

# KEIL&KLAR

---

## IMMOBILIENGUTACHTER

### Keil & Klar Sachverständigenbüro

Alexander Klar,

Dipl. Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)

Dipl. Immobilienökonom (ADI)

Am Gries 12, 85435 Erding

klar.alexander@googlemail.com, Tel: 0176 30 64 75 92

Eingangsstelle  
Landgericht u. Amtsgericht

09. DEZ. 2025

Scheck ☐ BÜRO

Anl. ☐ GKM



## Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB  
für eine Doppelhaushälfte,  
Obergeislbacher Straße 19 in 84435 Obergeislbach  
**Aktenzeichen 3 K 96/25**

**Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag**  
27.10.2025

Das Gutachten umfasst insgesamt 49 Seiten inklusive Anlagen und wird in dreifacher Ausfertigung erstellt. Nummer der Ausfertigung 3 von 3

## Zusammenfassung

|                         |                  |                    |                           |
|-------------------------|------------------|--------------------|---------------------------|
| Objektart               | Doppelhaushälfte | Objektadresse      | Obergeislbacher Straße 19 |
| Nutzung                 | leerstehend      |                    | 84435 Obergeislbach       |
| Grundbuchangaben        | AG Erding        | Katasterangaben    | Matzbach                  |
| Blatt                   | 905              | Flurstück          | 1263/1                    |
| Wertermittlungsstichtag | 27.10.2025       | Tag der            | 27.10.2025                |
| Qualitätsstichtag       | 27.10.2025       | Objektbesichtigung |                           |
| Baujahr                 | unbekannt        | Restnutzungsdauer  | 15 Jahre                  |
| Gesamtnutzungsdauer     | 80 Jahre         |                    |                           |
| Bruttogrundfläche       | 186 m²           | Stellplätze        | -                         |
| Wohnfläche              | 155 m²           | Grundstücksgröße   | 472 m²                    |

|                     |                                                   |                  |
|---------------------|---------------------------------------------------|------------------|
| Werte               | Bodenwert                                         | 190.000 €        |
|                     | Kosten für die Freilegung (Abriss und Entsorgung) | 28.000 €         |
| <b>Verkehrswert</b> | Ableitung vom Bodenwert - Abrisskosten (gerundet) | <b>160.000 €</b> |



## INHALTSVERZEICHNIS

|          |                                                             |           |
|----------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>VORBEMERKUNGEN .....</b>                                 | <b>7</b>  |
| 1.1      | Spezifische Bewertungsangaben .....                         | 7         |
| 1.1.1    | Auftraggeber .....                                          | 7         |
| 1.1.2    | Bewertungsobjekt .....                                      | 7         |
| 1.1.3    | Bewertungsanlass .....                                      | 7         |
| 1.1.4    | Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag .....                | 7         |
| 1.1.5    | Objektbegehung .....                                        | 7         |
| 1.2      | Unterlagen .....                                            | 8         |
| 1.2.1    | Unterlagen des Auftraggebers .....                          | 8         |
| 1.2.2    | Eigene Recherchen .....                                     | 8         |
| 1.3      | Gesetze / Verordnungen / Richtlinien / Normen .....         | 9         |
| 1.4      | Abgrenzung des Auftrags .....                               | 9         |
| 1.5      | Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung .....                | 10        |
| 1.6      | Gewährleistung, Weitergabe des Gutachtens und Haftung ..... | 10        |
| <b>2</b> | <b>GRUNDBUCH .....</b>                                      | <b>11</b> |
| 2.1      | Allgemein .....                                             | 11        |
| 2.2      | Lasten und Beschränkungen .....                             | 11        |
| <b>3</b> | <b>GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG .....</b>                   | <b>13</b> |
| 3.1      | Beschreibung der Lage .....                                 | 13        |
| 3.1.1    | Makrolage .....                                             | 13        |
| 3.1.2    | Mikrolage .....                                             | 13        |
| 3.2      | Grundstück .....                                            | 15        |
| 3.2.1    | Beschreibung .....                                          | 15        |
| 3.2.2    | Erschließung .....                                          | 15        |
| 3.2.3    | Baugrund und Altlasten .....                                | 15        |
| 3.2.4    | Grund- und Oberflächenwasser .....                          | 15        |
| 3.2.5    | Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren .....              | 15        |
| 3.2.6    | Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung .....   | 15        |
| 3.3      | Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums .....         | 16        |
| 3.3.1    | Flächennutzungsplan .....                                   | 16        |
| 3.3.2    | Bebauungsplan .....                                         | 16        |
| 3.3.3    | Bauliche Nutzungsmöglichkeiten .....                        | 16        |
| 3.3.4    | Entwicklungszustand .....                                   | 16        |
| 3.3.5    | Denkmalschutz / Bodendenkmal .....                          | 16        |
| 3.3.6    | Baulasten .....                                             | 16        |
| <b>4</b> | <b>IMMOBILIENMARKT .....</b>                                | <b>17</b> |
| <b>5</b> | <b>GEBÄUDEBESCHREIBUNG .....</b>                            | <b>18</b> |
| 5.1      | Bauliche Anlagen .....                                      | 18        |
| 5.2      | Nutzungssituation .....                                     | 18        |
| 5.3      | Gesamt- und Restnutzungsdauer .....                         | 18        |
| 5.4      | Baubeschreibung .....                                       | 20        |
| 5.5      | Außenanlagen und Nebengebäude .....                         | 22        |
| 5.6      | Baumängel / Bauschäden .....                                | 22        |
| 5.7      | Energetische Betrachtung .....                              | 23        |

|          |                                                       |           |
|----------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 5.8      | Funktionalität .....                                  | 23        |
| 5.9      | Beurteilung der baulichen Anlagen .....               | 23        |
| <b>6</b> | <b>FLÄCHENBERECHNUNGEN .....</b>                      | <b>24</b> |
| 6.1      | Bruttogrundfläche .....                               | 24        |
| 6.2      | Wertrelevante Geschossflächenzahl .....               | 24        |
| 6.3      | Wohnflächen .....                                     | 25        |
| <b>7</b> | <b>WERTERMITTLUNG .....</b>                           | <b>26</b> |
| 7.1      | Wertermittlungsverfahren .....                        | 26        |
| 7.2      | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ..... | 27        |
| 7.3      | Bodenwertermittlung .....                             | 28        |
| <b>8</b> | <b>VERKEHRSWERT .....</b>                             | <b>31</b> |

## ANLAGEN

|          |                                            |    |
|----------|--------------------------------------------|----|
| Anlage 1 | Umgebungsplan .....                        | 33 |
| Anlage 2 | Stadtplan .....                            | 34 |
| Anlage 3 | Auszug aus dem Liegenschaftskataster ..... | 35 |
| Anlage 4 | Digitales Orthophoto (DOP) .....           | 36 |
| Anlage 5 | Fotodokumentation .....                    | 37 |
| Anlage 6 | Grundrisse, Schnitt .....                  | 47 |



## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

|           |                                                 |
|-----------|-------------------------------------------------|
| II. BV    | Zweite Berechnungsverordnung                    |
| BauGB     | Baugesetzbuch                                   |
| BauNVO    | Baunutzungsverordnung                           |
| BGB       | Bürgerliches Gesetzbuch                         |
| BGF       | Bruttogrundfläche                               |
| BKI       | Baukosteninformationszentrum                    |
| boG       | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |
| BRW       | Bodenrichtwert                                  |
| BRW-RL    | Bodenrichtwert-Richtlinie                       |
| DG        | Dachgeschoss                                    |
| DIN       | Deutsches Institut für Normung                  |
| Ebf.      | Erschließungsbeitragsfrei                       |
| Ebpf.     | Erschließungsbeitragspflichtig                  |
| EG        | Erdgeschoss                                     |
| EW-RL     | Ertragswertrichtlinie                           |
| Flst.     | Flurstück                                       |
| GAA       | Gutachterausschuss                              |
| GFZ       | Geschossflächenzahl                             |
| GND       | Gesamtnutzungsdauer                             |
| GRZ       | Grundflächenzahl                                |
| ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung             |
| K. A.     | Keine Angabe                                    |
| KAG       | Kommunalabgabengesetz                           |
| LK        | Landkreis                                       |
| Lfd. Nr.  | Laufende Nummer                                 |
| LSZ       | Liegenschaftszinssatz                           |
| MEA       | Miteigentumsanteil                              |
| NF        | Nutzfläche                                      |
| NHK       | Normalherstellungskosten                        |
| OG        | Obergeschoss                                    |
| RND       | Restnutzungsdauer                               |
| SW-RL     | Sachwertrichtlinie                              |
| UG        | Untergeschoss                                   |
| VW-RL     | Vergleichswertrichtlinie                        |
| WF        | Wohnfläche                                      |
| WGFZ      | Wertrelevante Geschossflächenzahl               |
| WoFIV     | Wohnflächenverordnung                           |

## **1 VORBEMERKUNGEN**

### **1.1 Spezifische Bewertungsangaben**

#### **1.1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Landshut  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen  
Maximilianstraße 22  
84028 Landshut

Der Auftrag wurde durch den Beschluss vom 11.09.2025 schriftlich erteilt.

#### **1.1.2 Bewertungsobjekt**

Doppelhaushälfte  
Obergeislbacher Straße 19  
84435 Obergeislbach

#### **1.1.3 Bewertungsanlass**

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 zu dem unter 1.1.4 festgelegten Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag ermittelt. 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).

#### **1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag<sup>1</sup> und der Qualitätsstichtag<sup>2</sup> ist für diese Wertermittlung auftragsgemäß der 27.10.2025. (Tag der Besichtigung).

#### **1.1.5 Objektbegehung**

Das Bewertungsobjekt wurde am 27.10.2025 im Zeitraum von 18:00 Uhr bis 19:00 Uhr in einem angemessenen Umfang von innen und außen besichtigt. Dabei wurden alle Räume des Hauses im Erdgeschoss und im ausgebauten Dachgeschoss begangen. Da es an diesem Tag bereits sehr dunkel war, wurde das Haus und der Garten nochmal am 19.11.2025 bei Tageslicht besichtigt. Die beim Ortstermin aufgenommenen Objektdetails wurden mit einer Kamera fotografisch dokumentiert. Auszüge dieser Aufnahmen sind diesem Gutachten in den Anlagen beigelegt.

Dem Antragsteller und der Antragsgegnerin wurden mit Schreiben vom 08.10.2025 der Ortstermin fristgerecht mitgeteilt und gebeten, einen uneingeschränkten Zugang zur Immobilie sicherzustellen.

An der Objektbesichtigung haben folgende Personen teilgenommen:

Herr Alexander Klar (Sachverständiger)

---

<sup>1</sup> Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (§ 2 ImmoWertV).

<sup>2</sup> Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 ImmoWertV) und entspricht i. d. R. dem Wertermittlungsstichtag.

## 1.2 Unterlagen

### 1.2.1 Unterlagen des Auftraggebers

Dem Sachverständigen wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt.

| Dokumente                            | Datum      |
|--------------------------------------|------------|
| Grundbuchauszug                      | 30.07.2025 |
| Auszug aus dem Liegenschaftskataster | 28.07.2025 |

### 1.2.2 Eigene Recherchen

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Dokumente von den Behörden und vom Gutachterausschuss eingeholt:

| Auskünfte und Dokumente                                                                                                | Datum                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Flächennutzungsplan, Planstand 27.10.2015 (Onlineauskunft)                                                             | 27.11.2025                 |
| Auskunft der Gemeinde Lengdorf zu<br>- Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung                             | 28.11.2025                 |
| Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) Maßstab 1:1000                                                        | 19.09.2025                 |
| Online-Auskunft aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie zum Denkmalschutz | 27.11.2025                 |
| Bodenrichtwert zum Stichtag                                                                                            | 01.01.2024                 |
| Urkunde zum Geh- und Fahrrecht                                                                                         | 05.06.1981 /<br>11.04.1980 |
| Auskunft aus dem Altlastenkataster (per Mail)                                                                          | 25.11.2025                 |
| Grundrisse, Ansichten, Schnitt (Eingabepanung des Nachbarhauses)                                                       |                            |
| Einschlägige Fachliteratur                                                                                             |                            |
| Eigene Marktdaten                                                                                                      |                            |



### 1.3 Gesetze / Verordnungen / Richtlinien / Normen

Nachfolgend sind die maßgeblichen Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen in der jeweils aktuellen bzw. für die Wertermittlung relevanten Fassung aufgeführt.

|           |                                                                  |
|-----------|------------------------------------------------------------------|
| BauGB     | Baugesetzbuch                                                    |
| BauNVO    | Baunutzungsverordnung                                            |
| BayBO     | Bayerische Bauordnung                                            |
| BGB       | Bürgerliches Gesetzbuch                                          |
| BRW-RL    | Bodenrichtwertrichtlinie                                         |
| DIN 276   | Kosten im Hochbau                                                |
| DIN 277   | Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau (Fassung 2005 bzw. 2016) |
| EW-RL     | Ertragswertrichtlinie                                            |
| ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung                              |
| MF-G      | Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum   |
| SW-RL     | Sachwertrichtlinie                                               |
| VW-RL     | Vergleichswertrichtlinie                                         |
| WertR     | Wertermittlungsrichtlinien 2006                                  |
| WoFIV     | Wohnflächenverordnung                                            |

### 1.4 Abgrenzung des Auftrags

Das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich Lage, rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften und sonstiger Beschaffenheit nur insoweit beschrieben, soweit dies für die Bewertung erforderlich ist und im Rahmen einer Begehung ersichtlich war.

Bei dieser Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Bei der Inaugenscheinnahme wurden keine zerstörenden Untersuchungen, Baustoff- und Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen der Haustechnik und Ausstattung und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Hierzu muss im Bedarfsfall ein Spezialgutachten eingeholt werden.

Der Verkehrswertermittlung liegen – sofern im Gutachten nicht explizit aufgeführt – keine Untersuchungen hinsichtlich Altlasten, schadstoffhaltiger Baumaterialien, Baustatik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge zugrunde.

Verdeckt liegende Bauteile wurden nicht gesichtet. Diesbezüglich wird ein Zustand zugrunde gelegt, der dem im Rahmen der Ortsbegehung ersichtlichen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht.

Ein örtliches Aufmaß hat nicht stattgefunden und war auftragsgemäß nicht geschuldet. Die im Gutachten zugrunde gelegten Flächen wurden aus dem Grundriss entnommen und stellen eine Basis für die Wertermittlung im o.g. Sinne dar. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Flächenangaben nicht als Grundlage für das Eingehen vertraglicher Bindungen wie z.B. Miet- oder Pachtverträge herangezogen werden können. Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug entnommen. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit dem Katasternachweis wurden vom Sachverständigen nicht überprüft.

Im Zuge der Gutachtenerstellung gab es – abgesehen von den aufgeführten Rechten / Belastungen – keine Hinweise auf sonstige wertbeeinflussende Gegebenheiten (z. B. altrechtliche Dienstbarkeiten). Es wird unterstellt, dass lediglich die gegebenenfalls im Gutachten aufgeführten Rechte / Belastungen existieren.

Die Berechnungen basieren auf den erhaltenen und vom Sachverständigen eingeholten Unterlagen und Auskünften. Die Baugenehmigung lag nicht vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen zugrunde gelegt.

#### **1.5 Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung**

Das Gutachten wurde durch den zertifizierten Sachverständigen Herrn Alexander Klar unparteiisch und weisungsfrei erstellt, unterschrieben und gestempelt.

#### **1.6 Gewährleistung, Weitergabe des Gutachtens und Haftung**

Der Sachverständige übernimmt keine Gewährleistung dafür, dass dieses Gutachten, insbesondere dort enthaltene Wertansätze und Berechnungen, für vom vereinbarten Verwendungszweck abweichende Verwendungszwecke geeignet ist. Zudem beschränkt sich die Gewährleistung des Sachverständigen bei Wertgutachten ausschließlich auf die Richtigkeit des ermittelten Objektwertes. Diese Gewährleistung umfasst nicht alle sonstigen Angaben, insbesondere die für die Wertermittlung herangezogenen Bewertungsparameter.

Der Sachverständige übernimmt des Weiteren keine Gewährleistung für die Richtigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen, Unterlagen, Pläne und Daten, für die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, insbesondere für das Vorliegen erforderlicher Genehmigungen sowie für Angaben und Annahmen zum Zustand des Bodens, des Wassers oder der Luft, soweit die Überprüfung nicht ausdrücklich Gegenstand dieses Auftrags ist.

## 2 GRUNDBUCH

### 2.1 Allgemein

#### Grundbuch

| Rubrum        |            |
|---------------|------------|
| Amtsgericht   | Erding     |
| Grundbuch von | Matzbach   |
| Band          | 19         |
| Blatt         | 905        |
| Auszugsdatum  | 30.07.2025 |

| Bestandsverzeichnis |           |           |                                                                   |                    |
|---------------------|-----------|-----------|-------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Nr.                 | Gemarkung | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage                                           | Größe              |
| 1                   | Matzbach  | 1263/1    | Obergeislbach, Obergeislbacher Straße 19, Gebäude- und Freifläche | 472 m <sup>2</sup> |

Die Identität des Bewertungsobjektes wurde durch die Grundbuch- und Katasterangaben sowie der Besichtigung vor Ort eindeutig festgestellt

Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte hinreichend genau plausibilisiert.

#### Abteilung I

Angaben zum Eigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht dargestellt.

#### Abteilung III

Einträge in Abteilung III des Grundbuchs bleiben bei der Bewertung üblicherweise unberücksichtigt. Sie stellen persönliche Verhältnisse i.S.d. § 194 BauGB dar und keine allgemeinen Belastungen.

### 2.2 Lasten und Beschränkungen

Der in Abteilung II unter der lfd. Nr. 3 vorgetragene Versteigerungsvermerk wird nicht berücksichtigt, weil er im Zwangsversteigerungsverfahren nach rechtskräftigem Zuschlag lösungsfähig ist. Es bestehen folgende weiteren aktiven Eintragungen.



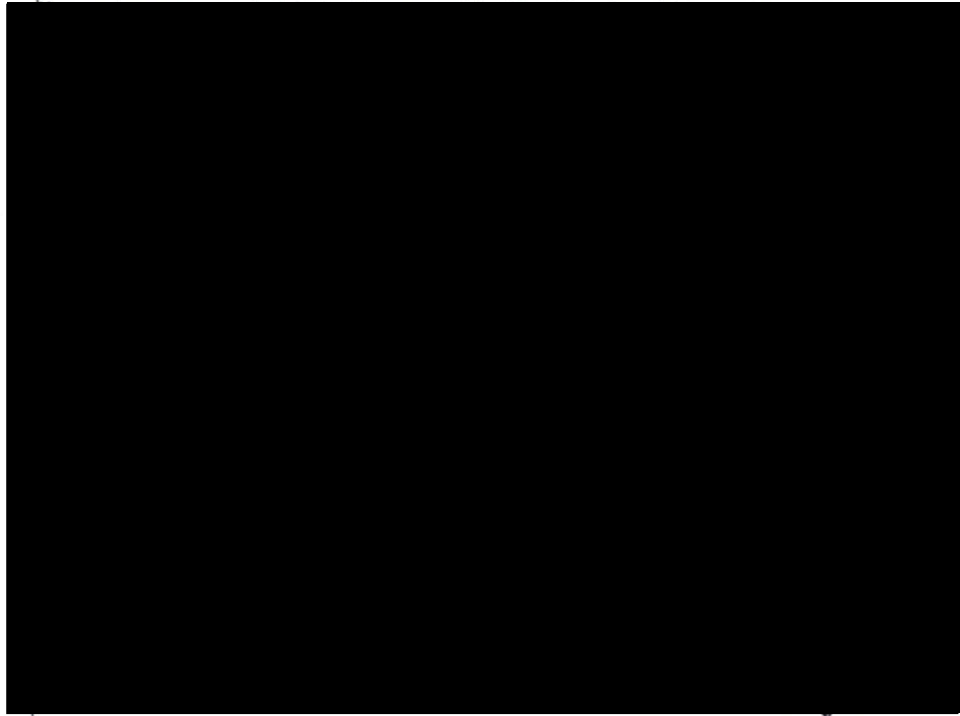
Amtsgericht Erding  
Grundbuch von Matzbach

Band 19 Blatt 905

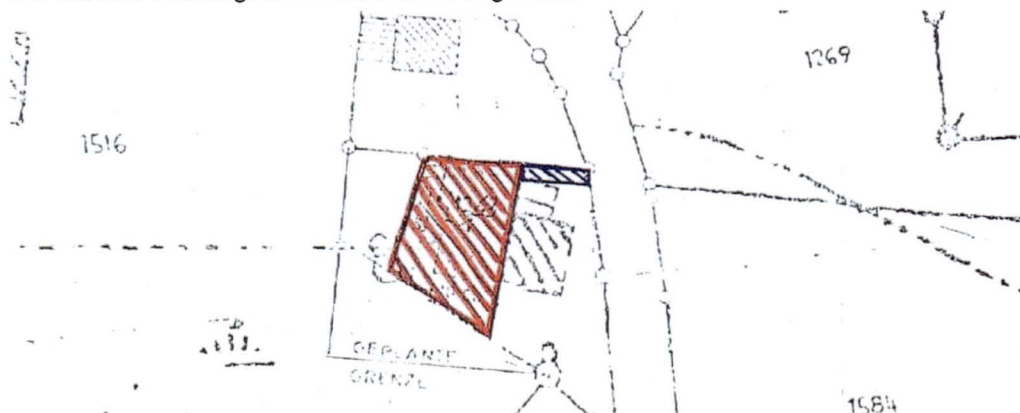
Zweite Abteilung

Einlegebogen

1

| Lfd.Nr. der Eintragungen | Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen                                                           |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                        | 2                                                           | 3                                                                                   |
| 1                        | 1                                                           |  |
| 2                        | 1                                                           |                                                                                     |
| 3                        | 1                                                           |                                                                                     |
| 4                        | 1                                                           |                                                                                     |
| 5                        | 1                                                           |                                                                                     |
| 6                        | 1                                                           |                                                                                     |

Die Urkunde zu den eingetragenen Geh- und Fahrtrechten vom 11.04.1980 liegt dem Sachverständigen vor. Lt. dieser Urkunde wurde dem Eigentümer des Nachbarhauses, der Stadt Lengdorf und dem Freistaat Bayern auf einem 4m breiten an der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufenen Streifen (siehe blau markierte Fläche in der Flurkarte) ein Geh- und Fahrtrecht eingetragen. Dieses Recht schränkt die zukünftige Bebauung nicht ein, da eine Bebauung in diesem Grenzbereich wegen Abstandsflächen nicht möglich wäre. Die Belastung für die Bewohner des Hauses durch das Befahren der Zufahrt durch den Nachbarn zu seiner Garage wird als gering eingeordnet. Das Recht wurde unentgeltlich gewährt. Die Kosten für den Unterhalt der Fläche trägt der Eigentümer des Bewertungsgrundstücks. Für diese Belastungen wird kein Wert angesetzt.



Anhang zur Urkunde vom 11.04.1980

### **3 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG**

#### **3.1 Beschreibung der Lage**

##### **3.1.1 Makrolage**

Der Landkreis Erding liegt im oberbayerischen Regierungsbezirk und zeichnet sich durch eine attraktive Makrolage aus. Er befindet sich in unmittelbarer Nähe zur bayerischen Landeshauptstadt München, die nur etwa 30 Kilometer entfernt ist. Diese Nähe zur Metropole bietet den Bewohnern des Landkreises zahlreiche Vorteile, darunter eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie vielfältige Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Region ist von einer reizvollen Landschaft geprägt, die sowohl ländliche Idylle als auch städtische Annehmlichkeiten vereint. Der Landkreis Erding ist bekannt für seine malerischen Dörfer und weitläufigen Felder, die sich ideal für Outdoor-Aktivitäten anbieten.

Wirtschaftlich ist der Landkreis Erding gut aufgestellt. Neben einer starken Landwirtschaft sind auch zahlreiche mittelständische Unternehmen und Dienstleister ansässig, die zur wirtschaftlichen Stabilität der Region beitragen. Die gute Infrastruktur, einschließlich der Anbindung an die Autobahn A92 und A94 und die Nähe zum Münchner Flughafen, fördert die Ansiedlung von Unternehmen und erleichtert den Pendelverkehr.

Kulturell hat der Landkreis Erding ebenfalls viel zu bieten. Traditionelle Feste, Museen und historische Stätten laden dazu ein, die bayerische Kultur und Geschichte hautnah zu erleben. Die Stadt Erding ist neben ihrer attraktiven Altstadt zudem für ihr berühmtes Thermalbad bekannt, das sowohl Einheimische als auch Touristen anzieht.

Insgesamt bietet der Landkreis Erding eine hohe Lebensqualität, eine attraktive Umgebung und vielfältige Möglichkeiten für Arbeit und Freizeit, was ihn zu einem begehrten Wohnort in der Region macht.

Die Arbeitsmarktsituation ist weiterhin stabil. Nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit liegt die Arbeitslosenquote für den Landkreis bei 3,0 % (Stand September 2025).

**Nach gutachterlicher Einschätzung handelt es sich um eine insgesamt sehr gute Makrolage.**

##### **3.1.2 Mikrolage**

###### Allgemein

Das Bewertungsobjekt liegt zentral im Kirchdorf Obergeislbach mit ca. 180 Einwohnern in der Obergeislbacher Straße 19. Obergeislbach ist ein Ortsteil der Gemeinde Lengdorf im Landkreis Erding im Regierungsbezirk Oberbayern. Die Ortschaft liegt eingebettet in eine von Landwirtschaft und Grünflächen geprägte Umgebung und weist eine überwiegend dörfliche Struktur mit Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Anwesen auf.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum spielt im ländlichen Raum eher eine untergeordnete Rolle, da ausreichend private Parkplätze vorhanden sind. Das Bewertungsobjekt verfügt über keinen eigenen Stellplatz. Parken im Bereich der Zufahrt ist möglich, solange die Durchfahrt für den Nachbarn nicht behindert ist. Ein Geh- und Fahrrecht ist für den Nachbarn eingetragen. Der umliegende Bereich des Bewertungsobjekts macht einen gepflegten und sauberen Eindruck.

###### Versorgung



Die unmittelbare Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erfolgt überwiegend im nahegelegenen Hauptort Lengdorf, sowie in den Städten Dorfen und Erding. Dort stehen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Dienstleistungen zur Verfügung. Obergeislbach selbst bietet eine ruhige Wohnlage ohne nennenswerte gewerbliche Nutzung. Im Ort gibt es kein Lebensmittelgeschäft und keine Bäckerei oder Metzgerei.

#### Freizeit

Die naturräumliche Lage bietet einen hohen Freizeitwert. Rad- und Wanderwege sowie die Nähe zu Naherholungsgebieten im Landkreis Erding und den angrenzenden Regionen schaffen vielfältige Möglichkeiten zur Erholung. Das ländliche Umfeld mit Feldern, Wäldern und kleinen Flussläufen trägt zur Attraktivität der Freizeitgestaltung bei.

#### Regionale Verkehrsanbindung

Die regionale Verkehrsanbindung von Obergeislbach ist befriedigend ausgebaut.

**Straßenverkehr:** Verkehrstechnisch ist Obergeislbach über die Staatsstraße St2084 sowie die nahegelegene Autobahn A94 gut angebunden. Dadurch sind sowohl die Landeshauptstadt München als auch die Kreisstadt Erding in angemessener Zeit erreichbar.

**Schienenverkehr:** Ca. 260 m südlich vom Bewertungsgrundstück verläuft die Bahnstrecke München - Simbach. Der nächstgelegene Regionalbahnhof „Thann-Matzbach“ ist ca. 3 km entfernt. Er bietet eine gute Anbindung nach München und zum Münchener Hauptbahnhof mit ca. 50 Minuten Fahrtzeit.

**Luftverkehr:** Der Münchner Flughafen ist vom Bewertungsobjekt ca. 22 km entfernt und gewährleistet eine ausgezeichnete Anbindung an den Luftverkehr. Als internationaler Flughafen bietet er Direktverbindungen zu verschiedenen europäischen Städten sowie anderen wichtigen globalen Drehkreuzen.

**Öffentlicher Nahverkehr:** Der öffentliche Nahverkehr wird durch Busverbindungen in die umliegenden Orte gewährleistet, wenngleich die Anbindung weniger engmaschig ist als in städtischen Gebieten. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Obergeislbach“ ist fußläufig nach ca. 120 m zu erreichen.

#### Immissionen

Im Rahmen der Objektbesichtigung am 27.10.2025 konnten keine wertrelevanten Immissionen durch die angrenzende Ortsdurchfahrtsstraße oder die nahegelegene Bahnstrecke festgestellt werden. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass zu anderen Tageszeiten ein höheres Verkehrsaufkommen besteht und in der Folge auch eine höherer Lärmbelastung.

**Aufgrund der dörflichen ruhigen Lage mit befriedigendem Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr (Bus und Regionalbahn) und nur im weiteren Umkreis vorhandener Nahversorgung wird die Mikrolage insgesamt als befriedigend angesehen.**



## **3.2 Grundstück**

### **3.2.1 Beschreibung**

Das Bewertungsgrundstück besteht aus dem Flurstück 1263/1 und ist bebaut mit einer Doppelhaushälfte. Laut Grundbuch hat es eine Größe von 472 m<sup>2</sup>. Ein Ausschnitt aus der Flurkarte ist als Anlage beigefügt. Die Grundstücksform ist unförmig geschnitten und keiner geometrischen Form zuzuordnen. Der Garten um das Gebäude ist stark verwildert und augenscheinlich über einen längeren Zeitraum nicht gepflegt worden. Eingefriedet ist das Grundstück durch Büsche und Zäune (Maschendrahtzaun).

Die Topografie der Grundstücke ist weitgehend flach und ohne sichtbares Gefälle. Es bestehen keine sichtbaren Einschränkungen hinsichtlich einer baulichen Nutzbarkeit.

### **3.2.2 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die angrenzende öffentlich gewidmete Straße „Obergeislbacher Straße“, wobei die stadttechnischen Medien der Ver- und Entsorgung ortsüblich anliegen. Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück ist über den parallel zur Straße verlaufenden Gehweg möglich. Über eine gepflasterte Zufahrt gelangt man zum Hauseingang an der nördlichen Seite des Hauses mit der Hausnummer 19. Aufgrund des bereits weit zurückliegenden Baujahrs wird unterstellt, dass die Erschließungs- und Herstellungsbeiträge für das Bewertungsgrundstück bereits abgerechnet und bezahlt worden sind. Dieser Sachverhalt wurde nicht durch Behördenabfragen geprüft und im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

### **3.2.3 Baugrund und Altlasten**

Der Baugrund ist soweit augenscheinlich ersichtlich normal. Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Tragfähigkeit unterstellt. Es wurden auftragsgemäß keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Es gab keine Hinweise auf eine mögliche Altlastenbelastung des Grundstücks. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde beim Landratsamt Erding eingeholt (Auskunft vom 25.11.2025). Für dieses Grundstück ist kein Eintrag im Altlastenkataster verzeichnet. Nach der mündlichen Aussage der Nachbarin wurde in der Vergangenheit Hausmüll und Farbeimer im Garten vergraben. Dieser Umstand konnte nicht genauer überprüft werden. Die Dimension der möglichen Hausmüllentsorgung im Garten kann nicht genauer verifiziert werden. In der Folge können keine Kosten geschätzt werden und werden in dieser Bewertung auch nicht in Ansatz gebracht.

### **3.2.4 Grund- und Oberflächenwasser**

Gemäß Auskunft des Informationsdienstes „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (Bayern Atlas) liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem Überschwemmungsgebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ100, mittleres Hochwasser) oder einem Extremhochwasser (HQextrem, seltenes Hochwasser). In der näheren Umgebung fließt der „Geislbach“.

### **3.2.5 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren**

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren sind aufgrund der abgeschlossenen urbanen Quartiersentwicklung nicht zu erwarten.

### **3.2.6 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung**

Das Objekt befindet sich zum Stichtag laut der schriftlichen Auskunft des Bauamts Lengdorf nicht in einem Gebiet mit einer Sanierungs-, Erhaltungs- oder Modernisierungssatzung.

### **3.3 Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums**

#### **3.3.1 Flächennutzungsplan**

Name: Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Gemeinde Lengdorf

Stand: Digitaler Planausschnitt (Planstand 2015)

Darstellung: Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Gewerbegebiete, Sondergebiete im Maßstab 1:10.000

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Dorfgebiet (MD).

#### **3.3.2 Bebauungsplan**

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder eines im Verfahren befindlichen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich auskunftsgemäß nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

#### **3.3.3 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten**

Die folgenden Darstellungen dienen ausschließlich im Zusammenhang mit der gegenständlichen Verkehrswertermittlung und können nur als Anhalt dienen. Endgültige Aussagen sind erst durch eine Bauvoranfrage (Art. 71 BayBO) oder einem Antrag auf Baugenehmigung (Art. 64 BayBO) möglich.

Im Falle einer Ersatzbebauung wäre aufgrund der im Umfeld existierenden Wohnnutzungen eine Doppelhaushälfte mit einer Grundfläche von ca. 10 m x ca. 11 m = 110 m<sup>2</sup> und einer Höhenentwicklung von zwei Vollgeschossen mit Satteldach (Dachneigung wie Nachbarhaus) realisierbar. Nach der örtlich gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Lengdorf sind für Einfamilienhäuser 2 Stellplätze nachzuweisen. Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO wurde bei der Bebauungsmöglichkeit berücksichtigt.

#### **3.3.4 Entwicklungszustand**

Entwicklungszustand nach § 3 ImmowertV: baureifes Land

#### **3.3.5 Denkmalschutz / Bodendenkmal**

Gemäß Onlineauskunft des BayernAtlas (Betreiber: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat) ist das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalliste eingetragen und es bestehen für das Gebäude keine Denkmalschutzaufgaben. Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Bereich eines Bodendenkmals und ist nicht Teil eines Ensembleschutzes.

#### **3.3.6 Baulasten**

Im Bundesland Bayern gibt es kein Baulastenverzeichnis. Die entsprechenden Verpflichtungen werden als Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen.



## 4 IMMOBILIENMARKT

Nachfolgende Ausführungen zum örtlichen Immobilienmarkt beziehen sich auf die Marktlage zum Wertermittlungstichtag 27.10.2025.

Das niedrige Zinsniveau von teilweise unter 1% hat bis zum Frühjahr 2022 dafür gesorgt, dass Immobilienfinanzierungen trotz hoher Preise meist noch gut realisierbar waren. Inzwischen hat sich die Lage stark verändert und aufgrund von Lieferengpässen, hoher Inflationsraten, des Kriegsgeschehens in der Ukraine, der Energiekrise und der Leitzinsanpassungen der Notenbanken ist das Zinsniveau seit Frühjahr 2022 stark gestiegen. Zum Wertermittlungstichtag liegt das Zinsniveau bei ca. 3,3% - 4,0%.

Als Folge des gestiegenen Zinsniveaus ist auch eine Veränderung der Investitionsströme zu beobachten, da vergleichbare risikoarme Anlagen, wie z.B. 10-jährige Bundesanleihen, aktuell mit einer Verzinsung von ca. 2,6 % notieren. Private und Institutionelle Immobilieninvestoren erwarten trotz wieder gesunkener Inflationsraten eine höhere Rendite.

Im Neubausektor ist zu beobachten, dass neue Bauprojekte u.a. aufgrund der gestiegenen Baukosten und der Unsicherheiten im Verkauf verschoben oder gestoppt werden. Nur noch knapp 60% der Vorhaben werden lt. Immobilienstimmungsindex (ISI) wie geplant realisiert. Dies wird absehbar in den nächsten Jahren zu einer weiteren Verknappung des Wohnraumangebotes führen. Private Kaufinteressenten, die sich den Kauf einer Immobilie nicht mehr finanziell leisten können, drängen zusätzlich auf den bereits angespannten Mietmarkt der Ballungszentren, was dort zu weiter steigenden Mieten führt.

Die Wirtschaft befindet sich aktuell in einer Phase der Unsicherheit und es bestehen nicht unerhebliche wirtschaftliche Risiken, beispielsweise hinsichtlich der Lieferketten, Preissteigerungen und Insolvenzen. Die weitere Entwicklung und die Auswirkungen auf die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt bleibt abzuwarten.

Im Immobilienmarktbericht 2024 für Bayern berichtet die Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Freistaat Bayern davon, dass die letzten zwei Jahre die Immobilienwirtschaft vor neue Herausforderungen gestellt haben. Die Anzahl der beurkundeten Immobilientransaktionen hat 2023 ein denkwürdiges Tief erreicht. Auch die Kaufpreise sind nach einer langen Phase stetig steigender Preise erstmalig rückläufig. Für die Immobilienmärkte zeigt sich ein stark differenziertes Bild in Abhängigkeit insbesondere von der Assetklasse, Branche und Lage. Gerade die Preise für ältere Bestandsimmobilien sind auf Grund der Diskussion um die Modernisierungspflicht und die damit verbundenen kostenintensiven energetischen Sanierungsmaßnahmen unter Druck. Der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Erding hat keinen aktuellen Immobilienmarktbericht veröffentlicht.

Der sich im Jahr 2022 bereits abzeichnende Trend von sinkenden Kaufpreisen hat sich bis zum Frühjahr 2024 mit Preisveränderungen von -10 % bis - 20 % im Vergleich zum Vorjahr fortgeführt. Nach eigenen Marktbeobachtungen ist aktuell wieder eine leichte Belebung spürbar, was sich auch in veröffentlichten Preistrendgrafiken an der Seitwärtsbewegung ableiten lässt.



## **5 GEBÄUDEBESCHREIBUNG**

### **5.1 Bauliche Anlagen**

Die bewertungsgegenständliche Doppelhaushälfte wurde wohl vor 1960 in Massivbauweise mit zwei Geschossen (EG, DG) und Satteldach errichtet. Das genaue Baujahr ist unbekannt und auch in der Bauakte befinden sich keine Unterlagen zum Objekt. Das Nachbarhaus wurde 1980 angebaut. Aus diesen Eingabeplänen konnten auch die Grundrisspläne für das Bewertungsobjekt entnommen werden. Das Haus hat einen Balkon auf der Giebelseite. Das Dachgeschoss wurde grundsätzlich für Wohnzwecke ausgebaut. Über eine Wendeltreppe gelangt man auf eine Galerie, die nicht in den Plänen eingezeichnet ist. Dabei weicht auch der tatsächliche Ausbau im Erdgeschoss von den Grundrissen aus der Eingabeplanung ab. An der Südseite des Gebäudes wurde ein zweiter Eingang geschaffen und der Hausflur so zugemauert, dass zwei getrennte Wohneinheiten entstanden sind. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Die vertikale Erschließung erfolgt über ein offenes Treppenhaus. Durchgeführte Ausbauten und Umbauten wurden nicht abgeschlossen. Augenscheinlich wurden diese auch nicht fachmännisch durchgeführt und folgten keinem erkennbaren Konzept. Insgesamt befindet sich das Haus in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und ist im derzeitigen Zustand nicht nutzbar.

Parkmöglichkeiten bestehen grundsätzlich entlang der Straße und im Bereich der breiten gepflasterten Einfahrt. Da diese auch als Zufahrt für das Nachbarhaus und die dort befindliche Garage dient, ist die Parkfläche eingeschränkt.

### **5.2 Nutzungssituation**

Das Bewertungsobjekt besteht insgesamt aus zwei Wohneinheiten. Die räumliche Trennung erfolgte nicht fachmännisch. Die separate Erfassung von Verbrauchsmesseinrichtungen für Warm- und Kaltwasser, Strom pro Wohneinheit ist augenscheinlich nicht möglich. Im Haus gibt es keine Zentral- oder Etagenheizung und in der Folge auch keine Heizkörper oder andere Wärmequellen außer dem Kachelofen im Erdgeschoss. Einheit Nr. 1 (EG, Haupteingang) bietet im Erdgeschoss neben einer Diele und dem Gäste-WC ein Badezimmer, eine Küche und ein Zimmer mit ca. 14 m<sup>2</sup>. Dieses müsste als Wohnzimmer und Schlafzimmer genutzt werden. Für ein 1-Zimmerapartment fällt dieser Raum zu klein aus und eine nachhaltige Nutzung auf Basis dieses Grundrisskonzepts wird vom Sachverständigen als nicht optimal gesehen.

Die zweite Wohneinheit (EG und DG, Nebeneingang) bietet im Erdgeschoss einen Wohnraum. Über ein offenes Treppenhaus ist das Dachgeschoss erschlossen. Im Dachgeschoss befindet sich ein großer offener Raum. Das Badezimmer ist noch nicht abgetrennt und befindet sich im Rohbau. Über eine Wendeltreppe ist eine offene Galerie zu erreichen. Im aktuellen sanierungsbedürftigen Zustand ist das Haus nicht nutzbar. Das Haus ist nicht unterkellert und steht offensichtlich seit längerer Zeit leer. Mietvertragliche Vereinbarungen bestehen nicht.

### **5.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer**

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung muss zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer entsprechender Neubauten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes unterschieden werden.

### Gesamtnutzungsdauer<sup>3</sup>

Die Gesamtnutzungsdauer ist abhängig von der Objektart. Nachfolgende Anhaltswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer konnten in der Fachliteratur recherchiert werden:

| Quelle    | Objektart                                                  | Gesamtnutzungsdauer |
|-----------|------------------------------------------------------------|---------------------|
| ImmoWertV | Ein- und Zweifamilienhäuser,<br>Doppelhäuser, Reihenhäuser | 80 Jahre            |

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Objektart und der baulichen Gegebenheiten eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren als angemessen erachtet.

### Baujahr / Restnutzungsdauer<sup>4</sup>

Die Doppelhaushälfte wurde zwischen 1950 und 1960 errichtet und befand sich zum Stichtag in einem sanierungsbedürftigen bauzeitlichen Zustand. Im Rahmen des Anbaus des Nachbarhauses 1980 wurde das Dachgeschoss des Bewertungsobjekts neu aufgebaut und die Ausrichtung des Giebels gedreht. Mauerwerk (DG), Dachkonstruktion, Dachfenster und Dacheindeckung sind aus dieser Zeit. Ein Produktionsdatum auf den anderen Fenstern und Türen konnte nicht eindeutig festgestellt werden. Der Innenausbau im Dachgeschoss wurde offensichtlich nie fertiggestellt. Im Haus besteht kein Heizungssystem. Einzige Wärmequelle ist der Kamin im Erdgeschoss (nur für EG-Wohnung). Die Fassade wurde nachträglich zu einem unbekannten Zeitpunkt mit einer ca. 3 cm starken Hartschaum-Platte gedämmt. Nach Anlage 2 der ImmoWertV wird je nach Umfang der durchgeführten Modernisierungen ein Modernisierungsgrad nach Punkten ermittelt. (nicht modernisiert 0 Punkte – umfassend modernisiert 20 Punkte). Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind.

Mit insgesamt 0 Punkten wird das Haus als „nicht modernisiert“ beurteilt. Dies führt im Rahmen der Ermittlung der Restnutzungsdauer zu keiner Verlängerung der Restnutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wird der Wertermittlung, unter Würdigung des vorgefundenen Zustands bei der Ortsbesichtigung, sowie den erhaltenen Auskünften zum Zustand das geschätzte Baujahr 1960 zugrunde gelegt und kein modifiziertes Baujahr errechnet. Unter Berücksichtigung der angesetzten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem Alter von 65 Jahren zum Stichtag ergibt sich eine als sachgerecht eingeschätzte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 15 Jahren.

<sup>3</sup> Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer als Modellgröße im vorliegenden Sinne ist nicht gleichzusetzen mit der technischen Lebensdauer der baulichen Anlage/ der Baustoffe. Diese fällt mitunter um ein Vielfaches länger aus.

<sup>4</sup> Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; individuelle Gegebenheiten des Objekts wie z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Die Restnutzungsdauer wird auf Basis des Alters der baulichen Anlagen i. V. m. der Gesamtnutzungsdauer unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).



## 5.4 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung basiert auf den gewonnenen Erkenntnissen im Rahmen der Objektbe-sichtigung sowie auf der Basis der erhaltenen Unterlagen. Der Fokus der aufgeführten Bau-beschreibung wurde auf die dominierenden Bereiche gelegt und soll keine vollumfängliche Beschreibung der baulichen Anlagen darlegen.

### Konstruktion

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Geschosse  | EG, DG                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Bauweise   | Massivbauweise                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Fundament  | Konnte nicht überprüft werden,                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Außenwände | Wohngeschosse: Ziegelmauerwerk (24 cm, 30 cm, 36,5 cm)<br>Kommunwand: Ziegel, zweischalig                                                                                                                                                                                                         |
| Innenwände | Wohngeschosse: Ziegelmauerwerk<br>Wandstärken nach statischen Vorgaben                                                                                                                                                                                                                            |
| Decken     | Fehlbodendecke (EG-DG)                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Treppen    | Treppe als Holzkonstruktion und Treppengeländer aus Holz                                                                                                                                                                                                                                          |
| Dach       | Satteldach mit Dachfenster ohne Dachgauben, bauzeitliche<br>Zwischensparrendämmung (konnte nicht überprüft werden),<br>Entwässerung über Regenrinnen und außenliegenden Fall-<br>rohren aus Zinkblech über das Nachbargrundstück, Dachein-<br>deckung mit roten Dachziegeln oder Betondachsteinen |

### Ausbau

|         |                                                                                                                                                                                           |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fenster | Holzfenster, 2-fach Isolierverglasung, Dreh-Kipp-Beschlag aus Alu, keine Rollläden                                                                                                        |
| Fassade | Außenputz, gedämmt WDVS (ca. 3 cm), grüner Farbanstrich, Bossensteine aus Hartschaum, abgesetzter Sockelputz                                                                              |
| Türen   | Hauseingangstüre: Kunststoffkonstruktion mit Glaseinlage<br>Nebeneingangstüre: Holzkonstruktion mit Glaseinlage<br>Innentüren: Röhrenspantüren, Holzzarge und Messingdrü-<br>ckergarnitur |

|                     |                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge         | Treppe: Holz<br>Wohnräume: Laminat, Fliesen (Flur, Bäder, Küche), kein Boden im DG                                                                                                                    |
| Wandbekleidung      | Wandputz gestrichen (in verschiedenen Farben), Wandfliesen im Sanitärbereich, Fliesenspiegel in der Küche                                                                                             |
| Deckenbekleidung    | Abgehängte Holzdecke, teilweise Stuckdekor                                                                                                                                                            |
| Heizung             | Keine, (Kaminofen im EG)                                                                                                                                                                              |
| Warmwasser          | Warmwasserversorgung über Boiler im DG                                                                                                                                                                |
| Sanitärausstattung  | EG: Gäste-WC mit WC<br>Badezimmer im Rohbau mit Waschbecken,<br>DG: Bad im Rohbau                                                                                                                     |
| Elektroinstallation | Unterputzinstallation, bauzeitlicher Ausbaustandard mit unterschiedlichem Schalterprogramm, Hauptverteilung ohne FI-Schutzschalter (Verteilerschrank im Nachbarhaus), Hausanschluss über Luftleitung, |
| Lüftung             | Fensterlüftung<br>keine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage                                                                                                                                       |
| Klimatisierung      | Nein                                                                                                                                                                                                  |

Bei dem Gartenhaus handelt es sich nicht um einen wesentlichen Bestandteil eines Gebäudes<sup>5</sup> im Sinne des § 94 BGB. Es bleibt daher als Zubehör<sup>6</sup> im Rahmen der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Die freie Schätzung des Werts für das Zubehör orientiert sich pauschal an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung.

Gartenhaus aus Holz: nicht werthaltig (Zeitwert = 0 €)

Auch wenn diese freie Schätzung nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt worden ist, kann dieser Wert nur als grober Anhalt für das Zwangsversteigerungsverfahren und für eine Vermögensentscheidung eines Erstehers dienen. Eine genaue Ermittlung des Restwerts des Zubehörs ist nicht im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens, sondern nur durch ein explizites Zubehörgutachten durch einen entsprechend ausgebildeten Spezialisten mit entsprechender Einzelbewertung möglich, dass aber auftragsgemäß nicht Gegenstand dieses Sachverständigenauftrags ist. Dritte, die auf der Grundlage dieser freien Schätzung des Zubehörs beabsichtigen, Vermögensdispositionen zu treffen, werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie die Rechtslage bzgl. der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse und den Wert des hier aufgeführten Zubehörs nochmals eigenständig prüfen bzw. ermitteln müssen, bevor sie über ihr Vermögen entscheiden.

<sup>5</sup> Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude. Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen. (§ 94 BGB)

<sup>6</sup> Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. (§ 97 BGB)



## 5.5 Außenanlagen und Nebengebäude

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| Wegebefestigung / Zufahrt | Gepflastert                |
| Grünbereiche              | Büsche (verwildert)        |
| Einfriedung               | Teilweise Maschendrahtzaun |
| Nebengebäude              | Keine                      |

## 5.6 Baumängel / Bauschäden

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln<sup>7</sup> / Bauschäden<sup>8</sup> sind bei der Wertermittlung separat zu berücksichtigen.

Da bereits die unter Punkt 5.3 ermittelte kurze Restnutzungsdauer auf eine nicht mehr lange nachhaltige Nutzbarkeit des Hauses schließen lässt, sind auch die vorhandenen Bauschäden nicht überraschend. Der Großteil der Gebäudebauteile und Gebäudetechnik sind veraltet und am Ende ihrer Lebensdauer angekommen oder haben diese bereits überschritten (Wasserleitungen, Abwasserleitungen, Elektroverteilung, kein Heizungssystem, Fenster, Böden). Der Balkon und das Geländer aus Holz weisen altersbedingte Schäden auf. Der Umfang der Schäden konnte nicht genauer festgestellt werden, da ein Zugang auf den Balkon nicht möglich war. Die Deckenkonstruktion aus Holz und der Aufbau des Fundaments (z.B. Bodenplatte oder Streifenfundamente etc.) konnten nicht überprüft werden. Es gab keine Hinweise, die einen Verdacht auf Hausschwamm erhärten würden.

Bauschäden in der Folge von aufsteigender Feuchtigkeit sind besonders auffällig an Teilen der Außenwände und Innenwände (Putz Abplatzungen, Ausblühungen),

Im Rahmen der Ortsbesichtigung war insgesamt ein großer Instandhaltungsstau festzustellen. Das Badezimmer im Erdgeschoss und das Dachgeschoss befindet sich im Rohbau. Aus Sicht der Marktteilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ist eine zweckentsprechende Nutzung des Wohnhauses nicht mehr gegeben. Es wären kostenintensive Maßnahmen bei den konstruktiven Bauteilen, eine Verbesserung der Grundrissituation im Dachgeschoss und die komplette Erneuerung der haustechnischen Installationen erforderlich. Marktteilnehmer würden in einem Verkaufsprozess auf Grund des umfangreichen Sanierungsbedarfs den Abriss des Hauses einer Kernsanierung vorziehen.

Da in dieser Wertermittlung die Freilegung des Grundstücks angestrebt wird, ist der Wertansatz für eine mögliche Wertminderung wegen Baumängeln / Bauschäden nicht erforderlich.

<sup>7</sup> Fehler im Zuge der Errichtung des Bauwerks, der die Tauglichkeit beeinflusst.

<sup>8</sup> Schäden am Bauwerk infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden), aufgrund äußerer Einwirkungen oder vernachlässigter Instandhaltung.

## 5.7 Energetische Betrachtung

Für das Bewertungsobjekt liegt kein Energieausweis vor. Der Energieverbrauch des Gebäudes für Warmwasser und Heizung kann daher nicht angegeben werden. Das Haus wurde offensichtlich nur mit dem Holzofen im Erdgeschoss geheizt. Andere elektrische Heizgeräte waren nicht vorhanden. Eine Warmwasseraufbereitung durch einen Boiler wurde im Badezimmer im Dachgeschoss vorbereitet.

Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften (Zwischensparrendämmung im Dach aus den 80er Jahren, doppelt verglaste Fenster (geschätzt aus den 80er Jahren), Wärmedämmung ca. 3 cm (Ausführung unbekannt), sowie der Erkenntnisse im Rahmen der Objektbesichtigung wird festgestellt, dass das Bewertungsobjekt aus heutiger Sicht einen unbefriedigenden energetischen Zustand aufweist.

## 5.8 Funktionalität

|                                       |                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vertikale Erschließung                | EG - DG: innenliegende Treppe, halbgewendelt mit Zwischenpodest<br>DG - Galerie: innenliegende Treppe, Spindeltreppe                                  |
| Aufteilung und Einheiten pro Geschoss | EG: Diele, WC, Bad, Küche, Wohn- und Schlafzimmer,<br>DG (Rohbau): Studio, Speicher, Galerie, Bad                                                     |
| Grundrisskonzeption                   | Keine funktionalen Grundrisse, keine angemessen dimensionierten Raumgrößen                                                                            |
| Belüftung, Belichtung                 | alle Wohnräume werden natürlich belüftet (Ausnahme innenliegende Bäder), Belichtung im DG nur durch zwei große Balkontüren und ein Dachflächenfenster |
| Orientierung                          | Wohn- und Aufenthaltsräume sind nach Norden, Osten und Süden ausgerichtet                                                                             |

## 5.9 Beurteilung der baulichen Anlagen

|                        |                                               |
|------------------------|-----------------------------------------------|
| Funktionalität         | unbefriedigend                                |
| Ausstattungsstandard   | einfach, (Rohbau kann nicht beurteilt werden) |
| Energetischer Standard | unbefriedigend                                |



## 6 FLÄCHENBERECHNUNGEN

### 6.1 Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche<sup>9</sup> (BGF) des Gebäudes auf dem Grundstück wurde in Anlehnung an die DIN 277 anhand der Grundrisspläne vermessen und anhand der Flurkarte plausibilisiert.

| Objekt            | Ebene                       | Länge [m] | Breite [m] | Faktor | Fläche [m²] | BGF [m²] |
|-------------------|-----------------------------|-----------|------------|--------|-------------|----------|
| DHH               | EG                          | 11,80     | 8,50       | 1,00   | 100,30      | 100      |
|                   |                             | -3,50     | 2,06       | 1,00   | -7,21       | -7       |
|                   | DG                          | 11,80     | 8,50       | 1,00   | 100,30      | 100      |
|                   |                             | -3,50     | 2,06       | 1,00   | -7,21       | -7       |
|                   | Zufahrt (digital vermessen) |           |            |        | 65,00       | 65       |
|                   | Summe                       |           |            |        |             |          |
| davon Wohngebäude |                             |           |            |        |             | 186      |
| davon Garagen     |                             |           |            |        |             | 0        |
| davon Zufahrt     |                             |           |            |        |             | 65       |
|                   |                             |           |            |        |             |          |
| Grundfläche:      |                             | 158 m²    |            |        |             |          |
| Grundstücksgröße: |                             | 472 m²    |            |        |             |          |
| GRZ:              |                             | 0,33      |            |        |             |          |

### 6.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) – im Bauplanungsrecht oftmals Ausdruck für das Maß der baulichen Nutzung – gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln (§ 20 BauNVO).

Der vom örtlichen Gutachterausschuss ausgewiesene Bodenrichtwert ist an keine wertrelevante Geschossflächenzahl (W)GFZ gekoppelt (siehe Punkt 7.3). Bei der Berechnung der (W)GFZ sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die nachfolgend ermittelte WGFZ kann sich daher von der GFZ im Sinne des § 20 BauNVO unterscheiden.

<sup>9</sup> Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

| Objekt            | Ebene | BGF [m²] | Faktor | GF [m²] |
|-------------------|-------|----------|--------|---------|
| DHH               | EG    | 100,30   | 1,00   | 100,30  |
|                   |       | -7,21    | 1,00   | -7,21   |
|                   | DG    | 100,30   | 0,75   | 75,23   |
|                   |       | -7,21    | 0,75   | -5,41   |
|                   |       |          |        |         |
| Summe             |       | 186      |        | 163     |
| davon Wohngebäude |       | 186      |        | 163     |
| davon Garagen     |       |          |        | 0       |

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Geschossfläche:   | 163 m²      |
| Grundstücksgröße: | 472 m²      |
| <b>(W)GFZ:</b>    | <b>0,35</b> |

### 6.3 Wohnflächen

Eine detaillierte Wohnflächenberechnung für das Haus lag dem Sachverständigen nicht vor. Alle Flächenangaben der Wohn- und Nutzfläche wurden mit Hilfe der Grundrisse ermittelt und durch digitale Kontrollmessungen hinreichend plausibilisiert. Es wird unterstellt, dass diese Flächenangaben auf Basis der Rohbaumaße berechnet wurden, ohne den Putzabzug in Höhe von 3 % zu berücksichtigen. Die Fläche des Balkons wird zu 1/2 als Wohnfläche angesetzt. Für das Wohnhaus ergibt sich insgesamt eine Wohnfläche von 155,31 m². Es wird keine Nutzfläche ausgewiesen.

#### Wohnflächenberechnung

| Objekt                   | Ebene   | Raum                | Grundfläche [m²] | Faktor | Fläche [m²]   |
|--------------------------|---------|---------------------|------------------|--------|---------------|
| DHH                      | EG      | Eingangsbereich     | 3,26             | 0,97   | 3,16          |
|                          |         | WC                  | 3,78             | 0,97   | 3,67          |
|                          |         | Diele               | 7,70             | 0,97   | 7,47          |
|                          |         | Bad                 | 8,93             | 0,97   | 8,66          |
|                          |         | Schlafzimmer        | 14,00            | 0,97   | 13,58         |
|                          |         | Wohnen              | 15,52            | 0,97   | 15,05         |
|                          |         | Küche               | 16,33            | 0,97   | 15,84         |
| DHH                      | DG      | Studio              | 71,99            | 0,97   | 69,83         |
|                          |         | Balkon              | 7,00             | 0,50   | 3,50          |
|                          | Galerie | Galerie (geschätzt) | 15,00            | 0,97   | 14,55         |
| <b>Summe</b>             |         |                     | <b>163,51</b>    |        | <b>155,31</b> |
| davon Wohnfläche EG      |         |                     |                  |        | 67,43         |
| davon Wohnfläche DG      |         |                     |                  |        | 73,33         |
| davon Wohnfläche Galerie |         |                     |                  |        | 18,05         |

| Plausibilisierung | BGF | Wohnfläche | Wohnflächenfaktor |
|-------------------|-----|------------|-------------------|
| Erdgeschoss       | 93  | 67         | <b>72%</b>        |
| Dachgeschoss      | 93  | 73         | <b>79%</b>        |



## 7 WERTERMITTLUNG

### 7.1 Wertermittlungsverfahren

#### Vorbemerkung

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind gemäß § 6 ImmoWertV grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Aufgrund der spezifischen Ermittlungsmethodik des Sach- und Ertragswertes, ist für diese Verfahren zudem die separate Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40-45 ImmoWertV) notwendig.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (§ 6 ImmoWertV).

#### Verfahrenswahl

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte.

Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht ertragsorientiert genutzt werden, sondern i. d. R. zur Eigennutzung bestimmt sind.

Der Gebäudebestand weist altersbedingte Einschränkungen bei der Baukonstruktion, der Ausstattung und Grundrissituation auf. Die Nutzbarkeit kann in wirtschaftlich vertretbarer Weise, auch wenn ein hoher Anteil an Eigenleistung erbracht wird, nicht mehr herbeigeführt werden. Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz und hat keinen einzigartigen Charakter, der eine Nachfrage von Liebhabern historischer Objekte erwarten lässt.

Als Interessenten kommen insbesondere Marktteilnehmer in Betracht, die ihre Kaufpreisüberlegungen an den Ersatzbebauungsmöglichkeiten orientieren. Der vorhandenen Bausubstanz wird kein Wert mehr beigemessen. Eine Freilegung des Grundbesitzes vom Gebäudebestand wäre sofort möglich, da keine öffentlich- und privatrechtlichen Hindernisse bestehen.

Daher wird in diesem Gutachten der Verkehrswert aus dem **Bodenwert abzüglich der Kosten für die Freilegung** ermittelt. Die Werteeinflüsse aus den Freilegungskosten der nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren baulichen Anlagen werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen erfasst.

## 7.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände, denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie in den Wertermittlungsansätzen der angewendeten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu würdigen. Hierzu gehören zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Liquidationskosten:

Liquidations- bzw. Freilegungskosten (Abbruchkosten) sind ebenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Auf dem Grundbesitz existieren nicht mehr nachhaltig wirtschaftlich nutzbare bauliche Anlagen, die im Falle der Neubebauung zur sofortigen Freilegung anstehen (vgl. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV).

Die Aufwendungen ergeben sich aus dem Rückbau des Wohngebäudes und baulichen Außenanlagen, der Entsorgung der Bauschuttmassen (Transport und Deponiegebühren) sowie sonstiger Maßnahmen (u. a. Vorbereiten des Arbeitsraumes, mögliche Abstützungsmaßnahmen zum Nachbarhaus, Bauüberwachung und Dokumentation).

Die Freilegungskosten werden pauschal über den zu beseitigenden Rauminhalt oder die BGF des Gebäudebestandes ermittelt. Damit sind auch die Leistungen für die baulichen Außenanlagen erfasst.

Angebote für die Abbruchmaßnahmen liegen nicht vor. Für die Bestimmung der Freilegungskosten werden durchschnittliche Erfahrungssätze zugrunde gelegt.

Die Höhe der Kosten wird durch die Art der zu beseitigenden Baumaterialien, den Umfang der Grabungsarbeiten, die evtl. Notwendigkeit von Abstützungsmaßnahmen an angrenzenden Gebäuden sowie durch die örtlichen Deponiegebühren und die Entfernung bis zur nächsten Bauschuttdeponie beeinflusst. Als Kostenspanne pro m<sup>2</sup> BGF sind bei vergleichbaren Vorhaben bei maschinelltem Abbruch im Durchschnitt 100 €/m<sup>2</sup> bis 200 €/m<sup>2</sup> marktüblich. Verwertungserlöse für abgängige Bauteile sind nicht zu erwarten. Das Grundstück ist gut mit Baumaschinen zu erreichen. Ein Abtransport der Materialien ist durch die Nähe zur Straße ohne Probleme möglich. Es wird ein Ansatz im mittleren Bereich der Ausgangsspanne von 150 €/m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Summe der abzubrechenden Bruttogrundfläche beträgt rd. 186 m<sup>2</sup> für das Wohngebäude. Daher berechnen sich die Kosten für den Rückbau wie folgt:

$$186 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €/m}^2 = 27.900 \text{ €} (\approx 28.000 \text{ €})$$

Dieser Betrag ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in voller Höhe als Werteeinfluss in Abzug zu bringen. Weitere Sachverhalte sind nicht zu berücksichtigen.



## 7.3 Bodenwertermittlung

### Vorbemerkung

Die Ermittlung des Bodenwerts im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist in den §§ 40-45 ImmoWertV geregelt. Der Bodenwert soll demnach – sofern anwendbar – im unmittelbaren Preisvergleich aus aktuellen, orts- und lagetypischen Vergleichspreisen abgeleitet werden. Darüber hinaus kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte – die vom örtlichen Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung abgeleitet wurden – ermittelt werden, sofern die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des Bewertungsgrundstücks übereinstimmen bzw. der Bodenrichtwert gemäß § 9 ImmoWertV geeignet ist.

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des unbebauten Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone). Der Bodenrichtwert gemäß § 13 f. ImmoWertV ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (ohne Wertanteil für den Aufwuchs) eines Grundstücks mit den ausgewiesenen Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück) und muss im Zuge der Wertermittlung gegebenenfalls an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst werden. Anpassungen können hierbei u.a. hinsichtlich signifikanter Abweichungen bei der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, dem Entwicklungs- bzw. Erschließungszustand, der Grundstückslage oder Grundstücksgröße erforderlich sein und gegebenenfalls mithilfe passender Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) durchgeführt werden.

### Bodenrichtwert

Für das zu bewertende Objekt liegen laut dem Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Erding keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke vor. Daher stützt sich im vorliegenden Fall die Bodenwertermittlung grundsätzlich auf den Bodenrichtwert der Adresslage, der – sofern erforderlich – an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks angepasst wird.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                            |                                                                     |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Quelle                     | Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Erding |
| Stichtag                   | 01.01.2024                                                          |
| Bodenrichtwert             | 500 €/m <sup>2</sup>                                                |
| Bodenrichtwertzone         | Obergeislbach (Zonennummer 1507)                                    |
| Entwicklungszustand        | Baureifes Land                                                      |
| Abgabenrechtlicher Zustand | erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei (ebf)       |
| Art der Nutzung            | Wohnbaugebiet (W)                                                   |
| Maß der baulichen Nutzung  | wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ): keine                     |

## **Anpassungen**

### Konjunkturelle Entwicklung

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 vom Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Erding veröffentlicht. Zwischen diesem Datum und dem Wertermittlungsstichtag 27.10.2025 liegen ca. 23 Monate. Es erfolgt eine zeitliche Anpassung. Nach Marktbeobachtungen sind die Bodenwerte weiterhin leicht gesunken. Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München spricht in seinem Halbjahres Report 2025 ebenfalls von einer negativen Wertentwicklung bei Wohngrundstücken von im Mittel 14% im Vergleich zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2024. Es erfolgt im vorliegenden Fall eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwerts in Höhe von - 10 %.

### Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine rein wohnwirtschaftliche Nutzung. Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einer wohnwirtschaftlich genutzten Doppelhaushälfte und liegt zentral in der Bodenrichtwertzone. Es erfolgt daher keine Anpassung.

### Topografie/Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück weist einen unförmigen Zuschnitt auf. Der südliche „zackige“ Grenzverlauf schränkt die Gartennutzung ein. Auch die Hauptausrichtung des Gebäudes nach Osten hat einen negativen Einfluss auf die Belichtung. Marktteilnehmer würden ein rechteckig geschnittenes nach Westen orientiertes Grundstück bevorzugen. Die Fläche ist eben angelegt und weist keinen bewertungsrelevanten Höhenunterschied auf. Eine mögliche Bebauung ist nicht eingeschränkt. Es erfolgt auf Grund des Zuschnitts und der nicht optimalen Ausrichtung ein Abschlag in Höhe von 10 %.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Bodenrichtwertgrundstück ist an keine WGFZ gekoppelt. Es erfolgt in dem Fall keine Anpassung.

### Grundstücksgröße

Die Größe des Bewertungsgrundstücks beläuft sich insgesamt auf 472 m<sup>2</sup> und weist eine für die Bodenrichtwertzone nicht unübliche Größe auf. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

## **Bodenwertberechnung**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.



| Bodenwertermittlung                                        |                |                             |
|------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|
| Bodenrichtwert                                             |                |                             |
| Nutzung                                                    | Wohnbaufläche  |                             |
| Stichtag                                                   | 01.01.2024     |                             |
| Bodenrichtwert (BRW)                                       | 500 €/m²       |                             |
| Entwicklungszustand                                        | baureifes Land |                             |
| Erschließungssituation                                     | ebf            |                             |
| Anpassungen an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks |                |                             |
| Ausgangswert                                               | 500 €/m²       |                             |
| Konjunkturelle Entwicklung                                 | 0,90           | siehe Erläuterung           |
| Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone                      | 1,00           | hinreichend übereinstimmend |
| Topografie/Zuschnitt                                       | 0,90           | siehe Erläuterung           |
| Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)                           | 1,00           | hinreichend übereinstimmend |
| Grundstücksgröße                                           | 1,00           | hinreichend übereinstimmend |
| Angepasster Bodenrichtwert                                 | 400 €/m²       |                             |
| Grundstücksgröße laut Grundbuch                            |                |                             |
| Flurstück 1263/1                                           | 472 m²         | 188.800 €                   |
|                                                            |                |                             |
| Gesamte Grundstücksgröße                                   | 472 m²         |                             |
| Bodenwert                                                  | 188.800 €      |                             |
| Bodenwert gerundet                                         | 190.000 €      |                             |

## 8 VERKEHRSWERT

### Ableitung Verkehrswert

Gegenstand dieses Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswerts für eine Doppelhaushälfte. Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Die Ergebnisse der herangezogenen Verfahren sind nachfolgend dargestellt:

#### Zusammenstellung der Ergebnisse

|                                                     |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| Bodenwert (Flur Nr. 1263/1)                         | 190.000 € |
| - Kosten für die Freilegung (Abriss und Entsorgung) | 28.000 €  |
| = Verkehrswert                                      | 162.000 € |

Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks aus dem Bodenwert abzüglich der Kosten für den Abriss abgeleitet.

#### Verkehrswert zum Stichtag (gerundet)

**160.000 €**

Das Angebot an vergleichbaren Objekten in Obergeislbach und im umliegenden Landkreis wird zum Stichtag als gering beurteilt. Die Marktgängigkeit (Verwertbarkeit) von vergleichbaren Objekten wird zum Stichtag aufgrund der aktuellen Lage am Immobilienmarkt mit zurückhaltender Nachfrage als schwierig beurteilt.

Der ermittelte Verkehrswert wird unter Würdigung der ländlich geprägten Wohnlage, dem sanierungsbedürftigem Zustand des Gebäudes, den Objekteigenschaften sowie der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag als sachgerecht und plausibel eingeschätzt.



## Ergebnis

Die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens erfolgte durch den Sachverständigen unparteiisch und weisungsfrei.

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser bekannten wertbeeinflussenden Faktoren, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen begutachte ich für das Bewertungsgrundstück zum Stichtag 27.10.2025 einen Verkehrswert in Höhe von

**160.000 €**

(in Worten: einhundertsechzigtausend Euro)

Erding, den 04.12.2025

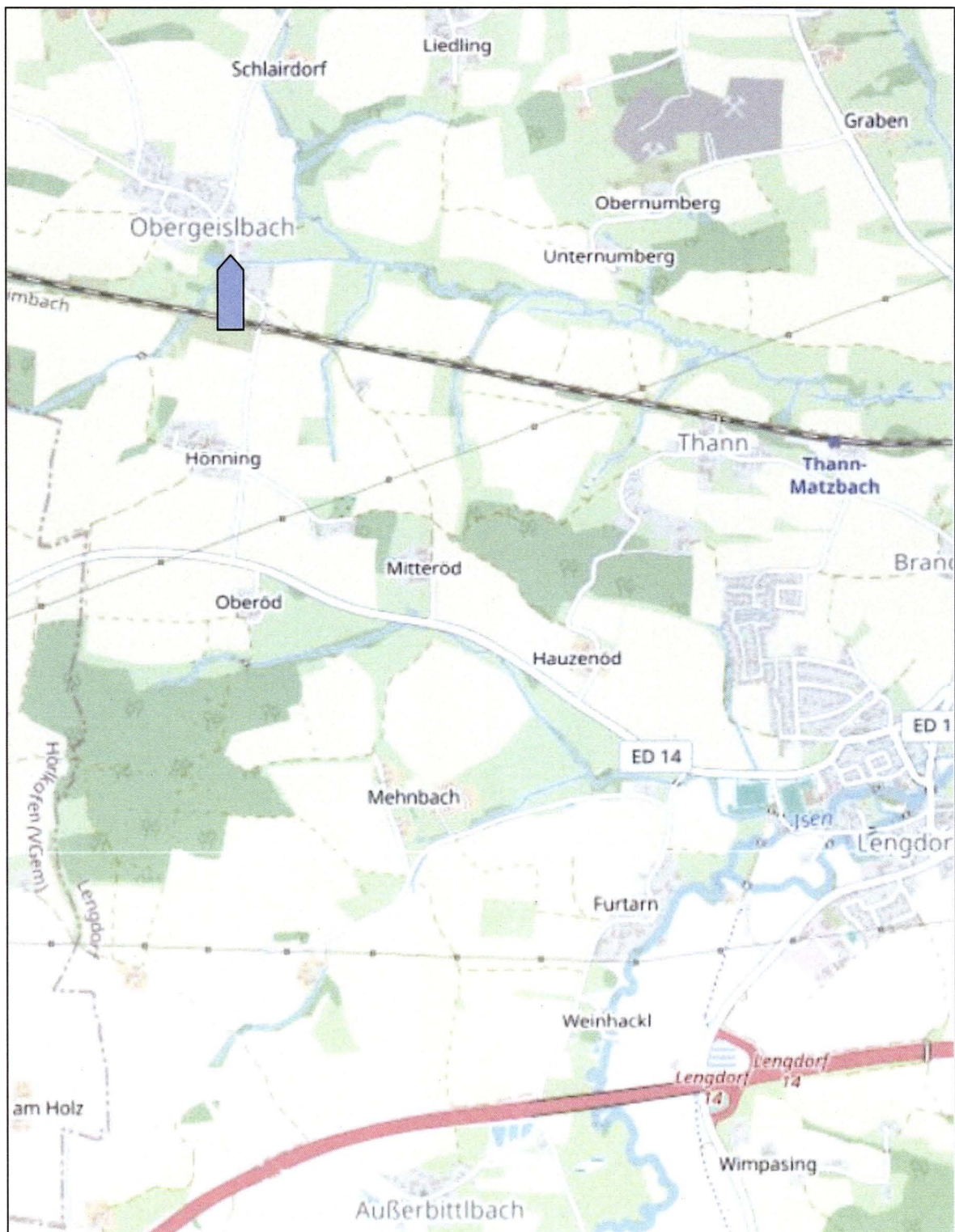
Alexander Klar  
Immobilienökonom (ADI)  
Diplom-Immobiliensachverständiger (DIA)



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Das Wertgutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit schriftlicher Zustimmung gestattet.

## Anlage 1 Umgebungsplan



Kartendaten © OpenStreetMap [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)



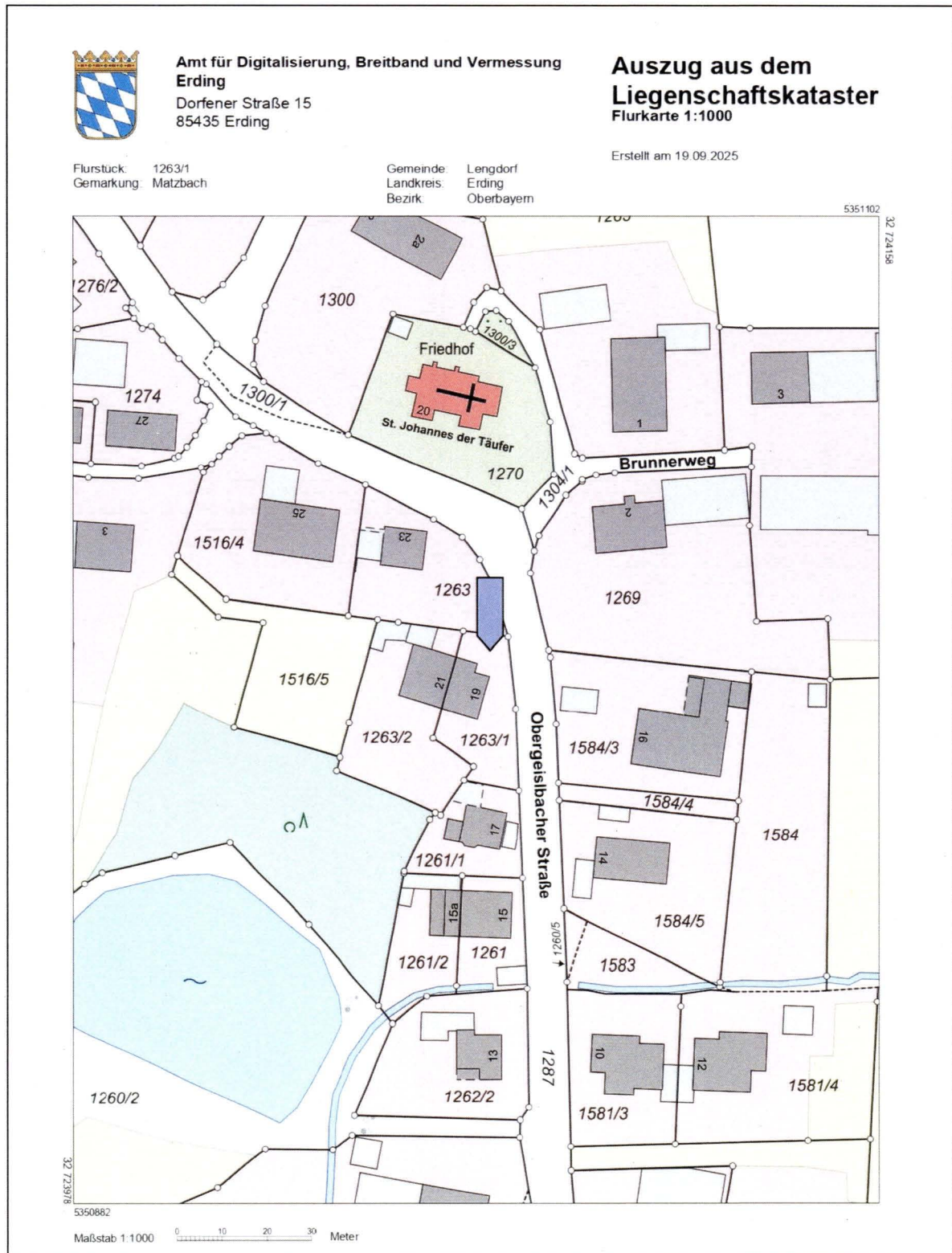
## Anlage 2 Stadtplan



Kartendaten © OpenStreetMap [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)

### Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Der nachfolgend abgebildete Auszug wurde nicht maßstäblich verkleinert. Auf der Flurkarte wurde das Bewertungsgrundstück (1263/1) markiert.





#### Anlage 4 Digitales Orthophoto (DOP)



Kartendaten © BayernAtlas Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics



## Anlage 5 Fotodokumentation



1 Außenansicht Ost



2 Außenansicht Nord





3 Außenansicht Süd, Nebeneingang



4 Haupteingang





5 verwilderter Garten



6 Gartenhaus





7 EG, Diele



8 EG, Küche





9 EG, Badezimmer



10 EG, Wohn-/Schlafzimmer mit Kachelofen





11 EG, Gäste-WC



12 EG, Wohnraum mit Nebeneingang





13 EG-DG, Treppenhaus



14 DG, Rohbau mit Galerie





15 DG, Rohbau Badezimmer



16 DG, Zugang zum Balkon



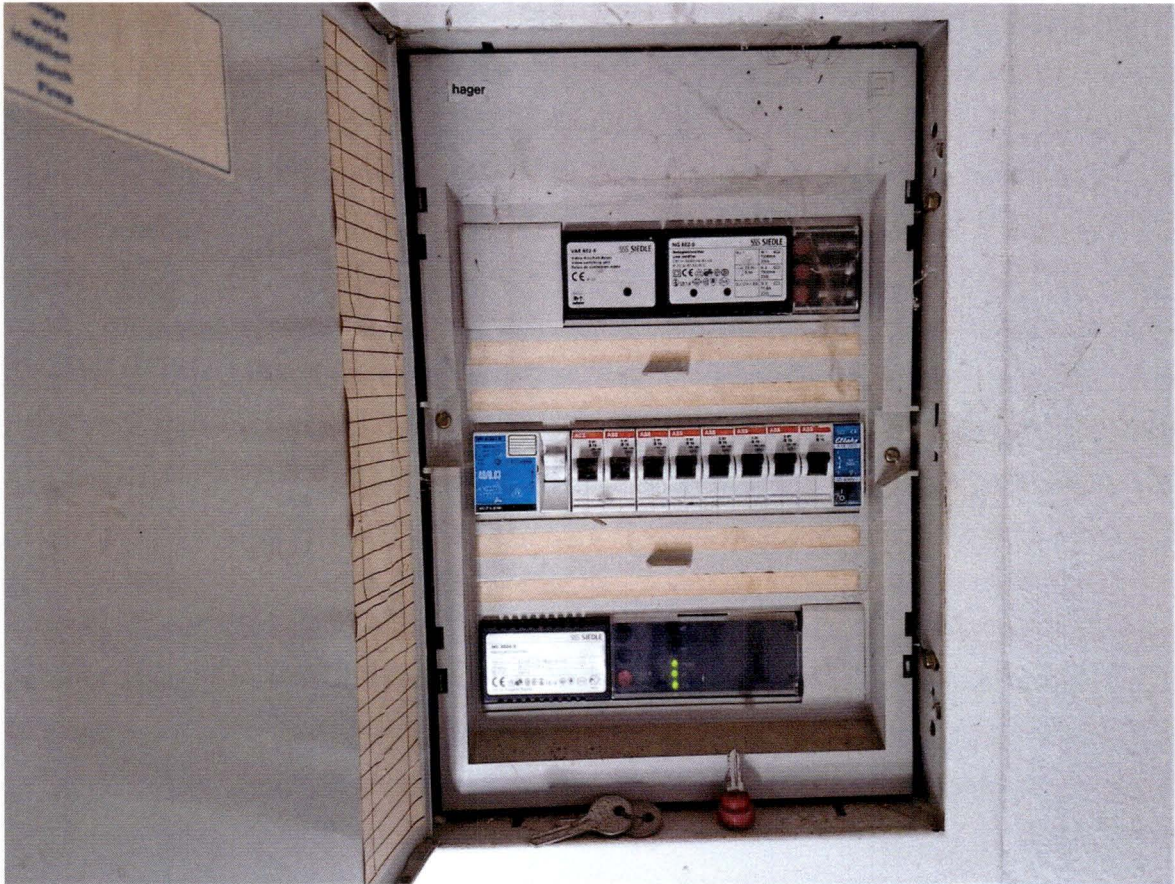


17 DG, Galerie



18 DG, Unterverteilung





19 EG, Unterverteilung

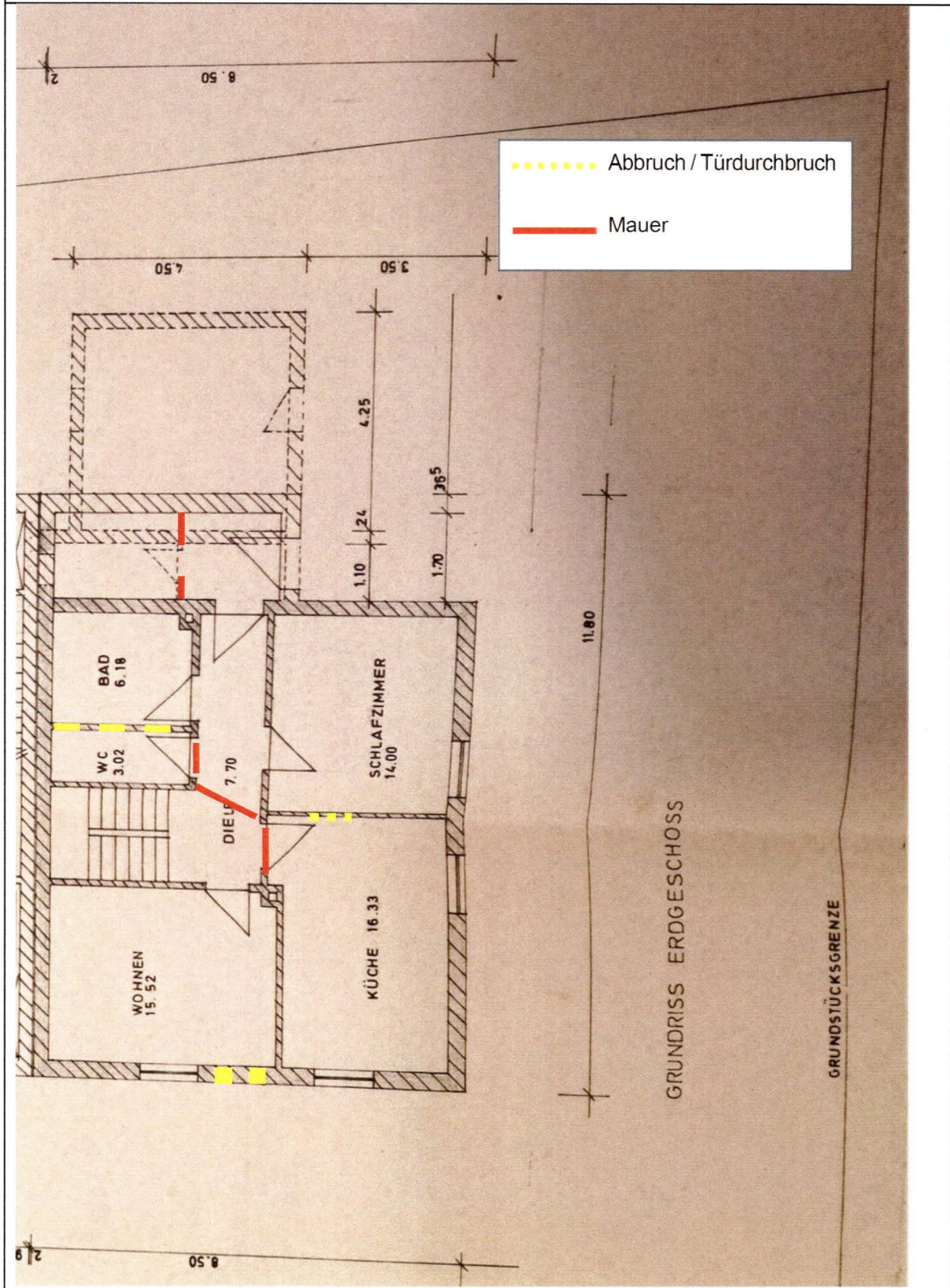


20 EG, Wandaufbau (Querschnitt bei Nebeneingang)



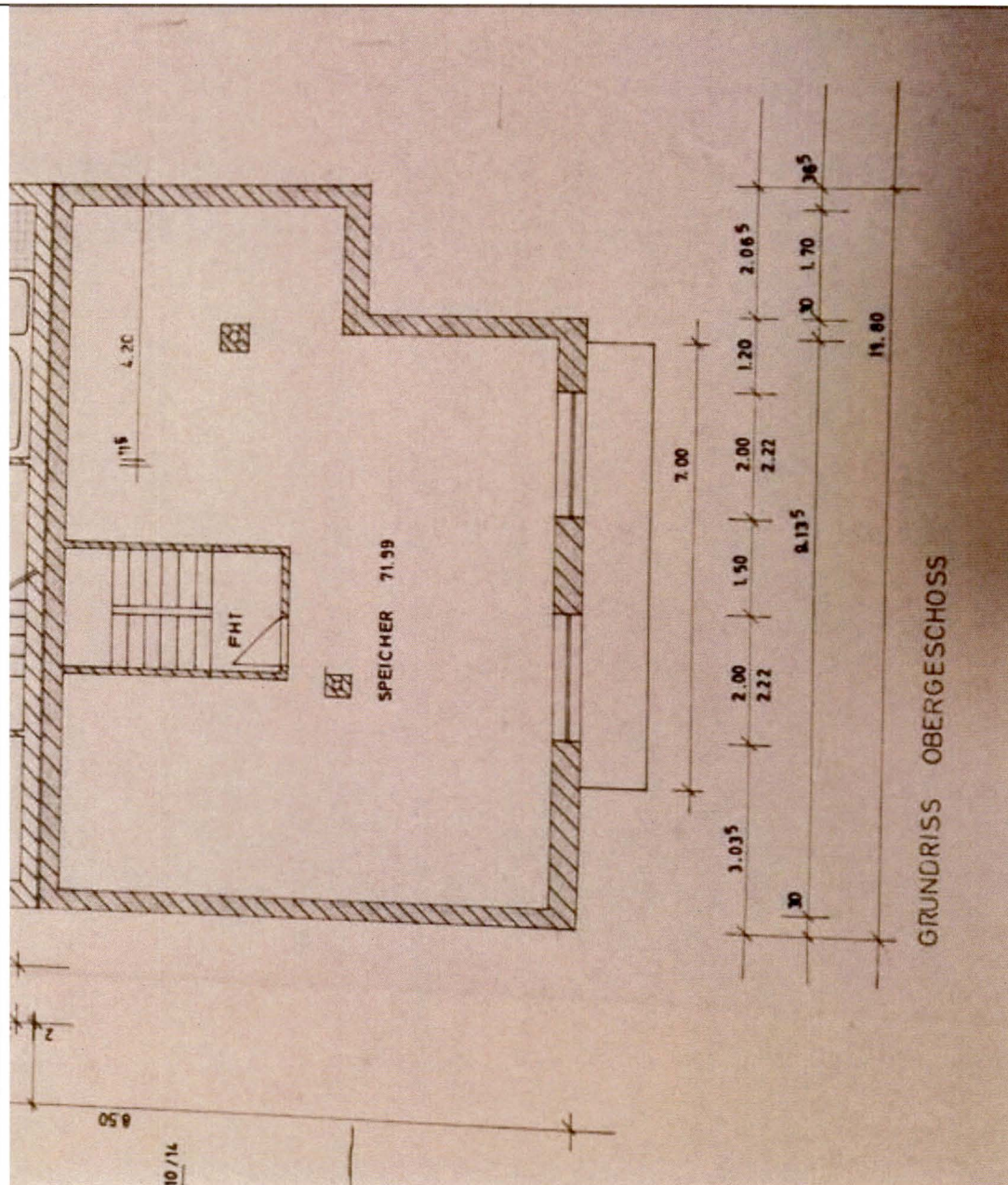
Anlage 6 Grundrisse, Schnitt

Erdgeschoss (ursprünglicher Grundriss mit Veränderungen)





## Dachgeschoss



## Schnitt

(WICHTIG: Abbildung zeigt das Nachbarhaus (Baujahr 1980). Dieser Schnitt kann nur als Orientierung im Bezug auf die Maßangaben dienen und zeigt nicht den Aufbau des Bewertungsobjekts !)

