

Keil & Klar Sachverständigenbüro

Alexander Klar,

Dipl. Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)

Dipl. Immobilienökonom (ADI)

Am Gries 12, 85435 Erding

klar.alexander@googlemail.com, Tel: 0176 30 64 75 92



Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
für ein Baugrundstück mit Gartenhaus und Garage,
Birkenstraße 33 b in 85452 Moosinning
Aktenzeichen 3 K 106/25

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag
27.01.2026

Das Gutachten umfasst insgesamt 39 Seiten inklusive Anlagen und wird in dreifacher Ausfertigung erstellt. Nummer der Ausfertigung 1 von 3

Zusammenfassung

Objektart	Baugrundstück	Objektadresse	Birkenstraße 33 b
Nutzung	selbst genutzt (Gartenhaus)		85452 Moosinning
Grundbuchangaben	AG Erding	Katasterangaben	Moosinning
Blatt	4698	Flurstücke	3339/3 und 3339/4
Wertermittlungsstichtag	27.01.2026	Tag der	27.01.2026
Qualitätsstichtag	27.01.2026	Objektbesichtigung	
Baujahr	2000 (Gartenhaus)	Restnutzungsdauer	-
Gesamtnutzungsdauer	-		
Bruttogrundfläche	55 m ² (Gartenhaus)	Stellplätze	2 Stk.
Wohnfläche	-	Grundstücksgröße	832 m ² und 428 m ²

Werte	Bodenwert	640.000 €
	Kosten Rückbau Bodenplatte	-15.000 €
	Zeitwert Gartenhaus	15.000 €
Verkehrswert		640.000 €
Vergleichsparameter	EUR/m ² Grundstücksfläche	508 €/m ²

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	7
1.1	Spezifische Bewertungsangaben	7
1.1.1	Auftraggeber	7
1.1.2	Bewertungsobjekt	7
1.1.3	Bewertungsanlass	7
1.1.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	7
1.1.5	Objektbegehung	7
1.2	Unterlagen	8
1.2.1	Unterlagen des Auftraggebers	8
1.2.2	Eigene Recherchen	8
1.3	Gesetze / Verordnungen / Richtlinien / Normen	9
1.4	Abgrenzung des Auftrags	9
1.5	Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung	10
1.6	Gewährleistung, Weitergabe des Gutachtens und Haftung	10
2	GRUNDBUCH	11
2.1	Allgemein	11
2.2	Lasten und Beschränkungen	11
3	GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG	13
3.1	Beschreibung der Lage	13
3.1.1	Makrolage	13
3.1.2	Mikrolage	13
3.2	Grundstück	14
3.2.1	Beschreibung	14
3.2.2	Erschließung	15
3.2.3	Baugrund und Altlasten	15
3.2.4	Grund- und Oberflächenwasser	15
3.2.5	Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	15
3.2.6	Sanierungs-, Modernisierungs- undhaltungssatzung	15
3.3	Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums	15
3.3.1	Flächennutzungsplan	15
3.3.2	Bebauungsplan	16
3.3.3	Bauliche Nutzungsmöglichkeiten	16
3.3.4	Entwicklungszustand	17
3.3.5	Denkmalschutz / Bodendenkmal	17
3.3.6	Baulasten	17
4	IMMOBILIENMARKT	18
5	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	19
5.1	Bauliche Anlagen	19
5.2	Nutzungssituation	19
5.3	Baubeschreibung	20
5.4	Außenanlagen und Nebengebäude	20
6	WERTERMITTLUNG	21
6.1	Wertermittlungsverfahren	21

6.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
6.3	Bodenwertermittlung	22
7	VERKEHRSWERT	26

ANLAGEN

Anlage 1 Umgebungsplan	29
Anlage 2 Stadtplan	30
Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster	31
Anlage 4 Digitales Orthophoto (DOP)	32
Anlage 5 Fotodokumentation	33
Anlage 6 Grundrisse, Ansichten, Schnitt.....	39

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

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

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Spezifische Bewertungsangaben

1.1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Der Auftrag wurde durch den Beschluss vom 13.11.2025 schriftlich erteilt.

1.1.2 Bewertungsobjekt

Baugrundstück mit Gartenhaus und Garage
Birkenstraße 33 b
85452 Moosinning

1.1.3 Bewertungsanlass

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

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

1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag¹ und der Qualitätsstichtag² ist für diese Wertermittlung auftragsgemäß der 27.01.2026. (Tag der Besichtigung).

1.1.5 Objektbegehung

Das Bewertungsgrundstück wurde am 27.01.2026 im Zeitraum von 16:00 Uhr bis 16:30 Uhr in einem angemessenen Umfang besichtigt. Dabei wurden auch die Räume des zu Wohnzwecken ausgebauten Gartenhauses begangen. Die beim Ortstermin aufgenommenen Objektdetails wurden mit einer Kamera fotografisch dokumentiert. Auszüge dieser Aufnahmen sind diesem Gutachten in den Anlagen beigelegt.

Der betreibenden Gläubigerin, der Schuldnerin und den Prozessbevollmächtigten wurde mit Schreiben vom 27.11.2025 der Ortstermin fristgerecht mitgeteilt.

An der Objektbesichtigung haben folgende Personen teilgenommen:

Herr Alexander Klar (Sachverständiger)
Betreibende Gläubigerin
Ehemann der Schuldnerin

¹ Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (§ 2 ImmoWertV).

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

1.2 Unterlagen

1.2.1 Unterlagen des Auftraggebers

Dem Sachverständigen wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Dokumente	Datum
Grundbuchauszug	10.11.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	29.08.2025

1.2.2 Eigene Recherchen

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

Auskünfte und Dokumente	Datum
Flächennutzungsplan, Planstand 19.03.2013 (Onlineauskunft)	28.01.2026
Einfacher Bebauungsplan „Eichenried-Birkenstraße Nord“	15.02.2011
Auskunft der Gemeinde Moosinning zu - Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung	29.01.2026
Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) Maßstab 1:1000	27.11.2025
Online-Auskunft aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie zum Denkmalschutz	28.01.2026
Bodenrichtwert zum Stichtag	01.01.2024
Urkunde zum Geh- und Fahrrecht und Ver- und Entsorgungsleitungsrecht	08.07.2015
Auskunft aus dem Altlastenkataster (per Mail)	17.03.2026
Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Baubeschreibung, Flächenberechnung (Eingabeplanung zum Gartenhaus)	09.03.2000
Baugenehmigung (Gartenhaus)	03.05.2000
Einschlägige Fachliteratur	
Eigene Marktdaten	

1.3 Gesetze / Verordnungen / Richtlinien / Normen

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

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

1.4 Abgrenzung des Auftrags

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

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

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

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

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

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

Die Berechnungen basieren auf den erhaltenen und vom Sachverständigen eingeholten Unterlagen und Auskünften. Die Baugenehmigung für das Gartenhaus lag vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird grundsätzlich die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen zugrunde gelegt. **WICHTIGER HINWEIS:** Das Gebäude wurde als Garten- /Gerätehaus genehmigt. Der Ausbau zu Wohnzwecken und die Nutzung als Wohnhaus sind nicht genehmigt.

1.5 Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung

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

1.6 Gewährleistung, Weitergabe des Gutachtens und Haftung

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

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

2 GRUNDBUCH

2.1 Allgemein

Grundbuch

Rubrum	
Amtsgericht	Erding
Grundbuch von	Moosinning
Band	
Blatt	4698
Auszugsdatum	13.06.2025

Bestandsverzeichnis				
Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Moosinning	3339/3	Eichenried, Nähe Birkenstraße, Gebäude- und Freifläche	832 m ²
2	Moosinning	3339/4	Eichenried, Nähe Birkenstraße, Gebäude- und Freifläche	428 m ²

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

Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte hinreichend genau plausibilisiert.

Abteilung I

Angaben zum Eigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht dargestellt.

Abteilung III

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

2.2 Lasten und Beschränkungen

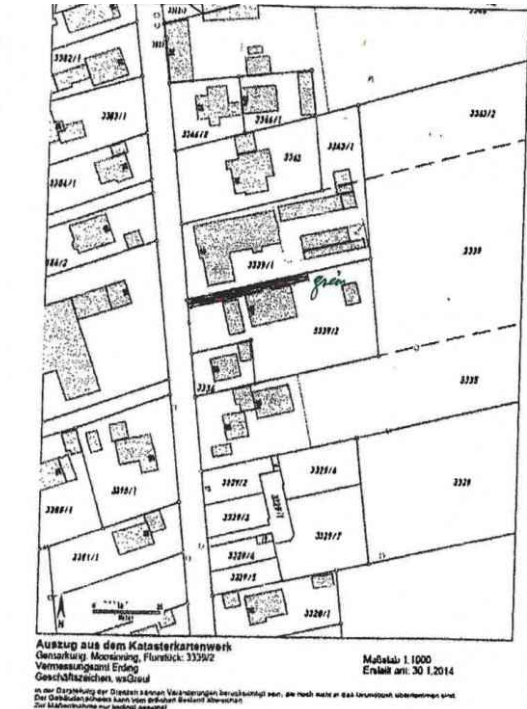
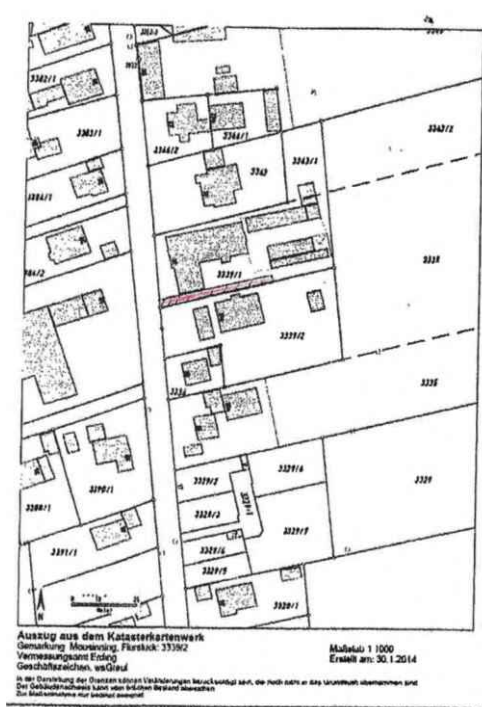
Die in Abteilung II unter der lfd. Nr. 2 und 3 vorgetragenen Versteigerungsvermerke werden nicht berücksichtigt, weil er im Zwangsversteigerungsverfahren nach rechtskräftigem Zuschlag lösungsfähig ist. Es bestehen folgende weiteren aktiven Eintragungen.

- Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht und Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) – bedingt - für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 in Blatt 4699 (= Flst 3339/1); das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligung vom 08.07.2015 URNr. I 1050 Notar Michael Inninger, Erding eingetragen am 15.12.2015

Die Urkunde zu dem eingetragenen Geh- und Fahrrecht und Ver- und Entsorgungsleitungsrecht vom 08.07.2015 liegt dem Sachverständigen vor. Lt. dieser Urkunde wurde dem Eigentümer des Bewertungsgrundstück von den jeweiligen Eigentümern der angrenzenden Nach-

bargrundstücken auf einem ohne genauere Maße definierten Fahrstreifen (siehe grün und rot markierte Fläche in der Flurkarte) ein Geh- und Fahrrecht eingetragen. Die Breite ergibt sich durch die Fassade der jeweils angrenzenden Gebäude. In diesem Bereich dürfen auch Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt und betrieben werden. Anfallende Kosten (z.B. ordnungsgemäße Wegeunterhaltung) tragen mehrere Nutzer untereinander im Verhältnis ihrer durchschnittlichen Benutzung, hilfsweise nach den §§ 748,742 BGB.

Dieses Recht sichert die Zuwegung und Erschließung des Bewertungsgrundstück und stellt keine Belastung da. Daher wird für diese Eintragung kein Wert angesetzt.



Anhang zur Urkunde vom 08.07.2015

3 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

3.1 Beschreibung der Lage

3.1.1 Makrolage

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

Wirtschaftlich ist der Landkreis Erding gut aufgestellt. Neben einer starken Landwirtschaft sind auch zahlreiche mittelständische Unternehmen und Dienstleister ansässig, die zur wirtschaftlichen Stabilität der Region beitragen. Die gute Infrastruktur, einschließlich der Anbindung an die Autobahn A92 und A94 und die Nähe zum Münchner Flughafen, fördert die Ansiedlung von Unternehmen und erleichtert den Pendelverkehr.

Kulturell hat der Landkreis Erding ebenfalls viel zu bieten. Traditionelle Feste, Museen und historische Stätten laden dazu ein, die bayerische Kultur und Geschichte hautnah zu erleben. Die Stadt Erding ist neben ihrer attraktiven Altstadt zudem für ihr berühmtes Thermalbad bekannt, das sowohl Einheimische als auch Touristen anzieht.

Insgesamt bietet der Landkreis Erding eine hohe Lebensqualität, eine attraktive Umgebung und vielfältige Möglichkeiten für Arbeit und Freizeit, was ihn zu einem begehrten Wohnort in der Region macht.

Die Arbeitsmarktsituation ist weiterhin stabil. Nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit liegt die Arbeitslosenquote für den Landkreis bei 2,6 % (Stand Dezember 2025)

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

3.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück liegt in Eichenried, einem Gemeindeteil der oberbayerischen Gemeinde Moosinning mit ca. 2.700 Einwohnern, ca. 10 km westlich von der Kreisstadt Erding entfernt in der Nähe der Birkenstraße 31b. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich durch in offener Bauweise erstellte Wohnhäuser, Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und landwirtschaftliche Betriebe aus verschiedenen Baujahren aus. In einem Umkreis von ca. 3 km um das Bewertungsobjekt sind neben verschiedenen Fachgeschäften entlang der Erdinger Straße auch einige Restaurants vorhanden. Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt (REWE) ist am westlichen Ortseingang von Moosinning ca. 3 km entfernt. Der periodische Bedarf kann in der näheren Umgebung gedeckt werden.

In Moosinning ist auch die nächstgelegene Grundschule vorhanden. Weiterführende Schulen liegen in Erding. Für die Kleinkindbetreuung gibt es einen Kindergarten in Eichenried. Die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort nicht vollständig gewährleistet und die meisten Arztpraxen befinden sich in Erding und anderen größeren Ortschaften im Landkreis.

Im weiteren Umfeld der Immobilie existieren gute Naherholungsmöglichkeiten. Mehrere Badeseen sind mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Alternativ bietet der Stadtpark in Erding oder die Isarauen verschiedene Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum spielt in ländlichen Ortschaften eher eine untergeordnete Rolle, da ausreichend private Parkplätze vorhanden sind. Entlang der Straße ist Parken möglich. Das Bewertungsgrundstück verfügt über einen Einzelstellplatz in der Garage. Der umliegende Bereich des Bewertungsgrundstücks macht einen gepflegten und sauberen Eindruck.

Regionale Verkehrsanbindung

Die regionale Verkehrsanbindung von Eichenried ist gut ausgebaut.

Straßenverkehr: Die Ortschaft ist über verschiedene Landstraßen, u.a. B388 an die A94 und an die A92 an das nationale Straßennetz angebunden. Dies erleichtert nicht nur den individuellen Autoverkehr, sondern fördert auch den Gütertransport und erleichtert die Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen.

Schienenverkehr: Die nächstgelegenen S-Bahnhöfe „St-Koloman“ (S2) und „Altenerding“ (S2) sind vom Bewertungsobjekt jeweils ca. 11 km bzw. ca. 9 km entfernt. Beide Anschlussstellen bieten eine gute Anbindung nach München und zum Münchener Hauptbahnhof mit ca. 40 Minuten bzw. ca. 42 Minuten Fahrtzeit.

Luftverkehr: Der Münchner Flughafen ist vom Bewertungsobjekt ca. 18 km entfernt und gewährleistet eine ausgezeichnete Anbindung an den Luftverkehr. Als internationaler Flughafen bietet er Direktverbindungen zu verschiedenen europäischen Städten sowie anderen wichtigen globalen Drehkreuzen.

Öffentlicher Nahverkehr: Moosinning und Eichenried verfügen über ein durchschnittlich ausgebauten Busnetz. Der öffentliche Nahverkehr ist effizient und ermöglicht es den Einwohnern, schnell und bequem durch den Landkreis zu reisen und vernetzt die Städte mit dem Umland. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Eichenried, Gfällachbrücke“ ist fußläufig in ca. 500 m zu erreichen.

Immissionen

Im Rahmen der Objektbesichtigung am 27.01.2026 konnten keine wertrelevanten Immissionen durch die angrenzende Straße festgestellt werden.

Aufgrund der ländlichen Lage mit gutem Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr (S-Bahn) aber unvollständiger Nahversorgung wird die Mikrolage insgesamt als befriedigend angesehen.

3.2 Grundstück

3.2.1 Beschreibung

Das Bewertungsgrundstück besteht aus den Flurstücken 3339/3 und 3339/4 und ist bebaut mit einem zu Wohnzwecken ausgebauten Gartenhaus und einer Garage. Der Bau eines Einfamilienhauses wurde vor einigen Jahren begonnen. Nach dem Betonieren der Bodenplatte wurde allerdings der Bauprozess nicht weitergeführt. Laut Grundbuch hat es insgesamt eine

Größe von 1.260 m². Ein Ausschnitt aus der Flurkarte ist als Anlage beigelegt. Die Grundstücksform ist L-förmig geschnitten und. Die Grünflächen mit Büschen und kleinen Bäumen um das Gebäude sind teilweise verwildert und augenscheinlich über einen längeren Zeitraum nicht gepflegt worden. Das Grundstück ist in Teilen vermüllt und durch Sperrmüllablagerungen entsteht ein insgesamt ungepflegtes Erscheinungsbild. Eingefriedet ist das Grundstück durch verschiedene Zäune (Maschendrahtzaun, Holzzaun).

Die Topografie der Grundstücke ist weitgehend flach und ohne sichtbares Gefälle. Es bestehen keine sichtbaren Einschränkungen hinsichtlich einer baulichen Nutzbarkeit.

3.2.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die öffentlich gewidmete Straße „Birkenstraße“, wobei die stadttechnischen Medien der Ver- und Entsorgung ortsüblich anliegen. Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück ist nur über die zwischen Straße und Bewertungsgrundstück liegenden Nachbargrundstücke möglich (Geh- und Fahrrecht ist eingetragen).

Aufgrund des bereits weiter zurückliegenden Baujahrs 2000 des Gartenhauses wird unterstellt, dass die Erschließungs- und Herstellungsbeiträge für das Bewertungsgrundstück bereits abgerechnet und bezahlt worden sind. Dieser Sachverhalt wurde nicht durch Behördenabfragen geprüft und im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

3.2.3 Baugrund und Altlasten

Der Baugrund ist soweit augenscheinlich ersichtlich normal. Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Tragfähigkeit unterstellt. Es wurden auftragsgemäß keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Es gab keine Hinweise auf eine mögliche Altlastenbelastung des Grundstücks. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde beim Landratsamt Erding eingeholt (Auskunft vom 17.03.2026). Für dieses Grundstück ist kein Eintrag im Altlastenkataster verzeichnet.

3.2.4 Grund- und Oberflächenwasser

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

3.2.5 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

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

3.2.6 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung

Das Objekt befindet sich zum Stichtag laut der schriftlichen Auskunft des Bauamts Moosinning nicht in einem Gebiet mit einer Sanierungs-, Erhaltungs- oder Modernisierungssatzung.

3.3 Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums

3.3.1 Flächennutzungsplan

Name:	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Gemeinde Moosinning
Stand:	Digitaler Planausschnitt (Planstand 2013)
Darstellung:	Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Gewerbegebiete, Sondergebiete im Maßstab 1:10.000

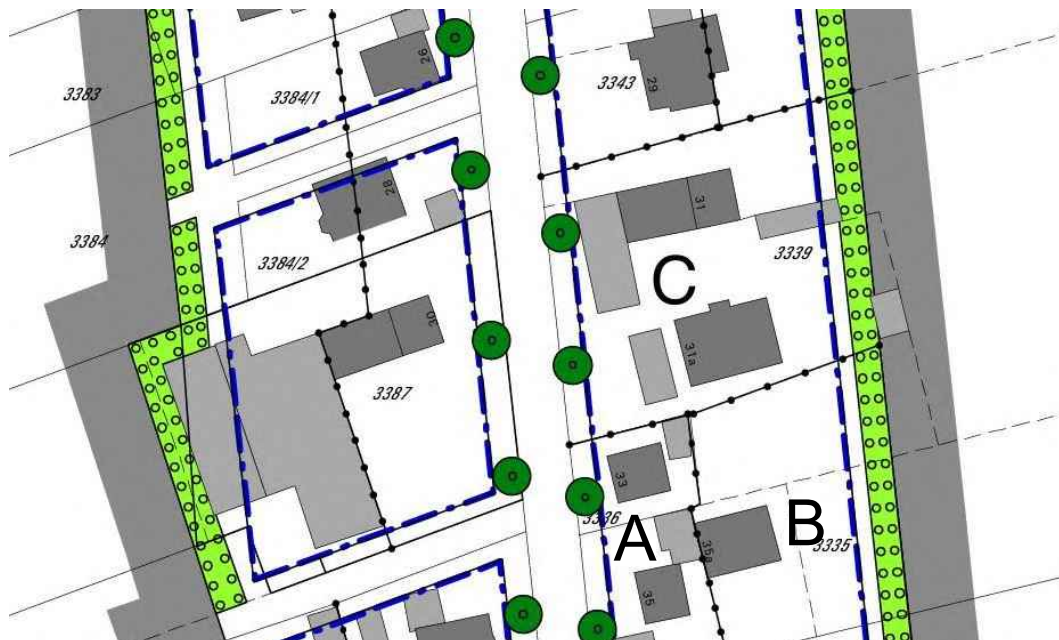
Das Bewertungsgrundstück liegt teilweise in einem Wohngebiet (W) und teilweise auf Flächen für die Landwirtschaft.

3.3.2 Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans „Eichenried Birkenstraße“ (Aufstellungsbeschluss vom 27.07.2010, Satzungsbeschluss vom 12.04.2011). Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich auskunftsgemäß nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans). Ziel der Planung war es, das Gebiet entlang der Birkenstraße städtebaulich in Bezug auf die Art der Nutzung, die Bauweise und die bauliche Gestaltung zu ordnen und dabei von Norden nach Süden eine einheitliche Bebauungstiefe festzulegen. Um die verkehrlichen Anforderungen zu erfüllen, wurde die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt.

Die Art der baulichen Nutzung ist in vier Teilbereichen (A,B,C,D) unterschiedlich festgesetzt. Das Bewertungsgrundstück liegt größtenteils im Teilbereich B. In diesem Bereich ist die Wandhöhe auf max. 4,80 m begrenzt. In offener Bauweise ist ein Baukörper mit Satteldach und einer Dachneigung von max. 38° möglich.

Die Baugrenze (blaue gestrichelte Linie) verläuft von Nord nach Süd durch das Grundstück, wobei das Gartenhaus außerhalb der baulich nutzbaren Fläche liegt. Außerdem ist ein Grünstreifen, als Teil des Baulands in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m mit heimischen Gehölzen anzulegen. Es sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße ist auf 500 m² festgesetzt. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan, die textliche Festsetzung und die Legende wurden vom Sachverständigen eingesehen und in der Akte abgelegt.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

3.3.3 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten

Die folgenden Darstellungen dienen ausschließlich im Zusammenhang mit der gegenständlichen Verkehrswertermittlung und können nur als Anhalt dienen. Endgültige Aussagen sind erst durch eine Bauvoranfrage (Art. 71 BayBO) oder einem Antrag auf Baugenehmigung (Art. 64 BayBO) möglich.

Grundsätzlich wäre eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus oder einem Zweifamilienhaus auf dem Flurstück Nr. 3339/4 mit einer Höhenentwicklung von zwei Vollgeschossen mit Satteldach (Dachneigung max. 38°) realisierbar. Die Mindestgrundstücksgröße, bezogen auf die aktuelle Realteilung wird aktuell noch nicht erfüllt ($428 \text{ m}^2 < 500 \text{ m}^2$). Nach der örtlich gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Moosinning vom 30.09.2025 sind pro Wohnung/ Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind zu berücksichtigen. Im Grundstücksteil auf Flurstück Nr. 3339/3 östlich des Grünstreifens (Außenbereich) mit ca. 410 m^2 sind nach dem zum Stichtag gültigen Bebauungsplan keine neuen Gebäude mehr zulässig. Die Garagen auf dem nördlichen Nachbargrundstück wurden bereits vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplan erbaut.



Aufteilung des Bewertungsgrundstücks nach Teilfläche A (rot) und Teilfläche B (grün)

3.3.4 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand nach § 3 ImmowertV: Baureifes Land (Teilfläche A), Sonstige Flächen (Teilfläche B, Gartennutzung)

3.3.5 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Gemäß Onlineauskunft des BayernAtlas (Betreiber: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat) befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines Bodendenkmals.

3.3.6 Baulasten

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

4 IMMOBILIENMARKT

Nachfolgende Ausführungen zum örtlichen Immobilienmarkt beziehen sich auf die Marktlage zum Wertermittlungstichtag 27.01.2026.

Das niedrige Zinsniveau von teilweise unter 1% hat bis zum Frühjahr 2022 dafür gesorgt, dass Immobilienfinanzierungen trotz hoher Preise meist noch gut realisierbar waren. Inzwischen hat sich die Lage stark verändert und aufgrund von Lieferengpässen, hoher Inflationsraten, des Kriegsgeschehens in der Ukraine, der Energiekrise und der Leitzinsanpassungen der Notenbanken ist das Zinsniveau seit Frühjahr 2022 stark gestiegen. Zum Wertermittlungstichtag liegt das Zinsniveau bei ca. 3,3% - 4,0%.

Als Folge des gestiegenen Zinsniveaus ist auch eine Veränderung der Investitionsströme zu beobachten, da vergleichbare risikoarme Anlagen, wie z.B. 10-jährige Bundesanleihen, aktuell mit einer Verzinsung von ca. 2,6 % notieren. Private und Institutionelle Immobilieninvestoren erwarten trotz wieder gesunkener Inflationsraten eine höhere Rendite.

Im Neubausektor ist zu beobachten, dass neue Bauprojekte u.a. aufgrund der gestiegenen Baukosten und der Unsicherheiten im Verkauf verschoben oder gestoppt werden. Nur noch knapp 60% der Vorhaben werden lt. Immobilienstimmungsindex (ISI) wie geplant realisiert. Dies wird absehbar in den nächsten Jahren zu einer weiteren Verknappung des Wohnraumangebotes führen. Private Kaufinteressenten, die sich den Kauf einer Immobilie nicht mehr finanziell leisten können, drängen zusätzlich auf den bereits angespannten Mietmarkt der Ballungszentren, was dort zu weiter steigenden Mieten führt.

Die Wirtschaft befindet sich aktuell in einer Phase der Unsicherheit und es bestehen nicht unerhebliche wirtschaftliche Risiken, beispielsweise hinsichtlich der Lieferketten, Preissteigerungen und Insolvenzen. Die weitere Entwicklung und die Auswirkungen auf die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt bleibt abzuwarten.

Im Immobilienmarktbericht 2024 für Bayern berichtet die Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Freistaat Bayern davon, dass die letzten zwei Jahre die Immobilienwirtschaft vor neue Herausforderungen gestellt haben. Die Anzahl der beurkundeten Immobilientransaktionen hat 2023 ein denkwürdiges Tief erreicht. Auch die Kaufpreise sind nach einer langen Phase stetig steigender Preise erstmalig rückläufig. Für die Immobilienmärkte zeigt sich ein stark differenziertes Bild in Abhängigkeit insbesondere von der Assetklasse, Branche und Lage. Gerade die Preise für ältere Bestandsimmobilien sind auf Grund der Diskussion um die Modernisierungspflicht und die damit verbundenen kostenintensiven energetischen Sanierungsmaßnahmen unter Druck. Der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Erding hat keinen aktuellen Immobilienmarktbericht veröffentlicht.

Der sich im Jahr 2022 bereits abzeichnende Trend von sinkenden Kaufpreisen hat sich bis zum Frühjahr 2024 mit Preisveränderungen von -10 % bis - 20 % im Vergleich zum Vorjahr fortgeführt. Nach eigenen Marktbeobachtungen ist aktuell wieder eine leichte Belebung spürbar, was sich auch in veröffentlichten Preistrendgrafiken an der Seitwärtsbewegung ableiten lässt.

5 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Bauliche Anlagen

Auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück befanden sich zum Bewertungsstichtag ein Gartenhaus / Geräteschuppen und eine nicht fertiggestellte Garage. Das Gartenhaus wurde im Jahr 2000 in Holzbauweise mit Satteldach erbaut. Der Genehmigungsbescheid vom 03.05.2000 wurde ausdrücklich für ein Garten-/Gerätehaus erteilt. Ein in der Eingabeplanung als „Aufenthaltsraum“ deklarierter Raum im Erdgeschoss Grundriss wurde von der zuständigen Baubehörde gestrichen und zu einem Abstellraum korrigiert.

Der genaue Zeitpunkt des Ausbaus zu Wohnzwecken ist nicht bekannt. Die Nutzung des Gartenhauses als Wohnhaus ist nicht genehmigt und zum heutigen Zeitpunkt lt. Aussage der zuständigen Baubehörde auch nicht genehmigungsfähig.

Lt. der übereinstimmenden mündlichen Auskunft des Ehemanns der Grundstückseigentümersin und der betreibenden Gläubigerin wurde die Doppelgarage im Jahr 2023 errichtet. Die Garage wurde in Massivbauweise mit Flachdach errichtet. Das Bauwerk wurde bis heute nicht fertiggestellt. Es fehlt die Dachabdichtung. Bei Regen und Schnee kann Feuchtigkeit ungehindert ins Mauerwerk und in die Betondecke eindringen. Eine offensichtlich über das Dach gespannte Folie, die mit Holzbalken beschwert wurde, ist zum Zeitpunkt der Besichtigung nur noch in kleinen Reststücken vorhanden und bietet keinen nachhaltigen Schutz.

Nach Rücksprache mit der zuständigen Baubehörde wurde für den Bau der Doppelgarage keine Baugenehmigung erteilt. Bis zu einer Grundfläche von 50 m² sind Garagen im Innenbereich in der Regel genehmigungsfrei (BayBO Art. 57, 1b). Diese Garage hat lt. digitaler Vermessung aus dem Luftbild eine Grundfläche von 55 m² und wurde im Außenbereich gebaut. Die Garage ist an diesem Standort lt. Auskunft der zuständigen Baubehörde nicht genehmigungsfähig.

Im Rahmen der Bewertung können nur legal errichtete Bauwerke berücksichtigt werden. Daher wird die Doppelgarage nicht bewertet und das Gartenhaus als Gartenhaus und nicht als Wohnhaus.

Das Gartenhaus wird pauschal mit einem Zeitwert in Höhe von 15.000 € angesetzt.

Auf dem Grundstück wurde mit dem Bau eines Einfamilienhauses begonnen. Hier ist allerdings nach dem Betonieren der Bodenplatte nicht weitergebaut worden. Es wird unterstellt, dass die vorhandene Bodenplatte für einen Marktteilnehmer nicht als Basis für ein neues Bauvorhaben verwendet werden kann, da eine Abweichung in der Position und Form sehr wahrscheinlich ist. Außerdem ist es ebenfalls möglich, dass ein neues Bauwerk unterkellert werden soll. Für den Rückbau der ca. 140 m² großen Bodenplatte aus Stahlbeton (Abriss, Transport des Betonbruchs und fachgerechte Entsorgung) werden 15.000 € angesetzt. Diese Kostenschätzung basiert auf einem von einem örtlichen Abbruchunternehmen eingeholten Angebots.

5.2 Nutzungssituation

Auf dem Grundstück wird das Gartenhaus von der Eigentümerin und ihrer Familie bewohnt. Mietvertragliche Vereinbarungen bestehen nicht.

5.3 Baubeschreibung

Auf eine detaillierte Baubeschreibung des Gartenhauses wird verzichtet. Die Räumlichkeiten bestehen aus einem großen Wohnraum mit Küche, Essbereich und Schlafbereich. Außerdem gibt es ein Badezimmer mit Dusche und ein Nebenzimmer. Beheizt ist die Nutzfläche durch eine elektrische Fußbodenheizung. Die Grundfläche des Gartenhauses beträgt 55 m² (10 m x 5,5m). Daraus ergibt sich eine Nutzfläche von ca. 40 m². Das Gebäude ist in Holzkonstruktion mit einer Wandstärke von 15 cm erstellt mit Holzpfettendachstuhl und Ziegeleindeckung. Der Grundriss wurde in diesem Gutachten als Anhang beigelegt. Der darin noch als Freisitz bezeichnete Bereich wurde unfachmännisch erweitert und überdacht.

Bei der Einbauküche handelt es sich nicht um einen wesentlichen Bestandteil eines Gebäudes³ im Sinne des § 94 BGB. Sie bleibt daher als Zubehör⁴ im Rahmen der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Die freie Schätzung des Werts für das Zubehör orientiert sich pauschal an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung.

Einbauküche mit Elektrogeräten: nicht werthaltig (Zeitwert = 0 €)

5.4 Außenanlagen und Nebengebäude

Wegebefestigung / Zufahrt	Kiesfläche verdichtet
Grünbereiche	Büsche, Bäume, Wiese (verwildert)
Einfriedung	Teilweise Maschendrahtzaun, Holzzäune
Nebengebäude	Keine, (Das Gartenhaus wird in diesem Bewertungsfall als Hauptgebäude eingestuft)

³ Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude. Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen. (§ 94 BGB)

⁴ Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. (§ 97 BGB)

6 WERTERMITTLUNG

6.1 Wertermittlungsverfahren

Vorbemerkung

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

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

Verfahrenswahl

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Baugrundstück mit Gartenhaus und Garage.

Als Interessenten kommen insbesondere Marktteilnehmer in Betracht, die ihre Kaufpreisüberlegungen an den Ersatzbebauungsmöglichkeiten orientieren. Der vorhandenen Bausubstanz (Bodenplatte) wird kein Wert mehr beigemessen. Eine Freilegung des Grundbesitzes wäre sofort möglich, da keine öffentlich- und privatrechtlichen Hindernisse bestehen. Das Gartenhaus kann als Garten- und Geräteschuppen mit Bestandsschutz weiter genutzt werden und steht möglichen Baumaßnahmen nicht im Weg.

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

6.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Liquidationskosten:

Liquidations- bzw. Freilegungskosten (Abbruchkosten) sind ebenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Auf dem Grundbesitz existieren nicht mehr nachhaltig wirtschaftlich nutzbare bauliche Anlagen, die im Falle der Neubebauung zur sofortigen Freilegung anstehen (vgl. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV).

Die Aufwendungen ergeben sich aus dem Rückbau der Bodenplatte, der Entsorgung der Bauschuttmassen (Transport und Deponiegebühren) sowie sonstiger Maßnahmen (u. a. Vorbereiten des Arbeitsraumes, Bauüberwachung und Dokumentation).

Die Freilegungskosten werden pauschal über die zu beseitigende Masse erfasst.

Angebote für die Abbruchmaßnahmen liegen nicht vor. Für die Bestimmung der Freilegungskosten werden durchschnittliche Erfahrungssätze zugrunde gelegt.

Die Höhe der Kosten wird durch die Art der zu beseitigenden Baumaterialien, den Umfang der Grabungsarbeiten sowie durch die örtlichen Deponiegebühren und die Entfernung bis zur nächsten Bauschuttdeponie beeinflusst. Als Kostenspanne pro m² BGF sind bei vergleichbaren Vorhaben bei maschinellem Abbruch im Durchschnitt 100 €/m² bis 150 €/m² marktüblich. Verwertungserlöse für abgängige Bauteile sind nicht zu erwarten. Das Grundstück ist gut mit Baumaschinen zu erreichen. Ein Abtransport der Materialien ist über die Zufahrt der Nachbargrundstücke möglich. Es ist zu überprüfen, ob die gepflasterte Zufahrt für schwere Baumaschinen ausgelegt ist. Es wird ein Ansatz im unteren Bereich der Ausgangsspanne in Höhe von 110 €/m² festgesetzt. Dieser Ansatz wurde auch durch ein eingeholtes Angebot eines lokalen Abbruchunternehmers bestätigt.

Die abzurechende Bruttogrundfläche der Bodenplatte beträgt ca. 140 m². Daher berechnen sich die Kosten für den Rückbau wie folgt:

$$140 \text{ m}^2 \times 110 \text{ €/m}^2 = 15.400 \text{ €} (\approx 15.000 \text{ €})$$

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

6.3 Bodenwertermittlung

Vorbemerkung

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

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

Bodenrichtwert

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

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Quelle	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding
Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	1.050 €/m ²
Bodenrichtwertzone	Eichenried (Zonennummer 1603)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (ebf)
Art der Nutzung	Wohnbaugebiet (W)
Maß der baulichen Nutzung	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ): keine

Anpassungen

Konjunkturelle Entwicklung

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 vom Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Erding veröffentlicht. Zwischen diesem Datum und dem Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 liegen ca. 25 Monate. Es erfolgt eine zeitliche Anpassung. Nach Marktbeobachtungen sind die Bodenwerte weiterhin leicht gesunken. Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München spricht in seinem Halbjahres Report 2025 ebenfalls von einer negativen Wertentwicklung bei Wohngrundstücken von im Mittel 14% im Vergleich zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2024. Es erfolgt im vorliegenden Fall eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwerts in Höhe von - 10 %.

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine rein wohnwirtschaftliche Nutzung. Das zu bewertende Grundstück ist bebaubar mit einem wohnwirtschaftlich nutzbaren Gebäude und liegt mit der fiktiven Teilfläche A (siehe Abbildung unter Punkt 3.3.3, rot markierte Fläche) in der Bodenrichtwertzone. Die verkehrsberuhigte Lage in der zweiten Reihe mit Blick auf die angrenzenden Felder wird mit einem Aufschlag von 5 % gewürdigt. Die fiktive Teilfläche B (siehe Abbildung unter Punkt 3.3.3, grün markierte Fläche) liegt außerhalb der Bodenrichtwertzone. Für diese als Gartenland nutzbare Fläche wird in Anlehnung an die Fachliteratur (Kleiber) 10 % des benachbarten Bodenrichtwerts (bezogen auf den zeitlich angepassten Bodenrichtwert für Wohnbauflächen) angesetzt.

$$945 \text{ €/m}^2 \times 0,1 = 94,50 \text{ €/m}^2$$

Topografie/Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück weist einen L-förmigen Zuschnitt auf, wobei der nördliche Schenkel der Teilfläche A nur als Zufahrt nutzbar ist (Siehe Skizze zur Aufteilung der Teilflächen unter 3.3.3. Bauliche Nutzungsmöglichkeiten). Die Fläche ist eben angelegt und weist keinen bewertungsrelevanten Höhenunterschied auf. Eine mögliche Bebauung ist im Bezug auf die Topografie nicht eingeschränkt. Es erfolgt auf Grund des Zuschnitts ein Abschlag in Höhe von 5 %.

Maß der baulichen Nutzung

Das Bodenrichtwertgrundstück ist an keine WGFZ gekoppelt. Trotzdem muss die Tatsache, dass die bauliche Nutzbarkeit dieses Grundstücks durch die Lage im Bereich B des Bebauungsplans eingeschränkt ist (u.a. eingeschränkte Wandhöhe von 4,80 m im Vergleich zum Bereich A (Erste Reihe entlang der Straße)) im Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt werden. Es erfolgt in diesem Fall eine Anpassung nach sachverständigem Ermessen in Höhe von -15 %.

Grundstücksgröße

Die Größe des Bewertungsgrundstücks beläuft sich insgesamt auf 1260 m² und weist eine für die Bodenrichtwertzone nicht unübliche Größe auf. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Wichtiger Hinweis: Für die Ableitung des Bodenwerts wird die Gesamtfläche aufgrund der unterschiedlichen Nutzung aufgeteilt in zwei fiktive Teilflächen. Die Teilfläche A mit ca. 850 m² ist als Bauland im Innenbereich einzustufen und die Teilfläche B mit ca. 410 m² wird als Gartenland im Außenbereich bewertet.

Bodenwertberechnung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenwertermittlung			
Bodenrichtwert			
Nutzung	Wohnbaufläche		
Stichtag	01.01.2024		
Bodenrichtwert (BRW)	1.050 €/m²		
Entwicklungszustand	baureifes Land		
Erschließungssituation	ebf		
Anpassungen an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks			
Ausgangswert	1.050 €/m²		
Konjunkturelle Entwicklung	0,90	siehe Erläuterung	
zeitlich angepasster Ausgangswert	945 €/m²		
Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	1,05	siehe Erläuterung	
Topografie/Zuschnitt	0,95	siehe Erläuterung	
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	0,85	siehe Erläuterung	
Grundstücksgröße	1,00	hinreichend übereinstimmend	
Angepasster Bodenrichtwert	709 €/m²		
Grundstücksgröße			
fiktive Teilfläche A	850 m² x 709 €/m²	602.438 €	
fiktive Teilfläche B	410 m² x 94,50 €/m²	38.745 €	
	±10 % von 945 €/m²		
Gesamte Grundstücksgröße	1.260 m²		
Bodenwert Gesamtfläche			641.183 €
Bodenwert Gesamtfläche gerundet			640.000 €

7 VERKEHRSWERT

Ableitung Verkehrswert

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

Die Ergebnisse der herangezogenen Verfahren sind nachfolgend dargestellt:

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bodenwert (Flur Nr. 3339/3 und Flur Nr. 3339/4)	640.000 €
- Kosten für die Freilegung (Abriss und Entsorgung der Bodenplatte)	- 15.000 €
+ Zeitwert Gartenhaus (pauschal)	15.000 €
= Verkehrswert	640.000 €

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

Verkehrswert zum Stichtag (gerundet)

640.000 €

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

Der ermittelte Verkehrswert wird unter Würdigung der ländlich geprägten Wohnlage, dem eingeschränkten Maß der baulichen Nutzung und der Lage am Ortsrand sowie der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag als sachgerecht und plausibel eingeschätzt.

Plausibilisierung

Vom Gutachterausschuss der Stadt Erding wurden fünf Vergleichskaufpreise orts- und zeitnaher Verkäufe von Objekten dieser Art aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt. Die Lage der einzelnen Vergleichsobjekte ist dem Sachverständigen bekannt, darf aus Datenschutzgründen aber nicht mitgeteilt werden.

Gebäudeart: Baugrundstück Lage: Eichenried	GFZ	GRZ	Grundstücks- fläche	Bodenpreis pro m ²
Vergleichsgrundstück 1	0,68	0,24	870 m ²	942 €
Vergleichsgrundstück 2	0,6	0,3	507 m ²	1.045 €
Vergleichsgrundstück 3	0,7	0,35	482 m ²	923 €
Vergleichsgrundstück 4	0,4	0,2	376 m ²	1.260 €
Vergleichsgrundstück 5	0,4	0,2	368 m ²	1.260 €

Der ermittelte Verkehrswert liegt außerhalb der recherchierten Vergleichsdaten. Die Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsgrundstück ist aufgrund der relativ großen Teilfläche im Außenbereich nicht möglich.

Einzelwerte

Die beiden zu bewertenden Flurstücke Nr. 3339/3 und 3339/4 bilden eine zusammenhängende Grundstücksfläche und stellen eine wirtschaftliche Einheit dar.

Aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens sind jedoch für die beiden Flurstücke, die jeweils ein eigenes Versteigerungsobjekt darstellen, gesonderte Werte zu bestimmen. Der im vorherigen Abschnitt ermittelte Verkehrswert des Gesamtobjekts ist daher in fiktive, den jeweiligen Grundstücken zugeordnete Wertanteile aufzuteilen. Das Flurstück Nr. 3339/3 ist hierbei als baulich zum Großteil nicht nutzbare Gartenfläche einzustufen, die zur Hälfte im Außenbereich liegt. Es dient als Zufahrtsfläche zum Grundstück mit der Flurnummer 3339/4. Dieses ist als Baugrundstück grundsätzlich nutzbar, erfüllt aber mit seiner Grundstücksgröße von 428 m² nicht die Anforderung des einfachen Bebauungsplans, der die Mindestgröße für Baugrundstücke mit 500 m² vorschreibt.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine **rein fiktive Aufteilung** der gesamten Grundstücksfläche handelt, die vor Ort u.a. zu einer fehlenden Erschließung des zukünftigen Wohngebäudes führen würde oder einem zu kleinen Baugrundstück. Sich hieraus ergebende Werteeinflüsse wurden nicht berücksichtigt.

Bodenwert Flurstück Nr. 3339/3 bei gesonderter Betrachtung

832 m² x 100 €/m² = 83.200 € rd. 83.000 €

Aufteilung des Verkehrswertes	
Verkehrswert gesamt	640.000 €
fiktiver Verkehrswertanteil Flurstück Nr. 3339/3	83.000 €
fiktiver Verkehrswertanteil Flurstück Nr. 3339/4	557.000 €

Ergebnis

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

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser bekannten wertbeeinflussenden Faktoren, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen begutachte ich für das Bewertungsgrundstück zum Stichtag 27.01.2026 einen Verkehrswert in Höhe von

640.000 €

(in Worten: sechshundertvierzigtausend Euro)

Erding, den 27.03.2026

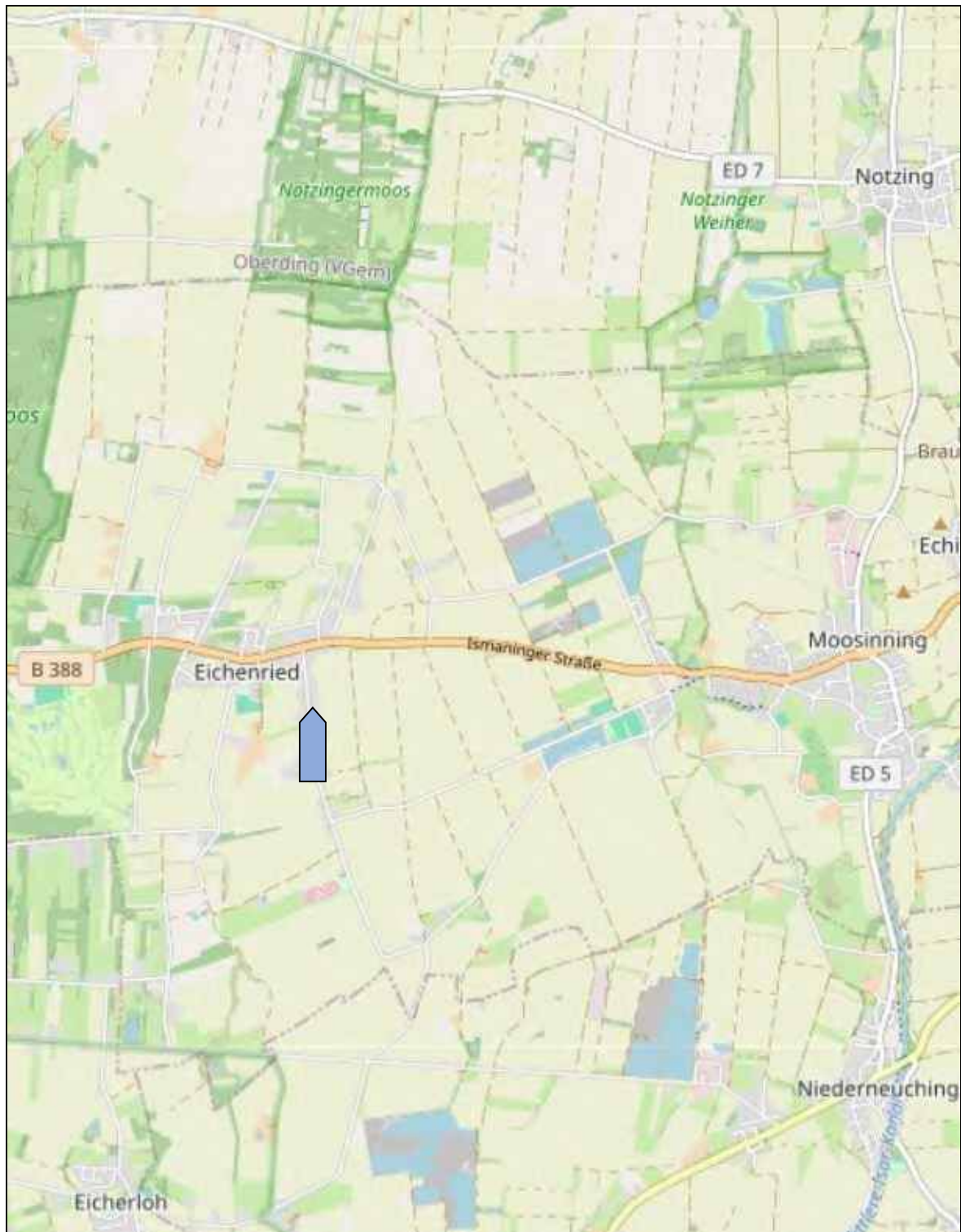
Alexander Klar
Immobilienökonom (ADI)
Diplom-Immobilienfachverständiger (DIA)



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

Anlage 1 Umgebungsplan



Kartendaten © OpenStreetMap www.openstreetmap.org/copyright

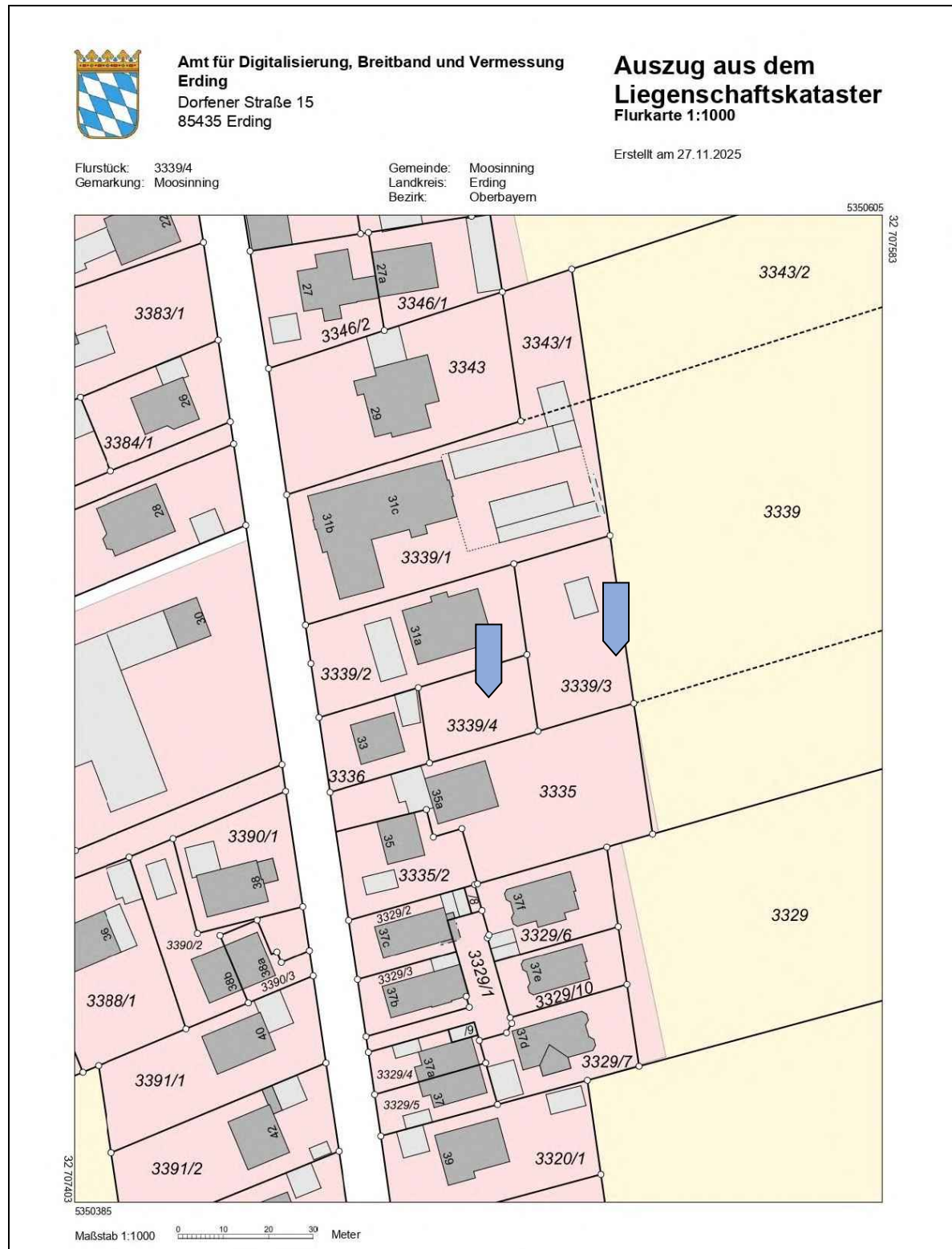
Anlage 2 Stadtplan



Kartendaten © OpenStreetMap www.openstreetmap.org/copyright

Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Der nachfolgend abgebildete Auszug wurde nicht maßstäblich verkleinert. Auf der Flurkarte wurden die Bewertungsgrundstücke (3339/3 und 3339/4) markiert.



Anlage 4 Digitales Orthophoto (DOP)

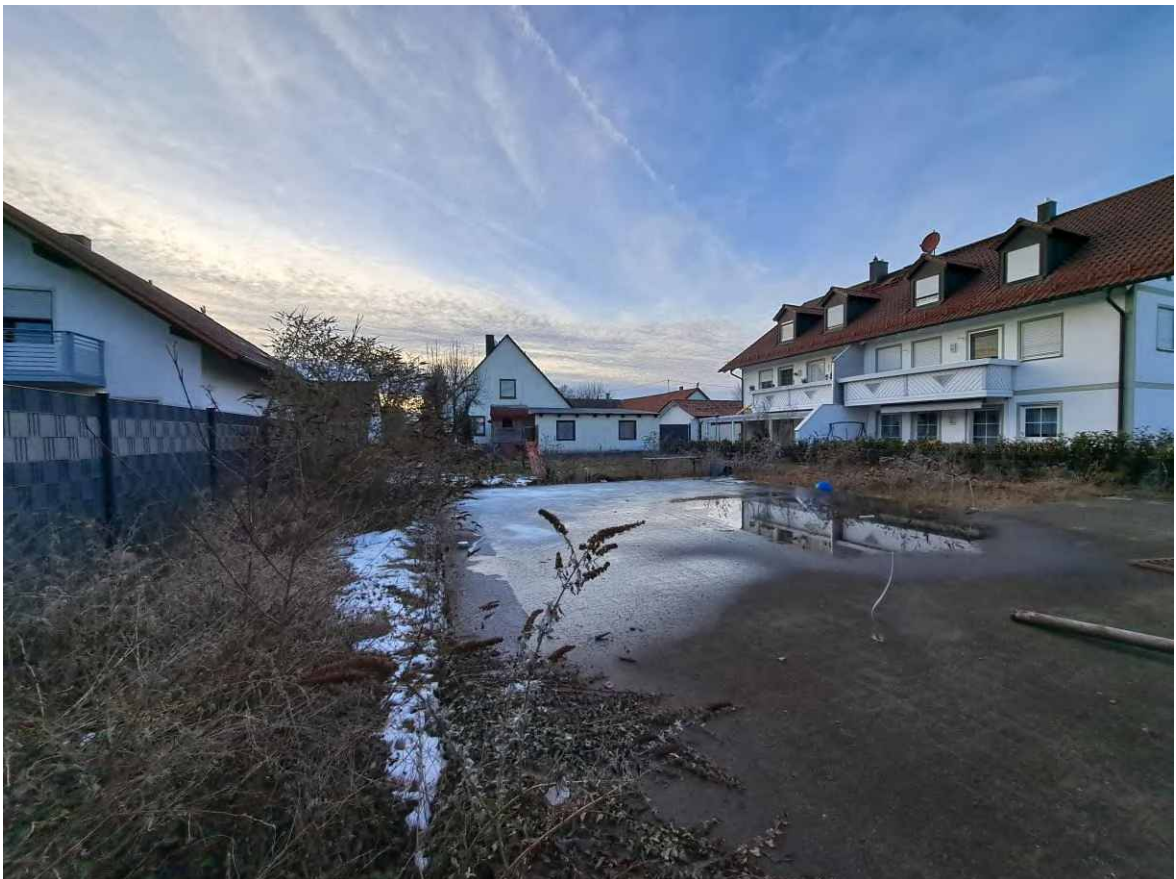


Kartendaten © BayernAtlas Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Anlage 5 Fotodokumentation



1 Außenansicht Garage und Gartenhaus



2 Grundstück Teilfläche A mit Bodenplatte



3 Garten mit Seecontainer



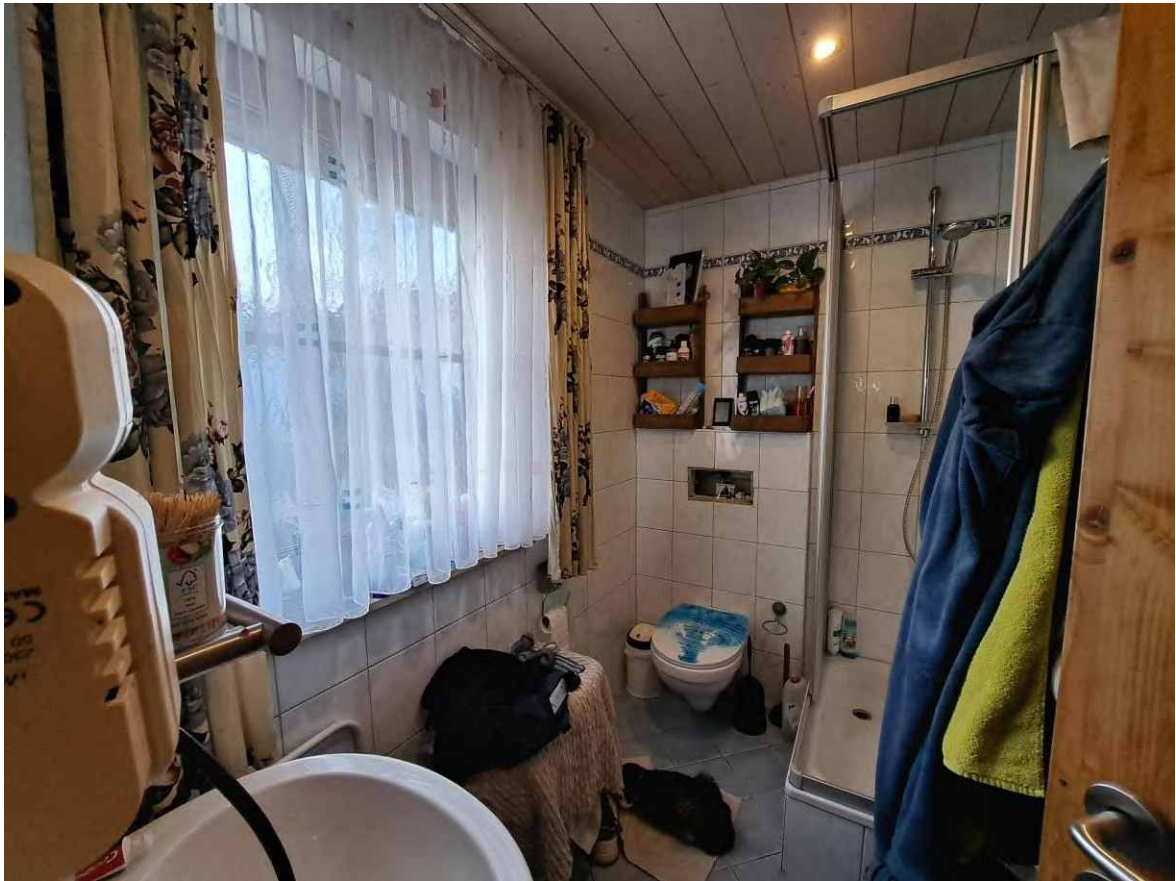
4 Garten mit Sperrmüllablagerungen



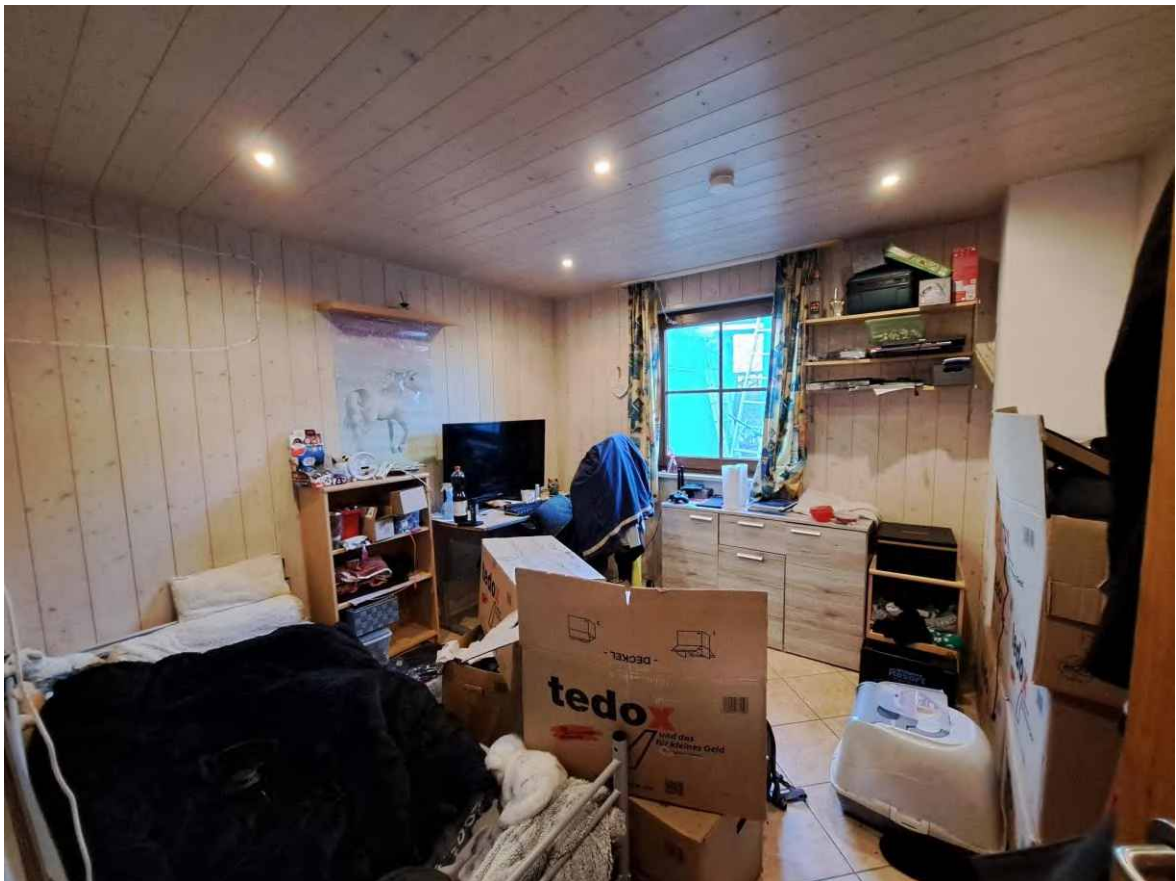
5 verwilderter Garten



6 Gartenhaus Wohnbereich



7 Gartenhaus Badezimmer



8 Gartenhaus Nebenraum



9 Gartenhaus Erweiterung



10 Zufahrt zum Grundstück über Nachbargrundstücke (Geh- und Fahrrecht)



11 Garagendach ohne fertiggestellte Dachabdichtung



12 Garagendach Detail

