



MARTIN HANNER

Von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Diplom- Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten
und Pachten (DIA, Universität Freiburg)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
DIAZert für die Markt- und Beleihungswertermittlung
von Wohn- und Gewerbeimmobilien (S) - DIN EN ISO/ IEC
17024

Recognised European Valuer (REV-Status) der TEGOVA
(The European Group of Valuers' Associations)

Tel: 0871 966 44 195
Mobil: 0151 5048 5060
Fax: 0871 966 44 196
Mail: office@immowert-hanner.de
Web: www.immowert-hanner.de

Büro Landshut
Siebenbrückenweg 3
84034 Landshut

Büro Freising
Fischergasse 15
85354 Freising

GUTACHTEN NR.: AZ-329

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

über den Verkehrswert an den Flurstücken 18/11 und 18/12 der Gemarkung
Hörgertshausen in der Herigoldstraße 7 und nebenliegend in 85413 Hörgertshausen



Auftraggeber: Amtsgericht Landshut, Abteilung für
Zwangsversteigerungssachen

AZ: 3 K 19/26

Wertermittlungstichtag: 06.06.2026

Erstellungsdatum: 10.06.2026

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Auftrag	5
1.2 Definition Verkehrswert (Marktwert)	5
1.3 Rechtliche Grundlage der Wertermittlung	5
1.4 Ortsbesichtigung/ Teilnehmer	5
1.5 Unterlagen	6
1.6 Grundbuchdaten	7
2. LAGE	8
2.1 Makrolage	8
2.2 Mikrolage	10
2.3 Beurteilung der Lage	11
3. GRUNDSTÜCKE	12
3.1 Grundstücksbeschreibungen	12
3.2 Bodenbeschaffenheit	12
3.3 Erschließung	13
3.4 Bauplanungsrechtliche Situation	13
3.5 Beurteilung der Grundstücke	13
4. BESCHREIBUNG BAULICHE ANLAGEN Flst. Nr. 18/12	15
4.1 Mehrfamilienhaus	15
4.2 Carport	17
4.3 Außenanlagen	18
4.4 Mietvertragliche Bindungen	18
4.5 Mängel/ Schäden	18
4.6 Beurteilung der baulichen Anlagen	19
5. ENTWICKLUNG DER ALLGEMEINEN WERTVERHÄLTNISSE	20
6. WERTERMITTLUNG Flst. Nr. 18/11 (unbebautes Grundstück)	23
6.1 Wertermittlungsverfahren	23
6.1.1 Verfahren Verkehrswert	23
6.1.2 Modellerläuterung des Vergleichswertverfahrens	23
6.2 Vorläufiger Vergleichswert	24
6.2.1 Grundstücksfläche	24

6.2.2	Bodenrichtwert	24
6.2.3	Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	24
6.2.4	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts	25
6.3	Vergleichswert	26
6.3.1	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (B.o.G.)	26
6.3.2	Ermittlung Vergleichswert	27
6.4	Verkehrswert (Marktwert)	27
7.	WERTERMITTLUNG Flst. Nr. 18/12 (MFH- Grundstück)	28
7.1	Wertermittlungsverfahren	28
7.1.1	Verfahrenswahl für den Verkehrswert	28
7.1.2	Modellerläuterung des Ertragswertverfahrens	29
7.2	Flächen und Stellplätze	29
7.2.1	Sondierte Grundstücksfläche	30
7.2.2	Mietflächen und Stellplätze	30
7.3	Vorläufiger Bodenwertanteil	31
7.4	Vorläufiger Ertragswert	31
7.4.1	Datenermittlung vorläufige Ertragswertparameter	31
7.4.2	Ermittlung vorläufiger Ertragswert	34
7.5	Ertragswert	35
7.5.1	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
7.5.2	Ermittlung Ertragswert	37
7.6	Verkehrswert (Marktwert)	38
7.6.1	Plausibilitätsbetrachtung	38
7.6.2	Ableitung des Verkehrswerts	38
8.	ZUSAMMENFASSUNG VERKEHRSWERTE	39
9.	ANLAGEN	40
9.1	Übersichtskarten	40
9.2	Flurkarte	44
9.3	Auszug Bebauungsplan	45
9.4	Grundbücher ohne Abt. III	47
9.5	Ansichten, Schnitt und Grundrisse	53
9.6	Wohnflächenberechnungen	57
9.7	Fotos der Bewertungsobjekte	58

ÜBERSICHTSBLATT

Objektarten:	2 Wohnbaugrundstücke, eines mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, eines unbebaut		
Objektadressen:	Herigoldstraße 7 und nebenliegend, 85413 Hörgertshausen		
Gemarkung:	Hörgertshausen		
Grundstück unbebaut:	Flurstück Nr.:	18 / 11	
	Grundstücksgröße:	857 m²	
	Bebauung:	Nicht wertrelevante Nebengebäude	
Grundstück bebaut:	Flurstück Nr.:	18 / 12	
	Hausnummer:	7	
	Grundstücksgröße:	1.009 m²	
	Bebauung:	Mehrfamilienhaus und Carport Baujahr 1992 Wohnfläche: 284 m² Stellplätze: 8	
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zwecks Aufhebung der Erbengemeinschaft		
Wertermittlungstichtag:	06.06.2026		
Erstellungsdatum:	10.06.2026		
Beweisbeschluss:	3 K 19/26 vom 17.03.2026		
Verfahrensbeteiligte:	Antragstellerin: [REDACTED]		
Prozessbevollmächtigter:	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
	Antraggegnerin: [REDACTED]		
Prozessbevollmächtigter:	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
		Unbebautes Flst. Nr. 18/11	Bebautes Flst. Nr. 18/12
Wertbestimmendes Verfahren:	Vergleichswertverfahren	Ertragswertverfahren	
Verkehrswert:	308.000 €	770.000 €	

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag

Nach Beschluss vom 17.03.2026 des Amtsgerichts Landshut, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Az. 3 K 19/26, ist zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte und des Zubehörs zu schätzen.

Versteigerungsobjekte:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Freising von Hörkertshausen

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
1	Hörkertshausen	18/12	Gebäude- und Freifläche	Herigoldstr. 7	0,1009	920
2	Hörkertshausen	18/11	Bauplatz	An der Herigoldstraße	0,0857	782

Als **Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag** wird der schriftliche Beginn der Gutachtenerstellung zugrunde gelegt, der

06. Juni 2026.

1.2 Definition Verkehrswert (Marktwert)

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

1.3 Rechtliche Grundlage der Wertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt gemäß der ImmoWertV 2021.¹ Sofern für die Wertermittlung erforderliche Daten zugrunde gelegt werden, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, wird zur Wahrung des vorrangigen Grundsatzes der Modellkonformität von der Verordnung abgewichen.

1.4 Ortsbesichtigung/ Teilnehmer

Der Sachverständige hat die beiden Flurstücke für eine vorgerichtliche Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft bereits im Vorjahr begutachtet. Auftraggeber war die Antragstellerin Helga Klein. Die Objektbesichtigung hat am 20. Februar 2025 stattgefunden. Folgende Personen haben an der Besichtigung teilgenommen:

- [REDACTED],
- Martin Hanner (Sachverständiger)

¹ Verordnung vom 14. Juli 2021, gültig ab 01. Januar 2022

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten nur die beiden Erdgeschoss-Wohnungen besichtigt werden. Die beiden Dachgeschoss-Wohnungen konnten nicht in Augenschein genommen werden. Laut Auftraggeberauskunft kann diesbezüglich jedoch von gleicher Ausstattung ausgegangen werden.

1.5 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden vom Amtsgericht Landshut zur Verfügung gestellt:

- Ausdruck für die Grundbücher von Hörkertshausen des Amtsgerichts Freising
 - o Band 17 Blatt 782 (Flurst. Nr. 18/11), Ausdruck vom 26.02.2026
 - o Band 21 Blatt 920 (Flurst. Nr. 18/12), Ausdruck vom 24.02.2026
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster des Amtsgerichts Landau a.d. Isar für die Grundbuchblatt 782 und 920, erstellt am 24.02.2026 und 19.02.2026
- Schätzungsanordnung (Beschluss) des Amtsgerichts Landshut für das Zwangsversteigerungsverfahren

Folgende Unterlagen wurden von der Antragstellerin zur Verfügung gestellt:

- Bauunterlagen zum Neubau eines Wohnhauses, Verzeichnis Nr. 0330/92
 - o Baugenehmigungsantrag vom 22.02.1992
 - o Baubeschreibung vom 22.02.1992
 - o Wohnflächenberechnung vom 22.02.1992
 - o Eingabepplan mit Ansichten, Querschnitt und Schnitten, ohne Datum
- Wohnraum- Mietverträge der Herigoldstraße 7
 - o Für die Wohnung im Dachgeschoss rechts, 01.11.2002, Mietbeginn 01.02.1999
 - o Für die Wohnung im Dachgeschoss links, 14.11.1998, Mietbeginn 15.01.1999
 - o Für die Wohnung im Erdgeschoss rechts, 02.07.2025, Mietbeginn 01.08.2025
 - o Für die Wohnung im Erdgeschoss links, 14.07.2025, Mietbeginn 01.09.2025

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Sachverständigen erstellt oder beschafft:

- Liegenschaftskarte (Flurkarte) im Maßstab 1: 500, Landratsamt Freising vom 27.01.2025
- Flächennutzungsplan der Stadt Freising, Planstand Oktober 2022
- Bebauungsplan der Gemeinde Hörkertshausen vom 25.07.1975
- Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises Freising, zum zuletzt veröffentlichten Stichtag 01.01.2024
- Auskunft über Vergleichsfälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Freising für bebaute und unbebaute Grundstücke
- Grundstücksmarktbericht 2025 Basiswerk – inkl. Indexreihen, Bezugsjahr 2024 – Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Freising
- Immobilienmarktbericht Landshut 2024, Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Landshut
- Immobilienmarktbericht Landshut 2025, Marktübersicht und für die Wertermittlung erforderliche Daten, Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Landshut
- Marktübersicht Landshut 2026, Berichtsjahr 2025, Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Landshut

- Immobilienmarktbericht für 2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt München
- Qualifizierter Mietspiegel Freising 2024 der Stadt Freising sowie Recherchen zu Marktmieten im nördlichen Landkreis
- Preisspiegel Bayern, Wohnimmobilien, Frühjahr 2026 und Vorjahre, IVD Instituts Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH
- Geologische Karten in verschiedenen Maßstäben, eingeholt bei der Bayrischen Vermessungsverwaltung
- Indexzahlen des Bayerischen Statistischen Landesamtes und des Bundesamtes für Statistik
- Recherchen zu Marktwerten, Kaufpreisen und zur Lage auf dem aktuellen Wohnimmobilienmarkt von Freising
- Kennziffern der Bundesagentur für Arbeit und MB Research GmbH
- Informationen aus einschlägiger Fachliteratur
- Protokoll des Sachverständigen zur Objektbesichtigung am 20.02.2025
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung

1.6 Grundbuchdaten

Grundbücher:	Amtsgerichtsbezirk Freising Grundbuch von Hörgertshausen <u>Band 17 Blatt 782</u> Auszug vom 26.02.2026		<u>Band 21 Blatt 920</u> Auszug vom 24.02.2026
Bestandsverzeichnis:	Bezeichnung der Grundstücke		
	Flurstück Nr. 18/11		Flurstück Nr. 18/12
	Bauplatz		Gebäude- und Freifläche
	An der Herigoldstraße		Herigoldstr. 7
	Größe 857 m ²		Größe 1.009 m ²
	mit dem Eigentum verbundenen Rechte		
	Keine Eintragungen	=	
Abteilung I:	Eigentümer		
Lfd. Nr. 1a		=	
			
Lfd. Nr. 1b		=	
			
	zu je ½	=	
Abteilung II:	Lasten und Beschränkungen		
Lfd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke	=	
	der Aufhebung der Gemeinschaft ist		
	angeordnet		
Abteilung III:	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden		
	Evtl. Vorhandene Eintragungen in Abt. III haben keinen Einfluss auf		
	den Verkehrswert		

2. LAGE

2.1 Makrolage

Basisinformationen zur Stadt Freising

Bundesland:	Bayern	Landkreis:	Freising
Regierungsbezirk:	Oberbayern	Einwohner:	1.973 Stand 31.12.2025

Die Gemeinde Hörgertshausen liegt am südlichen Rand der Hallertau im Norden des Landkreises Freising, unmittelbar an den Landkreis Kelheim angrenzend, etwa 25 Kilometer nordöstlich der Kreisstadt Freising, 27 Kilometer westlich der Stadt Landshut und 67 km nordöstlich von München entfernt. Die Hallertau ist die weltweit größte Hopfenregion. Nächst gelegene Städte sind die Kleinstädte Moosburg und Mainburg in Landkreis Kelheim mit 11 bzw. 15 km Streckenentfernung.

Hörgertshausen ist Mitglied der aus vier Gemeinden bestehenden Verwaltungsgemeinschaft Mauern. Die Gemeinde selbst besteht aus 39 Gemeindeteilen, wobei sich diese neben dem Hauptort Hörgertshausen aus einigen Dörfern und zahlreichen Weilern und Einöden zusammensetzt.

Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind mit Ausnahme eines Metzgers sowie einer Bäckerei in der Gemeinde nicht ansässig.

Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarkt

Der Zukunftsatlas ermittelt im 3- Jahres- Zyklus für sämtliche 400 Landkreise und kreisfreie Städte die Zukunftschancen und -risiken und kategorisiert diese in Zukunftsklassen von 1 bis 8.² Der Landkreis Freising ist nach letzter Veröffentlichung dabei in die Zukunftsklasse 3 ($\triangleq$ hohe Chancen) eingeordnet und belegt im Standort- Ranking Platz 58.³

Die Region profitiert als Wirtschaftsstandort neben der Nähe zur Landeshauptstadt München auch von der Nähe des Münchner Flughafens, der sich im Süden des Landkreises Freising befindet. Dieser ist mit rund 37.000 Beschäftigten⁴ auch der größte Arbeitgeber in der Region. In der Gemeinde selbst ist das bekannteste Unternehmen das Maschinenbauunternehmen GSI Global System International Deutschland GmbH, welches den Hauptsitz seines Deutschlandgeschäftes in Hörgertshausen hat.

Die Wirtschaftsstruktur im Landkreis Freising ist von Dienstleistungs- und Industriebetrieben geprägt. Der tertiäre Sektor (Dienstleistung) ist mit 80 % Beschäftigten im Landkreis dominierend. Der sekundäre Sektor (Produktion) weist einen Beschäftigungsanteil von 19 % auf. Der primäre Sektor (Land- und Forstwirtschaft) stellt trotz seiner bereichsweisen Lage im Hopfenanbaugebiet mit 0,8 % einen geringen Umfang dar.⁵

Die Arbeitslosenquote des Landkreises Freising liegt bei 3,3 %. Die Arbeitslosenquote von Bayern liegt im Vergleich dazu bei 4,0 %, die von Deutschland bei 6,3 %.⁶

² Zukunftsklasse 1 $\triangleq$ beste Chancen, Zukunftsklasse 8 $\triangleq$ sehr hohe Risiken

³ Prognos Zukunftsatlas 2022

⁴ https://de.wikipedia.org/wiki/Flughafen_München#Beschäftigte - Stand: 31.12.2024

⁵ Stand 2023 - <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/beschaeftigung>

⁶ Bundesagentur für Arbeit – Statistik, Stand jeweils Mai 2026

Die Kaufkraft im Landkreis Freising liegt 2026 bei 110,8 Indexpunkten. Dies entspricht einer jährlichen Kaufkraft von rund 35.460 € pro Kopf bei einem bundesweiten Durchschnitt von 32.009 € pro Kopf ($\cong$ 100 Punkte). Die durchschnittliche Kaufkraft von Bayern liegt im Vergleich dazu bei rund 34.930 € ($\cong$ 109,1 Punkte). Im angrenzenden Landkreis Kelheim beträgt die Kaufkraft rd. 32.500 € (101,6 Punkte), also annähernd 3.000 € unter der im Landkreis Freising.⁷

Somit sind der Beschäftigungsgrad und die Kaufkraft, auch innerhalb Bayerns betrachtet, als deutlich überdurchschnittlich zu beurteilen, wobei im Landkreis hinsichtlich der Wirtschaftskraft ein Süd- Nord- Gefälle besteht.

Verkehrsinfrastruktur

Die Gemeinde Hörgertshausen liegt inmitten des Verkehrsdreieck der Bundesstraßen 301 und 299 und der Autobahn 92. Die B 301 verläuft etwa 11 km westlich der Gemeinde in Nord-Süd-Richtung, während die B 299 etwa 20 km östlich von Hörgertshausen verläuft. Die von München Richtung bayerischen Wald verlaufende A 92 befindet sich rund 13 km südlich der Gemeinde.

Der Münchner Flughafen „Franz-Josef-Strauß“ ist, gemessen an den Passagierzahlen, nach Frankfurt Deutschlands zweitgrößter Flughafen.

Die Gemeinde ist nicht direkt an den öffentlichen Schienenverkehr angeschlossen. Ein ÖPNV-Anschluss besteht lediglich durch die Buslinie 683 des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes (MVG), die unter der Woche in geringer Taktung von Mainburg nach Moosburg verkehrt. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Moosburg an der Isar.

Straßenstrecken und Pkw-Fahrzeiten zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt, der nächstgelegenen Stadt Moosburg, der Kreisstadt Freising, dem Münchner Flughafen sowie der Landeshauptstadt München sind:

A 92 Auffahrt Moosburg Süd	15 km	19 Minuten
Moosburg Zentrum	11 km	13 Minuten
Freising Zentrum	25 km	29 Minuten
Flughafen München	32 km	32 Minuten
München Zentrum	67 km	56 Minuten

Bildung

Im Hauptort Hörgertshausen wird eine öffentliche Grundschule betrieben. Die nächstgelegene Mittelschule befindet sich in der Nachbargemeinde Nandlstadt. Die weiterführenden Schulen befinden sich in Moosburg an der Isar sowie in der Kreisstadt Freising.

Die Stadt Freising beheimatet zwei Hochschulen. Zum einen das Wissenschaftszentrum Weihenstephan der Technischen Universität München (TUM), zum anderen die Hochschule für angewandte Wissenschaften (HAW) Weihenstephan-Triesdorf. Der Campus Weihenstephan liegt im Westen der Stadt in den Stadtteilen Weihenstephan und Vötting.

⁷ Michael Bauer Research GmbH, Kaufkraft Stand 2026 in Deutschland

Studienschwerpunkte sind Landwirtschaft, Gesundheit, Umwelt. An der HAW und der TUM Weihenstephan zusammen sind rund 8.550 Studenten eingeschrieben.⁸

Neben den beiden Hochschulen sind hier auch mehrere Forschungs- und Wissenschaftsinstitute sowie zwei Landesanstalten angesiedelt, die Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft und die Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft.

Bevölkerungsentwicklung

Der demografische Wandel, mit einer im Zeitablauf zunehmend älter werdenden Bevölkerung (Altersentwicklung), hat keine feststellbaren Auswirkungen auf den regionalen Immobilienmarkt.

Derzeit leben in der Gemeinde Hörgertshausen rund 1.970 (Stand 31.12.2025) Menschen. Zum Jahresende 2015 waren es rund 1.920. Innerhalb der letzten 10 Jahre ist die Bevölkerungszahl somit um 50 Einwohnern gewachsen,⁹ was einer Bevölkerungszunahme von etwa 2,5 % entspricht.

Laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik wird die Bevölkerungszahl in der Gemeinde künftig weiter zunehmen. Nach prognostizierter Entwicklung ist über die kommenden 10 Jahre (2026 bis zum Jahr 2036) ein Zuwachs von rund 30 Einwohnern, also rund 1,5 %, vorhergesagt.¹⁰

Somit kann weiterhin von einer stabilen Nachfrage am Wohnungsmarkt ausgegangen werden.

2.2 Mikrolage

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich im Süden der Ortschaft Hörgertshausen, in erster Reihe nördlich der Herigoldstraße. Diese ist eine asphaltierte, zweispurige Anliegerstraße mit einseitig vorgelagerten Gehweg, die sich über eine Länge von rd. 200 m zwischen der Waldstraße sowie der Ortsstraße nach Holzhauseln erstreckt.

Nordseitig, an der hinterliegenden Grundstücksgrenze, verläuft mit einem zwischenliegenden Hangböschungstreifen die um etwa 2 m tieferliegende Ortsdurchfahrtsstraße, die Staatsstraße 2085, innerörtlich als Moosburger Straße benannt. Die Hangböschung hat eine mittlere Breite von etwa 7 m und ist mit einzelnen Bäumen und dichten Buschbewuchs angelegt.

Vom Bewertungsobjekt bis zum Ortszentrum sind es ca. 400 m Gehweg. Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Ein-, Zwei- sowie kleinen Mehrfamilienhäusern, teils mit einem Vollgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss, teils mit zwei Vollgeschossen. Beeinträchtigungen hinsichtlich der Besonnung ergeben sich aus der Umgebungsbebauung nicht.

⁸ <https://www.freising.de/leben-wohnen/studieren-in-freising> - Stand 2026

⁹ https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2025/09178132.pdf

¹⁰ https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09178132.pdf – prognostizierte Einwohnerzahl 2036: 2.020

Der Verkehr in der Herigoldstraße beschränkt sich auf die Anlieger. Die nördliche Ortsdurchfahrtstraße „Moosburger Straße“ weist zwar ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf, nach Eindruck der Grundstücksbegehung besteht mit den erhöhten Grundstückslagen (rd. 2 m gegenüber Straßenniveau) und dem dichten Böschungsbewuchs des zwischenliegenden Hangstreifens jedoch keine nennenswerte Beeinträchtigung durch deren Verkehrsgeräusche. Lärm- oder Geruchsbelastungen durch das rund 300 m entfernte Gewerbegebiet oder sonstig besondere Immissionsbelastungen befinden sich ebenfalls nicht in der näheren Umgebung.

Nach dem bayerischen Landesamt für Umwelt liegt der Siedlungsbereich, wie die gesamte Ortschaft, nicht in einem Hochwassergefahrengbiet.¹¹

2.3 Beurteilung der Lage

Die Gemeinde weist mit seiner nördlichen Landkreislage insgesamt tendenziell noch überdurchschnittliche Wirtschafts- und Arbeitsmarktstrukturen auf. Die Bildungsstrukturen und die eingeschränkte Nahversorgung sind, gemessen an der Einwohnerzahl, ortsgrößentypisch. Die Bevölkerungsentwicklung bezüglich der Einwohnerzahl ist als wachsend zu klassifizieren. Durch die Nähe zu den Bundesstraßen und der Autobahn ist im Individualverkehr eine hohe Mobilität, hinsichtlich dem öffentlichen Verkehr ohne Einbindung in den Schienenverkehr hingegen eine geringe Mobilität gegeben. Die **Makrolage** ist insgesamt als **gut bis durchschnittlich** einzustufen.

Hörgertshausen ist eine wohnsiedlungsgeprägte Ortschaft. Die Grundstückslagen selbst weisen weder Beeinträchtigungen durch erhöhte Immissionsbelastungen, verminderte Besonnung oder sonstig nachteilige Gegebenheiten noch besondere Lagevorteile (Aussichtslage, besondere Naturnähe etc.) auf. Es handelt sich um eine ortstypische Siedlungslage ohne wertrelevante Lagebesonderheiten auf. Die **Mikrolage** ist insgesamt als **durchschnittliche Wohnlage** einzustufen.

11

https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?

3. GRUNDSTÜCKE

3.1 Grundstücksbeschreibungen

Das **unbebaute Grundstück** wird durch das **Flurstück Nr. 18/11** mit einer Gesamtfläche von 857 m² gebildet und weist einen überschlägig rechteckigen, leicht trapezförmigen Zuschnitt auf, bei dem sich das Grundstück über seine Tiefe um etwa 1,5 m verschmälert. Die straßen- und rückseitigen Grundstücksgrenzen sind hierbei nicht rechtwinklig, sondern um etwa 10° zu den parallelen Längsgrenzen geneigt.

Nach mittleren Abmessungen hat das Grundstück eine Breite von rd. 21 m und eine Tiefe von rd. 41 m. Die Grundstücksgrenzen verlaufen jeweils gerade. Die Topografie des Grundstücks ist überschlägig ebenerdig, in der Breite zur Südostgrenze hin mit leichten Gefälle bis zu einem mäßigen Böschungsanstieg an deren Grenze selbst. Mit der annähernd ebenerdigen Topografie ist nicht von erhöhten Baukosten auszugehen.

Das Grundstück ist mit zwei Nebengebäuden in den Eckbereichen der Südostgrenze bebaut, einem überdachten Freisitz im hinteren östlichen Grundstückseck und einem Garagen- und Lagergebäude im straßenseitigen südlichen Grundstückseck. Beide Gebäuden misst der Markt weder einen Mehrwert noch einen Minderwert für einen eventuellen Abbruch bei der künftigen Bebauung bei. Die Bezeichnung als „unbebautes Grundstück“ bezieht sich demnach auf die wertrelevante Bebauung.

Das **bebaute Grundstück** Herigoldstraße 7 wird durch das **Flurstück Nr. 18/12** mit einer Gesamtfläche von 1.009 m² gebildet und weist einen überschlägig rechteckigen Zuschnitt auf, bei dem die straßen- und rückseitigen Grundstücksgrenzen, analog dem Flst. Nr. /11, nicht rechtwinklig, sondern hierzu um etwa 10° geneigt zu den Längsgrenzen verlaufen.

In der Breite erstreckt sich das Grundstück rd. 21 m, in der Tiefe im Mittel um rd. 48 m. Im hinteren Teil knicken die Grenzen leicht ab, ansonsten verlaufen die Grundstücksgrenzen gerade. Die Topografie des Grundstücks ist überschlägig ebenerdig, mit bereichsweise mäßigen Höhenunterschieden, aus denen sich jedoch keine Nutzungseinschränkungen ergeben.

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Mehrfamilienhaus und einem Carport bebaut. Das Wohnhaus befindet sich dabei relativ mittig des Grundstücks mit einem straßenseitigen Grenzabstand von ca. 12,5 m und einem nordwestlichen Grenzabstand von 3 m und erstreckt sich über eine (Gebäude-) Grundfläche von 190 m² mit einem Vollgeschoss und ausgebachten Dachgeschoss. Der hinterliegende Grundstücksbereich ist über knapp 20 m Resttiefe Gartenfläche. Der Carport ist längs der Straße mit rd. 19 m über die nahezu gesamte Grundstücksbreite errichtet.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachterenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchführen zu lassen.

Da kein Anhaltspunkt für Altlastenverdacht besteht, wurde diesbezüglich auf behördliche Auskunft der zuständigen Kreisverwaltung verzichtet. Bei der Ortsbesichtigung konnten nach Augenschein beim bebauten Grundstück keine Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden.

Im Rahmen der Wertermittlungen wird jeweils von einer üblichen Bodengüte mit tragfähiger und altlastenunbedenklicher Bodenbeschaffenheit ausgegangen.

3.3 Erschließung

Neben der öffentlichen Straßenanbindung sind auch die Versorgungsleitungen mit Wasser, Abwasser und Elektrizität vorhanden. Somit sind beide Grundstücke (im weiteren städtebaurechtlichen Sinn) voll erschlossen und auch das unbebaute Grundstück baureif.

Laut Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Mauern sind beim bebauten Flurstück Nr. 18/12 abgaberechtlich keine Erschließungskosten offen. Beim unbebauten Flurstück Nr. 18/11 sind die Herstellungsbeiträge für die Straße vollständig und für das Zuwasser nach Herstellungsbeiträgen aus dem Jahr 1981 vorläufig in Höhe von 745 €¹² entrichtet. Für die Abwasser- Versorgungsleitungen sind die Herstellungsbeiträge noch nicht veranlagt.

Beim baureifen Flurstück Nr. 18/11 ist der Erschließungszustand demnach teils beitragspflichtig.

3.4 Bauplanungsrechtliche Situation

Die beiden zu bewertenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hörgertshausen Süd“, rechtskräftig seit dem 03.07.1978. Der Bebauungsplan enthält jeweils folgende wesentliche Festsetzungen:

Art des Gebiets:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Anzahl Vollgeschosse:	I (zwingend E)
Grundflächenzahl (GRZ):	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,3
Mindestgrundstücksgröße:	750 m ²
Bauweise:	offen
Dach:	Satteldach, 30° (Dachart, –neigung)

3.5 Beurteilung der Grundstücke

Hinsichtlich dem Zuschnitt, der Topografie und der Bodenbeschaffenheit bestehen bei beiden Grundstücken keine wertrelevanten Besonderheiten.

Verhältnismäßig große Grundstücksflächen, wie sie auch die beiden Bewertungsobjekte aufweisen, sind örtlich die Regel. Hierdurch ist eine aufgelockerte Bebauung mit geringer baulicher Grundstücksauslastung ortsüblich. Der örtliche Markt misst dieser allgemein nur dann eine Wertrelevanz bei, wenn sie grundstücksspezifisch merklich von regulären Ortsverhältnissen abweicht.

¹² Nach Währungsumrechnung von 1.457 DM

Im vorliegenden Fall besteht nach Bebauungsplan jedoch, abweichend von anderen Gebieten der Ortschaft, bei beiden Grundstücken lediglich die Zulässigkeit von einem Vollgeschoss. In Verbindung der jeweiligen Grundstücksgrößen ergeben sich, auch für örtliche Verhältnisse, sehr geringe bauliche Grundstücksauslastungen. Das grundstücksspezifische Missverhältnis der Grundstücksgröße zur Bebaubarkeit ist jeweils als wertmindernd zu beurteilen. Grundstücksteilungen sind nach den baurechtlichen Mindestgrößen nicht möglich. Da sich das Maß der baulichen Nutzung im Verhältnis der Grundstücksgröße ergibt, ist zur Vermeidung der Doppelbewertung entweder eine Anpassung der Grundstücksgröße oder dem Maß der baulichen Nutzung angezeigt. Im Einzelnen werden die Grundstücke wie folgt bewertet:

Das **bebaute Grundstück (Flst. Nr. 18/12)** hat aufgrund der Grundstücksgröße von rd. 1.000 m² ein sehr geringes Maß der baulichen Nutzung. Eine bauliche Verdichtung durch Bebauung der hinterliegenden Gartenfläche bietet sich, unabhängig der fraglichen Zulässigkeit, mit der Gebäudelage des Mehrfamilienhauses nicht an.

Mit dem bestehenden Mehrfamilienhaus wird der Markt das Grundstück unter Renditegesichtspunkten bewerten. Demnach ist der hinterliegende Gartenbereich mit Ausnahme der baurechtlich notwendigen Abstandsfläche **nicht rentierbar**. Mit der Grundstücksnutzung als Mietshaus ist der **hinterliegende Gartenbereich** als selbständig nutzbare Teilfläche zu bewerten.

Somit wird der Übergröße des Grundstücks dadurch Rechnung getragen, dass die Grundstücksfläche entsprechend ihren Nutzwerten sondiert (geteilt) wird. Da die selbständig nutzbare (hinterliegende) Teilfläche nicht ertragsrelevant (für die erzielbaren Mieteinnahmen) ist, ist dieser ein entsprechend geringer Nutzwert zuzuschreiben.

Das **unbebaute Grundstück (Flst. Nr. 18/11)** hat mit rd. 860 m² eine für örtliche Verhältnisse leicht überdurchschnittliche Grundstücksgröße. Das Grundstück kann, wie das Nachbargrundstück, renditeorientiert mit einem kleinen Mehrfamilienhaus oder zur Eigennutzung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus, bebaut werden.

Hinsichtlich der zulässigen Grundfläche der Bebauung ist davon auszugehen, dass sich der Bauherr auf das Flurstück Nr. 18/12 berufen kann. Auf eine erweiterte Grundfläche besteht nach Umgebungsbebauung zumindest kein rechtlicher Anspruch. Demnach wird auch beim unbebauten Grundstück im Rahmen der Bewertung davon ausgegangen, dass eine (Gebäude-) Grundfläche von 190 m² genehmigungsfähig ist.

Im Verhältnis der Grundstücksgröße ist, wenngleich höher als beim Flst. Nr. 18/12, auch deren Maß der baulichen Nutzung sehr gering. Deshalb ist die leicht überdurchschnittliche Grundstücksgröße wertmindernd zu berücksichtigen. Eine selbständig nutzbare Teilfläche besteht als unbebautes Grundstück nicht.

Hinsichtlich des abgaberechtlichen Erschließungszustands sind die **offenen Herstellungsbeiträge** für Abwasser und teilweise Zuwasser **wertmindernd** zu berücksichtigen.

4. BESCHREIBUNG BAULICHE ANLAGEN Flst. Nr. 18/12

Vorbemerkungen: Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen des Auftraggebers und der Ortsbesichtigung. Die baulichen Anlagen sind nur so weit beschrieben, wie für die Wertermittlung notwendig. Bewertet wird der Istzustand zum Wertermittlungsstichtag. Es wird dabei von gleichgebliebenen Bautenstand zur Objektbesichtigung im Februar 2025 ausgegangen.

Folgende Prüfungen wurden nicht vorgenommen:

- Legalität der baulichen Anlagen
- Technische Einrichtungen in Bezug auf Genehmigungsvorschriften
- Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen

Folgende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen:

- Untersuchungen der Statik, Schall- und Wärmeschutz
- Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge
- Untersuchungen über gesundheitliche Baumaterialien
- Zerstörerische Untersuchungen (Bestandsöffnungen)

Die Legalität der bei der Ortsbesichtigung angetroffenen baulichen Anlagen bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung, die Einhaltung behördlicher Auflagen sowie die Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen werden vorausgesetzt. Die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und unzugänglichen Bauteile beruhen auf Auskünften und begründeten Vermutungen. Bauschäden/ Baumängel sind nur so weit aufgenommen, wie sie augenscheinlich erkennbar waren und möglicherweise wertrelevant sind.

4.1 Mehrfamilienhaus

Konstruktive Merkmale

Baujahr	1992
Anzahl Geschosse	E + DG (1 Vollgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss)
Unterkellerung	Vollständig
Bauweise	Massiv. Unterkellerte Außenwände und Bodenplatte und Zwischendecken Stahlbeton, sonstige Außenwände HL-Ziegelmauerwerk.
Fassade	Verputzt und gestrichen
Dach	Satteldach mit zwei gartenseitigen Quergiebeln und zwei nordwestseitigen Satteldachgauben. Dachneigung 40°, Pfanneneindeckung Ziegel. Dachschrägen in den Wohnungen mit Gipskartonverkleidung.
Gebäudehöhe	Traufhöhe rd. 3,6 m, Firsthöhe rd. 8,7 m (Dachhöhe somit 5,1 m)
Haupteingang	Zugang nordwestseitig, über mehrstufiges Eingangspodest, überdacht durch Dachverlängerung. Haustüre als einflügelige

	Holzrahmentüre und feststehenden Nebenelement und Oberlichtern, jeweils mit Kreuzsprossen und Strukturverglasung.
Treppenhaus	mit holzverkleideten Sichtdachstuhl, Tagesbelichtung über Haustüre. Vom UG bis Dachgeschoss durchlaufende Stahlbetontreppe, geradeläufig, mit ¼ gewendelter Antritt. Stufen und deren Stirnseiten mit Kunststeinplatten (Agglo- Marmor) belegt. Geländer Stahl mit Stabgitter und Rund- Handlauf. Geschossflure gefliest.
Anzahl Mieteinheiten	4 Wohneinheiten, keine Gewerbeinheiten
Gebäudeaufteilung	Je zwei Wohneinheiten pro Wohngeschoss (EG und DG), jeweils spiegelbildlich ¹³
Grundrisse:	EG: Zentraler Flur, 2 Schlafzimmer, Badezimmer, Essküche und Wohnzimmer mit Terrassenzugang. DG: Zentraler Flur, Badezimmer, 1 Schlafzimmer und offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Balkonzugang.
Mietfläche:	Gesamt 284 m ² , Wohnungen EG jeweils rd. 76 und DG jeweils rd. 66 m ²
Lichte Raumhöhen	EG 2,50 m. Kniestockhöhe im Bereich der Dachschrägen 1,0 m.
Gemeinschaftsräume	Waschraum, Fahrradraum Heiztechnikraum, Öltanklager und Abstellräume.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Türen	Wohnungstüre und Innentüren jeweils weiß folierte, einflügelige Glatztüren in Holzzargen aus dem Baujahr, Höhe 2,0 m. Lichte Türbreiten der Innentüren 0,90 m, Durchgänge jeweils mit Bodenschwellen, jeweils leichte Ausführung.
Bodenbeläge	Wohn- und Schlafzimmer Laminat, ansonsten Keramikfliesen.
Wandbekleidung	Jeweils verputzt und gestrichen.
Deckenbekleidung	Jeweils verputzt und gestrichen.
Fenster	Dreifach verglaste, zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster, ca. 2013 erneuert. Fensterbänke Kunststein (Agglo- Marmor). Rollläden manuell bedienbar. Im DG giebelseitig überwiegend bodentief mit französischem Balkon.
Terrassentüren	Einflügelige Fenstertüren, jeweils bodentief verglast, ansonsten wie Fenster.
Balkontüren	Zweiflügelige Fenstertüren, jeweils bodentief verglast, ansonsten wie Fenster.

¹³ Abweichend von Planunterlagen

Badezimmer	Fensterbelichtung jeweils vorhanden. Wände raumhoch gefliest Verbaut sind jeweils ein Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputz- Spülkasten, Badewanne und Dusche. Kein Waschmaschinenanschluss, Dusche nicht bodengleich.
Wärmeverteilung:	Radiatoren
Elektroinstallationen	Schalter und Dosen in baujahrstypischer Anzahl vorhanden. Lichtanschlüsse sämtlich über Deckenauslässe. Sprechanlage und elektrischer Türöffner vorhanden.
Terrassen/ Balkone	Jeweils mit Südostausrichtung, ohne Überdachung. Terrassen mit Betonplatten belegt, Grundfläche jeweils 24 m ² . Balkone als betonierte Kragplatten, Grundfläche jeweils 2,2 m ² . Geländer Stahl mit Stabgitter und Rund- Handlauf.
Barrierefreiheit	Einzelne Anforderungen sind baujahrstypisch nach DIN 18040-2 erfüllt (lichte Türbreiten, Flurbreite), insgesamt jedoch keine spezifische Ausstattung für Barrierefreiheit (rollstuhlgerichte Bedienelemente, sanitäre Stützklappgriffe, bodengleiche Dusche etc.) verbaut.

Energetische Eigenschaften

Energieausweis	Liegt nicht vor.
Heizung	Ölzentralheizung mit Niedertemperaturkessel und Pufferspeicher, aus dem Baujahr. Kein Zweitheizungssystem.
Warmwasser	Erwärmung über Zentralheizung.
Gebäudehülle	Dicke Außenmauern 36,5 cm, kein Wärmeverbundsystem am Mauerwerk. Dachzwischen Sparren mit Mineralwolle gedämmt. Dreifach isolierverglaste Fenster, ca. 2013 erneuert.
Solaranlage	Weder Photovoltaik- noch Solarthermieanlage.

4.2 Carport

Konstruktive Merkmale

Baujahr	ca. 1994
Bauweise	Holzständerkonstruktion mit rückseitiger Sichtschutzverkleidung
Dach	Pulldach mit Trapezblech- Eindeckung
Stellplatzanzahl	8 ¹⁴
Stellplatzgrößen	Länge 5,0 m. Breite jeweils rd. 2,3 m.

¹⁴ Abweichend von Planunterlagen

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Bodenbelag	Asphaltdecke, Stellplatzkennzeichnung durch Farbmarkierungen
Elektroinstallationen	Weder elektrische Belichtung noch Wallbox- Installationen

4.3 Außenanlagen

Einfriedungen	Nordwest- und nordostseitigen Grundstücksgrenzen mit Maschendrahtzaun eingefriedet, sonstige Grenzbereiche ohne Einfriedungen.
Befestigungen	Hauszugangsweg und weiterführender Weg zur Kelleraußentreppe mit Betonstein gepflastert, Wegbreite ca. 1,5 m.
Grünbereiche	Bereichsweise niedrige Heckenreihe und kleinere Beetanlagen, einzelner Sträucher- und Baumbestand, ansonsten vollständig als Rasen angelegt.

4.4 Mietvertragliche Bindungen

Sämtliche Wohnungen sind derzeit vermietet. Mieterhöhungen sind seit Vertragsabschlüssen nicht vereinbart worden. Sonstig handelt es sich jeweils um reguläre Vereinbarungen, ohne zeitliche Befristung oder sonstige Besonderheiten.

Die beiden **Erdgeschoss- Wohnungen** (Nr. 1 links und Nr. 2 rechts) sind mit Mietbeginn im Jahr 2025 jeweils zu einer monatlichen Nettokaltmiete von **820,00 €** vermietet, inklusive zwei jeweiligen Pkw- Stellplätzen.

Beide Wohnungen haben eine Wohnfläche von 75,6 m². Ausgehend von einem Mietanteil von 50 € für die beiden jeweilig enthaltenen Stellplätze entsprechen die Mieten einem Mietzins von $(770,00 \text{ €} \div 75,6 \text{ m}^2 =) 10,185 \text{ €/m}^2$.

Die beiden **Dachgeschosswohnungen** (Nr. 3 links und Nr. 4 rechts) sind mit Mietbeginn im Jahr 1999 jeweils zu einer monatlichen Nettokaltmiete von **409,03 €¹⁵** vermietet, inklusive eines Pkw- Stellplatzes.

Beide Wohnungen haben eine Wohnfläche von 66,3 m². Ausgehend von einem Mietanteil von 25 € für den jeweilig enthaltenen Stellplatz entsprechen die Mieten einem Mietzins von $(384,03 \text{ €} \div 66,3 \text{ m}^2 =) 5,79 \text{ €/m}^2$.

4.5 Mängel/ Schäden

Bodenrisse	Am Boden des Heiztechnikraums Betonrisse, nach augenscheinlichen Eindruck nach ihrer Rissbreite unbedenklich.
Abnutzung	In den besichtigten Wohnungen als auch der Gebäudehülle sind leichte, altersübliche Abnutzungserscheinungen bzw. Witterungseinflüsse vorhanden.

¹⁵ Umrechnung von 800 DM in €

4.6 Beurteilung der baulichen Anlagen

Mit dem Baujahr 1992 hat das Wohnhaus ein Alter von 34 Jahren. Die baulichen Anlagen wurden substanziell in baujahrstypisch solider Qualität errichtet und sind insgesamt ordentlich Instand gehalten. Einzig nennenswerte Modernisierung war die Erneuerung der Fenster und Türen vor etwa 13 Jahren. Dieser ist bei dem Alter als Einzelmaßnahme keine bestandsverjüngende Wirkung zuzuschreiben.

Es ist die Regel, dass sich bei dem gegebenen Alter abnutzungsbedingt einzelne Bereiche, Bauteile und Ausstattungsgegenstände nicht mehr in einwandfreien Zustand befinden. Die genannten Mängel bzw. Schäden sind nach ihren Umfang alterstypisch und sämtlich als nicht wertrelevant einzuordnen. Die baulichen Anlagen sind demnach alterstypisch, das Baujahr hinsichtlich der Wertermittlung ohne Anpassungsbedarf maßgeblich.

Konzeptionell ist das Gebäude als klassisches Mietzinshaus angelegt. Vorteilhaft ist dabei die für ein Mehrfamilienhaus geringe Größe, da diese am Markt mit der einhergehend erhöhten Erschwinglichkeit sehr nachgefragt sind.

Die Wohnungen selbst weisen gut nutzbare Grundrisse und mit den vorhandenen Fensterflächen eine reguläre Tagesbelichtung auf. Die Ausstattung ist ohne gehobene Materialien miethaustypisch zweckmäßig. Nach den beiden Wohnungsgrößen mit jeweils zugehöriger Terrasse bzw. Balkon sind diese gut vermietbar. Insgesamt ist den Wohnungen nach Ausstattung und sonstiger baulicher Beschaffenheit ein mittlerer Wohnwert zuzusprechen.

Die seit Mietbeginn nicht erhöhten Mieten bei den beiden DG- Wohnungen sind deutlich unterhalb der Marktüblichkeit, wonach besondere Ertragsverhältnisse herrschen. Deren Fehlerträge (Underrent) sind wertmindernd zu veranschlagen. Die Nettokaltmieten der im Vorjahr vermieteten Erdgeschosswohnungen entsprechen marktgerechten Miethöhen.

Die Stellplätze des Carports entsprechen nach ihren Abmessungen jeweils den Mindestmaßen nach bayerischer Garagen- und Stellplatzverordnung.¹⁶ Für Oberklassen-Fahrzeuge sind deren Größen nicht geeignet. Vermietet sind sechs der 8 Stellplätze. Für die beiden nicht vermieteten Stellplätze ist von einem dauerhaften Leerstand auszugehen, wonach diesen kein Ertragsfähigkeit zugesprochen wird.

Zusammengefasst handelt es sich um ein ansprechendes Mehrfamilienhaus in gepflegten Zustand und zweckmäßiger baujahrstypischer Ausstattung, über den altersüblich absehbaren energetischen Modernisierungsbedarf hinaus ohne weiteren Investitionsbedarf, mit dem **besonderen Vorteil der geringen Objektgröße und dem Nachteil zu geringerer Vertragsmieten bei zwei der vier Wohnungen.**

¹⁶ GaStellV § 4

5. ENTWICKLUNG DER ALLGEMEINEN WERTVERHÄLTNISSE

Wertermittlungstichtag ist der 06. Juni 2026. Mit den Verteuerungen der Bau- und Fremdfinanzierungskosten und den wirtschaftlich verschlechterten Rahmenbedingungen seit dem Jahr 2022 hat sich, trotz zwischenzeitlich gesunkener Kaufpreise, die Erschwinglichkeit in den letzten Jahren deutlich vermindert.

Der Leitzins der EZB beträgt derzeit 2,15 %.¹⁷ Trotz deren Senkung im Juli 2025 sind sowohl die Finanzierungs- als auch Baukosten zuletzt weiter gestiegen. Der Zinssatz für private Wohnungsbaukredite mit Zinsbindung von mehr als 10 Jahren betrug im April 2026 3,91 %. Im Vergleich zu den beiden Vorjahren ist dieser um 0,27 % bzw. 0,37 % (April 2024 = 3,64 %, April 2025 = 3,54 %) angestiegen.¹⁸ Die Neubaukosten haben sich nach zuletzt veröffentlichten Baupreisindizes des Statistischen Bundesamts seit 2024 jährlich um rund 3 % verteuert.¹⁹

Der ifo Geschäftsklimaindex für Deutschland ist zuletzt wieder gesunken und bewegt sich mit 86,4 Punkten²⁰ auf dem Niveau des Vorjahres. Mit dem niedrigen Wert bleiben die Stimmung und Erwartung der Unternehmen weiterhin gedämpft.

Der Landkreis Freising gliedert sich räumlich in zwei Teilmärkte, in den höherwertigen südlichen Teilbereich mit sehr guten Makrolagen und den minderwertigen nördlichen Teilbereich, dem auch die Gemeinde Hörgertshausen zuzuordnen ist. Die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke in den Hauptorten der nördlichen Gemeinde liegen in einer Spanne von 410 bis 650 €/m² (01.01.2024), wobei Hörgertshausen dabei den niedrigsten Bodenwertniveau aufweist. Die Stadt Freising und die südlichen Gemeinden weisen in ihren Hauptorten ein Bodenrichtwertniveau von 900 bis 1.900 €/m² auf.

Nach Marktbericht des Gutachterausschusses wurden im Landkreis Freising im Jahr 2023 sieben und im Jahr 2024 insgesamt 8 Objekte beim Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser oder größere Wohnanlagen) gehandelt.²¹ Dies ist etwa die Hälfte der Vorjahre (2020 bis 2022 Jahresdurchschnitt 15 Objekte). Für 2025 liegen diesbezüglich noch keine Vertragszahlen vor.

Unbebaute Baugrundstücke wurden im Jahr 2024 nach Marktbericht des Gutachterausschusses landkreisweit 86 Objekte gehandelt.²² 2025 sind weniger Baugrundstücke veräußert worden, lt. vorliegenden Unterlagen von den Sitzungen des Gutachterausschusses um etwa 15 %.

Auf den einschlägigen Internetplattformen werden landkreisweit derzeit 8 Mehrfamilienhäuser und in den nördlichen Landkreisgemeinden 12 Baugrundstücke angeboten. Für den regionalen Immobilienmarkt entsprechen diese einer relativ hohen Anzahl, die tendenziell einem Angebotsüberhang zuzuordnen sind.

¹⁷ Hauptrefinanzierungszinssatz der europäischen Zentralbank, Stand Mai 2026

¹⁸ <https://www.bundesbank.de/de/statistiken/geld-und-kapitalmaerkte/zinssaetze-und-renditen>

¹⁹ Destatis - Preisindizes für Neubau einschl. USt. – jeweils I. Quart. — 2024 = 128,5 — 2025 = 132,8 — 2026 = 137,0

²⁰ <https://www.ifo.de> ... (2015 = 100 Punkte), Stand 03.2026

²¹ Grundstücksmarktbericht Landkreis Freising 2025, Seite 29 Anzahl der Verträge

²² Grundstücksmarktbericht Landkreis Freising 2025, Seite 26 u. 28 (Nord u. Süd)

Veröffentlichungen zur weiteren Entwicklung der Wertverhältnisse liegen weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch der angrenzenden Landkreise vor. Die Bodenrichtwerte mit Stichtagsbezug auf 01.01.2026 sind seitens des Gutachterausschusses Freising ebenfalls noch nicht veröffentlicht.

Wertentwicklung bei unbebauten Grundstücken

Dem Sachverständigen liegen als ehrenamtlicher Gutachter des Gutachterausschusses Freising und deren derzeit regelmäßig stattfindenden Bodenrichtwertsitzungen zur Festlegung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 die Unterlagen der behandelten Baugrundstücke der Jahre 2024 und 2025 vor.

Nach diesen wurden in den beiden Vorjahren in den jeweiligen Hauptorten der nördlichen Landkreisgemeinden insgesamt lediglich 15 Baugrundstücke gehandelt. In Hörgertshausen selbst wurde im Jahr 2024 lediglich ein Grundstück gehandelt, zu einem deutlich über dem Bodenrichtwert liegenden m²-Preis. Im Jahr 2025 wurde örtlich kein einziges Baugrundstück veräußert. In einigen Hauptorten der nördlichen Gemeinden wurde über beide Jahre kein einziges Baugrundstück veräußert, in anderen Gemeinden wurde wenige veräußert. Eine einheitliche Wertentwicklung lässt sich gemeindeübergreifend daraus nicht erkennen. Grob überschlägig sind die Preise nach den wenigen Kauffällen in etwa gleichgeblieben.

Aus der verhältnismäßig hohen Anzahl an Grundstücksangeboten bei gleichzeitiger Abnahme an Verkaufsfällen geht hervor, dass auch in den niederwertigeren Lagen im Landkreis, ein Teil der Grundstücke zum derzeitigen Bodenrichtwertniveau nicht veräußerbar sind. Sofern das Grundstück auch nach längeren Vermarktungszeiten nicht annähernd zu diesen Preis veräußerbar ist, ziehen die Eigentümer ihr Angebot regelmäßig zurück. Die behandelten Transaktionen bilden demnach nur einen Teil des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ab. Die Fälle, in denen die Eigentümer mangels Veräußerbarkeit ihr Grundstücksangebot zurückziehen, bilden demnach einen statistisch nicht erfassten „Schattenmarkt“. Weiter zeigt sich, dass eine Vielzahl der veräußerten Baugrundstücke eine geringe Größe haben. Grundstücke mit regulärer Größe für die Bebauung mit einem freistehenden Einfamilienhaus sind Einzelfälle.

Da Maklerunternehmen die Auswirkungen des Marktes am Ehesten erfassen, wird vom Sachverständigen regelmäßig Rücksprache mit regionalen Vermittlungsunternehmen gehalten. Laut Auskünften ist in den nördlichen Landkreislagen das Bodenrichtwertniveau derzeit regelmäßig kaum erzielbar. Sowohl seitens der privaten als auch gewerblichen Kaufinteressenten (Bauträger) herrscht mit dem hohen Fremdfinanzierungskosten von annähernd 4 % eine deutliche Zurückhaltung, was sich vor allem an fehlender konkreter Verhandlungsbereitschaft zeigt. Für eine konkrete Kaufbereitschaft bzw. wahrscheinliche Veräußerbarkeit ist bei unbebauten Wohnbaugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser oder kleine Mehrfamilienhäuser gegenüber den Bodenrichtwerten ein Abschlag angezeigt, nach Einschätzung der Vermittlungsunternehmen allgemein in überschlägiger Höhe von etwa 10 bis 15 %.

Die Mitteilungen entsprechen insgesamt der Marktbeobachtung des Sachverständigen und sind unter den derzeit herrschenden Rahmenbedingungen (hohe Bau- und Fremdfinanzierungskosten, tendenzieller Angebotsüberhang und eingeschränkte Nachfrage) plausibel. Dem deutlich über dem Bodenrichtwert liegenden Verkaufsfall in Hörgertshausen

ist als Einzelfall nur eine bedingte Aussagekraft beizumessen. Hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse wird regional (nördlicher Landkreis Freising) von **verminderten Wertverhältnissen bei Baugrundstücken** gegenüber dem Bodenrichtwertniveau ausgegangen, in einer Größenordnung von etwa **10 bis 15 %**.

Wertentwicklung bei Mehrfamilienhäusern im Bestand

Bei Mehrfamilienhäusern im Bestand sind nach allgemeiner Marktbeobachtung sinkende Preise zu beobachten, allerdings eher geringfügig.

Der IVD hat in seinem zuletzt veröffentlichten Preisspiegel für das erste Halbjahr 2026 bei Wohnhäusern im Bestand zur Kapitalanlage in der Stadt Freising einen Multiplikator (Vervielfältiger des Jahres- Mieteinnahmen im Verhältnis zum Kaufpreis)²³ von 23,1 angegeben.²⁴

Im Vergleich hierzu betrug dieser im ersten Halbjahr 2024 noch 24,3 und im zweiten Halbjahr 2024 noch 23,8.²⁵ Vom Jahresdurchschnitt 2024 (= 24,05) bis heute entspricht dies bis heute einer Wertminderung von rd. 4 %. Demnach ist bei **Mehrfamilienhäusern** im Bestand von **mäßig verminderten Wertverhältnissen** auszugehen.

²³ Auch Ertragsfaktor genannt

²⁴ IVD- Institut GmbH, Preisspiegel Wohnimmobilien Frühjahr 2026 Bayern, Seite 56

²⁵ IVD- Institut GmbH, Preisspiegel Wohnimmobilien Bayern, Frühjahr 2026, S. 50 - Herbst 2023, S. 56

6. WERTERMITTLUNG Flst. Nr. 18/11 (unbebautes Grundstück)

6.1 Wertermittlungsverfahren

6.1.1 Verfahren Verkehrswert

Der Verkehrswert eines unbebauten Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert. Dieser ist vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Im **Vergleichswertverfahren** wird der Vergleichswert ermittelt aus

- einer ausreichenden Anzahl von **Vergleichspreisen** oder
- dem **objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert**.

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 6 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten.

Entsprechend den Erläuterungen unter Punkt 5 liegen dem Sachverständigen als Mitglied des Gutachterausschusses Landkreis Freising die Kauffälle der unbebauten Grundstücke im Landkreis der Jahre 2024 und 2025 vor. Im Jahr 2024 wurde in Hörgertshausen demnach ein Baugrundstück gehandelt, 2025 keines.²⁶ Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss wurde im Jahr 2026 örtlich ebenfalls kein Baugrundstück gehalten. Da insgesamt keine Aussicht für eine hinreichende Anzahl an geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung besteht, wurde auf eine schriftliche Anfrage zu Vergleichsfällen verzichtet. Somit kann der Bodenwert nicht aus Vergleichspreisen abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte werden vom zuständigen Gutachterausschuss des Landkreises Freising ebenfalls ermittelt. Diese wurden zuletzt für den Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht, werden am Markt regelmäßig als Wertreferenz herangezogen und weisen aufgrund der breiteren Datengrundlage, trotz der zeitlichen Stichtagsdifferenz von rd. 2 ½ Jahren, eine statistisch höhere Sicherheit auf. Unter zeitlicher Anpassung für die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse ist das Bodenrichtwertverfahren im vorliegenden Fall vorrangig geeignet.

Der Vergleichswert des Bodens wird somit durch den **objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert** ermittelt.

6.1.2 Modellerläuterung des Vergleichswertverfahrens

Der zugrunde gelegte Bodenrichtwert ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der vorläufige Vergleichswert wird durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksfläche) ermittelt.

Der „marktangepasste vorläufige Vergleichswert“ entspricht, sofern die allgemeinen Wertverhältnisse durch die vom Markt stammenden Vergleichsfälle hinreichend berücksichtigt sind, gleich dem „vorläufigen Vergleichswert“.

²⁶ Siehe hierzu Punkt 5, Unterpunkt Wertentwicklung bei unbebauten Grundstücken, Absatz 2

Der (endgültige) Vergleichswert ergibt sich aus dem „vorläufigen Vergleichswert“ und der Berücksichtigung vorhandener „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ des Wertermittlungsobjekts.

6.2 Vorläufiger Vergleichswert

6.2.1 Grundstücksfläche

Grundstücksfläche unbebautes Grundstück	Flst. Nr.	Fläche m ²
Grundstücksfläche	18 / 11	857

6.2.2 Bodenrichtwert

Laut Auskunft der Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses beträgt der Bodenrichtwert für erschlossene, baureife Grundstücke, letztmalig festgestellt am 01.01.2024, in der Bodenrichtwertzone (Hörgertshausen, Zone 10010) des Bewertungsobjekts

410 €/m².

Der Gutachterausschuss bezieht den Richtwert auf erschließungsbeitragsfreie (ebf) Wohnbaugrundstücke. Angaben zur Grundstücksgröße, zum Maß der baulichen Nutzung oder sonstige Angaben hat der Gutachterausschuss in Bezug auf den genannten Bodenrichtwert nicht gemacht.

6.2.3 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist ein Durchschnittswert. Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug seiner objektspezifischen Merkmale zu beurteilen.

Entsprechend der Beurteilungen ist das Grundstück hinsichtlich seiner Beschaffenheit (Eigenschaften) nur hinsichtlich seiner Größe anzupassen.²⁷ Darüber hinaus ist eine zeitliche Indexierung für die veränderten Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag im Juni 2026 zu überprüfen.

Zeitliche Indices zur Wertentwicklung oder Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Grundstücksgrößen werden vom Gutachterausschuss nicht abgeleitet. Die Anpassungen erfolgen nach Fachliteratur bzw. sachverständigem Ermessen.

Grundstücksgröße

Der Wert pro m² Grundstücksfläche sinkt mit zunehmender Grundstücksgröße. Örtlich kann nach augenscheinlicher Luftbildeinschätzung grob überschlägig von einer üblichen Grundstücksgröße von 700 bis 750 m² ausgegangen werden. Da beim Grundstück lediglich ein Vollgeschoss zulässig ist, wird im vorliegenden grundstücksspezifischen Fall der untere Flächenansatz von 700 m² als ortsüblich zugrunde gelegt.

²⁷ Vergleiche Punkt 2.3 Beurteilung der Lage und Punkt 3.5 Beurteilung der Grundstücke

Das Bewertungsobjekt hat eine Fläche von 857 m². Nach Umrechnungskoeffizienten aus der Fachliteratur würde sich eine größenbedingte Wertminderung von rd. 5 % ergeben. Die allgemeine Markttendenz zu bevorzugt kleinflächigen Grundstücken dürfte sich mit den zunehmenden Bau- und Finanzierungskosten weiter verschärfen.

In Abwägung der Grundstücksgröße, den Marktentwicklungen und der zulässigen Bebauung (MFH I + DG) wird größenbedingte eine Wertminderung von 10 % veranschlagt, **Anpassungsfaktor** für die überdurchschnittliche **Grundstücksgröße** somit

0,90.

Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Der Gutachterausschuss bezieht den zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichten Richtwert auf den Stichtag 01.01.2024. Wertermittlungsstichtag ist der 06.06.2026.

Entsprechend der Beschreibung zu den Entwicklungen der Wertverhältnisse ist in den nördlichen Gemeinden von einer Wertminderung von 10 bis 15 % auszugehen.²⁸ Dem gegenüber weist Hörgertshausen das deutlich niedrigste Bodenrichtwertniveau sämtlicher Hauptorte im Norden von Freising auf.

In Abwägung des einzelnen, deutlich über dem Bodenrichtwert veräußerten Baugrundstücks in Hörgertshausen, der allgemeinen Wertentwicklung, der Ortsgröße und dem örtlichen Bodenrichtwertniveau wird örtlich von gleichgebliebenen Wertverhältnissen ausgegangen. **Zeitliche Indexierung** für die Entwicklung der allgemeinen Bodenwertverhältnisse somit neutral mit

1,00.

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert somit:

Berechnung objektspezifischer Bodenwert/m ²	Faktor	€/m ²
Bodenrichtwert zum 01.01.2024		410
x Anpassung Grundstücksgröße	0,90	
= Größenangepasster Bodenwert		370
x Zeitliche Indexierung	1,00	
= Objektspezifischer Bodenwert/ m² rd.		370

6.2.4 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts

Berechnung Vorläufiger Vergleichswert	siehe Pkt.	Betrag €
Objektspezifischer Bodenwert/ m ²	6.2.3	370
x Grundstücksfläche	6.2.1	857
= Vorläufiger Vergleichswert rd.		317.000

²⁸ Siehe Punkt 5 Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse

6.3 Vergleichswert

6.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (B.o.G.)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (B.o.G.) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellansätzen abweichen.

Selbständig nutzbare Teilflächen, wertrelevante Lasten oder Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs oder grundstücksbezogene bestehen im vorliegenden Fall nicht. Da der Markt die Freilegungskosten (Abbruchkosten) für die baulichen Nebenanlagen regelmäßig nicht kalkuliert, sind diese nicht zu veranschlagen.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen erschließungsbeitragsfreien (ebf) Bodenwert. Das Bewertungsobjekt ist hinsichtlich der Erschließungsbeiträge der öffentlichen Anlagenerschließung für die Straße beitragsfrei, für die Versorgungsleitungen jedoch teils erschließungsbeitragspflichtig (ebpf). Demnach sind die offenen Herstellungsbeiträge für Zu- und Abwasser wertmindernd abzuziehen.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die noch zu berücksichtigen wären, bestehen nicht.

Abgaberechtlicher Erschließungszustand

Die Stromkosten für den Hausanschluss setzt der Gutachterausschuss in seinen Erschließungsbeiträge nicht an, sondern lediglich die Herstellungsbeiträge für die Straße, Zu- und Abwasser (Kanal). Die Herstellungsbeiträge der Straße sind abgegolten.

Die anfallenden Kosten für die Versorgungsleitungen richten sich nach der tatsächlichen Bebauung im Rahmen einer Neubebauung des Grundstücks, in Abhängigkeit der Grundstücksgröße und der Geschossfläche. Da letztere nicht bekannt ist, können die voraussichtlich anfallenden Kosten lediglich überschlägig angesetzt werden.

Entsprechend der Grundstücksbeurteilung wird eine (Gebäude-) Grundfläche von 190 m² als genehmigungsfähig eingeschätzt.²⁹ Baurechtlich ist kein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, lt. Auskünften werden wohnlich genutzte Dachgeschosse jedoch zu 2/3 der Grundfläche angerechnet. wonach die anzurechnende Geschossfläche (GF) voraussichtlich etwa (190 + 127 =) 317 m² entspricht.

Laut Auskünften der zuständigen Gemeinde³⁰ (Abwasser) bzw. deren Abwasser-Beitragssatzung des Zweckverbands³¹ belaufen sich unter Verrechnung des 1981 veranlagten Zuwasserbeitrags i. H. v. 745 € die offenen Herstellungsbeiträge (GF) wie folgt:

²⁹ Siehe hierzu Punkt 3.5 Beurteilung der Grundstücke

³⁰ Finanzverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Mauern, Mail zu Abwasser am 08.06.2026

³¹ Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabebesatzung 2026_04_20_BuGS zur WAS

Berechnung offene Erschließ.beiträge		€/m ²	Fläche m ²	Teilbetrag €	Betrag €
Abwasser	pro m ² Grst.F	1,26	857	1.080	
	+ pro m ² GF	16,95	317	5.373	
= Abwasserbeiträge in Summe					6.453
+ Zuwasser	pro m ² Grst.F	1,85	857	1.585	
	+ pro m ² GF	4,90	317	1.553	
	- davon bereits entrichtet			-745	
= Zuwasserbeiträge in Summe					2.394
= Offene Erschließungsbeiträge rd.					9.000

6.3.2 Ermittlung Vergleichswert

Ermittlung Vergleichswert			Betrag €
	Vorläufiger Vergleichswert		317.000
+/-	B.o.G.	Offene Erschließungsbeiträge	-9.000
=	Vergleichswert	Flst. Nr. 18/11	308.000

6.4 Verkehrswert (Marktwert)

Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert unbebauter Grundstücke am Vergleichswert des Bodens. Nachfolgend wird das Vergleichswertverfahren, deren Wert nach den zur Verfügung stehenden Daten aus dem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ermittelt ist, zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswert			Betrag €
	Vergleichswert	Flst. Nr. 18/11	308.000
=	Verkehrswert	Flst. Nr. 18/11	308.000

Unter Berücksichtigung sämtlicher wertrelevanter Merkmale, den ermittelten Einzelwerten, den bei der Ortsbesichtigung gewonnen Eindrücken und unter der am Immobilienmarkt zu beobachtenden Verkehrssitte begutachte ich für das **Flurstück Nr. 18/11** der Gemarkung Hörgertshausen in der Herigoldstraße, 85413 Hörgertshausen zum Wertermittlungstichtag 06.06.2026 den Verkehrswert von:

308.000 €

(Drei_Hundert_Acht_Tausend Euro)

7. WERTERMITTLUNG Flst. Nr. 18/12 (MFH- Grundstück)

7.1 Wertermittlungsverfahren

7.1.1 Verfahrenswahl für den Verkehrswert

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 6 ImmoWertV 2021 nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten.

Das **Vergleichswertverfahren** eignet sich sowohl für Rendite- aus auch Eigennutzerobjekte, kann jedoch nur dann angewandt werden, wenn entweder eine ausreichende Anzahl von Vergleichsobjekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen oder geeignete Vergleichsfaktoren zur Verfügung stehen.

Das **Ertragswertverfahren** ist für die Bewertung von Grundstücken geeignet, bei dem die Ertrags- und Renditeerwartung im Vordergrund stehen. Dieses Verfahren kommt überwiegend bei Mietwohnhäusern, Eigentumswohnungen und gewerblich genutzten Grundstücken zum Tragen.

Das **Sachwertverfahren** eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Bei diesen Grundstücken wird der Wert vorwiegend nach Sachwertgesichtspunkten beurteilt. Das gilt vor allem für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

Der Kaufpreis bildet sich beim Bewertungsobjekt nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs in Abhängigkeit der Ertrags- und Renditeerwartung. Demnach sind allgemein das Vergleichs- oder Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts geeignet. Der Sachwert ist, da vergleichbare Objekte nicht primär unter dem baulichen Zeitwert erworben werden, nicht wertrelevant.

Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Freising leitet keine Vergleichsfaktoren ab. Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss nach Kaufpreisen für vergleichbare bebaute Grundstücke nachgefragt. Diesem liegen keinerlei vergleichbare Kauffälle vor. Demnach kann das Vergleichswertverfahren nicht angewandt werden. Liegenschaftszinssätze für das Ertragswertverfahren werden vom zuständigen Gutachterausschuss ebenfalls nicht abgeleitet.

Gemäß ImmoWertA § 9.(3).1 können Daten von anderen Gutachterausschüssen herangezogen werden. Die gut vergleichbaren Nachbarlandkreise Kelheim und Landshut haben gleichfalls keine Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht, lediglich der Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Landshut, mit Stichtagsbezug 01.07.2024.

Demnach wird in Anlehnung des zuletzt veröffentlichten Liegenschaftszinssatzes der Stadt Landshut der **Verkehrswert** aus dem **Ertragswertverfahren** abgeleitet.

7.1.2 Modellerläuterung des Ertragswertverfahrens

Nachdem Grundsatz der Modellkonformität sind für die Wertermittlung dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung der erforderlichen Daten zugrunde lagen.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze der Stadt Landshut sind auf der rechtlichen Grundlage der ImmoWertV (2021) ermittelt.³² Folgende wesentlichen Modellparameter sind zur modellkonformen Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts u. a. zugrunde zu legen:

- Bodenwertanteil nach den zeitlich indexierten und sonstig angepassten Bodenrichtwert, ohne selbständig nutzbare Teilflächen
- Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Restnutzungsdauer nach Baujahr unter Modernisierungsberücksichtigungen nach Anlage 2 der ImmoWertV und linearer Alterswertminderung
- Gebäudestandard Standardstufe 3, sofern keine anderen Erkenntnisse vorliegen

Das Ertragswertverfahren bietet drei Verfahrensvarianten zur Berechnung des Ertragswerts, das allgemeine, das vereinfachte und das periodische Ertragswertverfahren. Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine bauliche Anlage mit einer Restnutzungsdauer von unter 50 Jahren handelt und das Grundstück eine selbständige nutzbare Teilfläche aufweist, erfolgt die Berechnung durch das **Allgemeine Ertragswertverfahren**.

Innerhalb des Ertragswertverfahrens ist der **Bodenwertanteil** zu berücksichtigen. Zur Modellkonformität ist hierfür der **objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte** zugrunde zu legen.

7.2 Flächen und Stellplätze

Die Grundstücksgröße ist dem Bestandverzeichnis des Grundbuchs entnommen. Im Rahmen der Bewertung wird unterstellt, dass deren Flächenangabe mit der im Liegenschaftskataster übereinstimmt.

Der Sachverständige wurde nicht beauftragt ein Flächenaufmaß zu erstellen. Die Wohnfläche der Wohnungen 2 und 3 ist den vorliegenden Wohnflächenberechnungen entnommen.³³ Die gesamte Wohnfläche des Mehrfamilienhauses ergibt sich durch die Spiegelbildlichkeit der Wohnungen 1 und 4.

Die tatsächliche Anzahl der Pkw- Stellplätze ist abweichend der Planunterlagen. Neben den Carport- Stellplätzen sind keine sonstigen Außen- oder Garagenstellplätze vorhanden.

³² Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten 01.01.2024, Gutachterausschuss Stadt Landshut – Seite 48

³³ Siehe hierzu Anlage 9.6 Wohnflächenberechnungen

7.2.1 Sondierte Grundstücksfläche

Entsprechend der Grundstücksbeurteilung hat das Grundstück eine Übergröße, bei der mit der Bestandsbebauung der hinterliegende Gartenteil als selbständig nutzbare Teilfläche zu beurteilen ist.

Nach bayerischer Bauordnung ist hinsichtlich der Abstandsfläche die gartenseitige Giebelfläche bei der vorliegenden Dachneigung (kleiner 45 °) zu 1/3 seiner Höhe von 5,1 m anzurechnen.³⁴ Aus der Firsthöhe von 3,6 m und dem Giebelanteil von 1,7 m ergibt sich gartenseitig eine baurechtliche Mindestabstandsfläche von 5,3 m. Nach digitaler Vermessung ergibt sich hieraus eine baurelevante Umgriffsfläche von rd. 710 m². Dementsprechend ergeben sich für die Gesamtfläche nachfolgende sondierten Grundstücksflächen.

Grundstücksfläche bebautes Grundstück	Flst. Nr.	Wertigkeit	Fläche m ²
Baurelevante Umgriffsfläche		vollwertig	710
+ Selbständig nutzbare Teilfläche		minderwertig	299
= Grundstücksfläche	18 / 12		1.009

7.2.2 Mietflächen und Stellplätze

Wohnfläche MFH			Fläche m ²
Wohnfläche	EG links	nach Wohnflächenberechnung	75,6
+ Wohnfläche	EG rechts	spiegelbildlich	75,6
+ Wohnfläche	DG links	nach Wohnflächenberechnung	66,3
+ Wohnfläche	DG rechts	spiegelbildlich	66,3
= Wohnfläche MFH gesamt			284

Entsprechend der baulichen Beurteilung³⁵ werden zwei Stellplätze als dauerhaft leerstehend bewertet. Demnach sind diese nicht ertragsbringend.

Anzahl Pkw- Stellplätze	Anzahl
Pkw- Carport- Stellplätze	8
= Stellplätze gesamt	8
- Dauerhaft kaum vermietbare Stellplätze	-2
= Anzahl ertragsrelevante Stellplätze	6

³⁴ BayBO Art. 6 (5a)

³⁵ Siehe hierzu Punkt 4.6 Beurteilung der baulichen Anlagen

7.3 Vorläufiger Bodenwertanteil

Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist die Rechenmethodik anzusetzen, die vom Gutachterausschuss bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde. Dieser legt den zeitlich indexierten und sonstig angepassten Bodenrichtwert, ohne selbständig nutzbare Teilflächen zugrunde.

Das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei, hat sondiert nach der baurelevanten Umgriffsfläche eine reguläre (ortsübliche) Grundstücksgröße und ist hinsichtlich seiner Eigenschaften und der Wertentwicklung ohne Anpassungsbedarf.

Der vorläufige Bodenwertanteil errechnet sich ohne der selbständig nutzbaren Teilfläche nach der baurelevanten Umgriffsfläche des Grundstücks und dem Bodenrichtwert. Somit ergibt sich nachfolgender vorläufiger Bodenwertanteil.

Berechnung vorläufiger Bodenwertanteil	siehe Pkt.	Betrag €
Bodenrichtwert	6.2.2	410
= Objektspezifischer Bodenwert/ m ² rd.		410
x Baurelevante Umgriffsfläche	7.2.1	710 m ²
= Vorläufiger Bodenwertanteil rd.		291.000

7.4 Vorläufiger Ertragswert

7.4.1 Datenermittlung vorläufige Ertragswertparameter

Erzielbare Nettokaltmieten

Der jährliche Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Hierbei sind gemäß ImmoWertV § 31 die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Dies ist gemäß ImmoWertA³⁶ dann der Fall, wenn sie nicht erheblich von marktüblichen Erträgen abweichen.

Entsprechend der Beschreibung der mietvertraglichen Bindungen³⁷ entsprechen die Nettokaltmieten der Wohnungen, jeweils ausgehend von einem Mietanteil von 25 € pro mietvermieteten Stellplatz, folgenden Mietvertragshöhen:

Erdgeschosswohnungen Nr. 1 und 2: $((820 - 50 \text{ €}) \div 75,6 \text{ m}^2) = 10,185 \text{ €/m}^2$

Dachgeschosswohnungen Nr. 3 und 4: $((409,03 \text{ €}^{38} - 25 \text{ €}) \div 66,3 \text{ m}^2) = 5,79 \text{ €/m}^2$.

Regional entsprechen die Angebotsmieten regelmäßig gleich den Vertragsmieten. Nach hintergründigen Marktrecherchen auf den einschlägigen Vermietungsportalen zu Angebotsmieten kann von einer marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete (Marktmieten) von rd. 10,80 € bei Erdgeschoss- und Etagenwohnungen ausgegangen werden.

³⁶ ImmoWertV Anwendungshinweise

³⁷ Siehe hierzu Punkt 4.4 Mietvertragliche Bindungen

³⁸ Umrechnung von 800 DM in €

Die Vertragsmieten der beiden im Vorjahr vermieteten **Erdgeschosswohnungen** sind mit einer Abweichung von -6 % als marktüblich einzuordnen und demnach zugrunde zu legen. Die **Nettokaltmieten samt** deren jeweiligen beiden **Stellplätzen** betragen somit

820 €.

Die Vertragsmieten der beiden Dachgeschosswohnungen (DG- Wohnungen) wurden seit Mietbeginn im Jahr 1999 nicht erhöht. Da diese eine erhebliche Abweichung zu marktüblichen Mieten haben, sind diese nicht zugrunde zu legen.

DG-Wohnungen erzielen aufgrund der Dachschrägenprägung regelmäßig eine unterdurchschnittliche m²- Miete. Ausgehend von der Marktmiete für Etagenwohnungen i. H. v. 10,80 €/m² wird für die beiden **Dachgeschosswohnungen** eine marktübliche **Nettokaltmiete** veranschlagt von jeweils **10,25 €/m²**.

Entsprechend den Wohnflächen ergibt sich je **Dachgeschosswohnung samt** deren jeweiligen **Stellplatz** eine marktübliche Nettokaltmiete von (10,25 €/m² x 66,3 m² + 25 € =)

705 €.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die vom Gutachterausschuss bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden. Diese sind gemäß der Modellansätze von Anlage 3 ImmoWertV angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Gesamtnutzungsdauer ist die anzusetzen, die vom Gutachterausschuss bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde. Für diese ist gemäß der Anlage 1 ImmoWertV bei Mehrfamilienhäusern eine **Gesamtnutzungsdauer** (GND) von **80 Jahren** zugrunde zu legen.

Das Gebäude entspricht in seinem Zustand dem Baujahr (1992), ohne bestandsverjüngende Modernisierungsmaßnahmen oder bestandsverkürzende Schäden oder Mängel. Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen errechnet sich in solchen Fällen nach dem baujahrsbezogenen Alter, in Abhängigkeit der Gesamtnutzungsdauer.

Zum Wertermittlungstichtag ergibt sich ein Alter von (2026 – 1992 =) 34 Jahren. Die **Restnutzungsdauer** (RND) entspricht demnach

$$RND = GND - \text{Alter} = 80 - 34 = \mathbf{46 \text{ Jahre}}$$

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt je nach Grundstücksart marktüblich verzinst wird. Er erfasst die allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und berücksichtigt insbesondere die Marktanpassung.

Der Gutachterausschuss der kreisfreien **Stadt Landshut** hat für Mehrfamilienhäuser zum Stichtag 01.07.2024 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von **3,0 %** ermittelt.³⁹ Die Ableitung basiert auf einem durchschnittlichen Jahresreinertrag von rd. 40.000 €, einer Wohnfläche von 430 m², eine Restnutzungsdauer von 36 Jahren und einer Grundstücksfläche von rd. 500 m², diesbezüglich also gut vergleichbaren Verhältnissen.

Der genannte Liegenschaftszinssatz hat sich gegenüber der Vorjahresauswertung (2023 mit Stichtagsbezug 01.01.2024) von 2,0 auf 3,0 % deutlich erhöht und hat mit 35 % ($\pm 1,05$ %) eine verhältnismäßig hohe Standardabweichung. Die statistische Aussagekraft bleibt also mit Unsicherheit behaftet. Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Denkmalschutz) liegen regelmäßig in gleicher oder ähnlichen Höhe wie reine Wohnhäuser. Hier hat die Stadt Landshut einen Liegenschaftszinssatz von 2,50 % ermittelt.⁴⁰

Neben der Stadt Landshut weist die **Stadt München** Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser auf. Deren veröffentlichter Liegenschaftssatz des Gutachterausschusses 2024 hat sich gegenüber dem Vorjahr von 2,1 % auf **2,50 %** (2023 zu 2024) erhöht.⁴¹ Deren Liegenschaftszinssatz weist mit einer Standardabweichung von 24 % ($\pm 0,6$ %) eine größere Homogenität auf.

Es bestehen regelmäßige Abhängigkeiten beim Liegenschaftszinssatz, die allgemeingültig sind. So sinkt der Liegenschaftszinssatz tendenziell mit abnehmender Restnutzungsdauer, zunehmender Nettokaltmiete, Objektgröße und erhöhter Nachfrage.

Dem Bewertungsobjekt ist mit seiner ländlichen Dorflage eine deutlich verminderte Nachfrage gegenüber den Stadtlagen zuzusprechen. Die Restnutzungsdauer ist beim Bewertungsobjekt mit 46 Jahren überdurchschnittlich. Diesbezüglich ist von einem erhöhten Liegenschaftszinssatz auszugehen. Dem gegenüber weist das Bewertungsobjekt mit rund 284 m² Wohnfläche eine geringe, sehr nachgefragte Größe auf, was die Höhe des Liegenschaftszinssatz mindert. Zum Wertermittlungstichtag wird mit dem eingeschränkten Handel von mäßig verminderten Wertverhältnissen ausgegangen.⁴²

In Abwägung obiger Liegenschaftszinssätze der Städte Landshut und München (3,0 % und 2,4 %), deren Vertrauenswürdigkeiten, den Orts- und Objektgegebenheiten und der zwischenzeitlichen Wertentwicklung wird ein **objektspezifischer Liegenschaftszinssatz (LSZ)** veranschlagt von

3,20 %.

Kapitalisierungsfaktor

Die Kapitalisierung des jährlichen Gebäudeertragsanteils erfolgt in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes.

Gemäß § 34 ImmoWertV errechnet sich der Kapitalisierungsfaktor nach der Formel

³⁹ Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten 2025, Gutachterausschuss Stadt Landshut – Seite 45

⁴⁰ Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten 2025, Gutachterausschuss Stadt Landshut – Seite 47

⁴¹ Jahresbericht für 2024, Gutachterausschuss Stadt München, Seite 44 – Wohnhäuser im Wiederverkauf ohne Denkmalschutz

⁴² Siehe hierzu Punkt 5. Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse

$$\text{Kapitalisierungsfaktor} = \frac{q^{RND} - 1}{q^{RND} \times (q - 1)} \quad \text{wobei } q = 1 + \frac{LSZ}{100}$$

Somit ergibt sich bei einem Liegenschaftszinssatz (LSZ) von 3,20 % und einer Restnutzungsdauer (RND) von 46 Jahren ein **Kapitalisierungsfaktor** von

23,91.

7.4.2 Ermittlung vorläufiger Ertragswert

Berechnung jährlicher Rohertrag	Inkl. St.pl.	NKM €	Anzahl	Betrag €
NKM Wohnungen Nr. 1 u. 2 - EG	je 2	820	2	1.640
+ NKM Wohnungen Nr. 3 u. 4 - DG	je 1	705	2	1.410
= Monatlicher Rohertrag				3.050
= Jährlicher Rohertrag	12 Monate			36.600

Berechnung jährliche BWK	m ² bzw. Einheiten	€/m ² bzw. €/Einheiten		Betrag €
Instandhaltungskosten Wohnungen	284	14,40	4.090	
+ Stellplätze	6	108,00	648	
= gesamt				4.738
+ Verwaltungskosten Wohnungen	4	367,00	1.468	
+ Stellplätze	6	48,00	288	
= gesamt				1.756
+ Mietausfallwagnis	2%	von	36.600 €	732
= Jährliche Bewirtschaftungskosten rd.				7.226

Berechnung Vorläufiger Ertragswert		Betrag €
Jährlicher Rohertrag		36.600
- Jährliche Bewirtschaftungskosten		7.226
= Jährlicher Reinertrag		29.374
- Bodenwertverzinsung	LSZ 3,20% von Vorl. Bodenwert 291.000	-9.312
= Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		20.062
x Kapitalisierungsfaktor	23,91	
= Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen rd.		480.000
+ Vorläufiger Bodenwert		291.000
= Vorläufiger Ertragswert rd.		771.000

7.5 Ertragswert

7.5.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (B.o.G.) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellansätzen abweichen.

Die baulichen und sonstig ertragsrelevanten Eigenschaften des Grundstücks sind vollständig innerhalb des vorläufigen Verfahrenswerts (Bodenwert) berücksichtigt. In Abteilung II des Grundbuchs sind keine wertrelevanten Lasten und Beschränkungen vorgetragen. Grundstücksbezogene Rechte bestehen ebenfalls nicht. Der alterstypisch absehbare energetische Modernisierungsbedarf ist durch die zugrunde gelegten Restnutzungsdauer innerhalb des vorläufigen Verfahrens Rechnung getragen.

Im vorliegenden Fall besteht ein Mehrwert durch die selbständig nutzbare Teilfläche. Darüber hinaus sind die besonderen Ertragsverhältnisse der beiden vermieteten Dachgeschosswohnungen als wertrelevante Objektbesonderheit wertmindernd zu berücksichtigen.

Sonstige Gegebenheiten, denen der Markt einen eigenständigen Wert beimisst, bestehen nicht.

Selbständig nutzbare Teilfläche

Entsprechend der Beurteilung ist die hinterliegenden Teilfläche aufgrund seiner fehlenden Ertragsrelevanz als selbständig nutzbar zu bewerten.⁴³ Diese im vorläufigen Bodenwert nicht berücksichtigte Teilfläche beträgt nach Bodensondierung **299 m²**.⁴⁴

Zusätzliches Gartenland wird allgemein mit einem Wertanteil von Baulandpreis bewertet. Nach Marktgepflogenheiten wird dieses bei Ein- und Zweifamilienhäusern in dörflichen Lagen i. d. R. mit einem Wertanteil von 10 bis 50 % zum regulären Baulandpreis vergütet.

Der Nutzen der Fläche beschränkt sich mit der Bestandsbebauung eines renditebasierenden Mehrfamilienhauses auf die Distanzvergrößerung zur Moosburger Straße (Pufferzone), was jedoch keinen Einfluss auf die erzielbaren Mieten hat. Im vorliegenden Fall hat die zusätzliche Gartenfläche mit der Bestandsbebauung keinerlei Ertragswert, d. h. die Fläche generiert keine zusätzlichen, zumindest keine nennenswerten, Mehrerlöse bei der Vermietung.

Das Potenzial einer künftigen baulichen Erweiterung vergütet der Markt mit dem herrschenden Gebäudebestand nur sehr gedämpft. Der abgezinste Barwert über die Restnutzungsdauer (für eine verdichtete bauliche Auslastung nach deren Ablauf) würde finanzmathematisch einem Wertanteil von 23 % entsprechen.

Die zusätzliche Gartenfläche ist mit rd. 300 m² bzw. 30 % der gesamten Grundstücksfläche relativ großflächig. In Abwägung seines derzeitigen Nutzens (Pufferwirkung), dessen fehlenden aktuellen Ertragseinflusses i.V.m. der zeitlichen Ferne einer künftigen Baurelevanz sowie der Größe wird objektspezifisch ein Wertanteil von 20 % als objektgerecht angesehen.

⁴³ Siehe hierzu Punkt 3.5 Beurteilung der Grundstücke

⁴⁴ Siehe hierzu Punkt 7.2.1 Sondierte Grundstücksflächen

Ausgehend vom objektspezifischen Bodenwert (zeitlich angepasster Bodenrichtwert)⁴⁵ von rd. 400 €/m² und einem Wertanteil von 20 % ergibt sich für die selbständig nutzbare Teilfläche ein **nutzungsspezifischer Bodenwert** von rd.

80 €/m².

Für die selbständig nutzbare Teilfläche ergibt sich demnach folgender Mehrwert:

Berechnung Mehrwert selbständig nutzbare Teilfläche	Fläche m ²	Betrag €
Nutzungsspezifischer Bodenwert/m ²		80
x Selbständig nutzbare Teilfläche rd.	299	
= Bodenwert selbständig nutzbare Teilfläche		24.000

Besondere Ertragsverhältnisse

Die Höhe des derzeitigen und seit Mietbeginn bestehenden monatlichen Miethöhe bei den beiden vermieteten Dachgeschosswohnungen beträgt inklusive eines Pkw- Stellplatzes jeweils rd. 409 €. Durch den geringen Mietzins in Verbindung der gesetzlich eingeschränkten Anpassungsmöglichkeiten besteht befristet ein Ertragsausfall, ein sogenannter Underrent.

Die Gemeinde ist nach Bestimmung der Landesregierung Bayern nicht als Gebiet mit angespannten Mietwohnraummarkt bestimmt. Nach § 558 BGB ist somit eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb von drei Jahren auf 20 % (Kappungsgrenze) zulässig.

Die im Rahmen des vorläufigen Verfahrens veranschlagte ortsübliche Monatsmiete (Marktmiete) beträgt je Dachgeschosswohnung samt Stellplatz 705 €. Da in den letzten drei Jahren keine Mieterhöhung stattgefunden hat, ist eine sofortige Anhebung der Vertragsmiete um 20 % zulässig.

Nachfolgend wird der monatliche Ertragsausfall (Underrent) der erhöhten Vertragsmiete je Wohnung, unter Beachtung der weiteren mietrechtlichen Erhöhungsgrenzen- und fristen, gegenüber der veranschlagten Marktmiete berechnet.

Monatlicher Underrent je Wohnung	Jahr	Erhöhung	Betrag €
Aktuelle Nettokaltmiete (NKM)			409
Erste Anpassung der NKM	Zeitpunkt 0	20%	
Nettokaltmiete monatlich	1 bis 3		491
Zweite Anpassung der NKM	nach 3 Jahren	20%	
Nettokaltmiete monatlich	4 bis 6		589
Dritte Anpassung der NKM	nach 6 Jahren	19,7%	
Nettokaltmiete monatlich	ab 7. J.		705

⁴⁵ Siehe Punkt 7.3 Vorläufiger Bodenwertanteil - Zwischenergebnis „Objektspezifischer Bodenwert“

Somit besteht über 6 Jahre ein Underrent. Ab dem 7. Jahr entspricht die 3- fach erhöhte Vertragsmiete wieder der Marktmiete.

Die Ertragsdifferenz der jeweils rechtlich zulässigen Nettokaltmiete (erhöhte Vertragsmiete) zur ortsüblichen Miete (Marktmiete) ist zu kapitalisieren. Dies erfolgt durch Barwertfaktoren, zugrunde gelegter Liegenschaftszinssatz 3,20 %.

Berechnung Wertminderung durch Underrent		ortsübliche NKM €	rechtliche NKM €	Betrag €	Betrag €
Monatlicher Fehlbetrag	Jahr 1 bis 3	705	491	214	
=	Jährlicher Fehlbetrag je Wohnung			2.568	
x	Barwertfaktor		2,82		
=	Kapitalisierter Fehlbetrag Jahr 1 bis 3				7.242
Monatlicher Fehlbetrag	Jahr 4 bis 6	705	589	116	
=	Jährlicher Fehlbetrag			1.392	
x	Barwertfaktor (5,38 - 2,82)		2,56		
=	Kapitalisierter Fehlbetrag Jahr 4 bis 6				3.564
=	Summe kapitalisierte Fehlbeträge je Wohnung				10.806
x	Anzahl betreffende Wohnungen		2		
=	Wertminderung durch Underrent rd.				22.000

7.5.2 Ermittlung Ertragswert

Da die allgemeinen Wertverhältnisse durch den zeitlich angepassten Bodenwertanteil, die Roherträge und den objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz hinreichend berücksichtigt sind, entspricht nach den Grundlagen des Ertragswertverfahrens gemäß ImmoWertV § 27 Abs. 3 der „vorläufige Ertragswert“ zugleich dem „marktangepassten vorläufigen Ertragswert“.

Der (endgültige) Ertragswert ergibt sich aus dem „vorläufigen Ertragswert“ und der Berücksichtigung vorhandener „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ des Wertermittlungsobjekts.

Berechnung Ertragswert			Betrag €	Betrag €
	Vorläufiger Ertragswert			771.000
+/-	B.o.G.	Bodenwert selbständig nutzbare Teilfläche	24.000	
		+ Wertminderung durch Underrent	-22.000	
	=	Verrechnung B.o.G.		2.000
=	Ertragswert rd. Flst. Nr. 18/12			773.000

7.6 Verkehrswert (Marktwert)

7.6.1 Plausibilitätsbetrachtung

Zur Plausibilitätsbetrachtung des ermittelten Ertragswerts (EW) wird der Ertragsfaktor abgeleitet. Diese beziehen sich regelmäßig auf den vorläufigen Verfahrenswert, also unter Ausblendung der objektspezifischen Besonderheiten.

Der **Ertragsfaktor** errechnet sich im Verhältnis des Jahresrohertrags (JRO) und entspricht dem Multiplikator (Vervielfältiger) der Mieteinnahmen.

Ermittlung ...	Vorl. EW in €	JRO in €	Ertragsfaktor
Ertragsfaktor	771.000	÷ 36.600	= 21,1

Der Ertragsfaktor beträgt das 21- fache der Marktmieten. In Anbetracht der derzeitigen Wertverhältnisse und der Ortslage Hörgertshausen einerseits sowie der kleinen Objektgröße und langen Restnutzungsdauer andererseits wird der ermittelte Ertragsfaktor als marktgerecht eingeordnet. Der **vorläufige Ertragswert** ist nach Ertragsfaktor **plausibel**.

7.6.2 Ableitung des Verkehrswerts

Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert bei Mehrfamilienhäusern auf dem Immobilienmarkt nach Renditegesichtspunkten, wonach das Vergleichs- oder Ertragswertverfahren zur Wertermittlung geeignet sind. Nach Eignung der vorliegenden Daten wird für das Bewertungsobjekt nachfolgend das Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Der Verkehrswert ist nach den Gepflogenheiten des Marktes zu runden, in der gegebenen Größenordnung von 500.000 bis 1 Mio. € auf volle Zehntausend Euro.

Ableitung des Verkehrswertes aus dem Ertragswert		Betrag €
Ertragswert	Flst. Nr. 18/12	773.000
= Verkehrswert	Flst. Nr. 18/12	770.000

Unter Berücksichtigung sämtlicher wertrelevanter Merkmale, den ermittelten Einzelwerten, den bei der Ortsbesichtigung gewonnen Eindrücken und unter der am Immobilienmarkt zu beobachtenden Verkehrssitte begutachte ich für das **Flurstück Nr. 18/12** der Gemarkung Hörgertshausen in der Herigoldstraße 7, 85413 Hörgertshausen zum Wertermittlungstichtag 06.06.2026 den Verkehrswert von:

770.000 €

(Sieben_Hundert_Siebzig_Tausend Euro)

8. ZUSAMMENFASSUNG VERKEHRSWERTE

	Flst. Nr.		siehe Pkt.	Betrag €
Verkehrswert	18 / 11	Herigoldstr.	6.4	308.000
Verkehrswert	18 / 12	Herigoldstr. 7	7.6.2	770.000

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber sowie dem angegebenen Zweck nach Beweisbeschluss bestimmt. Ein Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen zulässig.

10. Juni 2026


Diplom-Sachverständiger Martin Hanner



9. ANLAGEN

9.1 Übersichtskarten

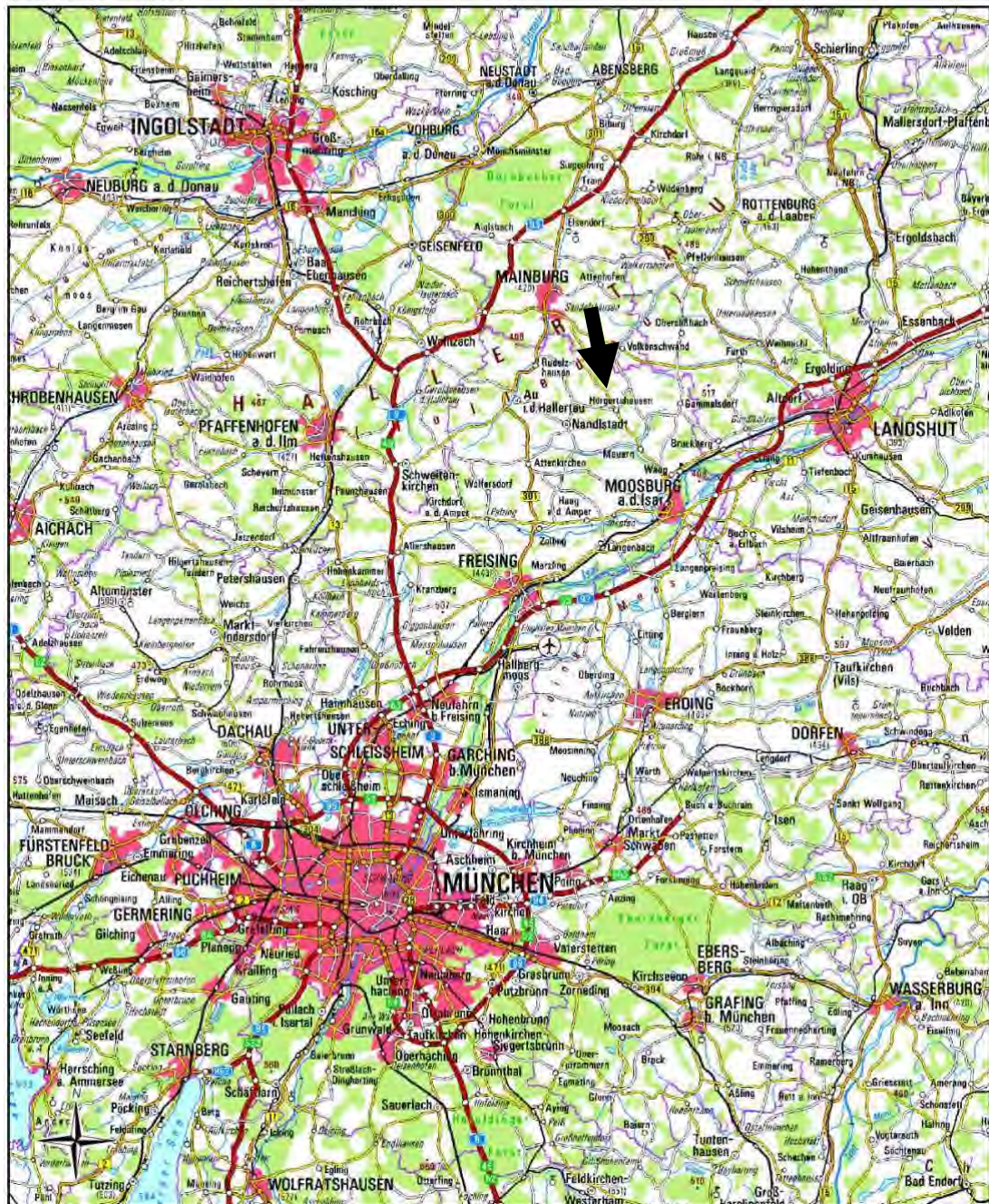
UK 50 GeodatenOnline.bayern.de © Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern

Übersichtskarte (UK50)

LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG,
BREITBAND UND VERMESSUNG



Erstellt am: 24.03.2020



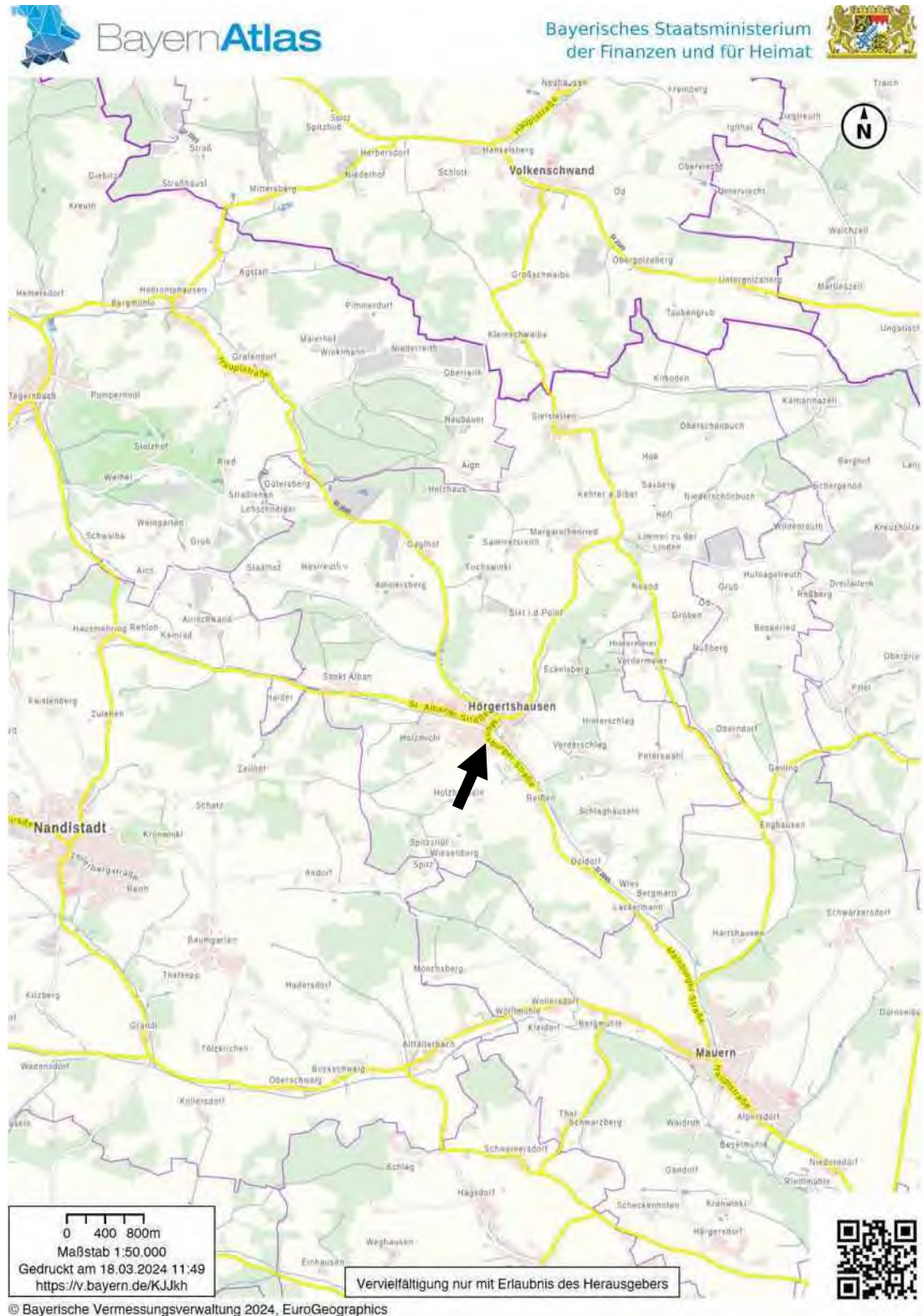
Maßstab 1:500 000

(ohne Maßstab, digitale Verkleinerung)

Regiokarte

(ohne Maßstab, digitale Verkleinerung)

Berechtigung des Sachverständigen: Bearbeitungs-Nr. 2010-13894



Auszug aus Siedlungskarte



(ohne Maßstab, digitale Verkleinerung)

Berechtigung des Sachverständigen: Bearbeitungs-Nr. 2010-13894

9.2 Flurkarte



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Freising
Domberg 20
85354 Freising

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:500

Erstellt am 27.01.2025

Flurstück: 18/12
Gemarkung: Hörgerthausen

Gemeinde: Hörgerthausen
Landkreis: Freising
Bezirk: Oberbayern



5381021

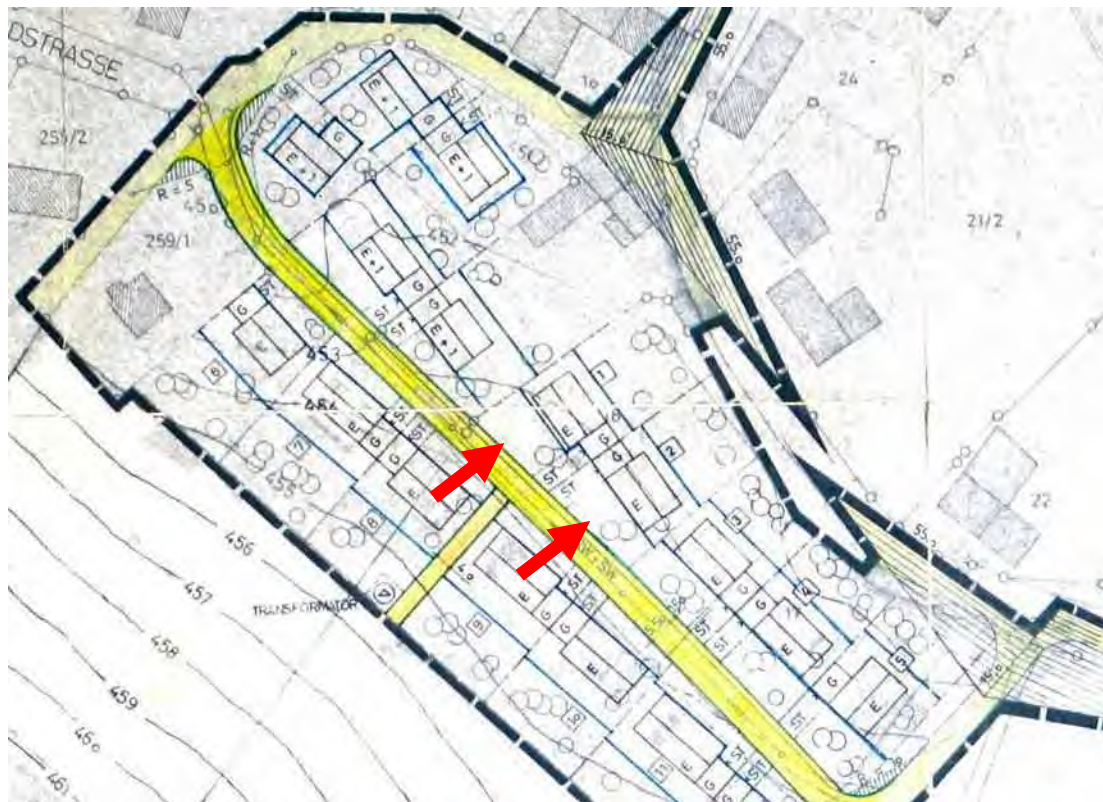
Maßstab 1:500

0 5 10 15 Meter

© Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern

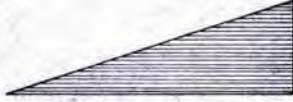
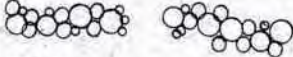
9.3 Auszug Bebauungsplan

Bebauungsplan Hörgerthausen Süd, rechtskräftig seit Juli 1978



A. FESTSETZUNGEN	
0.1	Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Baugebiet ist nach § 9 BBauG. § 4 Baunutzungsverordnung Bau Nutz VO als Allgemeines Wohngebiet (WA)
0.2	Im Allgemeinen Wohngebiet wird als Grundflächenzahl GRZ und als Geschossflächenzahl GFZ folgendes festgelegt: bei E max GRZ = 0,3 bei E + 1 max. GRZ = 0,3 max GFZ = 0,3 max. GFZ = 0,6
0.3	<u>Bauweise:</u> offen
0.4	<u>Mindestgröße der Baugrundstücke:</u> 750 qm
0.5	<u>Firstrichtung</u> Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Zeichens unter Ziff. 1.10 u. 1.11

0.8.1 E zwingend Erdgeschoss	
Traufhöhe	bergseitig max. 3,50 m talseitig entsprechend Gelände max. 4,60 m
OKT EG	bei bergseitiger Erschließung max. 0,60 m bei talseitiger Erschließung entsprechend Geländeneigung max. 1,60 m über OK Straße zulässig.
Dachform:	Satteldach Neigung 30°
Dacheindeckung:	Ziegel in roten Farben
Dachgauben:	unzulässig
Kniestock:	max. 0,30 m
Sockelhöhe:	max. 0,30 m
Ganggang:	max. 0,30 m Überstand
Traufe:	max. 0,60 m Überstand
0.8.2 E + 1 Erdgeschoss mit Obergeschoss	
Traufhöhe	max. 6,50 m
OKT EG	bei bergseitiger Erschließung max. 3,35 m bei talseitiger Erschließung bis max. 1,00 m über OK Straße zulässig Sonst wie vor.

In diesem Verfahren werden festgesetzt:	
1.1	 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2	 Baugrenze
1.3	 Straßenbegrenzungslinien
1.4	 Öffentliche Verkehrsflächen
1.5	 Öffentlicher Weg
1.6	 Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von Gegenständen über 1,0 m Höhe über OK Straßenmitte freizuhalten.
1.7	 Anzulegende Bepflanzung
1.8	 Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgegrenzt werden dürfen.
1.9	 Fläche für Garage, Zufahrt, in Pfeilrichtung
1.10	 Zwingend Erdgeschoss
1.11	 Erdgeschoss + 1 Obergeschoss
1.12	Verkabelung Die Verkabelung (Strom, Tel.) des gesamten Baugebietes ist durchzuführen
1.13	Als Bauform ist ein klar rechteckiger Grundriß zu verwenden, wobei Vor- und Rücksprünge im Hauskörper zu vermeiden sind. Max. Haustiefe 11,0 m

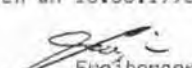
9.4 Grundbücher ohne Abt. III

Grundbuch bebautes Flurstück Nr. 18/12

		Blatt Nr.
B-I-1		
Amtsgericht Freising, Zwgst. Moosburg		
Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Hörkertshausen Blatt 920 getreten. Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar. Freigegeben zum 28.08.1998. Mallmann		
Grundbuch		
von		
L Hörkertshausen J		
Band 21	Blatt 920	
geprüft Zierer Rechtspflegerin Datum: 03. März 2026		920
GS 121 6ay. 12.1986		
Freising Hörkertshausen 920 - Geändert am 24.02.2026 - Ausdruck vom 24.02.2026 - Seite 1 von 9		

Amtsgericht Freising, Zwgst. Moosburg		Einlegebogen			
Grundbuch von Hörgerthausen		Band 21 Blatt 920	Bestandsverzeichnis 1		
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe	
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbesitz angeben)	Wirtschaftsart und Lage	ha	a m ²
		a/b	c		
1	2	3		4	
1	-	18/12	An der Herigoldstraße, Bauplatz	10	09
2	1	18/12	Herigoldstr. 7 Gebäude- und Freifläche	10	09

Seite 2

Amtsgericht Freising, Zwgst. Moosburg		Einlegebogen	
Grundbuch von Hörgerthausen		Band 21 Blatt 920	Bestandsverzeichnis 1 R
Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Von Band 17 Blatt 782 übertragen am 20.07.1992.  Schwaigek  Fischer		
1, 2	VN 444 eingetragen am 10.08.1993.  Hilz  Freiburger		

Seite 3

Amtsgericht Freising, Zwgst. Moosburg
Grundbuch von Hörkertshausen Band 21 Blatt 920 Erste Abteilung Einlegebogen
1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
a			
b			

Seite 4

Amtsgericht Freising - Zweigst. Moosburg a. d. Isar -
Grundbuch von Hörkertshausen Band 21 Blatt 920 Erste Abteilung Einlegebogen
1 R

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Seite 5

Amtsgericht Freising, Zwgst. Moosburg Grundbuch von Hörgerthausen Band 21 Blatt 920			Einlegebogen
Zweite Abteilung			1
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
1	2	3	
1	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 3 K 19/26); eingetragen am 24.02.2026. Huber	
2	2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 3 K 19/26); eingetragen am 24.02.2026. Huber	

Seite 6

Amtsgericht Freising - Zweigst. Moosburg a. d. Isar - Grundbuch von Hörgerthausen			Band 21	Blatt 920	Zweite Abteilung	Einlegebogen
						1 R
Lfd. Nr. der Spalte 1	Veränderungen		Lfd. Nr. der Spalte 1	Löschungen		
4	5		6	7		

Seite 7

Seite 8 und 9 – Abteilung III, nicht wertrelevant

Nachfolgend nur so weit wiedergegeben, als inhaltlich abweichend

Amtsgericht

Freising

-Zweigstelle Moosburg-

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle
des Blattes Hörgertshausen Blatt 782 getreten.

Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 28.08.1998. Mueller

Grundbuch

von

Hörgertshausen

Band

17

Blatt

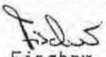
782

782

GS 121 Rev. 4, 1971

Amtsgericht Freising- Zweigstelle Moosburg					Einlagebogen			
Grundbuch von Hörkertshausen			Band 17 Blatt 782		Bestandsverzeichnis		1	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage		ha	a	qm	
								a/b
1	2	3				4		
1	-	Hörkertshausen 18/11	An der Herigoldstraße, Bauplatz		-	08	57	
2	-	18/12	An der Herigoldstraße, Bauplatz		-	10	09	
3	-	456	Amorsberg, Landwirtschaftsfläche			49	80	

Seite 3

Amtsgericht Freising- Zweigstelle Moosburg- Grundbuch von Hörkertshausen				Einlagebogen Band 17, Blatt 782		Bestandsverzeichnis 1 R	
Bestand und Zuschreibungen				Abschreibungen			
Zur lfd. Nr. der Grundstücke				Zur lfd. Nr. der Grundstücke			
5		6		7		8	
1, 2		Übertragen aus Bd. 16 Bl. 734 am 2. 9. 1980.  (Held)  (Kirchmeier)		2		Übertragen nach Band 21 Blatt 920 am 20.07.1992.  Schwaiger  Fischer	
3		Von Band 6 Blatt 414 übertragen am 12.04.1994.  Adlauer  Freiberger					

Seite 4

Amtsgericht Freising- Zweigstelle Moosburg			Einlagebogen	
Grundbuch von Hörkertshausen		Band 17 Blatt 782		Zweite Abteilung 1
Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1,3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 3 K 22/26); eingetragen am 26.02.2026. Huber		

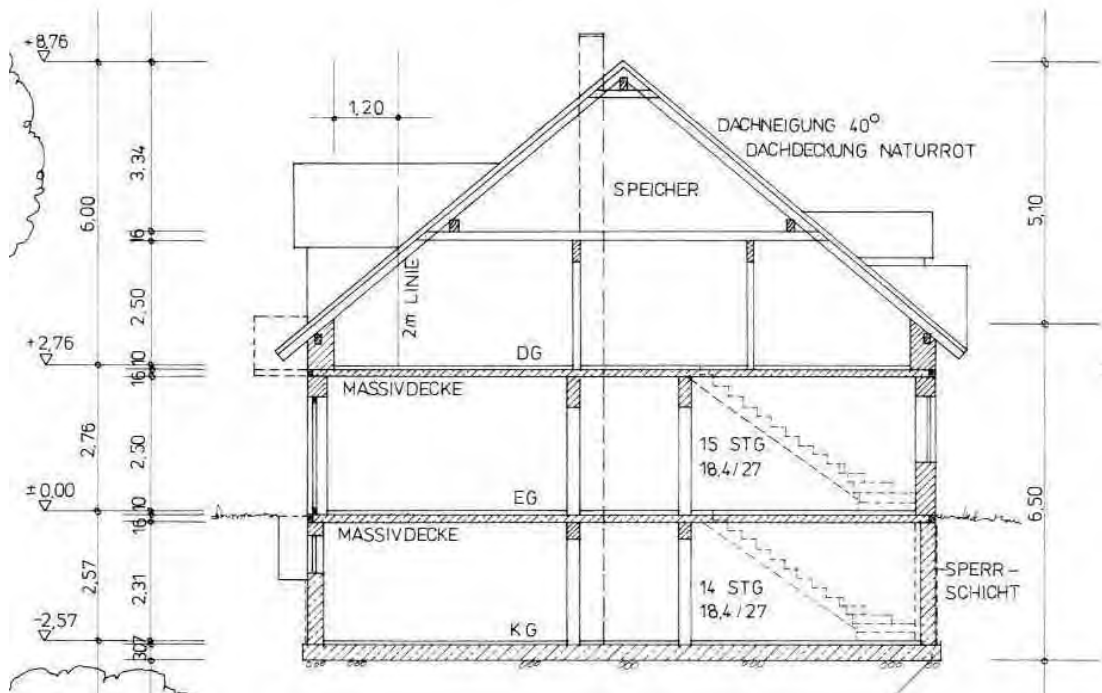
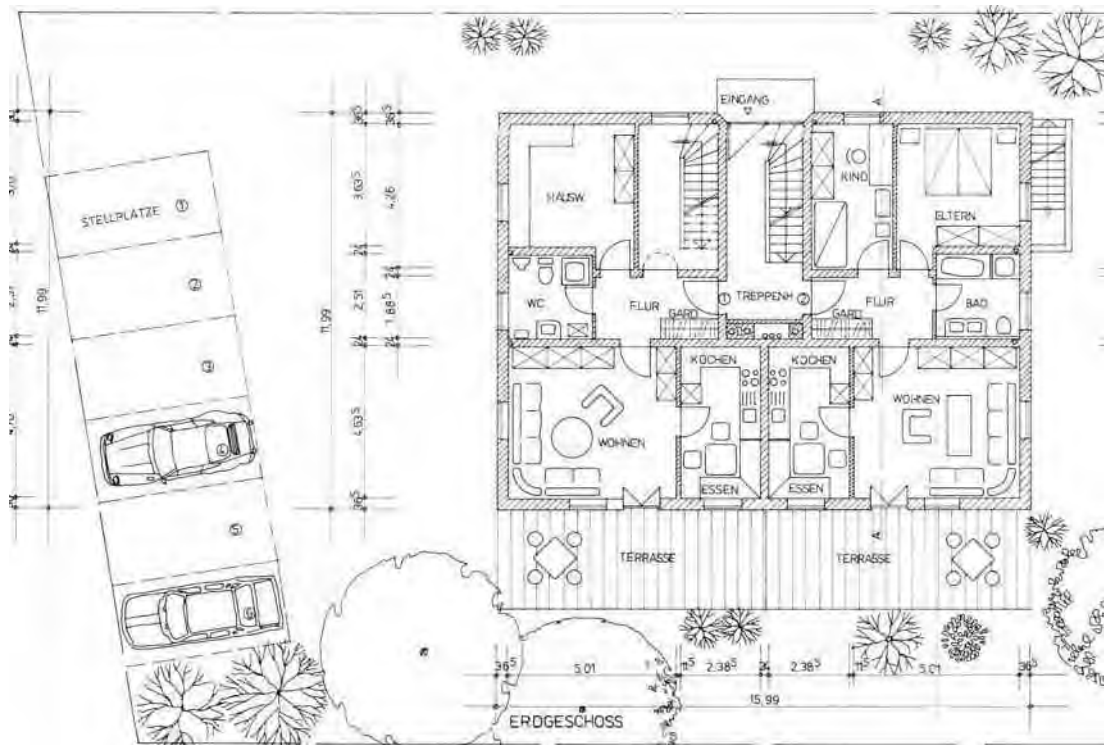
Seite 7

9.5 Ansichten, Schnitt und Grundrisse

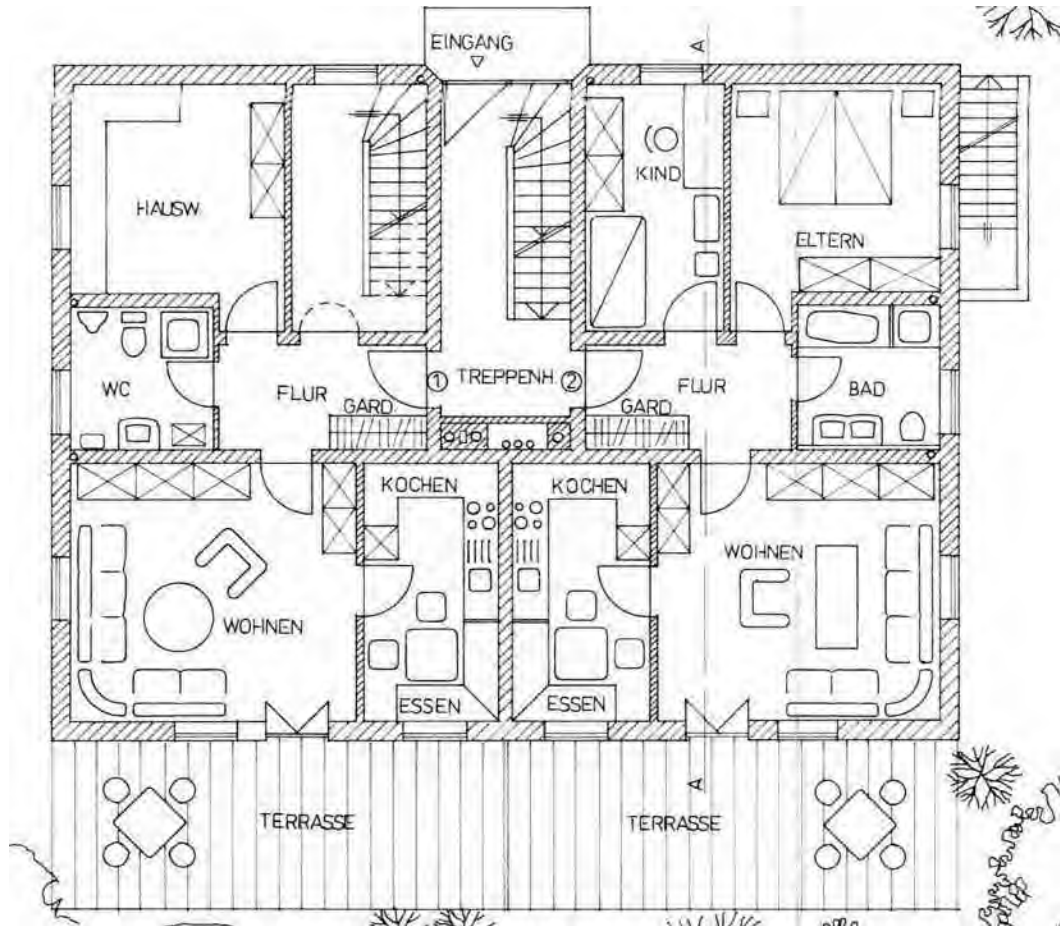
Eingabeplan zum Neubau eines Wohnhauses in Hörkertshausen, ohne Datum

Ansichten

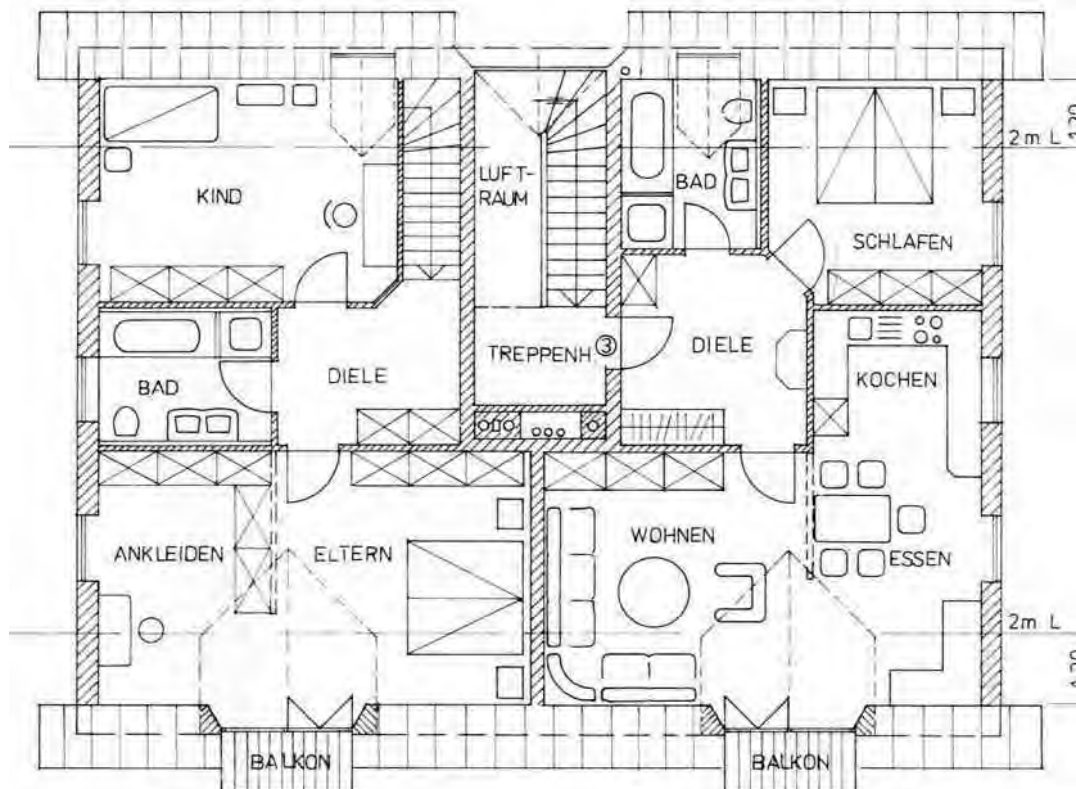


Schnitt**Grundrisse****EG- Grundriss mit Stellplätzen**

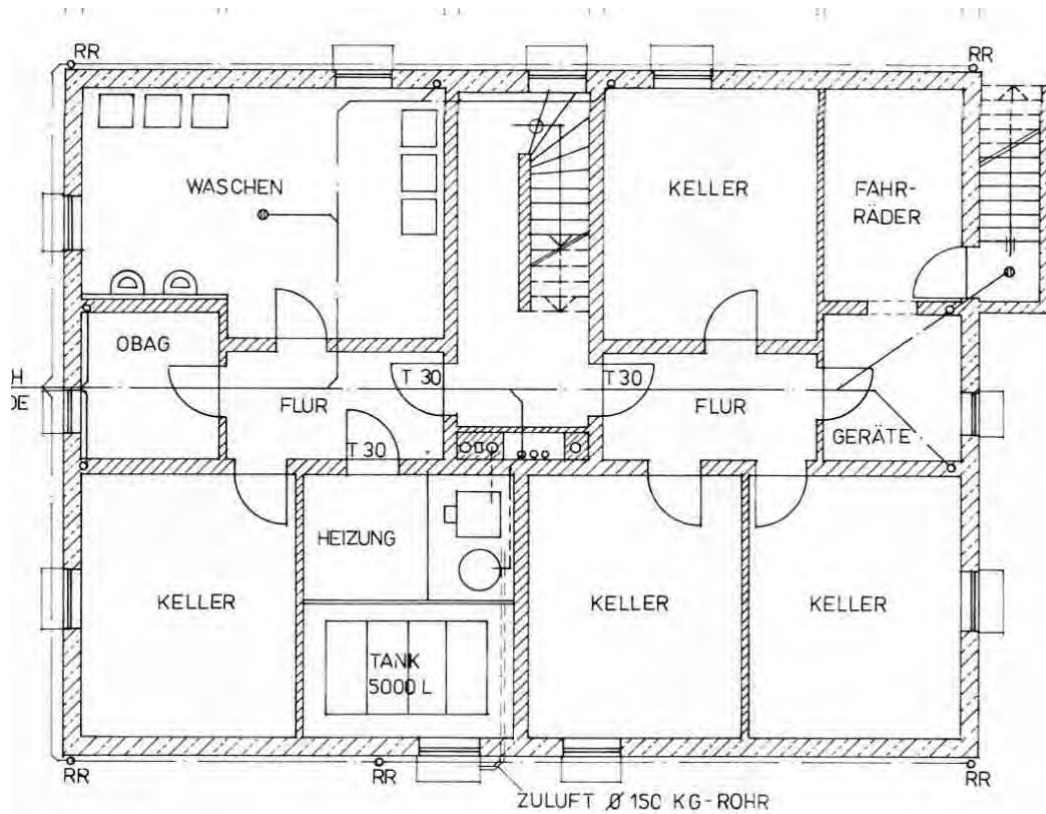
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss



9.6 Wohnflächenberechnungen

Wohnung EG links

Formblatt Wohnflächenberechnung
nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

Für jede unterschiedliche Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen.
Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beachten!

Bauvorhaben (Gebäude, Teil oder Straße, Haus Nr.): Hörgertshausen, Heringoldstr. [REDACTED]

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Haus Nr.)	Grundfläche G nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumgatten ohne Abzugflächen)	Abzugfläche A nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 bis 4	Erweiterte Grundfläche E (Differenz zwischen Grundfläche und Abzugfläche)	Wohnfläche W (Summe aus Grundfläche und Abzugfläche)
Erdgeschoss Wohnung ②	Rohbaumaße nach Bauzeichnungen (§ 3 BauVO) oder Fertigmaß: lichte Raummaß einschli. Fenster-, offene Wandnischen (tiefer als 0,3 m Erker und Wandbränke mit mindestens 0,5 m tiefer Raumteile unter Treppen sowie lichte Höhe mindestens 2 m beträgt) (Turnischen sind nicht hinzuzurechnen)	Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m Treppensätze und Treppen über die Stiegen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe, 50 v H der Fläche von Raumteilen mit mind. 1 m bis 2 m lichte Höhe, 50 v H der Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder u. a.; 50 v H der Fläche der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze		
Nr.	Raumbezeichnung	$m \times m = m^2$	$m \times m = m^2$	m^2
1	Wohnen	$5,01 \times 4,635$		23,22
2	Kochen + Essen	$4,635 \times 2,385$		11,05
3	Eltern	$3,76 \times 3,635 + 1,135 \times 0,625$		14,38
4	Kind	$4,26 \times 2,385$		10,16
5	Bad	$2,51 \times 2,51$		6,30
6	Flur	$3,635 \times 1,885$		6,85
7	Terrasse	$8,0 \times 3,0 =$	24,00 $24,00/4 = 6,0$	6,00
Im Gebäude sind insgesamt:		☐ 1 Wohnung	☐ 2 Wohnungen	☒ mehr als 2 Wohnungen
Die Wohnung ist:		☒ abgeschlossen ②	☐ nicht abgeschlossen ③	
Zur Wohnung gehört (gehört):		☐ Garagen:		
Ich wähle den Abzug von 10 vom Hundert ⑤:		☐ ja (unzulässig)	☐ nein	
Ort, Datum:		Hörgertshausen, 22.2.22	[REDACTED]	
Grundflächensumme (bei Fertigmaß) ⑦				75,62
bei Rohbaumaß abzüglich 3 v H ⑧				2,34
Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) ⑨				77,96
abzüglich bis 10 v H nach § 44 Abs. 3 i. V. m. ⑩				
Anrechenbare Wohnfläche ⑪				75,60

Wohnung DG links

Formblatt Wohnflächenberechnung
nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

Für jede unterschiedliche Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen.
Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beachten!

Bauvorhaben (Gebäude, Teil oder Straße, Haus Nr.): Hörgertshausen, Heringoldstr. [REDACTED]

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Haus Nr.)	Grundfläche G nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumgatten ohne Abzugflächen)	Abzugfläche A nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 bis 4	Erweiterte Grundfläche E (Differenz zwischen Grundfläche und Abzugfläche)	Wohnfläche W (Summe aus Grundfläche und Abzugfläche)
Erdgeschoss Wohnung ③	Rohbaumaße nach Bauzeichnungen (§ 3 BauVO) oder Fertigmaß: lichte Raummaß einschli. Fenster-, offene Wandnischen (tiefer als 0,3 m Erker und Wandbränke mit mindestens 0,5 m tiefer Raumteile unter Treppen sowie lichte Höhe mindestens 2 m beträgt) (Turnischen sind nicht hinzuzurechnen)	Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m Treppensätze und Treppen über die Stiegen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe, 50 v H der Fläche von Raumteilen mit mind. 1 m bis 2 m lichte Höhe, 50 v H der Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder u. a.; 50 v H der Fläche der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze		
Nr.	Raumbezeichnung	$m \times m = m^2$	$m \times m = m^2$	m^2
1	Wohnen + Essen	$7,51 \times 4,51 =$	33,87	$- 4,50 \times 1,20/2 = 2,99$
2	Kochen	$2,375 \times 2,885$		6,85
3	Schlafen	$4,01 \times 3,76 =$	15,08	$- 3,76 \times 1,20/2 + 1,10 \times 0,50/2 = 2,54$
4	Diele	$3,26 \times 3,385 =$	11,04	$- 1,10 \times 0,50/2 = 0,28$
5	Bad	$2,885 \times 2,385 =$	6,86	$- 1,25 \times 1,20/2 = 0,75$
6	Balkon	$2,26 \times 1,0$		$- 2,26/2$
Im Gebäude sind insgesamt:		☐ 1 Wohnung	☐ 2 Wohnungen	☒ mehr als 2 Wohnungen
Die Wohnung ist:		☒ abgeschlossen ②	☐ nicht abgeschlossen ③	
Zur Wohnung gehört (gehört):		☐ Garagen:		
Ich wähle den Abzug von 10 vom Hundert ⑤:		☐ ja (unzulässig)	☐ nein	
Ort, Datum:		Hörgertshausen, 22.2.22	[REDACTED]	
Grundflächensumme (bei Fertigmaß) ⑦				66,30
bei Rohbaumaß abzüglich 3 v H ⑧				2,05
Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) ⑨				68,35
abzüglich bis 10 v H nach § 44 Abs. 3 i. V. m. ⑩				
Anrechenbare Wohnfläche ⑪				66,30

Wohnungen rechts analog

9.7 Fotos der Bewertungsobjekte



Herigoldstraße, Blickrichtung Nordwest



Herigoldstraße, Blickrichtung Südost

FLURSTÜCK NR. 18 / 12



Bewertungsobjekt Hausnr. 7, Mehrfamilienhaus



... mit Carport



... mit nebenliegenden Zugangsweg zum MFH



Nordwest- und Südwestfassade



Vorgarten



Südwest- und Südostfassade



Rückseitiger Garten und Nordostfassade



... mit Kelleraußentreppe



Nordostfassade



Angrenzende Hangböschung zu Moosburger Str.



Südostfassade, Wohnung EG/ DG rechts



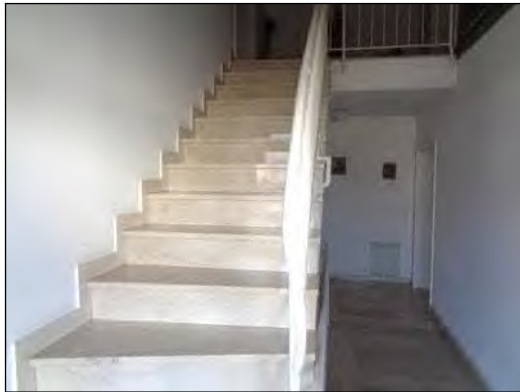
Südostfassade, Wohnung EG/ DG links



Terrassenausblick auf unbebautes Flst. Nr. 18/11



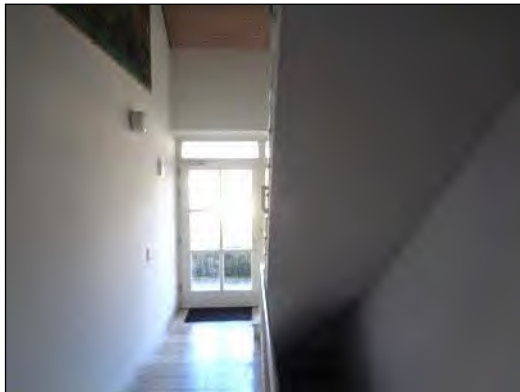
Hauseingang



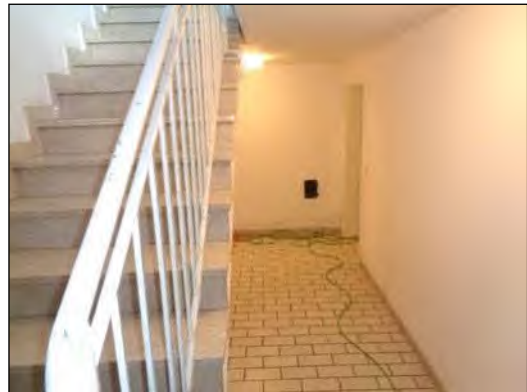
Treppenhaus, Blick von Haustüre



Treppenhaus



Treppenhaus EG, Blick auf Hauseingang



UG: Treppenhaus Kellergeschoss



Kellerflur



Waschküche



Haustechnik



Haustechnik



Wohnung EG rechts: Eingangsdielen



Wohnzimmer



Offener Küchen-/ ...



... Essbereich



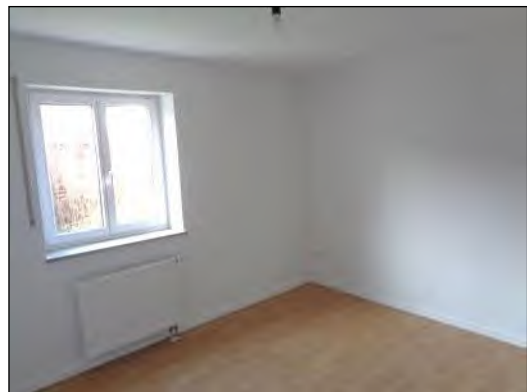
Badezimmer



... mit Badewanne und Dusche



Kinderzimmer



Elternschlafzimmer

FLURSTÜCK NR. 18 / 11



Baugrundstück, Frontalblick von Herigoldstraße



Blickrichtung Moosburger Straße



Blick auf östliches Nachbargrundst. Hausnr. 11



Blickrichtung Herigoldstraße