

Kornelia Förster

Diplom - Sachverständige (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS) • DIAZert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

84036 Landshut • Pettenkoferstraße 31 • T. 0049 (0)173 2372713

info@foerster-immobilienbewertung.de

Gutachten

über den Verkehrswert (gemäß § 194 Baugesetzbuch)



Bewertungsobjekt:	Wohnung Nr. 4 mit Balkon, Kellerraum und Dachspitz in der Wohnanlage 85368 Moosburg an der Isar, Weingraben 12 194/1000 MEA an FINrn. 133/2 und 133/3, Gemarkung Moosburg an der Isar
Auftraggeber:	Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht
Aktenzeichen:	2 K 147/25
Verkehrswert:	370.000 €
Wertermittlungstichtag:	20.03.2026
Qualitätsstichtag:	20.03.2026
Tag der Ausfertigung:	24.04.2026
Gutachten-Nr.	2026003
Seitenanzahl:	Das Gutachten umfasst 48 Seiten inkl. Anlagen
Anzahl der Ausfertigungen:	insgesamt 4, davon 1 für die Sachverständige

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Allgemeines	4
1.1	Allgemeine Angaben	4
1.2	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	4
1.3	Arbeitsunterlagen	4
1.4	Besichtigung	5
1.5	Hinweise	5
2.0	Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1	Grundbuchdaten	7
2.2	Teilungserklärung	8
2.3	Beurteilung der Lasten Abteilung II des Grundbuches	9
2.4	Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück	10
2.5	Vermietung und Verpachtung	10
3.0	Hausverwaltung	10
4.0	Beschreibung des Grundbesitzes	10
4.1	Lage und Umgebung	10
4.2	Grundstücksbeschreibung	12
4.2.1	Topographie	12
4.2.2	Baurecht	12
4.2.3	Erschließungszustand	13
4.2.4	Bodenbeschaffenheit	13
4.2.5	Denkmalschutz	13
4.2.6	Energieausweis	14
5.0	Baubeschreibung	15
5.1	Bauzeit und grundrissliche Gliederung	15
5.2	Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen	16
5.3	Außenanlagen	17
5.4	Beurteilung	17
6.0	Flächenberechnungen	19
6.1	Vorbemerkungen	19
6.2	Grundstückgröße und überbaute Grundfläche	19
6.3	Geschossfläche / wertrelevante Geschossfläche	19
6.4	Wohnfläche	20
7.0	Verkehrswertermittlung	21
7.1	Wertermittlungsverfahren	21
7.2.	Auswahl des Verfahrens	22

7.3	Vergleichswert.....	23
7.3.1	Vergleichswert Eigentumswohnung Nr. 4	24
7.4	Ertragswert.....	28
7.4.1	Bodenwertanteil.....	29
7.4.2	Bewertungsbasis	32
7.4.3	Rohertrag	32
7.4.4	Bewirtschaftungskosten.....	33
7.4.5	Ermittlung der bewertungsrelevanten Restnutzungsdauer.....	33
7.4.6	Liegenschaftszinssatz	33
7.4.7	Berechnung des Ertragswerts	35
7.5	Marktrecherche und Plausibilisierung	36
7.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	36
7.6.1	Wertminderung aufgrund Mängel und Schäden.....	36
7.6.2	Werteinfluss aufgrund des Hobbyraums im Dachspitz.....	37
7.7	Verkehrswert	37
8.0	Literaturverzeichnis.....	39
9.0	Anlagen	39

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Allgemeine Angaben

Vom Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht, wurde die Sachverständige gemäß Beschluss vom 08.01.2026 mit der Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 4 mit Balkon, Kellerraum und Dachspitz in 85368 Moosburg an der Isar, Weingraben 12, 194/1000 Miteigentumsanteile an den FINrn. 133/2 und 133/3 der Gemarkung Moosburg an der Isar beauftragt.

Anlass der Beauftragung ist die Verwendung des Gutachtens im laufenden Zwangsversteigerungsverfahren.

Nach Auswertung aller zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie durchgeführten Ermittlungen bei den zuständigen kommunalen und staatlichen Dienststellen wird das nachfolgende Gutachten erstattet.

1.2 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung, der 20.03.2026.

1.3 Arbeitsunterlagen

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000.
- Aufteilungspläne und Baupläne (nicht maßstabgetreu).
- Eigene, bei einer Ortsbesichtigung am 20.03.2026 angefertigte Protokolle und Fotodokumentationen. Die Außen-Fotos stellen den Zustand zum Besichtigungszeitpunkt dar. Das Einverständnis zur Veröffentlichung der Innenaufnahmen (Treppenhaus und Kellergeschoss) für das nachfolgende Gutachten wurde nicht erteilt.
- Grundbuchauszüge vom 15.12.2025.
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamts Freising vom 05.12.2025.
- Teilungserklärung vom 15.02.2024 (UVZ-Nr. 155/2024, Dr. Wolfram Waldner, Notar a.D. als amtlich bestellter Vertreter von Dr. Brigitte Bauer, Notarin in Moosburg).
- Recherche bei der Bauverwaltung der Stadt Moosburg an der Isar zur Abklärung des Baurechts und Beschaffung der Pläne.

- Vergleichspreise und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Freising.
- Einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte der Sachverständigen.

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Wertermittlungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit unterstellt.

Es handelt sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß §194 BauGB. Die Wertermittlung ist im Rahmen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der aktuell gültigen Fassung erstellt.

Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. In § 10 Abs. 2 ImmoWertV wird dieser Grundsatz wie folgt relativiert: Wenn für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche, für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt wurden, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (Priorisierung der Modellkonformität).

1.4 Besichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 20.03.2026 durchgeführt. Besichtigt wurde der Zugang zum Wohngebäude „Weingraben 12“, das Treppenhaus im Erdgeschoss und das Untergeschoss mit Kellerabteil Nr. 4. Die zu begutachtende Wohnung Nr. 4 konnte nicht besichtigt werden, da die Mieter nicht anwesend waren; die Inaugenscheinnahme des Treppenhauses im Ober- und Dachgeschoss wurde nicht gestattet. Bei der Ortsbesichtigung waren der Eigentümer und die Verfasserin dieses Gutachtens anwesend.

1.5 Hinweise

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, behördlicher Unterlagen und Auskünfte, auf Grund der Ortsbesichtigung und visueller Untersuchungen. Die vom Auftraggeber und den Beteiligten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen werden als vollständig und als zutreffend unterstellt.

Zur Bewertung wird angenommen, dass die Gebäude innerhalb der bestehenden Grundstücksgrenzen errichtet wurden. Ansprüche von und zu Nachbargrundstücken sind nicht mitgeteilt. Nicht mitgeteilte wertrelevante Besonderheiten des Grundstücks/Bewertungsobjektes können keine Berücksichtigung finden.

Die Verfasserin dieses Gutachtens behält sich, für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Bewertung beeinflussender Tatsachen, das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung. Beschrieben werden vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf konkret vorliegenden Erkenntnissen, Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen beruhen. Bei der Beschreibung von Bauteilen oder Funktion wird, wenn nicht gesondert vermerkt, ein altersentsprechender Zustand vorausgesetzt. Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden von Seiten der Sachverständigen nicht überprüft. Hierzu wären entsprechende Sonderfachleute einzuschalten. Zur Bewertung wird ein baualtersentsprechender Schallschutz angenommen, Messungen zum tatsächlichen Schallschutz wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass alle Pflichten nach § 2 Bundesimmissionsschutzgesetz erfüllt sind. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände infolge von Luft- oder Wasserverunreinigung, Geräuschen, Strahlungen oder sonstige schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen.

Baumängel und Bauschäden können im Gutachten nur so weit Berücksichtigung finden, soweit sie im Rahmen der Ortsbesichtigung deutlich erkennbar waren. Soweit Wertzu- oder -abschläge für Maßnahmen für bestehende Schäden oder die Beseitigung genannt werden, sind diese nach Erfahrungswerten und nach billigem Ermessen geschätzt. Sie sind nicht gleichzusetzen mit evtl. tatsächlich entstehenden Kosten; diese können höher oder niedriger sein.

Es wird, wenn nicht gesondert darauf hingewiesen, ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile oder sonstige Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern oder Bewohnern) gefährden.

Untersuchungen über pflanzliche oder tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Materialien, z.B. auch Holzbehandlung, wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen bezüglich Altlasten, Tragfähigkeit und Grundwasserstand durchgeführt.

Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung solcher Auskünfte kann keine Gewährleistung genommen werden. Für die Bewertung wird die Richtigkeit dieser Auskünfte unterstellt.

Für Berechnungen standen Pläne zur Verfügung, die auf Maßgenauigkeit und genaue Übereinstimmung mit der Ausführung nicht im Detail überprüft wurden. Hierdurch können Ungenauigkeiten bei der Berechnung der Flächen entstanden sein. Die Ergebnisse sind überschlägig, aber für den Wertermittlungszweck ausreichend genau. Es wird darauf hingewiesen, dass Rechenergebnisse im Gutachten teilweise auf- oder abgerundet werden.

Die im Gutachten dargestellten Grundrisse sind nicht maßstäblich und daher nicht zur Maßnahme geeignet.

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotos ein Urheberrecht nach Urheberrechtsgesetz. Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Zustimmung bzw. schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet. Bei nicht genehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

2.0 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

2.1 Grundbuchdaten

Die zu begutachtende Eigentumswohnung ist vorgetragen im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichtes Freising für die Gemarkung Moosburg an der Isar, Blatt 14178 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum 15.12.2025 wie folgt beschrieben:

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Freising Grundbuch von Moosburg a.d.Isar		Blatt 14178		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen	
						1	
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²	
		a/b	c				
1	2	3			4		
1	-	194/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
		133/2	Weingraben 12, Gebäude- und Freifläche		1	20	
		133/3	Nähe Weingraben, Gebäude- und Freifläche			0	
		verbunden mit dem Sondereigentum an					
		der Wohnung mit Balkon und Kellerraum und Dachspitz					
		im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4;					
		für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 14175 bis Blatt 14178);					
		der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.					
		Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 15.02.2024, UVZ-Nr. 155/2024, Notarin Dr. Brigitte Bauer, Moosburg, Bezug genommen; übertragen aus Blatt 10058; eingetragen am 03.04.2025.					

Abteilung I **Eigentümer:**

Lfd. Nr. 1 XXX XXX, geb. XX.XX.XXXX.

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt; eingetragen am 01.03.2000; aus Blatt 2137 hierher übertragen am 14.01.2008 und hierher übertragen am 03.04.2025.

Lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 2 K 147/25); eingetragen am 15.12.2025.

Abteilung III: **Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

Eventuelle Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abt. III eingetragen sind, werden auftragsgemäß bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Derartige Eintragungen sind evtl. beim wirtschaftlichen Transfer zu berücksichtigen.

2.2 Teilungserklärung

Zur Bewertung lag die Teilungserklärung vom 15.02.2024 (UVZ-Nr. 155/2024, Dr. Wolfram Waldner, Notar a.D. als amtlich bestellter Vertreter von Dr. Brigitte Bauer, Notarin in Moosburg) samt Aufteilungspläne vor. Der Grundbesitz Fl.Nrn. 133/2 und 133/3 (Gemarkung Moosburg an der Isar) wurde nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Miteigentumsanteile aufgeteilt. Das Wohn- und Geschäftshaus gliedert sich in eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und drei Wohnungen jeweils im 1. Obergeschoss, 2.Obergeschoss und Dachgeschoss.

Zu bewerten ist die Wohnung Nr. 4 im Dachgeschoss.

Auszug aus der Teilungserklärung:

Miteigentumsanteil von	194/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoss gelegenen	
Wohnung samt Balkon, einem Kellerraum und Dachspitz, im Aufteilungs-	
plan jeweils mit Nr. 4 bezeichnet.	

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landratsamtes Freising vom 03.08.2023 liegt den Aufteilungsplänen als Anlage bei.

In der Anlage zur Teilungserklärung wurde u.a. folgendes vereinbart:

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, auf eigene Rechnung sein Sondereigentum instandzusetzen und instandzuhalten. Jeder Raumeigentümer ist ferner verpflichtet, für die Instandhaltung und Instandsetzung folgender Gebäudeteile allein zu sorgen:

- für die zu seinem Sondereigentum führende Wohnungseingangstür;
- für die Fenster und Türen, einschließlich Glasscheiben, sowie die Rollläden im Bereich des Sondereigentums;

(...)

In erster Linie ist hinsichtlich der Kosten und Lasten eine Direktabrechnung anzustreben, so dass der jeweilige Raumeigentümer unmittelbar die ihn betreffenden Kosten mit dem Leistungserbringer bzw. der einhebenden Stelle abrechnen soll. Nur soweit eine Direktabrechnung nicht möglich ist gilt:

Die Kosten und Lasten der Gemeinschaft tragen die Raumeigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, unbeschadet der nachstehenden Regelungen. Für nachfolgende Kosten und Lasten gelten jedoch nicht die Miteigentumsanteile als Umlageschlüssel, sondern Folgendes:

- jeder Raumeigentümer trägt die auf ihn bzw. sein Sondereigentum fallenden Kosten, für die besondere Messvorrichtungen vorhanden sind oder die sonst in einwandfreier Weise gesondert festgestellt werden können, allein;
- für die Heizkosten gilt die Heizkostenverordnung mit der Maßgabe, dass 30 % auf die beheizbare Wohn- bzw. Nutzfläche und der Rest von 70 % auf den Verbrauch umgelegt wird;

2.3 Beurteilung der Lasten Abteilung II des Grundbuches

Sanierungsverfahren

Der Grundgedanke des klassischen Sanierungsverfahrens besteht darin, dass in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgeschöpft wird und der Gemeinde zufließt. Zum Wertermittlungstichtag werden keine wertrelevanten Vor- und Nachteile aus dem eingetragenen „Sanierungsvermerk“ abgeleitet.

Die Bewertung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens erfolgt grundsätzlich im miet- und lastenfreien Zustand, d.h. die in Abteilung II eingetragene Belastungen bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

2.4 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück

Dem Eigentümer sind keine Rechte und Lasten an der Wohnung bzw. am Grundstück bekannt, die nicht im Grundbuch eingetragen sind, weshalb die Sachverständige auf Grund fehlender gegenseitiger Informationen davon ausgeht, dass keine bestehen.

2.5 Vermietung und Verpachtung

Nach Angabe des Eigentümers war die zu bewertende Wohnung Nr. 4 zum Wertermittlungstichtag vermietet. Der Mietvertrag wurde im Jahr 2023 geschlossen. Die monatliche Nettokaltmiete betrug zum Stichtag 1.050 €. Der Mietvertrag lag zur Bewertung nicht vor.

3.0 HAUSVERWALTUNG

Die Hausverwaltung für das Wohnhaus wird nach Angabe beim Ortstermin von den Eigentümern durchgeführt. Regelmäßige Hausgeld- bzw. Rücklagenzahlungen erfolgen nicht.

4.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDBESITZES

4.1 Lage und Umgebung

Basisdaten:

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Freising
Stadt:	Moosburg an der Isar
Einwohner:	rd. 21.000 (Stand 31.12.2025)

Das Wohn- und Geschäftshaus mit der zu begutachtenden Wohnung liegt in der Stadt Moosburg an der Isar und hier am Weingraben Nr. 12.

Makrolage:

Die Stadt Moosburg an der Isar befindet sich im oberbayerischen Landkreis Freising und zählt rd. 21.000 Einwohner. Moosburg, als die älteste Stadt im Landkreis, liegt im Isartal, inmitten des Münchner Umlands zwischen Freising, Landshut und München.

Moosburg ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen und bietet optimale Bedingungen für Pendler und Gewerbe. Die Auffahrt zur Autobahn München-Deggendorf mit Anschlussmöglichkeiten an den Flughafen München „Franz Josef Strauß“ bzw. zur Landeshauptstadt München ist nur rd. 5 km entfernt. Die Entfernung zum Flughafen beträgt rd. 25 km, nach München rd. 55 km. Über die Bundesstraße B11 besteht zudem eine Verbindung nach Landshut und Freising (jeweils rd. 20 km).

Gleichzeitig ist auch der Schienenverkehr (Lage an der Bahnlinie München-Regensburg bzw. München-Passau) gut ausgebaut. Als Regionalexpress-Haltepunkt im Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV-Verbund) ist die Stadt ein beliebter Wohnort für Pendler nach München, Freising, Landshut und zum Flughafen. Zudem bietet der Stadt- und Regionalbusverkehr gute Anbindungen innerhalb Moosburgs sowie zu umliegenden Gemeinden.

Im Stadtgebiet sind die üblichen infrastrukturellen Einrichtungen wie Kindergärten, zwei Grundschulen, eine Mittelschule sowie weiterführende Schulen (Realschule und Gymnasium) vorhanden. Geschäfte zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfs sind im Stadtzentrum zu erreichen.

Einrichtungen für Freizeitaktivitäten (u.a. Hallenbad, Sportanlagen, Bibliothek, Musikschule) sowie ein reges Vereinsleben fördern das soziale und kulturelle Miteinander.

Die ärztliche Grundversorgung ist durch Allgemein-, Fach- und Zahnärzte sowie Apotheken gewährleistet. Krankenhäuser befinden sich in Freising und in Landshut.

Moosburg ist wirtschaftlich gut aufgestellt. Vor Ort ist eine breite Branchenvielfalt aus Industrie, Logistik, Handwerk und Dienstleistungen vorhanden. Bedeutende Arbeitgeber sind u.a.: Clariant, CitrinSolar, Driescher u.v.a.

Die Arbeitsmarktsituation ist stabil. Ein erheblicher Teil der Bevölkerung pendelt zudem in die nahegelegenen Standorte Freising, Flughafen München und Landshut.

(Quelle: www.moosburg.de und Wikipedia)

Mikrolage

Das Wohn- und Geschäftshaus mit der zu bewertenden Wohnung befindet sich in innerörtlich zentraler Lage von Moosburg an der Straße „Weingraben“, rd. 100 m östlich der Münchener Straße und knapp 150 m westlich der Landshuter Straße. Der Stadtplatz mit Rathaus liegt rd. 100 m (Luftlinie) im Nordwesten. Die Umgebungsbebauung besteht durchwegs aus bis zu viergeschossigen, z.T. unter Denkmalschutz stehenden Wohn- und Geschäftshäusern, in innerstädtisch geschlossener Bauweise. Das östlich angrenzende Grundstück ist unbebaut.

Parkplätze im öffentlichen Straßenbereich sind in eingeschränkter Anzahl vorhanden.

Im näheren Umgriff befinden sich Mode- und Fachgeschäfte, Gastronomiebetriebe, Bankfilialen und Apotheken. Supermärkte sind im Radius von knapp 1 km, z.B. an der Münchner Straße vorhanden. Der Bahnhof befindet sich im Nordwesten (rd. 600 m).

Der im innerstädtischen Bereich typische Verkehrslärm ist als lageüblich einzustufen und entspricht dem für zentrale Lagen charakteristischen Immissionsniveau. Insgesamt handelt es sich um eine für Stadtzentren typische Wohnsituation mit den entsprechenden Vor- und Nachteilen.

Bezüglich der genauen Lage im Ortsgebiet siehe beiliegende Ablichtung aus dem Ortsplan im Maßstab 1 : 10.000.

4.2 Grundstücksbeschreibung

4.2.1 Topographie

FINr. 133/2

Grundstücksgröße laut Grundbuch: 120 m²

Grundstückszuschnitt: annähernd trapezförmig

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 10 m

Mittlere Grundstückstiefe: rd. 12 m

Das Gelände ist annähernd eben.

Tragfähiger Baugrund ist nach Augenschein vorhanden.

Beeinträchtigungen durch einen schwankenden Grundwasserstand bestehen nicht.

FINr. 133/3

Grundstücksgröße laut Liegenschaftskataster: 0,20 m²

4.2.2 Baurecht

Die Grundstücke (FINrn. 133/2, 133/3) liegen im Geltungsbereich der Sanierungssatzung "Historische Altstadt" und sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt. Für das Grundstück bestehen gemäß Angabe der Stadt Moosburg an der Isar „keine großen Einschränkungen“. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt hier nicht vor.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan:



Die zulässige bauliche Nutzung ist somit nach § 34 des Baugesetzbuches (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Nach dieser Vorschrift ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen

Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die vorhandene Bebauung besteht aus einem Wohn- und Geschäftshaus mit einer Ladeneinheit und drei Wohneinheiten.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl des Bestandes als Maß der baulichen Nutzung liegt bei rd. 3,0.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landratsamtes Freising vom 03.08.2023 liegt dem Aufteilungsplan als Anlage bei.

Die Recherche bei der Stadt Moosburg ergab, dass für die vorhandene Bebauung Plan- und Tektur-Unterlagen vorliegen. Die endgültigen Aufteilungspläne weichen geringfügig von den vorgenannten Plänen ab. Eine Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 4 wurde der Sachverständigen nicht gestattet, deshalb werden für die Bewertung die Aufteilungspläne als maßgebliche Grundlage zugrunde gelegt.

Die bestehende Bebauung ist genehmigt und sämtliche Erschließungskosten bezahlt.

Bezüglich des Grundstückszuschnitts sowie seiner Bebauung siehe beiliegender Lageplan (Anlage 3).

4.2.3 Erschließungszustand

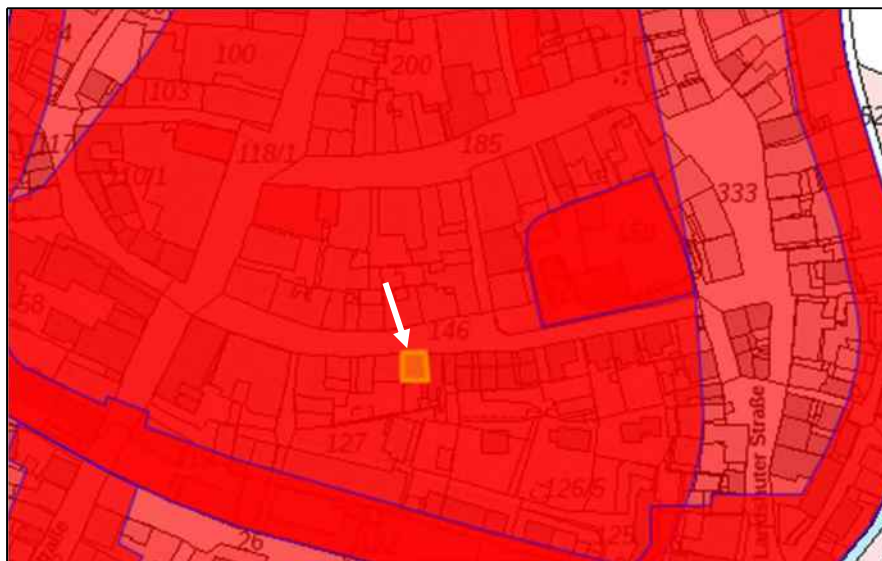
Das Grundstück ist ortsüblich durch die ausgebaute Straße „Weingraben“ (Straßendecke mit Asphaltbelag, beidseitiger Gehweg, ausgewiesene Parkbuchten mit Kopfsteinpflaster) sowie durch Kanal, Wasser, Gas und Strom erschlossen. Erschließungskosten fielen nach Angabe der Stadtverwaltung Moosburg an der Isar zum Stichtag nicht mehr an.

4.2.4 Bodenbeschaffenheit

Untersuchungen hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und eventueller unterirdischer Leitungen liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse vorliegen.

4.2.5 Denkmalschutz

Der gesamte Innenstadtbereich von Moosburg an der Isar, somit auch das Bewertungsgrundstück (FINrn. 133/2, 133/3), ist lt. Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege als Bodendenkmalfläche eingestuft. Ein Einzeldenkmalschutz bzw. Ensemble besteht nicht.



Aktennummer	D-1-7537-0137
Lage	Bezirk Oberbayern Landkreis Freising Moosburg a.d.Isar
Bilder	
Beschreibung	Verebnete Abschnittsbefestigung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Bronzezeit.
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt
Denkmalart	Bodendenkmal

(Quelle: Geoportal Bayern– Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege).

4.2.6 Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz) liegt der Sachverständigen nicht vor, so dass keine konkreten Aussagen zum Energieverbrauch der Heizungsanlage und dem energetischen Zustand des Bewertungsobjektes gemacht werden können.

5.0 BAUBESCHREIBUNG

5.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Moosburg wurde das Wohn- und Geschäftshaus mit der zu bewertenden Wohnung im Jahr 2014 errichtet (Bezugsfertigkeitsdatum). Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum erfolgte erst im Jahr 2024 (vgl. Erläuterungen im Kapitel 2.2 dieses Gutachtens). Seitdem wurden keine wesentlichen baulichen Veränderungen vorgenommen.

Das Gebäude ist voll unterkellert und besteht im Übrigen aus Erdgeschoss, zwei Obergeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und Dachspitz.

Im Erdgeschoss ist eine Ladeneinheit (Gewerbe), im 1., 2.Obergeschoss und Dachgeschoss jeweils eine Wohnung untergebracht.

Der Hauseingang befindet sich an der Gebäude-Nordseite. Hier ist ein Klingeltableau inkl. Gegensprechanlage und Briefkastenanlage (einfachste Ausführung) installiert.

Das Haus ist mit einem Treppenhaus, welches alle Geschosse (UG bis DG) erschließt, ausgestattet. Eine Aufzugsanlage ist nicht vorhanden, somit besteht kein barrierefreier Haus- und Wohnungszugang.

Die zu bewertende **4-Zimmer-Wohnung Nr. 4** liegt im Dachgeschoss und ist nach Norden und Süden orientiert. Vom Treppenhaus wird die Wohnung lt. Plan „geradeaus“ betreten.

Raumprogramm:

Alle Räume sind von der Wohnungsdiele aus erschlossen: Kinderzimmer 1, Küche, Wohnzimmer (jeweils Südausrichtung), Schlafzimmer und Kinderzimmer 2 (jeweils Nordausrichtung), das Bad ist innenliegend. Der Südbalkon ist von der Küche aus zugänglich.

Von der Wohnungsdiele führt eine festinstallierte Treppe in den Dachspitz. Hier befindet sich nach Angabe des Eigentümers ein Hobbyraum. Gemäß Aufteilungsplan ist dieser Raum als „Abstellraum“ („kein Aufenthaltsraum“) ausgewiesen.

Wohnfläche laut Aufteilungsplan: rd. **69,40 m²**

Grundfläche (Dachspitz)* laut Aufteilungsplan: rd. 34,73 m²

*Hinweis *: Die ausgewiesene Fläche im Dachspitz ist keine Wohnfläche*

Zur Wohnung gehört das Kellerabteil Nr. 4.

Im Untergeschoss befinden sich - neben den zugewiesenen Kellerabstellräumen – ein gemeinschaftlicher Abstellraum und der Heizraum.

Bezüglich des Grundrisszuschnitts siehe beiliegende Fotokopien des Aufteilungsplanes (nicht maßstabgetreu), Anlage 4.

5.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen

Die nachfolgende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der vorhandenen Pläne sowie Angaben des Eigentümers und gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder. Die Ausführungen können im Detail abweichen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben kann von der Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Die Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 4 wurde nicht durchgeführt.

Grundkonstruktion: Massivbauweise; Kellerumfassungswände aus Stahlbeton (Wandstärke $d = 30 \text{ cm}$ bis 32 cm), sonstige Umfassungs- und Zwischenwände aus Hochlochziegelmauerwerk (Wandstärke der Umfassungswände $d = 36,5 \text{ cm}$, Kommunwände $d = 21 \text{ cm}$ bis 25 cm).

Decken: Stahlbeton.

Dach: Satteldach mit Pfannendeckung, zwei Dachgauben mit Kupferblechverkleidung; Regenrinnen und Fallleitungen aus Kupferblech.

Treppen: Treppenhaus: Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag, Metallgeländer.

Fenster: Wohnung Nr. 4: z.T. Kunststofffenster mit Isolierverglasung, z.T. Dachliegefenster, Kunststoffrollos.

Türen: Hauseingang (Podeststufe): Leichtmetallkonstruktion mit Isolierverglasung und Oberlichte;
im Innenbereich Wohnung Nr. 4: keine Angaben;
UG: feuerhemmende Metalltüren.

Böden: Wohnung Nr. 4: überwiegend Laminat, Fliesenbelag im Bad (lt. Angabe des Eigentümers);
Treppenhaus: Natursteinbelag;
Keller: Fliesenbelag.

Decken- und Wandbehandlung: Fassade mit Putz und Anstrich, farblich abgesetzte Fensterlisenen;
im Innenbereich Wohnung Nr. 4: Wände und Decken mit Putz und Anstrich, Dachschrägen mit Gipskartonverkleidung und Anstrich, Wandfliesen raumhoch im Bad (lt. Angabe des Eigentümers);
Treppenhaus: Putz mit Anstrich.

Technische Installation:

Hausanschlüsse: Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen für Wasser, Kanal, Gas und Strom angeschlossen.

Elektroinstallation: Elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind dem Baualter und der Nutzung entsprechend im üblichen Umfang vorhanden.
Klingel- mit Wechselsprechanlage (einfachste Ausführung).

Sanitärinstallation:	Wohnung Nr. 4: Bad (innenliegend): Badewanne, Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten (lt. Angabe des Eigentümers).
Heizung:	Gas-Zentralheizung (Fabrikat Weishaupt) mit zentraler Warmwasserbereitung; Wärmeverteilung über Fußbodenheizung (Angabe des Eigentümers); Vermutlich Solarthermieanlage (keine Angaben).
Zubehör:	Keine Angaben.
Balkon:	Nicht überdeckt, Metallgeländer mit Glasausfachung.
Kellerabteil:	abschließbarer Metallverschlag, Waschmaschinenanschluss. Hinweis: im Kellerabteil befindet sich der Pufferspeicher.

5.3 Außenanlagen

- Keine Einfriedung und keine Außenanlagen.

5.4 Beurteilung

Zu bewerten ist die Wohnung Nr. 4 in dem Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Innenstadtlage von Moosburg an der Isar. Das Gebäude befindet sich zum Stichtag, soweit erkennbar, in einem dem Baujahr 2014 entsprechenden Allgemeinzustand. Nach Angabe des Eigentümers wurden laufende Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt. Altersgemäße Abnutzung ist im besichtigten Bereich jedoch vorhanden. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht.

Die Wohnung Nr. 4 wurde nicht besichtigt (vgl. Kapitel 1.4).

Die Geschosse sind mit einem Treppenhaus erschlossen, ein Personenaufzug ist nicht vorhanden.

Der Grundriss der 4-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss ist funktional. Alle Räume, bis auf den innenliegenden Flur und das Bad, sind natürlich über Fenster belichtet und belüftet.

Über eine wohnungsinterne Treppe besteht Zugang zum Dachspitz. Gemäß Aufteilungsplan handelt es sich hierbei nicht um einen Aufenthaltsraum und somit nicht um eine anrechenbare Wohnfläche (hoher Dachschrägenanteil). Nach Angaben des Eigentümers ist der Dachspitz höherwertig ausgebaut und als „Hobbyraum“ genutzt. Da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat, konnte der tatsächliche Ausbauzustand nicht überprüft werden, sodass eine abschließende Beurteilung nicht möglich ist. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass der Markt einen derartigen Ausbauzustand im Rahmen der Preisfindung entsprechend berücksichtigt.

Die Größe liegt mit einer Wohnfläche von rd. 70 m² (im Dachgeschoss) im Rahmen des ortsüblichen Durchschnitts für diesen Wohnungstyp.

Da eine Ortsbegehung nicht ermöglicht wurde, können keine Angaben zu evtl. vorhanden Mängel bzw. Schäden gemacht werden.

Ein Pkw-Stellplatz ist nicht vorhanden, was in einer Innenstadtlage, aufgrund knapper Parkplatzmöglichkeiten im öffentlichen Raum, von Nachteil ist.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 4 war zum Wertermittlungstichtag vermietet.

Für die Wertermittlung wird eine nachhaltig erzielbare, ortsübliche Miete in Ansatz gebracht.

Im Grundbuch sind keine wertrelevanten Einträge vorhanden. Das Recht „Sanierungsverfahren“ der Abteilung II wird im Rahmen dieses Gutachtens auftragsgemäß nicht bewertet.

Bei der Wohnlage handelt es sich um eine zentrale Innenstadtlage von Moosburg an der Isar. Der, im innerstädtischen Bereich typische Verkehrslärm ist als lageüblich einzustufen und entspricht dem für zentrale Lagen charakteristischen Immissionsniveau. Insgesamt handelt es sich um eine für Stadtzentren typische Wohnsituation mit den entsprechenden Vor- und Nachteilen.

Eine gemeinschaftliche Grünfläche ist nicht vorhanden.

Aufgrund derzeitiger, weltpolitischer Ereignisse (Ukraine-Krieg, Iran-Krieg, aktueller Stand der Leitzinsen und die damit verbunden Auswirkungen auf den Kapitalmarkt) bestehen Unsicherheiten auf dem Immobilienmarkt. Es ist zu beachten, dass die Wertermittlung einen stichtagsbezogenen Verkehrswert (Marktwert) darstellt. Mittel- bis langfristige Prognosen über das Immobilienmarktgeschehen können nicht abgegeben werden.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit werden im Hinblick auf die aktuelle gesamtwirtschaftliche Situation als durchschnittlich beurteilt.

6.0 FLÄCHENBERECHNUNGEN

6.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgenden Flächenberechnungen wurden überschlägig auf Basis der zur Verfügung stehenden Pläne durchgeführt. Abweichungen der Flächenberechnungen zur Realität sind nicht ausgeschlossen. Des Weiteren wurden von der Sachverständigen Rundungen durchgeführt, die eine Pseudogenauigkeit vermeiden sollen. Die Flächen werden nicht zugesichert. Die Flächenangaben verfügen jedoch über eine für die Wertermittlung hinreichende Genauigkeit.

6.2 Grundstücksgröße und überbaute Grundfläche

Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug	Fl. Nr.	Fläche
Gebäude- und Freifläche	133/2	120,00 m ²
Gebäude- und Freifläche	133/3	0,20 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)		120 m²

Überbaute Grundfläche (ÜGF)	Fläche
Weingraben 12 (lt. Plan)	118,20 m ²
Überbaute Grundfläche gesamt rd.	118 m²

	Fläche
Freifläche	2 m²

6.3 Geschossfläche / wertrelevante Geschossfläche

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist ein Begriff aus dem Baurecht. Die Geschoßflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche umfasst gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) die Summe der Grundflächen aller nach den Außenmaßen eines Gebäudes ermittelten Grundrissebenen, die ein Vollgeschoss sind.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Gemäß § 16 Abs. 4, Satz 3 ImmoWertV sind ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse (sofern keine Vollgeschosse) mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt.

Bei der Grundstücksbewertung und u.a. auch der Bodenrichtwertermittlung durch die Gutachterausschüsse werden in der Regel - abweichend von den Bestimmungen der BauNVO - die Flächen von Aufenthaltsräumen anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten),

einschließlich der zu ihnen gehörenden Flure, Sanitär- und Treppenräume etc. sowie der Umfassungswände mitgerechnet. Daher kann sich die baurechtliche Geschoßflächenzahl (GFZ) von der wertrelevanten Geschoßflächenzahl (WGFZ) unterscheiden. Die wertrelevante Geschossfläche ergibt überschlägig rd. 355 m². Bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche ergibt sich eine **wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ)** von rd. **3,0**.

6.4 Wohnfläche

Aus den Aufteilungsplänen konnten Wohnflächen entnommen werden. Der Balkon wird zu 50% angerechnet. Der Putzabzug wird nicht berücksichtigt, da es sich offensichtlich um Fertigmaße handelt.

Wohnfläche lt. Aufteilungsplan	Fläche
Wohnung Nr. 4	
Kind 1	9,16 m ²
Kochen	9,10 m ²
Wohnen	14,30 m ²
Eltern	10,80 m ²
Kind 2	9,20 m ²
Bad	4,20 m ²
Diele	10,64 m ²
	67,40 m ²
./. 0 % Putzabzug	0,00 m ²
	67,40 m ²
Balkon überdeckt zu 50% $2,61 \cdot 1,63 \cdot 0,5 =$	rd. 2,00 m ²
	69,40 m ²
Wohnung Nr. 4	rd. 69 m²

Die Wohnfläche lt. Aufteilungsplan beträgt 69,40 m².

Der Dachspitz ist mit einer Nutzfläche von 34,73 m² ausgewiesen (kein Aufenthaltsraum).

Die ermittelte Flächenangabe ist Bezugsgröße für die Bewertung, eignet sich allerdings nicht für eine (rechtssichere) Zugrundelegung einer Mietfläche in einem Mietvertrag.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Aufmaß im Gutachtenauftrag nicht enthalten ist und nicht in Auftrag gegeben wurde. Die Wohnflächenberechnung erfolgte gemäß der zur Verfügung gestellten Pläne. Eventuelle Abweichungen sind möglich. Für eine verbindliche Flächenangabe wäre ein entsprechendes Aufmaß sämtlicher Räumlichkeiten erforderlich.

Die normierten Verfahren nach § 6 Absatz 1 Satz 1 gliedern sich in dieselben grundlegenden Verfahrensschritte:

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

Bei den Wertermittlungsverfahren erfolgt die Berücksichtigung

- a) der allgemeinen Grundstücksmerkmale jeweils bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts (§ 8 Absatz 2),
- b) der allgemeinen Wertverhältnisse
 - im Vergleichs- und Ertragswertverfahren insbesondere bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts (§ 7 Absatz 1 Nummer 1 und 2) und
 - im Sachwertverfahren insbesondere bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (§ 7 Absatz 1 Nummer 3),
 - der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG's) erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte (§ 8 Absatz 3); bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die boG's, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Bei der Ermittlung des Verkehrswerts ist der Vergleichswert, Ertragswert oder Sachwert auf seinen Marktbezug hin zu plausibilisieren. Bei Anwendung mehrerer Verfahren ist die Aussagefähigkeit der jeweiligen Verfahren, insbesondere im Hinblick auf die Qualität der zugrunde gelegten Daten, zu würdigen.

7.2. Auswahl des Verfahrens

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. 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; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV).

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die am Immobilienmarkt sowohl zur Eigennutzung als auch zur Erzielung einer Rendite erworben wird.

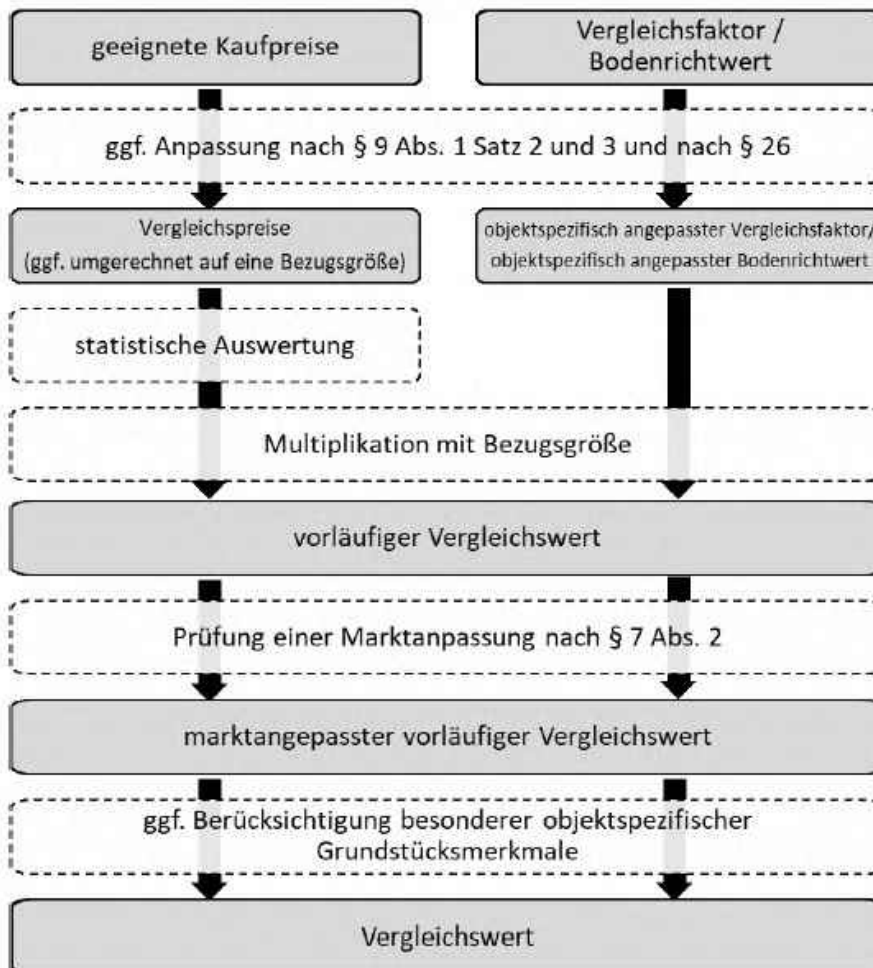
Wertbestimmend ist somit nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs das Vergleichswertverfahren.

Daneben wird unterstützend eine Ertragswertermittlung durchgeführt, um eine wirtschaftliche Wertkomponente zu erhalten und daraus Folgerungen für eine abschließende Schlussbeurteilung ziehen zu können.

Der Verkehrswert (Marktwert) ist somit nach § 6 ImmoWertV aus dem Vergleichswert abzuleiten.

7.3 Vergleichswert

Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines zu bewertenden Grundstücks aus realisierten Kaufpreisen von anderen, hinreichend vergleichbaren Grundstücken abgeleitet.



Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 und 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine

statistische Auswertung vorliegen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden, um in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen zu können. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (vgl. §§ 3 bis 5 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und sonstige für die Wertermittlung erforderliche und geeignete Daten zu verwenden. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch marktübliche Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Der Vergleichswert ergibt sich sodann aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

7.3.1 Vergleichswert Eigentumswohnung Nr. 4

Aus der beim Gutachterausschuss des Landkreise Freising eingesehenen Kaufpreissammlung konnten folgende Vergleichspreise für verkaufte Eigentumswohnungen vergleichbaren Baualters und Größe entnommen werden. Es standen sechs annähernd passende Vergleichspreise zur Verfügung.

Tabelle 1

Lfd. Nr.	Baujahr	Verkaufsdatum	Wohnfläche	Verkaufspreis
1	2007	01/2025	73 m ²	4233 €/m ²
2	2009	04/2025	58 m ²	5000 €/m ²
3	2006	07/2025	54 m ²	4870 €/m ²
4	2012	07/2025	70 m ²	4971 €/m ²
5	2006	08/2025	93 m ²	5161 €/m ²
6	2020	12/2025	76 m ²	5318 €/m ²

Die Vergleichsobjekte unterscheiden sich zum Teil hinsichtlich der örtlichen Lage (Wohnlage in einer geringerwertigeren bzw. höheren Bodenrichtwert-Zone), der Wohnungsgröße, des Baualters, der Vermietung und eines vorhandenen Pkw-Stellplatzes vom Bewertungsobjekt

und werden deshalb nachfolgend angepasst. Dabei ist zu beachten, dass der festgesetzte Werteeinfluss bei schlechteren Qualitätsmerkmalen zu einer positiven Anpassung und umgekehrt führen. So sind Vergleichsobjekte in einer höherwertigeren Lage und jüngeren Baualter mit einem Abschlag zu berücksichtigen und umgekehrt.

Tabelle 2

Lfd. Nr.	Baujahr	Verkaufsdatum	Anpassung	Verkaufspreis
1	2007	01/2025	-1%	4191 €/m ²
2	2009	04/2025	3%	5150 €/m ²
3	2006	07/2025	-2%	4773 €/m ²
4	2012	07/2025	-4%	4773 €/m ²
5	2006	08/2025	-1%	5110 €/m ²
6	2020	12/2025	0%	5318 €/m ²

Anmerkung zu den oben genannten Vergleichspreisen:

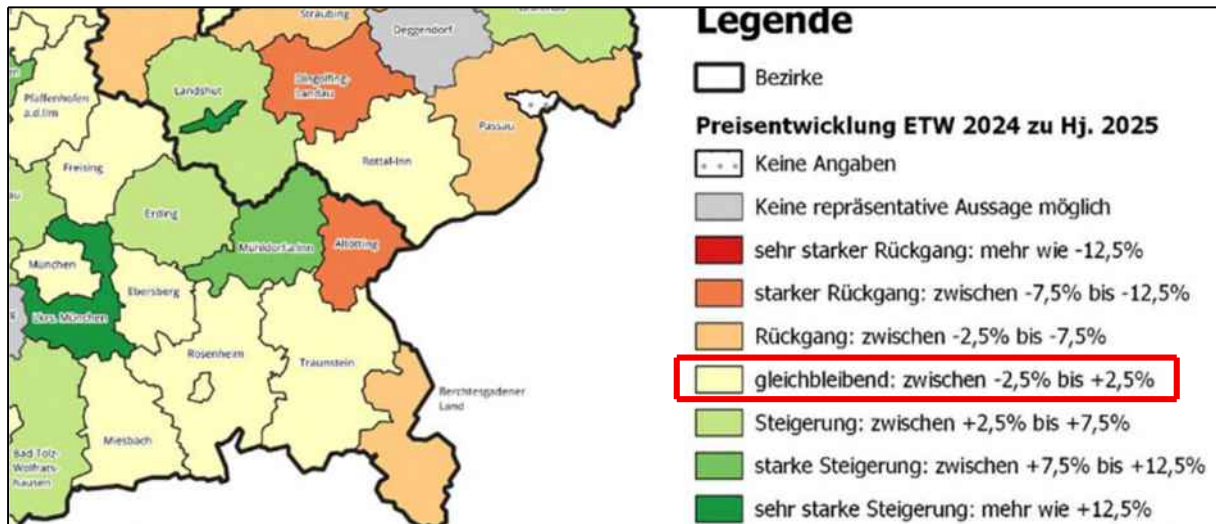
- zu 1) dezentralere Lage, geringerwertigere BRW-Zone, älteres Baualter, vergleichbare Wohnfläche, Lage im OG, nicht vermietet, Pkw-Stellplatz, rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 2) ruhigere Lage, geringerwertigere BRW-Zone, älteres Baualter, kleinere Wohnfläche, Lage im EG, vermietet, kein Pkw-Stellplatz, rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 3) ruhigere Lage, geringerwertigere BRW-Zone, älteres Baualter, kleinere Wohnfläche, Lage im 1.OG, vermietet, TG-Stellplatz, rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 4) vergleichbare Lage, geringerwertigere BRW-Zone, vergleichbares Baualter, vergleichbare Wohnfläche, Lage im 1.OG, nicht vermietet, TG-Stellplatz, rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 5) ruhigere Lage, geringerwertigere BRW-Zone, älteres Baualter, deutlich größere Wohnfläche, Lage im EG, nicht vermietet, TG-Stellplatz, rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 6) dezentrale ruhigere Lage, geringerwertigere BRW-Zone, jüngeres Baualter, vergleichbare Wohnfläche, Lage im EG, nicht vermietet, kein Pkw-Stellplatz, rückliegender Verkaufszeitpunkt

(*BRW-Zone: Bodenrichtwert-Zone)

Hinweise:

- Die jeweilige genaue Ausstattung und der Unterhaltszustand der Vergleichsobjekte sind nicht bekannt, es wird (soweit nicht anders angegeben) zunächst ein durchschnittlicher Zustand - ohne wesentlichen Renovierungsstau - angenommen.
- Die Vergleichsobjekte sind z.T. größer (mehr Wohnfläche) und z.T. kleiner als das Bewertungsobjekt. Hierbei wird eine geringfügige Anpassung vorgenommen.
- Das Bewertungsobjekt ist vermietet; vier der Vergleichsobjekte waren nicht vermietet, hier wird ein geringer Abschlag auf den Vergleichswert aufgrund des nicht vermieteten Zustands vorgenommen (in Anlehnung an den Immobilienmarktbericht der Landeshauptstadt München, wo vermietete Wohnungen mit einem Abschlag von durchschnittlich 5 % gehandelt wurden).

Der obere Gutachterausschuss des Freistaates Bayern hat bei den regionalen Gutachterausschüssen im Juli 2025 eine Trendbefragung durchgeführt.



Diese Abfrage hat ergeben, dass die Preise für Eigentumswohnungen im Landkreis Freising im 1. Halbjahr 2025 im Vergleich zum Jahr 2024 weitgehend gleichgeblieben sind (Entwicklung zw. -2,5 % bis +2,5 %). Im Jahr 2025 ist weitgehend eine Stagnation der Preise zu beobachten. Auf eine Anpassung aufgrund zeitlicher Entwicklung wird, bis auf den Vergleichspreis Nr. 1, verzichtet.

Tabelle 3

Lfd. Nr.	Baujahr	Verkaufsdatum	Wertentwicklung	Verkaufspreis
1	2007	01/2025	2%	4274 €/m²
2	2009	04/2025	0%	5150 €/m²
3	2006	07/2025	0%	4773 €/m²
4	2012	07/2025	0%	4773 €/m²
5	2006	08/2025	0%	5110 €/m²
6	2020	12/2025	0%	5318 €/m²

Mittelwert Wohnungsgröße		71 m ²
Kaufpreisspanne:	min.	4274 €/m ²
	max.	5318 €/m ²
Mittelwert		4900 €/m ²
Median		4941 €/m ²
Standardabweichung		375 €/m ²
		7,66%
Variationskoeffizient		0,077
Untergrenze der Spanne (2-Sigma-Regel)		4149 €/m ²
Obergrenze der Spanne (2-Sigma-Regel)		5651 €/m ²

Hinweis: Das Ergebnis wurde einem Ausreißertest unterzogen, um auszuschließen, dass extrem hohe oder niedrige Einzelwerte (sog. Ausreißer) die Stichprobe und das Ergebnis verfälschen. Hierzu wurde die 2-Sigma-Regel angewendet. Bei der hier vorliegenden Stichprobe liegen alle Vergleichswerte innerhalb der doppelten Standardabweichung und der Variationskoeffizient von 0,07 spricht für die Güte der Datenauswahl. Sogenannte Ausreißer liegen nicht vor.

Aus den Vergleichswerten errechnet sich ein lage-, baualters-, wohnflächen- und stichtagsangepasster, mittlerer Preis von rd. 4.900 €/m² bei einer mittleren Wohnungsgröße von rd. 71m². Dieser Wert wird auch für die zu begutachtende Wohnung als markt- und sachgerecht erachtet.

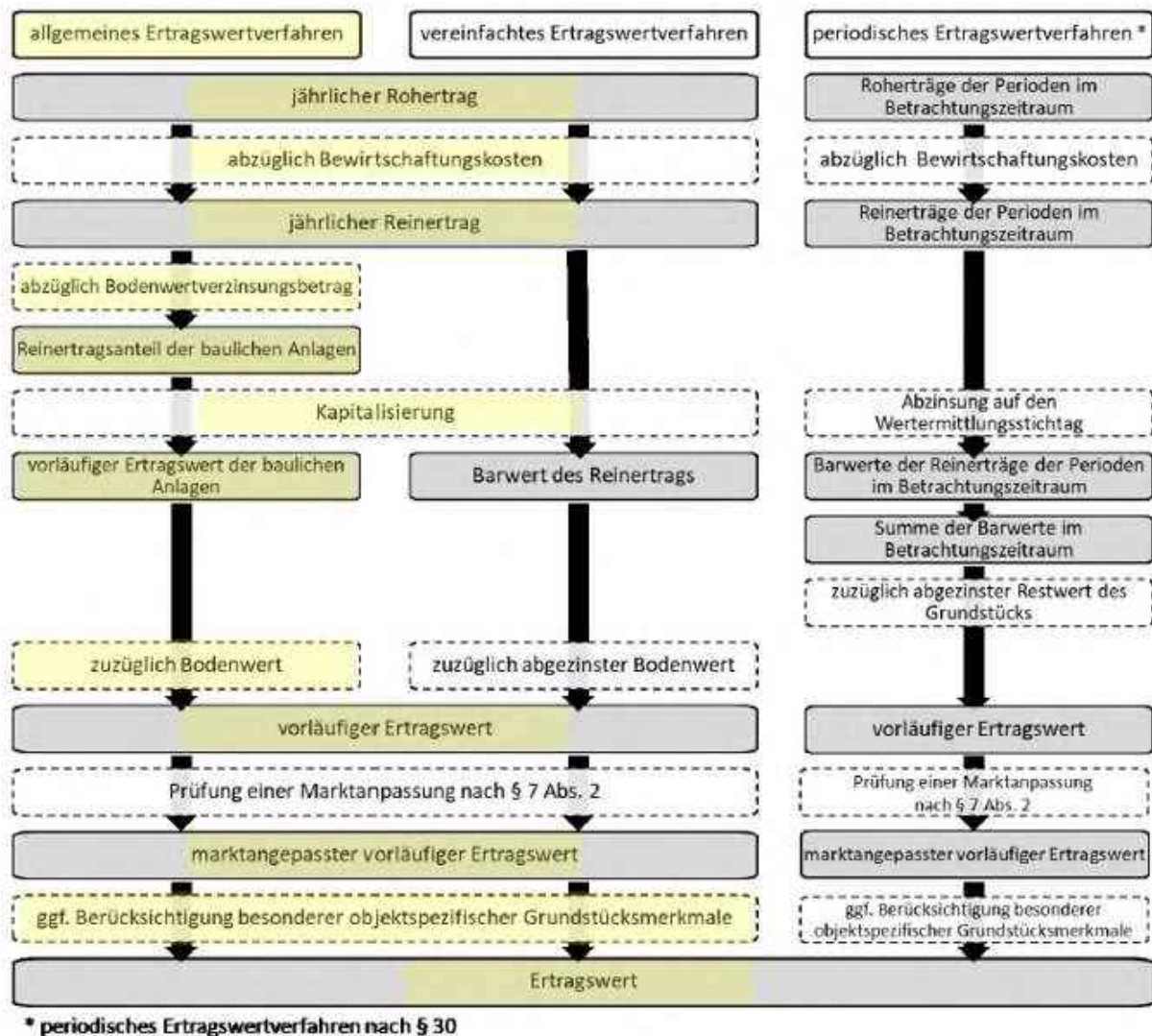
Angemessener Vergleichspreis	rd.	4.900 €/m²
-------------------------------------	-----	------------------------------

Vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 4

69,40 m ² x 4.900 €/m ² =	rd.	<u>340.000 €</u>
---	-----	-------------------------

7.4 Ertragswert

Der Ertragswert errechnet sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.



Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjekts, unter Verwendung eines geeigneten Zinssatzes (Liegenschaftszinssatz), kapitalisiert werden. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Rendite der Investition und die Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte Immobilie einhergehen.

Ggf. sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher einen Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist regelmäßig bei sog. Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien der Fall. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter (Vgl. § 24 Abs. 4 i.V.m. § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

7.4.1 Bodenwertanteil

Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

„Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen“. Folglich handelt es sich beim Richtwert um einen Durchschnittswert. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück bewirken in der Regel entsprechende Wertabweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.“

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Freising wurde letztmalig vor dem Wertermittlungstichtag zum 01.01.2024 folgender Bodenrichtwert für erschlossene, baureife Grundstücke im Bereich des Bewertungsobjekts veröffentlicht:

Richtwertzone Moosburg, zentrale Geschäftslage (17010): 1.150 € / m²

Dem Bodenrichtwert sind folgende Angaben zugeordnet:

Entwicklungszustand:	B	Baureifes Land
Gebiet:	M	Mischgebiet
max. Grundstücksgröße:	keine Angaben	
WGFZ:	keine Angaben	
Beitragssituation:	ebf (erschließungsbeitragsfrei)	

Vergleichspreise

Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden.

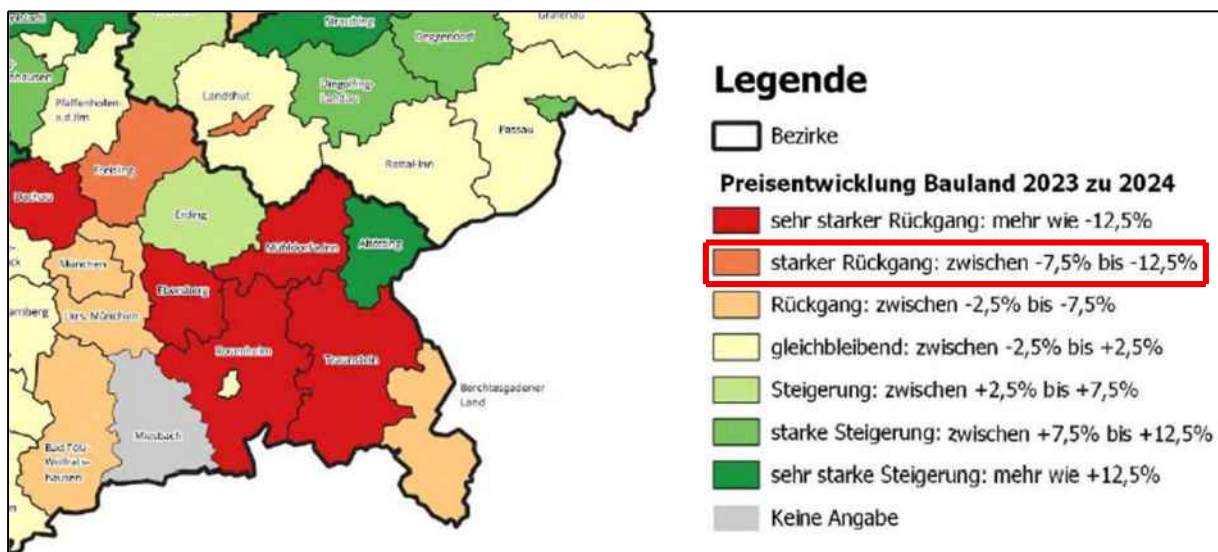
Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV wird anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet.

Marktkonformer Bodenwert:

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren angepasst.

(1) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag:

Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert letztmalig vor dem Stichtag zum 01.01.2024 veröffentlicht. Konkrete Vergleichswerte für Verkäufe von vergleichbaren Grundstücken konnte der Gutachterausschuss nicht zur Verfügung stellen. Die Bodenwerte im Landkreis Freising sind seit dem Richtwertstichtag im Laufe des Jahres 2024 gefallen, dies wird durch eine bayernweite Auswertung von Kaufpreisen durch den Oberen Gutachterausschuss Bayern bestätigt (starker Rückgang -7,5% bis -12,5%).



Eine Wertanpassung ist somit erforderlich. Die Werte sind im Laufe des Jahres 2025 weitgehend stagniert, deshalb wird ein moderater Werterückgang bis zum Wertermittlungstichtag mit 5 % als markt- und sachgerecht erachtet.

(2) Grundstücksgröße:

Die Grundstücksgröße mit rd. 120 m² liegt im Rahmen des örtüblichen Durchschnitts für ein für Wohn- und Geschäftshausgrundstück in der Innenstadtlage von Moosburg. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist daher nicht vorzunehmen.

(3) Grundstückszuschnitt:

Das Bewertungsgrundstück hat grundsätzlich einen regelmäßigen Zuschnitt und kann baulich effizient genutzt werden. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenrichtwertes.

(4) Topographie:

Das Grundstücksgelände ist annähernd eben. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender topographischer Merkmale ist nicht erforderlich.

(5) Maß der baulichen Nutzung:

Gemäß Vorbemerkungen für die Aufstellung der Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuss des Landkreises Freising gilt Folgendes: „*Ein signifikanter Werteinfluss durch das Maß der Nutzung beim individuellen Wohnungsbau konnte durch aktuelle statistische Untersuchungen nicht nachgewiesen werden*“.

Beim Bodenwert von Geschosswohnungsbaugrundstücken ist der Einfluss der WGFZ sachverständig zu würdigen. Die übliche WGFZ in der Innenstadtlage von Moosburg an der Isar wird von der Sachverständigen mit rd. 2,0 geschätzt. Für das zu bewertende Grundstück ist unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung eine WGFZ von 3,0 realisiert. Der stichtagsangepasste Bodenrichtwert ist daher zu modifizieren. Es wird ein Zuschlag wegen des hohen Maßes der baulichen Nutzung in Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten der WertR (die auch vom örtlichen GAA verwendet werden), vorgenommen.

WGFZ_{üblich} 2,00; WGFZ_{realisiert} 3,0

URK: GFZ 2,00 = 1,449; URK: GFZ 3,0 = rd. 1,839

$(1,839 / 1,449) - 1) \times 100 = \text{rd. } 27 \% \text{ (Zuschlag)}$

(6) Lage:

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen nicht von den Lagemerkmale in der Richtwertzone ab. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist daher nicht durchzuführen. Somit ergibt sich ein Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:

Bodenwert	%	Betrag
Bodenrichtwert zum 01.01.2024		1150 €/m ²
Anpassung an die allg. Wertverhältnisse (1) (konjunkturelle Zeitanpassung)	-5%	-58 €/m ²
Bodenrichtwert stichtagsangepasst		1093 €/m²
Anpassung wg. Grundstücksgröße (2)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Grundstückszuschnitt (3)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Topographie (4)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Maß der baulichen Nutzung (5)	27%	295 €/m ²
Anpassung wg. Lage (6)	0%	0 €/m ²
		1387 €/m ²
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag	rd.	1390 €/m²

Ableitung marktkonformer Bodenwert:

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des Bewertungsgrundstücks wird der marktkonforme Bodenwert aus dem an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepassten Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit

1.390 €/m²

Bodenwert somit:

Bodenwertermittlung	Fläche	€/m ²	Betrag
FINr. 133/2	120,00	1390 €/m ²	166.800 €
FINr. 133/3	0,20	1390 €/m ²	278 €
Marktkonformer Bodenwert rd.			167.000 €

Bodenwertanteil 194/1000 Miteigentumsanteile (ETW Nr. 4) = rd. **32.000 €**

7.4.2 Bewertungsbasis

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV geregelt. Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück und den darauf befindlichen baulichen Anlagen. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

7.4.3 Rohertrag

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren, jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für eine übliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks als Nettokaltmiete (Mietwert ohne umlagefähige Bewirtschaftungskosten) ermittelt. Ein eventuell vorhandener, überdurchschnittlicher Instandhaltungsstau bleibt hierbei zunächst ohne Ansatz, er wird bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Die Sachverständige hat eine Recherche hinsichtlich der marktüblich erzielbaren Mieten für weitgehend vergleichbar große Wohnungen durchgeführt.

Gemäß aktuellen Mietspiegels 2025 der Stadt Landshut (Moosburg hat keinen qualifizierten Mietspiegel veröffentlicht, der Immobilienmarkt von Landshut und Moosburg ist bezüglich des Miet- und Wertniveaus vergleichbar) beträgt die Spanne für eine ortsübliche Nettokaltmiete zwischen rd. 9,40 €/m² bis 14,70 €/m² (unter Berücksichtigung von Lage, Baujahr und Wohnfläche). Der aktuelle Mietspiegel 2026 der Stadt Freising weist ein höheres Mietniveau aus und gibt für vergleichbare Wohnungen eine Spanne für eine ortsübliche Nettokaltmiete zwischen rd. 11,50 €/m² bis 17,60 €/m² an.

Gemäß der IMV-Angebotsdatenbank (IMV Online der IMV GmbH) war die Mietpreisspanne der marktüblich erzielbaren Mieten in Moosburg im Zeitraum März bis September 2025 wie folgt:

IMV-Angebotsdatenbank	von €/m ²	bis €/m ²
Wohnfläche 66 m ² bis 88 m ²	10,80	14,50

Der Gutachterausschuss des Landkreises Freising hat aus seiner Datenbank in vergleichbarer Lage vergleichbare Mieten in Höhe von rd. 12,50 €/m² und 15,50 €/m² genannt.

Unter Beachtung der oben genannten Marktuntersuchungen sowie Berücksichtigung der Grundrissstruktur, der Ausstattung und der Wohnungsgröße (69,40 m²) wird für die zu bewertende Wohnung eine Nettokaltmiete von rd. **12,50 €/m²** für marktüblich erachtet und in der Wertermittlung in Ansatz gebracht.

7.4.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Bewirtschaftungskosten umfassen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden (Vgl. § 31 ff. ImmoWertV).

Die Anwendung von Erfahrungssätzen ist in § 32 ImmoWertV i.V.m. Anlage 3 ImmoWertV ausdrücklich vorgesehen, da die verfügbaren Angaben des Bewertungsobjektes häufig mangelhaft oder unvollständig sind und i.d.R. nicht durchschnittlichen Aufwendungen entsprechen.

7.4.5 Ermittlung der bewertungsrelevanten Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität).

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Das Wohn- und Geschäftshaus mit der zu bewertenden Wohnung wurde im Jahr 2014 errichtet und hat somit ein Baualter zum Bewertungsstichtag von 12 Jahren. Unter Berücksichtigung einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren errechnet sich eine bewertungsrelevante **Restnutzungsdauer von 68 Jahren**.

7.4.6 Liegenschaftszinssatz

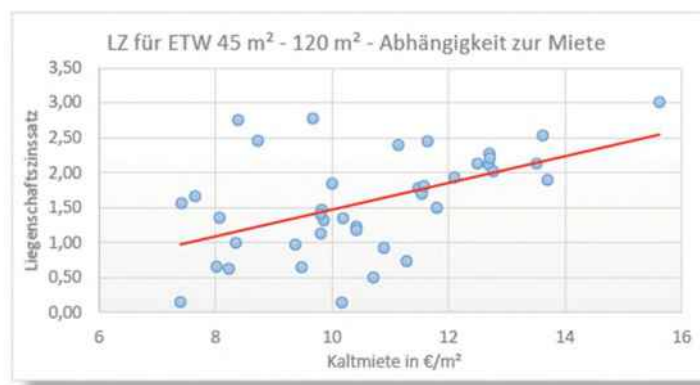
Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dieser ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und

genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Freising ermittelt keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen. Hilfsweise werden daher Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Landshut herangezogen. Dieser hat in seinem Immobilienmarktbericht 2025 (Stichtag 01.07.2024) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen in Höhe von 1,6 % (Spanne 0,14 % – 3,01 %) veröffentlicht. Es konnte eine signifikante Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Nettokaltmiete festgestellt werden.

Miete in €/m ²	LZ in %
6,0	0,7
7,0	0,9
8,0	1,1
9,0	1,3
10,0	1,5
11,0	1,7
12,0	1,9
13,0	2,1
14,0	2,2
15,0	2,4
Bestimmtheitsmaß R ² = 0,26	



Der genannte mittlere Liegenschaftszinssatz wird zunächst als Basis verwendet.

Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes gelten u.a. folgende allgemeine Grundsätze:

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz
→ gute bis sehr gute Lage (hohes Bodenwertniveau)	→ schlechte bis sehr schlechte Lage (niedriges Bodenwertniveau)
→ große Nachfrage / wachsende Bevölkerung	→ geringe Nachfrage / abnehmende Bevölkerung
→ geringes bis besonders geringes wirtschaftliches Risiko des Objektes	→ erhöhtes bis besonders hohes wirtschaftliches Risiko des Objektes
→ geringes Leerstandsrisiko	→ hohes Leerstandsrisiko
→ besonders kleine Immobilie	→ besonders große Immobilie
→ besonders niedrige Mieten	→ besonders hohe Mieten
→ besonders kurze Restnutzungsdauer	→ besonders lange Restnutzungsdauer

Im vorliegenden Fall liegen wertbestimmende Faktoren vor, die Zu -und Abschläge erfordern:

- vergleichbare Wohnlage mit der Stadt Landshut (+ / -),
- sehr lange Restnutzungsdauer (+),
- hohe Miete (+).

Unter Berücksichtigung dieser wertbestimmenden Faktoren wird der Liegenschaftszinssatz auf 1,9 % erhöht.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz **1,9 %**

7.4.7 Berechnung des Ertragswerts

Rohertrag marktüblich / Monat

Wohnung Nr. 4	69,40 m ²	12,50 €/m ²	868 €
			868 €

zuzüglich evtl. MWSt. und umlegbarer Nebenkosten

Jahresrohertrag marktüblich (Rohertrag/Monat * 12)	10.416 €
--	----------

abzüglich nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (gem. ImmoWertV, Anlage 3):

Verwaltungskosten (jährlich je Eigentumswohnung)

1 Wohneinheit	439 €	439 €
---------------	-------	-------

Instandhaltungskosten
in €/m² Wohnfläche und Jahr

69 m ²	14,40 €/m ²	999 €
-------------------	------------------------	-------

Mietausfallwagnis 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

2%	208 €
----	-------

Jahresreinertrag	8.769 €
------------------	---------

abzüglich Bodenwertverzinsung	1,90%	von	32.000 €	608 €
-------------------------------	-------	-----	----------	-------

Reinertrag an baulichen Anlagen	8.161 €
---------------------------------	---------

Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer	68 Jahre	1,90% LZS	38,00
---------------------------------------	----------	-----------	-------

Ertragswert der baulichen Anlagen	310.130 €
-----------------------------------	-----------

zuzüglich Bodenwertanteil	32.000 €
---------------------------	----------

Ertragswert	342.130 €
gerundet	<u>342.000 €</u>

Der Ertragswert des Bewertungsobjektes (Wohnung Nr. 4) wird somit mit rd. **342.000 €** ermittelt.

7.5 Marktrecherche und Plausibilisierung

Aufgrund weltpolitischer Ereignisse sind Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt deutlich spürbar. Der Immobilienmarkt hat sich seit der zweiten Jahreshälfte 2022 verändert, die Nachfrage schwächte sich ab. Die deutlich rückläufige Nachfrage führte zu einer Verlängerung der Vermarktungszeiten. Gemäß Ausführungen der S-Finanzgruppe stieg das Immobilienangebot ab Mitte 2022 deutlich an. Die veränderten Marktbedingungen führen zu längeren Vermarktungszeiten, teilweise zu Preiskorrekturen „nach unten“. Im Landkreis Freising wird im Sektor der Eigentumswohnungen allmählich eine angehende Stagnation der Preise beobachtet.

Von der Sachverständigen wurden Marktuntersuchungen durchgeführt, um die Wertansätze zu plausibilisieren.

Von der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Freising wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung (Vergleichspreise) angefordert. Die Ergebnisse wurden im Kapitel 7.3 ausgewertet und ein Wert im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Gemäß Internetrecherche (Internetportale: immobilienscout24 und immowelt.de) wurden zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung in Moosburg an der Isar überwiegend „ältere Wohnungen“ (Baujahr 1968 bis 1990) und lediglich eine „größere“ Wohnung mit annähernd vergleichbaren objektspezifischen Merkmalen angeboten (Baujahr 2015; Wohnfläche rd. 100 m²). Der Angebotspreis lag bei rd. 5.130 €/m².

Die objektspezifischen Merkmale sind aus den vorliegenden Angebotsdaten nicht genauer erkennbar, die tatsächlich erzielten Preise können von den angebotenen Preisen abweichen.

7.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Merkmale, die erheblich von den üblichen Merkmalen sowie Modellansätzen abweichen und beeinflussen den Wert der Immobilie in individueller Höhe. Sie sind daher grundsätzlich nicht bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (NHK, Marktanpassungsfaktor, Liegenschaftszinssatz, marktübliche Miete), sondern im Anschluss an die Berechnung der vorläufigen Verfahrensergebnisse durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

7.6.1 Wertminderung aufgrund Mängel und Schäden

Die zu bewertende Wohnung Nr. 4 wurde nicht besichtigt (vgl. Kapitel 1.4), so konnten keine Feststellungen zum evtl. Instandhaltungsstau gemacht werden.

Grundsätzlich bestehen Risiken im Hinblick auf den Innenzustand der Wohnung.

Bei der Kellergeschoss- und Außenbesichtigung konnten (soweit es möglich war) keine wertmindernden Mängel und Schäden festgestellt werden, zumal es sich um ein relativ „junges Gebäude“ aus dem Jahr 2014 handelt.

Für die zu begutachtende Eigentumswohnung leitet sich der Verkehrswert vom vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung des Werteinflusses der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale ab.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte und des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks sowie im Hinblick auf die am freien Immobilienmarkt zum Stichtag zu erzielenden Preise für vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage, begutachte ich den **Verkehrswert (Marktwert) der Eigentumswohnung Nr. 4 mit Balkon, Kellerraum und Dachspitz in 85368 Moosburg an der Isar, Weingraben 12, 194/1000 MEA an FINrn. 133/2 und 133/3, Gemarkung Moosburg an der Isar zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2026** mit

370.000 €

(in Worten: dreihundertsiebzigtausend--EURO)

Zubehör (z.B. Kücheneinrichtung, Mobiliar) ist im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

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

Es ist ausschließlich für den Auftraggeber und den im Auftrag genannten Verwendungszweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen gestattet. Auf das Urheberrecht wird verwiesen.

Landshut, den 24.04.2026



Kornelia Förster

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS)

DIAZert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024



8.0 LITERATURVERZEICHNIS

Gesetze und Richtlinien:

(in der jeweils aktuellen Fassung)

BauGB	Baugesetzbuch
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	ImmoWertV-Anwendungshinweise
WoFIV	Wohnflächenverordnung
BauNVO	Baunutzungsverordnung

Literatur:

Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger Verlag
Kleiber-digital
GuG
Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft

Online-Portale:

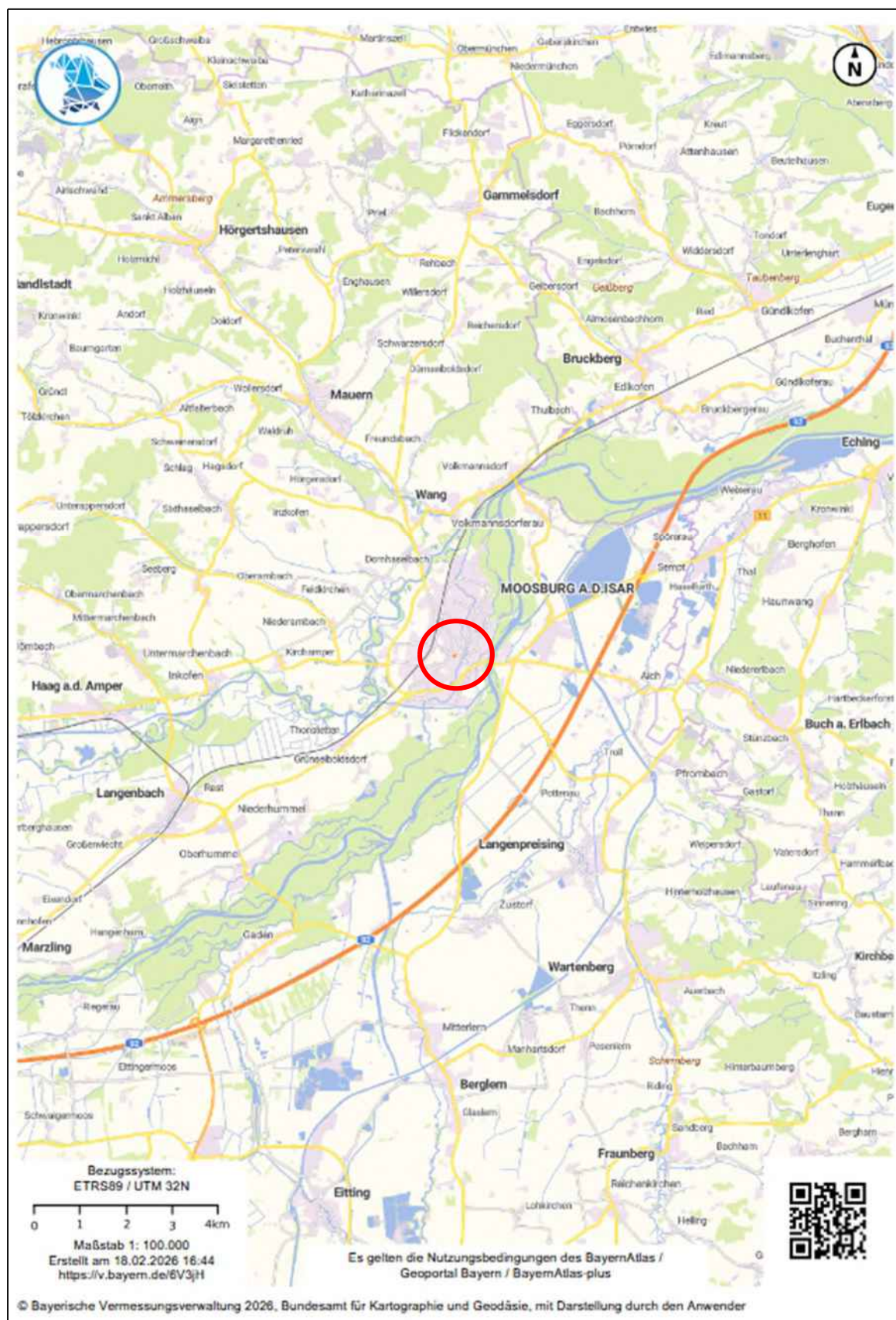
Bayern Atlas plus; www.google.de; Wikipedia

Marktberichte:

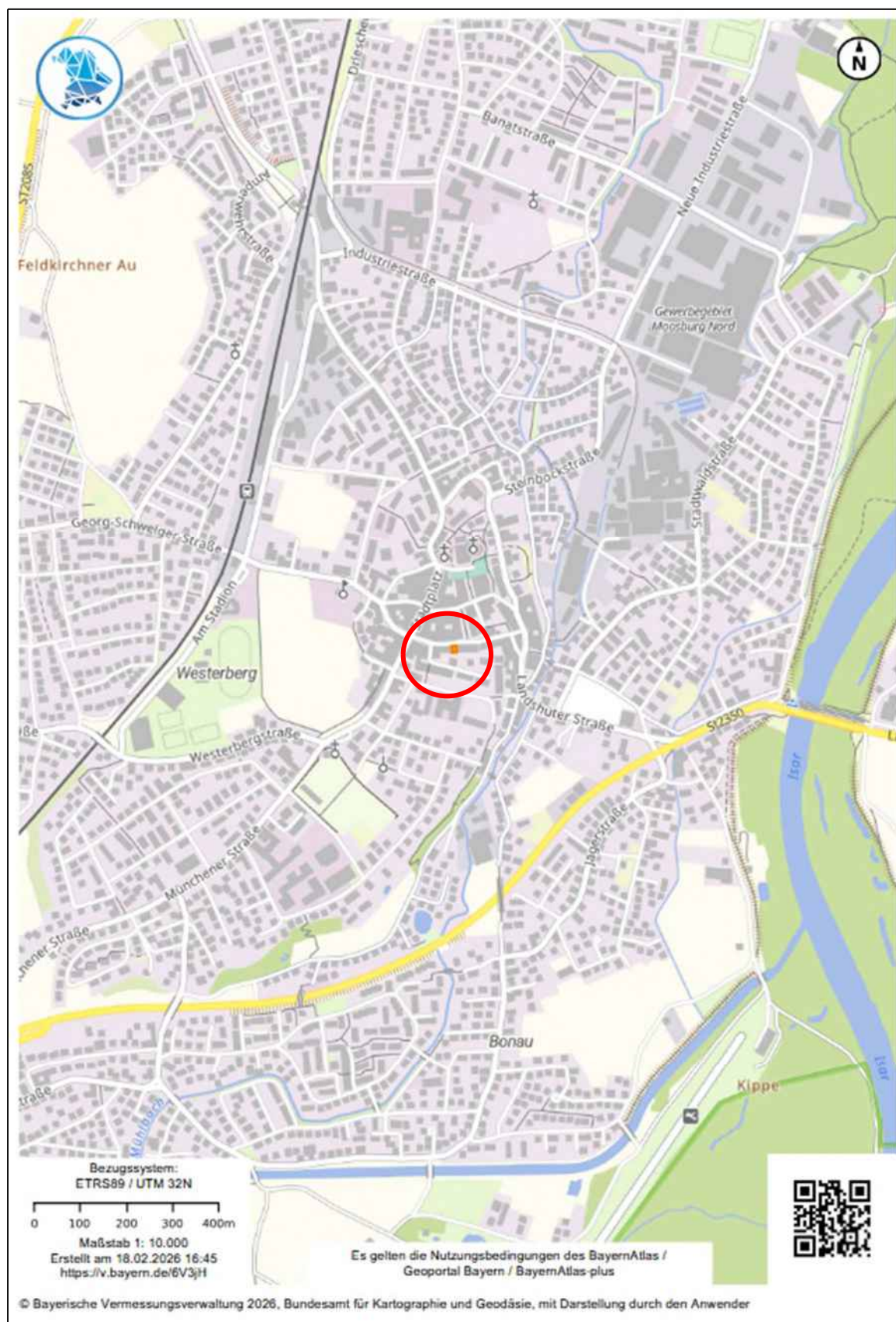
Grundstücksmarktbericht 2025 (Stichtag 01.01.2025) des Gutachter-
ausschusses für den Landkreis Freising
Immobilienmarktbericht 2025 (Stichtag 01.07.2024) des Gutachterausschusses der Stadt Landshut

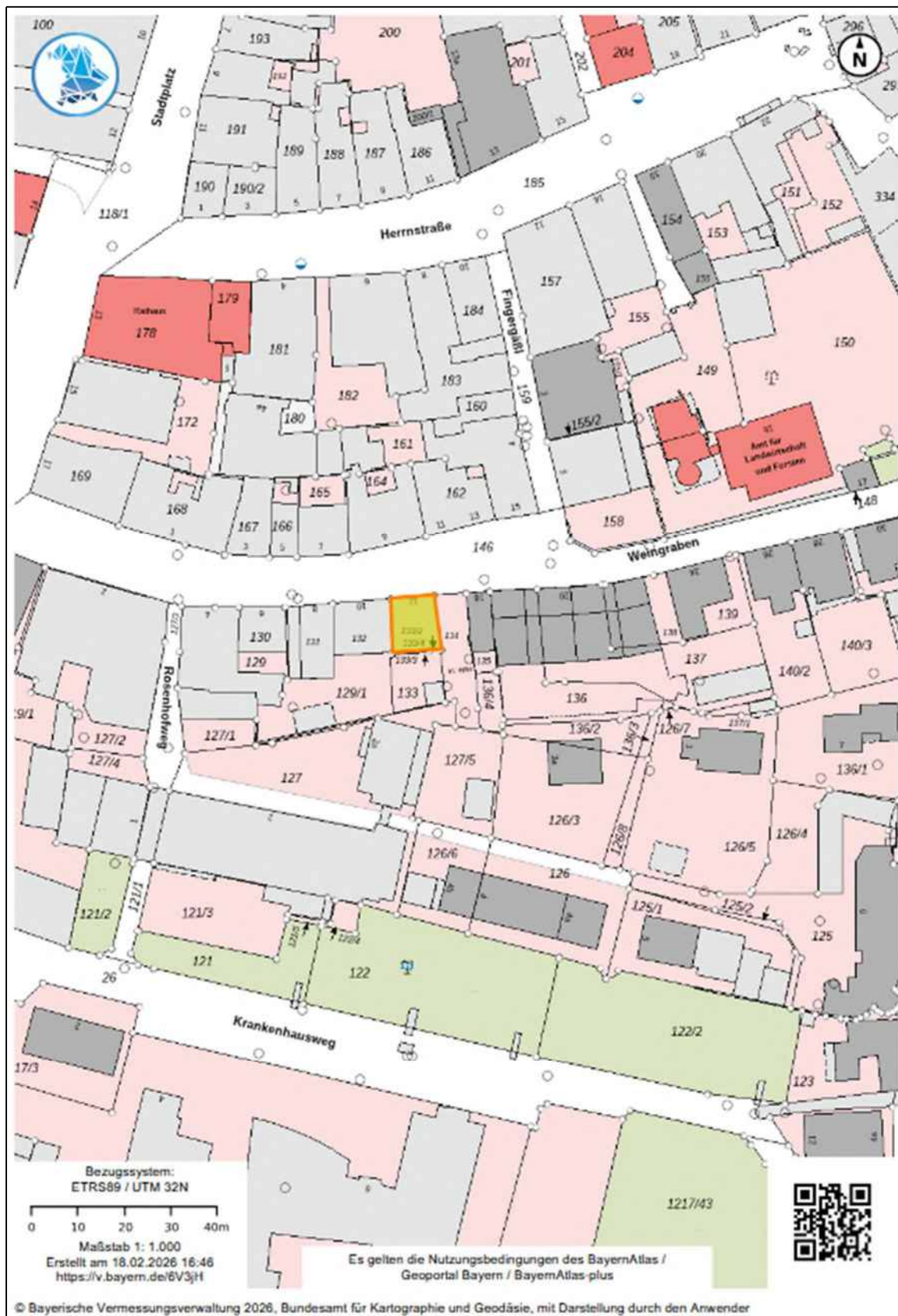
9.0 ANLAGEN

- Anlage 1: Generalkartenkopie
Anlage 2: Ortsplankopie
Anlage 3: Lageplankopie
Anlage 4: Aufteilungspläne
Anlage 5: Fotodokumentation mit 4 Fotos

ANLAGE 1: GENERALKARTENKOPIE

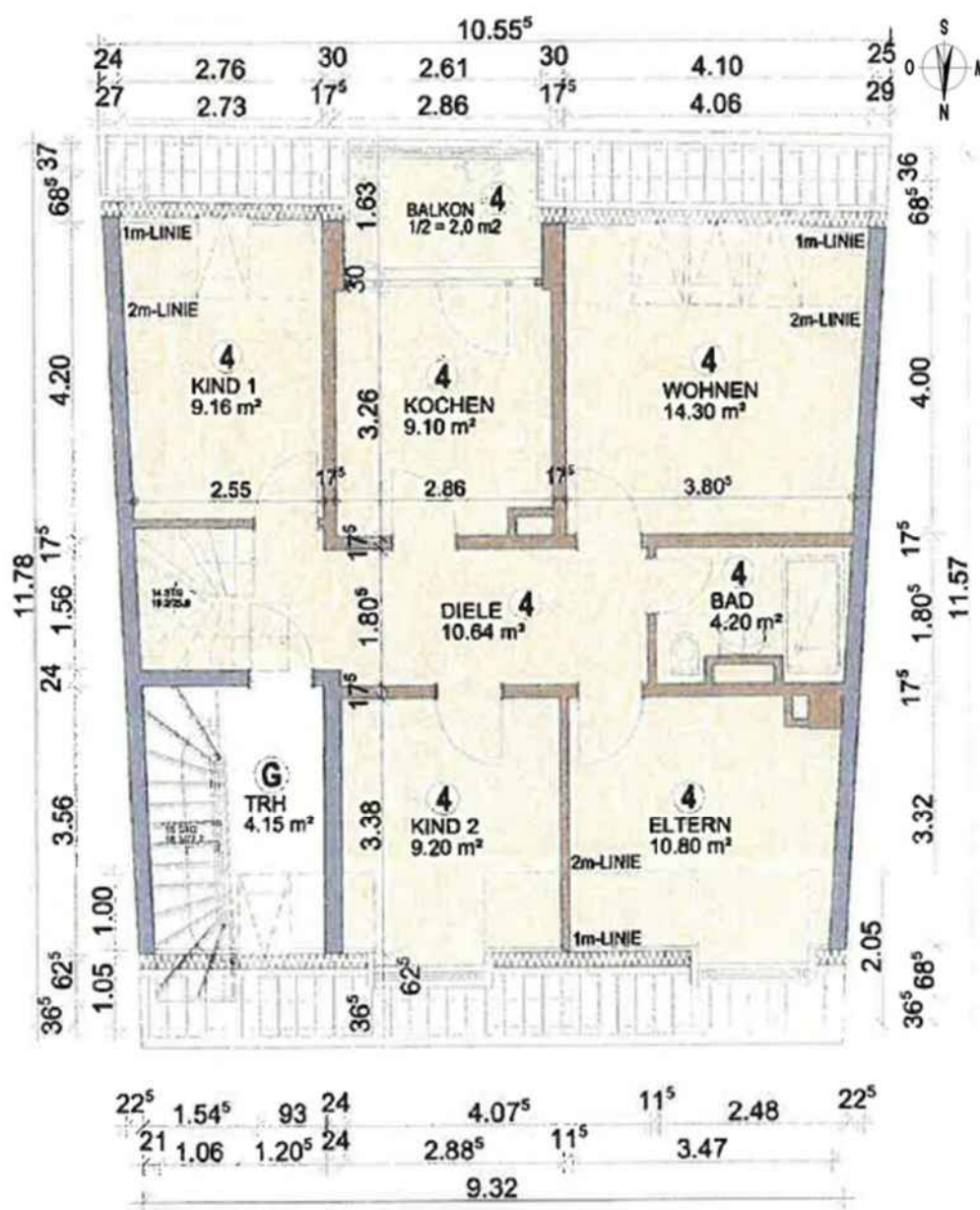
ANLAGE 2: ORTSPLANKOPIE



ANLAGE 3: LAGEPLANKOPIE

ANLAGE 4: AUFTEILUNGSPLÄNE

Wohnung Nr. 4 im Dachgeschoss (nicht maßstabgetreu)



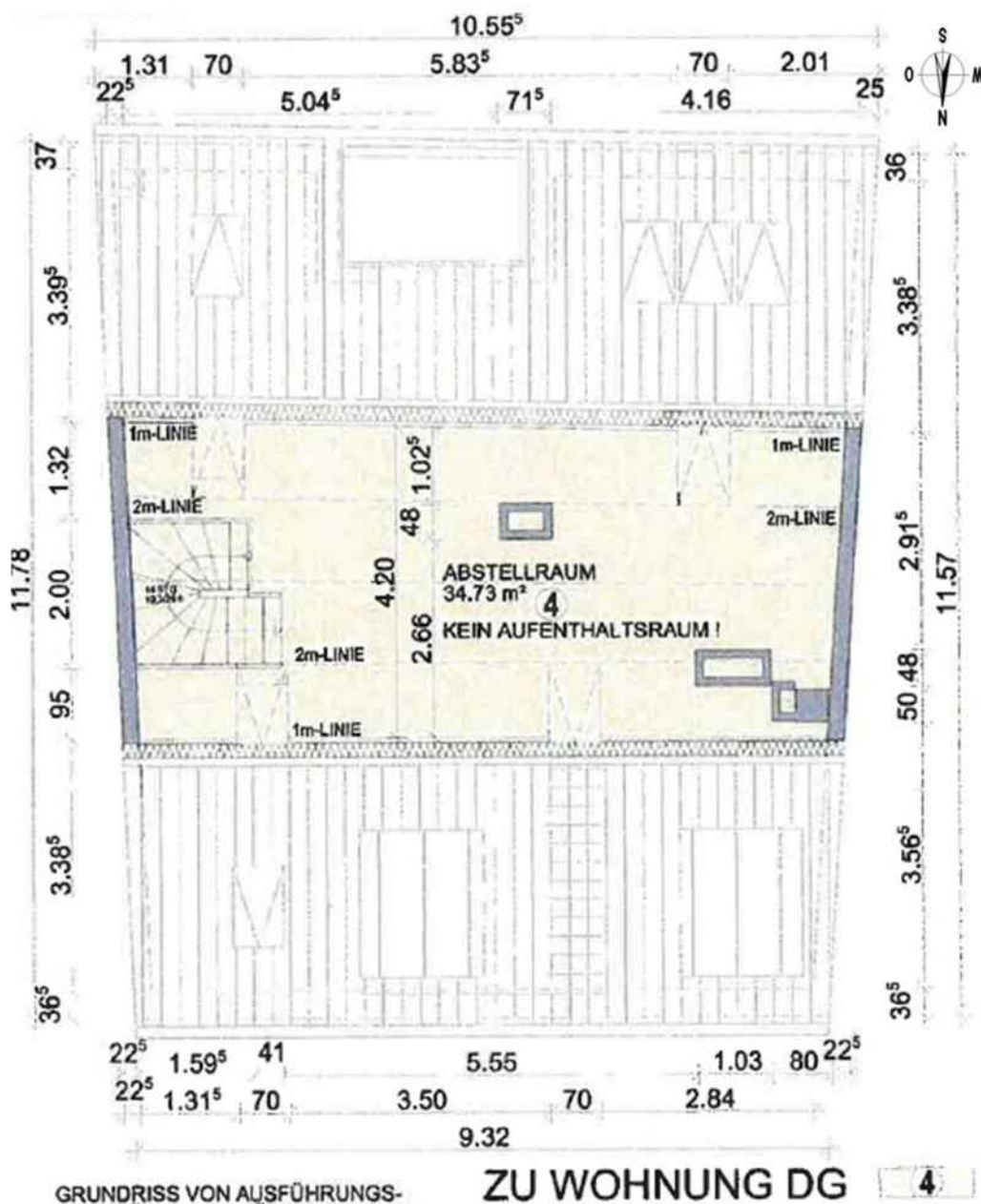
GRUNDRISS VON AUSFÜHRUNGS-
PLAN BÜRO HARTL ÜBERNOMMEN!

WOHNUNG DG 4

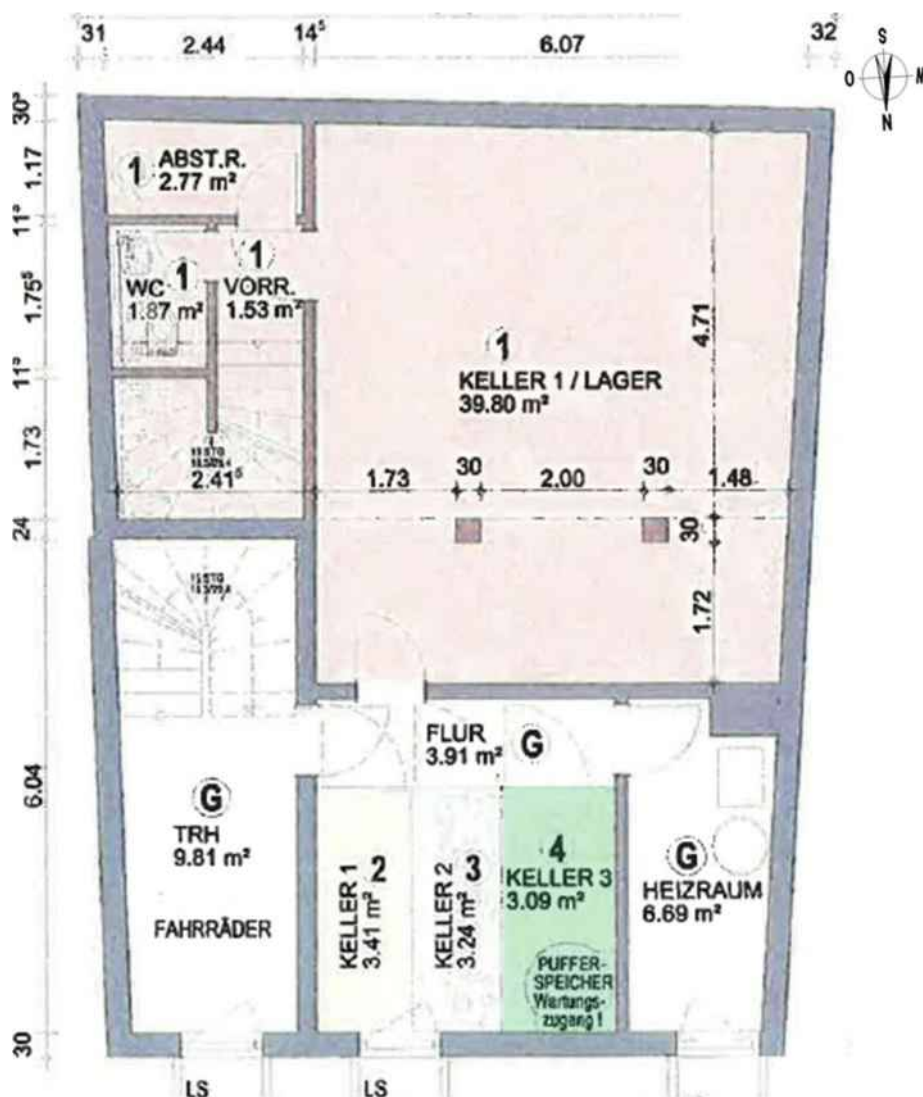
BGF 91,17 m² (DG WOHNEN)
WOHNFLÄCHE: 69,40 m² (19,37%)
ZUGEH. KELLER: 3,09 m²
ZUGEH. DACHSPITZ: 34,73 m²

DACHGESCHOSS

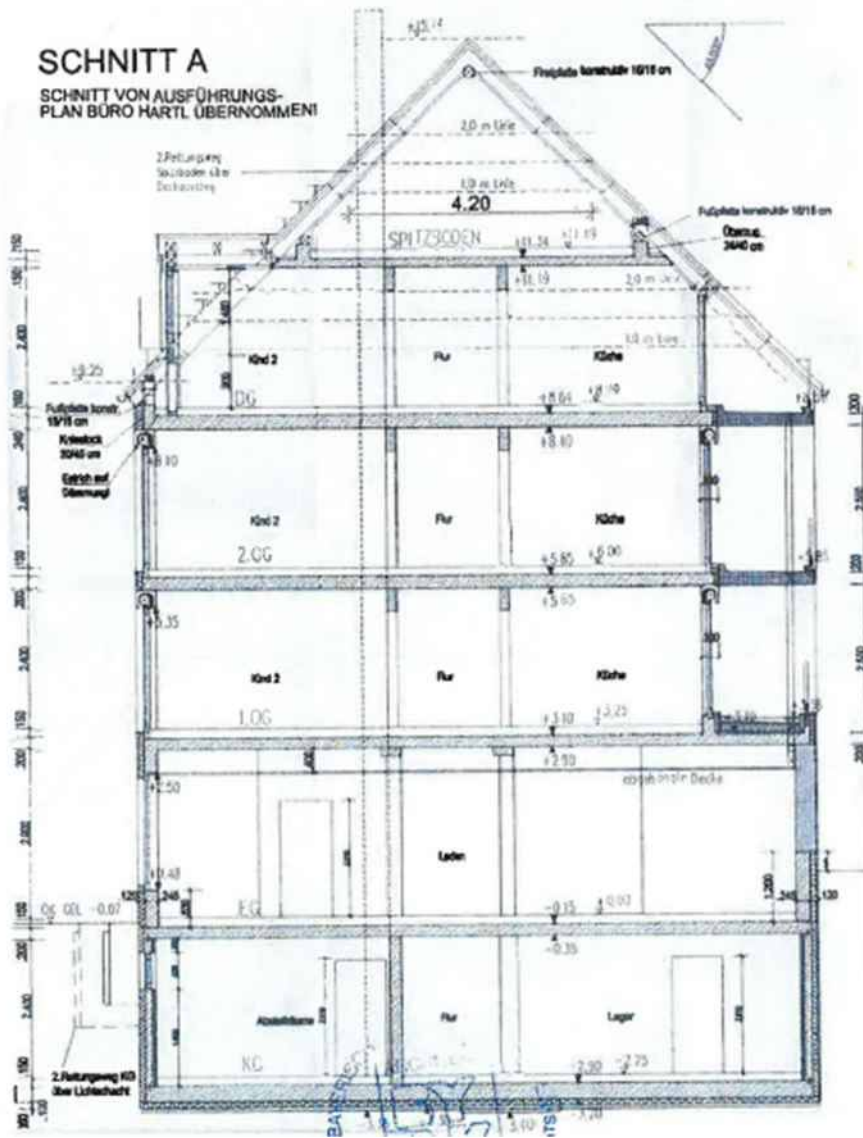
Dachspitz: Abstellraum zu Wohnung Nr. 4 (nicht maßstabgetreu)



Kellergeschoss mit Kellerraum Nr. 4 (grüne Markierung, nicht maßstabgetreu)



Schnitt (nicht maßstabgetreu)



ANLAGE 5: FOTOANLAGE



Foto 1: Ansicht von Nordosten



Foto 2: Ansicht von Norden



Foto 3: Ansicht von Nordwesten



Foto 4: Ansicht von Südwesten