

# 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



## **Gutachten**

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB  
für ein Zweifamilienhaus mit drei Garagen  
Hampersdorf 1 in 84405 Hampersdorf

**Aktenzeichen: 3 K 101/25**

**Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag**  
28.10.2025

Das Gutachten umfasst insgesamt 65 Seiten inklusive Anlagen und wird in dreifacher Ausfertigung erstellt. Nummer der Ausfertigung 1 von 3

## Zusammenfassung

Objektart	Zweifamilienhaus	Objektadresse	Hampersdorf 1
Nutzung	vermietet		84405 Hampersdorf
Grundbuchangaben	Amtsgericht Erding Grundbuch von Hausmehring Blatt 753	Katasterangaben	Gemarkung Hausmehring Flurstück 1552/2
Wertermittlungstichtag	28.10.2025	Tag der Objektbesichtigung	28.10.2025
Qualitätstichtag	28.10.2025		
Baujahr	unbekannt	modifizierte Restnutzungsdauer	31 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Bruttogrundfläche	348 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3 Stk.
Wohnfläche	154 m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße	682 m <sup>2</sup>

Werte	Bodenwert	170.000 €
	Sachwert	330.000 €
	Ertragswert (nachrichtlich)	310.000 €
<b>Verkehrswert</b>	Ableitung vom Sachwert	<b>330.000 €</b>
Vergleichsparameter	EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.138 €/m <sup>2</sup>
	x-fache des Jahresrohertrags	19,12
	Bruttorendite	5,23%

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b> .....	<b>6</b>
1.1	Spezifische Bewertungsangaben .....	6
1.1.1	Auftraggeber .....	6
1.1.2	Bewertungsobjekt .....	6
1.1.3	Bewertungsanlass .....	6
1.1.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.....	6
1.1.5	Objektbegehung .....	6
1.2	Unterlagen .....	7
1.2.1	Unterlagen des Auftraggebers.....	7
1.2.2	Eigene Recherchen .....	7
1.3	Gesetze / Verordnungen / Richtlinien / Normen .....	8
1.4	Abgrenzung des Auftrags .....	8
1.5	Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung .....	9
1.6	Gewährleistung, Weitergabe des Gutachtens und Haftung .....	9
<b>2</b>	<b>GRUNDBUCH</b> .....	<b>10</b>
2.1	Allgemein .....	10
2.2	Lasten und Beschränkungen .....	10
<b>3</b>	<b>GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG</b> .....	<b>11</b>
3.1	Beschreibung der Lage.....	11
3.1.1	Makrolage .....	11
3.1.2	Mikrolage .....	11
3.2	Grundstück .....	13
3.2.1	Beschreibung.....	13
3.2.2	Erschließung .....	13
3.2.3	Baugrund und Altlasten .....	13
3.2.4	Grund- und Oberflächenwasser .....	14
3.2.5	Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren .....	14
3.2.6	Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung .....	14
3.3	Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums .....	14
3.3.1	Flächennutzungsplan.....	14
3.3.2	Bebauungsplan.....	14
3.3.3	Entwicklungszustand .....	14
3.3.4	Denkmalschutz / Bodendenkmal .....	14
3.3.5	Baulasten .....	14
<b>4</b>	<b>IMMOBILIENMARKT</b> .....	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>GEBÄUDEBESCHREIBUNG</b> .....	<b>16</b>
5.1	Bauliche Anlagen .....	16
5.2	Nutzungssituation .....	16
5.3	Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	17
5.4	Baubeschreibung.....	18
5.5	Außenanlagen und Nebengebäude.....	21
5.6	Baumängel / Bauschäden.....	21
5.7	Energetische Betrachtung .....	22

5.8	Funktionalität .....	22
5.9	Beurteilung der baulichen Anlagen .....	22
<b>6</b>	<b>FLÄCHENBERECHNUNGEN .....</b>	<b>23</b>
6.1	Bruttogrundfläche .....	23
6.2	Wertrelevante Geschossflächenzahl .....	23
6.3	Mietflächen .....	24
<b>7</b>	<b>WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>26</b>
7.1	Wertermittlungsverfahren .....	26
7.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	26
7.3	Bodenwertermittlung .....	27
7.4	Sachwertverfahren .....	29
7.5	Ertragswertverfahren .....	34
<b>8</b>	<b>VERKEHRSWERT .....</b>	<b>39</b>

## **ANLAGEN**

Anlage 1	Umgebungsplan .....	42
Anlage 2	Stadtplan .....	43
Anlage 3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	44
Anlage 4	Digitales Orthophoto (DOP) .....	45
Anlage 5	Fotodokumentation .....	46
Anlage 6	Grundrisse, Schnitt .....	63

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BKI	Baukosteninformationszentrum
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 am 17.09.2025 schriftlich erteilt.

#### **1.1.2 Bewertungsobjekt**

Zweifamilienhaus mit 3 Garagen  
Hampersdorf 1  
84405 Hampersdorf

#### **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 28.10.2025. (Tag des Ortstermins).

#### **1.1.5 Objektbegehung**

Das Bewertungsobjekt wurde am 28.10.2025 um 10:30 Uhr in einem angemessenen Umfang von innen und außen besichtigt. Dabei wurden alle Räume des Hauses im Untergeschoss (nur ein ca. 4m<sup>2</sup> großer Raum), im Erdgeschoss, im Dachgeschoss und im nicht ausgebauten Dachspitz begangen. Außerdem wurde der Garten und die drei Garagen besichtigt. Die beim Ortstermin aufgenommenen Objektdetails wurden mit einer Kamera fotografisch dokumentiert. Auszüge dieser Aufnahmen sind diesem Gutachten in den Anlagen beigelegt.

An der Objektbesichtigung haben folgende Personen teilgenommen:

Herr Alexander Klar (Sachverständiger)

die jeweiligen Mieter zeitweise

---

<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.

<b>Dokumente</b>	<b>Datum</b>
Grundbuchauszug	27.08.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	18.08.2025

### 1.2.2 Eigene Recherchen

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte von Behörden, vom Gutachterausschuss und von den Mietern (Mietverträge) eingeholt:

<b>Auskünfte und Dokumente</b>	<b>Datum</b>
Flächennutzungsplan (Digitaler Download)	12.12.2025
Auskunft der Stadt Dorfen zu - Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung	10.12.2025
Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamtes Erding	16.12.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500 (Flurkarte)	08.10.2025
Online-Auskunft aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie zum Denkmalschutz	12.12.2025
Grundrisse, Ansichten, Schnitt (Eingabeplanung Anbau 1972)	02.09.1972
Baugenehmigungsbescheid (Anbau 1972)	02.09.1972
Baubeschreibung (Anbau 1972)	02.09.1972
Grundrisse, Ansichten, Schnitt (Eingabeplanung Anbau 1980)	22.07.1980
Baugenehmigungsbescheid (Anbau 1980)	08.10.1980
Baubeschreibung (Anbau 1980)	22.07.1980
Bodenrichtwertkartenauszug zum Stichtag	01.01.2024
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
MF-G	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum

### 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 einmaligen 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 Baugenehmigungen für den Anbau des Wohnhauses von 1972 und die Erweiterung der Garagen 1980 lagen vor, doch die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten 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 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	Hausmehring
Band	17
Blatt	753
Auszugsdatum	27.08.2025

Bestandsverzeichnis					
Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Hausmehring	--	1552/2	Hampersdorf 1	682 m <sup>2</sup>

Die Identität des Bewertungsobjektes wurde durch die Grundbuch- und Katasterangaben sowie der Besichtigung eindeutig festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte hinreichend genau plausibilisiert.

#### Abteilung I

Der Eigentümer wurde aus Datenschutzgründen anonymisiert.

#### 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. 2 vorgetragene Versteigerungsvermerk wird nicht berücksichtigt, weil er im Zwangsversteigerungsverfahren nach rechtskräftigem Zuschlag lösungsfähig ist. Es bestehen folgende weiteren aktiven Eintragungen.

Das unter der lfd. Nr. 1 eingetragene Leibgeding für Stehbeck Maria, geb. Kremser, geboren 09.02.1910, Hampersdorf kann bei Vorlage der Sterbeurkunde gelöscht werden. Frau Stehbeck ist lt. schriftlicher Auskunft des Standesamts Dorfens bereits verstorben. Daher wird die Belastung im Rahmen dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Es sind keine weiteren aktiven Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vorhanden.

### **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, weitläufigen Felder und Wälder sowie die Nähe zu den bayerischen Alpen, die sich ideal für Outdoor-Aktivitäten anbieten. Zudem fließt die Sempt und die Isen durch das Gebiet, was zusätzliche Erholungsmöglichkeiten in der Natur schafft.

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 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 2,7 % (Stand Oktober 2025)

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

##### **3.1.2 Mikrolage**

###### Allgemein

Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich zwischen Dörfen und der Ortschaft Hampersdorf ca. 2 km nordöstlich vom Stadtzentrum von Dörfen entfernt an der Staatsstraße St 2086 mit der Anschrift Hampersdorf 1. Die Ortschaft Hampersdorf liegt im nordöstlichen Gemeindegebiet der Stadt Dörfen und ist geprägt durch eine ländlich geordnete Siedlungsstruktur mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung. Der Ort befindet sich in einer ruhigen, von landwirtschaftlichen Flächen dominierten Umgebung, die eine mittlere Verkehrsbelastung und ein ausgeprägtes dörfliches Umfeld aufweist. Die Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie landwirtschaftlichen Anwesen, die sich locker entlang der örtlichen Erschließungsstraßen

gruppieren. Gewerbliche Nutzungen sind nur in geringem Umfang vorhanden und beeinflussen das Wohnumfeld nicht wesentlich.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Staatsstraße St 2086, Bundesstraße B15 sowie weitere Gemeindestraßen, die Hampersdorf mit Dorfen und den umliegenden Ortsteilen verbinden. Die Entfernung zum Stadtzentrum Dorfen beträgt nur wenige Kilometer, sodass Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, medizinische Versorgung und der Bahnhof Dorfen mit Anschluss an die Bahnstrecke München–Simbach in kurzer Fahrzeit erreichbar sind. Der öffentliche Personennahverkehr ist durch regionale Buslinien gewährleistet, jedoch nicht in hoher Taktfrequenz ausgeprägt, was die Nutzung des Individualverkehrs im Alltag begünstigt.

Das Wohnumfeld ist durch eine naturnahe Lage mit hohem Erholungswert gekennzeichnet. Die umgebenden Wiesen sowie kleinere Waldstrukturen bieten gute Möglichkeiten für Freizeit- und Erholungsaktivitäten. Lärmbelastungen oder sonstige negative Umwelteinflüsse sind aufgrund der peripheren Lage nicht nennenswert vorhanden. Insgesamt weist Hampersdorf eine ruhige, familienfreundliche Mikrolage mit guter Anbindung an die Stadt Dorfen und einem ausgeprägten ländlichen Charakter auf, der die Wohnqualität positiv beeinflusst.

In Dorfen sind eine Grundschule, eine Mittelschule und ein Gymnasium vorhanden. Weitere weiterführenden Schulen liegen in Taufkirchen (Vils) und in Erding. Für die Kleinkindbetreuung gibt es mehrere Kindergärten. Die ärztliche Primärversorgung ist in der Stadt Dorfen durch verschiedene Facharztpraxen und das Klinikum Dorfen vollständig gewährleistet.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum spielt in ländlichen Ortschaften eher eine untergeordnete Rolle, da ausreichend private Parkplätze vorhanden sind. Vor dem Haus ist Parken entlang der Straße nicht möglich. Das Bewertungsobjekt verfügt über drei Einzelstellplätze in den Garagen und weitere mögliche Stellplätze im Bereich der großen Einfahrt.

#### Regionale Verkehrsanbindung

Die regionale Verkehrsanbindung von Dorfen / Hampersdorf ist gut ausgebaut.

**Straßenverkehr:** Die Ortschaft ist über verschiedene Landstraßen an die A94 und mit der B15 an das nationale Straßennetz angebunden.

**Schienenverkehr:** Der nächstgelegene Regionalbahnhof „Dorfen“ ist vom Bewertungsobjekt ca. 3 km entfernt. Er bietet eine gute Anbindung nach München und zum Münchener Hauptbahnhof mit ca. 45 Minuten Fahrtzeit.

**Luftverkehr:** Der Münchner Flughafen ist vom Bewertungsobjekt ca. 33 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: Hampersdorf verfügt über ein durchschnittlich ausgebautes Busnetz. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hampersdorf“ ist fußläufig in ca. 300 m zu erreichen.

#### Immissionen

Im Rahmen der Objektbesichtigung am 28.10.2025 konnten keine wertrelevanten Immissionen durch die angrenzende Straße festgestellt werden. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass zu anderen Tageszeiten ein höheres Verkehrsaufkommen besteht und in der Folge auch eine höhere Lärmbelastung in der Lage direkt neben der Landstraße besteht.

**Aufgrund der ländlichen Lage im Außenbereich direkt an der Landstraße mit befriedigendem Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr und vollständiger Nahversorgung in der naheliegenden Stadt Dorfen wird die Mikrolage insgesamt als befriedigend angesehen.**

## **3.2 Grundstück**

### **3.2.1 Beschreibung**

Das Bewertungsgrundstück besteht aus dem Flurstück 1552/2 und ist bebaut mit einem Zweifamilienhaus und drei Garagen. Erweitert wird der Garagenanbau durch einen Holzunterstand mit Werkstatt. Laut Grundbuch hat es eine Größe von 682 m<sup>2</sup>. Ein Ausschnitt aus der Flurkarte ist als Anlage beigefügt. Das Grundstück ist weitgehend rechteckig geschnitten und ohne sichtbares Gefälle angelegt. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 34 m und die mittlere Grundstücksbreite ca. 19 m. Eingefriedet ist das Grundstück durch Büsche und Bäume. Entlang der Straße wurde ein Holzzaun montiert. Es bestehen keine sichtbaren Einschränkungen hinsichtlich einer baulichen Nutzbarkeit.

### **3.2.2 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die angrenzende öffentlich gewidmete Staatsstraße 2086 (Straßenname in diesem Bereich „Hampersdorf“), wobei die stadttechnischen Medien der Ver- und Entsorgung ortsüblich anliegen. Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück ist über den gegenüberliegenden parallel zur Straße verlaufenden Geh- und Radweg gesichert. Über die gepflasterte Hofeinfahrt gelangt man zum Hauseingang an der südlichen Seite des Hauses mit der Hausnummer 1. Die Zufahrt zu den Garagen liegt auch in diesem Bereich des Grundstücks. 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 Altlastenauskunft vom Landratsamt Erding

wurde am 16.12.2025 eingeholt. Diese bestätigt, dass für das Bewertungsgrundstück kein Eintrag im Altlastenkataster verzeichnet ist.

### **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 bei einem Extremhochwasser (HQextrem, seltenes Hochwasser). Zwischen der Stadt Dorfen und der Ortschaft Hampersdorf fließt das „Eibacher Bächlein“. Dieses mündet in die südlich von Hampersdorf verlaufende „Isen“.

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

Auf aktuelle oder geplante Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren gibt es keine Hinweise.

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

Das Objekt befindet sich im Außenbereich zwischen der Stadt Dorfen und dem Kirchdorf Hampersdorf. In diesem Bereich gilt keine Sanierungs-, Erhaltungs- oder Modernisierungssatzung.

## **3.3 Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums**

### **3.3.1 Flächennutzungsplan**

Name:	Flächennutzungsplan mit eingearbeitetem Landschaftsplan der Stadt Dorfen
Stand:	Digitaler Planausschnitt ohne Datumsangabe
Darstellung:	Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Gewerbegebiete, Sondergebiete

Das Bewertungsgrundstück liegt lt. Flächennutzungsplan auf „Flächen für die Landwirtschaft“.

### **3.3.2 Bebauungsplan**

Das Bewertungsgrundstück liegt im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich auskunftsgemäß nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

### **3.3.3 Entwicklungszustand**

Entwicklungszustand nach § 3 ImmowertV: baureifes Land

### **3.3.4 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.

### **3.3.5 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 Wertermittlungsstichtag 28.10.2025.

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 Wertermittlungsstichtag 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. 2,5 % notieren. Private und Institutionelle Immobilieninvestoren erwarten trotz wieder gesunkener Inflationsraten eine höhere Rendite. Diese Marktentwicklung wurde in der Bewertung mit einem angepassten höheren Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

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 Grundstücksmarktbericht für München wird von weiterhin rückläufigen Zahlen der Immobilientransaktionen berichtet. 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 aktuell keinen Grundstücksmarktbericht 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**

Das bewertungsgegenständliche Zweifamilienhaus mit drei Garagen wurde ursprünglich als kleines Einfamilienhaus in Massivbauweise mit Satteldach errichtet. Das Ursprungsbaujahr ist unbekannt. Das Gebäude wurde dann 1972 (An- und Umbau des Wohnhauses und Neubau von 2 Einzelgaragen) und 1980 erweitert. (Anbau einer weiteren Garage und Errichtung eines Satteldachs über bestehenden Garagen). Der in den Plänen eingezeichnete Kellerraum unter der Garage wurde offensichtlich nicht ausgeführt.

Zum Bewertungsstichtag ist das Haus aufgeteilt in zwei Wohneinheiten und nicht vollständig unterkellert (Kellerraum mit ca. 3 m<sup>2</sup> im Bereich des Treppenhauses). Die vertikale Erschließung erfolgt innerhalb der Wohnung Nr. 1 (EG und DG) über ein Treppenhaus. Der Zugang zur Wohnung Nr. 2 im DG erfolgt über eine Außentreppe. In den nicht ausgebauten Dachspitz gelangt man über eine Auszugsleiter. Seitdem letzten An- und Ausbau in den 70er und 80er Jahren wurden kleinere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. 2009 wurden die alten Holzfenster im Erdgeschoss gegen 2-fach verglaste Kunststofffenster ausgetauscht. Offensichtlich wurde das Haus in den letzten 20 Jahren an die Fernwärmeleitung angeschlossen und in der Erdgeschosswohnung wurde das Bad modernisiert. Außerdem besteht im Haus ein Glasfaseranschluss. Die Unterverteilung für die Erdgeschosswohnung verfügt über einen FI-Schutzschalter. Die Böden in den zwei Wohnungen sind aus sehr unterschiedlichen Baujahren. Trotz der Modernisierungsmaßnahmen besteht in verschiedenen Teilen des Hauses akuter Renovierungsbedarf. Hierauf wird unter Punkt 5.6 Baumängel / Bauschäden genauer eingegangen. Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt, abgesehen von den bereits genannten Modernisierungen und regelmäßigen Instandhaltungen in einem bauzeitlichen Zustand. In Lagerflächen im Dachgeschoss, in Teilbereichen der Garagen und im Bereich hinter dem Haus wurde Sperrmüll angesammelt.

Die drei vorhandenen Einzelstellplätze befinden sich im Garagenanbau. Ein direkter Zugang vom Haus zur Garage ist über eine Treppe aus der Wohnung im Dachgeschoss möglich. Weitere Stellplätze sind grundsätzlich im Hof möglich. Auf dem Grundstück befinden sich zwei Gartenhäuser aus Holz für Gartengeräte. Aufgrund des fortgeschrittenen Alters und des schlechten Zustands der Gartenhäuser wird der Zeitwert mit 0 € angesetzt.

### **5.2 Nutzungssituation**

Das Bewertungsobjekt besteht insgesamt aus zwei abgeschlossenen Wohnungen. Die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss besteht aus einer Diele, einem Wohnzimmer, einer Küche mit Essbereich, zwei Schlafzimmern und einem Tageslichtbad. Über die innenliegende Treppe sind zwei weitere Schlafzimmer im Dachgeschoss zu erreichen. Über eine Ausziehleiter ist der Zugang zum Spitzboden (Lagerfläche) möglich. Im Rahmen verschiedener Umbaumaßnahmen wurde die Außenwand beim ehemaligen Gäste-WC entfernt und der Raum zum Durchgang zwischen Garagenanbau und Haupthaus erweitert. Dieser Raum wird nun als Hauswirtschaftsraum und Abstellkammer genutzt. Die Position der Treppe wurde verändert und die Zwischenwand zur Abstellkammer entfernt. In diesem Bereich ist aktuell die Haustechnik untergebracht. Zur

Wohnung gehört ein Einzelstellplatz in der Garage und der Garten. Die 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 105 m<sup>2</sup> ist seit 2019 an eine Familie untervermietet.

Die Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss ist über eine Außentreppe zu erreichen. Der Hauptzugang erfolgt über den Balkon. Alternativ wäre der Zugang über eine innenliegende Treppe im Garagenanbau möglich. Die Wohnung besteht aus einem Wohnzimmer mit offener Küche und Essbereich, einem Tageslichtbad und einem Schlafzimmer. Zur Wohnung gehört ein Einzelstellplatz in der Garage. Der Raum über den Garagen wurde zu Wohnzwecken ausgebaut. Hierzu war keine Baugenehmigung in der Bauakte abgelegt. Daher wird diese Fläche im Gutachten als Nutzfläche gewertet und nicht als Wohnfläche. Die 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 65 m<sup>2</sup> ist seit 2021 an eine Familie untervermietet. Das Bewertungsobjekt ist an eine Person vermietet, die nicht selbst im Haus wohnt und die beiden Wohnungen untervermietet. Der Mietvertrag lag dem Sachverständigen nicht vor. Nach mündlicher Aussage des Hauptmieters liegt die Kaltmiete bei 1.000 € pro Monat. Es handelt sich um einen allgemeinen Mietvertrag. Details zur Regelung der auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten sind nicht bekannt.

Eine Aufteilung nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz) liegt nicht vor.  
Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG.

### 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	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	80 Jahre
ImmoWertV	Einzelgaragen	60 Jahre
IVD Stand 2023	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	60 bis 80 Jahre

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Objektart und der baulichen Gegebenheiten eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren als angemessen erachtet. Für die Garagen wird trotz kürzerer Anhaltswerte aus der Fachliteratur auf Grund der verbundenen Bauweise mit dem Hauptgebäude, dieselbe Gesamtnutzungsdauer in Ansatz gebracht.

<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.

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

Das Zweifamilienhaus wurde zwischen 1972 und 1980 umgebaut und befand sich zum Stichtag in einem teilweise modernisierten aber trotzdem größtenteils bauzeitlichem Zustand mit akutem Renovierungsbedarf. Die Erdgeschosswohnung machte insgesamt einen gepflegten Eindruck. Mit einem zeitlos eingerichteten Bad, neuen Fenstern (2009) und größtenteils modernen Fußböden erfüllt die Wohnung die Ansprüche an eine durchschnittlich ausgestattete Wohnung. Die Wohnung im Dachgeschoss ist größtenteils noch bauzeitlich ausgestattet. Die Dachflächenfenster sind teilweise undicht und das Glas gebrochen. Nur die Balkontüre mit seitlichem Festglaselement wurde in den letzten 20 Jahren erneuert. Die Wohnung erfüllt die Ansprüche an eine einfach ausgestattete Wohnung.

Als größere Modernisierungsmaßnahmen wurden in den letzten 20 Jahren die Fernwärmeübergabestation installiert, ein Glasfaseranschluss ins Haus gelegt und die Fenster erneuert. Der akute Renovierungsbedarf bezieht sich auf die alten Dachflächenfenster und den Feuchtigkeitsschaden im Bereich des Hauswirtschaftsraums im EG und der Außenwand. Außerdem bestehen lt. Aussage der Untermieter in der Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss Probleme beim Abwasserrohr in der Küche (undichte Stelle führte zu Wasserschaden in der EG-Wohnung), was auf eine mögliche Überalterung der bestehenden Abwasserrohre hindeuten könnte. 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). Mit 4 Punkten wird die Modernisierung der Heizung, die neuen Fenster und die Modernisierung des Innenausbaus in der Wohnung Nr. 1 als kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung beurteilt. Dies wird im Rahmen der Ermittlung der Restnutzungsdauer mit einer Verlängerung der Restnutzungsdauer von 4 Jahren gewürdigt. Im vorliegenden Fall wird der Wertermittlung, unter Würdigung des vorgefundenen Zustands bei der Ortsbesichtigung, sowie den erhaltenen Auskünften zum Zustand das fiktive Baujahr 1976 zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung der angesetzten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem fiktiven Alter von 49 Jahren zum Stichtag ergibt sich eine als sachgerecht eingeschätzte modifizierte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 31 Jahren.

#### **5.4 Baubeschreibung**

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

---

<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).

### Konstruktion

Geschosse	EG, DG
Bauweise	Massivbauweise
Fundament	Bodenplatte in Stahlbeton auf Streifenfundamenten
Außenwände	Keller: Beton (teilunterkellert, Raum mit ca. 4m <sup>2</sup> ) Wohngeschosse: Ziegel (36,5 cm)
Innenwände	Wohngeschosse: Ziegel Wandstärken nach statischen Vorgaben,
Decken	Stahlbeton, Raumhöhe EG 2,25 m, DG ca. 2,45 m
Treppen	Haupthaus Wohnung Nr. 1: Treppe als Stahl- Holzkonstruktion mit Massivholzstufen, Stufenmatten Wohnung Nr. 2: Außentreppe als Stahlkonstruktion mit Edelstahlhandlauf Garagenanbau: betoniert ohne Belag, Stufenmatten
Dach	Satteldach als Kaltdach, keine Zwischensparrendämmung im Bereich des Dachspitz, Dämmung in der obersten Geschossdecke und im Wohnbereich wird unterstellt, konnte aber nicht überprüft werden. Entwässerung über Regenrinnen und außenliegende Fallrohre aus Blech, Dacheindeckung mit Dachziegeln

## Ausbau

Fenster	EG: Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung, Baujahr 2009, teilweise Rollläden, Bedienung über Handgurt DG: Balkontür und Festglaselement (erneuert in den letzten 20 Jahren) Dachflächenfenster aus Holz (ca. 80er Jahre), 1 Dachflächenfenster im Schlafzimmer wurde bereits erneuert
Fassade	ungedämmt, grob verriebener Außenputz, heller Farbanstrich
Türen	Hauseingangstüre: Holzkonstruktion mit Glaselementen und Messinghandgriff, (Baujahr unbekannt), neu lackiert Innentüren: Röhrenspantüren mit Holzfurnier, braune Holz-zarge und Messingdrückergarnitur, teilweise weiß lackiert
Bodenbeläge	Wohnungen: Laminat, Fliesen, Linoleum
Wandbekleidung	Wandputz weiß gestrichen, Wandfliesen im Sanitärbereich
Deckenbekleidung	Deckenputz weiß gestrichen, überwiegend Holzverkleidung
Heizung	Fernwärme (Baujahr der Übergabestation unbekannt) Wärmeabgabe über thermostatgesteuerte Heizkörper
Warmwasser	zentrale Warmwasserversorgung, Verbrauchserfassung über Verbrauchsmesseinrichtungen
Sanitärausstattung	Wohnung Nr. 1 EG: Badezimmer mit Badewanne und integrierter Dusche, Waschbecken und WC, Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum Wohnung Nr. 2 DG: Badezimmer mit Badewanne und integrierter Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss in der Küche
Elektroinstallation	Unterputzinstallation, bauzeitlicher Ausbaustandard mit weißem Schalterprogramm, FI-Schutzschalter für die Heizung in der Hauptverteilung, Hausanschluss über Erdkabel, Glasfaseranschluss im Haus
Lüftung	Fensterlüftung keine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage
Klimatisierung	Nein

Der Kachelofen in der Wohnung Nr. 2 im Essbereich ist stillgelegt und darf nicht mehr benutzt werden. Nach Aussage des Bezirkskaminkehrers war dieser seit mindestens 5 Jahren nicht mehr im Haus.

Bei den zwei vorhandenen Einbauküchen handelt es sich um das jeweilige Eigentum der Mieter. Eine separate Ausweisung als Zubehör erfolgt daher nicht. Bei den zwei Gartenhäusern handelt es sich nicht um einen wesentlichen Bestandteil eines Gebäudes<sup>5</sup> im Sinne des § 94 BGB.

<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)

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.

Zwei Gartenhäuser aus Holz: nicht werthaltig (geschätzter Zeitwert 0 €)

## 5.5 Außenanlagen und Nebengebäude

Wegebefestigung / Zufahrt	Gepflastert
Grünbereiche	Rasenflächen, Büsche, Bäume, angelegter Garten, teilweise verwildert
Einfriedung	Holzzaun entlang der Straße, Büsche und Bäume
Nebengebäude	ein Holzschuppen mit Werkstatt und Unterstand für Gartengeräte (Wertansatz pauschal 5.000 €)

## 5.6 Baumängel / Bauschäden

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

Das Haus befand sich teilweise in einem gepflegten aber auch großteils bauzeitlichem Zustand mit akutem Renovierungsbedarf. Die Wohnung im Dachgeschoss ist in vielen Bereichen (z.B. Bäder, Fliesenböden, Dachflächenfenster, Schalterprogramm) noch bauzeitlich ausgestattet und erfüllt nicht mehr die heutigen Ansprüche an eine moderne Wohnung. Die Wohnung ist aber trotzdem uneingeschränkt nutzbar und vermietbar an Mietinteressenten ohne gehobene Ansprüche. Im Badezimmer im Erdgeschoss sind die Wandfliesen im Bereich der Toilette teilweise gebrochen und die Fugenmasse ist ausgebrochen. Folgende Renovierungsarbeiten sind kurz- bis mittelfristig durchzuführen. Erneuerung der drei alten Dachfenster aus Holz, Erneuerung der durchgerosteten Regenrinne am Garagenanbau, Sanierung des Wasserschadens an der Innen- und Außenwand im Bereich des Hauswirtschaftsraums. Offensichtlich kam es in diesem Bereich zu großflächigen Putzschäden/Ausblühungen in der Folge von eindringender Feuchtigkeit. Die genaue Ursache für das Schadensbild wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Es wurden auch keine Feuchtigkeitsmessungen durchgeführt. Die Schadensbeurteilung erfolgte rein visuell.

Austausch oder Überprüfung des undichten Abwasserrohrs in der Küche im Dachgeschoss.

Für die aufgeführten Maßnahmen werden im Rahmen der Objektbewertung die Renovierungskosten auf 20.000 € frei geschätzt. Die einfache Ausstattung wird im Ertragswertverfahren mit dem Ansatz einer niedrigeren marktüblichen Miete gewürdigt. Im Sachwertverfahren wird dies im Rahmen der Baukostenkalkulation nach NHK 2010 berücksichtigt.

<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)

<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.

Die Wohnungen sind im aktuellen Zustand uneingeschränkt nutzbar und als Wohnungen mit einfachem bzw. durchschnittlichem Ausbaustandard vermietet. Es gab keine Hinweise, die den Verdacht auf Hausschwamm erhärten würde.

Eine mögliche Wertminderung wegen Bauschäden erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Werteinfluss, den die vorhandenen Bauschäden unter Würdigung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs auslösen. Die tatsächlichen Kosten können hiervon mitunter abweichen. Im Rahmen dieser Wertermittlung werden die Kosten in Höhe von 20.000 € als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

### 5.7 Energetische Betrachtung

Für das Bewertungsobjekt liegt kein Energieausweis vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften (unterstellte Dämmung der obersten Geschossdecke, ungedämmte Fassade, neue Fenster 2009, Fernwärme), sowie der Erkenntnisse im Rahmen der Objektbesichtigung wird festgestellt, dass das Bewertungsobjekt einen aus heutiger Sicht unbefriedigenden, weitestgehend dem Baujahr entsprechenden energetischen Zustand aufweist.

### 5.8 Funktionalität

Vertikale Erschließung	EG - DG: offenes Treppenhaus, bzw. Außentreppe DG - Spitzboden: Ausziehtreppe
Aufteilung und Einheiten pro Geschoss	EG: Gartenwohnung Nr. 1 mit 2 Räumen im DG (1 Einheit) DG: Dachgeschosswohnung Nr. 2 (1 Einheit)
Grundrisskonzeption	grundsätzlich funktionale Grundrisse mit angemessen dimensionierten Raumgrößen
Belüftung, Belichtung	alle Wohnräume werden natürlich belüftet und verfügen über eine ausreichende Belichtung. Bad mit Fenster
Orientierung	Wohn- und Aufenthaltsräume sind nach Norden, Osten und Süden ausgerichtet

### 5.9 Beurteilung der baulichen Anlagen

Funktionalität	Gut
Ausstattungsstandard	Durchschnittlich bis einfach, Sanitäreinrichtungen gut (Wohnung Nr. 1), einfach (Wohnung Nr. 2)
Energetischer Standard	Unbefriedigend

## 6 FLÄCHENBERECHNUNGEN

### 6.1 Bruttogrundfläche

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

Objekt	Ebene	Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Fläche [m <sup>2</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]
ZFH	KG	2,50	2,00	1,00	5,00	5
	EG	13,24	7,99	1,00	105,79	106
	DG	13,24	7,99	1,00	105,79	106
Garagenanbau	EG	10,99	5,99	1,00	65,83	66
	DG	10,99	5,99	1,00	65,83	66
	Zufahrt (digital vermessen)				75,00	75
<b>Summe (ohne Zufahrt)</b>						<b>348</b>
davon Wohngebäude						282
davon Garagen						132
Grundfläche:		247 m <sup>2</sup> (Hauptgebäude, Garagenanbau, Zufahrt)				
Grundstücksgröße:		682 m <sup>2</sup>				
<b>GRZ:</b>		<b>0,36</b>				

### 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 (WGFZ) gekoppelt (siehe Punkt 7.3). Bei der Berechnung der WGFZ 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 [m <sup>2</sup> ]	Faktor	GF [m <sup>2</sup> ]
ZFH	KG	5,00	0,00	0,00
	EG	105,79	1,00	105,79
	DG	105,79	0,75	79,34
Garage	EG	65,83	0,00	0,00
	DG	65,83	0,75	49,37
<b>Summe</b>		<b>348</b>		<b>235</b>
davon Wohngebäude		217		185
davon Garage (Raum über Garage)		132		49
wertrelevante Geschossfläche:		235 m <sup>2</sup>		
Grundstücksgröße:		682 m <sup>2</sup>		
<b>WGFZ:</b>		<b>0,34</b>		

### 6.3 Mietflächen

Eine Wohnflächenberechnung für die Wohnung Nr. 1 und Nr. 2 lag dem Sachverständigen nicht vor. Die Flächenangaben der Wohn- und Nutzfläche wurden mit Hilfe der Grundrisse ermittelt und durch digitale Kontrollmessung hinreichend plausibilisiert. Bei der Berechnung der Wohnfläche wurde die Fläche des Balkons anteilig zu 50% der Fläche angesetzt. Der tatsächliche Ausbau des Hauses weicht in Teilbereichen von den Grundrissen aus der Eingabeplanung ab. Für den Ausbau des Dachgeschosses über den Garagen zu Wohnzwecken konnte keine Genehmigung vorgefunden werden. Daher wurde diese Fläche nicht als Wohnfläche angesetzt. Im Dachgeschoss des Haupthauses wurde der Flur so abgetrennt, dass die mit Kind II und Gast bezeichneten Räume über das Treppenhaus von der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss erreicht werden können. Die Trennwand zwischen Abstellraum und Treppenhaus im EG wurde entfernt und der Treppenverlauf geändert. In diesem Raum sind auch die Fernwärmeübergabestation und der Warmwasserspeicher untergebracht. Der Raum über den Garagen erweitert die Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss. Die Grundrisse liegen diesem Gutachten als Anlage 6 bei.

Für die 5-Zimmer-Erdgeschosswohnung ergibt sich eine Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>. Für die 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss ergibt sich eine Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup>. Die Nutzfläche im Kellerraum, dem Dachboden (Dachspitz Hauptgebäude), Dachboden (Garagenanbau) und dem Geräteraum (Werkstatt) neben der Garage wird mit ca. 90 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Objekt	Ebene	Raum	Grundfläche [m <sup>2</sup> ]	Faktor	Fläche [m <sup>2</sup> ]
ZFH	EG	Diele	10,70	0,97	10,38
		Wohnzimmer	15,81	0,97	15,34
		Küche/Essen	16,10	0,97	15,62
		Schlafzimmer Elter	10,53	0,97	10,21
		Arbeitszimmer	12,24	0,97	11,87
		Abstell	3,97	0,97	3,85
		Bad	6,53	0,97	6,33
		Gäste-WC	2,00	0,97	1,94
ZFH	DG	Diele	6,30	0,97	6,11
		Eltern	29,20	0,97	28,32
		Kind I	10,53	0,97	10,21
		Kind II	12,24	0,97	11,87
		Gast	16,10	0,97	15,62
		Abstell	3,97	0,97	3,85
		Balkon	5,60	0,50	2,80
<b>Summe</b>					<b>154,33</b>
davon Wohnraum EG					75,54
davon Wohnraum DG					78,79

Plausibilisierung	BGF	WF	Nutzflächenfaktor
Erdgeschoss	106	76	71%
Dachgeschoss	106	79	74%

## 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 ein Zweifamilienhaus mit drei Garagen.

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. Zusätzlich wird zu Plausibilitätszwecken das **Ertragswertverfahren** herangezogen.

### 7.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<sup>10</sup> (§ 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

Für das Bewertungsobjekt werden für die unter Punkt 5.6 näher beschriebenen Baumängel und Bauschäden Kosten in Höhe von 20.000 € als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht. Außerdem wird

Der Holzunterstand mit Werkstattraum wird mit 5.000 € Zeitwert frei geschätzt und ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

---

<sup>10</sup> Dies können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sein.

## 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 Vergleichspreise 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 der Stadt Erding
Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	290 €/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwertzone	Außenbereich westliche Gemeinde (Zonennr. 4001)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (ebf)
Art der Nutzung	Wohnbaufläche im Außenbereich
Maß der baulichen Nutzung	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ): keine

## **Anpassungen**

### Konjunkturelle Entwicklung

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 vom Gutachterausschuss der Stadt 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 wohnwirtschaftliche Nutzung. Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem wohnwirtschaftlich genutzten Zweifamilienhaus ohne Gewerbeanteil und liegt zentral in der Bodenrichtwertzone. Die Lage direkt an der Verbindungsstraße zwischen der Stadt Dorfen und der Ortschaft Hampersdorf wird erfahrungsgemäß von Marktteilnehmern als unattraktiver eingeordnet als ein vergleichbares ruhiger gelegenes Grundstück im Außenbereich. Es erfolgt daher eine Anpassung von - 5%.

### Topografie/Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück weist einen weitgehend rechteckigen Zuschnitt auf. Die Fläche ist eben angelegt und weist keinen bewertungsrelevanten Höhenunterschied auf. Eine mögliche zukünftige Bebauung ist nicht eingeschränkt.

### 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 auf 682 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 28.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>Bodenwertermittlung</b>			
<b>Bodenrichtwert</b>			
Nutzung	Außenbereich		
Stichtag	01.01.2024		
Bodenrichtwert (BRW)	290 €/m <sup>2</sup>		
Entwicklungszustand	baureifes Land		
Erschließungssituation	ebf		
<b>Anpassungen an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks</b>			
Ausgangswert			290 €/m <sup>2</sup>
Konjunkturelle Entwicklung	0,90		siehe Erläuterung
Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	0,95		siehe Erläuterung
Topografie/Zuschnitt	1,00		hinreichend übereinstimmend
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	1,00		hinreichend übereinstimmend
Grundstücksgröße	1,00		hinreichend übereinstimmend
Angepasster Bodenrichtwert			<b>247 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksgröße laut Grundbuch</b>			
Flurstück	1552/2	682 m <sup>2</sup>	168.113 €
Gesamte Grundstücksgröße		<b>682 m<sup>2</sup></b>	
Bodenwert			168.113 €
<b>Bodenwert (gerundet)</b>			<b>170.000 €</b>

## 7.4 Sachwertverfahren

### Beschreibung des Verfahrens

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV normiert. Der Sachwert ist als Summe des Bodenwerts, der Herstellungskosten der baulichen Anlagen und der baulichen Außenanlagen sowie ggf. sonstiger Anlagen zu sehen und ist – soweit erforderlich – mithilfe von Sachwertfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Besondere objektspezifische Eigenschaften werden, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

### Herstellungskosten

#### NHK 2010

Die Herstellungskosten werden auf Basis der in Anlage 4 zur ImmoWertV aufgeführten Normalherstellungskosten (NHK 2010) ermittelt. Hierbei handelt es sich um Kostenkennwerte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus inkl. Umsatzsteuer sowie Baunebenkosten. Zu berücksichtigen ist, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen und somit eine Anpassung aufgrund der Baupreisentwicklung bis zum Stichtag erforderlich machen. Darüber hinaus sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer i. d. R. zusätzlich in Ansatz zu bringen.

Gebäudeart

Das zu bewertende Gebäude ist gemäß den NHK 2010 in folgenden Gebäudetypus einzuordnen.

Gebäudeart	freistehendes Einfamilienhaus				
Geschossigkeit	Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss				
Typennummer	1.21				
Standardstufe	1	2	3	4	5
Kostenkennwert [€/m <sup>2</sup> BGF]	790	875	1.005	1.215	1.515

Für ein freistehendes Zweifamilienhaus ist ein Korrekturfaktor mit 1,05 zu berücksichtigen.

Ermittlung des Kostenkennwerts für das Bewertungsobjekt

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt sachverständig unter Würdigung der Gebäudeeigenschaften.

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände	1,00				
Dächer		1,00			
Außentüren und Fenster		0,20	0,80		
Innenwände und -türen			1,00		
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00		
Fußböden		1,00			
Sanitäreinrichtungen		0,50	0,50		
Heizung			1,00		
Sonstige technische Ausstattung			1,00		
<b>Kostenkennwert [€/m<sup>2</sup> BGF]</b>	<b>790</b>	<b>875</b>	<b>1005</b>	<b>1.215</b>	<b>1.515</b>

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Gewichtung der einzelnen Einstufungen und der hierfür ausgewiesenen Kostenkennwerte mit dem entsprechenden Wägungsanteil.

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil an der Standardstufe	Anteil am Kostenkennwert [€/m <sup>2</sup> BGF]
Außenwände	23%	0,23	181,70
Dächer	15%	0,3	131,25
Außentüren und Fenster	11%	0,308	107,69
Innenwände und -türen	11%	0,33	110,55
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	0,33	110,55
Fußböden	5%	0,10	43,75
Sanitäreinrichtungen	9%	0,225	84,60
Heizung	9%	0,27	90,45
Sonstige technische Ausstattung	6%	0,18	60,30
<b>Gesamt</b>		<b>rd. 2,3</b>	<b>920,84</b>
<b>Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus</b>	<b>1,05</b>		<b>966,88</b>
<b>Ansatz Kostenkennwert, gerundet</b>			<b>970 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

Für die in Massivbauweise errichteten Garagen werden die Kostenkennwerte der NHK 2010 für Einzelgaragen (14.1) verwendet. Der Kostenkennwert für die Standardstufe 4 wird mit 485 €/m<sup>2</sup> BGF angegeben.

#### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Der zum Wertermittlungsstichtag gültige Baupreisindex für Wohngebäude (Basisjahr 2010 = 100) beträgt 189,6 %. (veröffentlicht am 10.10.2025)

#### Regionalfaktor

Bei den Kostenkennwerten der NHK 2010 handelt es sich um bundesweite Mittelwerte, die jeweils noch mit einem Regionalfaktor an den Landkreis bzw. die kreisfreie Stadt des Bewertungsobjektes angepasst werden müssen. Der Regionalfaktor ist gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Erding hat keinen Regionalfaktor veröffentlicht. Um die Modellkonformität zu wahren, ist beim Ansatz des Regionalfaktors das Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 vom Gutachterausschuss der Stadt Landshut zu berücksichtigen. Dort wird der Regionalfaktor mit 1,0 angesetzt.

#### Besondere Bauteile

Als besondere und nicht bei der BGF-Berechnung erfasste Bauteile wird im vorliegenden Fall kein Bauteil berücksichtigt.

#### **Alterswertminderungsfaktor**

Die Alterswertminderung bemisst sich aus dem Verhältnis der veranschlagten Restnutzungsdauer zur angesetzten Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Für die Wertermittlung wird eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde gelegt (lineare Abschreibung).

#### **Bauliche Außenanlagen/ sonstige Anlagen**

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Die Berücksichtigung erfolgt nach gutachterlichen Erfahrungssätzen als pauschaler Prozentsatz vom Zeitwert der baulichen Anlagen. Um die Modellkonformität zu wahren, ist bei der Wahl des Kostenansatzes das Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 vom Gutachterausschuss der Stadt Landshut zu berücksichtigen. Dort wird ein Ansatz i. H. v. 3% angesetzt.

#### **Allgemeine Marktanpassung (Sachwertfaktor)**

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert – entsprechend § 7 ImmoWertV i. V. m.

§ 39 ImmoWertV – an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Die Anpassung erfolgt mithilfe von objekt- und marktspezifischen Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren), die für gewöhnlich vom örtlichen Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht werden.

Der örtliche Gutachterausschuss hat keine Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht. Im vorliegenden Fall wird ein Sachwertfaktor von 0,8 unter Berücksichtigung der Objektart, der allgemeinen Objekteigenschaften und der aktuell negativen Marktentwicklung als angemessen erachtet. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass aktuell gerade ältere Immobilien mit Baujahren vor 1990 im Hinblick auf zu erwartende zukünftige kostenintensive energetische Sanierungsarbeiten im Rahmen des GEG (Gebäudeenergiegesetz), welches seit dem 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist, von Marktteilnehmern gemieden werden oder nur mit Preisabschlägen gekauft werden.

Zur Plausibilisierung des Sachwertfaktors werden die Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 vom Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Landshut herangezogen. Für Gebäude im Außenbereich werden keine separaten Marktanpassungsfaktoren ermittelt. Die angegebenen Werte beziehen sich daher vorrangig auf Gebäude im Stadtgebiet Landshut. Der Mittelwert wurde mit 0,91 angegeben. Die Spanne lag zwischen 0,65 - 1,24. Bei den Einzelfaktoren wurden die Wohnlage, Gebäudealter, Restnutzungsdauer, Gebäudeart, Wohnfläche und die Grundstücksgröße berücksichtigt. Im Ergebnis wurde ein Sachwertfaktor für ein mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Zweifamilienhaus von 0,84 ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird der Sachwertfaktor unter Berücksichtigung der abweichenden Lage des Bewertungsobjekts im Außenbereich der Stadt Dorfen bei Hampersdorf und der aktuellen Marktentwicklung sachverständig angepasst und mit 0,80 angesetzt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Entsprechend § 8 ImmoWertV sind nach Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen.

Diesbezüglich wird auf den Punkt 7.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale verwiesen.

### **Ergebnis der Sachwertermittlung**

Die Sachwertermittlung führt zu folgendem Ergebnis:

<b>Sachwertberechnung</b>		
<b>Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen</b>		
Bezeichnung der baulichen Anlage	Zweifamilienhaus	Garagenanbau
Basis Kostenansatz	NHK 2010	NHK 2010
Kostenansatz im Basisjahr (2010)	970 €/m² BGF	485 €/m² BGF
Baupreisindex zum Stichtag (2010 = 100)	1,896	1,896
Regionalfaktor des Gutachterausschusses	1,000	1,000
Kostenansatz zum Stichtag	1.839 €/m² BGF	920 €/m² BGF
Berechnungseinheit	282 m² BGF	132 m² BGF
Zwischenergebnis	519.377 €	121.069 €
Zuschlag für Besondere Bauteile:	-	-
Zuschlag für Betriebseinrichtungen	-	-
Herstellungskosten zum Stichtag	519.377 €	121.069 €
<b>Alterswertminderung</b>		
Gesamtnutzungsdauer	80	80
Restnutzungsdauer	31	31
Modell	linear	linear
prozentual	61%	61%
Betrag	318.119 €	74.155 €
<b>Ermittlung des Zeitwerts der baulichen Anlagen</b>		
Herstellungskosten zum Stichtag	519.377 €	121.069 €
Alterswertminderung	-318.119 €	-74.155 €
Zeitwert der baulichen Anlagen	201.259 €	46.914 €
Zeitwert der baulichen Anlagen (gesamt)		248.173 €
+ Wert der baulichen Außenanlagen/ sonstige Anlagen	3%	7.445 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		255.618 €
+ Bodenwert		170.000 €
Vorläufiger Sachwert (vor Marktanpassung)		425.618 €
± Allgemeine Marktanpassung (Sachwertfaktor)	0,8	85.124 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		340.495 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-15.000 €
Kosten für Renovierungsmaßnahmen	-20.000 €	
Holzunterstand mit Werkstatttraum	5.000 €	
Sachwert		325.495 €
<b>Sachwert (gerundet)</b>		<b>330.000 €</b>
Gebäundefaktor (Wert je m² WF)		2.138 €
Ertragsfaktor (x-fache des Jahresrohertrags)		20,35
Gebäundefaktor (Wert je m² WF)	ohne BoG	2.206 €
Ertragsfaktor (x-fache des Jahresrohertrags)	ohne BoG	21,00

## 7.5 Ertragswertverfahren

### Beschreibung des Verfahrens

Das in den §§ 27-34 ImmoWertV normierte allgemeine Ertragswertverfahren setzt sich aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Das Verfahren basiert auf dem Grundsatz, dass das Grundstück eine unendliche Nutzungsdauer aufweist, während hingegen die baulichen Anlagen lediglich über den Zeitraum der angesetzten Restnutzungsdauer wirtschaftlich nutzbar sind und in diesem Erträge generieren. Aufgrund dessen ist daher die modellhafte Aufteilung der marktüblich erzielbaren und um die Bewirtschaftungskosten bereinigten Erträge in einen Boden- und Gebäudewertanteil erforderlich. Dies erfolgt mittels eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes. Der auf die baulichen Anlagen entfallende Anteil wird über den endlichen Nutzungszeitraum kapitalisiert und stellt zusammen mit dem unendlichen Bodenwert den vorläufigen Ertragswert dar. Besondere objektspezifische Eigenschaften sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

### Mietfläche und Nutzungssituation

Das zu bewertende Zweifamilienhaus mit drei Garagen weist die nachfolgenden ertragswirksamen Nutzungsarten auf. Für die Plausibilisierung der angesetzten Mietfläche wird auf Punkt 6.3 verwiesen.

Kategorie	Mietfläche/ Einheit
Wohnen	154,33 m <sup>2</sup>
Stellplätze in der Garage	3 Stück

### Jahresrohertrag

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

### Marktrecherche – Wohnen und Stellplätze

Die recherchierten Vermietungsangebote für Wohnflächen am örtlichen Immobilienmarkt sind nachfolgend aufgeführt. Für das Kirchdorf Hampersdorf und die Stadt Dorfen ist kein qualifizierter Mietspiegel vorhanden.

Immobilienportal „Immobilienscout24“	von	bis	Ø
Angebotsmieten, Hampersdorf,			
Bestand 60 m <sup>2</sup>			11,00 €/m <sup>2</sup>
Bestand 80 m <sup>2</sup>			10,71 €/m <sup>2</sup>
Bestand 100 m <sup>2</sup>			10,44 €/m <sup>2</sup>
Bestand 120 m <sup>2</sup>			10,10 €/m <sup>2</sup>

Eine aktuelle Recherche von Mietangeboten für Garagenstellplätze (Tiefgarage) über das Immobilienportal „Immobilenscout24“ ergab in einem Umkreis von rd. 5 km um das Bewertungsobjekt Angebotsmieten von ca. 40 € - 70 € /Stellplatz. Ein Wertansatz in Höhe von 40 €/Stück in Verbindung mit einer Wohnung ist erfahrungsgemäß als marktüblicher Mittelwert ansetzbar.

#### Marktüblicher Mietansatz

Bei dem erzielbaren Rohertrag handelt es sich um die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ohne Berücksichtigung etwaiger vom Mieter zu leistender Betriebskostenumlagen.

Im vorliegenden Fall erscheint unter Berücksichtigung der ländlichen Wohnlage im Außenbereich, der durchschnittlichen Wohnungsgrößen und der gepflegten aber teilweise nicht modernen Ausstattungsstandards, sowie des unbefriedigendem energetischen Zustands des Hauses ein marktüblich erzielbarer Mietansatz in Höhe von 7,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für die Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss bzw. 9,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für die Wohnung Nr.1 im Erdgeschoss als angemessen. Für die Stellplätze in den Garagen ist unter Berücksichtigung der aktuellen Recherche, sowie nach eigenen Erfahrungswerten eine monatliche Miete in Höhe von 40 €/Stück realistisch. Daraus ergibt sich die jährliche Gesamtmiete (Soll) für die beiden Wohnungen inkl. Stellplätze in Höhe von 16.217 €.

Vertraglich gesichert liegt die Jahresmiete aktuell bei 12.000 €. Eine Anpassung der Miete ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen möglich.

#### **Bewirtschaftungskosten<sup>11</sup>**

Die Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 ImmoWertV umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und gegebenenfalls die nicht umlagefähigen Betriebskosten. Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen. Die in der ImmoWertV, Anlage 3 angegebenen Modellansätze für Bewirtschaftungskosten (Stand 1.Januar 2021) wurden nach den Vorgaben im Abschnitt III der vorgenannten Anlage in Verhältnis der Veränderung des Verbraucherpreisindex entsprechend auf den Bewertungsstichtag angepasst.

Unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Einzelansätze, wurden im vorliegenden Fall Bewirtschaftungskosten in Höhe von 20,39% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag veranschlagt. Der Gesamtansatz liegt im Rahmen der üblichen Spanne und wird unter Würdigung der vorliegenden Nutzungsart, der angesetzten marktüblichen Miete sowie des Alters der baulichen Anlagen als sachgerecht erachtet.

---

<sup>11</sup> Hierunter werden gemäß § 32 ImmoWertV die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden regelmäßige Aufwendungen subsumiert, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

### Verwaltungskosten

Für die jährlichen Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV ein pauschaler Ansatz von 359 € für das Gebäude mit zwei Wohneinheiten und 47 € pro Stellplatz in den Garagen als angemessen erachtet.

### Instandhaltungskosten

Die jährlichen, gewöhnlichen Instandhaltungskosten für die Wohnungen werden in Anlehnung an die ImmoWertV auf 14,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und auf 107 € pro Stellplatz festgelegt.

### Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis für die wohnwirtschaftlich genutzte Fläche wird in Anlehnung an die ImmoWertV mit einem Ansatz von 2,00% vom marktüblich erzielbaren Rohertrag veranschlagt

### Nicht umlagefähige Betriebskosten

Das Objekt ist vermietet. Es besteht kein Leerstand. Es wird unterstellt, dass alle umlagefähigen Kosten auf den Mieter umgelegt werden. Daher ist im vorliegenden Fall kein Ansatz für nicht umlagefähige Betriebskosten erforderlich.

### **Liegenschaftszinssatz<sup>12</sup>**

Liegenschaftszinssätze werden üblicherweise von den örtlichen Gutachterausschüssen anhand von abgeschlossenen Immobilientransaktionen abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt u.a. die Nutzungsart, die Lage- und Objekteigenschaften (z.B. Alter, Größe, Vermietbarkeit, Mietniveau) sowie die derzeitige Marktphase und spiegelt insgesamt das Risiko einer Immobilieninvestition wider. Darüber hinaus sind die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt im Liegenschaftszinssatz ebenfalls erfasst.

Der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Erding veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen.

Gemäß der Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige des IVD (Stand Januar 2025) liegen die Liegenschaftszinssätze für die Objektart „Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhäuser“ in einer mittleren Spanne von 1,5% bis 4,5%.

Unter Würdigung von § 33 ImmoWertV sowie der vorliegenden Lage- und Objekteigenschaften, der oben aufgeführten Recherchen, eigener Erfahrungswerte sowie der örtlichen und allgemeinen Marktgegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,00% als angemessen eingeschätzt und veranschlagt.

### **Barwertfaktor**

Der zur Kapitalisierung des endlichen Reinertrags der baulichen Anlagen herangezogene Barwertfaktor basiert auf einer jährlich nachschüssigen Zeitrente und wird mithilfe der

---

<sup>12</sup> Der Liegenschaftszinssatz ist finanzmathematisch ein Kapitalisierungszinssatz und wird in § 21 ImmoWertV als Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert einer Immobilie im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

durchschnittlichen Restnutzungsdauer und des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

$$\text{BWF} = (q^n - 1) / (q^n \times (q - 1))$$

n = Laufzeit (RND)

q = p + 1

p = Liegenschaftszins

Im vorliegenden Fall beträgt der ermittelte Barwertfaktor 20,00.

### **Allgemeine Marktanpassung**

Im Ertragswertverfahren spiegeln die Ansätze des marktüblichen Rohertrags sowie des Liegenschaftszinssatzes die allgemeinen Wertverhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt wider (§ 7 ImmoWertV). Ein separater Marktanpassungsfaktor ist daher nicht erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Entsprechend § 8 ImmoWertV sind nach Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen.

Diesbezüglich wird auf den Punkt 7.2 verwiesen.

### **Ergebnis der Ertragswertermittlung**

Die Ertragswertermittlung führt zu folgendem Ergebnis:

### Ertragswertberechnung

Aufstellung der marktüblichen Nettokaltmiete						
Nutzung	Fläche	Einheiten	Marktüblicher Mietansatz	Miete pro Monat	Ertragsanteile	Jahresrohertrag (RoE)
Wohnung Nr. 1 EG	76 m <sup>2</sup>	1 Stück	9,00 €/m <sup>2</sup>	680 €	50,31%	8.159 €
Wohnung Nr. 2 DG	79 m <sup>2</sup>	1 Stück	7,00 €/m <sup>2</sup>	552 €	40,81%	6.618 €
Garagenstellplätze	---	3 Stück	40 €/Stück	120 €	8,88%	1.440 €
<b>Summe</b>	<b>154 m<sup>2</sup></b>	<b>3 Stück*</b>		<b>1.351 €</b>	<b>100%</b>	<b>16.217 €</b>

\* nur Stellplätze

./. Bewirtschaftungskostenansätze					
Kostenart	Nutzung	Bezug	Ansatz pro Jahr	Anteil am RoE	Summe
Verwaltung	Wohnen	Gebäude	359 €/Stück	2,21%	359 €
	Garagenstellplatz	Stück	47 €/Stück	0,87%	141 €
Instandhaltung	Wohnen	Fläche	14,00 €/m <sup>2</sup>	13,32%	2.161 €
	Garagenstellplatz	Stück	107 €/Stück	1,98%	321 €
Mietausfallwagnis	Wohnen inkl. Stellplätze	RoE	2,00%	2,00%	324 €
Betriebskosten	Wohnen	Fläche	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0 €
<b>Summe</b>				<b>20,39%</b>	<b>3.306 €</b>

Jahresreinertrag 12.911 €

./. Bodenwertverzinsung	170.000 €	x	3,00%	5.100 €
	Bodenwert		LSZ	

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen 7.811 €

x Barwertfaktor	31 Jahre	3,00%	20,00
	RND	LSZ	

Ertragswert der baulichen Anlagen 156.224 €

+ Bodenwert 170.000 €

Vorläufiger Ertragswert 326.224 €

± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -15.000 €

Kosten für Renovierungsmaßnahmen	-20.000 €
Holzunterstand mit Werkstatttraum	5.000 €

Ertragswert 311.224 €

**Ertragswert (gerundet) 310.000 €**

Gebädefaktor (Wert je m <sup>2</sup> WF)	2.009 €
Ertragsfaktor (x-fache des Jahresrohertrags)	19,12

Gebädefaktor (Wert je m <sup>2</sup> WF)	ohne bes. objektsp. Grundstücksmerkmale	2.114 €
Ertragsfaktor (x-fache des Jahresrohertrags)	ohne bes. objektsp. Grundstücksmerkmale	20,12

## 8 VERKEHRSWERT

### Ableitung Verkehrswert

Gegenstand dieses Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswerts eines Zweifamilienhauses mit drei Garagen. 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

Sachwert	330.000 €
Ertragswert (nachrichtlich)	310.000 €

Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks aus dem Sachwert abgeleitet. Der ermittelte Ertragswert wird rein nachrichtlich ausgewiesen.

#### Verkehrswert zum Stichtag

**330.000 €**

Das Angebot an vergleichbaren Objekten im Außenbereich um Dorfen und im Landkreis Erding wird zum Stichtag als nicht sehr groß beurteilt. Die Marktgängigkeit (Verwertbarkeit) von vergleichbaren Objekten wird zum Stichtag aufgrund der aktuellen Lage am Immobilienmarkt mit zurückhaltender Nachfrage als schwierig beurteilt.

### Plausibilisierung

Aus dem örtlichen Immobilienmarkt und dem vergleichbaren Umfeld (nicht Außenbereich) liegen folgende Vergleichsdaten für Einfamilienhäuser vor. Für Zweifamilienhäuser liegen keine ausgewerteten Marktdaten vor.

IVD Preisspiegel Wohnimmobilien Frühjahr 2025	Einfacher Wohnwert	Mittlerer Wohnwert	Guter Wohnwert
Dorfen, Einfamilienhäuser	480.000 €	550.000 €	650.000 €

Sparkassen Immobilien, Immobilienmarkt 2023	von	bis	Ø
Erding, östlicher Landkreis			
Einfamilienhäuser Bestand	450.000 €	850.000 €	600.000 €
Eigentumswohnungen Bestand	3.500 €/m <sup>2</sup>	5.500 €/m <sup>2</sup>	4.300 €/m <sup>2</sup>

Der ermittelte Verkehrswert entspricht 2.138 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und liegt im unteren Bereich der recherchierten Vergleichsdaten.

Der ermittelte Verkehrswert wird unter Würdigung der ländlichen Wohnlage im Außenbereich, dem gepflegten, aber teilweise nicht mehr zeitgemäßen Zustand des Gebäudes, dem Renovierungsbedarf und 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.

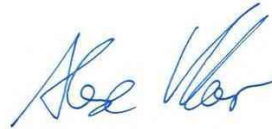
Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser bekannten wertbeeinflussenden Faktoren, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen begutachte ich für das Bewertungsgrundstück zum Stichtag 28.10.2025 einen Verkehrswert auf Basis des Sachwerts in Höhe von

**330.000 €**

(in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro)

Erding, den 18.12.2025

Alexander Klar  
Immobilienökonom (ADI)  
Diplom-Immobilienfachverständiger (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)

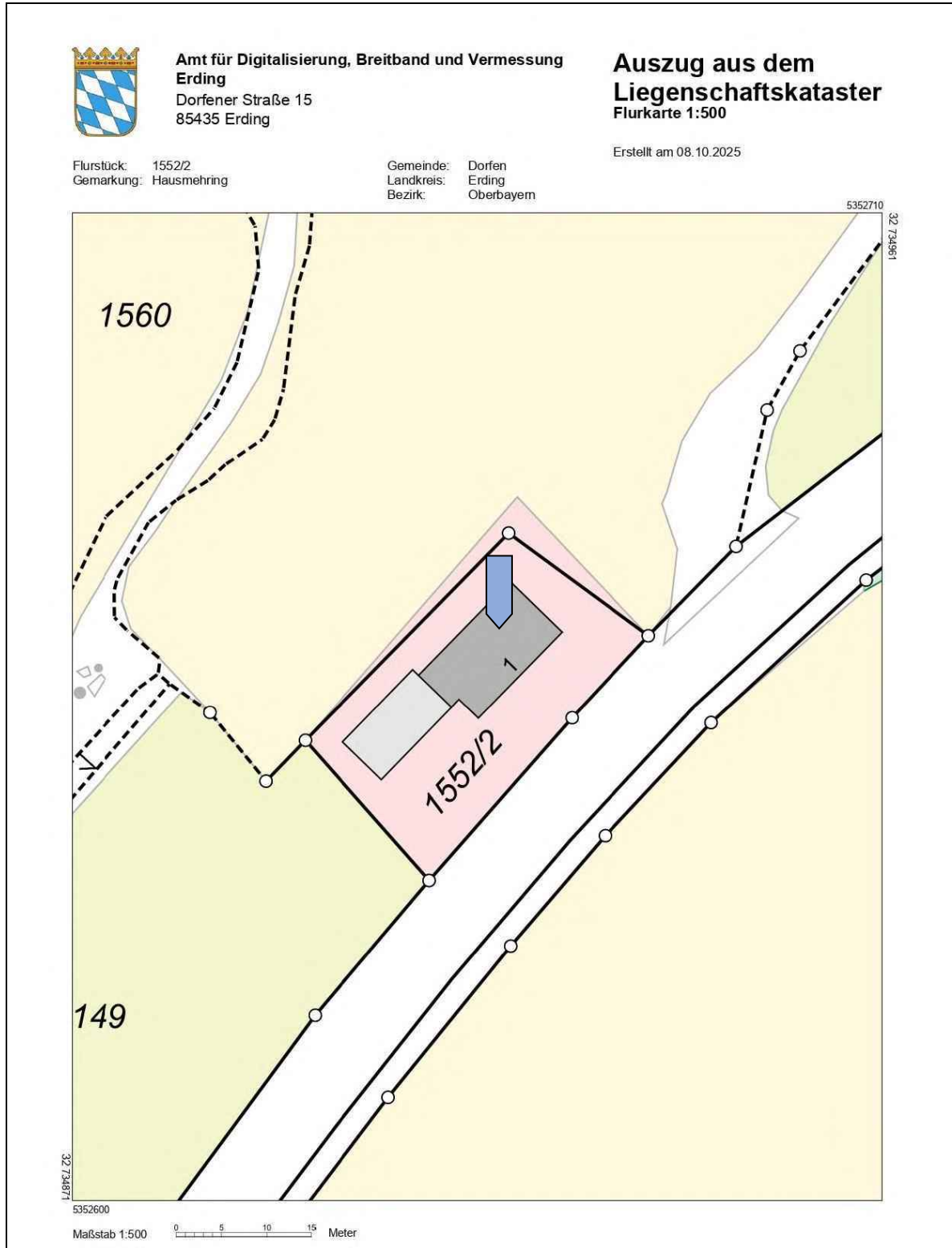
## Anlage 2 Stadtplan



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 (Flst. 1552/2) markiert.



#### Anlage 4 Digitales Orthophoto (DOP)

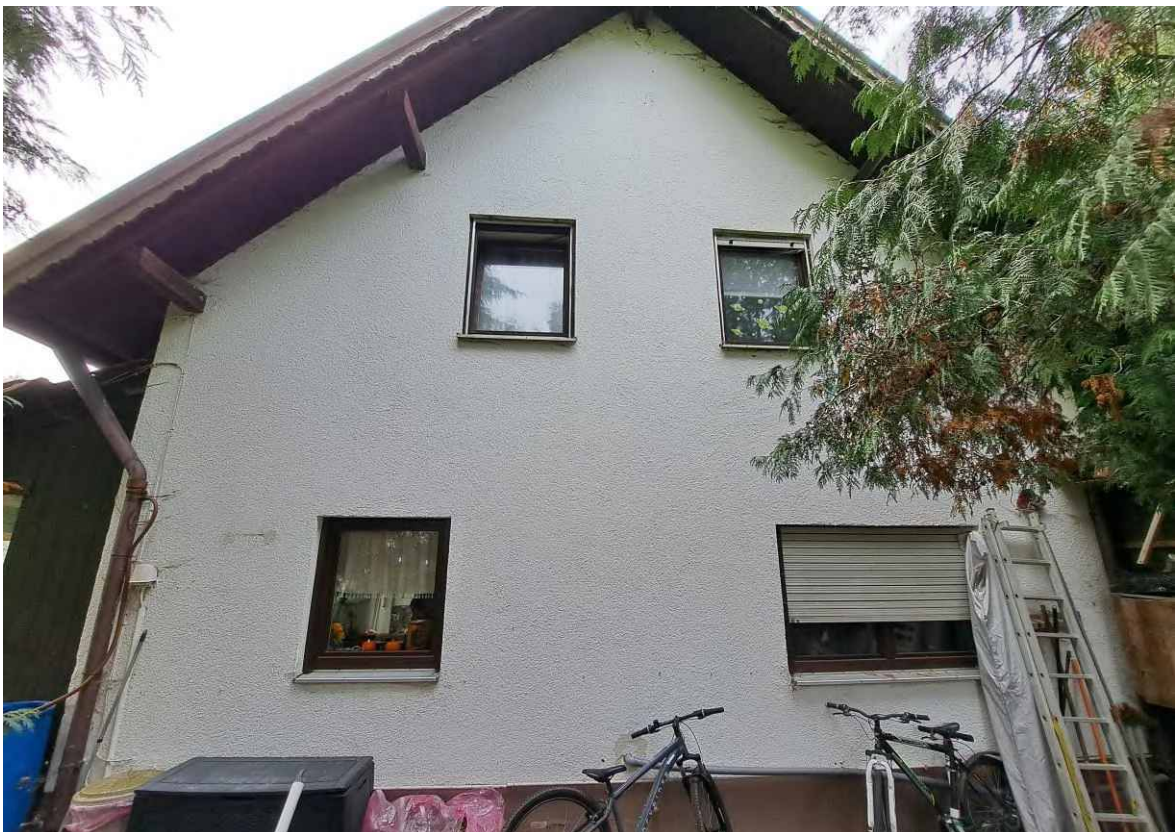


Kartendaten © BayernAtlas Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

## Anlage 5 Fotodokumentation



**1 Außenansicht Südwest und Südost**



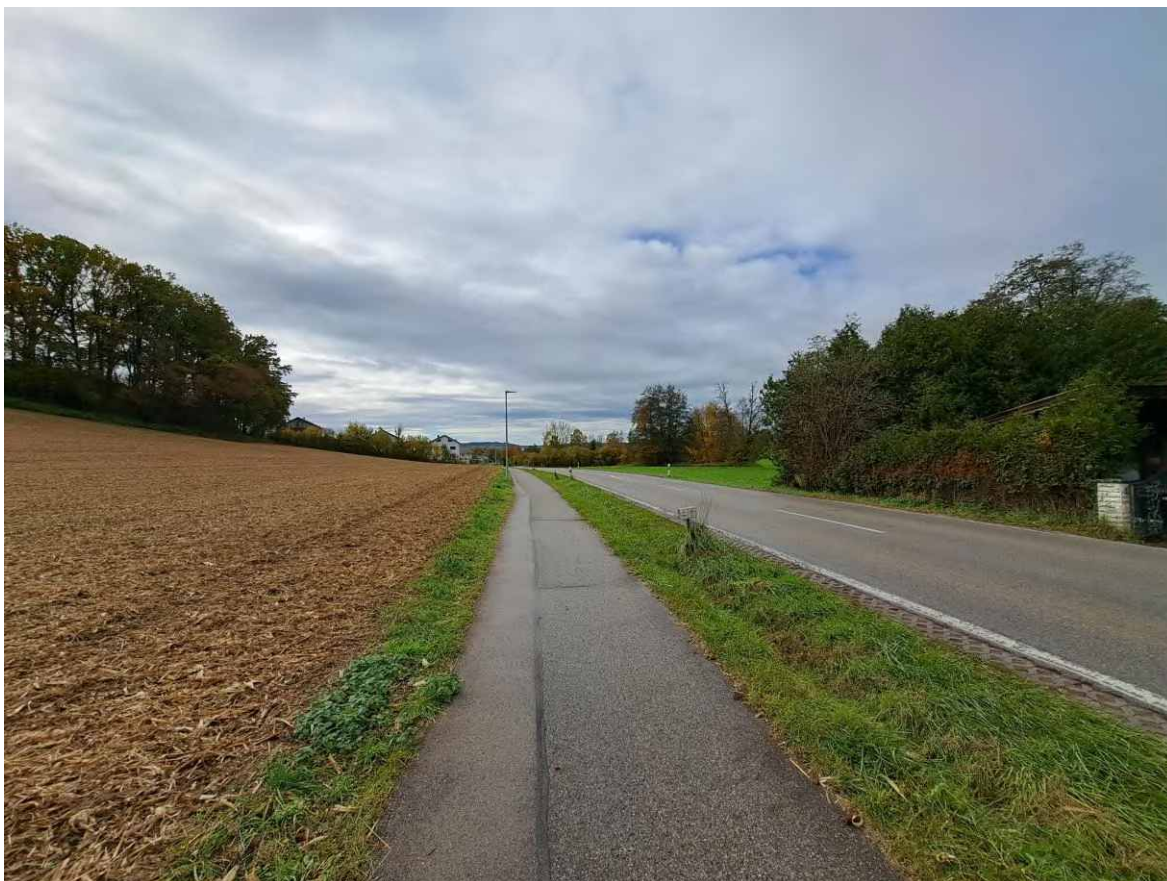
**2 Außenansicht Nordost**



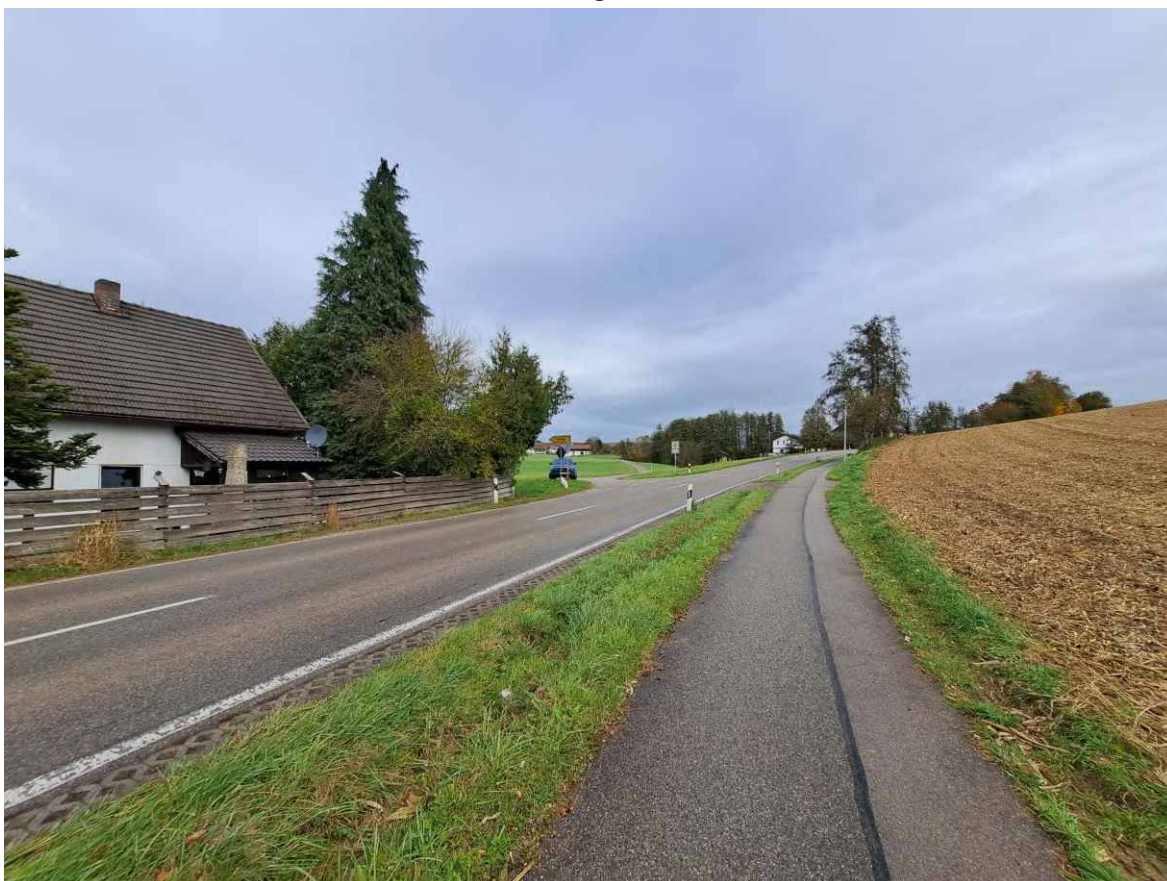
**3 Holzunterstand mit Werkstattraum links**



**4 Garagenbau Rückseite**



**5 Ausblick Staatsstraße 2086 Richtung Dorfen**



**6 Ausblick Staatsstraße 2086 Richtung Hampersdorf**



**7 Garagenanbau und Außentreppe zum Eingang der Wohnung Nr. 2 im DG**



**8 gepflegter Garten von Wohnung Nr. 1 im EG**