

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (16)
19. JUNI 2026
Scheck ☐ Euro _____
Anl. ☐ GKM _____

Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22

84028 Landshut

Dr. Dr. Stephan M. Bleichner
Architekt (BYAK 140.171)

Bewertungs-Sachverständiger

Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Neustadt 455
D-84028 Landshut

Datum: 19.06.2025

Az.: 1 K 11/26 (2026 04 19)

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

Bewertungsobjekt: 1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG
2) Pkw-Garage

Objektanschrift: Rosenstraße 5
85417 Marzling

Auftraggeber: Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Aktenzeichen: 1 K 11/26 (2026 04 19)

Eigentümer: siehe Beiblatt

Grundbuch: siehe Beiblatt

**Wertermittlungs-
u. Qualitätsstichtag:** 23.04.2026

**Verkehrswert
(Marktwert):** 685.000 €

Inhaltsverzeichnis

ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	3
ALLGEMEINES	4
WERTRELEVANTE MERKMALE – /GRUNDSTÜCK	5
WERTRELEVANTE MERKMALE – /GEBÄUDE	11
1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG	11
2) Pkw-Garage	16
WERTRELEVANTE MERKMALE – /AUßENANLAGEN	19
VERKEHRSWERTERMITTLUNG	20
Allgemeines	20
Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	21
A) Bodenwert	23
B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen	25
1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG	25
2) Pkw-Garage	33
C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen	35
D) vorläufiger Sachwert	36
E) Marktanpassung (Sachwertfaktor)	37
F) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
G) Sachwert	39
FOTOS	40
LITERATURVERZEICHNIS - WESENTLICHE RECHTLICHE GRUNDLAGEN	49
VERZEICHNIS DER ANLAGEN	52
VERKEHRSWERT	53
ANLAGEN	54

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Aktenzeichen:	1 K 11/26 (2026 04 19)		
Auftraggeber:	Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 22 84028 Landshut		
Wertermittlungsstichtag:	23.04.2026		
Bewertungsobjekt:	1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG 2) Pkw-Garage		
Objektanschrift:	Rosenstraße 5 85417 Marzling		
Eigentümer:	siehe Beiblatt		
Grundstück:	723 m²		
Gebäude (Baujahre):			
1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG	Wohngebäude (Bauteil 1)	1957	
	Erweiterung (Bauteil 2)	1978	
2) Pkw-Garage	Garage (Bauteil 1)	1965	
	Erweiterung (Bauteil 2)	1979	
Vermietung:	nicht vermietet		
Nutzung:	Derzeit unbewohnt und ungenutzt		
Flächen:			
		Bruttogrundfläche	
1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG		404 m²	
2) Pkw-Garage		36 m²	
		Wohnflächen	
1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG		175 m²	
Sachwert	685.377,37 €		
Verkehrswert: rd.	685.000 €		

Allgemeines

Auftraggeber: Amtsgericht Landshut, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22, 84028 Landshut

Eigentümer: siehe Beiblatt

Auftrag vom: 24.04.2026

Grund der Gutachtenerstellung: Wertermittlung bezüglich der Zwangsversteigerung
zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungs-
grundlagen:

- Baugesetzbuch BauGB
- Bayerische Bauordnung BayBO
- Wertermittlungsverordnung
- Wertermittlungsrichtlinien
- einschlägige Fachliteratur
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Auskunft der Verwaltungsgemeinde -Bauaufsichtsamt
- Baupläne tlw.
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft des Gutachterausschusses
- Fotos
- Vergleichswerte
- Auskünfte von Banken, Immobilienmaklern, RDM
- Luftbildaufnahmen
- Lageplan
- Grundbuchauszug
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auszug aus der Denkmalliste
- Auskunft des Vertreters der Mit-Eigentümer beim Ortstermin
- Örtliche Feststellungen
- Daten des Statistischen Bundesamtes
- Einsicht in den Umweltatlas Bayern
- Einsicht in das Geoportal Bayern
- Einsicht in das Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP
- Vergleichswerte für Garagen

Ortsbesichtigung: 12.05.2026
Teilnehmer am Ortstermin: siehe Beiblatt

Der Termin zur Ortsbesichtigung wurde den Verfahrensbeteiligten schriftlich mitgeteilt.

Der Zutritt zum Grundstück war möglich.
Die Innenbesichtigung des Wohngebäudes war möglich.
Die Innenbesichtigung des Garagengebäudes war nicht möglich.
Innenfotos für die Gutachtenbearbeitung waren möglich und wurden von dem Vertreter der Mit-Eigentümer gestattet.
Der Abdruck von Innen-Fotos im Gutachten wurde gestattet.
Die Veröffentlichung von Innen-Fotos im Internet wurde gestattet.

Wertrelevante Merkmale – /Grundstück

Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Lagemerkmale.

In Teilbereichen können nicht wertbeeinflussende Abweichungen vorliegen.

Tatsächliche Eigenschaften

Ort: 85417 Marzling

Gemeinde: Marzling

Verwaltung:
Freisinger Str. 11
85417 Marzling

11 Gemeindeteile

Brunnhofen (Weiler)

Eixendorf (Weiler)

Goldshausen (Weiler)

Hangenham (Kirchdorf)

Hirschau (Weiler)

Jaibling (Weiler)

Marzling (Pfarrdorf)

Riedhof (Einöde)

Riegerau (Weiler)

Rudlfing (Kirchdorf)

Unterberghausen (Weiler)

Einwohner: 3259 (31. Dez. 2025)
159 Einwohner je km²

Verbandsschlüssel: 09 1 78 140

Bundesland: Bayern

Regierungsbezirk: Oberbayern

Landkreis: Freising

Koordinaten: 48° 25' N, 11° 48' O

Region: Metropolregion München

Lage: Westlich grenzt Marzling direkt an das Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Freising an. Nachbargemeinden sind Zolling und Langenbach, Eitting und Oberding im Landkreis Erding.

	Zwischen München und Deggendorf im Isartal gelegen 40 km südöstlich von Landshut 40 km nordöstlich von München	
Gemeindepartnerschaft:	San Zenone degli Ezzelini (Italien)	
Verkehrslage, Entfernungen	Ortsrandlage Gemeindezentrum ca. 1 km Geschäfte (täglicher Bedarf) ca. 2 km Flughafen MUC ca. 1 km Bahnstation Marzling ca. 1 km (Münchener Verkehrsverbund MVV) St 2350 ca. 1 km Autobahn BAB A92 ca. 4 km Bushaltestelle ca. 350 m Kernkraftwerk Isar (ehem.) ca. 60 km	
Wohn- bzw. Geschäftslage:	als Wohnlage gut geeignet als Geschäftslage nicht geeignet als Gewerbelage bedingt geeignet	
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzung	
Infrastruktur:	Kinderbetreuung:	Kindergarten Kinderhort Kinderkrippe Jugendtreff
	Schulen:	Grundschule Marzling
	Seniorenzentrum	
	Bücherei	
	Pfarrämter:	Katholisches Pfarramt (Marzling ist Teil der Stadtkirche Freising) Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Freising Friedhöfe
	Behörden und Verwaltungen	

	Medizinische Versorgung:	Klinikum Freising Fachärzte Allgemein-Ärzte Zahnarzt, Physiotherapie- und Krankengymnastikpraxen Apotheke
	Gewerbe- und Industriebetriebe:	Banken Gastronomiebetriebe Gasthöfe / Hotel Handwerks- und Handelsbetriebe Dienstleistungsbetriebe Supermärkte Bäcker und Metzger Poststelle Einzelhandelsgeschäfte
	Sport und Freizeit	Sportvereine Spiel- und Bolzplätze Vereine und Verbände
	Land- und Forstwirtschaft	
Immissionen:	normal durchschnittlich	
topographische Grundstückslage:	leicht hängig	
derzeitige Nutzung:	unbewohnt und ungenutzt	
Stellplätze:	Stellplatz auf dem Grundstück (in Garage vorhanden)	
Gestalt und Form		Gesamtgrundstück()
Straßenfront:	ca.	26 m
mittlere Tiefe:	ca.	29 m
Grundstücksgröße: (gesamt)	723	m ² (gerundet)
Bemerkungen:	trapezförmige Grundstücksform	
Erschließungszustand		
Straßenart:	Ortsstraße mit geringem Verkehr	
Straßenausbau:	Fahrbahn geteert einseitig Gehweg	

Höhenlage zur Straße:	ansteigend
Anschlüsse für Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung in der Straße:	Strom Wasser (Anschluss an die Gemeinde-Wasserversorgung) Kanal (Anschluss an die Gemeinde-Abwasserentsorgung) Telefon/Internet (Glasfaser) Gas Kabel-TV
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitiger Grenzanbau des Gebäudes 2 (Garage) kein Grenzanbau des Gebäudes 1 (Hauptgebäude)
Baugrund, Grundwasser	vermutlich gewachsener normaler Baugrund

Anmerkung:

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Ein Verdacht auf Altlasten besteht derzeit nicht.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Nach Anfragen diesbezüglich bei der Gemeinde wurde zurückhaltend mitgeteilt, dass bislang keine Beeinträchtigung der Umwelt erkennbar ist.

Rechtl. Gegebenheiten

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	nicht vorhanden
Denkmalschutz:	Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	nicht vorhanden
Hinweis:	Das Grundstück ist baurechtlich nach § 34 Abs. 1 BauGB zu bewerten.
Festsetzungen im Flächennutzungsplan	§ 4 BauNVO WA (Allgemeine Wohngebiete)
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Bauland

Abgabenrechtliche Situation

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (nach den §§ 154 f. BauGB)
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Bauschutzsatzungen
- Beiträge von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Hinweis:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung mit der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird auftragsgemäß die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Grundbuchrechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuch:

Grundbuchbezeichnung siehe Beiblatt

Bestandsverzeichnis:

(Bezeichnung der Grundstücke
und der mit dem Eigentum
verbundenen Rechte)

siehe Beiblatt

Erste Abteilung:

(Eigentümer)

siehe Beiblatt

Zweite Abteilung:

(Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen
Bezüglich Lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung
der Gemeinschaft ist angeordnet;
(Amtsgericht Landshut -Vollstreckungsgericht -
Az.: 1 K 11/26);
eingetragen am 03.02.2026.

Dritte Abteilung :

(Hypotheken, Grund-
und Rentenschulden)

Anmerkung:
Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in
Abteilung III verzeichnet sein können, werden
in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Es wird davon ausgegangen, dass diese

ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers bzw. Eigentümers vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich weitere Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Hinweis:

Die Daten wurden teilanonymisiert.

Wertrelevante Merkmale – /Gebäude

Baubeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegend sein. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften beim Ortstermin, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

Gemäß Wertermittlungs-Richtlinien WertR genügen kurze Angaben. (vergl. auch Anlage 2 WertR). Ausführliche Beschreibungen sind zu vermeiden. Die Beschreibungen dienen als Grundlage zur Klassifizierung der Ausstattungsstandards.

1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebaut DG

Art des Gebäudes	Zweifamilienhaus	
Nutzungsart:	Wohnhaus freistehend unterkellert Erdgeschoss Dachgeschoss ausgebaut Dachraum (Speicher) ist nicht ausbaufähig	
Baujahr:	1957 1978	Wohngebäude (Bauteil 1) Erweiterung (Bauteil 2)
Modernisierung :	1978-2004 (sukzessive)	Dacherneuerung Modernisierung der Fenster und Außentüren Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) Modernisierung der Bäder Modernisierung des Innenausbaus
	2004	Modernisierung der Heizungsanlage (Gaszentralheizung)
Zuständiger Kaminkehrer:	siehe Beiblatt	
Miete:	Das Gebäude ist nicht vermietet. Es ist leerstehend.	
Verwalter:	Das Objekt wird durch die Eigentümer verwaltet.	
Nachweis der Verwalterbestellung:	wurde nicht vorgelegt	

Zwangsverwalter:	nicht bekannt
Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden
Maschinen- /Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Konstruktionsart:	Ziegel-Massivbauweise
Ausstattung:	Wesentliches Zubehör ist nicht vorhanden.
Zustand:	Dem Baujahr und der Erweiterung entsprechend renovierungsbedürftig
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	gut bis ausreichend
Wirtschaftliche Wertminderung:	nicht vorgetragen
Bauliche Beschränkungen:	nicht bekannt
Verdacht auf Hausschwamm:	besteht nicht
Besonderer Hinweis:	Gegebenheiten, die einen merkantilen Minderwert begründen, sind derzeit nicht bekannt und in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude ist in diesem Zustand eingeschränkt nutzbar. Renovierungsmaßnahmen sind erforderlich.
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe Kelleraußentreppe überdachter Balkon tlw. überdachte Terrasse

Ausführung und Ausstattung

Fundamente:	Beton	
Umfassungswände:	Kellergeschoß	Beton
(soweit ersichtlich und nach Angaben der Eigentümer.)	Erd- und Dachgeschoss	Ziegel
Innenwände:	Ziegel	
Geschossdecken:	Kellergeschoß	Beton

(soweit ersichtlich und nach Angaben der Eigentümer.)

Erdgeschoss (Bauteil 1) Beton
Erdgeschoss (Bauteil 2) Holzbalken

Hinweis: Unterlagen über die Konstruktion, insbesondere Nachweise über Wand- und Deckenaufbau, von besonderen Bauteilen, Wärme-Schallschutz, Tragfähigkeit, Brandschutz und Bauphysik wurden nicht beigebracht.

Hinweis: Der Nachweis über die Herkunft der Holzbauteile, über Öko- und Thermobilanz wurden nicht vorgelegt.

Hinweis: Der Energienachweis und die energetische Klassifizierung der Bauteile wurde nicht vorgelegt.

Energieausweis/-pass
(GEG § 21, § 50 Abs. 4,
§ 21 Abs. 2 Satz 2) wurde nicht vorgelegt

Hinweis: Von den Eigentümern wurde auszugsweise eine Energieklassifizierung für Wohngebäude unter Anwendung des HypZert Tools vorgelegt

Energieklasse von Primärenergiebedarf:	H bis: H	
Endenergiebedarf:	290 bis 310	kWh/(m²a)
	260 bis 280	kWh/(m²a)

Treibhausgasemissionen:	keine Angaben	kg Co2-Äquivalent /(m²*a)
-------------------------	---------------	---------------------------

Hinweis: Unterlagen über die Konstruktion, insbesondere Nachweise über Wand- und Deckenaufbau, von besonderen Bauteilen, Wärme-Schallschutz, Tragfähigkeit, Brandschutz und Bauphysik wurden nicht vorgelegt.

Geschosstreppen:	EG - DG:	Holzkonstruktion Holz-Geländer und -handlauf Teppichbelag auf Tritt- und Setzstufen
------------------	----------	---

KG - EG:	Beton mit Fliesen, Metallhandlauf
----------	-----------------------------------

DG - Speicher:	Holzeinschubtreppe
----------------	--------------------

Fußböden:	EG:	
	Windfang	Fliesen
	Bad 1	Fliesen
	WC	Fliesen
	Gang 1	Teppich / Holzparkett
	Schlafen	Holz-Dielen
	Bad 2	Fliesen
	Gang 2	Teppich /
	Küche	PVC
Essen	PVC	
Wohnen	Holzparkett	

	OG:	
	Gang	Laminat
	Schlafen	Holzdielen
	Dusche/WC	Fliesen
	Essen	Holzdielen
	Küche	Laminat
	Wohnen	Teppich
	Balkon	Fliesen
		(Holzgeländer)
	KG:	
	allgemein	Fliesen tlw., Estrich tlw.
	Heizraum	Estrich
	Lager mit WC	Fliesen
Innenansichten:	EG:	
	allgemein	Verputz mit Anstrich und Tapeten tlw.
	Küche	Fliesenspiegel an Objektwand
	Bad 1	Fliesen (9-Reihen hoch), Putz / Anstrich
	WC	Fliesen (raumhoch)
	Bad 2	Fliesen (raumhoch)
	DG:	
	allgemein	Verputz mit Anstrich
	Dusche/WC	Fliesen (raumhoch)
	KG:	
	allgemein	Verputz mit Anstrich
Deckenflächen:	EG:	
		Holz-Nut-Federbretter tlw.
		Putz mit Anstrich tlw.
	DG:	
		Holz-Nut-Federbretter tlw.
		Putz mit Anstrich tlw.
	KG:	
		Putz mit Anstrich tlw.
		Anstrich auf Beton tlw.
Türen:	Haustüre	Holztüre, Glasausschnitt
	Innentüren	Holztüren mit Füllungen tlw.
		Holztüren glatt tlw.
		Glasausschnitt tlw.
		Holzzargen
		Metalltüren (KG) tlw.
Fenster:	Holz-Fenster tlw.	Isolierverglasung
		Einfachverglasung tlw.
	Kunststoff-Fenster tlw.	Isolierverglasung
	Kunststoff-Rollläden	
	tlw.	

Kamin:	Mauerwerk Kaminkopf	mit Innenrohr Blechverkleidung
Elektroinstallation:	durchschnittlich	
Sanitäre Installation:	EG: Bad 1 Sanitärobjekte:	Einbau-Badewanne Waschbecken
	Farbe:	rosa
	Armaturen:	einfach
	EG: Bad 2 Sanitärobjekte:	Einbau-Duschwanne Hänge-WC Einbauspülkasten Waschbecken
	Farbe:	rosa
	Armaturen:	normal
	EG: WC Sanitärobjekte:	Stand-WC Vorwandspülkasten Waschbecken
	Farbe:	beige
	Armaturen:	normal
	DG: Dusche/WC	Stand-WC Vorwandspülkasten Waschbecken Einbau-Duschwanne
	Farbe:	weiß
	Armaturen:	normal
	KG: WC	Stand-WC Druckspüler
	Farbe:	weiß
	Armaturen:	einfach
Heizung:	Zentralheizung	mit Gas
	Gastherme	Fabrikat: Weishaupt Nr. 9668451 2004 WTC 25-A Ausf. W-PWM 7,5-22,5 kW 50-30 Grad C Energie B
	Standspeicher	Fabrikat "NAU" Typ DUOCELL200" 200 Liter Nr. 232768 (BJ 112)
	Heizkörper	

Warmwasser: über Zentralheizung

Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Dach und Außenverkleidung:

Dachkonstruktionen: Holzdach
Pfetten aus Holz
Sparren aus Holz
Träger aus Holz

Hinweis: keine Wärmedämmung zwischen den Sparren.

Dachform: Wohnhaus Sattel- bzw. Giebeldach
Eingangsvorbau Pultdach

Dacheindeckung: Wohnhaus Betonpfannen, engobiert (Fabr. Braas)
Eingangsvorbau Betonpfannen, engobiert (Fabr. Braas)

Dachrinnen- /Fallrohre: Kupferblech

Fassade: verputzt mit Anstrich
Faserzementplatten (Westfassade)

Sockel: verputzt, Anstrich

Mängel und Restarbeiten

Mängel: Bodenbeläge EG und DG tlw. erneuern/ergänzen
Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich
Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich tlw.
Dachflächen-Fenstererneuerung tlw.
Wärmedämmung über Decke im DG einbringen
Feuchtigkeitsschäden an den Kelleraußenwänden tlw.
Sanitäranlagen tlw. erneuern
Reinigungsarbeiten und Müllentsorgung
Kleinreparaturen

2) Pkw-Garage

Art des Gebäudes Nebengebäude

Nutzungsart: Garage
freistehend
Erdgeschoss
nicht unterkellert

Hinweis:	Das Bauteil (Garage) war bei der Ortsbesichtigung nicht zugänglich
Baujahr:	1965 Garage (Bauteil 1) 1979 Erweiterung (Bauteil 2)
Miete:	Das Gebäude ist nicht vermietet. Es wird von den Eigentümern genutzt.
Verwalter:	Das Objekt wird durch die Eigentümer verwaltet.
Nachweis der Verwalterbestellung:	wurde nicht vorgelegt nicht bekannt
Gewerbebetrieb:	nicht bekannt
Maschinen- /Betriebseinrichtung:	
Konstruktionsart:	Ziegel-Holz Massivbauweise
Ausstattung:	Wesentliches Zubehör ist nicht bekannt.
Zustand	Die bauliche Anlage ist augenscheinlich in einem ausreichenden bis mangelhaften Zustand.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderung:	nicht offensichtlich
Bauliche Beschränkungen:	nicht bekannt
Verdacht auf Hausschwamm:	nicht bekannt
Besonderer Hinweis:	Gegebenheiten, die einen merkantilen Minderwert begründen, sind derzeit nicht bekannt und in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude ist in diesem Zustand beschränkt nutzbar. Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen sind erforderlich.
Besondere Bauteile:	keine

Ausführung und Ausstattung

Fundamente:	Beton
-------------	-------

Umfassungswände: (soweit ersichtlich und nach Angaben der Eigentümer.)	EG: Ziegel
Besonderer Hinweise:	Der Nachweis über die Eigenschaft der an der Grundstücksgrenze errichteten Außenwand als Brandwand wurde nicht vorgelegt.
Innenwände:	unbekannt
Geschossdecken: (soweit ersichtlich und nach Angaben der Eigentümer.)	Holzbalken
Hinweis:	Unterlagen über die Konstruktion, insbesondere Nachweise über Wand- und Deckenaufbau, von besonderen Bauteilen, Wärme-Schallschutz, Tragfähigkeit, Brandschutz und Bauphysik wurden nicht beigebracht.
Hinweis:	Der Nachweis über die Herkunft der Holzbauteile, über Öko- und Thermobilanz wurden nicht vorgelegt.
Hinweis:	Der Energienachweis und die energetische Klassifizierung der Bauteile wurde nicht vorgelegt.
Fußböden:	EG: unbekannt
Innenansichten:	allgemein vermutlich Verputz mit Anstrich
Deckenflächen:	allgemein vermutlich Verputz mit Anstrich
Gargentor	Deckenschwingtor mit Metallaufgabe
Fenster:	Glasbausteine
Elektroinstallation:	einfach

Dach und Außenverkleidung:

Dachkonstruktionen:	Holzdach Pfetten aus Holz Sparren aus Holz Träger aus Holz
Dachform:	Nebengebäude
Dacheindeckung:	Well-Dachplatten
Dachrinnen- /Fallrohre:	Kupfer
Fassade:	verputzt incl. Anstrich

Sockel: verputzt, Anstrich

Mängel und Restarbeiten

Mängel: Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich tlw.
Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich tlw.
Bodenbeläge renovieren/erneuern tlw.
Reinigungsarbeiten und Müllentsorgung
Kleinreparaturen

Wertrelevante Merkmale – /Außenanlagen

Versorgungsanlagen

(Strom, Gas, Wasser, Telefon / Internet)

Entwässerungsleitung mit Kanalanschluss

Einfahrtsbereich (Betonpflaster)

Standplatz für Mülltonnen

Metallgartentor

Gartenmauer

Künstlerische Gartentrennmauer

Metalldraht-Einzäunung tlw.

Holzlatenzaun auf Betonsockel

Gewächshaus

gepflasterte Terrasse

Freiflächenbegrünung

Pflanzen und Bewuchs

Befestigte Gehwegflächen

Verkehrswertermittlung

Bewertungsobjekt: 1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebaut DG
2) Pkw-Garage

Eigentümer: siehe Beiblatt

Objektanschrift: Rosenstraße 5
85417 Marzling

Wertermittlungstichtag: 23.04.2026

Besonderer Hinweis:

Es handelt sich um eine EDV- gestützte Berechnung, die in den Vor- und Nachkommastellen aufgrund von Rundungen finanzmathematische Abweichungen bewirken kann.

Allgemeines

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

Der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Vergleichswertverfahren

(§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

(§13 ff ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden.

Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Sachwertverfahren

(§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden. Der Wertanteil besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wird gesondert ermittelt.

Im Sachwertverfahren (Sachwertrichtlinie SW-RL) hängt der resultierende Sachwert im Allgemeinen folgenden Eingangsgrößen ab:

- BGF und BRI der baulichen Anlagen
- Herstellungswert der baulichen Anlagen
- Baujahr (auch fiktiv) und Restnutzungsdauer
- Alterswertminderung
- Sonstige wertbeeinflussende Umstände
- Bodenwert

Die Eingangsgrößen des Sachwertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Sachwertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt durchgeführt:

	A) Bodenwert
+	B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)
-	Korrektur wegen des Gebäudealters
+	C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen
-	Korrektur wegen des Alters
=	D) vorläufiger Sachwert
x	E) Marktanpassung (Sachwertfaktor)
=	marktangepasster vorläufiger Sachwert
+ -	F) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	G) Sachwert

Besonderer Hinweis.

Es handelt sich um eine EDV- gestützte Berechnung, die in den Vor- und Nachkommastellen aufgrund von Rundungen finanzmathematische Abweichungen bewirken kann.

A) Bodenwert

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.
(§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Es handelt sich um eine EDV- gestützte Berechnung, die in den Vor- und Nachkommastellen aufgrund von Rundungen finanzmathematische Abweichungen bewirken kann.

Bodenrichtwert 01.01.2024

(s. Anlage)

Grundstücksflächen	Fl.Nr.	anonymisiert	
	Fläche	723	m ²

Der Bodenrichtwert beträgt
in der Gemeinde: 85417 Marzling 850 €/m²

Bezeichnung: Baureifes Land
W-15010

Besonderer Hinweis:

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2026 noch nicht vor.

Hinweis des Gutachterausschusses Landkreis Freising:

Der Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 BauGB und § 13 ImmoWertV ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines fiktiven und unbebauten Bodenrichtwertgrundstücks, für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen. Auf die Angabe einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) wird verzichtet.

Die Werte wurden aus den vorliegenden Bodenrichtwertlisten /-karten entnommen.
Die Kaufpreissammlung wurde nicht eingesehen.

Zuständiger Gutachterausschuss:	Landratsamt Freising
Grundstücke in der Bewertungszone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:	
Baufläche/Baugebiet:	Baureifes Land
GFZ (nur zum Zweck der Bedarfsbewertung)	-----
erschließungsbeitrags-	frei
rechtlicher Zustand:	
(BauGB und KAG)	
Lage	mittlere Lage

Ermittlung des Bodenwertes:

Bodenwert unbelastet					
Fl.Nr. (anonymisiert)	Baufläche		Vergleichswert		Bodenwert
	Fläche				
	(m ²)		(€/m ²)		(€)
	723,00	x	850,00	=	614.550,00 €
		%			
Marktanpassung	effektiv	0,00	0,00		
	Entwicklung (Steigerung)		850,00		
Abweichungen (+/-)					
Erforderliche Gartenarbeiten (Außenanlagen)		-2	-17,00	-	12.291,00 €
Summe (Abweichungen)			-17,00		
Bodenwert €/m ²)			833,00		
Berechnung (1)	(€/m ²)		(€/m ²)		(€/m ²)
	850,00	+/-	-17,00	=	833,00
Berechnung (2)	(m ²)		(€/m ²)		(€)
	723,00	x	833,00	=	602.259,00 €
Bodenwert				=	602.259,00 €

Zusammenstellung (Gesamtgrundstück)

Baufläche	602.259,00 €
Bodenwert unbelastet	Summe 602.259,00 €

Nachvollziehbarkeit und Begründung des Bodenwertes

Der im Vergleichswertverfahren ermittelte Bodenwert wurde nach Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim zuständigen Gutachterausschuss nach Prüfung und Abwägung des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Lage und Zustandsmerkmale ermittelt.

Die Plausibilitätsprüfung nach vorangegangener Marktforschung ist erfolgt.

Unstimmigkeiten mit dem Marktgeschehen sind nicht aufgetreten.

Sachwertermittlung

A) Bodenwert

Bodenwert	(nachrichtlich)	602.259,00 €
-----------	-----------------	--------------

B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen

(ohne Außenanlagen)

Nachvollziehbarkeit und Begründung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 entsprechend dem Wertermittlungsobjekt angesetzt. (Vgl. SW-RL 2012 und NHK 2010)

Differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der 'Normalherstellungskosten' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. (SW-RL 2012)

1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG

- | | | | |
|------------------------------|---|--------|-------|
| • Gebäudeart | Zweifamilienhaus
Wohnhaus
freistehend
unterkellert
Erdgeschoss
Dachgeschoss ausgebaut
Dachraum (Speicher) ist nicht ausbaufähig | | |
| • Typ | | 1.01 | |
| • Baujahr des Gebäudes | fktiv | 1965 | |
| • Gesamtnutzungsdauer | | 80 | Jahre |
| • Bruttogrundfläche (BGF) | rd. | 404 | m² |
| • Überwiegende Standardstufe | | 2 | €/m² |
| • Kostenkennwert | | 808,14 | €/m² |

Ermittlung der Gesamt-Standardstufe aus den Standardstufen
mehrerer unterschiedlicher Bauteile

1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG

Gebäudeart: **Zweifamilienhaus**

Wohnhaus

freistehend unterkellert Erdgeschoss Dachgeschoss ausgebaut

Typ: 1.01	Standardstufe Anteile (SA)					Wägungsanteil (WA in %)
Bauteile	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23
Dächer		1				15
Außentüren und -fenster		0,6	0,4			11
Innenwände und -türen		0,6	0,4			11
Deckenkonstruktionen und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtungen		0,3	0,7			9
Heizung			1			9
Sonst. techn. Ausstattungen			1			6
						100

Überwiegender Standardstufenanteil:	Standardstufe Anteile (SA)					Wägungsanteil (WA in %)
Bauteile	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,00	0,23	0,00	0,00	0,00	23
Dächer	0,00	0,15	0,00	0,00	0,00	15
Außentüren und -fenster	0,00	0,07	0,04	0,00	0,00	11
Innenwände und -türen	0,00	0,07	0,04	0,00	0,00	11
Deckenkonstruktionen und Treppen	0,00	0,06	0,06	0,00	0,00	11
Fußböden	0,00	0,00	0,05	0,00	0,00	5
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,03	0,06	0,00	0,00	9
Heizung	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00	9
Sonst. techn. Ausstattungen	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00	6
	0,00	0,59	0,41	0,00	0,00	100

Überwiegender Standardstufenanteil:		0,59			
-------------------------------------	--	------	--	--	--

Überwiegende Standardstufe:

2

Kostenkennwerte für Gebäudeart:	€/m² BGF	€/m² BGF	€/m² BGF	€/m² BGF	€/m² BGF
1.01	655	725	835	1005	1260

Hinweis: Die Neuherstellungskosten NHK 2010 gem. Sachwertrichtlinie SW-RL basieren auf dem Kostenindex mit der Basis 2010. Sie sind auf die aktuelle Basis umzurechnen.

Berechnung

Außenwände	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	23	655	0,00
	2	23	725	166,75
	3	23	835	0,00
	4	23	1005	0,00
	5	23	1260	0,00
Kostenkennwert		166,75		

Dächer	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	15	655	0,00
	2	15	725	108,75
	3	15	835	0,00
	4	15	1005	0,00
	5	15	1260	0,00
Kostenkennwert		108,75		

Außentüren und -fenster	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	11	655	0,00
	2	11	725	47,85
	3	11	835	36,74
	4	11	1005	0,00
	5	11	1260	0,00
Kostenkennwert		84,59		

Innenwände und -türen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	11	655	0,00
	2	11	725	47,85
	3	11	835	36,74
	4	11	1005	0,00
	5	11	1260	0,00
Kostenkennwert		84,59		

Deckenkonstruktionen und Treppen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	11	655	0,00
	2	11	725	39,88
	3	11	835	45,93
	4	11	1005	0,00
	5	11	1260	0,00
Kostenkennwert		85,80		

Fußböden	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	5	655	0,00
	2	5	725	0,00
	3	5	835	41,75
	4	5	1005	0,00
	5	5	1260	0,00
Kostenkennwert		41,75		

Sanitäreinrichtungen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	9	655	0,00
	2	9	725	19,58
	3	9	835	52,61
	4	9	1005	0,00
	5	9	1260	0,00
Kostenkennwert			72,18	

Heizung	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	9	655	0,00
	2	9	725	0,00
	3	9	835	75,15
	4	9	1005	0,00
	5	9	1260	0,00
Kostenkennwert			75,15	

Sonst. techn. Ausstattungen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	6	655	0,00
	2	6	725	0,00
	3	6	835	50,10
	4	6	1005	0,00
	5	6	1260	0,00
Kostenkennwert			50,10	
Summe der Kostenkennwerte			769,66 €/m²	

Korrekturfaktor	1,05	808,14 €/m²
------------------------	-------------	--------------------

1,05

bei freistehenden Zweifamilienhäusern

Preisindex (am Wertermittlungsstichtag)

Destatis: Preisindex für Einfamilienferthäuser ohne Keller: Deutschland, Berichtsmonat im Quartal

Index

1 / 2026

(2021=100)

137,0

Basisjahr 2021

Umindizierung von Basis 2021 auf 2010

Umindizierung	
Faktor 2021 auf 2010	0,71
Index Basis 2021	
1 / 2026	137,0
Index Basis 2010	193,2

Preisindex (am Wertermittlungsstichtag)
(Baupreisindex für Wohngebäude Basisjahr 2010)

193,2

Basisjahr 2010
umgerechnet

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

$$808,14 \text{ €/m}^2 \times 193,2 / 100 = 1.561,57 \text{ €/m}^2$$

$$404 \text{ m}^2 \text{ (BGF)} \times 1.561,57 \text{ €/m}^2 = 630.372,26 \text{ €}$$

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF						
näherungsweise				Aktuelle Pläne liegen vor!		
1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG						
Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Anzahl (St)	Faktor	Fläche (m²)	Fläche (m²)
Nach Bayern-Atlas und Bauplänen!						
Wohngebäude (Bauteil 1)						
EG	8,49	9,50	1,0	1,0	80,66	80,66
+ Windfangvorbau	2,25	4,25	1,0	1,0	9,56	9,56
DG	8,49	9,50	1,0	1,0	80,66	80,66
KG	8,49	9,50	1,0	1,0	80,66	80,66
						251,53
Erweiterung (Bauteil 2)						
EG	8,49	6,25	1,0	1,0	53,06	53,06
./. Terrassennische	-1,25	5,63	1,0	1,0	-7,04	-7,04
DG	8,49	6,25	1,0	1,0	53,06	53,06
KG	8,49	6,25	1,0	1,0	53,06	53,06
						152,15
Bruttogrundfläche gesamt						403,68
						rd. 404

Nachvollziehbarkeit und Begründung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche wurde von mir durchgeführt und

Diese Berechnung kann tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften

(DIN 277; II. Bv) abweichen;

Sie ist deshalb nur eingeschränkt als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

(-) Korrektur wegen des Gebäudealters

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Nachvollziehbarkeit und Begründung der Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden. Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher

wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters und der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Nach dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau liegt die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes zwischen nachfolgenden Jahren als angemessen.

Fiktives Baujahr (mehrere Bauteile)

Gebäude	Bruttogrund-	Anteil	Baujahr	Modernisierung	Anrechenbares
1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG	fläche	%			Baujahr (gemittelt)
	(m²)				
Art des Gebäudes					
Wohngebäude (Bauteil 1)	251,53	62,31	1957	1978	1957
Erweiterung (Bauteil 2)	152,15	37,69	1978		1978
	403,68	100			

Schätzung des fiktiven Baujahres

Formel:

$$\text{Fiktives Baujahr} = \frac{(\text{Baujahr 1} \times \text{Anteil 1}) + (\text{Baujahr 2} \times \text{Anteil 2})}{100}$$

$$\text{Fiktives Baujahr} = 1964,92 \quad \text{rd:} \quad 1965$$

Baujahr	fiktiv	1965	
Jahr der Wertermittlung		2026	
Alter		61	Jahre
Gesamtnutzungsdauer (üblich)		80	Jahre
Restnutzungsdauer (üblich)		19	(n) Jahre
Verlängerung:	geschätzt	17	Jahre
Gesamtnutzungsdauer	geschätzt fiktiv	97	Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)			
97	-	61	= 36
	gesamt fiktiv	36	Jahre

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND(mod) nach Modernisierungen

1. Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselemente	max. Punkte	gewählte Punkte
Dacherneuerung excl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Fenster und Außentüren	2	1
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Badmodernisierung	2	1
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen, u.a.)	2	1
Wesentl. Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
		8

nicht/gering modernisiert	<= 3 Punkte
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	4 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	8 Punkte
überwiegend modernisiert	13 Punkte
umfassend modernisiert	>=18 Punkte

Ermittelter Modernisierungsgrad: 8 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad

2. Tabellenwerte zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Modernisierungsgrad (max. Punkte)	a	b	c	ab rel. Alter % von Jahren
<= 3 Punkte	0,0125	2,625	152,500	60
4 Punkte	0,0073	1,577	111,330	40
8 Punkte	0,0050	1,100	100,000	20
13 Punkte	0,0033	0,735	95,280	15
>=18 Punkte	0,0020	0,440	94,200	10

3. Ableitung der modifizierten Restnutzungsdauer

Übliche Gesamtnutzungsdauer GND	80	Jahre
Baujahr fiktiv	1965	
Jahr der Wertermittlung	2026	
Alter	61	Jahre
Übliche Restnutzungsdauer RND	19	Jahre
RDN(mod) max. 70 % GND	56	Jahre

$$\text{Relatives Alter (\%)} = \text{Alter/GND} \times 100 \quad \quad \quad \mathbf{76,36} \quad (\%)$$

Formel:

$$\text{RND} = a \times 100/\text{GND} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}/100$$

gewählte Tabellenwerte (Modernisierungsgrad):	a	b	c	ab rel. Alter %
8	0,0050	1,1000	100,0000	20

abgeleitete modif. Restnutzungsdauer RDN(mod)	36	Jahre		
1. Bedingung:				
rel. Alter %	76,4	%		
rel. Alter (min.) %	20	Jahre	<	76,4
2. Bedingung:				
RDN(mod) max. 70 % GND	56,0	Jahre		
RDN(mod)	36	Jahre	<	56,0
RDN(mod) =	36,13	Jahre		

4. Berechnung der Restnutzungsdauer:

RDN(mod) = übliche RDN =	18,92	Jahre	
Verlängerung Restnutzungsdauer -gesamt-	17,21	Jahre	
RDN(mod) =	36,13	Jahre	
Verlängerung Restnutzungsdauer effektiv rd.	36	Jahre	

Abschreibungsmodell	linear	
Wertminderung wegen Alter	62,84	%

Die Alterswertminderung wird (evtl. außer für Gewerbegebäude nach Abschreibungsmodellen) auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Lebensdauer ermittelt. Das jeweils gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.

(=) Korrigierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen

(ohne Außenanlagen)

1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG				630.372,26 €
Besondere Bauteile	Eingangstreppe			3.000,00 €
	Kelleraußentreppe			4.000,00 €
	überdachter Balkon			8.000,00 €
		Summe		645.372,26 €
Wertminderung wegen Alter	62,84	%	=	405.528,93 €
645.372,26 €	-	405.528,93 €	=	239.843,33 €
Summe				239.843,33 €

• Gebäudeart	Nebengebäude Garage freistehend Erdgeschoss nicht unterkellert		
• Typ		14.1	
• Baujahr des Gebäudes	fiktiv	1970	
• Gesamtnutzungsdauer		60	Jahre
• Bruttogrundfläche (BGF)	rd.	36	m²
• Überwiegende Standardstufe		4	€/m²
• Kostenkennwert		485,00	€/m²

485,00	€/m²	x	193,2	/ 100 =	937,17 € /m²
36	m² (BGF)	x	937,17	€/m² =	33.737,94 €

Nachvollziehbarkeit und Begründung der Bruttogrundfläche (DIN 277; II. BV).
Diese Berechnung kann tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen.
Sie ist deshalb nur eingeschränkt als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Fiktives Baujahr (mehrere Bauteile)

Gebäude	Bruttogrund- fläche	Anteil	Baujahr	Modernisierung	Anrechenbares Baujahr (gemittelt)
2) Pkw-Garage					
	(m²)	%			
Art des Gebäudes					
Garage (Bauteil 1)	24,38	67,71	1965		1965
Erweiterung (Bauteil 2)	11,63	32,29	1979		1979
	36,00	100			

Schätzung des fiktiven Baujahres

Formel:

$$\text{Fiktives Baujahr} = \frac{(\text{Baujahr 1} \times \text{Anteil 1}) + (\text{Baujahr 2} \times \text{Anteil 2})}{100}$$

$$\text{Fiktives Baujahr} = 1969,52 \quad \text{rd: } 1970$$

(-) Korrektur wegen des Gebäudealters

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Baujahr	fiktiv	1970	
Jahr der Wertermittlung		2026	
Alter		56	Jahre
Gesamtnutzungsdauer (üblich)		60	Jahre
Restnutzungsdauer (üblich)		4	(n) Jahre
Verlängerung:	<i>geschätzt</i>	17	Jahre
Gesamtnutzungsdauer	<i>geschätzt fiktiv</i>	77	Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)			
77	-	56	= 21
	<i>gesamt fiktiv</i>	21	Jahre

Besonderer Hinweis:

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer wird vorausgesetzt, dass die Restnutzungsdauer des Bauteils 1 gleichgesetzt wird der Restnutzungsdauer der Bauteile 2, sofern diese kürzer oder länger ist.

Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird zur Schaffung der Planungsfreiheit sämtliche Gebäude und -teile nach Ablauf der Restnutzungsdauer des dominierenden Bauteils entfernen und das Grundstück vollständig freimachen.

Abschreibungsmodell **linear**
Wertminderung wegen Alter **73,15** %

(=) **Korrigierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen**
(ohne Außenanlagen)

2) Pkw-Garage				33.737,94 €
			Summe	33.737,94 €
Wertminderung wegen Alter	73,15	%	=	24.678,52 €
33.737,94 €	-	24.678,52 €	=	9.059,43 €
Summe				9.059,43 €

Zusammenstellung:

Herstellungskosten aller baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag
(ohne Außenanlagen)

1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG	239.843,33 €
2) Pkw-Garage	9.059,43 €
Summe	248.902,75 €

C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen
(und sonstigen Anlagen)

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis zu 8% der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit folgenden % der Herstellungskosten bewertet:

Prozentual **4** %

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:

1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG	645.372,26 €
2) Pkw-Garage	33.737,94 €
Summe	679.110,20 €

Anteil der Außenanlagen an den Herstellungskosten der baulichen Anlagen
(Incl. Baunebenkosten)

4 % von 679.110,20 € = 27.164,41 €

(-) **Korrektur wegen des Alters**

Gesamtnutzungsdauer	fiktiv	97	Jahre
Restnutzungsdauer (geschätzt)	fiktiv	36	(n) Jahre

Besonderer Hinweis:

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer wird vorausgesetzt, dass die Restnutzungsdauer der Außenanlagen gleichgesetzt wird der Restnutzungsdauer des Hauptbauteils, sofern diese gleich oder länger ist.

Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird zur Schaffung der Planungsfreiheit sämtliche Gebäude und -teile sowie Außenanlagen nach Ablauf der Restnutzungsdauer des dominierenden Bauteils entfernen und das Grundstück vollständig freimachen.

Wertminderung wegen Alters

Die Alterswertminderung wird außer für Gewerbegebäude nach Abschreibungsmodellen auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Lebensdauer ermittelt. Das jeweils gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.

Abschreibungsmodell

siehe auch:

1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG

		linear	
Wertminderung wegen Alter		62,84	%
62,84	% von	27.164,41 €	= 17.069,15 €

Wert der Außenanlagen
(incl. Baunebenkosten)

(=) **Korrigierte Herstellungskosten der Außenanlagen und sonst. Anlagen**

27.164,41 €	-	17.069,15 €	=	10.095,26 €
-------------	---	-------------	---	-------------

D) vorläufiger Sachwert

A) Bodenwert	602.259,00 €
B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	248.902,75 €
C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen/sonst. Außenanlagen	10.095,26 €
Summe	861.257,02 €

E) Marktanpassung (Sachwertfaktor)

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes und der Außenanlagen). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Vergleichbare Marktanpassungsfaktoren liegen nicht vor.

Hilfsweise wird folgende Ermittlung des Sachwertfaktors angewendet:

Merkmal	Gewicht	gering	hoch	Punkte von 0 bis 1
Lage des Grundstückes	35	1	0	0,4
Gebäudestandard	25	1	0	0,7
Alter des Gebäudes	20	0	1	0,7
Bauschäden und Mängel	15	0	1	0,8
Immobilienangebot	15	0	1	0,4
	110			

$$\text{Marktanpassung} = \frac{\text{Summe (Gewichte x Punkte)}}{500}$$

$$= \frac{63,5}{500} = 0,127$$

$$12,7 \% \text{ von } 861.257,02 \text{ €} = 109.379,64 \text{ €}$$

$$\text{Marktanpassung} = 12,7$$

$$12,7 \% \text{ von } 861.257,02 \text{ €} = 109.379,64 \text{ €}$$

(=) marktangepasster vorläufiger Sachwert

$$861.257,02 \text{ €} - 109.379,64 \text{ €} = 751.877,37 \text{ €}$$

F) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(-) Restarbeiten, Baumängel und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängel wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Kosten quantifiziert.

1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG

Mängelbeseitigung

Bodenbeläge EG und DG tlw. erneuern/ergänzen	10.000,00 €
Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich	5.000,00 €
Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich tlw.	8.000,00 €
Dachflächen-Fenstererneuerung tlw.	6.000,00 €
Wärmedämmung über Decke im DG einbringen	3.000,00 €
Feuchtigkeitsschäden an den Kelleraußenwänden tlw.	1.000,00 €
Sanitäranlagen tlw. erneuern	20.000,00 €
Reinigungsarbeiten und Müllentsorgung	2.000,00 €
Kleinreparaturen	2.000,00 €

57.000,00 €

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bauschadens- oder Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und stat. Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

(eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen)

2) Pkw-Garage

Mängelbeseitigung

Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich tlw.	3.000,00 €
Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich tlw.	4.000,00 €
Reinigungsarbeiten und Müllentsorgung	500,00 €
Kleinreparaturen	2.000,00 €

9.500,00 €

Summe - Baumängel und Bauschäden

66.500,00 €

(=) Summe besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

66.500,00 €

G) Sachwert

marktangepasster vorläufiger Sachwert	751.877,37 €
(-) Summe besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 66.500,00 €
(=) Sachwert des bebauten Grundstückes	685.377,37 €
rd.	685.000 €

Plausibilitätskontrolle

Objekte der vorbezeichneten Art, wie oben beschrieben, können in der Regel nicht nach Renditegesichtspunkten, sondern nach Substanzwertgesichtspunkten bewertet werden. Aus diesem Grund kommt bei derartigen Objekten im Allgemeinen das Sachwertverfahren zur Anwendung.

Es kommt vor, dass Objekte dieser Art vermietet werden. D. h., dass dann für den Eigentümer Renditeaspekte eine Rolle spielen können. Insofern bietet es sich an, den ermittelten Sachwert durch den renditeorientierten Ertragswert auf Plausibilität hin zu überprüfen. Das trifft hier nicht zu.

Hinweis:

Es handelt sich um eine EDV- gestützte Berechnung, die in den Vor- und Nachkommastellen aufgrund von Rundungen finanzmathematische Abweichungen bewirken kann.

Fotos

1) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, ausgebautes DG

Blick nach -Nordwesten-



Blick nach -Südwesten-



Fotos

Blick nach

-Osten-



Blick nach

-Norden-



Fotos

Blick nach -Norden-



Blick nach -innen- EG: Gang



Fotos

Blick nach

-innen-

Wohnen



Blick nach

-innen-

Kochen



Fotos

Blick nach

-innen-

DG:

Wohnen



Blick nach

-innen-

Dusche/WC



Fotos

Blick nach

-innen-

Kochen



KG:

Blick nach

-innen-

KG:

Treppe KG-EG



Fotos

Blick nach

-innen-

Lager



Blick nach

-innen-

EG:

Hauswirtschaft

Heizung



Fotos

2) Pkw-Garage

Blick nach -Westen-



Blick nach -Süden-



Fotos

Außenanlagen

Blick nach -Westen-



Blick nach -Osten-



Literaturverzeichnis - Wesentliche rechtliche Grundlagen

(auszugsweise)

GABLENZ:

Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung
Systematische Erfassung aller wertbeeinflussenden Faktoren

Geoportal Bayern

Denkmalatlas

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung.
München (Loseblattsammlung).

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt
und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)
Wiesbaden

KLEIBER:

Verkehrswert von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten, Versicherungs-
und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

KLEIBER - SIMON - WEYERS:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von
WertV und BauGB

Kröll, Ralf

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Neuwied; Kriftel: Luchterhand Verlag

METZMACHER - KRIKLER:

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche
Arbeitshandbuch zur Ermittlung von Gebäudeschätzwerten im Hochbau

MITTAG:

Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange
der Verkehrswertermittlung

PROGNOS

Zukunftsatlas 2024

RATH - RATH:

Wertermittlungspraxis
Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige,

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken.

Sommer, Goetz und Jürgen Piehler

Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis
Freiburg: Haufe

Statistische Bundesamt

Statistische wertermittlungsrelevante Informationen

DESTATIS

Bau- und Immobilienpreisindex

SIMON, CORS :

Handbuch der Grundstückswertermittlung
München

SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

SIMON - REINOLD:

Wertermittlung von Grundstücken
Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

Umweltatlas Bayern

VOELKNER:

Baupreise.
Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau.
München (Loseblattsammlung).

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht.
Wiesbaden

SPRENGNETTER:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
und für sonstige Wertermittlungen,
Sinzig (Loseblattsammlung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(auszugsweise)

BauGB

Baugesetzbuch (BauGB)

BauGB-MaßnahmenG

Maßnahmengesetz zum BauGB

BayBO

Bayerische Bauordnung

BauNVO

Baunutzungsverordnung

BeWG

Bewertungsgesetz

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

GEG

GebäudeEnergieGesetz

LEP Bayern

Landesentwicklungsprogramm Bayern

WoEigG

Wohnungseigentumsgesetz

ImmoWertV

Immobilien-Wertermittlungsverordnung

WertR

Wertermittlungsrichtlinien

SW-RL

Sachwertrichtlinie

EW-RL

Ertragswertrichtlinie

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

II.BV

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1 Lageplan
- Anlage 2 Umgebungsplan
- Anlage 3 Ortsplan
- Anlage 4 Auszug aus den Bauzeichnungen
- Anlage 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 6 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwertes liegen.

Wertermittlungstichtag 23.04.2026

Der Verkehrswert (Marktwert) beträgt: rd. 685.000 €

in Worten: sechshundertfünfundachtzigtausend Euro

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Gleichzeitig wird versichert, dass das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstattet wurde.



Landshut, den 19.06.2025

Dr. Dr. Stephan M. Bleichner
Architekt - Sachverständiger

Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Das Gutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens und nicht als Verkaufsprospekt oder Grundlage zur Beleihung für Interessenten.

Dem Rechtsanspruch des Sachverständigen und ggfls. des Schuldners auf Datenschutz ist zu entsprechen.

Wichtiger Hinweis:

Die Fertigung einer Kopie des Gutachtens oder Auszügen davon für Ihre eigenen Zwecke ist unbedenklich. Die Weitergabe von Kopien an Nichtbeteiligte (z.B. an Bietinteressenten) ist jedoch ohne Genehmigung des Sachverständigen nicht zulässig.

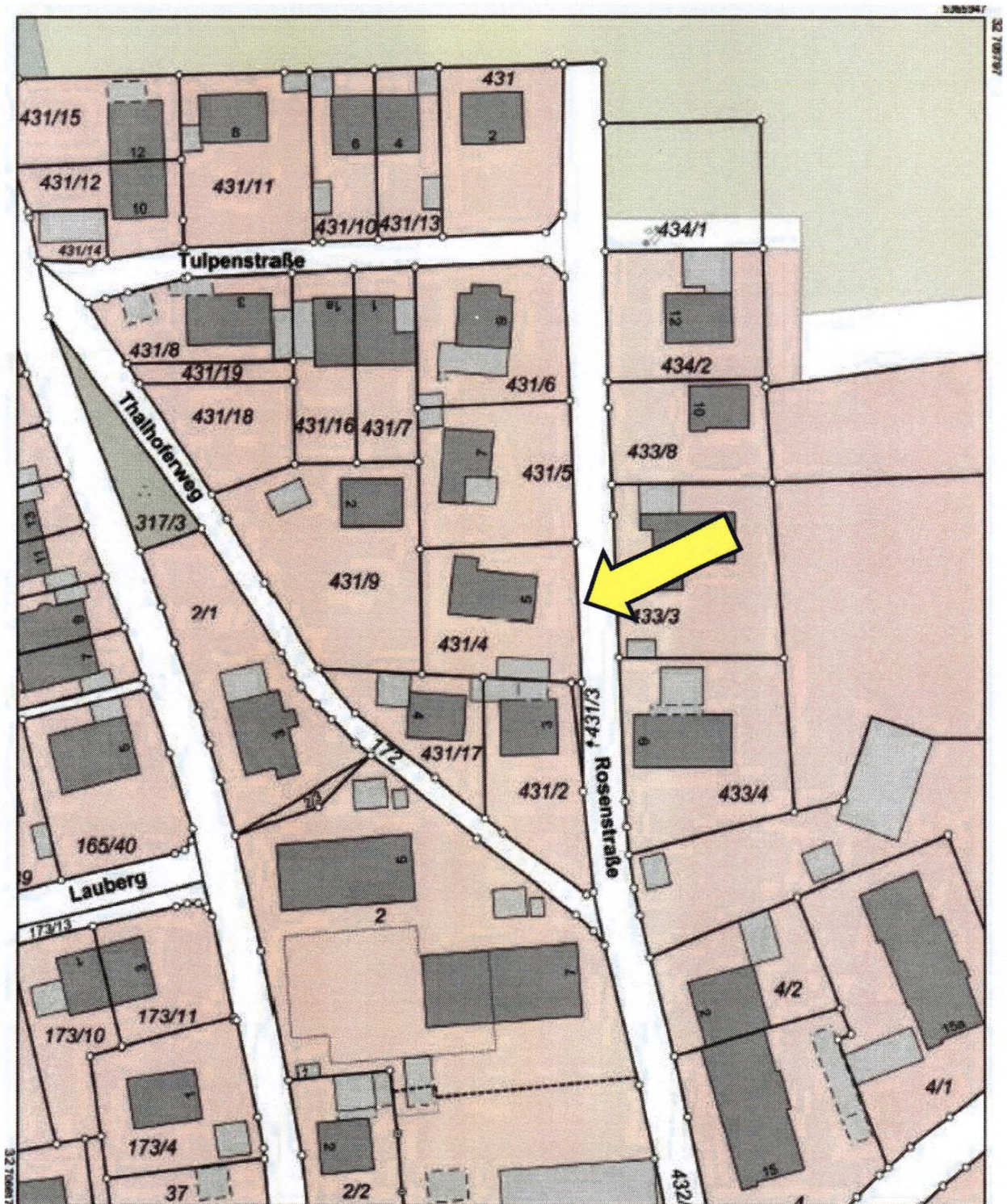
Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten enthält:	53	Seiten
	6	Anlagen
	3	-fache Ausfertigungen, eine davon für das SV-Büro.

Anlagen



Auszug aus dem Lageplan



Umgebungsplan

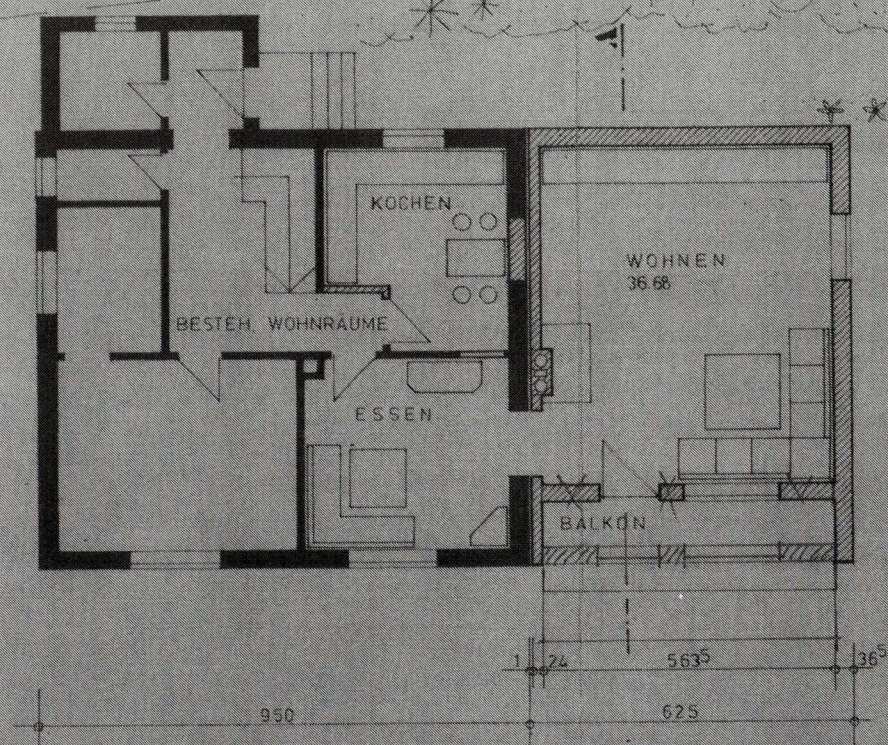


Ortsplan

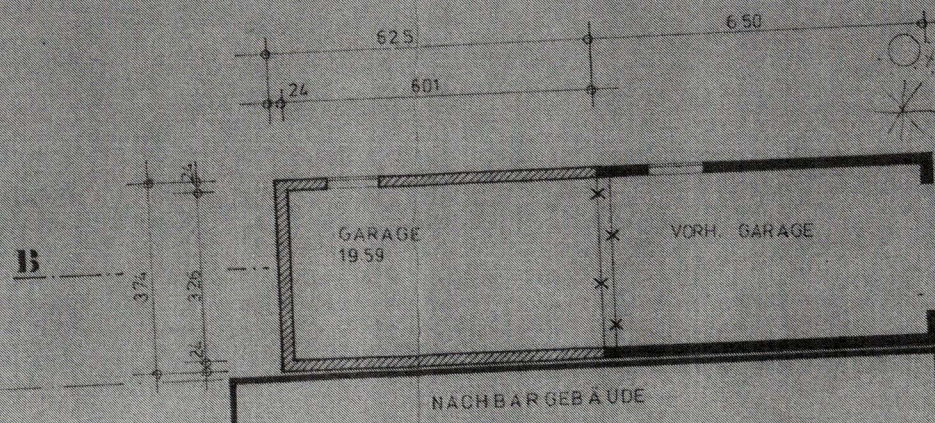


B · B

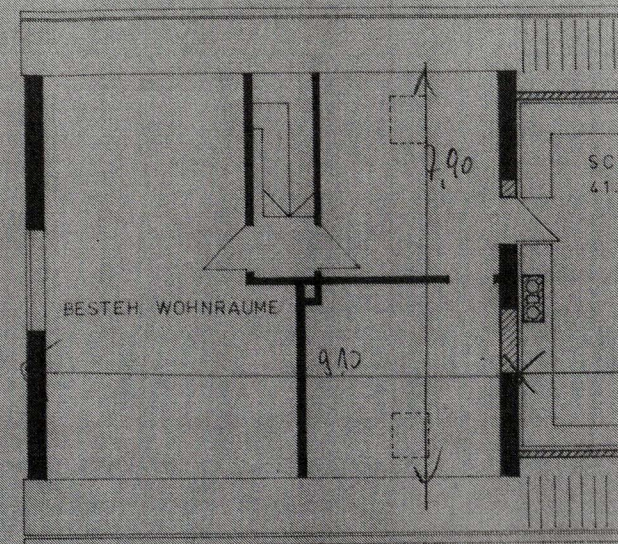
s u e d e n



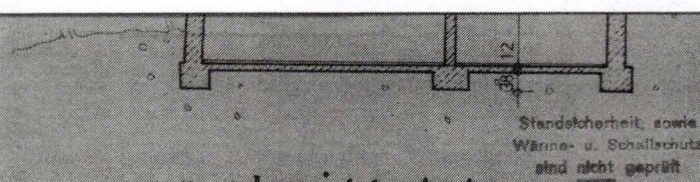
e r d g e s c h o s s



NACHBARGEBAUDE



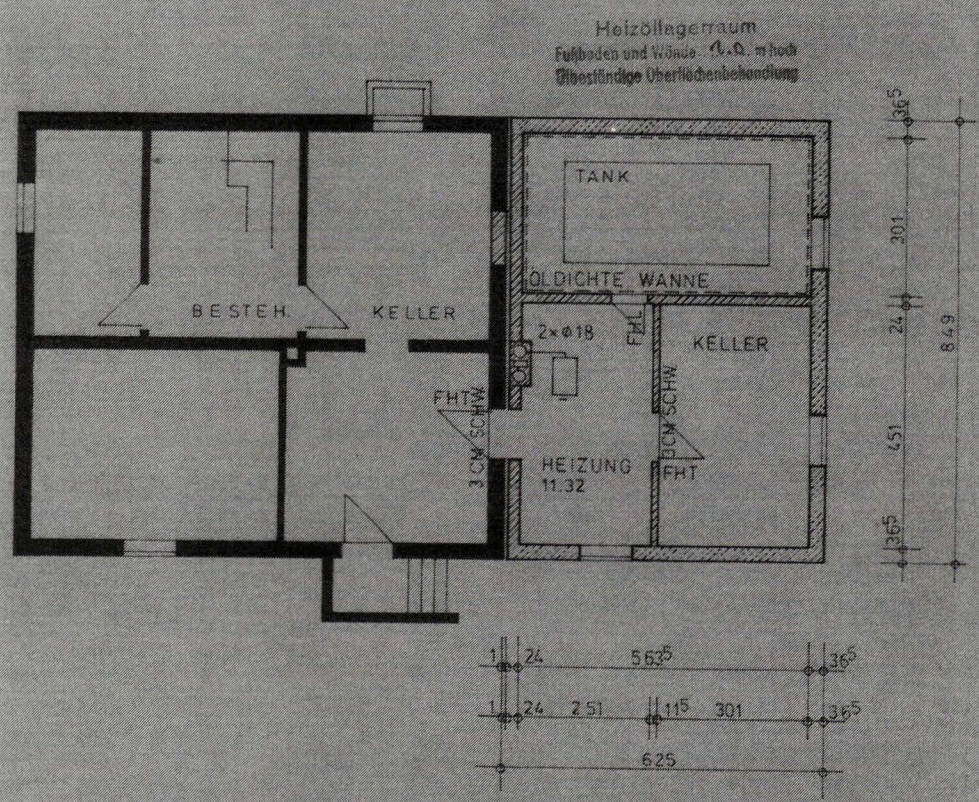
d a c h g e s c h o s s



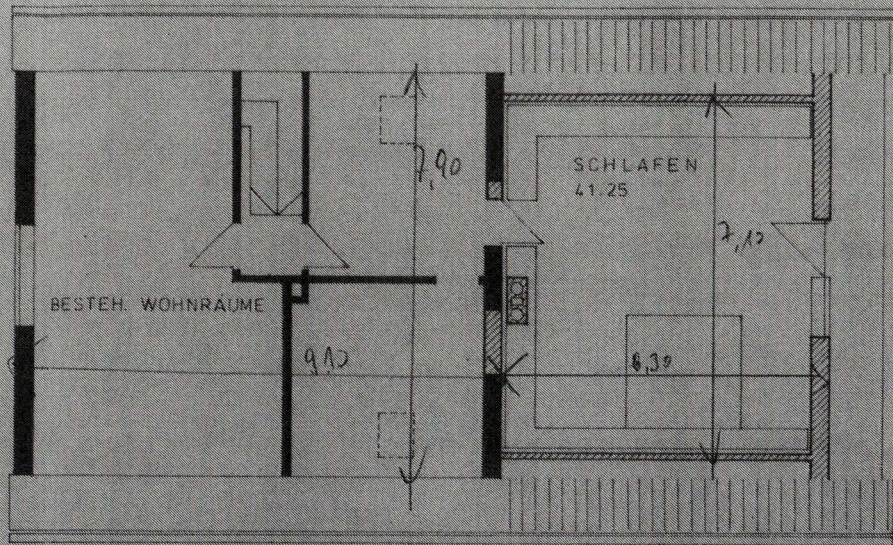
schnitt A-A

UNTERBETON
STAMMBETONFUNDAMENTE

schnitt I



kellergeschoss



dachgeschoss

7.10 x 6.30
7.90 x 9.10

EINGABEPLAN

1:400

WOHNHAUS- UND GARAGENERWEITERUNG IN MARZLING ROSENSTRASSE 5 FLNR. 431/4

Bauherr und Grundeigentümer
KARL PRICHTA
ROSENSTR. 5
8051 MARZLING

Landratsamt

Gemeinde

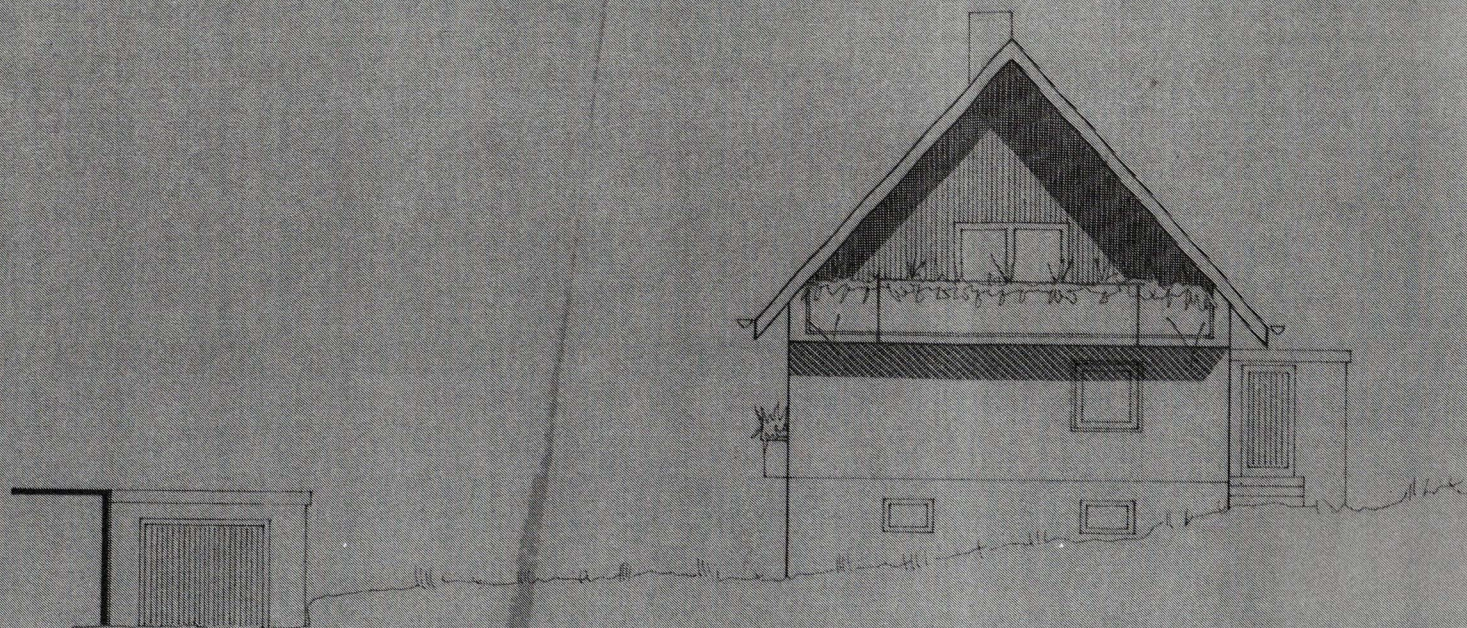
Nachbarn
ZUR KENNNTNIS GENOMMEN
UND ZUGESTIMMT

Techn. geprüft
am 03. 3. 79
Prof. Dr. ...
(Bauingenieur)

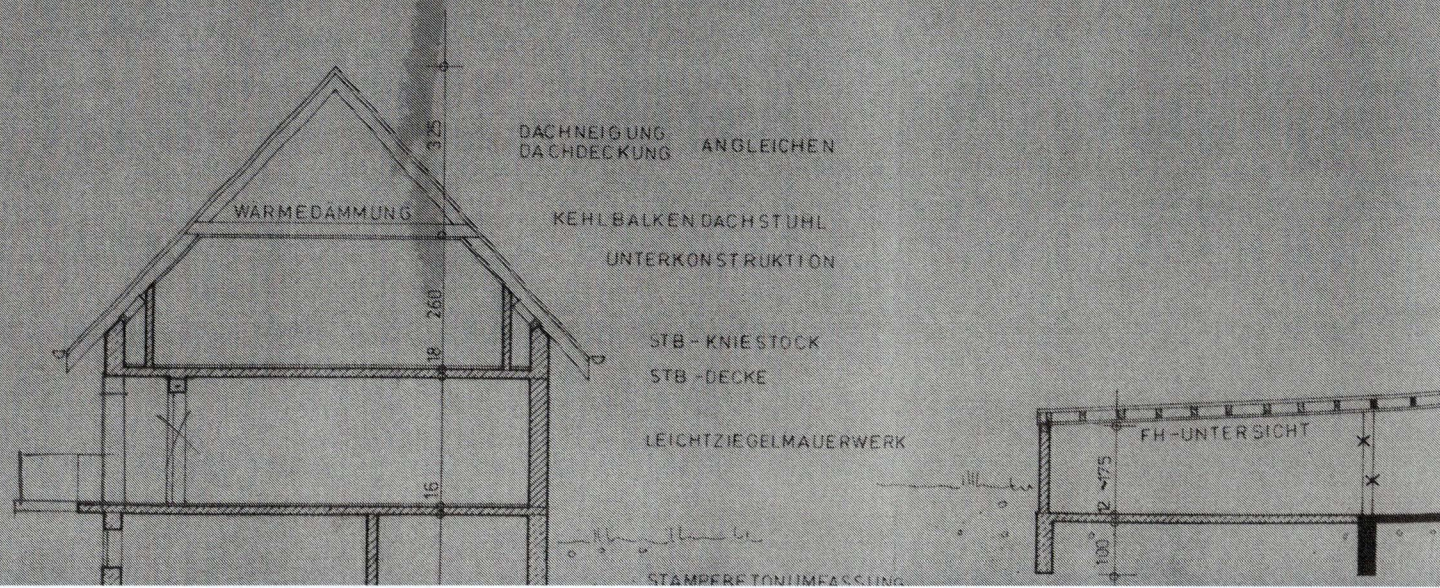
Verwaltungsgemeinschaft
Langenbach
Mitgliedsgemeinde
MARZLING

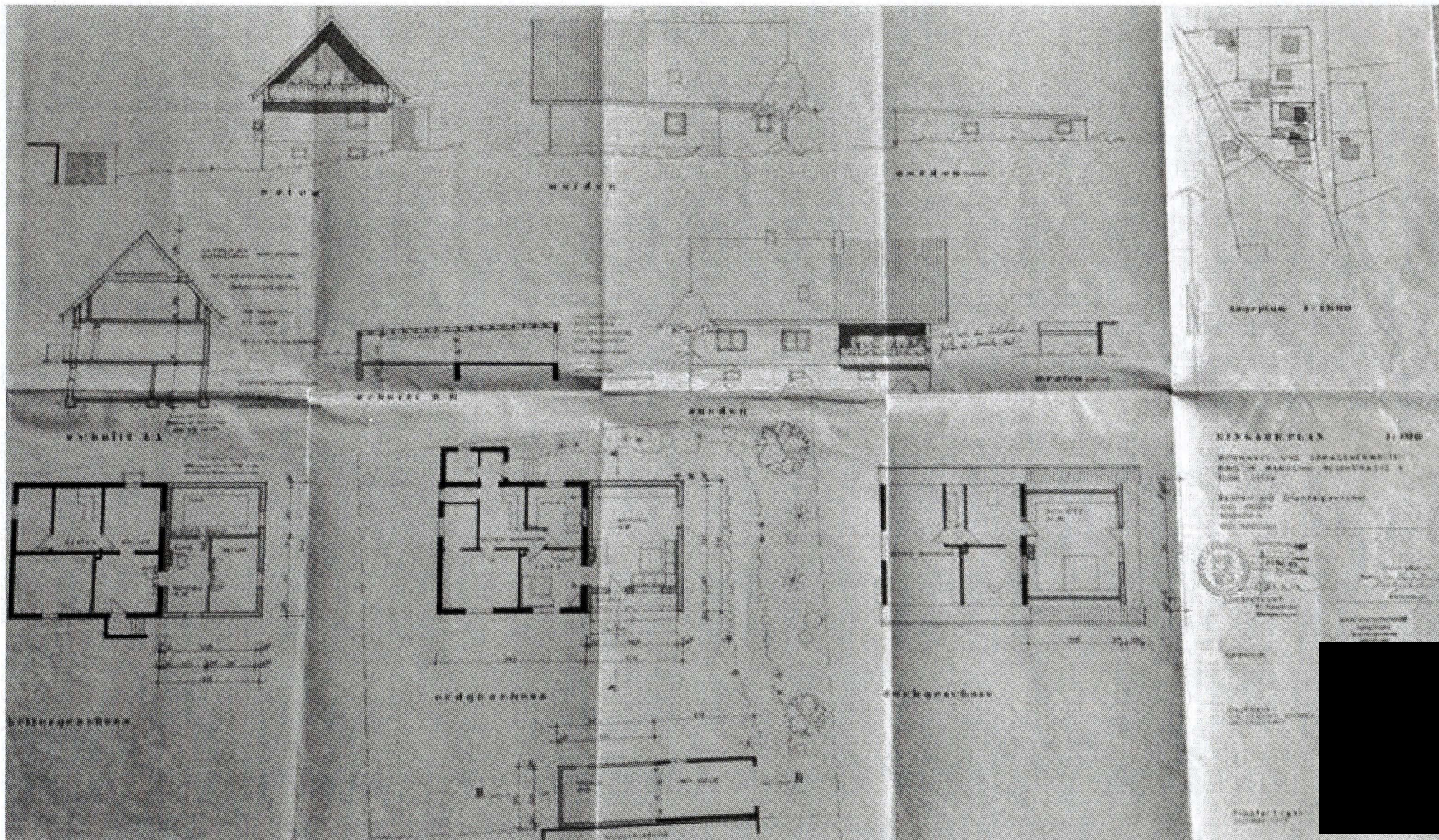
PLANUNGSBÜRO
MANFRED FELD
8051 GROSSENVECHT 12 FREISING
TELEFON 081 67/1392

Planfertiger
DEZEMBER 1978



o s t e n





EINGANGSPLAN 1:1000

WIRTSCHAFTS- UND LAGERGEWÜLLE
MIT 14 WÄNDEN, 10 TÜRSTÜTZEN
UND 10 TÜR

Baujahr und Baugestaltung
1900/01
Bauherr
Herrn
Herrn

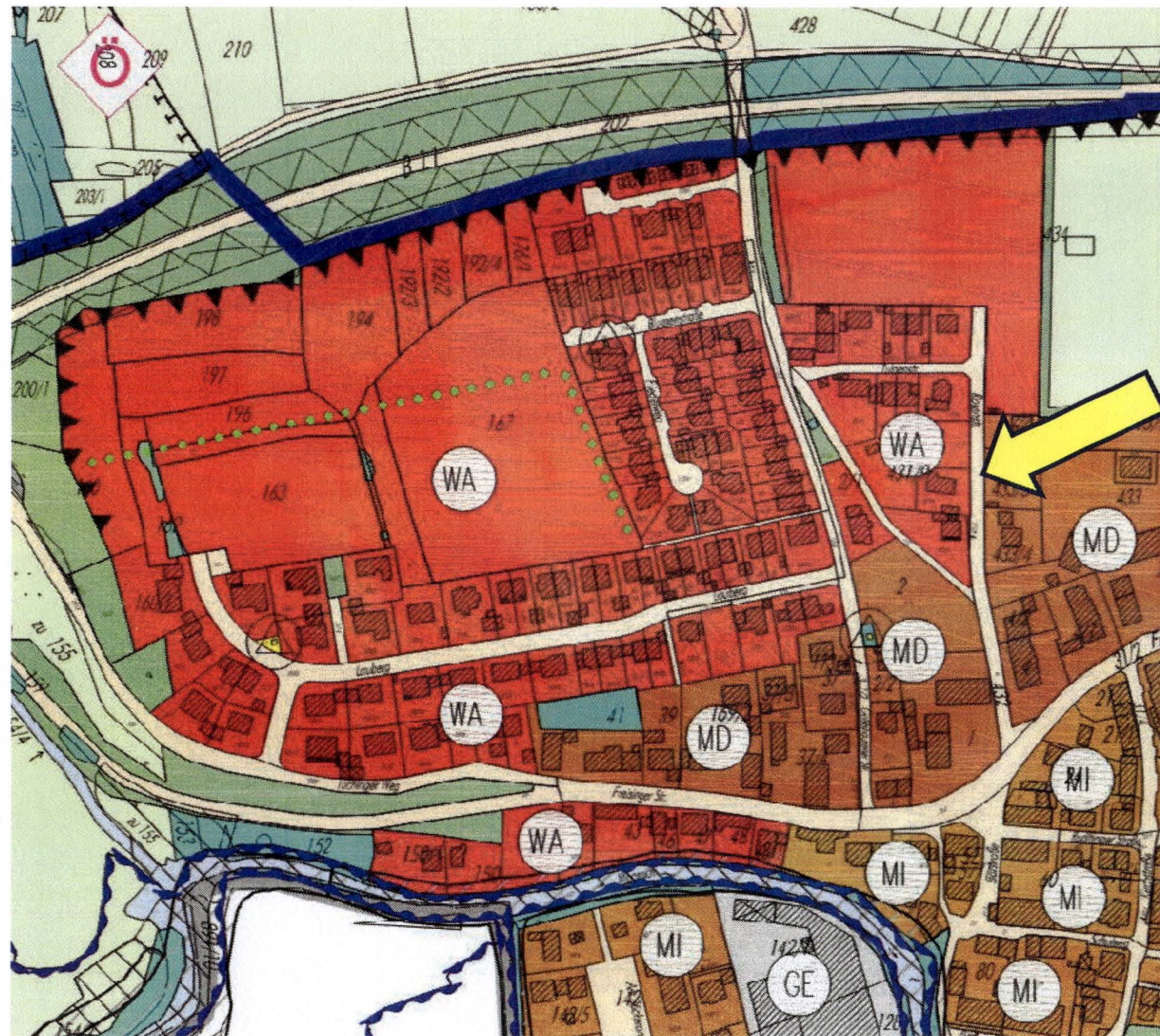


Architekt

Baujahr
1900/01

Platz
1900/01

Auszug aus dem Flächennutzungsplan





Stichtag:

01.01.2024

Ihre Abfrage (Adresse):

Marzling (), Rosenstraße 5

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte im Landkreis Freising

Landratsamt Freising

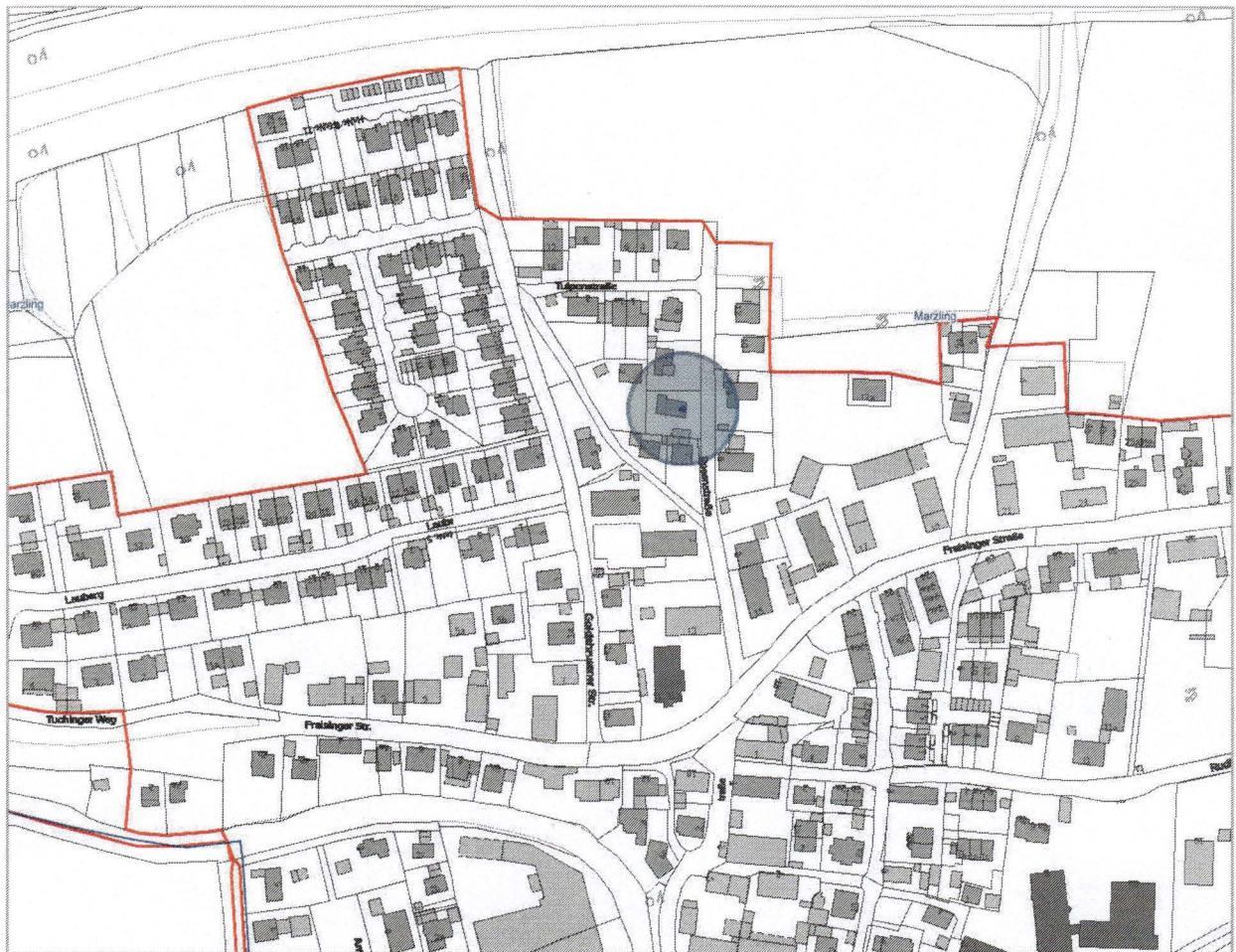
Landshuter Str. 31

85356 Freising

Tel: 08161 600 34400

Fax: 08161 600 94400

gutachterausschuss@kreis-fs.de



Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte und nicht gleich zu setzen mit Verkehrswerten einzelner Objekte (siehe Legende)

Legende zur Bodenrichtwertkarte

- Gesuchte Adresse/Flnr.
- Grenze BRW-Zone
- Bestandsgebäude
- Flurgrenze
- Topographische Grenze

Erläuterung zur Schreibweise der Bodenrichtwerte

- (21) Nummer der Bodenrichtwertzone
- 89 Bodenrichtwert in €/m² (mit *: siehe Erläuterung)

Legende zur Bodenrichtwertkarte

- W Wohnbauflächen
- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet

- M Gemischte Bauflächen
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- G Gewerbliche Bauflächen
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- S Sonderbauflächen
- SOE Erholungsgebiet
- SO Sonstiges Sondergebiet
- FG Fläche für Gemeinbedarf
- L Land- und forstwirtschaftl. Flächen

- o offene Bauweise

- g geschlossene Bauweise

- II Geschosshöhe (römische Zahl)

- WGfZ (wertrelevante) Geschossflächenzahl (z.B. GFZ 0,5, Geschossfläche = 50% der Grundstücksfläche)

- GRZ Grundflächenzahl (z.B. GRZ 0,4, Grundfläche = 40% der Grundstücksfläche)

- BMZ Baumassenzahl (z.B. BMZ 9,0 Baumasse = 9m³ je m² Baugrundstück)





Stichtag:

01.01.2024

Ihre Abfrage (Adresse):

Marzling (), Rosenstraße 5

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte im Landkreis Freising**

Landratsamt Freising

Landshuter Str. 31

85356 Freising

Tel: 08161 600 34400

Fax: 08161 600 94400

gutachterausschuss@kreis-fs.de

Zone 00015010

Bodenrichtwert: 850 €/m²

Entwicklungszustand: **B** (Baureifes Land)

Verfahrensrechtlicher Zustand (BauGB): -

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei

Art der Nutzung: **W**

Ergänzung zur Art der Nutzung: -

Bauweise: -

Geschosszahl: -

Wertrelevante Geschossflächenzahl: -

Grundflächenzahl: -

Baumassenzahl: -

Tiefe: -

Breite: -

Fläche: -

Ackerzahl: -

Grünlandzahl: -

Zonen-Bezeichnung: Marzling

Bemerkung:

Erläuterungen

1. Gemäß § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 12 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlung und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Bayerische Gutachterausschussverordnung – BayGaV) hat der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Bereich des Landkreises Freising die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt.
2. Der Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 BauGB und § 13 ImmoWertV ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines fiktiven und unbebauten Bodenrichtwertgrundstücks, für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen.
3. Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke (§15 Abs. 2 ImmoWertV).
4. Bodenrichtwerte für Wohn-, Mischbau- sowie Gewerbeflächen wurden in Gebieten nach §§ 30, 33, 34 und § 35 Abs. 6 BauGB ermittelt und beziehen sich auf baureifes, erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Land nach BauGB und KAG in einer Stadt bzw. einem Stadtteil, Gemeinde bzw. Gemeindeteil. Ebenfalls berücksichtigt ist die Kostenerstattung für ökologische Ausgleichsflächen.
Unter baureifem Land versteht man Flächen, die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet, nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und deren Erschließung ausreichend gesichert ist.
5. Grundlage für die Ermittlung von Bodenrichtwerten ist die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gem. § 195 BauGB geführte Kaufpreissammlung. In die Auswertung einbezogen wurden die in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufpreise unbebauter Grundstücke vom 01.01.2022 bis 31.12.2023. Darüber hinaus wurden Kaufpreise bebauter Grundstücke mit zum Abbruch vorgesehenem Bestand unter Beachtung der zu erwartenden Freimachungskosten herangezogen. Lagen keine oder nicht genügend Kaufpreise vor, erfolgte die Wertbildung bzw. die Fortschreibung der Vorjahreswerte unter Berücksichtigung von Werten vergleichbarer Bodenrichtwertzonen sowie allgemeiner Markttendenzen.
6. Die für Wohnbauflächen ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich in der Regel auf den individuellen Wohnungsbau und gelten auch für die in den jeweiligen Bodenrichtwertzonen in geringerem Umfang enthaltene Mischnutzungen insbesondere in ländlich strukturierten Gebieten. Ein signifikanter Werteeinfluss durch das Maß der Nutzung konnte hier durch aktuelle statistische Untersuchungen nicht nachgewiesen werden, auf die Angabe einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) wird daher verzichtet.

7. Für den Geschosswohnungsbau war aufgrund der eingeschränkten Datenmenge keine Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich. Im Einzelfall sollte eine sachverständige Würdigung vorgenommen werden, auch im Hinblick auf einen möglichen Einfluss der WGFZ. Bei den Bodenrichtwerten für Mischnutzungen in zentralen Bereichen empfiehlt sich ebenfalls eine individuelle und sachverständige Betrachtung.
8. Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstückes, wie Zuschnitt, Größe, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand, Art und Maß der Nutzung, Verkehrslärm oder andere Immissionen, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen usw. bewirken häufig Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert und erfordern eine Individualbewertung. Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- und Abschläge erforderlich sein. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodenrichtwerte nur einen begrenzten Aussagewert über den Verkehrswert eines Grundstücks im Einzelfall haben. Insbesondere im Bereich der hochpreisigen Innenstadt- und Hauptgeschäftslagen können bereits geringfügige Unterschiede der Lagequalität und Grundstückstiefe zu veränderten Ertragsergebnissen und entsprechenden Wertunterschieden führen.
9. Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken wurde der Bodenrichtwert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.
10. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodenrichtwerte keine bindende Wirkung haben. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.
11. Die Förderung von Bauvorhaben mit öffentlichen Mitteln o. ä. ist mit ihren Auswirkungen auf den Bodenwert bei der Richtwertermittlung nicht erfasst.
12. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber denkmalschützerische Belange eines Einzelgrundstücks.
13. Für Bauerwartungs- und Rohbauland, bebaubare Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB (außer in Gebieten, in denen Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB erlassen wurden), Gemeinbedarfsflächen sowie sonstige Flächen (Verkehrsflächen, Freizeitgrundstücke, öffentliche Grünanlagen etc.) konnten aufgrund der geringen Anzahl von Daten sowie des eingeschränkten und/oder sehr individuellen Marktgeschehens keine Bodenrichtwerte ermittelt werden. Hier ist i. d. R. eine Einzelbewertung erforderlich.
14. Aufgrund der sehr spezifischen und unterschiedlichen Nutzungen besteht für Sondergebiete (§ 10 BauNVO) keine verwertbare Datenbasis für eine Bodenrichtwertermittlung. Für sonstige Sondergebiete (z. B. Einzelhandel, § 11 BauNVO), die aufgrund der zeichnerischen Darstellung einer Bodenrichtwertzone für gewerbliche Flächen zugeordnet sind, kann der hierfür angegebene Bodenrichtwert angenommen werden. Eine individuelle Würdigung im Einzelfall wird empfohlen.

15. Für den Landkreis Freising wurde je Gemeinde-/Stadtgebiet ein Bodenrichtwert für Ackerland ermittelt. Grundlage hierfür sind Kaufpreise für Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

Aufgrund der geringen Datenbasis konnte für Grünland kein Bodenrichtwert festgestellt werden. Die vorliegenden Daten und Auswertungen wurden ins Verhältnis zu den Ackerland-Bodenrichtwerten gesetzt, sodass als Orientierung für Grünland eine Spanne von 60 – 85% (im Mittel 70%) vom jeweiligen Acker-Bodenrichtwert angenommen werden kann.

16. Für forstwirtschaftliche Flächen ließ sich aufgrund der geringen Datenbasis kein Bodenrichtwert ermitteln. Zur Orientierung können daher für forstwirtschaftliche Grundstücke ab einer Flächengröße von 5000 m² - ohne Kenntnis über die Bestockung (Umfang, Art und Alter) - auf Basis der vorliegenden Daten unter Berücksichtigung von Werten aus annähernd vergleichbaren Gebieten sowie weiterer als geeignet eingeschätzter Verfahren lediglich folgende Anhaltswerte für das gesamte Landkreisgebiet angegeben werden:

Forstflächen mit Bestockung	6,50 €/m ² (4,00 €/m ² – 9,50 €/m ²)
Forstflächen ohne Bestockung	2,30 €/m ²

17. Hinweise zur Darstellung der Bodenrichtwertzonen (Druckausgabe):

Die einzelnen Bodenrichtwertzonen für Wohnbau-, Mischbau- und Gewerbebauflächen sind blau, für landwirtschaftliche Flächen grün unterlegt. Aus technischen Gründen wurde zugunsten einer besseren Leserlichkeit bei den Einzeldarstellungen der Bodenrichtwertzonen (W, M, G) auf die Darstellung der angrenzenden Bodenrichtwertzone für landwirtschaftliche Flächen verzichtet. Diese werden einzeln für jede Gemeinde sowie als Übersicht für den gesamten Landkreis (siehe Seite 248) dargestellt.

Bei Fragen in Einzelfällen wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Beispiel zur Darstellung der Bodenrichtwerte

Gemeinde- kürzel	Bodenricht- wertzonen- nummer	Bodenricht- wert/m ²	Entwick- lungszu- stand
---------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

ALL (1080) 460 €/m² B
W ASB

Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung
--------------------	-------------------------------------

Entwicklungszustand

B	Baureifes Land
LF	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

Ergänzung zur Art der Nutzung

ASB	Bebaute Flächen im Außenbereich
-----	---------------------------------

Art der Nutzung

A	Acker
G	Gewerbliche Baufläche
M	Gemischte Baufläche
W	Wohnbaufläche
WB	Besonderes Wohngebiet

18. Die Bodenrichtwerte sind lt. Urheberrechtsgesetz (UrhG) und Gesetz über den unlauteren Wettbewerb (UWG) geschützt. Die Erstellung von Auszügen aus der Bodenrichtwertliste und -karte, bzw. der Vertrieb und die Weitergabe von Bodenrichtwerten sind dem herausgebenden Gutachterausschuss vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert, digitalisiert und EDV-gespeichert) sind ausschließlich für den eigenen Bedarf gestattet. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Freising, 04.07.2024

Gutachterausschuss
für die Ermittlung von Grundstückswerten
im Landkreis Freising
- Geschäftsstelle -
Landshuter Straße 31
85356 Freising
Tel.: (08161) 600 – 716, -717, -718
Fax: (08161) 600 - 840
Email: gutachterausschuss@kreis-fs.de