



Verkehrswert
gemäß § 194 BauGB



WE Nr. 24083820
Aktenzeichen 3 K 51/24

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

ANSCHRIFT

Straße Maximilianstraße 22
PLZ Ort 84028 Landshut

OBJEKT

mit Altbestand bebautes Grundstück

ANSCHRIFT

Straße Almstraße 1 und 3
PLZ Ort 82467 Isen Ortsteil Burgrain

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

16.09.2024

VERKEHRSWERT GEMÄß § 194 BAUGB

1.100.000 EUR

. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Anlagen und Fotos 34 Seiten
und wurde für den Auftraggeber in dreifacher Ausfertigung erstellt.

Keber Königsberger

Sachverständige GmbH & Co. KG

von der Industrie- und Handelskammer für Nieder-
bayern in Passau öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige zur Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Diplom-Ingenieure
Immobilien Gutachter CIS HypZert (F)
Chartered Surveyors (MRICS)

www.kk-sv.de

Büro München

Helmut Keber
Geschäftsführer

Brennereistraße 20
D-85662 Hohenbrunn

T + 49 (0) 81 02 / 77 79 - 90
F + 49 (0) 81 02 / 77 79- 91

buero.muenchen@kk-sv.de

Büro Landshut

Kilian Königsberger
Geschäftsführer

Kattowitzer Straße 12
D-84028 Landshut

T + 49 (0) 8 71 / 9 45 47 - 75
F + 49 (0) 8 71 / 9 45 47 -69

buero.landshut@kk-sv.de



IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)



Inhalt

1. Allgemeines	3
1.1 Grundlagen	
1.2 Hinweise	
1.3 Anlagen	
2. Standort, Lage	6
2.1 Makrolage	
2.2 Mikrolage	
2.3 Verkehrsanbindung und Entfernungen	
2.4 Beurteilung	
3. Grundstück	8
3.1 Grundbuch	
3.2 Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung	
3.3 Wertbeeinflussende Merkmale	
3.4 Art und Maß baulicher Nutzung	
3.5 Entwicklungszustand	
3.6 Kurzbeschreibung Altbestand	
4. Wertermittlungsverfahren Verkehrswert	14
4.1 Definition Verkehrswert	
4.2 Verfahren	
5. Bodenwert	15
5.1 Allgemein	
5.2 Fläche	
5.3 Bodenrichtwert	
5.4 Auszug aus der Kaufpreissammlung des GAA	
5.5 Preisentwicklung	
5.6 Bodenwertableitung Flurstücke 1695 und 1695/1	
5.7 Bodenwertableitung Flurstück 1706	
5.8 Bodenwert	
6. Verkehrswert	21
6.1 Zusammenfassung	
6.2 Ermittlung des Verkehrswertes	
7. Verfasser	22

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

Bewertungsgegenstand	Zu bewerten sind die Flurstücke 1695, 1695/1 und 1706 der Gemarkung Mittbach in Burgrain (Gemeinde Isen). Das Grundstücksareal ist mit einem gemischten Gebäudeensemble (ehemalige Resthofstelle) bebaut. Die Bebauung ist augenscheinlich seit vielen Jahren leerstehend und größtenteils stark baufällig.
Auftraggeber	Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 22 84028 Landshut
Zweck der Wertermittlung	Der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes und des Zubehörs ist im Sinne des § 194 BauGB nach § 74 a Abs. 5 ZVG gemäß Beschluss vom 01.08.2024 zu schätzen. Der Auftrag wurde schriftlich am 01.08.2024 erteilt.
Wertermittlungsstichtag	16.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung und Qualitätsstichtag)
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 16.09.2024 vormittags statt. <u>Teilnehmer</u> ein Vertreter der Gläubigerin der Schuldner Herr Kilian Königsberger (Sachverständiger) mit Mitarbeiterin <u>Besichtigungsumfang</u> Am Termin konnten das bebaute Grundstück, seine Bebauung außen und das Umfeld besichtigt werden. Innen war die Zugänglichkeit durch Wildwuchs, Gerümpel und Baufälligkeit, aber auch verschlossene Türen eingeschränkt, zumindest wesentliche Bereiche konnten aber besichtigt werden. <u>Identitätsfeststellung</u> Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde an Hand des vorliegenden Grundbuchs und der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt.
Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"> – Auftrag vom 01.08.2024 – Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mit Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) – Richtlinie für Stadtstraßen RASt06 – Beleihungswertermittlungsverordnung (BelwertV) – Grundbuch Blatt 1321 vom 11.07.2024 – Notarurkunde URNr. 1148/1973 „Bestellung von Dienstbarkeiten“ – Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 28.06.2024 – Auskünfte zum Bauplanungsrecht und Flächennutzungsplan vom 04.09.2024 durch die Gemeinde Isen – Einsicht in die Bauakte am 13.09.2024 bei der Gemeinde Isen – Flurkartenausschnitt M 1:1.000 vom 27.08.2024

- Bodenrichtwerte und aktuelle Auskunft zu Vergleichspreisen des Gutachterausschusses
- Einsicht in die online-Portale des Bayer. Landesamtes für Umwelt und des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege am 15.10.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 27.08.2024 durch das Landratsamt Erding
- Auskunft der Gemeinde Isen zur Erschließungskostensituation vom 04.09.2024
- eigene Transaktionsdatenbank
- Statistik der Arbeitsagentur
- verschiedene Marktberichte, Reports und Informationen zum regionalen Wirtschaftsstandort und Immobilienmarkt sowie
- Fotos des Bewertungsobjektes vom Tag der Besichtigung.

1.2 Hinweise

Behördenauskünfte	Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachten-ergebnisse auf Grund solcher Auskünfte keine Gewähr.
Berechnungen	Etwaige Berechnungen von Flächen sind grundsätzlich nur für diese Bewertung geeignet.
Währung	Alle Angaben im Gutachten sind in Euro (EUR) ausgewiesen und mathematisch / kaufmännisch auf ganze EUR gerundet.
Beschreibungen	<p>Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.</p> <p>Die vorliegende Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar. Der optisch erkennbare Gebäudezustand wird zum Bewertungsstichtag lediglich auf Grundlage der Objektbesichtigung reflektiert.</p> <p>Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.</p> <p>Das Grundstück ist mit den auffälligen Gebäuden einer ehemaligen Hofstelle und einem Wohnhaus bebaut. Aus dieser früheren Nutzung ergeben sich keine besonderen Verdachtsmomente.</p> <p>Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster ergibt sich, dass das Grundstücksareal nicht im Altlastenkataster erfasst ist.</p>
Bodenverhältnisse	<p>Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Soweit bei der Ortsbesichtigung erkennbar, ist von ausreichend tragfähigen Baugrundverhältnissen mit ortsüblichen Grundwassereinflüssen auszugehen.</p> <p>Grundsätzlicher Hinweis: Altlastenuntersuchungen sind auftragsgemäß nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Alle Ergebnisse dieser Ausarbeitung unterstellen Altlastenfreiheit. Finanzielle Auswirkungen von ggf. vorhandenen Altlasten in Grund und Boden oder aufstehender Bebauung wären durch umweltfachliche Sachverständige in einem gesonderten Fachgutachten festzustellen und separat zu berücksichtigen.</p>

Hochwasser Die Bewertungsfläche liegt nicht in einer Zone, die im online-Dienst „Naturgefahren“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt als „Hochwassergefahrenfläche“ dargestellt ist.

Denkmäler, Bodendenkmäler, Ensemble Das zu bewertende Grundstücksareal ist nicht in die Denkmalliste eingetragen.

Abkürzungen BauGB = Baugesetzbuch
BauNVO = Baunutzungsverordnung
ImmoWertV = Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG = Kommunalabgabengesetz

Zitate sind kursiv geschrieben.

Urheberrecht Der Verfasser hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein Urheberrecht. Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüber hinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

1.3 Anlagen

- Flurkartenausschnitt
- Ortsplanausschnitt
- Übersichtskarte
- Objektfotos vom Tag der Besichtigung

2. Standort, Lage

2.1 Makrolage

Gemeinde	Markt Isen
Einwohner	ca. 5.780 (Wikipedia 31.12.2023)
Landkreis	Erding
Regierungsbezirk	Oberbayern
Bundesland	Freistaat Bayern

Beschreibung

Die ländliche Gemeinde Isen liegt im oberen Isental rund 35 km östlich von München. Sie ist die sechstgrößte Gemeinde im Landkreis Erding.

Der Landkreis Erding hat mit Ansiedlung des Flughafens München ein Anwachsen von Wirtschaftskraft und eine Bevölkerungszunahme erfahren. Die Arbeitslosenrate ist traditionell niedrig, die Kaufkraft überdurchschnittlich und die Einwohnerentwicklung stark positiv.

Der östliche Teil des Landkreises Erding zeigt auch heute noch ein vorwiegend ländliches Bild, in dem sich Landwirtschaft, Handwerk und gewerblicher Mittelstand ergänzen.

Isen hat Versorgungsfunktion für die ländliche Umgebung.

Eine weitere positive Entwicklung ergab sich Ende 2019 mit der durchgängigen Eröffnung der Autobahn A 94 München-Passau.

Kennzahlen des Standorts

Arbeitslosenrate im Landkreis (Stand 9/2024)	2,4 % (Bayern 3,8 %, Bund 6,0 %)
Kaufkraftkennziffer (gemäß MB-Research 2023)	113,1 (Bundesdurchschnitt 100)
Einwohnerentwicklung (gem. Demographiespiegel Bayern 2017 bis 2037)	„stark zunehmend“

2.2 Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich im Ortsteil Burgrain etwa 2,5 km südlich des Gemeindehauptorts Isen im oberen Tal der Isen.

Das Kirchdorf Burgrain gilt traditionell nach dem Hauptort als der einwohnerstärkste Gemeindeteil des Marktes Isen. Die örtliche, etwa 40 m über dem Tal errichtete Burg war bis 1802 Verwaltungssitz einer Herrschaft des Hochstifts Freising.

Innerhalb von Burgrain liegt das Objekt etwa ortsmittig in Nähe der örtlichen Hauptstraße an der Almstraße. Diese erschließt das nordwestliche Ortsgebiet mit dörflicher Wohn- und Mischbebauung.

Unmittelbar nördlich grenzt an die Bewertungsfläche Grünland an.

Die Almstraße ist eine asphaltierter, ansonsten aber schmal ausgebauter und einspuriger Erschließungsweg für die umliegenden Grundstücke. Das Verkehrsaufkommen ist zum Zeitpunkt der Besichtigung sehr gering.

Immissionen	keine störenden Immissionen erkennbar
Parkmöglichkeiten	im näheren Umfeld sind auf öffentlicher Straße keine Parkmöglichkeiten gegeben
Geschäfte	Isen bietet gute Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und eingeschränkt Einkaufsmöglichkeiten für den längerfristigen Bedarf, in Burgrain ist keine nennenswerte Infrastruktur vorhanden.
örtliche Infrastruktur	Kitas, Grund- und Mittelschule, Behörden und öffentliche Einrichtungen in Isen
soziale Struktur	durchschnittlich

2.3 Verkehrsanbindung und Entfernungen

Der Markt Isen liegt etwa 15 km südöstlich der Kreisstadt Erding, 9 km südwestlich von Dorfen, 21 km nordwestlich von Wasserburg am Inn und 17 km nördlich von Ebersberg.

Überregionale Verkehrsanbindungen bieten die A 94, B 15 und B 12 im östlichen Landkreisgebiet.

Die Entfernung zum Flughafen München beträgt rund 25 km.

Öffentliche Verbindungen bieten verschiedene Regionalbuslinien, mit Haltestellen auch in Burgrain. Regionalbahnanbindung besteht ab Dorfen mit Verbindungen nach München und Mühldorf.

Beurteilung der Verkehrsanbindung von Isen	individuell	gut
	öffentlich	noch durchschnittlich

2.4 Beurteilung

Zusammenfassend handelt sich um eine mittlere, dörfliche Wohnlage im weiteren Einzugsgebiet von München, allerdings mit mäßiger öffentlicher Anbindung und nicht relevant vorhandener Infrastruktur im Ortsteil Burgrain.

3. Grundstück

3.1 Grundbuch

Amtsgericht	Erding
Grundbuch von	Mittbach
Band	-
Blatt	1321
amtlicher Ausdruck vom	11.07.2024

Bestandsverzeichnis	lfd. Nr. der Grundstücke	1
	Gemarkung	Mittbach
	Flurstück	1695
	Wirtschaftsart und Lage	Burgrain, Almstraße 1, 3, Gebäude- und Freifläche
	Größe	4.247 m ²
	Flurstück	1695/1
	Wirtschaftsart und Lage	Burgrain, Nähe Hauptstraße, Gebäude- und Freifläche
	Größe	3 m ²
	lfd. Nr. der Grundstücke	3
	Gemarkung	Mittbach
	Flurstück	1706
	Wirtschaftsart und Lage	In Burgrain, Ödland
	Größe	408 m ²

Abteilung I (Eigentümer) siehe Grundbuch – im Hinblick auf die DSGVO hier nicht benannt

3.2 Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung

Oberfläche	in sich eben, Zufahrt auf Straßenniveau gelegen, von Osten nach Westen laut Messtool Bayernatlas um etwa 6 m ansteigend
Zuschnitt	das Hauptflurstück 1695 hat unregelmäßigen, übergeordnet etwa rechteckigen Zuschnitt, siehe auch Lageplandarstellung in der Anlage
Nutzbarkeit	Hauptflurstück zweckmäßig, bei geschickter Planung ortsüblich parzelier- und bebaubar

Ausdehnungen	Hauptflurstück Straßenfront rund 33 m mittlere Tiefe rund 85 m
Zufahrten	über öffentliche Straße
Versorgungsleitungen	Die üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind augenscheinlich in der Straße vorhanden.
Erschließungskosten	Die angegebenen Werte gelten für erschließungskostenfreien Zustand von Grund und Boden. Gemäß Auskunft der Gemeinde Isen sind derzeit keine Beiträge ausstehend. Es wird darauf hingewiesen, dass bei baulichen Veränderungen (Neubebauung) Beiträge anfallen können.

3.3 Wertbeeinflussende Merkmale

Begünstigende Rechte	<p>Hinweise auf begünstigende Rechte ergeben sich aus der URNr. 1148/1973. Demnach besteht zu Lasten der östlich angrenzenden Grundstücke eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des zu bewertenden Flurstücks 1695, dass von der Bewertungsfläche ausgehend zwei Abwasserkanäle verlegt, betrieben, instandgehalten und dauerhaft belassen werden dürfen. Die Abwasserkanäle verlaufen laut beigelegtem Plan in östlicher Richtung und dienen der Entsorgung.</p> <p>Derartige Regelungen sichern die Entsorgung der Bewertungsfläche, ein Vorteil gegenüber einer öffentlichen Entsorgung ist jedoch nicht erkennbar. Insofern wird das Abwasserkanalrecht als „wertneutral“ eingestuft.</p> <p>Weitere Hinweise auf begünstigende Rechte bestehen nicht, auch wurden solche nicht benannt.</p>
Abteilung II	<p>Eintrag lfd. Nr. 1: <i>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kläranlagenerrichtungsrecht und Betretungsrecht) für die Gemeinde Mittbach; gemäß Bewilligung vom 25.06.1973 URNr. 1148, ...</i></p> <p>Die die Eintragung begründende Urkunde liegt vor. Demnach ist die Gemeinde Mittbach (seit der Gebietsreform im Markt Isen aufgegangen) berechtigt: <i>... auf Flst. 1695 eine Kläranlage zu errichten, zu belassen und zu betreiben und das Grundstück zu betreten und aufzugraben oder durch Dritte betreten und aufgraben zu lassen, soweit dies für den Betrieb, für die Instandhaltung und Erneuerung der Kläranlage notwendig ist. Dabei ist der jeweils vorherige Zustand des Grundstückes wiederherzustellen.</i> Weiter heißt es, dass die Kläranlage zwischen Schulhaus auf Flst. 1693 und dem Stadel auf Flst. 1695 liegt.</p> <p>Auf Grund der örtlichen beengten Grundstückssituation mit Wildwuchs waren bei der Ortsbesichtigung keine Baulichkeiten erkennbar, die auf eine Kläranlage hindeuten, die in Betrieb wäre. Nach eigenen Recherchen befindet sich die örtliche Kläranlage nördlich von Isen.</p>

Für die Bewertung wird angenommen, dass die von 1973 stammende Dienstbarkeit nicht mehr ausgeübt wird und der Betriebszweck entfallen ist. Die Mehrzahl potentieller Erwerber vertraut – auch im Hinblick auf den gültigen Vorbescheid (Näheres siehe Kap. 3.4) darauf, dass die Eintragung hinfällig ist und sich daraus keine bezifferbaren Wertefflüsse ergeben.

Der unter lfd. Nr. 3 eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk hat im Hinblick auf den Verwendungszweck des Gutachtens keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Abteilung III

Etwaige Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs werden bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Sonstige Einflüsse

Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte, Lasten oder Beschränkungen schuldrechtlicher Art sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

3.4 Art und Maß baulicher Nutzung

Nutzung

Das Grundstück ist mit den Gebäuden einer ehemaligen Hofstelle bebaut.

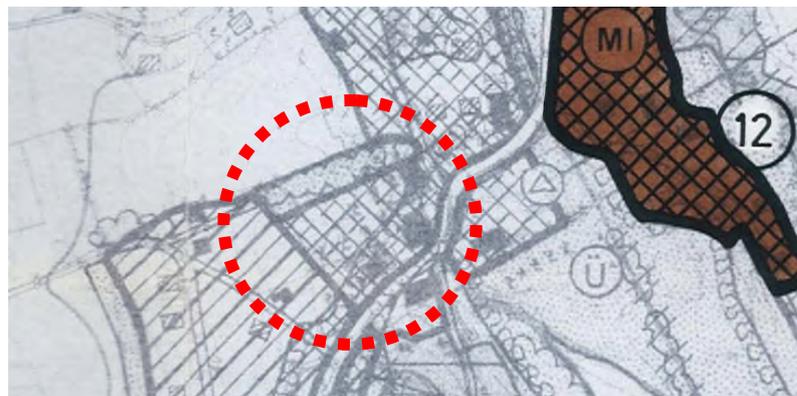
Das ursprüngliche Bauernhaus wurde laut einer Inschrift wohl um 1883 errichtet, die weiteren Baulichkeiten sukzessive ab den 1960er Jahren. Unterlagen sind in der Bauakte vorhanden für:

- Neubau eines Carports auf die best. Dungstätte (2010)
- Errichtung einer Jauchegrube mit Dunglege (1982)
- Anbau einer Wohnung (1964)
- Grünfuttersilobau (1981)
- Anbau einer Maschinenhalle (1982)
- Neubau eines EFH mit Doppelgarage (1973)
- Silobau (1965)

Hinweise, dass die vorhandene Bebauung nicht legal errichtet worden wäre bzw. nicht genehmigungsfähig wäre, ergeben sich nicht.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan von 1984 ist das Gebiet, in dem die Bewertungsfläche liegt, als „MI-Mischgebiet“ (kariert) dargestellt. Der Bereich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist Grünfläche mit erhaltenswertem Baumbestand. Laut Mail der Gemeindelsen handelt es sich um „MD-Dorfgebiet“. Unabhängig davon lassen sich aus der nicht weiter nachvollziehbaren Unterscheidung „MI“ zu „MD“ keine bezifferbaren Wertbeeinflussungen ableiten.



§ 34 BauGB

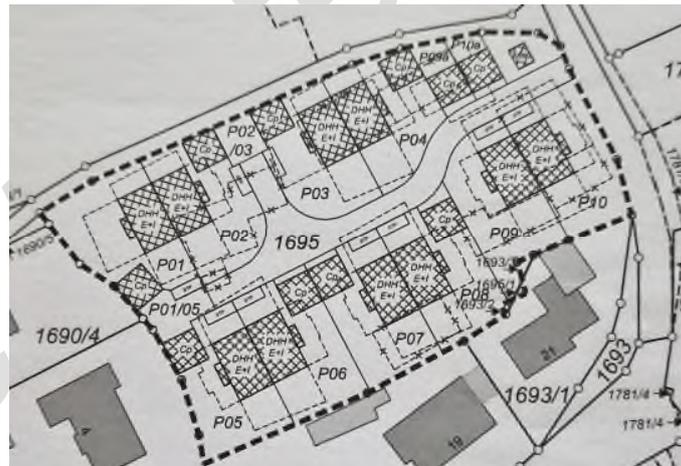
Die Beurteilung von Art und Maß baulicher Nutzung richtet sich weitgehend nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) – ein Bebauungsplan besteht nicht.

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Demnach wäre bei Bebauungen auf die Umgebungsbebauung abzustellen, die von gemischten dörflichen und wohnwirtschaftlichen Nutzungen geprägt ist.

Die Mehrzahl potentieller Marktteilnehmer würde das Grundstück erwerben, um es nach Abbruch und Freilegung mit einer ortsüblichen Wohn- oder Mischbebauung zu nutzen. Diese Sichtweise liegt dem Gutachten zu Grunde.

Aus der Bauakte ergibt sich, dass für die Bewertungsfläche bereits Planungen für eine Entwicklung getätigt wurden, die zu einem Vorbescheid vom 10.11.2021 führten. Demnach wäre eine Parzellierung des Grundstücks und Neubebauung mit fünf Doppelhäusern gemäß nachstehendem Plan bauplanungsrechtlich zulässig:



Dabei soll die Erschließung / Zuwegung zu den einzelnen Parzellen über einen „privaten“ Wohnweg erfolgen.

Die eingezeichneten Haushälften haben jeweils eine Gebäudegrundfläche von rund 76 m² und erstrecken sich über Keller, Erd- und Obergeschoss und haben ein Satteldach. Je Haushälfte sind zwei Carportstellplätze im Plan eingezeichnet.

Aus dem Vorbescheid geht keine Realteilung in jeweils einzelne Flurstücke oder eine sonstige Teilung in rechtlich selbständige Einheiten (z.B. nach WEG) hervor.

Vorbescheide haben i.d.R. eine Gültigkeitsdauer von 3 Jahren, die im Bewertungsfall offensichtlich mit dem 09.11.2024 endet. Vorbescheide können mit schriftlichem Antrag verlängert werden. Hinweise auf bereits beantragte oder fristgerecht geplante Verlängerungen haben sich zum Stichtag weder durch Recherchen beim Bauamt noch durch Rückfragen bei der Ortsbesichtigung ergeben.

Die damals geplante Bebauung war auch Tagesordnungspunkt der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses des Marktes Isen am 30.03.2021.

Gemäß Protokoll wurde damals (auszugsweise und gekürzt) erläutert, dass sich das beantragte Bauvorhaben im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB befindet und die Eigenart der näheren Umgebung einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO entspricht. Da sonstige Wohngebäude in solchen Gebieten allgemein zulässig sind, fügt sich das Vorhaben nach Art seiner Nutzung gemäß § 34 BauGB ein. Das Vorhaben fügt sich auch nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung ein (nicht jedoch der ursprünglich geplante Dreispänner anstatt eines Doppelhauses). Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Zudem wurden die geplanten Erschließungswegen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen besprochen, wobei die Länge des Wohnwegs mit 80 m als oberste Grenze der zulässigen Länge beurteilt wurde.

Abschließend führten die Gespräche zwischen Markt, Landratsamt und Fachstellen zum erteilten Vorbescheid.

Unter Berücksichtigung des Vorbescheids und seiner Befristung wird der Bewertung wird folgende Sichtweise zu Grunde gelegt:

Im Hinblick auf die behördlichen Beurteilungen und Sichtweisen, die zwar nach 2022 eingebrochene Nachfrage, aber auch den allgemeinen Siedlungsdruck in Süddeutschland und Großraum München ist davon auszugehen, dass die grundsätzliche Betrachtung der Bewertungsfläche als Entwicklungsfläche für Wohnbebauung weiterhin marktgerecht ist. Der Kreis potentieller Erwerber ist weiterhin im Segment der Entwickler und Bauträger zu sehen, die das Bewertungsobjekt nach Abbruch und Freilegung parzellieren und einer ortsüblichen, kleinteiligen Bebauung zuführen. Grundlage dabei ist, dass die städtebauliche Situation auch nach formalem Gültigkeitsablauf des Vorbescheids zukünftig eine baurechtliche Zulässigkeit und Neuordnung gemäß Vorbescheid oder in ähnlicher Art begründet.

Fazit: Bewertungsgrundlage ist, dass das Bewertungsobjekt nach Abbruch und Freilegung kleinteilig mit Wohnbebauung genutzt werden kann.

Hinweis:

Angaben zur Bebaubarkeit werden nur unverbindlich erteilt. Verbindliche Aussagen sind nur durch schriftlichen Antrag auf Vorbescheid oder Bauantrag erhältlich. Dies ist nicht Aufgabe des Gutachtens.

3.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand eines Grundstücks nach § 3 der ImmoWertV:

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das Bewertungsareal ist zwar baulich nutzbar, aber es ist nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung im Sinne einer ortsüblichen (kleinteiligen) Wohnbebauung noch unzureichend gestaltet, wie die zum

Vorbescheid führenden Überlegungen darlegen. Das Grundstück wird daher als „Rohbauland“ eingestuft.

3.6 Kurzbeschreibung Altbestand

Nachfolgend wird zur Information für den Leser die vorhandene Altbebauung kurz beschrieben – die Fotodokumentation ist wesentlicher Bestandteil der Beschreibung.

Gebäudebereich Almstraße 1

Hierbei handelt es sich augenscheinlich um den ältesten Bauteil, eine Bauernhofgebäude, eine Inschrift deutet auf das Baujahr 1883 hin.

Das Gebäude ist winkelförmig angeordnet und hat einen in Massivbauweise zweigeschossig errichteten Wohntrakt mit anschließendem Stall und Scheunenteil in Holzbauweise. Das Gebäude ist vermutlich seit vielen Jahren leerstehend und hat sehr einfachen, auffälligen bis einsturzgefährdeten Zustand.

Gebäudebereich Almstraße 3

Mit Genehmigung von 1973 wurde im rückwärtigen Grundstücksbereich ein zweigeschossiges Wohnhaus in Massivbauweise im Stil der 1970er Jahre errichtet. Laut Angabe bei der Ortsbesichtigung war das Gebäude nie bewohnt, nach persönlichem Augenschein ist es zumindest einige Jahre leerstehend, einige Baugruppen wurden nie fertiggestellt oder wieder entfernt.

Das Gebäude hat einfachen Zustand und könnte nur mit erheblichem Aufwand wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Nebengebäude und Sonstiges

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erstreckt sich ein landwirtschaftliches Nebengebäude in einfacher Massivbauweise, drei Flügeltoren und mit angebautem zweigeschossigem Wohntrakt. Die Halle selbst war bei der Besichtigung nicht zugänglich, der Wohntrakt ist zugemüllt und nicht begehbar, augenscheinlich auch seit Jahren leerstehend.

Zudem gibt es verschiedene Schuppen, Überdachungen, Silo, Jauchegrube u.ä., die meisten Baulichkeiten stark baufällig oder überwachsen, offensichtlich seit langem ungenutzt oder nur untergeordnet genutzt.

Derartige Nebengebäude können prinzipiell untergeordnet und vorübergehend noch genutzt werden, ihr wirtschaftliches Schicksal ist von den sonstigen Nutzungen abhängig.

FAZIT

Das vorhandene Gebäudeensemble ist sukzessive mit den Bedürfnissen der früheren Eigentümer gewachsen. Auf Grund der individuellen Konzeption mit überwiegend einfachem bis schlechten Zustand ist es kaum vorstellbar, dass ein Käuferkreis besteht, der die Liegenschaft übernimmt, den vorhandenen Bestand erhält und einer Nachnutzung zuführt. Die Mehrzahl potenzieller Käufer betrachtet solche Objekte als Abbruchobjekte.

Gerade wegen der Ortslage im weiteren Einzugsgebiet von München mit Siedlungsdruck ist eine Entwicklung und Neuordnung mit kleinteiliger Wohnbebauung realistischer, wobei sich typische Käufer derzeit preissensibel verhalten.

4. Wertermittlungsverfahren Verkehrswert

4.1 Definition Verkehrswert

§ 194 BauGB:

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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

4.2 Verfahren

Für bebaute und unbebaute Grundstücke stehen gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) im Wesentlichen drei Bewertungsverfahren zur Verfügung.

Vergleichswertverfahren

Die Grundlagen des Vergleichswertverfahrens werden in den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV und ergänzend §§ 40 bis 45 (Bodenwertermittlung) beschrieben. Allgemein hat sich das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Bodenwerten, Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern durchgesetzt. Es basiert auf dem unmittelbaren Vergleich bekannter, möglichst zeitnaher Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke.

Das Vergleichswertverfahren findet maßgeblich Anwendung bei der Ermittlung des Bodenwertes, der zum Verkehrswert führt.

Sachwertverfahren

Die Grundlagen des Sachwertverfahrens sind in den §§ 35 bis 39 der ImmoWertV beschrieben. Bei dem Sachwert handelt es sich um die Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der Gebäude und dem Wert der Außenanlagen.

Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für die Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken, die üblicherweise für Eigennutzung, insbesondere für Wohnzwecke, gebaut und gekauft werden, wie z.B. Einfamilienhäuser. Im vorliegenden Fall einer Grundstücksfläche mit abbruchreifem Altbestand wird kein Sachwert ermittelt.

Ertragswertverfahren

Die Grundlagen des Ertragswertverfahrens sind in den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV beschrieben. Als Berechnungsgrundlage dient der marktüblich erzielbare Ertrag.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken, die üblicherweise dem Eigentümer zur Ertragszielung dienen. Auf dem Immobilienmarkt hat es sich durchgesetzt für die Preisfindung von vermieteten und renditeorientierten Immobilien. Im vorliegenden Fall einer Grundstücksfläche mit Altbestand wird kein Ertragswert ermittelt.

5. Bodenwert

5.1 Allgemein

Der Wert des Bodens ist auf der Basis von § 40 ff. ImmoWertV zu ermitteln. Grundlage bilden Vergleichspreise und vorhandene Richtwerte.

Definition Bodenrichtwert gemäß BauGB:

§ 196 Bodenrichtwerte

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind jeweils zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist. ...

5.2 Fläche

Die Größenangaben wurden dem vorliegenden Grundbuch-auszug entnommen. Die Flächen erscheinen im Abgleich mit Lageplan und den Eindrücken bei der Ortsbesichtigung plausibel:

Flurstück 1695	4.247 m ²
Flurstück 1695/1	3 m ²
Flurstück 1706	408 m ²

5.3 Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwertkarte/-liste des Gutachterausschusses weist für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, zum 01.01.2024 einen Bodenrichtwert in Höhe von

500 EUR/m²

aus. Der Richtwert gilt für erschließungs- und abgabefreien Zustand bei baureifem Grundstück bei Nutzung als Wohnbaufläche, ohne weitere Angaben.

5.4 Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Für diese Bewertung wurden Kaufpreise von vergleichbaren Verkäufen Grundstücke beim Gutachterausschuss eingeholt. Sie werden anonymisiert beschrieben.

Kategorie Bauland

In den Jahren 2022 und 2023 wurden sechs Baugrundstücke üblicher Größe für gewöhnlicher Wohnhausbebauung (EFH; DHH; REH) in Siedlungslagen im südlichen Gemeindegebiet von Isen veräußert. Die Kaufpreise liegen in einer Bandbreite von – 16 % bis + 9 % um den jeweiligen Richtwert (Stand 01.01.2022) und bestätigen damit den jeweiligen Richtwert in seiner Größenordnung. Die Entwicklung der Preise innerhalb der Bandbreite bildet auch das Marktgeschehen ab, mit nach 2022 verhaltener Nachfrage und tendenziell sinkenden Preisen.

Kategorie Bauerwartungsland

Kauffälle von Grundstücke, für die in absehbarer Zeit eine Bebaubarkeit erwartet wird, liegen in den Jahren 2021 und 2022 in zwei Fällen bei etwa 50 bis 60 % des Richtwerts, in einer Ortslage mit unklarer Bauerwartung bei unter 10 % des Richtwerts.

Kategorie ehemalige Hofstelle / Resthof

In der Kaufpreissammlung sind für diese Objektart Kaufpreise archiviert, die jedoch wegen geringer Fallzahl und fehlender Vergleichbarkeit nicht für eine unmittelbare Auswertung geeignet sind.

5.5 Preisentwicklung

Die Kaufpreisentwicklung ist bei unmittelbaren und mittelbaren Preisvergleichen grundsätzlich zu beachten.

Die Preise für Bauflächen haben sich in den letzten Jahren im Landkreis Erding konjunkturbedingt verändert. Bis zur Zinswende und Beginn des Kriegs in der Ukraine war jahrelang von steigenden Preisniveau auszugehen, seit 2022 hat sich dieser Trend nach allgemeiner Marktbeobachtung gedreht in eine fallende Preisentwicklung, die seit Jahresbeginn 2024 weitgehend stabil ist.

Wegen Fehlen unterjähriger Auswertungen des Bayerische Landesamt für Statistik (derzeit nur bis 2022 verfügbar) oder auch des Gutachterausschusses wird eine weitere Differenzierung wegen ungesicherter statistischer Datenlage und des zu erwartenden geringen Einflusses zwischen Richtwertfestsetzung 01.01.2024 und Stichtag 16.09.2024 nicht vorgenommen.

5.6 Bodenwertableitung Flurstücke 1695 und 1695/1

Der Bodenwert wird im Hinblick auf die geringe Zahl geeigneter Kauffälle vom Richtwert abgeleitet, der nach § 40 ImmoWertV objektspezifisch angepasst wird. Dies ist sachgerecht, da die bekannten Kaufpreise das Richtwertniveau bestätigen.

Zudem sind die Besonderheiten des als „Rohbauland“ eingestuften Bewertungsareals zu beachten. Hierzu heißt es in der ImmoWertV:

§ 42 Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland

Der Bodenwert von Bauerwartungs- oder Rohbauland kann in Anwendung des § 40 Absatz 3 ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten der Baureifmachung und unter Berücksichtigung der Wartezeit in Verbindung mit einem Realisierungsrisiko nach Maßgabe des § 11 Absatz 2 oder in sonstiger geeigneter Weise ermittelt werden.

Ausgangsgröße

Ausgangsgröße für die weiteren Überlegungen ist somit der Richtwert in Höhe von 500 EUR/m² zum Stichtag 01.01.2024 bei Nutzung als Wohnbaufläche.

konjunkturelle Anpassung

Eine zeitliche, konjunkturelle Anpassung wird entsprechend den Erläuterungen in Punkt 5.5. für den Zeitraum zwischen Richtwertfestsetzung 01.01.2024 und Bewertungsstichtag 16.09.2024 nicht vorgenommen.

Anpassung Objektart	Die für die Bewertungsfläche zukünftig relevante Nutzungsart ist „Wohnbaufläche“, auf die sich auch der Richtwert bezieht. Anpassungen sind nicht notwendig.
Anpassung Größe	<p>Der Richtwert bezieht sich auf gewöhnliche Wohnbauflächen, ohne Größenangabe. Demnach sind keine Unterschiede zwischen Grundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppel- oder Reihenhausbebauungen statistisch nachgewiesen.</p> <p>Unabhängig davon ist die Bewertungsfläche (Flurstücke 1695 und 1695/1) mit 4.250 m² erheblich größer als ortsübliche Wohnbauflächen bei kleinteiliger Bebauung und erfordert eine innere Erschließung. In Anlehnung an die Richtlinie für Stadtstraßen RAS06, die auch die Feuerwehr bei Beurteilungen heranzieht, sollte die Straßenbreite 5,5 m sein. Bei einer nach Urteil des BayVGH i.d.R. max. Länge eines Wohnwegs von 80 m wird eine innere Wegfläche von 5,5 m x 80 m = aufgerundet wegen der erforderlichen Wendehammer 500 m² als erforderlich angesehen. Demnach verbleiben 4.250 m² - 500 m² = 3.750 m² als potenzielles Bauland, das ortsüblich parzelliert werden kann.</p> <p>Der Fläche für innere Erschließung von 500 m² wird kein Wertanteil zugeordnet, weil die Fläche vorgehalten und selbst instandgehalten werden sowie die Nutzung durch einen größeren Personenkreis geduldet werden muss. Vorteile gegenüber einer öffentlichen Erschließungsstraße sind nicht erkennbar.</p>
Kosten der Baureifmachung	<p>Zu den Kosten der Baureifmachung zählen insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kosten für die Bereitstellung der Erschließungsflächen und für die Herstellung der Erschließungsanlagen, - Kosten für Maßnahmen, die Gegenstand städtebaulicher Verträge nach § 11 BauGB sein können, - Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, - Kosten für den Rückbau von nicht nachnutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und - Kosten zur Beseitigung von Bodenkontaminationen <p>Die Kosten der Bereitstellung der Erschließungsflächen werden im Bewertungsmodell durch Abzug der Fläche von 500 m² für erforderliche innere Erschließung berücksichtigt.</p> <p>Die Kosten der Herstellung der Erschließungsanlagen werden in Form der Baukosten von Straßen eingerechnet.</p> <p>Aus dem Bericht des Bay. Kommunalen Prüfungsverband ergeben sich, nach Baukostenindex indiziert zum Stichtag, etwa Herstellungskosten von 140 bis 150 EUR/m² (bezogen auf Gemeindestraße mit Geh- und Radweg). Für die Bewertung wird unter Beachtung der weniger aufwendigen Herstellung eines Wohnwegs von mittleren 125 EUR/m² ausgegangen, das sind bei 500 m² rund 62.500 EUR.</p> <p>Dazu kommen noch die Kosten für Kanal, Leitungen etc. die mit pauschal 2.500 EUR/m x 80 m = 200.000 EUR in Anlehnung an übliche Preise geschätzt werden.</p> <p>Plausibilisierung: Die Herstellungskosten der inneren Erschließung von 262.500 EUR entsprechen bei 3.750 m² potenziellem Bauland 70 EUR/m², was im derzeit üblichen Rahmen liegt.</p>

Es ergeben sich keine Hinweise, dass Kosten für Maßnahmen auf Grund städtebaulicher Verträge sowie Kosten für Ausgleichsmaßnahmen anfallen.

Die Kosten für den Rückbau von nicht nachnutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen entsprechen den Abbruchkosten der aufstehenden Altbebauung.

Abbruchkosten werden i.d.R. auf Basis des abzubrechenden Volumens ermittelt. Zur Ermittlung des Volumens wird auf Grundflächen gemäß Messtool des Bayernatlas und geschätzte Höhen zurückgegriffen.

Bauteil	Fläche m ²	mittl. Höhe m	Volumen m ³
Almstr. 1	325	8	2600
Almstr. 3	200	8	1600
landw. Nebengebäude	335	7	2345
gesamt			6545

Zur Berücksichtigung weiterer sonstiger Baulichkeiten wie Silo, Jauchegrube wird das Volumen auf 7.000 m³ aufgerundet.

Allgemein recherchierbare Abbruchkosten liegen in einer Spanne von 15 bis 35 EUR/m³. Im Bewertungsfall mit einer heterogenen Altbebauung, teils mit großem Luftraumanteil und in leichter Bauweise, aber auch unübersichtlicher Struktur wird ein mittlerer Ansatz von 25 EUR/m³ herangezogen, was bei 7.000 m³ zu 175.000 EUR führt.

Gemäß Rechenmodul der Hypzert, welches für die finanzwirtschaftliche Immobilienbewertung entwickelt wurde, liegen 25 EUR/m³ im oberen Bereich der Spanne der erwarteten Rückbaukosten, was den o.g. Ansatz bestätigt.

Kosten für Kontaminationen werden nicht angesetzt, da sich aus der Aktenlage (Altlastenkataster, Bauakte) und Besichtigung keine Hinweise ergeben, dass dafür ein gesonderter Ansatz notwendig wäre.

rechnerischer Bodenwert
Flurstücke 1695 und 1695/1

Aus den vorstehenden Überlegungen ergibt sich:

Fläche mögliches Wohnbauland	3.750 m ²	
x Bodenwertansatz	x 500 EUR/m ²	1.875.000 EUR
zzgl. Fläche innere Erschließung ohne Wertansatz	500 m ² x 0 EUR/m ²	0 EUR
abzgl. Herstellung Erschließungskosten		- 262.500 EUR
abzgl. Abbruch und Freilegung		- 175.000 EUR
	Zwischenwert	1.437.500 EUR

Wartezeit und
Realisierungsrisiko

Der rechnerische Bodenwert ist aber nicht sofort gegeben. Der Zeitraum, bis die angenommene Maßnahme hinsichtlich Genehmigungen, Parzellierung, aber auch Abbruch, Freilegung und Herstellung der gesicherten Erschließung umgesetzt ist, ist genauso zu berücksichtigen wie das mit einer solchen Maßnahme verbundene Risiko. Dies fordert explizit auch die ImmoWertV:

§ 11 Künftige Änderungen des Grundstückszustands

(2) Bei künftigen Änderungen des Grundstückszustands ist die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer verbleibenden Unsicherheit des Eintritts dieser Änderung (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen.

Der Einfluss der Zeitdauer (Wartezeit) wird durch Abzinsung finanzmathematisch berücksichtigt. Der Abzinsungsfaktor ergibt sich aus Zeit und Zins.

Als Zeitdauer erscheinen nach sachverständiger Beurteilung fünf Jahre angemessen und notwendig. Der Zins orientiert sich am üblichen Liegenschaftszins und wird mit 3,5 % angesetzt. Damit ergibt sich ein Abzinsungsfaktor von 0,8420.

Das Realisierungsrisiko berücksichtigt Umsetzungsrisiken technischer und genehmigungsrechtlicher Natur sowie Schwankungen im Immobilien und Kapitalmarkt und drückt neben Risiken auch Chancen aus.

In der seit 2022 andauernden Immobilienmarktkrise sind gestiegene Kapitalmarktzinsen, hohe Baupreise, vorsichtiges Käuferverhalten genauso zu beobachten wie sinkende Wohnimmobilienpreise, hoher Siedlungsdruck und steigende Wohnungsmieten. Seit 2024 ist tendenziell eine leichte Marktberuhigung festzustellen.

Im finanzwirtschaftlichen Sektor werden i.d.R. zum Ausgleich von Marktschwankungen mindesten 10 % Sicherheitsabschlag gefordert (siehe § 19 BelWertV). Der Mindestansatz wird branchenüblich als ausreichend bei guter wirtschaftlicher Ausgangslage betrachtet. Zur Berücksichtigung der derzeitigen wirtschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Situation werden sachverständig 20 % angesetzt.

Damit ergibt sich:

**vorläufiger Bodenwert
Flurstücke 1695 und 1695/1**

rechnerischer Bodenwert	1.437.500 EUR
x Abzinsungsfaktor	x 0,8420
<hr/>	
	1.210.375 EUR
x Realisierungsrisikofaktor	x 0,80
<hr/>	
	968.300 EUR

**5.7 Bodenwertableitung
Flurstück 1706**

Das Flurstück 1706 ist auf der Nordostseite der Almstraße und der Nordseite der Hauptstraße gelegen. Zwischen Almstraße und Flurstück 1706 verläuft zudem der Mühlbach, ein Seitenbach der Isen.

Insofern besteht kein direkter räumlicher oder wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen der Hauptfläche und Flurstück 1706.

Flurstück 1706 hat 408 m² bei ungünstigem Zuschnitt (schmal zulaufend mit einer Straßenfront von 38 m und einer Tiefe von 5 m bis 15 m). Das Grundstück ist eben und zum Besichtigungszeitpunkt Wiese.

Im Hinblick auf die Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB ist eine bauliche Nutzung zulässig und denkbar, wegen des Zuschnitts ist jedoch die Bebaubarkeit eingeschränkt. Neben kleineren eigenständigen

Bebauungen ist auch eine Nutzung als Arrondierungsfläche im Zusammenhang mit Nachbargrundstücken vorstellbar.

Der Bodenwert wird unter Beachtung der weiter oben stehenden Erläuterungen vom Bodenrichtwert abgeleitet.

Berücksichtigt man die Eigenschaften wie

- örtliches Richtwertniveau
- Mikrolage an der örtlichen Durchgangsstraße
- ungünstigen Zuschnitt
- eingeschränkte Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- kleiner Käuferkreis

erscheint nach sachverständiger Beurteilung ein Bodenwert von 350 EUR/m² entsprechend 70 % des Richtwertes marktgerecht.

**vorläufiger Bodenwert
Flurstück 1706**

Fläche	408 m ²	
x Bodenwertansatz	x 350 EUR/m ²	142.800 EUR

5.8 Bodenwert

Zusammenfassend ergeben die vorläufigen Bodenwert den vorläufigen Verfahrenswert:

Flurstücke 1695 und 1695/1	968.300 EUR
Flurstück 1706	142.800 EUR
	1.111.100 EUR

digitale Ausfertigung

6. Verkehrswert

6.1 Zusammenfassung

Bewertungsgegenstand ist ein mit Altbestand bebautes Grundstücksareal im Ortsteil Burgrain der Marktgemeinde Isen im Landkreis Erding.

Das Grundstücksareal wird als Projektentwicklungsfläche betrachtet, die im Rahmen von § 34 BauGB nach Abbruch und Freilegung parzelliert und ortsüblich bebaut werden kann, in einem von Wohn- und Mischnutzungen geprägten dörflichen Umfeld.

Es wurde als vorläufiger Verfahrenswert ein Bodenwert von 1.111.100 EUR ermittelt.

6.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Im angewendeten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse nach § 7 ImmoWertV
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nach § 8 ImmoWertV

allgemeine Wertverhältnisse

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bereits in der Bodenwertermittlung einschließlich Erläuterungen zur Marktentwicklung berücksichtigt worden. Eine separate Marktanpassung gemäß ImmoWertV § 7 (2) ist daher nicht erforderlich.

allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV § 8 Abs. 2 Satz 2 sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind keine Merkmale erkennbar, die separat zu berücksichtigen wären.

Verkehrswert

Der Verkehrswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert nach Marktanpassung und Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sowie Rundung, ergänzende Zu- oder Abschläge sind nicht vorzunehmen.

vorläufiger Verfahrenswert	1.111.100 EUR
Marktanpassung	nicht erforderlich
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	nicht erforderlich
Rundung	- 11.100 EUR
Verkehrswert	1.100.000 EUR

Unter Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale ergibt sich der Verkehrswert nach „boG“ und nach Rundung für das bebaute Grundstücksareal Flurstücke 1695, 1695/1 und 1706 der Gemarkung Mittbach, Almstraße 1 und 3 in 82467 Isen (Ortsteil Burgrain) zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2024 zu

1.100.000 EUR

in Worten: Eine Million einhunderttausend Euro.

Information zur Kaufpreisaufteilung:

In der Schätzungsanordnung wurde um Angabe einzelner Werte für die einzelnen Versteigerungsobjekte (Flurstück 1695, 1695/1 und 1706) gebeten.

Der Wertanteil des mit Altbestand bebauten Grundstücks Flurstücke 1695 und 1695/1 wurde in Kap. 5.6 ermittelt und beträgt ungerundet 968.300 EUR bei 4.250 m². Flurstück 1695/1 hat 3 m². Sämtliche Überlegungen und Ableitungen für diesen Grundstücksbereich gelten für beide Flurstücke gleichermaßen.

Eine nach Flächenanteil vorgenommene Aufteilung ergibt ungerundet:

- Wertanteil Flurstück 1695:
 $968.300 \text{ EUR} \times 4.247 \text{ m}^2 / 4.250 \text{ m}^2 = 967.616 \text{ EUR}$
- Wertanteil Flurstück 1695/1:
 $968.300 \text{ EUR} \times 3 \text{ m}^2 / 4.250 \text{ m}^2 = 684 \text{ EUR}$

Der Wertanteil des unbebauten Flurstücks 1706 wurde in Kap. 5.7 ermittelt und beträgt ungerundet 142.800 EUR.

Hinweis: die Summe der ungerundeten Einzelwerte entspricht nicht exakt dem gerundeten Verkehrswert.

7. Verfasser

Keber Königsberger Sachverständige GmbH & Co. KG
Kattowitzer Straße 12
84028 Landshut

Landshut den 23.10.2024

Verfasser

Kilian Königsberger





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Erding

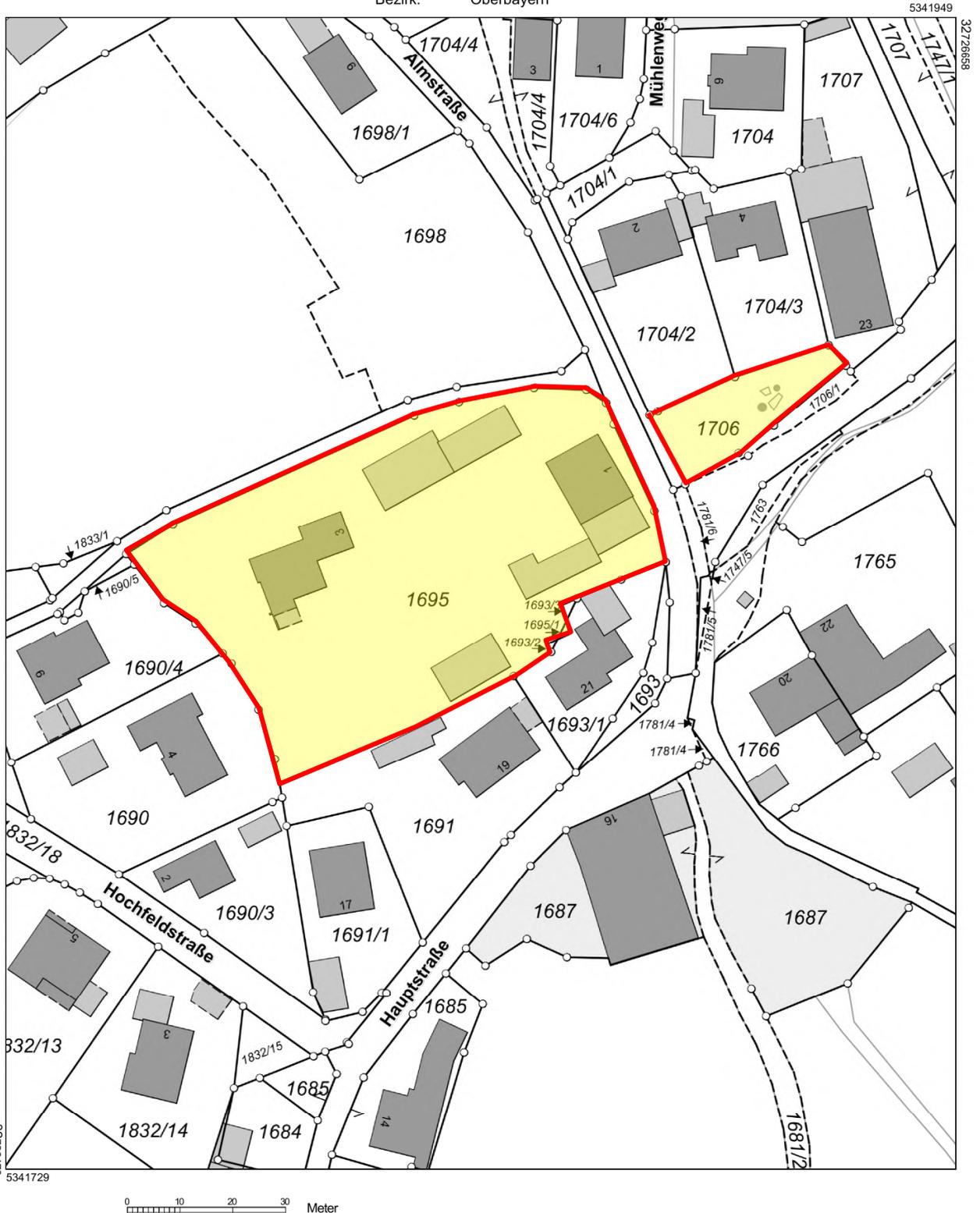
Dorfener Straße 15
85435 Erding

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Erstellt am 27.08.2024

Flurstück: 1695
Gemarkung: Mittbach

Gemeinde: Markt Isen
Landkreis: Erding
Bezirk: Oberbayern



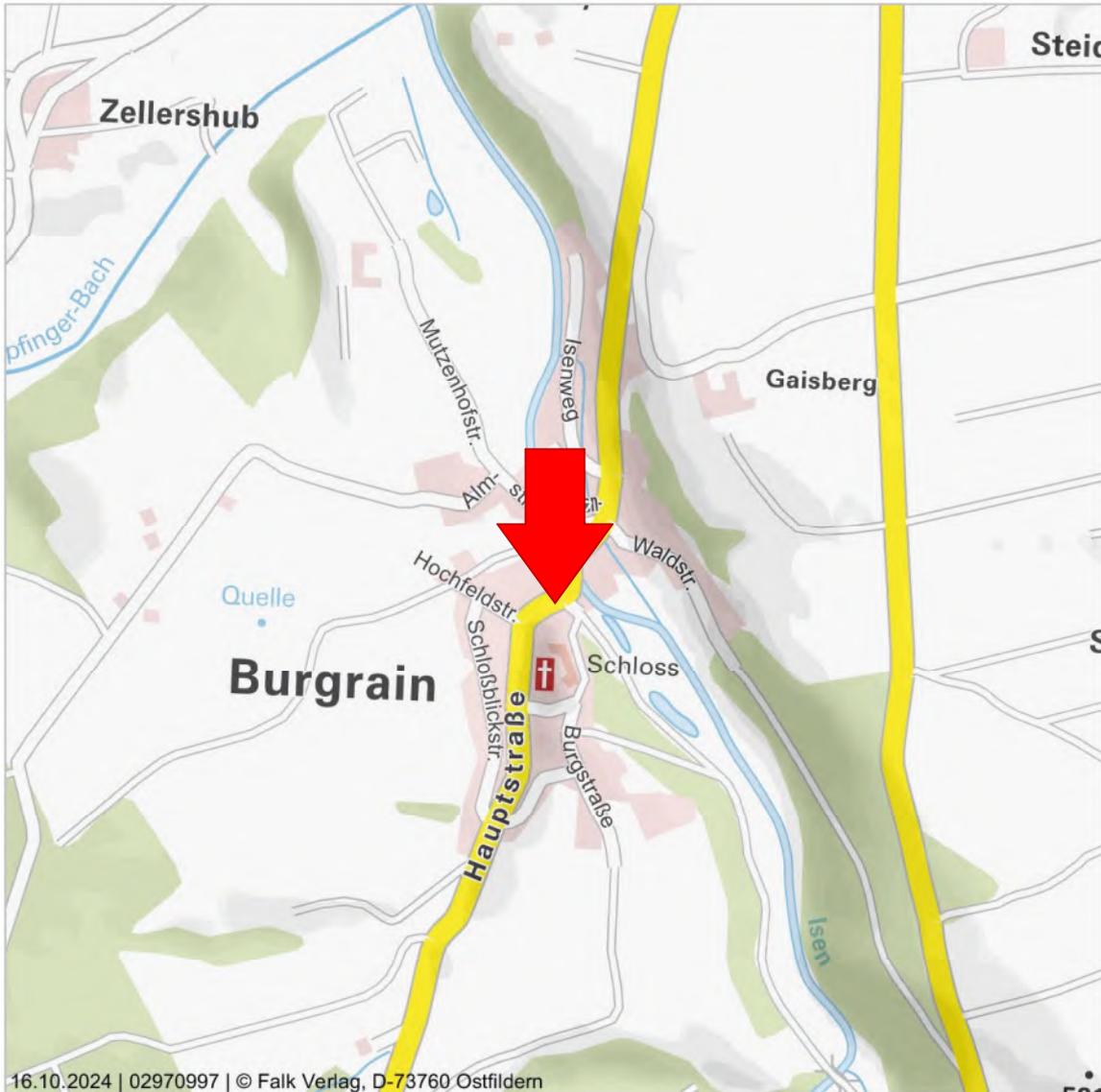


Regionalkarte MairDumont

84424 Isen , Oberbay, Almstr. 1



geoport



16.10.2024 | 02970997 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02970997 vom 16.10.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

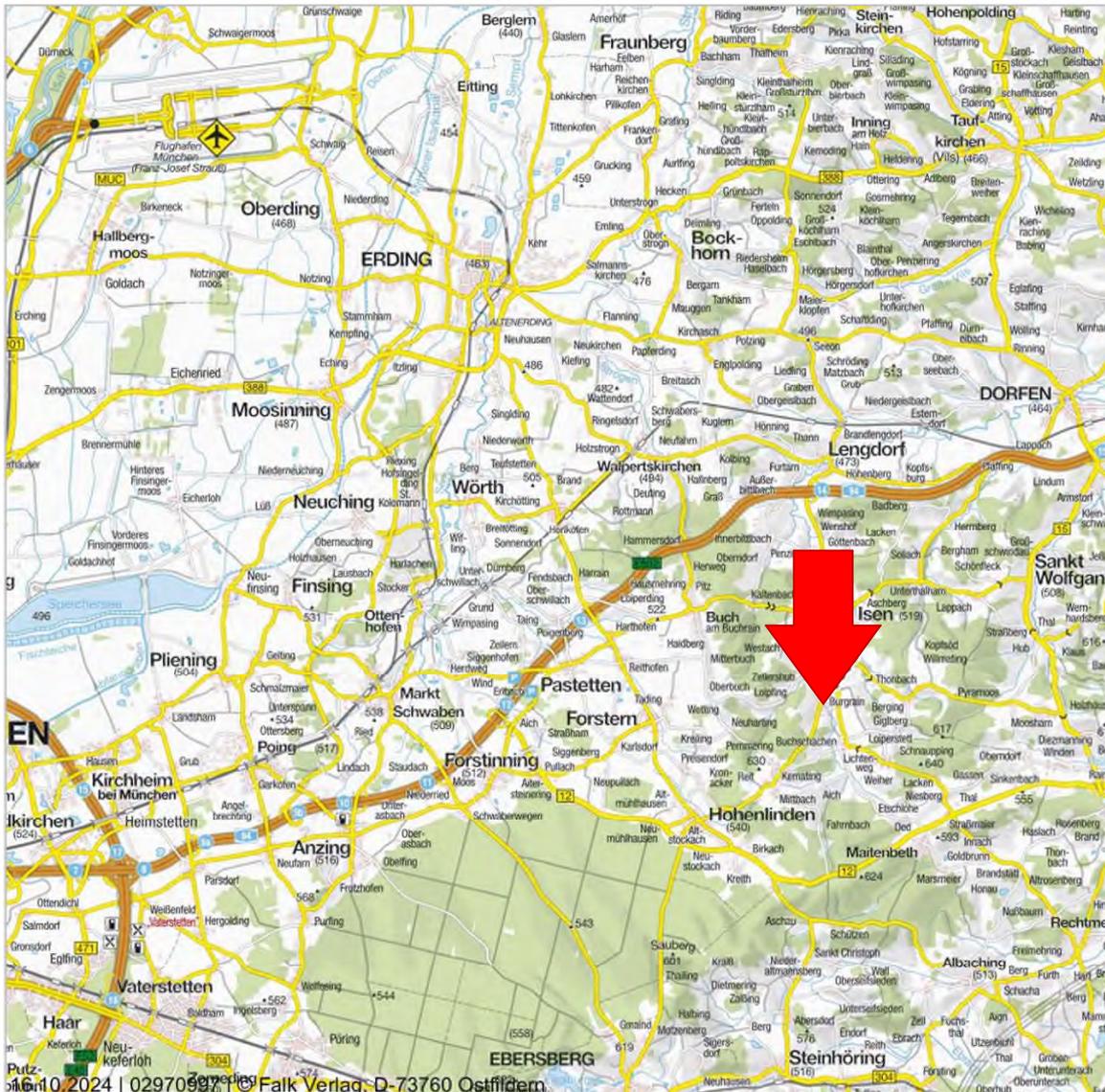


Übersichtskarte MairDumont

84424 Isen , Oberbay, Almstr. 1



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben von Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02970997 vom 16.10.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1



Fotodokumentation

Bewertungsfläche mit aufstehendem Altbestand



Blick von der örtlichen Hauptstraße



Altbestand Almstraße 1





Grundstücksareal und Umfeld



Altbestand Almstraße 1



Altbestand Almstraße 1





Altbestand Almstraße 1



Altbestand Almstraße 1



Altbestand Almstraße 1





Altbestand Almstraße 1



Altbestand Almstraße 1



Altbestand Almstraße 1





Altbestand Almstraße 1



Altbestand Nebengebäude

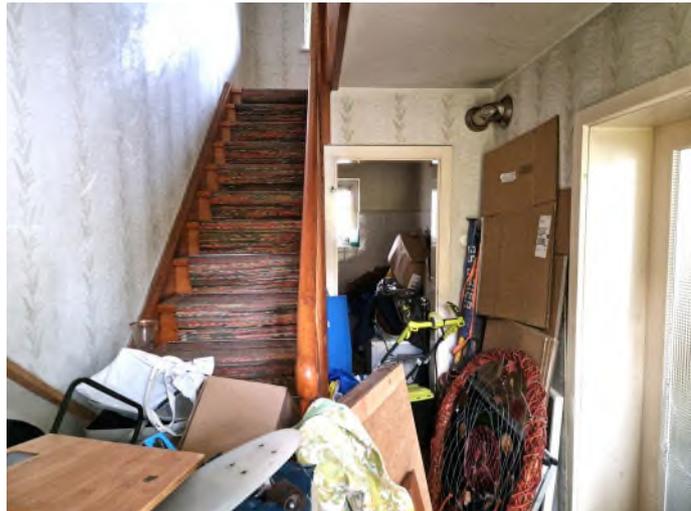


Altbestand Nebengebäude





Altbestand Nebengebäude



Altbestand Nebengebäude



Altbestand Nebengebäude





Altbestand Nebengebäude



Altbestand Almstraße 3



Altbestand Almstraße 3





Altbestand Almstraße 3



Flurstück 1706



Flurstück 1706





Flurstück 1706



digitale Ausfertigung