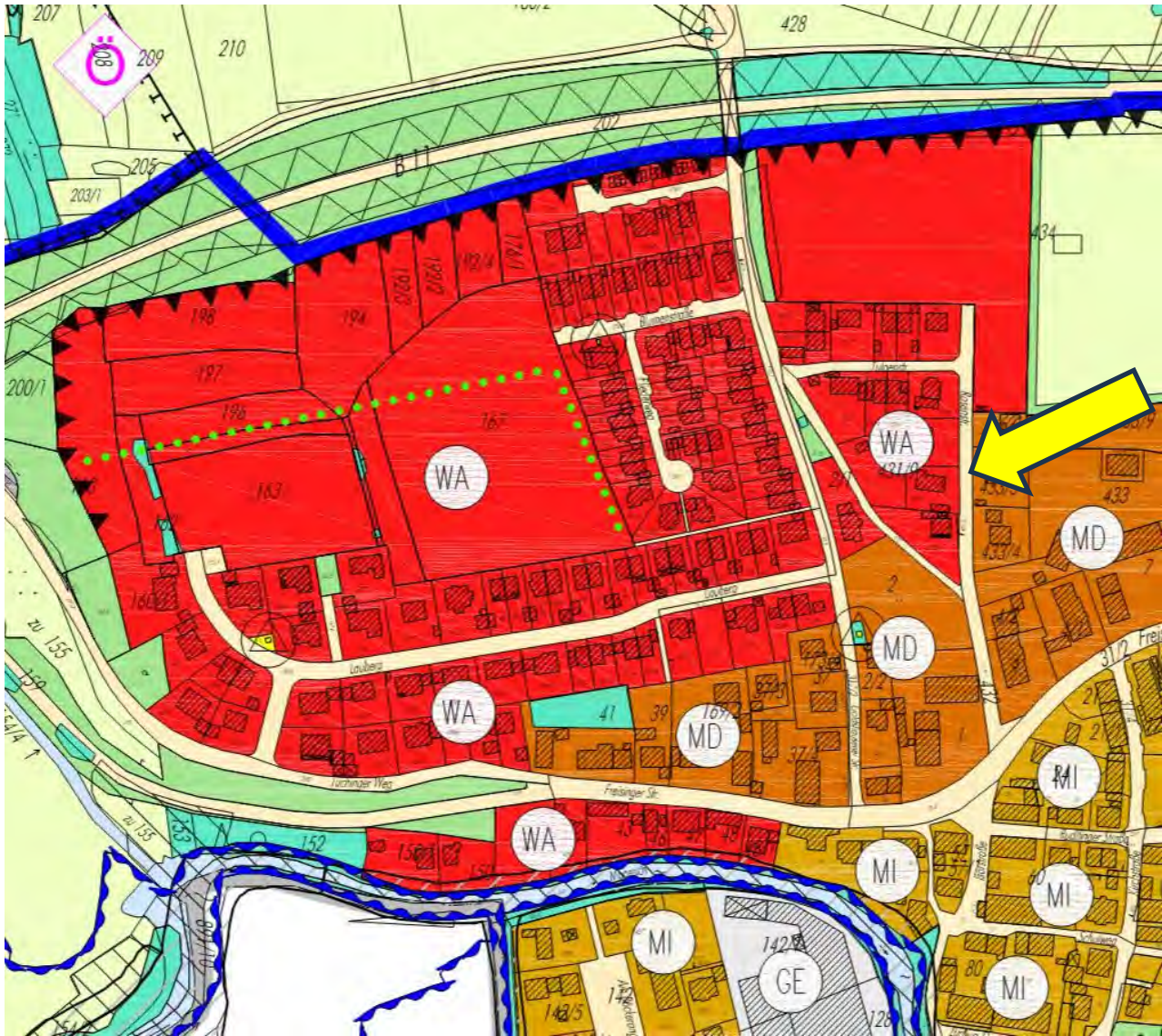
1000 1000 1000 1000

1000 1000 1000 1000





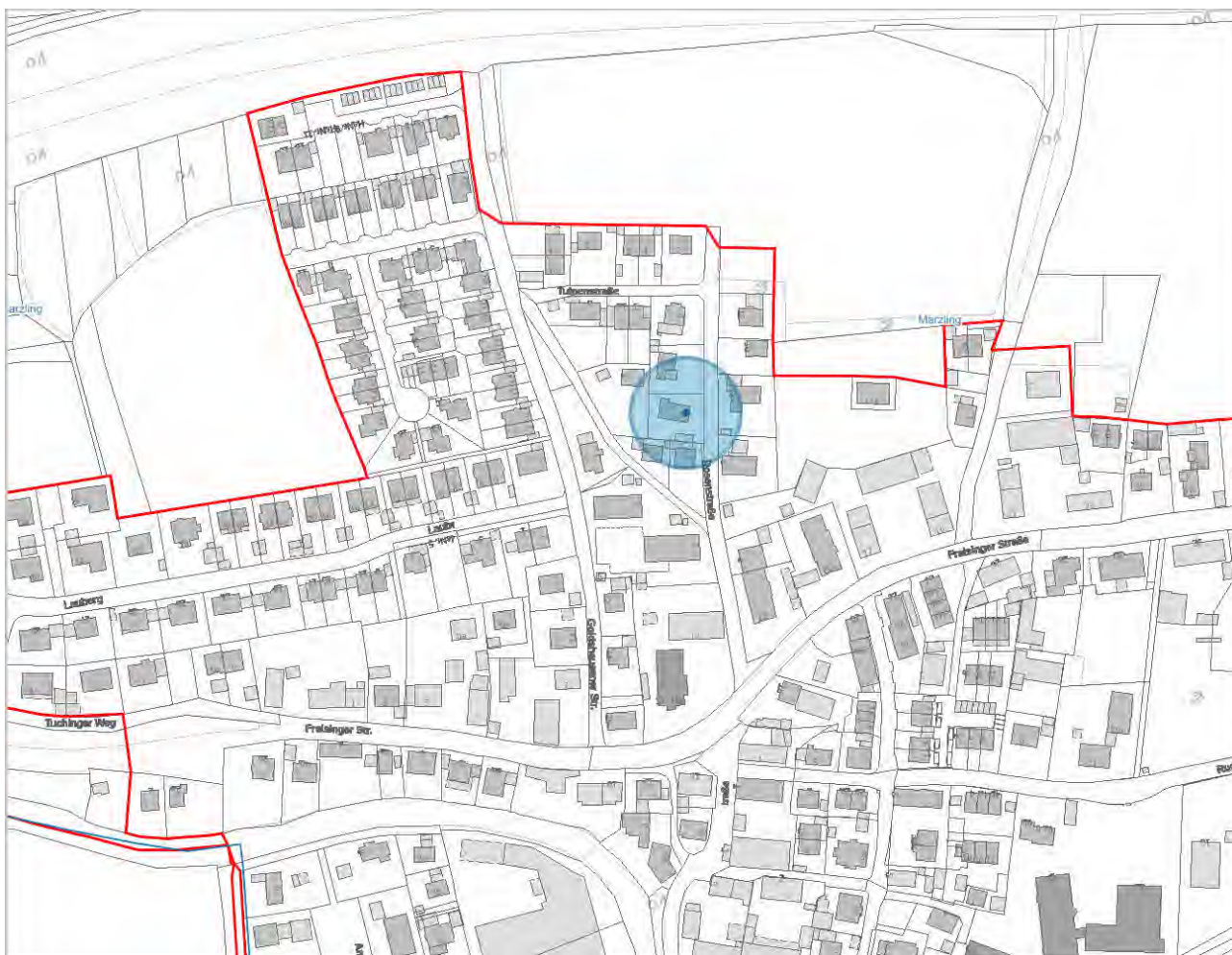
Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Stichtag:
01.01.2024

Ihre Abfrage (Adresse):
Marzling (), Rosenstraße 5

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte im Landkreis Freising**
Landratsamt Freising
Landshuter Str. 31
85356 Freising
Tel: 08161 600 34400
Fax: 08161 600 94400
gutachterausschuss@kreis-fs.de



Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte und nicht gleich zu setzen mit Verkehrswerten einzelner Objekte (siehe Legende)

**Legende zur
Bodenrichtwertkarte**

- Gesuchte Adresse/Flnr.
- Grenze BRW-Zone
- Bestandsgebäude
- Flurgrenze
- Topographische Grenze

Erläuterung zur Schreibweise der Bodenrichtwerte

- (21) Nummer der Bodenrichtwertzone
- 89 Bodenrichtwert in €/m² (mit *: siehe Erläuterung)

**Legende zur
Bodenrichtwertkarte**

- W Wohnbauflächen
- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet

- M Gemischte Bauflächen
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- G Gewerbliche Bauflächen
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- S Sonderbauflächen
- SO Sonstiges Sondergebiet
- FG Fläche für Gemeinbedarf
- L Land- und forstwirtschaftl. Flächen

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- II Geschosszahl (römische Zahl)
- WGFZ (wertrelevante) Geschossflächenzahl (z.B. GFZ 0,5, Geschossfläche = 50% der Grundstücksfläche)
- GRZ Grundflächenzahl (z.B. GRZ 0,4, Grundfläche = 40% der Grundstücksfläche)
- BMZ Baumassenzahl (z. B. BMZ 9,0 Baumasse = 9m³ je m² Baugrundstück)





Stichtag:

01.01.2024

Ihre Abfrage (Adresse):

Marzling (), Rosenstraße 5

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte im Landkreis Freising**

Landratsamt Freising

Landshuter Str. 31

85356 Freising

Tel: 08161 600 34400

Fax: 08161 600 94400

gutachterausschuss@kreis-fs.de

Zone 00015010		Bodenrichtwert: 850 €/m²	
Entwicklungszustand: B (Baureifes Land)			
Verfahrensrechtlicher Zustand (BauGB): -			
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei			
Art der Nutzung: W		Ergänzung zur Art der Nutzung: -	
Bauweise: -		Geschosszahl: -	Wertrelevante Geschossflächenzahl: -
Grundflächenzahl: -	Baumassenzahl: -	Tiefe: -	Breite: -
Fläche: -	Ackerzahl: -	Grünlandzahl: -	
Zonen-Bezeichnung: Marzling			
Bemerkung:			

Erläuterungen

1. Gemäß § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 12 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlung und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Bayerische Gutachterausschussverordnung – BayGaV) hat der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Bereich des Landkreises Freising die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt.
2. Der Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 BauGB und § 13 ImmoWertV ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines fiktiven und unbebauten Bodenrichtwertgrundstücks, für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen.
3. Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke (§15 Abs. 2 ImmoWertV).
4. Bodenrichtwerte für Wohn-, Mischbau- sowie Gewerbeflächen wurden in Gebieten nach §§ 30, 33, 34 und § 35 Abs. 6 BauGB ermittelt und beziehen sich auf baureifes, erschließungsbeitrags- und abgabefreies Land nach BauGB und KAG in einer Stadt bzw. einem Stadtteil, Gemeinde bzw. Gemeindeteil. Ebenfalls berücksichtigt ist die Kostenerstattung für ökologische Ausgleichsflächen.
Unter baureifem Land versteht man Flächen, die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet, nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und deren Erschließung ausreichend gesichert ist.
5. Grundlage für die Ermittlung von Bodenrichtwerten ist die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gem. § 195 BauGB geführte Kaufpreissammlung. In die Auswertung einbezogen wurden die in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufpreise unbebauter Grundstücke vom 01.01.2022 bis 31.12.2023. Darüber hinaus wurden Kaufpreise bebauter Grundstücke mit zum Abbruch vorgesehenem Bestand unter Beachtung der zu erwartenden Freimachungskosten herangezogen. Lagen keine oder nicht genügend Kaufpreise vor, erfolgte die Wertbildung bzw. die Fortschreibung der Vorjahreswerte unter Berücksichtigung von Werten vergleichbarer Bodenrichtwertzonen sowie allgemeiner Markttendenzen.
6. Die für Wohnbauflächen ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich in der Regel auf den individuellen Wohnungsbau und gelten auch für die in den jeweiligen Bodenrichtwertzonen in geringerem Umfang enthaltene Mischnutzungen insbesondere in ländlich strukturierten Gebieten. Ein signifikanter Werteinfluss durch das Maß der Nutzung konnte hier durch aktuelle statistische Untersuchungen nicht nachgewiesen werden, auf die Angabe einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) wird daher verzichtet.

7. Für den Geschosswohnungsbau war aufgrund der eingeschränkten Datenmenge keine Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich. Im Einzelfall sollte eine sachverständige Würdigung vorgenommen werden, auch im Hinblick auf einen möglichen Einfluss der WGFZ. Bei den Bodenrichtwerten für Mischnutzungen in zentralen Bereichen empfiehlt sich ebenfalls eine individuelle und sachverständige Betrachtung.
8. Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstückes, wie Zuschnitt, Größe, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand, Art und Maß der Nutzung, Verkehrslärm oder andere Immissionen, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen usw. bewirken häufig Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert und erfordern eine Individualbewertung. Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- und Abschläge erforderlich sein. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodenrichtwerte nur einen begrenzten Aussagewert über den Verkehrswert eines Grundstückes im Einzelfall haben. Insbesondere im Bereich der hochpreisigen Innenstadt- und Hauptgeschäftslagen können bereits geringfügige Unterschiede der Lagequalität und Grundstückstiefe zu veränderten Ertragsergebnissen und entsprechenden Wertunterschieden führen.
9. Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken wurde der Bodenrichtwert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.
10. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodenrichtwerte keine bindende Wirkung haben. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.
11. Die Förderung von Bauvorhaben mit öffentlichen Mitteln o. ä. ist mit ihren Auswirkungen auf den Bodenwert bei der Richtwertermittlung nicht erfasst.
12. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber denkmalschützerische Belange eines Einzelgrundstücks.
13. Für Bauerwartungs- und Rohbauland, bebaubare Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB (außer in Gebieten, in denen Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB erlassen wurden), Gemeinbedarfsflächen sowie sonstige Flächen (Verkehrsflächen, Freizeitgrundstücke, öffentliche Grünanlagen etc.) konnten aufgrund der geringen Anzahl von Daten sowie des eingeschränkten und/oder sehr individuellen Marktgeschehens keine Bodenrichtwerte ermittelt werden. Hier ist i. d. R. eine Individualbewertung erforderlich.
14. Aufgrund der sehr spezifischen und unterschiedlichen Nutzungen besteht für Sondergebiete (§ 10 BauNVO) keine verwertbare Datenbasis für eine Bodenrichtwertermittlung. Für sonstige Sondergebiete (z. B. Einzelhandel, § 11 BauNVO), die aufgrund der zeichnerischen Darstellung einer Bodenrichtwertzone für gewerbliche Flächen zugeordnet sind, kann der hierfür angegebene Bodenrichtwert angenommen werden. Eine individuelle Würdigung im Einzelfall wird empfohlen.

15. Für den Landkreis Freising wurde je Gemeinde-/Stadtgebiet ein Bodenrichtwert für Ackerland ermittelt. Grundlage hierfür sind Kaufpreise für Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

Aufgrund der geringen Datenbasis konnte für Grünland kein Bodenrichtwert festgestellt werden. Die vorliegenden Daten und Auswertungen wurden ins Verhältnis zu den Ackerland-Bodenrichtwerten gesetzt, sodass als Orientierung für Grünland eine Spanne von 60 – 85% (im Mittel 70%) vom jeweiligen Acker-Bodenrichtwert angenommen werden kann.

16. Für forstwirtschaftliche Flächen ließ sich aufgrund der geringen Datenbasis kein Bodenrichtwert ermitteln. Zur Orientierung können daher für forstwirtschaftliche Grundstücke ab einer Flächengröße von 5000 m² - ohne Kenntnis über die Bestockung (Umfang, Art und Alter) - auf Basis der vorliegenden Daten unter Berücksichtigung von Werten aus annähernd vergleichbaren Gebieten sowie weiterer als geeignet eingeschätzter Verfahren lediglich folgende Anhaltswerte für das gesamte Landkreisgebiet angegeben werden:

Forstflächen mit Bestockung	6,50 €/m ² (4,00 €/m ² – 9,50 €/m ²)
Forstflächen ohne Bestockung	2,30 €/m ²

17. Hinweise zur Darstellung der Bodenrichtwertzonen (Druckausgabe):

Die einzelnen Bodenrichtwertzonen für Wohnbau-, Mischbau- und Gewerbebauflächen sind blau, für landwirtschaftliche Flächen grün unterlegt. Aus technischen Gründen wurde zugunsten einer besseren Leserlichkeit bei den Einzeldarstellungen der Bodenrichtwertzonen (W, M, G) auf die Darstellung der angrenzenden Bodenrichtwertzone für landwirtschaftliche Flächen verzichtet. Diese werden einzeln für jede Gemeinde sowie als Übersicht für den gesamten Landkreis (siehe Seite 248) dargestellt.

Bei Fragen in Einzelfällen wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Beispiel zur Darstellung der Bodenrichtwerte

Gemeinde- kürzel	Bodenricht- wertzonen- nummer	Bodenricht- wert/m ²	Entwick- lungszu- stand
---------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

ALL (1080) 460 €/m² B
W ASB

Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung
--------------------	-------------------------------------

Entwicklungszustand

B	Baureifes Land
LF	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

Ergänzung zur Art der Nutzung

ASB	Bebaute Flächen im Außenbereich
-----	---------------------------------

Art der Nutzung

A	Acker
G	Gewerbliche Baufläche
M	Gemischte Baufläche
W	Wohnbaufläche
WB	Besonderes Wohngebiet

18. Die Bodenrichtwerte sind lt. Urheberrechtsgesetz (UrhG) und Gesetz über den unlauteren Wettbewerb (UWG) geschützt. Die Erstellung von Auszügen aus der Bodenrichtwertliste und -karte, bzw. der Vertrieb und die Weitergabe von Bodenrichtwerten sind dem herausgebenden Gutachterausschuss vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert, digitalisiert und EDV-gespeichert) sind ausschließlich für den eigenen Bedarf gestattet. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Freising, 04.07.2024

Gutachterausschuss
für die Ermittlung von Grundstückswerten
im Landkreis Freising
- Geschäftsstelle -
Landshuter Straße 31
85356 Freising
Tel.: (08161) 600 – 716, -717, -718
Fax: (08161) 600 - 840
Email: gutachterausschuss@kreis-fs.de