

Einlaufstelle des Amts-
gerichts Mühldorf a. Inn

Eing. 16. April 2026

..... fach Anl. Akt
Scheck EUR



DANIELA BÖGL-BRENNINGER

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

G U T A C H T E N

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

des mit einem Zweifamilienhaus mit Doppelgarage
bebauten Grundstücks, Flurstück Nr. 495/2,
Gemarkung Ampfing

Adresse: Münchner Straße 118, 84539 Ampfing



Verkehrswert:

360.000 €

Bewertungsstichtag:

17. Dezember 2025

Inhaltsverzeichnis:

1.	Auftrag, Unterlagen und Recherche	4
2.	Objektbeschreibung.....	10
2.1	Grundbuchbestand.....	10
2.2	Räumliche und örtliche Lage	11
2.3	Grundstück	19
2.4	Rechtliche und tatsächliche Nutzung	21
2.5	Bebauung.....	22
2.6	Gebäudebeschreibung	25
3.	Wertermittlung	36
3.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	36
3.1.1	Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV	37
3.1.2	Wahl des Bewertungsverfahrens	39
3.2	Vergleichs-/Liquidationswertverfahren.....	41
3.2.1	Anmerkungen zum Bodenwert.....	42
3.2.2	Anmerkungen zu den Freilegungskosten	44
3.2.3	Ergebnis des Vergleichswertverfahrens	45
4.	Verkehrswert	46
5.	Schlusswort	46
Anlage 1:	Ausschnitt aus der Übersichtskarte (MairDumont) – nicht maßstabsgetreu	47
Anlage 2:	Ausschnitt aus der Regionalkarte (MairDumont) – nicht maßstabsgetreu	48
Anlage 3:	Lageplan (nicht maßstabsgetreu).....	49
Anlage 4/1:	Gebäudeschnitt – Zweifamilienhaus und Doppelgarage	50
Anlage 4/2:	Grundriss Kellergeschoss	51
Anlage 4/3:	Grundriss Erdgeschoss	52
Anlage 4/4:	Grundriss Obergeschoss	53



Daniela Bögl-Brenninger

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

Anlage 5/1:	Berechnung der Bruttogrundfläche – Zweifamilienhaus	54
Anlage 5/2:	Berechnung der Geschossfläche – Zweifamilienhaus	55
Anlage 5/3:	Berechnung der Wohnfläche – Zweifamilienhaus	56
Anlage 5/4:	Berechnung der Nutzfläche – Zweifamilienhaus	57
Anlage 5/5:	Berechnung des Bruttorauminhalts – Zweifamilienhaus	58
Anlage 5/6:	Berechnung der Bruttogrundfläche – Doppelgarage	59
Anlage 5/7:	Berechnung der Nutzfläche – Doppelgarage	60
Anlage 5/8:	Berechnung des Bruttorauminhalts – Doppelgarage	61
Anlage 6/1-6/7:	Bilddokumentation	ab 62
Anhang A:	Grundlagen für die Verkehrswertermittlung	69
Anhang B:	Literaturverzeichnis	71

Dieses Gutachten besteht aus 71 Seiten einschließlich Anlagen und Anhang.



Daniela Bögl-Brenninger

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

1. Auftrag, Unterlagen und Recherche

Auftraggeber(in):	Amtsgericht Mühldorf am Inn Innstraße 1 84453 Mühldorf am Inn <u>Aktenzeichen: K 6/25</u>
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens K6/25.
Gegenstand der Wertermittlung:	Das mit einem Zweifamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück in 84539 Ampfing, Münchner Straße 118 (Flurstück Nr. 495/2, Gemarkung Ampfing).
Verwendungszweck:	Feststellung des Verkehrswerts für die Vorbereitung der Zwangsversteigerung.
Datum des Auftrags:	30. April 2025
Bewertungsstichtag:	17. Dezember 2025 (= Tag des Ortstermins)
Qualitätsstichtag:	17. Dezember 2025 (= Tag des Ortstermins)
Objektbesichtigung:	17. Dezember 2025
durch:	die Sachverständige
Teilnehmer:	--
Umfang:	Das Zweifamilienhaus und auch die Doppelgarage konnten am Ortstermin von außen in Augenschein genommen werden. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.
Vermietung / Verpachtung des Objektes:	Das Zweifamilienhaus mit Doppelgarage ist nach Angabe der Gemeinde Ampfing seit Jahren unbewohnt.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Energieausweis:

Im Rahmen der Bewertung wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Arbeitsunterlagen:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug des Grundbuchs von Ampfing des Amtsgerichts Mühldorf am Inn, Blatt 3777 vom 11. März 2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mühldorf am Inn vom 23. Mai 2025 im Maßstab 1 : 1.000
- Bauakte für den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses in Ampfing, Münchner Straße 118 (40/1—325/78) von der Gemeinde Ampfing per Email
- Baugenehmigungsbescheid des Landratsamts Mühldorf am Inn vom 07. August 1978 für den Neubau eines Zweifamilienhauses in Ampfing, Münchner Straße 118 von der Gemeinde Ampfing per Email
- Technische Genehmigungsauflagen zur Bauakte BV Nr. 325/78 durch das Landratsamt Mühldorf am Inn vom 03. August 1978 von der Gemeinde Ampfing per Email
- Auflagen für Garagen und Nebengebäude zur Bauakte BVNr. 325/78 durch das Landratsamt Mühldorf am Inn vom 03. August 1978 von der Gemeinde Ampfing per Email
- Bedingungen und Auflagen der Kreistiefbauverwaltung vom 15. Juni 1978 von der Gemeinde Ampfing per Email



Daniela Bögl-Brenninger

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

- Scan des Eingabeplans (Ansichten, Gebäudeschnitt, Grundrisse Keller-, Erd- und Obergeschoss) im Maßstab 1 : 100 zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses in Ampfing, vormals Münchner Straße 122 auf dem Flurstück Nr. 495/2 der Gemarkung Ampfing vom 06. Mai 1978 von der Gemeinde Ampfing per Email
- Auskunft zur baurechtlichen Beurteilung der Bewertungsfläche, Flurstück Nr. 495/2 der Gemarkung Ampfing durch die Gemeinde Ampfing vom 09. Februar 2026
- Aufzeichnungen während des Ortstermins

Recherchen:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Mühldorf am Inn
- Gemeinde Ampfing – Bauamt
- BayernWerk Netz GmbH
- ortskundige Immobilienmakler
- HVB Expertise
- Geoport / Inframation AG
- Makler-/ Bankenbefragungen
- Bezirkskaminkehrermeister, Herr Patrick Asenbeck, Bahnhofstraße 53, 84558 Kirchweidach
- Eigene Datenbank

Abschluss der Recherchen:

30. März 2026



Hinweis zum Datenschutz: Das in 2-facher Ausfertigung erstellte Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und darf weder ganz noch auszugsweise oder im Wege der Bezugnahmen ohne Zustimmung der Sachverständigen vervielfältigt noch veröffentlicht werden.

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

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



Hinweise:

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

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

Alle Feststellungen der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Auch wurden keine technischen Messgeräte zur Untersuchung der Bausubstanz eingesetzt.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden ebenfalls nicht durchgeführt.



Daniela Bögl-Brenninger

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

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

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

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität aller vorhandenen baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag vorausgesetzt. Falls bei Gebäuden oder Gebäudeteilen keine gültige Baugenehmigung vorliegt, wird zumindest von einer nachträglichen Genehmigungsfähigkeit der betreffenden Baulichkeiten ausgegangen.



Daniela Bögl-Brenninger

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

2. Objektbeschreibung

2.1 Grundbuchbestand

Die nachfolgend aufgeführten Grundbuchdaten wurden dem unbeglaubigten Grundbuchauszug vom 11. März 2025 entnommen. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs erstreckt sich nicht auf die Grundstücksgröße. Für die Bewertung wird die Richtigkeit der jeweils angegebenen Grundstücksgröße angenommen.

Amtsgericht:	Mühldorf am Inn	
Grundbuch von:	Ampfing	Blatt: 3777

lfd. Nr.	Gemarkung	Flst.-Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]
1	Ampfing	495/2	Münchner Straße 118, Gebäude- und Freifläche	1.077

Eigentümer:

Grundbucheintrag wird aus Datenschutzgründen nicht dargestellt.

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

lfd. Nr. 1: – gelöscht

lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf a. Inn, AZ: K 6/25); eingetragen am 10.03.2025.

Anmerkung zu den Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

zu lfd. Nr. 2:

Der in Abteilung II des Grundbuchs, unter der lfd. Nr. 2, eingetragenen Last wird mit Blick auf den Verwendungszweck des Gutachtens kein Werteinfluss beigemessen.



Daniela Bögl-Brenninger

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

2.2 Räumliche und örtliche Lage

Makrolage

Die zu beurteilende Grundstück, Flurstück Nr. 495/2 der Gemarkung Ampfing, liegt im westlichen Bereich der Ortschaft Ampfing, die zum Landkreis Mühldorf am Inn des Regierungsbezirks Oberbayern zählt.

Die Nachbarlandkreise von Mühldorf am Inn sind der Kreis Altötting im Osten, der Landkreis Traunstein im Südosten, die Landkreise Rosenheim und Ebersberg im Südwesten und der Kreis Erding im Westen.



Nördlich des Landkreises Mühldorf am Inn grenzen die zum Regierungsbezirk Niederbayern zählenden Landkreise Landshut und Rottal-Inn an.

Bewohnt wird der Landkreis Mühldorf am Inn von rd. 122.000 Einwohnern (Stand 31.12.2024) auf einer Fläche von 805,25 km², die sich auf 31 Gemeinden verteilt. Damit gehört der Landkreis zu den dünn besiedelten

Gebieten im Regierungsbezirk Oberbayern. Die Siedlungsschwerpunkte bilden die Mittelzentren Mühldorf am Inn und Waldkraiburg. Die Bevölkerungsentwicklung ist seit der letzten Volkszählung positiv verlaufen und liegt insgesamt über dem Durchschnittswert im Regierungsbezirk.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Der Landkreis Mühldorf am Inn ist nach wie vor überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Knapp 86% der Fläche des Landkreises Mühldorf am Inn werden auch heute noch land- oder forstwirtschaftlich genutzt. Dafür sorgen über 1.900 landwirtschaftliche Betriebe, 46% davon im Haupterwerb.

Seit den 1950er Jahren entstanden in der Industrie und im Dienstleistungsbereich ständig neue Arbeitsplätze. Mehr als die Hälfte der Beschäftigten sind im produzierenden Gewerbe tätig, das damit die meisten Arbeitsplätze stellt. In diesen Betrieben arbeiten derzeit über 15.600 Beschäftigte.

Eine besondere Rolle in der wirtschaftlichen Entwicklung des Landkreises Mühldorf am Inn fällt der Stadt Waldkraiburg zu, die einen Großteil der Industriebetriebe beherbergt. Hier sind Chemiebetriebe, Betriebe des Maschinenbaus, der kunststoff- und gummiverarbeitenden Industrie sowie der Bekleidungsindustrie zu finden. In Waldkraiburg entstand auch ein Berufsförderungszentrum mit durchschnittlich 350 Plätzen für Umschüler.

Die Hochwald Gruppe (Hochwald/Starmilch) hat mit ihrem Zweigwerk in Weiding bei Mühldorf am Inn starken Einfluss auf die Wirtschaftsstruktur des Landkreises. Ein beträchtlicher Teil der Landwirtschaft hat seine Produktion auf die Bedürfnisse dieses Betriebes ausgerichtet. Da das Werk Weiding über den Schienenverkehr nicht zu erreichen ist, jedoch an der Bundesstraße B 12 liegt, haben sich in Weiding und in Mühldorf am Inn bedeutende Transportunternehmen angesiedelt.

Die Erdöl- und Erdgasgewinnung bei Ampfing und Flossing der Firma Elverath hatte zur Folge, dass die Energieversorgung Ostbayern GmbH ins Leben gerufen wurde. Erdgas ist dadurch zu einer wichtigen Energiequelle für die ansässige Industrie in Waldkraiburg geworden. Darüber hinaus wird das örtlich gewonnene Erdgas in die Wirtschaftsräume München, Augsburg, Kaufbeuren, Landshut und Burghausen geliefert.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Geographisch gesehen beginnt im südlichen Kreisgebiet das Alpenvorland. Im Norden des Kreises dagegen überwiegt das Hügelland. Dazwischen erstreckt sich das breite Inntal zwischen Isen und Inn. Diese Flusslandschaft ist durch eine weite Schotterebene im Osten und die sogenannten Niederterrassenfelder gekennzeichnet. Sie erstrecken sich über die Staatsgrenze bis in die Republik Österreich.

Die Zahl der Arbeitslosen des Landkreises Mühldorf am Inn liegt mit 3,5% (Stand: 11/2025) leicht unter dem Landesdurchschnitt von Bayern mit 3,9%, jedoch deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von derzeit 6,1% (Stand ebenfalls 11/2025).

Die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner mit rd. 102,5 Punkten liegt im Landkreis Mühldorf am Inn leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100 Punkten (MB-Research Kaufkraft 2025).



Daniela Bögl-Brenninger

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

Mikrolage

Die Gemeinde Ampfing mit ihrem gleichnamigen Hauptort zählt zum Landkreis Mühldorf am Inn und beherbergt zum 31.12.2024 rd. 7.200 Einwohner auf einer Fläche von 31,13 Quadratkilometer.

Der Ortskern von Ampfing (Marktplatz) mit Einzel- und Dienstleistungsangeboten zur Deckung des täglichen sowie teilweise des überörtlichen Bedarfs befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 Kilometern östlich der Bewertungsfläche. Ergänzend konzentrieren sich gewerbliche Nutzungen und Versorgungseinrichtungen entlang der Hauptverkehrsachsen Zangberger/Waldkraiburger Straße sowie Münchner/Mühldorfer Straße.



Die infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde ist als gut zu bewerten. Einrichtungen der Kinderbetreuung, wie der katholische Kindergarten „Nuntius Pacelli“ befinden sich im Ort (rd. 1,8 Kilometer nordöstlich der Bewertungsfläche). Die Grund- und Mittelschule liegt in einer Entfernung von etwa 1,3 Kilometer. Weiterführende Schulen, darunter Realschulen und Gymnasien, sind in den nahegelegenen Städten Waldkraiburg (ca. 6 Kilometer) und Mühldorf am Inn (ca. 10 Kilometer) vorhanden. Darüber hinaus bestehen dort weiterführende Bildungseinrichtungen wie Berufsschulen, Fachakademien sowie sonstige schulische Einrichtungen.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Die medizinische Versorgung im Gemeindegebiet wird durch Allgemein- und Fachärzte sowie Zahnärzte sichergestellt. Ergänzende medizinische Infrastruktur, einschließlich Krankenhaus, Facharztzentrum und spezialisierter Einrichtungen, befindet sich insbesondere in der Kreisstadt Mühldorf am Inn.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu beurteilen. Über die am südlichen Ortsrand verlaufende Bundesautobahn A94 besteht eine leistungsfähige überregionale Anbindung. Seit der Fertigstellung der durchgehenden Verbindung München – Mühldorf am Inn – Burghausen im Jahr 2019 ist eine gute Anbindung an die Landeshauptstadt München gewährleistet. Ergänzend verläuft die Staatsstraße 2091 (Landshut – Ampfing – Waldkraiburg – Traunstein) in ca. 1,5 Kilometer Entfernung zur Bewertungsfläche und gewährleistet die regionale Erschließung.

Auch im öffentlichen Personennahverkehr ist Ampfing gut angebunden. Über den Bahnhof an der Bahnstrecke München – Mühldorf am Inn besteht Anschluss an das Netz der Südostbayernbahn. Die Fahrzeit von Ampfing nach München-Ost beträgt im Regelfall etwa 45 Minuten. Eine Verknüpfung von Bahn- und Busverkehr ist durch den zentralen Omnibusverkehr am Bahnhof Ampfing gegeben.

Ampfing liegt naturräumlich im Tal der Isen und zählt zu den „Isar-Inn-Schotterplatten“. Die Siedlungsstruktur ist durch den Hauptort Ampfing sowie die Ortsteile Salmannskirchen und Stefanskirchen geprägt; darüber hinaus dominieren kleinere Weiler- und landwirtschaftliche Einzelsiedlungen.

Die Gemeinde Ampfing hat sich in den vergangenen Jahren von einer überwiegend landwirtschaftlich geprägten Struktur zu einem Standort mit leistungsfähigen Industrie-, Handels- und Gewerbebetrieben entwickelt und zählt heute zu den wirtschaftlich bedeutenden Gemeinden im Landkreis. Die zentralörtliche Bedeutung wurde durch die Einstufung als Grundzentrum unterstrichen. Aufgrund der Ausweisung umfangreicher Gewerbeflächen besteht ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot, wobei zugleich eine enge wirtschaftliche Verflechtung mit den umliegenden Städten besteht.

Die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Gemeindegebiets konzentrieren sich auf mehrere ausgewiesenen Gewerbegebiete, die überwiegend entlang der Hauptverkehrsachsen sowie im Bereich der verkehrsgünstigen Anbindung an die Bundesautobahn A94 angesiedelt sind.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Schwerpunkte gewerblicher Entwicklungen befinden sich insbesondere im südlichen und südöstlichen Gemeindegebiet, in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle sowie entlang der Münchner Straße und der Zangberger Straße. Diese Lagen profitieren von der guten überregionalen Erreichbarkeit und weisen eine entsprechende Ansiedlung von Industrie-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben auf.

Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen ist im Gemeindegebiet grundsätzlich sichergestellt. Ein erweitertes Angebot findet sich in den nahegelegenen Mittelzentren Mühldorf am Inn und Waldkraiburg.

Das Freizeit- und Erholungsangebot ist vielfältig ausgeprägt. Zusätzlich zu dem Sport- und Freizeitzentrum mit Natur- und Erlebnisbad („Grüne Lagune“) bieten Reitanlagen und weitere Sporteinrichtungen Möglichkeiten für zahlreiche Freizeitaktivitäten. Ergänzend sind ein Sonderlandeplatz für den Segelflug sowie eine Outdoor-Kartbahn vorhanden.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Verkehrsanbindung (Ausgangspunkt für Entfernungsangabe – Bewertungsobjekt):



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung

Autobahnen:

Autobahn A94:

München – Passau

Die nächstgelegene Auffahrt auf die A94 (Anschlussstelle Waldkraiburg/Ampfing) befindet sich rd. zwei Kilometer in südöstlicher Richtung.

Bundesstraßen:

B 12:

Lindau – München – Passau – Philippsreut

Eine Auffahrt auf die B12 ist rd. drei Kilometer südwestlich bei Heldenstein möglich.

B 15:

Rosenheim – Landshut

(Auffahrt in Haag i. OB. bzw. Dorfen – rd. 20 Kilometer westlich)



Daniela Bögl-Brenninger

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

B 299:

Vilsbiburg – Traunstein

(Auffahrt bei Rohrbach/Erharting, rd 14 Kilometer östlich bzw. bei Neuötting, rd. 23 Kilometer östlich)

B 588:

Winhöring – Eggenfelden

(Auffahrt in Winhöring/Kronberg – rd. 24 Kilometer östlich)

Busverkehr:

Linien-Nrn.

6224 Kraiburg am Inn – Waldkraiburg – Ampfing (Haltestelle Busbahnhof, rd. 1,1 Kilometer östlich)

Haltestelle Wimpasing (Ampfing) rd. 170 Meter östlich mit Anbindung an die Buslinien Nrn.

474 Regionalbus Gars am Inn – Albaching – Tulling – Steinhöring

558 Regionalbus Mühldorf am Inn – Ampfing – Haag i. OB.

559 Regionalbus Mühldorf am Inn – Ampfing – Buchbach – Ranoldsberg

Bahn-Anschluss:

Mit dem Bahnhof Ampfing (ca. 1 Kilometer östlich) besteht eine öffentliche Verkehrsanbindung an die Regionalbahn (München – Ampfing – Mühldorf am Inn). In Mühldorf am Inn besteht eine Anbindung an den Linienstern der SüdOstBayernBahn (München – Mühldorf am Inn – Burghausen).

Luftverkehr:

Flughafen München
(ca. 62 Kilometer)

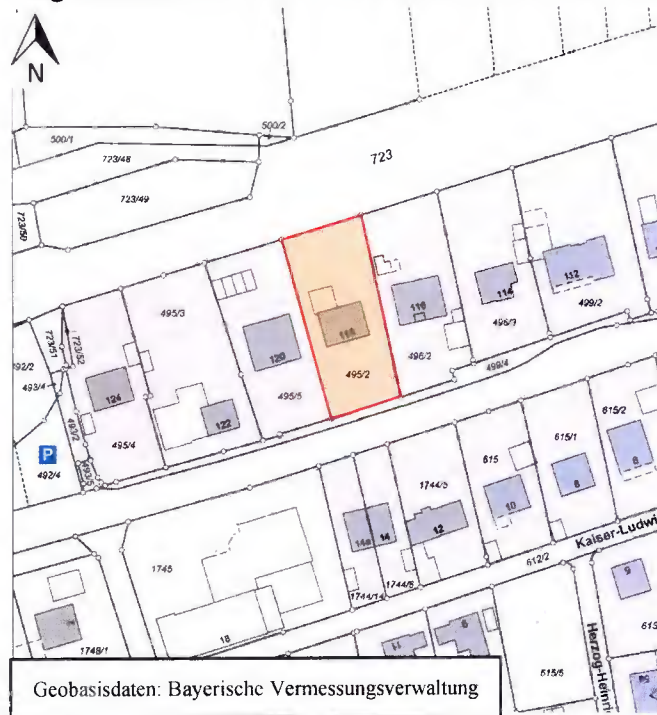


Daniela Bögl-Brenninger

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

2.3 Grundstück

Die zu beurteilende Grundstück in 84539 Ampfing, Münchner Straße 118 (Flurstück Nr. 495/2, Gemarkung Ampfing) liegt in einer Bebauungsreihe, die nördlich durch die Gleisanlagen der Bahnstrecke München – Mühldorf am Inn mit geplanter Elektrifizierung und südlich durch die Kreisstraße MÜ 38 (Münchner Straße) begrenzt wird.



Die Bebauung dieser Reihe entstand augenscheinlich Ende der 1970er Jahre.

Der Ortskern von Ampfing (Kirchenplatz) mit der Pfarrkirche St. Magdalena, dem Rathaus sowie Einrichtungen der Nahversorgung (u. a. Bäckereien, Metzgerei und Apotheke) befindet sich in einer Entfernung von rd. 1,7 Kilometer in östlicher Richtung.

Die Münchner Straße, die der Erschließung des Bewertungsgrundstücks dient, ist als Kreisstraße klassifiziert und weist eine entsprechend hohe Verkehrsfrequenz auf. Die Münchner Straße verläuft etwa von der Ortsmitte von Ampfing im Osten kommend Richtung Westen und mündet rd. 600 Meter westlich der Bewertungsfläche in die Kreisstraße MÜ 25. Nach Angabe der Gemeinde Ampfing ist ein Ausbau dieser Kreisstraße geplant.

Die Autobahntrasse der A94 verläuft in einer Entfernung von knapp 290 Meter Luftlinie südlich des Bewertungsgrundstücks und ist in diesem Bereich aus Lärmschutzgründen untertunnelt. Der Beginn des Tunnels von München kommend, liegt etwa 250 Meter westlich der Bewertungsfläche, Flurstück Nr. 495/2 der Gemarkung Ampfing.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Die Münchner Straße ist im Bewertungsbereich zweispurig ausgebaut und mit Asphaltoberfläche ohne Fahrbahnmarkierung versehen. Auf der nördlichen Fahrbahnseite ist, getrennt durch einen mit Randsteinen eingefassten Grünstreifen, ein schmaleres asphaltiertes Gehweg angelegt, der entlang der westlichen Grundstücksgrenze in einen mit Granitsteinen befestigten Gehweg übergeht. Eine Straßenbeleuchtung ist vorhanden.



Das Grundstück, Flurstück Nr. 495/2 der Gemarkung Ampfing weist einen annähernd rechteckigen Zuschnitt auf. Bei einer Straßenfrontlänge von knapp 20 Meter und einer durchschnittlichen Tiefe von rd. 50 Meter, beläuft sich die Grundstücksgröße auf 1.077 Quadratmeter.

Der Baugrund wird als normal tragfähig eingestuft. Grundwasserprobleme sind nicht bekannt. Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen liegen nicht vor. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen (Wasser, Kanalanschluss, Strom, Telefon). Die Topographie des Grundstücks ist annähernd eben

Gemäß den Auswertungen des Kartenmaterials aus dem BayernAtlas Plus ergeben sich für das Bewertungsobjekt trotz des etwa 730 Meter nördlich in West-Ost-Richtung verlaufenden Flußlaufs der Isen keine Hinweise auf eine erhöhte Hochwasser- oder Überschwemmungsgefährdung.

Obgleich sich schräg gegenüber dem Bewertungsobjekt ein Kfz-Handelsbetrieb mit angeschlossener Werkstatt befindet, wird der Gebietscharakter insgesamt überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.



Daniela Bögl-Brenninger

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

2.4 Rechtliche und tatsächliche Nutzung

Das zu beurteilende Grundstück, Flurstück Nr. 495/2 der Gemarkung Ampfing befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Ampfing. Es wird im Norden durch die Gleisanlagen der Bahnstrecke München – Mühldorf am Inn sowie im Süden durch die Kreisstraße MÜ38 begrenzt.

Nach schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Ampfing vom 09. Februar 2026 ist das Bewertungsgrundstück im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als „W – Wohnbaufläche“ dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht für den betreffenden Bereich nicht.

Die baurechtliche Beurteilung richtet sich somit nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und verfügt über eine gesicherte verkehrliche Anbindung (vgl. § 4 (1) BayBO). Die elektrische Versorgung des Zweifamilienhauses erfolgt über eine oberirdisch geführte Anschlussleitung. Entsprechend den Qualitätsstufen des § 3 Abs. 4 ImmoWertV ist der Entwicklungszustand als „**Baureifes Land**“¹ einzustufen.

Zum Bewertungsstichtag ist das Grundstück mit einem freistehenden Zweifamilienhaus mit zwei Vollgeschossen bebaut. An der Nordseite des Gebäudes schließt im westlichen Bereich eine eingeschossige Doppelgarage an.

Bei einer Breite des Zweifamilienhauses von 9,50 Meter und einer Länge von rd. 12,10 Meter ergibt sich eine wertrelevante Geschossfläche von rd. 230 Quadratmeter.

Bei einer Grundstücksfläche von 1.077 Quadratmeter ergibt sich eine wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,21.

Die Berechnung der wertrelevanten Geschossfläche ist als Anlage 5/2 des Gutachtens beigelegt.

¹ § 3 Abs. 4 ImmoWertV: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.“



2.5 Bebauung



Ansicht der Südseite des Zweifamilienhauses



Ansicht der Nordseite des Zweifamilienhauses
mit Doppelgarage

Vorangestellt zur nachfolgenden Gebäudebeschreibung wird darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung der zu beurteilenden baulichen Anlagen (Zweifamilienhaus und Doppelgarage) im Rahmen des Ortstermins nicht ermöglicht wurde.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung vermittelte das mit einem Zweifamilienhaus sowie einer angrenzenden Doppelgarage bebaute Grundstück insgesamt einen vernachlässigten Eindruck; das Gebäude befand sich augenscheinlich in unbewohntem Zustand.

Die nachfolgende Beschreibung des Zweifamilienhauses und der Doppelgarage beruht daher auf den vorliegenden Unterlagen sowie auf dem im Rahmen des Ortstermins gewonnenen äußeren Eindruck.

Das zu bewertende Grundstück (Münchner Straße 118) ist in einem Abstand von rd. 19 Meter zur Erschließungsstraße mit einem zweigeschossigen Zweifamilienhaus bebaut. Der Abstand zur nördlich gelegenen Gleisanlage beträgt rd. 22 Meter.

Den vorliegenden Planunterlagen zufolge wird davon ausgegangen, dass das Zweifamilienhaus in den Jahren 1978/1979 in Massivbauweise errichtet wurde. Der Baukörper ist vollständig unterkellert und wird durch eine Satteldachkonstruktion mit Eindeckung aus Flachdachpfannen abgeschlossen.

Aufgrund der fehlenden Ausbildung eines Kniestocks ist davon auszugehen, dass das Dachgeschoss nicht zu Wohnzwecken ausgebaut wurde.

Der Baukörper weist eine bebaute Fläche von rd. 115 Quadratmeter auf.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Die Gebäudekonzeption sieht im Erd- und Obergeschoss zwei grundrissgleiche Wohnungen mit jeweils rd. 87 Quadratmeter vor, so dass das Zweifamilienhaus über eine Gesamtwohnfläche von rd. 174 Quadratmeter verfügt.

Die Wohnung im Obergeschoss wird über eine Geschosstreppe erschlossen, die im östlichen Bereich der Nordseite des Gebäudes angeordnet ist. An der Ostseite des Zweifamilienhauses wurde vermutlich in späteren Jahren ein eingeschossiger Eingangsbereich vorgelagert, der jedoch weder in den Bauplänen noch im vorliegenden Lageplan dargestellt ist. Der Zugang zu diesem Eingangsbereich erfolgt über eine Eingangstür an der Südseite. Die bebaute Fläche des nachträglich errichteten Eingangsbereichs wird auf rd. vier Quadratmeter geschätzt, so dass sich die bebaute Fläche auf insgesamt rd. 119 Quadratmeter erhöht.

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen ist die Abgeschlossenheit der Wohnungen gegeben. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde jedoch nicht beantragt.

Im Nordwesten des Zweifamilienhauses befindet sich eine ebenfalls in Massivbauweise errichtete Doppelgarage mit einer bebauten Fläche von rd. 42 Quadratmeter.

Den Planunterlagen zufolge ist die Doppelgarage nicht unterkellert und mit einem Pultdach mit leichtem Gefälle ausgestattet, das mit Wellfaserzementplatten gedeckt ist.

Die Zufahrt zur Doppelgarage erfolgt durch manuell bedienbare Metall-Schwingtore.

Die entlang der östlichen Grundstücksgrenze verlaufende Zufahrt, die nördlich des Zweifamilienhauses in westlicher Richtung zur Doppelgarage führt, ist asphaltiert.

Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem ungepflegten bis verwahrlosten Zustand. Die bereits vorher beschriebene Zufahrt weist Verschmutzungen, Bewuchs (Moosbildung) sowie teilweise Ablagerungen von Laub und Unrat auf.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Gestalterisch angelegte Außenflächen sind nicht erkennbar. Stattdessen sind die unbebauten Grundstücksflächen von wild bewachsener Vegetation, insbesondere Gräsern, Sträuchern und Gehölzen, überwuchert. Zusätzlich wird das Erscheinungsbild durch einen größeren, dicht gewachsenen Nadelbaum geprägt. Eine regelmäßige Pflege der Außenanlagen ist nicht ersichtlich.

Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt entlang der östlichen Grundstücksgrenze durch einen Maschendrahtzaun auf Betonsockel, entlang der südlichen Grundstücksgrenze durch einen Maschendrahtzaun mit Heckenbepflanzung, entlang der westlichen Grundstücksgrenze vermutlich ebenfalls durch einen Maschendrahtzaun sowie entlang der Nordseite durch einen hohen Holzbretterzaun.

Die Einfriedung befindet sich insgesamt in einem einfachen, teilweise ungepflegten Zustand. Insbesondere sind Abschnitte durch Bewuchs überwachsen und in ihrer optischen Wirkung beeinträchtigt. Ein erhöhter Pflege- und Instandhaltungsbedarf ist erkennbar.

Seitens der Gemeinde Ampfing wurde mitgeteilt, dass die Einfriedung zur Münchner Straße seit Jahren trotz schriftlicher Aufforderung nicht gekürzt wurde und diese Arbeiten daher auf Kosten der Gemeinde durchgeführt wurden.

Ungeachtet des Baujahres 1978 ist aufgrund der offensichtlich über einen längeren Zeitraum unterlassenen Instandhaltungsmaßnahmen ein baulicher Zustand gegeben, der eine nachhaltige Folgenutzung des Gebäudes ohne Durchführung einer umfassenden, durchgreifenden Sanierung nicht ermöglicht.

Die Südseite der Dachfläche ist – mit Ausnahme weniger Aussparungen – nahezu vollständig mit Solarpaneelen zur Stromgenerierung belegt. Der dazugehörige Wechselrichter ist an der Nordfassade montiert. Die Kapazität der Photovoltaikanlage ist im Rahmen der Bewertung nicht bekannt; eine Auskunft der BayernWerk Netz GmbH steht noch aus und wird ggf. nachgereicht.

Im Rahmen der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sowohl die Solarpaneele als auch der Wechselrichter zwar noch technisch funktionsfähig, jedoch bereits als technisch überholt einzustufen sind. Eine Änderung der Einschätzung hinsichtlich der Folgenutzung des Zweifamilienhauses ergibt sich durch die installierte Photovoltaikanlage nicht.



Daniela Bögl-Brenninger

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

2.6 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung vom 17. Dezember 2025 sowie die im Zuge der Gutachtenerstellung eingeholten Planunterlagen.

Das Zweifamilienhaus wird nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Informationen aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der zur Bauzeit üblichen Ausführung. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die Beschreibung des Zweifamilienhauses erfolgt in Stichworten. Beschrieben werden nur dominierende, bewertungsrelevante Bau- und Ausstattungsmerkmale. Die Baubeschreibung erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Gebäudeflächen wurden den vorliegenden Planunterlagen entnommen. Im Rahmen der Gutachtenerstellung wird die weitgehend maßgetreue Ausführung unterstellt. Ein Aufmaß durch die Verfasserin erfolgte auftragsgemäß nicht.

Aufgrund der unterdurchschnittlichen Bauteilseigenschaft der Doppelgarage sowie des vernachlässigten Gebäudezustands wird von einer weitergehenden Beschreibung dieser abgesehen.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Zweifamilienhaus:

Gebäudeart: freistehendes Zweifamilienhaus



beispielhafte Ansicht der Südostseite des Zweifamilienhauses

Baujahr: rd. 1978/1979 – wird entsprechend der Planunterlagen angenommen

Anbau: n. b. – vermutlich nachträglicher Anbau des eingeschossigen Eingangsbereich an der Ostseite (fehlende Darstellung in den Planunterlagen)

Brutto-Grundfläche: rd. 349 m²
(Bereich a+b in Anlehnung an DIN 277 / 2021)

Wohnfläche: rd. 174 m² Erd- und Obergeschoss
(in Anlehnung an II. Berechnungsverordnung)

Nutzfläche: rd. 84 m² Kellergeschoss
(in Anlehnung an DIN 277 / 2021)

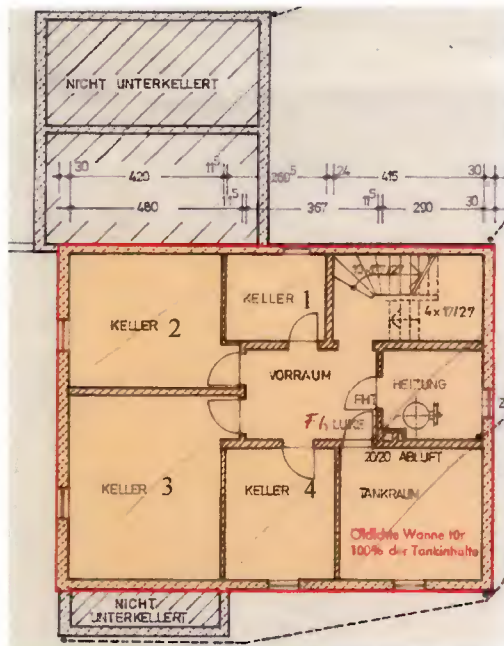
Keller: vollständige Unterkellerung (ausgenommen des Eingangsbereichs) – entsprechend der Planunterlagen



Daniela Bögl-Brenninger

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

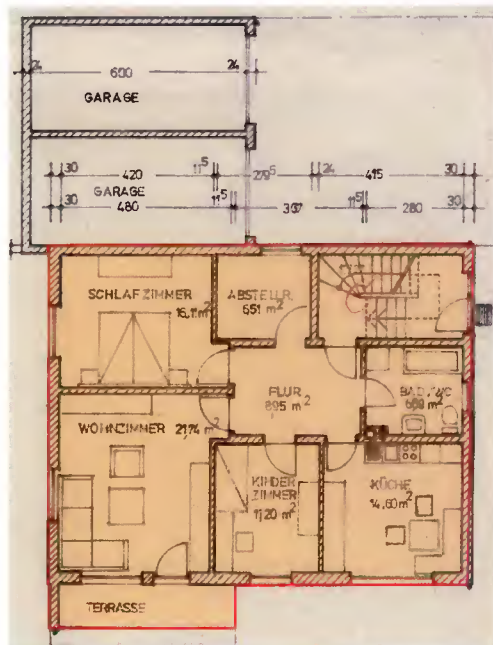
Grundriss / Raumaufteilung.....: Zweckmäßige Raumaufteilung – ohne architektonische Besonderheiten.



Grundriss Kellergeschoss

Kellergeschoss:

Vorraum, Keller 1, Keller 2, Keller 3, Keller 4, Tankraum, Heizung



Grundriss Erdgeschoss

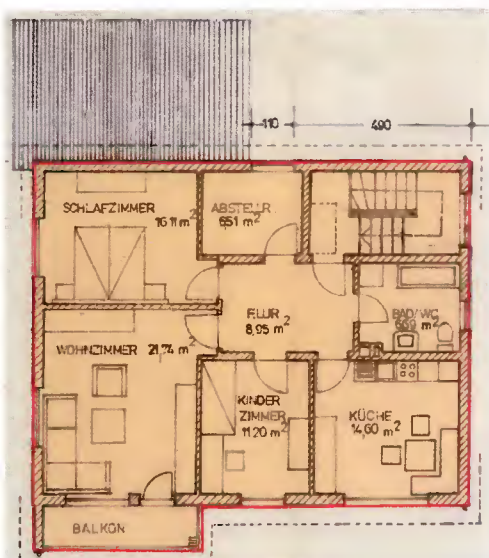
Erdgeschoss-Wohnung:

Eingangsbereich, Windfang, Flur, Abstellraum, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Zugang zur Süd-Terrasse, Kinderzimmer, Küche, Bad/WC



Daniela Bögl-Brenninger

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



Grundriss Obergeschoss

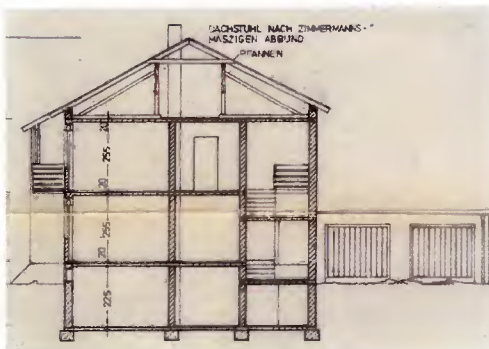
Obergeschoss:

Vorplatz/Treppenhause, Flur, Abstellraum, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Zugang zum Süd-Balkon, Kinderzimmer, Küche, Bad/WC

Dachgeschoss:

nicht ausgebaut

Anzahl der Vollgeschosse: zwei Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoss)



Dach.....: Satteldach in Holzbalkenkonstruktion mit Flachdachpfannen bedeckt



Daniela Bögl-Brenninger

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

Fassade : verputzt und gestrichen

Westseite mit Bekleidung durch
Faserzementplatten



beispielhafte Ansicht der Südseite der Fassade



beispielhafte Ansicht der Westseite der Fassade

Außenwände : massiv – Außenwände mit einer Stärke von
rd. 0,30 Meter (lt. Planunterlagen)

Innenwände : massiv – Innenwände mit einer Stärke von
rd. 0,24 Meter bzw. 0,115 Meter (lt. Planun-
terlagen)
verputzt und gestrichen – wird im Rahmen
der Bewertung mit Blick auf die nicht ermög-
lichte Innenbesichtigung angenommen

Decken : massiv (Stahlbeton) – lt. Planunterlagen
verputzt und gestrichen – wird im Rahmen
der Bewertung mit Blick auf die nicht ermög-
lichte Innenbesichtigung angenommen



Daniela Bögl-Brenninger

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

Eingangstüre.....: Holztüre mit Glasausschnitt im oberen Bereich in Holzrahmen



beispielhafte Ansicht der Eingangstüre an der Südseite des Anbaus

Innentüren einfache Türen und Türrahmen werden im Rahmen der Bewertung aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung unterstellt

Fenster.....: Kellergeschoss:

Holzfenster mit Isolierverglasung – sofern von außen erkennbar

Erdgeschoss:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Kunststoffrollläden

Obergeschoss:

Holzfenster und -fenstertüren mit Isolierverglasung

Kunststoffrollläden



beispielhafte Ansicht der Fenster auf der Gebäude-Nordseite



Daniela Bögl-Brenninger

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

Treppen.....: zwischen Keller- und Erdgeschoss sowie Erd- und Obergeschoss:

Massivtreppen

Tritt- und Setzstufen mit Fliesenbelag sowie Metallgeländer mit PVC-Handlauf – wird im Rahmen der Bewertung aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung unterstellt

zwischen Ober- und Dachgeschoss:

Einschubtreppe – wird im Rahmen der Bewertung aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung unterstellt

Bodenbeläge.....: Kellergeschoss:

einfache Bodenbeläge, wie z. B. Fliesen, PVC, Linoleum, Laminat, etc. werden im Rahmen der Bewertung aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung unterstellt

Erdgeschoss:

einfache Bodenbeläge, wie z. B. Fliesen, PVC, Linoleum, Laminat, etc. werden im Rahmen der Bewertung aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung unterstellt

Obergeschoss:

einfache Bodenbeläge, wie z. B. Fliesen, PVC, Linoleum, Laminat, etc. werden im Rahmen der Bewertung aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung unterstellt

Dachgeschoss:

Rohboden – wird im Rahmen der Bewertung aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung unterstellt



Daniela Bögl-Brenninger

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

- Heizung** : stillgelegte und nicht mehr in Betrieb zu nehmende Öl-Zentralheizung (kein Bestandschutz) – nach telefonischer Auskunft des Bezirkskaminkehrermeisters, Herrn Asenbeck, Kirchweidach vom 30. März 2026 Wärmeabgabe über Radiatoren wird im Rahmen der Bewertung aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung angenommen
- Warmwasserversorgung.....** : --
- Sanitärausstattung** : Erdgeschoss:
Bad/WC mit Einzel-Waschbecken, Toilette, Badewanne und Dusche – wird entsprechend der Planunterlagen angenommen

Obergeschoss:
Bad/WC mit Einzel-Waschbecken, Toilette, Badewanne und Dusche – wird entsprechend der Planunterlagen angenommen
- Elektroausstattung.....** : Installation unter Putz mit ausreichend Lichtauslässen und Steckdosen je Raum im Erd- und Obergeschoss; überwiegend Auf-Putz-Installation im Kellergeschoss – wird im Rahmen der Bewertung aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung angenommen



Daniela Bögl-Brenninger

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

Besonderheiten



beispielhafte Ansicht der Terrasse auf der Gebäude-Südseite

- Terrasse mit Klinkerabmauerung auf der Gebäude-Südseite
- Markise im Terrassenbereich
- Balkon im Obergeschoss mit Balkonkragplatte mit Metall- und vermutlich Holzbrüstung

Zubehör.....

- Photovoltaikanlage auf der Südseite der Dachfläche (Nennleistung n. b.)

Gesamtausstattung.....

- Das freistehende Zweifamilienhaus verfügt über einen stark vernachlässigten äußeren Eindruck.

Bauschäden und Instandhaltungsrückstand

- brüchige Asphaltdecke im Zufahrtsbereich



beispielhafte Ansicht der brüchigen Asphaltdecke im Zufahrtsbereich

- absolut vernachlässigter und zu Lagerzwecken genutzter Gartenbereich
- fehlende Heizung (lt. Angabe des zuständigen Bezirkskaminkehrermeisters)



Daniela Bögl-Brenninger

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



beispielhafte Ansicht des unfachmännisch eingeputzten Fensters im Bad der Erdgeschoss-Wohnung



beispielhafte Ansicht der unfachmännisch verlegten Kabel zum Wechselrichter an der Gebäude-Nordseite



beispielhafte Ansicht der Farbabplatzungen im Sockelbereich der Fassaden-Nordseite

- Abtrennung von der gemeindlichen Wasserversorgung lt. Angabe der Gemeinde Ampfing
- Fenster im Bad und im Abstellraum der Erdgeschoss-Wohnung unfachmännisch eingeputzt und fehlender Anstrich
- unfachmännische Verlegung der Kabel zum Wechselrichter an der Gebäude-Nordseite
- Farbabplatzungen im Sockelbereich der Fassaden-Nordseite



Daniela Bögl-Brenninger

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



beispielhafte Ansicht der Farbabplatzungen am Holz-Fensterrahmen des Eingangsbereichs

- Farbabplatzungen am Holz-Fensterrahmen des Eingangsbereichs



beispielhafte Teilansicht der zum Teil fehlenden Fliesen und der sich ablösenden Paneeldecke im Eingangsbereich

- teilweise fehlende Fliesen bzw. Fliesenabplatzungen im Eingangsbereich des Erdgeschosses
- sich ablösende Paneeldecke im Eingangsbereich

- fehlende energetische Ausstattung

Verbale Beurteilung:

Das freistehende Zweifamilienhaus wurde augenscheinlich in einfacher Bauweise errichtet. Gebäudegröße und Grundrissgestaltung entsprachen den Anforderungen zur Bauzeit, genügen jedoch heutigen Wohnansprüchen nur noch eingeschränkt. Nach Auskunft der Gemeinde Ampfing steht das Gebäude bereits seit Jahren leer. Vor diesem Hintergrund sowie angesichts des vernachlässigten Zustands und der unterbliebenen energetischen Sanierungen ist festzustellen, dass das Gebäude den heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht.



Daniela Bögl-Brenninger

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

3. Wertermittlung

3.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV können zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren zur Plausibilisierung herangezogen werden.



Daniela Bögl-Brenninger

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

3.1.1 Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV

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

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

- Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

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



Daniela Bögl-Brenninger

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

➤ Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

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



Daniela Bögl-Brenninger

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

3.1.2 Wahl des Bewertungsverfahrens

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus mit Doppelgarage in 84539 Ampfing, Münchner Straße 118 zum Bewertungsstichtag 17. Dezember 2025 ermittelt.

Bei der Vermarktung von Ein- und Zweifamilienhäusern spielen Ertragsgesichtspunkte eine untergeordnete Rolle. Derartige Objekte werden überwiegend zur Eigennutzung errichtet oder erworben. Maßgeblich für eine Kaufentscheidung ist in der Regel der Wunsch nach selbstgenutztem Wohneigentum.

Investitionen in Immobilien dieses Segments sind üblicherweise nicht primär auf die Erzielung maximaler Renditen im Verhältnis zum eingesetzten Kapital ausgerichtet. Vielmehr stehen neben wirtschaftlichen Aspekten insbesondere eigennutzungsbezogene und individuelle Motive im Vordergrund, sodass Erwerber regelmäßig auch geringere Renditeerwartungen akzeptieren.

Das Bewertungsobjekt steht nach Angaben der Gemeinde Ampfing seit Jahren leer und augenscheinlich wurde diesem auch in den Vorjahren wenig Pflege und Instandhaltung zuteil. Vor diesem Hintergrund scheint eine nachhaltige wirtschaftliche Folgenutzung nur eingeschränkt bzw. ist diese nicht ohne erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand möglich.

Aus diesem Grund wird von der Anwendung der konventionellen Wertermittlungsverfahren (insbesondere Vergleichs- oder Sachwertverfahren) abgesehen. Stattdessen erfolgt die Bewertung im vorliegenden Fall unter Ansatz des Liquidationswertverfahrens, welches den besonderen objektspezifischen Gegebenheiten Rechnung trägt.

Wenngleich das zu beurteilende Zweifamilienhaus in den Jahren 1978/1979 errichtet wurde und bei Zugrundelegung einer modellhaften Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren rechnerisch noch eine Restnutzungsdauer von etwa 34 Jahren bestehen würde, ist diese Annahme vor dem Hintergrund des tatsächlichen baulichen Zustands sowie des erheblichen Unterhaltungsrückstaus kritisch zu würdigen.

Unter Berücksichtigung des baulichen Zustands sowie des insgesamt stark vernachlässigten Erscheinungsbildes ist davon auszugehen, dass eine wirtschaftlich sinnvolle Weiternutzung des Bestandsgebäudes nur nach umfassenden und kostenintensiven Maßnahmen möglich erscheint.



Daniela Bögl-Brenninger

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

Die hierfür erforderlichen Kosten wären erheblich. Gleichwohl bliebe das Gebäude auch nach Durchführung entsprechender Maßnahmen in seiner bestehenden baulichen Struktur und Grundrisskonzeption eingeschränkt. Es ist daher davon auszugehen, dass ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer das Grundstück vorrangig unter dem Gesichtspunkt einer Freilegung und anschließenden Neubebauung beurteilen würde.

Dementsprechend wird der Bodenwert unter der Annahme einer Neubebauung mit einer dem Grundstück angemessenen und marktgerechten Nutzung ermittelt und um die zur Freilegung erforderlichen Abbruchkosten des bestehenden Zweifamilienhauses nebst Doppelgarage gemindert.



Daniela Bögl-Brenninger

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

3.2 Vergleichs-/Liquidationswertverfahren

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

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

Der Vergleichswert ergibt sich nach § 26 ImmoWertV (4) aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Nach § 8 (3) ImmoWertV sind besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen.
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.



3.2.1 Anmerkungen zum Bodenwert

Die Bewertungsfläche, Flurstück Nr. 495/2 der Gemarkung Ampfing ist nach Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ampfing als „W – Wohnbaufläche“ dargestellt.

Ein Bebauungsplan ist nach schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Ampfing vom 09. Februar 2026 nicht vorhanden.

Die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks, Flurstück Nr. 495/2 der Gemarkung Ampfing ist nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) vorzunehmen.

Das Grundstück ist durch die im Süden angrenzende Straße ortsüblich erschlossen (vgl. § 4 (2) BayBO). Somit hat das Grundstück nach den Qualitätsstufen des § 3 Abs. 4 ImmoWertV den Entwicklungszustand „**Baureifes Land**²“.

Der Bodenwert soll nach Möglichkeit im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden (vgl. § 24 ImmoWertV). Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit des Grundstücks von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Kauffälle benötigt. Dabei sind die Kaufpreise auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts objektspezifisch anzupassen.

Sofern ein direkter Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken nicht möglich ist, stellt ein indirekter Vergleich über geeignete Bodenrichtwerte ein gängiges Verfahren dar (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Diese werden regelmäßig durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht.

In Ermangelung einer breiten Basis von zeitnahen Vergleichspreisen, die eine statistische Ableitung gewährleisten, wird auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Mühldorf am Inn ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen.

² § 3 Abs. 4 ImmoWertV: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“



Daniela Bögl-Brenninger

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

Der Gutachterausschuss hat für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen in dem Richtwertgebiet „01001“ der Gemarkung Ampfing zum 01. Januar 2024 einen Bodenrichtwert in Höhe von 540 €/m² unabhängig vom Maß der baulichen Nutzung ermittelt.

Die Bewertungsfläche, Flurstück Nr. 495/2 der Gemarkung Ampfing weicht vom Richtwertgrundstück in folgenden Parametern ab:

- die Lagequalität der Bewertungsfläche weicht innerhalb der Bodenrichtwertzone durch die Bahntrasse im Norden und die frequentierte Erschließungsstraße im Süden nachteilig ab (deutliche Immissionsbelastung)
- die Lagequalität der Bewertungsfläche ist zusätzlich durch die Gewerbebebauung im Südwesten eingeschränkt
- zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwertfeststellung zum 01. Januar 2024 und dem Bewertungsstichtag 17. Dezember 2025 ist eine rückläufige Nachfrage nach Grundstücken festzustellen. Diese führt bei wenig nachgefragten Lagen zu einem Preisrückgang.

In Anbetracht der wertbildenden Parameter hält die Unterzeichnerin für die zu beurteilende Baulandfläche einen sachverständigen Abschlag von 30% auf den Bodenrichtwert als angemessen.

Insofern ergibt sich für die Bewertungsfläche, Flurstück Nr. 495/2 der Gemarkung Ampfing ein lagetypischer Bodenwert in Höhe von $540 \text{ €/m}^2 \times 0,70 = \underline{378 \text{ €/m}^2}$.

Bodenwert

Flst-Nr.

495/2	mit	1.077 m²	zu	378,00 €/m²	=	407.106 €
--------------	-----	----------------------------	----	-------------------------------	---	------------------

Bodenwert = 407.106 €

Bodenwert gerundet = 410.000 €



Daniela Bögl-Brenninger

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

3.2.2 Anmerkungen zu den Freilegungskosten

Die Freilegungskosten umfassen die Kosten für den Abbruch der baulichen Anlagen, den Abtransport des Abbruchmaterials sowie die anfallenden Entsorgungs- bzw. Deponiegebühren.

Die Höhe der Abbruchkosten ist insbesondere abhängig von der Entfernung zwischen dem Baugrundstück und der Deponie. Darüber hinaus werden die Kosten durch saisonale sowie konjunkturelle Rahmenbedingungen beeinflusst. Nach Erfahrungswerten bewegen sich die Freilegungskosten in einer Bandbreite von ca. 20 €/m³ bis 65 €/m³ des Brutto-Rauminhalts.

Der Brutto-Rauminhalt der aufstehenden baulichen Anlagen beträgt insgesamt rd. 1.192 m³. Hiervon entfallen rd. 1.086 m³ auf das Zweifamilienhaus sowie rd. 106 m³ auf die Doppelgarage.

Unter Berücksichtigung der freistehenden Bauweise (keine erforderlichen Sicherungsmaßnahmen an Nachbargebäuden), der überwiegend massiven Bauweise, der vorhandenen Unterkellerung, der vorhandenen Faserzementplatten (aufgrund der Bauzeit vermutlich asbesthaltig) sowie der guten Abtransportmöglichkeiten über die öffentliche Erschließungsstraße wird ein Kostenansatz in Höhe von 40 €/m³ als angemessen erachtet.

Daraus ergeben sich Freilegungskosten in Höhe von:

$$1.192 \text{ m}^3 \times 40 \text{ €/m}^3 = \underline{47.680 \text{ €}}$$

Für die Photovoltaikanlage werden im Rahmen der Bewertung Rückbaukosten in Höhe von pauschal 2.000 € in Ansatz gebracht. Die Entsorgung der Solarmodule ist in der Regel kostenlos möglich bzw. sind diese vom Hersteller zurückzunehmen. Mit den pauschal angenommenen Rückbaukosten sind auch die Kosten für die Entsorgung der beiden auf dem Grundstück abgestellten PKW's abgegolten.



Daniela Bögl-Brenninger

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

3.2.3 Ergebnis des Vergleichswertverfahrens

Dies vorausgeschickt ergibt sich für das Grundstück, Flurstück Nr. 495/2 der Gemarkung Ampfing folgender aus dem Vergleichswertverfahren abgeleiteter Verkehrswert:

Bodenwert, Flurstück Nr. 495/2, Gemarkung Ampfing	407.106 €
./. Freilegungskosten	47.680 €
./. Rückbaukosten Photovoltaik / Entsorgungskosten PKW's	2.000 €
= Vergleichswert des Grundstücks	357.426 €
= Vergleichswert des Grundstücks, gerundet	360.000 €



4. Verkehrswert

Ergebnis aus dem Vergleichswertverfahren: 360.000 €

Der Verkehrswert des mit einem Zweifamilienhaus mit Doppelgarage bebauten Grundstücks, Flurstück Nr. 495/2 der Gemarkung Ampfing wird auf der Basis des Ergebnisses aus dem Vergleichswertverfahrens bestimmt und um die Freilegungskosten für das Zweifamilienhaus mit Doppelgarage reduziert.

Aufgrund dieser Überlegungen ergibt sich für das mit einem Zweifamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück, Flurstück Nr. 495/2 der Gemarkung Ampfing zum Wertermittlungsstichtag 17. Dezember 2025 ein **Verkehrswert** von

360.000 €

(in Worten: dreihundertsechzigtausend Euro).

5. Schlusswort

Das auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 495/2 der Gemarkung Ampfing errichtete Zweifamilienhaus mit Doppelgarage konnte am 17. Dezember 2025 von mir von außen in Augenschein genommen werden. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Dorfen, 30. März 2026

Daniela Bögl-Brenninger



Daniela Bögl-Brenninger

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