



DANIELA BÖGL-BRENNINGER

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND  
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

des unbebauten Grundstücks, Flurstück Nr. 29,  
Gemarkung Isen

Adresse: Marktplatz 1, 84424 Isen



Verkehrswert:

112.500 €

Bewertungsstichtag:

04. Juni 2025

## INHALTSVERZEICHNIS:

1.	Auftrag, Unterlagen und Recherche .....	3
2.	Objektbeschreibung.....	7
2.1	Grundbuchbestand.....	7
2.2	Räumliche und örtliche Lage .....	10
2.3	Grundstück .....	18
2.4	Rechtliche und tatsächliche Nutzung .....	21
3.	Wertermittlung .....	23
3.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	23
3.1.1	Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV .....	23
3.1.2	Wahl des Bewertungsverfahrens .....	25
3.2	Vergleichswertverfahren .....	25
3.2.1	Anmerkungen zum Bodenwert.....	25
3.2.2	Ergebnis der vorläufigen Vergleichswertermittlung .....	28
3.2.3	Berücksichtigung der allgem. Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung).....	28
3.2.4	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale .....	28
3.2.5	Ergebnis der Vergleichswertermittlung.....	29
4.	Verkehrswert .....	30
5.	Schlusswort .....	30
Anlage 1:	Ausschnitt aus der Übersichtskarte – nicht maßstabsgetreu .....	31
Anlage 2:	Ausschnitt aus der Regionalkarte – nicht maßstabsgetreu.....	32
Anlage 3:	Lageplan – nicht maßstabsgetreu .....	33
Anlage 4/1:	Bilddokumentation .....	34
Anlage 4/2:	Bilddokumentation .....	35
Anlage 4/3:	Bilddokumentation .....	36
Anlage 4/4:	Bilddokumentation .....	37
Anhang A:	Grundlagen für die Verkehrswertermittlung .....	38
Anhang B:	Literaturverzeichnis.....	40

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten einschließlich Anlagen und Anhang.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



## 1. Auftrag, Unterlagen und Recherche

<b>Auftraggeber(in):</b>	Amtsgericht Landshut Maximilianstraße 22 84028 Landshut <u>Aktenzeichen: 3 K 19/25</u>
<b>Auftrag:</b>	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Rahmen der vorgenannten Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft.
<b>Gegenstand der Wertermittlung:</b>	Das unbebaute Grundstück, Flurstück Nr. 29, Gemarkung Isen.
<b>Verwendungszweck:</b>	Feststellung des Verkehrswerts im vorgenannten Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft.
<b>Datum des Auftrags:</b>	19. März 2025
<b>Bewertungsstichtag:</b>	04. Juni 2025 (= Tag des Ortstermins)
<b>Qualitätsstichtag:</b>	04. Juni 2025 (= Tag des Ortstermins)
<b>Objektbesichtigung:</b>	04. Juni 2025
durch:	die Sachverständige
Teilnehmer:	--
Umfang:	Das unbebaute Grundstück konnte am Ortstermin in Augenschein genommen werden.
<b>Vermietung / Verpachtung des Objektes:</b>	--
<b>Energieausweis:</b>	--



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

**Arbeitsunterlagen:**

- unbeglaubigter Grundbuchauszug des Grundbuchs von Isen, Amtsgericht Erding, Blatt 2131 vom 03. März 2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung im Maßstab 1 : 1.000 vom 24. März 2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bestandsnachweis mit Bodenschätzung) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erding vom 10. Februar 2025
- Auskunft über die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks in 84424 Isen, Marktplatz 1 des Bauamtes der Gemeinde Isen vom 13. März 2024 und 14. August 2024
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Aufzeichnungen während des Ortstermins

**Recherchen:**

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding
- Landratsamt Erding (Untere Naturschutzbehörde)
- Landratsamt Erding (Allgemeine Baubehörde – Verwaltung)
- Gemeinde Isen (Bauamt)
- ortskundige Immobilienmakler
- HVB Expertise
- Geoport / Inframation AG
- Makler-/ Bankenbefragungen
- Eigene Datenbank

**Abschluss der Recherchen:**

11. Juni 2025



Daniela Bögl-Brenninger  
Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



**Hinweis zum Datenschutz:** Das in 3-facher Ausfertigung erstellte Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und darf weder ganz noch auszugsweise oder im Wege der Bezugnahmen ohne Zustimmung der Sachverständigen vervielfältigt noch veröffentlicht werden.

Die Obliegenheit der Sachverständigen und ihre Haftung für die korrekte Ausführung ihrer beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

**Bemerkung:** Bei den Berechnungen innerhalb der Tabellen können geringfügige Abweichungen auftreten, die auf Rundungsdifferenzen basieren.



**Hinweise:**

Der Boden wurde nicht auf eventuelle Verunreinigungen untersucht. Bei der Wertermittlung wird ein altlastenfreies Grundstück unterstellt. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt wurden, wird auf die zu Grunde liegende Problematik hingewiesen. Art und Umfang sowie Sanierungsmöglichkeiten können nur von Spezialinstituten über Bodenuntersuchungen festgestellt werden; diese würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung überschreiten.

Es wird unterstellt, dass zum Bewertungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Weiterhin wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe Versicherungsschutz besitzt.

Mündliche Stellungnahmen, auch Auskünfte von Amtspersonen, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Sofern derartige Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten angeführt werden, kann die Sachverständige für deren Richtigkeit keine Gewährleistung übernehmen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

## 2. Objektbeschreibung

### 2.1 Grundbuchbestand

Die nachfolgend aufgeführten Grundbuchdaten wurden dem unbeglaubigten Grundbuchauszug vom 03. März 2025 entnommen. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs erstreckt sich nicht auf die Grundstücksgröße. Für die Bewertung wird die Richtigkeit der jeweils angegebenen Grundstücksgröße angenommen.

Amtsgericht:	Erding	
Grundbuch von:	Isen	Blatt: 2131

Gemarkung	Flst.-Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m <sup>2</sup> ]
Isen	29	Marktplatz 1, Gebäude- und Freifläche	341

#### Eigentümer:

Grundbucheintrag wird aus Datenschutzgründen nicht dargestellt.

#### Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

##### lfd. Nr. 1:

Sanierung wird durchgeführt; eingetragen am 09.06.2005 und mitübertragen am 08.08.2005.

##### lfd. Nr. 2: - gelöscht

##### lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, AZ: 3 K 19/25); eingetragen am 26.02.2025



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



**Anmerkung zu den Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:**

zu lfd. Nr. 1:

Die zugrunde liegende Sanierungssatzung des Marktes Isen vom 26. November 2004 besagt u. a. folgendes:

§ 1

*Festlegung des Sanierungsgebietes*

... „Das insgesamt 32,1782 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Marktkern Isen“.

*Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan 1 : 1.000 des Marktkernes Isen“ abgegrenzten Fläche.“*

§ 2

*Verfahren*

*Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.*

***Begründung***

**1 Großes Sanierungsgebiet mit gestreuten städtebaulichen Missständen**

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen betonen besonders deutlich, dass die Randbereiche um den Marktplatz der besonderen Gefährdung unterliegen und bei negativer Entwicklung den Marktplatz selbst städtebaulich negativ beeinflussen. Daher umfasst das Sanierungsgebiet gefährdete Randbereiche, die städtebauliche Missstände aufweisen.

Das ehemalige Handwerkerquartier „Am Gries“ ist funktional gefährdet und droht durch überörtliche Verkehrsbelastungen ( Erdinger Straße und Am Gries ) die wertvollen Raumbildungen zu verlieren. Die überalterte Bausubstanz bedarf z.T. der umfassenden Modernisierung in Verbindung mit Nutzungsumwidmungen.

Der Bereich um den ehemaligen Bahnhof eignet sich für Ergänzungsfunktionen für die Marktplatzquartiere. Funktional und gestalterisch ist der Bereich in desolatem Zustand. Die unmittelbaren Nachbarschaften von Ziegelei, Sportanlagen ( Verlegung geplant ), Wohnen und Baustofflager, Landhandel mit Lagerhaus, Lagerplatz und Leerstand verlangen städtebauliche Neuordnungen zur Stärkung des Marktkernes und zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Der Marktkern – Marktplatz, Bischof-Josef-Straße, Münchner Straße, Webergasse, Georg-Escherich-Straße – ist noch gekennzeichnet durch die Mischung von Wohnen und Dienstleistungen. Beide Funktionen sind jedoch stark gefährdet ( bereits Leerstände ). Das Wohnen ist belastet durch unregelmäßige Verkehrsverhältnisse und Modernisierungsbedarf, die Dienstleistungen sind extrem gefährdet durch unkontrollierte Entwicklungen im peripheren Bereich. Beide Funktionen zu stützen in ihrem verträglichen Miteinander ist wesentliches Sanierungsziel. Dem diene bereits die Neukonzipierung Rathaus – Bürgerhaus – Stellplätze, die über einen Architektenwettbewerb derzeit realisiert wird. Das bedeutet, dass überall Handlungsbedarf vorliegt, der jedoch nicht absehbar in den Zeitabschnitten zu verorten ist.

Im Neuordnungskonzept der Vorbereitenden Untersuchungen liegen die vorgesehenen Maßnahmen vorwiegend im öffentlichen Bereich ( Verbesserung der Verkehrsverhältnisse ). Einzelne Betriebsverlagerungen und durchgreifende Modernisierungen sollen ausschließlich auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen. Soweit sich bei unmittelbar betroffenen Eigentümern entgegen dem derzeitigen Erkenntnisstand erheblich sanierungsbedingte Wertsteigerungen ergeben sollten, will die Gemeinde diese bei der Bemessung der Entschädigungsleistungen oder der Festsetzung der pauschalen Modernisierungsförderung berücksichtigen. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist somit weder erforderlich noch würde sie die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Sie ist deshalb auszuschließen.

Durch die Festlegung eines Sanierungsgebietes wird die Möglichkeit geschaffen, städtebauliche Missstände zu beheben. Städtebauliche Missstände liegen mitunter vor, wenn ein Gebiet seine Aufgaben nicht mehr erfüllt, die ihm aufgrund von Lage und Funktion zugesprochen werden.

Als Anreiz für Veränderungen erhält der jeweilige Eigentümer eines im Sanierungsgebiet befindlichen Grundstücks erhöhte steuerliche Abschreibungen.

Unter Umständen werden im Rahmen von Sanierungsverfahren Ausgleichsbeträge erhoben, die den sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen entsprechen. Diese Erhebung liegt nicht im Ermessen der Gemeinde, sondern wurde vom Gesetzgeber zwingend vorgeschrieben.

Wie die Gemeinde Isen in der Begründung ausweist, geht diese bei derzeitigem Kenntnisstand nicht davon aus, dass sich sanierungsbedingte Wertsteigerungen ergeben. Diese Einschätzung teilt die Unterzeichnerin des Gutachtens ebenfalls, u. a. auch aufgrund des seit Ende 2004 laufenden Sanierungsverfahrens und der bislang nur geringen Veränderungen.

zu lfd. Nr. 3:

Der in Abteilung II unter der lfd. Nrn. 3 eingetragenen Last wird aufgrund des Verwendungszwecks des Gutachtens kein Werteinfluss beigemessen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



## 2.2 Räumliche und örtliche Lage

### Makrolage

Das zu beurteilende Grundstück, Flurstück Nr. 29 der Gemarkung Isen befindet sich im Ortskern der Marktgemeinde Isen, gegenüber dem Rathaus. Die Gemeinde Isen zählt zum Landkreis Erding im Regierungsbezirk Oberbayern.

#### Landkreise im Regierungsbezirk Oberbayern



#### Gemeinden im Landkreis Erding



Die ehemalige Herzogstadt Erding liegt etwa 40 Kilometer nordöstlich der Landeshauptstadt München (Zentrum). Die benachbarten Kreisstädte Freising und Landshut sind etwa 20 Kilometer bzw. 40 Kilometer entfernt.

Die Nachbarlandkreise des Kreises Erding sind der Kreis Mühldorf am Inn im Osten/Südosten, der Kreis Ebersberg im Süden, der Kreis München im Südwesten und der Kreis Freising im Nordwesten. Nordöstlich grenzt der zum Regierungsbezirk Niederbayern zählende Landkreis Landshut an.

Bewohnt wird der Landkreis Erding zum 31.12.2024 von rd. 140.000 Einwohnern auf einer Fläche von 870,73 km<sup>2</sup>, die sich auf 26 Gemeinden verteilt.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Die Arbeitslosenquote des Landkreises Erding ist mit 2,8% im Vergleich zu den Quoten des Bundeslands Bayern mit 3,9% und Deutschland mit 6,2% (Stand jeweils Mai 2025) sehr niedrig.

Siedlungsschwerpunkte des Landkreises Erding sind die Große Kreisstadt Erding und die Stadt Dorfen. Das Bevölkerungswachstum hat sich seit der letzten Volkszählung im Jahre 1987 positiv entwickelt und liegt insgesamt deutlich über dem Durchschnittswert im Bundesland Bayern.

Landschaftlich ist das Gebiet durch drei Landschaftsformen gekennzeichnet, dem tertiären Hügelland im Norden und Osten, dem eiszeitlichen Moränengebiet im Süden und Südosten sowie dem Erdinger Moos als Fortsetzung der Münchner Schotterebene im Westen.

Der Landkreis Erding liegt zwischen etwa 430 und 630 Meter über dem Meeresspiegel.

Geographisch und wirtschaftlich grenzt der Landkreis Erding an den südwestlich liegenden Verdichtungsraum München und profitiert als Wohn- und Wirtschaftsstandort von der Nähe zum Flughafen und zur Landeshauptstadt München. Die Region weist einen hohen Anteil an Auspendlern auf, die im Wirtschaftszentrum München bzw. am Flughafen München einer Tätigkeit nachgehen. Daher dominiert auch der Dienstleistungssektor die Beschäftigungsstruktur des Landkreises.

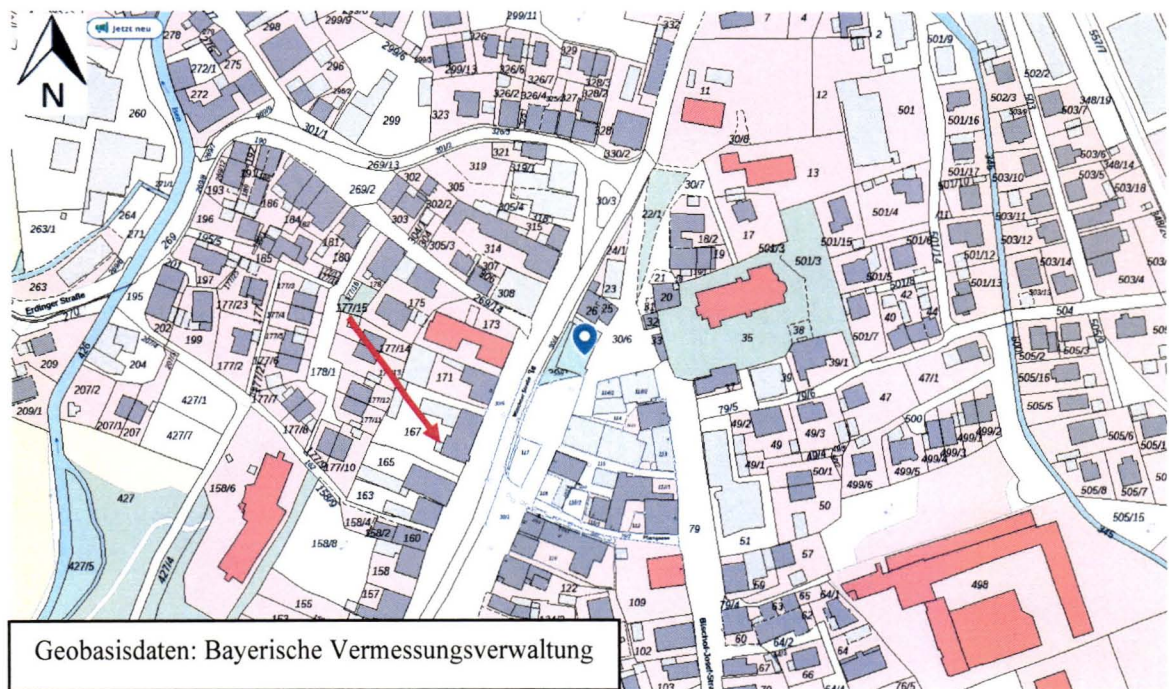


Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

## Mikrolage

Der Markt Isen liegt an der südlichen Grenze des Landkreises Erding entlang der Staatsstraße St 2086 (Dorfen – Hohenlinden) und knapp fünf Kilometer südlich der Autobahnauffahrt Lengdorf/Isen, der im Herbst 2019 fertiggestellten Autobahntrasse A94, München – Passau.



Mit Wirkung vom 01.04.1971 schlossen sich die Gemeinden Isen, Westach und Schnaapping, damals noch zum Landkreis Wasserburg gehörend, zur Marktgemeinde Isen zusammen. Mit der Auflösung des Landkreises Wasserburg zum 01.07.1972 kam die Marktgemeinde Isen zum Landkreis Erding. Im Rahmen der Gemeindegebietsreform fusionierte die Gemeinde Mittbach mit Isen zum 01.05.1978.

Zum Gemeindegebiet zählen heute neben dem Hauptort Isen die Ortschaften Berging, Burgrain, Lichtenweg, Mittbach, Pemmering, Rosenberg, Schnaapping und Westach.

Geographisch liegt die Gemeinde Isen eingebettet zwischen Hügelketten und ausgedehnten Waldungen. Sie umfasst rd. 5.600 Einwohner (Stand 12/2024) auf einer Fläche von 43,78 km<sup>2</sup>. Im Süden grenzt das Gemeindegebiet von Isen direkt an die Landkreise Mühldorf am Inn und Ebersberg an.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Mit ihren bereits genannten rd. 5.600 Einwohnern ist Isen die viertgrößte Gemeinde im Landkreis Erding und verfügt über einen ländlichen Charakter.

Im Ortszentrum des Marktes Isen mit öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen befinden sich Geschäfte, Märkte, Gaststätten, Banken, Ärzte, Apotheken, ein Café, ein Seniorenzentrum sowie eine Grund- und Hauptschule, der Kindergarten St. Zeno, das Kinderland Isen und eine Kinderkrippe. Ein weiterer Gemeindekindergarten steht in Mittbach zur Verfügung.

Die Deckung des über den täglichen Bedarf an Waren und Dienstleistungen hinausgehenden Bedarfs ist in Dorfen (ca. zwölf Kilometer) bzw. in Markt Schwaben (rd. 19 Kilometer) oder in der Großen Kreisstadt Erding (rd. 20 Kilometer) gewährleistet.

Weiterführende Schulen, wie Realschulen, Gymnasien, eine Fachoberschule und eine Berufsoberschule stehen in der Großen Kreisstadt Erding zur Verfügung. Weitere Gymnasien können in Dorfen oder auch in Gars am Inn besucht werden. Zusätzliche Realschulen stehen in Taufkirchen/Vils (rd. 23 Kilometer) bzw. in dem zum Landkreis Mühldorf am Inn zählenden Markt Haag i. OB. (rd. 14 Kilometer) zur Verfügung.

In der Großen Kreisstadt Erding, aber auch in Dorfen oder in der benachbarten Kreisstadt Ebersberg (rd. 19 Kilometer) sind Fachärzte und Krankenhäuser zu finden.

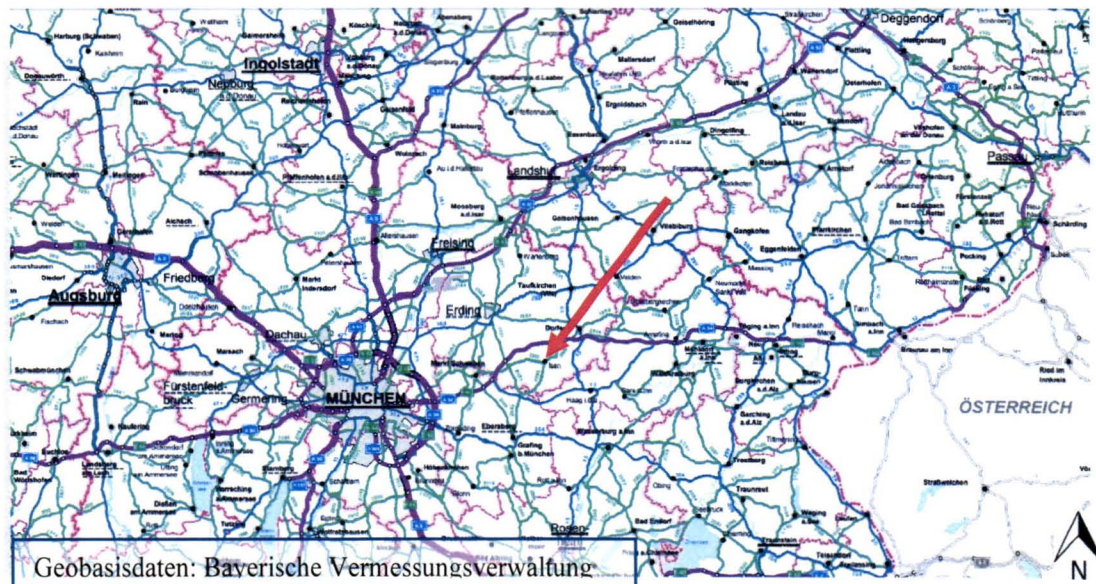


Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



**Verkehr** (Ausgangspunkt für die Entfernungsangaben ist das Bewertungsobjekt):



**Autobahn:**

**A 92**

**München – Deggendorf**

Anschlussstelle Erding bzw. Moosburg-Süd  
ca. 33 Kilometer

**A 94**

**München – Mühldorf – Pocking**

Die Landeshauptstadt München ist ca. 40 km  
in südwestlicher Richtung entfernt.

Die Auffahrt erfolgt knapp fünf Kilometer  
nördlich, mit der Auffahrt Lengdorf/Isen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

**A9****München – Nürnberg**

Die Anfahrt auf die A9 erfolgt über die A94 und im weiteren Verlauf den Autobahnring A99. Die Entfernung bis „Kreuz München Nord“ beträgt ca. 44 Kilometer.

**A99****Autobahnring München**

Der Autobahnring A99 ist über die Autobahn A94 erreichbar. Die Auffahrt erfolgt über die A94 „Kreuz München Ost“ (rd. 30 Kilometer).

Über die A99 sind sämtliche Hauptverkehrsstraßen, die aus dem Großraum München führen, erreichbar.

**Bundesstraße:****B 15****Regensburg – Rosenheim**

Auffahrt auf die Bundesstraße B15, rd. sieben Kilometer östlich, bei St. Wolfgang

**B 12****Lindau – Passau – Philippsreut**

Auffahrt auf die Bundesstraße B12, knapp neun Kilometer südlich, bei Maitenbeth

**Staatsstraße:****St2086****Ebersberg – Isen – Dorfen**

Auffahrt auf die St2086, in Isen als Münchner Straße benannt, rd. 80 Meter nordöstlich des Bewertungsgrundstücks

**St2332****Pliening – Buch am Buchrain – Isen**

Auffahrt auf die St2332, in Isen als Erdinger Straße benannt, erfolgt rd. 100 Meter nordöstlich des Bewertungsgrundstücks



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

**S-Bahn-Anschluss:**

Erding ist (End-)Haltestelle der S-Bahnlinie S2 (Erding – München / Hauptbahnhof – Petershausen) des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes (MVV). Die Fahrzeit bis München-Hauptbahnhof beträgt etwa 52 Minuten.

Der S-Bahnhaltepunkt „Erding“ der S2 liegt rd. 19 Kilometer nordwestlich des Bewertungsgrundstücks.

**Bahn-Anschluss:**

Eine Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG besteht in Thann-Matzbach bei Lengdorf (ca. 7,5 Kilometer). Zwischen den frühen Morgen- und den späten Abendstunden verkehren Züge zwischen Mühldorf am Inn und München im Stundentakt und kürzer.

**Busverkehr:**

(Darstellung der Start- und Zielpunkte)

Anbindung an folgende Buslinien (Haltestelle Isen, Rathaus):

- 9411 Isen (Rathaus) / Oberornau – Haag – Soyen – Wasserburg am Inn
- 567 Dorfen, Marienplatz – St. Wolfgang – Isen (Isen, Nord) – Erding, S-Bahn – Erding, Klinikum Nord – Berufsschule
- 505 Mittbach – Isen (Rathaus) – Markt Schwaben, S-Bahn
- 83 Dorfen – Isen (Rathaus) – Gars am Inn

**Luftverkehr:**

Flughafen München (Franz Josef Strauß)  
ca. 34 Kilometer

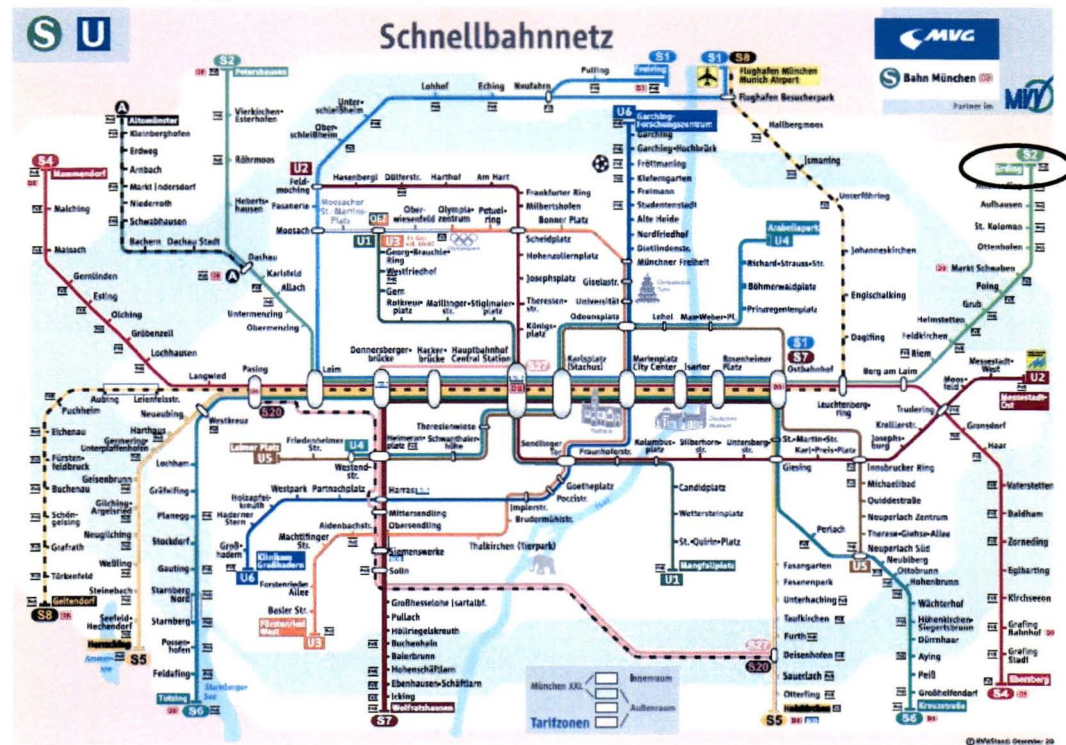


Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Einen Überblick über das Schnellbahnnetz des Münchener Verkehrs- und Tarifverbundes (MVV) gibt die nachfolgende Grafik:



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

## 2.3 Grundstück

Das zu beurteilende Grundstück, Flurstück Nr. 29 der Gemarkung Isen liegt im Ortskern des Marktes Isen unmittelbar gegenüber dem Rathaus.

Der Ortskern des Marktes Isen besteht im Wesentlichen aus der Dorfner/Münchner Straße, der Straße „Am Gieß“, dem Marktplatz, der Georg-Escherich-Straße und dem St.-Zeno-Platz mit der Bischof-Josef-Straße Richtung Süden. In diesem Bereich besteht die Bebauung hauptsächlich aus Wohn- und Geschäftshäusern mit partiell gewerblicher Nutzung im Bereich der Erdgeschosse.

Bei der Bewertungsfläche handelt es sich um eine stark nach Nordwesten hin abfallende Hangfläche, die im Nordwesten durch die an die Münchner Straße angrenzende gemeindliche Böschungsfläche samt Stützmauer und im Südosten durch den „Marktplatz“ begrenzt wird.

Der Marktplatz der Marktgemeinde Isen besteht aus einer Verkehrsfläche mit einem Gehweg, der der zu bewertenden Grundstücksfläche vorgelagert ist und einer mit Granitsteinpflaster befestigten Fläche mit Baum und Brunnen sowie dem Außenbereich des dort angesiedelten Tagescafés Eins.

Die Verkehrsfläche des Marktplatzes ist als schmale, zweispurige Erschließungsstraße konzipiert, der auf beiden Fahrbahnseiten Gehwege vorgelagert sind.

Eine Straßenbeleuchtung ist ebenfalls vorhanden.

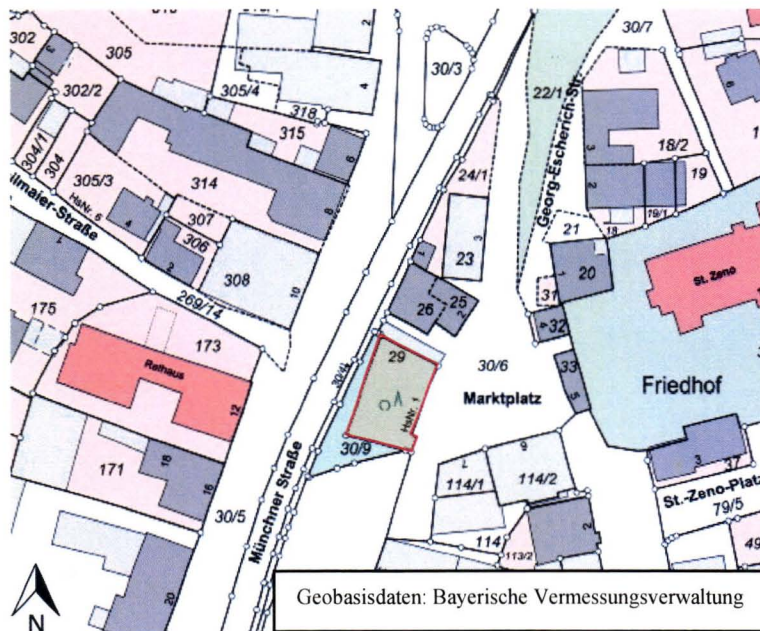


Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Bei der Bewertungsfläche, Flurstück Nr. 29 der Gemarkung Isen handelt es sich um eine annähernd rechteckige Grundstücksfläche mit rechteckiger Auskerbung von rd. 1,40 Meter auf eine Länge von rd. 3,80 Metern an der südöstlichen Grundstücksecke.

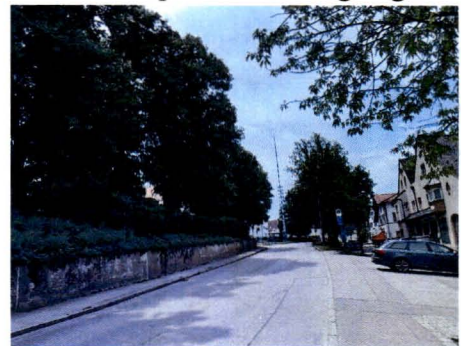


Bei einer Straßenfrontlänge von rd. 21 Metern entlang des Marktplatzes und einer Grundstückstiefe von rd. 15 Metern, die sich nach Süden hin leicht verjüngt und im Bereich der Ausbuchtung auf 16 Meter zunimmt, beläuft sich die Grundstücksgröße insgesamt auf 341 Quadratmeter.

An der südöstlichen Grundstücksgrenze der Bewertungsfläche, Flurstück Nr. 29 der Gemarkung Isen ist bis zur Ausbuchtung eine öffentliche Parkplatzfläche angelegt.

Nordwestlich der Bewertungsfläche schließt im Westen und Süden eine öffentliche Grünfläche an, die die Bewertungsfläche von der frequentierten Münchner Straße (Staatsstraße St2086) trennt.

Die Münchner Straße ist zum Bewertungsstichtag ebenfalls vollständig ausgebaut und mit Schwarzdecke befestigt. Im Bewertungsbereich sind der Münchner Straße auf beiden Seiten Gehwege vorgelagert.

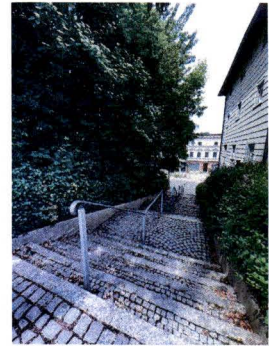


Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Die Bewertungsfläche, Flurstück Nr. 29 der Gemarkung Isen wird im Nordosten durch eine breite, mit Granitsteinen befestigte Treppenanlage und südwestlich der öffentlichen Grünfläche durch eine einspurige, kaum frequentierte Verbindungsstraße, jeweils als Verbindung zwischen dem Marktplatz und der Münchner Straße begrenzt.



Der Untergrund des Grundstücks, Flurstück Nr. 29 der Gemarkung Isen erscheint normal tragfähig. Grundwasserprobleme sind in dem bewertenden Bereich nicht bekannt. Das Grundstück liegt nach Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Umwelt weder in einem Hochwassergebiet noch in einem wasser-sensiblen Bereich. Ein Verdacht auf Altlasten war im Rahmen der Besichtigung nicht erkennbar. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen (Wasser, Kanal, Zuwegung).

Die Umgebungsbebauung wird durch die innerörtliche Mischbebauung, mit meist gewerblicher Nutzung im Bereich der Erdgeschosse und Wohnnutzung im Bereich der Obergeschosse geprägt. Mit Blick auf den in den letzten Jahren zunehmenden Strukturwandel der Einzelhändler vor Ort verbunden mit Betriebsaufgaben sind auch in der näheren Umgebung der Bewertungsfläche ältere, zum Teil ungenutzte Wohn- und Geschäftshäuser vorhanden, die auf eine Umnutzung warten.

Wenngleich die Lage der Bewertungsfläche, Flurstück Nr. 29 der Gemarkung Isen als Wohnlage mit Blick auf die Nähe zu den umliegenden Geschäften und Infrastruktureinrichtungen attraktiv ist, wird diese aufgrund der starken Einsehbarkeit und damit geringen Privatsphäre, der erhöhten Verkehrslärmimmissionen und der Einbettung zwischen der Münchner Straße und dem Marktplatz mit den beiden Verbindungswegen bzw. -straßen nur als akzeptabel beurteilt.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

## 2.4 Rechtliche und tatsächliche Nutzung

Das zu beurteilende Grundstück, Flurstück Nr. 29 der Gemarkung Isen, liegt im Innenbereich des Marktes Isen und ist nach schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Isen vom 04. April 2025 im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ dargestellt. Zusätzlich liegt das Bewertungsgrundstück, Flurstück Nr. 29 der Gemarkung Isen innerhalb des Sanierungsgebietes des Marktes Isen.

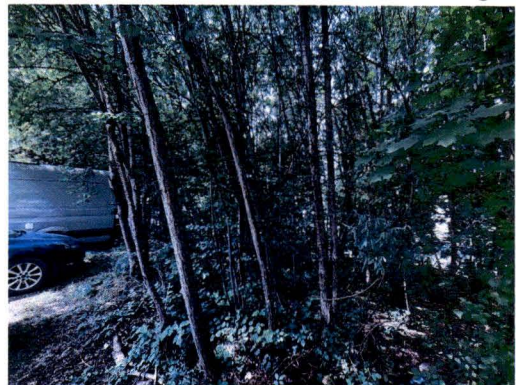
Ein Bebauungsplan besteht nach schriftlicher Auskunft des Bauamtes des Marktes Isen nicht.

Die baurechtliche Beurteilung ist demnach nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) vorzunehmen.

Zusätzlich sind die Stellplatz- und Garagensatzung, die Kinderspielplatzsatzung und die Sanierungsgebietssatzung des Marktes Isen einzuhalten.

Die Bewertungsfläche, Flurstück Nr. 29 der Gemarkung Isen ist zum Bewertungsstichtag dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Eine Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und auch des Bauamtes des Landratsamtes Erding am 06. Juni 2025 und 11. Juni 2025 ergab, dass im Falle einer Bebauung des Grundstücks, Flurstück Nr. 29 der Gemarkung Isen Artenschutzbe-



lange auszugleichen sind. Vor dem Hintergrund, dass der vorhandene Bewuchs des Grundstücks, Flurstück Nr. 29 der Gemarkung Isen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als nicht besonders schützenswert eingestuft wird, ist die Bewertungsfläche, Flurstück Nr. 29 der Gemarkung Isen als Baulandfläche zu beurteilen. Der Bewuchs entstand nach telefonischer Aussage der Unteren Naturschutzbehörde erst ab 2008, nach Freilegung der bis dahin vorhandenen Bebauung.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Ein Straßenzugang ist ebenfalls vorhanden (vgl. § 4 (2) BayBO). Somit hat das Grundstück nach den Qualitätsstufen des § 5 Abs. 4 ImmoWertV den Entwicklungszustand „**Baureifes Land**“<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> § 5 Abs. 4 ImmoWertV: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.“



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



### 3. Wertermittlung

#### 3.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des zu beurteilenden Objektes zu bestimmen (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall).

Zur Verkehrswertermittlung stehen entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mehrere Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe der Sachverständigen, das für die Bewertung geeignetste Verfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV können zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren zur Plausibilisierung herangezogen werden.

##### 3.1.1 Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV

- Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV)

Für manche Grundstücksarten, wie z. B. Eigentumswohnungen und Reihenhausgrundstücke existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Immobilien gezahlten oder verlangten Kaufpreise aus dem Marktgeschehen (Presse, Makler) bekannt. Da sich die Preisbildung für derartige Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden. Im Übrigen wird auch der Bodenwert nach Möglichkeit im Vergleichswertverfahren ermittelt.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

➤ Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Sofern für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht, wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge / Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Die Anwendung dieses Verfahrens kommt überwiegend bei Mietwohnhäusern, gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken, Hotels usw. zum Tragen.

➤ Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Entsprechend den Vorbemerkungen zu den §§ 35 bis 39 ImmoWertV kommt dieses Verfahren zur Anwendung, „wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind“. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern in der Regel zur Eigennutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser) gebaut oder gekauft werden. Dominierend ist deshalb meist der Wunsch nach Wohneigentum. Der Erwerber gibt sich also im Allgemeinen auch mit einer vergleichsweise niedrigen Rendite zufrieden, da durch den Kauf nicht nur ökonomische Ziele befriedigt werden.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

### **3.1.2 Wahl des Bewertungsverfahrens**

Im vorliegenden Fall ist das unbebaute Grundstück, Flurstück Nr. 29 der Gemarkung Isen zum Bewertungsstichtag 04. Juni 2025 zu bewerten.

Wie unter Punkt 3.1.1 dargestellt, handelt es sich bei unbebauten Grundstücken um ein relativ homogenes Gut im Verhältnis zu anderen Immobilienformen. Vor dem Hintergrund bietet sich für die Ermittlung des Verkehrswerts die Anwendung des Vergleichswertverfahrens nach den § 24 bis 26 ImmoWertV einschließlich des Verfahrens zur Ermittlung des Bodenwerts nach § 40 ImmoWertV an.

Als Basis für den Vergleichswert dienen in Bezug auf Lage, Größe und Zuschnitt vergleichbare Grundstücke, wie sie auf dem regionalen Immobilienmarkt der Marktgemeinde Isen gehandelt werden.

Hierbei wird versucht, das örtliche Preisgefüge mit Hilfe veröffentlichter Marktdaten zu erfassen.

### **3.2 Vergleichswertverfahren**

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV herangezogen werden.

#### **3.2.1 Anmerkungen zum Bodenwert**

Das Grundstück in 84424 Isen, Marktplatz 1 befindet sich, wie bereits dargestellt im Ortskern der Marktgemeinde Isen.

Die Fläche liegt nach Auskunft (E-Mail vom 04. April 2025) des Bauamtes der Gemeinde Isen planungsrechtlich im "Innenbereich" und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Die baurechtliche Beurteilung hat auskunftsgemäß nach § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang der bebauten Ortsteile) zu erfolgen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Ein Straßenzugang ist durch die Erschließungsstraße „Marktplatz“ ebenfalls vorhanden (vgl. § 4 (2) BayBO). Somit hat das Grundstück nach den Qualitätsstufen des § 3 (4) ImmoWertV den Entwicklungszustand **„Baureifes Land“**<sup>2</sup>.

Entsprechend § 40 (1) ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bodenrichtwerte werden regelmäßig im Zwei-Jahres-Rhythmus durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht.

In Ermangelung zeitnaher Vergleichspreise für Dorf- oder auch Mischgebietsflächen wird auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding für das Richtwertgebiet Isen ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen. Der Gutachterausschuss hat zuletzt zum 01. Januar 2024 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland innerhalb der Marktgemeinde Isen einen Bodenrichtwert in Höhe von 750 €/m<sup>2</sup> unabhängig vom Maß der baulichen Nutzung ermittelt. Für Gewerbeflächen wurde der Bodenrichtwert zum 01. Januar 2024 nachrichtlich in Höhe von 150 €/m<sup>2</sup> notiert.

---

<sup>2</sup> § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.“



Aufgrund der charakteristischen Ortskernbebauung und der baulichen Strukturierung der Umgebungsbebauung als Dorfgebiet (§5 BauNVO) hält die Unterzeichnerin einen gewichteten Bodenwert (1/3 Gewerbe und 2/3 Wohnen) zum Bewertungsstichtag als Ausgangsbasis als angemessen und sachgerecht.

Demzufolge ergibt sich ein Bodenwert als Ausgangsbasis, wie folgt:

$$(750 \text{ €/m}^2 \times 2/3) + (150 \text{ €/m}^2 \times 1/3) = \underline{550 \text{ €/m}^2}$$

Die nachfolgend aufgeführten, wertbildenden Parameter werden durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt:

- starke Hanglage mit Stützmauer zur Münchner Straße (Staatsstraße St2086) → wertmindernd
- innerörtliche Lage mit aufwändiger An- und Abfahrtssituation für Baumaschinen → wertmindernd
- intensiver Baum- und Strauchbewuchs → wertmindernd
- öffentliche Parkplätze und dadurch erhöhte Lärmimmissionen durch An- und Abfahrten an der südöstlichen Grundstücksgrenze der Bewertungsfläche → wertmindernd
- Lärmimmissionen durch frequentierte Münchner Straße im Nordwesten
- geringe Privatsphäre aufgrund der starken Einsehbarkeit → wertmindernd
- kleine Grundstücksfläche → werterhöhend
- zum Bewertungsstichtag eingeschränkte Nachfragesituation aufgrund der vorhandenen wirtschaftlichen Unsicherheiten

Nach Abwägung der wertbildenden Parameter hält die Unterzeichnerin einen Abschlag von 40% vom Ausgangswert als angemessen, so dass sich ein lagetypischer Bodenwert in Höhe von  $550 \text{ €/m}^2 \times 0,60 = 330 \text{ €/m}^2$  ergibt.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

### 3.2.2 Ergebnis der vorläufigen Vergleichswertermittlung

#### Bodenwert

Flst-Nr.

29	mit	341 m <sup>2</sup>	zu	330,00 €/m <sup>2</sup>	=	112.530 €
----	-----	--------------------	----	-------------------------	---	-----------

Bodenwert = 112.530 €

**Bodenwert gerundet = 112.500 €**

### 3.2.3 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wurden bereits bei der Bemessung des lagetypischen Bodenwerts in Ansatz gebracht.

### 3.2.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Nach der Grundsatzregelung des § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind sämtliche besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale insoweit zu berücksichtigen, wie „dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“.

Den für das Grundstück, Flurstück Nr. 29 der Gemarkung Isen maßgeblichen und wertbildenden Faktoren wurden bereits bei der Bemessung des lagetypischen Bodenwerts Rechnung getragen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



### 3.2.5 Ergebnis der Vergleichswertermittlung

Die Vergleichswertermittlung führt zu folgendem Ergebnis:

#### Bodenwert

Flst-Nr.

29	mit	341 m <sup>2</sup>	zu	330,00 €/m <sup>2</sup>	=	112.530 €
----	-----	--------------------	----	-------------------------	---	-----------

Bodenwert = 112.530 €

**Bodenwert gerundet = 112.500 €**



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

#### 4. Verkehrswert

Ergebnis aus dem Vergleichswertverfahren: 112.500 €

Der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks in 84424 Isen, Marktplatz 1 (Flurstück Nr. 29, Gemarkung Isen) wird auf der Basis des Ergebnisses aus dem Vergleichswertverfahren bestimmt. Bei diesem Verfahren orientieren sich die Variablen ausschließlich an der Marktsituation. Wertkorrekturen zur Bestimmung des Bodenwerts sind deshalb bei dessen Anwendung nicht erforderlich.

Diese Beurteilung führt für das unbebaute Grundstück, Flurstück Nr. 29 der Gemarkung Isen zum Wertermittlungstichtag 04. Juni 2025 zu einem **Verkehrswert** von gerundet

**112.500 €**

**(in Worten: einhundertzwölftausendfünfhundert Euro).**

#### 5. Schlusswort

Das unbebaute Grundstück wurde am 04. Juni 2025 von der Unterzeichnerin in Augenschein genommen. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Dorfen, 11. Juni 2025

Daniela Bögl-Brenninger

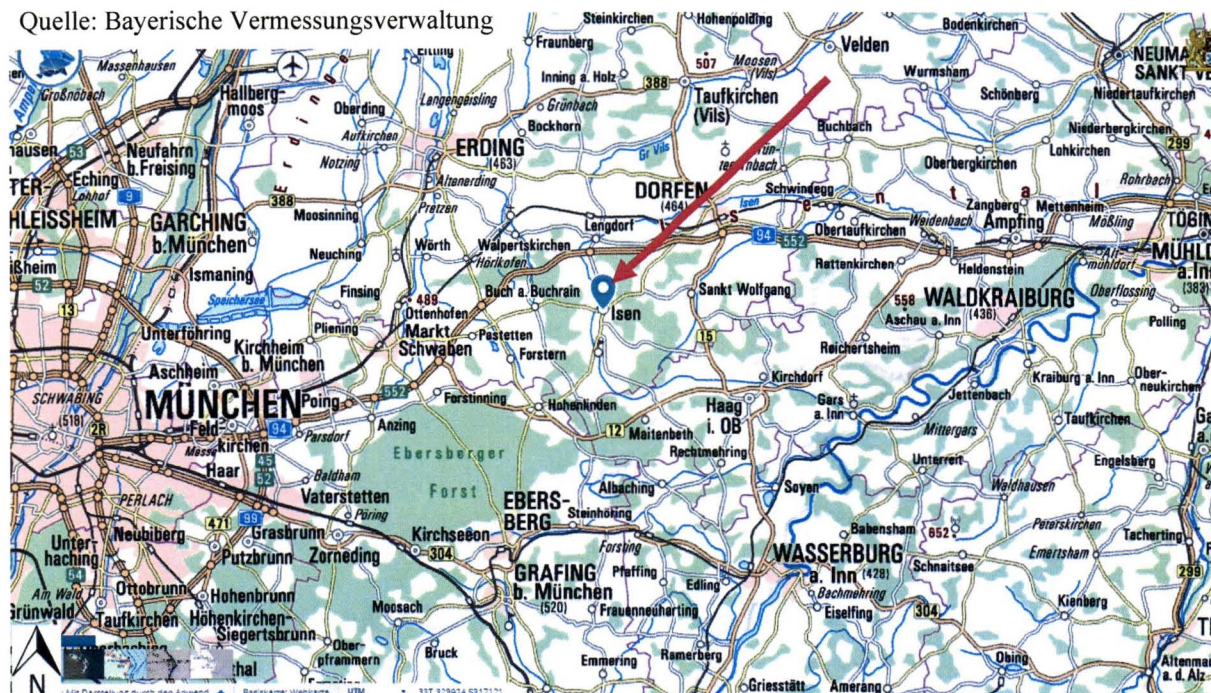


Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

## Anlage 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte – nicht maßstabsgetreu

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

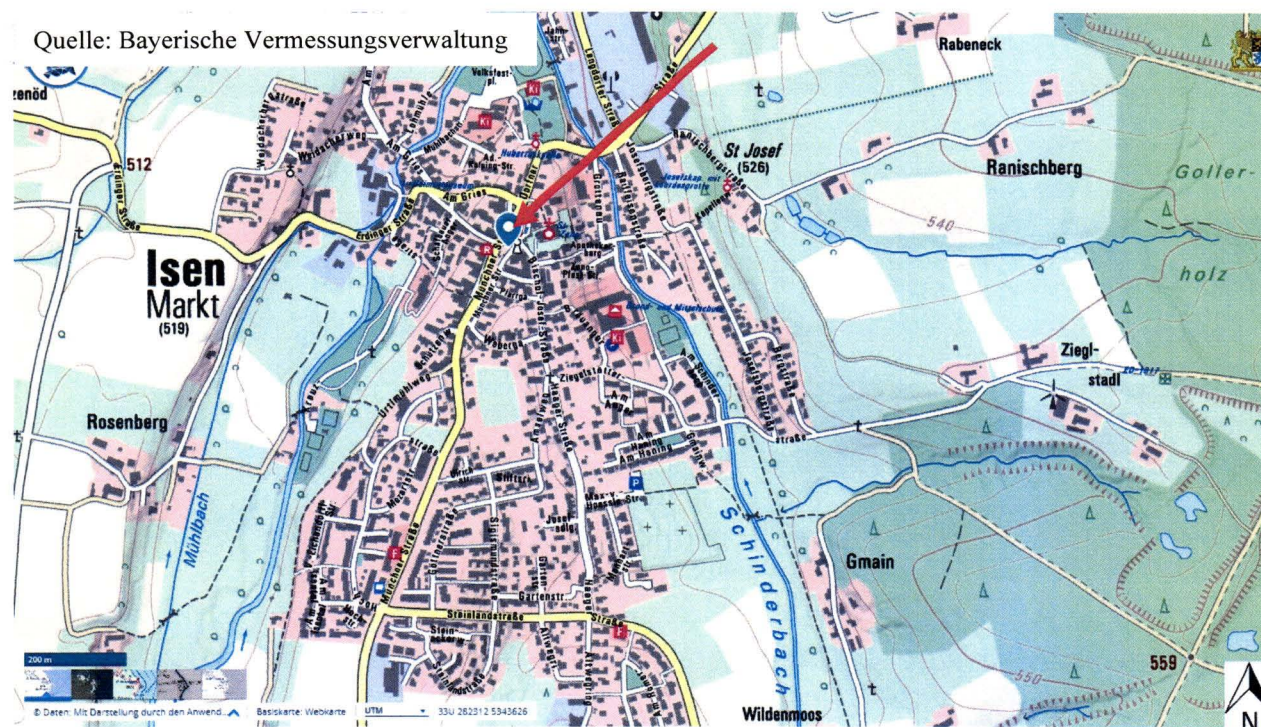


Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



**Anlage 2: Ausschnitt aus der Regionalkarte – nicht maßstabsgetreu**

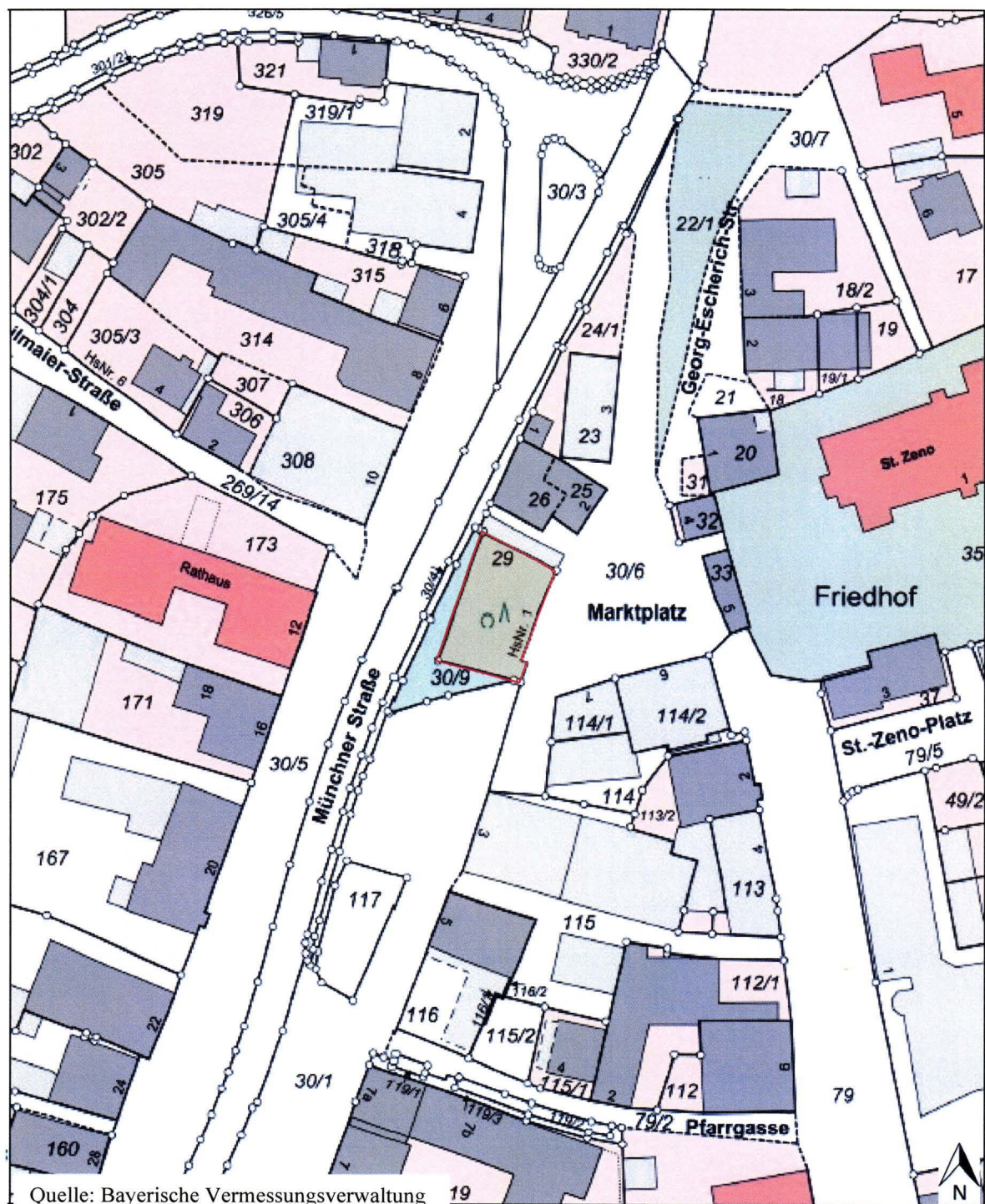


Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



### Anlage 3: Lageplan – nicht maßstabsgetreu



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



**Anlage 4/1: Bilddokumentation**



**beispielhafte Ansicht der Münchner Straße Richtung Südwesten mit Markierung der Bewertungsfläche**



**beispielhafte Ansicht der Münchner Straße Richtung Nordosten mit Markierung der Bewertungsfläche**



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



**Anlage 4/2: Bilddokumentation**



**beispielhafte Ansicht der öffentlichen Fußgängertreppe nordöstlich der Bewertungsfläche**



**beispielhafte Ansicht der Bewertungsfläche Richtung Südwesten**



Daniela Bögl-Brenninger

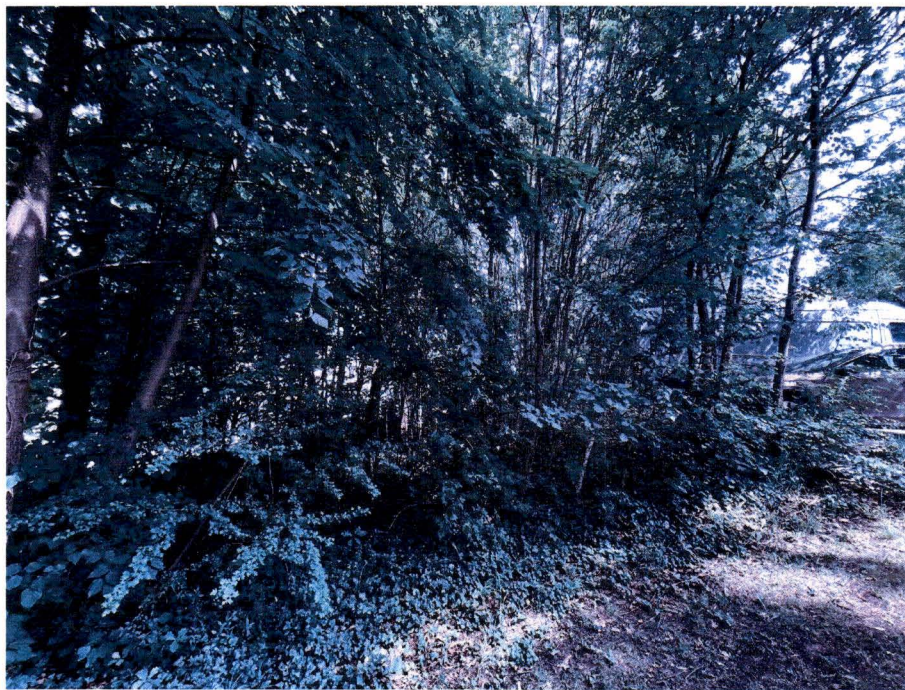
Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



**Anlage 4/3: Bilddokumentation**



**beispielhafte Ansicht der Bewertungsfläche mit vorgelagertem Parkplatz und Teilansicht des Marktplatzes**



**beispielhafte Teilansicht der Bewertungsfläche**



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



**Anlage 4/4: Bilddokumentation**



**beispielhafte Ansicht der Münchner Straße Richtung Südwesten**



**beispielhafte Ansicht der Verbindungsstraße vom Marktplatz zur Münchner Straße,  
südlich der Bewertungsfläche**



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding



## Anhang A: Grundlagen für die Verkehrswertermittlung

Die Ermittlung des Verkehrswerts der zu beurteilenden Grundstücke erfolgt unter Beachtung folgender Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, Rechtsstand: 23. September 2004;
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, letzte Änderung am 14. Juni 2021;
- Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004; zuletzt geändert am 26. April 2022

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB „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 Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Ein Preis ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar, wenn er am freien Markt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, dem Wert für jedermann entspricht. Bei der Verkehrswertermittlung müssen daher Sonderfälle, die auf ungewöhnliche Kauf- und Verkaufssachverhalte zurückzuführen sind, unberücksichtigt bleiben.

Persönliche Verhältnisse können Einfluss auf einen Kaufpreis haben, wenn z.B. Kaufverträge unter Verwandten oder Freunden abgeschlossen werden und anzunehmen ist, dass Gefälligkeitspreise vereinbart werden. Zu den persönlichen Verhältnissen zählt auch der Liebhaberwert, der im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen ist.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Ebenfalls den persönlichen Gegebenheiten zuzuordnen ist die Vermarktung unter Verkaufszwang oder im entgegengesetzten Fall „das Warten auf den besten Käufer“. Die in diesen Fällen erzielten Preise weichen regelmäßig, je nach Objekttyp in unterschiedlicher Höhe, vom Verkehrswert ab.

Durch die Formulierung „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ sollen Spekulationspreise bei der Ermittlung ausgeschieden werden. Dies ist bei Preisen anzunehmen, die erheblich vom Mittelwert abweichen und deshalb auf den Verkehrswert keinen Einfluss haben können.

Umgekehrt sind bei der Wertermittlung alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die am freien Markt den Verkehrswert eines Grundstückes beeinflussen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

**Anhang B: Literaturverzeichnis**

GuG aktuell	Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift	Jahrgänge 1990 – 05/25
Sommer/Kröll	Lehrbuch zur Immobilienbewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV	3. Auflage
Stumpe/Tillmann	Versteigerung und Wertermittlung	2. Auflage
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken (kontinuierlich aktualisierte Online-Fassung „Kleiber-digital“)	aktuell
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV	7. Auflage
Kleiber	WertR 2006 Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung von Grundstücken	9. Auflage
Kröll/Hausmann	Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken	4. Auflage
Tillmann/Seitz	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken	1. Auflage
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum	3. Auflage
Schwirley/Dickersbach	Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten	3. Auflage
Staudt/Seibel	Handbuch für den Bausachverständigen	3. Auflage
Röhrich	Das Gutachten des Bausachverständigen	3. Auflage



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding