



Alois Feller Mayer

Von der Industrie- und Handelskammer München und
Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Alois Feller Mayer
Bauingenieur Dipl. Ing. (FH)
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Mitglied im Gutachterausschuss Erding

Hochgernstraße 18
84405 Dorfen
Telefon (08081) 953524
Telefax (08081) 953541
Mobil (0173) 3735569
www.immobewertung-feller-mayer.de
Zweigstelle:
Auenstraße 17, 83308 Trostberg
Telefon (08621) 2100
Telefax (08621) 509881

GUTACHTEN über den VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

Eines Einfamilienhauses mit Nebengebäuden auf Flurstücksnummer 789/57 in der
Gemarkung Dorfen zum **Stichtag 04. August 2023** und zum **Ergänzungs-Stichtag**
den **10. März 2025** in

84405 Dorfen, Heimstätte 9

Eingangsstelle	
Landgericht u. Amtsgericht	
Landshut (19)	
12. MRZ. 2025	
Scheck ☐	Euro _____
Anl. ☐	GKM _____

Auftraggeber: Amtsgericht Landshut
-Abteilung für Zwangsversteigerungssachen- Az. 3 K 47/23
drei Ausfertigungen erstellt am 10. März 2025

GUTACHTEN ÜBER DEN VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	1
1 ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1 AUFTRAGGEBER DES GUTACHTENS	3
1.2 ZWECK DES GUTACHTENS	3
1.3 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	3
1.4 UNTERLAGEN ZUM GUTACHTEN	4
1.5 AUSKÜNFTE UND ANGABEN	4
1.6 BESICHTIGUNG	5
1.7 TEILNEHMER BEI DER ORTSBESICHTIGUNGEN	5
1.8 STICHTAG DER WERTERMITTLUNG	5
1.9 QUALITÄTS-STICHTAG	5
1.10 HINWEISE UND VORBEHALTE	5
2 GRUNDSTÜCK	7
2.1 GRUNDBUCHEINTRAG	7
2.2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	8
2.2.1 Lage	8
2.2.2 Ortsbeschreibung	9
2.2.3 Demografische Entwicklung	11
2.2.4 Beschaffenheit	12
2.2.5 Bauleitplanung	13
3 BEBAUUNG	14
3.1 BESCHREIBUNG	14
3.2 GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEDATEN	16
3.2.1 Grundstücksflächen	16
3.2.2 Bebaute Fläche	16
3.2.3 Geschossfläche (gesamte Bebauung)	16
3.2.4 Bruttogrundflächen	16
3.2.5 Wohn- und Nutzflächen	16
3.2.6 Bruttorauminhalt für Abbruch	17
3.2.7 Energetische Eigenschaften	18
3.3 BAUBESCHREIBUNG	18
3.4 AUBENANLAGEN	20
4 ALLGEMEINE BEWERTUNG NACH IMMOWERTV	21
4.1 ALLGEMEINE DARLEGUNGEN / IMMOBILIENMARKT	21
4.1.1 Sachwertberechnung (nach §§ 21 bis 23 ImmoWertV)	21
4.1.2 Vergleichswertverfahren (nach §§ 15 und 16 ImmoWertV)	21
4.1.3 Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)	22
4.1.4 Immobilienmarktlage	24
4.2 OBJEKTBEZOGENE BEURTEILUNG	25
5 BODENWERT (NACH § 16 IMMOWERTV)	26
5.1 BODENRICHTWERT	26
5.2 ABLEITUNG DES BODENWERTES	26
6 ERTAGSWERT	26
7 VERKEHRSWERT (BAUGESETZBUCH, § 194)	29
8 ANLAGEN	31

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber des Gutachtens

Im Auftrag des Amtsgerichtes Landshut -Abteilung für Zwangsversteigerungssachen- Az. 3 K 47/ 23, Auftragsschreiben vom 21.06..2023, ist der Verkehrswert (Marktwert) über ein frei stehendes Wohnhaus mit Nebengebäuden in **84405 Dorfen, Heimstätte 9**, zu ermitteln.

Gemäß Ergänzungs-Auftrag des Amtsgerichtes Landshut -Abteilung für Zwangsversteigerungssachen- Az. 3 K 47/ 23, Auftragsschreiben vom 03.03.2025, ist der Verkehrswert (Marktwert) über ein frei stehendes Wohnhaus mit Nebengebäuden in **84405 Dorfen, Heimstätte 9**, zu aktualisieren.

1.2 Zweck des Gutachtens

Objekt: Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Erding von Erding

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
Dorfen	789/57	Wohnhaus, Garten, Hofraum	Heimstätte 9	0,1015	3662

Erlässt das Amtsgericht Landshut am 21.06.2023 folgenden

Beschluss

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte und des Zubehörs, zu schätzen.

Hierzu ergeht Auftrag an den Sachverständigen Dipl. Ing. Alois Fellermayer, Hochgernstr. 18, 84405 Dorfen.

1.3 Grundlagen der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB –

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV -

Wertermittlungsrichtlinien

WertR -

Baunutzungsverordnung

BauNVO -

II. Berechnungsverordnung

II.BV -

Bayerische Bauordnung

BayBO -

in den an dem jeweiligen Stichtag geltenden Fassungen, Preisindizes des Bayer. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung, sowie des Statistischen Bundesamtes

1.4 Unterlagen zum Gutachten

- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Erding (vom 07.06.2023).
- Lageplan des Vermessungsamtes Erding vom 31.03.1992 im Maßstab M: 1 : 1.000
- Eingabeplan über den Aufbau eines Stockwerkes auf ein Einfamilienwohnhaus genehmigt am 11.01.1954 im Maßstab M: 1 : 100.
- Eingabeplan über den Bau eines Garagen- und Werksattgebäudes genehmigt am 17.05.1966 im Maßstab M: 1 : 100.
- Eingabeplan über den Bau eines Eingangsvorbaues an das Einfamilienwohnhaus genehmigt am 25.08.1966 im Maßstab M: 1 : 100.
- Mietvertrag vom 25.09.2019.
- handschriftliche Aufzeichnungen bei den Ortsterminen am 04.08.2023.

1.5 Auskünfte und Angaben

der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Erding, Frau Bachschneider (Tel. 08122/581254); dem Bauamt der Stadt Dorfen Abteilung Baurecht, Herrn Neudecker (Tel. 08081/411178); dem Grundbuchamt Erding Frau Eichner und Frau Melchior (Tel. 08122/400131; der VR-Bank Taufkirchen- Dorfen (Tel. 08084/880) und dem Leiter der Immobilienabteilung der VR-Bank Herrn Anton Schweiger (Tel. 08084/8842); der Sparkassen-Immobilien, Sparkasse Erding-Dorfen (Tel. 08122/55114770); dem örtlichen Immobilienmakler Herrn Hermann Palmberger

(Tel. 08081/953139) und weiteren örtlichen Immobilienmaklern und von vor Ort befragten anonymen Personen sowie der an der Ortsbesichtigung beteiligten Person.

1.6 Besichtigung

- 1., Besichtigung am 04. August 2023.
- 2., Besichtigung am 10. März 2025 (Außenbesichtigung).

1.7 Teilnehmer bei der Ortsbesichtigungen

Herr xxxxx (Mieter)
Frau sssss (Mieterin) zeitweise
Frau yyyyy (Antragsgegnerin)
Herr Alois Feller Mayer als Sachverständiger.

1.8 Stichtag der Wertermittlung

10. März 2025 (Tag der 2., Ortsbesichtigung)

1.9 Qualitäts-Stichtag

10. März 2025 (Tag der 2., Ortsbesichtigung)

1.10 Hinweise und Vorbehalte

Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf konkret vorliegenden Erkenntnissen, Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen beruhen. Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung. Nicht mitgeteilte wertrelevante Besonderheiten des Bewertungsobjektes können nicht Berücksichtigung finden.

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, beschrieben werden vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen, wenn nicht gesondert vermerkt wird ein alters entsprechender Zustand vorausgesetzt. Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden nicht überprüft.

Baumängel und Bauschäden können im Gutachten nur soweit Berücksichtigung finden, soweit sie im Rahmen der Ortsbesichtigung deutlich erkennbar waren. Soweit

Wertzu- oder -abschläge für Maßnahmen für bestehende Schäden oder die Beseitigung genannt werden, sind diese nach Erfahrungswerten und nach billigem Ermessen geschätzt. Sie sind nicht gleichzusetzen mit evtl. tatsächlich entstehenden Kosten; diese können höher oder niedriger sein. Es wird, wenn nicht gesondert darauf hingewiesen, ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile oder sonstige Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern oder Bewohnern) gefährden. Untersuchungen über pflanzliche oder tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Materialien, z.B. auch Holzbehandlung wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt. Es wurden keine Bodenuntersuchungen bezüglich Altlasten, Tragfähigkeit und Grundwasserstand durchgeführt. Die Haftung bezüglich eventuell gegebener Altlasten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Bei der Ortsbesichtigung wurden stichprobenhafte Maßüberprüfungen durchgeführt. Für Berechnungen stehen Pläne zur Verfügung, die auf Maßgenauigkeit und genaue Übereinstimmung mit der Ausführung nicht im Detail überprüft wurden. Hierdurch können Ungenauigkeiten bei der Berechnung der Flächen entstanden sein. Die Ergebnisse sind überschlägig, aber für den Wertermittlungszweck ausreichend genau. Für Behördenauskünfte wird die Richtigkeit unterstellt.

Besondere Sachverhalte zur Umsatzsteuersituation des/der Eigentümer des Bewertungsobjektes wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Bei Mieteinnahmen wird, soweit nicht anders dargestellt, Umsatzsteuerfreiheit vorausgesetzt.

Nach den Vorschriften der Sachverständigenverordnung des DIHT (Deutscher Industrie- und Handelstag) unterliegt der Sachverständige einer besonderen Schweigepflicht. Er ist verpflichtet aus seiner beruflichen Tätigkeit erlangte Kenntnisse nur in neutraler Form weiter zu verwenden (vgl. RE OLG Oldenburg vom 19.12.1980. AZ 5 UH 13/80). Gestützt auf diese Schweigepflicht erlangt der Sachverständige z.B. Kenntnisse aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, welche nur in verschlüsselter Form weitergegeben werden können. Nach § 203, Absatz II, Ziffer 5, StGB wird der öffentlich bestellte Sachverständige bestraft, „wenn er unbefugt ein fremdes Geheimnis offenbart, das ihm anvertraut oder sonst bekannt geworden ist.“ In der SVO (§ 15,1) heißt es: „ Dem Sachverständigen ist es untersagt, bei der Ausübung

seiner Tätigkeit erlangte Kenntnisse Dritten unbefugt mitzuteilen oder zum Schaden anderer oder zu seinem Nutzen anderer unbefugt zu verwerten.“

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotografien ein Urheberrecht nach § 2 UrhG. Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüber hinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Zustimmung oder schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zu honorieren. Bei ungenehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

2 GRUNDSTÜCK

2.1 Grundbucheintrag

Das zu bewertende Grundstück ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Erding von Dorfen; Blatt 3662, Gemarkung Dorfen

Bestandsverzeichnis:

	Flurstück		
Nr. 1:	789/57	Heimstätte 9, Wohnhaus, Garten, Hofraum	1.015 m ²

Abteilung I: Eigentümer:

Nr. 3.1 Herr zzzz (Eigentümer und Antragsteller)

Nr. 3.2 Frau yyyyy (Eigentümerin und Antragsgegnerin)
In Erbengemeinschaft

Abteilung II:

Nr. 1 Eintrag Reichsheimstätte gegenstandslos

Nr. 2 Leibgeding löschungsreif

Nr. 3 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, AZ: 3 K 47/23); eingetragen am 07.06.2023.

Abteilung III: Für die Verkehrswertfindung ohne Bedeutung.

Sonstige Rechte und Belastungen sind nicht bekannt.

2.2 Grundstücksbeschreibung

2.2.1 Lage

Die Heimstätte ist eine nördliche Abzweigung der Kommerzienrat-Meindl-Straße in einer Wohn-Siedlung im Süden des Stadtgebiets von Dorfen. Die Straße Heimstätte führt über die Terofalstraße weiter nach Norden und endet in einem Gehweg zur Kaminkehrergasse.

Über die ca. 125 m südliche Kommerzienrat-Meindl-Straße erreicht man weiter die knapp 150 m östliche Haager Straße gleich Bundesstraße B 15. Die Haager Straße gabelt sich weitere 150 m nördlich von der B 15 ab und führt weiter in die ca. 500 m vom Objekt entfernte Dorfener Stadtmitte.

Der Ortskern besteht aus einer kreuzförmigen 4-Platzstruktur mit drei beengenden Stadttoren; die Stadtmitte ist lediglich von Süden torfrei erschlossen. Die Haager Straße geht über in den Rathausplatz und führt weiter zur Stadtmitte der Marktkirche. Hier beginnt südwestlich der Marienplatz mit dem Isener Tor und der östliche, großflächige Untere Markt mit dem Altöttinger Tor an dessen Ostende. Nach Norden erreicht man nach der Kirchtor- (auch Wesner Tor genannt) Tordurchfahrt den Johannisplatz mit dem nördlich anschließenden 150-stufigem Treppenaufgang hoch zur Wallfahrtskirche Maria Himmelfahrt.

Im Dorfener Ortszentrum innerhalb der 3 Stadttore befinden sich das Rathaus, die Sparkasse Erding-Dorfen, die VR-Bank Taufkirchen/Dorfen, die Marktkirche, eine evangelische Kirche usw.

Des weiteren befinden sich im Ortskern die Geschäfte des täglichen Bedarfs wie mehrere Bäcker, zwei Metzger, 3 Apotheken, zwei Optiker, zahlreiche Gaststätten und Cafes, zwei Hotels, Elektrogeschäfte, ein Schuh und zwei Bekleidungsgeschäfte, das Geschäftshaus Marienhof mit Läden, Eisdiele, Pizzeria Fitnesscenter usw. sowie dem Hotel garni Marienhof.

Gut 200 m östlich des Objektes beginnt ein Einkaufsmarktgebiet entlang der Haager- und Bahnstraße mit zahlreichen Lebensmittelmärkten wie Aldi-, Lidl-, Netto- und REWE, einem Elektromarkt, 1 Drogerie- und 3 Textil- und Schuhmärkten, einem Bekleidungsgeschäft, einem kleineren Baustoff-/Baumarkt und zwei Getränkemärkten. Einen weiteren großen Edeka-Lebensmittelmart mit Frischfleisch und Frischfisch Bäckereishop und Tankstelle erreicht man knapp 1,5 Straßenkilometer weiter östlich in Kloster Moosen Siedlung. Den Dorfener Bahnhof mit Eilzugstation der Linie München-

Mühldorf-Simbach und etwa Stundentakt zum 35 Fahrminuten entfernten Münchner Ostbahnhof erreicht man ca. 600 m südöstlich des Objektes, weiter östlich des Einkaufsmarktgebietes.

Über die B 15 erreicht man die 1, 5 Straßenkilometer südöstliche Autobahnanschlusstelle Dorfen der A 94 München – Burghausen. An der Autobahnauffahrt befinden sich ein Hage-Bau- und Gartenmarkt, ein Burger „Drive In“ eine Tankstelle mit „eat and meet“-Imbiss, ein Fitnesscenter und darunter ein Würth-Werkzeugverkauf.

Anschließend weiter westlich befinden sich ein privater Bushof und weitere im Bau oder in der Planung befindliche Gewerbebetriebe sowie ein geplantes Boardinghaus im Gewerbegebiet Südwest.

Das Schulzentrum mit Grund- und Mittelschule, Gymnasium und Förderschule befindet sich gut 2 und das Kreiskrankenhaus mit Ärztehaus knapp 1,5 km Straßenkilometer nördlich. Das Sportzentrum mit Eisstadion (=Volksfesthalle), beheiztem Freibad, Tennisanlage, Fußballplatz ist gut knapp 2 Straßenkilometer nordöstlich.

In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich weitere 1 ½- teils 2 ½ geschossige Einfamilienhäuser auf größeren Grundstücken.

Das Objekt selbst befindet sich in der Nordostecke der Straßenkreuzung Heimstätte zur Terofalstraße.

Sehr zentrale Verkehrs- und Wohnlage in einer älteren Kleinsiedlung innerhalb des Stadtgebiets der großen Flächengemeinde Dorfen.

2.2.2 Ortsbeschreibung

Die Kleinstadt Dorfen mit knapp 15.000 Einwohner erstreckt sich auf eine Fläche von 99,6 km². Dorfen liegt idyllisch zwischen Wiesen und Wäldern, Hügeln und Tälern im Voralpenland und ist die zweitgrößte Stadt im Landkreis Erding. Dorfen liegt an der B 15 der deutschen Ferienstraße Ostsee-Alpen zwischen dem gut 35 km nördlichen Landshut und dem knapp 60 km südlichen Rosenheim.

Der Münchner Merkur schreibt:

Dorfen besitzt nicht nur alles, was man für den täglichen Bedarf und zur Freizeitgestaltung benötigt. Das heimelige Städtchen nennt auch ein herausragend hübsches Stadtbild sein Eigen, das vornehmlich im 15. und 16. Jahrhundert entstand: etwa die bunte Häuserzeile am Unteren Marktplatz, die 1390 erbaute Marktkirche, das

Altöttinger und Isener Tor, die Alte Schmiede, Das Brothaus, das Jakobmayer-Haus und, und, und. Dass weite Teile der Altstadt unter Ensemble- und Denkmalschutz stehen, versteht sich von selbst. Vorhanden sind auch Freibad, Eissporthalle, Tennisanlage, Rad- und Wanderwege und viele Naherholungsbereiche am Stadtrand. Darüber hinaus verfügt Dorfen über ein attraktives jedoch knappes Wohnungsangebot mit hoher Wohnqualität. Nach München sind es zwar über 50 km, aber nur 35 Bahnminuten.

Über die ca. 2,5 km südlich der Stadtmitte befindliche Autobahnanschlußstelle Dorfen zur A 94 erreicht man ca. 50 km weiter die südöstliche Landeshauptstadt München. Vorher erreicht man über die A 94 das ca. 35 km südwestliche Autobahnkreuz München-Ost mit dem Autobahnring der Autobahn A 99 und weitere 5 km in Richtung München, das Riemer Messegelände. Die Kreisstadt Erding mit der bekannten Therme erreicht man gut 20 km westlich und den Flughafen München/Erding ca. 30 km nordwestlich.

Die wesentliche Verkehrsanbindung bietet neben der Autobahn A 94 München-Burghausen der Bahnhof Dorfen mit der Eilzugstation der Bundesbahnstrecke München – Mühldorf mit stündlichen und zu Stosszeiten noch kürzeren Taktzeiten. Schulbus und MVV-Linienverkehr befinden sich am Bahnhof und entlang der Bundesstraße 15.

Der Schulstandort Dorfen hat ein sprachliches und naturwissenschaftlich, technologisches Gymnasium, eine Grund- und Mittelschule und eine Förderschule, die nächste Realschule in Taufkirchen/Vils ist 10 km entfernt.

Die ärztliche Versorgung ist durch das Kreiskrankenhaus mit angeschlossenem Ärztehaus, gesichert. Es befinden sich zahlreichen Allgemein-, Fach- und Zahnärzte sowie 4 Apotheken im Ort; Dorfen verfügt zusätzlich über eine Notarztversorgung. Mit dem Marienstift ist ein städtisches Altenheim mit ambulanter- und Kurzzeitpflege und mit dem Christianum ist ein weiterer privater Pflegedienst mit Kurzzeitpflege, vorhanden.

In Dorfen gibt es alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Metzger, Bäcker, einen Bioladen, zahlreiche Speisegaststätten, Cafes und Kneipen, Drogeriemärkte, Bekleidungshäuser, ein Textil-/Sportbekleidungs-Outlet, ein Schuhfachgeschäft, zwei Bankfilialen sowie ein kleines exklusives Möbelhaus usw. im Zentrum. Weiters befinden sich in Dorfen mehrere Getränkemärkte, zahlreiche Tankstellen, mehrere Autohäuser und Werkstätten, 3 Textilmärkte, ein Rossmann- und ein dm-

Drogeriemarkt, ein Schuhmarkt, ein Sportbekleidungs- und ein Outdorchgeschäft, zahlreiche Handwerksbetriebe, ein Holzmarkt, ein kleiner Baywa- und ein grosser Hage-Baumarkt und zahlreiche Fachgeschäfte im typischen Branchenmix einer Kleinstadt. Größerer Arbeitgeber ist das vom Objekt gut 4,5 km entfernte Pflegeheim Algasing mit ca. 250 Beschäftigten.

Darüber hinaus verfügt Dorfen über eine Vielzahl von Lebensmittel-Einkaufsmärkten, wie z.B. Aldi, Edeka, Lidl, REWE und Netto. Dorfen bietet etwa 3.000

Beschäftigungsverhältnisse, zahlreiche pendeln nach München (mit einigen Tausend Bahnpendlern) bzw. zum Franz-Josef-Strauß-Flughafen der so genannten Jobmaschine, aus. Überörtliche Einrichtungen wie zahlreiche Kreisbehörden, die Arbeitsamtaußenstelle des Arbeitsamtes Freising/Erding, ein Amtsgericht, ein Landwirtschaftsamt und größere Einkaufsmärkte verschiedener Branchen befinden sich in Erding.

An Sportstätten bietet die Stadt ein Kunst-Eisstadion, ein beheiztes Freibad, Tennis- u. Sportplätze, eine Dreifach- und mehrere Schulturnhallen, Fitnessstudios etc.

Sehr zentrale Verkehrs- und Wohnlage innerhalb der mit einer nahezu kompletten Infrastruktur ausgestatteten Kleinstadt Dorfen.

2.2.3 Demografische Entwicklung

Die Bertelsmann Stiftung ist Herausgeber des „Wegweiser Kommune“.

Mit diesem Wegweiser stellt die Bertelsmann Stiftung allen Kommunen (mit mehr als 5.000 Einwohnern) ein vielfältiges Informationssystem zur Verfügung. Im Fokus stehen dabei die Politikfelder Demographischer Wandel, Finanzen, Bildung, Soziale Lage sowie Integration. In diesen Zusammenhang werden die jeweiligen Kommunen, gemäß ihrer demographischen Merkmale, in so genannte Demographietypen eingeteilt.

Die kleine Stadt Dorfen wurde hierbei dem älteren (vor 2020) Demographietyp 1 (die neue Demografiertypisierung 2020 liegt für Dorfen noch nicht vor) zugeordnet.

Die Gemeinden dieses Typs werden als „kleinere stabile Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit hohem Familienanteil“ beschrieben. Für Gemeinden dieses Demographietyps sind folgende Merkmale charakteristisch:

- Bevölkerungsentwicklung stabil bis dynamisch
- viele Familien mit Kindern mit überproportional junger Bevölkerung und hoher

Geburtenrate

- höchster Anteil an Kindern und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung, verhältnismäßig wenig ältere Menschen
- moderate Alterungsprozesse
- solide Einkommenssituation der Einwohner und wenig Einkommensarmut
- weniger qualifizierte Arbeitskräfte mit niedrigen kommunalen Steuereinnahmen
- Dominante Wohnfunktion, geringere Bedeutung als Arbeitsstandort und sehr wenig Arbeitsplätze für Hochqualifizierte
- unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote

Näheres hierzu ist der Internetseite der Bertelsmannstiftung zu entnehmen.

Der entsprechende Link lautet: www.wegweiser-kommune.de

Der Landkreis Erding liegt nach dem Zukunftsatlas 2012 (Handelsblatt) in einer Region mit hohen Zukunftschancen.

Nach wegweiser Kommune ist von 2009 bis 2030 eine Bevölkerungszunahme in Dorfen von 8,4 % prognostiziert.

Im Zukunftsatlas 2019 des Handelsblattes/Prognos AG der die Indikatoren Demografie, Arbeitsmarkt, Innovation, soziale Lage und Wohlstand, Stärkerang, Dynamikrang etc. untersucht belegt der Landkreis Erding den Platz 60 nach den Landkreisen München Platz 2, Kreis Freising Platz 34, Kreis Ebersberg Platz 39, Kreis Dachau Platz 54 und vor dem Landkreis Traunstein Platz 76, dem Landkreis Rosenheim Platz 84, dem Landkreis Mühldorf Platz 133 und dem Landkreis Altötting Platz 153 von über 400 Regionen in Deutschland von über 400 Regionen in Deutschland.

Der Landkreis Erding belegt im Preissteigerungs-Wohnatlas 2017 der Postbank im deutschlandweiten Ranking Platz 2 mit einer Preissteigerung von 2,1 %/pro Jahr.

2.2.4 Beschaffenheit

Das Wohnbau-Grundstück ist etwa L-förmig, es besteht aus einem Trapez entlang der beiden Erschließungsstraßen und einem nordöstlichen ca. 13,5 bis 12 m schmalen und gut 30 m tiefen Grundstücksstreifen.

Es misst an der Südgrenze entlang der Terofalstraße gerade ca. 18,5 m, knickt ca. 5 m nach Nordwesten und verläuft nach einem weiteren Knick knapp 24 m nach Norden. Diese knapp 24 m Gerade bildet die Westgrenze zur Terofalstraße. Die

Nordwestnordgrenze misst gerade knapp 50 m und die anschließende Ostnordostgrenze misst gerade 12 m. Die Südgrenze des Grundstücksfortsatzes misst gerade ca. 31 m und knickt in die ca. 15 m lange restliche Ostnordostgrenze ab.

Dieses unregelmäßig geschnittene Grundstück mit der Flurstücksnummer 789/57 umfasst lt. Grundbuchauszug eine Fläche von 1.015 m².

Das ebene Grundstück weist kein Gefälle aus.

Der Baugrund besteht aus einem Lehm-/Schluff-/Kiesgemisch unter der Humusschicht und ist somit tragfähig.

Es liegt ein erhöhter Grundwasserstand im Bereich des Kellergeschosses vor.

Laut Stadtbauamt liegt das Grundstück außerhalb des Überschwemmungsgebietes; ein Altlastenverdacht ist nicht gegeben.

Die Erschließungsanlagen sind hergestellt; eine Straßenbeleuchtung ist vorhanden

Für die Bewertung wird von einem voll erschlossenen Zustand, ausgegangen.

2.2.5 Bauleitplanung

Nach Rücksprache mit der Bauverwaltung der Stadt Dorfen Herrn Neudecker (Tel. 08081/411178) liegen folgende baurechtliche Gegebenheiten vor.

Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan von 2017 als allgemeines Wohngebiet (WA).

Es ist kein Bebauungsplan vorhanden, die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB (Bauen entsprechend der umgebenden Bebauung).

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen mit einem Stellplatz bis 50 m² Wohnfläche und zwei Stellplätzen darüber.

In der Umgebung befinden sich überwiegend frei stehende Einfamilienhäuser.

Mit der vorhandenen Bebauung ist das Baurecht nicht ausgenutzt.

Es ist kein Hinweis auf Altlasten gegeben; bewertungstechnisch wird von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

3 BEBAUUNG

3.1 Beschreibung

Das unregelmäßig geschnittene etwa L-förmige Grundstück wurde vor 1933 mit einem 1 ½-geschossigen Satteldachgebäude mit kleinen Kriechkeller, bebaut. Das Einfamilienhaus wurde 1954 zu einem 2-geschossigen Gebäude mit Kaltdach, aufgestockt. Ebenfalls 1954 erfolgte ein Schweine- und Ziegenstallanbau der 1966 erweitert und zur Garage mit Werkstatt, Holzlege und überdachter Terrasse mit Pultdach, umgebaut wurde. Im Jahre 1966 wurde zusätzlich ein kleiner Eingangsvorbau mit Flachdach angefügt.

Im nordöstlichen Grundstücksbereich befindet sich ein offenes Pultdach-Lagergebäude und weiter östlich nahe der Ostgrenze ein Satteldach-Holzgebäude und ein kleines Glasgewächshaus. Diese rückwärtigen Gebäude ohne Planung wurden zu unbekannten, länger zurück liegenden Zeitpunkten errichtet.

Das Wohnhaus wurde 5 m zurück versetzt der Straße Heimstätte und mit einem Abstand von ca. 7 bis 8 m zur Terofalstraße, errichtet. Der Gebäudeanbau mit Garage wurde bündig mit der Westfassade und mit mindestens 1,75 m Abstand zur Nordgrenze, errichtet. Dieser ca. 1,75 bis knapp 3 m breite Grenz-Abstand wurde mit einer Gartengrenzmauer und einer Eingangstür teilweise geschlossen.

Sämtliche Gebäude wurden seit den Erbauungszeiten kaum modernisiert und wenig nicht Instand gehalten. Das steile und enge Treppenhaus und die Kleinteiligkeit der Räume sind überaltert. Zu der deutlich abgenutzten Bausubstanz kommt eine völlige Vermüllung durch die Mieter, hinzu. Alle Gebäude sind mit Gerätschaften, Mobilar und Sperrmüll verstellt und überfrachtet und befinden sich in einem völlig verwahrlosten Zustand. Die Flure und Treppen sind mit Gegenständen verstellt, die Wohnbereiche sind vermüllt und schwer nutzbar. Auch sämtliche Nebengebäude sind mit Gegenständen, Mobilar und Sperrmüll völlig überfrachtet und aufgrund der völligen Vermüllung nicht bestimmungsgemäß nutzbar.

Die Gebäude sind alters- und zustandsbedingt als abgewohnt und verbraucht zu sehen. Eine Instandsetzung und Modernisierung ist aufgrund der mäßigen Bausubstanz unwirtschaftlich. Energetisch ist ein sehr einfacher Zustand mit 38 cm Vollziegelmauerwerk ohne jegliche Wärmedämmung vorhanden.

Die durch die Mieter verursachte Vermüllung verstärkt die Abbruchnotwendigkeit und erfordert erhebliche Beräumungs- und Entsorgungskosten.

Die Außenanlagen sind ungepflegt mit ebenfalls zahlreichen Ablagerungen von Gebrauchsgegenständen, Brennholz, Altreifen, Baustoffresten, Eisenteilen und Unrat, verstellt. Entlang der Straßen befinden sich einzelne Sträucher, die westliche Zufahrt ist gepflastert desgleichen der Hauszugang von Süden.

Im rückwärtigen schmalen Garten befindet sich in südlicher Grenzbebauung ein offenes Pultdachgebäude lediglich mit Rückwand mit üppigem Sperrmülllager. Im östlichen Bereich des schmalen Grundstückstreifens befindet sich eine Holzhütte mit Wellasbestplattenverkleidung mit Müllablagerungen, sowie ein Glas-Gewächshaus welches mit Grünwuchs überwuchert ist.

Westlich und südlich entlang der Straßen steht ein niedriger Holzstaketenzaun auf einem Betonsockel zwischen Mauerwerkssäulen. Ansonsten besteht eine Maschendrahteneinfassung.

Insgesamt ist eine überalterter Ausführung und Ausstattung mit abgenutzter Bausubstanz und Schäden und Mängeln, gegeben. In allen Gebäuden ist eine Überfrachtung mit Hausrat und Sperrmüll vorhanden. Die Außenanlagen sind ungepflegt mit weiteren Müllablagerungen.

Damit ergibt sich ein äußerst abträgliches Erscheinungsbild mit einem großen Sperrmüllbeseitigungsbedarf.

Aufteilung:

Wohngebäude: (Baujahr vor 1933, Aufstockung 1954, Stallanbau 1954, 1966 umgebaut und erweitert)

KG: kleiner Kriechkeller;

EG: geschlossener Eingangsvorbau, Gang, Küche, Wohnraum, Waschküche, Bad/WC, kleines Zimmer;

OG: Treppenhaus, 4 Zimmer;

Mieter: Mietvertrag vom 25. 09.2019,

Mietbeginn: 01. Dezember 2019 mit 5 Jahren Laufzeit bis 30.11.2024

Einmalige Verlängerungsoption bis 30.09.2027.

Miete aktuell: 908,00 € + 100,00 € Nebenkosten

3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Die Daten für Grundfläche (bebaute Fläche), Geschossfläche, sowie Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen nach stichprobenhafter Prüfung übernommen oder neu errechnet.

3.2.1 Grundstücksflächen

Flurstück 789/57	Wohnhausflurstück	1.015 m ²
------------------	-------------------	----------------------

3.2.2 Bebaute Fläche

Wohnhaus: $8,23 \text{ m} \times 9,95 \text{ m} = 81,89 \text{ m}^2$

Anbau Garage, Werkstatt, Holzlege: $8,23 \text{ m} \times 4,85 \text{ m} = 39,92 \text{ m}^2$

3.2.3 Geschossfläche (gesamte Bebauung)

Entsprechend den Bestimmungen der BauNVO zu der Geschossfläche werden Flächen in Dachgeschossen nur bei Vorliegen eines Vollgeschosses in Ansatz gebracht. Das Dachgeschoss ist im Sinne der Bayerischen Bauordnung (wenn weniger als 2/3 der Dachgeschoss-Grundfläche unter 2,30 m lichter Höhe) kein Vollgeschoss. Vorliegend ist das Obergeschoss ein Vollgeschoss.

Geschossfläche: $81,89 \text{ m}^2 \times 2 = 163,78 \text{ m}^2$

Vorhandene Geschoßflächenzahl: $\text{GFZ} = 164 \text{ m}^2 / 1.015 \text{ m}^2 = 0,16$

3.2.4 Bruttogrundflächen

Wohngebäude:

EG, OG, DG: $81,89 \text{ m}^2 \times 3 = 245,67 \text{ m}^2$ = 245,67 m²

3.2.5 Wohn- und Nutzflächen

(lt. Eigentümerberechnung überprüft durch persönliches Aufmass mittels Laser mit fertigen Ergebnissen). Die Berechnungen sind für vorliegendes Objekt hinreichend genau. Die Nutzflächen im Kellergeschoss werden bei der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt.

Wohnung EG:

Eingangsvorbau: $1,49 \text{ m} \times 2,20 \text{ m} = 3,28 \text{ m}^2$ 3,28 m²

Gang: $3,40 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} + 1,00 \text{ m} \times 2,10 \text{ m} = 3,50 \text{ m}^2$ 3,50 m²

Küche: 12,24 m²

Wohnzimmer: 21,62 m²

Waschküche:		11,03 m ²
Bad/WC:		4,15 m ²
Kinderzimmer:		<u>8,11 m²</u>
Wohnraum EG:		63,93 m ²
Wohnraum OG:		
Gang:	3,40 m x 1,00 m + 1,00 m x 1,00 m = 4,40 m ²	4,40 m ²
Zimmer 1:		13,19 m ²
Zimmer 2:		21,62 m ²
Zimmer 3:		13,59 m ²
Zimmer 4:		<u>11,73 m²</u>
Wohnung 2. OG:		64,53 m ²
Wohnraum Erd-/Obergeschoss:	63,93 m ² + 64,53 m ² = 128,46 m ²	= 128,46 m ²

3.2.6 Bruttorauminhalt für Abbruch

Wohnhaus:	81,89 m ² x ca. 7,20 m + 81,89 m ² x 2,6 m/2	= 696,07 m ³
Kriechkeller :	ca. 2,0 m x 1,50 m x 2,5 m	= 7,50 m ³
Eingangsvorbau:	1,74 m x 2,48 m x ca. 4,0 m	= 17,26 m ³
Garagegebäude-Anbau:	8,23 m x 4,85 m x ca. 3,60 m	= 143,70 m ³
Freisitz-Anbau:	ca. 4 m x 4,85 m x ca. 3,60 m	= 69,84 m ³
Halboffenes Lagergebäude:	ca. 7 m x 2,5 m x ca. 3,50 m	= 61,25 m ³
Holzhütte mit Wellplattenaußenwänden:	ca. 4 m x 3,0 m x ca. 3,50 m	= 42,00 m ³
Glas-Haus:	ca. 2,0 m x ca. 2,50 m x 2,50 m	= <u>12,50 m³</u>
		1.050,12 m ³
Zaunanlage: pauschal ca. 25 m ³		<u>25,00 m³</u>
Gebäude-Abbruch:		1.075,12 m ³
Gebäude-Abbruch gerundet:		1.100,00 m ³
Asphalt- und Plattenbeläge:		ca. 30,00 m ²

Asbestzementplatten-Vertäfelung nach örtlichem überschlägigem Aufmass:

Wohnhaus:	ca. 60 m ² + 35 m ²	95 m ²
Holzhüttenvertäfelung:	ca. 35 m ²	<u>35 m²</u>
Asbestplattenentsorgung:		130 m ²

Entsorgung Sperrmüll, Abfall, Mobilar, Elektrogeräte, Metall- und Holzteile, Hausrat, etc) nach örtlichem, überschlägigen Aufmass:

Wohnhaus: ca. 100 m³, Garagengebäudeanbau: ca. 50 m³, Freisitz: ca. 35 m³,
offenes Lagergebäude: ca. 50 m³, Holzschuppen 20 m³, Außenanlage: ca. 25 m³;
Summe Rauminhalt Beräumung, Mobilar, Sperrmüll etc. in allen Gebäuden
nach örtlichem überschlägigem Aufmass: ca. 280 m³

3.2.7 Energetische Eigenschaften

Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde der Energieausweis, der über die energetischen Gebäudeeigenschaften informiert, Pflicht bzw. stufenweise eingeführt. Im Mittelpunkt stehen dabei die Einschätzung der Qualität des baulichen Wärmeschutzes von Fenstern, Wänden und Decken sowie die Beurteilung der energetischen Qualität der Heizungsanlage. Daneben enthält der Energieausweis konkrete Hinweise auf energetische Schwachstellen und entsprechende Modernisierungsvorschläge. Ein Energieausweis ist bei Verkauf und Vermietung eines Objektes vom Eigentümer vorzulegen.

Im gegenständlichen Fall liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Objekts, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Eigenschaften des Objektes:

Das Bewertungsobjekt verfügt entsprechend seiner Baujahre über eine schwache Wärmedämmung. Es ist ein 38 cm Vollziegelaußenmauerwerk und ein ungedämmtes Kalt-Dach vorhanden. Damit ist ein schwacher Wärmedämmstandard mit nicht mehr zeitgemäßen energetischen Eigenschaften gegeben.

3.3 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung beruht auf Erkenntnissen der Ortstermine und vorliegenden Bestands-Planunterlagen (unmaßstäbliche Bestands Grundriss- und Ansichtspläne sowie Schnitt vorhanden). Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen, oder die dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile

und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und Schäden können deshalb unvollständig sein.

Wohngebäude: (Baujahr vor 1933, Aufstockung 1954, Stallanbau 1954, 1966 umgebaut und erweitert)

R o h b a u

- Konstruktion Massivbauweise
- Fundamente vermutlich Bruchstein;
- Keller vermutlich Mauerwerk;
- Geschosse Außenwände Voll-Ziegelsteinmauerwerk (38 cm stark),
Innenwände Voll-Ziegel-Mauerwerk, (24 und 12,0 cm stark)
verputzt und gestrichen;
- Decken Holz mit Holzfehlbodenkonstruktion;
- Dach Holz-Konstruktion mit Schalung, Ziegelpfannen-Eindeckung;
- Treppen am Eintritt viertelgewendelte Holztreppe mit Holzgeländer;
- Spengler Dachrinnen und Fallrohre in Stahlblech;
- Fassade verputzt und gestrichen;

H a u s t e c h n i k

- Heizung Gastherme mit Flach-Heizkörpern;
- Sanitäranlagen Bad mit Stahl-Emaillewanne, WC: Stand-WC mit Druckspüler,
Waschbecken mit Mischarmatur;
- Warmwasserversorgung
Zentral über Heizung mit Warmwasserboiler,
- Elektroanlage Elektro-Installation mit Kipp-Automatensicherung ca. 1977
erneuert;

A u s b a u Lichte Höhen: Höhe KG: ca. 1,5, EG: 2,35 m,
DG: Firsthöhe 2,30 m;

- Fußböden Holzböden teils mit PVC oder Teppichauflage, tlw. Fliesen
- Wandoberflächen verputzt und gestrichen;
- Fenster/Verglasung
EG/OG: Holz-Verbundfenster ohne Rollladenkästen;
- Türen Holztüren mit Kunststoffbeschichtung mit
Holzzargen,
Haustüre in Holz mit verstärkter Ausführung;

Elektrische Klingel ohne Sprechanlage;**Weitere Bauteile:**

Garagenanbau: wie vor mit 24 cm Außenmauerwerk, Holz-Pultdach mit Dichtung,

Offenes Lager: in Stahlkonstruktion:

Holzgartenhaus: Wellasbestzementwellplatten-Verkleidung,

Gartengewächshaus in Stahl-/Glaskonstruktion:

Schäden: Setzschäden mit Rissen, schadhafte deutlich abgenutzte Bodenbeläge, Vermoosung der Pflasterbeläge allgemein deutlich abgenutzte Bausubstanz, massiv mit alten Gebrauchsgegenständen, Unrat und Sperrmüll überfrachtetes stark vermüllte Gebäude, ungepflegte vermüllte Außenanlagen ;

Mängel: Schwelle zum tiefer gelegenen Bad, steiles Treppenhaus, beengte kleinteilige Räume,

3.4 Außenanlagen

Einfriedung zur südlichen und westlichen Straße Betonsockel mit Mauerwerkssäulen und niedrigem Holzstaketenzaun, ansonsten Maschendraht;

Befestigung: Pflasterbelag vor Garage und als Hausumgang,

Hauszugang Pflasterbelag;

Gartenanlage: Wiesenfläche mit zahlreich Unratablagerung, vereinzelte Strauchbepflanzung, allgemein ungepflegte Gartenanlage;

Zu den Außenanlagen gehören auch die Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück außerhalb des Gebäudes.

4 ALLGEMEINE BEWERTUNG nach ImmoWertV

4.1 Allgemeine Darlegungen / Immobilienmarkt

4.1.1 Sachwertberechnung (nach §§ 21 bis 23 ImmoWertV)

Die Sachwertmethode wird in Anlehnung an § 21-23 ImmoWertV durchgeführt und basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Auf der Grundlage von Grundstücks- und Gebäudeherstellungskosten (sog. Substanzwertberechnung) wird der Verkehrswert abgeleitet. Die Sachwertmethode ist dann wertbestimmend, wenn die Eigennutzung im Gegensatz zur Fremdnutzung, (Vermietung oder Verpachtung) im Vordergrund steht und die Wiederbeschaffungskosten für das Grundstück mit seinen einzelnen Bestandteilen für einen Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind. Ein- und Zweifamilienhäusern werden üblicherweise nach dem Sachwertverfahren bewertet.

Beim Bewertungsobjekt ist sowohl eine Eigennutzung als auch eine Fremdnutzung möglich. Die Bewertungsmethode nach dem Sachwert ist im vorliegenden Fall wertbestimmend.

4.1.2 Vergleichswertverfahren (nach §§ 15 und 16 ImmoWertV)

Das Verfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert aus zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert. Es muss jedoch eine genügend große Anzahl an vergleichbaren Objekten vorliegen. Geeignet ist dieses Verfahren vor allem bei der Bewertung unbebauter Grundstücke, gleichartigen Reihen- und Doppelhäusern sowie bei Eigentumswohnungen.

Das Vergleichswertverfahren wird vorliegend nicht angewandt; da beim Gutachterausschuss keine heran ziehbaren Vergleichspreise vorliegen.

Auch die Bodenwertermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen der Städte bzw. Landkreise

in so genannten Bodenrichtwertkarten veröffentlicht. Die Bodenrichtwerte werden aus stattgefundenen Grundstücksverkäufen abgeleitet. Dabei werden Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Wertverhältnissen zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale (z. B. Erschließungszustand, übergroßes Grundstück, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstückszuschnitt) sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten sowie ggf. durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Der Bodenrichtwert per 01.01.2024 für Wohnbauland in Dorfen Stadtgebiet allgemein beträgt 850,00 €/m² ebf (erschließungsbeitragsfrei) bei einer GFZ von 0,50.

Als Ausgangswert wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 zu 8500,00 €/m² angesetzt, dies wird auch vom Gutachterausschuss empfohlen.

Aktuell werden in den Internetportalen der großen Immobilienanbieter (Immowelt, Immo-scout, etc.) keine Grundstücke angeboten.

Für das Bewertungsgrundstück wurde eine vorhandene GFZ von 0,16, errechnet. Die Bebauung wäre erweiterbar so dass auf eine GFZ-Umrechnung verzichtet wird.

4.1.3 Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert. Sonstige wertbeeinflussende Faktoren, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrages oder durch gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, sind zu beachten.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital bringt. Dieses Verfahren kommt insbesondere dann zum Zug, wenn die Ertragserzielung das entscheidende Kriterium für das Immobilieninvestment ist. Das betrifft vor allem Wohnobjekte ab drei

Wohneinheiten, Gewerbeobjekte und so genannte Betreiberimmobilien wie etwa Hotels, Krankenhäuser und Freizeitimmobilien.

Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes aufgrund der erzielbaren Erträge wieder; dabei können tatsächliche Mieten angesetzt werden oder nach § 17 ImmoWertV ortsüblich nachhaltig erzielbare Erträge, wenn tatsächlich keine oder vom üblichen abweichende Erträge vorliegen, heran gezogen werden.

Für die Wertermittlung sind nach § 17 ImmoWertV die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung **marktüblich** erzielbaren Erträge heranzuziehen.

Im Objekt wird derzeit eine Miete von 908,00 €/Monat bezahlt.

In Dorfen liegt kein Mietspiegel für Mietwohnungen vor.

Nachfolgend werden weitere Informationsquellen dargestellt welche einen Überblick über den Wohnungsmietmarkt in Dorfen, geben.

Laut Immobilienabteilung der Sparkasse Erding-Dorfen liegen Gebrauchtwohnungen bei ca. 8,00 €/m² bis 12,00 €/m². Immobilienmakler nennen eine übliche Mietspanne für neuere bzw. modernisierte Wohnungen von ca. 10,00 €/m² bis 13,00 €/m² in Dorfen; Neubauwohnungen und gute bis sehr gute Mietobjekte gehen darüber hinaus. Derzeit werden 8 Wohnungen von 55 bis 107 m² in der Mietspanne von 10,34 bis gut 14,00 €/m² angeboten, eine Neubauwohnung wird für 15,00 €/m² angeboten.

Diese Mietangebote ergeben einen Mittelwert von 12,44 €/m² Angebotspreis. 2021 wurden in der Isener Straße zwei neue Doppelhaushälften mit 109 m² Wohnfläche zu je 1.350,00 € = 12,35 €/m² vermietet, ein frei stehendes Einfamilienhaus mit gut 300 m² Grund zu 176,65 m² wurde für 2.000,00 € = 11,32 €/m² + 30,00 € für den Stellplatz + Garage 55,00 €, vermietet.

Eigenheime werden unter etwas anderen Gesichtspunkten (vorhandene Gartenfläche, ungestörte Alleinnutzung usw.), betrachtet. Hier ist eine Pauschalmiete, welche sich am örtlichen Mietniveau orientiert, vorzuziehen.

Diese Preise wurden bei vor Ort durchgeführten Befragungen bestätigt.

Eigenheime mit zusätzlichen Nutzflächen im Keller und Gartennutzung werden vom Markt mit einer Pauschalmiete versehen.

Für Garagen werden orts- und gegendüblich rund 50,00 €/Monat pro Garagenstellplatz und für Stellplätze werden ca. 25,00 €/St.pl., bezahlt.

Unter Beachtung der konjunkturellen Lage auf dem Immobilienmarkt, sowie nach den Gegebenheiten des Eigenheims (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) wird für den sehr einfachen Zustand eine Pauschalmiete von 1.050,00 € für das Wohnhaus und 50,00 € für den Anbau mit Garage, festgesetzt.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Erding ermittelt keine Liegenschaftszinssätze. In der Literatur werden 2,0 bis 3,0 % für Einfamilienhausgrundstücke in den übrigen Gemeinden, genannt.

Das Fachreferat des IVD (Immobilienverband Deutschland) für Sachverständigenwesen weist für frei stehende Einfamilienhäuser 1,0 bis 3,0 %, aus.

Der Landkreis Traunstein ermittelt Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser. Im Zeitraum 2018 bis 2019 lag dieser im Mittel bei 1,4 % bei einer Bandbreite von 0,8 bis 2,3 %. In Orientierung dieses Wertes wird für die bessere Lage und der ca. 3 Jahre zurück liegenden Erhebung ein etwas niedrigerer Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Im vorliegenden Fall wird in Anbetracht des schlechten Objektzustands ein erhöhter Liegenschaftszinssatz von 2,0 % als angemessen beurteilt.

4.1.4 Immobilienmarktlage

Zum Wertermittlungstichtag (dem 10. März 2025) stellt sich die **Immobilienmarktlage** wie folgt dar:

Der IVD berichtet Anfang 2021 die Mieten sind schwächer gestiegen als die Kaufpreise und bestätigt Mitte Juli 2021 dies mit der Aussage mieten teuer, kaufen teurer.

Mitte Dezember 2021 wird vom IVD-Süd diese Tendenz „Kaufpreise steigen deutlich stärker als Mietpreise“ wiederholt.

Im April 2023 sagt der Geschäftsführer Paul Fraunholz der Sparkassen-Immonilien-Vermittlungs-Gesellschaft das nach 12 Jahren mit steigenden Immobilien-Umsätzen setzte seit Mitte 2022 eine Trendwende ein. Die steigenden Zinsen führten zu einem deutlichen Rückgang der Nachfrage sowohl die Anzahl der Immobilientransaktionen als auch das allgemeine Preisniveau sei zurück gegangen.

Dieser Rückgang drückt sich im gefallenem Bodenrichtwert aus der von 1.000,00 €/m² zum 01.01.2022 auf 850,00 €/m² zum 01.01.2024 zurück gegangen ist, aus.

Diese längerfristige Immobilienmarktanalyse hat für den Bewertungszeitpunkt und die Wohnnutzung volle Gültigkeit.

Anmerkungen zum Standort Dorfen:

Ein Makler vermerkt für die Kleinstadt Dorfen einen Zuzug junger Familien aus München und sagt das Angebot sei viel zu gering und die Nachfrage zu hoch. Durch die stark gestiegenen Finanzierungszinsen hat sich der Immobilienmarkt deutlich abgekühlt. In Kloster Moosen Siedlung können 2 von 9 neu fertig gestellten Reihenhäusern seit 2 Jahren nicht verkauft werden und in Dorfen stehen 2 von 6 fast fertig gestellten Doppelhaushälften seit langem zum Verkauf.

4.2 Objektbezogene Beurteilung

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Siedlung mit überwiegend kleineren Eigenheimen älteren Baujahres auf größeren Grundstücken. Südlich schließen kleinere Grundstücke mit älteren Eigenheimen, an.

Die Innenstadt mit den vier Plätzen ist knapp 500 m bis einen Kilometer entfernt. Die Einkaufsmärkte befinden sich nur gut 5 Gehminuten und der Bahnhof gut 7 Gehminuten, entfernt.

Die Lage in einer älteren, kleinteiligen Siedlung ist einfach jedoch in Hinblick auf die nahen Einkaufsmöglichkeiten, den Bahnhof und der Innenstadt im fußläufigen Bereich sehr zentral. Es ist kein Straßenverkehrslärm, gegeben.

Die Verkehrslage ist auch aufgrund der nahen nur 2 km entfernten Autobahnanschlusstelle günstig. Über den gut 7 Gehminuten entfernten Bahnhof hat man stündlichen und zu Stosszeiten noch häufiger, regelmäßigem Anschluss nach München.

Das Grundstück ist durch die vorhandene Bebauung nicht ausgenutzt; es ist eine niedrige GFZ von ca. 0,16 vorhanden; jedoch sind Erweiterungen und auch eine zusätzliche Bebauung des Grundstücksstreifens, möglich.

Das Grundstück ist in Art, Lage und Größe für die gegebene Wohn-Nutzung geeignet.

Das Wohnhaus präsentiert sich in einem deutlich abgewohnten und völlig verwahrlosten Zustand, die Außenanlagen sind ebenfalls verwahrlost und ungepflegt.

Insgesamt ist ein abträgliches Erscheinungsbild, gegeben.

5 BODENWERT (nach § 16 ImmoWertV)

Die Bodenwertermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

5.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses Erding nach § 196 BauGB für Wohnbauland in Dorfen, Stadtgebiet zum 01. 01 2024 beträgt

850,00 €/m² ebf (erschließungsbeitragsfrei) bei einer GFZ von 0,50.

5.2 Ableitung des Bodenwertes

Der Bodenwert wird wie in Kapitel 4.1.2 dargelegt aus dem Bodenrichtwert von 850,00 €/m² ebf, abgeleitet.

Für das Bewertungsgrundstück wurde eine vorhandene GFZ von 0,16 errechnet.

Die Bebauung wäre insbesondere durch Erweiterung und einer weiteren Bebauung, erweiterbar so dass auf eine GFZ-Umrechnung verzichtet wird.

Grundstücksfläche:

Flurstücks Nr. 789/57: 1.015 m²

Bauland: 1.015 m² x 850,00 €/m² = 862.750,00 €

Bodenwert Flst. Nr. 789/57 gerundet: 863.000,00 €

6 ERTAGSWERT

Bodenwertanteil für das Bewertungsobjekt: 863.000,00 €

Bezeichnung der Mietfläche:	Fläche	Mietpreis	Miete/Monat
Wohnungen EG/OG:	128 m ²	x 4,34 €/m ²	= 1.050,00 €
Anbau/Garage:	pauschal	50,00 €	<u>50,00 €</u>
			1.100,00 €

(nachhaltig angesetzte Nettokaltmiete, vgl. Kap. 4.1.2 Ertragswertverfahren)

Rohertrag im Jahr: $1.100,00 \text{ €} \times 12 = 13.200,00 \text{ €}$
 abzüglich Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV):

Verwaltungskosten: Wohn./Anbau $30,00 \text{ €/Mon.} = 360,00 \text{ €}$
 Instandhaltungskosten: $128 \text{ m}^2 \times 18,00 \text{ €/m}^2 = 2.304,00 \text{ €}$
 Anbau/Garage: pauschal $500,00 \text{ €} = 500,00 \text{ €}$
 Mietausfallwagnis: $2 \% \text{ von } 13.200,00 \text{ €} = 264,00 \text{ €}$
 ca. $23,0 \% \quad 3.428,00 \text{ €} - 3.428,00 \text{ €}$
 Grundstücksreinertrag: $9.772,00 \text{ €}$
 abzüglich Bodenwertverzinsung: $2,0\% \text{ von } 863.000,00 \text{ €} - 17.260,00 \text{ €}$
 Gebäudereinertrag: $- 7.488,00 \text{ €}$

Negative oder geringfügig positive Gebäudereinerträge ergeben den Ertragswert in besonderen Fällen der so genannten Liquidationsberechnung (ImmoWertV § 20).
 Hier handelt es sich um eine Bodenbewertung abzüglich der Abbruchkosten und die dem Abbruch entgegen stehenden Umstände und deren Kosten.

1., Überschlägige Kalkulation der Abbruchkosten:

Abbruchkosten werden nach gutachterlicher Erfahrung und Nachfragen bei Abbruchunternehmen, im Normalfall (ohne Vorliegen besonderer Umstände) zwischen $20,00$ bis $35,00 \text{ €/m}^3$ Bruttorauminhalt, kalkuliert.

Örtlich ist ein Abbruch mit Erschwernissen (Trennung etc.) durchzuführen, es ist von erhöhten Abbruchkosten von etwa $30,00 \text{ €/m}^3$ Bruttorauminhalt auszugehen.

Bruttorauminhalt siehe Kap. 3.2.5 (überschlägige Berechnung): 1.100 m^3

Ca. $1.100 \text{ m}^3 \times 30,00 \text{ €/m}^3 \text{ Bruttorauminhalt} = 33.000,00 \text{ €} \quad 33.000,00 \text{ €}$

Entsorgung der Asbestzementplattenvertäfelung:

Gemäß Nachfragen bei Entsorgungs- und Abbruchunternehmen betragen die Demontage und die Deponiekosten im Normalfall (ohne Vorliegen besonderer Umstände) zwischen $15,00$ und $25,00 \text{ €/m}^2$ Plattenbelag. Vorliegend sind wegen der erhöhten Obergeschosslage eine erschwerte Demontage gegeben. Somit werden für die Demontage und die Deponiekosten, $25,00$, angesetzt.

Die Gerüstkosten Aufbau inklusive Vorhaltung und Transport werden mit pauschal $15,00 \text{ €/m}^2$, angesetzt.

Asbestzementplatten-Beseitigung: $280 \text{ m}^2 \times (25,00 \text{ €/m}^2 + 15,00 \text{ €/m}^2) = 11.200,00 \text{ €}$

Entsorgung der Asbestplattenvertäfelung: 11.200,00 €

Asphalt- und Plattenbeläge:

Gemäß Nachfragen bei Abbruchunternehmen kostet die Beseitigung von

Asphalt- und Plattenbelägen: zwischen 15,00 und 25,00 €/m² Fläche.

Ca. $30 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €/m}^2$ Fläche = 600,00 € 600,00 €

1., Summe Abbruchkosten: 44.800,00 €

2., Auflösung und Beräumung der Gebäude:

Entsorgung der Einrichtung (Altmobilar, Metall- und Holzteile, Hausrat, Sperrmüll etc)

Summe Rauminhalt Beräumung, Mobilar, Sperrmüll etc. in allen Gebäuden

nach örtlichem überschlägigem Aufmass: ca. 280 m³

Kosten:

Kippgebühren ca. 300 €/to. 40 cbm-Container entspricht ca. 4,0 Tonnen

Containermiete ca. 50,00 €. Somit kostet ein 40 m³ Container ca. 1.250,00 € plus

Transport ca. 150,00 €,

somit gesamte Entsorgungskosten von ca. 1.400,00 €/Container)

Arbeitszeit: Befüllen der Container mit Mülltrennung 2 Arbeiter a` 8,0 Std. =

16 Stunden pro 40 m³ Container; Kosten 50,00 €/Std. = 800,00 €/Container.

(durch Entsorgungsfirmen mitgeteilte Kostenansätze)

7 Container a` 40 m<sup>3</sup> a` 2.200,00 € = 14.000,00 €

2., Summe Räumung: Einrichtungs- und Sperrmüll- Entsorgung 15.400,00 €

3., Entsorgung Außenanlagen:

Strauch- und Buschwerkentsorgung: pauschal 2000,00 € 2.000,00 €

Abbruch und Entsorgung incl. Außenanlagen: 62.200,00 €

Summe Abbruch, Räumung und Entsorgung Außenanlagen: **gerundet 63.000,00 €**

Bodenwert für das unbebaute (frei gelegte) Grundstück:

Bodenwert Flurstücks Nummer 536/5 gerundet: 863.000,00 €

Abzüglich Abbruch und Freilegungskosten: - 63.000,00 €

Bereinigter Bodenwert: 800.000,00 €

Ertragswert nach Liquidationsverfahren: 800.000,00 €

Korrektur Mietzeit noch 2,5 Jahre Seite 29 und 30 ersetzen:

Zeitablauf bis zur Erreichung der Bebaubarkeit:

Es ist davon auszugehen, dass die Mieter die Mietverlängerungsoption bis 30.09.2027 in Anspruch nehmen. Für die Entmietung, die Durchführung des Abbruchs und der Bäumung ist mit mehreren Monaten zu rechnen. Das noch ca. 2,5 Jahre währende Mietverhältnis wird um die Entmietungs- und Freimachungszeit auf 3,5 Jahre aufgerundet. Bis zur Neubauungsmöglichkeit ist mit 3,5 Jahren Zeitablauf zu rechnen. Für diese 3,5-jährige Dauer bis zum Erreichen der Baureife ist der Wert von 800.000,00 € mit dem Liegenschaftszinssatz von 2,0 %, abzuzinsen.

Betrag $\times \frac{1}{1 + p \text{ hoch } n}$; $\frac{1}{1,020 \text{ hoch } 3,50} = 0,933$

$800.000,00 \text{ €} \times 0,933 = 746.430,00 \text{ €}$ gerundet 746.500,00 €

Für die Verfahrensdauer abgezinster Verkehrswert gerundet: 746.500,00 €

7 VERKEHRSWERT (Baugesetzbuch, § 194)

Der Verkehrswert 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.

Das Wohngrundstück befindet sich inmitten einer älteren Siedlung mit überwiegend kleineren Einfamilienhäusern auf großzügigen und teils kleinen Grundstücken. Gut 5 Gehminuten östlich, östlich der Bundesstraße beginnt der Einkaufsmarkt von Dorfen mit mehreren Lebensmittel-Discountern und -Märkten, Textil- Drogerie- Getränke- Schuhmärkten und so weiter.

Zentrale Verkehrs- und Wohnlage innerhalb des Stadtgebiets der großen Flächengemeinde Dorfen.

Das Grundstück wurde vor 1933 mit einem kleinen Einfamilienhaus bebaut, 1954 aufgestockt und mit einem Stallanbau erweitert und 1966 wurde der Stall umgebaut und nochmals erweitert..

Durch die vorhandene Bebauung mit einer GFZ von 0,16 ist das große Grundstück nur sehr gering ausgenutzt. Eine weitere Bebauung oder eine Umgestaltung wäre möglich.

Wegen der alten Bausubstanz, den Schäden und Mängeln und dem völlig verwahrlosten und mit Müll überfrachteten Zustands ist jedoch eine Neubebauung sinnvoll. Es wurden nur die notwendigsten Reparaturen durchgeführt.

Modernisierungen wurden nur begrenzt ausgeführt, die Instandhaltung wurde vernachlässigt. Alters- und vor allem zustandsbedingt ist ein Abbruch notwendig.

Die durchgeführte Ertragswertberechnung mündet in den Ertragswert in besonderen Fällen, dem so genannten Liquidationsverfahren.

Folglich wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert in besonderen Fällen, abgeleitet.

Es sind einfachste nicht mehr rentierliche Nutzungsverhältnisse mit erheblichen Schäden und Mängeln. vorhanden.

Ein Abbruch der Gebäude und eine Neubebauung ist deshalb die wirtschaftlichste Nutzung. Der unbebaute und frei gelegte Bodenwert unter Berücksichtigung der Räumung und des Zeitablaufes für das noch andauernde Mietverhältnisses ist deshalb Grundlage zur Ableitung des Verkehrswertes.

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert in besonderen Fällen (Liquidationswert) abgezinst auf 746.500,00 €, abgeleitet.

Alle wertbeeinflussenden Faktoren wurden im angewandten Berechnungsverfahren hinreichend gewürdigt und berücksichtigt.

Als Verkehrswert für die Flurstück Nummer 789/57 zu 1.015 m² werden zum Wertermittlungsstichtag dem 10. März 2025, 746.500,00 €, abgeleitet.

Alle sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren wurden in den angewandten Berechnungsverfahren hinreichend gewürdigt und berücksichtigt.

Zum Bewertungsstichtag den **10. März 2025** wird der Verkehrswert für die **Flurstücks- Nummer 789/57** zu **1.015 m²** in der **Gemarkung Dorfen** wie folgt, begutachtet.

84405 Dorfen, Adlergasse 1

VERKEHRS-/ MARKTWERT

746.500,00 €

(i.W. siebenhunderfsechszwanzigtausendfünfhundert Euro)

Dorfen, den 10. März 2025 und 14.04.2025



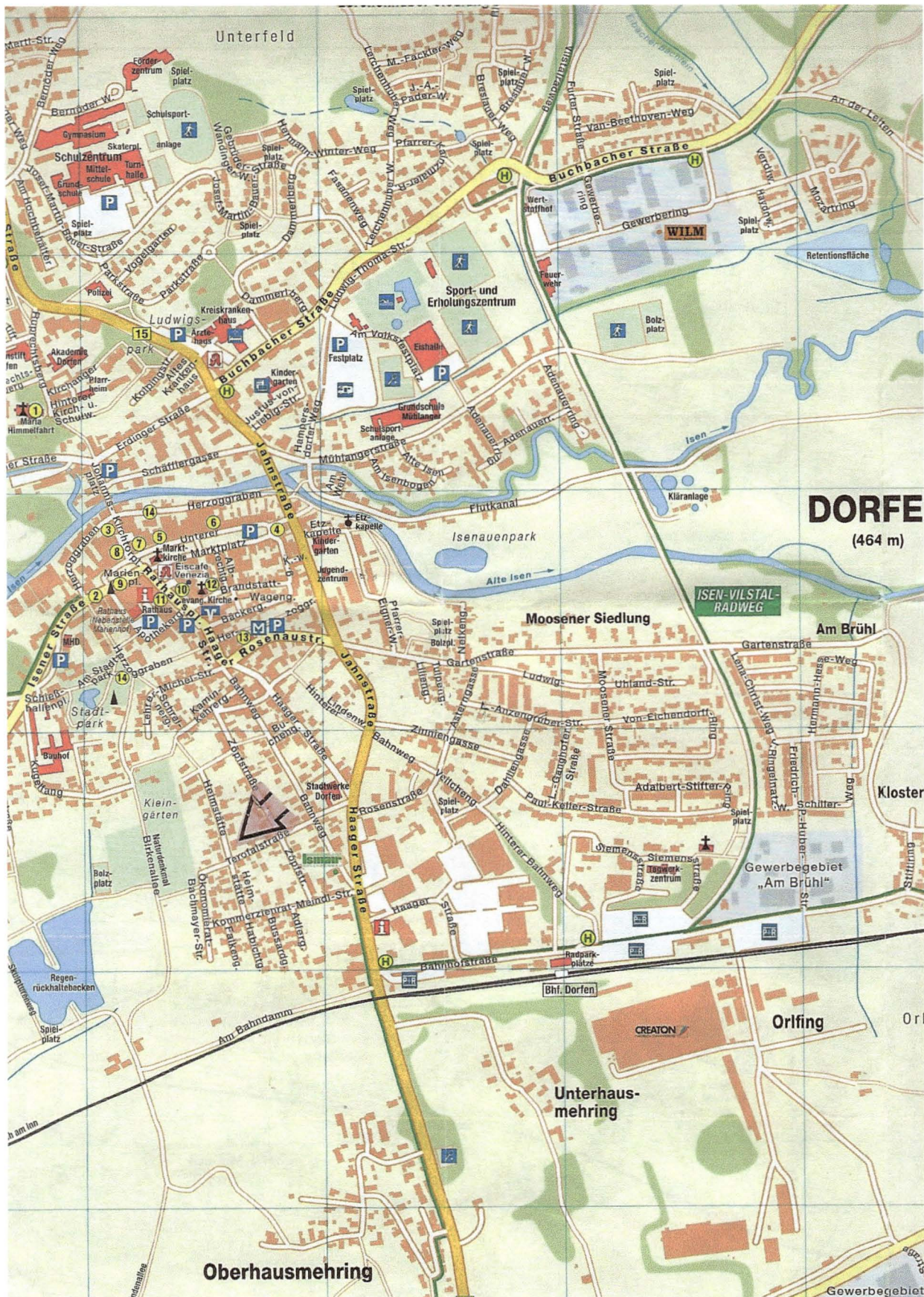
[Signature]
Der Sachverständige

8 ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtsplan



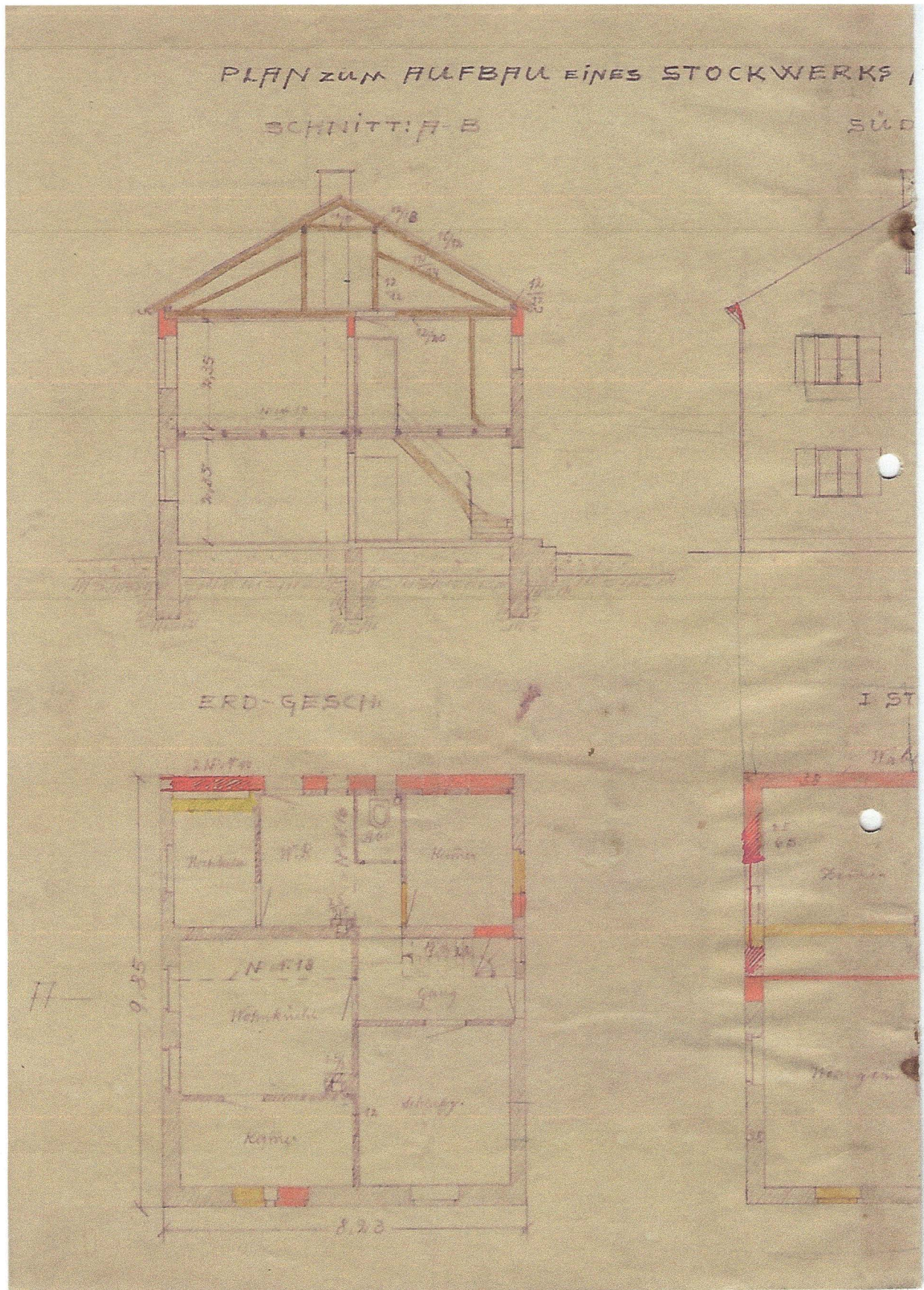
Anlage 2: Stadtplan



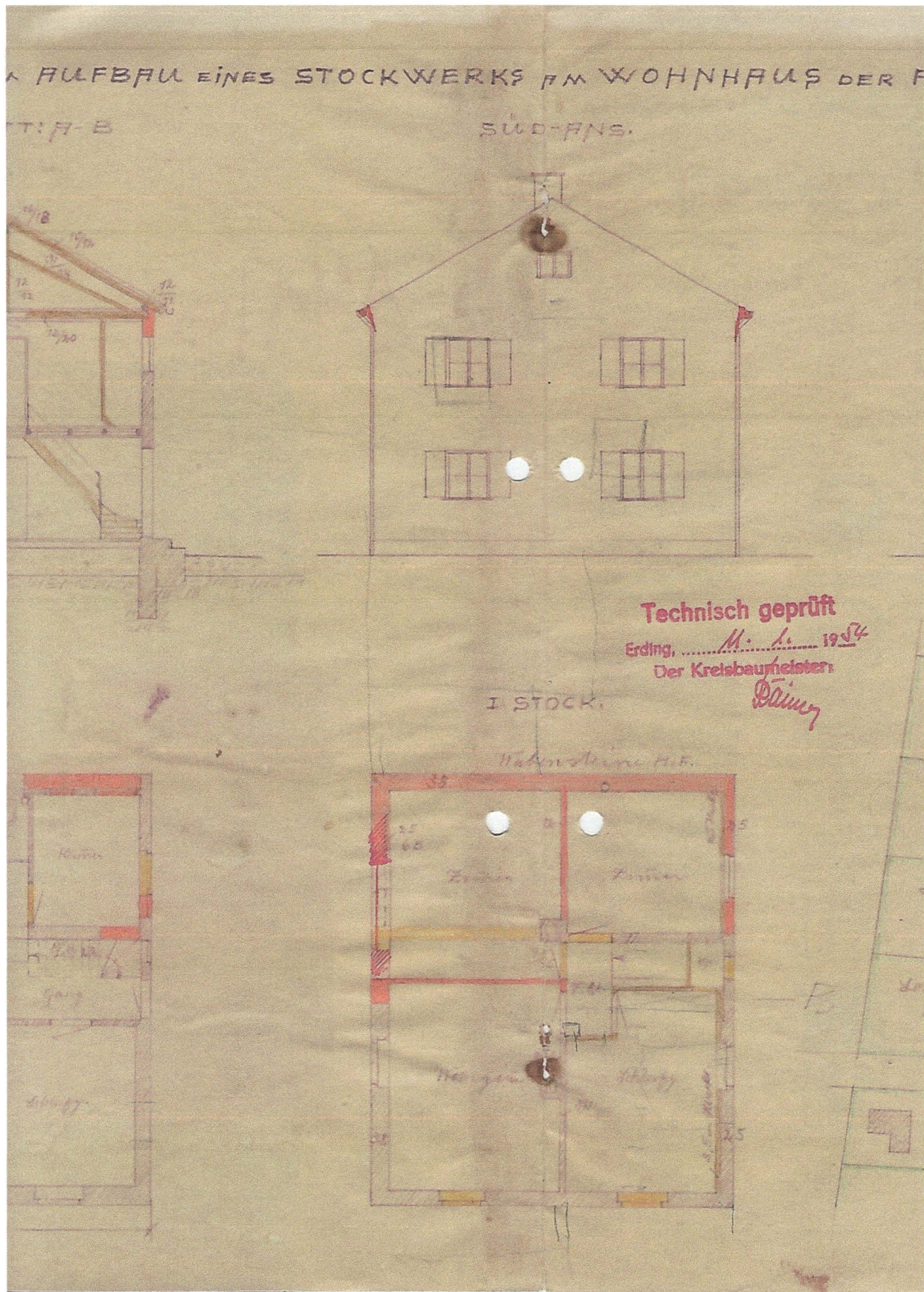
Anlage 3: Lageplan M 1:1.000 (Vermessungsamt Erding), Flst.Nr. 789/57



Anlage 4: Grundrisse Erdgeschoss und Schnitt von 1954 im Maßstab M 1 : 100



Grundriss: Obergeschoss und Ansicht von 1954 im Maßstab M 1 : 100



The architectural drawing shows a detailed floor plan of a house, divided into two main sections: the ground floor (ERDGESCHOSS) and the upper floor (OBERGESCHOSS).

Ground Floor (ERDGESCHOSS):

- Garage:** Located at the top left, with a width of 5.00m and a depth of 2.70m. It has a height of 2.70m and a width of 2.70m. The floor is made of concrete (ETERNIT) and the walls are plastered (HERAKLTH-PUTZ).
- Workshop (WERKSTATT):** Adjacent to the garage, with a width of 2.70m and a depth of 2.70m. It has a height of 2.70m and a width of 2.70m.
- Living Area:** Includes a living room (WOHNR.) with a width of 2.70m and a depth of 2.70m, a kitchen (KUCHE) with a width of 2.70m and a depth of 2.70m, and a bathroom (BAD.) with a width of 2.70m and a depth of 2.70m.
- Bedroom (KAMMER):** Located in the center, with a width of 2.70m and a depth of 2.70m. It has a height of 2.70m and a width of 2.70m.
- Staircase (GANG):** Located between the living room and the bedroom, with a width of 2.70m and a depth of 2.70m.
- Over Terrace (ÜBERD. TERRASSE):** Located at the top right, with a width of 2.70m and a depth of 2.70m. It has a height of 2.70m and a width of 2.70m.
- Dimensions:** The overall width of the ground floor is 8.23m, and the overall depth is 9.95m.

Upper Floor (OBERGESCHOSS):

- Bedroom (ZIMMER):** Located at the top right, with a width of 2.70m and a depth of 2.70m. It has a height of 2.70m and a width of 2.70m.
- Bedroom (ZIMMER):** Located at the bottom right, with a width of 2.70m and a depth of 2.70m. It has a height of 2.70m and a width of 2.70m.
- Dimensions:** The overall width of the upper floor is 8.23m, and the overall depth is 9.95m.

Material Specifications:

- ETERNIT:** Used for the roof and the floor of the garage.
- HERAKLTH-PUTZ:** Used for the walls of the garage.
- HOLZ-UNTERZUG:** Used for the floor of the living area.
- NUT & FEDER:** Used for the floor of the bedroom.

Other Details:

- GRENZE:** A line indicating the boundary between the ground floor and the upper floor.
- UMBAUTER RAU ANBAU = 133.40:** A note indicating the area of the extension.
- 829:** A number indicating the area of the ground floor.
- 540:** A number indicating the area of the upper floor.

Grundriss-Skizzen und Flächenberechnung

