KEIL&KLAR

IMMOBILIENGUTACHTER

Keil & Klar Sachverständigenbüro
Alexander Klar,
Dipl. Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)
Dipl. Immobilienökonom (ADI)
Oberstrogn 16, 85461 Bockhorn
klar.alexander@googlemail.com, Tel: 0176 30 64 75 92



Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
für ein Einfamilienhaus,
Penning 12 in 84432 Hohenpolding
Aktenzeichen 1 K 32/26

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag
09.06.2026

Das Gutachten umfasst insgesamt 48 Seiten inklusive Anlagen und wird in dreifacher Ausfertigung erstellt. Nummer der Ausfertigung 1 von 3

Zusammenfassung

Objektart	Einfamilienhaus	Objektadresse	Penning 12
Nutzung	selbst genutzt		84432 Hohenpolding
Grundbuchangaben	AG Erding	Katasterangaben	Sulding
Blatt	708	Flurstück	1088
Wertermittlungsstichtag	09.06.2026	Tag der Objektbesichtigung	09.06.2026
Qualitätsstichtag	09.06.2026		
Baujahr	1930	Restnutzungsdauer	0 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Bruttogrundfläche	439 m²	Stellplätze	-
Wohnfläche	93 m²	Grundstücksgröße	329 m²

Werte	Bodenwert	84.000 €
	Kosten für die Freilegung (Abriss und Entsorgung)	53.000 €
Verkehrswert	Ableitung vom Bodenwert - Abrisskosten (gerundet)	**31.000 €**

© 2025 Keil & Klar Sachverständigenbüro

INHALTSVERZEICHNIS

1 VORBEMERKUNGEN 7
1.1 Spezifische Bewertungsangaben 7
1.1.1 Auftraggeber 7
1.1.2 Bewertungsobjekt 7
1.1.3 Bewertungsanlass 7
1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 7
1.1.5 Objektbegehung 7
1.2 Unterlagen 8
1.2.1 Unterlagen des Auftraggebers 8
1.2.2 Eigene Recherchen 8
1.3 Gesetze / Verordnungen / Richtlinien / Normen 9
1.4 Abgrenzung des Auftrags 9
1.5 Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung 10
1.6 Gewährleistung, Weitergabe des Gutachtens und Haftung 10

2 GRUNDBUCH 11
2.1 Allgemein 11
2.2 Lasten und Beschränkungen 11

3 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG 14
3.1 Beschreibung der Lage 14
3.1.1 Makrolage 14
3.1.2 Mikrolage 14
3.2 Grundstück 16
3.2.1 Beschreibung 16
3.2.2 Erschließung 16
3.2.3 Baugrund und Altlasten 17
3.2.4 Grund- und Oberflächenwasser 17
3.2.5 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren 17
3.2.6 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung 17
3.3 Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums 17
3.3.1 Flächennutzungsplan 17
3.3.2 Bebauungsplan 18
3.3.3 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten 18
3.3.4 Entwicklungszustand 18
3.3.5 Denkmalschutz / Bodendenkmal 18
3.3.6 Baulasten 18

4 IMMOBILIENMARKT 19

5 GEBÄUDEBESCHREIBUNG 20
5.1 Bauliche Anlagen 20
5.2 Nutzungssituation 21
5.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer 21
5.4 Baubeschreibung 22
5.5 Außenanlagen und Nebengebäude 24
5.6 Baumängel / Bauschäden 24
5.7 Energetische Betrachtung 25

© 2025 Keil & Klar Sachverständigenbüro

5.8 Funktionalität 25
5.9 Beurteilung der baulichen Anlagen 25

6 FLÄCHENBERECHNUNGEN 26

6.1 Bruttogrundfläche 26
6.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl 26
6.3 Wohnflächen 27

7 WERTERMITTLUNG 28

7.1 Wertermittlungsverfahren 28
7.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 29
7.3 Bodenwertermittlung 30

8 VERKEHRSWERT 33

ANLAGEN

Anlage 1 Umgebungsplan 35
Anlage 2 Ortsplan 36
Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster 37
Anlage 4 Digitales Orthophoto (DOP) 38
Anlage 5 Fotodokumentation 39
Anlage 6 Grundrisse, Schnitt 46

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BKI	Baukosteninformationszentrum
boG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BRW-RL	Bodenrichtwert-Richtlinie
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsche Institut für Normung
Ebf.	Erschließungsbeitragsfrei
Ebpf.	Erschließungsbeitragspflichtig
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
Flst.	Flurstück
GAA	Gutachterausschuss
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
K. A.	Keine Angabe
KAG	Kommunalabgabengesetz
LK	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
LSZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RND	Restnutzungsdauer
SW-RL	Sachwertrichtlinie
UG	Untergeschoss
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WF	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFlV	Wohnflächenverordnung

© 2025 Keil & Klar Sachverständigenbüro

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Spezifische Bewertungsangaben

1.1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Der Auftrag wurde durch den Beschluss vom 08.04.2026 schriftlich erteilt.

1.1.2 Bewertungsobjekt

Einfamilienhaus
Penning 12
84432 Hohenpolding

1.1.3 Bewertungsanlass

Das Gutachten dient im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG. Dieser wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zu dem unter 1.1.4 festgelegten Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag ermittelt. Berücksichtigt werden die wesentlichen Bestandteile des Grundstücks und der Gebäude (§ 94 Abs. 1 und 2 BGB)

Zusätzlich zu bestimmen und gesondert auszuweisen ist der Wert beweglicher Gegenstände (Bestandteile sowie Grundstücks- und Gebäudezubehör), auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG).

1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag[1] und der Qualitätsstichtag[2] ist für diese Wertermittlung auftragsgemäß der 09.06.2026. (Tag der Besichtigung).

1.1.5 Objektbegehung

Das Bewertungsobjekt wurde am 09.06.2026 im Zeitraum von 16:00 Uhr bis 16:30 Uhr in einem angemessenen Umfang von außen besichtigt. Die Besichtigung der Innenräume war nicht möglich. Die beim Ortstermin aufgenommenen Objektdetails wurden mit einer Kamera fotografisch dokumentiert. Auszüge dieser Aufnahmen sind diesem Gutachten in den Anlagen beigefügt.
Dem Antragsteller und der Antragsgegnerin wurde mit Schreiben vom 20.05.2026 der Ortstermin fristgerecht mitgeteilt. Der Eigentümer wurde darum gebeten, einen uneingeschränkten Zugang zur Immobilie zu ermöglichen. Zum Ortstermin war niemand anzutreffen.
An der Objektbesichtigung haben folgende Personen teilgenommen:

Herr Alexander Klar (Sachverständiger)

[1] Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (§ 2 ImmoWertV).
[2] Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 ImmoWertV) und entspricht i. d. R. dem Wertermittlungsstichtag.

1.2 Unterlagen

1.2.1 Unterlagen des Auftraggebers

Dem Sachverständigen wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Dokumente	Datum
Grundbuchauszug	18.03.2026
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	17.03.2026

1.2.2 Eigene Recherchen

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Dokumente von den Behörden und vom Gutachterausschuss eingeholt:

Auskünfte und Dokumente	Datum
Flächennutzungsplan, Planstand 11.02.2003	29.07.2026
Auskunft der Gemeinde Hohenpolding zu - Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung	20.07.2026
Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) Maßstab 1:1000	22.04.2026
Online-Auskunft aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie zum Denkmalschutz	20.07.2026
Bodenrichtwert zum Stichtag	01.01.2026
Urkunde zum Abwasserkanalleitungs- und Revisionsschachtrecht	09.04.2009
Urkunde Abstandsflächenübernahme Schuppen (Grunddienstbarkeit)	23.03.1963
Auskunft aus dem Altlastenkataster (per Mail)	27.04.2026
Grundrisse, Ansichten, Schnitt (Eingabeplanung)	1930
Einschlägige Fachliteratur	
Eigene Marktdaten	

© 2025 Keil & Klar Sachverständigenbüro

1.3 Gesetze / Verordnungen / Richtlinien / Normen

Nachfolgend sind die maßgeblichen Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen in der jeweils aktuellen bzw. für die Wertermittlung relevanten Fassung aufgeführt.

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
DIN 276	Kosten im Hochbau
DIN 277	Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau (Fassung 2005 bzw. 2016)
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
MF-G	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WertR	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WoFlV	Wohnflächenverordnung

1.4 Abgrenzung des Auftrags

Das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich Lage, rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften und sonstiger Beschaffenheit nur insoweit beschrieben, soweit dies für die Bewertung erforderlich ist und im Rahmen einer Begehung ersichtlich war.

Bei dieser Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Bei der Inaugenscheinnahme wurden keine zerstörenden Untersuchungen, Baustoff- und Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen der Haustechnik und Ausstattung und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Hierzu muss im Bedarfsfall ein Spezialgutachten eingeholt werden.

Der Verkehrswertermittlung liegen – sofern im Gutachten nicht explizit aufgeführt – keine Untersuchungen hinsichtlich Altlasten, schadstoffhaltiger Baumaterialien, Baustatik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge zugrunde.

Verdeckt liegende Bauteile wurden nicht gesichtet. Diesbezüglich wird ein Zustand zugrunde gelegt, der dem im Rahmen der Ortsbegehung ersichtlichen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht.

Ein örtliches Aufmaß hat nicht stattgefunden und war auftragsgemäß nicht geschuldet. Die im Gutachten zugrunde gelegten Flächen wurden aus dem Grundriss entnommen und stellen eine Basis für die Wertermittlung im o.g. Sinne dar. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Flächenangaben nicht als Grundlage für das Eingehen vertraglicher Bindungen wie z.B. Miet- oder Pachtverträge herangezogen werden können. Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug entnommen. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit dem Katasternachweis wurden vom Sachverständigen nicht überprüft.

© 2025 Keil & Klar Sachverständigenbüro

Im Zuge der Gutachtenerstellung gab es – abgesehen von den aufgeführten Rechten / Belastungen – keine Hinweise auf sonstige wertbeeinflussende Gegebenheiten (z. B. altrechtliche Dienstbarkeiten). Es wird unterstellt, dass lediglich die gegebenenfalls im Gutachten aufgeführten Rechte / Belastungen existieren.

Die Berechnungen basieren auf den erhaltenen und vom Sachverständigen eingeholten Unterlagen und Auskünften. Die Baugenehmigung lag vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen zugrunde gelegt.

1.5 Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung

Das Gutachten wurde durch den zertifizierten Sachverständigen Herrn Alexander Klar unparteiisch und weisungsfrei erstellt, unterschrieben und gestempelt.

1.6 Gewährleistung, Weitergabe des Gutachtens und Haftung

Der Sachverständige übernimmt keine Gewährleistung dafür, dass dieses Gutachten, insbesondere dort enthaltene Wertansätze und Berechnungen, für vom vereinbarten Verwendungszweck abweichende Verwendungszwecke geeignet ist. Zudem beschränkt sich die Gewährleistung des Sachverständigen bei Wertgutachten ausschließlich auf die Richtigkeit des ermittelten Objektwertes. Diese Gewährleistung umfasst nicht alle sonstigen Angaben, insbesondere die für die Wertermittlung herangezogenen Bewertungsparameter.

Der Sachverständige übernimmt des Weiteren keine Gewährleistung für die Richtigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen, Unterlagen, Pläne und Daten, für die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, insbesondere für das Vorliegen erforderlicher Genehmigungen sowie für Angaben und Annahmen zum Zustand des Bodens, des Wassers oder der Luft, soweit die Überprüfung nicht ausdrücklich Gegenstand dieses Auftrags ist.

© 2025 Keil & Klar Sachverständigenbüro

2 GRUNDBUCH

2.1 Allgemein

Grundbuch

Rubrum	
Amtsgericht	Erding
Grundbuch von	Sulding
Band	
Blatt	708
Auszugsdatum	18.03.2026

Bestandsverzeichnis				
Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Sulding	1088	Penning 12, Gebäude- und Freifläche	329 m²

Die Identität des Bewertungsobjektes wurde durch die Grundbuch- und Katasterangaben sowie der Besichtigung vor Ort eindeutig festgestellt

Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte hinreichend genau plausibilisiert.

Abteilung I

Angaben zum Eigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht dargestellt.

Abteilung III

Einträge in Abteilung III des Grundbuchs bleiben bei der Bewertung üblicherweise unberücksichtigt. Sie stellen persönliche Verhältnisse i.S.d. § 194 BauGB dar und keine allgemeinen Belastungen.

2.2 Lasten und Beschränkungen

Der in Abteilung II unter der lfd. Nr. 3 vorgetragene Versteigerungsvermerk wird nicht berücksichtigt, weil er im Zwangsversteigerungsverfahren nach rechtskräftigem Zuschlag löschungsfähig ist. Es bestehen folgende weiteren aktiven Eintragungen.

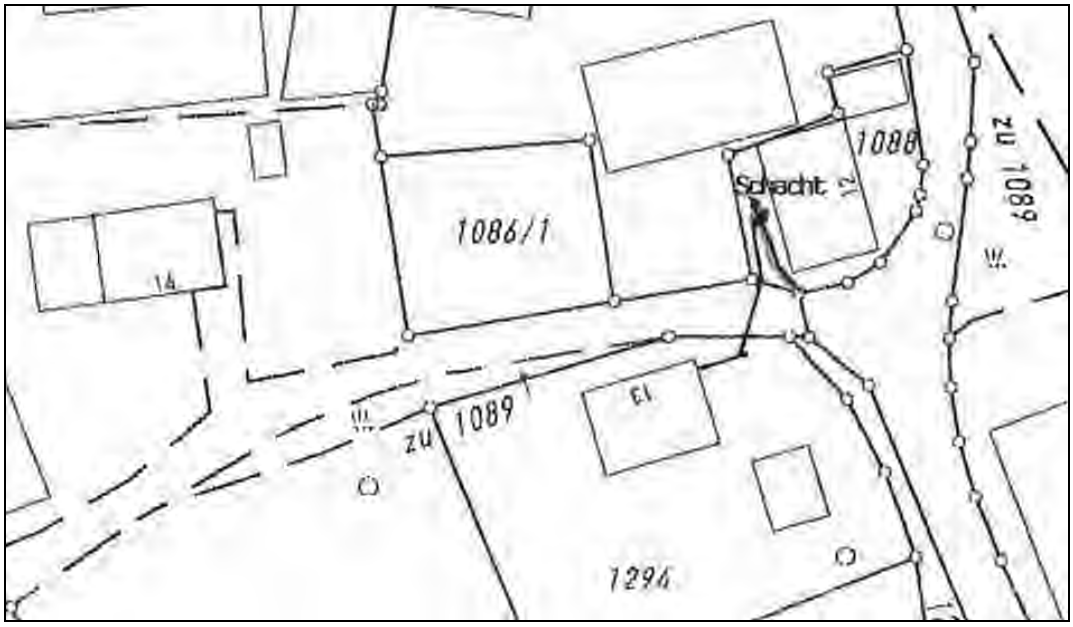
© 2025 Keil & Klar Sachverständigenbüro

Amtsgericht Erding
Grundbuch von Sulding Blatt 708 Zweite Abteilung Anlagebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1 2	Abwasserkanalleitungs- und Revisionsschachtrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 1294 (BVNr. 2 in Blatt 696); gemäß Bewilligung vom 09.04.2009 URNr. 693 Notarin Stahl, Dorfen; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 20.04.2009. Schwaiger
2	1	Auflassungsvormerkung für [redacted] Bewilligung vom 09.04.2009 URNr. 693 Notarin Stahl, Dorfen; Rang nach Abt. III/1; eingetragen am 20.04.2009. Schwaiger
3	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landshut -Abteilung für Zwangsversteigerungssachen-, AZ: 1 K 32/26); eingetragen am 17.06.2026. Wachler

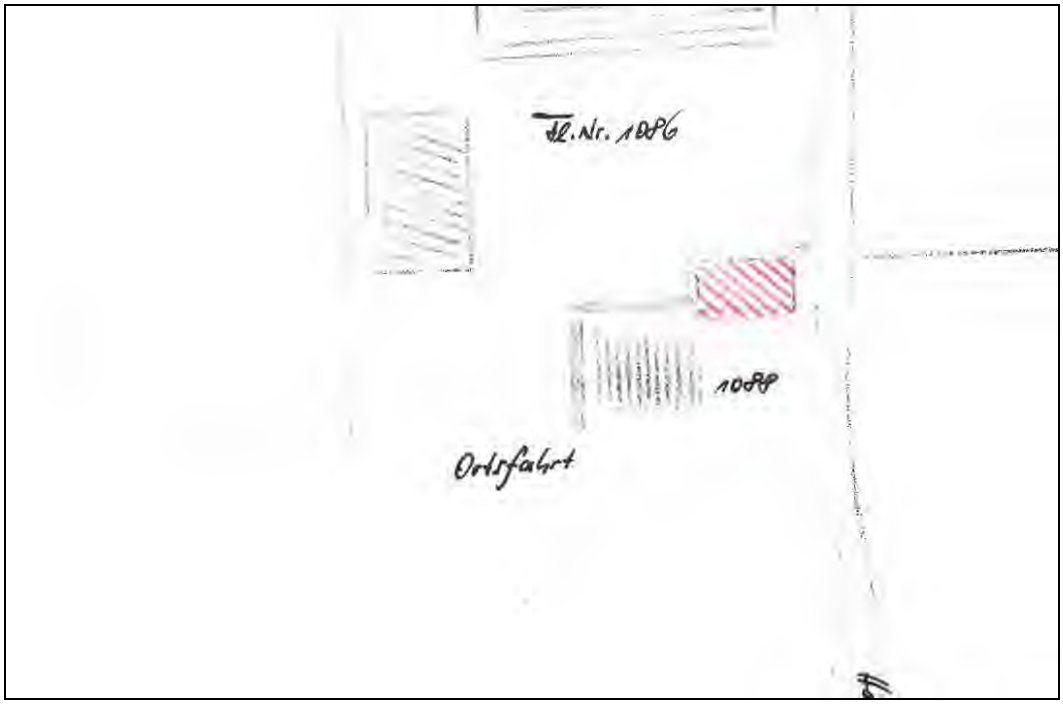
Die Urkunde zum eingetragenen Abwasserkanalleitungs- und Revisionsschachtrecht vom 09.04.2009 liegt dem Sachverständigen vor. Im Bewertungsgrundstück liegt eine Abwasserkanalleitung samt einem Revisionsschacht. Die im nachfolgenden Lageplan gelb eingezeichnete Leitung wird allein vom Eigentümer des Flst. 1294 benutzt. Der Schacht und die im Lageplan rot eingezeichnete Leitung werden von den Eigentümern der Flst. 1088 und 1294 gemeinschaftlich benutzt. Lt. dieser Urkunde ist der Eigentümer des Nachbarhauses, Flst. 1294 (herrschendes Grundstück) berechtigt, die auf dem Bewertungsgrundstück (dienendes Grundstück) befindlichen Leitungen und den Schacht zu benutzen, beziehungsweise neben dem Eigentümer des Grundstücks mitzubenutzen sowie diese Leitungen und den Schacht dauernd dort zu belassen. Der Berechtigte darf die zum Betrieb der Anlagen notwendigen Kontrollmaßnahmen sowie der erforderlichen Unterhaltungs-, Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten auf dem dienenden Grundstück vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist verpflichtet alle Maßnahmen, die Bestand, Betrieb oder Unterhaltung der Anlagen beeinträchtigen könnten, zu unterlassen. Der jeweilige Nutzer hat anfallende Unterhaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten hinsichtlich der von ihm allein genutzten Teile der Anlagen zu tragen. Hinsichtlich der gemeinsam genutzten Teile der Anlagen sind die diesbezüglichen Kosten je zur Hälfte von dem Eigentümer des Dienenden und dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks zu tragen. Dieses Recht schränkt eine mögliche zukünftige Bebauung nicht ein, da eine Bebauung in diesem Grenzbereich wegen Abstandsflächen nicht möglich wäre. Eine bewertungsrelevante Belastung für die Bewohner des Hauses durch die unterirdisch verlegten Abwasserrohre und die Einleitung der Abwässer in den vorhandenen Revisionsschacht lässt sich nicht ableiten. Das Recht wurde unentgeltlich gewährt. Die Kosten für den Unterhalt und den Betrieb der Anlage wurden, wie oben genauer erläutert auf die jeweiligen Nutzer anteilig verteilt.

Für diese Belastung wird der Wert mit 0 € angesetzt.



Anhang zur Urkunde vom 09.04.2009

Auf dem Nachbargrundstück Flurnummer 1086 wurde im Rahmen des Neubaus des Schuppens (rot gestrichelte Fläche) im März 1963 eine Abstandsflächenübernahme von je drei Meter Tiefe entlang der Nord- und Westwand als Grunddienstbarkeit bestellt. Diese Eintragung ist nur im Grundbuch des Nachbargrundstücks eingetragen. Im Grundbuch des Bewertungsgrundstücks ist hierzu kein Vermerk eingetragen worden.



Anhang zur Urkunde vom 23.03.1963

3 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

3.1 Beschreibung der Lage

3.1.1 Makrolage

Der Landkreis Erding liegt im oberbayerischen Regierungsbezirk und zeichnet sich durch eine attraktive Makrolage aus. Er befindet sich in unmittelbarer Nähe zur bayerischen Landeshauptstadt München, die nur etwa 30 Kilometer entfernt ist. Diese Nähe zur Metropole bietet den Bewohnern des Landkreises zahlreiche Vorteile, darunter eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie vielfältige Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Region ist von einer reizvollen Landschaft geprägt, die sowohl ländliche Idylle als auch städtische Annehmlichkeiten vereint. Der Landkreis Erding ist bekannt für seine malerischen Dörfer und weitläufigen Felder, die sich ideal für Outdoor-Aktivitäten anbieten.

Wirtschaftlich ist der Landkreis Erding gut aufgestellt. Neben einer starken Landwirtschaft sind auch zahlreiche mittelständische Unternehmen und Dienstleister ansässig, die zur wirtschaftlichen Stabilität der Region beitragen. Die gute Infrastruktur, einschließlich der Anbindung an die Autobahn A92 und A94 und die Nähe zum Münchner Flughafen, fördert die Ansiedlung von Unternehmen und erleichtert den Pendelverkehr.
Kulturell hat der Landkreis Erding ebenfalls viel zu bieten. Traditionelle Feste, Museen und historische Stätten laden dazu ein, die bayerische Kultur und Geschichte hautnah zu erleben. Die Stadt Erding ist neben Ihrer attraktiven Altstadt zudem für ihr berühmtes Thermalbad bekannt, das sowohl Einheimische als auch Touristen anzieht.

Insgesamt bietet der Landkreis Erding eine hohe Lebensqualität, eine attraktive Umgebung und vielfältige Möglichkeiten für Arbeit und Freizeit, was ihn zu einem begehrten Wohnort in der Region macht.
Die Arbeitsmarktsituation ist weiterhin stabil. Nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit liegt die Arbeitslosenquote für den Landkreis bei 2,7 % (Stand Juni 2026)

Nach gutachterlicher Einschätzung handelt es sich um eine insgesamt sehr gute Makrolage.

3.1.2 Mikrolage

Allgemein

Das Bewertungsobjekt liegt zentral im Dorf Penning mit einer niedrigen zweistelligen Einwohnerzahl in der Straße Penning 12. Penning ist ein Ortsteil der Gemeinde Hohenpolding im Landkreis Erding im Regierungsbezirk Oberbayern. Die Ortschaft liegt eingebettet in eine von Landwirtschaft und Grünflächen geprägte Umgebung und weist eine überwiegend dörfliche Struktur mit Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Anwesen auf.
Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum spielt im ländlichen Raum eher eine untergeordnete Rolle, da ausreichend private Parkplätze vorhanden sind. Das Bewertungsobjekt verfügt über keinen eigenen Garagenstellplatz. Parken im Bereich der Zufahrt ist möglich
Der umliegende Bereich des Bewertungsobjekts macht einen gepflegten und sauberen Eindruck.

Versorgung
Die unmittelbare Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erfolgt überwiegend im nahegelegenen Hauptort Hohenpolding (ca. 3 km), sowie in der Stadt Taufkirchen (Vils) (ca. 7 km). Dort stehen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Dienstleistungen zur Verfügung. Penning selbst bietet eine ruhige Wohnlage ohne nennenswerte gewerbliche Nutzung. Im Ort gibt es kein Lebensmittelgeschäft und keine Bäckerei oder Metzgerei.

Freizeit
Die naturräumliche Lage bietet einen hohen Freizeitwert. Rad- und Wanderwege sowie die Nähe zu Naherholungsgebieten im Landkreis Erding und den angrenzenden Regionen schaffen vielfältige Möglichkeiten zur Erholung. Das ländliche Umfeld mit Feldern, Wäldern und kleinen Flussläufen trägt zur Attraktivität der Freizeitgestaltung bei.

Regionale Verkehrsanbindung
Die regionale Verkehrsanbindung von Penning ist befriedigend ausgebaut.

Straßenverkehr: Verkehrstechnisch ist Penning über die Bundesstraße B15 angebunden. Die nächstgelegene Autobahn wäre die A94 (Anschlussstelle Dorfen) in ca. 18 km.

Schienenverkehr: Der nächstgelegene Regionalbahnhof liegt in Dorfen ca. 18 km entfernt. Er bietet eine gute Anbindung nach München (über Markt Schwaben, Umstieg zur S2) und zum Münchener Hauptbahnhof mit ca. 60 Minuten Fahrtzeit. Der nächstgelegene S-Bahnhof liegt in Erding ca. 30 km entfernt.

Luftverkehr: Der Münchner Flughafen ist vom Bewertungsobjekt ca. 33 km entfernt und gewährleistet eine ausgezeichnete Anbindung an den Luftverkehr. Als internationaler Flughafen bietet er Direktverbindungen zu verschiedenen europäischen Städten sowie anderen wichtigen globalen Drehkreuzen.

Öffentlicher Nahverkehr: Der öffentliche Nahverkehr wird durch Busverbindungen in die umliegenden Orte gewährleistet, wenngleich die Anbindung weniger engmaschig ist als in städtischen Gebieten. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Penning“ ist fußläufig nach ca. 190 m zu erreichen.

Immissionen
Im Rahmen der Objektbesichtigung am 09.06.2026 konnten keine wertrelevanten Immissionen durch die angrenzende Straße oder Betriebe festgestellt werden. Im direkten Umfeld der Immobilie befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Lt. der Einbeziehungssatzung „Penning“ unter dem Abschnitt 3.6 Immissionen, Emissionen hat der Betrieb Bauer auf Flurnummer 1090 einen Tierbestand von etwa 159 Großvieheinheiten (Rinderhaltung mit 217 Tierplätzen).

Aufgrund der dörflichen ruhigen Lage mit befriedigendem Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr (Bus und Regionalbahn) und nur im weiteren Umkreis vorhandener Nahversorgung wird die Mikrolage insgesamt als befriedigend angesehen.

© 2025 Keil & Klar Sachverständigenbüro

3.2 Grundstück

3.2.1 Beschreibung

Das Bewertungsgrundstück besteht aus dem Flurstück 1088 und ist bebaut mit einem Einfamilienhaus mit angrenzendem Lagerschuppen. Lt. Grundbuch hat es eine Größe von 329 m². Ein Ausschnitt aus der Flurkarte ist als Anlage beigefügt. Die Grundstücksform ist unförmig geschnitten und keiner geometrischen Form zuzuordnen. Der Gartenstreifen auf der Westseite des Gebäudes ist leicht verwildert und ungepflegt. Eingefriedet ist das Grundstück durch eine Hecke (Westseite) und einen Holzzaun (Süd- und Ostseite).
Die Topografie der Grundstücke ist weitgehend flach und ohne sichtbares Gefälle. Es bestehen keine sichtbaren Einschränkungen hinsichtlich einer baulichen Nutzbarkeit. Das Grundstück ist für ländliche Verhältnisse unterdurchschnittlich klein. Durch die zentrale Position des Baukörpers mit den Außenmaßen 13,6 m x 9,10 m und dem Nebengebäude (Lagerschuppen) mit den Außenmaßen 7 m x 4 m bleibt nur noch ein schmaler Gartenstreifen mit ca. 70 m² vom Grundstück als Grünfläche nutzbar.



3.2.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die angrenzende öffentlich gewidmete Straße „Penning“, wobei die stadttechnischen Medien der Ver- und Entsorgung ortsüblich anliegen. Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück ist ebenso über die Straße möglich. Ein separater Gehweg existiert nicht. Über eine gepflasterte Zufahrt gelangt man zum Hauseingang an der östlichen Seite des Hauses mit der Hausnummer 12. Aufgrund des bereits weit zurückliegenden Baujahrs wird unterstellt, dass die Erschließungs- und Herstellungsbeiträge für das Bewertungsgrundstück bereits abgerechnet und bezahlt worden sind. Dieser Sachverhalt wurde nicht

durch Behördenabfragen geprüft und im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

3.2.3 Baugrund und Altlasten

Der Baugrund ist soweit augenscheinlich ersichtlich normal. Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Tragfähigkeit unterstellt. Es wurden auftragsgemäß keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Es gab keine Hinweise auf eine mögliche Altlastenbelastung des Grundstücks. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde beim Landratsamt Erding eingeholt (Auskunft vom 27.04.2026). Für dieses Grundstück ist kein Eintrag im Altlastenkataster verzeichnet.

3.2.4 Grund- und Oberflächenwasser

Gemäß Auskunft des Informationsdienstes „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (Bayern Atlas) liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem Überschwemmungsgebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ100, mittleres Hochwasser) oder einem Extremhochwasser (HQextrem, seltenes Hochwasser). In der näheren Umgebung fließt der „Suldinger Bach“.

3.2.5 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren sind aufgrund der abgeschlossenen dörflichen Quartiersentwicklung nicht zu erwarten.

3.2.6 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung

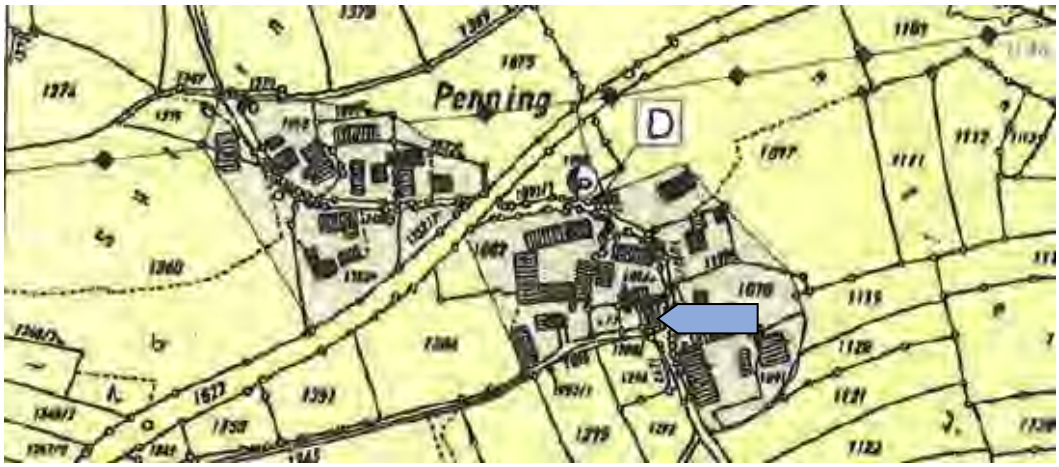
Das Objekt befindet sich zum Stichtag laut der online verfügbaren Übersicht der Gemeinde Hohenpolding nicht in einem Gebiet mit einer Sanierungs-, Erhaltungs- oder Modernisierungssatzung.

3.3 Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums

3.3.1 Flächennutzungsplan

Name:	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Gemeinde Hohenpolding
Stand:	Planausschnitt (Planstand 11.02.2003)
Darstellung:	Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Gewerbegebiete, Sondergebiete im Maßstab 1:10.000

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Dorfgebiet (MD).



3.3.2 Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder eines im Verfahren befindlichen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich auskunftsgemäß nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

3.3.3 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten

Die folgenden Darstellungen dienen ausschließlich im Zusammenhang mit der gegenständlichen Verkehrswertermittlung und können nur als Anhalt dienen. Endgültige Aussagen sind erst durch eine Bauvoranfrage (Art. 71 BayBO) oder einem Antrag auf Baugenehmigung (Art. 64 BayBO) möglich.
Im Falle einer Ersatzbebauung wäre ein Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus denkbar. Hierbei sind aber die heute geltenden Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zu berücksichtigen. Eine grenznahe Bebauung, wie im Fall des aktuellen Bestandsgebäudes wäre so nicht mehr möglich. In der Einbeziehungssatzung für Penning wird als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von max. 0,35 angegeben und Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen in offener Bauweise, Satteldach und max. zwei Wohneinheiten. Nach der örtlich gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenpolding sind für Einfamilienhäuser zwei Stellplätze nachzuweisen. Bei Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäuser sind für Wohnungen bis 120 m² zwei Stellplätze und zwei Fahrradabstellplätze nachzuweisen.
Bei einer Grundstücksgröße von 329 m² und einer GRZ von 0,35 wäre ein Baukörper mit einer Grundfläche von 115 m² möglich. Hierbei ist zu beachten: Die GRZ umfasst nicht nur das Gebäude, sondern alle versiegelten Flächen, wie z. B. die Hausgrundfläche, Garage / Carport, Nebenanlagen (soweit sie angerechnet werden), Terrassen (wenn versiegelt), Zuwegungen / Stellplätze (anteilig). Falls also ein Haus mit 115 m² Grundfläche geplant wird, muss überprüft werden, ob weitere versiegelte Flächen die GRZ überschreiten würden.

Eine Sanierung im Bestand wäre auch eine weitere alternative Nutzungsmöglichkeit. In diesem Fall genießt das Haus Bestandsschutz.

3.3.4 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand nach § 3 ImmowertV: baureifes Land

3.3.5 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Gemäß Onlineauskunft des BayernAtlas (Betreiber: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat) ist das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalliste eingetragen und es bestehen für das Gebäude keine Denkmalschutzauflagen. Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Bereich eines Bodendenkmals und ist nicht Teil eines Ensembleschutzes.

3.3.6 Baulasten

Im Bundesland Bayern gibt es kein Baulastenverzeichnis. Die entsprechenden Verpflichtungen werden als Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen.

© 2025 Keil & Klar Sachverständigenbüro

4 IMMOBILIENMARKT

Nachfolgende Ausführungen zum örtlichen Immobilienmarkt beziehen sich auf die Marktlage zum Wertermittlungsstichtag 09.06.2026.

Das niedrige Zinsniveau von teilweise unter 1% hat bis zum Frühjahr 2022 dafür gesorgt, dass Immobilienfinanzierungen trotz hoher Preise meist noch gut realisierbar waren. Inzwischen hat sich die Lage stark verändert und aufgrund von Lieferengpässen, hoher Inflationsraten, des Kriegsgeschehens in der Ukraine, der Energiekrise und der Leitzinsanpassungen der Notenbanken ist das Zinsniveau seit Frühjahr 2022 stark gestiegen. Zum Wertermittlungsstichtag liegt das Zinsniveau bei ca. 3,5% - 4,4%.

Der Immobilienmarkt im Landkreis Erding befindet sich nach der deutlichen Abkühlung der Jahre 2022 bis 2024 in einer Phase der Stabilisierung. Die Marktberichte regionaler Maklerhäuser sowie überregionaler Verbände zeigen übereinstimmend, dass sich die Nachfrage seit 2025 wieder gefestigt hat, wobei Käufer deutlich selektiver agieren und eine realistische Preisfindung erwarten. Die Preisentwicklung verläuft moderat positiv: Bestandswohnungen bewegen sich aktuell im Durchschnitt bei rund 5.200 €/m², während Ein- und Zweifamilienhäuser im Mittel bei etwa 750.000 € liegen. In guten Mikrolagen – insbesondere in Erding, Wartenberg, Fraunberg und Dorfen – ist eine leichte Preissteigerung erkennbar, während energetisch schwache oder sanierungsintensive Objekte weiterhin Abschläge erfahren.
Das Angebot bleibt im Landkreis insgesamt knapp, insbesondere im Mietsegment. Die Bautätigkeit konzentriert sich zunehmend auf Mehrfamilienhäuser, was den strukturellen Bedarf an Wohnraum widerspiegelt. Gleichzeitig beeinflussen gestiegene Baukosten und anhaltend erhöhte Finanzierungskonditionen die Neubauaktivität. Käufer achten verstärkt auf Energieeffizienz, Gebäudezustand und Folgekosten, was zu einer klaren Differenzierung innerhalb des Bestandsmarktes führt.
Insgesamt zeigt der Landkreis Erding einen stabilen Markt mit verlässlicher Nachfrage und moderatem Wachstumspotenzial. Die Nähe zu München, die gute Verkehrsanbindung sowie die wirtschaftliche Stärke der Region wirken weiterhin preisstützend. Für die Bewertungspraxis bedeutet dies, dass marktgerechte Preise vor allem durch die Mikrolage, den energetischen Zustand und die Objektqualität bestimmt werden, während überhöhte Preisvorstellungen nicht mehr durchsetzbar sind.

© 2025 Keil & Klar Sachverständigenbüro

5 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Bauliche Anlagen

Das bewertungsgegenständliche Einfamilienhaus wurde 1930 in Massivbauweise mit zwei Geschossen (EG, OG), nicht ausgebautem DG und Satteldach errichtet. Angrenzend steht als nördliche Grenzbebauung ein zweistöckiger Schuppen (Erdgeschoss Massivmauerwerk, Obergeschoss und Dachkonstruktion aus Holz). Die Bauakte mit Grundrissen, Ansichten und Schnitt konnte vom Sachverständigen im Staatsarchiv München eingesehen und fotografiert werden. Ausschnitte der Pläne sind als Anlage dem Gutachten beigefügt. Der Anbau war 1930 bereits im Lageplan als Bestandsgebäude (grau) eingezeichnet. In einer Urkunde (Grunddienstbarkeitsbestellung) vom 23.03.1963 wird Bezug auf eine Neuerrichtung eines Schuppens an dieser Stelle genommen. Dabei übernimmt der Eigentümer des Nachbargrundstücks die erforderlichen Abstandsflächen (3 Meter) auf seinem Grundstück.
Da das Gebäude zum Ortstermin nicht von innen besichtigt werden konnte, können die baulichen Anlagen auch nur so weit beschrieben werden, wie sie von außen sichtbar und in den Plänen dargestellt waren.
Es kann daher auch nicht beurteilt werden, ob das Dachgeschoss für Wohnzwecke ausgebaut wurde. Lt. Grundriss von 1930 ist auch nur die südliche Haushälfte als Wohnhaus ausgebaut. In der nördlichen Hälfte ist die Nutzung der Räume mit Stall, Kammer, Feine (kleiner Vorrats- und Abstellraum) und im Obergeschoss mit Heuboden beschrieben. Die Bauart der Fenster und Türen im Erdgeschoss auf der Ostseite könnten darauf hinweisen, dass in diesem Gebäudeteil auch heute noch Lagerräume, Werkstatt etc. (Nutzflächen) liegen und kein Umbau in Wohnraum stattgefunden hat. Die Gardinen und Rollladenkästen im Obergeschoss könnten darauf hinweisen, dass im Obergeschoss Umbauten in Wohnraum stattgefunden haben. Im Grundriss ist die innenliegende Erschließung über eine geradläufige Treppe dargestellt. Das Gebäude ist nicht unterkellert.
Der Zustand der Innenräume kann nicht beurteilt werden. Durch die Fenster im Erdgeschoss konnte man den Essbereich erkennen und eine verdreckte Fensterbank. Lt. Auskunft des Bezirkskaminkehrers gibt es im Haus keine Heizung. Der Feuerstättenbescheid vom 20.11.2021 bestätigt Kehrarbeiten an der Abgasanlage der Einzelfeuerstelle mit festem Brennstoff. Dies scheint ein Holzofen in der Küche zu sein. Die Fenster stammen aus unterschiedlichen Baujahren. Vier Fenster im Erdgeschoss auf der Giebelseite wurden 2012 erneuert. Der Großteil der Fenster sind aber alte Holzfenster, die altersbedingte Schäden (Verwitterung, Risse) am Holzrahmen, an der Lackierung und rissigem, teilweise ausgebrochenem Fensterkitt aufzeigen. Die Außenrollläden mit vorgesetzten Rollladenkästen wurden offensichtlich nachgerüstet.
Die Hauseingangstüre macht einen sehr modernen Eindruck. Der gemauerte Windfang wurde nachträglich angebaut und war auf den Bauplänen von 1930 nicht eingezeichnet. Unterlagen, wie z.B. eine Baugenehmigung für den Windfang lagen nicht vor. Es wird unterstellt, dass eine Nachgenehmigung möglich ist.

Insgesamt befindet sich das Haus in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Der Außenputz und die Dacheindeckung wurden offensichtlich erneuert. Diese Arbeiten wurden aber wohl vor 1970 durchgeführt. Der bläuliche Farbanstrich wurde unfachmännisch ausgeführt.

Parkmöglichkeiten bestehen grundsätzlich entlang der Straße und im Bereich der gepflasterten Einfahrt. Eine eigene Garage oder überdachte Stellplätze gibt es auf dem Grundstück nicht.

5.2 Nutzungssituation

Das Bewertungsobjekt besteht lt. Plan insgesamt aus einer Wohneinheit. Diese bietet im Erdgeschoss neben einer Diele zwei Wohnräume mit ca. 17m², von denen ein Raum als Küche und Esszimmer genutzt wird. Über eine geradläufige Treppe ist das Obergeschoss erschlossen. Hier befinden sich zwei weitere Wohnräume. Die Raumaufteilung entspricht der im Erdgeschoss. Zum Dachgeschoss können keine Angaben gemacht werden, da hierzu keine Pläne vorhanden sind. Aus der Schnittzeichnung lässt sich eine Raumhöhe (Rohboden bis zum Kehlbalken) von ca. 2,00m ableiten. Möglicherweise wurde der Grundriss im Laufe der Zeit verändert. Dies kann allerdings nicht beurteilt werden, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war. Die Beschreibung der Nutzungssituation bezieht sich auf die Eingabeplanung von 1930. Zum damaligen Zeitpunkt gab es noch kein Badezimmer oder WC im Haus und das „Abort“ mit Grube befand sich im Nebengebäude. Das Haus ist nicht unterkellert und wird vom Eigentümer selbst genutzt. Zu möglichen mietvertraglichen Vereinbarungen ist nichts bekannt.

5.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung muss zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer entsprechender Neubauten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes unterschieden werden.

Gesamtnutzungsdauer[3]
Die Gesamtnutzungsdauer ist abhängig von der Objektart. Nachfolgende Anhaltswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer konnten in der Fachliteratur recherchiert werden:

Quelle	Objektart	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Objektart und der baulichen Gegebenheiten eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren als angemessen erachtet.

Baujahr / Restnutzungsdauer[4]
Das Einfamilienhaus wurde 1930 errichtet und befand sich zum Stichtag in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Außer den vier Fenstern im Erdgeschoss und der Hauseingangstüre sind von außen keine Renovierungsmaßnahmen sichtbar, die in den letzten 20 Jahren stattgefunden haben. Die Dacheindeckung wurde wohl im Zeitraum 1960 – 1970 erneuert. Aus diesem Zeitraum könnte auch ein Großteil der Holzfenster stammen.

[3] Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer als Modellgröße im vorliegenden Sinne ist nicht gleichzusetzen mit der technischen Lebensdauer der baulichen Anlage/ der Baustoffe. Diese fällt mitunter um ein Vielfaches länger aus.
[4] Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; individuelle Gegebenheiten des Objekts wie z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Die Restnutzungsdauer wird auf Basis des Alters der baulichen Anlagen i. V. m. der Gesamtnutzungsdauer unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

Der Zustand des Innenausbaus, der Hauselektrik und der Wasser- und Abwasserrohre kann nicht beurteilt werden. Es ist aber davon auszugehen, dass sich diese ebenfalls in einem renovierungsbedürftigen Zustand befinden. Im Haus besteht kein zentrales Heizungssystem. Einzige Wärmequelle ist lt. Auskunft des Kaminkehrerers der Küchenofen im Erdgeschoss. Nach Anlage 2 der ImmoWertV wird je nach Umfang der durchgeführten Modernisierungen ein Modernisierungsgrad nach Punkten ermittelt. (nicht modernisiert 0 Punkte – umfassend modernisiert 20 Punkte). Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind.

Mit insgesamt 0 Punkten wird das Haus als „nicht modernisiert“ beurteilt. Dies führt im Rahmen der Ermittlung der Restnutzungsdauer zu keiner Verlängerung der Restnutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wird der Wertermittlung, unter Würdigung des vorgefundenen Zustands bei der Ortsbesichtigung, sowie den erhaltenen Auskünften das Baujahr 1930 zugrunde gelegt und kein modifiziertes Baujahr errechnet. Selbst bei Ansatz eines modifizierten Baujahrs von 1950 und einer stärkeren Würdigung der Renovierungsmaßnahmen aus diesem Zeitraum, würde im Ergebnis eine Restnutzungsdauer von 4 Jahren herauskommen.
Unter Berücksichtigung der angesetzten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem Alter von 96 Jahren zum Stichtag ergibt sich eine als sachgerecht eingeschätzte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von -16 Jahren. (= 0 Jahre)

5.4 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung basiert auf den gewonnenen Erkenntnissen im Rahmen der Objektbesichtigung von außen sowie auf der Basis der erhaltenen Unterlagen. Der Fokus der aufgeführten Baubeschreibung wurde auf die dominierenden Bereiche gelegt und soll keine vollumfängliche Beschreibung der baulichen Anlagen darlegen.

Konstruktion

Geschosse	EG, 1.OG, DG (nicht ausgebaut)
Bauweise	Massivbauweise
Fundament	Streifenfundament
Außenwände	Wohngeschosse: Ziegelmauerwerk (38 cm) Stall, Kammer, Heuboden: Ziegelmauerwerk (30 cm)
Innenwände	Wohngeschosse: Ziegelmauerwerk Wandstärken nach statischen Vorgaben (12 cm, 24 cm, 30 cm)

Decken	Fehlbodendecke (EG-OG, OG-DG)
Treppen	Bauzeitlich typisch waren Treppen als Holzkonstruktion, konnte nicht überprüft werden
Dach	Satteldach mit drei Dachfenster ohne Dachgauben, mögliche Zwischensparrendämmung konnte nicht überprüft werden, Entwässerung über Regenrinnen und außenliegenden Fallrohren aus Zinkblech, Dacheindeckung mit roten Dachziegeln oder Betondachsteinen

Ausbau

Fenster	Holzfenster, 2-fach Verglasung (unterschiedliche Baujahre), teilweise Rollläden mit nachträglich montierten Vorbaurollladenkästen, 4 neue Kunststofffenster im EG von 2012 (lt. Randverbundkennzeichnung im Fenster)
Fassade	Außenputz, ungedämmt, heller Farbanstrich (türkis, helles Blau), abgesetzter Sockelputz
Türen	Hauseingangstüre: Kunststoff-Alukonstruktion mit Glaseinlagen Eingangstüre (Windfang): einfache Holztüre mit Glaseinlage Innentüren: konnten nicht überprüft werden

Bodenbeläge	Treppe: konnte nicht überprüft werden Wohnräume: konnten nicht überprüft werden
Wandbekleidung	konnte nicht überprüft werden
Deckenbekleidung	konnte nicht überprüft werden
Heizung	Keine, (Küchenofen im EG)
Warmwasser	konnte nicht überprüft werden
Sanitärausstattung	konnte nicht überprüft werden
Elektroinstallation	konnte nicht überprüft werden
Lüftung	Fensterlüftung keine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage erkennbar
Klimatisierung	Nein

Es wird davon ausgegangen, dass sich im Wohnhaus und den Nebenräumen, sowie im Lagerschuppen kein werthaltiges Zubehör befindet. Bei z.B. einer Einbauküche handelt es sich nicht um einen wesentlichen Bestandteil eines Gebäudes[5] im Sinne des § 94 BGB. Es bleibt daher als Zubehör[6] im Rahmen der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Die freie Schätzung des Werts für das Zubehör orientiert sich pauschal an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung. Da die Innenräume des Objekts und eine möglicherweise darin befindliche Küche nicht besichtigt werden konnten, kann auch kein Wert dafür ausgewiesen werden.

5.5 Außenanlagen und Nebengebäude

Wegebefestigung / Zufahrt	Gepflastert
Grünbereiche	Büsche, Hecke, Garten (verwildert)
Einfriedung	Teilweise Holzzaun
Nebengebäude	Lagerschuppen

5.6 Baumängel / Bauschäden

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln[7]/ Bauschäden[8] sind bei der Wertermittlung separat zu berücksichtigen.

Da bereits die unter Punkt 5.3 ermittelte kurze Restnutzungsdauer auf eine nicht mehr lange nachhaltige Nutzbarkeit des Hauses schließen lässt, sind auch die vorhandenen Bauschäden bzw. der Instandhaltungsstau nicht überraschend. Der Großteil der von außen sichtbaren Gebäudeteile sind veraltet und am Ende ihrer Lebensdauer angekommen oder haben diese bereits überschritten. (Dach, Fenster). Es wird unterstellt, dass sich auch die Gebäudetechnik (Wasserleitungen, Abwasserleitungen, Elektroverteilung, kein Heizungssystem) und die Innenräume (Türen, Bodenbeläge) in bauzeitlichem oder nicht mehr zeitgemäßem Zustand befinden. Soweit von außen beurteilbar, gab es keine Hinweise, die einen Verdacht auf Hausschwamm erhärten würden.
Bauschäden in der Folge von aufsteigender Feuchtigkeit waren kleinflächig an Teilen der Außenwände im Sockelbereich erkennbar (Putzabplatzungen, Ausblühungen)
Im Rahmen der Ortsbesichtigung war insgesamt festzustellen, dass über einen längeren Zeitraum keine Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen erfolgt sind.
Aus Sicht der Marktteilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ist eine zweckentsprechende Nutzung des Wohnhauses nicht mehr gegeben. Es wären sehr kostenintensive Maßnahmen bei den konstruktiven Bauteilen, eine Verbesserung der Grundrisssituation und die komplette Erneuerung der haustechnischen Installationen erforderlich. Kostenschätzun-

[5] Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude. Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen. (§ 94 BGB)
[6] Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. (§ 97 BGB)
[7] Fehler im Zuge der Errichtung des Bauwerks, der die Tauglichkeit beeinflusst.
[8] Schäden am Bauwerk infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden), aufgrund äußerer Einwirkungen oder vernachlässigter Instandhaltung.

gen liegen zwischen 1.800 €/m² - 2.500 €/m² Wohn-/Nutzfläche bei einer Kernsanierung. Marktteilnehmer würden in einem Verkaufsprozess auf Grund des umfangreichen Sanierungsbedarfs den Abriss des Hauses einer Kernsanierung vorziehen.

Da in dieser Wertermittlung nun die Freilegung des Grundstücks angestrebt wird, ist der Wertansatz für eine mögliche Wertminderung wegen Baumängeln / Bauschäden nicht erforderlich.

5.7 Energetische Betrachtung

Für das Bewertungsobjekt liegt kein Energieausweis vor. Der Energieverbrauch des Gebäudes für Warmwasser und Heizung kann daher nicht angegeben werden. Das Haus wurde offensichtlich nur mit dem Holzofen im Erdgeschoss geheizt. Ob es noch weitere z.B. elektrische Heizgeräte gibt, kann nicht beurteilt werden. Ebenso kann nicht beurteilt werden, wie die Warmwasseraufbereitung gewährleistet wurde.

Unter Berücksichtigung der von außen sichtbaren Gebäudeeigenschaften (ungedämmte Fassade, einfache Holzfenster (aus unterschiedlichen Baujahren, Ausnahme vier neuere Kunststofffenster), wird festgestellt, dass das Bewertungsobjekt aus heutiger Sicht einen unbefriedigenden energetischen Zustand aufweist.

5.8 Funktionalität

Vertikale Erschließung	EG - OG: innenliegende Treppe OG - DG: innenliegende Treppe, Bauart konnte nicht genauer beurteilt werden
Aufteilung und Einheiten pro Geschoss lt. Grundriss von 1930	EG: Diele, Küche, Wohnraum, Nebenräume (Stall, Kammer, Lager) OG: Flur, zwei Wohn- und Schlafräume, Nebenräume (Heuboden) DG: Speicher (nicht ausgebaut)
Grundrisskonzeption	Keine zeitgemäßen Grundrisse, keine angemessen dimensionierten Raumgrößen, fehlendes Bad
Belüftung, Belichtung	alle Wohnräume werden natürlich belüftet, Belichtung im DG nur durch drei Dachflächenfenster und Giebelfenster
Orientierung	Wohn- und Aufenthaltsräume sind nach Osten, Süden und Westen ausgerichtet

5.9 Beurteilung der baulichen Anlagen

Funktionalität	unbefriedigend
Ausstattungsstandard	einfach, (kann nicht genauer beurteilt werden)
Energetischer Standard	unbefriedigend

6 FLÄCHENBERECHNUNGEN

6.1 Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche[9] (BGF) des Gebäudes auf dem Grundstück wurde in Anlehnung an die DIN 277 anhand der Grundrisspläne vermessen und anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Objekt	Ebene	Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Fläche [m²]	BGF [m²]
EFH	EG	13,60	9,10	1,00	123,76	124
	Windfang (geschätzt)	3,00	1,50	1,00	4,50	5
	OG	13,60	9,10	1,00	123,76	124
	DG	13,60	9,10	1,00	123,76	124
Nebengebäude	EG	7,00	4,50	1,00	31,50	32
	OG	7,00	4,50	1,00	31,50	32
Summe						**439**
davon Wohngebäude						376
davon Nebengebäude						63
+ Zufahrt (digital vermessen)						65

Grundfläche:	225 m²
Grundstücksgröße:	329 m²
GRZ:	**0,68**

6.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) – im Bauplanungsrecht oftmals Ausdruck für das Maß der baulichen Nutzung – gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln (§ 20 BauNVO).

Der vom örtlichen Gutachterausschuss ausgewiesene Bodenrichtwert ist an keine wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ gekoppelt (siehe Punkt 7.3). Bei der Berechnung der WGFZ sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die nachfolgend ermittelte WGFZ kann sich daher von der GFZ im Sinne des § 20 BauNVO unterscheiden.

[9] Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Objekt	Ebene	BGF [m²]	Faktor	GF [m²]
EFH	EG	123,76	1,00	123,76
	Windfang (geschätzt)	4,50	1,00	4,50
	OG	123,76	1,00	123,76
	DG	123,76	0,75	92,82
Nebengebäude	EG	31,50	1,00	31,50
	OG	31,50	1,00	31,50
Summe		**439**		**408**
davon Wohngebäude		376		345
davon Nebengebäude		63		63

Geschossfläche:	408 m²
Grundstücksgröße:	329 m²
WGFZ:	**1,24**

6.3 Wohnflächen

Eine detaillierte Wohnflächenberechnung für das Haus lag dem Sachverständigen nicht vor. Alle Flächenangaben der Wohn- und Nutzfläche wurden mit Hilfe der Grundrisse ermittelt und durch digitale Kontrollmessungen hinreichend plausibilisiert. Es wird unterstellt, dass diese Maßangaben auf Basis der Rohbaumaße ausgewiesen wurden, ohne den Putzabzug in Höhe von 3 % zu berücksichtigen. Für das Wohnhaus ergibt sich insgesamt eine Wohnfläche von 93,31 m². Die Nutzfläche für den nicht wohnwirtschaftlich ausgebauten Teil des Haupthauses im Erdgeschoss, im Obergeschoss und dem Speicher und des zweigeschossigen Nebengebäudes wird mit ca. 250 m² ausgewiesen.

Objekt	Ebene	Raum	Grundfläche [m²]	Faktor	Fläche [m²]
EFH	EG	Diele	13,70	0,97	13,29
		Wohnraum	16,80	0,97	16,30
		Küche	17,60	0,97	17,07
	OG	Flur	13,70	0,97	13,29
		Wohnraum	16,80	0,97	16,30
		Wohnraum	17,60	0,97	17,07
Summe			**96,20**		**93,31**
davon Wohnfläche EG					46,66
davon Wohnfläche OG					46,66

Plausibilisierung	BGF	Wohnfläche	Wohnflächenfaktor
Erdgeschoss	62	47	**75%**
Obergeschoss	62	47	**75%**

7 WERTERMITTLUNG

7.1 Wertermittlungsverfahren

Vorbemerkung

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind gemäß § 6 ImmoWertV grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Aufgrund der spezifischen Ermittlungsmethodik des Sach- und Ertragswertes, ist für diese Verfahren zudem die separate Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40-45 ImmoWertV) notwendig.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (§ 6 ImmoWertV).

Verfahrenswahl

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Nebengebäude.

Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht ertragsorientiert genutzt werden, sondern i. d. R. zur Eigennutzung bestimmt sind.

Der Gebäudebestand weist altersbedingte Einschränkungen bei der Baukonstruktion, der Ausstattung und Grundrisssituation auf. Die Nutzbarkeit kann in wirtschaftlich vertretbarer Weise, auch wenn ein hoher Anteil an Eigenleistung erbracht wird, nicht mehr herbeigeführt werden. Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz und hat keinen einzigartigen Charakter, der eine Nachfrage von Liebhabern historischer Objekte erwarten lässt.
Als Interessenten kommen insbesondere Marktteilnehmer in Betracht, die ihre Kaufpreisüberlegungen an den Ersatzbebauungsmöglichkeiten orientieren. Der vorhandenen Bausubstanz wird kein Wert mehr beigemessen. Eine Freilegung des Grundbesitzes vom Gebäudebestand wäre sofort möglich, da keine öffentlich- und privatrechtlichen Hindernisse bestehen.

Daher wird in diesem Gutachten der Verkehrswert aus dem **Bodenwert abzüglich der Kosten für die Freilegung** ermittelt. Die Werteinflüsse aus den Freilegungskosten der nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren baulichen Anlagen werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen erfasst.

© 2025 Keil & Klar Sachverständigenbüro

7.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände, denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie in den Wertermittlungsansätzen der angewendeten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu würdigen. Hierzu gehören zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Liquidationskosten:

Liquidations- bzw. Freilegungskosten (Abbruchkosten) sind ebenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.
Auf dem Grundbesitz existieren nicht mehr nachhaltig wirtschaftlich nutzbare bauliche Anlagen, die im Falle der Neubebauung zur sofortigen Freilegung anstehen (vgl. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV).
Die Aufwendungen ergeben sich aus dem Rückbau des Wohngebäudes und baulichen Außenanlagen, der Entsorgung der Bauschuttmassen (Transport und Deponiegebühren) sowie sonstiger Maßnahmen (u. a. Vorbereiten des Arbeitsraumes, mögliche Abstützungsmaßnahmen zum Nachbarhaus, Bauüberwachung und Dokumentation).
Die Freilegungskosten werden pauschal über den zu beseitigenden Rauminhalt oder die BGF des Gebäudebestandes ermittelt. Damit sind auch die Leistungen für die baulichen Außenanlagen erfasst.
Angebote für die Abbruchmaßnahmen liegen nicht vor und wurden auch nicht eingeholt. Für die Bestimmung der Freilegungskosten werden durchschnittliche Erfahrungssätze zugrunde gelegt.
Die Höhe der Kosten wird durch die Art der zu beseitigenden Baumaterialien, den Umfang der Grabungsarbeiten, die evtl. Notwendigkeit von Abstützungsmaßnahmen an angrenzenden Gebäuden sowie durch die örtlichen Deponiegebühren und die Entfernung bis zur nächsten Bauschuttdeponie beeinflusst. Als Kostenspanne pro m² BGF sind bei vergleichbaren Vorhaben bei maschinellem Abbruch im Durchschnitt 100 €/m² bis 200 €/m² marktüblich.
Verwertungserlöse für abgängige Bauteile sind nicht zu erwarten. Das Grundstück ist gut mit Baumaschinen zu erreichen. Ein Abtransport der Materialien ist durch die Nähe zur Straße ohne Probleme möglich. Es wird ein Ansatz im unteren mittleren Bereich der Ausgangspanne von 120 €/m² festgesetzt.
Die Summe der abzubrechenden Bruttogrundfläche beträgt rd. 439 m² für das Wohngebäude und das Nebengebäude. Daher berechnen sich die Kosten für den Rückbau wie folgt:

439 m² x 120 €/m² = 52.680 € (≈ 53.000 €)

Dieser Betrag ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in voller Höhe als Werteinfluss in Abzug zu bringen. Weitere Sachverhalte sind nicht zu berücksichtigen.

© 2025 Keil & Klar Sachverständigenbüro

7.3 Bodenwertermittlung

Vorbemerkung

Die Ermittlung des Bodenwerts im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist in den §§ 40-45 ImmoWertV geregelt. Der Bodenwert soll demnach – sofern anwendbar – im unmittelbaren Preisvergleich aus aktuellen, orts- und lagetypischen Vergleichspreisen abgeleitet werden. Darüber hinaus kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte – die vom örtlichen Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung abgeleitet wurden – ermittelt werden, sofern die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des Bewertungsgrundstücks übereinstimmen bzw. der Bodenrichtwert gemäß § 9 ImmoWertV geeignet ist.

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des unbebauten Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone). Der Bodenrichtwert gemäß § 13 f. ImmoWertV ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (ohne Wertanteil für den Aufwuchs) eines Grundstücks mit den ausgewiesenen Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück) und muss im Zuge der Wertermittlung gegebenenfalls an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst werden. Anpassungen können hierbei u.a. hinsichtlich signifikanter Abweichungen bei der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, dem Entwicklungs- bzw. Erschließungszustand, der Grundstückslage oder Grundstücksgröße erforderlich sein und gegebenenfalls mithilfe passender Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) durchgeführt werden.

Bodenrichtwert

Für das zu bewertende Objekt liegen laut dem Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Erding keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke vor. Daher stützt sich im vorliegenden Fall die Bodenwertermittlung grundsätzlich auf den Bodenrichtwert der Adresslage, der – sofern erforderlich – an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks angepasst wird.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Quelle	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich Erding
Stichtag	01.01.2026
Bodenrichtwert	270 €/m²
Bodenrichtwertzone	Penning (Zonennummer 1007)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (ebf)
Art der Nutzung	Wohnbaugebiet (W)
Maß der baulichen Nutzung	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ): keine

Anpassungen

Konjunkturelle Entwicklung

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2026 vom Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Erding veröffentlicht. Zwischen diesem Datum und dem Wertermittlungsstichtag 09.06.2026 liegen ca. 6 Monate. Nach Marktbeobachtungen haben sich die Bodenwerte in diesem Zeitraum nicht messbar verändert. Es erfolgt daher im vorliegenden Fall keine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwerts.

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine rein wohnwirtschaftliche Nutzung. Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem wohnwirtschaftlich genutzten Einfamilienhaus und liegt zentral in der Bodenrichtwertzone. Es erfolgt keine Anpassung.

Topografie/Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück weist einen unförmigen Zuschnitt auf. Die Gartenfläche ist bei der aktuellen Bebauung und auch bei einer möglichen zukünftigen Bebauung stark eingeschränkt. Marktteilnehmer würden rechteckig geschnittene Grundstücke bevorzugen. Die Fläche ist eben angelegt und weist keinen bewertungsrelevanten Höhenunterschied auf. Eine mögliche Neubebauung ist grundsätzlich nicht eingeschränkt. Die Nachteile der eingeschränkten Nutzung werden mit dem Abschlag unter „Grundstücksgröße“ berücksichtigt. Es erfolgt kein separater Abschlag auf Grund des Zuschnitts.

Maß der baulichen Nutzung

Das Bodenrichtwertgrundstück ist an keine WGFZ gekoppelt. Es erfolgt in dem Fall keine Anpassung.

Grundstücksgröße

Die Größe des Bewertungsgrundstücks beläuft sich insgesamt auf 329 m² und weist eine für die Bodenrichtwertzone unübliche Größe auf. Für ländliche, dörflich geprägte Regionen ist das Grundstück sehr klein. Typische Grundstücksgrößen im ländlichen Raum des Landkreises Erding bewegen sich zwischen ca. 600 m² und 1.200 m², wobei Bestandsgrundstücke häufig größer und Neubauparzellen eher zwischen 450 und 700 m². Marktteilnehmer würden speziell im ländlichen Raum größere Grundstücke bevorzugen. In der Fachliteratur (Kleiber) wird aber auch bestätigt, dass erfahrungsgemäß Quadratmeterwerte eines Baugrundstücks umso größer ausfallen, je kleiner das Baugrundstück ist. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass sich bei hohen Baulandpreisen der Käufer darauf beschränkt, die baurechtlich notwendige Fläche zu erwerben und bereit ist auf Freiflächen zu verzichten. Auf der anderen Seite gelingt es den Verkäufern erfahrungsgemäß, höhere Quadratmeterpreise beim Verkauf kleinerer Grundstücke am Markt durchzusetzen. Diese Erfahrungswerte gelten eher für Städte und sind nicht automatisch auf den ländlichen Raum zu übertragen. Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen im Vergleich zum Richtwertgrundstück wurden vom Gutachterausschuss nicht veröffentlicht. Daher erfolgt die Anpassung sachverständig und wird mit einem Abschlag in Höhe von 5% festgesetzt.

© 2025 Keil & Klar Sachverständigenbüro

Bodenwertberechnung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.06.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenwertermittlung			
Bodenrichtwert			
Nutzung	Wohnbaufläche		
Stichtag	01.01.2026		
Bodenrichtwert (BRW)	270 €/m²		
Entwicklungszustand	baureifes Land		
Erschließungssituation	ebf		
Anpassungen an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks			
Ausgangswert		270 €/m²	
Konjunkturelle Entwicklung	1,00	hinreichend übereinstimmend	
Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	1,00	hinreichend übereinstimmend	
Topografie/Zuschnitt	1,00	hinreichend übereinstimmend	
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	1,00	hinreichend übereinstimmend	
Grundstücksgröße	0,95	siehe Erläuterung	
Angepasster Bodenrichtwert		**257 €/m²**	
Grundstücksgröße laut Grundbuch			
Flurstück 1088	329 m²		84.389 €
Gesamte Grundstücksgröße		**329 m²**	
Bodenwert			84.389 €
Bodenwert gerundet			**84.000 €**

8 VERKEHRSWERT

Ableitung Verkehrswert

Gegenstand dieses Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswerts für ein Einfamilienhaus mit Nebengebäude. Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Die Ergebnisse der herangezogenen Verfahren sind nachfolgend dargestellt:

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bodenwert (Flur Nr. 1088)	84.000 €
- Kosten für die Freilegung (Abriss und Entsorgung)	53.000 €
= Verkehrswert	31.000 €

Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks aus dem Bodenwert abzüglich der Kosten für den Abriss abgeleitet.

Verkehrswert zum Stichtag	**31.000 €**

Das Angebot an vergleichbaren Objekten in Penning und im umliegenden Landkreis wird zum Stichtag als gering beurteilt. Die Marktgängigkeit (Verwertbarkeit) von vergleichbaren Objekten wird zum Stichtag aufgrund der aktuellen Lage am Immobilienmarkt mit zurückhaltender Nachfrage als schwierig beurteilt.

Der ermittelte Verkehrswert wird unter Würdigung der ländlich geprägten Wohnlage, dem sanierungsbedürftigem Zustand des Gebäudes, den Objekteigenschaften sowie der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag als sachgerecht und plausibel eingeschätzt.

© 2025 Keil & Klar Sachverständigenbüro

Ergebnis

Die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens erfolgte durch den Sachverständigen unparteiisch und weisungsfrei.

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser bekannten wertbeeinflussenden Faktoren, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen begutachte ich für das Bewertungsgrundstück zum Stichtag 09.06.2026 einen Verkehrswert in Höhe von

31.000 €

(in Worten: einunddreißigtausend Euro)

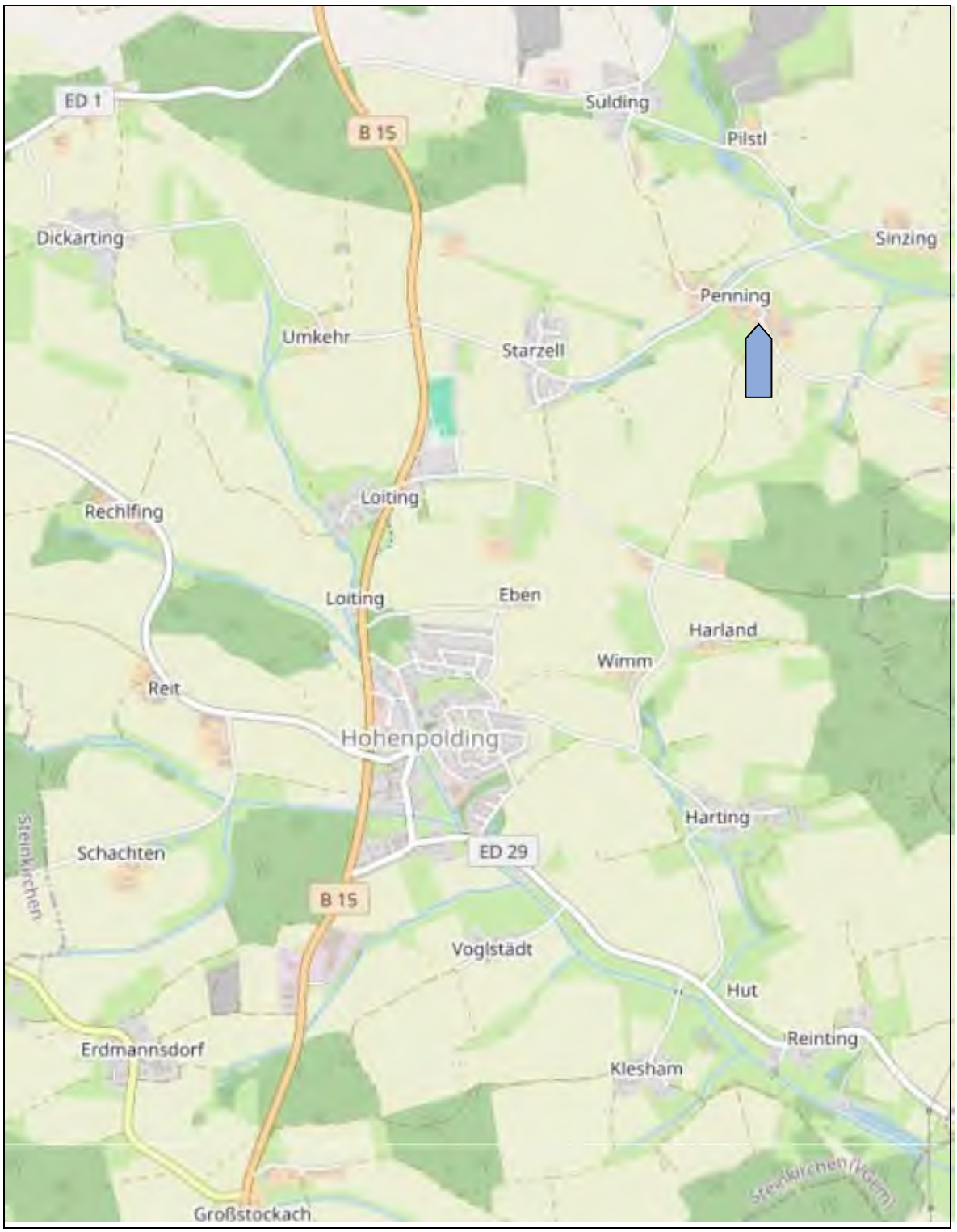
Erding, den 10.08.2026



Alexander Klar
Immobilienökonom (ADI)
Diplom-Immobiliensachverständiger (DIA)

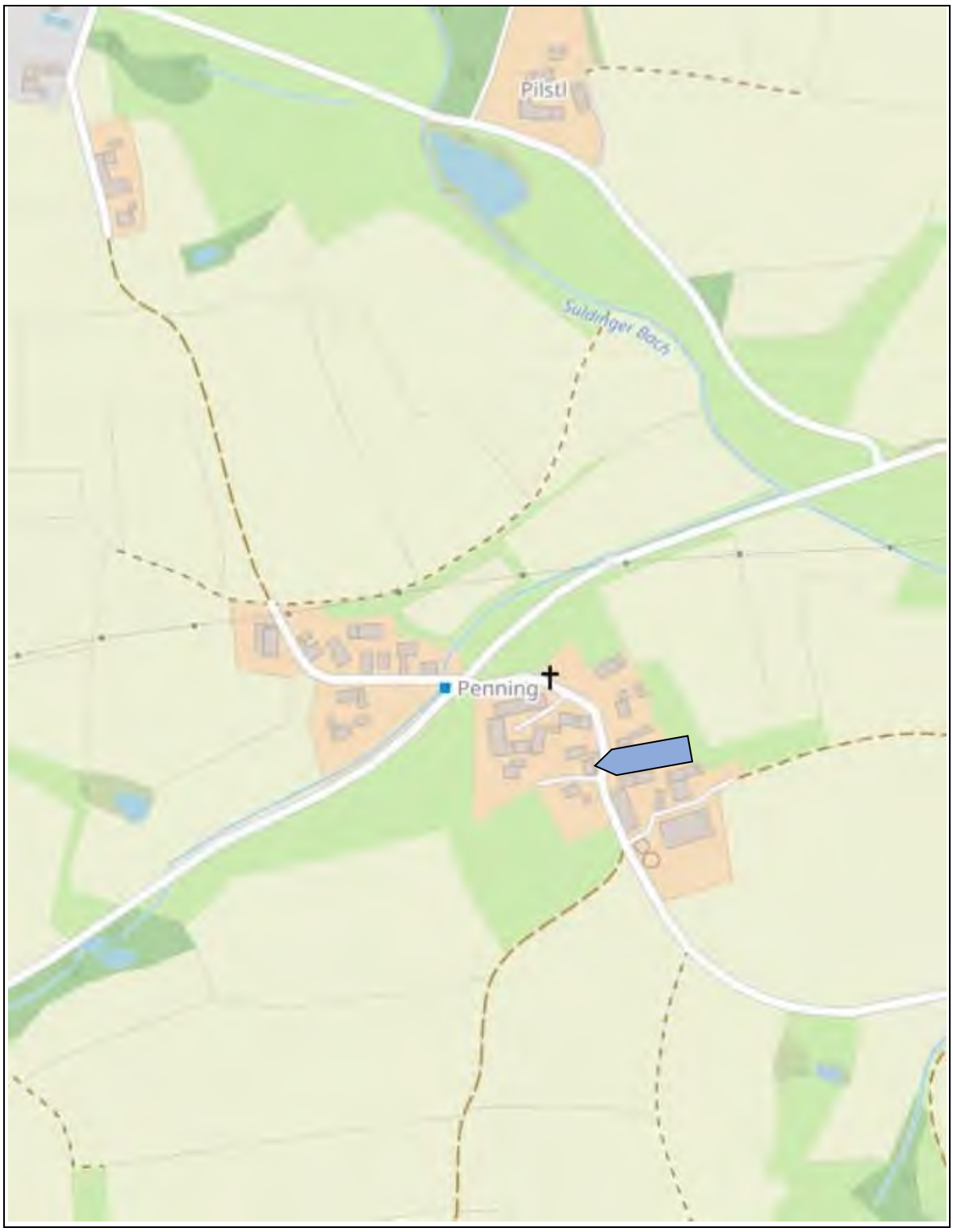
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.
Das Wertgutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit schriftlicher Zustimmung gestattet.

Anlage 1 Umgebungsplan



Kartendaten © OpenStreetMap www.openstreetmap.org/copyright

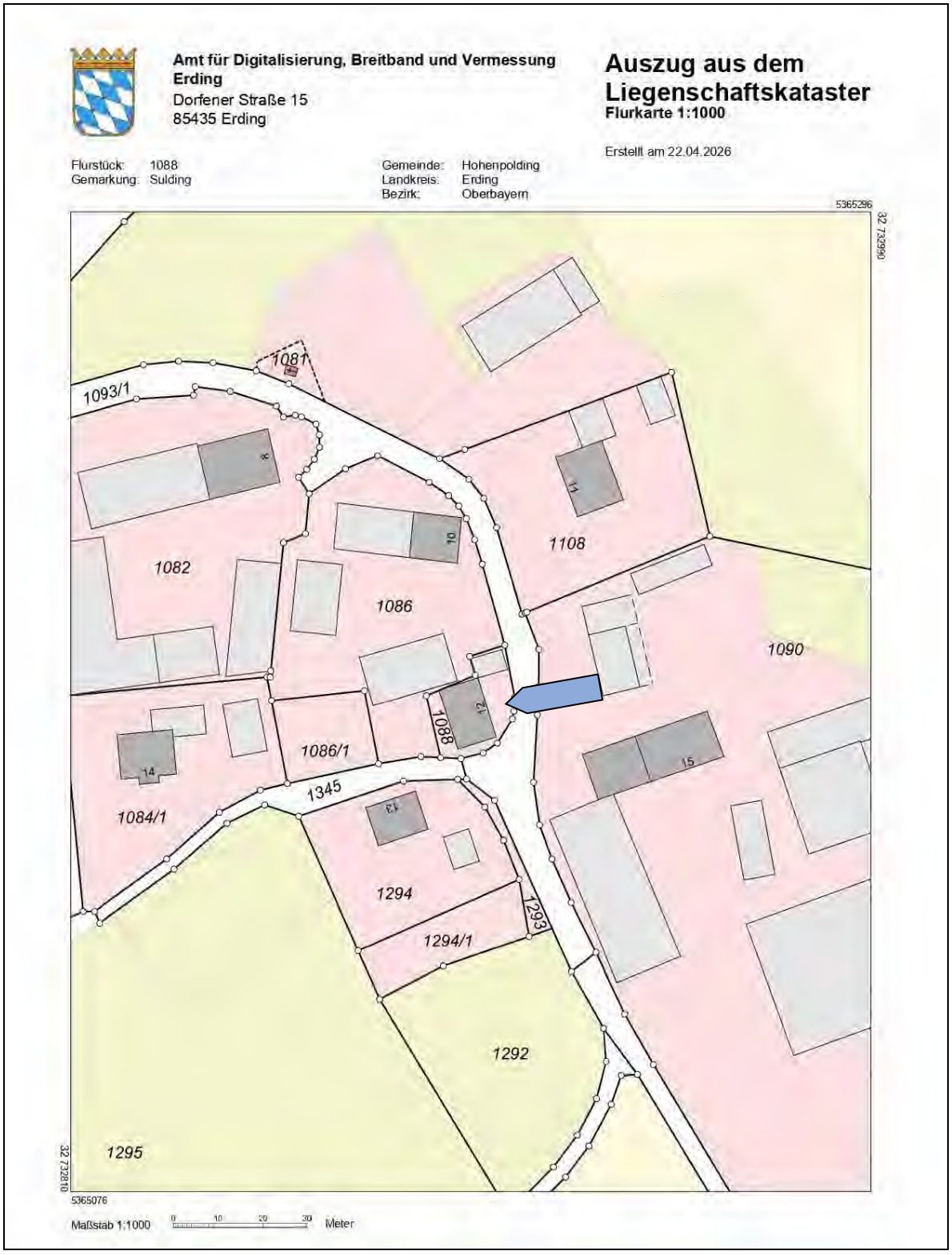
Anlage 2 Ortsplan



Kartendaten © OpenStreetMap www.openstreetmap.org/copyright

Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Der nachfolgend abgebildete Auszug wurde nicht maßstäblich verkleinert. Auf der Flurkarte wurde das Bewertungsgrundstück (1088) markiert.



Anlage 4 Digitales Orthophoto (DOP)



Kartendaten © BayernAtlas Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Anlage 5 Fotodokumentation



1 Außenansicht Ost



2 Außenansicht Süd



3 Außenansicht Nord,



4 Außenansicht West



5 schmaler verwilderter Gartenstreifen



6 Haushälfte mit Nebenräumen, Lager, Stall, Abstellräume, Heuboden im OG



7 Nebengebäude



8 Windfang mit Hauseingangstüre



9 EG, Blick durchs Fenster in die Küche



10 EG, Fensterbank



11 EG, altes Holzfenster mit nachträglich angebrachtem Außenrollladen



12 Unterverteilung für die Abwasserpumpe



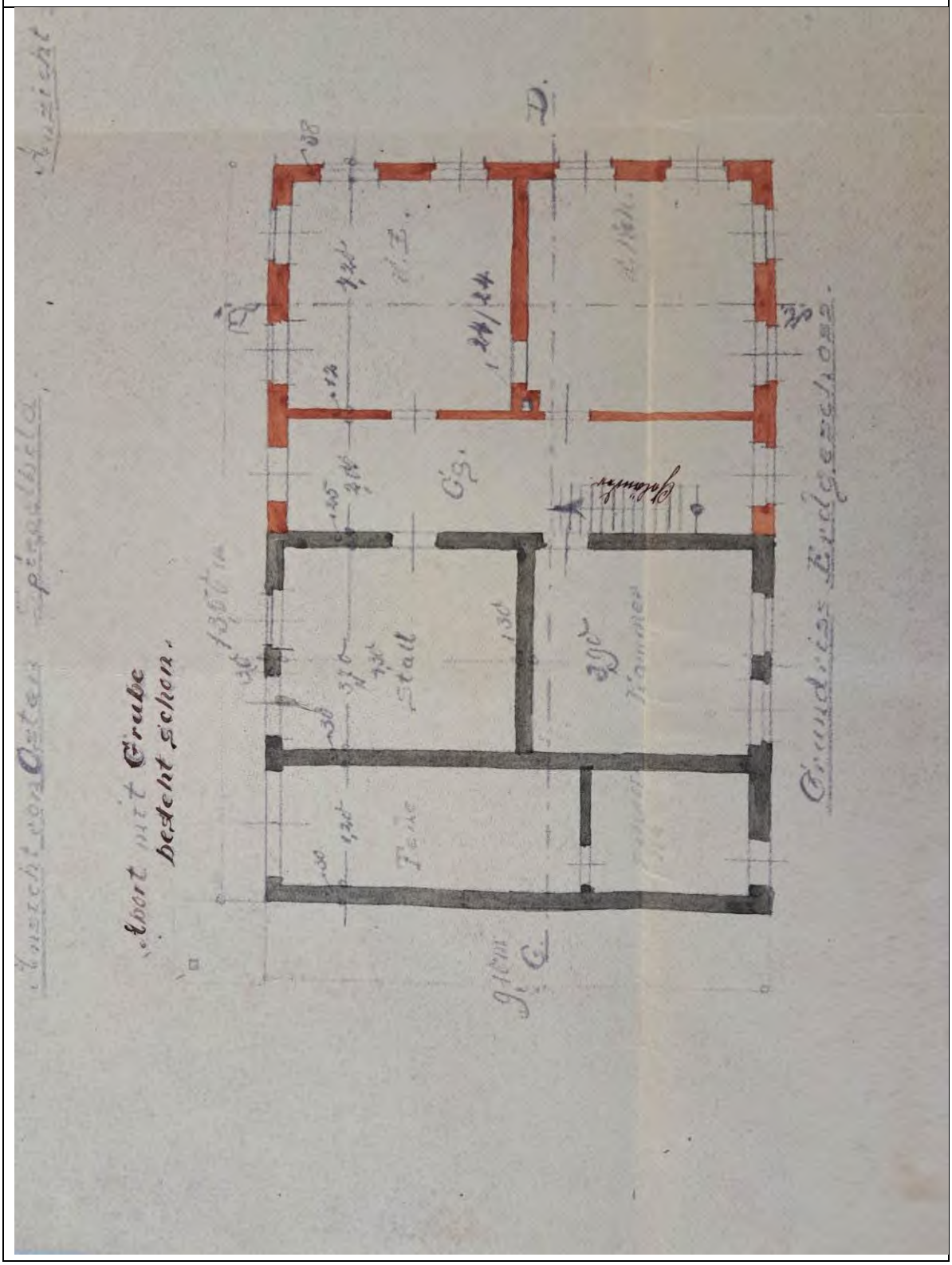
13 Ausblick Richtung Norden



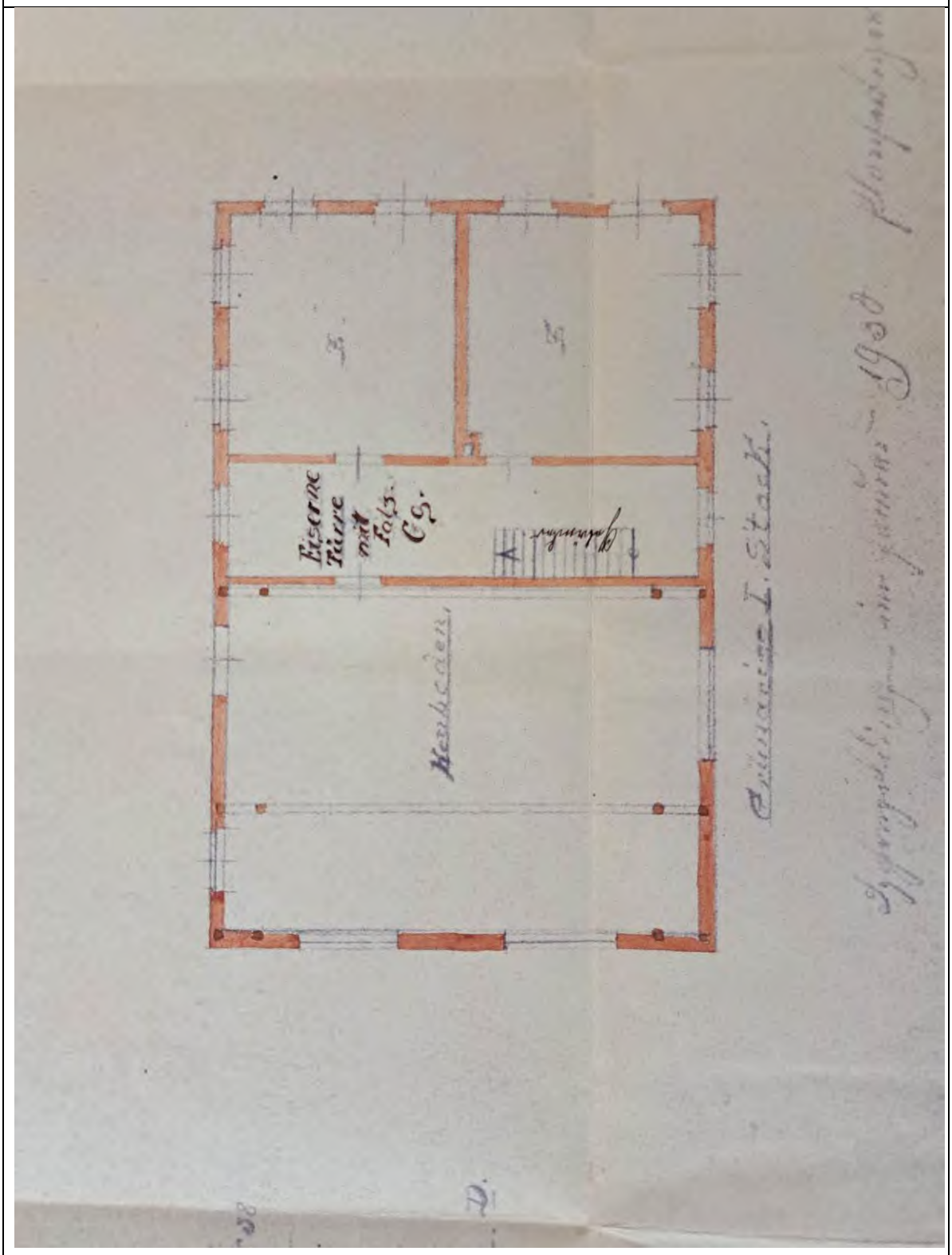
14 Ausblick Richtung Süden

Anlage 6 Grundrisse, Schnitt

Erdgeschoss (ursprünglicher Grundriss von 1930)



Obergeschoss (ursprünglicher Grundriss von 1930)



Schnitt

