

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

**Grundstück mit Einfamilienwohnhaus
sowie weiteren Bauflächen mit abzubrechenden Gebäuden**

**Josef-Kreitmeir-Straße 12, 86567 Hilgertshausen-Tandern
Fl.-Nr. 703, Gemarkung Tandern**



Wertermittlungstichtag 24.06.2025

Verkehrswert 1.688.000,00 €

zzgl. 21.000,00 € für Zubehör – Photovoltaikanlage



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Theresienstr. 1, 80333 München

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.

Zuständig: IHK Nürnberg.

München, den 27.08.2025

Exemplar 4 von 4

(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN	6
1.1 Gegenstand der Bewertung.....	6
1.2 Auftraggeber.....	6
1.3 Zweck der Bewertung	7
1.4 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag.....	7
1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer	7
1.6 Grundbuchdaten	8
1.7 Baulastenverzeichnis.....	8
1.8 Unterlagen	9
1.9 Mieter	9
1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde	9
1.11 Marktsituation.....	9
2. LAGE	10
2.1 Standort und Umfeld	10
2.2 Verkehrsanbindung.....	11
2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen	12
2.4 Parkmöglichkeiten / Stellplätze	12
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	12
3.1 Zuschnitt / Form / Maße	12
3.2 Erschließung	13
3.3 Baurechtliche Situation	13
3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart.....	14
3.5 Wohnfläche / Bruttogrundfläche / Umbauter Raum	15
3.6 Geschossflächenzahl.....	15
3.7 Denkmalschutz	16
3.8 Altlasten	16
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	17
4.1 Grundrissgliederung – BK 1.....	18
4.2 Rohbau / Konstruktion – BK 1.....	19
4.3 Ausbau – BK 1.....	19
4.4 Energieausweis / energetischer Zustand	22

4.5	Außenanlagen.....	22
4.6	Lagergebäude – BK 2.....	23
4.7	Garagengebäude – BK 3.....	23
4.8	Holzschuppen – BK 4 und BK 5	24
4.9	Befund.....	24
5.	BEURTEILUNG.....	25
6.	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	27
7.	WERTERMITTLUNG.....	28
7.1	Bodenwert.....	28
7.2	Sachwert	30
7.3	Ertragswert	36
7.4	Zubehör - Photovoltaikanlage	40
8.	VERKEHRSWERT	42

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 - A1.6
Anlage 2:	Stadtplan	A2. – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Pläne	A5.1 – A5.8
Anlage 6:	Pläne	A6.1 – A6.3
Anlage 7:	Wohnfläche	A7
Anlage 8:	BGF, GF, WGFZ, UR	A8.1 – A8.2
Anlage 9:	Grundbuchauszug	A9.1 – A9.5
Anlage 10:	Literaturverzeichnis	A10

Das Gutachten hat 43 Seiten, 10 Anlagen mit 30 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	Grundstück mit Einfamilienwohnhaus sowie weiteren Bauflächen mit abzubrechenden Gebäuden, Josef-Kreitmeir-Straße 12, 86567 Hilgertshausen- Tandern, Fl.-Nr. 703, Gemarkung Tandern, zu 3.900 m ²
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 05.02.2025
Bewertungsstichtag:	24.06.2025
Qualitätsstichtag:	24.06.2025
Brutto-Grundfläche:	ca. 590 m ² - Wohnhaus (BK 1) ca. 850 m ² - Lagergebäude (BK 2) ca. 130 m ² - Garagengebäude (BK 3)
Umbauter Raum:	ca. 2.030 m ³ - Lagergebäude (BK 2) ca. 520 m ³ - Garagengebäude (BK 3)
Wohnfläche:	ca. 258 m ²
Baujahr:	ca. 1957 – Wohnhaus (BK 1); ca. 2000 – umfassende Renovierung (BK 1); weitere Baujahre sind nicht bekannt;
Kfz-Stellplätze:	Garagengebäude mit 3 Garagen (BK 3)
Bodenwert:	rd. 1.587.000,00 €
Sachwert:	rd. 1.688.000,00 €

Ertragswert: rd. 1.685.000,00 €

Verkehrswert (VW): 1.688.000,00 €

Zubehör: 21.000,00 € - Photovoltaikanlage

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit einem Einfamilienwohnhaus sowie weiteren Bauflächen mit abzubrechenden Gebäuden. Die Anschrift ist Josef-Kreitmeir-Straße 12 in 86567 Hilgertshausen-Tandern, Fl.-Nr. 703, Gemarkung Tandern.



- Baukörper 1 (BK 1): Wohnhaus
- Baukörper 2 (BK 2): Lagergebäude
- Baukörper 3 (BK 3): Garagengebäude
- Baukörper 4 (BK 4): Holzschuppen
- Baukörper 5 (BK 5): Holzschuppen

1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München, Geschäftszeichen 1540 K 247/22, mit Schreiben vom 10.02.2025 beauftragt. Gemäß dem Beschluss vom 05.02.2025 ist eine Aktualisierung des Gutachtens vom 06.03.2023 vorzunehmen.

1.3 Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen, mit Ausnahme durch das Amtsgericht München im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung; eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

1.4 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungstichtag ist der 24.06.2025, der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungstichtag identisch.

1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Grundstücks mit unmittelbarer Umgebung sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 24.06.2025 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Bei der Ortsbesichtigung war weiter der Eigentümer anwesend.

Bei der Ortsbesichtigung gemachte Fotoaufnahmen (Außenaufnahmen) sind diesem Gutachten in Kopie als Anlage beigelegt. Die Weitergabe von Innenaufnahmen des Wohnhauses wurde durch den Eigentümer untersagt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden die vorliegenden Pläne stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden geringe, jedoch keine wertrelevanten Abweichungen festgestellt. Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen

haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt gehörenden wesentlichen Räume, d.h. es wurden das Erdgeschoss, das Obergeschoss, das Dachgeschoss und das Kellergeschoss (Teilunterkellerung) des Einfamilienwohnhauses (BK 1), das Erdgeschoss, das Dachgeschoss und das Kellergeschoss (Teilunterkellerung) des Lagergebäudes (BK 2), das Garagengebäude (BK 3), der Holzschuppen (BK 4), der Holzschuppen (BK 5) sowie die Außenanlagen besichtigt. Weiter wird auf die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) vom 19.01.2023 zurückgegriffen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6 Grundbuchdaten

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 06.05.2024 beigelegt:

- Amtsgericht Dachau, Grundbuch von Tandern, Blatt 705

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, sind dem beigelegten Grundbuchauszug zu entnehmen.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des miet- und lastenfreien Grundstücks ermittelt.
- Der beigelegte Grundbuchauszug wurde anonymisiert.

1.7 Baulastenverzeichnis

Das Bewertungsobjekt liegt in Bayern. Das Baurecht in Bayern sieht kein Baulastenverzeichnis vor.

1.8 Unterlagen

- Lageplan des Vermessungsamtes Dachau
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Dachau, Grundbuch von Tandern
- Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Auskunft des Landratsamtes Dachau
- Auskunft der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9 Mieter

Das Bewertungsobjekt wird zum Bewertungsstichtag vom Eigentümer eigengenutzt.

1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde

Gemeinde Hilgertshausen-Tandern, Schrobenhausener Straße 9, 86567
Hilgertshausen-Tandern, Telefon 08250 / 9988-0.

1.11 Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als durchschnittlich zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 ist die Marktsituation stagnierend und es war ein fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich ist hauptsächlich das gestiegene Zinsniveau für Immobiliendarlehen. Aktuell ist hinsichtlich des Preisniveaus im Wesentlichen eine Seitwärtsbewegung festzustellen.

2. LAGE

2.1 Standort und Umfeld

Makrolage

Das Objekt befindet sich in der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern im oberbayerischen Landkreis Dachau. Die Gemeinde Hilgertshausen-Tandern ist nördlich von Dachau bzw. von München gelegen.

Die Gemeinde Hilgertshausen-Tandern verfügt über ca. 3.300 Einwohner. Der Landkreis Dachau verfügt über ca. 154.000 Einwohner.

Im Landkreis Dachau waren mit Stand Juni 2025 ca. 2.945 Menschen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 3,1 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 2,8 %. Der Bundesdurchschnitt betrug mit Stand Juni 2025 ca. 6,2 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Josef-Kreitmeir-Straße. Die Josef-Kreitmeir-Straße ist die örtliche Durchgangsstraße (DAH8), asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit einseitigem Gehweg, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Weiter grenzt das Bewertungsgrundstück im Wesentlichen an die Schulstraße an. Diese ist eine Zone 30, Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Gehwege sind in der Schulstraße im Bereich des Bewertungsobjektes nicht vorhanden.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit einem bzw. zwei Vollgeschossen und teils ausgebauten Dachgeschossen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten, Grundschule sind in Hilgertshausen-Tandern vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen, etc. befinden sich im 13 km entfernten Markt Indersdorf. Die Infrastruktur ist als durchschnittlich zu beurteilen.

2.2 Verkehrsanbindung

Das Zentrum von Hilgertshausen-Tandern ist vom Bewertungsobjekt in östlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 4 km gelegen. Das Zentrum von Dachau ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 27 km gelegen und mit dem Kfz in südlicher Richtung in einer Fahrzeit von ca. 30 Minuten erreichbar. Die A9 München/Berlin kann an der östlich des Bewertungsobjektes gelegenen Anschlussstelle Allershausen nach ca. 25 km befahren werden. Der Anschluss an die A8 Richtung Stuttgart bzw. in Richtung München liegt vom Bewertungsobjekt in südwestlicher Richtung ca. 20 km entfernt. Der Anschluss an die A99 ist vom Bewertungsobjekt in südlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 35 km gelegen. Das Zentrum von München ist in einer Fahrzeit von ca. 65 Minuten anfahrbar. Zusammenfassend bewerte ich die Anbindung des Objektes an den Individualverkehr als befriedigend.

Die Haltestelle Maibaum ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 250 Meter gelegen. Hier verkehren zu teilweise eingeschränkten Zeiten die Buslinien 706, 707 und 7070 (Ruftaxi). Mit der Buslinie 707 ist beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 19-28 Minuten die Haltestelle Petershausen West anfahrbar. Hier besteht die Möglichkeit mit der S-Bahnlinie S2 in einer weiteren Fahrzeit von ca. 16 Minuten den Bahnhof von Dachau bzw. mit dem Regional-Express in einer Fahrzeit von ca. 20-23 Minuten den Hauptbahnhof von München zu erreichen. An den Bahnhöfen besteht jeweils Anschluss an weitere öffentliche Verkehrsmittel sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel ist als befriedigend zu bezeichnen.

Der nächstgelegene Flughafen ist der Flughafen von München. Dieser ist im Norden von München in Freising gelegen, vom Bewertungsobjekt ca. 52 km entfernt und in einer Fahrzeit von ca. 45 Minuten erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen von München in einer Fahrzeit von ca. 90-115 Minuten anfahrbar.

2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

Das Bewertungsgrundstück ist an der örtlichen Durchgangsstraße (DAH8) gelegen. Immissionen durch Kfz-Verkehr können hierdurch nicht ausgeschlossen werden. Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt. In Bezug auf die Lärmbelastung weist der Sachverständige daraufhin, dass gemäß Bayern Atlas – Kartierung zu Lärm keine wertrelevante Belastung ausgewiesen wird.

2.4 Parkmöglichkeiten / Stellplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück ist ein Garagengebäude (BK 3) mit drei Garagen gegeben. Weiter ist das Parken auf dem Grundstück möglich. In den umliegenden Straßen ist das Parken nur erschwert möglich.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Zuschnitt / Form / Maße

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 703, Gemarkung Tandern, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 3.900 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die maximale Breite beträgt ca. 72 Meter, die maximale Tiefe beträgt ca. 62 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben bzw. leicht Richtung Süden abfallend.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

3.2 Erschließung

Die Zuwegung zu dem Bewertungsgrundstück ist über die Josef-Kreitmeir-Straße bzw. die Schulstraße gesichert.

Das Objekt verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

Es wird zum Wertermittlungstichtag auf Grund der vorliegenden Informationen unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3 Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 703 der Gemarkung Tandern ist mit einem Einfamilienwohnhaus (BK 1) sowie abzubrechenden Gebäuden (Lagergebäude – BK 2, Garagengebäude – BK 3, Holzschuppen – BK 4, Holzschuppen – BK 5) bebaut. Gemäß den vorliegenden Informationen wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Grundstück ist im Innenbereich gelegen, baurechtlich ist somit § 34 BauGB maßgebend.

Im Flächennutzungsplan ist das Bewertungsgrundstück als Allgemeines Wohngebiet (WA) eingetragen.

3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 703 der Gemarkung Tandern ist mit einem Einfamilienwohnhaus (BK 1) sowie abzubrechenden Gebäuden (Lagergebäude – BK 2, Garagengebäude – BK 3, Holzschuppen – BK 4, Holzschuppen – BK 5) bebaut. Das Einfamilienwohnhaus (BK 1) verfügt über ein Erdgeschoss, ein 1. Obergeschoss, ein Dachgeschoss und eine Teilunterkellerung. Der Baukörper verfügt über zwei Vollgeschosse. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1957. Die Nutzung ist Wohnen.

Das abzubrechende Lagergebäude (BK 2) verfügt über ein Erdgeschoss, ein Dachgeschoss und ist teilunterkellert. Der Baukörper verfügt über ein Vollgeschoss. Die Nutzung erfolgt, soweit ersichtlich, zu Lagerzwecken.

Das abzubrechende Garagengebäude (BK 3) ist eingeschossig. Die Nutzung erfolgt als Garage.

Der abzubrechende Holzschuppen (BK 4) ist eingeschossig. Die Nutzung erfolgt zu Lagerzwecken.

Der abzubrechende Holzschuppen (BK 5) ist eingeschossig. Die Nutzung erfolgt als Stall.

Hinweis:

Es wird auf Grund der vorliegenden Informationen vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5 Wohnfläche / Bruttogrundfläche / Umbauter Raum

Die Bruttogrundfläche, die Wohnfläche und der umbaute Raum wurden anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig ermittelt bzw. überprüft. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend. Die überschlägig ermittelten Bauzahlen werden insoweit der Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses (BK 1) beträgt	ca. 590 m ²
Die Bruttogrundfläche des Lagergebäudes (BK 2) beträgt	ca. 850 m ²
Die Bruttogrundfläche des Garagengebäudes (BK 3) beträgt	ca. 130 m ²

Die Wohnfläche des Wohnhauses (BK 1) beträgt	ca. 258 m ²
--	------------------------

zzgl. Nutzflächen in KG und DG

Der umbaute Raum des Lagergebäudes (BK 2) beträgt	ca. 2.030 m ³
Der umbaute Raum des Garagengebäudes (BK 3) beträgt	ca. 520 m ³

Hinweis:

- Auf die Ermittlung der Nutzfläche der BK 2, BK 3, BK 4 und BK 5 wurde verzichtet, da diese Baukörper wertmäßig als Liquidation zu beurteilen sind.
- In Anlage ist die Aufstellung der Wohnfläche beigelegt. Die hier angeführten Hinweise sind zu beachten.

3.6 Geschossflächenzahl

Die wertrelevante Geschossfläche des Wohnhauses beträgt ca. 450 m². Dies ergibt eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von rd. 0,40 bezogen auf eine Grundstücksgröße von 1.125 m². Nach sachverständiger Beurteilung wird dem bestehenden Wohnhaus somit eine anteilige Grundstücksfläche von rd. 1.125 m² zugerechnet.

Hinweis:

In der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landratsamtes Dachau ist Folgendes angegeben.

Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen.

Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ). Sind im Dachraum mehrere Dachgeschossebenen ausgebaut oder ausbaufähig gilt § 16 Abs. 4 Satz 3 ImmoWertV entsprechend. In Hanglagen kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die untersten Geschosse nach § 16 Absatz 4 Satz 2 als oberirdische Geschosse gelten.

3.7 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bayerischen Denkmalatlas vorgetragen. Der Sachverständige geht somit davon aus, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.8 Altlasten

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Dachau ist das Bewertungsgrundstück nicht im Kataster für Altlastenverdachtsflächen des Landratsamtes Dachau erfasst.

Das Altlastenverdachtsflächenkataster gibt die bisherigen Erkenntnisse des Landratsamtes über Verdachtsflächen im Landkreis wieder, kann aber keinen Anspruch auf absolute Vollständigkeit erheben. Eine verbindliche Gewähr für die Altlastenfreiheit des Grundstückes kann deshalb aus der fehlenden Registrierung nicht hergeleitet werden.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass auf dem Bewertungsgrundstück zum Teil eine gewerbliche Nutzung erfolgt, wodurch Altlasten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können. Auf das Risiko für einen Investor wird hingewiesen.

Dem Sachverständigen liegt jedoch kein begründeter Verdacht auf Altlasten vor. Für das Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die nachfolgende Beschreibung soll für diese Wertermittlung der Darstellung des Objektes dienen. Sie enthält nur Angaben und beschreibt Merkmale, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind.

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualterskategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und der Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen und erhaltenen Informationen sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung von auftraggeberseitigen Vorgaben bzw. den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen sowie eine Plausibilitätsprüfung wurden vorgenommen.

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Anga-

ben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Auskünften oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer gefährden. Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, welche jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Die nachfolgende Beschreibung gibt den durchschnittlichen Standard für Beschaffenheit, Lage, Größe und Ausstattung im Anwesen zum Zeitpunkt der Besichtigung an. Auf nennenswerte Abweichungen vom durchschnittlichen Standard wird gesondert hingewiesen.

Bauweise: Massivbau – BK 1; BK 2, BK 3;
 Holzbau – BK 4, BK 5;

Baujahr: Wohnhaus BK 1:
 ca. 1957;

Für die weiteren Gebäude sind dem Sachverständigen
keine Baujahre bekannt;

Veränderungen: Wohnhaus BK 1:
 ca. 2000 umfassende Renovierung;

4.1 Grundrissgliederung – BK 1

In Anlage wurden die vorliegenden Genehmigungspläne beigelegt.

Weiter wurden vom Eigentümer erstellte Pläne beigelegt. Auf Abweichungen zwischen vorliegenden Plänen wird hingewiesen.

4.2 Rohbau / Konstruktion – BK 1

Fundamente/

Gründung: Beton; das Wohnhaus ist teilunterkellert;

Fassade: Reibputz, weiß gestrichen;

Tragkonstruktion: Tragende Mauerwerkswände, Decke über KG als Massivdecke, Decke über EG und OG als Holzbalkendecke;

Dach: Walmdach, Dacheindeckung mit Ziegeldachsteinen; es sind Dachflächenfenster vorhanden;

Flaschnerarbeiten: Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech;

Decken: Decke über KG als Massivdecke, Decke über EG und OG als Holzbalkendecke;

4.3 Ausbau – BK 1

Innenwände: Massive Innenwände verputzt und gestrichen;

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 2001;

Rollläden: Mechanische Rollos vorhanden (Holzrollos) bzw. Holzfensterläden;

Türen: Gestrichene Holztüren mit durchschnittlichen Drückergarnituren;

Böden:	Im EG Fliesenbelag mit Fußbodenheizung; im OG ist ein Holzdielenboden vorhanden, teils Teppichbelag; DG mit Holzdielenboden;
Decken:	Verputzt und gestrichen; DG mit Nut-/Federbrettern verkleidet;
Treppen/-haus:	Massive Treppe mit Natursteinbelag und Metallgeländer vom EG ins OG; zum DG ist eine Holztreppe mit Holzgeländer vorhanden; zum Keller eine Treppe mit massiven Betonstufen;
Sanitärausstattung:	Bad im OG mit halbrunder Badewanne mit Aufputzeinhebelmischer, Viertelkreisdusche mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch, Waschbecken mit Einhebelmischer, Bidet mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; WC im OG mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten sowie Handwaschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände gefliest; Im EG ist ein Gäste-WC vorhanden mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände gefliest; Weiter ist eine Dusche mit Einhebelmischer sowie Brauseschlauch und Kopfbrause im Raum „Arbeit, EG“ vorhanden; hier ist zudem ein Waschbecken mit Einhebelmischer und ein Ausgussbecken mit Zweigriffarmatur gegeben;
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten mit FI-Schalter;

nach Angabe wurde die Elektroausstattung im Jahr
ca. 2000 erneuert;

Heizung/

Warmwasser:

Im EG ist eine Fußbodenheizung vorhanden; im OG ist
eine Wandflächenheizung vorhanden, weiter ist im Bad OG
eine Fußbodenheizung gegeben;

Die Beheizung erfolgt gemäß der Angabe beim Ortstermin
über eine Erdwärmepumpe; Einbau nach Angabe im Jahr
2000;

Für die Erzeugung des Warmwassers ist eine Luftwärme-
pumpe im Keller aufgestellt;

Funktionsfähigkeit der Beheizung und Warmwasser-
erzeugung wird unterstellt;

Eingangsbereich:

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über die gekieste
Wegefläche auf dem Grundstück; weiter über ein Holz-
podest und über eine Holztüre an der Ostfassade mit
Isolierverglasung und Drückergarnitur mit Zylinderschloss;

Der eigentliche Eingang in der Nordostfassade wird nicht
genutzt, da es sich nach Angabe des Eigentümers als
praktikabler erwies, die andere Eingangstüre beim Raum
„Arbeit“ zu nutzen;

Keller:

Der Keller verfügt über einen Betonboden mit Fliesenbelag,
Wände verputzt und gestrichen; Elektroausstattung unter
Putz bzw. auf Putz; Fenster als Kellerfenster mit Einfach-
verglasung; der Keller wird zu Lagerzwecken genutzt;

Dachgeschoss: Das DG ist ausgebaut; Boden mit Holzdielenboden, dieser zeigt teils Feuchtigkeitsränder; Dachflächenfenster mit Isolierverglasung; Dachschrägen verkleidet mit Gipskartonplatten oder Vergleichbarem, gespachtelt und gestrichen sowie mit gestrichenen Nut- und Federbrettern; Elektroausstattung mit Steckdosen und Lichtauslässen sowie Schaltern;

4.4 Energieausweis / energetischer Zustand

Für das Wohnhaus liegt dem Sachverständigen kein Energieausweis vor.

Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse. Als verbessernde Maßnahme wird die nach Angabe des Eigentümers im Jahr 2000 eingebaute Erdwärmepumpe angeführt. Weiter die Fußboden- und Wandheizungen (Flachheizungen). Zudem die vorhandenen Holzfenster mit Isolierverglasung nach Angabe beim Ortstermin aus dem Jahr ca. 2001.

4.5 Außenanlagen

Das Grundstück ist eingefriedet mittels eines Holzzauns bzw. Maschendrahtzauns. Das Grundstück ist rückwärtig zudem durch Grenzbauten und Mauern eingefriedet. Der Holzzaun ist teils schadhaft bzw. in einem schlechten Zustand.

Im Bereich des Zugangs sind auch ein Metallzaun bzw. ein Gartentürchen und Tor aus Metall vorhanden. Im Zugangsbereich sind der Klingeltaster und der Briefkasten vorhanden. Die Außenanlagen verfügen über eine Rasenfläche (Wiese), Bäume und Sträucher. Befestigte Wegeflächen sind nicht vorhanden, die Wege sind gekiest, die Kiesflächen sind mit Gras durchwachsen. Im Außenbereich ist weiter ein Schwimmteich vorhanden, dieser wurde nach Angabe ca. 2012/13 angelegt und verfügt über einen Filtergraben und eine Umwälzpumpe. Weiter ist seitlich des Teichs eine Holzterrasse angelegt.

Beim Wohnhaus ist eine weitere Terrasse mit Holzbelag vorhanden.

4.6 Lagergebäude – BK 2

Das Lagergebäude BK 2 ist ein Mauerwerksbau mit Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Ziegeldachsteinen. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech sind vorhanden, diese sind verrostet. Die Fassade verfügt über einen Rauputz. Es sind Fenster vorhanden, einfachverglast mit Metallrahmen. Zugangstüren bzw. Zugangstore als Holztore mit Einfachverglasung, Drückergarnituren mit Buntbartschlössern. Teils sind Scheiben schadhaft. Betonboden oder Vergleichbares. Einfache Elektroausstattung. Es ist auf der nordöstlichen Seite eine Rampe aus Beton vorhanden, der Zugang hierzu erfolgt über eine verzinkte Stahltreppe. Das Gebäude ist teilunterkellert, die Ausstattung ist vergleichbar wie im Erdgeschoss. Der Zugang zum Kellergeschoss erfolgt über eine Außentreppe mit Betonstufen. Im Inneren ist eine abgehängte Decke vorhanden, hier sind jedoch die Deckenelemente und die darauf liegende Dämmung zu einem größeren Teil heruntergefallen.

Es sind nach Angabe kein WC oder sonstige Sanitärausstattungen vorhanden.

Auf dem Dach des Gebäudes befindet sich eine Photovoltaikanlage. Gemäß der Auskunft aus dem Energie-Atlas beträgt die Leistung 39,6 kWp, die Inbetriebnahme erfolgte am 22.11.2012 (Stand 31.12.2023).

4.7 Garagengebäude – BK 3

Das Garagengebäude BK 3 ist ein erdgeschossiger Mauerwerksbau mit drei Garagen, zu den Garagen sind zwei Metallschwingtore bzw. ein doppelflügeliges Holztor vorhanden. Weiter befindet sich eine Lagerfläche in dem Gebäude, hier ist eine Zugangstür aus Holz gegeben. Dach als Satteldach mit Ziegeldachsteinen gedeckt. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech, die Regenrinnen sind verrostet. Das Garagengebäude verfügt über einfachverglaste Fenster mit Metallrahmen. Teils sind Scheiben schadhaft. Stromanschluss ist gegeben.

4.8 Holzschuppen – BK 4 und BK 5

Bei BK 4 und BK 5 handelt es sich um einfache Holzschuppen mit Außenwänden aus Holz und Zugangstüren ebenfalls aus Holz. Die Baukörper werden nun als Holzlager (BK 4) bzw. als Stall (BK 5) genutzt.

4.9 Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgenden Ausführungen dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsaufzählung dar. Bei der Begehung wurden folgende Schäden bzw. folgender Zustand festgestellt:

- Das Wohnhaus macht gemäß den Erkenntnissen der Innen-/Außenbesichtigung einen übermäßig beanspruchten Eindruck.
- Im DG sind am Boden abgetrocknete Wasserflecken gegeben.
- Die Holzrollen sind stark verwittert.
- Im Bad (OG) sind an der Decke Schimmelflecken gegeben.
- Im HWR (OG) ist der Dielenboden beschädigt.
- Die Fassade ist mit Efeu bewachsen.
- Die Außenanlagen befinden sich in einem noch durchschnittlich gepflegten Zustand.
- Die Baukörper 2 und 3 sind einfache Baukörper und befinden sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand.
- Die Baukörper 4 und 5 sind einfache Holzschuppen, als Lager bzw. Holzschuppen genutzt. Der Zustand ist bezogen auf die einfache Nutzung als noch durchschnittlich zu beurteilen.
- Der vorhandene Holzzaun ist teils schadhaft, d.h. morsch.
- Das Zufahrtstor bei der Zuwegung zum Grundstück ist alt und befindet sich in einem teils schadhaften Zustand.

Auf die Gebäudebeschreibung wird zudem verwiesen.

Die angeführten Schäden bzw. der Zustand der Gebäude wird in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden darüber hinaus für das Wohnhaus (BK 1) keine sichtbaren, gravierenden Mängel oder Schäden festgestellt, die über einen übermäßig beanspruchten Zustand hinausgehen.

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage in Hilgertshausen-Tandern.

Bauweise:

Das Wohnhaus (BK 1), das Lagergebäude (BK 2) und das Garagengebäude (BK 3) sind als Massivbau errichtet.

Die Schuppen (BK 4 und BK 5) sind jeweils eine Holzkonstruktion.

Das Erscheinungsbild des Wohnhauses (BK 1) ist zusammenfassend durchschnittlich.

Das Erscheinungsbild der Baukörper 2, 3, 4, 5 ist unterdurchschnittlich.

Ausstattung:

Die Ausstattung des Wohnhauses (BK 1) wird als durchschnittlich beurteilt.

Das Wohnhaus macht gemäß den Erkenntnissen der Innenbesichtigung einen überdurchschnittlich beanspruchten Eindruck.

Die Ausstattung der BK 2, BK 3, BK 4 und BK 5 wird jeweils als einfach bzw. zweckmäßig beurteilt.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung für das Wohnhaus (BK 1) wird bezogen auf zeitgemäße Einfamilienwohnhäuser als durchschnittlich beurteilt.

Vermietbarkeit:

Die Vermietbarkeit des Wohnhauses (BK 1) wird als durchschnittlich beurteilt.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf des Bewertungsgrundstückes werden als durchschnittlich beurteilt.

Hinweis:

Die vorhandenen Gebäude BK 2, BK 3, BK 4 und BK 5 werden als Liquidation beurteilt, d.h. die wirtschaftlich sinnvollste Lösung ist, diese Gebäude abzurechen und diesen Grundstücksteil einer Neubebauung zuzuführen. Aus sachverständiger Sicht sind aufgrund des Zustandes und der Beschaffenheit dieser Baukörper und insbesondere unter Beachtung der Ausnutzung des Grundstückes die Baukörper BK 2, BK 3, BK 4 und BK 5 als wirtschaftlich verbraucht und abbruchwürdig zu beurteilen.

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die ImmoWertV umfasst gem. § 6 drei normierte Wertermittlungsverfahren, die zu den allgemein anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung zählen:

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
- Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Die hieraus resultierenden Werte sind in Abhängigkeit vom Grundstücksmarkt und im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zu beurteilen.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von Ein-/Zweifamilienhäusern, im Sinne von eigengenutzten Objekten, in der Regel nach dem Sachwert.

Der Ertragswert wird unterstützend ermittelt.

Für die Baukörper BK 2, BK 3, BK 4 und BK 5 ist zu beachten, dass auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes und der Ausnutzung des Grundstückes, der Abbruch und die Freimachung des Grundstückteils für einen Neubau als wirtschaftlich sinnvollste Lösung zu beurteilen ist.

7. WERTERMITTLUNG

7.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24 - 26 ImmoWertV) und unter Beachtung § 40 - 45 der ImmoWertV zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 24 Abs. 1 bzw. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche Lagewerte und geben Aufschluss über das allgemeine Grundstückspreisniveau zum angegebenen Zeitpunkt. Die Bodenrichtwerte sind üblicherweise im 2-Jahresturnus vom Gutachterausschuss für Ortsteile, Straßenabschnitte etc. flächendeckend zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen, in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Dachau hat mit Stand 01.01.2024 für die Bodenrichtwertnummer 120401, Bodenrichtwertzonenname Tandern, einen Bodenrichtwert von 550,00 €/m² bei einer Grundstücksgröße von 500 m² angegeben.

Marktkonformer Bodenwert:

Ausgehend von dem zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert, sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes für das zu bewertende Grundstück zu beachten:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.
- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.

- Unterschiede in der Lagequalität innerhalb des Bodenrichtwertgebietes.

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 24.06.2025 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit Stand 01.01.2024 ist das Preisniveau fallend.

Die Veröffentlichung „Preisentwicklung 2024“ des Oberen Gutachterausschusses Bayern, gibt für individuelles Bauland von 2023 zu 2024 im Landkreis Dachau einen sehr starken Preisrückgang (mehr als - 12,5 %) an. Weiter gibt die Trendabfrage 1. Halbjahr 2025 für das 1. Halbjahr 2025 zu 2024 einen starken Preisrückgang (- 7,5 % bis - 12,5 %) an.

Auf Grund der obigen Erkenntnisse wird ein Abschlag von ca. 20 % auf den Bodenrichtwert zum 01.01.2024 berücksichtigt.

Dem Wohnhaus (BK 1) wird eine Grundstücksfläche von rd. 1.125 m² zugerechnet, was einer WGFZ von rd. 0,4 entspricht. Für das Restgrundstück mit rd. 2.775 m² wird unterstellt, dass dieses in vier bis fünf Bauplätze aufgeteilt werden kann und diese ebenfalls mit einer WGFZ von ca. 0,40 bebaut werden können. Der Bodenrichtwert macht keine Angaben zur WGFZ, daher ist auf Grund der baulichen Ausnutzung keine Anpassung erforderlich.

Hierzu weist der Sachverständige nochmals ausdrücklich darauf hin, dass die Bebaubarkeit nur über einen Bauantrag oder einen Antrag auf Vorbescheid rechtssicher geklärt werden kann und somit hinsichtlich der durch den Sachverständigen unterstellten Bebaubarkeit des Grundstückes auf Grund der angeführten Informationen ein Risiko für einen Investor besteht.

In Bezug auf die Aufteilung des Grundstückes in mehrere Bauplätze wird für die innere Erschließung ein Abschlag von rd. 5 – 10 %, i.M. rd. 7,5 % berücksichtigt.

Hinsichtlich der Lage im Richtwertgebiet sind keine Zu-/Abschläge in Ansatz zu bringen.

Im Folgenden wird der Bodenwert ermittelt.

Bodenwert:

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.24 550,00 €/m²

Anpassung Preisniveau: -20,0%

Abschlag hinsichtlich Grundstücksteilung bzw.
innerer Erschließung auf Grund
übergroßem Grundstück: ca. -7,5%

Wohnhausgrundstück (BK 1):

1.125 m² x 550 €/m² x 0,800 x 0,925 = rd. 458.000,00 €

Baureserve:

2.775 m² x 550 €/m² x 0,800 x 0,925 = rd. 1.129.000,00 €

Bodenwert: rd. 1.587.000,00 €

Der Bodenwert zum Bewertungsstichtag 24.06.2025 beträgt rd. 1.587.000,00 €.

7.2 Sachwert

Im Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV, § 39 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV):

Der Gebäudesachwert wird in Anlehnung an die durchschnittlichen Normalherstellungskosten, eingeführt vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung auf der Preisbasis von 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf die Quadratmeter-Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277. Die gesetzliche MwSt. und die Baunebenkosten sind in den NHK'10 enthalten.

Die jeweiligen Neubauwerte werden, je nach Standardstufe, Gebäudeart, Grundrissart, Wohnungsgröße ausgewählt bzw. mit verschiedenen Wertkorrekturfaktoren gewichtet. Auf eine Mischkalkulation hinsichtlich der Gebäudeart wird verzichtet, modellkonform zum Gutachterausschuss Stadt München.

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes aus Gebäudeart Typ 1.11

	Standardstufe						
Gebäudeart Typ 1.11	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil	
Außenwände		1				23	167 €/m²
Dächer		0,5	0,5			15	117 €/m²
Außentüren und Fenster			1			11	92 €/m²
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11	86 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11	86 €/m²
Fußböden		0,5	0,5			5	39 €/m²
Sanitäreinrichtungen			0,7	0,3		9	80 €/m²
Heizung					1	9	113 €/m²
Sonstige technische Ausstattung			1			6	50 €/m²
Kostenkennwerte	655 €/m²	725 €/m²	835 €/m²	1.005 €/m²	1.260 €/m²		830 €/m²
angesetzt mit						rd.	830 €/m²

Ermittlung der objektbezogenen Herstellungskosten gem. NHK - Basis 2010

I Objektspezifischer Ansatz:

Bewertungsobjekt: ca. 590 m² BGF
Typ 1.11: KG, EG, OG, ausgeb. DG
Standardstufe: 3
Baujahr: ca. 1957

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m², nach Wägungsanteil: angesetzt mit: 830 €/m²
(Einschließlich BNK und MwSt.)

II Korrekturfaktoren

Preisindizes für Bauwerke (Basis 2021 = 100):		angesetzt mit:	1,884
2010	=	70,9	
Zum Bwst.	=	133,6	

Somit als Korrekturfaktor (multiplikativ): **rd. 1,884**

III Berechnung Herstellungswert pro m2

Brutto-Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m²:			
830 €/m²	x	1,884	= rd.: <u>1.560 €/m²</u>
Objektbezogene Kosten Brutto-Grundfläche:			1.560 €/m²

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist ausgehend vom Herstellungswert des Gebäudes eine Alterswertminderung in Ansatz zu bringen, mit der der alterungs- und nutzungsbedingte Verschleiß der Bauteile und Gebäudeausstattung erfasst wird. Die Alterswertminderung wird gemäß § 38 ImmoWertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Nutzungsdauer des jeweiligen Gebäudes bestimmt. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zu Grunde zu legen.

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird gemäß dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der ImmoWertV bestimmt. Die übliche Nutzungsdauer von Ein-/Zweifamilienwohnhäusern beträgt 80 Jahre. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt wird von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

Das ursprüngliche Baujahr des BK1 ist ca. 1957, im Jahr ca. 2000 erfolgte eine umfassende Renovierung.

Auf Grund des Zustandes und des Erscheinungsbildes des Gebäudes wird das Objekt dem Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ (6 Punkte) zugeordnet. Die sich ergebende Restnutzungsdauer beträgt somit rd. 29 Jahre und wird als angemessen beurteilt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der Herstellungswert von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit diese nicht schon teilweise vom Bodenwert erfasst wurden, am Markt erfahrungs-

gemäß mit einem prozentualen Wert zwischen 3 % und 8 % des vorl. Gebäudewertes in Ansatz gebracht. Zu beachten ist hierbei, dass die jeweiligen Werte in der Regel deutlich unter den Herstellungskosten liegen, da potentielle Kaufinteressenten nur einen Minderbetrag der ursprünglichen Herstellungskosten bereit sind zu bezahlen. Dies sind Kosten z.B. für Einfriedungen, Geländebearbeitung, Gebäudeanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze, Anpflanzungen, befestigte Flächen etc.

Unter Berücksichtigung des Umfangs, der Qualität und des Zustandes der vorhandenen baulichen Außenanlagen wird der Zeitwert mit 5 % des Gebäudewertes in Ansatz gebracht.

Marktanpassung (§ 39 ImmoWertV)

Durch die Marktanpassungsfaktoren werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag erfasst. Der Gutachterausschuss des Landkreises Dachau veröffentlicht keine aktuellen Sachwertfaktoren. Der nächstgelegene Gutachterausschuss, der Sachwertfaktoren für Einfamilienwohnhäuser veröffentlicht, ist der Gutachterausschuss der Stadt München. In Anlehnung an die durch den Gutachterausschuss der Stadt München veröffentlichten Sachwertfaktoren, ergibt sich, angepasst an das Bewertungsobjekt (ohne Lage) ein Sachwertfaktor von rd. 0,97.

Nach sachverständiger Beurteilung wird für das Bewertungsobjekt gemäß den vorliegenden Erkenntnissen ein Sachwertfaktor von rd. 1,0 in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Im Gutachten wurde bereits ausgeführt, dass das Bewertungsobjekt über einen Reparatur- und Instandhaltungsstau verfügt und einen beanspruchten Eindruck vermittelt. Nach sachverständiger Beurteilung wird ist ein Abschlag von rd. 5 – 10 %, i.M. rd. 7,5 % in Abzug gebracht.

Dieser Abschlag wird aus Sicht von Marktteilnehmern beurteilt. Aus diesem Grund können die tatsächlichen Kosten für die erforderlichen Maßnahmen den hier

gewählten Zu-/Abschlag überschreiten bzw. unterschreiten. Hierzu ist auch zu beachten, dass mit Reparatur-/Instandhaltungsmaßnahmen teils auch zwangsläufig Modernisierungsmaßnahmen einhergehen, wodurch es sich ebenfalls begründet, dass Reparatur-/Instandhaltungsmaßnahmen nicht zwangsläufig in voller Höhe in Ansatz zu bringen sind.

Weiter werden der Bodenwert der Baureserve sowie die Abbruchkosten für die BK 2, BK 3, BK 4 und BK 5 berücksichtigt.

Bei der Baureserve handelt es sich um eine Grundstücksfläche von ca. 2.775 m² mit abzubrechender Gebäudesubstanz. Diese Grundstücksfläche ist mit einem Lagergebäude (BK 2), Garagengebäude (BK 3), Holzschuppen (BK 4) und (BK 5) und einem Schwimmteich bebaut. Auf Grund der vorhandenen Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeiten, welche bei der Ortsbesichtigung festgestellt wurden, ist nach sachverständiger Beurteilung die Liquidation der Baukörper und die Neubebauung dieser Teilflächen die wirtschaftlich sinnvollste Lösung.

Nachfolgend werden die Abbruchkosten für das Lagergebäude (BK 2), Garagengebäude (BK 3), Holzschuppen (BK 4 und BK 5) ermittelt.

Abbruchkosten:

Abbruchkosten in Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel,
Baukosten 2024/2025
Kostengruppe 394 01

Bauwerk abbrechen, normale Bauart, Maschineneinsatz	31,00 €/m ² (26,00 - 35,00 €/m ²)
Bauwerk abbrechen, normale Bauart, Handarbeit	78,00 €/m ² (69,00 - 85,00 €/m ²)

Lagergebäude - BK 2:

pro m ³ durchschnittlich rd.:	60 €/m ³
Zuschlag für Sondermüll, Sonstiges:	10%
vorläufiger Ansatz pro m ³ Umbauter Raum rd.:	66 €/m ³
Steigerung Baukosten (Baupreisindex), ca.:	3,3%
(Baupreisindex: II. Qu. 2024: 129,4 - II. Qu. 2025: 133,6)	
Ansatz pro m ³ Umbauter Raum rd.:	68 €/m ³

Garagengebäude - BK 3:

pro m ³ durchschnittlich rd.:	60 €/m ³
Zuschlag für Sondermüll, Sonstiges:	10%
vorläufiger Ansatz pro m ³ Umbauter Raum rd.:	66 €/m ³
Steigerung Baukosten (Baupreisindex), ca.:	3,3%
(Baupreisindex: II. Qu. 2024: 129,4 - II. Qu. 2025: 133,6)	
Ansatz pro m ³ Umbauter Raum rd.:	68 €/m ³

Somit ergeben sich geschätzte Abbruchkosten:

Lagergebäude - BK 2	2.030 m ³	x	68 €/m ³	=	rd. 138.000,00 €
Garagengebäude - BK 3	520 m ³	x	68 €/m ³	=	rd. 35.000,00 €
zzgl. Zuschlag für befestigte Freiflächen, Holzschuppen usw.					rd. 15.000,00 €
Abbruchkosten gesamt:					rd. 188.000,00 €

Im Folgenden wird der Sachwert ermittelt.

Sachwertberechnung:

Unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung, des Bauzustandes und Alters, werden die Gebäude wie folgt bewertet:

Wohnhaus:

Neuherstellungswert inkl. besondere Bauteile

zum Wertermittlungstichtag angesetzt mit:

BGF x Normalherstellungskosten	
590 m ² x 1.560 €/m ²	= rd. <u>920.000 €</u>
	920.000 €

abzüglich Alterswertminderung

(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr angesetzt:	1957
Jahr der Bewertung:	2025
Nutzungsdauer:	80 Jahre
Alter:	68 Jahre
Restnutzungsdauer:	29 Jahre
Alterswertminderung:	63,8%

920.000 € x 63,8%	= rd. <u>-587.000 €</u>
-------------------	-------------------------

Altersgeminderte Herstellungskosten:	333.000 €	333.000 €
---	------------------	------------------

Außenanlagen:

aus dem Gebäudewert: 5,0%

333.000 € x 5,0%	= rd. <u>17.000 €</u>	<u>17.000 €</u>
------------------	-----------------------	-----------------

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen: **350.000 €**

Bodenwert: **458.000 €**

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung): **808.000 €**

Marktanpassung:

Marktanpassungsfaktor	1,00		
808.000 € x	1,00	= rd.	808.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Abschlag Reparatur-/Instandhaltungsstau rd. 7,5 %	rd.	-61.000 €
Grundstücksfläche der Baureserve	rd.	1.129.000 €
abzgl. Abbruchkosten	rd.	-188.000 €
Sachwert	rd.	1.688.000 €

**Der ermittelte Sachwert zum Bewertungsstichtag 24.06.2025 beträgt
rd. 1.688.000,00 €.**

7.3 Ertragswert

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung üblicher Bewirtschaftungskosten ermittelt. Hinsichtlich der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren (§ 34 ImmoWertV) zu Grunde zu legen, welche die Restnutzungsdauer sowie den jeweiligen Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV) berücksichtigen.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Die vermietbare Wohnfläche im EG und OG beträgt ca. 258 m². Zudem sind Nutzflächen im KG und DG vorhanden. Das Bewertungsobjekt wird zum Bewertungsstichtag vom Eigentümer eigengenutzt.

In der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern liegt kein Mietspiegel vor.

Der Dachauer Mietenspiegel 2024 gibt für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser für das Baujahr bis 1959 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 10,43 €/m² Wohnfläche an.

Gemäß dem IVD-Preisspiegel Bayern für Wohnimmobilien Frühjahr 2025 wird für Markt Indersdorf bei mittlerem Wohnwert für Doppelhaushälften/Bestand eine Marktmiete von 2.600,00 €/m² angegeben, dies entspricht ca. 20,40 €/m² Wohnfläche und rd. 50,00 € mtl. für eine Garage. Für Petershausen wird bei mittlerem Wohnwert für Doppelhaushälften/Bestand eine Marktmiete von 2.050,00 €/m² angegeben, dies entspricht ca. 16,00 €/m² Wohnfläche und rd. 50,00 € mtl. für eine Garage. Es handelt sich um Neuvertragsmieten. Die angegebenen Mieten beziehen sich auf Wohnflächen von 125 m² und es ist eine Garage enthalten.

Auf Grund der mir vorliegenden Vergleichsdaten und nach sachverständigem Ermessen erachte ich für das vorhandene Wohnhaus mit 1.125 m² Grundstücksfläche einen marktüblichen Ertrag von rd. 2.600,00 €, dies entspricht rd. 10,08 €/m² Wohnfläche monatlich für angemessen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Angaben der ImmoWertV in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit 363,00 € p.a. für das Wohnhaus berücksichtigt.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden gem. dem Ansatz des nachhaltigen Mietzinses vom Mieter getragen und bleiben daher als Durchlaufposten unberücksichtigt.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 14,20 €/m² Wohnfläche p. a. in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken durchschnittlich marktüblich verzinst wird.

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Dachau weist keinen aktuellen Liegenschaftszins aus. Der nächstgelegene Gutachterausschuss, welcher Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, ist der Gutachterausschuss der Stadt München. Der Gutachterausschuss der Stadt München weist im Grundstücksmarktbericht 2024 für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser, einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz (Mittelwert) von 2,2 % mit einer Spanne von 1,2 % - 3,5 % aus.

Der Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall mit rd. 2,5 % in Ansatz gebracht. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und der weiter steigenden Preise auf dem örtlichen Immobilienmarkt etc.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Analog zum Sachwertverfahren wird für den Reparatur-/Instandhaltungstau ein Abschlag von rd. 7,5 % berücksichtigt.

Analog zum Sachwertverfahren wird der in Ansatz gebrachte Abschlag für die Abbruchkosten und der Zuschlag für die Baureserve im Ertragswertverfahren in Ansatz gebracht.

Für den Ausbau des DG bzw. die hier vorhandenen Nutzflächen wird ein Zuschlag von rd. 30.000,00 € bis 40.000,00 €, i.M. rd. 35.000,00 € berücksichtigt.

Im Folgenden wird der Ertragswert ermittelt.

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag:

Der Rohertrag i.S.d. §31 ImmoWertV stellt sich wie folgt dar:

Mietbereich:	Wohnfläche	Marktüblicher Ertrag	monatlich rd.
Wohnhaus			rd. 2.600,00 €

Rohrertrag pro Monat:

2.600,00 €

Rohrertrag pro Jahr:

rd. 31.200,00 €

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	258 m ²	x	14,20 €/m ²	= rd.	-3.660,00 €
Verwaltungskosten:	1	x	363,00 €	= rd.	-360,00 €
Mietausfallwagnis:	31.200 €	x	2,0%	= rd.	-620,00 €
Bewirtschaftungskosten p. a., gerundet:				rd.	-4.600,00 €

Jahresreinertrag:

26.600,00 €

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

458.000 €	x	2,50%	= rd.	-11.500,00 €
-----------	---	-------	-------	---------------------

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:

15.100,00 €

Baujahr angesetzt:	1957
Jahr der Bewertung:	2025
Nutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	29 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV):	2,50%
Rentenbarwertfaktor:	20,45

Ertragswert der baulichen Anlagen:

15.100 €	x	20,45	= rd.	309.000,00 €
----------	---	-------	-------	---------------------

Zusammenfassung Ertragswert:

Bodenwert:	rd.	458.000,00 €
Gebäudeertragswert:	rd.	309.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	rd.	767.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Zuschlag Ausbau DG	rd.	35.000 €
Abschlag Reparatur-/Instandhaltungsstau rd. 7,5 %	rd.	-58.000 €
Grundstücksfläche der Baureserve	rd.	1.129.000 €
abzgl. Abbruchkosten	rd.	-188.000 €
Ertragswert	rd.	1.685.000,00 €

**Der ermittelte Ertragswert zum Bewertungsstichtag 24.06.2025 beträgt
rd. 1.685.000,00 €.**

7.4 Zubehör - Photovoltaikanlage

Auf der Dachfläche des Lagergebäudes (BK 2) befindet sich eine Photovoltaikanlage. Gemäß einer vorliegenden Auskunft aus dem Energie-Atlas Bayern wurde die Anlage am 22.11.2012 in Betrieb genommen und verfügt über eine Leistung von 39,6 kWp. Für das Jahr 2023 wird eine Stromproduktion von 38.508 kWh angegeben. Gemäß den vorliegenden Informationen wird unterstellt, dass eine Einspeisevergütung von 16,98 Cent/kWh für eine Laufzeit von 20 Jahren, bis ca. 11/2032, besteht.

Das Gebäude, auf welchem sich die Photovoltaikanlage befindet, ist ein Liquidationsobjekt, daher ist die Photovoltaikanlage abzubauen. Diese kann mit der gleichen Einspeisevergütung an einem anderen Ort wieder aufgestellt werden.

Hinsichtlich der Wertermittlung werden nachfolgende Ansätze berücksichtigt:

- Jährlicher Ertrag rd. 6.500,00 €
- Aufwand für Versicherung, Instandhaltung usw. ca. 10 % des Ertrages
- Einspeisevergütung 16,98 Cent/kWh netto bis 2032

Wert der Anlage =

(jährliche Vergütung x restliche Betriebsjahre) / (1 + restliche Betriebsjahre /
gesamte Betriebsjahre)

Somit $((6.500,00 \text{ €} \times 0,9) \times 7) / (1 + 7 / 20) = \text{rd. } 30.000,00 \text{ €}.$

Bei Liquidation des Gebäudes kann die Anlage an einem anderen Ort betrieben werden, hierzu sind der Abbau und die erneute Montage erforderlich. Für Aufbau/Montage und Risiko wird ein Abschlag von rd. 30 % berücksichtigt.

$30.000,00 \text{ €} \times 0,70 = \text{rd. } 21.000,00 \text{ €}$

**Der Wert der Photovoltaikanlage zum Bewertungsstichtag 24.06.2025 beträgt
ca. 21.000,00 €.**

8. VERKEHRSWERT

Nach **§ 194 BauGB** wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurden zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2025 für das Bewertungsobjekt folgende Werte ermittelt.

Sachwert	rd. 1.688.000,00 €
Ertragswert:	rd. 1.685.000,00 €

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV) ist in der Regel der Verkehrswert für „eigengenutzte Grundstücke“ wie z. B. Ein-/Zweifamilienwohnhäuser nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln bzw. aus dem Sachwert abzuleiten.

Für den Grundstücksteil, welcher mit den Gebäuden BK 2, BK 3, BK 4 und BK 5 bebaut ist, wurde im Sinne einer Baureserve der Liquidationswert, d.h. Bodenwert und Abbruchkosten berücksichtigt.

Der Ertragswert wurde unter Beachtung aktueller Marktdaten ermittelt und bestätigt das Ergebnis.

Für die Photovoltaikanlage (Zubehör) wurde ein Wert von ca. 21.000,00 € ermittelt.

**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt,
Josef-Kreitmeir-Straße 12, 86567 Hilgertshausen-Tandern, Fl.-Nr. 703,
Gemarkung Tandern, zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2025, mit einem
Verkehrswert für das miet- und lastenfreie Grundstück von**

1.688.000,00 €

(i. W.: eine Million sechshundertachtundachtzigtausend Euro)

bewertet.

Hinweis:

- Der Wert der Photovoltaikanlage ist im obigen Verkehrswert nicht berücksichtigt.
**Der Wert der Photovoltaikanlage zum Bewertungsstichtag 24.06.2025
beträgt 21.000,00 €.**

München, den 27.08.2025

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Wohnhaus (BK 1), Ansicht Südwestfassade



Wohnhaus (BK 1), Ansicht von Südost

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Wohnhaus (BK 1), Ansicht Nordostfassade



Wohnhaus (BK 1), Ansicht von Nordwest

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Lagergebäude (BK 2)



Lagergebäude (BK 2)

Anlage 1

Fotos

A 1.4



Lagergebäude (BK 2)



Garagegebäude (BK 3), Ansicht von Nordost

Anlage 1

Fotos

A 1.5



Holzschuppen (BK 4)



Holzschuppen (BK 5)

Anlage 1

Fotos

A 1.6

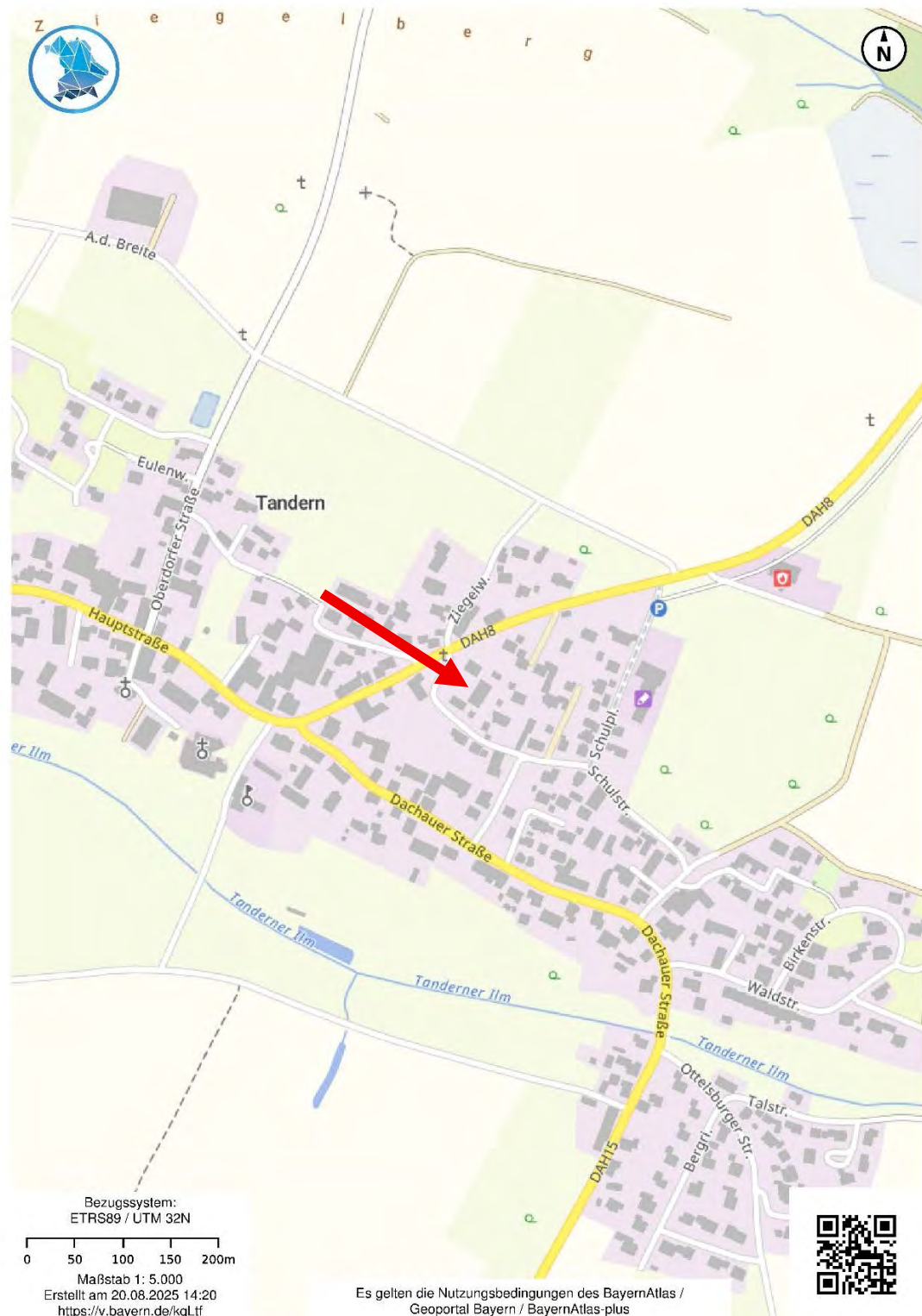


Garten mit Teich, westliche Grundstücksfläche

Anlage 2

Stadtplan

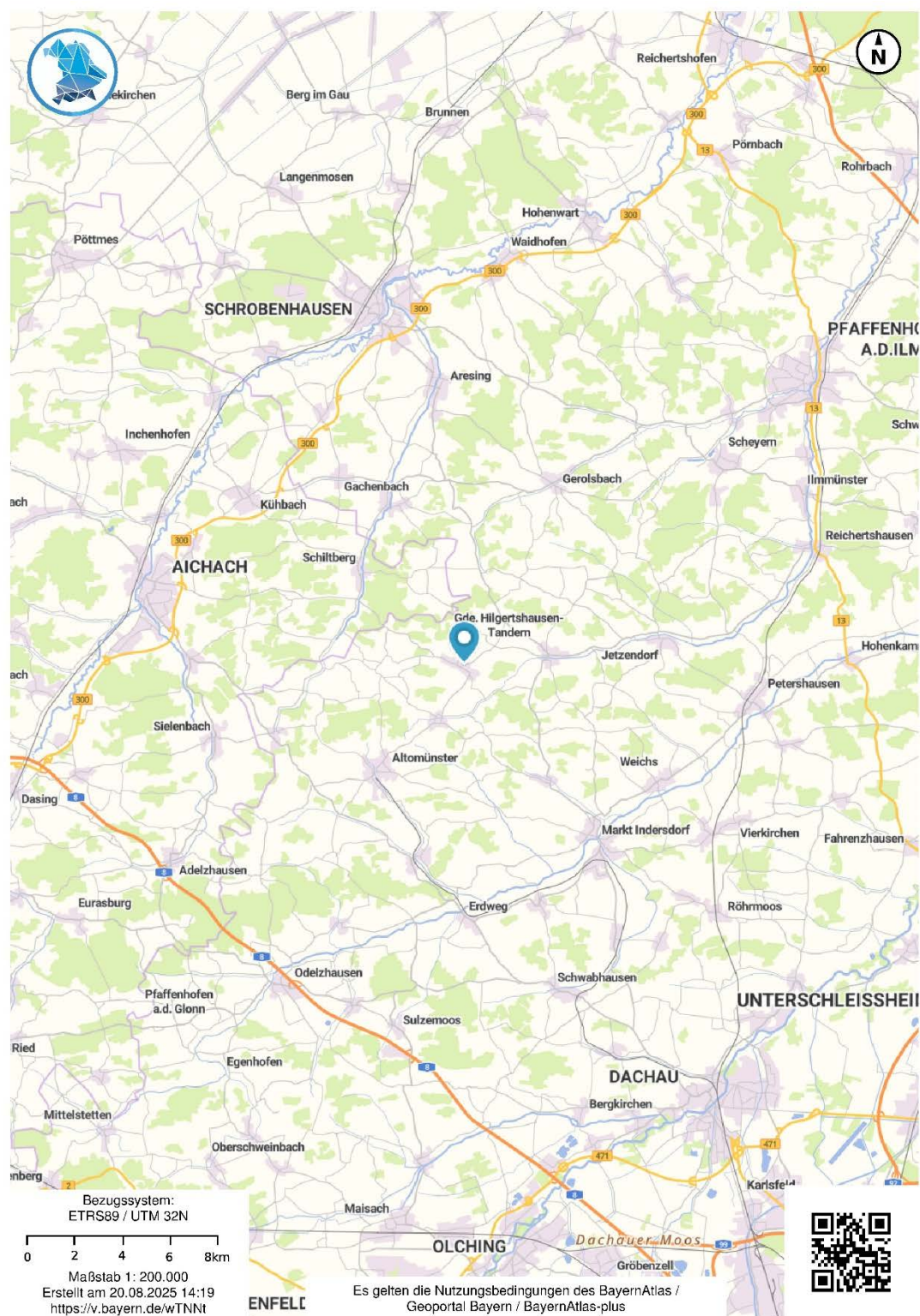
A 2.1



Anlage 2

Stadtplan

A 2.2





**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Dachau**

Krankenhausstraße 9
85221 Dachau

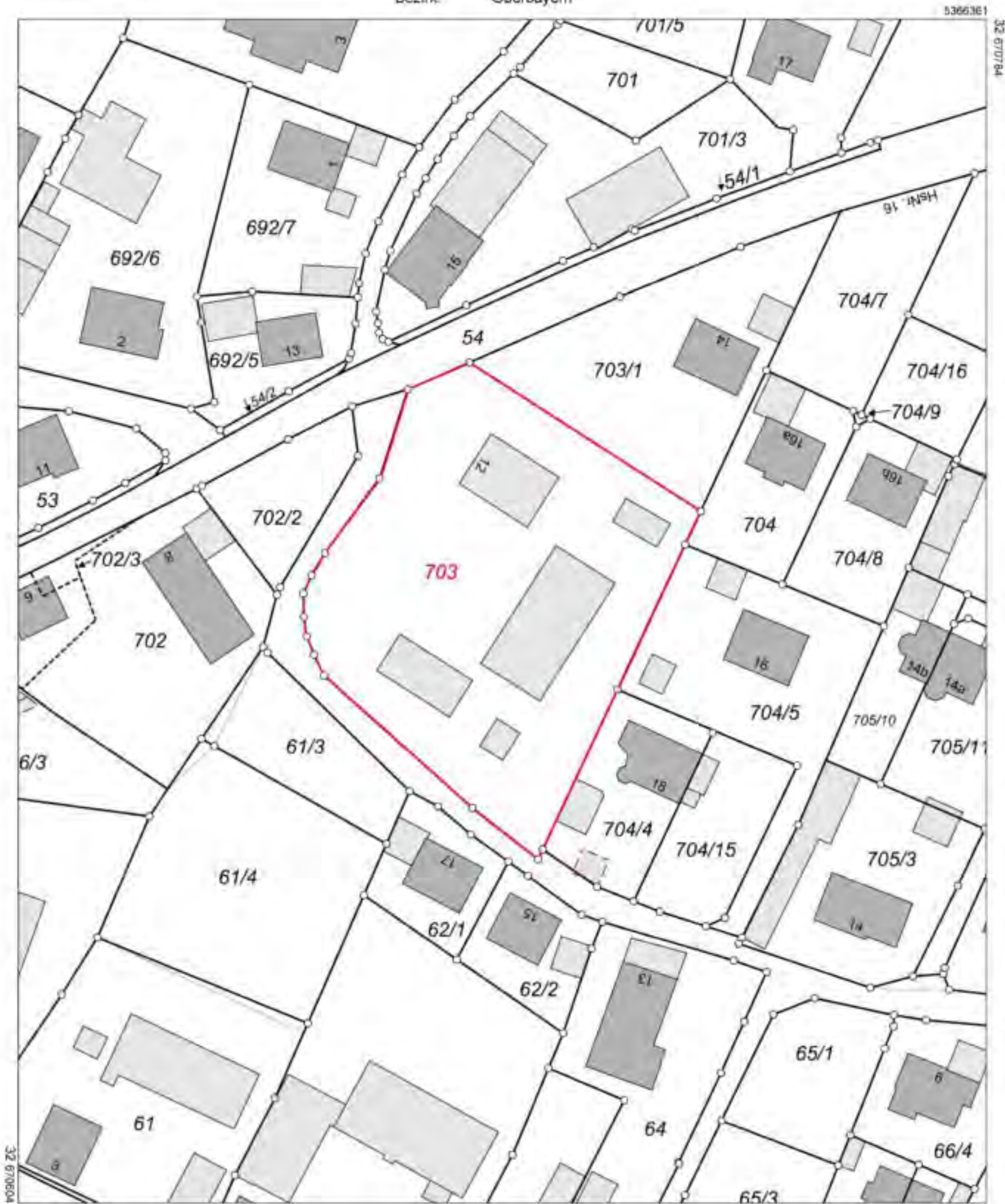
Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Anlage 3
Lageplan
A3

Erstellt am 15.04.2025

Flurstück: 703
Gemarkung: Tandern

Gemeinde: Hilgertshausen-Tandern
Landkreis: Dachau
Bezirk: Oberbayern



5365141

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Anlage 4

Luftbild

A 4

