

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: 12.06.2026

Az.: 1 K 40/26 (2026 03 19)

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

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

Bewertungsobjekte: a) Doppelhaushälfte, Erdgeschoss, nicht unterkellert,
ausgebautes Dachgeschoss
b) 3-fach Garage mit Freifläche

Objektanschriften: a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)
b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)

Auftraggeber: Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Aktenzeichen: 1 K 40/26 (2026 03 19)

Eigentümer: siehe Beiblatt

Grundbuch: siehe Beiblatt

**Wertermittlungs-
u. Qualitätsstichtag:** 15.04.2026

**Verkehrswert gesamt
(Marktwert):** 687.000 €

Einzel-Verkehrswerte (Marktwerte):

a) Doppelhaushälfte, Erdgeschoss, nicht unterkellert,
ausgebautes Dachgeschoss
nachrichtlich rd. 525.000 €

b) 3-fach Garage mit Freifläche
nachrichtlich rd. 162.000 €

ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	3
ALLGEMEINES	4
WERTRELEVANTE MERKMALE – /GRUNDSTÜCK	6
Allgemein	6
a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)	13
b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)	16
WERTRELEVANTE MERKMALE – /GEBÄUDE	19
a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)	19
b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)	26
WERTRELEVANTE MERKMALE – /AUßENANLAGEN	29
a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)	29
b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)	29
VERKEHRSWERTERMITTLUNG	30
Allgemeines	30
Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	30
Bodenwertermittlung	32
Allgemein	32
a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)	33
b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)	34
Zusammenstellung – Einzel-Bodenwerte a) und b)	34
Sachwertermittlung	35
a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)	35
b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)	44
Zusammenstellung der Verkehrswerte	50
FOTOS	51
LITERATURVERZEICHNIS - WESENTLICHE RECHTLICHE GRUNDLAGEN	56
VERZEICHNIS DER ANLAGEN	59
VERKEHRSWERT	60
ANLAGEN	62

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Aktenzeichen: 1 K 40/26 (2026 03 19)

Auftraggeber: Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Wertermittlungsstichtag: 15.04.2026

Bewertungsobjekt: a) Doppelhaushälfte, Erdgeschoss, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss
b) 3-fach Garage mit Freifläche

Objektanschrift: a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)
b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)

Eigentümer: siehe Beiblatt

Grundstück:
a) Flst. : 339 m²
b) Flst. : 390 m²

Gebäude (Baujahre):
a) Doppelhaushälfte, Erdgeschoss, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss
b) 3-fach Garage mit Freifläche

Modernisierung:
a) Doppelhaushälfte, Erdgeschoss, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss
Kernsanierung und umfassende Modernisierung

Hinweis: Die Arbeiten sind noch nicht beendet.

Vermietung:
a) Doppelhaushälfte, Erdgeschoss, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss
nicht vermietet, vom Eigentümer bewohnt
b) 3-fach Garage mit Freifläche nicht bekannt

Flächen:
a) Doppelhaushälfte, Erdgeschoss, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss
b) 3-fach Garage mit Freifläche

Einzel-Verkehrswerte (Marktwert):
a) Doppelhaushälfte, Erdgeschoss, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss
rd. 525.000,00 €
b) 3-fach Garage mit Freifläche
rd. 162.000,00 €

Sachwert -gesamt - 687.144,10 €

Verkehrswert - gesamt -: rd. 687.000 €

Allgemeines

Auftraggeber: Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Eigentümer: siehe Beiblatt

Auftrag vom: 15.04.2026

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

Wertermittlungsgrundlagen:

- Baugesetzbuch BauGB
- Bayerische Bauordnung BayBO
- Wertermittlungsverordnung
- Wertermittlungsrichtlinien
- einschlägige Fachliteratur
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Auskunft der Verwaltungsgemeinde -Stadtplanungsamt Freising- wurde -eingeschränkt- erteilt
- Baupläne tlw.
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft des Gutachterausschusses
- Fotos
- Vergleichswerte
- Auskünfte von Banken, Immobilienmaklern, RDM
- Luftbildaufnahmen
- Lageplan
- Grundbuchauszug
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auszüge aus der Denkmalliste
- Auskunft (Telefon) der Mit-Eigentümerin
- Videodateien (Innenaustattung EG und DG) der Eigentümerin
- Örtliche Feststellungen (nur von außen)
- Daten des Statistischen Bundesamtes
- Einsicht in den Umweltatlas Bayern
- Einsicht in das Geoportal Bayern
- Einsicht in das Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP
- Vergleichswerte für Doppelhaushälften und Garagen

Ortsbesichtigung: 05.05.2026

Teilnehmer am Ortstermin: siehe Beiblatt

Der Termin zur Ortsbesichtigung wurde den Verfahrensbeteiligten schriftlich mitgeteilt.

a) Doppelhaushälfte, Erdgeschoss, nicht unterkellert,
ausgebautes Dachgeschoss
Der Zutritt zum Grundstück war möglich.
Die Innenbesichtigung der Gebäude -teile war nicht möglich.

b) 3-fach Garage mit Freifläche
Der Zutritt zum Grundstück war möglich.
Die Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich.

Innenfotos für die Gutachtenbearbeitung waren nicht möglich.
Der Abdruck von Innen-Fotos im Gutachten war nicht möglich.

Besonderer Hinweis:

Die Bewertung erfolgt ohne Innenbesichtigung nach dem
äußeren Augenschein und nach den vorliegenden Unterlagen.
Angaben im Gutachten bezüglich der Innenausstattung und des
Zustands beruhen auf der ungeprüften Interpretation der Unterlagen
und auf plausiblen Annahmen. Abweichungen sind möglich.
Risikoabschläge sind in den Annahmen für die Mängelbeseitigung
berücksichtigt.

Bezüglich der Innenausstattung zu a) wurden hilfsweise von der
Eigentümerin lfd. Nr. 3.1. des Bestandsverzeichnisses (Grundbuch).
zur Verfügung gestellte Videoaufnahmen von div. Innenräumen bei
der Beurteilung der wesentlichen Merkmale des Gebäudes verwendet.

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.

Allgemein

Tatsächliche Eigenschaften

Stadt:	Freising (Große Kreisstadt - Universitätsstadt - Oberzentrum)
Stadtverwaltung:	Obere Hauptstraße 2, 85354 Freising
Einwohner:	48.928 (31. Dez. 2024)
Gemeindeschlüssel:	09 1 78 124
Stadtgliederung:	41 Gemeindeteile Die Gemeinde Freising besteht aus den zehn Gemarkungen: Attaching, Freising, Haindlfing, Hohenbachern, Itzling, Neustift, Pulling, Sünzhausen, Tüntenhausen und Vötting
Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Freising
Koordinaten:	ø48° 24' N, 11° 45' O
Region:	München
Lage:	Zwischen München und Landshut im Isartal gelegen 40 km südwestlich von Landshut 30 km nördlich von München

Rund um das ehemalige Kloster Weihenstephan liegen das Wissenschaftszentrum Weihenstephan der Technischen Universität München sowie die Hochschule Weihenstephan-Triesdorf und weitere Forschungs- und Bildungseinrichtungen. Direkt vor den Toren der Stadt im Erdinger Moos liegt der Flughafen München.

Gemeindepartnerschaften:

Arpajon	Frankreich
Bischoflack/Škofja Loka	Slowenien
Innichen/San Candido	Italien

	Maria Wörth Obervellach Waidhofen an der Ybbs	Österreich Österreich Österreich
Ortsteil:	Attaching	
Lage:	Ortsrandlage	
Entfernungen	Stadtzentrum Geschäfte (täglicher Bedarf) Flughafen MUC Bahnstation Freising Bushaltestelle Kernkraftwerk Isar (ehem.)	
Straßen-Verkehr:	Bundesautobahn 92 (südliches Stadtgebiet) (A 92 Anschlussstelle Flughafen München) (über Staatsstraße 2584 zur Flughafentangente Ost) A9 (westlich bei Allershausen) Bundesstraße 301 (Freising - Hallertau - Abensberg) Staatsstraße 2350 (ehem. Bundesstraße 11) (Krün - Freising - Bayerisch Eisenstein) Staatsstraße 2084 (Allershausen - Freising - Erding) Staatsstraße 2339 (zur Bundesstraße 13 bei Haimhausen) Kreisstraße FS 44 St 2350 (im Süden der Stadt) (zur Autobahnanschlussstelle der A 92 Freising Mitte) Mehrere Umgehungsstraßen Westtangente	
Schienen-Verkehr:	Bahnstrecke München–Regensburg Regionalzüge DB Regio (München - Landshut -, Regensburg, Nürnberg, Hof) alex (München - Freising - Prag) S-Bahnlinie S1 - Münchner Verkehrsverbund (MVV) Flughafenexpress (ÜFEX = Überregionaler Flughafen-Express, Regensburg – Landshut – Flughafen München)	
Öffentlicher Personennahverkehr:	Stadtbusnetz, mehrere Linien - Münchner Verkehrsverbund (MVV) Regionalbusse mit Verbindungen in umliegende Gemeinden	
Luft-Verkehr:	Münchener Flughafen (6 km vom Zentrum Freisings entfernt)	
Wohn- bzw.	als Wohnlage mittelgut geeignet	

Geschäftslage:	als Geschäftslage gut geeignet als Gewerbelage gut geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche, gewerbliche, landwirtschaftliche Nutzung
Infrastruktur: Kinderbetreuung:	Kindergärten Kinderhort Kinderkrippe Eltern-Kind-Gruppen Kindertagespflege Kitas der Stadt Freising Kitas freier Träger
Jugendtreff	Ferienprogramme Kooperation mit Schulen Sebaldhaus Spielbus Mobile Jugendarbeit Tollhaus Actionhall Vis-a-Vis
Schulen:	6 Grundschulen 3 Mittelschulen 2 Realschulen 3 Gymnasien Berufsschule Freising Berufsfachschule für Kinderpflege Staatliche Fachschule für Blumenkunst Weihenstephan Förderschule der Lebenshilfe Freising Sonderpädagogisches Förderzentrum Freising-Pulling 2 Musikschulen
Seniorinnen und Senioren:	Wohnen (betreut) Wohnen (ambulant und stationär) Pflegedienste Ambulante und stationäre Angebote Hospiz- und Palliativversorgung
Hochschulen, Forschungs- und Bildungszentren	Campus Freising-Weihenstephan TUM School of Life Sciences Hochschule Weihenstephan-Triesdorf
Bibliotheken	Stadtbibliothek Stadtarchiv
Religion:	Dom St. Maria und St. Korbinian

(Konkathedralkirche des Erzbistums München und Freising)
Katholische Pfarrämter
Evangelische Pfarrämter
Ordensniederlassungen (Klöster)
Freikirchen
Islamisches Kulturzentrum
Buddhistisches Kloster
Friedhöfe

Museen: Diözesanmuseum Freising
Stadtmuseum
Europäisches Kunstforum Oberbayern im Schafhof

Theater und Veranstaltungsorte:
Asamgebäude (Barocker Asamsaal)
Ehemalige Aula des Lyceums
Lindenkeller (Gaststätte mit Kleinkunst- und Konzertbühne)
Luitpoldhalle

Musik: Domchor
Mehrere andere Chöre
Musikschule (mit "Freisinger Symphonie-Orchester")

Sport und Freizeit: Freibad mit Hallenbad (Stadtteil Lerchenfeld)
Eissporthalle
Schulschwimmbad (Josef-Hofmiller-Gymnasiums)
drei Badeseen, den Vöttinger, (Vöttingen-, Pullinger Weiher, Stoibermühle) der Gemeinde Marzling,
Stadion mit Tennishalle (Savoyer Au)
Sportanlagen (Luitpoldanlagen in Vötting, Pulling und Attaching)
Sportpark Attaching (Gelände des Baseballvereins)
Kletterhalle
Weihenstephan-Arena

36 Kinderspielplätze
14 Bolzplätze, davon 1 Großspielfeld
Kunstrasen Savoyer Au und 1 DFB-Minispielfeld
Kunstrasen Luitpoldanlage
Skateanlage mit Minipipe
3 Allwetterplätze / Basketballplätze
Trimm-dich-Pfad
Walderlebnispfad
BMX-Gelände

Endpunkt der Deutschen Hopfenstraße
Isar-Radweg

Wirtschaft: Unternehmen von überregionaler Bedeutung
z.B. Flughafen München (MUC)
Texas Instruments
Krones AG

HAWE Hydraulik

u.v.a.m.

Brauereien

Molkerei Weißenstephan

Hauptsitz von Banken

Wirtschaftsverbände

Tagezeitungen

Gastronomie- und Beherbergungsunternehmen

Hotelketten, Pensionen, Gasthäuser

Dienstleistungsunternehmen

Handwerks- und Handelsbetriebe

Naturschutz:

Landschaftsschutzgebiete:

Freisinger Moos

Gelände entlang der Isar

Ampertal und dessen Hänge

Vogelschutzgebiete:

Freisinger Moos Flughafens

Flächen bei Attaching

inklusive der nördlichen Startbahn

- Special Protection Area (SPA)

Alte Kiesgrube bei Vötting

Naturdenkmal - Quellkomplex Lohmühlbach in Lerchenfeld

Sideritbildung im Ampermoos (Geotop-Nummer 178A002)

Schürfgrubenfeld Waldsiedlung Freising

(Geotop-Nummer 178G001)

Teile des Naturwaldes Auwälder an der mittleren Isar

Aktion Saubere Landschaft

Ausgleichsflächenkonzept

Hochwasserschutz

Lärmaktionspläne

Stadtgrün

Ämter, Behörden und Verwaltungen

Medizinische

Versorgung:

Klinikum Freising

(Akademisches Lehrkrankenhaus - TU-München)

Allgemeinärzte

Fachärzte

Physiotherapie- und Krankengymnastikpraxen

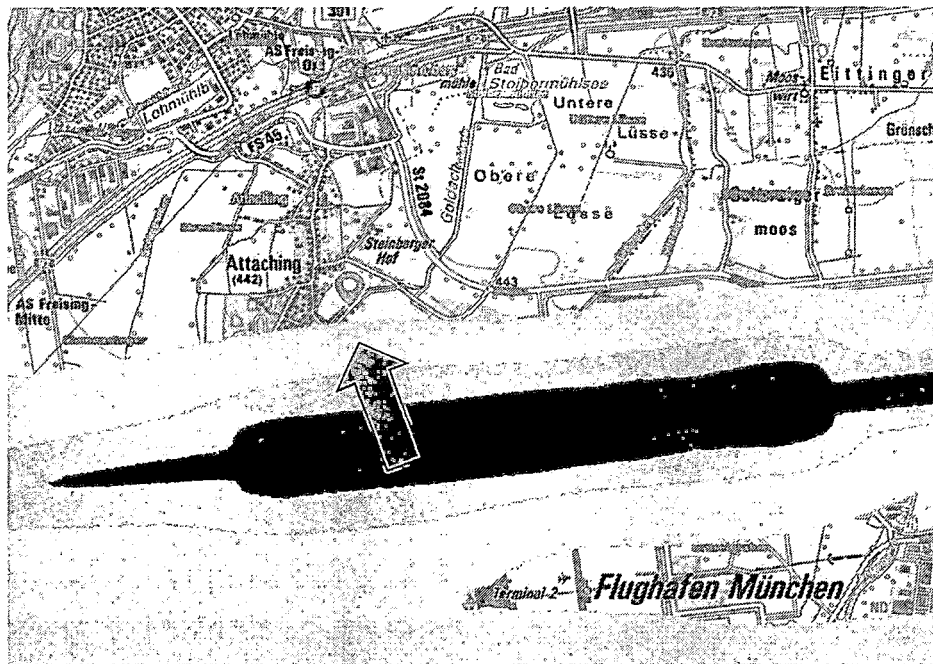
Apotheken

Sanitätshäuser

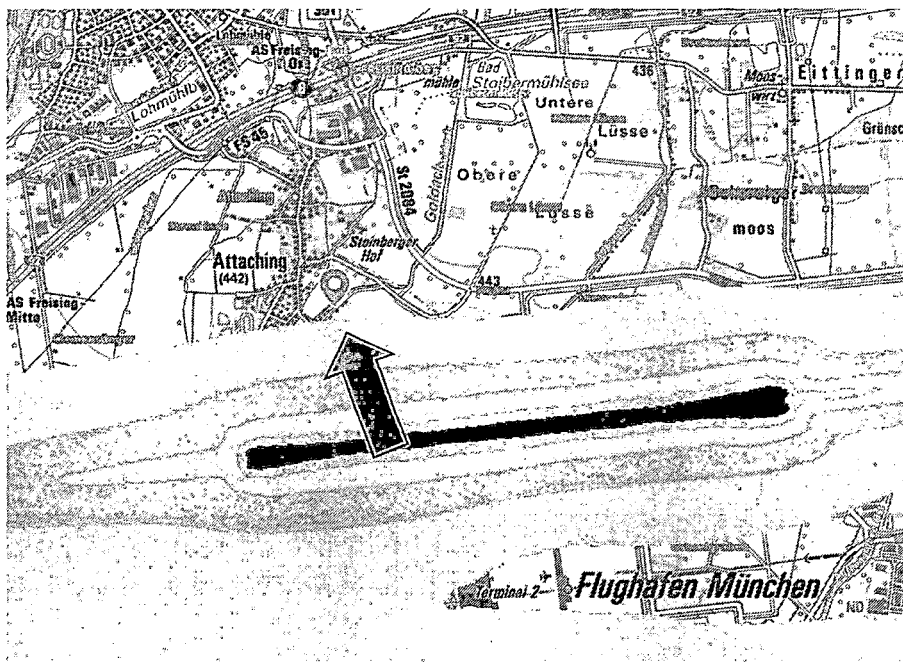
Freiwillige Feuerwehr Freising

Land- und Forstwirtschaft

Immissionen: normal durchschnittlich (Landwirtschaft)
überdurchschnittlich (Flugverkehr)



Lärmpegel am Flughafen - Pegelraster LDEN 2022 -



Lärmpegel am Flughafen - Pegelraster LNIGHT 2022 -

Rechtl. Gegebenheiten (allgemein)

Festsetzungen im aktuellen

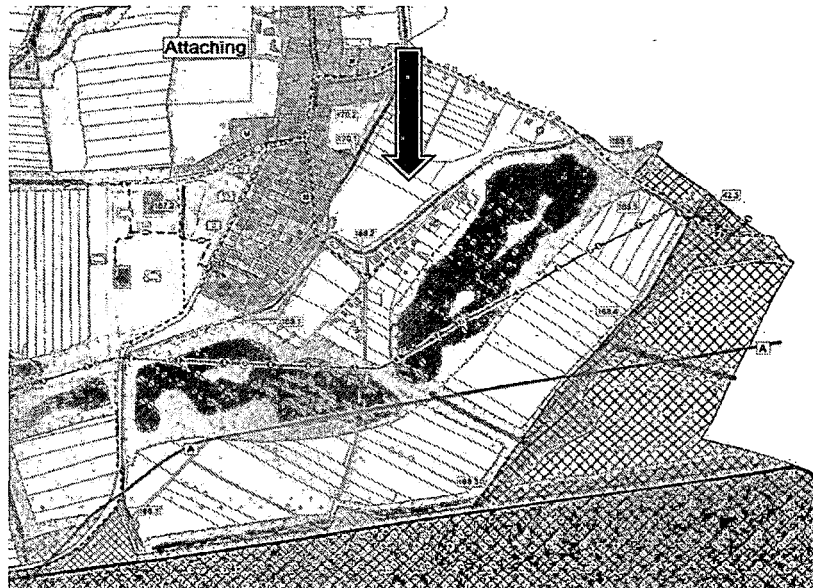
(derzeit in Neuaufstellung!)

Flächennutzungsplan

(zum Wertermittlungs und
Qualitätsstichtag)

Informeller Flächennutzungsplan (Stand Juni
2020)

Flächen für die Landwirtschaft

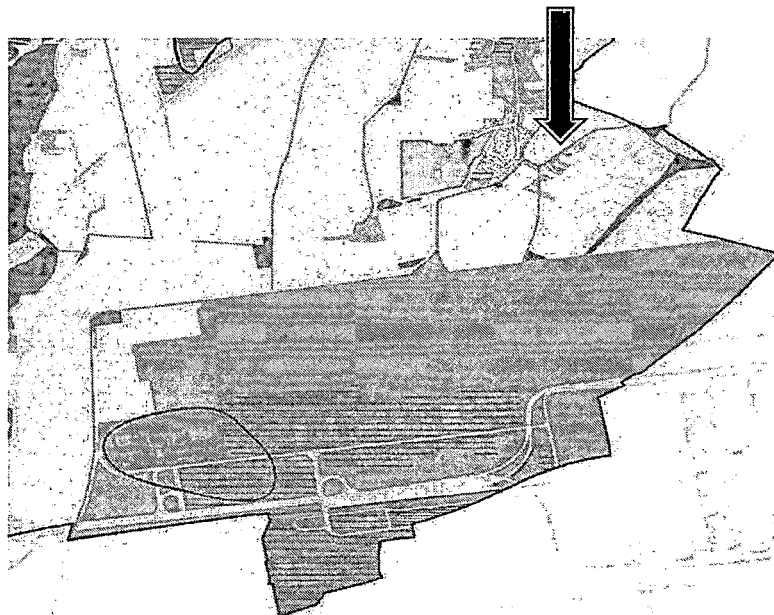


Hinweis:

(zum Wertermittlungs und
Qualitätsstichtag)

Das Grundstück befindet sich im Bereich der
sog. KLAPS50

(Klimaanpassungskonzept der Stadt Freising)



Hinweis:

Der am 28.04.2026 an das Bauamt der Stadt Freising, Baubereich III, schriftlich gestellte Antrag bezüglich Akteneinsicht und der Mitteilung von planungs- und baurechtlichen Befundtatsachen, welche Maßnahmen seitens der der Stadt geplant sind, wurde nicht beantwortet.

Dies impliziert, dass ebenfalls keine Aussagen über den Verdacht auf ökologische Altlasten erfolgte.

Hinweis:

Die am 28.04.2026 an das Stadtplanungsamt der Stadt Freising, schriftlich gestellte Anfrage bezüglich Mitteilung von planungs- und baurechtlichen Befundtatsachen, welche Maßnahmen seitens der Stadt geplant sind, sowie die Auswirkung des Klimaschutzanpassungskonzepts auf das Bewertungsgrundstück, wurde eingeschränkt beantwortet.

a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

(zum Wertermittlungs- und
Qualitätsstichtag)

Bauland (bebaut)

Umlegungs-, Flurbereini-
gungs- und Sanierungs-
verfahren:

nicht vorhanden

Denkmalschutz:

Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

Bebauungsplan:

nicht vorhanden

Hinweis:

Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt gem. § 34 BauGB.

topographische
Grundstückslage:

überwiegend eben
von der Straße eben übergehend

derzeitige Nutzung:

bebaut mit Doppelhaushälfte

Gestalt und Form

Straßenfront: ca. 27 m

mittlere Tiefe: ca. 12 m

Bemerkungen:

polygonale Grundstücksform

Grundstücksgröße:
(gesamt)

339 m² (gerundet)

Erschließungszustand

Straßenart:	Ortsstraße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	Fahrbahn geteert kein Gehweg
Höhenlage zur Straße:	eben
Anschlüsse für Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung in der Straße:	Strom Wasser Kanal Telefon Internet (vermutlich Glasfaser)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitiger Grenzanbau des Hauptgebäudes
Baugrund, Grundwasser	vermutlich gewachsener normaler Baugrund
Überschwemmungsgefährdung:	das Grundstück liegt nicht in einem vorläufigen oder bereits festgesetzten Überschwemmungsgebiet, nicht in einer Hochwassergefahrenfläche (HQ-häufig), (HQ100) oder in einem Hochwassergeschützten Gebiet (HQ100).

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.

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

allen 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

Die „Baufläche“ ist zunächst gemäß BGB erschlossen.

Die Erschließung ist nach § 30 BauGB gesichert,

Soweit aktuell bekannt ist, fallen keine weiteren Kosten mehr an.

Eine Abtretung von Flächen des Bewertungsgrundstückes für die Allgemeinheit ist nicht notwendig. Die Zufahrt erfolgt auf der öffentlichen Gemeindestraße.

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

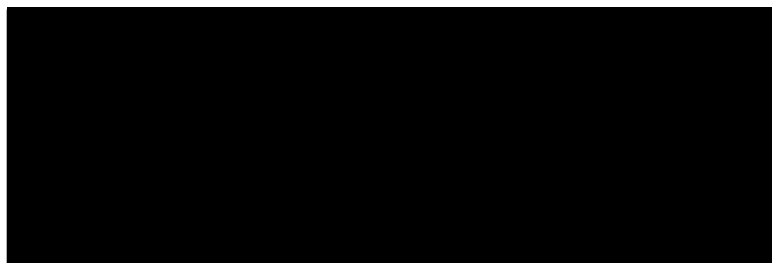
Erste Abteilung:

(Eigentümer)

siehe Beiblatt

Zweite Abteilung:

(Lasten und Beschränkungen)



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 Miet-
bindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B.
Altlasten) sind nach Auskunft des Auftragge-
bers bzw. Eigentümers vorhanden.
Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen
diesbezüglich weitere Nachforschungen und
Untersuchungen angestellt.

Hinweis:

Die Daten wurden teilanonymisiert.

b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):
*(zum Wertermittlungs- und
Qualitätsstichtag)*

Bauland (bebaut)

Umlegungs-, Flurbereini-
gungs- und Sanierungs-
verfahren:

nicht vorhanden

Denkmalschutz:

Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

Bebauungsplan:

nicht vorhanden

Hinweis:

Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt gem. § 34 BauGB.

topographische
Grundstückslage:

überwiegend eben
von der Straße eben übergehend

derzeitige Nutzung:

bebaut mit Doppelhaushälfte

Gestalt und Form

Straßenfront: ca.

36 m

mittlere Tiefe: ca.

11 m

Bemerkungen:

polygonale Grundstücksform

Grundstücksgröße:

390 m² (gerundet)

Erschließungszustand

Straßenart:

Ortsstraße
mit geringem Verkehr

Straßenausbau:	Fahrbahn geteert kein Gehweg
Höhenlage zur Straße:	eben
Anschlüsse für Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung in der Straße:	unbekannt
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitiger Grenzanbau des Garagengebäudes
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.

Abgabenrechtliche Situation

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungstichtag 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 Kommunalabgabengesetz der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Bauschutzsatzungen
- Beiträge von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Die „Baufläche“ ist zunächst gemäß BGB erschlossen.
Die Erschließung ist nach § 30 BauGB gesichert,
Soweit aktuell bekannt ist, fallen keine weiteren Kosten mehr an.
Eine Abtretung von Flächen des Bewertungsgrundstückes für die Allgemeinheit
ist nicht notwendig. Die Zufahrt erfolgt auf der öffentlichen Gemeindestraße.

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

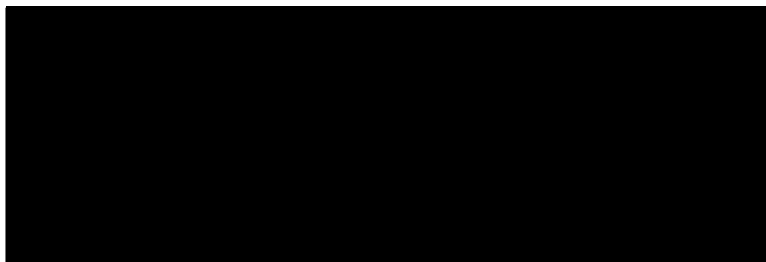
Erste Abteilung:

(Eigentümer)

siehe Beiblatt

Zweite Abteilung:

(Lasten und Beschränkungen)



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 Miet-
bindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B.
Altlasten) sind nach Auskunft des Auftragge-
bers 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 vorliegenden. 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.

a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)

Doppelhaushälfte, Erdgeschoss, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss

Art des Gebäudes	Einfamilienhaus
Nutzungsart:	Wohnhaus einseitig angebaut nicht unterkellert Erdgeschoss Dachgeschoss ausgebaut
Baujahre:	1946 2025 Neubau nach Entkernung
Modernisierungen :	
1980	Heizungstausch
1990	Fenstertausch
2023-2025	Kernsanierung Erneuerung sämtlicher Bauteile, (Innenwände, Decke, Dach, Böden, Türen, Fenster, usw.) ausgenommen der Umfassungswände, einschließlich Erneuerung der Haustechnik. (Ölheizung einschl. KS-Tanks entfernt, Wärmepumpenheizung eingebaut) (Schmutz- und Trinkwasseranschlüsse -gesamt- erneuert bis Hausanschluss) (Elektrische Installation -gesamt- erneuert inkl. neuem Zähler bis Hausanschluss) Anhebung des Giebeldaches Vollwärmeschutz an Außenwänden.
Hinweis:	Der Umbau des bestehenden Wohnhauses wurde unter der Nr. E-2023-238 von der Stadt Freising am 18.06.2024 genehmigt.

Hinweis:	Die Bewertung erfolgt ohne Innenbesichtigung nach dem äußeren Augenschein und nach den vorliegenden Unterlagen. Angaben im Gutachten bezüglich der Innenausstattung und des Zustands beruhen auf der ungeprüften Interpretation der Unterlagen und auf plausiblen Annahmen. Abweichungen sind möglich. Videodateien bezüglich der Innenausstattung EG und DG wurden von der Eigentümerin vorgelegt.
Zuständiger Kaminkehrer:	nicht bekannt
Miete:	Das Gebäude ist nicht vermietet. Das Objekt wird vom Eigentümer bewohnt
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:	Kernsaniert, nahe vollständig modernisiert.
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 vermutlich bewohnbar.

Sicherungsmaßnahmen und Restarbeiten sind erforderlich.

Besondere Bauteile: Anbau mit Haustechnikraum

Ausführung und Ausstattung

Fundamente: vermutl. Beton

Umfassungswände: Ziegel

(soweit ersichtlich und nach
Angaben der Eigentümer.)

Innenwände: Ziegel tlw., Beton tlw.

Geschossdecken: Erdgeschoss Beton

(soweit ersichtlich und nach
Angaben der Eigentümer.)

Hinweis: Unterlagen über die Konstruktion, insbesondere Nachweise über Wand- und Deckenaufbau, von besonderen Bauteilen, Wärme-Schallschutz, Tragfähigkeit, Brandschutz und Bauphysik wurden tlw. 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: Der Sanierungsfahrplan (energetische Sanierung) vom 31.05.2024 liegt vor.

Energetische Sanierung:	Planungsziel	EH 70 EE
	Energiekosten ³	1.379 €/a
	Äquivalente CO -Emission	17 kg/(m ² a)
	Endenergieverbrauch	4.924 kWh/a
	Primärenergiebedarf	53 kWh/(m ² a)

Maßnahmenpakete: (lt. Sanierungsfahrplan)

Maßnahmenpaket 1	Innenwände geringinvestiv	Investitionskosten: 2.212 €
------------------	------------------------------	-----------------------------

Maßnahmenpaket 2	Bodenplatte + Decke EG Heizungsoptimierung neuer Fußboden in EG und OG	Investitionskosten: 60.482 €
------------------	--	------------------------------

Maßnahmenpaket 3	Außenwände	Investitionskosten: 121.714 €
------------------	------------	-------------------------------

	Dach Fenstertausch Dachaufstockung	
Maßnahmenpaket 4	Automatisierte Lüftungsanlage Warmwasser: Luft-Wärmepumpe Heizung: Luft-Wärmepumpe Heizungsoptimierung	Investitionskosten: 47.214 €
Maßnahmenpaket 1-4	Gesamtkosten -geschätzt-	Investitionskosten: 231.622 €
Geschosstreppen:	EG - DG: Beton mit Fliesenauflage kein Geländer kein Handlauf	
Fußböden:	EG: Flur Küche Wohnen Abstellraum Zimmer Dusche/WC DG: Gang Zimmer Dusche/WC Arbeit Schlafen Ankleide EG: Technikraum	Fliesen (Großformat) Fliesen Laminat Laminat Teppich Fliesen (Großformat) Fliesen (Großformat) Laminat Fliesen (Großformat) Laminat Laminat Laminat Fliesen
Innenansichten:	allgemein Küche Dusche/WC (EG) Dusche/WC (OG)	Verputz (glatt) mit Anstrich Fliesenspiegel an Objektwand Fliesen (raumhoch tlw., 4-Reihen hoch tlw.) darüber Putz mit Anstrich Fliesen (raumhoch tlw., 4-Reihen hoch tlw.) darüber Putz mit Anstrich
Deckenflächen:	EG: DG:	Verputz (glatt) mit Anstrich Verputz (glatt) mit Anstrich
Türen:	Haustüre Innentüren	Aluminium Hauseingangstüre, Glasausschnitt Ud-Wert (EN ISO 12567 / EN ISO 10077): 1 W/m²K Holztüren, glatt tlw., lackiert Holztüren, profiliert tlw., lackiert Holzzargen

		Glasschiebetüre
Fenster:	Kunststoff-Fenster	Fabrikat "Internorm" dB-Wert (EN ISO 717-1): 34 dB Uw-Wert (EN ISO 12567 / EN ISO 10077): 0.71 W/m²K
	Kunststoff-Rollläden	
Elektroinstallation:	überdurchschnittlich Kabel-TV Automatisierte Lüftungsanlage Breitband Hausanschluss Wandeinbauabluftventilator	Dusche/WC EG -präsenzgesteuert-
Sanitäre Installation:	EG: Dusche/WC Sanitärobjekte:	Hänge-WC Einbauspülkasten Waschbecken Bodengleiche Duschwanne Handtuchtrockner
	Farbe: Armaturen:	weiß gehoben (Hochwertige Dallmer Duschrinnen und Bodenabläufe)
	OG: Dusche/WC Sanitärobjekte:	Hänge-WC Einbauspülkasten Waschtisch Bodengleiche Duschwanne Ganzglas-Duschabtrennung Waschmaschinen-/Trockneranschluß
	Farbe: Armaturen:	weiß gehoben (Hochwertige Dallmer Duschrinnen und Bodenabläufe)
	EG: Anbau Technikraum	WC-Anschluss mit Einbauspülkasten
Heizung:	Zentralheizung	Luft/Wasser Split-Wärmepumpe, modulierbar 3 - 9,5 kW
	Wärmepumpe	Fabrikat: Mitsubishi -electric- Typ: R32
	Fußbodenheizung mit 1200 m Rohrleitungsnetz	
	Edelstahlverteiler Fußbodenheizung	

Technische Daten

Bezeichnung Set		Wärmepumpen-Set 1.12
Heizbetrieb ¹		
Nenn-Wärmeleistung / COP (A2 / W35)	kW	8,0
Wärmeleistung (A-15 / W35)	kW	8,8
Leistungsbereich min./max. (A2 / W35)		3,1 - 9,5
Mitteltemperaturanwendung (55 °C) ²		
Jahreszeitbedingte Energieeffizienz Raumheizung η_s	%	134
Energieeffizienzklasse (A+++ bis D)		A++
Niedertemperaturanwendung (35 °C) ²		
Jahreszeitbedingte Energieeffizienz Raumheizung η_s	%	179
Energieeffizienzklasse (A+++ bis D)		A+++
Außengerätetyp		PUD-SHWN80YAA
Abmessungen Außengerät (mm)	B / T / H	1050 / 480 / 1020
Einsatzbereich Heizbetrieb	°C	-28 ~ +24
Schallleistungspegel [EN12102]	dB (A)	56
Schalldruckpegel ³	dB (A)	42
Gewicht	kg	115
Spannungsversorgung	Phase I V I Hz	31400150
Kältemitteltyp/-menge (kg) / max. Menge (kg)		R32 / 1,4 / 1,7
WP / CO ₂ -Äquivalent (t) / CO ₂ -Äquivalent max. (t)		675 / 0,945 / 1,1475
Kältetechnische Anschlüsse Ø (mm)		6,35/12,7
Innengerätetyp		EHSD-YM9D
Abmessungen (mm)	B / T / H	530 / 360 / 800
Schallleistungspegel [EN12102]	dB (A)	41
Max. Vorlauftemperatur	°C	60
Gewicht	kg	44
Spannungsversorgung	Phase I V I Hz	31400150
Leistung E-Heizstab	kW	31619
Kältetechnische Anschlüsse Ø (mm)	fl. / gas.	6,35/12,7
Heizungstechnische Anschlüsse VL / RL	Ø mm	28

Pos.	Material Bezeichnung	Menge	ME
100.1	WAERMEPUMPEN-SET 1.12 500518 PUD-SHWN80YAA mit EHSD-YM9D, Zubadan Inverter, Split, Heizen, R32	1,00	ST
100.2	PAC-TH012HT-E Fühler Hochtemp./Einbindung Pufferspeicher od. 2. Wärmezeug Vor- /Rücklauffühler	1,00	ST
100.3	PAC-TH011TK2-E Fühler Trinkwasserspeicher THW5 (Kabellänge 5m) PAC-TH011TK-E	1,00	ST
100.4	PAC-TH011-E 256767 Fühler für Heizkreis bestehend aus Vor- und Rücklauffühler PAC-TH011-E	1,00	ST
100.5	USV20 272302 Umschaltventil Trinkwarmwasser USV20 VZD162, G1, kVs 6,0	2,00	ST

Technische Daten Zubadan Inverter

Split

Gerätebezeichnung		
Spannungsversorgung	(Ph), (V), (Hz)	
Max. Stromstärke	(A)	
Abschaltung	(A)	
Außengehäuse		
Gehäusesoberfläche		
Kältemittelspritzung		
Verdichter	Typ	
	Modell	
	Leistungsaufnahme Motor	[kW]
	Leistungsregelung	
	Schutzvorrichtungen	
	Drucke (Typ)	[bar]
Pumpengehäusebezeichnung		[W]
Wärmevertrager	Luft	
	Wasser	
Lüfter	Typ und Anzahl	
	Leistungsaufnahme Motor	[kW]
	Luftvolumenstrom	m³/min
Abzweigabende		
Schallleistungspegel (SPL)	Heizen	[dB(A)]
	Kühlen	[dB(A)]
Schalleistungspegel (PWL)	Heizen	[dB(A)]
Abmessungen	Höhe	[mm]
	Tiefe	[mm]
	Breite	[mm]
Gewicht		[kg]
Kältemittel	Typ	
	Menge	[kg]
	Max.	[kg]
Bohrgröße (Außendurchmesser)	Flüssigkeit	[mm]
	Gas	[mm]
Verbindungsstücke		
Zwischen Innen- und Außengerät	Heizenunterstützung	[m]
	Heizenunterstützung	[m]
Garantierter Betriebsbereich (Außen)	Heizen	[°C]
	Warmwasser	[°C]
	Kühlen	[°C]
Verlauftemperatur (Wasser)	Heizen	[°C]
(Max. bei Heizen, Min. bei Kühlen)	Kühlen	[°C]
Rücklauftemperatur (Wasser)	Heizen	[°C]
	Kühlen	[°C]
Wasservolumenstrom		[l/min]

PUD-SHWM30YAA
3, 400, 50
8,0
16
Vorlackiertes Stahlblech
Mursell N8,75; N2,75 (Frontabdeckung)
Elektronisches Expansionsventil
Hermetisches Scroll-Verdichter
DVK28FB8MT
2,2
Inverter
Hochdruckschalter, Verdichterthermostat, Überdrucksicherung, thermotisch, Überstromerkennung
0,9 (FW58S)
-
Lamellenwärmeübertrager
-
Axial x 1 Stück
0,074
40
Kältemittelumkehrung
42
-
56
1050
480
1020
115
R32
1,4
1,7
6,35
12,7
gebildet
30
2-30
-28 ~ +24
-28 ~ +35
-
+60
-
+10 ~ +59

Warmwasser:

Brauchwarmwasser mit Zirkulationsleitung
Anschluss als hydraulische Weiche
Trinkwasser- und Heizungsleitungen aus Edelstahl

Beschreibung
COSMO Hygiene-Pufferspeicher CPH850 mit TWW-Wellrohr-WT ohne Dämmung
COSMO Verbunddämmung 850 Ltr. weiss für CPS/CPK/CPH 100mm Typ C
COSMO 2.0 Pumpengruppe DN 25 gemischt Mischer, Stellm. COSMO CPH 2.0 6-25

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:	Wärmedämmung zwischen den Sparren.	
Dachform:	Wohnhaus Anbau Technikraum	Giebeldach Pulldach
Dacheindeckung:	Wohnhaus Anbau Technikraum EG	Betonpfannen, engobiert Blechdach
Dachrinnen- /Fallrohre:	Titanzink tlw. Zinkblech tlw.	
Fassade:	Vollwärmeschutz (18cm tlw, 20 cm tlw), verputzt incl. Anstrich	
Sockel:	verputzt	

Mängel und Restarbeiten

Mängel:	Geländer vor Fenstertüren fehlen Treppengeländer und Handlauf fehlen Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich - Restarbeiten Sockelanstrich fehlt Türe zum Technikraum erneuern Anschluss von Regenwasserfallrohr fehlt Kleinreparaturen
---------	--

b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)

3-fach Garage mit Freifläche

Art des Gebäudes	3-fach Garage
Nutzungsart:	Garage und Lager, freistehend Erdgeschoss nicht unterkellert
Hinweis:	Das Bauteil (Garage) war nicht zugänglich. Die Bewertung erfolgt ohne Innenbesichtigung nach dem äußeren Augenschein und nach den vorliegenden Unterlagen. Angaben im Gutachten bezüglich der Innenausstattung und des Zustands beruhen auf der ungeprüften Interpretation der Unterlagen und auf plausiblen Annahmen. Abweichungen sind möglich.
Hinweis:	Planunterlagen und Baugenehmigung liegen nicht vor.

Baujahr:	unbekannt
Miete:	nicht bekannt
Verwalter:	Das Objekt wird durch die Eigentümer verwaltet.
Nachweis der Verwalterbestellung:	wurde nicht vorgelegt
Gewerbebetrieb:	nicht bekannt
Maschinen- /Betriebseinrichtung:	nicht bekannt
Konstruktionsart:	Ziegel-Holz Massivbauweise
Ausstattung:	Wesentliches Zubehör ist nicht bekannt.
Zustand	Die baulichen Anlagen sind in einem mangelhaften Zustand.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	gut bis ausreichend
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:	vermutlich Beton
Umfassungswände: (soweit ersichtlich und nach Angaben der Eigentümer.)	Ziegel
Innenwände:	unbekannt

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 unbekannt

Deckenflächen: allgemein unbekannt

Garagen-Tore: Schwingtore mit Metallauflage

Fenster: Holz-Fenster, Metall-Fenstergitter

Elektroinstallation: unbekannt

Dach und Außenverkleidung:

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

Dachform: Pultdach

Dacheindeckung: Wellzementplatten

Fassade: verputzt incl. Anstrich

Sockel: verputzt, Anstrich

Mängel und Restarbeiten

Mängel: Dachdeckung offensichtlich undicht
Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich
Reinigungsarbeiten und Müllentsorgung
Kleinreparaturen

Wertrelevante Merkmale – /Außenanlagen

a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)

Doppelhaushälfte, Erdgeschoss, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss

Hinweis:

Die Außenanlagen tlw., vornehmlich im Bereich zur Straße, befinden sich im noch im unfertigen Baustellenzustand.

Versorgungsanlagen

(Strom, Gas, Wasser, Telefon / Internet)

Entwässerungsleitung mit Kanalanschluss

Einfahrtsbereich (wassergebundene Oberfläche)

Standplatz für Mülltonnen

Holzlatenzaun

(erneuerungsbedürftig)

Freiflächenbegrünung

Pflanzen und Bewuchs

Provisorische Zugangspflasterung

Lagerplatz für Baumaterial

Bauschutt und Müllanlagerungen

b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)

3-fach Garage mit Freifläche

Einfahrtsbereich (Betonverbundpflaster)

Metalldraht-Einzäunung

Metallgartentor

Freiflächenbegrünung

Pflanzen und Bewuchs

(abgestorbene Bäume)

Sitzplatz am Bach

unbefestigter Abstellplatz für Fahrzeuge

Lagerplatz für Wertstoffe und Müll

Hinweis:

Bei der Bewertung wird von einem freigeräumten Grundstück ausgegangen.

Die Entfernung von Fahrzeugen, Wertstoffen und Müll sind in der Wertermittlung nicht enthalten.

Verkehrswertermittlung

Bewertungsobjekt:

- a) Doppelhaushälfte, Erdgeschoss, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss
- b) 3-fach Garage mit Freifläche

Eigentümer: siehe Beiblatt

Objektanschrift: a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)
b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)

Wertermittlungstichtag: 15.04.2026

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.

Bodenwertermittlung

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

Allgemein

Bodenrichtwert 01.01.2024
(s. Anlage)

Der Bodenrichtwert beträgt
in der Gemeinde: Freising 15,50 €/m²
Ortsteil: OT Attaching - An der Goldach 20

Bezeichnung: LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft
6000

Besonderer Hinweis:

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wird kein Bodenrichtwert festgelegt. Aus diesem Grund wird ein vergleichbarer BRW in der näheren Umgebung in Ansatz gebracht. (Distanz = 250 m)

Der vergleichbare Bodenrichtwert beträgt

Freising **400,00 €/m²**
 OT Attaching - Franzheimer Straße 20

Bezeichnung Baureifes Land
 6300
 Wohnbaufläche

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

a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)

Grundstücksflächen	Fl.Nr.	anonymisiert
	Fläche	339 m ²

Ermittlung des Bodenwertes:

Bodenwert unbelastet				
Fl.Nr. (anonymisiert)	a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)			
	Fläche (m ²)		Vergleichswert (€/m ²)	Bodenwert (€)
	339,00	x	400,00	= 135.600,00 €
		%		
Marktanpassung	effektiv	5,00	20,00	
	Entwicklung (Steigerung)		420,00	
Abweichungen (+/-)				
keine		0	0,00	
Summe (Abweichungen)			0,00	
Bodenwert €/m²			420,00	
Berechnung (1)	(€/m ²)		(€/m ²)	(€/m ²)
	420,00	+/-	0,00	= 420,00
Berechnung (2)	(m ²)		(€/m ²)	(€)
	339,00	x	420,00	= 142.380,00 €
Bodenwert			=	142.380,00 €

b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)

Grundstücksflächen Fl.Nr. anonymisiert
Fläche 390 m²

Ermittlung des Bodenwertes:

Bodenwert unbelastet				
b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising				
Fl.Nr. (anonymisiert) (OT Attaching)				
	Fläche (m ²)		Vergleichswert (€/m ²)	Bodenwert (€)
	390,00	x	400,00	= 156.000,00 €
		%		
Marktanpassung	effektiv	5,00	20,00	
	Entwicklung (Steigerung)		420,00	
Abweichungen (+/-)				
keine		0	0,00	
Summe (Abweichungen)			0,00	
Bodenwert €/m ²			420,00	
Berechnung (1)	(€/m ²)		(€/m ²)	(€/m ²)
	420,00	+/-	0,00	= 420,00
Berechnung (2)	(m ²)		(€/m ²)	(€)
	390,00	x	420,00	= 163.800,00 €
Bodenwert				= 163.800,00 €

Zusammenstellung – Einzel-Bodenwerte a) und b)

a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)	142.380,00 €
b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)	163.800,00 €
	306.180,00 €

Bodenwert unbelastet **Summe** **306.180,00 €**

Nachvollziehbarkeit und Begründung des Bodenwertes

Der im Vergleichswertverfahren ermittelte Bodenwert wurde nach Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim zuständigen Gutachterausschuss nach Prüfung und Abwägung des Bodenrichtwerts unter Berücksichtigung der Lage und Zustandsmerkmale ermittelt.
Die Plausibilitätsprüfung nach vorangegangener Marktforschung ist erfolgt.
Unstimmigkeiten mit dem Marktgeschehen sind nicht aufgetreten.

Sachwertermittlung

a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)

A) Bodenwert

Bodenwert (nachrichtlich) 142.380,00 €

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)

- Gebäudeart
Einfamilienhaus
Doppelhaushälfte
Wohnhaus
einseitig angebaut
nicht unterkellert
Erdgeschoss
Dachgeschoss ausgebaut
- Typ 2.21
- Baujahr des Gebäudes 2025
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Bruttogrundfläche (BGF) rd. 194 m²
- Überwiegende Standardstufe 3 €/m²
- Kostenkennwert 1041,15 €/m²
einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer

Typ:

2.21

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

		Wägungs- anteil	Standardstufe - Anteile (SA)				
Lfd. Nr.	Kontrolle	(WA in %)	1	2	3	4	5
1	1	23	0,00	0,00	0,23	0,00	0,00
2	1	15	0,00	0,00	0,15	0,00	0,00
3	1	11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,11
4	1	11	0,00	0,11	0,00	0,00	0,00
5	1	11	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00
6	1	5	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00
7	1	9	0,00	0,00	0,00	0,09	0,00
8	1	9	0,00	0,00	0,00	0,09	0,00
9	1	6	0,00	0,00	0,00	0,06	0,00
	9	100	0,00	0,11	0,49	0,29	0,11

Überwiegender Standardstufenanteil:					0,49		
--	--	--	--	--	------	--	--

Überwiegende Standardstufe:

3

Kostenkennwerte für Gebäudeart:	€/m² BGF	€/m² BGF	€/m² BGF	€/m² BGF	€/m² BGF
2.21	740	825	945	1140	1425

Überwiegender Standardstufenanteil:	0,00	0,11	0,49	0,29	0,11
--	------	------	------	------	------

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	740	0,00
	2	23	825	0,00
	3	23	945	217,35
	4	23	1140	0,00
	5	23	1425	0,00
Kostenkennwert		217,35		

Dächer	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	15	740	0,00
	2	15	825	0,00
	3	15	945	141,75
	4	15	1140	0,00
	5	15	1425	0,00
Kostenkennwert		141,75		

Außentüren und -fenster	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	11	740	0,00
	2	11	825	0,00
	3	11	945	0,00
	4	11	1140	0,00
	5	11	1425	156,75
Kostenkennwert		156,75		

Innenwände und -türen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	11	740	0,00
	2	11	825	90,75
	3	11	945	0,00
	4	11	1140	0,00
	5	11	1425	0,00
Kostenkennwert		90,75		

Deckenkonstruktionen und Treppen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	11	740	0,00
	2	11	825	0,00
	3	11	945	103,95
	4	11	1140	0,00
	5	11	1425	0,00
Kostenkennwert		103,95		

Fußböden	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	5	740	0,00
	2	5	825	0,00
	3	5	945	0,00
	4	5	1140	57,00
	5	5	1425	0,00
Kostenkennwert		57,00		

Sanitäreinrichtungen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	9	740	0,00
	2	9	825	0,00
	3	9	945	0,00
	4	9	1140	102,60
	5	9	1425	0,00
Kostenkennwert			102,60	

Heizung	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	9	740	0,00
	2	9	825	0,00
	3	9	945	0,00
	4	9	1140	102,60
	5	9	1425	0,00
Kostenkennwert			102,60	

Sonst. techn. Ausstattungen	Standard-St.	W-ant. (%)	€/m² BGF	= SA x WA x €/m² BGF
	1	6	740	0,00
	2	6	825	0,00
	3	6	945	0,00
	4	6	1140	68,40
	5	6	1425	0,00
Kostenkennwert			68,40	
Summe der Kostenkennwerte			1041,15 €/m²	

Korrekturfaktor	1	1041,15 €/m²
------------------------	----------	---------------------

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

$$\begin{aligned} 1.041,15 \text{ €/m}^2 & \times 193,2 / 100 = 2.011,81 \text{ €/m}^2 \\ 194 \text{ m}^2 \text{ (BGF)} & \times 2.011,81 \text{ €/m}^2 = 389.601,09 \text{ €} \end{aligned}$$

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF

näherungsweise

Aktuelle Pläne liegen vor!

**a) Doppelhaushälfte, Erdgeschoss, nicht unterkellert,
ausgebautes Dachgeschoss**

Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Anzahl (St)	Faktor	Fläche (m ²)	Fläche (m ²)
EG	15,24	5,99	1,0	1,0	91,29	91,29
	1,85	5,99	1,0	1,0	11,08	11,08
DG	15,24	5,99	1,0	1,0	91,29	91,29
Bruttogrundfläche gesamt						193,66
					rd.	194

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.

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.

(-) **Korrektur wegen des Gebäudealters**

Baujahr		2025	
Jahr der Wertermittlung		2026	
Alter		1	Jahre
Gesamtnutzungsdauer (üblich)		80	Jahre
Restnutzungsdauer (üblich)		79	(n) Jahre
Verlängerung:	<i>geschätzt</i>	0	Jahre
Gesamtnutzungsdauer	<i>geschätzt fiktiv</i>	80	Jahre

Restnutzungsdauer (Jahre)				
80	-	1	=	79
	<i>gesamt fiktiv</i>	79	Jahre	

Abschreibungsmodell **linear**

Wertminderung wegen Alter **1,25** %

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)

a) Doppelhaushälfte, Erdgeschoss, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss 389.601,09 €

Besondere Bauteile - €

		Summe		389.601,09 €
Wertminderung wegen Alter	1,25	%	=	4.870,01 €
389.601,09 €	-	4.870,01 €	=	384.731,08 €
Summe				384.731,08 €

Zusammenstellung:

Herstellungskosten aller baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag
(ohne Außenanlagen)

a) Doppelhaushälfte, Erdgeschoss, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss 384.731,08 €

Summe 384.731,08 €

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 Bewertungsobjekts werden mit folgenden % der Herstellungskosten bewertet:

Prozentual 2 %

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:

a) Doppelhaushälfte, Erdgeschoss, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss 389.601,09 €

Summe 389.601,09 €

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

2 % von 389.601,09 € = 7.792,02 €

(-) Korrektur wegen des Alters

Gesamtnutzungsdauer	fiktiv	80	Jahre
Restnutzungsdauer (geschätzt)	fiktiv	79	(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.

siehe auch: a) Doppelhaushälfte, Erdgeschoss, nicht unterkellert,
ausgebautes Dachgeschoss

Abschreibungsmodell		linear		
Wertminderung wegen				
Alter		1,25	%	
1,25	% von	7.792,02 €	=	97,40 €
Wert der Außenanlagen (incl. Baunebenkosten)				

(=) Korrigierte Herstellungskosten der Außenanlagen und sonst. Anlagen

7.792,02 €	-	97,40 €	=	7.694,62 €
------------	---	---------	---	------------

D) vorläufiger Sachwert

A) Bodenwert	142.380,00 €
B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	384.731,08 €
C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen/sonst. Außenanlagen	7.694,62 €
Summe	534.805,70 €

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.

Besonderer Hinweis:

Aufgrund der vorliegenden Befundtatsachen (Baujahr nach Entkernung) und der aktuellen Marktsituation, die hier vorliegenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften sowie fehlender Vergleichsgrundstücke und adäquate Datengrundlage wird keine gesonderte Marktanpassung vorgenommen.

Marktanpassung	=	0,00	%	
0,00 % von	467.978,56 €	=	- €	

(=) marktangepasster vorläufiger Sachwert

534.805,70 €	-	- €	=	534.805,70 €
--------------	---	-----	---	--------------

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.

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)

Mängelbeseitigung

Geländer vor Fenstertüren fehlen	3.000,00 €
Treppengeländer und Handlauf fehlen	1.500,00 €
Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich - Restarbeiten	1.000,00 €
Sockelanstrich fehlt	1.000,00 €
Türe zum Technikraum erneuern	500,00 €
Anschluss von Regenwasserfallrohr fehlt	300,00 €
Kleinreparaturen	2.000,00 €
	6.300,00 €

(=) Summe besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale **10.000,00 €**

G) Sachwert

marktangepasster vorläufiger Sachwert	534.805,70 €
Summe besonderer objektspezifischer	
(-) Grundstücksmerkmale	- 10.000,00 €
(=) Sachwert des bebauten Grundstückes	524.805,70 €

rd. 525.000 €

b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)

A) Bodenwert

Bodenwert	(nachrichtlich)	163.800,00 €
------------------	-----------------	---------------------

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)

- Gebäudeart 3-fach Garage

Garage und Lager
freistehend
Erdgeschoss
nicht unterkellert
- Hinweis: Das Bauteil (Garage) war nicht zugänglich.
- Typ 14.1
- Baujahr des Gebäudes unbekannt
- Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre
- Bruttogrundfläche (BGF) rd. 56 m²
- Überwiegende Standardstufe 4 €/m²
- Kostenkennwert 485,00 €/m²
einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer

Preisindex (am Wertermittlungsstichtag)

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

Index	1 / 2026	(2021=100)	137,0	Basisjahr 2021
-------	----------	------------	-------	----------------

Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag

$$485,00 \text{ €/m}^2 \times 193,2 / 100 = 937,17 \text{ €/m}^2$$

$$56 \text{ m}^2 \text{ (BGF)} \times 937,17 \text{ €/m}^2 = 52.350,04 \text{ €}$$

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF

näherungsweise

b) 3-fach Garage mit Freifläche

Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Anzahl (St)	Faktor	Fläche (m ²)	Fläche (m ²)
<i>Nach Bayern-Atlas!</i> EG	5,70	9,80	1,0	1,0	55,86	55,86
Bruttogrundfläche gesamt						55,86
					rd.	56

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.

(-) **Korrektur wegen des Gebäudealters**

Baujahr	unbekannt	1970	fiktiv
Jahr der Wertermittlung		2026	
Alter		56	Jahre
Gesamtnutzungsdauer (üblich)		60	Jahre
Restnutzungsdauer (üblich)		4	(n) Jahre
Verlängerung:	geschätzt	5	Jahre
Gesamtnutzungsdauer	geschätzt fiktiv	65	Jahre

Restnutzungsdauer (Jahre)					
65	-	56	=	9	
		gesamt fiktiv		9	Jahre

Abschreibungsmodell	linear	
Wertminderung wegen Alter	86,15	%

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)

b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising	
(OT Attaching)	52.350,04 €
Besondere Bauteile	- €

	Summe			52.350,04 €
Wertminderung wegen Alter	86,15	%	=	45.101,57 €
52.350,04 €	-	45.101,57 €	=	7.248,47 €
Summe				7.248,47 €

Zusammenstellung:

Herstellungskosten aller baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag

(ohne Außenanlagen)

b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)	7.248,47 €
Summe	7.248,47 €

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 Bewertungsobjekts werden mit folgenden % der Herstellungskosten bewertet:

Prozentual	4	%
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:		
b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)		52.350,04 €
Summe		52.350,04 €

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

$$4 \quad \% \quad \text{von} \quad 52.350,04 \text{ €} \quad = \quad 2.094,00 \text{ €}$$

(-) Korrektur wegen des Alters

Gesamtnutzungsdauer	fiktiv	60	Jahre
Restnutzungsdauer (geschätzt)	fiktiv	9	(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	linear		
Wertminderung wegen Alter	86,15	%	
86,15	% von	2.094,00 €	= 1.804,06 €
Wert der Außenanlagen (incl. Baunebenkosten)			

(=) Korrigierte Herstellungskosten der Außenanlagen und sonst. Anlagen

2.094,00 € - 1.804,06 € = **289,94 €**

D) vorläufiger Sachwert

A) Bodenwert	163.800,00 €
B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	7.248,47 €
C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen/sonst. Außenanlagen	289,94 €
Summe	171.338,41 €

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.

Besonderer Hinweis:

Aufgrund der vorliegenden Befundtatsachen (Baujahr nach Entkernung) und der aktuellen Marktsituation, die hier vorliegenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften sowie fehlender Vergleichsgrundstücke und adäquate Datengrundlage wird keine gesonderte Marktanpassung vorgenommen.

Marktanpassung = **0,00** %
0,00 % von 171.338,41 € = - €

(=) marktangepasster vorläufiger Sachwert

171.338,41 € - - € = **171.338,41 €**

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.

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)

Mängelbeseitigung

Dachdeckung offensichtlich undicht	5.000,00 €
Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich	2.000,00 €
Reinigungsarbeiten und Müllentsorgung	1.000,00 €
Kleinreparaturen	1.000,00 €
	9.000,00 €

(=) Summe besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	9.000,00 €
--	-------------------

G) Sachwert

marktangepasster vorläufiger Sachwert	171.338,41 €
(-) Summe besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 9.000,00 €

(=) Sachwert des bebauten Grundstückes	162.338,41 €
---	---------------------

rd. 162.000 €

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.

Dies trifft hier nicht zu.

Hinweis:

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

Zusammenstellung der Verkehrswerte

Wertermittlungsobjekte		a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)	b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)
A) Bodenwert		142.380,00 €	163.800,00 €
B) Herstellungskosten der der baulichen Anlagen		384.731,08 €	7.248,47 €
C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen		7.694,62 €	289,94 €
D) vorläufiger Sachwert (incl. Bodenwert)	Summe (A-D)	534.805,70 €	171.338,41 €
E) Marktanpassung (Sachwertfaktor)		- €	- €
F) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.000,00 €	- 9.000,00 €
G) Sachwert (incl. Bodenwert)		524.805,70 €	162.338,41 €
Einzel-Verkehrswert	rd. (nachrichtlich)	525.000 €	162.000,00 €
Verkehrswert gesamt		687.144,10 €	
Verkehrswert -gesamt- gerundet (nachrichtlich)	rd.	687.000 €	

Fotos

a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)

Blick nach -Süden-



Blick nach -Osten-



Fotos

Blick nach -Nordosten-



Blick nach -Westen-



Fotos

Blick nach

-Nordosten-

Freifläche an der Straße



Blick nach

-Nordosten-

Terrasse



Fotos

b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising

Blick nach -Westen-



Blick nach -Norden-



Fotos

Blick nach -Südwesten-



Blick nach -Norden-

Freiflächen neben Garagen



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 den Bodenrichtwertkarten
- Anlage 6 Auszug aus dem Umgebungs-Lärmpegelraster (Flughafen)
- Anlage 7 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 8 Überblick Geplanter Energiezustand
- Anlage 9 Überschwemmungszonen
- Anlage 10 Wohnflächenberechnung Grundstück a)



Verkehrswert

Wertermittlungstichtag 15.04.2026

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

- a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)
a) Doppelhaushälfte, Erdgeschoss, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss

Der Einzel-Verkehrswert (Marktwert) beträgt: rd. 525.000 €
(nachrichtlich)
in Worten: fünfhundertfünfundzwanzigtausend Euro

- b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)
b) 3-fach Garage mit Freifläche

Der Einzel-Verkehrswert (Marktwert) beträgt: rd. 162.000 €
(nachrichtlich)
in Worten: einhundertzweiundsechzigtausend Euro

Der Verkehrswert (Marktwert) -gesamt- beträgt: rd. 687.000 €

in Worten: sechshundertsiebenundachtzigtausend Euro

Die Wertermittlungsobjekte wurden von mir von außen 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 12.06.2026

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:

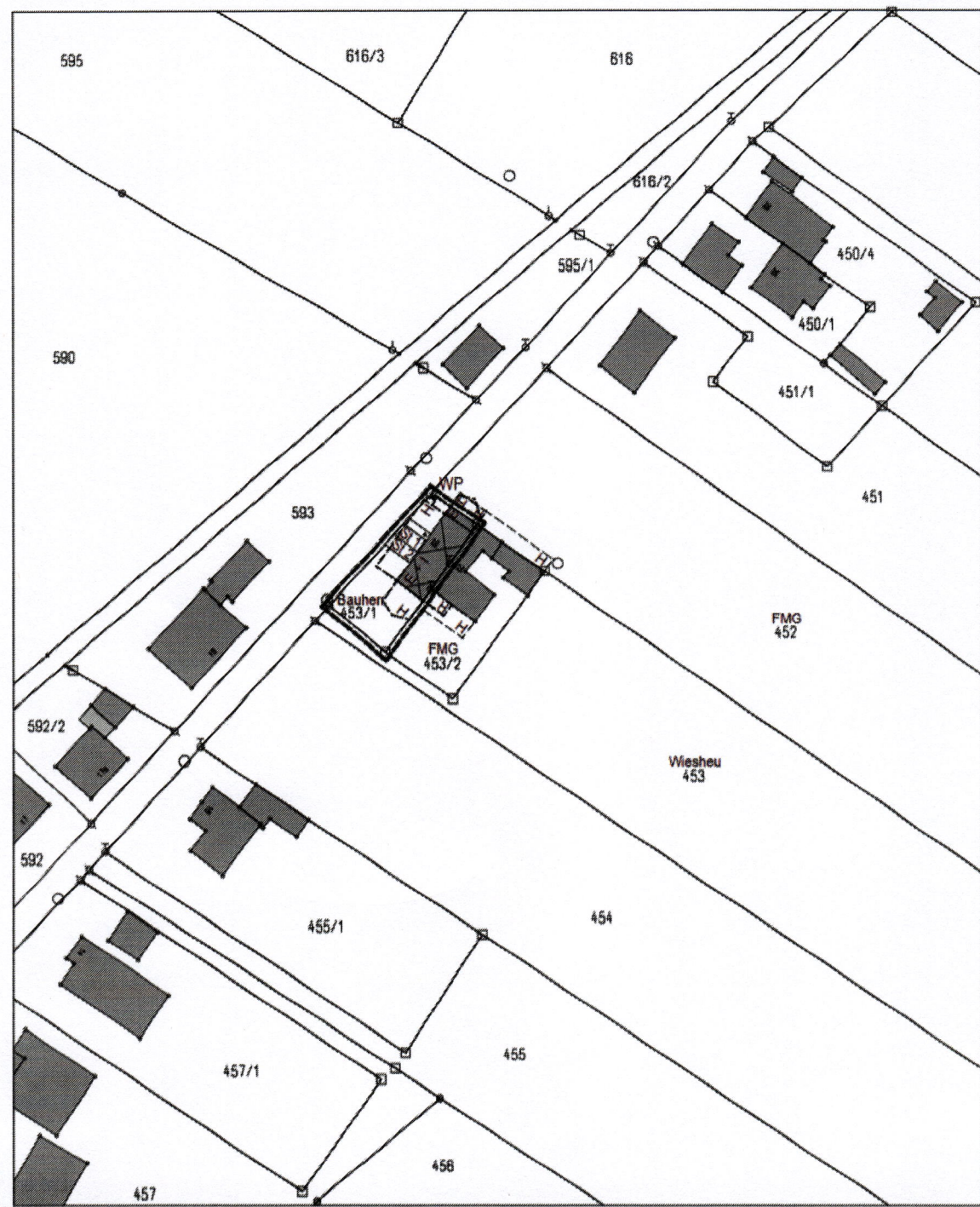
61 Seiten

10 Anlagen

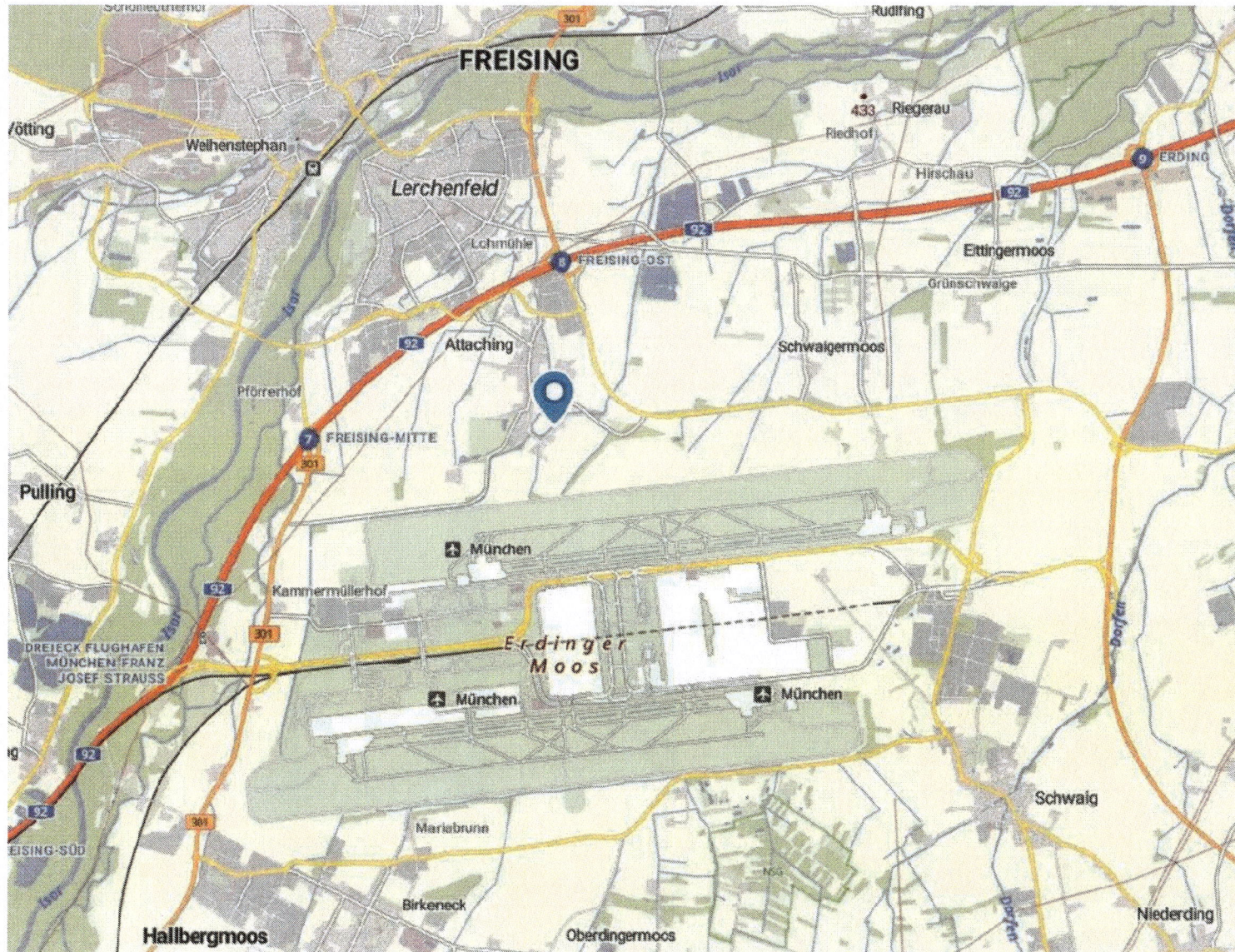
3 -fache Ausfertigungen, eine davon für das SV-Büro.

Anlagen

Lageplan



Umgebungsplan 01 (Freising)



Umgebungsplan 02 (Freising)



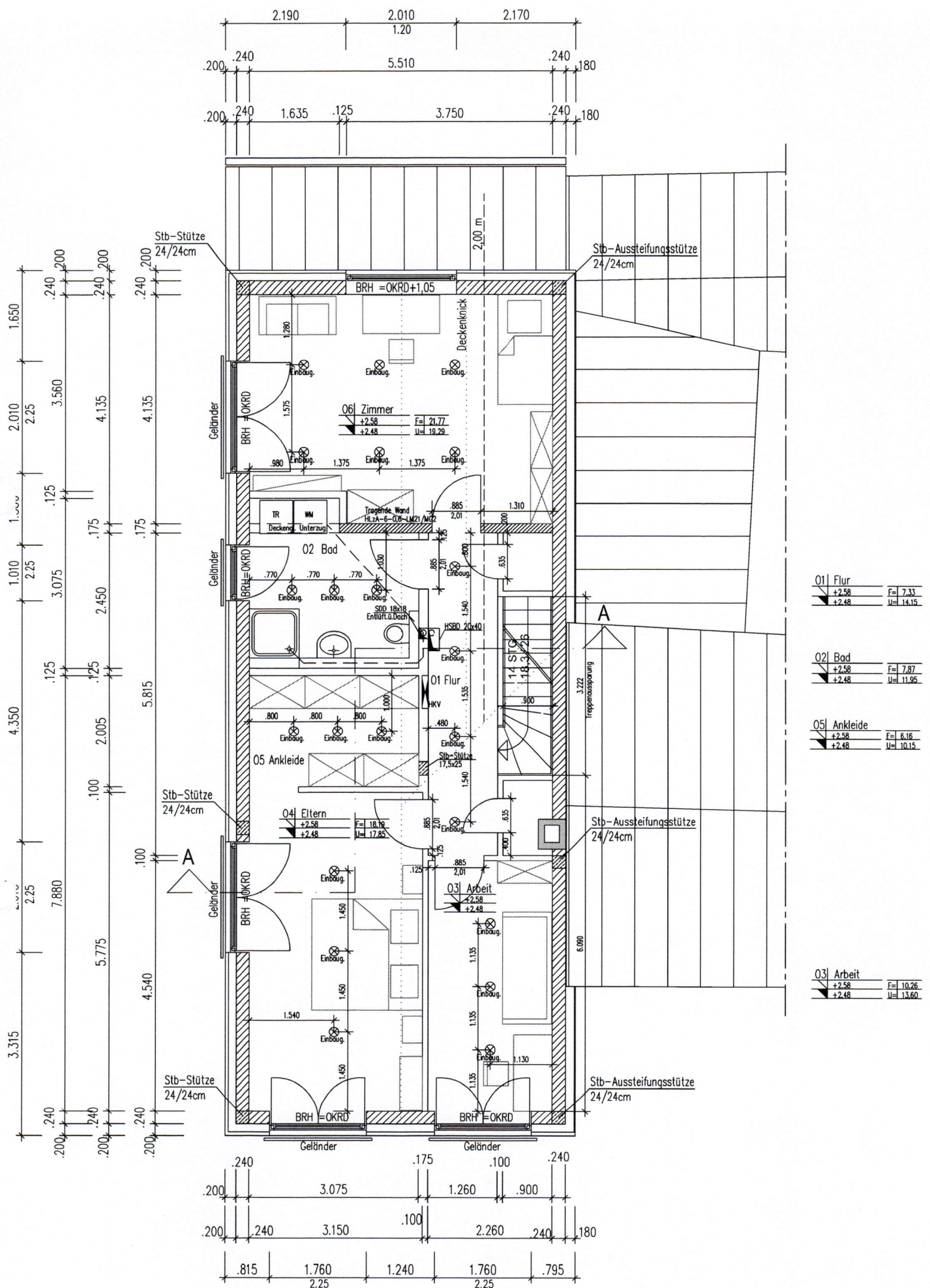
Ortsplan (Freising)



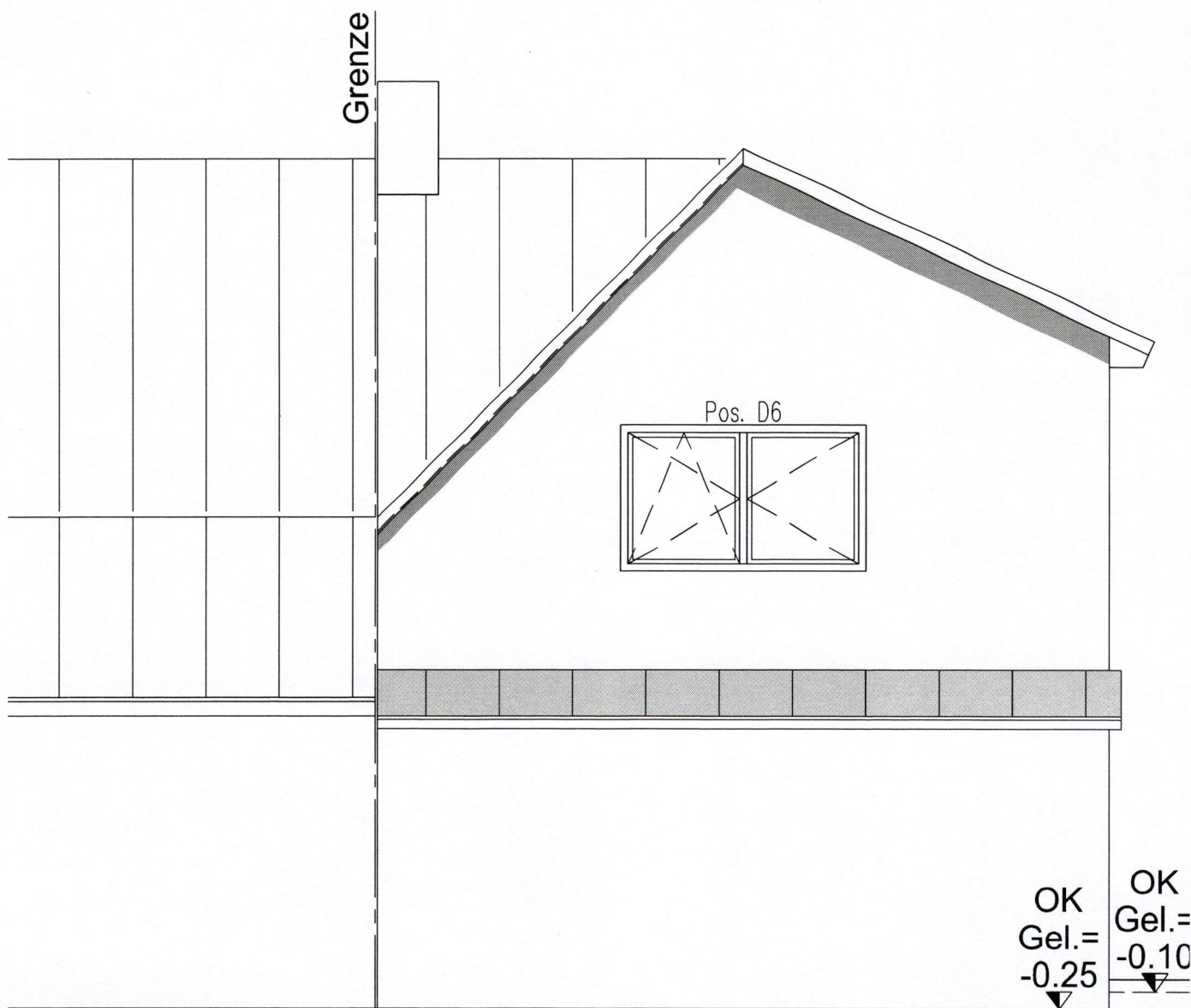
Ortsplan (Freising - OT Attaching)



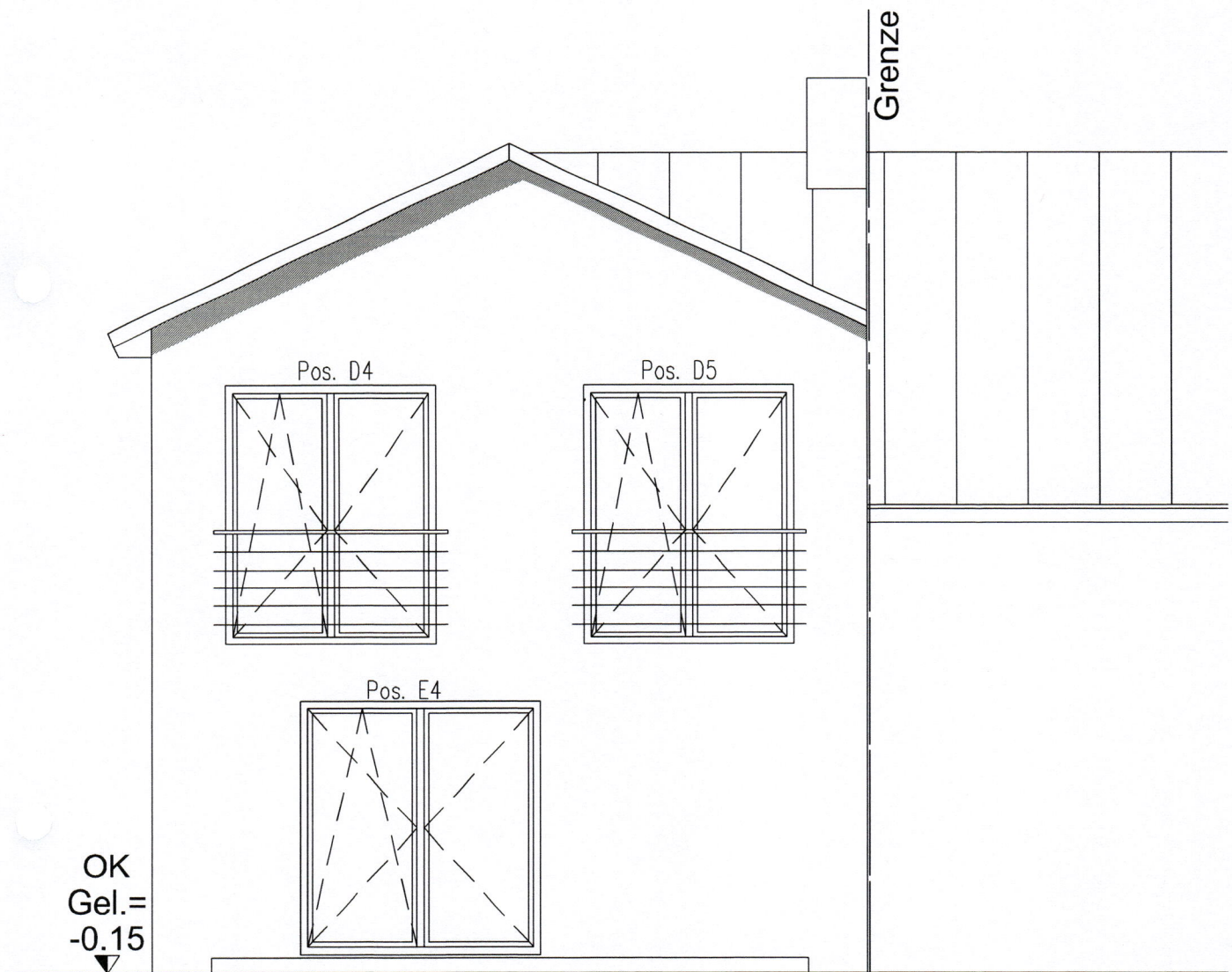




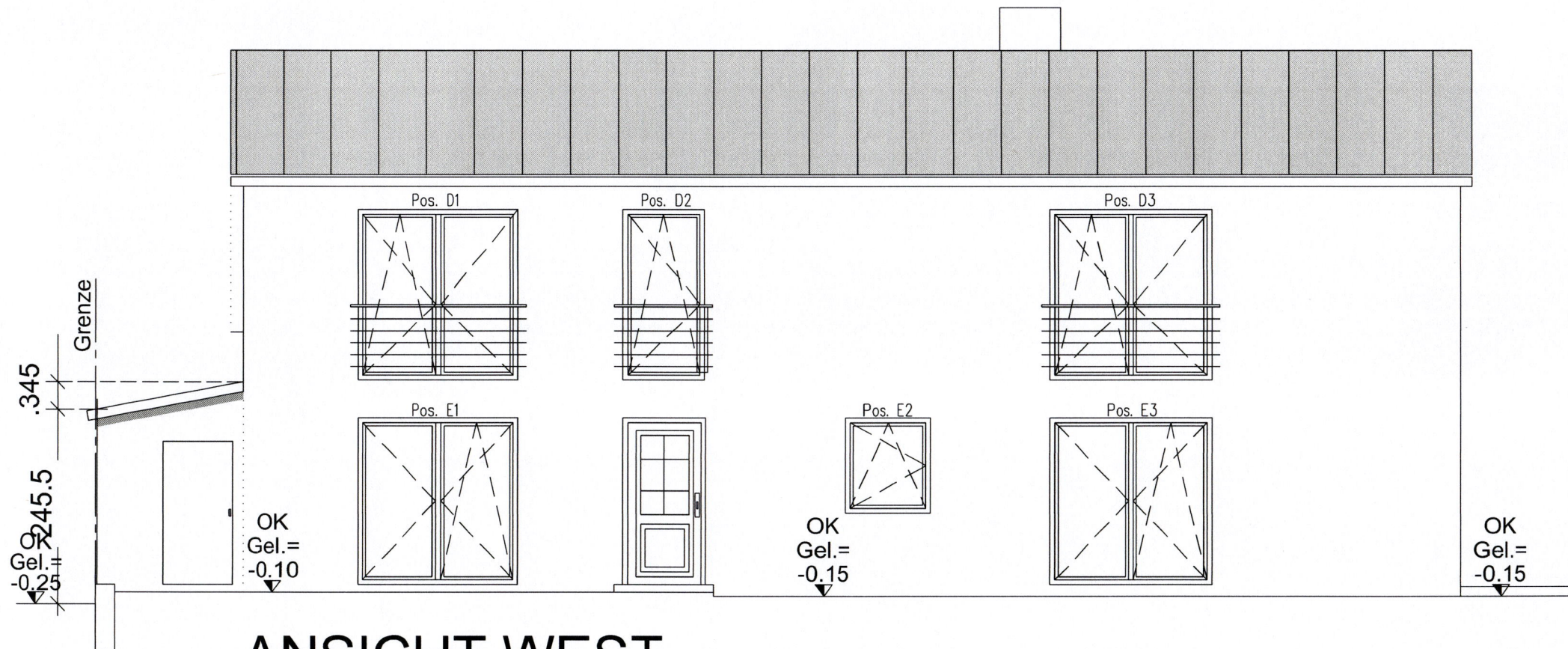
GRUNDRISS OBERGESCHOSS

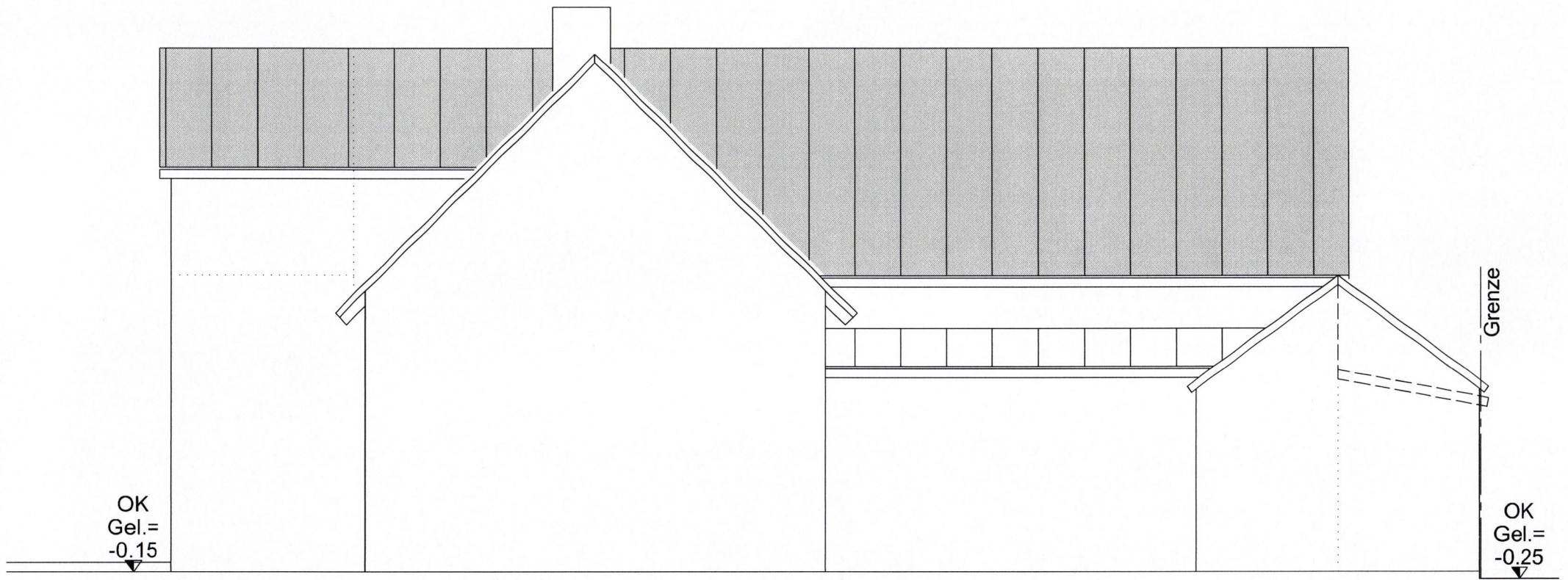


ANSICHT NORD

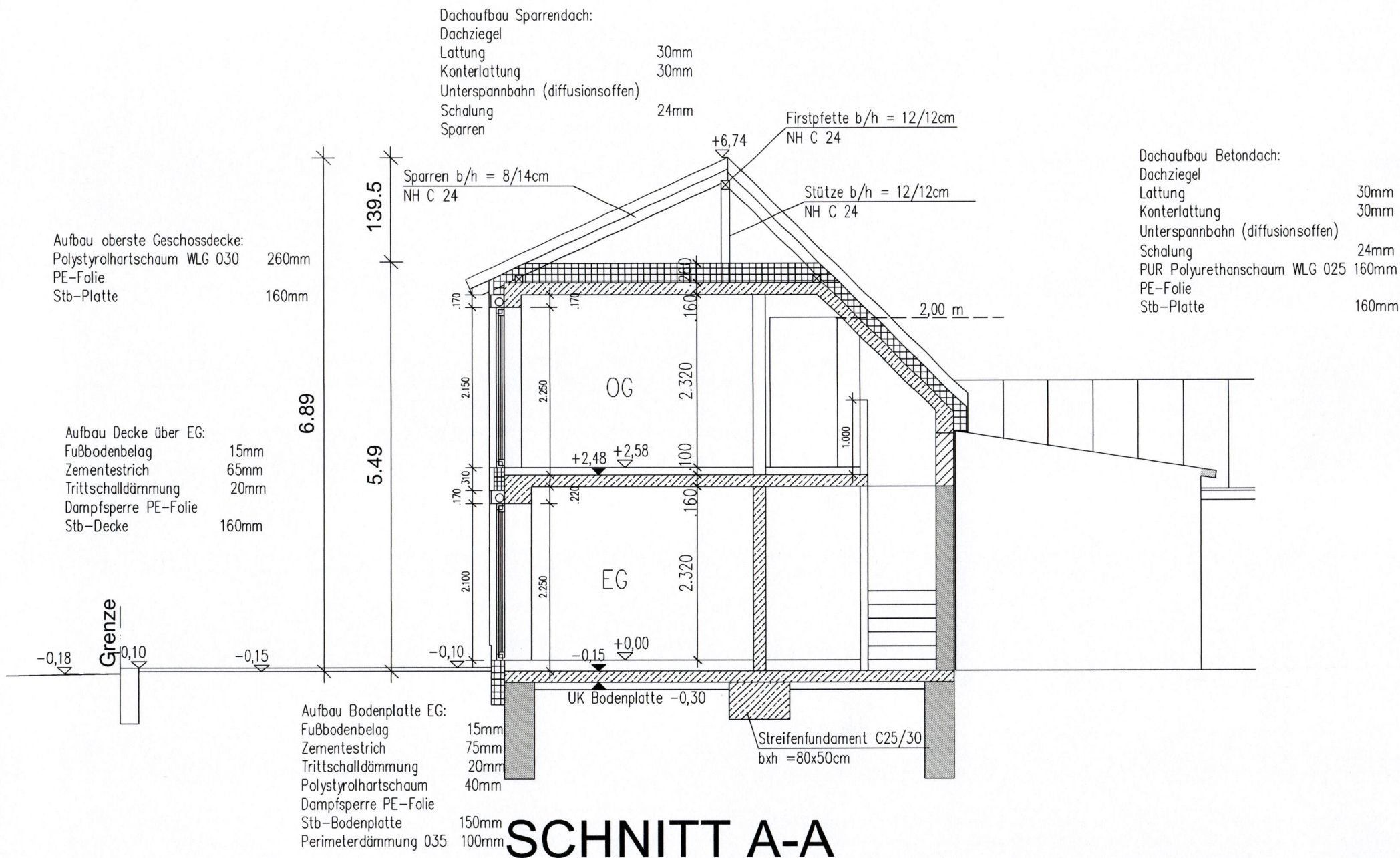


ANSICHT SÜD





ANSICHT OST - BESTAND NACHBARGRUNDSTÜCK



SCHNITT A-A



Stichtag:

01.01.2024

Ihre Abfrage (Adresse):

Freising (), An der Goldach 20

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 Geschosszahl (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):

Freising (), An der Goldach 20

**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 00006000

Bodenrichtwert: 15,5 €/m²

Entwicklungszustand: **LF** (Fläche der Land- und Forstwirtschaft)

Verfahrensrechtlicher Zustand (BauGB): -

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: -

Art der Nutzung: **A**

Ergänzung zur Art der Nutzung: -

Bauweise: -

Geschosszahl: -

Wertrelevante Geschossflächenzahl: -

Grundflächenzahl: -

Baumassenzahl: -

Tiefe: -

Breite: -

Fläche: -

Ackerzahl: -

Grünlandzahl: -

Zonen-Bezeichnung: Landwirtschaftliche Flächen (A) Stadt Freising

Bemerkung:



Stichtag:

01.01.2024

Ihre manuelle Abfrage der BRW-Zonen:

00006300

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 Geschosszahl (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 manuelle Abfrage der BRW-Zonen:

00006300

**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 00006300

Bodenrichtwert: 400 €/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: -

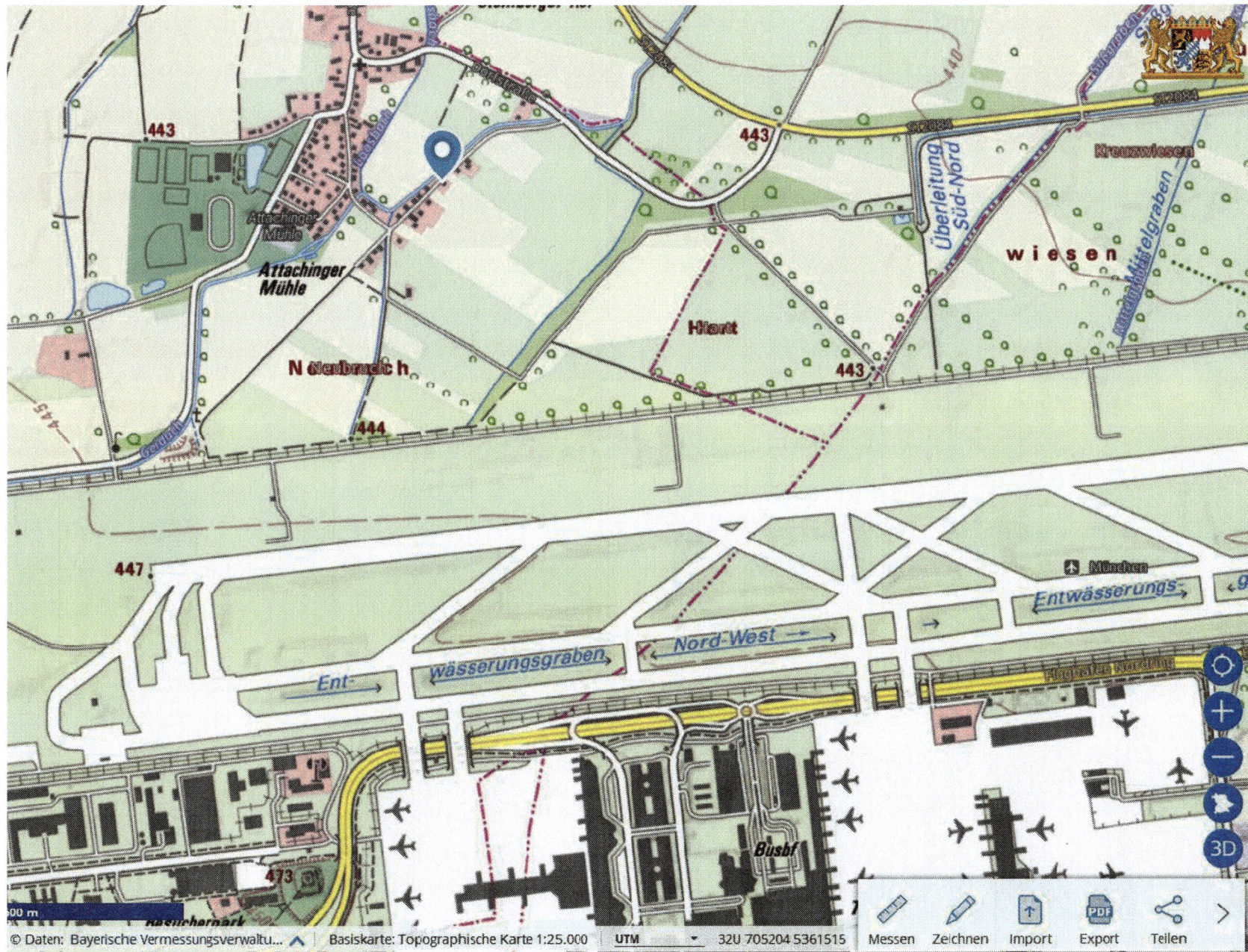
Fläche: -

Ackerzahl: -

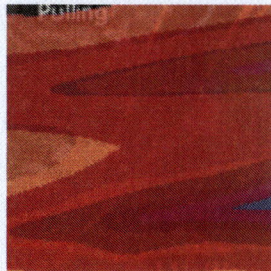
Grünlandzahl: -

Zonen-Bezeichnung: Attaching

Bemerkung:



← Lärm an Flughäfen - Pegelraster LDEN - Kartierung 2022



Die Daten beinhalten die Berechnungsergebnisse der Umgebungslärmkartierung 2022 an den bayerischen Flughäfen München und Nürnberg. Lärmberechnung gemäß der "Berechnungsmethode für den Umgebungslärm von Flugplätzen (BUF)" mit dem Bezugsjahr 2021. Die Lärmindizes LDEN und LNight in dB(A) werden als Maß für die allgemeine Belästigung bzw. als Maß für die Störungen des Schlafes verwendet. Der Pegel LDEN ist ein über 24 Stunden gemittelter Immissionspegel, der aus den Pegeln LDay, LEvening und LNight für die Beurteilungszeiten Tag (6:00-18:00 Uhr), Abend (18:00-22:00 Uhr) und Nacht (22:00-6:00 Uhr) ermittelt wird. Durch Gewichtungsfaktoren von 5 dB(A) für die vierstündige Abendzeit und 10 dB(A) für die achtstündige Nachtzeit wird die erhöhte Lärmempfindlichkeit in diesen Zeiten berücksichtigt. Der Layer stellt die Fluglärmbelastung ausgedrückt durch den Lärmindex LDEN gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie dar.

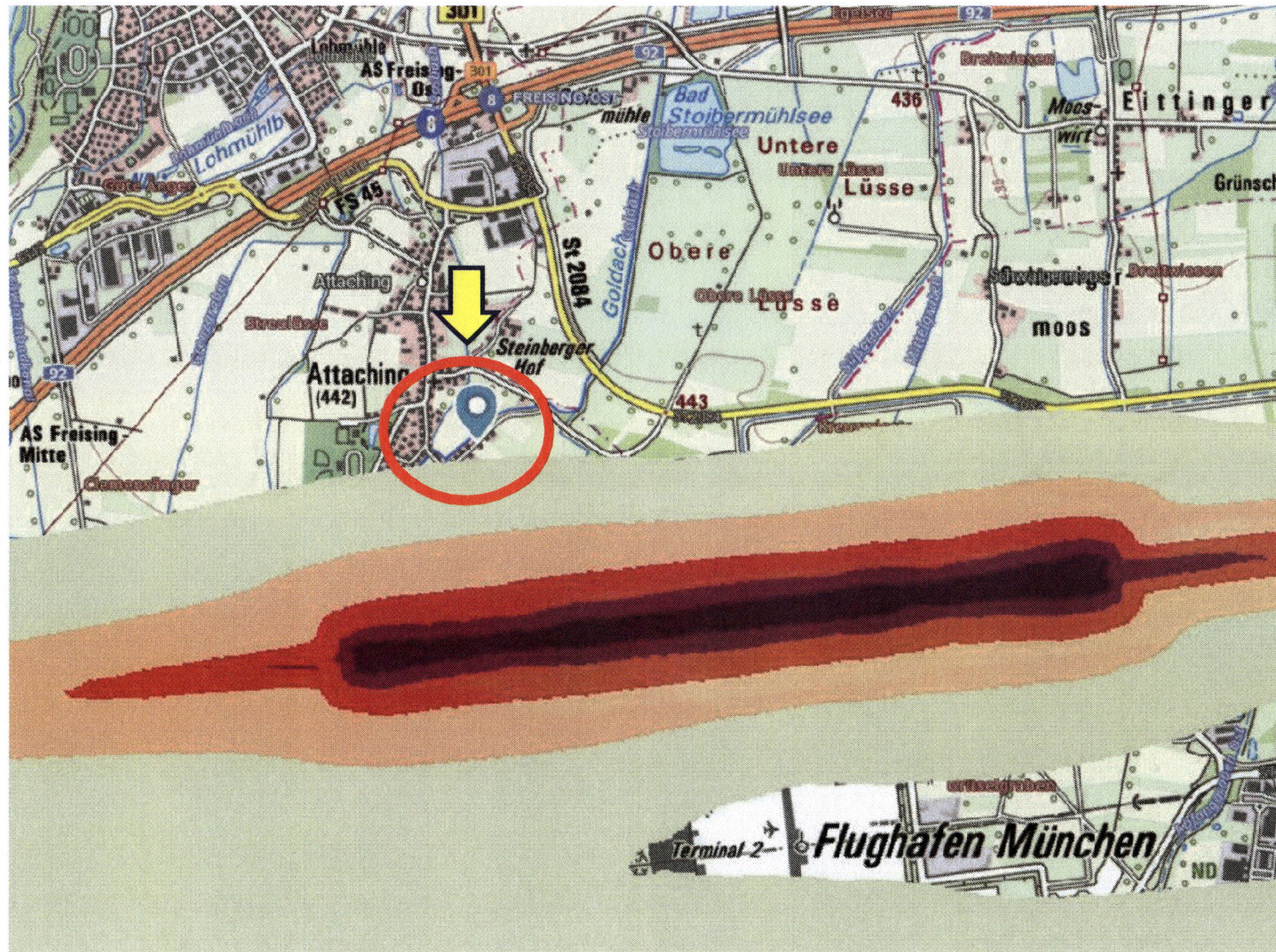
Legende

Pegel

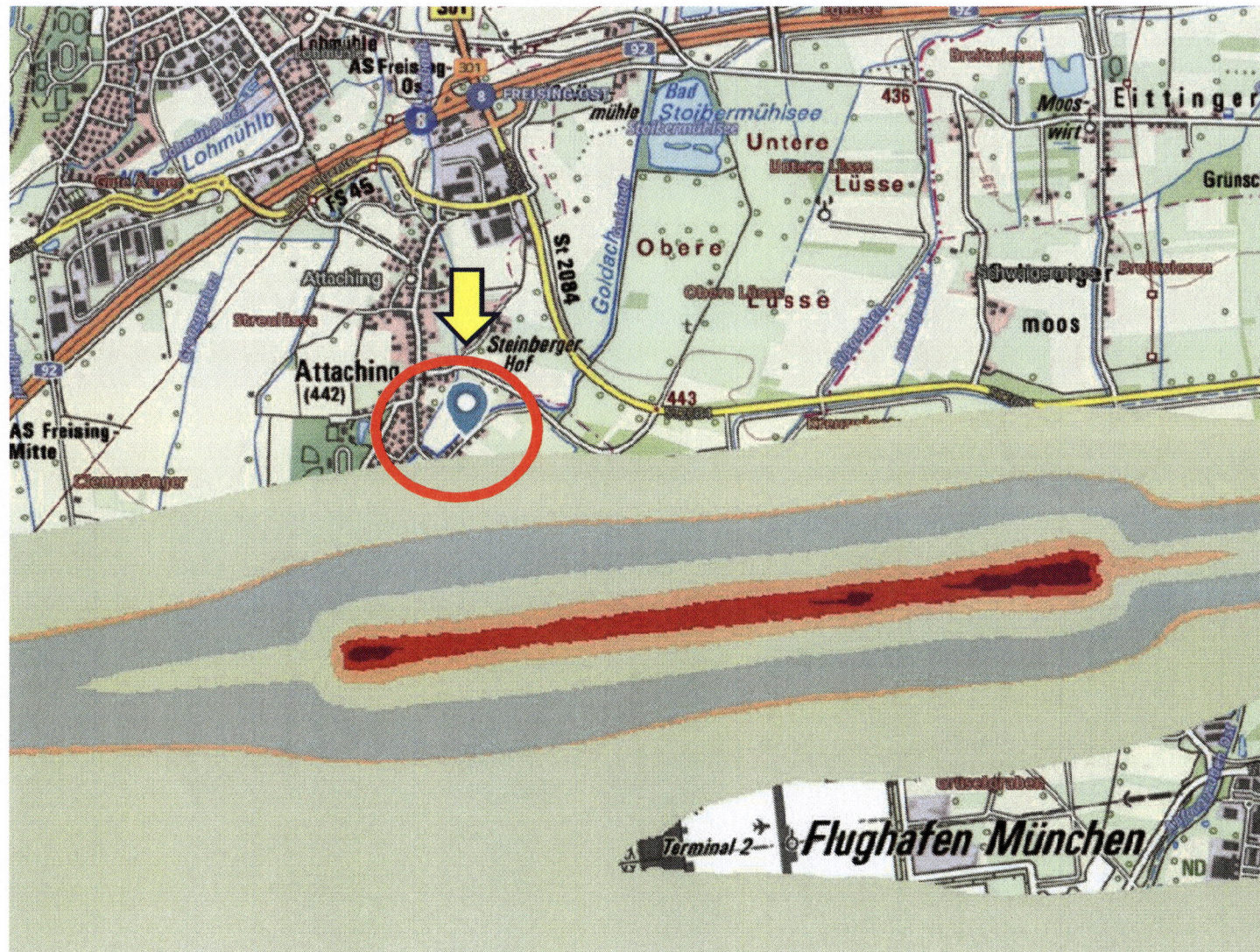
-  ab 55 bis 59 dB(A)
-  ab 60 bis 64 dB(A)
-  ab 65 bis 69 dB(A)
-  ab 70 bis 74 dB(A)
-  ab 75 dB(A)



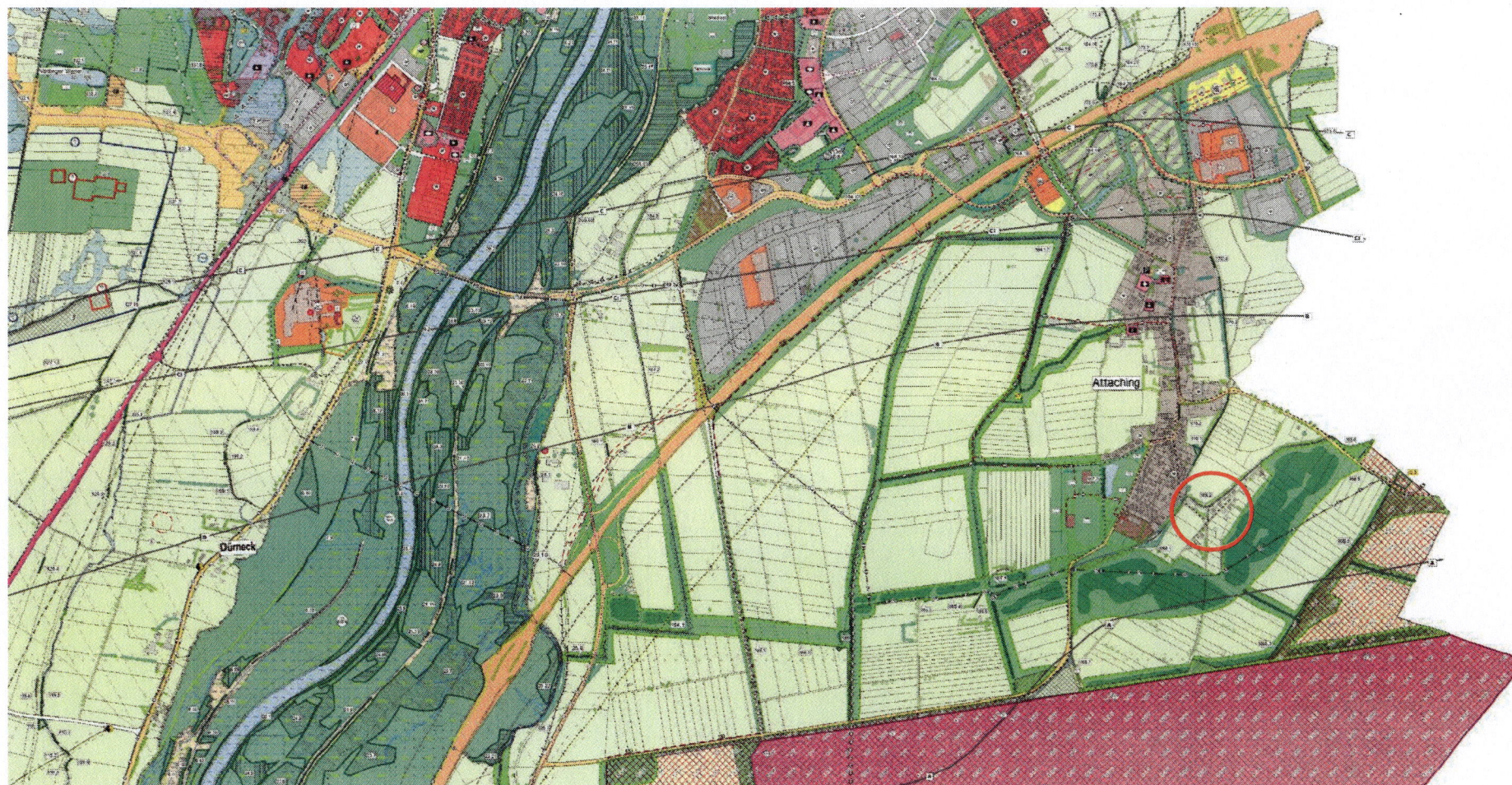
7 Lärmpegel am Flughafen - Pegelraster LDEN 2022 -



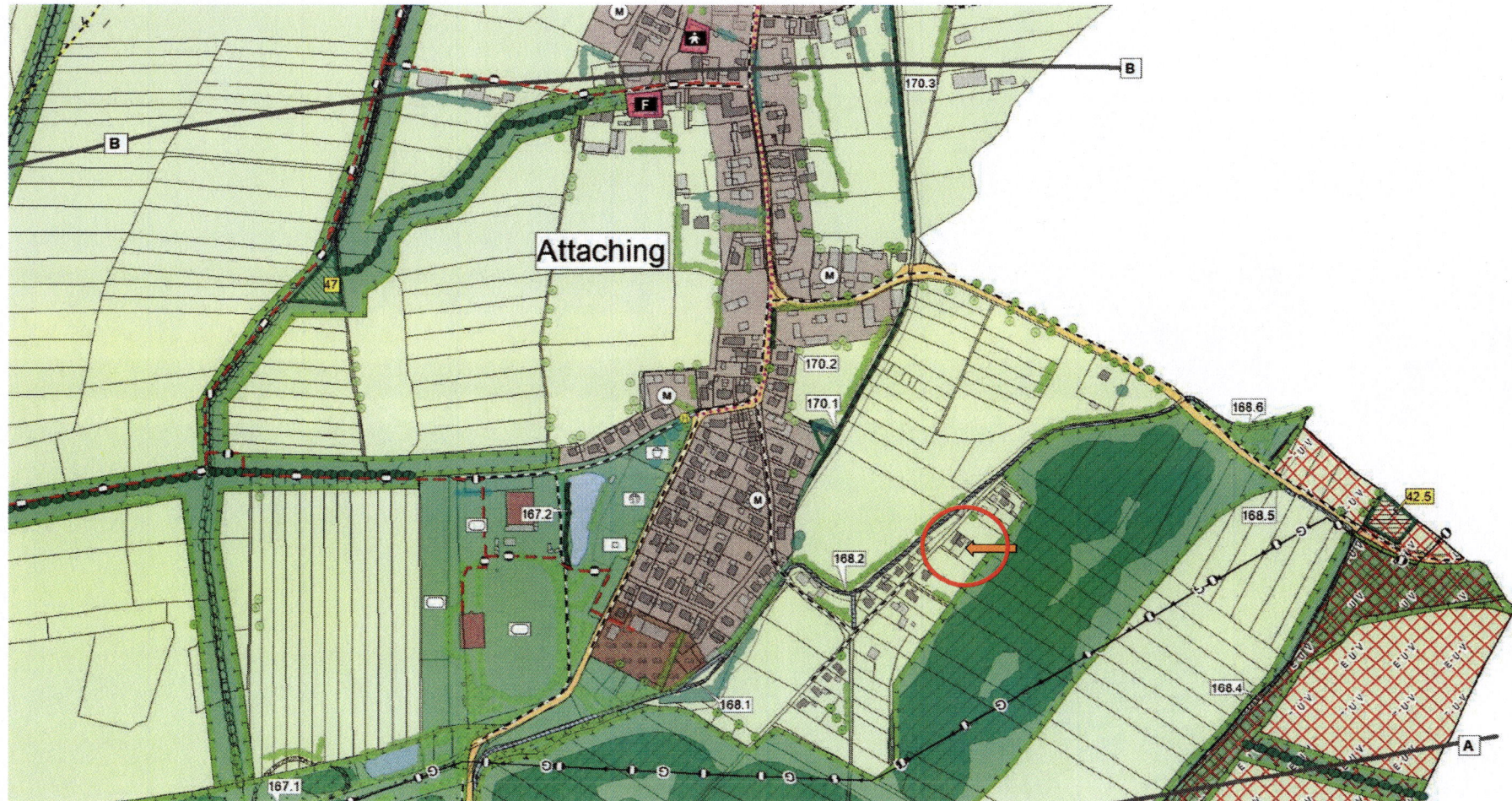
Lärmpegel am Flughafen - Pegelraster LNight 2022 -



Flächennutzungsplan (Teilbereich Süd)



Flächennutzungsplan (Teilbereich Süd OT-Attaching)



Ihr Haus in Zukunft – energetischer Zielzustand

Überblick zum energetischen Zielzustand Ihres Gebäudes nach Sanierung

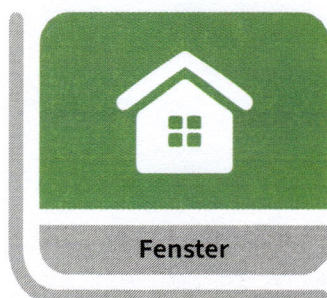
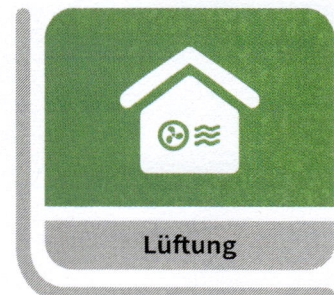
Skala zur Energieeffizienz:



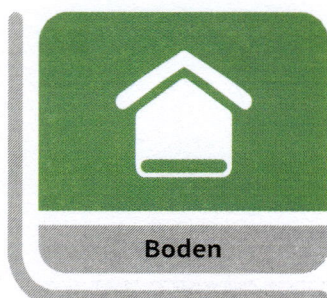
inklusive Kellerwänden



oberer Gebäudeabschluss



inklusive Dachfenster

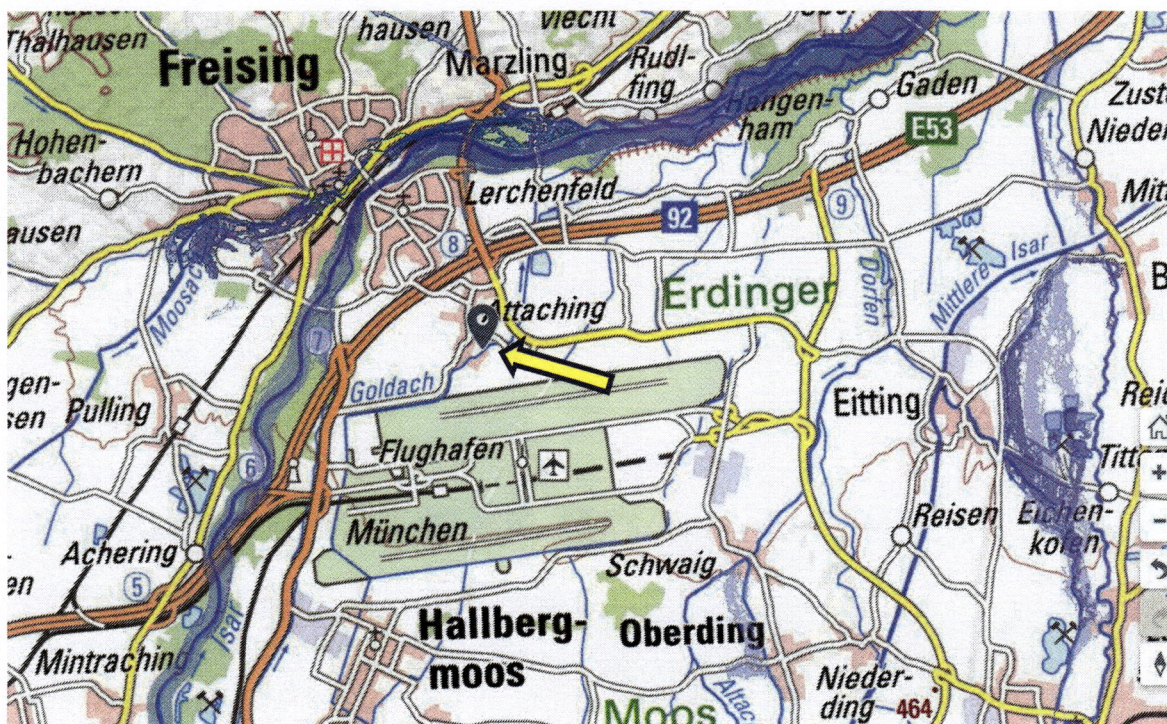
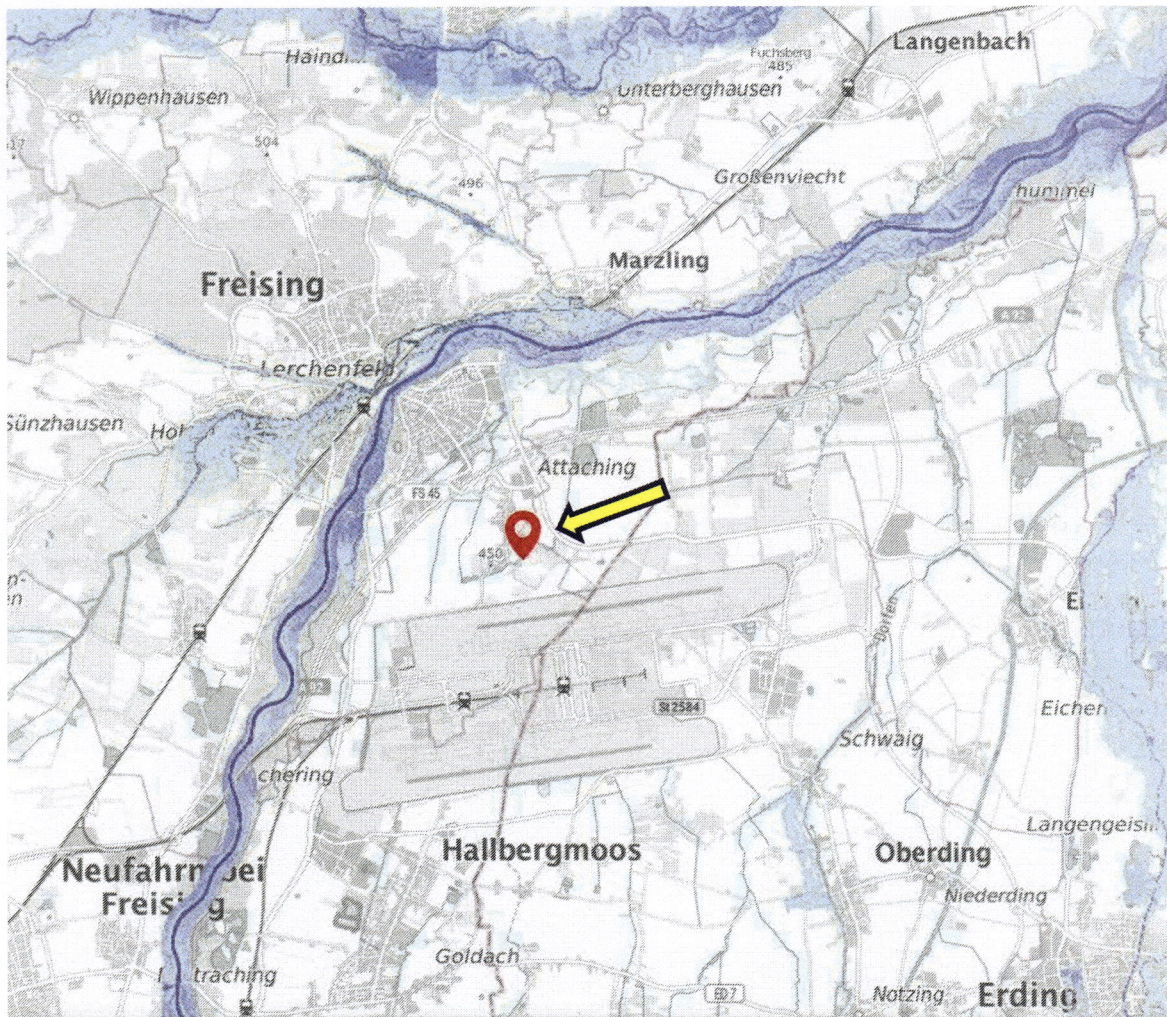


unterer Gebäudeabschluss



inkl. Speicherung und Übergabe

Überschwemmungs - Gefährdungszonen



Wohnflächenberechnung

Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Faktor 1	Fläche (m ²)	Putzabzug (%) 3	Fläche (m ²)	Ges.Fläche (m ²)
a) Doppelhaushälfte, Erdgeschoss, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss							
aus CAD- Flächenaufstellung und Plänen entnommen.							
<i>näherungsweise</i>							
EG:							
Flur				10,80	-0,32	10,48	10,48
Kind 1				15,83	-0,47	15,36	15,36
WC				2,66	-0,08	2,58	2,58
Wohnen-Essen				29,26	-0,88	28,38	28,38
Kochen				8,80	-0,26	8,54	8,54
DG:							
Flur				6,27	-0,19	6,08	6,08
Kind 2				19,20	-0,58	18,62	18,62
Bad				7,55	-0,23	7,32	7,32
Schlafen				23,37	-0,70	22,67	22,67
Hauswirtschaft				12,18	-0,37	11,81	11,81
			Summe	135,92	-4,08	131,84	131,84
						rd..	132