BADER & THOMEE
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung



Öffentliche Bestellung und Vereidigung

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Beratender Ingenieur BayIkaBau

Diplom-Sachverständiger (DIA)

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (12)
04. MAI 2026
Scheck ☐ Euro _____
Anl. ☐ GKM _____

Amtsgericht Landshut
GZ 1 K 57/25

WERTGUTACHTEN
Nr. K 6037/26

Objekt:	Grundstück Flste. 517/18 und 517/39, Gemarkung Neufahrn, bebaut mit Reihenendhaus und PKW- Einzelgarage Kettelerstraße 13 85375 Neufahrn
Auftrag:	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB
Wertermittlungsstichtag:	08.01.2026
Datum:	29.04.2026

Dr.-Ing. Bernhard Thomée
Bestellungsgebiet: Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

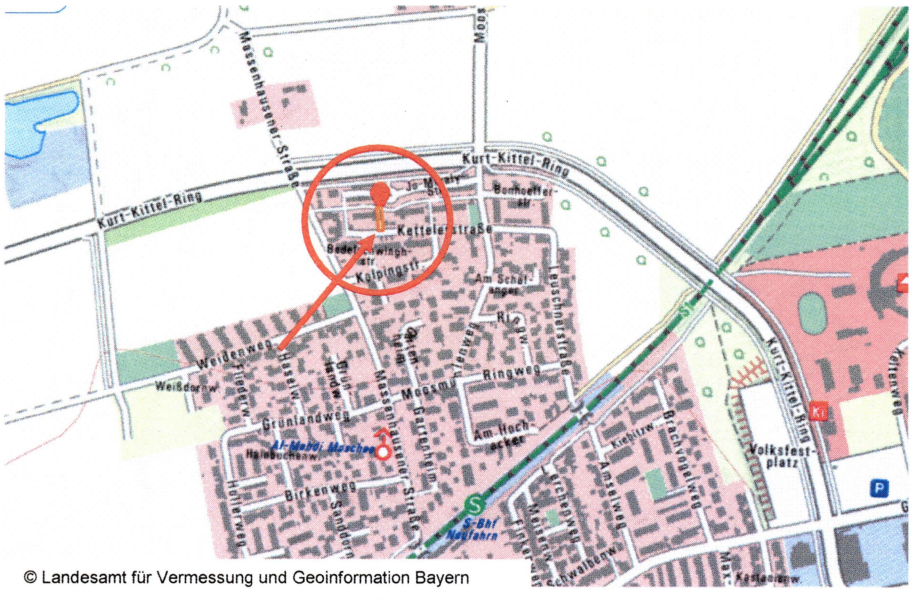
Verkehrswert: (im miet- und lastenfreien Zustand)	**€ 670.000,-**

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgegebene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

Dr.-Ing. Bernhard Thomée
Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Grundstück Flste. 517/18 und 517/39, Gemarkung Neufahrn, bebaut mit Reihenendhaus und PKW- Einzelgarage Kettelerstraße 13, 85375 Neufahrn





© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 3

2 Grundstück 6

3 Objektbeschreibung 15

4 Bewertungsgrundlagen 29

5 Bodenwert 33

6 Sachwert 38

7 Ertragswert 45

8 Verkehrswert 49

Anlagen:

- Berechnungen
- Lageplan
- Grundrisse, Schnitt

Dieses Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen gefertigt
und enthält 53 Seiten und 10 Anlagenseiten

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

gemäß Beschluss vom: 05.05.2025
Geschäftszeichen: **1 K 57/25**

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB des mit einem Reihenendhaus und einer PKW-Einzelgarage bebauten Grundstücks **Fl.Nrn. 517/18 und 517/39,** Gemarkung Neufahrn, Amtsgericht Freising,

Kettelerstraße 13
85375 Neufahrn

im miet- und lastenfreien Zustand
zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 08.01.2026.

1.3 Zweck der Begutachtung

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.4 Objekt

Zu bewerten ist das aus zwei Flurstücken bestehende innerörtliche Wohnbaugrundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 447 m². Das Grundstück ist mit einem voll unterkellerten Reihenendhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss bebaut. Bei dem Gebäude handelt es sich um das Endhaus einer Reihenhauszeile mit sechs aneinander gebauten Reihenhäusern. Des Weiteren

befindet sich auf dem Grundstück eine PKW-Einzelgarage. Die Garage ist in Reihe mit zwei weiteren Garagen errichtet.

1.5 Besichtigungstag

Die Ortsbesichtigung fand am 08.01.2026 alleine durch den Sachverständigen statt.

In Abstimmung mit dem Gericht fand die Besichtigung nur nach äußerem Augenschein statt. Das Grundstück wurde nicht betreten und die Gebäude wurden nicht von innen besichtigt. **Das Gutachten wird ausschließlich nach äußerem Augenschein erstellt.**

1.6 Unterlagen und Auskünfte

Für die Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen und Auskünfte verwendet:

- Amtlicher Lageplan
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 11.04.2025
- Grundbuchauszug vom 16.04.2025
- Eingabepläne „Reiheneigenheim-Neubau Neufahrn“ mit Grundrissen, Schnitt und Ansichten vom 12.11.1965
- Eingabeplan „Neubau von Fertiggaragen“ mit Grundriss, Schnitt und Ansichten vom 15.12.1965
- Eingabeplan „zum Neubau einer Pergola“ mit Grundriss, Schnitt und Ansichten vom 22.10.1984
- Unterlagen Bauakte Gemeinde Neufahrn (u.a. Baugenehmigungen, Baubeschreibung)
- Unterlagen und Innenfotos des Anwesens (von Antragstellerseite vorgelegt)
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand

- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses
- Auskünfte Gemeinde Neufahrn

1.7 Literatur

- W. Kleiber: *Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch*, Bundesanzeiger Verlag
- J. Simon, W. Kleiber, R. Rössler: *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*, Luchterhand
- F. Pohnert, B. Ehrenberg, W.-D. Haase, H.-J. Horn: *Kreditwirtschaftliche Wertermittlung*, Luchterhand
- G. Sommer, R. Kröll, J. Piehler, *Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis*, Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag

1.8 Rechtsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung und des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

1.9 Bewegliche Gegenstände

Bewegliche Gegenstände, wie die Möblierung, Einrichtungsgegenstände sowie Einbauküchen und Einbaumöbel, sind nicht Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung und sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht enthalten.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Fl.Nr.	Größe
Freising	Neufahrn	58	2479	517/18 517/39	228 m² 219 m²

lfd. Nr. 2: Flst. 517/18, Kettelerstraße 13, Gebäude- und Freifläche
Flst. 517/39, Nähe Kettelerstraße, Gebäude- und Freifläche

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Abteilung II

lfd. Nr. 1: Starkstromleitungs-, Mastaufstellungs- und Begehungsrecht für die Fa. Isar-Amperwerke Akt. Ges. in München

lfd. Nr. 2: Recht zur Unterhaltung einer elektrischen Installationsleitung für die jeweiligen Eigentümer der Fl.Nr. 517/24, 517/22, 517/26, 517/21, 517/25, 517/20, 517/17, 517/19 und 517/16;

lfd. Nr. 3, 4, 5: gelöscht

lfd. Nr. 6: Testamentsvollstreckung ist angeordnet (Notarielles Testament vom 17.07.2020 URNr. 2151/2020 S Notar Dr. XXX, München und Eröffnungsniederschrift vom 23.03.2022 Az: VerwB 228424 Amtsgericht München und Az: VI 509/22 Amtsgericht Freising);

lfd. Nr. 7: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 1 K 57/25);

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.

Stellungnahme zu den Eintragungen:
Die eingetragene Belastung lfd.Nr. 1 - Starkstromleitungs-, Mastaufstellungs- und Begehungsrecht – diente der Sicherung einer Starkstromleitung (110 kV). Auf Anfrage wurde von der Bayernwerk Netz GmbH hierzu folgendes mitgeteilt:

„Nach erfolgter Prüfung teilen wir Ihnen mit, dass die Grundstücke Flurstücke 517/18 und 517/39 in der Gemarkung Neufahrn b. Freising nicht mehr von der eingetragenen Dienstbarkeit (Starkstromleitungs-, Mastaufstellungs- und Begehungsrecht) betroffen sind. Das Recht wird nicht mehr ausgeübt. Entsprechende Leitung/en sind im angefragten Bereich nicht mehr vorhanden."

Ein Einfluss auf den Verkehrswert ist somit nicht mehr gegeben.

Die eingetragene Belastung lfd. Nr. 2 dient der gemeinschaftlichen elektrischen Versorgung der Reihenhauszeile und der angrenzenden Garagenzeilen. Vergleichbare Belastungen sind generell für Reihenhausanlagen nicht unüblich. Die Nutzung und die Ertragsfähigkeit des Objekts ist hierdurch nicht wesentlich eingeschränkt. Ein Einfluss auf den Verkehrswert ist nicht erkennbar.

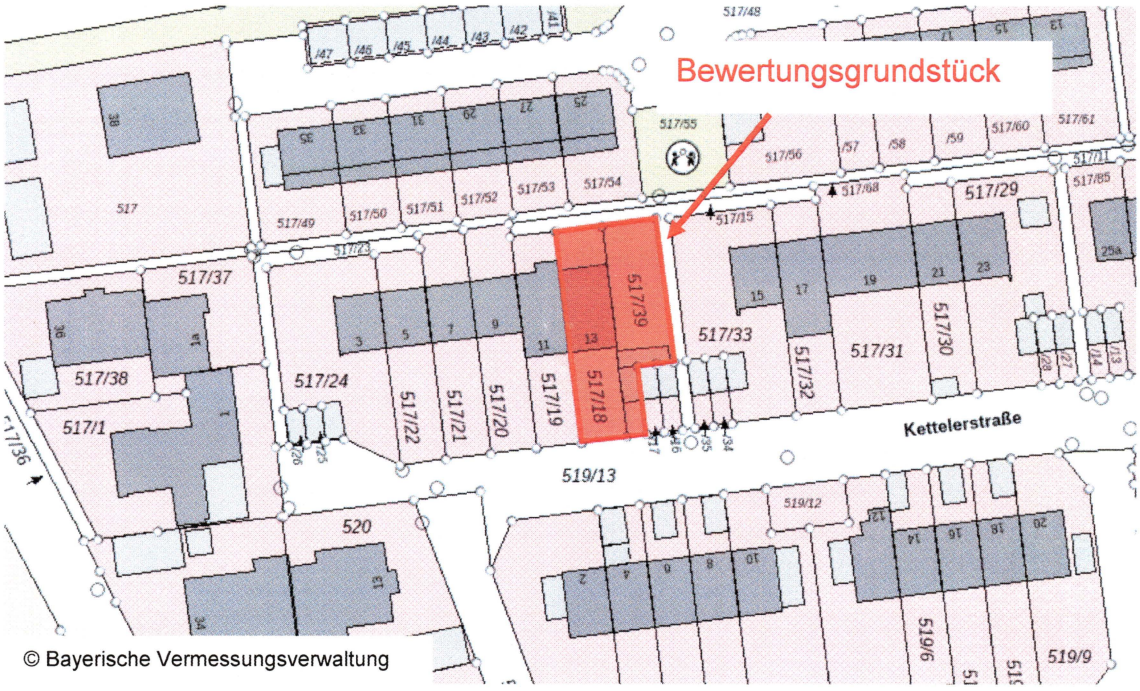
Abteilung III

Die Bewertung bezieht sich auf in Abteilung III des Grundbuchs unbelastete Grundstücke. Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs sind nicht berücksichtigt und aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

2.2 Geometrie und Beschaffenheit

Das aus zwei Flurstücken bestehende Grundstück hat eine annähernd L-förmige Grundfläche. Die Grundstückstiefe in Nordsüdrichtung variiert zwischen ca. 22 m und ca. 33 m. Die Grundstücksbreite in Ostwestrichtung variiert zwischen ca. 10 m und ca. 15,5 m. Das weitgehend ebene und auf Straßenniveau liegende Grundstück grenzt im Norden und Osten an eine private Zuwegung, im Westen an ein Wohnbaugrundstück mit einem kommun

bebauten Nachbargebäude und im Süden an die Kettelerstraße und eine Garagenzeile Das Grundstück ist im nordwestlichen Grundstücksbereich mit einem Reihenendhaus und im südlichen Bereich mit einer PKW-Garage bebaut.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, Grundwassersituation, Altlasten) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sind nicht Inhalt eines Wertgutachtens.

Aufgrund des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks, der vorliegenden Unterlagen und der umliegenden Bebauung ist von einem ortsüblichen Untergrund ohne bewertungsrelevante Besonderheiten auszugehen.

Altlasten sind nicht bekannt und sind bei der vorgegebenen Nutzung nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bewertung wird von einem altlastenunbedenklichen Zustand des Grund und Bodens und der baulichen Anlage ausgegangen.

2.3 Lage

Makrolage

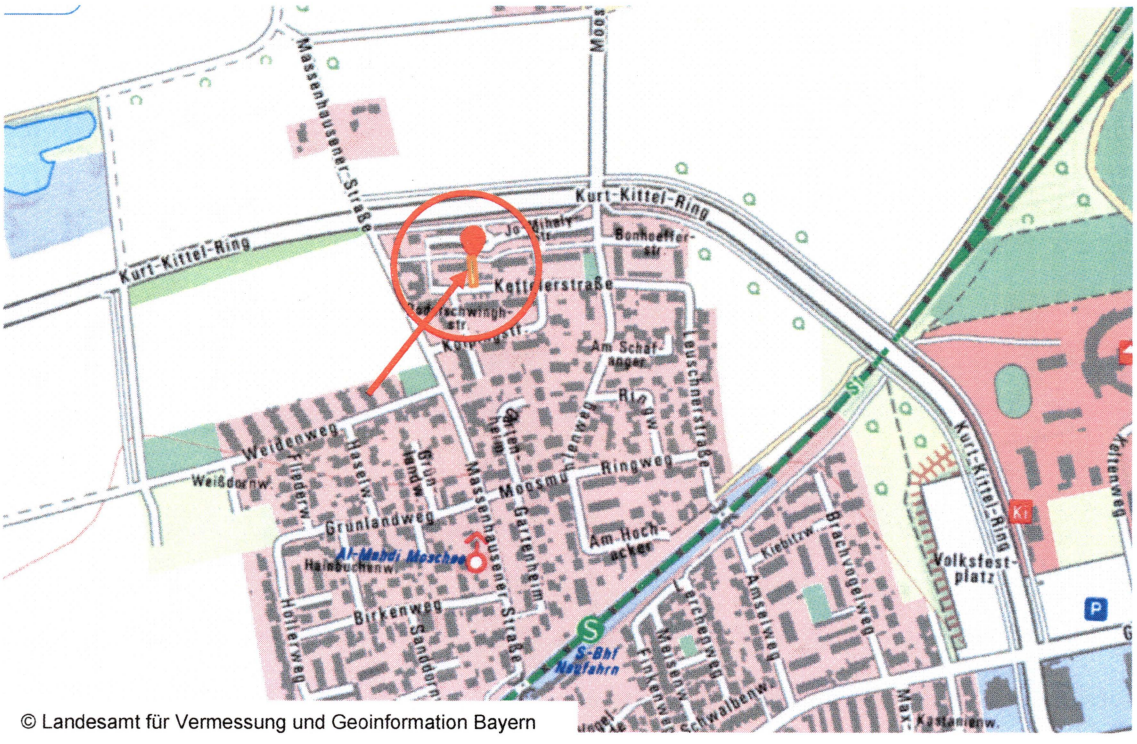
Die Gemeinde Neufahrn bei Freising mit ca. 21.061 Einwohnern (Stand 12.2024) liegt im südlichen Bereich des Landkreises Freising und gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern. Neufahrn befindet sich ca. 10 km südlich von Freising und knapp 20 km nordöstlich der bayerischen Landeshauptstadt München. In Neufahrn sind Kindergärten, Grundschulen und eine Mittelschule sowie ein Gymnasium vorhanden. Es gibt Geschäfte des täglichen und allgemeinen Bedarfs. Neufahrn verfügt über eine gute Infrastruktur und zahlreiche Unternehmen aus unterschiedlichsten Wirtschaftsbereichen. Es besteht ein gutes Angebot an Einrichtungen für Freizeit und Kultur. Die Isar mit den Isarauen verläuft ca. 2 km östlich von Neufahrn.



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Mikrolage

Das Objekt befindet sich im nördlichen Ortsbereich von Neufahrn, ca. 950 m nördlich des Rathauses von Neufahrn, ca. 450 m nördlich des S-Bahnhofs von Neufahrn und ca. 50 m südlich des Kurt-Kittel-Rings. Das Gebiet um das Objekt wird großräumig eingegrenzt durch die Bahn- und S-Bahnstrecke München – Freising – Regensburg im Südosten, landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten und Westen und den Kurt-Kittel-Ring im Norden. Die südlich des Grundstücks verlaufende Kettelerstraße ist eine schwach befahrene Anliegerstraße. Die Autobahn A 9 München - Nürnberg verläuft in ca. 3 km und die Autobahn A 92 in ca. 600 m Entfernung vom Bewertungsobjekt. Des Weiteren befindet sich Neufahrn nur ca. 6,5 km vom Flughafen München entfernt. Verkehrsimmissionen durch den Straßen-, Bahn- und Flugverkehr sind witterungsabhängig gegeben.



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Umgebungsbebauung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem durchgrünten Wohngebiet mit überwiegend Reihen- und Doppelhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern unterschiedlichen Baualters.

Öffentliche Verkehrsmittel

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. Der Bahnhof befindet sich in ca. 470 m Entfernung vom Objekt. Darüber hinaus bestehen Busverbindungen. Eine Bushaltestelle befindet sich im Bereich des Kurt-Kittel-Rings und ist fußläufig erreichbar.

Individualverkehr

Das Bewertungsobjekt ist über die Hauptstraßenzüge gut an die angrenzenden Gemeinden und München angebunden. Westlich von Neufahrn kreuzen sich die Bundesautobahnen A 9 (München – Nürnberg) und A 92 (München – Deggendorf) am Autobahnkreuz Neufahrn. Der Autobahnanschluss zur BAB A 9, Ausfahrt Eching ist nach ca. 5,0 km Fahrt zu erreichen.

Lagebeurteilung

Die Lage des Bewertungsobjekts ist als durchschnittliche Wohnlage im nördlichen Ortsbereich von Neufahrn einzustufen. Die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr und den Individualverkehr sind gut. Die Infrastruktur in der Umgebung ist gut ausgebaut. Durch Straßen-, Bahn- und Flugverkehr verursachte Immissionen sind witterungsabhängig gegeben.



Kettelerstraße – Blickrichtung West



Kettelerstraße - Blickrichtung Ost

2.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Süden über die Kettelerstraße und davon abgehende Erschließungswege erschlossen. Die Kettelerstraße ist endausgebaut, asphaltiert und beleuchtet. Gehwege sind beidseitig angelegt. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom und Telekommunikation sind vorhanden.

Nach Auskunft der Gemeinde Neufahrn stehen zum Stichtag keine Erschließungskosten aus. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, zum Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei einer höheren baulichen Nutzung des Grundstücks gegebenenfalls Herstellungsbeiträge für den Kanal- und Wasseranschluss anfallen.

2.5 Baurecht

Entsprechend den vorliegenden Auskünften und Unterlagen stellt sich die baurechtliche Situation zum Stichtag wie folgt dar:

Es handelt sich um ein innerörtliches Grundstück, das im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt ist. Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Die zulässige Bebaubarkeit des Grundstücks ergibt sich nach § 34 BauGB und richtet sich nach der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Des Weiteren sind für das Grundstück, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, u.a. zu beachten:

- Abstandsflächensatzung der Gemeinde
- Baumschutzverordnung der Gemeinde
- Einfriedungssatzung der Gemeinde
- Stellplatzsatzung der Gemeinde

Das Gesamtgrundstück ist durch die derzeitige Bebauung mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,35 ausgenutzt.

Entsprechend der Umgebungsbebauung ist davon auszugehen, dass im Bereich des Flurstücks Nr. 517/39 ein weiterer Baukörper profilgleich (ohne Pergola) an die bestehende Reihenhauszeile als Erweiterung des bestehenden Gebäudes bzw. als eigene Einheit angebaut werden kann. Als Beispiel hierfür ist das etwa 70 m östlich gelegene Gebäude Kettelerstraße 25a zu nennen. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen könnte durch einen Anbau, bezogen auf das Gesamtgrundstück eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,63 erreicht werden. Die zuständigen Behörden können jedoch keine verbindlichen Auskünfte zum Baurecht geben. Der nachfolgenden Wertermittlung wird das zuvor genannte Maß der baulichen Nutzung zugrunde gelegt. **Eine rechtsverbindliche Klärung des Baurechts, die gegebenenfalls eine höhere oder geringere bauliche Nutzung des Grundstücks ergibt, kann nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag erfolgen.**

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen (genehmigter Eingabeplan Reihenhaus und Anbau) wird grundsätzlich ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass der in den Planunterlagen (siehe Anlage) dargestellte Bestand baurechtlich genehmigt sind. Entsprechend dem Eingabeplan zum „Neubau einer Pergola“ aus dem Jahr 1984 wurde baurechtlich ein überdachter Freisitz mit einer Plexiglasüberdachung genehmigt. Abweichend von dieser Genehmigung wurde augenscheinlich in diesem Bereich eine geschlossene Wohnraumerweiterung ausgeführt. Hierfür konnte keine baurechtliche Genehmigung recherchiert werden. Es ist somit davon auszugehen, dass dieser Anbau baurechtlich nicht genehmigt ist. Des Weiteren schließt an die Garagenzeile ein Schuppenanbau an. Auch hierfür konnte keine baurechtliche Genehmigung recherchiert werden. Es ist somit gegebenenfalls mit Rückbauforderungen oder Aufwendungen für eine nachträgliche Genehmigung für die nicht genehmigten baulichen Verän-

derungen zu rechnen. Der Wertermittlung wird der baurechtlich genehmigte Zustand zugrunde gelegt.

Anmerkungen:
Die genannten Annahmen stellen keine baurechtliche Beurteilung dar und beruhen auf mündlichen und unverbindlichen Auskünften der Behörden. Eine rechtssichere Auskunft ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag zu erlangen. Die der Wertermittlung zugrunde gelegte bauliche Nutzung stellt eine Annahme dar, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber dem Sachverständigen, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Eine Haftung hierfür wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ u.a. unter Berücksichtigung von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Nutzung / Mietvertrag

Gemäß den vorliegenden Auskünften wird das Objekt vom Vater eines Miteigentümers bewohnt. Von diesem werden einzelne Zimmer untervermietet. Verbindliche Informationen über die Nutzung und Vermietungssituation liegen jedoch nicht vor. Im Rahmen der Wertermittlung wird **auftragsgemäß ein mietfreier Zustand ohne mietvertragliche Bindungen** unterstellt.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist weder als Bodendenkmal noch als Baudenkmal in der Bayerischen Denkmalliste geführt (Quelle: Bayernatlas-Denkmal).

3 Objektbeschreibung

3.1 Allgemeine Hinweise

Die Gebäude- und Baubeschreibung soll einen Eindruck von der Ausführung und Ausstattung der Baulichkeiten vermitteln. Sie stellt keine detaillierte Raum- bzw. Bau-, Substanz- und Mängelbeschreibung dar. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die vorherrschenden Ausstattungsmerkmale. Der Vortrag der nicht sichtbaren Bauteile beruht auf Auskünften vorliegender Unterlagen, Annahmen und Vermutungen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt.

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. Baumängel und –schäden sind in der Bewertung nur berücksichtigt, so sie am Besichtigungstag deutlich sichtbar und erkennbar waren. Nicht untersucht wurde die Belastung der Gebäude im Inneren auf asbest- und formaldehydhaltiges Material bzw. auf Schädlingsbefall der Holzbauteile, Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. Die hierfür erforderlichen Nachweise könnten nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sprengen den Rahmen dieses Wertgutachtens.

Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Anmerkung:

Das zu bewertende Wohnhaus und die Garage konnten nicht von innen besichtigt werden. Die Gebäude- und Baubeschreibung wird daher auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen (u.a. Pläne), der von Antragstellerseite erteilten Auskünfte und Fotos und des vor Ort festgestellten äußeren Augenscheins erstellt. **Die Übereinstimmung der Angaben mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ist nicht sichergestellt.**

3.2 Wohngebäude



Nordseite des Reihenhauses



Südseite des Reihenhauses

Konzept

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein voll unterkellertes Reihenendhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss. Der Hauseingang befindet sich auf der Nordseite. Im Inneren ist das Gebäude mit Treppenläufen vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss erschlossen. Das Gebäude ist in einem, dem Baujahr entsprechenden einfachen Baustil mit einem Satteldach mit geringen Dachüberständen, Einzelfenstern, einem einspringenden Balkon und einer Putzfassade errichtet.

Baujahr: ca. 1966

Konstruktion

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit einem Keller aus Beton, Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken und einem Satteldach mit Holzdachstuhl ausgeführt.

Gebäudeabmessungen

Das Gebäude hat eine Breite von ca. 7,06 m und, ohne Berücksichtigung der Pergola-Anbaus im Erdgeschoss, eine Tiefe von maximal ca. 8,61 m.

Raumeinteilung

In dem Bewertungsobjekt befindet sich eine Wohneinheit. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über einen Eingang auf der Nordseite. Das Gebäude ist durch innen liegende Treppenläufe vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss erschlossen. Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Beschreibung der Raumaufteilung erfolgt anhand der Planunterlagen.

Kellergeschoss

Im Keller befinden sich ein Flur mit Treppenlauf, ein Heizungsraum, ein Tankraum und zwei Kellerräume. Die Belichtung und Belüftung der Räume erfolgen über Kellerfenster und Lichtschächte. Im ursprünglichen Eingabeplan ist eine Kelleraußentreppe eingetragen, die im Eingabeplan der Pergola nicht mehr dargestellt ist.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich ein Windfang mit Hauseingang, ein Gäste-WC, eine Diele mit Treppenläufen, eine Küche, ein Wohnzimmer und im Bereich der ehemaligen Terrasse eine geschlossene Wohnraumerweiterung, die baurechtlich als „Pergola – überdachter Freisitz“ genehmigt ist (siehe Abschnitt 2.5). Das Wohnzimmer und das WC sind nach Norden ausgerichtet. Die dem Wohnzimmer und der Küche vorgelagerte Wohnraumerweiterung ist nach Süden ausgerichtet. Vom Anbau aus besteht Zugang zu einer Terrasse auf der Südseite.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich ein Flur mit Treppenläufen, ein Bad, zwei Kinderzimmer und ein Schlafzimmer. Die beiden Kinderzimmer sind nach Süden, das Schlafzimmer und das Bad sind nach Norden ausgerichtet. Alle Zimmer sind über Fenster tagbelichtet und belüftet und durch die zentral angeordnete Diele erschlossen. Von einem Kinderzimmer aus besteht Zugang zu einem Balkon auf der Südseite.

Dachgeschoss

Das zu Wohnzwecken ausgebaute Dachgeschoss ist über eine normale Geschosstreppe zu erreichen. Es verfügt über einen kleinen Flur mit Treppenlauf, und einen ausgebauten Studioraum sowie im Bereich des im Plan dargestellten Speicherraums ein Bad. Die Belichtung und Belüftung erfolgen ausschließlich über Dachflächenfenster.

Beurteilung

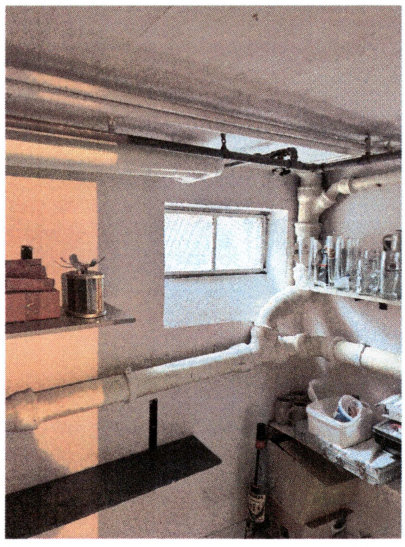
Das Bewertungsobjekt hat eine funktionelle und für Reihenhäuser dieser Baujahresklasse übliche Raumeinteilung. Die Räume sind generell gut geschnitten, weisen jedoch im Obergeschoss teilweise geringe Größen auf. Die Belichtung des Wohnzimmers nach Süden und der Küche sind durch den baurechtlich nicht genehmigten Anbau eingeschränkt.

Wohnfläche

Die Zusammenstellung der Wohnfläche basiert auf den Angaben der vorliegenden Planunterlagen und wurde stichprobenartig auf Plausibilität geprüft. Die Übereinstimmung der angegebenen Maße und Flächen mit den Gegebenheiten vor Ort wurden nicht geprüft. Flächen im Dachgeschoss mit einer Raumhöhe zwischen 1,0 m und 2,0 m sind zu 50% berücksichtigt. Der Balkon ist mit 50% der Fläche berücksichtigt. Die baurechtlich nicht genehmigte Wohnraumerweiterung wurde entsprechend der Genehmigung als überdachter Freisitz mit 50 % der Fläche berücksichtigt. Für den Putz erfolgt ein pauschaler Abzug von 3,0 %.

Zusammenstellung Wohnfläche			m²
Erdgeschoss:			
Windfang			3,85
WC			1,78
Diele			4,92
Küche			7,93
Wohnen			25,22
Obergeschoss:			
Diele			3,91
Bad			4,64
Eltern			13,67
Kind 1			12,30
Kind 2			7,93
Dachgeschoss :			
Flur			3,91
Zimmer			15,08
			105,14
Putzabzug 3%			-3,15
Balkon OG zu 50 %	4,73	0,50	2,37
Pergola / überdachter Freisitz EG zu 50%	25,00	0,50	12,50
Wohnfläche			116,85
Wohnfläche rd.			**117,00**

Anmerkung: Die nachfolgend dargestellten Fotos wurden von Antragstellerseite übergeben und wurden angabegemäß im Juli 2025 aufgenommen. Die Übereinstimmung der Fotos mit den Gegebenheiten zum Stichtag wurde nicht geprüft und ist nicht sichergestellt.



Kellerraum



Windfang mit Hauseingang EG



Küche EG



Anbau EG



Zimmer OG



Zimmer DG

Baubeschreibung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, Auskünfte und des vor Ort festgestellten äußeren Augenscheins. Die Übereinstimmung der Angaben mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ist nicht sichergestellt.

Rohbau / Fassade:

Gründung:	Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerkswände, Keller: Beton
Decken:	Stahlbetondecken
Dach:	Satteldach, Dachstuhl als Holzkonstruktion mit Betonpfanneneindeckung, Spenglerarbeiten in Blech
Treppen:	Stahlbetontreppenläufe mit Steinbelag, Stabstahlgeländer mit Kunststoffhandlauf
Fassade:	Putzflächen gestrichen, Nordseite teilweise Holzverschalung
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung Kunststoffrollläden Keller: Metallfenster mit Einfachverglasung
Balkon:	Stahlbetonplatte

Innenausbau:

Innenwände:	Mauerwerk
Wandflächen:	Keller: Putz- und Betonflächen gestrichen EG bis OG: Putzflächen gestrichen, Küche Fliesenspiegel Sanitärräume Fliesen
Deckenflächen:	Keller: Betonflächen gestrichen EG - OG: Putzflächen gestrichen, Anbau Holzverschalung DG: Trockenbauflächen gestrichen

Fußböden:	Keller: Fliesenböden EG - DG: Parkett-, Laminat-, Fliesen- und Steinböden
Türen:	Hauseingang: Holztüre mit Glasausschnitt Zimmertüren: Holzwerkstofftüren lackiert, teilweise mit Glasausschnitt
Sanitärräume:	WC EG mit Waschbecken und Stand-WC Bad OG mit Dusche, Waschbecken und Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Fliesenboden, Handtuchheizkörper, Wände teilgefliest, angabegemäß ca. 2020 in Eigenleistung modernisiert Bad DG: Badewanne, Waschbecken und Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Fliesenboden, Wände teilgefliest

Haustechnik / Bauteile / Einbauten / Betriebseinrichtungen:

Heizung:	Zentralheizung (ölbefeuert, Heizungsanalage veraltet, Baujahr nicht bekannt), Kellertank aus Stahl, Radiatorenheizkörper, Warmwasser über Zentralheizung
Elektro:	Elektroinstallation der Funktion des Gebäudes entsprechend durchschnittlich ausgelegt, veraltete Verteilung aus dem Baujahr mit Schraubsicherungen, kein FI-Schutzschalter
bes. Bauteile:	Lichtschächte, Vordach Hauseingang
bes. Einbauten:	Einbauküche (nicht bewertet)

Anmerkung: Die nachfolgend dargestellten Fotos wurden von Antragstellerseite übergeben und wurden angabegemäß im Juli 2025 aufgenommen. Die Übereinstimmung der Fotos mit den Gegebenheiten zum Stichtag wurde nicht geprüft und ist nicht sichergestellt.



Bad OG



Bad DG



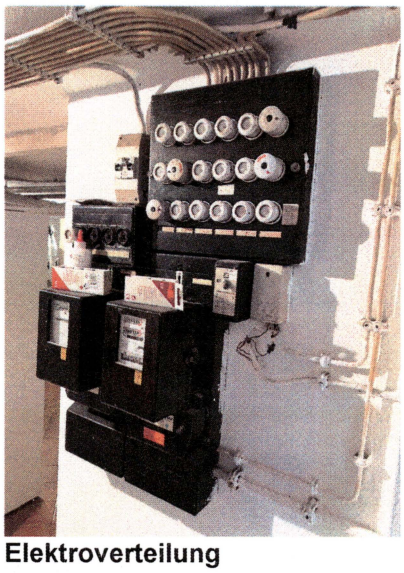
Treppenlauf



Zimmertüren



Heizungsanlage



Elektroverteilung

Durchgeführte Arbeiten

Nähere und verbindliche Informationen über in der Vergangenheit durchgeführte Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor. Entsprechend den vorliegenden Informationen wurden, abgesehen von üblichen Schönheitsreparaturen und Instandhaltungsarbeiten, folgende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

ca. 2020:	Modernisierung Bad OG in Eigenleistung
ohne Datum:	Teilerneuerung Bodenbeläge

Die Angaben sowie der Umfang und die Qualität der aufgeführten Maßnahmen konnten nicht vor Ort geprüft werden.

Mängel / Schäden

Das Gebäude ist nach äußerem Augenschein in einem vernachlässigten und renovierungsbedürftigen Zustand. Nach äußerem Augenschein konnten, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, folgende Mängel oder Schäden festgestellt werden:

- Fassade abgewittert, ausgeprägte Putzschäden im Bereich Nord- und Ostfassade
- Dachrinnen abgewittert und teilweise korrodiert
- Glas Eingangstüre defekt (gesprungen)

Des Weiteren ist entsprechend den vorliegenden Unterlagen im Innenbereich u.a. mit folgenden Mängel- und Schäden zu rechnen:

- altersbedingte Abnutzungen (u.a. Malerarbeiten erforderlich, Bodenbeläge abgelaufen, Türen abgenutzt, Sanitärausstattung abgenutzt)
- Heizungsanlage alt und mittelfristig zu erneuern

Ausstattung

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Auf Grundlage der vorliegenden Informationen und dem äußeren Augenschein wird unterstellt,

dass das Gebäude einen einfach bis mittleren Ausstattungsstandard aufweist. Die Ausstattung stammt überwiegend aus dem Baujahr und ist in Teilbereichen veraltet.

Bauzustand

Das Gebäude ist nach äußerem Augenschein in einem vernachlässigten und renovierungsbedürftigen Zustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen sowie Mängel und Schäden (siehe Aufstellung oben). Aufgrund des äußeren Augenscheins und den vorliegenden Informationen wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass auch im Inneren des Gebäudes mit altersbedingten Abnutzungen (z.B. Bodenbeläge abgelaufen, Malerarbeiten erforderlich) sowie Mängeln und Schäden zu rechnen ist. Diese Annahme wird pauschal durch einen Reparaturstau wertmindernd berücksichtigt.

Energetische Eigenschaften

Die Gebäudehülle weist u.a. bedingt durch die aus dem Baujahr stammenden Außenwände, alte Fenster, den nicht gedämmten Keller bzw. die nicht gedämmte Kellerdecke, die schlecht gedämmten Dachflächen und konstruktionsbedingte Wärmebrücken wie den Balkon und Heizkörpernischen, einen schlechten, nicht mehr zeitgemäßen Dämmstandard auf. Die Heizungsanlage ist augenscheinlich veraltet und entspricht nicht mehr dem Stand der Technik.

Die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sind in den letzten Jahren stark gestiegen und werden von diesem Bestandsgebäude bei weitem nicht erfüllt. Es ist von einem weit überdurchschnittlichen Energieverbrauch auszugehen. Genauere Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes und der haustechnischen Anlagen sind einem Energieausweis, der dem Sachverständigen nicht vorliegt, zu entnehmen.

Barrierefreiheit

Gemäß Art. 2 Abs. 10 der Bayrischen Bauordnung (BayBO) wird Barrierefreiheit wie folgt definiert:

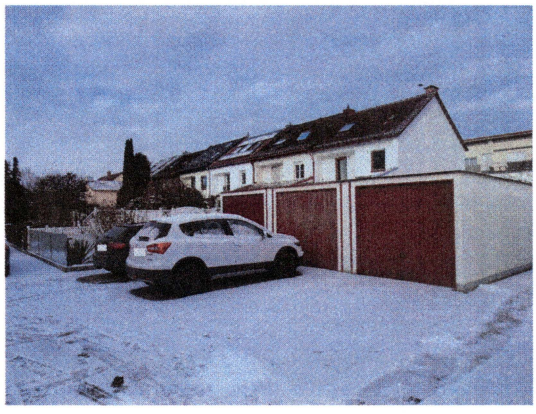
„Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind."

Im vorliegenden Fall erfüllt das Gebäude augenscheinlich nicht die Anforderungen an Barrierefreiheit gemäß BayBO. So ist u.a. das Erdgeschoss des Gebäudes nicht ohne Stufen zu erreichen. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine umfassende Prüfung der Barrierefreiheit im Rahmen eines Wertgutachtens nicht erfolgen kann.

3.3 PKW-Garage



Südseite PKW-Einzelgarage



Garagenzeile

Beschreibung

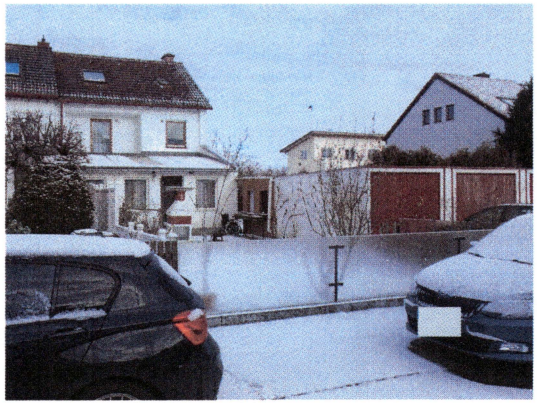
Südöstlich des Wohngebäudes befindet sich eine nicht unterkellerte PKW-Einzelgarage. Die Garage ist in Reihe mit zwei weiteren Garagen errichtet. Die Stahlbetonfertigteilgarage ist durch ein Kipptor mit Blechfüllung von der Südseite aus erschlossen und mit einem Flachdach erstellt. Im Norden schließt ein Anbau in Holzständerbauweise an die Garage an (baurechtlich nicht genehmigt, siehe Abschnitt 2.5). Der Garagenvorplatz ist mit Betonsteinpflaster befestigt.

Baujahr: ca. 1966

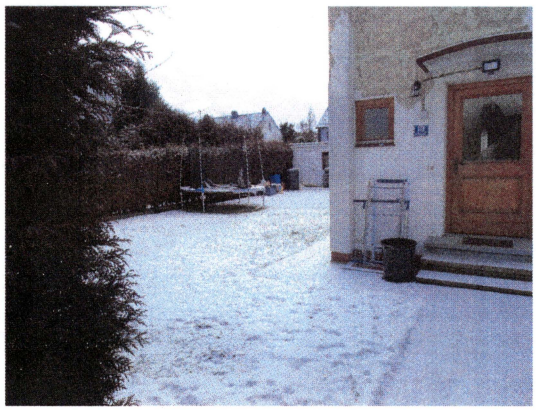
Bauzustand

Das Garagengebäude befindet sich nach äußerem Augenschein generell in einem dem Baualter entsprechenden, in Teilbereichen etwas vernachlässigten Zustand.

3.4 Außenanlagen



Garten Südseite



Garten Nord- und Ostseite

Beschreibung

Garten:	einfach angelegte Rasen- und Pflanzflächen
Einfriedung:	Straßenseite Zaunelemente aus Glas, Eingangstor aus Holz, an der westlichen Grundstücksgrenze Sichtschutzelemente aus Holz, ansonsten Maschendrahtzäune, mit Thujenhecken hinterpflanzt
Terrasse:	mit Betonsteinplatten befestigte Terrassenfläche
Wege:	Wegeflächen und Hauszugang mit Betonsteinplatten befestigt, Hauszugang über drei Stufen

Zustand

Die einfach angelegten Außenanlagen sind, soweit aufgrund der Jahreszeit zu erkennen, in einem durchschnittlichen, in Teilbereichen vernachlässigten Zustand.

4 Bewertungsgrundlagen

4.1 Grundlagen der Wertermittlung

Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswert-, das Ertragswert-, das Sachwert- oder sind mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen. Danach sind die Verfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Das hier zu bewertende Objekt ist ein Reihenhaus mit PKW-Garage, dessen Wert für einen potentiellen Käufer in erster Linie in der Eigennutzung liegt. Nach den vorliegenden Gegebenheiten handelt es sich somit um ein Sachwertobjekt, bei dem der Verkehrswert vor allem vom Sachwert bestimmt wird. Ein Ertragswert auf der Basis marktüblicher Mieterträge wird zu Kontrollzwecken und zur Plausibilisierung ermittelt.

Bewertungsgrundlage bilden die vorhandenen Unterlagen, das Ergebnis der Ortsbesichtigung, der angetroffene Bestand und Zustand sowie die Erhebungen bei den zuständigen Dienststellen sowie die Erfahrungswerte des Sachverständigen.

Bei den Berechnungen sind Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Berechnungen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.2 Bewertungskriterien

Die Lage des Bewertungsobjekts ist als durchschnittliche Wohnlage im nördlichen Ortsbereich von Neufahrn einzustufen. Die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr und den Individualverkehr sind gut. Die

Infrastruktur in der Umgebung ist gut ausgebaut. Durch Straßen-, Bahn- und Flugverkehr verursachte Immissionen sind witterungsabhängig gegeben.

Das Bewertungsobjekt hat eine funktionelle und für Reihenhäuser dieser Baujahresklasse übliche Raumeinteilung. Die Räume sind generell gut geschnitten, weisen jedoch im Obergeschoss teilweise geringe Größen auf. Die Belichtung des Wohnzimmers nach Süden und der Küche sind durch den baurechtlich nicht genehmigten Anbau eingeschränkt

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Auf Grundlage der vorliegenden Informationen und dem äußeren Augenschein wird unterstellt, dass das Gebäude einen einfach bis mittleren Ausstattungsstandard aufweist. Die Ausstattung stammt überwiegend aus dem Baujahr und ist in Teilbereichen veraltet.

Das Gebäude ist nach äußerem Augenschein in einem vernachlässigten und renovierungsbedürftigen Zustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen sowie Mängel und Schäden (siehe Abschnitt 3.2). Aufgrund des äußeren Augenscheins und den vorliegenden Informationen wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass auch im Inneren des Gebäudes mit altersbedingten Abnutzungen (z.B. Bodenbeläge abgelaufen, Malerarbeiten erforderlich) sowie Mängeln und Schäden zu rechnen ist. Diese Annahme wird pauschal durch einen Reparaturstau wertmindernd berücksichtigt.

4.3 Marktsituation

Am Immobilienmarkt im Großraum München und dem Landkreis Freising hat eine Trendwende stattgefunden. Nach einer langen Phase mit teilweise stark steigenden Preisen, die auch trotz der Corona-Krise ungebrochen war, haben seit etwa Mitte des Jahres 2022 u.a. das deutlich steigende Zinsniveau und die hohe Inflation zu einem Rückgang des Preisniveaus geführt. Seit etwa 2024 ist eine weitgehende Stabilisierung des Preisniveaus bei Wohnimmobilien zu beobachten. Eine Nachfrage nach Wohnimmobilien ist gegeben.

Im vorliegenden Fall schränken u.a. das Baualter, die schlechte energetische Qualität und der schlechte Objektzustand, der ein gewisses Kostenrisiko für den Käufer darstellt, den Käuferkreis ein. Unter Berücksichtigung dieser objektspezifischen Besonderheiten und der geschilderten Marktsituation ist die Verkäuflichkeit zum Stichtag, bei angemessener Vermarktungsdauer und adäquater Preisgestaltung, nur als durchschnittlich einzustufen. Eine Vermietung des Objekts ist, nach der Beseitigung des Reparaturstaus und nach der Durchführung von Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen gut möglich.

4.4 Flächenzusammenstellung

Die Flächenberechnungen wurden anhand der Planunterlagen erstellt. Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen mit den tatsächlichen Maßen wurde nicht geprüft.

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch	m²
Flst. 517/18	228,00
Flst. 517/39	219,00
Gesamtfläche des Grundstücks	**447,00**

Wohngebäude

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m²	m²
Keller	57,88	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	57,88	57,88
Erdgeschoss	57,88	
Obergeschoss	57,88	
Dachgeschoss (ausgebaut)	57,88	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	173,63	173,63
Bruttogrundfläche		231,51
Bruttogrundfläche rd.		**232,00**

Wohnfläche	m²
Wohnfläche EG / OG / DG	116,85
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.	**117,00**

Pergola

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m²	m²
nicht unterkellert	0,00	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	0,00	0,00
Erdgeschoss	27,93	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	27,93	27,93
Bruttogrundfläche		27,93
Bruttogrundfläche rd.		**27,90**

Garage

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m²	m²
nicht unterkellert	0,00	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	0,00	0,00
Erdgeschoss	16,52	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	16,52	16,52
Bruttogrundfläche		16,52
Bruttogrundfläche rd.		**16,50**

KFZ-Stellplätze	Stk.
Einzelgarage	1,00
KFZ-Stellplätze insgesamt	**1,00**

5 Bodenwert

Entsprechend § 40 der ImmoWertV wird der Bodenwert, ohne Berücksichtigung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen, auf Grundlage von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung und von Bodenrichtwerten der Gutachterausschussstellen abgeleitet.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Das derzeit auf dem Gesamtgrundstück realisierte Maß der baulichen Nutzung ergibt sich wie folgt:

Geschossfläche	BGF	Faktor	m²
Erdgeschoss	57,88	1,00	57,88
Obergeschoss	57,88	1,00	57,88
Dachgeschoss zu 2/3	57,88	0,67	38,78
			154,53
Geschossfläche rd.			**155,00**

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ)	m²
Geschossfläche	154,53
Grundstücksfläche	447,00
wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ)	**0,35**

Anmerkung: Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

Die maximal mögliche bauliche Nutzung des Grundstücks ist durch die derzeit vorhandene Bebauung nicht ausgeschöpft. Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und der erforderlichen Abstandsflächen könnte durch einen Anbau im Bereich des Flurstücks Nr. 517/39, etwa folgendes Maß der baulichen Nutzung erreicht werden (siehe Abschnitt 2.5 - Ausführungen zum Baurecht):

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ)			m²
Geschossfläche Bestand			154,53
Erweiterung Ostseite (ca. 5,5 m x 8,6 m)	47,30	2,67	126,29
			280,82
Grundstücksfläche			447,00
wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ)			**0,63**

(Hinweis: Eine rechtsverbindliche Klärung des Baurechts, die gegebenenfalls eine höhere oder geringere bauliche Nutzung des Grundstücks ergibt, kann nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag erfolgen.)

5.2 Richtwert, Basiswert

Gemäß § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren, auf Grundlage einer ausreichenden Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen von Objekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen, zu ermitteln. Die Verkaufspreise werden von den Gutachterausschüssen der Städte und Landratsämter durch Auswertung von Kaufverträgen von unbebauten Grundstücken festgestellt.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus den Kaufpreisen ermittelt. Sie stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet dar und sind bezogen auf Grundstücke, deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wird für das betreffende Gebiet folgender Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland veröffentlicht:

Bodenrichtwert gemäß Gutachterausschuss		€/m²
Zone 19020 - Neufahrn nördl. der Bahn - Wohnbauflächen, ebf		
01.01.2024	WGFZ = o.A.	1.250,00

Auf Antrag wurden vom Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung folgende Verkäufe von unbebauten Wohnbaugrundstücken mitgeteilt:

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen, erschließungsbeitragsfrei

Nr.	Datum	m²	€/m²	Lage	Korr. Lage	Korr. Entw.	€/m²
1	Aug. 25	335	1.283,58	+	0,92	1,00	**1.180,89**
2	Aug. 25	290	1.117,24	o	1,00	1,00	**1.117,24**
3	Aug. 25	175	1.462,86	o	1,00	1,00	**1.462,86**
4	Aug. 25	280	1.210,71	o	1,00	1,00	**1.210,71**

Lagekriterien - bezogen auf das Bodenrichtwertgrundstück:
- schlechter, o vergleichbar, + besser

Die Lagen sind bekannt, dürfen jedoch infolge Datenschutz nicht vorgetragen werden.

Mittelwert der Vergleichswerte	**1.242,93**
Standardabweichung	**151,72**
Standardabweichung / Mittelwert	**12,21%**
Mittelwert Grundstücksgröße	270,00
obere Grenze (2 sigma)	1.546,36
untere Grenze (2 sigma)	939,49

Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich um unbebaute Wohnbaugrundstücke, die mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebaut werden können. Die Vergleichsgrundstücke befinden sich im Bereich der Gemeinde Neufahrn. Von der Durchschnittslage des betreffenden Bodenrichtwertgrundstücks abweichende Lagequalitäten werden durch Korrekturfaktoren angepasst. Die Anpassung orientiert sich hierbei am Verhältnis der jeweiligen Bodenrichtwerte und der individuellen Lagequalität.

Bei der Anpassung der Vergleichsverkäufe an die Wertentwicklung wird entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung davon ausgegangen, dass die Bodenpreise bis etwa 2024 gefallen sind und anschließend ein weitgehend konstantes Preisniveau besteht. Eine Anpassung der aus dem Jahr 2025 stammenden Verkäufe ist somit nicht erforderlich.

Die Anzahl der Vergleichsverkäufe ist alleine für eine statistisch gesicherte Ableitung den Bodenwerts nicht ausreichend. Für die Ableitung des Basiswerts wird daher zusätzlich der maßgebende Bodenrichtwert herangezogen. Entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung sind die Bodenpreise zwischen der Feststellung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 und dem Stichtag gefallen. Vom zuständigen Gutachterausschuss werden jedoch keine zeitgerechten Daten zur Bodenpreisentwicklung veröffentlicht. Entsprechend der Herbstanalyse 2025 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München liegen die Bodenwerte für individuelle Wohnbaugrundstücke zu diesem Zeitpunkt im Mittel 16 % unter den zum 01.01.2024 festgesetzten Bodenrichtwerten. Diese Preisentwicklung kann jedoch nicht direkt auf den Landkreis Freising übertragen werden. Im vorliegenden Fall erscheint eine geringere Anpassung in Höhe von 5 % als angemessen. Der Basiswert wird aus dem Mittelwert der Vergleichsverkäufe und dem an die Preisentwicklung angepassten Bodenrichtwert abgeleitet.

Basiswert		€/m²
Mittelwert Vergleichverkäufe		1.242,93
Bodenrichtwert		1.250,00
Preisentwicklung im Mittel ca.	-5,00%	-62,50
		1.187,50
Mittelwert Vergleichsverkäufe / angepasster Bodenrichtwert		1.215,21
Basiswert	WGFZ = o.A.	**1.220,00**

5.3 Bodenwert Grundstück

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Basiswert nach oben oder unten abweichen. Für die Ermittlung des jeweiligen Bodenwerts sind objektspezifische Bewertungsfaktoren abzuleiten.

Der Bodenwert entspricht der Durchschnittslage des Basiswerts. Ein Lagezu- bzw. -abschlag ist nicht veranlasst.

Der Bodenwert steigt und fällt in der Regel mit der Höhe der vorhandenen baulichen Ausnutzung. Vom Gutachterausschuss des Landkreises Freising werden jedoch keine Anpassungsfaktoren für das Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) veröffentlicht und die Bodenrichtwerte auf ein lageübliches Maß der baulichen Nutzung bezogen. Im vorliegenden Fall kann die zu bewertende Fläche, unter Berücksichtigung der Baurechtsreserve mit einer WGFZ von rd. 0,63 lageüblich ausgenutzt werden. Eine Anpassung des Bodenwerts an das Maß der baulichen Nutzung (GFZ) ist nicht erforderlich.

Große Grundstücke werden auf dem Grundstücksmarkt niedriger, kleine Grundstücke höher gehandelt als durchschnittlich große Grundstücke. Die Größe des Grundstücks ist für die Lage und Nutzung als üblich groß einzustufen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Die Ausrichtung des Gebäudes mit einem zur Straße hin orientierten Südgarten ist etwas ungünstig. Hierfür ist ein Abschlag in Höhe von 2,5% angemessen. Für das Grundstück ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts		€/m²
Basiswert		1.220,00
Anpassung GFZ (%)	0,00%	0,00
Anpassung Lage (%)	0,00%	0,00
Anpassung Ausrichtung / Zuschnitt (%)	-2,50%	-30,50
Marktkonformer Bodenwert		1.189,50
Marktkonformer Bodenwert rd.		**1.190,00**

Bodenwertermittlung		m²	€/m²	€
Bodenwert	Flst. 517/18	228,00	1.190,00	271.320,00
	Flst. 517/39	219,00	1.190,00	260.610,00
				531.930,00
Bodenwert rd.				**532.000,00**

6 Sachwert

Entsprechend § 35 der ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und aus dem Bodenwert ermittelt.

6.1 Grundlagen

Entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 der ImmoWertV sind bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keine eigenen Marktanpassungsfaktoren. Im vorliegenden Fall wird der nachfolgenden Sachwertermittlung daher das vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München für die Ableitung der Sachwertfaktoren verwendete und im entsprechenden Marktbericht veröffentlichte Modell zugrunde gelegt.

Normalherstellungskosten

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der in Anlage 4 der ImmoWertV veröffentlichten *Normalherstellungskosten*, Wertbasis 2010 (NHK 2010) ermittelt. Die bei den Normalherstellungskosten angegebenen Basispreise beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) und sind in Abhängigkeit der Gebäudeart und des Gebäudestandards angegeben. Die Kostenkennwerte enthalten die Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) der DIN 276-11:2006 sowie die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 gem. DIN 276).

Korrekturfaktoren

Die Normalherstellungskosten sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr

2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird über die Indexzahlen für Wohngebäude des Statistischen Bundesamts festgestellt.

Für die Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Regionalfaktor zu verwenden. Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keinen eigenen Regionalfaktor. In Anlehnung an das Vorgehen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München wird der Baukosten-Regionalfaktor für den Landkreis Freising nach BKI (Baukosteninformationszentrum) verwendet.

Korrekturfaktoren und Indexwert	
Baukostenregionalfaktor nach BKI	1,054
Baupreisindex (Stand: IV/2025, Basis 2010)	1,904
Korrekturfaktor gesamt	**2,006**

Gebäudeart

Das zu bewertende Wohngebäude ist dem Gebäudetyp 2.11 – Doppel- und Reihenendhäuser - Keller-, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss ausgebaut - zuzuordnen. Für diesen Gebäudetyp sind, in Abhängigkeit des Gebäudestandards (Standardstufe), entsprechend den NHK 2010 folgende Kostenkennwerte in €/m² Bruttogrundfläche zugrunde zu legen:

Kostenkennwerte	Standardstufe				
in €/m² BGF	1	2	3	4	5
Gebäudeart 2.11	615	685	785	945	1.180

Gebäudestandard

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt nach sachverständiger Würdigung in Anlehnung an die Beschreibung des Gebäudestandards in Anlage 4 der ImmoWertV.

Standardmerkmale	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		x			
Dächer		x			
Außentüren / Fenster		x			
Innenwände / -türen		x			
Decken / Treppen			x		
Fußböden		x			
Sanitäreinrichtungen			x		
Heizung		x			
Sonstige techn. Ausstattung		x			

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale wird der gewogene Kostenkennwert ermittelt. Der Anteil am Kostenkennwert eines Standardmerkmals ergibt sich hierbei durch Multiplikation des für das jeweilige Standardmerkmal maßgebenden Kostenkennwerts mit dem Wägungsanteil.

Standardmerkmale	Anteil	Anteil Kostenkennw. (€/m²)	Anteil Standardstufe
Außenwände	23%	157,55	0,46
Dächer	15%	102,75	0,30
Außentüren / Fenster	11%	75,35	0,22
Innenwände / -türen	11%	75,35	0,22
Decken / Treppen	11%	86,35	0,33
Fußböden	5%	34,25	0,10
Sanitäreinrichtungen	9%	70,65	0,27
Heizung	9%	61,65	0,18
Sonstige techn. Ausstattung	6%	41,10	0,12
Summe	100%	705,00	2,20
Standardstufe rd.			**2,20**
Kostenkennwert rd.		**705,00**	

(Anteil Kostenkennwert in €/m² BGF = Kostenkennwert in €/m² BGF x Anteil in %;
Anteil Standardstufe = Standardstufe x Anteil in %)

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV wird für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser als Modellansatz eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von 80 Jahren genannt. Unter Berücksichtigung der Bauweise ist im vorliegenden Fall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angemessen.

Durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen, die durch eine Erhöhung der Restnutzungsdauer zu berücksichtigen sind, wurden im vorliegenden Fall nicht durchgeführt.

Wertminderung

Alterswertminderung und wirtschaftliche Wertminderung werden entsprechend den Werten aus der Literatur angesetzt. Sie sind objektbezogen nach Erfahrungssätzen und soweit erforderlich, den tatsächlichen Gegebenheiten angeglichen.

Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend der ImmoWertV und dem Vorgehen bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren mit einem linearen Ansatz, der sich aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt.

Reparaturstau

Das Gebäude ist nach äußerem Augenschein in einem vernachlässigten und renovierungsbedürftigen Zustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen sowie Mängel und Schäden (siehe Abschnitt 3.2). Aufgrund des äußeren Augenscheins und den vorliegenden Informationen wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass auch im Inneren des Gebäudes mit altersbedingten Abnutzungen (z.B. Bodenbeläge abgelaufen, Malerarbeiten erforderlich) sowie Mängel und Schäden zu rechnen ist. Diese Annahme wird pauschal durch einen Reparaturstau wertmindernd berücksichtigt. Insgesamt wird nach den Erfahrungssätzen des Sachverständigen, unter Berücksichtigung des Gebäudealters ein wertrelevanter Ansatz von 200,00 €/m² Wohnfläche

angenommen. Der Ansatz beschränkt sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands. Modernisierungsmaßnahmen sind nicht berücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem angegebenen Reparaturstau um einen wertrelevanten Ansatz handelt, mit dem der Immobilienmarkt auf die vorhandenen Mängel und Schäden reagiert. **Die tatsächlich entstehenden Schadensbeseitigungskosten können diesen Ansatz gegebenenfalls deutlich übersteigen.** Eine genaue Beurteilung der vorhandenen Schäden, des Schadensumfangs und des erforderlichen Sanierungsaufwands kann nur durch gesonderte Untersuchungen und entsprechende Fachgutachten geklärt werden.

Außenanlagen

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird, entsprechend der breiten Anwendungspraxis, durch einen pauschalen Zuschlag berücksichtigt. Dieser Zuschlag liegt bei Ein- und Zweifamilienhäusern in der Regel in einer Spanne von 4 % bis 8% des Gebäudesachwerts. Im vorliegenden Fall ist ein Ansatz in Höhe von 5 % angemessen.

6.2 Sachwertermittlung

Basisdaten		
Jahr der Bewertung	2026	
Baujahr (BJ)	1966	
Mehrung	0	Jahre
Fiktives Baujahr	1966	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	20	Jahre
Baualter (BA)	60	Jahre
Alterswertminderung linear	75,00	%

Basisdaten	
Wohngebäude	
Bruttogrundfläche (BGF)	231,51 m²
Kostenkennwert gem. ges. Berechnung (KKW)	705,00 €/m²
Pergola	
Bruttogrundfläche (BGF)	27,93 m²
Kostenkennwert	250,00 €/m²
Garage	
Bruttogrundfläche (BGF)	16,52 m²
Kostenkennwert Standardstufe 3	245,00 €/m²

Ermittlung des Zeitwertes			€
Normalherstellungskosten	BGF	€/m²	
Wohngebäude	231,51	705,00	163.212,01
besondere Bauteile (Lichtschächte, Balkon etc.)		5,00%	8.160,60
Pergola	27,93	250,00	6.982,05
Garage	16,52	245,00	4.047,40
			182.402,06
Korrekturfaktoren		2,006	365.898,54
Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren			365.898,54
abzgl. Alterswertminderung (%)		-75,00%	-274.423,90
abzgl. wirtsch. Wertminderung (%)		0,00%	0,00
Zeitwert Gebäude			91.474,63
Zeitwert Gebäude rd.			**91.000,00**

Vorläufiger Sachwert		€
Zeitwert Gebäude		91.474,63
zzgl. Außenanlagen (%)	5,00%	4.573,73
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen rd.		96.048,37
Bodenwert		531.930,00
		627.978,37
Vorläufiger Sachwert rd.		**628.000,00**

Der angegebene Reparaturstau wird bei der Ableitung des Verkehrswerts als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

7 Ertragswert

Entsprechend § 27 der ImmoWertV wird der Ertragswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge, des Bodenwerts, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

7.1 Grundlagen

Die nachfolgende Ertragswertermittlung dient der Kontrolle und Plausibilisierung des festgestellten Verkehrswerts und wird deshalb nur in verkürzter Form, ohne ausführliche Erläuterungen dargestellt.

Rohertrag

Verbindliche Informationen über die Nutzung und Vermietungssituation liegen jedoch nicht vor (siehe Abschnitt 2.6). Auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung im **mietfreien Zustand ohne Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen.** Der Ertragswertermittlung werden marktübliche Mieterträge zugrunde gelegt.

Marktübliche Mieten für vergleichbare Objekte liegen gemäß Marktrecherche, abhängig vom Wohnwert und der Größe, in der folgend dargestellten Bandbreite:

14,00 €/m² - 16,00 €/m²

Der IVD Wohn- und Preisspiegel Bayern weist folgende Nettokaltmieten aus:

IVD Marktbericht Herbst 2025	einfach	mittel	gut
Doppelhaushälften mit 125 m² Wohnfläche, incl. einer Garage.			
Neufahrn b. Freising	1.900,00	2.100,00	2.200,00
bez. auf Wohnfläche	15,20	16,80	17,60
Eching b. Freising	2.000,00	2.200,00	2.300,00
bez. auf Wohnfläche	16,00	17,60	18,40

Die angegebenen Werte des IVD, die sich auf Neuvermietungen beziehen, bestätigen die gemäß eigener Marktrecherche dargestellten Mietspannen.

Unter Berücksichtigung der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts sind zum Stichtag folgende Mieten und Roherträge angemessen:

marktüblicher Rohertrag			€
	m²	€/m²	
Wohngebäude	117,00	15,00	1.755,00
	Stk.	€/Stk.	
Garage	1,00	60,00	60,00
Rohertrag pro Monat			1.815,00
Rohertrag pro Jahr (RoE)			**21.780,00**

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Modellansätze gemäß Anlage 3 der ImmoWertV durchschnittlich angesetzt und liegen im Rahmen der üblichen Bandbreite.

Bewirtschaftungskosten			€
Verwaltungskosten	Stk.	€/Stk.	
Wohngebäude	1,00	425,22	425,22
Garage	1,00	46,45	46,45
Instandhaltungskosten	m²	€/m²	
Wohngebäude	117,00	13,94	1.630,98
	Stk.	€/Stk.	
Garage	1,00	104,82	104,82
Mietausfallrisiko	RoE	% v. RoE	
	21.780,00	2,00%	435,60
Bewirtschaftungskosten insgesamt			**2.643,07**
Bewirtschaftungskosten in % vom RoE			**12,14%**

Liegenschaftszinssatz

Für Objekte vorgegebener Art werden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München wird im Marktbericht 2024 für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser in München ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,2 % bei einer Spanne von 1,2 % - 3,5 % veröffentlicht.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat aktuelle, marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht. Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD- Bewertungssachverständigen. Für Wohnobjekte gibt der IVD folgende Spanne an:

nicht freist. EFH, DHH, RH	1,5% – 4,5%

Zur Festlegung des Liegenschaftszinssatzes innerhalb der ausgewiesenen Bandbreite sind weitere Faktoren zu berücksichtigen. Der Grundstücksmarkt akzeptiert bei guten Lagen und guter Marktlage, wegen des geringeren Risikos, eine geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals als bei Objekten mit höherem Risiko. Unter Berücksichtigung der zum Stichtag gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Eigenschaften und der Ausstattung des Objekts, der Objektlage, der Nutzung, der Restnutzungsdauer und der Höhe der angesetzten Erträge ist ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von **3,00 %** angemessen.

7.2 Ertragswertermittlung

Basisdaten	
Jahr der Bewertung	2026
Baujahr (BJ)	1966
Mehrung	0 Jahre
Fiktives Baujahr	1966
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre
Baualter (BA)	60 Jahre

Basisdaten		
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	3,00	%
Rentenbarwertfaktor	14,88	RBF
Bodenwert Flst. 517/18	271.320,00	€

Ermittlung des Ertragwerts			
Jahresrohertrag			21.780,00
abzgl. Bewirtschaftungskosten			-2.643,07
Reinertrag (RE)			19.136,93
	BW	LSZ	
abzgl. Bodenwertverzinsung (BW x LSZ)	271.320,00	3,00%	-8.139,60
Gebäudeertragsanteil (GEA)			10.997,33
	GEA	RBF	
Gebäudeertragswert (GEA x RBF)	10.997,33	14,88	163.612,50
zzgl. Bodenwert Flst. 517/18			271.320,00
Vorläufiger Ertragswert			**434.933,00**

Zusammenstellung des Ertragswerts			€
Vorläufiger Ertragswert			434.933,00
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse			0,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			434.933,00
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			
abzgl. Reparaturstau	m²	€/m²	
Wohngebäude bez. Wohnfl.	117,00	200,00	-23.400,00
Bodenwert Flst. 517/39			260.610,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts			672.143,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts rd.			**672.000,00**

8 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung - ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist nach ImmoWertV als der wahrscheinlichste Preis aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen.

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Eigennutzerinteresse im Vordergrund steht, am Sachwert. Für die Ableitung des Verkehrswerts aus dem auf Normalherstellungskosten basierenden Sachwert sind regelmäßig eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale erforderlich.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht jedoch keine Marktanpassungsfaktoren. Der Gutachterausschuss der angrenzenden Landeshauptstadt München veröffentlicht im Marktbericht 2024 Marktanpassungsfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in Abhängigkeit preisrelevanter Merkmale wie Wohnlage, Baujahresgruppe, Wohnfläche, etc. Unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts werden folgende Marktanpassungsfaktoren als Mittelwerte angegeben:

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2024		
Wohnlage	durchschnittlich	1,00
Baujahr	1960 - 1969	0,95
Wohnfläche	100 - 150 m²	0,99
vorl. Sachwert	bis 800.000 €	1,14

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2024		
Gebäudeart	REH	0,96
Grundstücksgröße	400 bis 500 m²	0,95
Restnutzungsdauer	25 - 35 Jahre	0,92
Bodenwertanteil	> 80%	0,88
Mittelwert Sachwertfaktoren		0,97
Mittelwert Standardabweichung		0,18
Sachwertfaktor Spanne Standardabweichung	von	0,79
	bis	1,15

Aufgrund starker Streuungen (siehe Standardabweichung) können die dargestellten Mittelwerte nur als grobe Anhaltswerte dienen und können nicht direkt auf den Landkreis Freising übertragen werden. Die Daten zeigen jedoch, dass u.a. ein niedriger vorläufiger Sachwert zu höheren Marktanpassungsfaktoren führt. Nach sachverständiger Einschätzung erscheint im vorliegenden Fall, u.a. unter Berücksichtigung des geringen vorläufigen Sachwerts und der Baurechtsreserve ein im oberen Bereich der Spanne liegender Marktanpassungsfaktor in Höhe von 1,10 (Zuschlag 10 %) als marktgerecht. Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ist der bereits erläuterte Reparaturstau in Abzug zu bringen.

Ableitung des Verkehrswerts			€
Vorläufiger Sachwert			627.978,37
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse			
Marktanpassung		10,00%	62.797,84
marktangepasster vorläufiger Sachwert			690.776,20
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			
abzgl. Reparaturstau	m²	€/m²	
Wohngebäude bez. Wohnfl.	117,00	200,00	-23.400,00
Sachwert			667.376,20
Verkehrswert rd.			**670.000,00**

Rückrechnung			
Wert pro m² Grundstücksfläche	670.000	447,00	1.498,88
Wert pro m² Wohnfläche	670.000	117,00	5.726,50

Abweichung Verkehrswert / Ertragswert	%	€
Verkehrswert	**100,00**	**670.000,00**
Ertragswert	100,30	672.000,00

Der auf Basis marktüblicher Mieten und Liegenschaftszinssätze ermittelte Ertragswert weist, bezogen auf den Verkehrswert, eine Wertabweichung von < 1 % auf. Der Ertragswert bestätigt somit den Verkehrswert.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des mit einem Reihenendhaus und einer PKW-Einzelgarage bebauten Grundstücks **Fl.Nrn. 517/18 und 517/39,** Gemarkung Neufahrn, Amtsgericht Freising, Kettelerstraße 13, 85375 Neufahrn **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 08.01.2026 - im miet- und lastenfreien Zustand -** auf gerundet

670.000,- €.

(i.W. sechshundertsiebzigtausend Euro)

Kennzahlen			€
Basis: Verkehrswert		100,0%	670.000,00
Ertragswert		100,3%	672.000,00
Rohertrag/Jahr		3,3%	21.780,00
Bodenwertanteil		79,4%	532.000,00
Vielfaches des Rohertrags			30,76
Verkehrswert / m² Wohnfläche	./.	117,00	5.726,50

Plausibilisierung

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden auf Antrag aus der Kaufpreissammlung folgende Verkäufe von Reihenendhäusern (Verkäufe Nrn. 1, 2, 5) und Reihenmittelhäusern (Verkäufe Nrn. 3, 4, 6) mitgeteilt:

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen

Nr.	Datum	Wohnfl.	Grundst.	Lage	Preis €	Lage	Entw.	Preis (mod.)
1	Dez. 25	135	317	+	580.000	0,95	1,00	551.000,00
2	Sep. 25	130	495	o	675.000	1,00	1,00	675.000,00
3	Mrz. 25	139	222	+	560.000	0,95	1,00	532.000,00
4	Sep. 24	97	218	+	495.000	0,95	1,00	470.250,00
5	Mrz. 24	140	240	+	630.000	0,95	1,00	598.500,00
6	Jan. 24	112	284	o	612.650	1,00	1,00	612.650,00

Lagekriterien - bezogen auf das zu bewertende Objekt:
- schlechter, 0 vergleichbar, + besser

Die Lagen sind bekannt, dürfen jedoch infolge Datenschutz nicht vorgetragen werden.

Mittelwert der Vergleichswerte	**573.233,33**
Standardabweichung	71.201,98
Standardabweichung / Mittelwert	12,42%
Mittelwert Wohnfläche m²	125,50
Preis / m² Wohnfläche	**4.567,60**

Die Vergleichsobjekte befinden sich generell in vergleichbaren Wohnlagen im Ortsbereich von Neufahrn (Entfernung < ca. 1,1 km). Abweichende Lagequalitäten werden durch Korrekturfaktoren angepasst. Die Vergleichsobjekte Nrn. 1, 3, 4 und 5 befinden sich in etwas besseren Lagen mit höherem Bodenwertniveau. Für die Anpassung an die Lage des Bewertungsobjekts sind Abschläge in Höhe von 5% angemessen. Die Gebäude sind aus den Baujahren 1959 bis 1980. Entsprechend den Anmerkungen des Gutachterausschusses sind die Objekte teilweise in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Ausstattung und der Bauzustand der Vergleichsobjekte sind jedoch nicht näher bekannt.

Die Verkäufe stammen aus dem Zeitraum 01.2024 bis 12.2025. In diesem Zeitraum ist am Immobilienmarkt ein weitgehend konstantes Preisniveau zu beobachten. Eine Anpassung der Vergleichsverkäufe an die Preisentwicklung ist nicht erforderlich.

Der Mittelwert der angepassten Vergleichsverkäufe ergibt, bezogen auf die mittlere Wohnfläche, einen Wert von 4.568 €/m² (Spanne 3.827 €/m² bis 5.470 €/m²). Der Vergleichswert bestätigt somit den festgesetzten Verkehrswert, der, bezogen auf die Wohnfläche, einen Wert von 5.727 €/m² ergibt. Der etwas über der Spanne liegende Wert ist hierbei u.a. auf die große Grundstücksfläche und die vorhandene Baurechtsreserve zurückzuführen.

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis ausgearbeitet.

Hohenbrunn, den 29.04.2026



Dr. Bernhard Thomée

Berechnungen

Wohngebäude

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m²
Kellergeschoss	8,61	7,06	1,00	60,79
	3,88	0,75	-1,00	-2,91
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				**57,88**
Erdgeschoss	8,61	7,06	1,00	60,79
	3,88	0,75	-1,00	-2,91
				57,88
Obergeschoss				57,88
Dachgeschoss (ausgebaut)				57,88
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				**173,63**

Pergola

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m²
nicht unterkellert				0,00
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				**0,00**
Erdgeschoss	6,78	3,69	1,00	25,02
	3,88	0,75	1,00	2,91
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				**27,93**

(Grundlage: Eingabeplan)

Garage

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m²
nicht unterkellert				0,00
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				**0,00**
Erdgeschoss	5,60	2,95	1,00	16,52
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				**16,52**

(Grundlage: Eingabeplan)

Zusammenstellung Wohnfläche			m²
Erdgeschoss:			
Windfang			3,85
WC			1,78
Diele			4,92
Küche			7,93
Wohnen			25,22
Obergeschoss:			
Diele			3,91
Bad			4,64
Eltern			13,67
Kind 1			12,30
Kind 2			7,93
Dachgeschoss :			
Flur			3,91
Zimmer			15,08
			105,14
Putzabzug 3%			-3,15
Balkon OG zu 50 %	4,73	0,50	2,37
Pergola / überdachter Freisitz EG zu 50%	25,00	0,50	12,50
Wohnfläche			116,85
Wohnfläche rd.			**117,00**

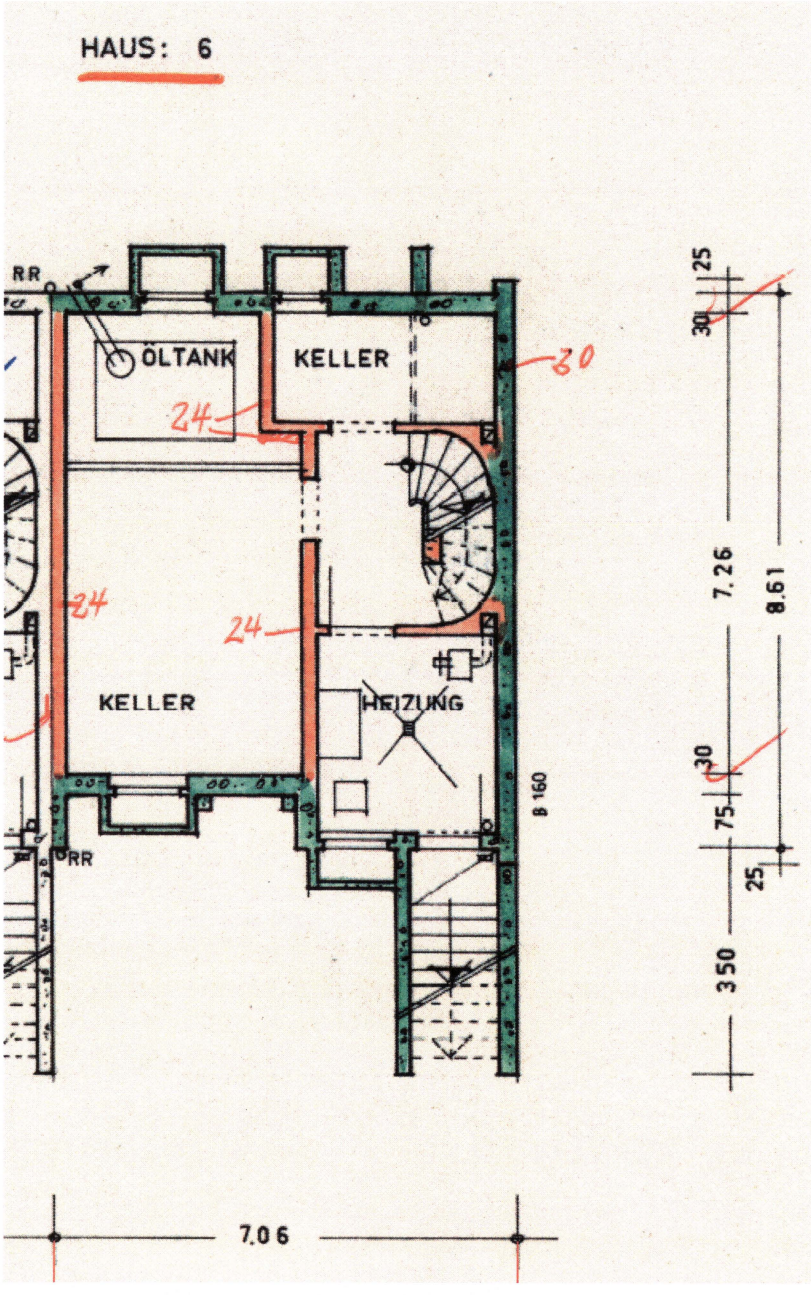
Berechnung Pergola	Länge	Breite	Faktor	m²
Pergola	6,38	3,49	1,00	22,27
	3,64	0,75	1,00	2,73
				25,00

Lagepläne (unmaßstäblich)

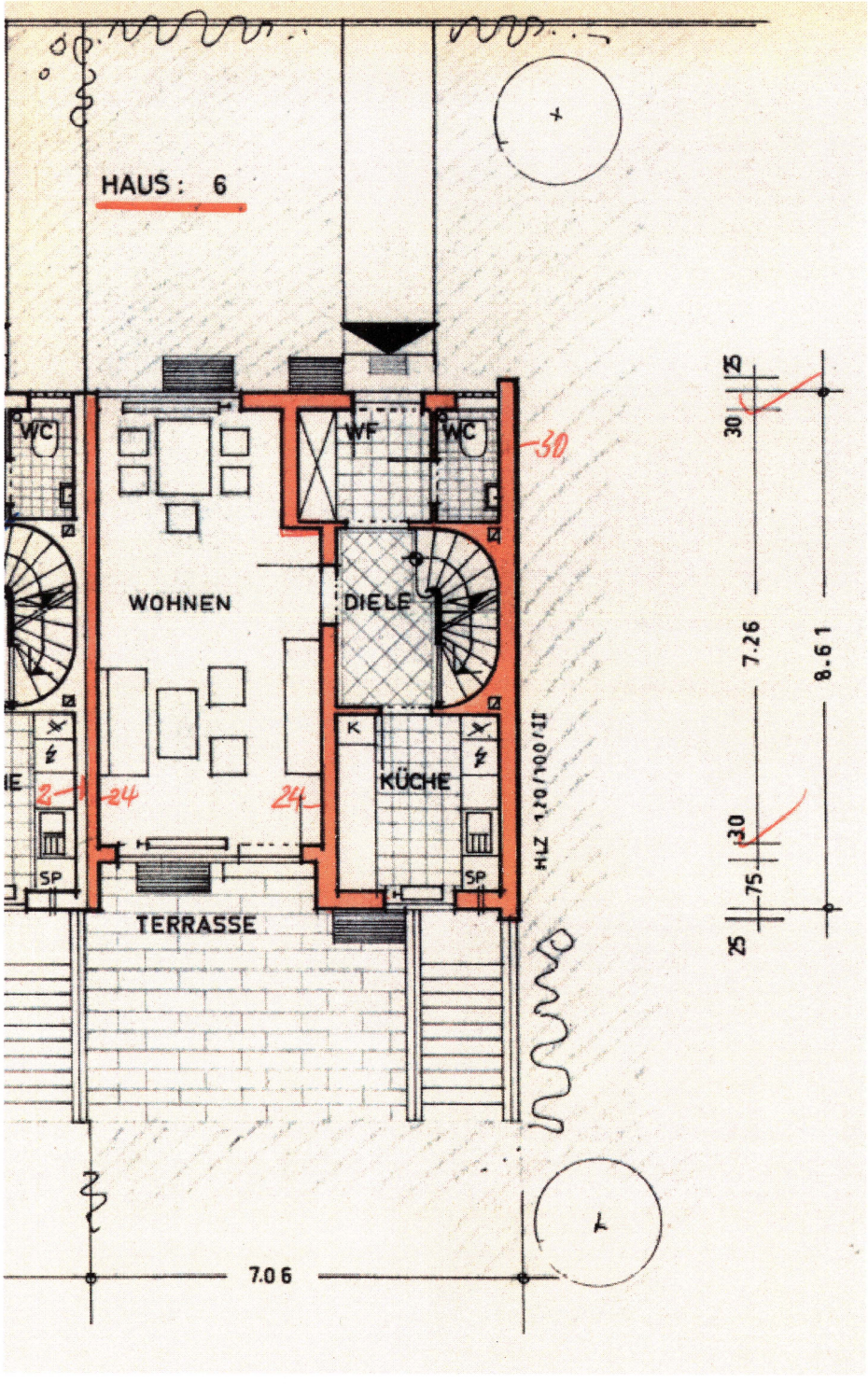


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender

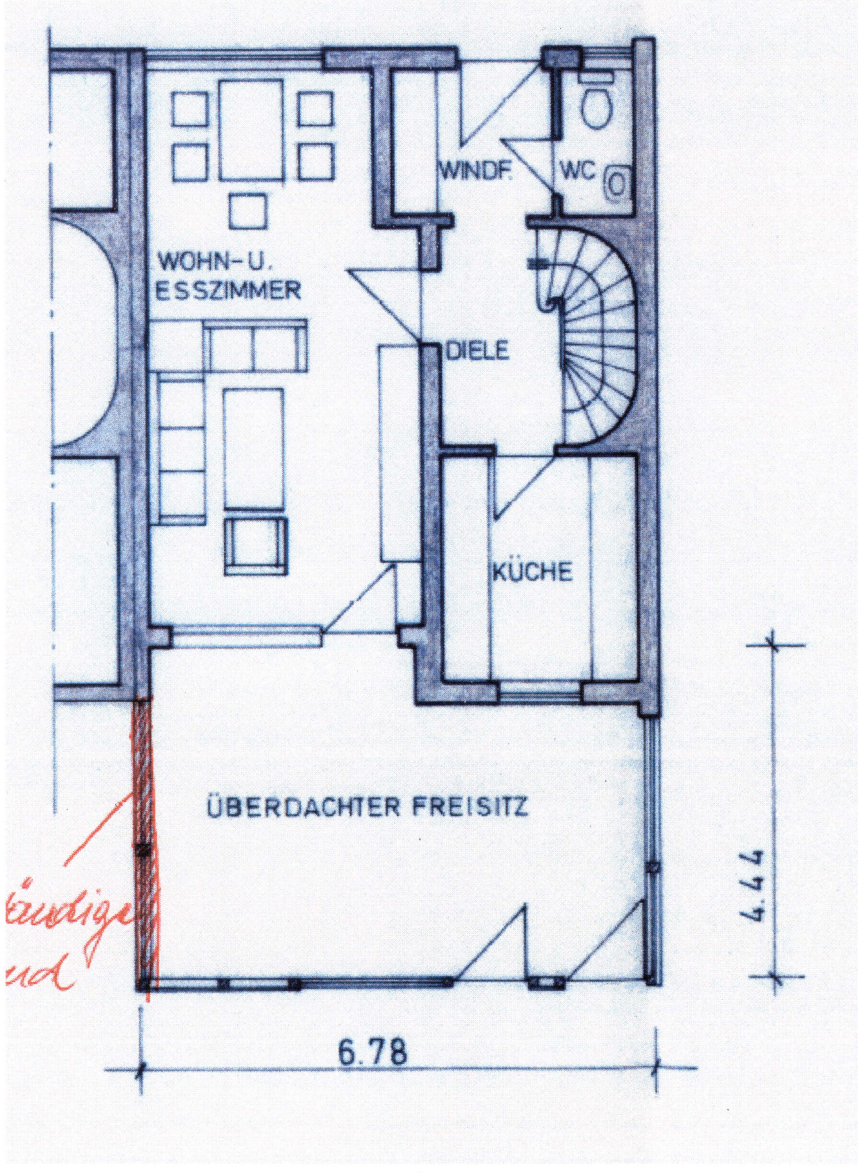
Grundrisse / Schnitt (unmaßstäblich)



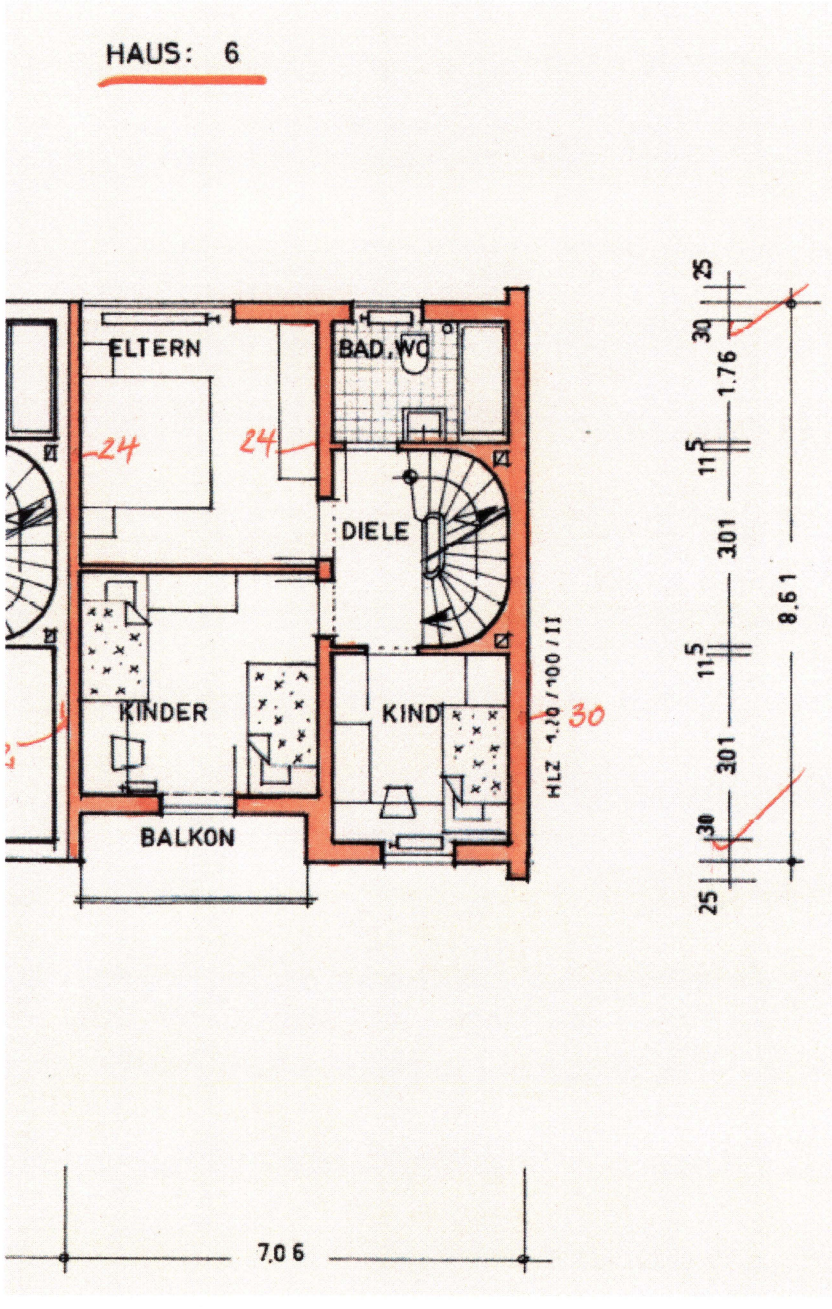
Grundriss Kellergeschoss – Ausschnitt Eingabeplan 1965



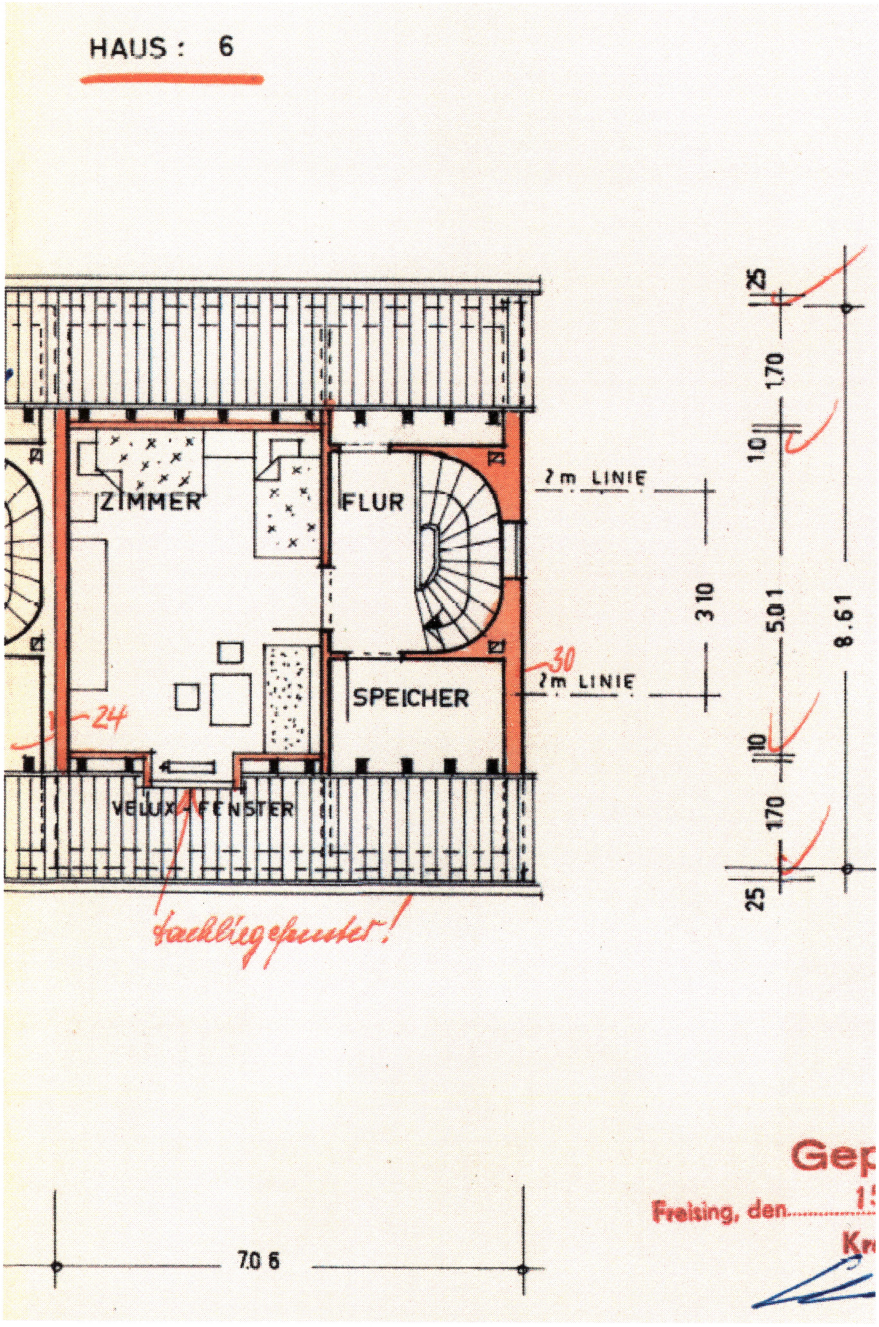
Grundriss Erdgeschoss – Ausschnitt Eingabeplan 1965 (Pergola/Wintergarten nicht dargestellt)



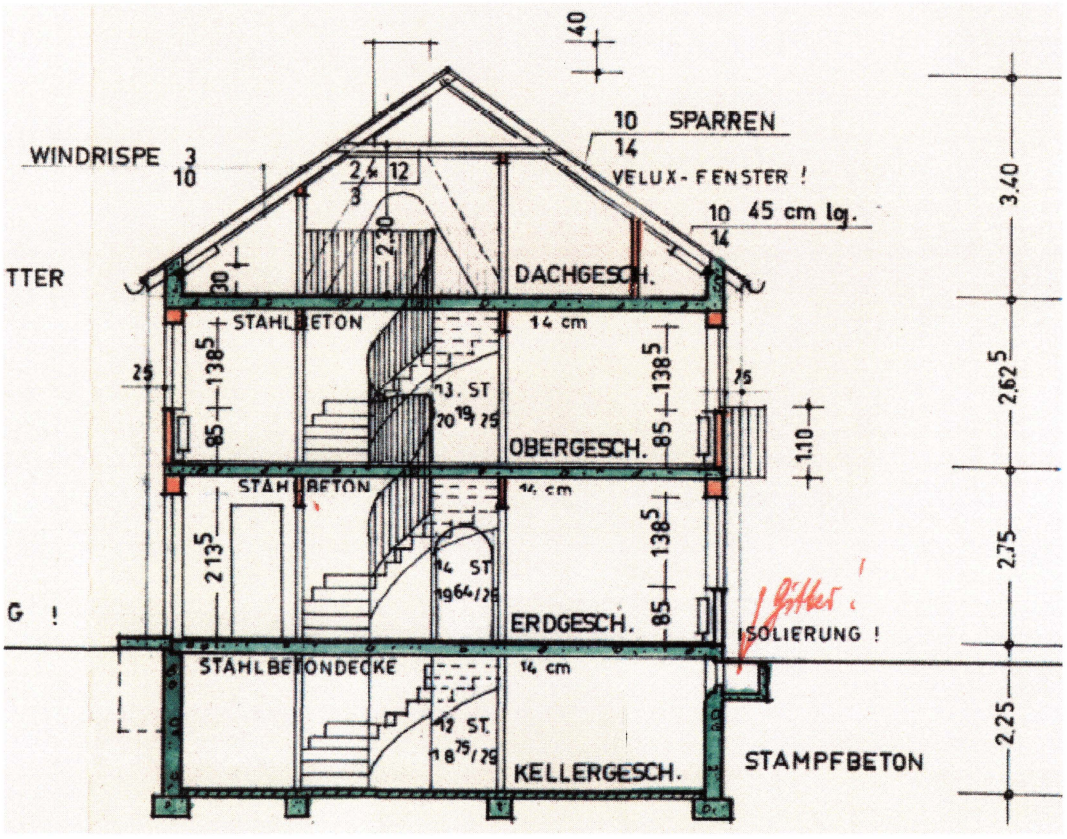
Grundriss Erdgeschoss – Ausschnitt Eingabeplan „Neubau einer Pergola“ von 1984



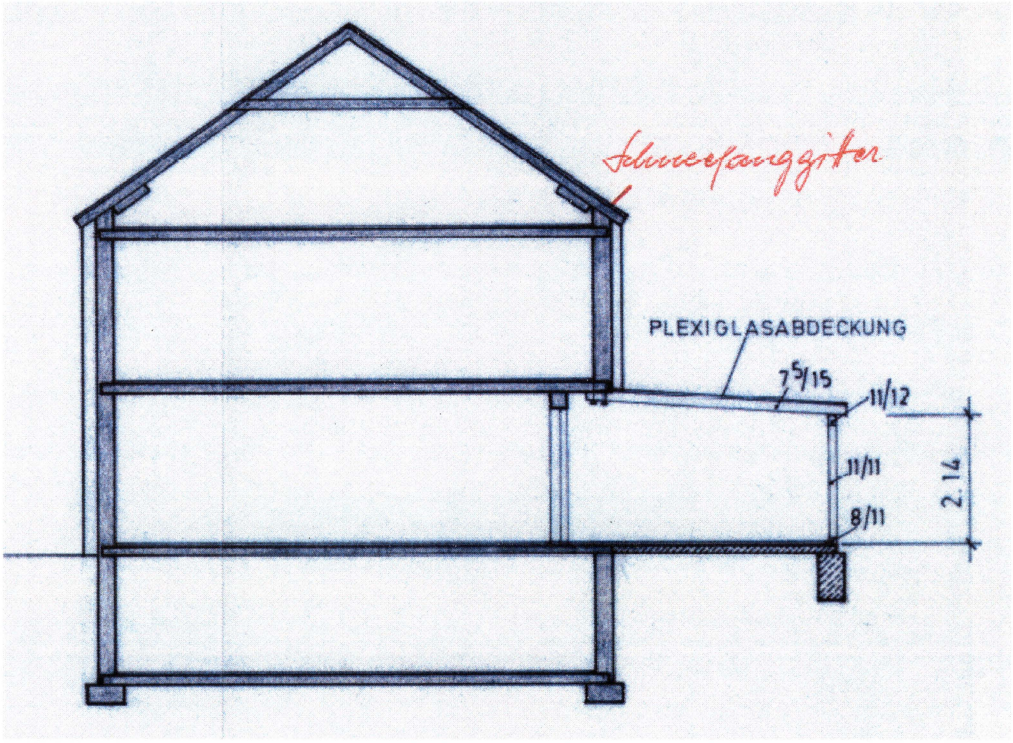
Grundriss Obergeschoss– Ausschnitt Eingabeplan 1965



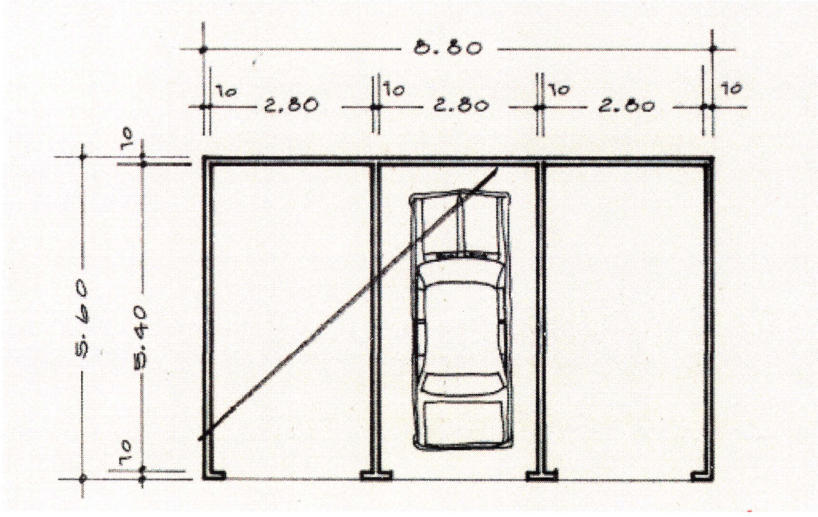
Grundriss Dachgeschoss– Ausschnitt Eingabeplan 1965



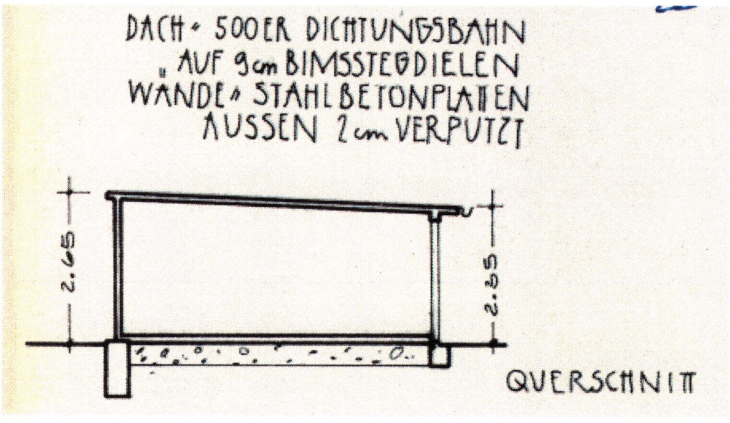
Schnitt Wohngebäude – Ausschnitt Eingabeplan 1965 (vor Einbau Pergola)



Schnitt Wohngebäude - Ausschnitt Eingabeplan „Neubau einer Pergola“ von 1984



Grundriss Garagenzeile – Ausschnitt Eingabeplan 1965



Schnitt Garage– Ausschnitt Eingabeplan 1965