

JÜRGEN HUBER

Dipl.-Ing. (FH) · Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Stethaimerstraße 51 · 84034 Landshut · Telefon: 0871 / 95 34 34 54

GUTACHTEN



im Auftrag des Amtsgerichts Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: 3 K 67/24)

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

des Anwesens
Hauptstraße 26b in 84424 Isen / Ortsteil Burgrain

Grundstück Flurstück-Nr. 1758/4, Gemarkung Mittbach

zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 17.02.2025



Gutachten erstellt von Jürgen Huber

Landshut, den 14.04.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
1.1	Auftrag und Zweck des Gutachtens	3
1.2	Ortsbesichtigung.....	3
1.3	Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte.....	3
1.4	Gesetze, Verordnungen und Normen	5
1.5	Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB	6
2.	Hinweise und Annahmen	7
2.1	Zustand des Grund und Bodens.....	7
2.2	Zustand der baulichen Anlagen.....	7
2.3	Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen.....	7
2.4	Flächenangaben.....	8
2.5	Mietvertragliche Vereinbarungen.....	8
3.	Beschreibung und Beurteilung	10
3.1	Standort und Lage	10
3.2	Grundbuch.....	14
3.3	Grund und Boden	15
3.4	Planungsrechtliche Situation	17
3.5	Tatsächliche bauliche Nutzung	18
3.6	Mögliche bauliche Nutzung	18
3.7	Entwicklungszustand des Grundstücks	18
3.8	Bauliche Anlagen und Außenanlagen	19
3.8.1	Wohngebäude.....	19
3.8.2	Nebengebäude	23
3.8.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	24
3.9	Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation.....	24
3.10	Wirtschaftliche Situation und Grundstücksmarkt.....	25
4.	Verkehrswertermittlung.....	28
4.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	28
4.2	Ertragswertverfahren	28
4.2.1	Verfahrenssystematik	28
4.2.2	Rohertrag.....	29
4.2.3	Bewirtschaftungskosten	31
4.2.4	Reinertrag	33
4.2.5	Kapitalisierter Reinertrag	33
4.2.6	Bodenwertermittlung.....	36
4.2.7	Vorläufiger Ertragswert.....	38
4.2.8	Allgemeinen Wertverhältnisse und Plausibilitätsprüfung	39
4.2.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	40
4.2.10	Ertragswert	41
4.3	Verkehrswert	41
5.	Schlusswort	42

Anlagen (Planunterlagen, Berechnungen, Fotoaufnahmen)

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Mit Beschluss vom 04.11.2024 beauftragte das Amtsgericht Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: 3 K 67/24) – die Verkehrswertermittlung des Grundstücks Flurstück-Nr. 1758/4, Gemarkung Mittbach. Der Grundbesitz mit der Adresse Hauptstraße 26b in 84424 Isen / Ortsteil Burgrain ist mit einer Doppelhaus-hälfte mit fünf Wohneinheiten und einem Nebengebäude bebaut.

Das Gutachten dient im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG. Dieser wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 17.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.¹ Berücksichtigt werden die wesentlichen Bestandteile des Grundstücks und der Gebäude (§ 94 Abs. 1 und 2 BGB).

Zusätzlich zu bestimmen und gesondert auszuweisen ist der Wert beweglicher Gegenstände (Bestandteile sowie Grundstücks- und Gebäudezubehör), auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG).

1.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 17.02.2025 durch den Unterzeichner durchgeführt. Beim Appartement im EG rechts sowie beim Abstellraum im Nebengebäude nahm ausschließlich der Mieter teil. Im Übrigen war der Schuldner anwesend.

Der betreibenden Gläubigerin, deren Prozessbevollmächtigten und dem Schuldner wurde mit Schreiben vom 27.01.2025 der Ortstermin mitgeteilt und gebeten, einen uneingeschränkten Zugang zur Immobilie sicherzustellen.

Neben der Garage waren das Appartement im EG links, die beiden Einheiten im OG, die Wohnung im DG und der Dachspitz unzugänglich. Gemäß Angaben des Schuldners existiert bei den Wohnungen ein Ausstattungsstandard und Erhaltungszustand wie beim besichtigten Appartement und die Raumaufteilung entspricht der Tekturplanung. Diese Ausführungen werden – soweit nach äußerem Augenschein feststellbar – als plausibel erachtet und der Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt.

Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass diese Unterstellungen den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

Die nachfolgend dargestellten objektbezogenen Arbeitsunterlagen und Auskünfte sind Grundlage der Bearbeitung:

¹ Zur Definition des Wertermittlungs- und Qualitätsstichtages siehe § 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV.

- Arbeitsunterlagen des Amtsgerichts Landshut:
 - unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Mittbach, Blatt 820, Ausdruck des Amtsgerichts Erding vom 18.10.2024
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster für das o.g. Grundbuchblatt, Bestandsnachweis mit Bodenschätzung vom 06.08.2024, erstellt vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erding
- durch den Unterzeichner beschaffte Arbeitsunterlagen:
 - Tekturplan zum Bauvorhaben „Einbau von 1- und 2-Zimmer-Appartements und Neubau einer Doppelgarage“ vom September 1990 (BV-Nr. 373/90 B), mit Grundrissen über das KG, EG, OG und DG, Querschnitt und Ansichten im Maßstab 1: 100, übersandt durch das örtliche Bauamt mit E-Mail vom 28.02.2025, als pdf-Datei
 - Bauantrag, Baubeschreibung und Wohnflächenberechnung vom 10.09.1990 sowie Bescheid des Landratsamtes Erding vom 14.01.1991 zum o.g. Bauvorhaben (BV-Nr. 373/90 B), übersandt durch das örtliche Bauamt mit E-Mail vom 28.02.2025, als pdf-Datei
 - Tekturplan zum Bauvorhaben „Einbau von drei 1-Zimmer-Appartements“ vom September 1995 (BV-Nr. 145/96 B), mit Grundrissen über das KG, EG, OG und DG sowie einem Querschnitt im Maßstab 1: 100, übersandt durch das örtliche Bauamt mit E-Mail vom 28.02.2025, als pdf-Datei
 - Bauantrag und Baubeschreibung vom 12.05.1996 sowie Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes Erding vom 01.08.1996 zum o.g. Bauvorhaben (BV-Nr. 145/96 B), übersandt durch das örtliche Bauamt mit E-Mail vom 28.02.2025, als pdf-Datei
 - Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1: 1.000, gefertigt durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erding, Online-Abruf vom 22.02.2025
 - Feuerstättenbescheid mit Bescheinigung nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 28.04.2023 sowie Bescheinigung nach Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) vom 08.05.2024, erstellt durch den örtlichen Bezirksschornsteinfeger, übersandt als pdf-Datei mit E-Mail vom 24.02.2025
- durch den Unterzeichner eingeholte Auskünfte und Recherchen:
 - am 04./06.03.2025 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding betreffend den Bodenrichtwert, vergleichsgerechte Kauffälle aus der Kaufpreissammlung und sonstiger erforderlicher Daten für die Wertermittlung
 - schriftliche Auskunft des örtlichen Bauamtes vom 28.02.2025 zur bauplanungsrechtlichen Situation, Bodenordnung, dem besonderen Städtebaurecht

sowie zu den nach KAG erhobenen Herstellungsbeiträgen der Wasserentsorgung

- schriftliche Auskunft des Wasserzweckverbandes der Mittbachgruppe vom 04.03.2025 zu den nach KAG erhobenen Herstellungsbeiträgen der Wasserversorgung
- Recherche am 28.02.2025 beim Staatlichen Bauamt Freising zur Erschließungsbeitragssituation und Widmung der Hauptstraße
- schriftliche Auskunft aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem ABuDIS vom 24.02.2025, übersandt durch das Landratsamt Erding, Sachgebiet 42-2
- Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege am 21.03.2025 betreffend die denkmalschutzrechtliche Situation (Online-Recherche)
- Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Umwelt am 21.03.2025 betreffend den Naturschutz und Überschwemmungsgefahren (Online-Recherche)

Die Erhebungen wurden am 14.04.2025 abgeschlossen.

1.4 Gesetze, Verordnungen und Normen

Folgende Gesetze, Verordnungen und Normen werden zitiert (jeweils letzter Änderungsstand vor dem Wertermittlungstichtag):

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) vom 25.06.1973
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897
- Kommunalabgabengesetz (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020
- Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz - BGG) vom 27.04.2002
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV) vom 14.12.2021
- DIN 277-1: 2005-02, Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

1.5 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert stellt den am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraussichtlich erzielbaren Kaufpreis am Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung dar. Dabei ist davon auszugehen, dass weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und objektive Maßstäbe preisbestimmend sind. Besondere Beziehungen zwischen den Vertragspartnern, wie z.B. Verwandtschaftsverhältnisse oder wirtschaftliche Verflechtungen, bleiben außer Acht.

2. Hinweise und Annahmen

2.1 Zustand des Grund und Bodens

Die Baugrundverhältnisse des gegenständlichen Grundstücks wurden nicht untersucht. Gemäß Auskunft des Landratsamtes Erding ist der Grundbesitz nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst und es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen vor. Die Wertableitung unterstellt ein altlastenfreies Grundstück und eine Beschaffenheit, die im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert.

2.2 Zustand der baulichen Anlagen

Bei den baulichen Anlagen erfolgte nur eine äußere zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme. Es fanden keine Untersuchungen auf bauliche oder sonstige technische Schäden und Mängel, zu bauphysikalischen Sachverhalten sowie zur Dampf- und Winddichtigkeit statt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf gegebenen Auskünften und auf vorgelegten Unterlagen. Fehlende Informationen werden durch Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr ergänzt.

Die Wertermittlung unterstellt die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, technischer Ausstattungen und Installationen. Es wird unterstellt, dass die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit der baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt ist und keine Gefahr für die Nutzer besteht (insbesondere in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Wärme-, Schall- und Trinkwasserschutz, Schädlingsbefall sowie Schadstoffbelastungen). Ein Verdacht auf Hausschwamm liegt nicht vor. Sofern sich aus den objektbezogenen Arbeitsunterlagen und Auskünften wertbeeinflussende Sachverhalte ergeben, werden diese gesondert dargestellt.

2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Gemäß den von der örtlichen Bauverwaltung bereitgestellten Unterlagen wurde die bauaufsichtliche Genehmigung lediglich für drei Appartements erteilt. Für die Einheit im OG links sowie für die Wohnung im DG liegt keine Baugenehmigung vor.

Mit Bescheid aus dem Jahr 1990 wurde die Bebauung mit fünf Wohneinheiten – wie sie tatsächlich existiert – abgelehnt, weil die Erschließung hinsichtlich der Abwasserbeseitigung nicht gesichert war. Die intensive bauliche Nutzung erforderte einen Anschluss an eine zentrale Kläranlage, die damals für den Ortsteil Burgrain nicht bestand und deren Errichtung nicht absehbar war.

Im Jahr 1996 ist ein Bauantrag für den Einbau von nur drei 1-Zimmer-Appartements gestellt und die bauaufsichtliche Genehmigung erteilt worden. Dem Baugenehmigungsbescheid ist zu entnehmen, dass zwischenzeitlich eine öffentliche Kanalisation existierte. Warum der Bauantrag trotz des bestehenden Kanals nicht alle fünf existierenden Einheiten umfasst, ist nicht bekannt.

Inwieweit eine nachträgliche Genehmigung für alle fünf Wohnungen in Bezug auf die Abwasserbeseitigung und die erforderlichen Stellplätze erteilt werden kann, ist zu prüfen.

Aufgrund des aktuell anzuwendenden Rechts und der gültigen Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Isen reichen die bestehenden Stellplätze nicht für die fünf Wohneinheiten aus. Die erforderlichen Stellplätze lassen sich auf dem gegenständlichen Grundstück vermutlich nicht vollständig nachweisen. Gegebenenfalls kann die Pflicht durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erbracht werden. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde und ist zu klären.

Ob die örtlichen Gemeinde Kenntnis über den rechtswidrigen Zustand hat und eine faktische Duldung vorliegt, ist nicht bekannt. Gemäß herrschender Meinung steht aber auch eine über längere Zeiträume faktische Duldung einem Einschreiten in der Zukunft nicht entgegen.

Im Übrigen verbleibt die Möglichkeit einer schriftlichen Duldung der Bauaufsichtsbehörde, um zumindest in gewissem Umfang den Fortbestand der baulichen Anlage und deren Nutzung rechtlich zu sichern.

2.4 Flächenangaben

Die Berechnungen über die Brutto-Grundfläche (BGF) des Wohngebäudes erfolgen in Anlehnung an die DIN 277-1: 2005-02 und die Wohnfläche (WFL) basiert auf den Flächendefinitionen der WoFIV.

Grundlage sind die in Anlage 1 dargestellten Auszüge aus dem Tekturplan des Jahres 1995 sowie die darin enthaltenen Maßketten. Bei fehlenden Maßangaben erfolgt eine planimetrische Ermittlung. Die Berechnungen mit ergänzenden Hinweisen sind im Detail aus den Anlagen 2/2 ff des Gutachtens ersichtlich.

Die raumweisen Flächenangaben im Tekturplan basieren auf den Rohbaumaßen und berücksichtigen keinen Putzabzug. Für die Terrasse und die Balkone liegen keine Daten vor. Beim DG wurden die Einflüsse aus den Dachschrägen vernachlässigt. Im Übrigen bestätigen die Planangaben die eigenen Ergebnisse der Wohnflächenermittlung.

Ein Aufmaß ist nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung und wurde nicht durchgeführt.

2.5 Mietvertragliche Vereinbarungen

Unterlagen zur Vermietungssituation wurden mit Schriftsatz vom 27.01.2025 bei der betreibenden Gläubigerin, deren Prozessbevollmächtigten und dem Schuldner angefordert.

Nach Angaben des beim Ortstermin anwesenden Schuldners und Mieters sind die fünf Wohnungen an drei Parteien vermietet. Schriftliche Vereinbarungen wurden nicht zur Verfügung gestellt. Es liegen nur circa Angaben zum Mietbeginn und zur Brutto-

Warmmiete vor. Bei der Einheit im DG fehlen diese Informationen und die Nutzungssituation der Garage ist nicht bekannt. Hier können eventuell bestehende Werteinflüsse nicht berücksichtigt werden. Die Verträge laufen auf unbestimmte Zeit und Mietanpassungen sind bisher nicht erfolgt.

Die Wertableitung unterstellt die wirksame Vereinbarung der Mietverträge auf Basis der genannten Angaben.

Informationen zu rechtlichen Störungen (z.B. Mietminderungen, Mieteinbehalt) und Leistungsstörungen (z.B. Zahlungsverzug, Mietrückstände) liegen nicht vor.

3. Beschreibung und Beurteilung

Die Ausführungen in Abschnitt 3 beschränken sich auf die wesentlichen wertbeeinflussenden Kriterien.

3.1 Standort und Lage

Makrolage

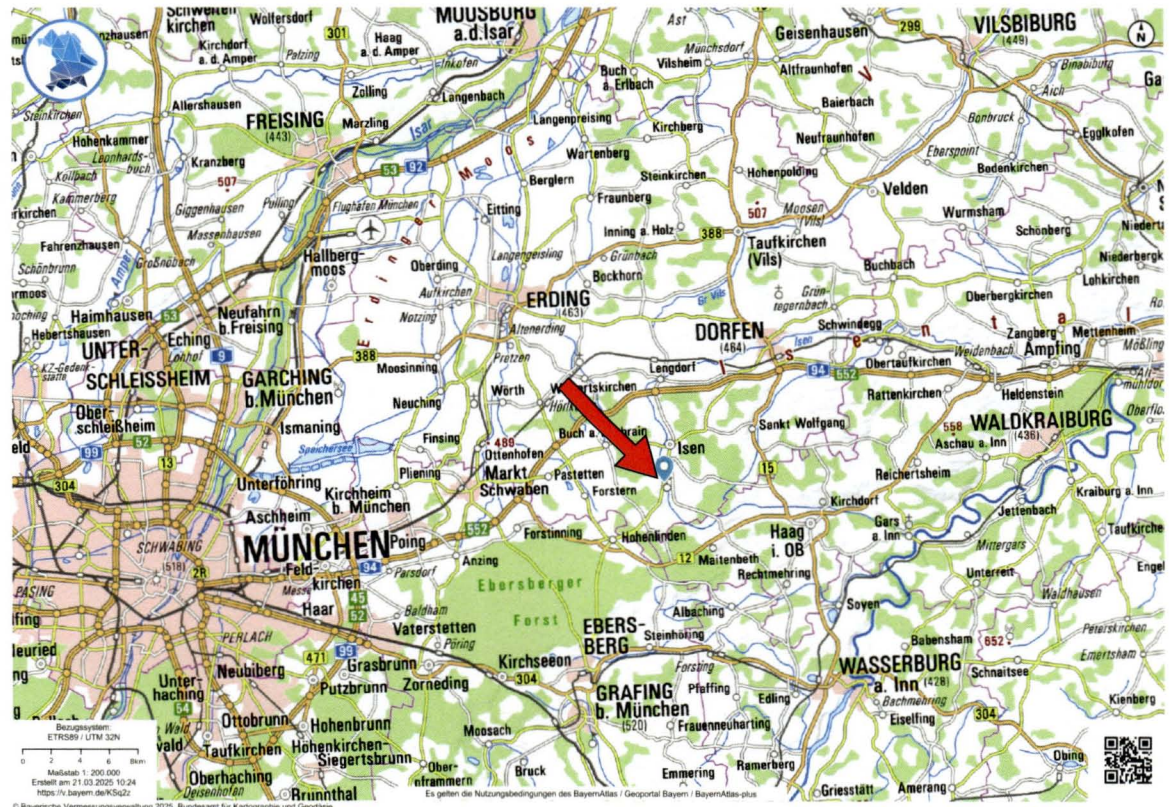


Abbildung 1: Überregionale Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, geoportal.bayern.de, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Erding
Einwohnerzahl im Landkreis:	rd. 140.000 Einwohner (Stand 31.12.2023), in den letzten 10 Jahren um rd. 7,1 % gestiegen
umliegende Städte:	München (40 km westlich), Erding (22 km nordwestlich), Dorfen (18 km nordöstlich), Wasserburg a. Inn (30 km südöstlich), Ebersberg (20 km südwestlich), Entfernung jeweils als ca. Angabe zum Ortszentrum

Wirtschaftsstruktur:

der Landkreis Erding zählt zum Kernbereich der Metropolregion München und profitiert von der Nähe zur Landeshauptstadt und zum Flughafen München

prosperierende Wirtschaftsregion mit einer der geringsten Arbeitslosenquoten in Deutschland, die gemäß Bundesagentur für Arbeit im Januar 2025 bei 2,9 % lag (zum Vgl.: Bayern 4,3 %, Deutschland 6,4 %)

Kaufkraft:

im Landkreis Erding mit 113,0 über dem Landesdurchschnitt von 108,8 und über dem bundesdeutschen Schnitt von 100 (MB-Research, Stand 2024)

überregionale Straßenanbindung:

Autobahnen A 92 und A 94, Bundesstraßen B 15 und B 388 sowie diverse Staats- und Kreisstraßen

ÖPNV:

Anschluss an das Regionalbahnnetz der Deutschen Bahn sowie an das S-Bahn- und Busnetz des Münchner Verkehrsverbundes

Flughafen:

Flughafen München im Erdinger Moos rd. 34 km nordwestlich entfernt

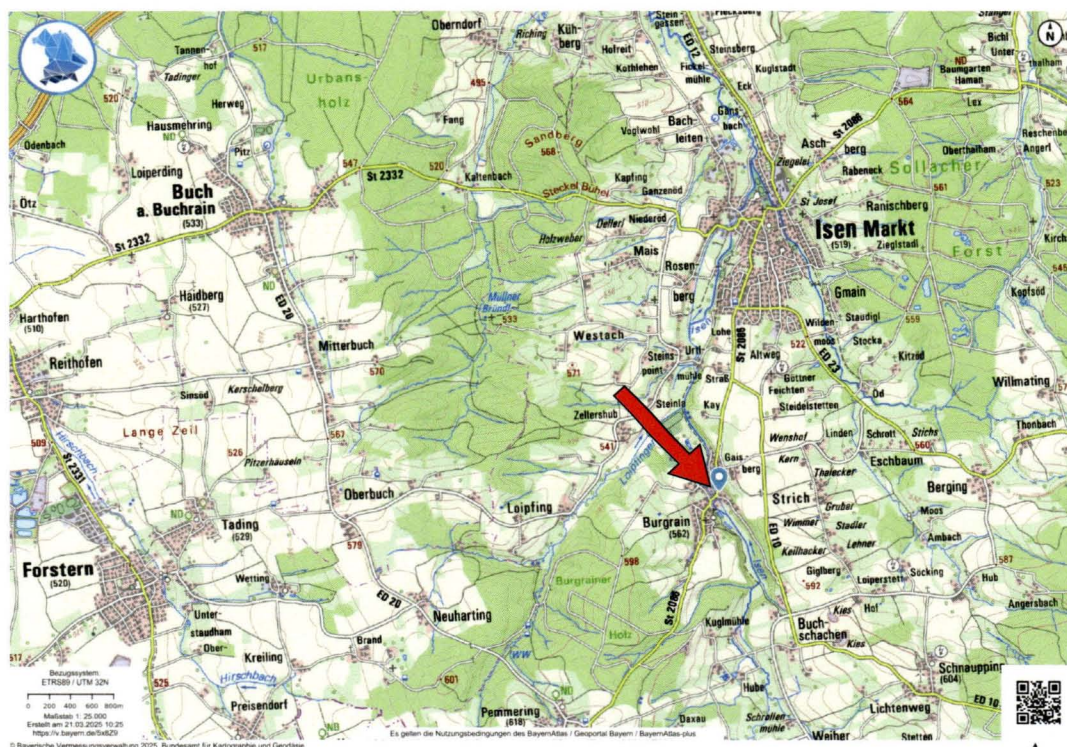
Mikrolage

Abbildung 2: Regionale Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, geoportal.bayern.de, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Markt / Einwohnerzahl:	Markt Isen, im südlichen Bereich des Landkreises Erding, rd. 5.800 Einwohner (Stand 31.12.2023), in den letzten 10 Jahren um ca. 4,3 % gestiegen
raumordnerische Bedeutung:	im Regionalplan München (14) ist Isen ein Grundzentrum mit Angebot an Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs, Versorgung mit Allgemein- und Fachärzten
Wirtschaftsstruktur:	geprägt von klein- und mittelständischen Gewerbe-, Handwerks-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben (u.a. Ziegelhersteller Schlagmann Poroton ansässig)
Bevölkerungsentwicklung:	die regionalisierte Bevölkerungsprognoseberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung erwartet für Isen – ausgehend vom Jahr 2019 – einen Bevölkerungsanstieg von 6,3 % bis 2039
Beschäftigungsstruktur:	geringe Arbeitslosenquote, relativ hohe Auspendlerzahl
Lage im Gemeindegebiet:	im Ortsteil Burgrain, rd. 2,5 km südlich des Hauptortes Isen, östlich der Ortsdurchgangsstraße
Bevölkerungsstruktur:	weitestgehend mittelständisch
Straßenanbindung:	über die unmittelbar vorbeiführende Staatsstraße St. 2086, asphaltierte zweispurige Durchgangsstraße mit Gehwegen, ortsüblich ausgebaut B 12 in rd. 9,0 km und B 15 in rd. 7,0 km erreichbar, Anschlussstelle Lengdorf / Isen der A 94 rd. 4,5 km entfernt
Schienenverkehr:	über die rd. 15 km entfernte Haltestelle in Hörlkofen Regionalbahnanschluss, S-Bahnanschluss in Markt Schwaben in rd. 20 km, mit direkter Verbindung nach München
ÖPNV:	fußläufig erreichbar Bushaltestelle mit Anbindung an das Busnetz des Münchner Verkehrsverbundes
ruhender Verkehr:	grundstückseigene Parkmöglichkeiten
Umgebung:	dörfliche Siedlungsstruktur mit Wohn- und ehem. Wirtschaftsgebäuden unterschiedlichen Baualters, in offener Bauweise, Höhenentwicklung von bis zu zwei Vollgeschossen und ausgebauten DGs im Übrigen prägt die Burg Burgrain das Ortsbild

Nahversorgung:	im Hauptort Isen Einzelhandelsbetriebe zur täglichen Bedarfsdeckung (u.a. Bäckereien, Getränke- und Supermarkt, Discounter, Banken und Apotheke) weitere Angebote des periodischen und aperiodischen Bedarfs in den Mittelzentren Markt Schwaben und Dorfen
Bildungseinrichtungen:	Kindergarten, Grund- und Mittelschule im Umkreis von bis zu 3,0 km erreichbar, Realschule und Gymnasium in Markt Schwaben
Immissionsbelastungen:	aufgrund der unmittelbar vorbeiführenden Staatsstraße ist zu den Hauptverkehrszeiten mit Verkehrsimmissionen zu rechnen
Freizeitgestaltung:	Vereine mit sportlicher und geselliger Ausrichtung, Rad- und Wanderwege im Umfeld

Beurteilung der Lage

Das zu bewertende Anwesen liegt im Ortsteil Burgrain des Marktes Isen. Neben der dörflichen Siedlungsstruktur prägen die benachbarte Burg, der Flusslauf der Isen und der Hangwald im Osten das Umfeld.

Die örtliche Infrastruktur liegt noch im radmobilen Entfernungsbereich und stellt eine Grundversorgung sicher. Beeinträchtigungen ergeben sich aus der vorbeiführenden Staatsstraße und möglicher Verkehrsimmissionen. Hinzu kommen Nachteile beim ÖPNV-Anschluss, insbesondere in die Landeshauptstadt München, da nur ein Busanschluss mit geringer Taktfrequenz existiert. Daher dominiert der Pkw als Verkehrsmittel. Die regionalen und überregionalen Anbindungen des privaten Individualverkehrs sind bezogen auf den Landkreis Erding durchschnittlich.

Innerhalb des Marktes Isen handelt es sich aufgrund der Ortsteillage unmittelbar an der Staatsstraße St 2086 und der etwas weiteren Entfernung zur örtlichen Infrastruktur um eine **unterdurchschnittliche Wohnlage**.

3.2 Grundbuch

Grundbuchstelle

Das gegenständliche Grundstück ist in dem am Amtsgericht Erding geführten Grundbuch von Mittbach Blatt 820 vorgetragen.

Bestandsverzeichnis

Ifd. Nr. der Grundstücke:	5 (Nrn. 1 bis 4 gelöscht)
Gemarkung:	Mittbach
Flurstück-Nr.:	1758/4
Wirtschaftsart und Lage:	Burgrain, Hauptstraße 26b, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten
Größe:	360 m ²
dinglich gesicherte Rechte:	im Bestandsverzeichnis sind keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte vorgetragen

Erste Abteilung / Eigentümer

Personenbezogene Daten werden aus Gründen des Datenschutzes nicht dargestellt.

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen

Der in Abteilung II unter der Ifd. Nr. 3 vorgetragene Versteigerungsvermerk wird nicht berücksichtigt, weil er im Zwangsversteigerungsverfahren nach rechtskräftigem Zuschlag lösungsfähig ist. Im Übrigen bestehen keine weiteren Eintragungen.

Dritte Abteilung / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abteilung III sind persönliche Verhältnisse i.S.d. § 194 BauGB und stellen keine allgemeinen Belastungen dar. Sie bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Nicht im Grundbuch vorgetragene Rechte, Lasten und Beschränkungen

Es liegen keine Informationen über nicht im Grundbuch vorgetragene Rechte, Lasten und Beschränkungen vor.

3.3 Grund und Boden



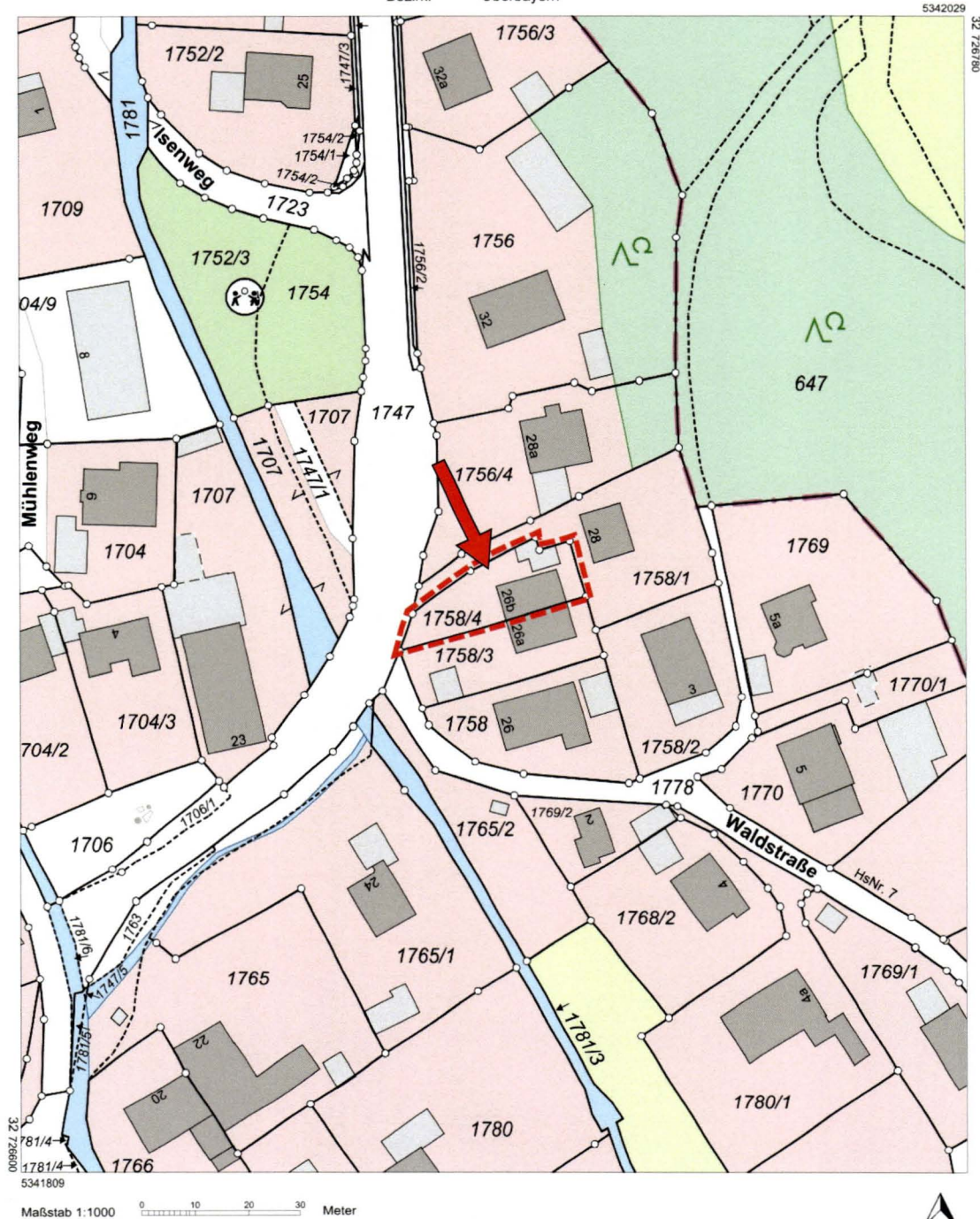
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Erding**
 Dorfener Straße 15
 85435 Erding

**Auszug aus dem
Liegenheitskataster**
 Flurkarte 1:1000

Erstellt am 22.02.2025

Flurstück: 1758/4
 Gemarkung: Mittbach

Gemeinde: Isen
 Landkreis: Erding
 Bezirk: Oberbayern



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

**Abbildung 3: verkleinerter Auszug aus der digitalen Flurkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken,
 © Geodatenbasis: Bayerische Vermessungsverwaltung (verfasserseits markiert)**

Zuschnitt:	unregelmäßig, die Breite verschmälert sich Richtung Südwesten von ca. 14 m auf eine Straßenfrontlänge von ca. 8,0 m, die mittlere Tiefe beträgt ca. 37 m, im Detail siehe Abbildung 3
Größe:	360 m ² lt. Grundbuchbescrieb
prägende Ausrichtung:	von Nordosten nach Südwesten
Untergrundbeschaffenheit:	ortsübliche Verhältnisse werden unterstellt
Altlasten:	das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster erfasst dem Landratsamt Erding und dem Unterzeichner liegen keine weiteren Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor
Topographie:	der Grundbesitz ist in sich weitestgehend eben, zum östlichen Nachbargrundstück abgesenkte Lage mit Höhendifferenz von bis zu ca. 1,50 m
Bebauung:	Doppelhaushälfte mit Nebengebäude (Garage mit Abstellraum)
Erschließungssituation:	das Grundstück ist verkehrsmäßig über die öffentlich gewidmete Hauptstraße (Staatsstraße St. 2086) erschlossen, es fallen keine Straßenausbaubeiträge nach § 127 BauGB an es bestehen Anschlüsse an die regionale Elektrizitätsversorgung sowie an das örtliche Kanal- und Wassernetz für das gegenständliche Grundstück und für den Gebäudebestand sind für die Wasserver- und Wasserentsorgungsanlagen keine Herstellungsbeiträge nach KAG offen

Beurteilung des Grund und Bodens

Das Grundstück ist nach Form, Größe und Beschaffenheit baulich nutzbar und zum Wertermittlungstichtag mit einem Wohn- und Nebengebäude bebaut. Nachteile ergeben sich beim Grundstückszuschnitt, da sich die Grundstücksbreite zur Straße hin verschmälert. Für individuelle Wohnbaulandflächen ist die Größe mit 360 m² unterdurchschnittlich.

Der Grundbesitz ist ortsüblich erschlossen und bezogen auf die Bestandssituation ergibt sich ein erschließungsbeitragsfreier Grundstückszustand nach BauGB und KAG.

3.4 Planungsrechtliche Situation

Bauplanungsrecht

In dem seit 1985 rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Isen ist der Grundbesitz nach § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) dargestellt. Das Anwesen liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans.

Das Grundstück ist nach Auskunft des örtlichen Bauamtes bauplanungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Bauliche Vorhaben werden für zulässig erachtet, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bodenordnung / Besonderes Städtebaurecht

Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Bereich, für den ein Umlegungsbeschluss existiert. Der Grundbesitz befindet sich weder in einem Sanierungsgebiet, noch in einem Stadtumbaugebiet und auch nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung oder einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Denkmalschutzrechtliche Situation

Es besteht keine denkmalschutzrechtliche Ausweisung (Bau-/ Bodendenkmal) im Bereich des gegenständlichen Grundstücks. Allerdings ist die benachbarte Burg Burgrain ein Baudenkmal, so dass bei einem baulichen Vorhaben die Bestimmungen des Umgebungsschutzes gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG zum Tragen kommen können.

Umwelt-, Natur- und Hochwasserschutz

Der Grundbesitz ist nicht im Abschnitt eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes. Er liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und auch nicht im Gebiet eines Extremhochwassers. Das Anwesen befindet sich aber in einem **wassersensiblen Bereich**. Diese Gebiete kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen oder zeitweise hoch anstehendem Grundwasser mit Nutzungsbeeinträchtigungen kommen kann.

Der Schuldner teilte am Ortstermin mit, dass zeitnah bei einem Starkregenereignis über ein Fenster Wasser in das KG des gegenständlichen Wohngebäudes mit einem Wasserstand von bis zu ca. 1,00 m über KG-Fußboden eintrat. Bei der Besichtigung zeigten sich auf dieser Ebene z.T. großflächig Feuchtigkeitsschäden an den inneren Flächen der Innen- und Außenwände (siehe hierzu auch Darstellungen in Abschnitt 3.8.1.6).

3.5 Tatsächliche bauliche Nutzung

Auf dem Anwesen existiert rückwärtig eine vollständig unterkellerte Doppelhaushälfte mit EG, OG und ausgebautem DG. Nördlich des Wohngebäudes befindet sich ein nicht unterkellertes Nebengebäude (Garage mit Abstellraum) mit Satteldach.

Mittels der Messwerkzeuge des BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung ergibt sich nach § 19 BauNVO (2017) eine Grundfläche von ca. 310 m². Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wurden das Nebengebäude, die Zufahrten und Zuwegungen sowie die befestigten Stellplätze angerechnet. Auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen ermittelt sich nach § 20 BauNVO (2017) eine Geschossfläche von rd. 162 m².

Bezogen auf die Grundstücksgröße von 360 m² führt dies zu einer

- **GRZ** (Grundflächenzahl) von **rd. 0,86** ($= 310 \text{ m}^2 / 360 \text{ m}^2$)
- **GFZ** (Geschossflächenzahl) von **rd. 0,45** ($= 162 \text{ m}^2 / 360 \text{ m}^2$).

Zu den Berechnungen siehe Anlage 2/1.

3.6 Mögliche bauliche Nutzung

Die bestehende Art der baulichen Nutzung zu Wohnzwecken, die Höhenentwicklung mit EG, OG und ausgebautem DG sowie die überbaute Grundfläche sind gebietstypisch.

Die Marktteilnehmer legen ihren Wertüberlegungen gewöhnlich die tatsächlich vorhandene Nutzung zugrunde und berücksichtigen keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten. Die Wertableitung stellt auf die Bestandssituation ab.

3.7 Entwicklungszustand des Grundstücks

§ 3 ImmoWertV definiert für die Verkehrswertermittlung bundeseinheitlich Entwicklungszustände des Grund und Bodens. Bei der Qualifizierung sind alle physischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Merkmale des Grundstücks, insbesondere die Lage, Beschaffenheit, Erschließungssituation sowie die tatsächliche und planungsrechtlich mögliche Nutzung zu berücksichtigen.

Das gegenständliche Anwesen liegt im Innenbereich. Die Lage, Form, Größe und Beschaffenheit des Grundbesitzes ermöglichen eine bauliche Nutzung. Die Erschließung ist gesichert, weil das Grundstück direkten Anschluss an eine öffentlich gewidmete Straßenfläche hat und die für eine bauliche Nutzung ortsüblichen Erschließungsanlagen existieren. Das Grundstück ist nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es wird nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV in den Entwicklungszustand „**Baureifes Land**“ eingestuft.

3.8 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.8.1 Wohngebäude

3.8.1.1 Allgemeine Gebäudedaten des Wohngebäudes

Nach Angabe des Schuldners erfolgte die Fertigstellung des Wohngebäudes im Jahr 1992. Etwa 2021/2022 wurde im DG eine Zwischensparrendämmung angebracht. Im Übrigen sind keine wertsignifikanten Um- und Ausbaumaßnahmen, bauliche Erweiterungen sowie Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erfolgt.

Es ergeben sich folgende Gebäudekennwerte (Berechnungen siehe Anlagen 2/2 ff):

Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 323 m ²
anrechenbare Wohnfläche (WFL):	Appartement EG links: 26 m ² Appartement EG rechts: 30 m ² Appartement OG links: 36 m ² Appartement OG rechts: 30 m ² 2-Zimmer-Whg. DG: 41 m ² ⇒ insgesamt rd. 163 m ²
WFL/BGF:	rd. 0,50 (= 163 m ² / 323 m ²)
lichte Raumhöhen ² :	ca. 2,20 m (KG), ca. 2,50 m (EG, OG), bis zu ca. 2,25 m (DG)

3.8.1.2 Grundrissgestaltung des Wohngebäudes

Der Gebäudezugang liegt im EG an der Nordfassade. Es folgen ein Windfang und das zentrale Treppenhaus vom KG bis zum DG. In den beiden Regelgeschossen befinden sich jeweils zwei 1-Zimmer-Appartements mit Bad. Die straßenseitige Einheit im EG hat eine Terrasse und die beiden Einheiten im OG verfügen jeweils über einen Balkon. Im DG existiert eine 2-Zimmer-Wohnung mit Wohnküche, Schlafzimmer, Bad und Abstellraum. Im KG sind ein Heizungs- und Tankraum, ein Waschraum sowie Lagerflächen. Der separate Dachspitz ist vermutlich zu einfachen Lagerzwecken nutzbar.

Die Raum- und Flächenaufteilung zeigen im Detail die Grundrisse in den Anlagen 1/1 bis 1/4.

² Hinweis: Raumhöhen planimetrisch aus vorliegendem Gebäudeschnitt ermittelt

3.8.1.3 Baukonstruktion des Wohngebäudes

Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente / Bodenplatte:	Plattenfundament, 30 cm, in Stahlbeton auf tragfähigem Grund
Außenwände:	im KG Stahlbetonwände (Sperrbeton), 30 cm ab EG einschaliges Ziegelmauerwerk, 36,5 cm
Innenwände:	Ziegelmauerwerk und Leichtbauwände, 11,5 cm und 17 cm
Decken:	Stahlbetondecke, ca. 20 cm
Treppen:	vom KG bis zum DG halbgewendelte U-Treppe in Stahlbetonkonstruktion
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiges Satteldach mit ca. 32°-Neigung und Dachvorsprung, als Pfettendach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Pfanneneindeckung mit Unterkonstruktion und Aufdachdämmung
Regenableitung:	Regenrinnen und Fallrohre in Kupfer

3.8.1.4 Ausbau des Wohngebäudes

Fassadengestaltung:	mehrlagiger Außenputz, abgesetzter Sockelbereich, gestrichen
Fenster / Fenstertüren:	zweiflügelige Holzrahmenfenster und -türen mit Sprossenteilung und Isolierverglasung, ab EG überwiegend Holzfensterläden (bei 2 Fenstern fehlen die Fensterläden) im KG einflügelige Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung, Dreh- und Kippbeschlag
Türen:	Haupteingangstüre mit Holzzarge, Türblatt in Holz-/ Glaskonstruktion, Sicherheitsbeschlag Innentüren überwiegend als Spantüren mit glatten furnierten Türblättern und Zargen, im Treppenhaus Türflügel mit Glasausschnitt
Bodenbeläge:	in allen Wohngeschossen Estrich mit Tritt- und Luftschallschutz Fliesenbelag in den Sanitärbereichen und im Waschraum im KG, im Übrigen im KG Nutzestrich, Wohnbereiche mit Laminatböden

Wandbehandlung:	überwiegend verputzt und gestrichen, Sanitär- räume umlaufend raumhoch gefliest, bei den Kü- chen Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
Deckenuntersichten:	überwiegend verputzt und gestrichen, im DG er- neuerte Zwischensparrendämmung aus Mineral- wolle
Sonstiges:	Balkone in Holzkonstruktion

3.8.1.5 Gebäudetechnik des Wohngebäudes

Sanitärausstattung:	je Wohneinheit ein Badezimmer mit Waschbe- cken, Wand-WC mit Unterputzpülkasten und Einbaubadewanne Waschmaschinenanschlüsse im Waschraum im KG
Heizung / Warmwasser:	Öl-Zentralheizung, Heizkessel des Herstellers De Dietrich, Typ GTM 125 R, Nennleistung 25 kW, aus dem Baujahr 1990, Abgasführung über Dach Ölbrenner, Typ Weishaupt WL 10-A, aus dem Baujahr 1990 (Angaben gemäß KÜO-Bescheinigung) 3 Kunststoffheizöltanks Warmwasseraufbereitung über Heizung, Speicher aus dem Baujahr 1990 Wärmeabgabe über Plattenheizkörper mit Ther- mostatventilen
Elektroinstallation:	im KG Zählerschrank mit digitalen Stromzählern für jede Wohneinheit und die Gemeinschaftsein- richtungen, Kippsicherungen, Gegensprechanlage Elektrounterverteilung mit Kippsicherungen, Steckdosen, Lichtschaltern und Lichtauslässen
TV/Audio:	über Satellitenschüssel

3.8.1.6 Beurteilung des Wohngebäudes

Die architektonische Gestaltung der in Massivbauweise errichteten Doppelhaushälfte prägen Merkmale der frühen 1990er Jahre. Die konstruktiven Bauteile, die Gebäudeausstattung sowie die gebäudetechnischen Anlagen entsprechen einem durchschnittlichen Baurägerstandard und stammen aus dem Ursprungsbaujahr.

Hinsichtlich der Wärme- und Schallschutzeigenschaften liegt das Gebäude hinter den aktuellen Standards zum Wertermittlungsstichtag zurück. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung im Jahr 1992 war die 2. Wärmeschutzverordnung (WSchVO 1984) verbindlich. Mit Ausnahme der Anbringung einer Zwischensparrendämmung im DG sind keine Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz erfolgt. Regenerative Energien werden nicht verwendet.

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Im Falle eines Verkaufs oder einer Vermietung des Gebäudes sind die Regelungen gemäß § 80 Abs. 3 bis 5 GEG zu beachten. Mit dem Tool „Sanierungsrechner“ der KfW-Bank lässt sich ein Endenergiebedarf im Bereich weniger energieeffizienter Wohngebäude ableiten. Unabhängig von den gesetzlichen Regelungen des § 72 Abs. 1 und 2 GEG steht aus energetischen Gründen alsbald ein Austausch der aus dem Jahr 1990 stammenden Heizung an. Mit einem Alter von rd. 35 Jahren ist die technische Lebensdauer überschritten.

Die Aufteilung in fünf Wohneinheiten weicht von den üblichen Merkmalen vergleichbarer Doppelhaushälften ab. In der Regel handelt es sich bei diesem Objekttyp um Einfamilienhäuser, die von Familien mit Kindern zur Eigennutzung nachgefragt werden. Eine Zusammenlegung der bestehenden 1- und 2-Zimmer-Appartements zu einer Einheit erfordert einen massiven Eingriff in die Gebäudesubstanz und lässt sich wirtschaftlich nicht sinnvoll umsetzen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Marktteilnehmer bei der Kaufpreisbildung auf die bestehende Grundrissituation abstellen.

Die vier Appartements in den Regelgeschossen eignen sich für eine Person und die DG-Wohnung für 2-Personenhaushalte. Von Nachteil sind beim rückwärtigen Appartement im EG das Fehlen einer Terrasse. Bei der Einheit im DG ist der Sanitärbereich nur über das Schlafzimmer und nicht über den Wohnbereich zugänglich. Zudem fehlt ein Balkon. Üblich für Wohngebäude der gegenständlichen Baujahrsklasse ist die fehlende Barrierefreiheit nach § 4 BGG.

Die zum östlichen Nachbargrundstück abgesenkte Höhenlage führt bei der rückwärtigen Erdgeschosswohnung zu Einschränkungen bei der Belichtungssituation. Im Übrigen sind die Belüftungs- und Belichtungsverhältnisse durchschnittlich.

Die Ausstattung wird überwiegend noch den geforderten Wohnansprüchen der infrage kommenden Nutzer gerecht, auch wenn sie nicht mehr dem aktuellen Zeitgeschmack entspricht.

Der Erhaltungs- und Pflegezustand ist unterdurchschnittlich und ein Instandhaltungstau feststellbar. Bei den Gemeinschaftsflächen und bei der besichtigten straßenseitigen Wohnung sind Schönheitsreparaturen i.S.v. § 28 Abs. 4 der II. BV erforderlich. Dies ist vermutlich auch bei den nicht besichtigten Wohnungen der Fall.

Es existieren Feuchtigkeitsschäden in Form von Putzverfärbungen und -ablösungen. Sie zeigten sich bereichsweise am Außensockel sowie z.T. großflächig an allen Innenwandflächen des KGs. Beim letzten Sachverhalt ist vermutlich der in Abschnitt 3.4 genannte Wassereintritt aufgrund eines Starkregenereignisses ursächlich. Beim Außensockel führt die Geländebefestigung unmittelbar vor die Wand. Soweit nach

äußerem Augenschein bestimmbar, könnte die Wand das vom Belag aufspritzende und ablaufende Wasser aufgenommen haben. Hinzu kommt die nicht fachgerechte Ausführung des Sockelputzes, da der untere Abschluss über der Geländebefestigung endet.

Im Übrigen zeigten sich an der Fassade einzelne Putzrisse und bei der besichtigten Erdgeschosswohnung Fugenbildung beim Laminat, die aber nicht über das üblich zu erwartende Maß bei vergleichbaren Bestandsgebäuden hinausgehen.

3.8.2 Nebengebäude

3.8.2.1 Allgemeine Daten des Nebengebäudes

Das nicht unterkellerte Nebengebäude mit Satteldach wurde vermutlich zeitgleich mit dem Wohngebäude im Jahr 1992 fertiggestellt. Es setzt sich aus einer Garage und einem Abstellraum zusammen. Informationen zu wertsignifikanten Um-/ Ausbaumaßnahmen, baulichen Erweiterungen sowie zu Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen liegen nicht vor.

Die Garage und der Abstellraum sind jeweils über ein Garagenschwingtor zugänglich und werden von Westen über die Hauptstraße und die grundstückseigene Zufahrt erschlossen. Der Grundriss ist in Anlage 1/2 dargestellt. Nach den Maßangaben der Tekturplanung hat die Garage eine innere Breite von 2,26 m. Die Tiefe beträgt ca. 5,20 m (aufgrund fehlender Maßangabe planimetrisch ermittelt).

3.8.2.2 Baubeschreibung des Nebengebäudes

Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente / Bodenplatte:	in Beton und Stahlbeton auf tragfähigem Grund
Umfassungswände:	Mauerwerksbauweise, verputzt und gestrichen sowie vertikale Holzschalung
Trennwand:	Leichtbauweise
Decken:	vmtl. in Holzkonstruktion
Dachkonstruktion, /-eindeckung:	zimmermannsmäßiges Satteldach mit ca. 32°-Neigung und Dachvorsprung, in Holzkonstruktion Pfanneneindeckung mit Unterkonstruktion
Regenableitung:	wie Wohngebäude
Garagentore:	Garagenschwingtore in Metall-/ Holzkonstruktion
Bodenbelag:	Betonboden
Haustechnik:	Stromanschluss

3.8.2.3 Beurteilung des Nebengebäudes

Die konstruktiven Bauteile und die Gebäudeausstattung entsprechen einem mittleren Standard zum Zeitpunkt der Bauausführung. Die Zufahrtssituation zur Garage ist beengt. Unter Berücksichtigung der unterdurchschnittlichen Abmessungen eignet sie sich faktisch nur für Pkws der Kleinwagenklasse oder zu einfachen Lagerzwecken. Die Nebenfläche ist als Fahrrad- oder Abstellraum nutzbar.

Der Erhaltungs- und Pflegezustand ist unterdurchschnittlich. Im Sockelbereich zeigten sich Fab- und Putzablösungen, die aber durchaus bei Nebengebäuden aus den 1990er Jahren zu erwarten sind. Die Deckenuntersicht des Abstellraumes wurde nicht endbearbeitet und an der Südfassade fehlt beim Kniestock die Holzschalung.

3.8.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Einfriedungen:	rückwärtig Maschendraht- und Holzzaun
Geländebefestigungen:	Zufahrt und Zuwegung mit Betonpflaster, Terrasse mit Polygonalplatten, Rasenfugenpflaster bei den Stellplätzen an der Südgrenze
Freiflächen:	Wildwuchs
Sonstiges:	an der östlichen Grundstücksgrenze Stützmauer in Stahlbeton und mit Bruchstein
Beurteilung:	einfache Ausführung und Gestaltung, hohe Flächenversiegelung, unterdurchschnittlicher Erhaltungs- und Pflegezustand, z.T. Setzungen bei den Geländebefestigungen in üblichen Umfang

3.9 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Die Ausführungen beruhen auf den mündlichen Angaben des Schuldners und Mieters, die Mietverträge lagen nicht vor (siehe Hinweis in Abschnitt 2.5).

Es bestehen drei Wohnraummietverhältnisse auf unbestimmte Zeit. Bei allen Mietverträgen wurden Bruttomieten inkl. der Betriebskosten i.S.v. § 2 BetrKV vereinbart. Nicht enthalten sind die Stromkosten für den individuellen Verbrauch der Mieter innerhalb der Wohnung.

Das straßenseitige Appartement im EG, der nördliche Abstellraum des Nebengebäudes und der vorgelagerte Kfz-Außenstellplatz sind seit ca. 2010 an eine Partei fremdvermietet. Der mtl. Mietzins beträgt ca. 350,- € Brutto. Bei einer anrechenbaren Wohnfläche von rd. 30 m² entspricht dies rd. 11,67 €/m².

Ein weiteres Wohnraummietverhältnis existiert seit ca. 2021 mit einem Familienangehörigen des Schuldners. Der Vertrag umfasst das rückwärtige Appartement im EG sowie die beiden Appartements im OG. Vermutlich sind auch Kfz-Außenstellplätze

mitvermietet. Es ist insgesamt eine mtl. Bruttomiete von ca. 1.000,- € vereinbart. Dies ergibt bei einer Gesamtwohnfläche der drei Einheiten von 92 m² rd. 10,87 €/m².

Die 2-Zimmer-Wohnung im DG wurde an einen weiteren Familienangehörigen vermietet. Vermutlich sind auch hier Kfz-Außenstellplätze zugehörig. Zum Mietbeginn und zur Miethöhe liegen keine Angaben vor.

Mietanpassungen sind bisher nicht erfolgt. Die Wertableitung geht davon aus, dass sie sich nach den gesetzlichen Regelungen des § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) richtet.

Im Übrigen sind die Kostenregelungen für Schönheitsreparaturen und für die kleine Instandhaltung sowie die Nutzungssituation der Garage unbekannt.

Beurteilung der mietvertraglichen Vereinbarungen und der Nutzungssituation

Die Bestandsmieten liegen unter Marktniveau. Entgegen den marktüblichen Vereinbarungen werden die Betriebskosten pauschal erfasst und nicht entsprechend der Wohnfläche oder verbrauchsabhängig abgerechnet.

Im Falle einer beabsichtigten Eigennutzung können die vermieteten Einheiten im Zwangsversteigerungsverfahren, wenn die Zuschlagserteilung zu den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen erfolgt, nach § 57a Satz 1 ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist (§ 573d BGB) gekündigt werden. Es muss allerdings ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses (§ 573 Abs. 1 BGB) vorliegen (z.B. Eigendarf des Ersteigerers).

Insgesamt ist eine nachteilige Vermietungs-/ Nutzungssituation gegeben.

3.10 Wirtschaftliche Situation und Grundstücksmarkt

Makroökonomie mit Schwerpunkt Immobilienmarkt

Im Münchner Umland und auch im Landkreis Erding wurde über viele Jahre sowohl der Kaufmarkt von unbebauten Wohnbaulandflächen wie auch der Teilmarkt von bebauten Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern von einer sehr hohen Nachfrage bestimmt. Ursächlich waren neben dem anhaltendem Bevölkerungswachstum insbesondere die günstigen Finanzierungsbedingungen. Durch das geringe Angebot verteuerten sich die Kaufpreise erheblich.

Ab Herbst 2022 zeichnete sich durch die stark gestiegenen Finanzierungs-, Energie- und Lebenshaltungskosten sowie durch die weiterhin hohen Baukosten ein Rückgang bei der Kaufnachfrage und ein Ende der Preissteigerungen ab. Es folgte eine spürbare Zurückhaltung bei Kaufinteressenten und eine Preisfindungsphase. Das Angebot der zum Verkauf stehenden Grundstücke sowie die Vermarktungsdauer nahm zu. Durch den Anstieg der Energiekosten hat die Energieeffizienz an Bedeutung gewonnen. Insbesondere bei älteren Bestandsobjekten mit einer schlechten Energiebilanz und Sanierungsbedarf waren deutliche Preiserückgänge feststellbar.

Seit dem Jahr 2024 schwächten sich die Inflation und die Finanzierungszinsen ab. Dennoch hält die Zurückhaltung bei Kaufinteressenten an. Insbesondere Kapitalanleger agieren weiterhin zögerlich. Zumeist treten zahlungskräftige Eigennutzer mit hoher Eigenkapitalquote als Erwerber auf. Familien mit einem hohen Finanzierungsbedarf weichen auf das Mietsegment aus. Daher waren zuletzt bei Bestandswohnungen moderate Mietanstiege feststellbar.

Grundstücksmarkt

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern nennt für den Landkreis Erding für das Jahr 2023 im Durchschnitt ein Bodenpreisniveau von 670 €/m² für individuelles Wohnbauland (-4,3 % gegenüber 2022) und ein Kaufpreisniveau von 690.000 € für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Bestand (-12,7 % gegenüber 2022).³ Anders als im gegenständlichen Fall handelt es sich vorrangig um von Eigennutzer nachgefragte Einfamilienhäuser.

Der örtliche Gutachterausschuss für den Landkreis Erding veröffentlicht aktuell keinen Grundstücksmarktbericht, der auf Kreisebene oder für den Markt Isen einen Überblick über das Preisniveau von Wohnbaulandflächen und kleineren Mehrfamilienhäusern gibt. Auch von örtlichen Maklern liegen keine aktuellen Marktberichte für den gegenständlichen Teilmarkt vor.

Im Markt Isen lagen die inserierten Preise der zuletzt angeboten **Wohnbaugrundstücke** über den letzten Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2024 und streuten zwischen 410 €/m² und 900 €/m².

Das Angebot an **Renditeobjekten** innerhalb des Marktes Isen war in den letzten beiden Jahren gering. Es sind zwei kleinere Mehrfamilienhäuser bekannt. Deren absoluten Angebotspreise lagen bei rd. 1,0 Mio. € und 1,4 Mio. €. Bezogen auf die angegebenen Wohnflächen von 335 m² und 440 m² ergibt sich ein Ansatz von rd. 2.980 €/m² und 3.160 €/m². Die beiden Objekte sind nicht unmittelbar vergleichbar, bilden aber das Preisgefüge ab.

Bei den Angebotspreisen sind weitere mögliche Preiskorrekturen zu beachten.

Marktpositionierung

Bei der gegenständlichen Doppelhaushälfte scheidet aufgrund der bestehenden Vermietungssituation und der Aufteilung in fünf Wohnungen eine Nachfrage von Familien mit Kindern zum Zwecke der Eigennutzung aus. Stattdessen sind auf Käuferseite vorrangig ortskundige und eigenkapitalstarke Kapitalanleger aus der näheren Region

³ Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern, Immobilienmarktbericht Bayern 2024, Seite 84 und 130

zu erwarten, die ihre Kaufpreisüberlegungen an einer rentierlichen Vermietbarkeit der zu bewertenden Immobilie ausrichten.

Die Vermarktung zu einem marktgerechten Kaufpreis ist gegeben. Aufgrund der unterdurchschnittlichen Objektmerkmale und der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen für einen Immobilienerwerb muss mit einer längeren Vermarktungszeit gerechnet werden.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahren für die Verkehrswertermittlung sind in der ImmoWertV normiert. Zur Verfügung stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV). Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Aus der nach § 193 Abs. 5 BauGB geführten Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses liegen keine geeigneten Vergleichskaufpreise bebauter Grundstücke für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens vor (vgl. Abschnitt 4.2.8).

Bei dem gegenständlichen Wohngebäude ist aufgrund der bestehenden Vermietungssituation und der Aufteilung in fünf Wohneinheiten die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend. Die Verkaufsabschlüsse erfolgen anhand von Rendite- bzw. Ertragswertüberlegungen und lassen sich auf Basis des Ertragswertverfahrens abbilden. Für die Anwendung stehen geeignete Daten zur Verfügung.

Für die **Verkehrswertermittlung** wird **ausschließlich das Ertragswertverfahren** herangezogen. Wegen der besseren Nachvollziehbarkeit kommt das „Vereinfachte Ertragswertverfahren“ nach § 29 ImmoWertV zur Anwendung.

4.2 Ertragswertverfahren

4.2.1 Verfahrenssystematik

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird aus dem jährlichen Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV) abzüglich der beim Eigentümer verbleibenden Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) der Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV) abgeleitet. Dieser ist über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) zu kapitalisieren. Hinzu kommt der über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinste Bodenwert (§ 40 ImmoWertV). Dies ergibt den vorläufigen Ertragswert.

Bei der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrages und der Bodenwertabzinsung ist jeweils der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen (§ 29 Satz 2 ImmoWertV).

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) führt zum marktangepassten vorläufigen Ertragswert. Abschließend sind gegebenenfalls noch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) zu erfassen. Dies ergibt den Ertragswert der Immobilie.

4.2.2 Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

4.2.2.1 Tatsächliche Mieteinnahmen

Die bestehende Vermietungssituation ist in Abschnitt 3.9 dargestellt. Bei den Ist-Mieten von 11,67 €/m² (EG rechts) und 10,87 €/m² (EG links, OG links, OG rechts) sind Nebenkosten (NK) enthalten. Diese sind für die Bewertung herauszurechnen, um die maßgebliche Nettokaltmiete zu erhalten.

Örtliche Veröffentlichungen und Angaben zu den tatsächlich angefallenen Nebenkosten liegen nicht vor. Für die Ermittlung der Betriebskosten werden Preisspiegel zu verbrauchsabhängigen Kosten herangezogen.⁴ Darauf basierend lässt sich ein Ansatz von ca. 2,00 €/m² je Monat ableiten (ohne Ansatz für Reinigung, Hauswart, Gartenpflege und Antenne).

Bei der Einheit EG rechts ist zudem der Anteil für den mitvermieteten Lagerraum im Nebengebäude enthalten. Legt man einen kalkulatorischen Ansatz von mtl. 15,- € zugrunde, ergibt sich bei einer Wohnfläche von 30 m² ein Abschlag von 0,50 €/m² WFL je Monat.

Die mitvermieteten Kfz-Außenstellplätze sind nicht separat ertragsfähig und bleiben unberücksichtigt. Für die Wertermittlung ergeben sich folgende Nettokaltmieten:

Nr.	Lage	Fläche	IST-Miete/m²	NK enthalten	abzgl. Anteil NK	abzgl. Anteil Lager	IST-Miete ohne NK/Lager	mtl. Miete ohne NK/Lager	jährl. Miete ohne NK/Lager
Wohngebäude									
1	EG rechts	30 m²	11,67 €	ja	-2,00 €	-0,50 €	9,17 €	275,10 €	3.301,20 €
2	EG links	92 m²	10,87 €	ja	-2,00 €	0,00 €	8,87 €	816,04 €	9.792,48 €
3	OG links								
4	OG rechts								
5	DG	41 m²	unbekannt	-	-	-	-	-	-
Nebengebäude									
1	Lager	1 St.	15,00 €	-	0,00 €		15,00 €	15,00 €	180,00 €
2	Garage	1 St.	unbekannt	-	-	-	-	-	-

4.2.2.2 Ortsübliches Vergleichsmietenniveau nach § 558 Abs. 2 BGB

Es existieren weder ein Mietspiegel (§ 558c BGB) bzw. qualifizierter Mietspiegel (§ 558d BGB) noch eine Mietdatenbank (§ 558e BGB) für den Markt Isen bzw. für eine vergleichbare Kommune. Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnungen

⁴ Betriebskostenspiegel für Bayern, veröffentlicht durch den Deutschen Mieterbund e.V. in Kooperation mit mindUp GmbH, Daten 2022, Datenerfassung 2023/2024

lässt sich damit nur nach den verbleibenden Möglichkeiten gem. § 558a Abs. 2 Nr. 3 und 4 BGB bestimmen.

Im Markt Isen ist die Kappungsgrenze nicht auf 15 % abgesenkt (vgl. aktuelle bayerische MiSchuV). Es gilt der Regelfall nach § 558 Abs. 3 BGB. Demnach kann die Miete innerhalb von drei Jahren um bis zu 20 % erhöht werden, sofern sie dann nicht über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt (ausgenommen sind Erhöhungen nach Modernisierungen).

4.2.2.3 Marktübliches Neuvertragsmietniveau

Für den Markt Isen liegen keine Veröffentlichungen zum Wohnraummietniveau vor. Es wurden daher Angebotsmieten von Bestandswohnungen recherchiert. Die Auswahlkriterien beschränkten sich auf Standorte innerhalb des Marktes Isen und auf Wohnungen im Größensegment bis 50 m² ab dem Zeitraum 01.01.2024. Die Suche führte zu folgenden Ergebnissen:

Datum	PLZ	Ort	Straße	Zimmer	Baujahr	WFL	Miete
September 2024	84424	Markt Isen		1	1995	33 m ²	13,64 €/m ²
September 2024	84424	Markt Isen		1	unbekannt	42 m ²	11,90 €/m ²
September 2024	84424	Markt Isen	Am Haning	2	1995	44 m ²	10,91 €/m ²
Juli 2024	84424	Markt Isen		2	unbekannt	50 m ²	13,60 €/m ²
Juli 2024	84424	Markt Isen	Am Haning	2	1995	40 m ²	10,50 €/m ²
Juli 2024	84424	Markt Isen	Schafbauer Anger	1	1997	49 m ²	7,96 €/m ²
Februar 2024	84424	Markt Isen	Dorfner Str.	2	unbekannt	50 m ²	11,00 €/m ²
Mittelwert							11,36 €/m²
Median							11,00 €/m²
Min							7,96 €/m²
Max							13,64 €/m²
STAB							1,96 €/m²
Variationsk.							17,3%

Da nicht alle einzelnen Objektmerkmale bei jeder Wohnung vorliegen, beschränken sich die Darstellungen auf die wesentlichen Sachverhalte.

Der Durchschnitt der Angebotsmieten liegt bei mtl. 11,36 €/m² WFL und streut zwischen 7,96 und 13,64 €/m² WFL (jeweils zzgl. umlagefähiger Nebenkosten). Der Mietansatz von 7,96 €/m² WFL weicht deutlich nach unten ab. Zwei Fälle liegen über 13,50 €/m² WFL. Unter Vernachlässigung dieser Extremwerte ergibt sich ein vergleichsweise homogenes Preisgefüge zwischen 10,50 und 11,90 €/m² und ein Mittelwert von 11,08 €/m² WFL.

Kfz-Garagenstellplätze erzielen im Zusammenhang mit Wohnungen in der Regel mtl. Mieten zwischen 30,00 und 35,00 €/Stp. Kfz-Außenstellplätze werden bei der Vermietung von Wohneinheiten den Mietern i.d.R. unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

Der Markt Isen ist in der MiSchuV nicht als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen. Es gelten daher nicht die bundesrechtlichen Regelungen zur Mietpreisbremse in den §§ 556d bis 556g BGB.

4.2.2.4 Festlegung des marktüblichen Jahresrohertrages

Die in Abschnitt 4.2.2.1 kalkulatorisch ermittelten Bestandsmieten liegen unter dem örtlichen Mietpreisgefüge. Es wird daher auf das rechtlich durchsetzbare ortsübliche Vergleichsmietniveau abgestellt. Unter Würdigung der in Abschnitt 3 dargestellten mietwertrelevanten Merkmale (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit) und der bestehenden Unwägbarkeiten – die sich aufgrund der z.T. fehlenden Innenbesichtigungen und der nicht vorliegenden Mietverträge ergeben – wird für die fünf Wohneinheiten aufgrund der unterdurchschnittlichen Merkmale einheitlich ein Ansatz im unteren Bereich des örtlichen Mietniveaus in Höhe von 10,50 €/m² WFL je Monat gewählt.

Die Anpassungen wären bei den vier Appartements im EG und OG aufgrund der Regelungen des § 558 Abs. 3 BGB sofort umsetzbar. Dies wird auch für die Wohnung im DG unterstellt, bei der keine Angaben zur Bestandsmiete vorliegen.

Beim Abstellraum des Nebengebäudes orientiert sich der Rohertrag am kalkulatorischen Ansatz in Abschnitt 4.2.2.1. Dieser beträgt mtl. 15,00 €. Bei der Garage wird aufgrund der Nutzungseinschränkungen aus der beengten Zufahrt und der unterdurchschnittlichen Abmessungen ein Ansatz von mtl. 30,00 € gewählt. Dieser ordnet sich im unteren Bereich des Neuvertragsmietniveaus ein.

Zusammenfassend ergibt sich der folgende marktüblich erzielbare Jahresrohertrag (zzgl. umlagefähiger Nebenkosten):

Lage	Nutzung	Fläche / Anzahl	marktübliche Miete	Miete je Monat	Nettokaltmiete jährlich, rd.
Wohngebäude					
EG links	Wohnen	26 m ²	10,50 €/m ²	273,00 €	× 12 3.276 €
EG rechts	Wohnen	30 m ²	10,50 €/m ²	315,00 €	× 12 3.780 €
OG links	Wohnen	36 m ²	10,50 €/m ²	378,00 €	× 12 4.536 €
OG rechts	Wohnen	30 m ²	10,50 €/m ²	315,00 €	× 12 3.780 €
DG	Wohnen	41 m ²	10,50 €/m ²	430,50 €	× 12 5.166 €
Nebengebäude					
Abstellraum links	Lager	1 St.	15,00 €/St.	15,00 €	× 12 180 €
Garage rechts	Lager/Stp.	1 St.	30,00 €/St.	30,00 €	× 12 360 €

Jahresrohertrag = 21.078 €

4.2.3 Bewirtschaftungskosten**4.2.3.1 Vorbemerkung**

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 32 Abs. 1 Immo-

WertV). Hierzu gehören Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten sowie ein kalkulatorisches Mietausfallwagnis.

4.2.3.2 Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV) umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie ggf. die Kosten der Geschäftsführung. In Anlehnung an die Veröffentlichungen in Anlage 3 der ImmoWertV (Stand 01.01.2025) wird ein jährlicher Ansatz von **359,00 € je Wohnung** und von **47,00 € für die Garage** gewählt.

Dies führt zu jährlichen Verwaltungskosten in Höhe von

$$5 \text{ Whg.} \times 359,00 \text{ €} + 1 \text{ Garage} \times 47,00 \text{ €} = \mathbf{1.842 \text{ €}}$$

4.2.3.3 Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV) berücksichtigen den Kostenaufwand, der im langjährigen Mittel marktüblich aufgewendet werden muss, um die baulichen Anlagen infolge Abnutzung oder Alterung über die gesamte Restnutzungsdauer in einem Zustand zu halten, der eine Erzielung der angesetzten Roherträge gewährleistet.

Die Anlage 3 der ImmoWertV nennt jährliche Instandhaltungskosten von **14,00 €/m² WFL** für die Wohnungen und von **106,00 € je Garage** (Stand 01.01.2025). Unter Berücksichtigung der anrechenbaren Wohnfläche von 163 m² gemäß Anlage 2/3 dieses Gutachtens ergibt sich folgender jährlicher Ansatz:

$$163 \text{ m}^2 \text{ WFL} \times 14,00 \text{ €/m}^2 \text{ WFL} + 1 \text{ Garage} \times 106,00 \text{ €} = \mathbf{2.388 \text{ €}}$$

Der Ansatz bezieht die Instandhaltungsaufwendungen für die nicht separat erfassten Flächen (gemeinschaftliche Erschließungs- und Funktionsflächen, Kellerräume, Abstellraum im Nebengebäude) und für die Außenanlagen einschließlich Außenstellplätze ein.

4.2.3.4 Betriebskosten

Die Wertableitung geht entsprechend den marktüblichen Vereinbarungen davon aus, dass der Vermieter alle nach BetrKV umlagefähigen Nebenkosten auf den Mieter umlegt. Für die Betriebskosten (§ 32 Abs. 1 Nr. 4 ImmoWertV) wird **kein separater Ansatz** berücksichtigt.

4.2.3.5 Mietausfallwagnis

Die kalkulatorischen Kosten des Mietausfallwagnisses (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV) berücksichtigen das Risiko von Ertragsausfällen, das der Eigentümer einer Immobilie

durch Leerstände oder Insolvenz eines Mieters zu tragen hat. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Die Höhe des Risikos wird vorwiegend durch die Nutzungsart und die Lage eines Objektes bestimmt.

In Anlehnung an das in Anlage 3 der ImmoWertV veröffentlichte Mietausfallwagnis für Wohnnutzungen wird ein Ansatz von **2,0 % des marktüblichen Jahresrohertrages (Faktor 0,02)** zugrunde gelegt:

$$21.078 \text{ €} \times 0,02 = \text{rd. } 422 \text{ €}.$$

4.2.3.6 Zusammenfassung der Bewirtschaftungskosten

Aus den vorherigen Einzelansätzen ergeben sich in der Summe folgende **jährlichen Bewirtschaftungskosten**:

$$1.842 \text{ €} + 2.388 \text{ €} + 0 \text{ €} + 422 \text{ €} = \textbf{4.652 €}$$

Dies entspricht rd. 22,1 % des Jahresrohertrages in Höhe von 21.078 €.

4.2.4 Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag in Abschnitt 4.2.2.4 abzüglich der Bewirtschaftungskosten in Abschnitt 4.2.3.6:

$$21.078 \text{ €} - 4.652 \text{ €} = \textbf{16.426 €}$$

4.2.5 Kapitalisierter Reinertrag

Der Reinertrag ist mit dem Barwertfaktor auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren.

4.2.5.1 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist nach § 4 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Für ein in Massivbauweise errichtetes Wohngebäude ist eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde zu legen (vgl. Anlage 1 ImmoWertV). Die Fertigstellung der gegenständliche Doppelhaushälfte erfolgte ca. 1992. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein Baualter von ca. 33 Jahren und eine rechnerische Restnutzungsdauer von 47 Jahren (= 80 – 33 Jahre). Mit Ausnahme der Dämmmaßnahmen bei den Dachschrägen ca. 2021/2022 sind keine wertsignifikanten Modernisierungsmaßnahmen erfolgt. Insbesondere die unterlassenen Instandhaltungen wirken sich verkürzend auf die Restnutzungsdauer aus (vgl. § 4 Abs. 3 ImmoWertV). Es wird unter Rundungsaspek-

ten der rechnerische Ansatz um 2 Jahre verkürzt und eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** von

45 Jahren

gewählt (Rundung auf 5 Jahre).

4.2.5.2 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Höhe des für die Kapitalisierung zu verwendenden Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach den am Wertermittlungstichtag herrschenden Verhältnissen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Der Liegenschaftszinssatz drückt hierbei die Beurteilung des Risikos aus, das mit dem Erwerb einer renditeorientierten Immobilie verbunden ist.

Ausgangsdaten

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding leitet keine Liegenschaftszinssätze ab. Auch von den Gutachterausschüssen der benachbarten Landkreise liegen keine verwertbaren Marktdaten vor.

Im erweiterten Umkreis stehen Daten der Gutachterausschüsse im Bereich der Landeshauptstadt München und der kreisfreien Stadt Landshut zur Verfügung, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag liegen. Das Investitionsrisiko und das Wertniveau am gegenständlichen Standort sind eher mit der Stadt Landshut vergleichbar. Für die Bestimmung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes werden die Auswertungen für die Stadt Landshut herangezogen.

Im Marktbericht 2024 wird für Mehrfamilienhäuser mit einem Gewerbeanteil bis 20 % zum Stichtag 01.01.2024 eine Spanne von -0,09 bis 3,94 %, ein Mittelwert von 1,98 % und ein Median von 1,86 % veröffentlicht.⁵ Das unter Quartil liegt bei 1,15 % und das obere Quartil bei 2,77 %. Der örtliche Gutachterausschuss konnte in diesem Marktsegment eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes vom Reinertrag sowie von der Grundstücks- und Wohnfläche feststellen.

Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes

Ausgehend von den o.g. Marktdaten werden die individuellen zinsbeeinflussenden Objektmerkmale der gegenständlichen Immobilie erfasst und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz i.S.v. § 33 ImmoWertV bestimmt. Die folgenden Sachverhalte sind zu berücksichtigen:

⁵ Der Immobilienmarkt Landshut, Stichtag 01.01.2024, Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, herausgegeben durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei der Stadt Landshut im März 2024, Abschnitt 4.2.1, Seite 55

- der gewöhnliche Geschäftsverkehr beurteilt das Risiko einer Immobilieninvestition im Ortsteil Burgrain des Marktes Isen i.d.R. höher, als innerhalb der Stadt Landshut
- die Ausgangsdaten beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024, das Marktumfeld zum Wertermittlungsstichtag ist weiterhin schwierig
- die unterdurchschnittliche Wohn- und Grundstücksfläche des Bewertungsobjekts führt tendenziell zu einer Verminderung des Liegenschaftszinssatzes
- das unterdurchschnittliche Mietniveau und die reine Wohnnutzung wirken sich risikomindernd aus; die marktüblichen Roherträge der Ertragswertermittlung berücksichtigen aber bereits rechtlich mögliche Mieterhöhungen; bei deren Umsetzung können sich Risiken ergeben, da kein (qualifizierter) Mietspiegel vorliegt
- das technische Objektrisiko ist aufgrund des geringen Modernisierungsumfangs und des unterdurchschnittlichen Erhaltungszustandes überdurchschnittlich hoch; da die bestehenden mietvertraglichen Regelungen nicht bekannt sind, kommt ein mögliches Kostenrisiko für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen innerhalb der Mieteinheiten hinzu
- ein zusätzliches Risikopotential ergibt sich aus der Baugenehmigungssituation, da zwei der insgesamt fünf Wohnungen nicht genehmigt sind (vgl. Abschnitt 2.3)

Bezogen auf die verwendeten Ausgangsdaten lässt sich für die gegenständliche Immobilie insgesamt ein überdurchschnittliches Risikoprofil ableiten, so dass ein **objekt-spezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz** in Höhe von rd.

2,50 %

als marktgerecht erachtet wird (Ansatz in 0,25%-Schritten).

4.2.5.3 Barwertfaktor

Aus dem ermittelten objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,50 % und der Restnutzungsdauer von 45 Jahren ergibt sich nach § 34 Abs. 2 ImmoWertV ein **Barwertfaktor für die Kapitalisierung** von

$$\frac{1,025^{45} - 1}{1,025^{45} \times (1,025 - 1)} = 26,83.$$

4.2.5.4 Ermittlung des kapitalisierten Reinertrages

Der in Abschnitt 4.2.4 ermittelte Reinertrag und der im vorherigen Abschnitt abgeleitete Barwertfaktor führen zu folgendem kapitalisierten jährlichen Reinertrag:

$$16.426 \text{ €} \times 26,83 = 440.710 \text{ €}$$

4.2.6 Bodenwertermittlung

Für die Bodenwertermittlung kann nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) verwendet werden.

4.2.6.1 Vergleichskauffälle

Aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses sind Vergleichspreise angefordert worden. Die Auswahl beschränkte sich auf individuelle Wohnbaulandflächen innerhalb des Ortsteils Burgrain mit Größen zwischen 250 m² und 750 m², die zwischen dem 01.01.2024 und dem Wertermittlungstichtag 17.02.2025 notariell beurkundet wurden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses stellte folgenden Kauffall zur Verfügung:

Nr.	Lage	Datum	Fläche*	Nutzungsart	Erschließung	Bemerkung	Kaufpreis
1	Isen (OT Burgrain)	17.12.24	720 m ²	W	ebf	Bodendenkmal	592 €/m ²

* Grundstücksfläche gerundet

Aus datenschutzrechtlichen Gründen ist der Kauffall anonymisiert. Die Angaben wurden der Auskunft der Kaufpreissammlung entnommen und beschränken sich auf die wesentlichen wertrelevanten Einflussmerkmale.

4.2.6.2 Bodenrichtwert

Der vom örtlichen Gutachterausschuss für den Ortsteil Burgrain (Bodenrichtwertzone 1202) letztmalig (zum Wertermittlungstichtag) veröffentlichte **Bodenrichtwert** zum Stichtag 01.01.2024 beträgt **500 €/m²** für (fiktiv) unbebaute und nach BauGB und KAG erschließungsbeitragsfreie Wohnbaulandflächen.

4.2.6.3 Ausgangswert

Die wertbildenden Merkmale des Vergleichskauffalls sind bekannt und stimmen hinreichend mit dem zu bewertenden Grundbesitz überein. Er bildet den räumlichen Teilmarkt unbebauter Wohnbaulandflächen zutreffend ab und wurde sehr zeitnah zum Wertermittlungstichtag notariell beurkundet. Die bestehenden wertrelevanten Abweichungen können berücksichtigt werden. Er ist für die Anwendung des Vergleichsverfahrens hinreichend geeignet.

Die Bodenwertableitung erfolgt ausschließlich auf Basis des Vergleichskauffalls.

4.2.6.4 Ableitung des Bodenwertes

Bei der Bodenwertableitung ist der Ausgangswert an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks anzupassen. Sofern keine geeigneten Umrechnungskoeffizienten oder Marktdaten vorliegen, erfolgt dies nach sachverständiger Schätzung. Die wertbestimmenden Sachverhalte stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

- Der Vergleichskauffall wurde am 17.12.2024 notariell beurkundet. Die zeitliche Differenz zum Wertermittlungstichtag 17.02.2025 ist sehr gering. Zwischenzeitlich sind keine signifikanten Preisveränderungen feststellbar gewesen. Aufgrund der **Stichtagsdifferenz** wird keine Anpassung vorgenommen.
- Die dem Vergleichskauffall zugrunde liegende **Art der baulichen Nutzung** (Wohnbaulandflächen) stimmt mit der existierenden und wertbildenden Wohnnutzung des Bewertungsgrundstücks überein.
- Der örtliche Gutachterausschuss weist bei der Erläuterung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 darauf hin, dass bei individuellen Wohnbauland in vergleichbaren Lagen die bauliche Ausnutzung, ausgedrückt durch die GFZ, für die Kaufpreisbildung in der Regel nicht von Bedeutung ist. Eigene Marktbeobachtungen bestätigen dies. Es unterbleibt eine Anpassung hinsichtlich des **Maßes der baulichen Nutzung**.
- Wie beim Ausgangswert ergibt sich beim gegenständlichen Grundstück hinsichtlich der **Erschließungskosten** nach BauGB und KAG ein erschließungskostenbeitragsfreier Zustand.
- Das Vergleichsgrundstück ist abweichend dem Bereich der **Bodendenkmäler** zugeordnet. Bodeneingriffe bedürfen daher der denkmalrechtlichen Erlaubnis. Tendenziell sind dadurch nur geringe bis keine Einflüsse auf die Kaufpreisbildung ableitbar. Es unterbleibt eine Anpassung.
- Die Größe des Bewertungsgrundstücks ist mit 360 m² unterdurchschnittlich und deutlich geringer als beim Vergleichskauffall mit rd. 720 m². Bei Wohnbaugrundstücken fallen die Kaufpreise je m² Grundstücksfläche i.d.R. umso höher aus, je kleiner die Fläche ist. Dagegen wirkt sich beim gegenständlichen Anwesen der ungünstige Zuschnitt und die abgesenkte Höhenlage zum östlichen Nachbargrundstück wertmindernd aus. Unter Abwägung der bestehenden Vor- und Nachteile wird aufgrund der abweichenden **Beschaffenheitsmerkmale** ein **Zuschlag von 10 %** (Faktor 1,10) berücksichtigt.
- Der Vergleichskauffall liegt nicht wie das Bewertungsgrundstück in einem **wassersensiblen Bereich**. Dies wirkt sich bei Wohnbaugrundstücken kaufpreismindernd aus, insbesondere wenn wie im vorliegenden Fall zeitnah eine Überschwemmung eingetreten ist. Aufgrund der dargestellten Sachverhalte wird ein **Abschlag von 10 %** (Faktor 0,90) in Ansatz gebracht.

- Anders als das gegenständliche Grundstück liegt der Vergleichsfall nicht an einer Hauptdurchgangsstraße. Verkehrsimmissionen wirken sich bei Wohnbau-landflächen i.d.R. wertmindernd aus. Aufgrund der **Lagenachteile** innerhalb des Ortsteils Burgrain wird ein **Abschlag von 5,0 %** (Faktor 0,95) berücksichtigt.

Weitere Sachverhalte sind nicht zu erfassen. Der **Bodenwert** beträgt somit

$$592 \text{ €/m}^2 \times 1,10 \times 0,90 \times 0,95 = 557 \text{ €/m}^2 \text{ bzw. rd. } 560 \text{ €/m}^2.$$

4.2.6.5 Absoluter Bodenwert

Aus dem zuvor abgeleiteten Bodenwertansatz und der Grundstücksgröße von 360 m² ermittelt sich folgender **absoluter Bodenwert**:

$$560 \text{ €/m}^2 \times 360 \text{ m}^2 = 201.600 \text{ €}$$

4.2.6.6 Abzinsung des Bodenwertes

Der Bodenwert ist nach § 29 Satz 1 Nr. 2 ImmoWertV über die Restnutzungsdauer des Gebäudes, die in Abschnitt 4.2.5.1 mit 45 Jahren ermittelt wurde, abzuzinsen. Als Zinssatz kommt der in Abschnitt 4.2.5.2 abgeleitete Liegenschaftszinssatz von 2,5 % zur Anwendung. Nach § 34 ImmoWertV Absatz 3 ergibt sich ein **Abzinsfaktor** von

$$\frac{1}{1,025^{45}} = \text{rd. } 0,3292.$$

Dies führt zu einem **abgezinsten Bodenwert** von

$$201.600 \text{ €} \times 0,3292 = \text{rd. } 66.367 \text{ €}.$$

4.2.7 Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert (§ 29 ImmoWertV) ermittelt sich wie folgt:

	Jahresrohertrag	=	21.078 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten		=	-4.652 €
	Jahresreinertrag	=	16.426 €
× Barwertfaktor bei 45 Jahren / 2,50 %		×	26,83
	Barwert	=	440.710 €
	+ abgezinster Bodenwert	=	66.367 €
	vorläufiger Ertragswert	=	507.077 €

Der vorläufige Ertragswert entspricht einem Wert von rd. 3.110 €/m² WFL bzw. dem rd. 24,1-fachen des Jahresrohertrages.

4.2.8 Allgemeinen Wertverhältnisse und Plausibilitätsprüfung

Die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV) sind beim vorläufigen Ertragswert durch die verwendeten Daten – insbesondere durch den Ansatz der marktüblich erzielbaren Erträge und dem Liegenschaftszinssatz – berücksichtigt (vgl. § 7 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV). Eine zusätzliche Marktanpassung entfällt.

Der **marktangepasste vorläufige Ertragswert** entspricht dem vorläufigen Ertragswert von **507.077 €**.

Plausibilitätsprüfung

Aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses liegen keine Vergleichskaufpreise von (kleineren) Mehrfamilienhäusern vor. Die Auswahlkriterien beschränkten sich auf Objekte in Isen und den umliegenden Gemeinden, die seit dem 01.01.2023 notariell beurkundet wurden.

Anwesen mit Doppelhaushälften sind ein anderer Teilmarkt und nicht geeignet, da es sich um von Eigennutzer nachgefragte Einfamilienhäuser handelt, bei denen nicht die Erzielung von Erträgen preisbildend ist.

Die Auswahlkriterien wurden stattdessen auf 1- und 2-Zimmer-Wohnungen aus den 1980er und 1990er Jahren mit Wohnflächen bis 65 m² ausgeweitet. Auf dieser Grundlage konnte die Geschäftsstelle die folgenden Vergleichskauffälle zur Verfügung stellen:

Nr.	Ort	Datum	WFL	Bj.	Etage	Zimmer	Stp.	Vermietung	Kaufpreis
1	Isen	23.07.2024	35 m ²	1996	1. OG	1	1 Stp.	bezugsfrei	3.783 €/m ²
2	Isen	20.09.2024	33 m ²	1995	EG	1	1 TG	bezugsfrei	4.093 €/m ²
3	Isen	29.11.2024	53 m ²	1995	EG	2	1 Stp.	bezugsfrei	3.412 €/m ²
4	Buch a. Burgain	23.07.2024	32 m ²	1984	DG	1	-	bezugsfrei ab 31.07.2024	3.562 €/m ²

Mittelwert: 3.713 €/m²

Median: 3.673 €/m²

Min: 3.412 €/m²

Max: 4.093 €/m²

Standardabweichung: 296 €/m²

Variationskoeffizient: 8,0%

Bemerkungen:

zu Nr. 1: 1-Zi.-Wohnung, Kellerraum. Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz

zu Nr. 2: 1-Zi.-Wohnung

zu Nr. 3: 2-Zi.-Wohnung, Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz

zu Nr. 4: 1-Zi.-Wohnung, Kellerraum, der Verkäufer muss bis zum 31.07.2024 räumen

Die Kauffälle sind aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert. Die Angaben wurden der Auskunft der Kaufpreissammlung entnommen.

Drei der vier Wohnungen liegen im Hauptort Isen, ein Appartement in der Nachbargemeinde Buch a. Buchrain. Die vier Immobilien sind hinsichtlich der Größe und die Nrn. 1 bis 3 hinsichtlich der Baujahrsklasse gut vergleichbar. Das höhere Kaufpreinsniveau bei der Nr. 2 ist vermutlich im mitveräußerten TG-Stellplatz begründet. Die Kaufpreise der verbleibenden drei Einheiten sind vergleichsweise homogen und streuen zwischen 3.412 und 3.783 €/m² WFL, der Mittelwert liegt bei 3.586 €/m² WFL.

Aus einer Vielzahl von Auswertungen anderer Gutachterausschüsse ist feststellbar, dass bei Eigentumswohnungen gegenüber Mehrfamilienhäusern ein höheres Kaufpreinsniveau je m² WFL durchsetzbar ist.

Gemäß Abschnitt 4.2.7 ergibt sich für die gegenständlichen Immobilie ein Wert von rd. 3.110 €/m² WFL. Dieser Ansatz liegt unter dem o.g. Preisgefüge vergleichbarer Eigentumswohnungen und wird unter Berücksichtigung der unterdurchschnittlichen Objektmerkmale als plausibel erachtet. Er wird auch durch die in Abschnitt 3.10 genannte Angebotsspanne von rd. 2.980 €/m² bis 3.160 €/m² WFL für kleinere Mehrfamilienhäuser bestätigt.

Zur weiteren Plausibilitätsprüfung werden Veröffentlichungen der IVD-Institut GmbH herangezogen. Diese leitet letztmalig im „Preisspiegel Wohnimmobilien Bayern“ für den Berichtszeitraum Herbst 2024 sog. Multiplikatoren für Wohnhäuser zur Kapitalanlage ab. Für den Markt Isen liegen keine Daten vor. Am ehesten geeignet sind die Erhebungen für Ortschaften im benachbarten Landkreis Ebersberg, für die sich Rohertragsfaktoren in einer Spanne von 22,0- bis zum 25,5-fachen ergeben (Baujahr ab 1950).

Der für das gegenständliche Anwesen abgeleitete Rohertragsfaktor liegt mit dem 24,1-fachen innerhalb der Marktspanne. Im Rahmen einer überschlägigen Überprüfung wird das Ergebnis der Ertragswertermittlung auch durch die Daten der IVD-Institut GmbH hinreichend bestätigt und als plausibel erachtet.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Während die allgemeinen Grundstücksmerkmale i.S.v. § 8 Abs. 2 ImmoWertV bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts berücksichtigt wurden, sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i.S.v. § 8 Abs. 3 ImmoWertV separat zu erfassen. Dies sind Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Zu erfassen sind die wertmindernden Aspekte für die Beseitigung der in Abschnitt 3.8.1.6 genannten Feuchtigkeitsschäden und für die Restarbeiten gemäß Abschnitt 3.8.2.3.

Bauteiluntersuchende Maßnahmen sowie Kostenschätzungen liegen nicht vor. Es ergeben sich Unwägbarkeiten, die zu tolerierenden Abweichungen bei der Ermittlung des Werteeinflusses führen. Auf eine Einzelkostenaufstellung wird verzichtet und

stattdessen – ausgehend vom marktangepassten vorläufigen Ertragswert mit 507.077 € – unter Rundungsaspekten eine **Pauschale von 7.077 € in Abzug gebracht**.

Es ist ein Werteinfluss und kein kostenbasierter Abschlag, der den Anteil an Eigenleistungen und die Marktgegebenheiten berücksichtigt. Er erfasst nur Sachverhalte, die über das üblich zu erwartende Maß vergleichbarer Bestandsgebäude hinausgehen.

4.2.10 Ertragswert

Die Wertableitung führt zu folgendem Ertragswert:

marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	507.077 €
besondere objektspezifische Grundstücksmkmale / Rundung	=	-7.077 €
Ertragswert	=	500.000 €

4.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Ergebnis des angewendeten Wertermittlungsverfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die Wertableitung erfolgte ausschließlich auf Basis des Ertragswertverfahrens, weil es die Vorgehensweise potentieller Käufer bei der Kaufpreisbildung nachvollzieht und geeignete Daten für die Anwendung vorlagen. In Abschnitt 4.2.8 ist eine Plausibilisierung erfolgt. Es wurden alle wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjektes und die Marktsituation berücksichtigt. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich. Es ergibt sich der folgende Verkehrswert:

Aufgrund der dargestellten Wertableitungen und unter **Verweis auf die Hinweise in den Abschnitten 1 und 2** wird zum **Wertermittlungstichtag 17.02.2025** für das **Anwesen Hauptstraße 26b in 84424 Isen / Ortsteil Burgrain** (Flurstück-Nr. 1758/4, Gemarkung Mittbach) ein **Verkehrswert** von

500.000 €

(in Worten: fünfhunderttausend Euro)

für marktgerecht erachtet.

Zubehör gemäß § 97 BGB

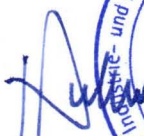
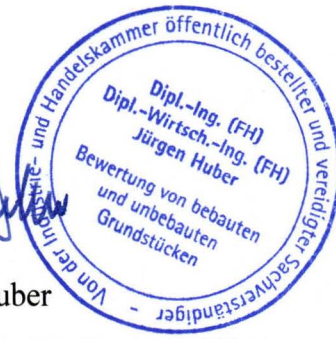
Zu werthaltigem Zubehör nach § 97 BGB liegen keine Informationen vor.

5. Schlusswort

Der Unterzeichner ist von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung, Verteilung oder Veröffentlichung durch Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen gestattet.

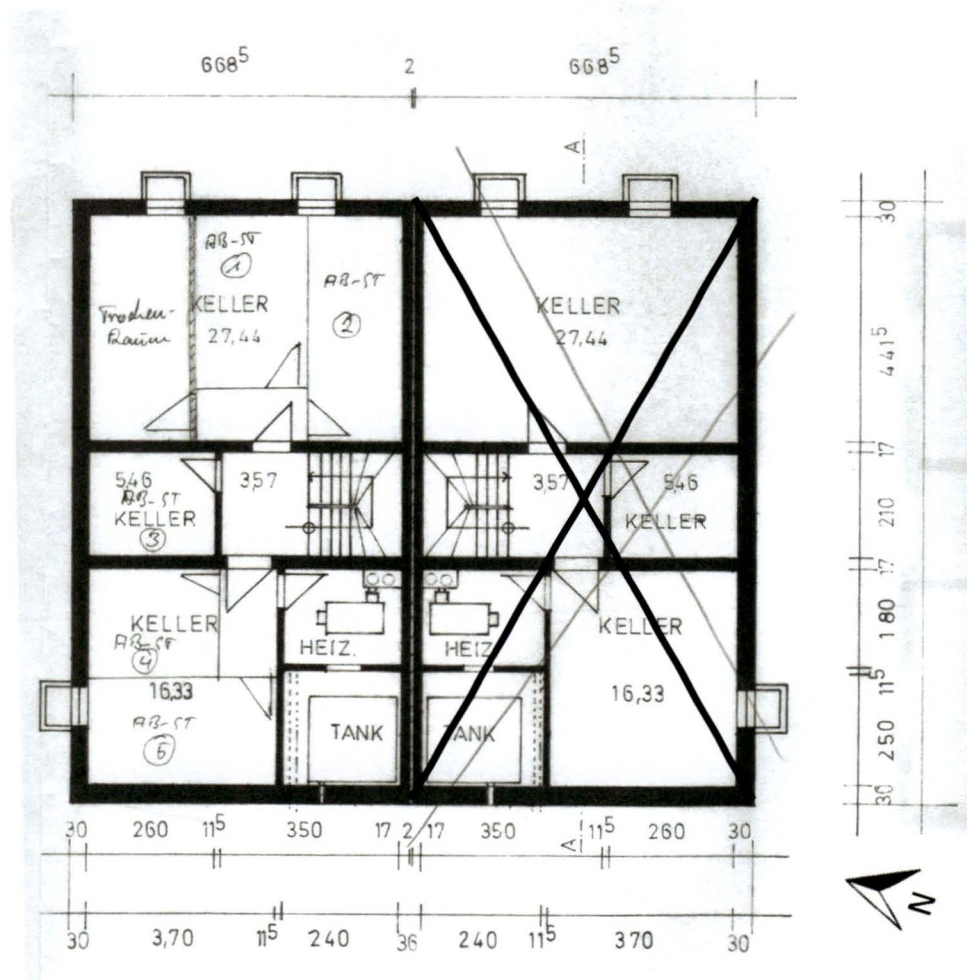
Landshut, den 14.04.2025



Jürgen Huber
Dipl.-Ing. (FH) · Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Das Gutachten besteht aus 54 Seiten einschließlich Anlagen.

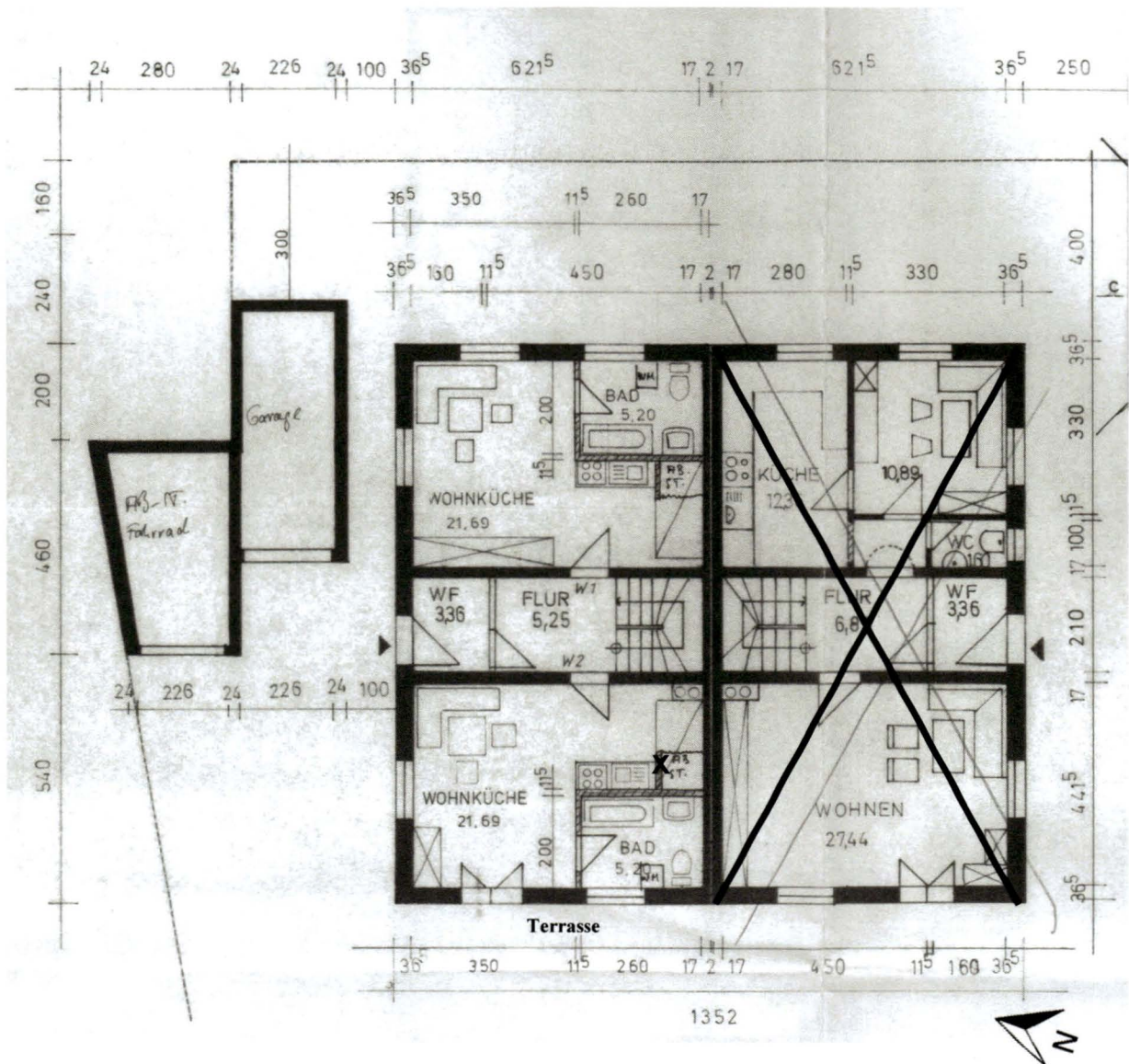
Anlage 1/1: Auszug Tekturplan – Grundriss KG, Maßstab ca. 1: 150

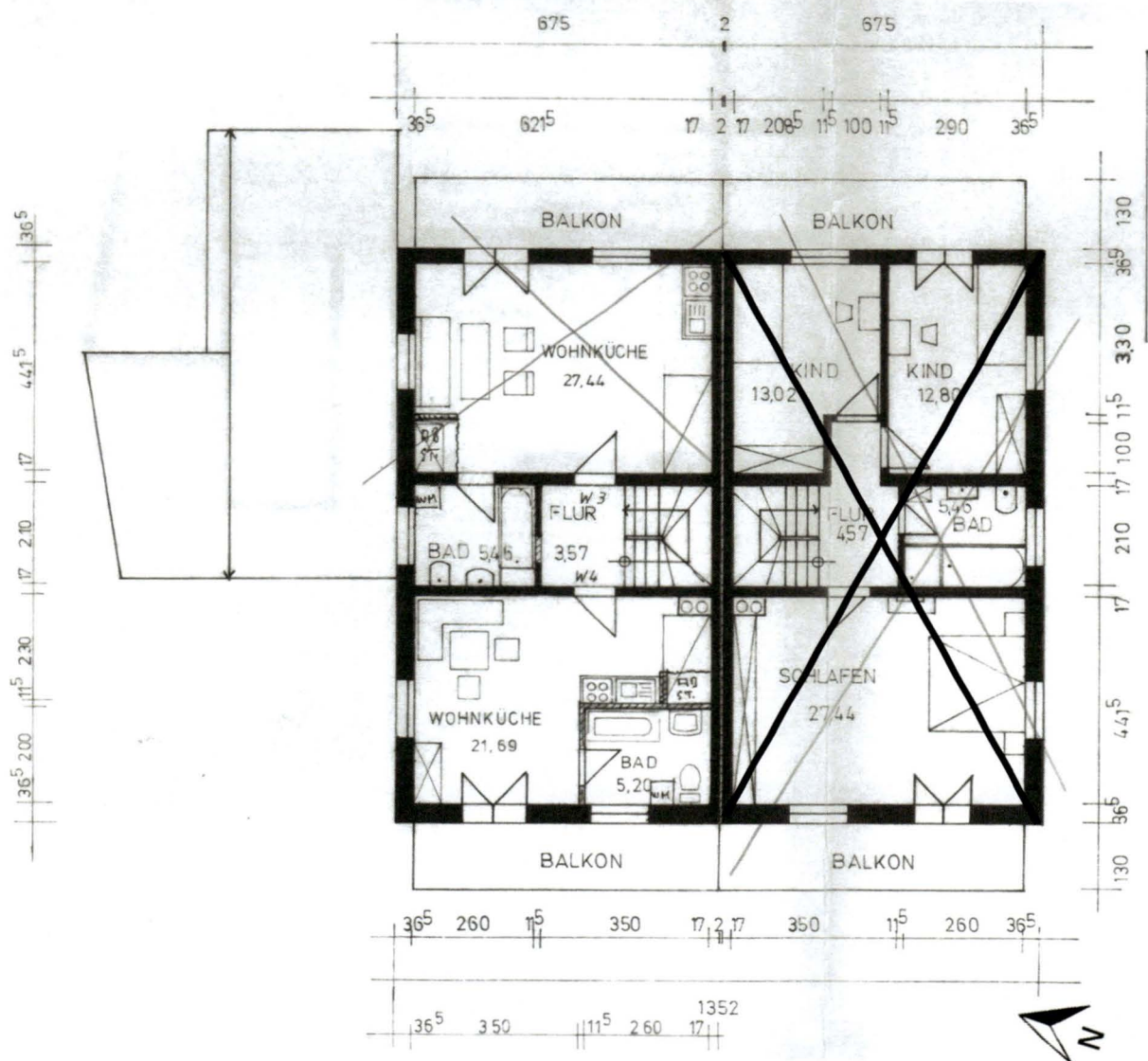
Die tatsächliche Raumaufteilung weicht von den Plandarstellungen ab.

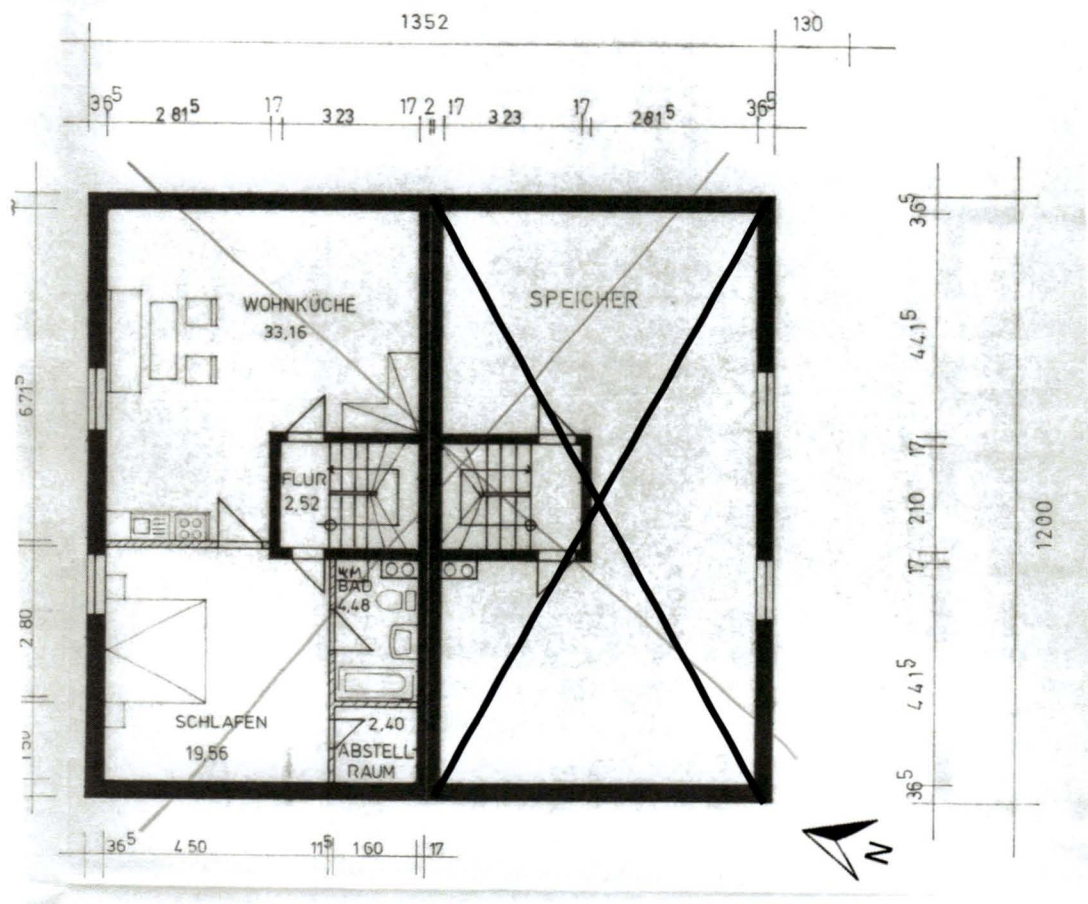


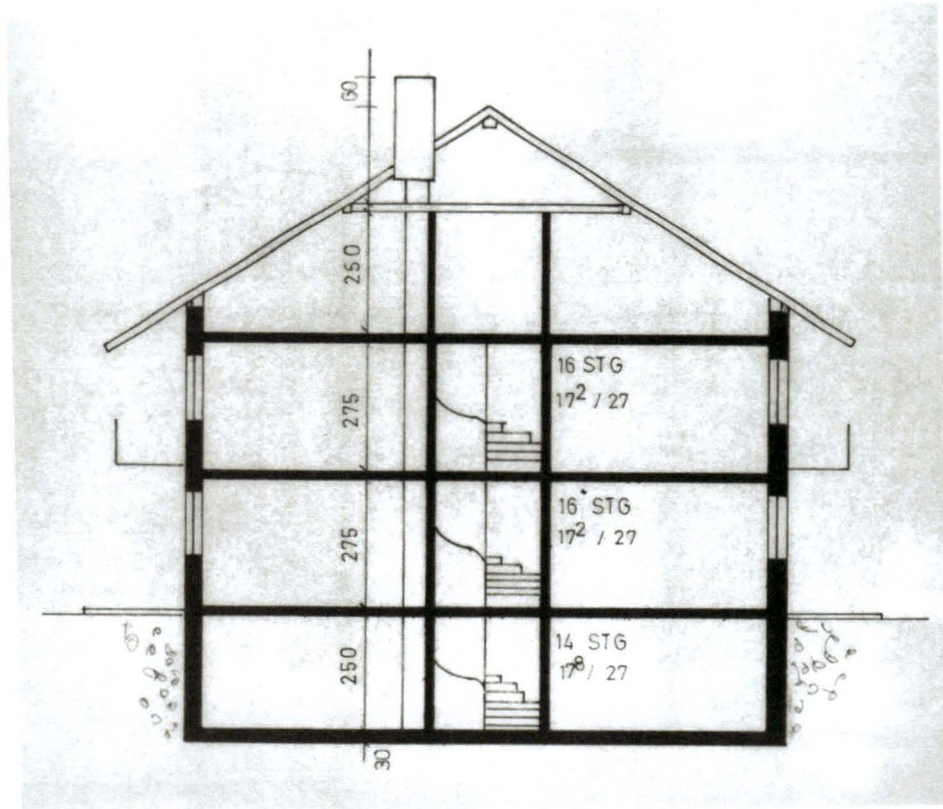
Anlage 1/2: Auszug Tekturplan – Grundriss EG, Maßstab ca. 1: 150

Die tatsächliche Raumaufteilung des westlichen Apartments weicht von den Plandarstellungen ab.



Anlage 1/3: Auszug Tekturplan – Grundriss OG, Maßstab ca. 1 : 150

Anlage 1/4: Auszug Tekturplan – Grundriss DG, Maßstab ca. 1: 150

Anlage 1/5: Auszug Tekturplan – Querschnitt, Maßstab ca. 1: 150

Anlage 2/1: Berechnungen – Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

siehe Hinweis in Abschnitt 3.5, nur für Verkehrswertermittlung

Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO**Grundstück Flst.-Nr. 1758/4**Grundfläche: 310,00 m² 1)
Grundstücksgröße: 360 m²vorhandene GRZ (Flst.-Nr. 1758/4), gerundet: **0,86****Anmerkung:**

zu 1) überschlägig mit Messwerkzeug BayernAtlas ermittelt

Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Faktor	Geschossfläche	Gesamt
Erdgeschoss	6,760 m	12,000 m	81,12 m ²	1,0	81,12 m ²	81,12 m ²
Obergeschoss	6,760 m	12,000 m	81,12 m ²	1,0	81,12 m ²	81,12 m ²
Dachgeschoss	6,760 m	12,000 m	81,12 m ²	0,0	0,00 m ²	0,00 m ² 1)

Summe Geschossfläche nach § 20 BauNVO: 162,24 m²Grundstücksgröße: 360 m²vorhandene GFZ, rd.: **0,45****Anmerkung:**

zu 1) nicht anrechenbar, da kein Vollgeschoss nach Art. 2 Abs. 5 BayBO (1997) i.V.m. Art. 83 Abs. 6 BayBO (2007)

Anlage 2/2: Berechnungen – Wohnfläche (WFL)

nach WoFIV, siehe Hinweis in Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertermittlung

Einheit EG links: rückwärtiges Appartement

Bezeichnung	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor ¹⁾	Nettofläche	Gesamt
Wohnküche	3,500 m	4,415 m	15,45 m ²	0,970	14,99 m ²	
	2,715 m	2,300 m	6,24 m ²	0,970	6,05 m ²	21,04 m ²
Bad	2,600 m	2,000 m	5,20 m ²	0,970	5,04 m ²	5,04 m ²
WFL-App. EG links:						26,08 m ²
WFL-App. EG links, rd.:						26,00 m²

Einheit EG rechts: straßenseitiges Appartement

Bezeichnung	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor ¹⁾	Nettofläche	Gesamt
Wohnküche	3,500 m	4,415 m	15,45 m ²	0,970	14,99 m ²	
	2,715 m	2,300 m	6,24 m ²	0,970	6,05 m ²	
abzgl. Kamin	0,350 m	0,650 m	0,23 m ²	-0,970	-0,22 m ²	20,82 m ² ²⁾
Bad	2,600 m	2,000 m	5,20 m ²	0,970	5,04 m ²	5,04 m ²
Terrasse (überdeckt)	6,400 m	1,300 m	8,32 m ²	0,500	4,16 m ²	4,16 m ² ³⁾
WFL-App. EG rechts:						30,02 m ²
WFL-App. EG rechts, rd.:						30,00 m²

Einheit OG links: rückwärtiges Appartement

Bezeichnung	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor ¹⁾	Nettofläche	Gesamt
Wohnküche	6,215 m	4,415 m	27,44 m ²	0,970	26,62 m ²	26,62 m ²
Bad	2,600 m	2,100 m	5,46 m ²	0,970	5,30 m ²	5,30 m ²
Balkon	6,400 m	1,300 m	8,32 m ²	0,500	4,16 m ²	4,16 m ² ⁴⁾
WFL-App. OG links:						36,08 m ²
WFL-App. OG links, rd.:						36,00 m²

Einheit OG rechts: straßenseitiges Appartement

Bezeichnung	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor ¹⁾	Nettofläche	Gesamt
Wohnküche	3,500 m	4,415 m	15,45 m ²	0,970	14,99 m ²	
	2,715 m	2,300 m	6,24 m ²	0,970	6,05 m ²	
abzgl. Kamin	0,350 m	0,650 m	0,23 m ²	-0,970	-0,22 m ²	20,82 m ² ²⁾
Bad	2,600 m	2,000 m	5,20 m ²	0,970	5,04 m ²	5,04 m ²
Balkon	6,400 m	1,300 m	8,32 m ²	0,500	4,16 m ²	4,16 m ² ⁴⁾
WFL-App. OG rechts:						30,02 m ²
WFL-App. OG rechts, rd.:						30,00 m²

- Fortsetzung siehe folgende Seite! -

Anlage 2/3: Berechnungen – Wohnfläche (Fortsetzung)

nach WoFIV, siehe Hinweis in Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertermittlung

Einheit DG: 2-Zimmer-Wohnung

Bezeichnung	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor ⁵⁾	Nettofläche	Gesamt
Wohnküche (h < 2,00 m)	6,215 m	1,600 m	9,94 m ²	0,485	4,82 m ²	⁶⁾
Wohnküche (h ≥ 2,00 m)	6,215 m	2,015 m	12,52 m ²	0,970	12,14 m ²	⁶⁾
	3,200 m	2,200 m	7,04 m ²	0,970	6,83 m ²	23,79 m ² ⁷⁾
Schlafen (h < 2,00 m)	4,500 m	1,600 m	7,20 m ²	0,485	3,49 m ²	⁶⁾
Schlafen (h ≥ 2,00 m)	4,500 m	2,015 m	9,07 m ²	0,970	8,80 m ²	⁶⁾
	3,200 m	0,200 m	0,64 m ²	0,970	0,62 m ²	12,91 m ² ⁷⁾
Abstellraum (h < 2,00 m)	1,600 m	0,700 m	1,12 m ²	0,485	0,54 m ²	0,54 m ² ⁶⁾
Bad (h < 2,00 m)	1,600 m	0,800 m	1,28 m ²	0,485	0,62 m ²	⁶⁾
Bad (h ≥ 2,00 m)	1,600 m	2,000 m	3,20 m ²	0,970	3,10 m ²	⁶⁾
abzgl. Kamin	0,350 m	0,650 m	0,23 m ²	-0,970	-0,22 m ²	3,50 m ² ²⁾
					WFL-Whg. DG:	40,74 m ²
					WFL-Whg. DG, rd.:	41,00 m²
					Wohnfläche gesamt, rd.:	163 m²

Anmerkungen zur Wohnflächenberechnung:

- zu 1) Faktor 0,970: 3,0 % Putzabzug; keine lichten Maße i.S.v. § 3 Abs. 1 WoFIV angegeben, daher Grundfläche nach Rohbaumaßen ermittelt; WoFIV nennt keinen Ansatz für Putzabzug, Rückgriff auf § 43 Abs. 3 II. BV
- zu 2) Kamin nach § 3 Abs. 3 Nr. 3 WoFIV abzugsfähig, da Grundfläche > 0,1 m²; Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt
- zu 3) gemäß Marktverhalten nur überdeckte Teilfläche anrechenbar, Breite wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt, Faktor 0,50: Grundfläche gemäß Marktverhalten mit der Hälfte angerechnet (Höchstsatze nach § 4 Nr. 4 WoFIV)
- zu 4) Faktor 0,50: Grundfläche gem. Marktverhalten mit der Hälfte angerechnet (Höchstsatze nach § 4 Nr. 4 WoFIV)
- zu 5) Faktor 0,485 bei h < 2,00 m: Raumteile mit lichter Höhe von mind. 1,00 m und < 2,00 m nach § 4 Nr. 2 WoFIV zur Hälfte (Faktor 0,50) anrechenbar, Faktor 0,485: Faktor 0,970 (für Putzabzug) × Faktor 0,50 (für h < 2,00 m)
- zu 6) Tiefe wegen fehlender Maßangaben überschlägig/planimetrisch ermittelt
- zu 7) Breite planimetrisch korrigiert, da Maßangabe im Plan fehlerhaft; Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt

Anlage 2/4: Berechnungen – Brutto-Grundfläche (BGF)

in Anlehnung an DIN 277 (2005), siehe Hinweis in Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertermittlung

Wohngebäude (Doppelhaushälfte)

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto- Grundfläche	Gesamt
Kellergeschoss	6,695 m	11,870 m	1,0	79,47 m ²	79,47 m ²
Erdgeschoss	6,760 m	12,000 m	1,0	81,12 m ²	81,12 m ²
Obergeschoss	6,760 m	12,000 m	1,0	81,12 m ²	81,12 m ²
Dachgeschoss	6,760 m	12,000 m	1,0	81,12 m ²	81,12 m ²
BGF-DHH:					322,83 m ²
BGF-DHH, rd.:					323 m²

Anlage 3/1: Fotoaufnahmen vom 17.02.2025**Hinweis!**

Der Schuldner und der Mieter haben der Veröffentlichung von Innenaufnahmen nicht zugestimmt.



Blick von Nordwesten auf das Anwesen



Blick von Westen auf das Anwesen

Anlage 3/2: Fotoaufnahmen vom 17.02.2025



Blick von Nordosten auf das Wohngebäude



Blick von Westen auf das Nebengebäude

Anlage 3/3: Fotoaufnahmen vom 17.02.2025



Blick von Südosten auf das Nebengebäude



Rückwärtige Freifläche



Rückwärtige Freifläche