

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (2)

26. FEB. 2026

Scheck ☐ Euro _____
Anl. ☐ OKM _____

Verkehrswert
gemäß § 194 BauGB



WE Nr. 25114172
Aktenzeichen 3 K 104/25

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

OBJEKT

Doppelhaushälfte mit Carport
Moosstraße 14
85391 Allershausen

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

15.12.2025

VERKEHRSWERT GEMÄß § 194 BAUGB

595.000 EUR

2. Papiausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Anlagen und Fotos 42 Seiten und wurde für den Auftraggeber digital und 2 x in papierhafter Ausfertigung erstellt.

Keber Königsberger

Sachverständige GmbH & Co. KG

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

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

www.kk-sv.de

Büro München

Helmut Keber
Geschäftsführer

Brennereistraße 20
D-85662 Hohenbrunn

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

buero.muenchen@kk-sv.de

Büro Landshut

Kilian Königsberger
Geschäftsführer

Kattowitzer Straße 12
D-84028 Landshut

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

kilian.koenigsberger@kk-sv.de



IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)



Inhalt

1. Allgemeines	3
1.1 Grundlagen	
1.2 Hinweise	
1.3 Anlagen	
2. Standort, Lage	7
2.1 Makrolage	
2.2 Mikrolage	
2.3 Verkehrsanbindung und Entfernungen	
2.4 Beurteilung	
3. Grundstück	9
3.1 Grundbuch	
3.2 Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung	
3.3 Wertbeeinflussende Merkmale	
3.4 Art und Maß baulicher Nutzung	
3.5 Entwicklungszustand	
4. Gebäude	12
4.1 Aufstehende Bebauung	
4.2 Wohnfläche / Grundriss	
4.3 Baubeschreibung	
4.4 Außenanlagen / Freiflächen	
4.5 Baulicher Zustand	
4.6 Beurteilung	
5. Wertermittlungsverfahren Verkehrswert	15
5.1 Definition Verkehrswert	
5.2 Verfahren	
6. Ermittlung des Vergleichswertes	16
6.1 Ausgangssituation	
6.2 Marktgeschehen	
6.3 Vergleichspreise	
6.4 Kaufpreisauswertung	
6.5 Vergleichswert	
7. Verkehrswert	22
7.1 Zusammenfassung	
7.2 Ermittlung des Verkehrswertes	
8. Verfasser	24

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

Bewertungsgegenstand	Zu bewerten ist das Flurstück 1728/8 und ein 1/8 Miteigentumsanteil am Flurstück 1728 der Gemarkung Allershausen (Gemeinde Allershausen, Landkreis Freising). Die aufstehende Bebauung ist eine Doppelhaushälfte mit Carport.
Auftraggeber	Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 22 84028 Landshut
Zweck der Wertermittlung	Der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes und des Zubehörs ist im Sinne des § 194 BauGB nach § 74 a Abs. 5 ZVG gemäß Beschluss vom 11.11.2025 zu schätzen. Die Schätzungsanordnung wurde schriftlich am 11.11.2025 erteilt.
Wertermittlungstichtag	15.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung und Qualitätsstichtag)
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 15.12.2025 vormittags statt. <u>Teilnehmer</u> Herr Kilian Königsberger (Sachverständiger) mit Mitarbeiterin sowie Eine Vertretung der Eigentümer – der Schuldner und die Schuldnerin selbst fehlten unentschuldig. <u>Besichtigungsumfang</u> Am Termin konnten die Außenanlagen, das Grundstück und seine Bebauung von innen und außen sowie das Umfeld ausführlich besichtigt werden. <u>Identitätsfeststellung</u> Die Identität des Bewertungsgegenstandes ergibt sich an Hand des vorliegenden Grundbuchs sowie der Flurkarte und konnte bei der Besichtigung zweifelsfrei nachvollzogen werden.
Unterlagen	– Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) – Grundbuch Blatt 3012 vom 27.08.2025 – Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 25.08.2025 – Notarurkunde URNr. 1634/1999 Notar Bruno Geßele – Notarurkunde URNr. 827/2000 Notar Bruno Geßele – Auskünfte der Gemeinde Allershausen vom 26.11.2025 – Erschließungskosten – Inhalte der Bauakte zur Verfügung gestellt vom Kreis Freising am 27.11.2025 – Baupläne mit Genehmigungsstempel vom 25.11.2004

- Online-Recherche zum Bauplanungsrecht
- Altlastenauskunft vom 19.12.2025 durch das Landratsamt Freising
- Flurkartenausschnitt M 1:1.000 vom 25.11.2025
- Aktuelle Auskunft zu Vergleichspreisen des Gutachterausschusses
- Einsicht in die online-Portale des Bayer. Landesamtes für Umwelt und des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege am 04.02.2026
- eigene Transaktionsdatenbank
- Statistik der Arbeitsagentur
- verschiedene Marktberichte, Reports und Informationen zum örtlichen Wirtschaftsstandort und Immobilienmarkt sowie
- Fotos des Bewertungsobjektes vom Tag der Besichtigung

1.2 Hinweise

Behördenauskünfte	Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtenergebnisse auf Grund solcher Auskünfte keine Gewähr.
Berechnungen	Die der Wertermittlung zu Grunde liegenden Flächen wurden aus den Berechnungen und Planunterlagen nach stichprobenartiger Prüfung bei der Besichtigung als zutreffend abgeleitet. Die Zusammenstellung erfolgt augenscheinlich in Anlehnung an die WoFIV. Bei Berechnungen auf Basis von Excel wird darauf hingewiesen, dass die programmtechnische Genauigkeit im Einzelfall geringer sein kann als die mathematische Genauigkeit, ohne dass sich daraus Einflüsse auf das Bewertungsergebnis ableiten lassen.
Währung	Alle Angaben im Gutachten sind in Euro (EUR) ausgewiesen und mathematisch / kaufmännisch auf ganze EUR gerundet.
Zubehör / Inventar	Eine gewöhnliche Möblierung des Hauses ist am Stichtag vorhanden - siehe auch Fotodokumentation. Wertanteile von vorhandenem Mobiliar oder Einbaumöbel sowie von Zubehör im Sinne des § 97 BGB sind nicht in den angegebenen Werten enthalten.
Beschreibungen	Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Die vorliegende Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar. Der optisch erkennbare Gebäudezustand wird zum Bewertungsstichtag auf Grundlage der Objektbesichtigung reflektiert. Untersuchungen insbesondere hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Korrosion, Rohrfraß in Leitungen sowie Funktionsüberprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen erfolgten nicht. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Bodenverhältnisse

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

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

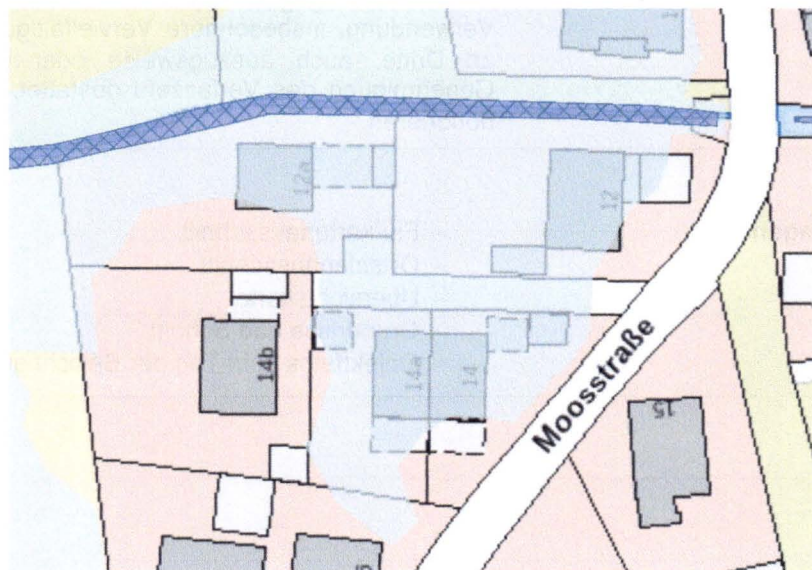
Bei der Ortsbesichtigung wurden jedoch im Carport und im Bereich eines Frestellplatzes vor dem Haus Flecken festgestellt – siehe Fotodokumentation. Es kann vom Verfasser nicht ausgeschlossen werden, dass es sich hierbei um Ölflecken handelt, wie sie von undichten Kfz verursacht werden.

Die mit einer solchen Ölverschmutzung verbundenen Risiken werden im Kap. Verkehrswert unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ separat berücksichtigt.

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

Hochwasser

Die Bewertungsfläche liegt in einer Zone, die im online-Dienst „Naturgefahren“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt weitgehend als „Hochwassergefahrenfläche – HQextrem Glonn“ dargestellt ist (hellblaue Überlagerung, ermittelt am 14.05.2013):



Ein HQ_{extrem} (Extremhochwasser) ist ein Hochwasserereignis mit einem Abfluss (Q), der (statistisch gesehen) sehr selten auftritt und zu deutlich höheren Wasserständen als ein HQ_{100} führen kann. Ein HQ_{extrem} entspricht in etwa einem HQ_{1000} . Der HQ -Wert wird nach einheitlichen Standards entsprechend der am Gewässer vorhandenen Datengrundlage bestimmt oder abgeschätzt. Bei einem HQ_{extrem} sind Hochwasserschutzanlagen in der Regel nicht mehr wirksam, da diese nicht für ein derartiges Szenario ausgelegt sind. Dieses Szenario kann also auch Hinweise liefern, welche Gebiete in Falle eines Deichbruchs überflutet werden könnten.

Gemäß Presseberichten war zuletzt 2024 an Amper und Glonn ein größeres Hochwasser- und Überschwemmungsereignis gegeben.

Die sich aus der Lage im amtlich dokumentierten Überschwemmungsgebiet, auch in Kombination mit zunehmend sensiblerem Umgang mit Umweltrisiken, ergebende Situation wird im Kap. Verkehrswert unter „besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale“ separat berücksichtigt.

Denkmäler, Bodendenkmäler, Ensemble

Kein Eintrag in der Denkmalliste.

Abkürzungen

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

Zitate sind kursiv geschrieben.

Urheberrecht

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

1.3 Anlagen

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

2. Standort, Lage

2.1 Makrolage

Gemeinde	Allershausen bei Freising
Einwohner	5.980 (am 31.12.2024 lt. Wikipedia)
Landkreis	Freising
Regierungsbezirk	Oberbayern
Bundesland	Freistaat Bayern

Beschreibung

Die Gemeinde Allershausen ist der Metropolregion München zuzuordnen. Der Ort befindet sich ca. 30 km nördlich der Landeshauptstadt München, ca. 20 km westlich der Stadt Freising sowie in einer Entfernung von etwa 25 km zum Flughafen München.

Allershausen liegt direkt an der Autobahn A 9 in etwa mittig zwischen München (Stadtmitte) und Ingolstadt, was die Entwicklungen hinsichtlich Gewerbeansiedlungen und Bevölkerungswachstum begründet.

Allershausen verfügt über großflächige Gewerbegebiete, Wohnsiedlungen, Einkaufsmöglichkeiten, mehrere Kindergärten, Grund- und Mittelschule. Ein hoher Anteil der Wohnbevölkerung pendelt in umliegende Orte, nach München, Ingolstadt, zum Flughafen oder nach Freising.

Aufgrund der Lage im Einflussbereich des Verdichtungsraums München besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien.

Kennzahlen des Standorts

Arbeitslosenrate im Kreis (Stand 12/2025)	3,1 % (Bayern 4,0 %, Bund 6,2 %)
Kaufkraftkennziffer im Kreis (gemäß MB-Research 2024)	111,8 (Bundesdurchschnitt 100)
Einwohnerentwicklung (gem. Demographiespiegel Bayern)	zunehmend mit 2,5 % bis 7,5 %

2.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück liegt am westlichen Ortsrandgebiet von Allershausen an der Moosstraße, zwischen den Ortsteilen Unterkienberg und Reckmühle, etwa 1,5 km von der Ortsmitte entfernt.

Die Moosstraße ist eine innerörtliche Verbindungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Straße ist schmal zweispurig ausgebaut, asphaltiert und hat teilweise einen gepflasterten Gehweg.

Die Umgebung ist von kleinteiligen Wohnbebauungen und gemischten dörflichen Nutzungen geprägt.

Immissionen

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

Parkmöglichkeiten

Längsparkmöglichkeiten sind in geringem Umfang auf öffentlicher Straße gegeben

Geschäfte Versorgungsmöglichkeiten bestehen umfangreich in Allershausen.

örtliche Infrastruktur Landgemeinde mit guter Infrastruktur

soziale Struktur im Viertel durchschnittlich

2.3 Verkehrsanbindung und Entfernungen

Die überregionale Verkehrsanbindung erfolgt über die Autobahn A9 (Anschlussstelle Allershausen in 1 km Entfernung) sowie über die 5 km westlich verlaufende Bundesstraße B13.

Darüber hinaus gibt es einige lokale Busverbindungen im Netz des MVV (nächste Haltestelle ca. 300 m). Die nächstgelegene S-Bahnstation ist in Petershausen in rund 9 km Entfernung.

Beurteilung der
Verkehrsanbindung

individuell
öffentlich

sehr gut
nur Regionalbus, Pkw empfehlenswert

2.4 Beurteilung

mittlere Wohnlage mit dörflichem Umfeld im weiteren Ballungsraum München mit guter örtlicher Infrastruktur

3. Grundstück

3.1 Grundbuch

Amtsgericht	Freising
Grundbuch von	Allershausen
Band	-
Blatt	3012
amtlicher Ausdruck vom	27.08.2025
Bestandsverzeichnis	lfd. Nr. der Grundstücke 2
	Gemarkung Allershausen
	Flurstück 1/8 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 1728
	Wirtschaftsart u. Lage Unterkienberg, Nähe Moosstraße, Verkehrsfläche
	Größe 226 m ²
Bestandsverzeichnis	lfd. Nr. der Grundstücke 3
	Gemarkung Allershausen
	Flurstück 1728/8
	Wirtschaftsart u. Lage Unterkienberg, Moosstraße 14, Gebäude- und Freifläche
	Größe 391 m ²
Abteilung I (Eigentümer)	siehe Grundbuch – im Hinblick auf die DSGVO hier nicht benannt

3.2 Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung

Oberfläche	eben und auf Straßenniveau gelegen
Zuschnitt	in etwa dreiecksförmiger Zuschnitt siehe auch Lageplandarstellung in der Anlage
Nutzbarkeit	noch normale bauliche Nutzbarkeit
Ausdehnungen maximal	in Nord-Süd-Richtung rund 26 m in Ost-West-Richtung rund 27 m
Zufahrten	Die Zufahrt erfolgt über das Flurstück 1728, das als Anliegerstraße

(Eigentümerweg) die benachbarten Grundstücke Hausnummern 12, 12a, 14, 14a und 14b erschließt.

Versorgungsleitungen

Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind augenscheinlich in der Moosstraße vorhanden.

Erschließungskosten

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

Eigentümerweg

Eine Benutzungsregelung für die jeweiligen Miteigentümer wurde in der Bewilligung URNr. 1634/1999 Notar [REDACTED] getroffen. Demnach haben alle Miteigentümer am Eigentümerweg Flst. 1728 ein dauerhaftes Geh- und Fahrrecht und sind berechtigt, Leitungen zu verlegen. Anfallende Kosten werden anteilig getragen.

Die Benutzungsregelung ist durch Eintragung in Abteilung II als Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) dinglich gesichert.

Nachbarschaft

Die direkt angrenzende Doppelhaushälfte ist offenbar spiegelbildlich zum Bewertungsobjekt errichtet, zu den Bewohnern gibt es laut Erläuterung bei der Besichtigung ein verwandschaftliches Verhältnis.

3.3 Wertbeeinflussende Merkmale

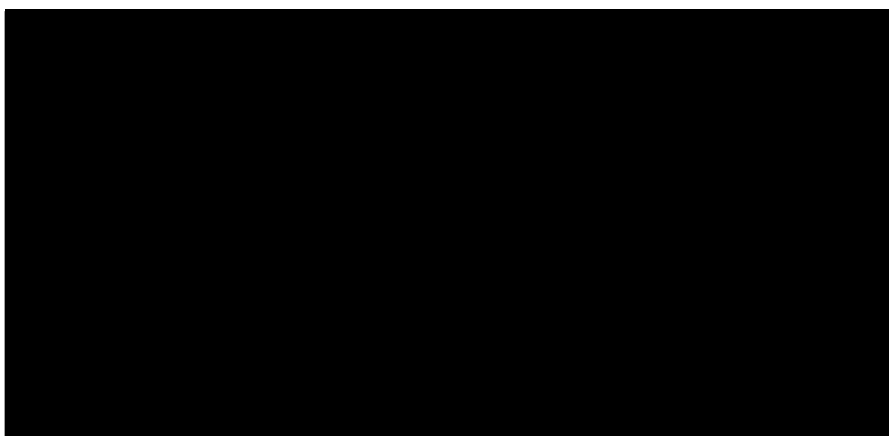
Begünstigende Rechte

Im Grundbuch sind im Bestandsverzeichnis keine Herrschvermerke vorhanden.

Mit dem Miteigentumsanteil am Eigentümerweg sind begünstigende Rechte (Geh- und Fahrrecht, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) verbunden.

Hinweise auf weitere begünstigende Rechte bestehen nicht.

Abteilung II



Beurteilung von begünstigenden und lastenden Eintragungen

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

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

Stichtag 15.12.2025
Seite 11/42

4. Gebäude

4.1 Aufstehende Bebauung

Wohnhaus als Doppelhaushälfte

Baujahr

gemäß Bauunterlagen um 2004

Baukörper

ein Wohnhaus

Konzeption

Die Doppelhaushälfte hat Standardgrundriss und verfügt über Keller, Erd- und ausgebauten Dachgeschoss sowie einen Spitzboden.

4.2 Wohnfläche / Grundriss

Die Wohnfläche (ohne Keller, mit Spitzboden) ergibt sich gemäß nachstehender Berechnung zu rd. 151 m².

Die Wohnflächenberechnung lehnt sich an die Vorgaben der WoFIV an, die sich so ergebende Wohnfläche ist für die Zwecke des Gutachtens hinreichend genau ermittelt.

Geschoss	Raum	Fläche nach Plan m ²	Faktor	Flächenansatz m ²
Erdgeschoss	Diele	5,20	0,97	5,04
	WC	1,86	0,97	1,80
	Speis	2,13	0,97	2,07
	Küche	9,86	0,97	9,56
	Flur	5,13	0,97	4,98
	Essen	16,28	0,97	15,79
	Wohnen	29,61	0,97	28,72
	Terrasse ca.	18,00	0,25	4,50
Dachgeschoss	Flur	6,13	0,97	5,95
	Bad	7,23	0,97	7,01
	Kind 1	12,22	0,97	11,85
	Eltern	11,95	0,97	11,59
	Ankleide	7,39	0,97	7,17
	Kind 2	14,67	0,97	14,23
Spitzboden	Flur	1,55	0,97	1,50
	Studio	19,31	0,97	18,73
				150,50

Das Objekt hat als Doppelhaushälfte eine übliche und bewährte Grundrisslösung; im Erdgeschoss mit Diele, WC und Garderobe sowie offenem Wohn-Ess-Kochbereich, davor Terrasse.

Im Dachgeschoss werden von einem mittigen Flur aus drei Individualräume und ein Bad erschlossen, der Spitzboden ist ausgebaut (nicht komplett fertiggestellt – siehe Kap. 4.5)

Hinweis: kleinere Abweichungen zwischen Bauplan und Ausführung sind festzustellen, jedoch nicht relevant wertbeeinflussend.

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

4.3 Baubeschreibung

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

Konstruktion

gewöhnliche Massivbauweise

Außenwände

Mauerwerk, laut Plan 36,5 cm, verputzt

Fundamente

objektypisch massiv, laut Plan Stahlbeton

Dach/Dachform

Satteldach

Dachtragwerk

zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, soweit erkennbar mit Dämmung

Dacheindeckung

Dachsteine

Entwässerung

übliche Dachentwässerung

Haustechnik

funktionaler Standard

Heizung

üblicher Standard mit Zentralheizung (gasgefeuert), Fußbodenheizung, ergänzt durch normale Heizkörper

Warmwasser

zentrale Warmwasserversorgung

Elektro

zweckmäßige Elektroausstattung

Ausbau

zweckmäßiger, teils einfacher Standard

Treppe

angewendete Treppe Beton, teils mit Fliesenbelag, Edelstahlgeländer

Fenster

isolierverglaste Fenster, Kunststoffrolläden

Böden

überwiegend Fliesen oder Laminatböden

Sanitärausstattung

im EG Gäste-WC mit WC und Waschtisch
im DG Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschtisch
im Keller Duschbad
mittlerer Badstandard, jedoch teilweise nicht fertiggestellt

Energetischer Standard

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Gemäß Besichtigung hat das Objekt baujahrestypischen Standard.

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

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

Sonstiges

Auf der Südseite befindet sich eine Terrasse mit Pflasterbelag, die großflächig überdacht ist, aber auch die Belichtung des Wohnzimmers einschränkt.

4.4 Außenanlagen / Freiflächen

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

Ein Holzschuppen und ein einfacher Doppelcarport sind vorhanden. Beim Carport wurde eine Mittelstütze entfernt – ob und inwieweit die verbleibende Konstruktion noch statisch sicher ist, kann vom Sachverständigen nicht beurteilt werden.

Das Grundstück ist teilweise eingefriedet.

4.5 Baulicher Zustand

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

Bei der Besichtigung wurde an Schäden und Mängeln festgestellt:

- übliche Abnutzungsspuren des jahrelangen Bewohnens
- insgesamt einfacher, in Eigenleistung erstellter Innenausbau, mit unsauber verlegten Fliesen, Verkleidungen und Anstrichen
- nicht fertig gestellte Beläge an der Treppe (insbesondere zum Keller und Spitzboden)
- nicht fertig gestellte Verfliesung im Bad an Wand und Sockel Dusche sowie Badewanne
- Risse und aufklaffende Profilverkleidungen an den Dachschrägen im Bad und den beiden Individualräumen auf der Südseite – die Ursache ist unklar, Durchfeuchtungen sind nicht auszuschließen
- offene Revisionsklappen (fehlende Deckel)
- fehlende Tür im Spitzboden
- nicht bis zum Rand verlegte Bodenbeläge z.B. im Keller und Bad
- Carport mit entfernter Mittelstütze, was statisch problematisch erscheint
- größere dunkle Flecken im Boden Carport und vor dem Haus (eine Ölverschmutzung kann hier nicht ausgeschlossen werden)
- unfertige Eingangstreppe ohne Verkleidung

Die vorgefundene Situation, insbesondere auch die fehlende Fertigstellung bei offensichtlich hohem Eigenleistungsanteil in einfacher Ausführungsqualität entspricht nicht dem Durchschnitt gewöhnlicher gebrauchter Häuser, die etwa 20 Jahre alt sind.

Der vom gewöhnlichen abweichende Objektstandard und tendenziell unterdurchschnittliche Zustand werden im Kap. Verkehrswert unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ separat berücksichtigt.

4.6 Beurteilung

Insgesamt handelt es sich um ein etwa 20 Jahre altes Wohnhaus als Doppelhaushälfte, das konzeptionell marktüblichem Bau- und Fertighausstandard entspricht, bei einfacher Ausführung und unterdurchschnittlichem Zustand.

Siehe auch Fotodokumentation.

5. Wertermittlungsverfahren Verkehrswert

5.1 Definition Verkehrswert

§ 194 BauGB:

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

5.2 Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

Sachwertverfahren

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

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

6. Ermittlung des Vergleichswertes

6.1 Ausgangssituation

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

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

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

Beim zu bewertenden Haus handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit Carport, Baujahr um 2004 und rund 151 m² Wohnfläche laut Plan in einer dörflichen Wohnsiedlung am Rand der Gemeinde Allershausen im Landkreis Freising.

Die Standard-Grundrisslösung und Konzeption sind regional markt-gängig, Parkmöglichkeiten und Zubehörflächen sind vorhanden.

Insgesamt handelt es sich unter Berücksichtigung des Baujahres um einen mittleren Wohnwert.

Der Vergleichswert als vorläufiger Verfahrenswert berücksichtigt nicht die vorgefundene Situation mit fehlender Fertigstellung in Teilbereichen bei offensichtlich hohem Eigenleistungsanteil in einfacher Ausführungs-qualität. Der nachfolgend ermittelte vorläufige Vergleichswert entspricht dem Durchschnitt gewöhnlicher gebrauchter Häuser und erfordert eine Anpassung an die spezielle Objektsituation, die im Kap. Verkehrswert unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ separat erläutert und angehalten wird.

6.2 Marktgeschehen

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

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

6.3 Vergleichspreise

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

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

Auszug aus der Kaufpreissammlung
des Gutachterausschusses

Die ausgewählten Kaufpreise von vergleichbaren Verkäufen werden
nachfolgend anonymisiert verwendet:

lfd. Nr.	Datum	Kaufpreis EUR	Wohnfläche m ²
1	Q3/2023	670.000	155
2	Q4/2023	742.000	160
3	Q4/2023	825.000	154
4	Q2/2024	742.000	160
5	Q4/2024	560.000	135
6	Q1/2025	795.000	150

6.4 Kaufpreisauswertung

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

Die Vergleichsobjekte wurden am 02.02.2026 persönlich vom Sachverständigen anonym von außen besichtigt und ein Abgleich mit den vom Gutachterausschuss mitgeteilten Objektdaten (Auswertung des Fragebogens zum Zustand etc.) vorgenommen sowie ggfs. Korrekturen oder Ergänzungen vorgenommen.

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

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

Die angegebenen Kaufpreise beziehen sich alle auf ähnlich große Häuser (Doppelhaushälften mit Garten, Garage / Carport oder ähnlichen Parkmöglichkeiten), insofern vergleichbar mit dem Bewertungsobjekt.

Preisentwicklung

Die Kauffälle stammen aus den Jahren 2023 bis 2025. Die Kaufpreisentwicklung ist bei unmittelbaren Preisvergleichen grundsätzlich zu beachten, insbesondere in einem Marktgeschehen mit sich verändernden Preisen. Zur Preisentwicklung von Wohnhäusern (EFH/ZFH, auch DHH, RH) in Allershausen sind dem Verfasser keine amtlichen Auswertungen oder Indexreihen bekannt.

Auswertungen des Gutachterausschusses beziehen sich auf den ganzen Landkreis und auch nur auf die Jahre 2024 und älter und sind damit für den Bewertungsfall nicht verwendbar.

Es wird daher ersatzweise auf Veröffentlichungen von online-Immobilienbörsen zurückgegriffen, die die Preisänderungen der angebotenen Objekte wiedergeben.

Dazu veröffentlicht „Immowelt“ online nachfolgende Graphik mit jährlichen Angaben des Durchschnittspreises in Allershausen:

Entwicklung der Immobilienpreise in Allershausen



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

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

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

Für die Bewertung wird daraus nachfolgende Preisentwicklung abgeleitet:

Zeitraum	Ø Preis EUR/m² 2025	Ø Preis EUR/m² bei Kauf	Faktor Preisanpassung
von 2023 bis 2025	5.240	5.001	1,05
von 2024 bis 2025	5.240	5.329	0,98
von 2025 bis 2025	5.240	5.240	1,00

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

Lage

Die Objekte liegen in Allershausen oder benachbarten Gemeinden im westlichen Landkreisgebiet, welche durch die Nähe zur A 9 geprägt ist. Die Vergleichbarkeit der Lagequalitäten ist grundsätzlich gut gegeben.

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

Im Bewertungsfall sind derartige Unterschiede zu berücksichtigen und ggfs. auch auszugleichen. Preisunterschiede drückt auch das jeweilige Bodenrichtwertniveau aus, welches Anhaltspunkte zur Abschätzung von Wertunterschieden verschiedener Lagezonen veranschaulicht. Im folgenden wurden aus dem Wertunterschied einzelner Richtwertzonen prozentuale Anpassungen errechnet, die jedoch nur zu 50 % als Lagefaktor übernommen werden. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass gerade bei marktgewöhnlichen Wohnhäusern der Bodenwert nur einen Teil des gesamten Objektwertes darstellt, neben dem Wertanteil von Gebäude und sonstigen Anlagen. Eine vom Verfasser durchgeführte überschlägige Untersuchung zum Verhältnis von Grundstücksanteil am Gesamtwert bestätigt die vorstehend erläuterte Aufteilung.

Ein Vergleichsobjekt befindet sich in einer örtlichen Wohnlage, grenzt jedoch direkt an eine stärker befahrene Durchgangsstraße an. Der sich aus der Verkehrsbelastung ergebende Nachteil wird sachverständig durch einen Zuschlag von 10 % ausgeglichen.

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

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

Größe

Alle Häuser haben grundsätzlich für Doppelhaushälften marktübliche Wohnflächen mit ausgebauten Dachgeschossen.

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

Größenanpassungen sind nicht erforderlich.

Verfügbarkeit

Ein wertbeeinflussendes Mietverhältnis ist in einem Fall bekannt. In der Regel werden Ein- und kleinere Zweifamilienhäuser (auch Doppelhaushälften) zur Eigennutzung erworben, Überlegungen zu Renditen sind nachrangig. Insofern sind Mietverhältnisse in der Mehrzahl der Kauffälle störend und werden von potenziellen Ewerbern preismindernd berücksichtigt.

Als Ausgleich wird der Kaufpreis des vermieteten Objektes sachverständig pauschal um 5 % erhöht.

Alle anderen Objekte wurden laut Kaufpreissammlung unvermietet und frei verfügbar veräußert.

Sonstiges

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

Tabellarisch ausgewertet ergeben sich folgende angepasste Kaufpreise:

lfd. Nr.	Datum	Kaufpreis EUR	Wohnfläche m ²	Preisentw.	Lagefaktor	Mikrolage	Verfügbarkeit	angep. Preis EUR/m ²
1	Q3/2023	670.000	155	1,05	0,94	1,10	1,00	4.709
2	Q4/2023	742.000	160	1,05	0,94	1,00	1,00	4.593
3	Q4/2023	825.000	154	1,05	0,87	1,00	1,00	4.902
4	Q2/2024	742.000	160	0,98	0,94	1,00	1,05	4.501
5	Q4/2024	560.000	135	0,98	1,24	1,00	1,00	5.024
6	Q1/2025	795.000	150	1,00	0,87	1,00	1,00	4.619

Ergebnis der Kaufpreisauswertung

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

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

Aggregation der Vergleichspreise

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

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

Arithmetisches Mittel

Statistisch gesehen ist das arithmetische Mittel der „erwartete“ Marktwert (Verkehrswert), d.h. der Erwartungswert.

Das arithmetische Mittel errechnet sich aus der Summe der angepassten Kaufpreise geteilt durch die Zahl der Stichprobe (Zahl der Vergleichsfälle).

Damit errechnet sich das arithmetische Mittel zu rund 4.724 EUR/m².

Median

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

Der Median gehört zur Gruppe der Quantile und kann auch als $\frac{1}{2}$ -Quantil (oder 50%-Perzentil) betrachtet werden.

Der Median liegt im Bewertungsfall bei rd. 4.664 EUR/m², d.h. die Hälfte der Kaufpreise liegt unter diesem Wert, die andere Hälfte darüber. Der Median bestätigt in seiner Größenordnung das arithmetische Mittel.

Prüfung auf „Ausreißer“

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

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

Die Standardabweichung ergibt sich zu rund 200 EUR/m² (berechnet gemäß Excel, auf Abdruck des Rechenschemas wird verzichtet).

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

6.5 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich aus den vorstehenden Auswertungen.

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

Unter Berücksichtigung der vorstehend erläuterten Auswertungen und Objekteigenschaften, insbesondere von alterstypisch normalem Zustand und mittlerer Ausstattung erscheint ein Vergleichswert in Höhe von

4.700 EUR/m²

angemessen, unter sachverständiger Abwägung von arithmetischem Mittel und Median.

Die speziellen Schäden und Mängel des Bewertungsobjektes sind darin **nicht** abgebildet. Sie werden separat im Kap. Verkehrswert unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt.

Damit ergibt sich

Wohnfläche	151 m ²
x vorläufiger Vergleichswert/m ²	4.700 EUR/m ²
vorläufiger Vergleichswert	709.700 EUR

7. Verkehrswert

7.1 Zusammenfassung

Bewertungsgegenstand ist eine Doppelhaushälfte mit Carport mit etwa 151 m² Wohnfläche, Baujahr um 2004. Das Objekt liegt in einer kleinen Wohnsiedlung in einem dörflichen Ortsteil von Allershausen im Landkreis Freising.

Die Bebauung hat noch normal gepflegt und instand gehaltenen Zustand bei einem zweckmäßigem Ausstattungsstandard, der durch hohen Eigenleistungsanteil mit teils fehlender Fertigstellung sowie verschiedenen Mängeln und Schäden geprägt ist. Wertrelevante Modernisierungen sind nicht erkennbar.

Auf der Grundlage von vergleichbaren Bestandsobjekten wurde ein vorläufiger Vergleichswert von 709.700 EUR ermittelt.

7.2 Ermittlung des Verkehrswertes

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

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

Marktanpassung

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

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

allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Gemäß ImmowertV § 8 (3) sind die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen. Im Bewertungsfall sind dies:

1. Lage im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQextrem
2. größere dunkle Flecken im Boden Carport und vor dem Haus (eine Ölverschmutzung kann hier nicht ausgeschlossen werden)
3. fehlende Restfertigstellung / Abnutzungsspuren und sonstige Mängel
 - nicht fertig gestellte Beläge an der Treppe (insbesondere zum Keller und Spitzboden)
 - nicht fertig gestellte Verfliesung im Bad an Wand und Sockel Dusche sowie Badewanne
 - fehlende Tür im Spitzboden
 - nicht bis zum Rand verlegte Bodenbeläge z.B. im Keller und Bad
 - unfertige Eingangstreppe ohne Verkleidung
 - insgesamt einfacher, in Eigenleistung erstellter Innenausbau, mit unsauber verlegten Fliesen, Verkleidungen und Anstrichen

- Risse und aufklaffende Profilverkleidungen an den Dachschrägen im Bad und den beiden Individualräumen auf der Südseite – die Ursache ist unklar, Durchfeuchtungen sind nicht auszuschließen
- offene Revisionsklappen (fehlende Deckel)
- Carport mit entfernter Mittelstütze, was statisch problematisch erscheint

Werteinfluss Lage im Überschwemmungsgebiet

Die Mehrzahl potenzieller Erwerber schenkt Umweltrisiken wie z.B. potenziellen Überschwemmungsgefahren zunehmend Beachtung. Auch Geldinstitute nehmen bei üblichen Finanzierungen eine Beurteilung von Umwelt- und Georisiken vor.

Der Käuferkreis ist bei Immobilien mit Lagerisiken nicht bereit, Kaufpreise zu bezahlen, die den Preisen unbelasteter Immobilien entsprechen. Es ist daher marktgerecht, für das Überschwemmungsrisiko einen Abschlag vom vorläufigen Vergleichswert vorzunehmen, der im gegenständlichen Fall sachverständig mit 5 % (= 35.485 EUR) angesetzt wird.

Werteinfluss Verschmutzung

Bei den dunklen Flecken im Pflaster von Carport und im Bereich vor dem Haus kann Verschmutzung durch Öl nicht ausgeschlossen werden.

Das Risiko, das mit solcher Verschmutzungen verbunden ist, umfasst die Spanne des Aufwands einer gewöhnlichen Reinigung bis hin zur Beseitigung schädlicher Bodenverunreinigungen unter dem Pflaster.

Im Hinblick auf den lokal begrenzten Bereich nimmt der potenzielle Käuferkreis eine Wertminderung vor, die im Bewertungsfall mit pauschal 5.000 EUR angesetzt wird.

Werteinfluss fehlende Restfertigstellung, Abnutzungsspuren und sonstige Mängel

Die fehlende Restfertigstellung in Verbindung mit Abnutzungsspuren und zu behebbenden Mängeln bedeutet, dass die Immobilie von Marktteilnehmern erst nach Beseitigung der genannten Punkte als „bezugsfertig“ angesehen wird.

In der Regel werden solche Immobilien vor Bezug von Erwerbern nach eigenen Vorstellungen überarbeitet, teilmodernisiert und fertiggestellt. Das Fertigstellungs- und Reparaturrisiko sowie eine mögliche Werterhöhung nach Abschluss der Maßnahme sind darin enthalten. Potentielle Erwerber würden dafür einen Abschlag vornehmen, der nicht mit tatsächlichen Kosten gleichzusetzen ist, sondern eine Minderung des Marktwertes darstellt.

Im gegenständlichen Fall werden pauschal 75.000 EUR als Wertminderung angesetzt, das entspricht rund 497 EUR je m² Wohnfläche (Plausibilisierung: Nach BKI – Baukosteninformationszentrum – betragen die mittleren Kostenkennwerte für eine Doppelhaushälfte einfachen Standards im Landkreis Freising im Jahr 2025 2.566 EUR/m², die angesetzte Wertminderung entspricht knapp 20 % dieses Kostenkennwerts).

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

Verkehrswert

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

vorläufiger Vergleichswert	709.700 EUR
Marktanpassung	nicht erforderlich
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Werteinfluss Lage im Überschwemmungsgebiet	- 35.485 EUR
Werteinfluss Verschmutzung	- 5.000 EUR
Werteinfluss fehl. Restfertigstellung, Abnutzung und Mängel	- 75.000 EUR
Rundung	785 EUR
Verkehrswert	595.000 EUR

Unter Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale ergibt sich der lastenfreie Verkehrswert nach „boG“ und nach Rundung für das mit einem Wohnhaus mit Garage bebaute Flurstück 1728/8 und den 1/8 Miteigentumsanteil am Flurstück 1728 Gemarkung Allershausen, Moosstraße 14 in 85391 Allershausen zum Wertermittlungsstichtag 15.12.2025 zu

595.000 EUR

in Worten: Fünfhundertfünfundneunzigtausend EUR.

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

8. Verfasser

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

Landshut den 11.02.2026

Verfasser

Kilian Königsberger





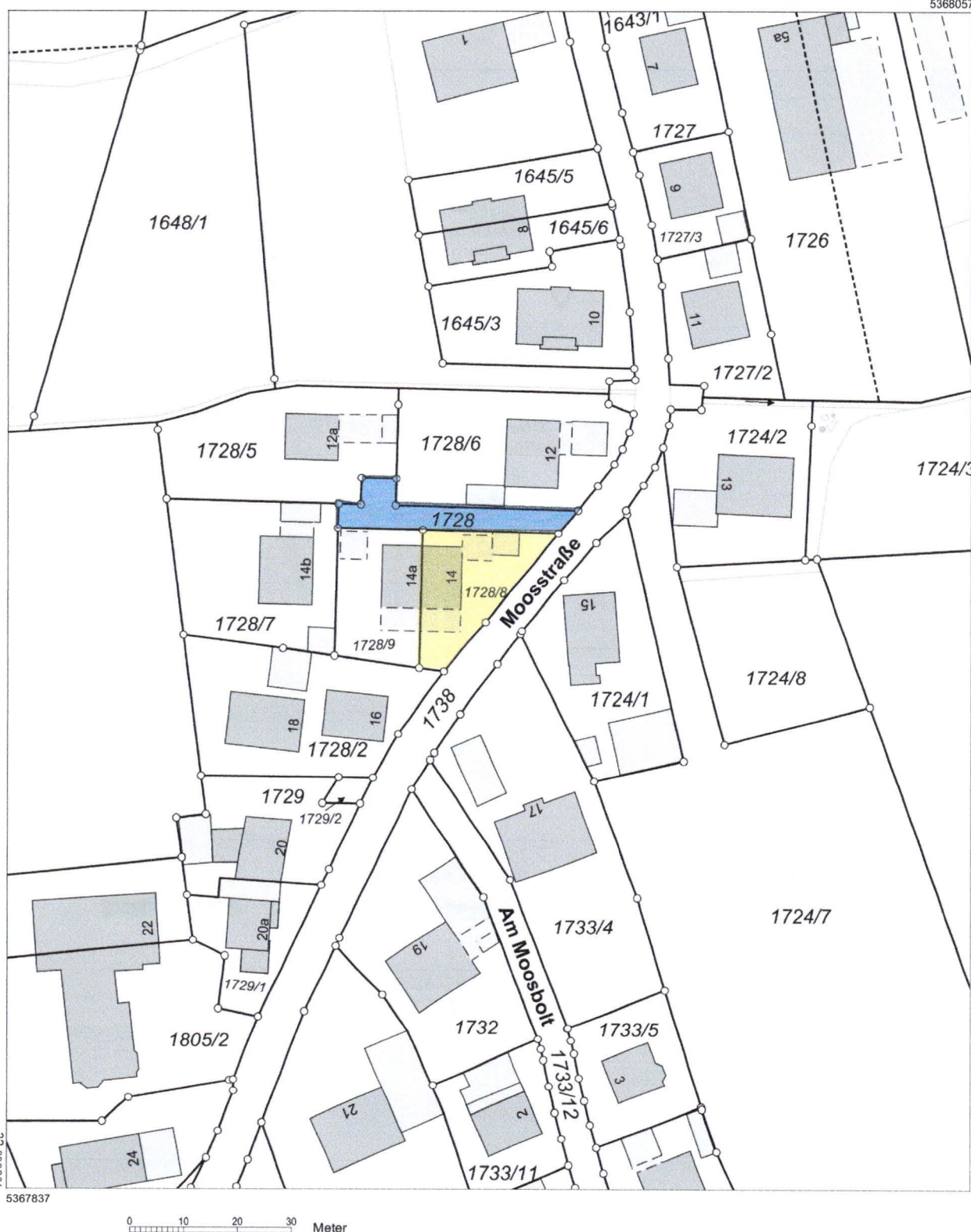
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Freising**
Domberg 20
85354 Freising

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstück: 1728/8
Gemarkung: Allershausen

Gemeinde: Allershausen
Landkreis: Freising
Bezirk: Oberbayern

Erstellt am 25.11.2025





Regionalkarte MairDumont

85391 Allershausen , Oberbay, Moosstr. 14



06.0

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

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

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

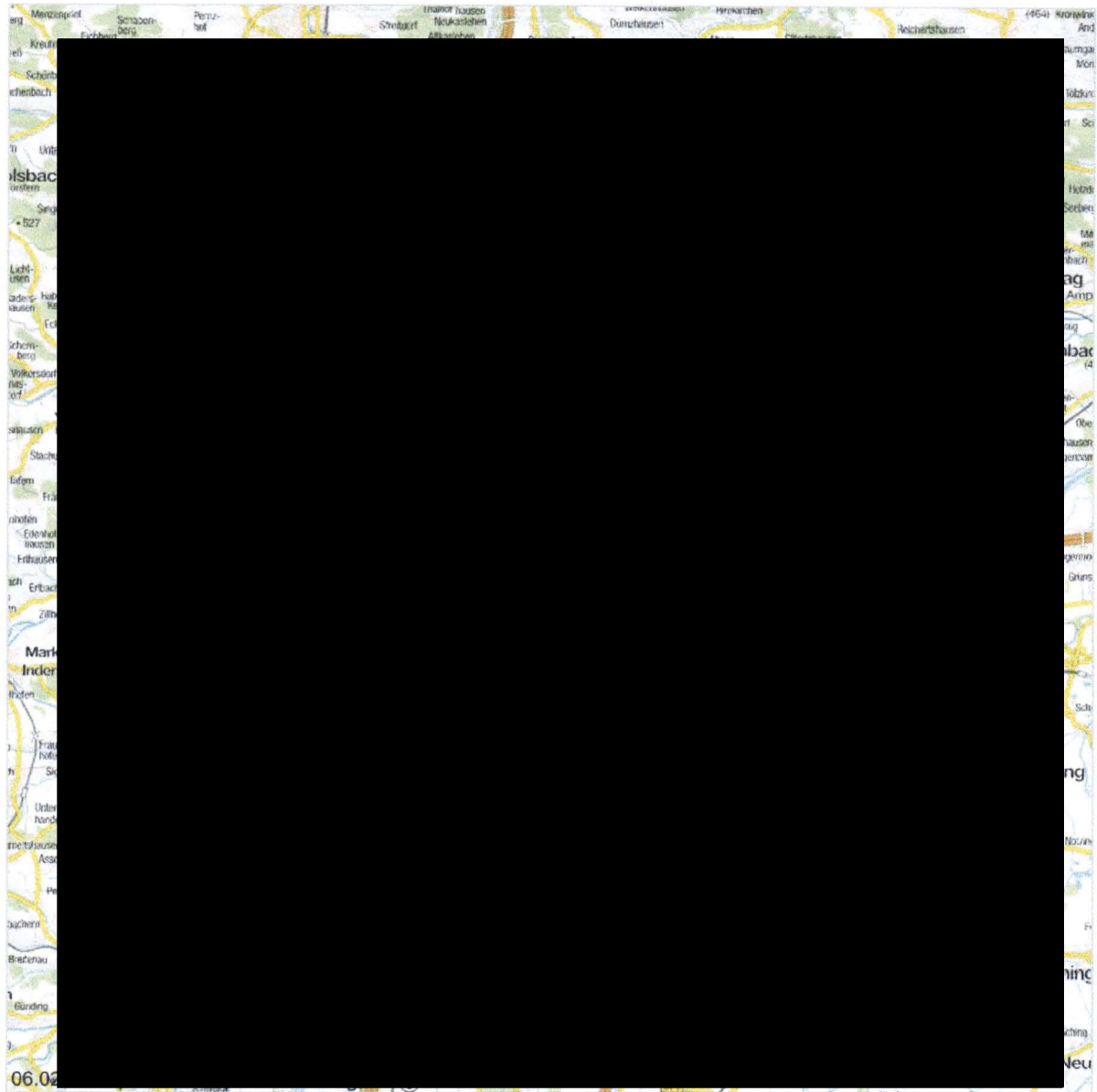
Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026



Übersichtskarte MairDumont

85391 Allershausen , Oberbay, Moosstr. 14



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



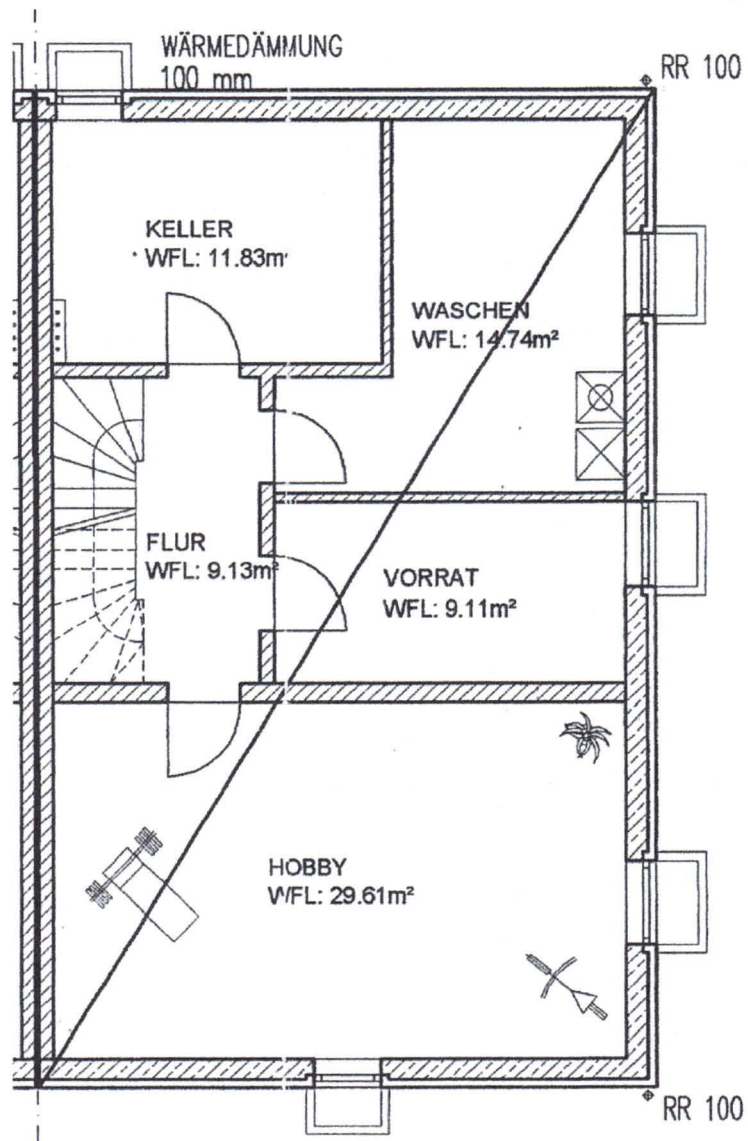
Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

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

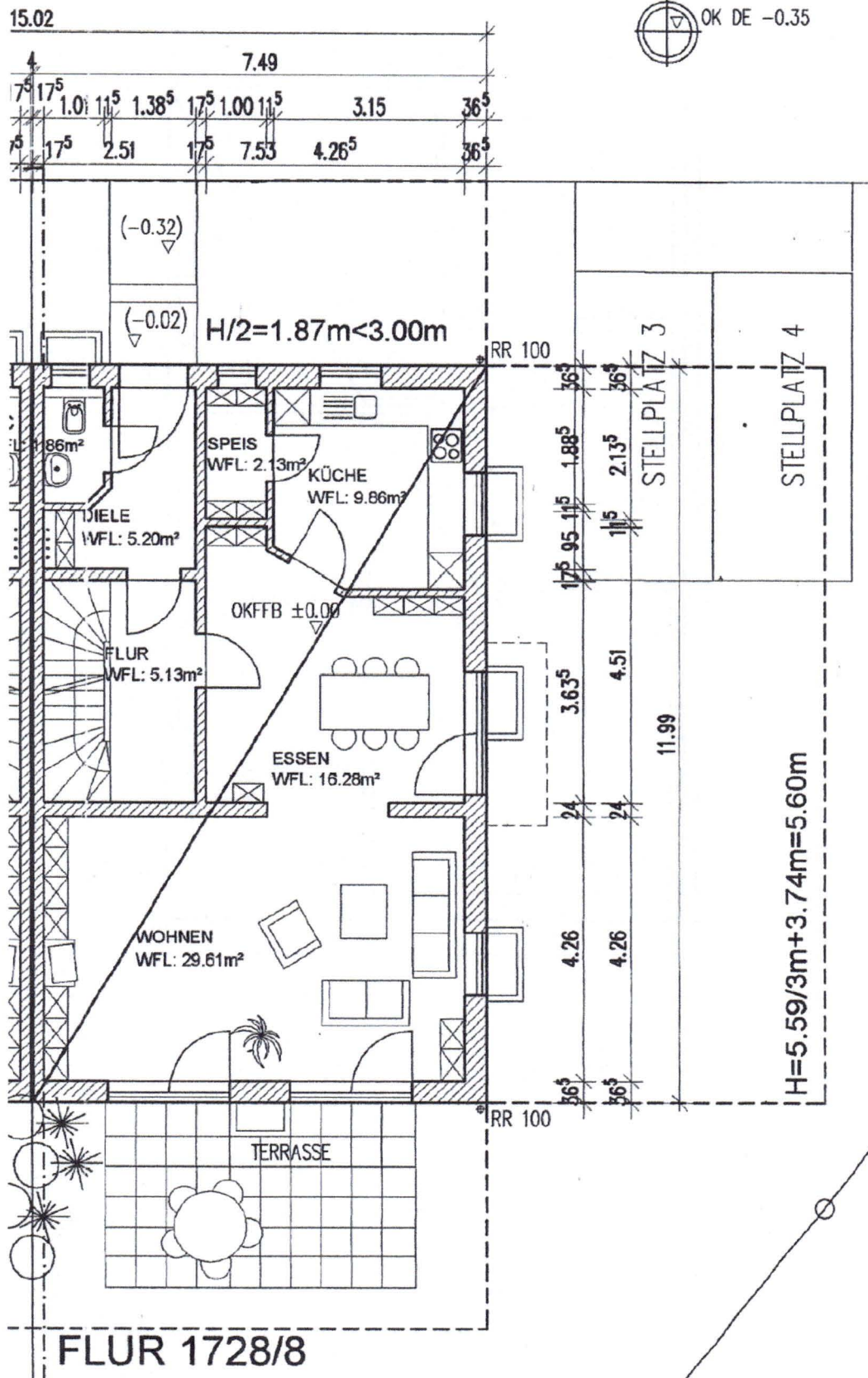
Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

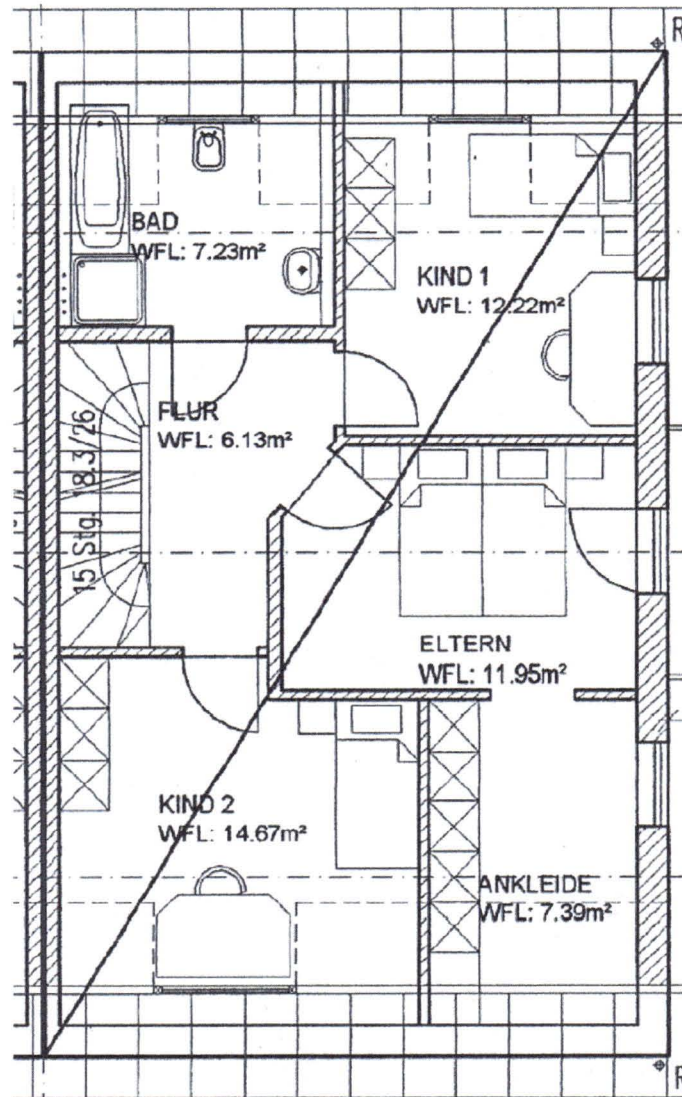
Kellergrundriss unmaßstäblich



Erdgeschossgrundriss unmaßstäblich

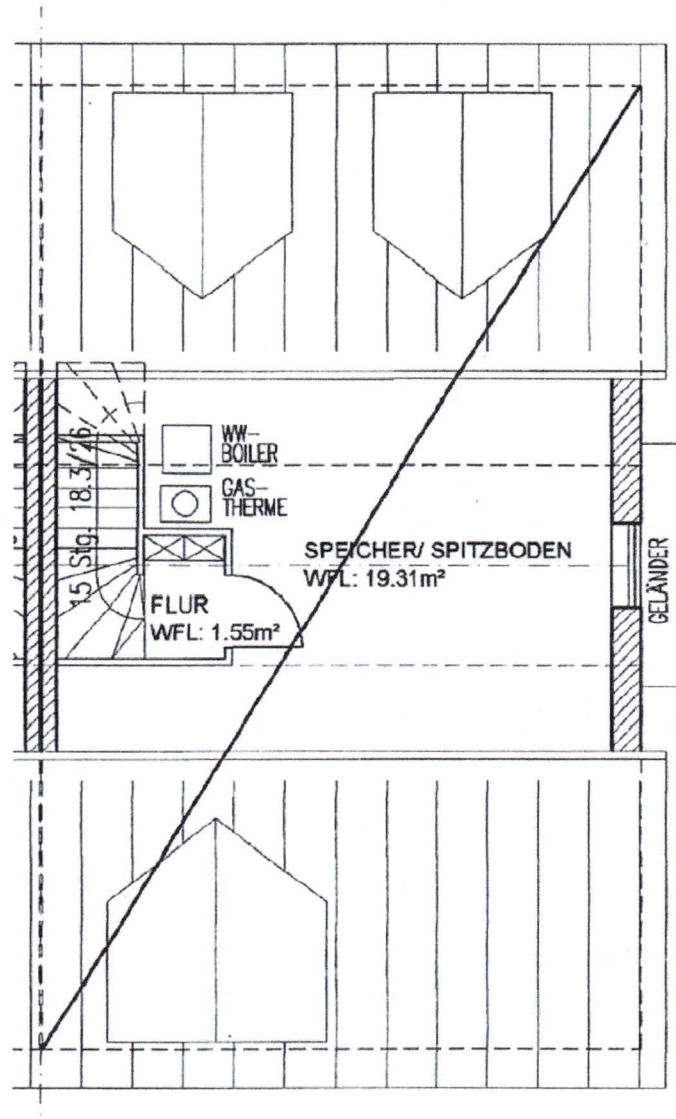


Dachgeschossgrundriss unmaßstäblich

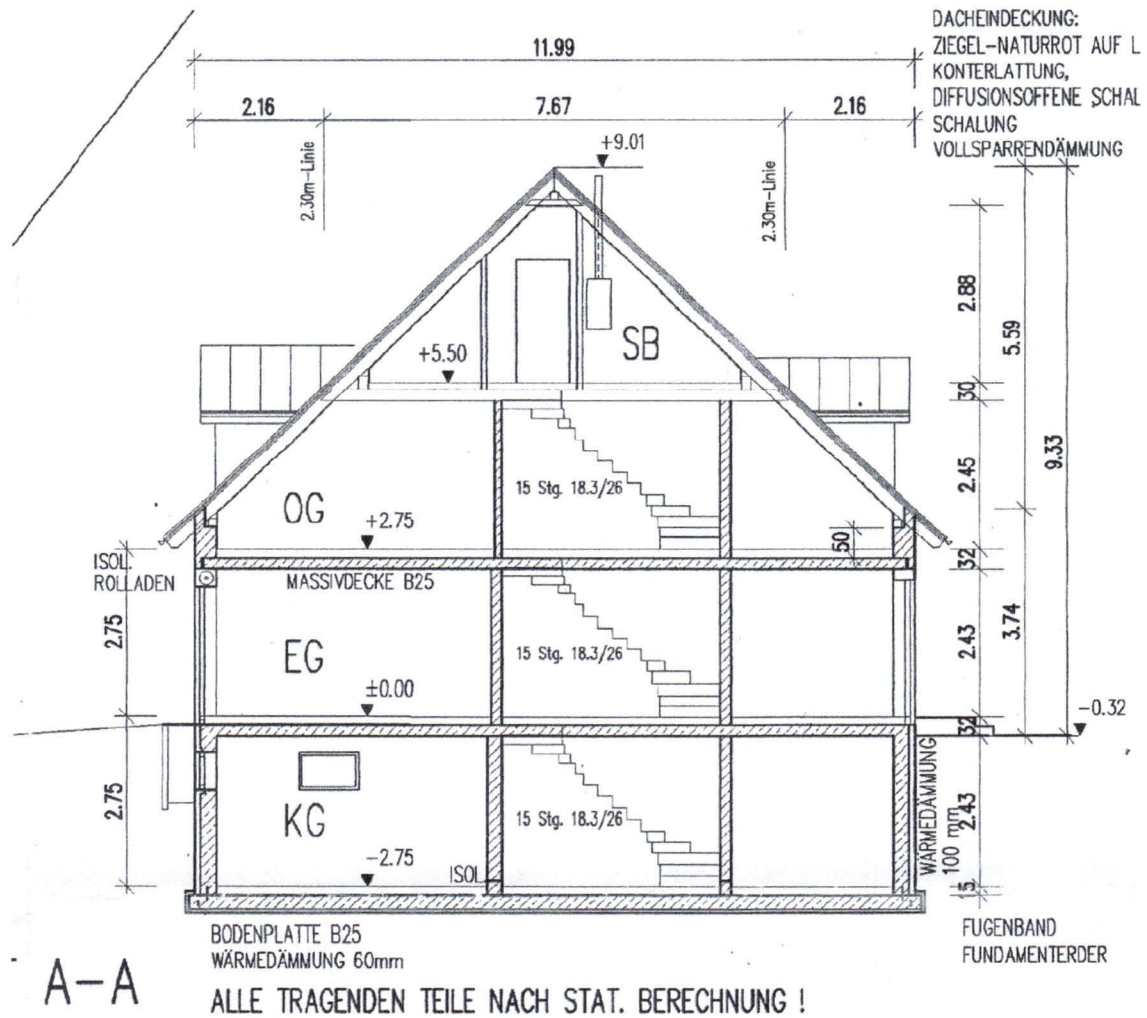




Spitzboden unmaßstäblich



Schnitt unmaßstäblich





Fotodokumentation

Objekt an der Moosstraße



Blick von Osten



Eingangsbereich mit dunklen Verschmutzungsflecken, Treppe ohne Belag, entfernte Mittelstütze am Carport



Objekt und Eigentümerweg, Umgebung



Südseite, Garten, Umgebung



Hauseingang, Treppe ohne Belag



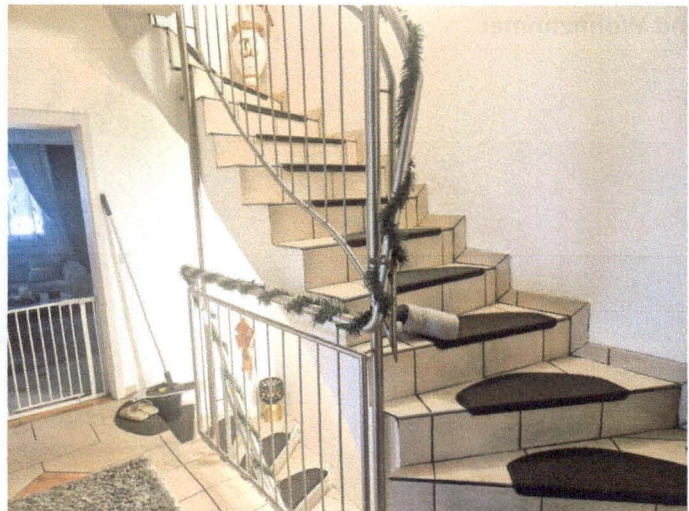
**Eingangstreppe, dunkle Verschmutzungen
auf dem Pflaster**



Eingang / Windfang



Treppe



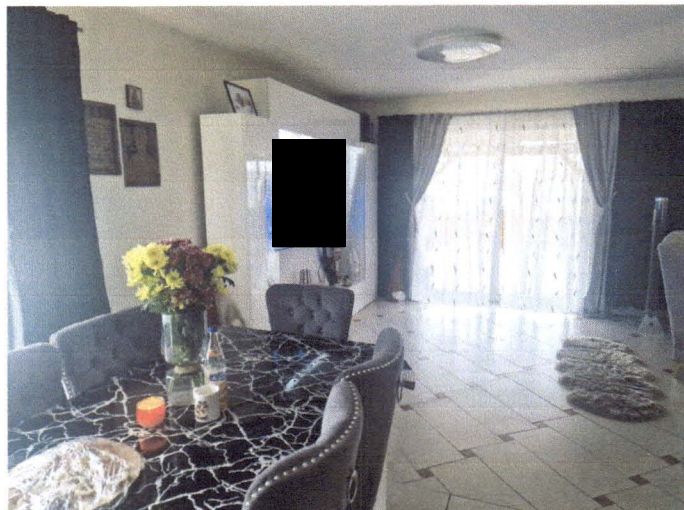
Gäste-WC, fehlender Deckel an der Spülung



Waschtisch



Ess- und Wohnzimmer



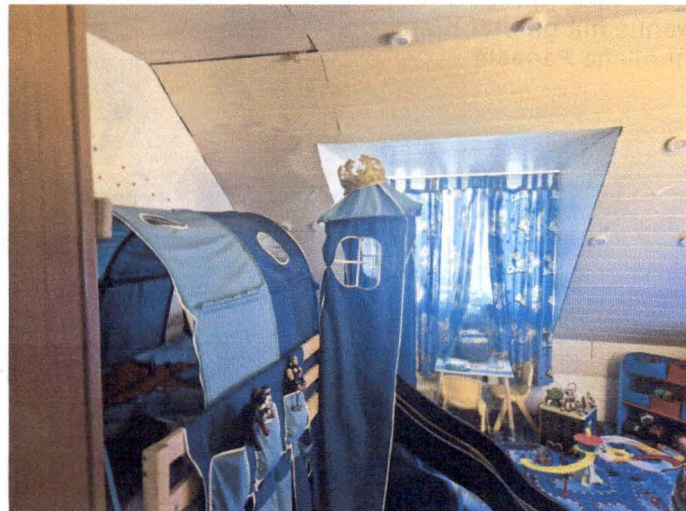
Wohnzimmer



Küche



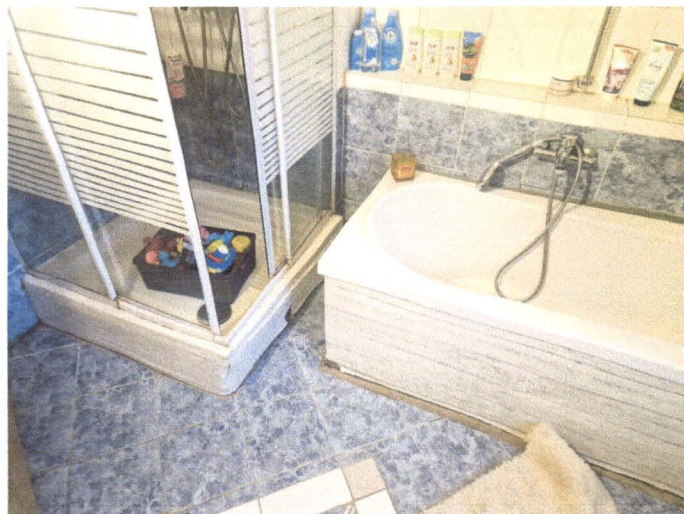
Kinderzimmer, aufgequollene Paneele



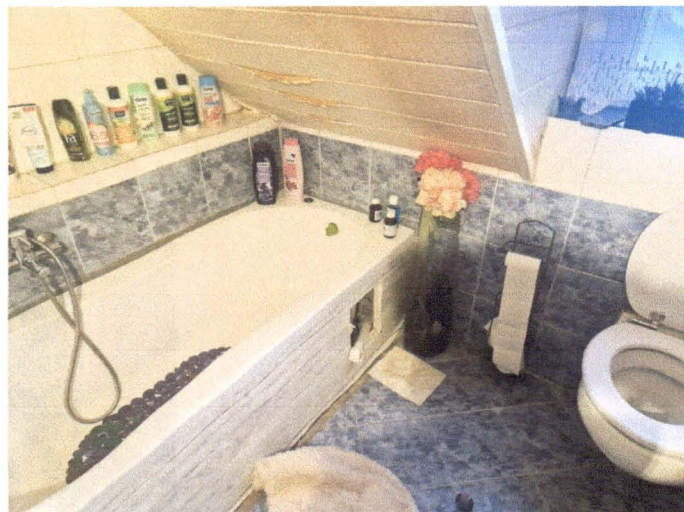
Bad, fehlende Fliesen



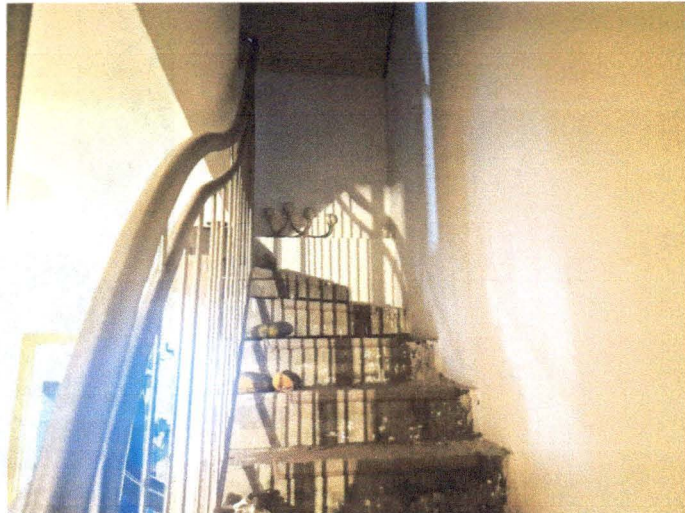
**Bad, fehlende Fliesen im Sockelbereich,
Spalt zur Badewanne**



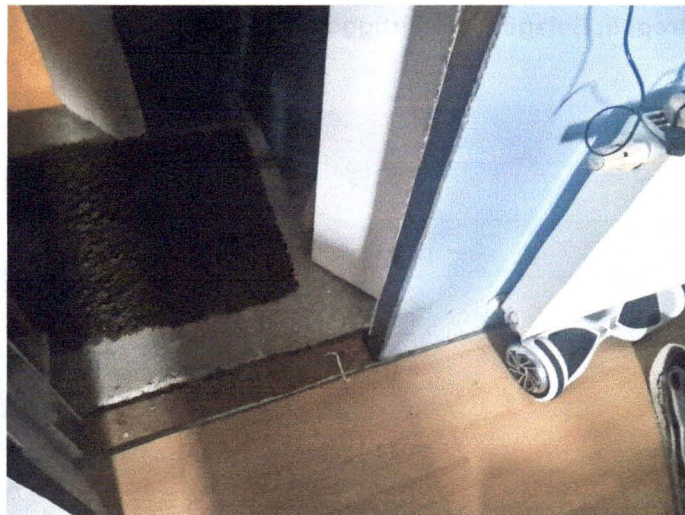
**Badewanne mit offener Klappe,
aufgequollene Paneele**



Treppe zum Spitzboden ohne Belag



Spitzboden, fehlende Türe, fehlender Bodenbelag



Heizung im Dachraum



Spitzboden mit Fertigstellungsbedarf



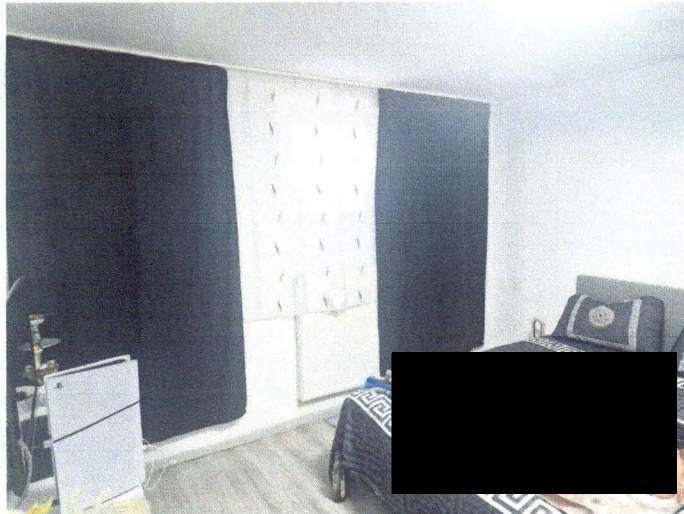
Kellertreppe, Beläge nicht fertiggestellt



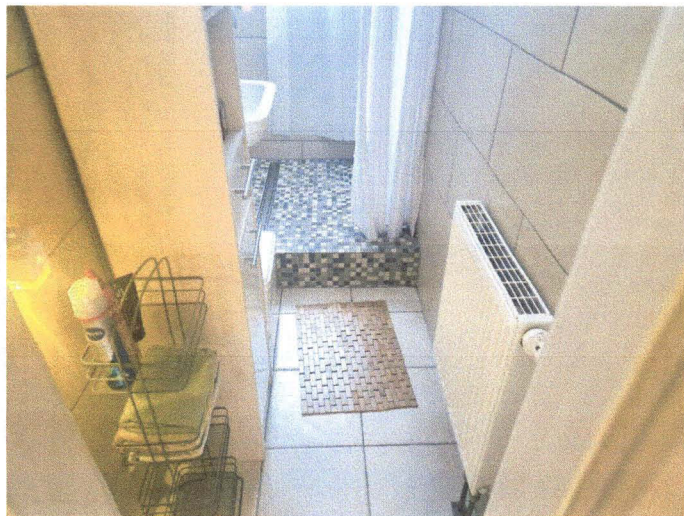
Waschküche und Hausanschlussraum



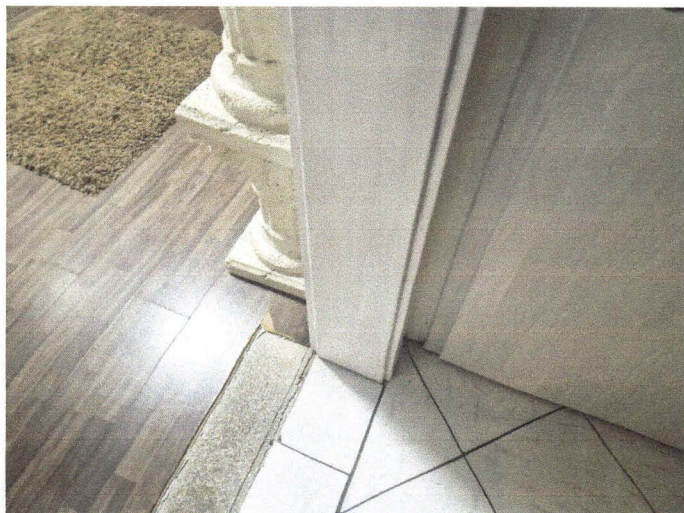
ausgebauter Kellerraum



Duschbad im Keller



unfertige Bodenbeläge im Keller



Terrasse



Garten



Garten

