



**Verkehrswert
gemäß § 194 BauGB**



WE Nr. 25054048
Aktenzeichen 1 K 41/25

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

OBJEKT

Doppelhaushälfte mit Garage
Am Anger 1c
85375 Neufahrn

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

10.06.2025

VERKEHRSWERT GEMÄß § 194 BAUGB

835.000 EUR

2 . Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Anlagen und Fotos 31 Seiten und wurde für den Auftraggeber digital und 2x in papierhafter Ausfertigung erstellt.

Keber Königsberger

Sachverständige GmbH & Co. KG

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

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

www.kk-sv.de

Büro München

Helmut Keber
Geschäftsführer

Brennereistraße 20
D-85662 Hohenbrunn

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

buero.muenchen@kk-sv.de

Büro Landshut

Kilian Königsberger
Geschäftsführer

Kattowitzer Straße 12
D-84028 Landshut

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

kilian.koenigsberger@kk-sv.de



IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)





Inhalt

1. Allgemeines	3
1.1 Grundlagen	
1.2 Hinweise	
1.3 Anlagen	
2. Standort, Lage	7
2.1 Makrolage	
2.2 Mikrolage	
2.3 Verkehrsanbindung und Entfernungen	
2.4 Beurteilung	
3. Grundstück	9
3.1 Grundbuch	
3.2 Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung	
3.3 Wertbeeinflussende Merkmale	
3.4 Art und Maß baulicher Nutzung	
3.5 Entwicklungszustand	
4. Gebäude	12
4.1 Aufstehende Bebauung	
4.2 Wohnfläche / Grundriss	
4.3 Baubeschreibung	
4.4 Baulicher Zustand	
4.5 Außenanlagen / Freiflächen	
4.6 Beurteilung	
5. Wertermittlungsverfahren Verkehrswert	15
5.1 Definition Verkehrswert	
5.2 Verfahren	
6. Ermittlung des Vergleichswertes	16
6.1 Ausgangssituation	
6.2 Marktgeschehen	
6.3 Vergleichspreise	
6.4 Kaufpreisauswertung	
6.5 Vergleichswert	
7. Verkehrswert	22
7.1 Zusammenfassung	
7.2 Ermittlung des Verkehrswertes	
8. Verfasser	23

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

Bewertungsgegenstand Zu bewerten ist das Flurstück 9/54 der Gemarkung Neufahrn (Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising).

Die aufstehende Bebauung ist eine Doppelhaushälfte mit Garage.

Auftraggeber Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Zweck der Wertermittlung Der Verkehrswert des Beschlagsnahmeobjektes und des Zubehörs ist im Sinne des § 194 BauGB nach § 74 a Abs. 5 ZVG gemäß Beschluss vom 15.05.2025 zu schätzen.

Die Schätzungsanordnung wurde schriftlich am 16.05.2025 erteilt.

Wertermittlungstichtag 10.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung und Qualitätsstichtag)

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung fand am 10.06.2025 vormittags statt.

Teilnehmer

Herr Kilian Königsberger (Sachverständiger)

Der Termin hat gemäß Rücksprache mit dem Amtsgericht – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen – ohne Ankündigung anonym von außen stattgefunden.

Besichtigungsumfang

Am Termin konnten die Außenanlagen, das Grundstück und seine Bebauung von außen sowie das Umfeld ausführlich vom öffentlichen Straßenraum aus besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung erfolgte nicht.

Identitätsfeststellung

Die Identität des Bewertungsgegenstandes ergibt sich an Hand des vorliegenden Grundbuchs sowie der Flurkarte und konnte bei der Besichtigung zweifelsfrei nachvollzogen werden.

Unterlagen

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Grundbuch Blatt 11117 vom 02.04.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 31.03.2025
- Notarurkunde URNr. T 572/2012
- Notarurkunde URNr. B 2222/2009
- Notarurkunde URNr. T 1523/2010
- Auskünfte der Gemeinde Neufahrn vom 25.06.2025 zu Bauakte, Bauplanungsrecht und Erschließungskosten
- Baupläne mit Genehmigungsstempel vom 18.01.2011
- Altlastenauskunft vom 01.07.2025 durch das Landratsamt Freising
- Flurkartenausschnitt M 1:1.000 vom 17.06.2025

- Aktuelle Auskunft zu Vergleichspreisen des Gutachterausschusses
- Einsicht in die online-Portale des Bayer. Landesamtes für Umwelt und des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege am 21.07.2025
- eigene Transaktionsdatenbank
- Statistik der Arbeitsagentur
- verschiedene Marktberichte, Reports und Informationen zum örtlichen Wirtschaftsstandort und Immobilienmarkt sowie
- Fotos des Bewertungsobjektes vom Tag der Besichtigung

1.2 Hinweise

Behördenauskünfte

Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachten-ergebnisse auf Grund solcher Auskünfte keine Gewähr.

Berechnungen

Die der Wertermittlung zu Grunde liegenden Flächen wurden aus den Berechnungen und Planunterlagen als zutreffend abgeleitet. Die Zusammenstellung erfolgt augenscheinlich in Anlehnung an die WoFIV.

Die Flächen konnten wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht plausibilisiert werden. Der Sachverständige übernimmt keine Haftung, sollte die Ausführung nicht mit den genehmigten Plänen übereinstimmen. Unabhängig davon sind die Ergebnisse der Berechnung grundsätzlich nur für diese Bewertung geeignet.

Bei Berechnungen auf Basis von Excel wird darauf hingewiesen, dass die programmtechnische Genauigkeit im Einzelfall geringer sein kann als die mathematische Genauigkeit, ohne dass sich daraus Einflüsse auf das Bewertungsergebnis ableiten lassen.

Währung

Alle Angaben im Gutachten sind in Euro (EUR) ausgewiesen und mathematisch / kaufmännisch auf ganze EUR gerundet.

Zubehör / Inventar

Wertanteile von vorhandenem Mobiliar oder Einbaumöbel sowie von Zubehör im Sinne des § 97 BGB sind nicht bekannt und nicht in den angegebenen Werten enthalten.

Eine gewöhnliche Möblierung des Hauses ist jedoch am Stichtag nicht auszuschließen.

Beschreibungen

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

Die vorliegende Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar. Der optisch erkennbare Gebäudezustand wird zum Bewertungsstichtag lediglich auf Grundlage der Objektbesichtigung von außen reflektiert.

Untersuchungen insbesondere hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Korrosion, Rohrfaß in Leitungen sowie Funktionsüberprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen erfolgten nicht.

Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster ergibt sich, dass das Grundstück nicht im Altlastenkataster erfasst ist.

Bodenverhältnisse

Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Soweit bei der Ortsbesichtigung erkennbar, ist von ausreichend tragfähigen Baugrundverhältnissen mit ortsüblichen Grundwassereinflüssen auszugehen.

Grundsätzlicher Hinweis: Altlastenuntersuchungen sind auftragsgemäß nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Alle Ergebnisse dieser Ausarbeitung unterstellen Altlastenfreiheit. Finanzielle Auswirkungen von ggf. vorhandenen Altlasten in Grund und Boden oder aufstehender Bebauung wären durch umweltfachliche Sachverständige in einem gesonderten Fachgutachten festzustellen und separat zu berücksichtigen.

Hochwasser

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

Denkmäler, Bodendenkmäler, Ensemble

Eintrag gemäß Denkmalliste:

Bodendenkmal	
Aktennummer	D-1-7635-0351
Kurzbeschreibung	Siedlung der Bronzezeit sowie Siedlung mit Hofgrablegen des frühen Mittelalters.
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
Detailinformationen	Weitere Informationen ...

Derartige Eintragungen haben keine unmittelbare Auswirkung auf die Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks.

Im Falle einer baulichen Veränderung können wegen der untertägigen Befunde Bauzeitverzögerungen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Im Marktgeschehen zeigt sich, dass die Mehrzahl potenzieller Erwerber für derartige Lageeigenschaften keine Preisminderungen vornimmt.

Abkürzungen

BauGB	= Baugesetzbuch
BauNVO	= Baunutzungsverordnung
ImmoWertV	= Immobilienwertermittlungsverordnung
GEG	= Gebäudeenergiegesetz
KAG	= Kommunalabgabengesetz
Wfl.	= Wohnfläche
EG	= Erdgeschoss
OG	= Obergeschoss
DG	= Dachgeschoss

Zitate sind kursiv geschrieben.

Urheberrecht

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

1.3 Anlagen

- Flurkartenausschnitt
- Ortsplanausschnitt
- Übersichtskarte
- Grundrisse und Schnitt
- Objektfotos vom Tag der Besichtigung

2. Standort, Lage

2.1 Makrolage

Gemeinde	Neufahrn bei Freising
Einwohner	21.061 (am 31.12.2024 lt. Wikipedia)
Landkreis	Freising
Regierungsbezirk	Oberbayern
Bundesland	Freistaat Bayern

Beschreibung

Neufahrn liegt ca. 10 km südwestlich von Freising und knapp 20 km nordöstlich von München.

Neufahrn ist die zweitgrößte Gemeinde im Landkreis, seit dem Zweiten Weltkrieg hat sich die Einwohnerzahl etwa verzehnfacht, der Flughafen München II brachte weitere Entwicklungen und Wachstum.

Neufahrn verfügt über mehrere große Gewerbegebiete, Wohnsiedlungen, mehrere Kindergärten, einen Hort, zwei Grundschulen, eine Mittelschule und ein Gymnasium.

Ein hoher Anteil der Wohnbevölkerung pendelt in umliegende Orte, nach Freising, zum Flughafen oder nach München.

Kennzahlen des Standorts

Arbeitslosenrate im Agenturbezirk (Stand 6/2025)	3,2 % (Bayern 3,9 %, Bund 6,2 %)
Kaufkraftkennziffer (gemäß MB-Research 2024)	111,8 (Bundesdurchschnitt 100)
Einwohnerentwicklung im LK Freising (gem. Demographiespiegel Bayern)	zunehmend mit 2,5 bis 7,5 %

2.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück liegt im südwestlichen Ortsgebiet von Neufahrn An der Straße „Am Anger“, etwa 800 m von der Ortsmitte entfernt.

Die Straße „Am Anger“ beginnt etwa 100 m südlich der Echinger Straße, die die Hauptdurchgangsstraße durch Neufahrn ist, als Verlängerung des Pfarrwegs und endet am Kornblumenweg.

Am Anger ist schmal ausgebaut, asphaltiert und hat einseitig einen gepflasterten Gehweg. Eine Fahrbahnhälfte wird zum Längsparken genutzt, die andere zum Fahren.

Die Umgebung ist von größeren Wohnanlagen, aber auch kleinteiligen Wohnbebauungen geprägt. In den letzten Jahren wurden Grundstücke nachverdichtet.

Das Verkehrsaufkommen Am Anger ist von der Erschließungsfunktion der Straße für die unmittelbaren Anwohner geprägt und gering.

Immissionen

Zum Zeitpunkt der Besichtigung (Werktag vormittags) waren für eine wohnwirtschaftliche Nutzung keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Parkmöglichkeiten	Längsparkmöglichkeiten sind auf öffentlicher Straße gegeben, bei geringer Zahl freier Parkplätze
Geschäfte	Versorgungsmöglichkeiten bestehen umfangreich in Neufahrn.
örtliche Infrastruktur	allgemein gute Infrastruktur in Neufahrn
soziale Struktur im Viertel	durchschnittlich

2.3 Verkehrsanbindung und Entfernungen

Westlich von Neufahrn schneiden sich am Autobahnkreuz Neufahrn die Autobahnen A 9 (München – Nürnberg) und A 92 (München – Deggendorf). Dabei sind die nächstgelegenen Ausfahrten „Eching“ (A 9) und „Eching Ost“ (A 92). Durch Neufahrn führt die St 2053, sie verbindet die A 9 bei Eching mit der ehemaligen B 11 bei Mintrachig/Grüneck.

Der Neufahrner Bahnhof befindet sich an der Bahnstrecke München–Landshut. Neufahrn ist durch die S-Bahn-Linie S1 des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes (MVV) mit der Landeshauptstadt München, der Kreisstadt Freising und dem Münchner Flughafen verbunden.

Darüber hinaus gibt es einige lokale Busverbindungen im Netz des MVV.

Alle Entfernungen Luftlinie:

Freising	12 km	
München	22 km	
Anschlussstelle „Eching“ der A 9	etwa 2,5 km	
Anschlussstelle „Eching Ost“ der A 92	etwa 2,5 km	
Bushaltestellen	fußläufig erreichbar, z.B. in 150 m Haltestelle „Nova“ mit Busverbindung zur Ortsmitte, Rathaus und Bahnhof	
S-Bahnhof Neufahrn	1,5 km	
Flughafen München	10 km	
Beurteilung der Verkehrsanbindung	individuell öffentlich	sehr gut gut

2.4 Beurteilung

mittlere Wohnlage im weiteren Ballungsraum München und Einzugsgebiet Flughafen mit guter örtlicher Infrastruktur

3. Grundstück

3.1 Grundbuch

Amtsgericht	Freising
Grundbuch von	Neufahrn b.Freising
Band	-
Blatt	11117
amtlicher Ausdruck vom	02.04.2025
Bestandsverzeichnis	lfd. Nr. der Grundstücke 9
	Gemarkung Neufahrn b.Freising
	Flurstück 9/54
	Wirtschaftsart u. Lage Am Anger 1c, Gebäude- und Freifläche
	Größe 196 m ²
Abteilung I (Eigentümer)	siehe Grundbuch – im Hinblick auf die DSGVO hier nicht benannt

3.2 Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung

Oberfläche	eben und auf Straßenniveau gelegen
Zuschnitt	in etwa rechteckiger Zuschnitt siehe auch Lageplandarstellung in der Anlage
Nutzbarkeit	normale bauliche Nutzbarkeit
Ausdehnungen	in Nord-Süd-Richtung rund 20 m in Ost-West-Richtung rund 10 m
Zufahrten	Die Zufahrt erfolgt über Fremdgrundstück 9/72, das zwischen der Bewertungsfläche und öffentlicher Straße liegt. Zur Sicherung der Zuwegung wurde gemäß Notarurkunde T 572/2012 und ihren Vorurkunden ein Geh- und Fahrrecht bewilligt und zum Eintrag ins Grundbuch beantragt. Das Geh- und Fahrrecht ist auch als beschränkte persönliche Dienstbarkeit für den Freistaat Bayern bewilligt und beantragt und insofern öffentlich rechtlich gesichert.
Versorgungsleitungen	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind augenscheinlich in der Straße vorhanden. Zur Sicherung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden gemäß Notarurkunde T 572/2012 und ihren Vorurkunden Leitungsrechte bewilligt und zum Eintrag ins Grundbuch beantragt. Die

Leitungsrechte sind auch als beschränkte persönliche Dienstbarkeit für den Freistaat Bayern bewilligt und beantragt und insofern öffentlich rechtlich gesichert.

Erschließungskosten

Die angegebenen Werte gelten für erschließungskostenfreien Zustand von Grund und Boden. Gemäß Auskunft der Gemeinde Neufahrn sind keine offene Beträge bekannt.

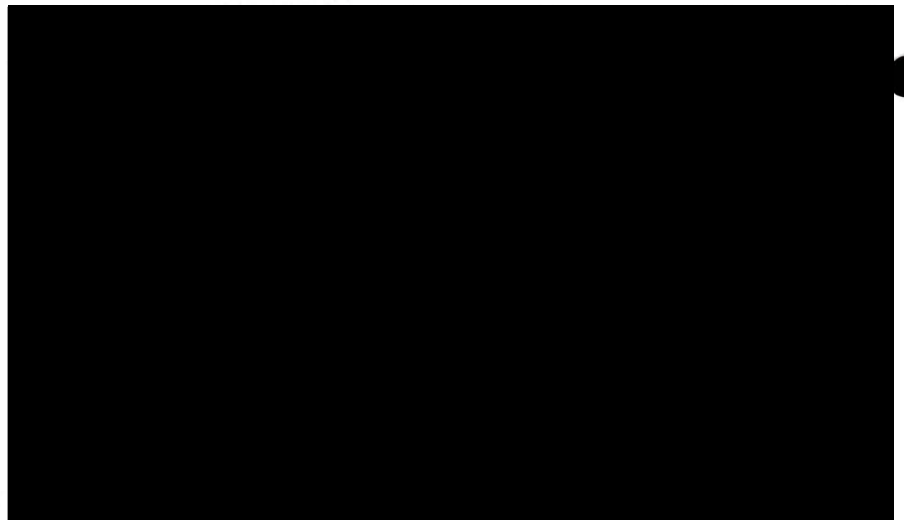
3.3 Wertbeeinflussende Merkmale

Begünstigende Rechte

Neben den vorstehend beschriebenen Rechten (Geh- und Fahrrecht, Leitungsrechte) wurde noch ein Recht auf Überbau und ein Recht auf Verzicht der Überbaurente vereinbart, weil die auf der Bewertungsfläche aufstehende Doppelhaushälfte geringfügig das Flurstück 9/72 überbaut.

Hinweise auf weitere begünstigende Rechte bestehen nicht.

Abteilung II



Beurteilung von begünstigenden und lastenden Eintragungen

Den begünstigenden Rechten stehen entsprechende lastende Rechte gegenüber, die gegenseitig die Erschließungs- und Zuwegungssituation regeln und sichern.

Bezifferbare Wertvor- oder -nachteile sind daraus nicht abzuleiten. Insgesamt ist die Situation als „wertneutral“ anzusehen.

Abteilung III

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

Sonstige Einflüsse

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

3.4 Art und Maß baulicher Nutzung

Nutzung

Die Bauakte der Gemeinde enthält u.a. einen Bauplan mit Genehmigungsstempel von 2011.

Hinweise, dass das Objekt nicht zulässigerweise errichtet worden wäre oder nicht genehmigungsfähig wäre, bestehen nicht.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet, in dem die Bewertungsfläche liegt, als „WA-Allgemeines Wohngebiet“ nach BauNVO dargestellt.

§ 34 BauGB

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

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

Demnach wäre bei etwaigen Neubebauungen auf die Umgebungsbebauung abzustellen, die von ähnlich kleinteiliger wohnwirtschaftlicher Nutzung wie der vorhandene Bestand geprägt ist, sodass Ersatzbauten möglich sein sollten.

allgemeiner Hinweis:

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

3.5 Entwicklungszustand

Der Entwicklungszustand eines Grundstücks ist in § 3 der ImmoWertV definiert:

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

Das Bewertungsareal ist als „Baureifes Land“ gemäß ImmoWertV zu beurteilen, da es baulich nutzbar ist.

4. Gebäude

4.1 Aufstehende Bebauung

Wohnhaus als Doppelhaushälfte mit Einzelgarage

Baujahr gemäß Bauunterlagen um 2011

Baukörper ein Wohnhaus und eine Garage

Konzeption Die Doppelhaushälfte hat Standardgrundriss und verfügt über Keller, Erd- und Obergeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss.

4.2 Wohnfläche / Grundriss

Die Wohnfläche (ohne Keller) ergibt sich gemäß nachstehender Berechnung zu rd. 125 m². Die Flächen und Maße wurden dem Plan entnommen, wegen der fehlenden Innenbesichtigung ohne Überprüfung.

Die Wohnflächenberechnung lehnt sich an die Vorgaben der WoFIV an, die sich so ergebende Wohnfläche ist zu informativen Zwecken hinreichend genau ermittelt.

Geschoss	Raum	Fläche m ²	Faktor	gesamt m ²
Erdgeschoss	Diele	4,21	0,97	4,08
	Abstellraum	1,86	0,97	1,80
	WC	2,02	0,97	1,96
	Küche	8,86	0,97	8,59
	Wohnen	30,16	0,97	29,26
	Terrasse zu 1/4	1,5	1	1,50
Obergeschoss	Flur	3,78	0,97	3,67
	Bad	6,37	0,97	6,18
	Schlafen	17,43	0,97	16,91
	Kind	19,32	0,97	18,74
Dachgeschoss	Flur	0,63	0,97	0,61
	Studio	32,22	0,97	31,25
				124,55

Das Objekt hat als Doppelhaushälfte eine übliche und bewährte Grundrisslösung; im Erdgeschoss mit Diele, WC und Garderobe sowie Küche neben dem Eingang, zentraler Diele mit Essplatz und Treppe, zum Garten hin Wohnbereich, davor Terrasse. Im Obergeschoss werden von einem mittigen Flur aus zwei Individualräume und ein Bad erschlossen, das Dachgeschoss ist laut Plan als Studio nicht weiter unterteilt.

Derartige Doppelhaushälften sind im regionalen Marktgeschehen gut marktgängig und gesucht, konzeptionelle Mängel bestehen nicht.

4.3 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den augenscheinlich vorgefundenen Zustand. Die Fotodokumentation ist zudem Bestandteil der nachfolgenden Baubeschreibung.

Konstruktion

gewöhnliche Massivbauweise

Außenwände	Mauerwerk, laut Plan 30 cm, verputzt ohne Vollwärmeschutz, Art des Mauerwerks unbekannt, möglich erscheinen Gasbeton, Kalksandstein oder Tonziegel
Fundamente	objektypisch massiv, laut Plan Stahlbeton 25 cm
Dach/Dachform	Satteldach
Dachtragwerk	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl laut Planung mit Dämmung
Dacheindeckung	Dachsteine
Entwässerung	übliche Dachentwässerung

Haustechnik

funktionaler Standard

Heizung

üblicher Standard mit Zentralheizung angenommen
Unterstützung durch Solarthermie

Warmwasser

zentrale Warmwasserversorgung angenommen

Elektro

zweckmäßige Elektroausstattung angenommen

Ausbauzeitgemäßer Fertighausstandard gemäß Katalog Town & Country
angenommen

Treppe

angewendete Treppe

Fenster

isolierverglaste Fenster, Kunststoffrolläden

Böden

mittlere Qualität angenommen

Sanitärausstattung

WC und Bad vorhanden, mittlerer Standard angenommen

Energetischer Standard

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Gemäß Außenbesichtigung hat das Objekt baujahrestypischen Standard.

Die Auflagen des GEG (Gebäudeenergiegesetzes) hinsichtlich Dämmvorschriften (z.B. oberste Geschossdecke) etc. sind bei Eigentümerwechsel zu beachten und erfordern u.U. Nachrüstungen.

Die sich aus dem energetischen Zustand ergebenden Einflüsse sind in der Auswahl der Bewertungsparameter berücksichtigt und erfordern keine gesondert zu beziffernde Anpassung.

Sonstiges

angebaute Einzelgarage als Fertiggarage, laut Plan Duplexparker

4.4 Baulicher Zustand

Das Objekt hat äußerlich einen dem Alter entsprechenden gut gepflegt und instandgehaltenen Zustand.

Bei der Besichtigung wurden keine ungewöhnlichen Schäden oder Mängel festgestellt, übliche Abnutzungsspuren, die beim jahrelangen Bewohnen entstehen, sind jedoch anzunehmen.

Der Verkehrswert bezieht sich auf den äußerlich vorgefundenen Zustand und Bestand, der auch für innere Bereiche zu Grunde gelegt wird.

4.5 Außenanlagen / Freiflächen

Das Grundstück ist im Bereich der Zuwegung und Verkehrsflächen befestigt (gepflastert). Restliche Flächen sind gärtnerisch angelegt.

Das Grundstück ist teilweise eingefriedet.

4.6 Beurteilung

Insgesamt handelt es sich um ein etwa 14 Jahre altes Wohnhaus mit Garage mittleren Standards (Fertighaus Typ „Town & Country“)

Der vorgefundene Zustand drückt sich in der Auswahl der Vergleichsobjekte und den Parametern zur Adaption aus, gesonderte Ansätze sind nicht notwendig.

Siehe auch Fotodokumentation.

5. Wertermittlungsverfahren Verkehrswert

5.1 Definition Verkehrswert

§ 194 BauGB:

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

5.2 Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

Die Grundlagen des Vergleichswertverfahrens werden in den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV beschrieben. Allgemein hat sich das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Bodenwerten, Eigentumswohnungen oder Standard-Einfamilienhäusern durchgesetzt. Es basiert auf dem unmittelbaren Vergleich bekannter, möglichst zeitnaher Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke.

Im vorliegenden Fall wird das Vergleichswertverfahren maßgeblich angewendet, gerade auch weil genügend Vergleichsdaten für die Objektart Ein- / Zweifamilienhaus mit Garage für eine Wertableitung vorliegen.

Ertragswertverfahren

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

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken, die üblicherweise dem Eigentümer zur Ertragszielung dienen. Auf dem Immobilienmarkt hat es sich durchgesetzt für die Preisfindung von vermieteten und renditeorientierten Immobilien

Da Ein- und Zweifamilienhäuser von der Mehrzahl potenzieller Erwerber nicht als Kapitalanlage zur Vermietung erworben werden, wird das Ertragswertverfahren nicht angewendet.

Sachwertverfahren

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

Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für die Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken, die üblicherweise für Eigennutzung, insbesondere für Wohnzwecke, gebaut und gekauft werden, wie z.B. Einfamilienhäuser, wenn nicht genügend Vergleichsfälle vorliegen. Im vorliegenden Fall wird kein Sachwert ermittelt, da er nur in Verbindung mit einem Sachwertfaktor zutreffend wäre, der vom zuständigen Gutachterausschuss aber nicht ermittelt wird. Zudem ist die Datenlage von Vergleichsfällen gut.

6. Ermittlung des Vergleichswertes

6.1 Ausgangssituation

Die Preisbildung bei Standardobjekten wie freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern oder auch vergleichbar großen Doppelhaushälften/ und Reihenhäusern erfolgt durch die Marktteilnehmer immer dann im Vergleich mit bekannten Kaufpreisen vergleichbarer Einheiten, wenn im relevanten Teilmarkt genügend Transaktionen bekannt sind.

Dabei werden Kaufpreise solcher Objekte herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen. Es spielen insbesondere folgende Merkmale eine Rolle:

- die Lagekomponente / Lage im Ortsgebiet
- Größe des Grundstücks
- Wohnwert und Wohnfläche
- Grundriss und Zimmerzahl
- Zustand, Ausstattung und Modernisierungsgrad
- Verfügbarkeit (vermietet/unvermietet).

Beim zu bewertenden Haus handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit Garage, Baujahr um 2011, mit soweit von außen ersichtlich zweckmäßig-mittlerem Ausstattungsstandard, normalem Pflegezustand und rund 125 m² Wohnfläche laut Plan in einer gewachsenen Wohnsiedlung der Gemeinde Neufahrn im Landkreis Freising.

Die Standard-Grundrisslösung und Konzeption sind regional marktgängig, Parkmöglichkeiten in einer Garage und Zubehörflächen sind vorhanden.

Insgesamt handelt es sich unter Berücksichtigung des Baujahres um einen zustands- und ausstattungsbedingt mittleren Wohnwert.

6.2 Marktgeschehen

Neufahrn ist ein beliebter Wohnstandort im Landkreis Freising, v.a. auch wegen der Nähe zu München, den Gewerbeansiedlungen im Münchner Norden und dem Flughafen München.

Der Eigentumsmarkt ist generell von Nachfrage gekennzeichnet, auch wenn seit der Zinswende und Beginn des Kriegs in der Ukraine seit 2022 keine Preissteigerungen, tendenziell eher Preisrückgänge oder gleichbleibende Preisentwicklungen zu verzeichnen sind.

6.3 Vergleichspreise

Das Vergleichswertverfahren berücksichtigt bekannte, tatsächlich bezahlte Kaufpreise von Objekten, die so ausgewählt wurden, dass deren wertbestimmende Eigenschaften möglichst genau mit dem Bewertungsgegenstand übereinstimmen.

Es wird dabei auf die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zurückgegriffen, in der die Daten aller Erwerbsvorgänge im relevanten Gebiet gesammelt werden.

Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Die ausgewählten Kaufpreise von vergleichbaren Verkäufen werden nachfolgend anonymisiert verwendet:

Lfd. Nr.	Datum	Kaufpreis EUR	Wohnfläche m²
1	Q1/2022	1.093.000	140
2	Q3/2022	1.040.000	104
3	Q1/2024	896.000	143
4	Q1/2024	906.000	150
5	Q2/2024	760.000	138
6	Q1/2025	1.073.000	150

6.4 Kaufpreisauswertung

Alle Vergleichsobjekte sind Wohnhäuser mit vergleichbarem Nutzwert, die dem Verfasser hinsichtlich Ortslage, Wohnfläche und Grundstücksgröße, Baujahr, Modernisierungsgrad/Zustand, vermieteter oder unvermieteter Zustand, Umfang an Zubehörräumen und Stellplätzen sowie sonstiger Umstände genau bekannt sind.

Die Vergleichsobjekte wurden am 28.07.2025 persönlich vom Sachverständigen anonym von außen besichtigt und ein Abgleich mit den vom Gutachterausschuss mitgeteilten Objektdaten (Auswertung des Fragebogens zum Zustand etc.) vorgenommen sowie ggfs. Korrekturen oder Ergänzungen vorgenommen.

Alle Verkaufsfälle beziehen sich auf den Ankauf von Bestandsobjekten ähnlichen Baujahres und vergleichbaren Erhaltungsgrads. Alle Objekte wurden in einer für das Baujahr üblichen Bauweise errichtet und können damit der Baujahresgruppe des Bewertungsobjekts mit grundlegend vergleichbaren Ausstattungen zugeordnet werden.

Die verwendeten Vergleichsfälle betreffen Häuser mit vergleichbarem oder ähnlichem Zustand ohne größere bzw. erheblich wertbeeinflussende Modernisierungen.

Die angegebenen Kaufpreise beziehen sich alle auf ähnlich große Häuser mit Garage oder ähnlichen Parkmöglichkeiten, insofern vergleichbar mit dem Bewertungsobjekt. In einem Einzelfall ohne Garage wurde zum Ausgleich der Kaufpreis um einen pauschalen Preisanteil von 25.000 EUR gemindert.

Hinweis zum möglichen Duplexparker: Derartige Parkmöglichkeiten sind tendenziell unbeliebt, weil solche Garagen nicht für andere Abstellmöglichkeiten (Fahrräder) geeignet sind. Im Bewertungsfall ist wegen Verflechtungen mit dem Nachbarn auch ein Parken vor der Garage nicht möglich. Der Nutzwert eines Duplexparkers entspricht daher einer gewöhnlichen Einzelgarage, vor der geparkt werden kann (wie bei den Vergleichsobjekten). Zu- oder Abschläge sind nicht erforderlich.

Wertbeeinflussende Mietverhältnisse sind nicht bekannt. Alle Objekte wurden laut Kaufpreissammlung unvermietet und frei verfügbar veräußert.

Preisentwicklung

Die Kauffälle stammen aus den Jahren 2022 bis 2025. Die Kaufpreisentwicklung ist bei unmittelbaren Preisvergleichen grundsätzlich zu beachten, insbesondere in einem Marktgeschehen mit sich ver-

ändernden Preisen. Zur Preisentwicklung von Wohnhäusern (EFH/ZFH, auch DHH, RH) in Neufahrn sind dem Verfasser keine amtlichen Auswertungen oder Indexreihen bekannt. Es wird daher ersatzweise auf Veröffentlichungen von online-Immobilienbörsen zurückgegriffen, die die Preisänderungen der angebotenen Objekte wiedergeben.

Dazu veröffentlicht „ImmoWelt“ online nachfolgende Graphik mit jährlichen Angaben des Durchschnittspreises in Neufahrn:

Entwicklung der Immobilienpreise in Neufahrn bei Freising



Entwicklung der Verkaufspreise in Neufahrn bei Freising

Jahr	Ø Preis pro m ²	Veränderung zum Vorjahr
2025	5.502 €	↑ 0,2 %
2024	5.489 €	↑ 8,9 %
2023	5.041 €	↓ -18,3 %
2022	6.173 €	↓ -4,1 %

Es ist grundsätzlich zu beachten, dass sich die skizzierten Preisänderungen auf Angebotspreise beziehen, nicht auf verhandelte und beurkundete Kaufpreise. Sie bilden die Situation auf dem Immobilienmarkt dennoch gut ab.

Auch die vom Verfasser aus eigener überregionaler Tätigkeit beobachteten Preisentwicklungen decken sich mit diesen Zahlen und anderen Veröffentlichungen.

Etwa seit Ende 2021 lässt sich beobachten, dass analog zu den signifikant gestiegenen Kapitalmarktzinsen, aber auch im Zusammenhang mit den Auswirkungen des Russland-Ukraine-Kriegs die Immobilienpreise nicht mehr steigen, vereinzelt preislich nachlassen und die Vermarktungsdauern erkennbar länger geworden sind. Auch die Graphik verdeutlicht diesen Umstand durch den Knick im Jahr 2022.

Für die Bewertung wird daraus nachfolgende Preisentwicklung abgeleitet:

Zeitraum	Ø Preis m ² 2025	Ø Preis m ² bei Kauf	Faktor Preisanpassung
von 2022 bis 2025	5.502 €	6.173 €	0,89
von 2024 bis 2025	5.502 €	5.489 €	1,00
von 2025 bis 2025	5.502 €	5.502 €	1,00

Eine unterjährige oder auch weitere Differenzierung wird wegen ungesicherter statistischer Datenlage und des zu erwartenden geringen Einflusses nicht vorgenommen.

Lage

Alle Objekte liegen in Wohngebieten im Hauptort der Gemeinde Neufahrn, die Vergleichbarkeit der Lagequalitäten ist grundsätzlich gut gegeben.

Alle Objekte befinden sich in ruhigen und geeigneten Wohnlagen bzw. Wohnsiedlungen, sodass dafür keine Anpassungen notwendig sind.

Unterschiede ergeben sich jedoch hinsichtlich der Nähe zu infrastrukturellem Angebot wie Kitas, Schulen und Nahversorgungsmöglichkeiten. Bessere Ausstattung wird auf dem Immobilienmarkt mit höheren Preisen honoriert, längere Wege zu Infrastrukturangeboten drücken sich in einem günstigeren Preisniveau aus.

Im Bewertungsfall liegt Vergleichsobjekt 5 weiter entfernt von Infrastruktureinrichtungen, was in Form eines sachverständigen Preiszuschlags von 5 % ausgeglichen wird.

Weitere Anpassungen von Lagevor- oder -nachteilen sind nicht notwendig.

Größe

Alle Häuser haben grundsätzlich für Doppelhaushälften gängige Wohnflächen. Kleinere Häuser erzielen i.d.R. meist etwas höhere Kaufpreise je m² Wohnfläche als großflächige Häuser.

Die betrachteten Häuser befinden sich alle auf Grundstücken, die für die jeweilige Nutzung als kompakt anzusehen sind. Größere oder relevante Freiflächen, die als ergänzendes Gartenland etc. zu betrachten wären, sind nicht vorhanden.

Bei Vergleichsfall 2 handelt es sich um eine besonders kompakte Doppelhaushälfte auf auffällig kleinem Grundstück. Diese den Preis je m² erhöhenden Eigenschaften werden durch einen sachverständig bemessenen Abschlag von 10 % ausgeglichen. Bei allen anderen Grundstücken handelt es sich um objekttypische Wohn- und Grundstücksflächen, die keine gesonderte Anpassung erfordern.

Sonstiges

Vergleichsfall Nr. 5 ist eine Doppelhaushälfte, die ohne Keller erstellt wurde.

Vergleichsfall Nr. 6 ist eine Doppelhaushälfte, die im Vergleich zu marktgewöhnlichen Standard-Doppelhaushälften in architektonisch aufwendigerer Art und Weise gestaltet ist, auch im Hinblick auf die Freiflächengestaltung.

In beiden Fällen wird der Vor- bzw. Nachteil mit Hilfe eines empirisch bemessenen Zu- oder Abschlags korrigiert.

Sonstige Besonderheiten, die in Form von Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen wäre, sind nicht erkennbar.

Tabellarisch ausgewertet ergeben sich folgende angepasste Kaufpreise:

lfd. Nr.	Datum	Kaufpreis EUR/m ²	Wohn- fläche m ²	Preisentw.	Anpassung Lage	Größe	Sonstiges	angepasster Preis EUR/m ²
1	Q1/2022	1.093.000	140	0,89	1,00	1,00	1,00	6.948
2	Q3/2022	1.040.000	104	0,89	1,00	0,90	1,00	8.010
3	Q1/2024	896.000	143	1,00	1,00	1,00	1,00	6.266
4	Q1/2024	906.000	150	1,00	1,00	1,00	1,00	6.040
5	Q2/2024	760.000	138	1,00	1,05	1,00	1,10	6.361
6	Q1/2025	1.073.000	150	1,00	1,00	1,00	0,95	6.796

Ergebnis der Kaufpreisauswertung

Zahl und Art der Vergleichspreise eignen sich für eine aussagekräftige Ableitung (direkter Preisvergleich).

Die im Wege des interqualitativen und intertemporalen Abgleichs gleichnamig gemachten Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke weichen in einem gewissen Umfang immer noch voneinander ab, ohne dass diese Streuung der Kaufpreise auf bestimmte Umstände zurückgeführt werden kann. Hierfür sind vielmehr Zufälligkeiten verantwortlich, die für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr durchaus kennzeichnend sind. Denn in einem freien Grundstücksmarkt spielen regelmäßig auch Zufälligkeiten z.B. in Bezug auf subjektive Anschauungen der Vertragsparteien und ihr Verhandlungsgeschick eine Rolle, selbst wenn ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nicht zum Tragen gekommen sind.

Aggregation der Vergleichspreise

Die gleichnamig gemachten Kaufpreise sind deshalb in geeigneter Weise zusammenzufassen, um daraus den am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis des Grundstücks und damit den Vergleichs- und Verkehrswert abzuleiten. Dabei müssen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse unterstellt werden, wenn ein Vergleichspreis von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweicht. Um dies festzustellen, werden statistische Methoden angewendet. Die Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern geht bei alledem mit der Ableitung des Verkehrswertes durch Aggregation der Vergleichspreise einher.

Zur Aggregation der gleichnamig gemachten Kaufpreise werden i.W. zwei statistische Rechentechniken angewendet:

Arithmetisches Mittel

Statistisch gesehen ist das arithmetische Mittel der „erwartete“ Marktwert (Verkehrswert), d.h. der Erwartungswert. Das arithmetische Mittel errechnet sich aus der Summe der angepassten Kaufpreise geteilt durch die Zahl der Stichprobe (Zahl der Vergleichsfälle).

Damit errechnet sich das arithmetische Mittel zu rund 6.737 EUR/m².

Median

Als Median bezeichnet man den Zentralwert, der sich als Mittelwert der aufgereihten Beobachtungsgrößen (angepassten Kaufpreise) ergibt. Eine wichtige Eigenschaft des Medians ist Robustheit gegenüber Ausreißern.

Der Median gehört zur Gruppe der Quantile und kann auch als ½-Quantil (oder 50%-Perzentil) betrachtet werden.

Der Median liegt im Bewertungsfall bei rd. 6.578 EUR/m², d.h. die Hälfte der Kaufpreise liegt unter diesem Wert, die andere Hälfte darüber. Der Median bestätigt in seiner Größenordnung das arithmetische Mittel.

Prüfung auf „Ausreißer“

Das wohl wichtigste Kriterium für die Identifizierung von Kaufpreisen, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, stellt eine erhebliche Abweichung eines einzelnen Kaufpreises gegenüber dem Mittelwert dar.

Kleiber empfiehlt in seinem Standardwerk „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ die Anwendung der sog. 2-Sigma-Regel, die Kaufpreise ausschließt, die um mehr als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert abweichen.

Die Standardabweichung ergibt sich zu rund 710 EUR/m² (berechnet gemäß Excel, auf Abdruck des Rechenschemas wird verzichtet).

Bei Anwendung der 2-Sigma-Regel ergibt sich eine Bandbreite um das arithmetische Mittel, innerhalb der alle angepassten Kaufpreise liegen.

6.5 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich aus den vorstehenden Auswertungen.

Der nachfolgend ermittelte Vergleichswert ist daher der „vorläufige Vergleichswert“ nach dem Modell der ImmoWertV.

Unter Berücksichtigung der vorstehend erläuterten Auswertungen und Objekteigenschaften, insbesondere von normalem Zustand, mittlerer Ausstattung und Annahmen bzgl. der nicht besichtigten Bereiche erscheint ein Vergleichswert in Höhe von

6.700 EUR/m²

angemessen, unter sachverständiger Abwägung von arithmetischem Mittel und Median.

Damit ergibt sich

Wohnfläche
 x vorläufiger Vergleichswert/m²

125 m²
 6.700 EUR/m²

vorläufiger Vergleichswert

837.500 EUR

7. Verkehrswert

7.1 Zusammenfassung

Bewertungsgegenstand ist eine Doppelhaushälfte mit Garage mit etwa 125 m² Wohnfläche mit Garage (laut Plan Duplexparker), ursprüngliches Baujahr um 2011. Das Objekt liegt in einer gewachsenen Wohnsiedlung von Neufahrn im Landkreis Freising.

Die Bebauung hat äußerlich normal gepflegt und instand gehaltenen Zustand bei – soweit erkennbar - bauzeitgemäßem Ausstattungsstandard, offensichtlich nach Katalog des Herstellers „Town & Country“, ohne erkennbare wertsteigernde Modernisierungen.

Auf der Grundlage von vergleichbaren Bestandsobjekten wurde ein vorläufiger Vergleichswert von 837.500 EUR ermittelt.

7.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Derartige Objekte (Standard-Ein- und Zweifamilienhäuser, auch Doppel- und Reihenhäuser) werden auf dem Grundstücksmarkt nach dem Vergleichswert unter Berücksichtigung von Marktlage und sonstigen besonderen Merkmalen gehandelt und von Eigennutzern erworben.

Ein Erwerb zur Kapitalanlage ist im Hinblick auf Lage und Objektstruktur nur bedingt vorstellbar, Renditeüberlegungen sind insofern nicht preisbestimmend.

Marktanpassung

Gemäß ImmowertV § 7 sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bereits in der Vergleichswertableitung und den angewendeten Bewertungsparametern berücksichtigt. Eine separate Marktanpassung gemäß ImmoWertV § 7 ist daher nicht erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Gemäß ImmowertV § 8 (3) sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Im gegenständlichen Fall liegen keine bekannten Besonderheiten vor, die einer separaten Betrachtung bedürfen.

Verkehrswert

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

vorläufiger Vergleichswert	837.500 EUR
Marktanpassung	nicht erforderlich
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 EUR
Rundung	- 2.500 EUR
Verkehrswert	835.000 EUR

Unter Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale ergibt sich der lastenfreie Verkehrswert nach „boG“ und nach Rundung für das mit einem Wohnhaus mit Garage bebaute Flurstück 9/54 Gemarkung Neufahrn, Am Anger 1c in 85375 Neufahrn zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 zu

835.000 EUR

in Worten: Achthundertfünfunddreißigtausend EUR.

Der Verkehrswert beinhaltet kein Inventar, Mobiliar und gilt für frei verfügbaren, vollständig geräumten Zustand.

8. Verfasser

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

Landshut den 07.08.2025

Verfasser

Kilian Königsberger





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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstück: 9/54
Gemarkung: Neufahrn b. Freising

Gemeinde: Neufahrn b. Freising
Landkreis: Freising
Bezirk: Oberbayern

Erstellt am 17.06.2025

5354376

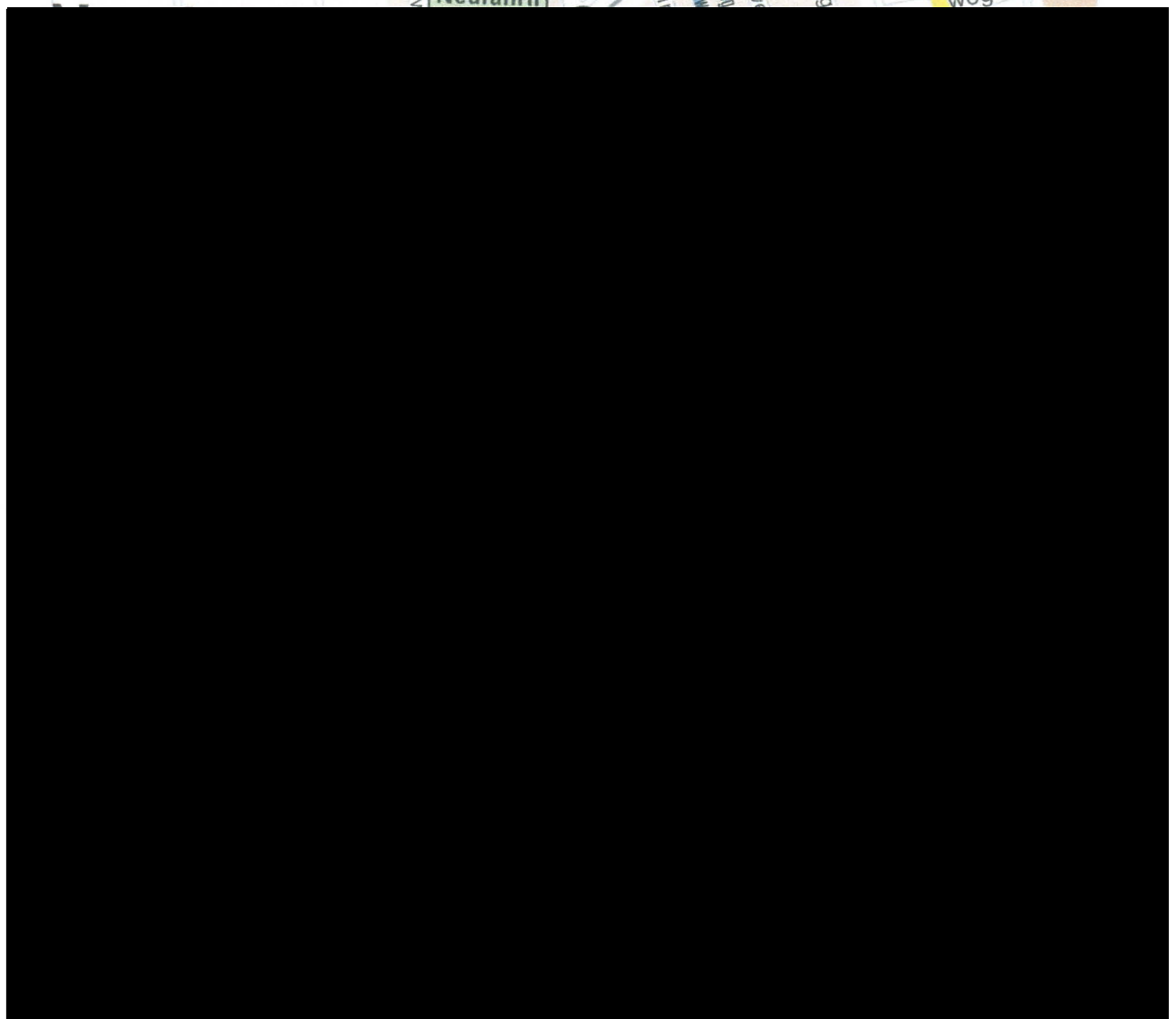


**Regionalkarte MairDumont**

85375 Neufahrn b. Freising, Am Anger 1 C



geoport



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



0

1.000 m

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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03575405 vom 29.07.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite1

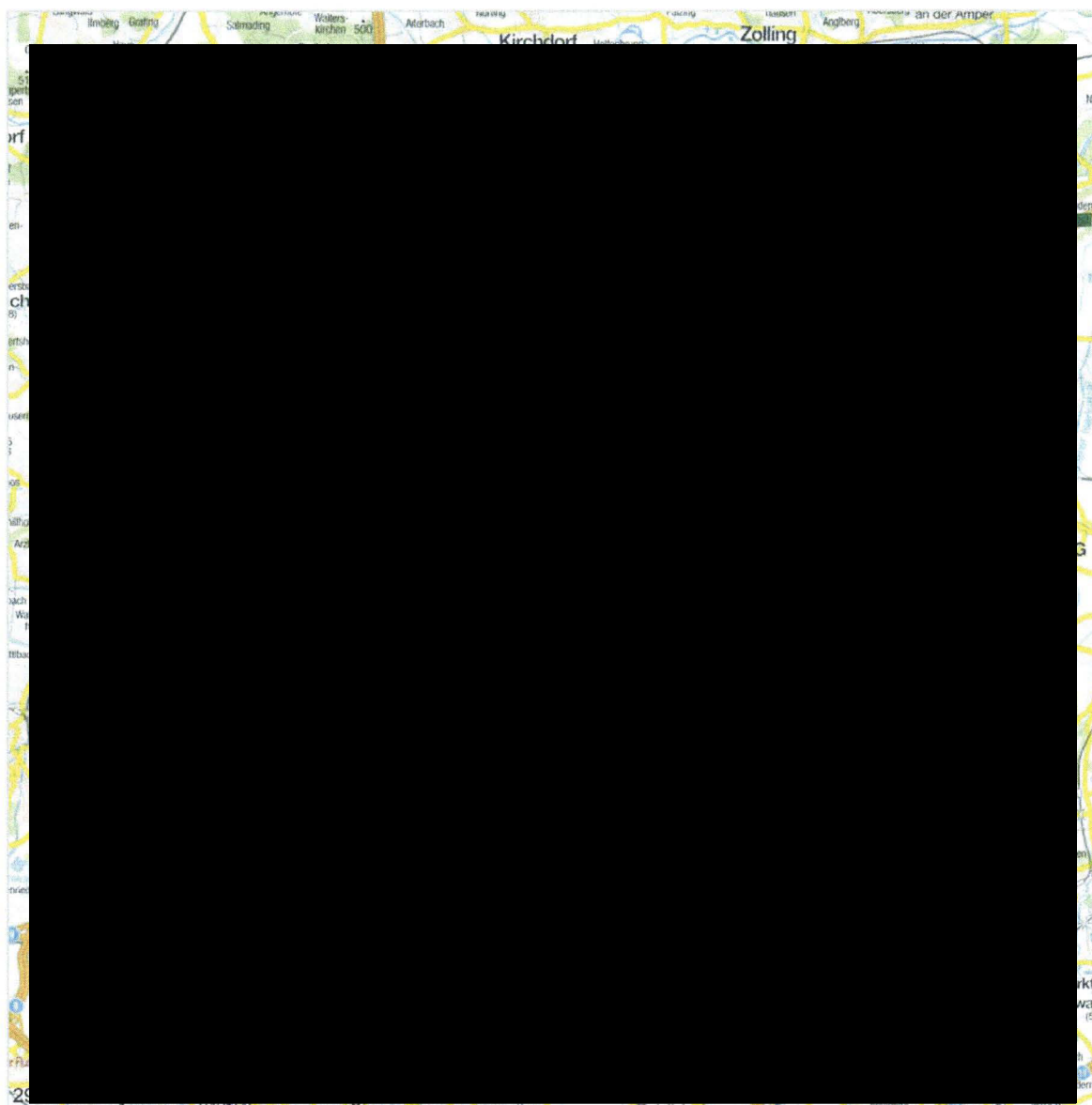


Übersichtskarte MairDumont

85375 Neufahrn b. Freising, Am Anger 1 C



geoport



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



0

20.000 m

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

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

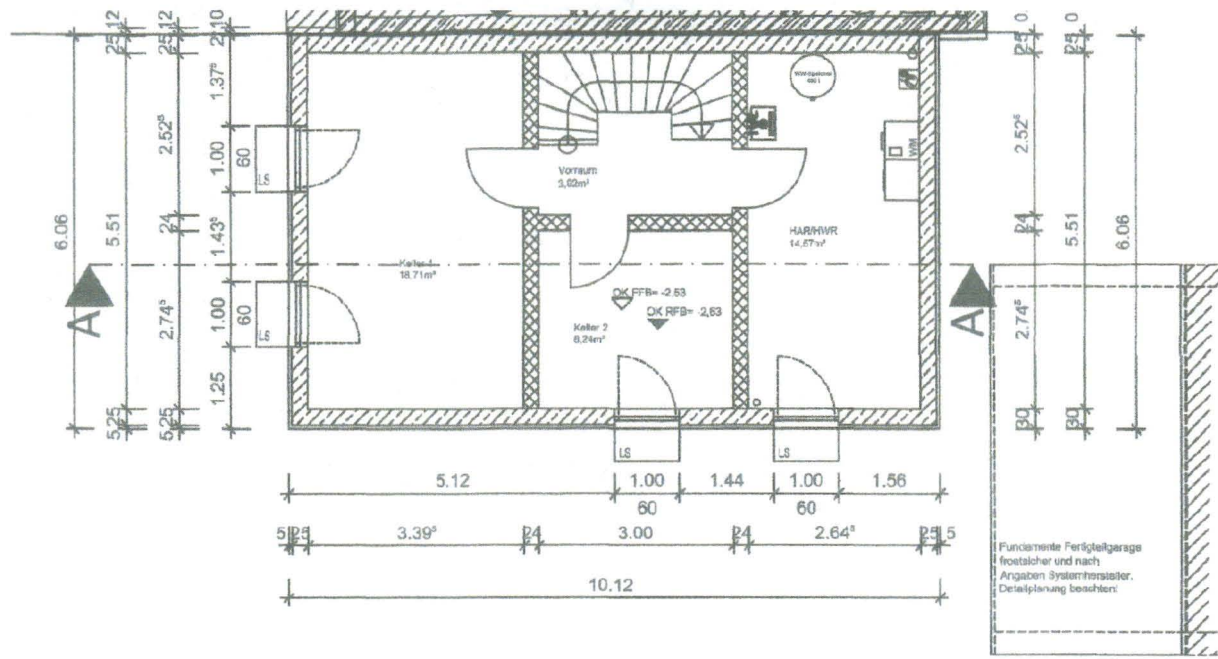
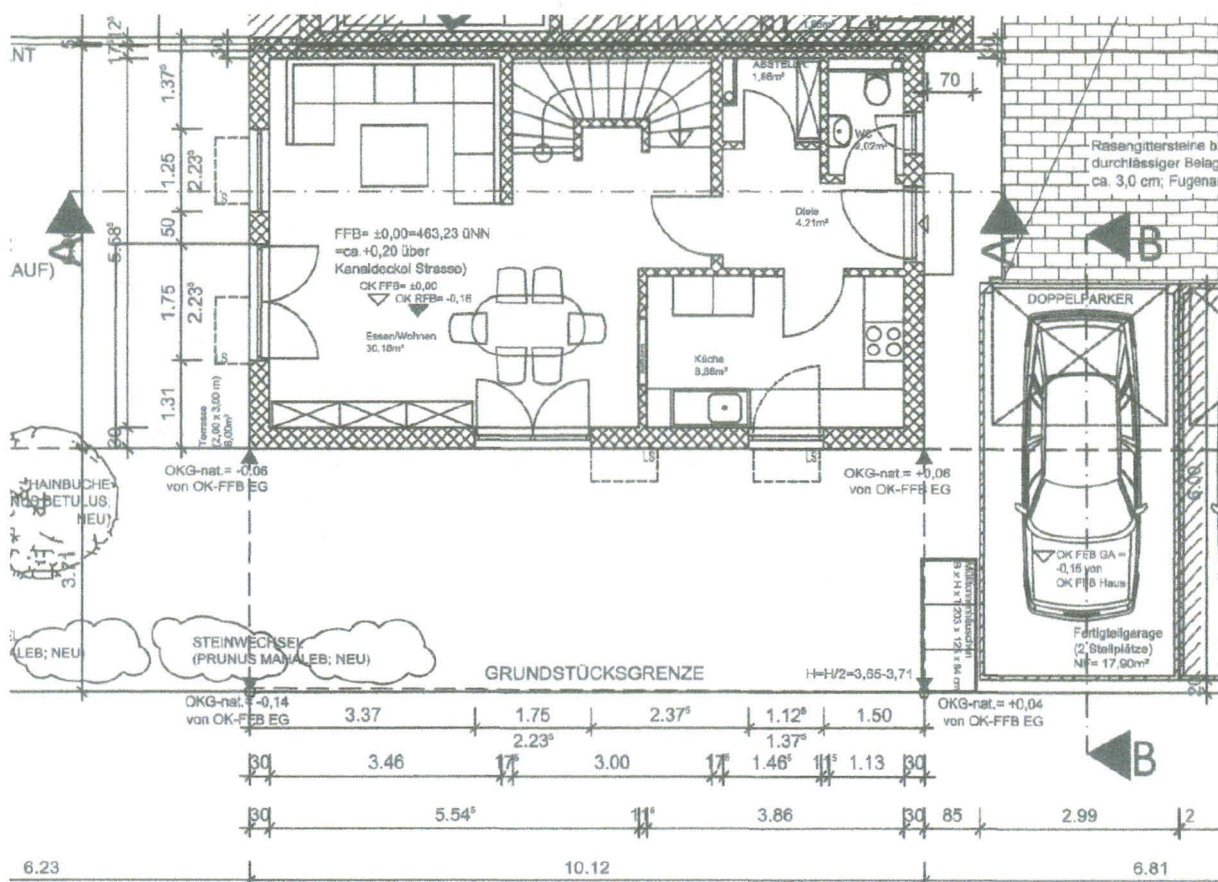
Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03575405 vom 29.07.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

Kellergrundriss unmaßstäblich

Erdgeschossgrundriss unmaßstäblich


Stichtag 10.06.2025
Seite 29/31

Fotodokumentation

Objekt Am Anger (gelb)



gegenständliche Doppelhaushälfte (gelb)



Doppelhaushälfte (gelb) und Garage (rechts)





• Gartenseite



Gartenseite



Umgebung – Straße Am Anger

