



Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der IHK für München und Oberbayern
öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Beratender Ingenieur BaylkaBau

Diplom-Sachverständiger (DIA)

Amtsgericht Landshut
AZ 1 K 102/25

WERTGUTACHTEN

Nr. K 6023/26

Objekt: Wohnbaugrundstück Flst. 349/22, Gemarkung
Neufahrn, bebaut mit Doppelhaushälfte und
PKW- Einzelgarage
Sudetenweg 16
85375 Neufahrn bei Freising

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes gemäß
§194 BauGB

Wertermittlungstichtag: 27.01.2026

Datum: 31.03.2026

Verkehrswert: (im miet- und lastenfreien Zustand)	€ 650.000,-
---	--------------------

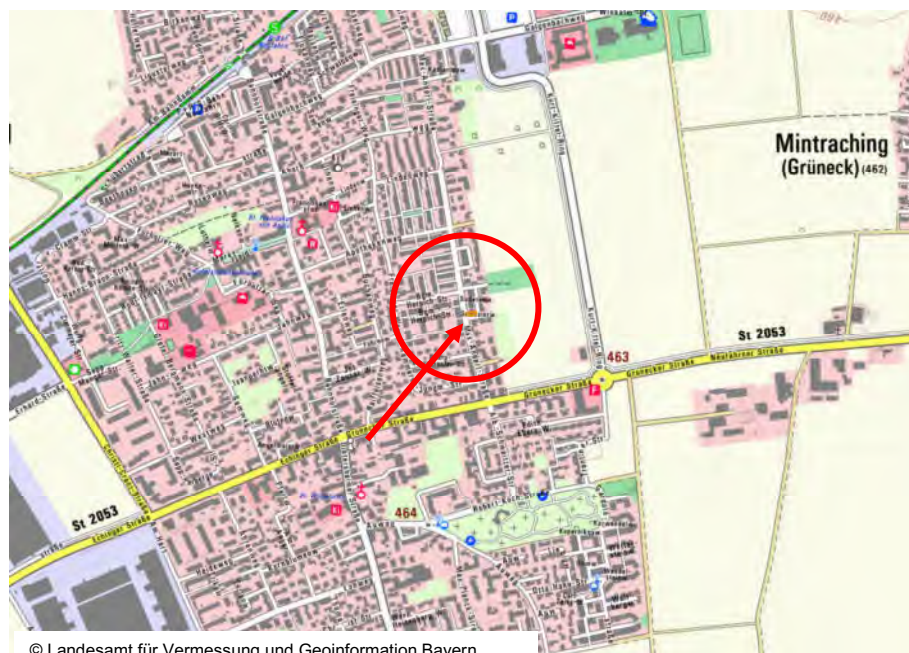
Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgegebene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

Büro Hohenbrunn/München:
Falkenstraße 8 · 85662 Hohenbrunn
Tel.: 089/69359722 · Fax: 089/69359723

Büro Bayrischzell:
Streinweg 5 · 83735 Bayrischzell
Tel.: 08023/1483

Büro Hohenschäftlarn:
Weidenstr. 5 · 82069 Hohenschäftlarn
Tel.: 08178/907795

**Wohnbaugrundstück Flst. 349/22, Gemarkung Neufahrn,
bebaut mit Doppelhaushälfte und PKW- Einzelgarage
Sudetenweg 16, 85375 Neufahrn bei Freising**



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	2
2	Grundstück	6
3	Objektbeschreibung.....	13
4	Bewertungsgrundlagen.....	27
5	Bodenwert	31
6	Sachwert.....	36
7	Ertragswert	42
8	Verkehrswert	46

Anlagen:

- Berechnungen
- Lageplan
- Grundrisse, Schnitt

Dieses Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen gefertigt
und enthält 50 Seiten und 10 Anlagenseiten

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

gemäß Beschluss vom: 03.11.2025

Geschäftszeichen: 1 K 102/25

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB des mit einer Doppelhaushälfte und einer PKW-Einzelgarage bebauten Grundstücks **Fl.Nr. 349/22**, Gemarkung Neufahrn, Amtsgericht Freising,

Sudetenweg 16
85375 Neufahrn b. Freising

im miet- und lastenfreien Zustand
zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 27.01.2026.

1.3 Zweck der Begutachtung

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

1.4 Objekt

Zu bewerten ist ein innerörtliches Wohnbaugrundstück mit einer Größe von 175 m². Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss bebaut. Die Doppelhaushälfte ist firstseitig mit der angrenzenden Doppelhaushälfte aneinandergebaut. Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück eine an das Wohngebäude angebaute PKW-Einzelgarage.

1.5 Besichtigungstag

Die Ortsbesichtigung fand am 27.01.2026 statt. Folgende Personen haben an der Ortsbesichtigung teilgenommen:

- Frau S. Ö. (Antragstellerin zu 1))
- Frau S. P. (Antragstellerin zu 2))
- Herr K. A. (Antragssteller zu 3))
- Herr G. A. (Antragsgegner)
Name aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen
- Herr Dr. Thomée, Sachverständigenbüro Bader & Thomée

1.6 Unterlagen und Auskünfte

Für die Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen und Auskünfte verwendet:

- Amtlicher Lageplan
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20.08.2025
- Grundbuchauszug vom 26.08.2025
- Eingabeplan „Neubau von 1 Dreispänner und 1 Doppelhaus“ mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten vom Mai 1989
- Auszüge Eingabeplan zum Einbau von Dachgauben mit Grundriss und Schnitt vom März 2023
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses
- Auskünfte Gemeinde Neufahrn

1.7 Literatur

- W. Kleiber: *Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch*, Bundesanzeiger Verlag

- J. Simon, W. Kleiber, R. Rössler: *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*, Luchterhand
- F. Pohnert, B. Ehrenberg, W.-D. Haase, H.-J. Horn: *Kreditwirtschaftliche Wertermittlung*, Luchterhand
- G. Sommer, R. Kröll, J. Piehler, *Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis*, Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag

1.8 Rechtsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung und des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

1.9 Bewegliche Gegenstände

Bewegliche Gegenstände, wie die Möblierung, Einrichtungsgegenstände sowie Einbauküchen und Einbaumöbel, sind nicht Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung und sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht enthalten.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Fl.Nr.	Größe
Freising	Neufahrn	194	7118	349/22	175 m ²

lfd. Nr. 2: Flst. 349/22, Gebäude- und Freifläche, Sudetenweg 16

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Abteilung II

lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 1 K 102/25);

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.

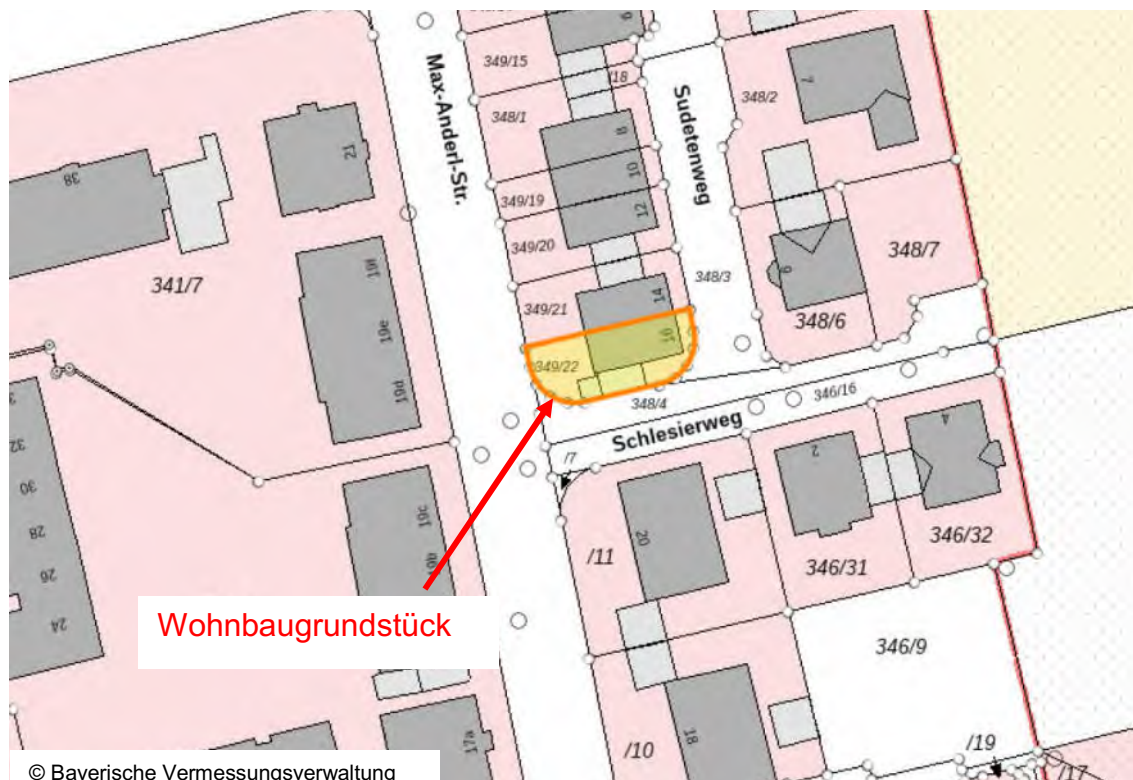
Abteilung III

Die Bewertung bezieht sich auf in Abteilung III des Grundbuchs unbelastete Grundstücke. Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs sind nicht berücksichtigt und aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

2.2 Geometrie und Beschaffenheit

Das Grundstück hat eine unregelmäßige, annähernd rechteckige Grundfläche, die im Südwesten und Südosten entsprechend dem Straßenverlauf ausgerundet ist. Die maximale Grundstückstiefe in Ostwestrichtung beträgt ca. 23 m und die maximale Grundstücksbreite beträgt ca. 9 m. Das weitgehend ebene und auf Straßenniveau liegende Grundstück grenzt im Norden an ein

Wohnbaugrundstück mit einem kommunal bebauten Nachbargebäude, im Westen an die Max-Anderl-Straße, im Osten an den Sudetenweg und im Süden an den Schlesierweg. Das Grundstück ist im nordöstlichen Grundstücksbereich mit einer Doppelhaushälfte und im südlichen Bereich mit einer PKW-Einzelgarage bebaut.



Die Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, Grundwassersituation, Altlasten) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sind nicht Inhalt eines Wertgutachtens.

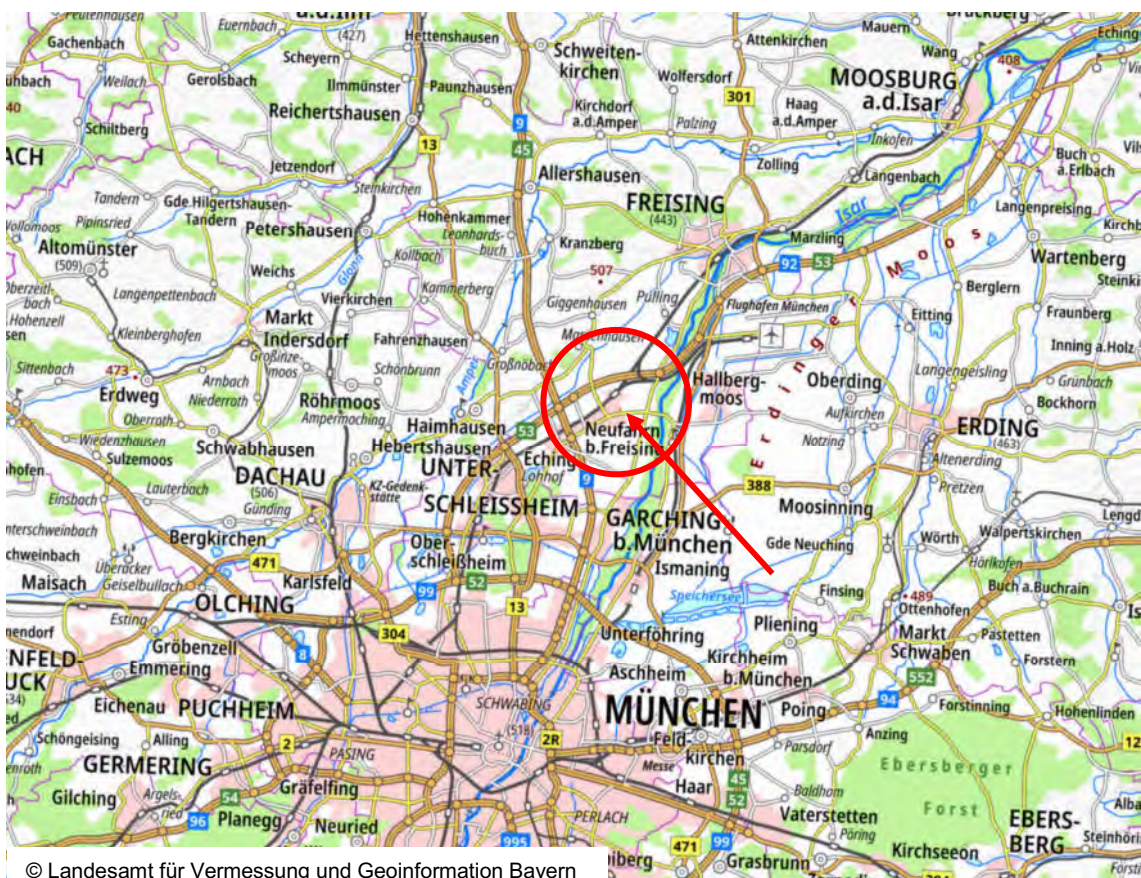
Aufgrund des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks, der vorliegenden Unterlagen und der umliegenden Bebauung ist von einem ortsüblichen Untergrund ohne bewertungsrelevante Besonderheiten auszugehen.

Altlasten sind nicht bekannt und sind bei der vorgegebenen Nutzung nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bewertung wird von einem altlastenunbedenklichen Zustand des Grund und Bodens und der baulichen Anlage ausgegangen.

2.3 Lage

Makrolage

Die Gemeinde Neufahrn bei Freising mit ca. 21.061 Einwohnern (Stand 12.2024) liegt im südlichen Bereich des Landkreises Freising und gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern. Neufahrn befindet sich ca. 10 km südlich von Freising und knapp 20 km nordöstlich der bayerischen Landeshauptstadt München.



In Neufahrn sind Kindergärten, Grundschulen, eine Mittelschule sowie ein Gymnasium vorhanden. Es gibt Geschäfte des täglichen und erweiterten Bedarfs. Neufahrn verfügt über eine gute Infrastruktur und zahlreiche Unternehmen aus unterschiedlichsten Wirtschaftsbereichen. Es besteht ein gutes Angebot an Einrichtungen für Freizeit und Kultur. Die Isar mit den Isarauen verläuft ca. 2 km östlich von Neufahrn.

Mikrolage

Das Objekt befindet sich im östlichen Ortsrandbereich des Hauptortes Neufahrn, ca. 500 m südöstlich des Rathauses von Neufahrn, ca. 800 m südöstlich des S-Bahnhofs von Neufahrn und ca. 200 m nördlich der Grünecker Straße. Das Gebiet um das Objekt wird großräumig eingegrenzt durch die Bahn- und S-Bahnstrecke München – Freising – Regensburg im Nordwesten, landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten, die Grünecker- bzw. Echinger Straße im Süden und die Bahnhofstraße im Westen. Die westlich des Grundstücks verlaufende Max-Anderl-Straße ist eine mäßig befahrene Sammel- und Erschließungsstraße. Der südlich des Grundstücks verlaufende Schlesierweg und der östlich des Grundstücks verlaufende Sudetenweg sind schwach befahrene Erschließungsstraßen. Die Autobahn A 9 München - Nürnberg verläuft in ca. 3,1 km und die Autobahn A 92 in ca. 1,8 km Entfernung vom Bewertungsobjekt. Des Weiteren befindet sich das Objekt ca. 6 km vom Flughafen München entfernt. Verkehrsimmissionen durch den Straßen-, Bahn- und Flugverkehr sind witterungsabhängig gegeben.



Umgebungsbebauung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern.

Öffentliche Verkehrsmittel

Neufahrn ist durch die S-Bahn-Linie S1 des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes (MVV) mit der Landeshauptstadt München, der Kreisstadt Freising und dem Münchner Flughafen verbunden. Der Bahnhof befindet sich in ca. 800 m Entfernung vom Objekt. Darüber hinaus bestehen Busverbindungen. Eine Bushaltestelle befindet sich u.a. im Bereich der Grünecker Straße und ist fußläufig erreichbar.

Individualverkehr

Das Bewertungsobjekt ist über die Hauptstraßenzüge gut an die angrenzenden Gemeinden und München angebunden. Westlich von Neufahrn kreuzen sich die Bundesautobahnen A 9 (München – Nürnberg) und A 92 (München – Deggendorf) am Autobahnkreuz Neufahrn. Der Autobahnanschluss zur BAB A 9, Ausfahrt Eching ist nach ca. 3,3 km Fahrt zu erreichen.

Lagebeurteilung

Die Lage des Bewertungsobjekts ist als durchschnittlich gute Wohnlage im östlichen Ortsrandbereich von Neufahrn einzustufen. Die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr und den Individualverkehr sind gut. Die Infrastruktur in der Umgebung ist gut ausgebaut. Durch Straßen-, Bahn- und Flugverkehr verursachte Immissionen sind witterungsabhängig gegeben.

2.4 Erschließung

Das Grundstück ist dreiseitig von Verkehrsflächen umschlossen. Die Erschließung erfolgt von Osten über den Sudetenweg. Die angrenzenden Straßen sind endausgebaut, befestigt und beleuchtet. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telekommunikation sind vorhanden.

Nach Auskunft der Gemeinde Neufahrn stehen zum Stichtag keine Erschließungskosten aus. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, zum Wertermittlungstichtag erhoben und bezahlt sind.



Sudetenweg – Blickrichtung Nord



Max-Anderl-Straße - Blickrichtung Nord

2.5 Baurecht

Entsprechend den Auskünften des Bauamts der Gemeinde Neufahrn stellt sich die baurechtliche Situation zum Stichtag wie folgt dar:

Es handelt sich um ein innerörtliches Grundstück, das im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt ist. Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Die zulässige Bebaubarkeit des Grundstücks ergibt sich nach § 34 BauGB und richtet sich nach der vorhandenen Umgebungsbebauung. Des Weiteren sind für das Grundstück die gemeindlichen Satzungen zu beachten:

Das Grundstück ist durch die derzeitige Bebauung mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,98 ausgenutzt. Eine weitere bauliche Nutzung des Grundstücks ist nicht möglich.

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen (Eingabepläne Neubau, Einbau Dachgauben) wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass der vorhandene Gebäudebestand und die Nutzung baurechtlich genehmigt sind. Es wird jedoch

darauf hingewiesen, dass die Überdachung östlich der Garage und der überdachte Freisitz westlich der Garage nicht in den Eingabeplänen dargestellt sind und somit gegebenenfalls baurechtlich nicht genehmigt sind. Es ist somit unter Umständen mit einer Rückbauforderung oder mit Aufwendungen für eine nachträgliche Genehmigung zu rechnen.

Anmerkungen:

Die genannten Annahmen stellen keine baurechtliche Beurteilung dar und beruhen auf mündlichen und unverbindlichen Auskünften der Behörden. Eine rechtssichere Auskunft ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag zu erlangen. Die der Wertermittlung zugrunde gelegte bauliche Nutzung stellt eine Annahme dar, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber dem Sachverständigen, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Eine Haftung hierfür wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ u.a. unter Berücksichtigung von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschoss) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Nutzung / Mietvertrag

Gemäß Angabe beim Ortstermin ist das Anwesen zum Stichtag nicht vermietet. Das Anwesen wurde angabegemäß bis Oktober 2025 von einem der Eigentümer selbst bewohnt und wird zum Stichtag nicht mehr bewohnt.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist weder als Bodendenkmal noch als Baudenkmal in der Bayerischen Denkmalliste geführt (Quelle: Bayernatlas-Denkmal).

3 Objektbeschreibung

3.1 Allgemeine Hinweise

Die Gebäude- und Baubeschreibung soll einen Eindruck von der Ausführung und Ausstattung der Baulichkeiten vermitteln. Sie stellt keine detaillierte Raum- bzw. Bau-, Substanz- und Mängelbeschreibung dar. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die vorherrschenden Ausstattungsmerkmale. Der Vortrag der nicht sichtbaren Bauteile beruht auf Auskünften vorliegender Unterlagen, Annahmen und Vermutungen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Baumängel und –schäden sind in der Bewertung nur berücksichtigt, so sie am Besichtigungstag deutlich sichtbar und erkennbar waren. Nicht untersucht wurde die Belastung der Gebäude im Inneren auf asbest- und formaldehydhaltiges Material bzw. auf Schädlingsbefall der Holzbauteile, Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. Die hierfür erforderlichen Nachweise könnten nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sprengen den Rahmen dieses Wertgutachtens.

Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3.2 Doppelhaushälfte



Süd- und Ostseite des Gebäudes



Süd- und Westseite des Gebäudes

Konzept

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um eine voll unterkellerte Doppelhaushälfte mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss. Die Doppelhaushälfte ist firstseitig mit der angrenzenden Doppelhaushälfte aneinandergebaut. Der Hauseingang befindet sich auf der Ostseite. Im Inneren ist das Gebäude mit Treppenhäufen vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss erschlossen. Das Gebäude ist in einem, dem Baujahr entsprechenden Baustil, mit einem Satteldach mit Dachüberständen und Dachgauben, Einzelfenstern, auskragenden Balkonen und einer Putzfassade, die in Teilbereichen mit Holz verschalt ist, errichtet. Im Süden ist an das Gebäude eine PKW-Einzelgarage angebaut.

Baujahr: ca. 1990

Konstruktion

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit einem Keller aus Stahlbeton, Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken und einem Satteldach mit Holzdachstuhl ausgeführt.

Gebäudeabmessungen

Das Gebäude hat eine rechteckige Grundfläche mit einer Breite von ca. 5,37 m und einer Tiefe von ca. 11,99 m.

Raumeinteilung

In dem Bewertungsobjekt befindet sich eine Wohneinheit. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über einen Eingang auf der Ostseite. Das Gebäude ist durch innen liegende Treppenläufe vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss erschlossen.

Kellergeschoss

Im Kellergeschoss befinden sich ein Flur mit Treppenlauf, ein Heizungsraum, ein Waschraum, ein Werkstattraum und ein Hobbyraum. Die Belichtung und Belüftung der Räume erfolgt über Kellerfenster und Lichtschächte.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich eine Diele, ein Gäste-WC, eine Küche und ein Wohnzimmer. Die Küche und das WC sind nach Osten, das Wohnzimmer ist nach Westen ausgerichtet. Alle Räume sind über Fenster und Fenstertüren tagbelichtet und belüftet und durch die Diele erschlossen. Vom Wohnzimmer aus besteht Zugang zu einer Terrasse auf der Westseite des Gebäudes.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich ein Flur mit Treppenläufen, ein Bad, zwei Kinderzimmer und ein Schlafzimmer. Die beiden Kinderzimmer sind nach Westen, das Schlafzimmer ist nach Osten und das Bad ist nach Süden ausgerichtet. Alle Zimmer sind über Fenster und Fenstertüren tagbelichtet und belüftet und durch den zentral angeordneten Flur erschlossen. Von einem Kinderzimmer aus besteht Zugang zu einem Balkon auf der Westseite.

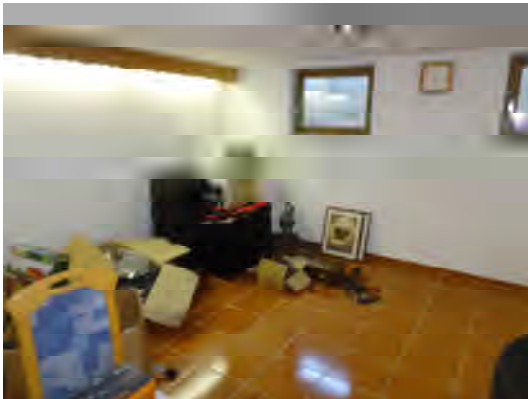
Dachgeschoss

Das zu Wohnzwecken ausgebaute Dachgeschoss ist über eine normale Geschosstreppe zu erreichen. Es verfügt über einen Flur mit Treppenlauf, ein Duschbad, ein ausgebautes Zimmer sowie einen Studioraum mit Anschlüssen für eine Küchenzeile. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über giebelseitige

Fenster bzw. Fenstertüren und drei Dachgauben auf der Südseite. Vom Studio-raum aus besteht Zugang zu einem Balkon auf der Westseite.

Beurteilung

Das Bewertungsobjekt hat eine funktionelle und für Doppelhaushälften dieser Baujahresklasse übliche Raumeinteilung. Die Räume sind generell gut geschnitten, weisen jedoch im Obergeschoss teilweise geringe Größen auf. Die Ausrichtung des Wohnzimmers und des Gartens nach Westen ist generell günstig. Die auf drei Seiten angrenzenden Straßen sind jedoch ungünstig.



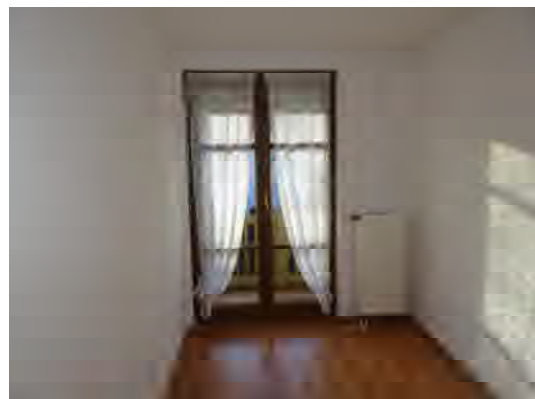
Hobbyraum KG



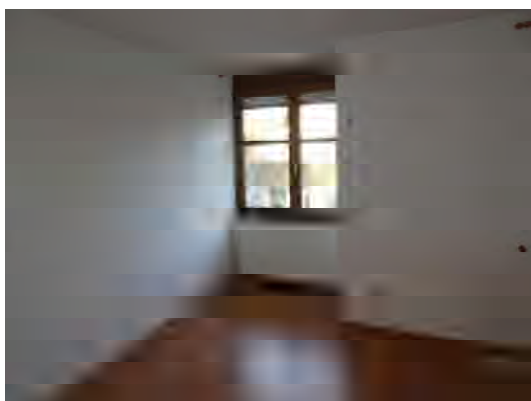
Küche EG



Wohnzimmer EG



Kinderzimmer OG

**Schlafzimmer OG****Studioraum DG**

Wohnfläche

Die Zusammenstellung der Wohnfläche basiert auf den Angaben der vorliegenden Flächenangaben und Planunterlagen. Für das Obergeschoss und das nachträglich umgebaute Dachgeschoss liegen keine Flächenangaben vor. Des Weiteren weisen die Grundrisse vor Ort teilweise von den Planunterlagen ab. Die Wohnfläche im Ober- und Dachgeschoss wurde daher grob überschlägig, mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit aus den vorliegenden Planunterlagen ermittelt. Flächen im Dachgeschoss mit einer Raumhöhe zwischen 1,0 m und 2,0 m sind mit 50% berücksichtigt. Die Übereinstimmung der angegebenen Maße und Flächen mit den Gegebenheiten vor Ort wurde nicht geprüft. Für den Putz erfolgt ein pauschaler Abzug von 3,0 %. Die Balkone sind mit 50 % der Fläche berücksichtigt.

Zusammenstellung Wohnfläche		m ²
<i>Erdgeschoss:</i>		
Diele		6,48
WC		1,42
Küche		8,85
Wohnen		32,84
<i>Obergeschoss:</i>		
Flur		5,24
Bad		6,56

Eltern				11,62
Schrankraum				6,46
Kind 1				8,76
Kind 2				11,14
<i>Dachgeschoss (Grundriss und Flächen vor Ort abweichend!):</i>				
Flur				0,80
Dachraum				13,33
Kinderspielzimmer				21,76
				135,26
Putzabzug 3%				-4,06
Balkon OG zu 50 %	2,50	0,50		1,25
Balkon DG zu 50 %	2,50	0,50		1,25
				133,70
Wohnfläche rd.				134,00

Baubeschreibung

Rohbau / Fassade:

Gründung:	Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerkswände, Keller: Stahlbeton
Decken:	Stahlbetondecken
Dach:	Satteldach, Dachstuhl als Holzkonstruktion mit Dachgauben und Betonpfanneneindeckung, Spenglerarbeiten in Blech, Eindeckung Erkeranbau OG in Blech
Treppen:	KG – EG: Betontreppenlauf mit PVC-Belag und Holzhandlauf EG – OG: Betontreppenlauf mit Fliesenbelag und Holzhandlauf OG – DG: Holztreppe mit Holzstufen und Holzgeländer
Fassade:	Putzflächen gestrichen, im Bereich des Dachgeschosses Holzverschalung

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden
Gauben DG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Keller: Metallfenster mit Einfachverglasung, Hobbyraum
Holzfenster mit Isolierverglasung

Balkone: Stahlbetonbalkone mit Holzgeländer und Fliesenbelag

Innenausbau:

Innenwände: Mauerwerk

Wandflächen: Putzflächen gestrichen, Küche und Waschraum
Fliesenspiegel, Sanitärräume Fliesen

Deckenflächen: Putzflächen gestrichen
DG: Trockenbauflächen gestrichen

Fußböden: Keller: Fliesenböden, Werkstatt Betonboden
EG: Fliesenböden, Wohnzimmer Parkettboden
OG, DG: Laminatböden
Sanitärräume Fliesen

Türen: Hauseingang: Holzwerkstofftüre mit Glasausschnitt
Zimmertüren: Holzwerkstofftüren furniert, teilweise mit Glasausschnitt

Sanitärräume: WC EG:
Waschbecken und Stand-WC, Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest, mittlerer Standard aus dem Baujahr
Bad OG:
Dusche, Badewanne, zwei Waschbecken und Stand-WC, Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest, mittlerer Standard aus dem Baujahr
Bad DG:
Dusche, Waschbecken und Hänge-WC, Fliesenboden, Wände teilgefließt, mittlerer Standard aus dem Baujahr

Waschraum KG mit Ausguss

Haustechnik / Bauteile / Einbauten / Betriebseinrichtungen:

- Heizung: Zentralheizung (gasbefeuert), Kompaktheizkörper, zentrale Warmwasserversorgung über elektrisch beheizten Boiler im Heizungsraum
- Elektro: Elektroinstallation der Funktion und dem Baualter des Gebäudes entsprechend durchschnittlich ausgelegt, Verteilung mit Automatensicherungen
- bes. Bauteile: Lichtschächte, Erker Ostseite OG, Balkone, Dachgauben
- bes. Einbauten: Einbauküche (nicht bewertet)
Kachelofen (angabegemäß nicht mehr zugelassen)



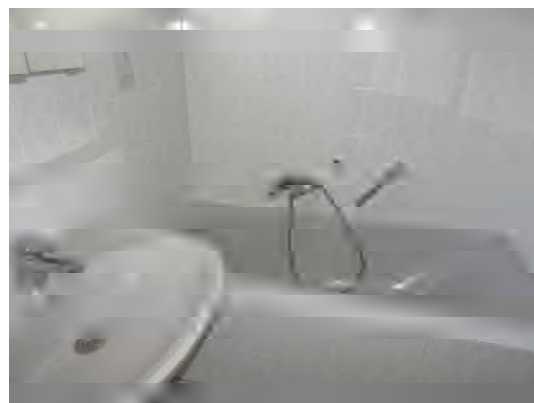
Treppenlauf EG - OG



Treppenlauf OG - DG



Balkon OG



Bad OG



Bad DG



Gäste-WC EG



Elektroverteilung



Heizungsanlage

Durchgeführte Arbeiten

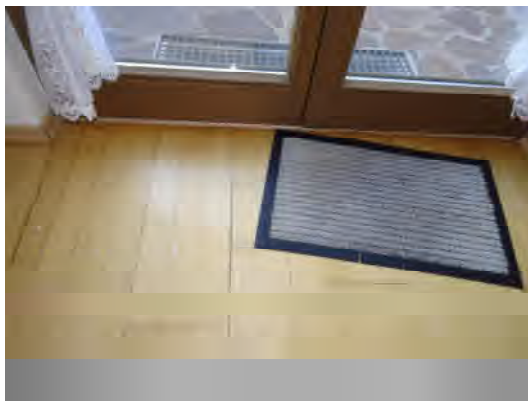
Gemäß Auskunft beim Ortstermin wurden, abgesehen von üblichen Schönheitsreparaturen und Instandhaltungsarbeiten, folgende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- | | |
|--------------|---------------------------------------|
| ca. 2003: | Einbau Dachgauben, Umbau Dachgeschoss |
| ca. 2007: | Teilerneuerung Bodenbeläge |
| ca. 2017/19: | Anstrich Fassade |

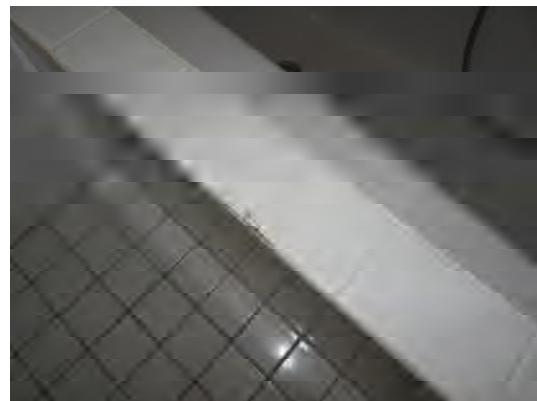
Mängel / Schäden

Beim Ortstermin wurden augenscheinlich, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, folgende Mängel und Schäden festgestellt bzw. mitgeteilt:

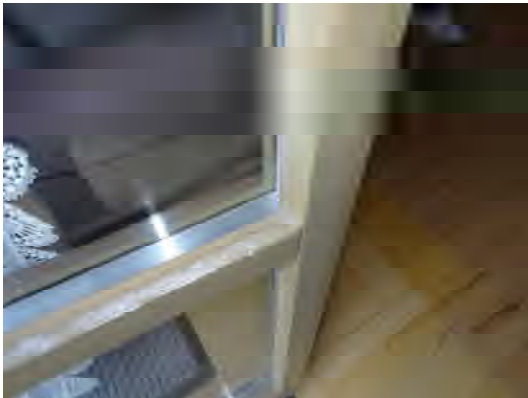
- Fassade und Holzbauteile außen teilweise abgewittert
- Fenster teilweise stark abgewittert, angabegemäß teilweise undicht
- Fensterbeschläge teilweise schwergängig blockiert
- angabegemäß partielle Undichtigkeiten im Dachbereich bei Starkregen
- Balkone sanierungsbedürftig, Holzgeländer abgewittert, partielle Fäulnisschäden
- aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich der Kellerwände (angabegemäß aufgrund eines ausgetrockneten Wasserschadens)
- Sanitärausstattung abgenutzt, partielle Fliesenschäden (z.B. Bad OG) und Schäden im Bereich der Sanitärgegenstände (z.B. Waschbecken DG),
- Heizungsanlage alt und mittelfristig zu erneuern
- altersbedingte Abnutzung, (z.B. Bodenbeläge teilweise alt und abgenutzt, Türen und Türzargen abgenutzt, Malerarbeiten erforderlich, etc.)



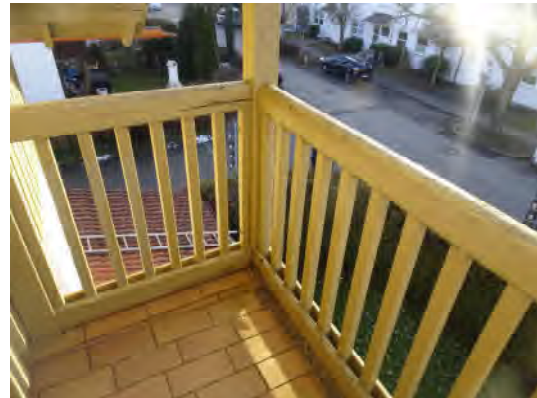
abgenutzter Bodenbelag WZ EG



Fliesenschäden Bad OG



abgewitterte Fenstertüre



Schäden Balkongeländer

Ausstattung

Die Ausstattung des Gebäudes stammt überwiegend aus dem Baujahr. In Teilbereichen wurden Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (siehe Aufstellung oben) durchgeführt. Insgesamt ist von einem mittleren, in Teilbereichen veralteten Ausstattungsstandard auszugehen.

Bauzustand

Das Gebäude ist generell in einem dem Alter entsprechenden, in Teilbereichen etwas abgewohnten Zustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen und darüberhinausgehende Mängel und Schäden (siehe Aufstellung oben). Das Gebäude weist einen Instandhaltungsrückstau im Bereich der oben aufgeführten Mängel und Schäden auf. Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt.

Energetische Eigenschaften

Die Gebäudehülle weist augenscheinlich einen baujahrestypischen Dämmstandard auf. Durchgreifende energetische Sanierungsmaßnahmen wurden, abgesehen von den Umbaumaßnahmen im Dachgeschoss (Dachgauben) nicht durchgeführt. Die vorhandene Heizungsanlage stammt aus dem Baujahr des Gebäudes und entspricht nicht mehr dem Stand der Technik.

Die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sind in den letzten Jahren stark gestiegen und werden von diesem Bestandsgebäude nicht erfüllt. Genauere Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes und der haustechnischen Anlagen sind einem Energieausweis, der dem Sachverständigen nicht vorliegt, zu entnehmen.

Barrierefreiheit

Gemäß Art. 2 Abs. 10 der Bayrischen Bauordnung (BayBO) wird Barrierefreiheit wie folgt definiert:

„Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.“

Im vorliegenden Fall erfüllt das Gebäude augenscheinlich nicht die Anforderungen an Barrierefreiheit gemäß BayBO. So ist u.a. das Erdgeschoss des Gebäudes nicht ohne Stufen zu erreichen. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine umfassende Prüfung der Barrierefreiheit im Rahmen eines Wertgutachtens nicht erfolgen kann.

3.3 Garage



Ostseite der Garage



Innenansicht PKW-Einzelgarage

Beschreibung

Im Süden schließt eine nicht unterkellerte PKW-Einzelgarage mit einem Satteldach an das Wohngebäude an. Die Garage ist von Osten über ein Kipptor mit Holzfüllung erschlossen. Über eine Türe im rückwärtigen Bereich besteht Zugang zum Garten. Bei der Garage handelt es sich um eine Stahlbetonfertigteiltergarage mit einem aufgesetzten Satteldach in Holzkonstruktion mit einer Eindeckung mit Betonpfannen. Der nicht ausgebaute Dachraum dient als Speicherfläche und ist über eine Luke in der Decke über der Garage zu erreichen. Der Garagenvorplatz ist mit Betonsteinpflaster befestigt. Im Westen ist ein Freisitz in Holzkonstruktion, im Osten eine Überdachung in Holzkonstruktion mit Wellplatteneindeckung an die Garage angebaut.

Baujahr: ca. 1990

Mängel / Schäden

- Angabegemäß Undichtigkeiten Vordach
- Altersbedingte Abnutzungen

Bauzustand

Die Garage ist generell in einem, dem Baualter entsprechenden durchschnittlichen Zustand.

3.4 Außenanlagen



Terrasse Westseite und Freisitz



Gartenfläche- Westseite

Beschreibung

Garten:	einfach angelegte Rasen- und Pflanzflächen
Einfriedung:	Holzzaun mit senkrechter Lattung, mit Hecke hinterpflanzt, Sichtschutzelement aus Holz zur Nachbarterrasse, Vorgarten nicht eingefriedet
Terrasse:	mit Natursteinplatten befestigte Terrassenfläche
Wege:	Hauszugang mit Betonsteinpflaster befestigt, Hauszugang über eine Stufe
Sonstiges:	Überdachter Freisitz in Holzkonstruktion, an Garage angebaut

Zustand

Die Außenanlagen sind in einem durchschnittlichen Zustand.

4 Bewertungsgrundlagen

4.1 Grundlagen der Wertermittlung

Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswert-, das Ertragswert-, das Sachwert- oder sind mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen. Danach sind die Verfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Das hier zu bewertende Objekt ist eine Doppelhaushälfte mit PKW-Einzelgarage, deren Wert für einen potentiellen Käufer in erster Linie in der Eigennutzung liegt. Nach den vorliegenden Gegebenheiten handelt es sich somit um ein Sachwertobjekt, bei dem der Verkehrswert vor allem vom Sachwert bestimmt wird. Ein Ertragswert auf der Basis marktüblicher Mieterträge wird zu Kontrollzwecken und zur Plausibilisierung ermittelt.

Bewertungsgrundlage bilden die vorhandenen Unterlagen, das Ergebnis der Ortsbesichtigung, der angetroffene Bestand und Zustand sowie die Erhebungen bei den zuständigen Dienststellen sowie die Erfahrungswerte des Sachverständigen.

Bei den Berechnungen sind Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Berechnungen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.2 Bewertungskriterien

Die Lage des Bewertungsobjekts ist als durchschnittlich gute Wohnlage im östlichen Ortsrandbereich von Neufahrn einzustufen. Die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr und den Individualverkehr sind gut. Die

Infrastruktur in der Umgebung ist gut ausgebaut. Durch Straßen-, Bahn- und Flugverkehr verursachte Immissionen sind witterungsabhängig gegeben.

Das Bewertungsobjekt hat eine funktionelle und für Doppelhaushälften dieser Baujahresklasse übliche Raumeinteilung. Die Räume sind generell gut geschnitten, weisen jedoch im Obergeschoss teilweise geringe Größen auf. Die Ausrichtung des Wohnzimmers und des Gartens nach Westen ist generell günstig. Die auf drei Seiten angrenzenden Straßen sind jedoch ungünstig.

Die Ausstattung des Gebäudes stammt überwiegend aus dem Baujahr. In Teilbereichen wurden Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Insgesamt ist von einem mittleren, in Teilbereichen veralteten Ausstattungsstandard auszugehen.

Das Gebäude ist generell in einem, dem Alter entsprechenden, in Teilbereichen etwas abgewohnten Zustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen und darüberhinausgehende Mängel und Schäden (siehe Abschnitt 3.2). Das Gebäude weist einen Instandhaltungsrückstau im Bereich der oben aufgeführten Mängel und Schäden auf. Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt.

4.3 Marktsituation

Am Immobilienmarkt im Großraum München und dem Landkreis Erding hat eine Trendwende stattgefunden. Nach einer langen Phase mit teilweise stark steigenden Preisen, die auch trotz der Corona-Krise ungebrochen war, haben seit etwa Mitte des Jahres 2022 u.a. das deutlich steigende Zinsniveau und die hohe Inflation zu einem Rückgang des Preisniveaus geführt. Seit etwa 2024 ist eine weitgehende Stabilisierung des Preisniveaus bei Wohnimmobilien zu beobachten. Eine Nachfrage nach Wohnimmobilien ist gegeben.

Vergleichbare Wohnbaugrundstücke mit Doppelhaushälften werden, auch unter Berücksichtigung des sich in letzter Zeit veränderten Marktumfeldes, generell

am Immobilienmarkt nachgefragt. Unter Berücksichtigung der beschriebenen Marktbedingungen, ist die Verkäuflichkeit des Objekts, bei adäquater Preisgestaltung und entsprechender Vermarktungsdauer als durchschnittlich zu beurteilen. Eine Vermietung des Objekts ist, nach der Beseitigung des Reparaturstaus und gegebenenfalls nach der Durchführung von Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen gut möglich.

4.4 Flächenzusammenstellung

Die Flächenberechnungen wurden anhand der Planunterlagen erstellt. Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen mit den tatsächlichen Maßen wurde nicht geprüft.

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch	m ²
Flst. 349/22	175,00
Gesamtfläche des Grundstücks	175,00

Wohngebäude

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	m ²
Keller	64,39	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	64,39	64,39
Erdgeschoss	64,39	
Obergeschoss	64,39	
Dachgeschoss (ausgebaut)	64,39	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	193,16	193,16
Bruttogrundfläche		257,55
Bruttogrundfläche rd.		258,00

Wohnfläche	m ²
Wohnfläche (überschlägig)	133,70
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.	134,00

Garage

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	m ²
nicht unterkellert	0,00	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	0,00	0,00
 Erdgeschoss	 18,00	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	18,00	18,00
Bruttogrundfläche		18,00
Bruttogrundfläche rd.		18,00

KFZ-Stellplätze	Stk.
Einzelgarage	1,00
KFZ-Stellplätze insgesamt	1,00

5 Bodenwert

Entsprechend § 40 der ImmoWertV wird der Bodenwert, ohne Berücksichtigung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen, auf Grundlage von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung und von Bodenrichtwerten der Gutachterausschussstellen abgeleitet.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Das auf dem Wohnbaugrundstück realisierte Maß der baulichen Nutzung ergibt sich wie folgt:

Geschossfläche	BGF	Faktor	m²
Erdgeschoss	64,39	1,00	64,39
Obergeschoss	64,39	1,00	64,39
Dachgeschoss zu 2/3	64,39	0,67	43,14
			<u>171,91</u>
Geschossfläche rd.			172,00

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ)	m²
Geschossfläche	171,91
Grundstücksfläche	175,00
wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ)	0,98

Anmerkung: Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

5.2 Richtwert, Basiswert

Gemäß § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren, auf Grundlage einer ausreichenden Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen von Objekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen, zu ermitteln. Die Verkaufspreise werden von den Gutachterausschüssen der Städte und Landratsämter durch Auswertung von Kaufverträgen von unbebauten Grundstücken festgestellt.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus den Kaufpreisen ermittelt. Sie stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet dar und sind bezogen auf Grundstücke deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wird für das betreffende Gebiet folgender Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland veröffentlicht:

Bodenrichtwert gemäß Gutachterausschuss		€/m ²
Zone 19010 - Neufahrn - Wohnbauflächen, ebf		
01.01.2024	WGFZ = o.A.	1.350,00

Auf Antrag wurden vom Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung folgende Verkäufe von unbebauten Wohnbaugrundstücken mitgeteilt:

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen, erschließungsbeitragsfrei							
Nr.	Datum	m ²	€/m ²	Lage	Korr. Lage	Korr. Entw.	€/m ²
1	Aug. 25	335	1.283,58	o	1,00	1,00	1.283,58
2	Aug. 25	290	1.117,24	-	1,08	1,00	1.206,62
3	Aug. 25	175	1.462,86	-	1,08	1,00	1.579,89
4	Aug. 25	280	1.210,71	-	1,08	1,00	1.307,57

Lagekriterien - bezogen auf das Bodenrichtwertgrundstück:

- schlechter, o vergleichbar, + besser

Die Lagen sind bekannt, dürfen jedoch infolge Datenschutz nicht vorgetragen werden.

Mittelwert der Vergleichswerte	1.344,41
Standardabweichung	162,78
Standardabweichung / Mittelwert	12,11%

Mittelwert Grundstücksgröße	270,00
obere Grenze (2 sigma)	1.669,98
untere Grenze (2 sigma)	1.018,85

Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich um unbebaute Wohnbaugrundstücke, die mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebaut werden können. Die Vergleichsgrundstücke befinden sich im Bereich der Gemeinde Neufahrn. Von der Durchschnittslage des betreffenden Bodenrichtwertgrundstücks abweichende Lagequalitäten werden durch Korrekturfaktoren angepasst. Die Anpassung orientiert sich hierbei am Verhältnis der jeweiligen Bodenrichtwerte und der individuellen Lagequalität.

Bei der Anpassung der Vergleichsverkäufe an die Wertentwicklung wird entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung davon ausgegangen, dass die Bodenpreise bis etwa Mitte 2024 gefallen sind und anschließend ein weitgehend konstantes Preisniveau besteht. Eine Anpassung der aus dem Jahr 2025 stammenden Verkäufe ist somit nicht erforderlich.

Die Anzahl der Vergleichsverkäufe ist alleine für eine statistisch gesicherte Ableitung den Bodenwerts nicht ausreichend. Für die Ableitung des Basiswerts wird daher zusätzlich der maßgebende Bodenrichtwert herangezogen. Entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung sind die Bodenpreise zwischen der Feststellung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 und dem Stichtag gefallen. Vom zuständigen Gutachterausschuss werden jedoch keine zeitgerechten Daten zur Bodenpreisentwicklung veröffentlicht. Entsprechend der Herbstanalyse 2025 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München liegen die Bodenwerte für individuelle Wohnbaugrundstücke zu diesem Zeitpunkt im Mittel 16 % unter den zum 01.01.2024 festgesetzten Bodenrichtwerten. Diese Preisentwicklung kann jedoch nicht direkt auf den Landkreis Freising übertragen werden. Im vorliegenden Fall erscheint eine geringere Anpassung in Höhe von 5 % als angemessen. Der Basiswert wird

aus dem Mittelwert der Vergleichsverkäufe und dem an die Preisentwicklung angepassten Bodenrichtwert abgeleitet.

Basiswert		€/m ²
Mittelwert Vergleichsverkäufe		1.344,41
Bodenrichtwert		1.350,00
Preisentwicklung im Mittel ca.	-5,00%	-67,50
		1.282,50
Mittelwert Vergleichsverkäufe / angepasster Bodenrichtwert		1.313,46
Basiswert	WGFZ = o.A.	1.310,00

5.3 Bodenwert Wohnbaugrundstück

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Basiswert nach oben oder unten abweichen. Für die Ermittlung des jeweiligen Bodenwerts sind objektspezifische Bewertungsfaktoren abzuleiten.

Der Basiswert wurde für die Durchschnittslage der gesamten Bodenrichtwertzone (Zone 19010 - Neufahrn), die den gesamten Ortsbereich südlich der Bahn umfasst, abgeleitet. Auf Grund der Lage im Ortsrandbereich ist die Lage des Bewertungsobjekts als etwas besser einzustufen. Hierfür ist ein Zuschlag in Höhe von 5 % angemessen.

Entsprechend den Auswertungen des Gutachterausschusses Freising stellt das Maß der baulichen Nutzung in diesen Lagen keinen signifikanten Werteeinfluss dar. Vom Gutachterausschuss werden keine Anpassungsfaktoren für das Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) veröffentlicht und die Bodenrichtwerte auf ein lageübliches Maß der baulichen Nutzung bezogen. Im vorliegenden Fall ist die zu bewertende Fläche mit einer WGFZ von ca. 0,98 deutlich höher als das lageübliche Maß ausgenutzt. Für die marktgerechte Ermittlung des Bodenwerts ist daher eine Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung erforderlich. Im vorliegenden Fall erscheint nach sachverständiger Einschätzung ein Zuschlag in Höhe von 25 % als marktgerecht.

Große Grundstücke werden auf dem Grundstücksmarkt niedriger, kleine Grundstücke höher gehandelt als durchschnittlich große Grundstücke. Die Größe des Grundstücks ist für die Lage und Nutzung sowie unter Berücksichtigung der bereits erläuterten GFZ-Anpassung als üblich groß einzustufen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Die Ecklage mit auf drei Seiten angrenzenden Straßen ist etwas ungünstig. Hierfür ist ein Abschlag in Höhe von 3 % angemessen. Für das Wohnbaugrundstück ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts		€/m ²
Basiswert		1.310,00
Anpassung GFZ (%)	25,00%	327,50
Anpassung Lage (%)	5,00%	65,50
Anpassung Eckgrundstück (%)	-3,00%	-39,30
Marktkonformer Bodenwert		1.663,70
Marktkonformer Bodenwert rd.		1.664,00

Bodenwertermittlung	m ²	€/m ²	€
Baulandfläche	175,00	1.664,00	291.200,00
Bodenwert rd.			291.000,00

6 Sachwert

Entsprechend § 35 der ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und aus dem Bodenwert ermittelt.

6.1 Grundlagen

Entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 der ImmoWertV sind bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keine eigenen Markt-anpassungsfaktoren. Im vorliegenden Fall wird der nachfolgenden Sachwert-ermittlung daher das vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München für die Ableitung der Sachwertfaktoren verwendete und im entsprechenden Marktbericht veröffentlichte Modell zugrunde gelegt.

Normalherstellungskosten

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der in Anlage 4 der ImmoWertV veröffentlichten *Normalherstellungskosten*, Wertbasis 2010 (NHK 2010) ermittelt. Die bei den Normalherstellungskosten angegebenen Basispreise beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) und sind in Abhängigkeit der Gebäudeart und des Gebäudestandards angegeben. Die Kostenkennwerte enthalten die Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) der DIN 276-11:2006 sowie die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 gem. DIN 276).

Korrekturfaktoren

Die Normalherstellungskosten sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr

2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird über die Indexzahlen für Wohngebäude des Statistischen Bundesamts festgestellt.

Für die Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Regionalfaktor zu verwenden. Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keinen eigenen Regionalfaktor. In Anlehnung an das Vorgehen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München wird der Baukosten-Regionalfaktor für den Landkreis Freising nach BKI (Baukosteninformationszentrum) verwendet.

Korrekturfaktoren und Indexwert	
Baukostenregionalfaktor nach BKI	1,054
Baupreisindex (Stand: IV/2025, Basis 2010)	1,904
Korrekturfaktor gesamt	2,006

Gebäudeart

Das zu bewertende Wohngebäude ist dem Gebäudetyp 2.11 – Doppel- und Reihenendhäuser - Keller-, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss ausgebaut - zuzuordnen. Für diesen Gebäudetyp sind, in Abhängigkeit des Gebäudestandards (Standardstufe), entsprechend den NHK 2010 folgende Kostenkennwerte in €/m² Bruttogrundfläche zugrunde zu legen:

Kostenkennwerte in €/m ² BGF	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 2.11	615	685	785	945	1.180

Gebäudestandard

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt nach sachverständiger Würdigung in Anlehnung an die Beschreibung des Gebäudestandards in Anlage 4 der ImmoWertV.

Standardmerkmale	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		x	x		
Dächer			x		
Außentüren / Fenster		x	x		
Innenwände / -türen			x		
Decken / Treppen			x		
Fußböden			x		
Sanitäreinrichtungen			x		
Heizung			x		
Sonstige techn. Ausstattung			x		

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale wird der gewogene Kostenkennwert ermittelt. Der Anteil am Kostenkennwert eines Standardmerkmals ergibt sich hierbei durch Multiplikation des für das jeweilige Standardmerkmal maßgebenden Kostenkennwerts mit dem Wägungsanteil.

Standardmerkmale	Anteil	Anteil Kosten- kennw. (€/m ²)	Anteil Standardstufe
Außenwände	23%	169,05	0,58
Dächer	15%	117,75	0,45
Außentüren / Fenster	11%	80,85	0,28
Innenwände / -türen	11%	86,35	0,33
Decken / Treppen	11%	86,35	0,33
Fußböden	5%	39,25	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	70,65	0,27
Heizung	9%	70,65	0,27
Sonstige techn. Ausstattung	6%	47,10	0,18
Summe	100%	768,00	2,83
Standardstufe rd.			2,83
Kostenkennwert rd.		768,00	

(Anteil Kostenkennwert in €/m² BGF = Kostenkennwert in €/m² BGF x Anteil in %;

Anteil Standardstufe = Standardstufe x Anteil in %)

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV wird für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser als Modellansatz eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von 80 Jahren genannt. Unter Berücksichtigung der Bauweise ist im vorliegenden Fall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angemessen.

Das Gebäude wurde durch Umbauten im Bereich des Dachgeschosses im Jahr 2003 substantiell verändert (siehe Abschnitt 3.2). Diese Maßnahmen erhöhen die Restnutzungsdauer und werden im Rahmen der Wertermittlung durch ein fiktives Baujahr jüngeren Datums berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der durchgeführten Maßnahmen und des Objektzustands kann in Anlehnung an das in Anlage 2 der ImmoWertV veröffentlichte Modell „zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“, eine Erhöhung der Restnutzungsdauer von 3 Jahren abgeleitet werden.

Wertminderung

Alterswertminderung und wirtschaftliche Wertminderung werden entsprechend den Werten aus der Literatur angesetzt. Sie sind objektbezogen nach Erfahrungssätzen und soweit erforderlich, den tatsächlichen Gegebenheiten angeglichen.

Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend der ImmoWertV und dem Vorgehen bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren mit einem linearen Ansatz, der sich aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt.

Reparaturstau

Die zum Stichtag vorhandenen Mängel und Schäden überschreiten das im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigte Maß. Nach den Erfahrungssätzen des Sachverständigen ist hierfür ein wertrelevanter Ansatz von 250,00 €/m² Wohnfläche zu berücksichtigen. Dieser beschränkt sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem Alter des

Gebäudes entsprechenden Zustands. Modernisierungsmaßnahmen sind nicht berücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem angegebenen Reparaturstau um einen wertrelevanten Ansatz handelt, mit dem der Immobilienmarkt auf die vorhandenen Mängel und Schäden reagiert. **Die tatsächlich entstehenden Schadensbeseitigungskosten können diesen Ansatz gegebenenfalls deutlich übersteigen.** Eine genaue Beurteilung der vorhandenen Schäden, des Schadensumfangs und des erforderlichen Sanierungsaufwands kann nur durch gesonderte Untersuchungen und entsprechende Fachgutachten geklärt werden.

Außenanlagen

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird, entsprechend der breiten Anwendungspraxis, durch einen pauschalen Zuschlag berücksichtigt. Dieser Zuschlag liegt bei Ein- und Zweifamilienhäusern in der Regel in einer Spanne von 4 % bis 8% des Gebäudesachwerts. Im vorliegenden Fall ist ein Ansatz in Höhe von 6 % angemessen.

6.2 Sachwertermittlung

Basisdaten

Jahr der Bewertung	2026
Baujahr (BJ)	1990
Mehrung	3 Jahre
Fiktives Baujahr	1993
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	47 Jahre
Baualter (BA)	33 Jahre
Alterswertminderung linear	41,25 %
<i>Wohngebäude</i>	
Bruttogrundfläche (BGF)	257,55 m ²
Kostenkennwert gem. ges. Berechnung (KKW)	768,00 €/m ²

Garage

Bruttogrundfläche (BGF)	18,00 m ²
Kostenkennwert Standardstufe 3	245,00 €/m ²

Ermittlung des Zeitwertes			€
Normalherstellungskosten	BGF	€/m ²	
Wohngebäude	257,55	768,00	197.794,71
besondere Bauteile (Lichtschächte, Vordach etc.)		5,00%	9.889,74
Garage	18,00	245,00	4.410,00
Zuschlag Satteldach	18,00	200,00	3.600,00
			215.694,45
Korrekturfaktoren		2,006	432.683,07
Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren			432.683,07
abzgl. Alterswertminderung (%)		-41,25%	-178.481,76
abzgl. wirtsch. Wertminderung (%)		0,00%	0,00
Zeitwert Gebäude			254.201,30
Zeitwert Gebäude rd.			254.000,00

Vorläufiger Sachwert			€
Zeitwert Gebäude			254.000,00
Zeitwert Freisitz und Überdachung vor Garage			5.000,00
			259.000,00
zzgl. Außenanlagen (%)		6,00%	15.540,00
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen rd.			274.540,00
Bodenwert			291.200,00
			565.740,00
Vorläufiger Sachwert rd.			566.000,00

Der angegebene Reparaturstau wird bei der Ableitung des Verkehrswerts als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

7 Ertragswert

Entsprechend § 27 der ImmoWertV wird der Ertragswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge, des Bodenwerts, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

7.1 Grundlagen

Die nachfolgende Ertragswertermittlung dient der Kontrolle und Plausibilisierung des festgestellten Verkehrswerts und wird deshalb nur in verkürzter Form, ohne ausführliche Erläuterungen dargestellt.

Rohertrag

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag nicht vermietet. Auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung im **mietfreien Zustand ohne Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen**. Der Ertragswertermittlung werden marktübliche Mieterträge zugrunde gelegt.

Marktübliche Mieten für vergleichbare Objekte liegen gemäß Marktrecherche, abhängig vom Wohnwert und der Größe, in der folgend dargestellten Bandbreite:

14,00 €/m² - 17,00 €/m²

Der IVD Wohn- und Preisspiegel Bayern weist folgende Nettokaltmieten aus:

IVD Marktbericht Herbst 2025	einfach	mittel	gut
Doppelhäuser mit 125 m ² Wohnfläche, incl. einer Garage.			
Neufahrn b. Freising	1.900,00	2.100,00	2.200,00
bez. auf Wohnfläche	15,20	16,80	17,60
Eching b. Freising	2.000,00	2.200,00	2.300,00
bez. auf Wohnfläche	16,00	17,60	18,40

Die angegebenen Werte des IVD, die sich auf Neuvermietungen beziehen, bestätigen die gemäß eigener Marktrecherche dargestellten Mietspannen. Unter Berücksichtigung der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage

des Bewertungsobjekts sind zum Stichtag folgende Mieten und Roherträge angemessen:

marktüblicher Rohertrag			€
	m ²	€/m ²	
Wohngebäude	134,00	15,50	2.077,00
	Stk.	€/Stk.	
Garage	1,00	60,00	60,00
Rohertrag pro Monat			2.137,00
Rohertrag pro Jahr (RoE)			25.644,00

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Modellansätze gemäß Anlage 3 der ImmoWertV durchschnittlich angesetzt und liegen im Rahmen der üblichen Bandbreite.

Bewirtschaftungskosten			€
	Stk.	€/Stk.	
Verwaltungskosten			
Wohngebäude	1,00	425,22	425,22
Garage	1,00	46,45	46,45
	m ²	€/m ²	
Instandhaltungskosten			
Wohngebäude	134,00	13,94	1.867,96
	Stk.	€/Stk.	
Garage	1,00	104,82	104,82
	RoE	% v. RoE	
Mietausfallrisiko			
	25.644,00	2,00%	512,88
Bewirtschaftungskosten insgesamt			2.957,33
Bewirtschaftungskosten in % vom RoE			11,53%

Liegenschaftszinssatz

Für Objekte vorgegebener Art werden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München wird im Marktbericht 2024 für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser in München ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,2 % bei einer Spanne von 1,2 % - 3,5 % veröffentlicht.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat aktuelle, marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht. Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD- Bewertungssachverständigen. Für Wohnobjekte gibt der IVD folgende Spanne an:

nicht freist. EFH, DHH, RH	1,5% – 4,5%
----------------------------	-------------

Zur Festlegung des Liegenschaftszinssatzes innerhalb der ausgewiesenen Bandbreite sind weitere Faktoren zu berücksichtigen. Der Grundstücksmarkt akzeptiert bei guten Lagen und guter Marktlage, wegen des geringeren Risikos, eine geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals als bei Objekten mit höherem Risiko. Unter Berücksichtigung der zum Stichtag gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Eigenschaften und der Ausstattung des Objekts, der Objektlage, der Nutzung, der Restnutzungsdauer und der Höhe der angesetzten Erträge ist ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von **2,75 %** angemessen.

7.2 Ertragswertermittlung

Basisdaten

Jahr der Bewertung	2026
Baujahr (BJ)	1990
Mehrung	3 Jahre
Fiktives Baujahr	1993
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	47 Jahre
Baualter (BA)	33 Jahre

Liegenschaftszinssatz (LSZ)	2,75 %
Rentenbarwertfaktor	26,20 RBF
Bodenwert	291.200,00 €

Ermittlung des Ertragswerts

Jahresrohertrag			25.644,00
abzgl. Bewirtschaftungskosten			-2.957,33
Reinertrag (RE)			22.686,67
	BW	LSZ	
abzgl. Bodenwertverzinsung (BW x LSZ)	291.200,00	2,75%	-8.008,00
Gebäudeertragsanteil (GEA)			14.678,67
	GEA	RBF	
Gebäudeertragswert (GEA x RBF)	14.678,67	26,20	384.625,07
zzgl. Bodenwert			291.200,00
Vorläufiger Ertragswert			675.825,00

Zusammenstellung des Ertragswerts

€

Vorläufiger Ertragswert			675.825,00
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>			0,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			675.825,00
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>			
abzgl. Reparaturstau	m ²	€/m ²	
Wohngebäude bez. Wohnfl.	134,00	250,00	-33.500,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts			642.325,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts rd.			642.000,00

8 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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. Der Verkehrswert ist nach ImmoWertV als der wahrscheinlichste Preis aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen.

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Eigennutzerinteresse im Vordergrund steht, am Sachwert. Für die Ableitung des Verkehrswerts aus dem auf Normalherstellungskosten basierenden Sachwert sind regelmäßig eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale erforderlich.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht jedoch keine Marktanpassungsfaktoren. Der Gutachterausschuss der angrenzenden Landeshauptstadt München veröffentlicht im Marktbericht 2024 Marktanpassungsfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in Abhängigkeit preisrelevanter Merkmale wie Wohnlage, Baujahresgruppe, Wohnfläche, etc. Unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts ergibt sich im Mittel folgender Marktanpassungsfaktor:

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2024		
Wohnlage	durchschnittlich	1,00
Baujahr	1985 - 1999	1,03
Wohnfläche	100 - 150 m ²	0,99
vorl. Sachwert	bis 800.000 €	1,14

Gebäudeart	DHH	0,98
Grundstücksgröße	bis 200 m²	1,08
Restnutzungsdauer	> 45 Jahre	1,03
Bodenwertanteil	bis 60%	1,03
Mittelwert Sachwertfaktoren		1,04
Mittelwert Standardabweichung		0,14
Sachwertfaktor Spanne Standardabweichung	von	0,90
	bis	1,17

Aufgrund starker Streuungen (siehe Standardabweichung) können die dargestellten Mittelwerte nur als grobe Anhaltswerte dienen und können nicht direkt auf den Landkreis Freising übertragen werden. Die Daten zeigen jedoch, dass u.a. kleinere Grundstücksgrößen und ein niedriger vorläufiger Sachwert zu höheren Marktanpassungsfaktoren führen. Nach sachverständiger Einschätzung erscheint im vorliegenden Fall, u.a. unter Berücksichtigung der kleinen Grundstücksgröße und des geringen vorläufigen Sachwerts ein etwas über der Spanne liegender Marktanpassungsfaktor in Höhe von 1,20 (Zuschlag 20 %) als marktgerecht. Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ist der bereits erläuterte Reparaturstau in Abzug zu bringen.

Ableitung des Verkehrswerts		€
Vorläufiger Sachwert		565.740,00
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>		
Marktanpassung	20,00%	113.148,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert		678.888,00
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>		
abzgl. Reparaturstau	m²	€/m²
Wohngebäude bez. Wohnfl.	134,00	250,00
Sachwert		-33.500,00
Verkehrswert rd.		650.000,00

Rückrechnung

Wert pro m ² Grundstücksfläche	650.000	175,00	3.714,29
Wert pro m ² Wohnfläche	650.000	134,00	4.850,75

Abweichung Verkehrswert / Ertragswert	%	€
Verkehrswert	100,00	650.000,00
Ertragswert	98,77	642.000,00

Der auf Basis marktüblicher Mieten und Liegenschaftszinssätze ermittelte Ertragswert weist, bezogen auf den Verkehrswert, eine Wertabweichung von < 2 % auf. Der Ertragswert bestätigt somit den Verkehrswert.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte und einer PKW-Einzelgarage bebauten Grundstücks **Fl.Nr. 349/22**, Gemarkung Neufahrn, Amtsgericht Freising, Sudetenweg 16, 85375 Neufahrn b. Freising **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 27.01.2026 - im miet- und lastenfreien Zustand -** auf gerundet

650.000,- €.

(i.W. sechshundertfünfzigtausend Euro)

Kennzahlen		€
Basis: Verkehrswert	100,0%	650.000,00
Ertragswert	98,8%	642.000,00
Rohertrag/Jahr	3,9%	25.644,00
Bodenwertanteil	44,8%	291.000,00
Vielfaches des Rohertrags		25,35
Verkehrswert / m ² Wohnfläche	./.	134,00
		4.850,75

Plausibilisierung

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden auf Antrag aus der Kaufpreissammlung folgende Verkäufe von Doppelhaushälften mitgeteilt:

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen

Nr.	Datum	Wohnfl.	Grundst.	Lage	Preis €	Lage	Entw.	Preis (mod.)
1	Sep. 25	160	239	o	930.800	1,00	1,00	930.800,00
2	Aug. 25	144	400	-	700.000	1,05	1,00	735.000,00
3	Nov. 24	125	351	-	720.000	1,05	1,00	756.000,00
4	Okt. 24	131	216	o	495.000	1,00	1,00	495.000,00

Lagekriterien - bezogen auf das zu bewertende Objekt:

- schlechter, 0 vergleichbar, + besser

Die Lagen sind bekannt, dürfen jedoch infolge Datenschutz nicht vorgetragen werden.

Mittelwert der Vergleichswerte	729.200,00
Standardabweichung	179.112,70
Standardabweichung / Mittelwert	24,56%
Mittelwert Wohnfläche m ²	140,04
Preis / m ² Wohnfläche	5.207,08

Die Vergleichsobjekte befinden sich generell in vergleichbaren Wohnlagen im Ortsbereich von Neufahrn (Entfernung < ca. 1,1 km). Abweichende Lagequalitäten werden durch Korrekturfaktoren angepasst. Die Vergleichsobjekte Nrn. 2 und 3 befinden sich in etwas schlechteren Lagen mit geringerem Bodenwertniveau. Für die Anpassung an die Lage des Bewertungsobjekts sind Zuschläge in Höhe von 5% angemessen. Die Gebäude sind aus vergleichbaren Baujahren (1981 bis 2001). Die Ausstattung und der Bauzustand der Vergleichsobjekte sind nicht näher bekannt.

Die Verkäufe stammen aus dem Zeitraum 10.2024 bis 09.2025. In diesem Zeitraum ist am Immobilienmarkt ein weitgehend konstantes Preisniveau zu beobachten. Eine Anpassung der Vergleichsverkäufe an die Preisentwicklung ist nicht erforderlich.

Der Mittelwert der angepassten Vergleichsverkäufe ergibt, bezogen auf die mittlere Wohnfläche, einen Wert von 5.207 €/m² (Spanne 3.779 €/m² bis 6.048 €/m²). Der Vergleichswert bestätigt somit den festgesetzten Verkehrswert, der, bezogen auf die Wohnfläche, einen Wert von 4.851 €/m² bzw. 5.066 €/m² (ohne Reparaturstau) ergibt. Der etwas unter dem Mittelwert liegende Verkehrswert ist hierbei u.a. auf eine im Vergleich zu den Vergleichsobjekten geringere Grundstücksgröße zurückzuführen.

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis ausgearbeitet.

Hohenbrunn, den 31.03.2026

Dr. Bernhard Thomée



Berechnungen**Wohngebäude**

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m²
Kellergeschoss	11,99	5,37	1,00	64,39
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				64,39

Erdgeschoss	11,99	5,37	1,00	64,39
Obergeschoss				64,39
Dachgeschoss (ausgebaut)				64,39
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				193,16

Garage

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m²
nicht unterkellert				0,00
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				0,00

Erdgeschoss	6,00	3,00	1,00	18,00
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				18,00

(Grundlage: Eingabeplan)

Wohnfläche OG/DG	Länge	Breite	Faktor	m²
überschlägige Berechnung der Wohnfläche				
<i>Obergeschoss</i>				
Flur	3,10	1,69	1,00	5,24
Bad	3,10	1,97	1,00	6,11
	0,85	0,53	1,00	0,45
				6,56

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Sudetenweg 16, 85375 Neufahrn

Anlagen

Eltern	3,81	2,81	1,00	10,71
	1,53	0,60	1,00	<u>0,92</u>
				11,62
Schrankraum	3,28	1,97	1,00	6,46
Kind 1	4,25	2,11	1,00	8,97
	0,65	0,65	-0,50	<u>-0,21</u>
				8,76
Kind 1	4,25	2,67	1,00	11,35
	0,65	0,65	-0,50	<u>-0,21</u>
				11,14
<i>Dachgeschoss</i>				
Dachraum (Zimmer)				17,80
Abzug Dachschrägen	2,29	1,95	-1,00	<u>-4,47</u>
				13,33
Kinderspielzimmer				28,90
Abzug Dachschrägen	3,66	1,95	-1,00	<u>-7,14</u>
				21,76

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Sudetenweg 16, 85375 Neufahrn

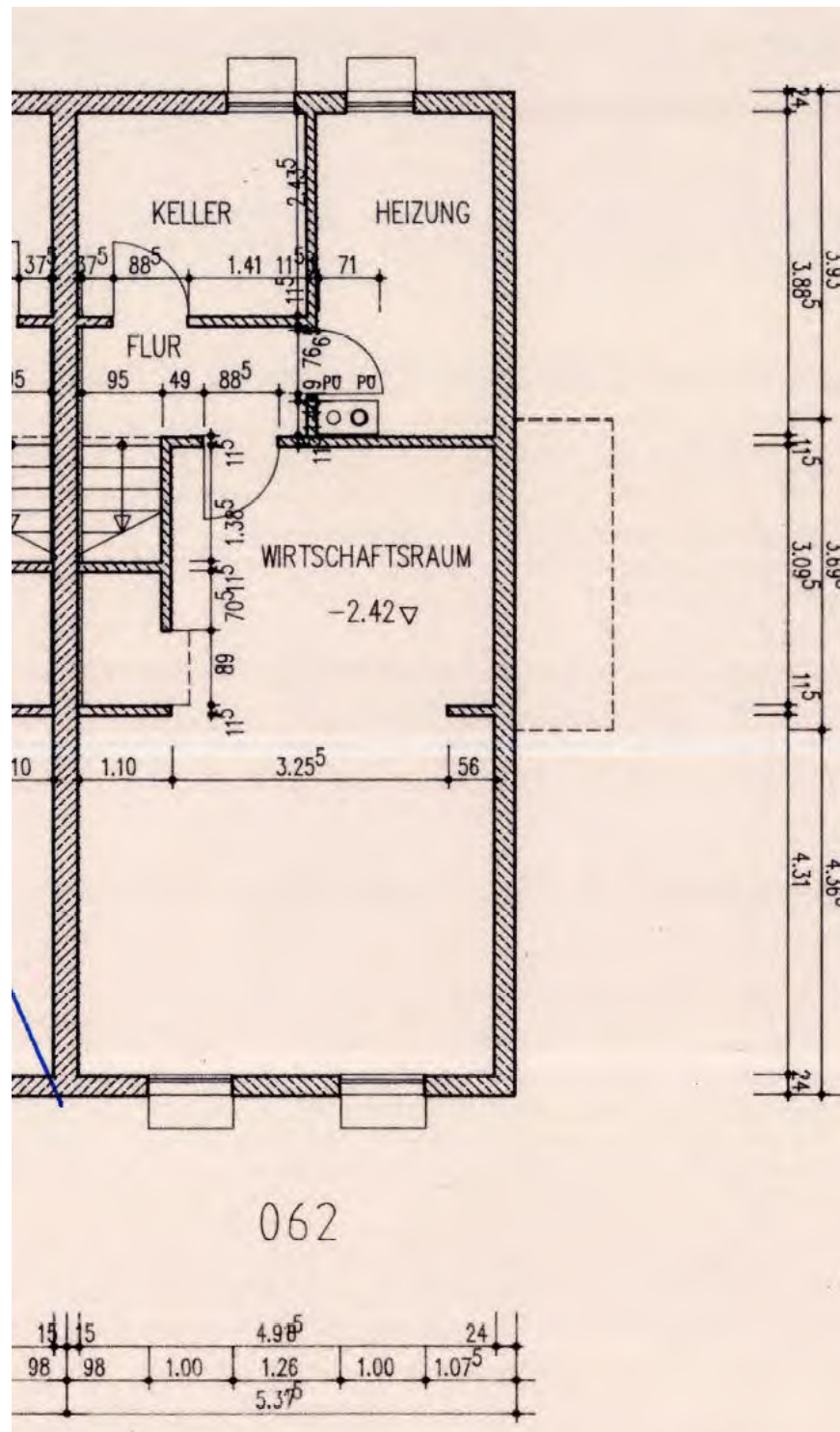
Anlagen

Lagepläne (unmaßstäblich)



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender

Grundrisse / Schnitt (unmaßstäblich)



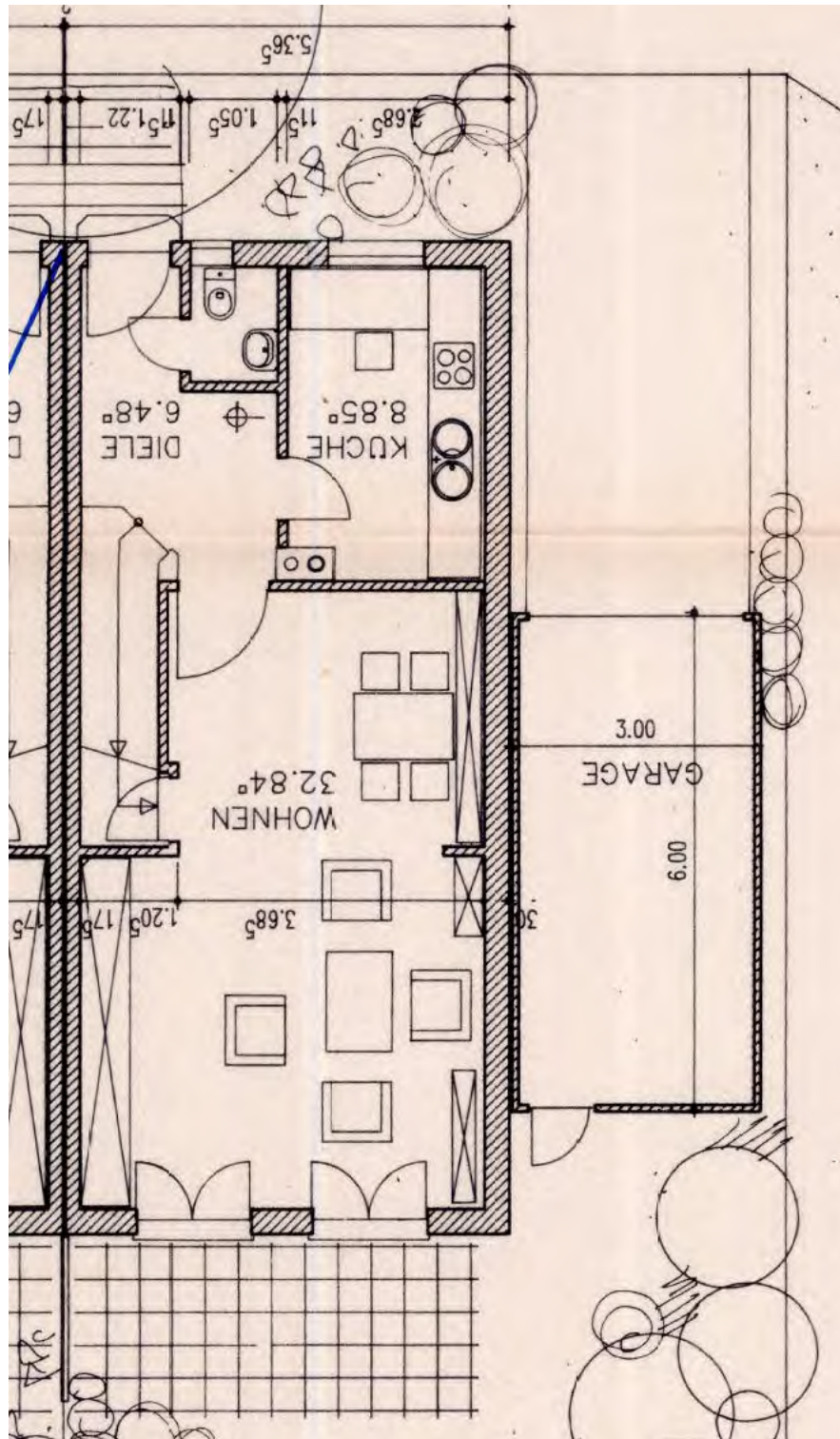
Grundriss Keller – Ausschnitt Eingabeplan (Grundrisseinteilung vor Ort abweichend)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Sudetenweg 16, 85375 Neufahrn

Anlagen



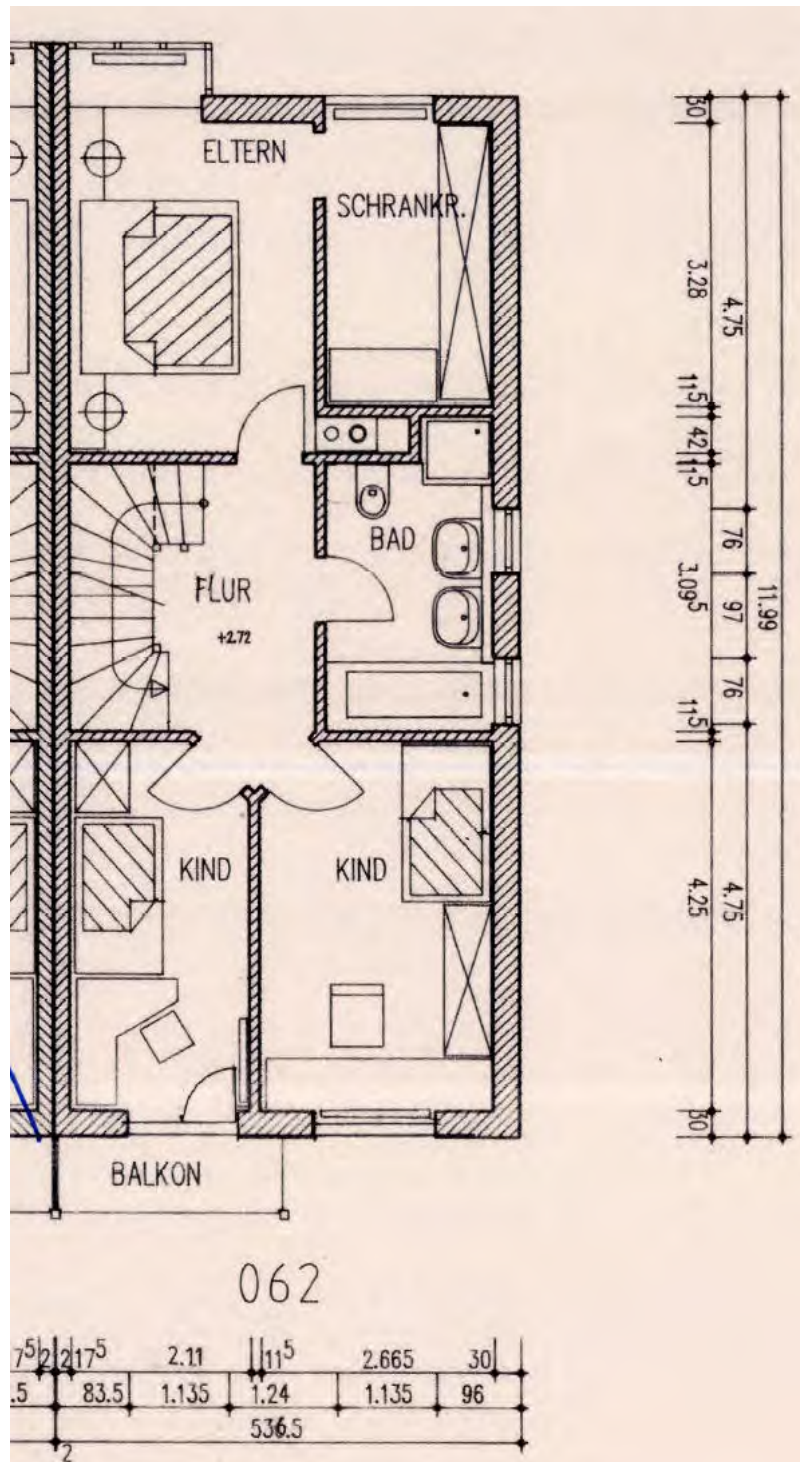
Grundriss Erdgeschoss – Ausschnitt Eingabepan

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Sudetenweg 16, 85375 Neufahrn

Anlagen



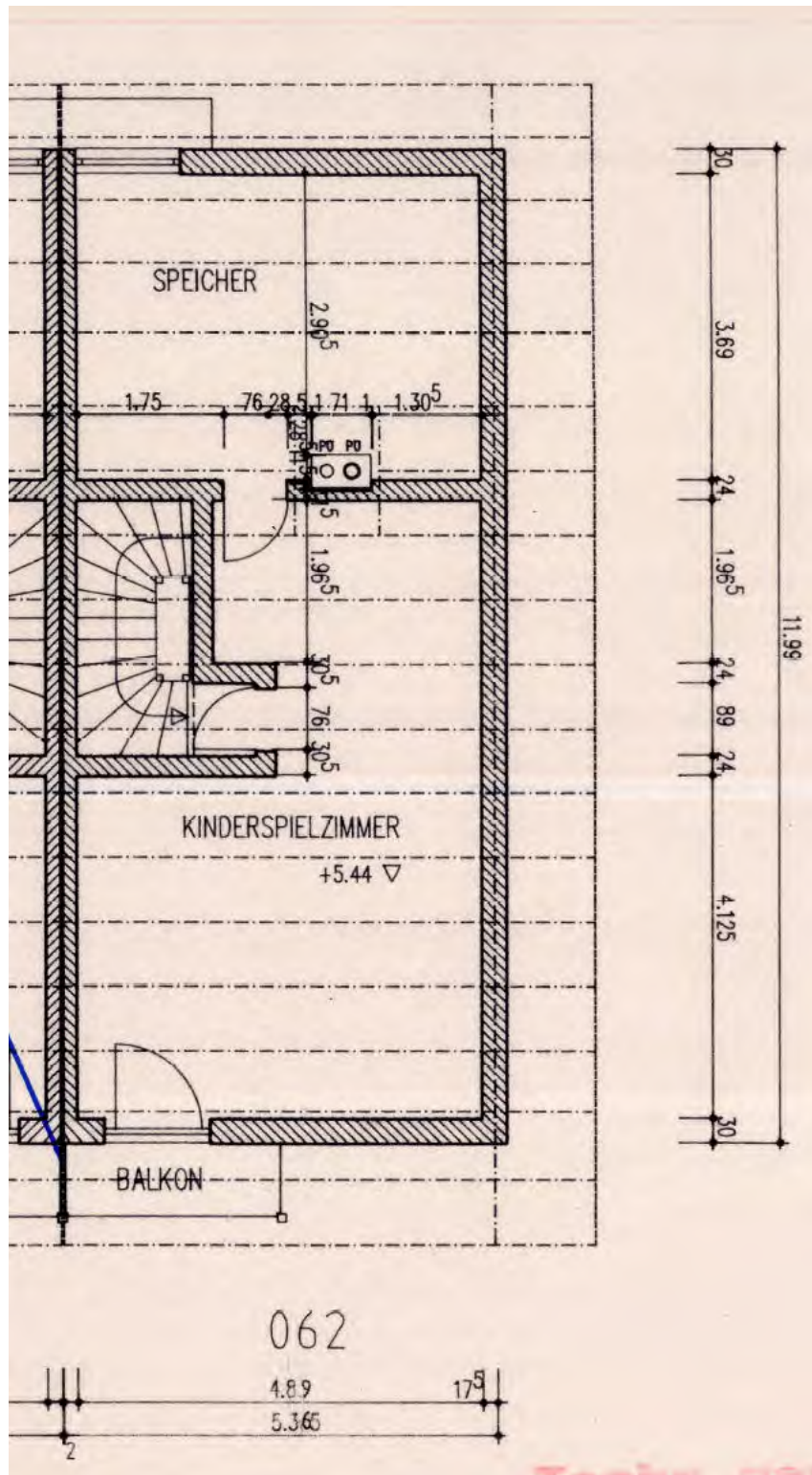
Grundriss Obergeschoss– Ausschnitt Eingabeplan (Grundrisseinteilung vor Ort abweichend)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Sudetenweg 16, 85375 Neufahrn

Anlagen



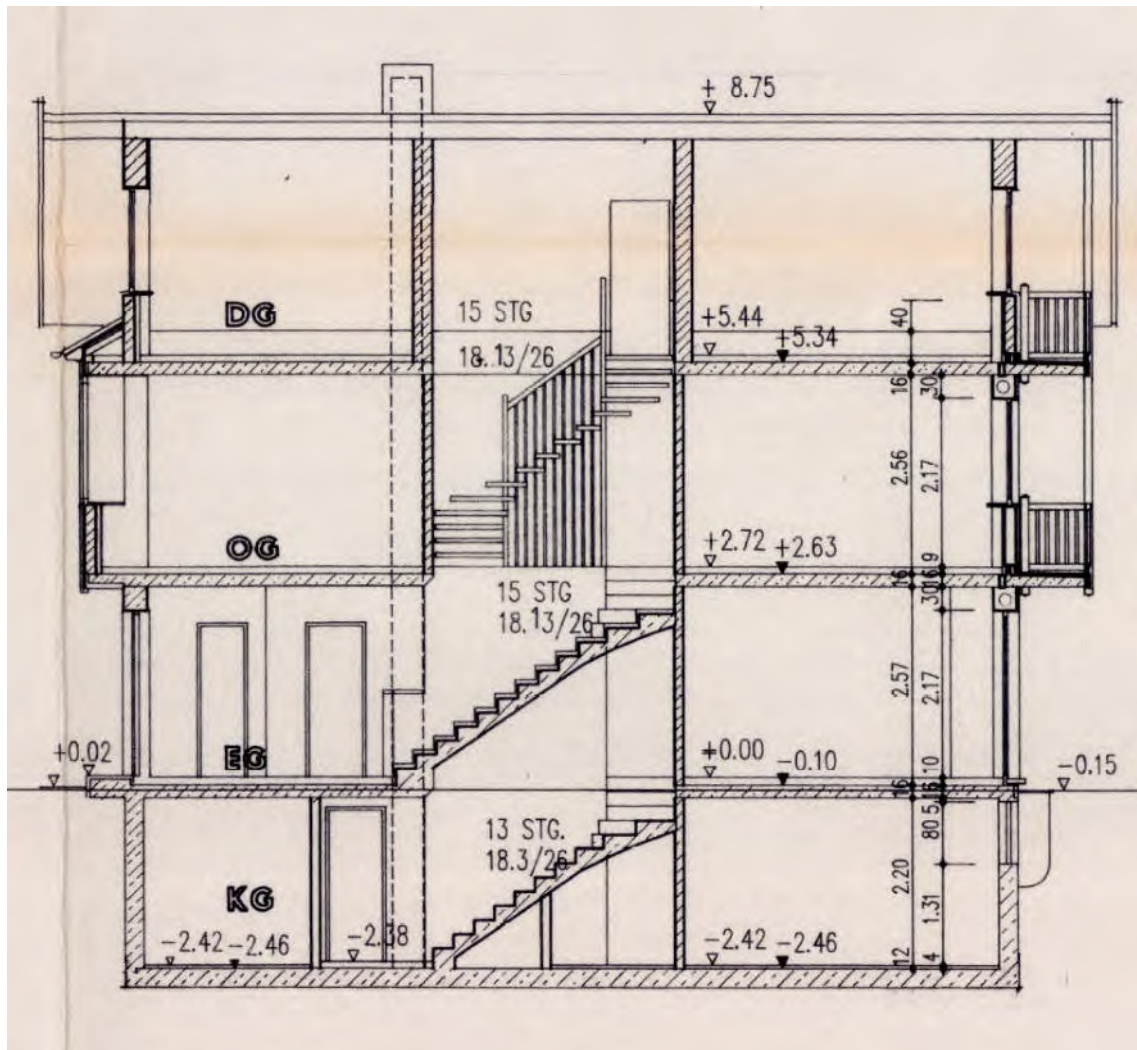
Grundriss Dachgeschoss– Ausschnitt Eingabeplan (vor Einbau Dachgauben, Grundrisseinteilung vor Ort abweichend)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

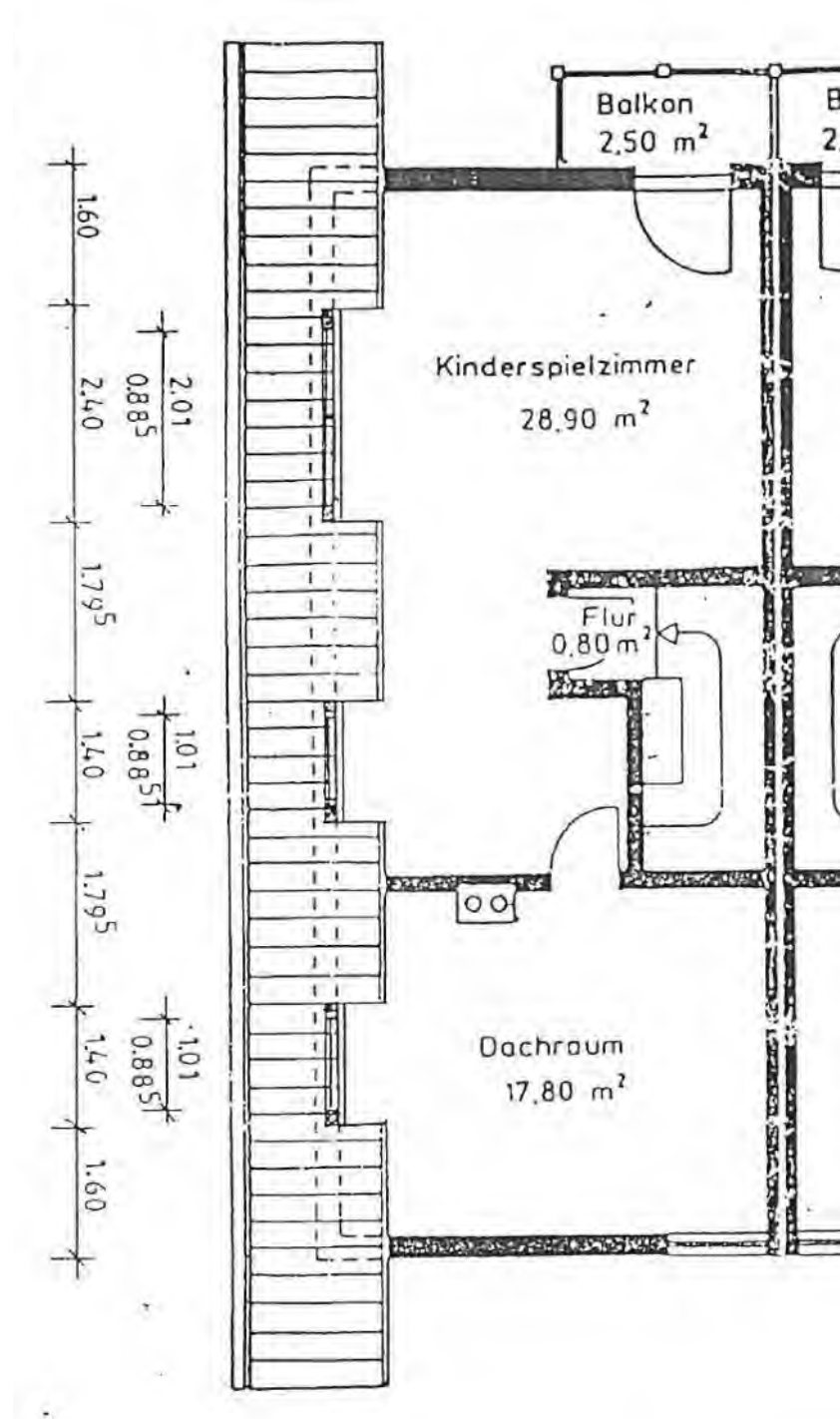
Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Sudetenweg 16, 85375 Neufahrn

Anlagen



Schnitt Wohngebäude – Ausschnitt Eingabepan (vor Einbau Dachgauben)



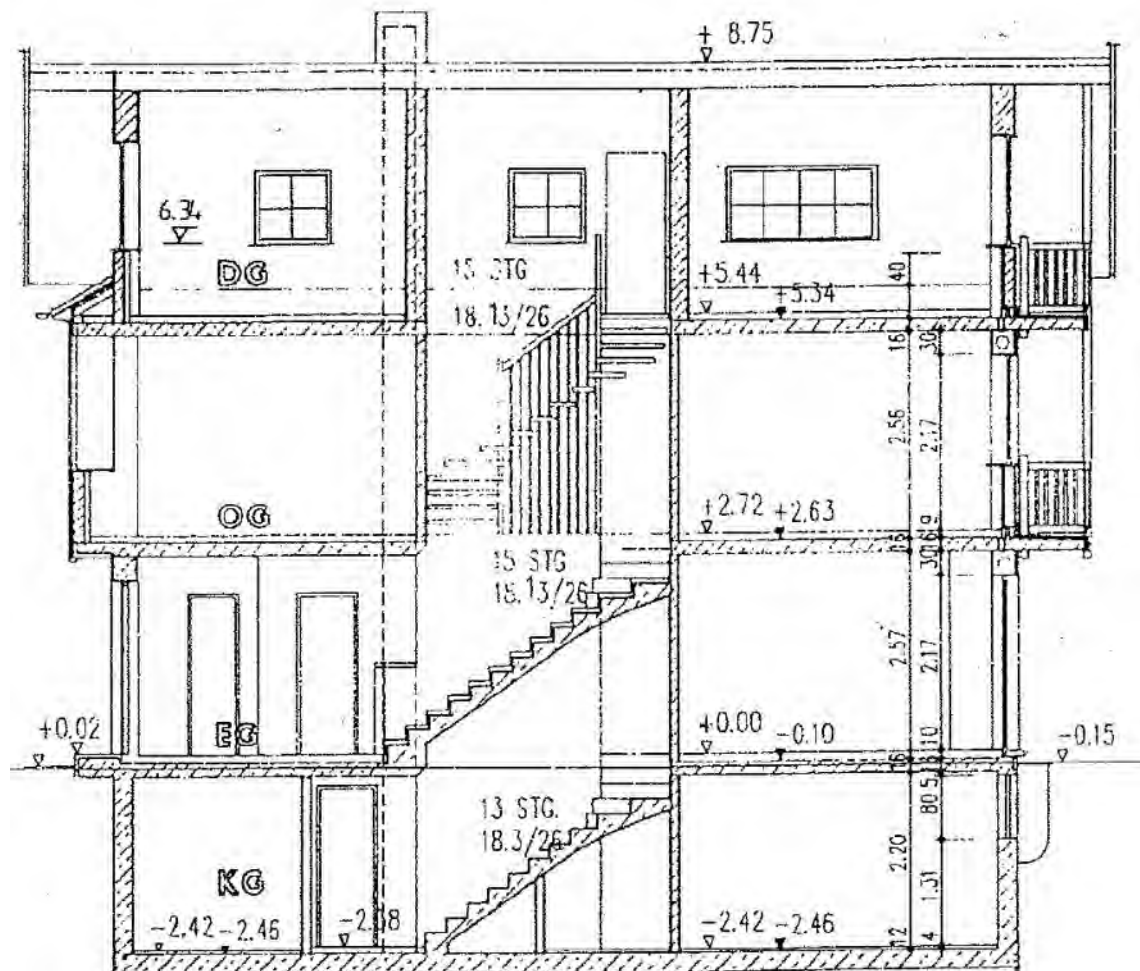
Grundriss Dachgeschoss – Ausschnitt Eingabeplan Einbau Dachgauben 2003
(Grundrisseinteilung vor Ort abweichend, Duschbad nicht dargestellt)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Sudetenweg 16, 85375 Neufahrn

Anlagen



Schnitt Wohngebäude – Ausschnitt Eingabeplan Einbau Dachgauben 2003