

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 Wohn- und Geschäftshaus in der
Münchner Straße 32 in 84424 Isen

Aktenzeichen: 3 K 113/25

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

12.12.2025

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

Zusammenfassung

Objektart	Wohn- und Geschäftshaus	Objektadresse	Münchner Straße 32 84424 Isen
Nutzung	teilweise leerstehend, vermietet, selbst genutzt		
Grundbuchangaben	Amtsgericht Erding Grundbuch von Isen Blatt 940	Katasterangaben Flurstück	Gemarkung Isen 157
Wertermittlungstichtag	12.12.2025	Tag der Objektbesichtigung	12.12.2025
Qualitätstichtag	12.12.2025		
Baujahr	unbekannt, ca. 1930	Restnutzungsdauer	4 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Bruttogrundfläche	840 m ²	Stellplätze	2 Stk.
Wohn- und Nutzfläche	495 m ²	Grundstücksgröße	430 m ²

Werte	Bodenwert	440.000 €
	Kosten für die Freilegung (Abriss und Entsorgung)	120.000 €
Verkehrswert	Ableitung vom Bodenwert - Abrisskosten (gerundet)	320.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	6
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
2	GRUNDBUCH	10
2.1	Allgemein	10
2.2	Lasten und Beschränkungen	10
3	GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG	15
3.1	Beschreibung der Lage.....	15
3.1.1	Makrolage	15
3.1.2	Mikrolage	15
3.2	Grundstück	17
3.2.1	Beschreibung.....	17
3.2.2	Erschließung	17
3.2.3	Baugrund und Altlasten	18
3.2.4	Grund- und Oberflächenwasser	18
3.2.5	Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	18
3.2.6	Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung	18
3.3	Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums	18
3.3.1	Flächennutzungsplan.....	18
3.3.2	Bebauungsplan.....	18
3.3.3	Entwicklungszustand	18
3.3.4	Denkmalschutz / Bodendenkmal	19
3.3.5	Baulasten	19
4	IMMOBILIENMARKT	20
5	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	21
5.1	Bauliche Anlagen	21
5.2	Nutzungssituation	21
5.3	Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	22
5.4	Baubeschreibung.....	23
5.5	Außenanlagen und Nebengebäude.....	26
5.6	Baumängel / Bauschäden.....	26
5.7	Energetische Betrachtung	27

5.8	Funktionalität	28
5.9	Beurteilung der baulichen Anlagen	28
6	FLÄCHENBERECHNUNGEN	29
6.1	Bruttogrundfläche	29
6.2	Wertrelevante Geschossflächenzahl	29
6.3	Mietflächen	30
7	WERTERMITTLUNG	32
7.1	Wertermittlungsverfahren	32
7.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
7.3	Bodenwertermittlung	34
8	VERKEHRSWERT	38
 ANLAGEN		
	Anlage 1 Umgebungsplan	40
	Anlage 2 Stadtplan	41
	Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster	42
	Anlage 4 Digitales Orthophoto (DOP)	43
	Anlage 5 Fotodokumentation	44
	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 09.10.2025 schriftlich erteilt.

1.1.2 Bewertungsobjekt

Wohn- und Geschäftshaus
Münchner Straße 32
84424 Isen

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 Wertermittlungsstichtag¹ und der Qualitätsstichtag² ist für diese Wertermittlung auftragsgemäß der 12.12.2025. (Tag des Ortstermins).

1.1.5 Objektbegehung

Das Bewertungsobjekt wurde am 12.12.2025 um 10:00 Uhr in einem angemessenen Umfang von innen und außen besichtigt. Dabei wurden fast alle Räume des Hauses im Untergeschoss (nur ein ca. 20m² großer Kellerraum), im Erdgeschoss, im Obergeschoss und im Dachgeschoss begangen. Eine Wohnung im Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden. Es wird unterstellt, dass sich diese Wohnung in einem vergleichbaren Zustand befindet, wie die anderen Wohnungen im Haus. Außerdem wurden die zwei Garagen besichtigt. Die beim Ortstermin aufgenommenen Objektdetails wurden mit einer Kamera fotografisch dokumentiert. Auszüge dieser Aufnahmen sind diesem Gutachten in den Anlagen beigefügt.

An der Objektbesichtigung haben folgende Personen teilgenommen:

- Herr Alexander Klar (Sachverständiger)
- Eigentümer

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

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

1.2 Unterlagen

1.2.1 Unterlagen des Auftraggebers

Dem Sachverständigen wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Dokumente	Datum
Grundbuchauszug	23.09.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	16.09.2025

1.2.2 Eigene Recherchen

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte von Behörden, vom Gutachterausschuss und vom Eigentümer (Mietvertrag und Energieausweis) eingeholt:

Auskünfte und Dokumente	Datum
Flächennutzungsplan (Digitaler Download, Planstand 20.02.2024)	13.01.2026
Auskunft des Marktes Isen zu - Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung	01.12.2025
Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamtes Erding	16.12.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500 (Flurkarte)	27.10.2025
Online-Auskunft aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie zum Denkmalschutz	13.01.2026
Grundrisse, Ansichten, Schnitt (Eingabeplanung Erneuerung des Dachstuhls, Anbau einer Garage mit Abstellraum 1989)	14.02.1989
Grundriss, Wohnflächenberechnung DG (Eingabeplanung Ausbau des Dachgeschosses 1991, genehmigt)	27.08.1991
Bauantrag (Anbau Werkstatt mit Garage 1965)	
Baugenehmigungsbescheid (Anbau Werkstatt mit Garage 1965)	13.10.1965
Grundrisse, Ansichten, Schnitt (Eingabeplanung Werkstatt mit Garage März 1963)	
Bauantrag (Änderung des Ladeneingangs, Erneuerung der Fenster an der Ostseite 1965)	21.04.1981
Vergleichskaufpreise vom Gutachterausschuss Erding	19.12.2025
Feuerstättenbescheid 2022 vom Bezirkskaminkehrer	20.01.2026
Bodenrichtwert 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 diverse An- und Umbauten wie z.B. die Errichtung einer Werkstatt mit Garage von 1965 und Ausbau des Dachgeschosses 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	Isen
Band	20
Blatt	940
Auszugsdatum	23.09.2025

Bestandsverzeichnis					
Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Isen	--	157	Münchner Straße 32, Gebäude- und Freifläche	430 m ²

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 wird aus Datenschutzgründen nicht angegeben.

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. 12 vorgetragene Versteigerungsvermerk wird nicht berücksichtigt, weil er im Zwangsversteigerungsverfahren nach rechtskräftigem Zuschlag löschungsfähig ist. Es bestehen folgende weitere aktive Eintragungen.

- Bebauungsduldungsverpflichtung für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks (Flst. 156) BVNr. 6 in Blatt 1334, gemäß Bewilligung vom 25.04.1969; eingetragen am 03.06.1969 und umgeschrieben am 9 Juli 1971.
- Sanierung wird durchgeführt; eingetragen am 09.06.2005
- Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 157/1 BVNr. 5 in Blatt 940 und Flurstück 158/8 BVNr. 16 in Blatt 895 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 3.12.2021 URNr. 2118 Notar Dr. Wolfgang Barth, Haag i. OB und Bewilligung vom 20.1.2022 UVZ-Nr. 78 Notar Dr. Wolfgang Barth, Haag i. OB; eingetragen am 24.3.2022
- Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für CAS-Holding GmbH, Haag i. OB, Amtsgericht Traunstein HRB 30030, Haager Land Massivbau GmbH, Haag i. OB, Amtsgericht Traunstein HRB 23382 und MBF Isen I GmbH Haag i. OB, Amtsgericht

Traunstein HRB 30060; gemäß Bewilligung vom 03.12.2021 URNr. 2118 Notar Dr. Wolfgang Barth, Haag i. OB; eingetragen am 24.03.2022

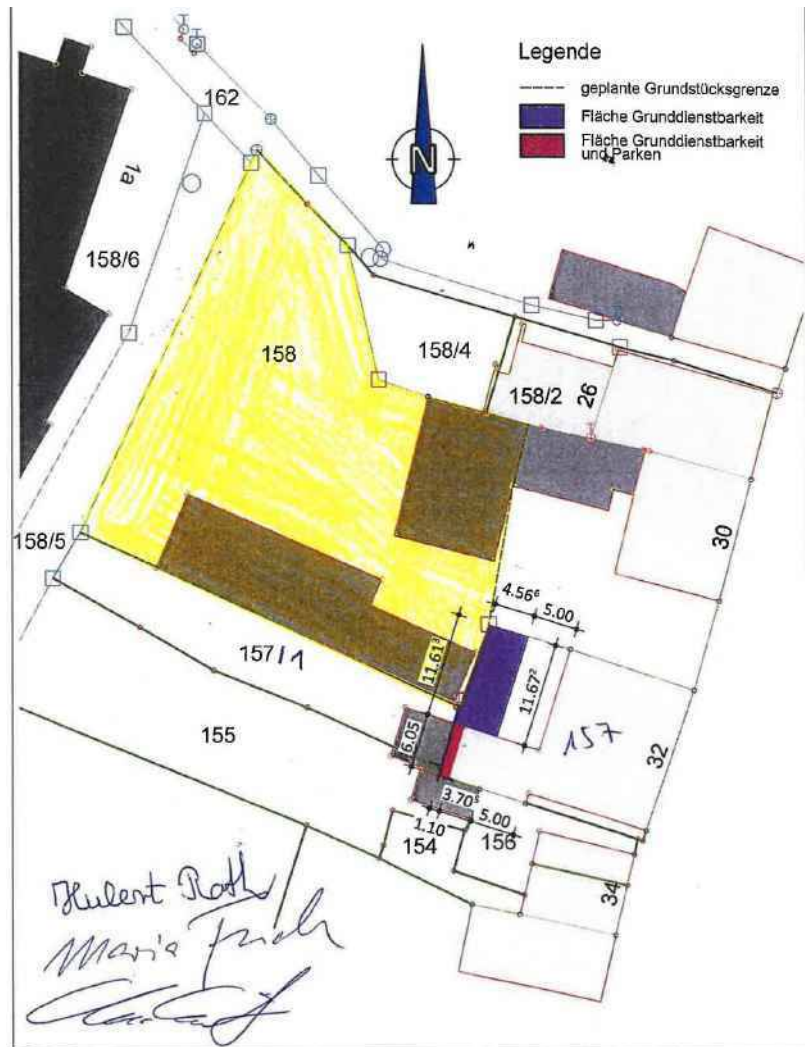
Die jeweiligen Urkunden liegen dem Sachverständigen vor.

Die Bebauungsduldungsverpflichtung wurde im Rahmen der Aufstockung des Anbaus mit dem angrenzenden Nachbarn abgeschlossen. Die dafür erforderlichen Abstandsflächen greifen auf das Nachbargrundstück Flst. 156 über. Eine Grenzbebauung wurde gegenseitig gestattet. Diese Eintragung wird als wertneutral eingeordnet.

Das Geh- und Fahrrecht wurde dem Eigentümer des Flurstücks 158 gestattet. In der Skizze zur Urkunde wurden die jeweiligen Flächen farbig markiert. Auf der lila markierten Fläche ist es nicht gestattet Gegenstände abzustellen, insbesondere Kraftfahrzeuge zu parken. Auf der rosa gestreiften Fläche ist nur der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks (gelb markiert), nicht jedoch der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks (Bewertungsgrundstück) zum Abstellen von Gegenständen, insbesondere zum Parken von Kraftfahrzeugen berechtigt.

Auftragsgemäß wird die Wertminderung durch das eingetragene Recht gesondert bewertet. Die Belastungen in Abt. II bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens aber außer Betracht.

Die Einschränkung der Nutzbarkeit der Fläche vor der Garage wird mit einem Abschlag in Höhe von 20.000 € angesetzt. Im Rahmen einer möglichen Neubebauung ist dieser Teil des Grundstücks nicht für die Zufahrt einer Tiefgarage nutzbar. Die mögliche Fläche für oberirdische Stellplätze (Stellplatznachweis) ist stark eingeschränkt.



M= 1:500

A. Furch

Die zugrunde liegende Sanierungssatzung des Marktes Isen vom 26. November 2004 wurde durch die Bekanntmachung der Sanierungssatzung vom 21.12.2021 am 28.12.2021 außer Kraft gesetzt. Die neue Sanierungssatzung besagt u. a. folgendes:

§1 Sanierungsgebiet:

Das Gebiet des Ortskerns von Isen wird als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Die Sanierung soll bis 21.12.2036 durchgeführt sein.

§2 Bestimmung des Geltungsbereichs:

Die Umgrenzung des Sanierungsgebietes des Ortskerns von Isen ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§3 Verfahren:

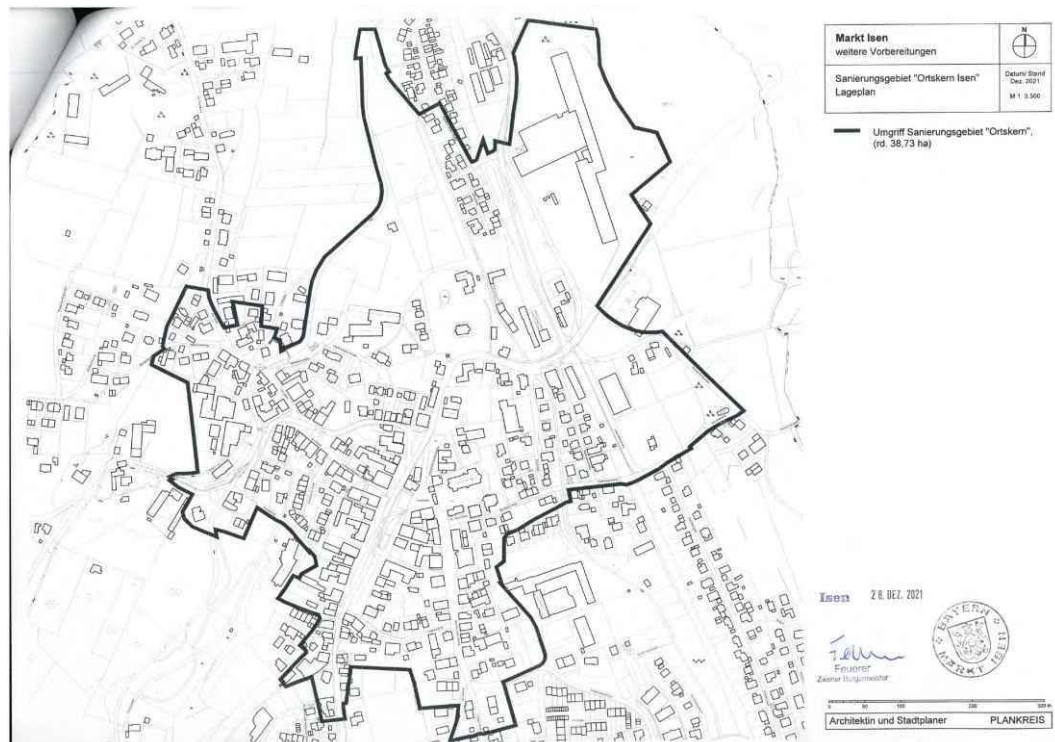
Die Sanierung wird im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt; die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind ausgeschlossen.

§4 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§5 Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Sanierungssatzung vom 26.11.2004 außer Kraft.



Zusätzlich hat der Markt Isen im August 2021 ein Förderprogramm (Kommunales Förderprogramm für Fassaden und Geschäftsflächen) für die Durchführung gestalterischer Verbesserungen auf Privatgrundstücken sowie zur Förderung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen im Rahmen der Ortskernsanierung aufgelegt. Förderung:

- Zuschuss von bis zu 30 %, max. 15.000 €
- In Ausnahmefällen: Zuschuss bis zu 50 %, max. 15.000 €

Durch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes wird der rechtliche Rahmen geschaffen, bestehende städtebauliche Missstände zu beheben. Solche Missstände liegen insbesondere dann vor, wenn ein Gebiet die ihm aufgrund seiner Lage und Funktion zugedachten Aufgaben nicht mehr erfüllt.

Eigentümer von Grundstücken innerhalb des Sanierungsgebietes können zur Förderung der städtebaulichen Erneuerung erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten in Anspruch nehmen. Darüber hinaus sieht das Sanierungsrecht vor, dass im Zuge des Verfahrens Ausgleichsbeträge erhoben werden können, sofern sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen eintreten. Die Erhebung dieser Ausgleichsbeträge steht nicht im Ermessen der Gemeinde, sondern ist gesetzlich verpflichtend geregelt.

Nach der Begründung der Gemeinde Isen ist derzeit jedoch nicht davon auszugehen, dass im Rahmen des laufenden Sanierungsverfahrens sanierungsbedingte Wertsteigerungen entstehen. Das Sanierungsverfahren besteht bereits seit Ende 2004 und bislang sind nur geringe strukturelle Veränderungen erfolgt. Auch die mögliche Förderung von max. 15.000 € wird erfahrungsgemäß von Marktteilnehmern nicht werterhöhend im Ankauf angesetzt.

Daher wird die Tatsache, dass das Bewertungsobjekt im Sanierungsgebiet liegt im Rahmen dieser Wertermittlung nicht wertbeeinflussend berücksichtigt.

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist ein altes Recht eingetragen.

- reale Seilergerechtsame

Hierzu konnte diese Erklärung recherchiert werden:

Reale Seiler Gerechtsame" bezieht sich auf historische, an einen Ort gebundene Rechte und Privilegien für Seiler (Seilhersteller), die an das Eigentum oder den Besitz gebunden waren, im Gegensatz zu persönlichen Rechten, die erlöschen. Diese "realen" Gerechtigkeiten blieben mit dem Besitz bestehen und gingen auf Nachfolger über, oft geregelt durch Zunftordnungen oder lokale Satzungen, wie sie im süddeutschen Raum vor dem 19. Jahrhundert üblich waren, um z.B. das Handwerk zu reglementieren und zu schützen.

Die Belastung wird als nicht bewertungsrelevant eingestuft.

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. 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 2,6 % (Stand November 2025)

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

3.1.2 Mikrolage

Allgemein

Das Bewertungsobjekt liegt im Markt Isen an der Münchner Straße mit der Hausnummer 32 im südlichen Bereich des Ortskerns. Die Marktgemeinde Isen mit ca. 5.600 Einwohnern ist die viertgrößte Gemeinde im Landkreis Erding und ist geprägt durch eine ländlich geordnete Siedlungsstruktur mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung. Das unmittelbare Umfeld ist durch eine gewachsene, überwiegend wohngeprägte Struktur gekennzeichnet. Entlang der Münchner Straße finden sich ergänzend kleinere Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, wodurch eine funktionale Durchmischung entsteht. Die Bebauung besteht überwiegend aus Wohn- und Geschäftshäusern. Außerhalb des Ortskerns prägen Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser das Ortsbild. Der Ort befindet sich in einer ruhigen, von landwirtschaftlichen Flächen

dominierten Umgebung, die eine mittlere Verkehrsbelastung und ein ausgeprägtes dörfliches Umfeld aufweist.

Die Münchner Straße stellt eine der zentralen innerörtlichen Verkehrsachsen dar und gewährleistet eine gute Anbindung an die Bundesstraße B12, B15 und die Autobahn A 94 sowie an die umliegenden Gemeinden. Der Standort ist sowohl mit dem Individualverkehr als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar. Bushaltestellen mit Verbindungen nach Erding, Dorfen und Markt Schwaben befinden sich in fußläufiger Entfernung, sodass Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, medizinische Versorgung und der nächstgelegene S-Bahnhof Markt Schwaben (ca. 15 km) mit Anschluss an den Münchner Verkehrsverbund (MVV) 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 die Lage an der Ortsdurchfahrtsstraße mit höherem Verkehrsaufkommen belastet. Für die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts kann die zentrale Lage an der Münchner Straße positiv gewertet werden. Insgesamt weist Isen eine ruhige, familienfreundliche Mikrolage mit guter Anbindung an die größeren Städte im Umkreis und einem ausgeprägten ländlichen Charakter auf.

In Isen sind eine Grundschule und eine Mittelschule vorhanden. Weiterführende Schulen liegen in Dorfen, Markt Schwaben und in Erding. Für die Kleinkindbetreuung gibt es mehrere Kindergärten. Die ärztliche Primärversorgung ist in der Gemeinde durch verschiedene Facharztpraxen gewährleistet. Die nächstgelegenen Krankenhäuser liegen in Dorfen und Erding.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum spielt in ländlichen Ortschaften eher eine untergeordnete Rolle, da meistens ausreichend private Parkplätze vorhanden sind. Vor dem Haus ist Parken entlang der Straße nicht möglich. Das Bewertungsobjekt verfügt über zwei Einzelstellplätze in den Garagen.

Regionale Verkehrsanbindung

Die regionale Verkehrsanbindung von Isen ist befriedigend ausgebaut.

Straßenverkehr: Die Ortschaft ist über verschiedene Landstraßen an die A94 und mit der B12 und der B15 an das nationale Straßennetz angebunden.

Schienenverkehr: Der nächstgelegene Regionalbahnhof „Thann-Matzbach“ ist vom Bewertungsobjekt ca. 8 km entfernt. Er bietet eine gute Anbindung nach München und zum Münchener Hauptbahnhof mit ca. 50 Minuten Fahrtzeit.

Luftverkehr: Der Münchner Flughafen ist vom Bewertungsobjekt ca. 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: Isen verfügt über ein durchschnittlich ausgebautes Busnetz. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Isen Rathaus“ ist fußläufig in ca. 100 m zu erreichen.

Immissionen

Im Rahmen der Objektbesichtigung am 12.12.2025 konnten wertrelevante Immissionen durch die angrenzende Straße festgestellt werden.

Aufgrund der zentralen, aber auch belasteten Lage, direkt an der Ortsdurchfahrtsstraße mit befriedigendem Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr und guter Nahversorgung wird die Mikrolage insgesamt als befriedigend angesehen.

3.2 Grundstück

3.2.1 Beschreibung

Das Bewertungsgrundstück besteht aus dem Flurstück 157 und ist bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus und zwei Garagen. Laut Grundbuch hat es eine Größe von 430 m². Ein Ausschnitt aus der Flurkarte ist als Anlage beigefügt. Das Grundstück ist weitgehend rechteckig geschnitten und mit einem Gefälle von ca. -1,7 m von Ost nach West angelegt. (Geländeänderung von Nord nach Süd liegt bei ca. 0,4 m) Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 24 m und die mittlere Grundstücksbreite ca. 17 m. Da das Grundstück an drei Seiten auf der Grundstücksgrenze steht ist keine Einfriedigung vorhanden, bzw. notwendig. 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 „Münchner Straße“), wobei die stadtechnischen Medien der Ver- und Entsorgung ortsüblich anliegen. Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück ist über die parallel zur Hauptstraße verlaufende Straße gesichert. Über einen gepflasterten Weg gelangt man zum Hauseingang an der östlichen Seite des Hauses mit der Hausnummer 32. Die Zufahrt zu den Garagen hinter dem Haus verläuft über das Nachbargrundstück. (Lt. mündlicher Auskunft des Eigentümers besteht ein Geh- und Fahrrecht. Entsprechende Urkunden konnten im Grundbuchamt Erding nicht gefunden werden. Das mit Urkunde von 1917 eingetragene Geh- und Fahrrecht wurde im Grundbuch des Nachbargrundstücks Flst. 158 gelöscht.) Es wird darauf hingewiesen, dass eine nicht schriftlich und im Grundbuch abgesicherte verkehrstechnische Erschließung (Geh- und Fahrrecht auf dem Nachbargrundstück) des hinteren Grundstückteils den Verkehrswert negativ beeinflussen kann.

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). Durch Isen fließt die „Isen“ und der „Schinderbach“.

3.2.5 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

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

3.2.6 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung

Das Objekt befindet sich zum Stichtag laut der Auskunft des Bauamts des Marktes Isen nicht in einem Gebiet mit einer Erhaltungs- oder Modernisierungssatzung. Das Grundstück liegt allerdings im Sanierungsgebiet, welches am 21.12.2021 in einer Satzung des Marktes Isen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets festgelegt wurde. Die Sanierung wird im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt und soll bis 21.12.2036 durchgeführt sein. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind ausgeschlossen.

3.3 Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums

3.3.1 Flächennutzungsplan

Name: Flächennutzungsplan mit eingearbeitetem Landschaftsplan des Marktes Isen
Stand: Digitaler Planausschnitt mit Datumsangabe 20.02.2024
Darstellung: Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Gewerbegebiete, Sondergebiete

Das Bewertungsgrundstück liegt lt. Flächennutzungsplan in einem Mischgebiet (MI).

3.3.2 Bebauungsplan

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

3.3.3 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 Denkmalschutzauflagen. 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 12.12.2025.

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 dreigeschossige Wohn- und Geschäftshaus (EG, OG, DG) mit zwei Garagen wurde in Massivbauweise und Satteldach erbaut und lt. der vorliegenden Bauakte Ende der 60er Jahre und Ende der 80er Jahre umgebaut und erweitert. Das Ursprungsbaudatum ist unbekannt. Im Energieausweis ist das Baujahr mit 1933 angegeben. Andere Urkunden, die dieses Baujahr bestätigen, lagen nicht vor. Sichtbare offenliegende Ziegel in der Außenwand (Vollziegel im Reichsformat) wurden bis in die 30er Jahre verbaut und wurden in der Folgezeit mehr und mehr von sog. Holzziegeln abgelöst. Dies würde für ein Baujahr im Zeitraum von 1920 - 1940 sprechen. Das Gebäude wurde dann 1965 im hinteren Teil erweitert mit einer Werkstatt und einer Garage. Der Ladeneingang wurde 1981 verändert und im Jahr 1989 wurde der Dachstuhl erneuert und eine weitere Garage mit Abstellraum angebaut. Wichtiger Hinweis: Diese Garage und der Abstellraum gehören heute nicht mehr zum Bewertungsobjekt und liegen auf einem bereits verkauften Grundstücksteil. In der Folge gehört auch die auf diesem Anbau liegende Dachterrasse nicht mehr zur Wohnung im Obergeschoss. Die Grundstücksgrenze verläuft durch den Anbau zwischen den Garagen (Siehe Flurkarte und Bild Nr. 7 im Anhang). Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken wurde 1991 genehmigt.

Zum Bewertungsstichtag ist das Haus aufgeteilt in zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und insgesamt vier Wohneinheiten im Obergeschoss und im Dachgeschoss. Das Gebäude ist teilunterkellert (Kellerraum mit ca. 20 m² (geschätzt)). Die vertikale Erschließung erfolgt innerhalb des Hauses über ein Treppenhaus. Seit den letzten An- und Ausbauten in den 60er und 80er Jahren wurden offensichtlich keine Modernisierungsmaßnahmen im Haus durchgeführt mit der Ausnahme, dass 2003 die alten Holzfenster in der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss links gegen 2-fach verglaste Holzfenster ausgetauscht wurden. Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren die Renovierungsarbeiten in dieser Ladeneinheit noch nicht abgeschlossen. Die Böden in den vier Wohnungen und den zwei Gewerbeeinheiten sind aus sehr unterschiedlichen Baujahren. Insgesamt besteht im Haus ein akuter Sanierungsbedarf. In Folge unterlassener Instandhaltung und offensichtlich fehlender bzw. fehlerhafter Abdichtung bestehen Bauschäden an der Fassade und an Außenwänden im Erdgeschoss. Hierauf wird unter Punkt 5.6 Baumängel / Bauschäden genauer eingegangen.

Die zwei vorhandenen Einzelstellplätze befinden sich im Garagenanbau. Ein direkter Zugang vom Haus zur Garage ist nur über die Gewerbeeinheit Nr. 1 im EG links möglich.

5.2 Nutzungssituation

Das Bewertungsobjekt besteht insgesamt aus vier abgeschlossenen Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und zwei Garagen. Die Gewerbeeinheit Nr. 1 im Erdgeschoss links besteht aus drei Räumen. Im Grundriss sind diese als Laden, Lager und Werkstatt bezeichnet. Der Laden kann über eine separate Eingangstür betreten werden und verfügt über ein größeres Schaufenster. Von der Werkstatt aus ist ein Zugang zur Garage möglich.

Die Gewerbeeinheit Nr. 2 im Erdgeschoss rechts besteht aus insgesamt fünf Räumen und einem WC. Auch in dieser Einheit ist ein eigener Zugang von der Straße aus möglich. Aktuell stehen beide Gewerbeeinheiten leer und es bestehen keine mietvertraglichen Vereinbarungen. Im derzeitigen stark renovierungsbedürftigen Zustand

ist die Gewerbeeinheit Nr. 2 nicht nutzbar, bzw. vermietbar. Im Rahmen verschiedener Umbaumaßnahmen wurde der Grundriss verändert und entspricht nicht mehr dem Grundriss EG im Anhang.

Die Wohnung Nr. 1 im Obergeschoss wird aktuell vom Eigentümer selbst genutzt und besteht aus einer Diele, einem Wohnzimmer, einem Bad und zwei Schlafzimmern. Die zweite Wohnung im Obergeschoss wurde als 2-Zimmer-Wohnung ausgebaut und steht leer. Neben einer Diele mit Gäste-WC bietet diese Wohnung eine Küche, ein Schlafzimmer und ein Wohnzimmer mit Zugang auf die Dachterrasse über der Garage. (Dachterrasse und darunterliegende Garage liegt heute auf dem bereits abgetrennten Nachbargrundstück und ist nicht mehr Teil des Bewertungsobjekts).

Im ca. 1990 ausgebauten Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Wohnungen. Wohnung Nr. 3 verfügt über eine Diele, zwei Schlafzimmer, ein Bad, einen Abstellraum und ein Wohnzimmer. Beide Wohnungen teilen sich einen Balkon in Westausrichtung. Die Wohnung Nr. 4 besteht aus einer Diele, einem innenliegenden Bad, einem Schlafzimmer und einem Wohnzimmer mit Küchenzeile. Diese Wohnung konnte im Rahmen der Objektbesichtigung nicht besichtigt werden. Die Wohnung ist an zwei Personen vermietet. Der Mietvertrag konnte dem Sachverständigen nicht vorgelegt werden. Nach mündlicher Aussage des Eigentümers liegt die Kaltmiete für die Wohnung Nr. 4 im DG bei 500 € pro Monat. Lt. Mietvertrag sind zusätzlich 150 € Nebenkosten monatlich zu bezahlen. Seitdem die Heizung nicht mehr läuft, werden aktuell keine Nebenkosten mehr bezahlt. Es handelt sich um einen allgemeinen Mietvertrag.

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.

Gesamtnutzungsdauer³

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

Quelle	Objektart	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
ImmoWertV	Einzelgaragen	60 Jahre
IVD Stand 2025	Wohn- und Geschäftshäuser Gewerbeflächenanteil > 20 %	50 bis 70 Jahre

³ 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.

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, die selbe Gesamtnutzungsdauer in Ansatz gebracht.

Baujahr / Restnutzungsdauer⁴

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde zwischen 1920 und 1940 gebaut. Das genaue Baujahr ist unbekannt und lässt sich nur anhand von sichtbaren Baumaterialien, Bauweise und den mündlichen Hinweisen zum Baujahr vom Eigentümer in diesen Zeitraum datieren. Zum Stichtag befand sich das Haus in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Auch, wenn einzelne Wohnungen noch nutzbar sind, so ist im Großteil des Gebäudes ein akuter Instandhaltungsstau vorhanden. In den letzten 35 Jahren wurden bis auf die zwei neuen Fenster im Laden Nr. 1 links offensichtlich keine Instandhaltungsmaßnahmen, bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Wichtige Bauelemente, wie die Heizung und Fenster sind am Ende Ihrer technischen Lebensdauer. Feuchtigkeitsschäden sorgten für Ausblühungen und Putzschäden an Innen- und Außenwänden. Der Zustand der Trinkwasser-, Abwasser- und Heizungsrohre konnte nicht überprüft werden. Auf die Schäden am Gebäude wird unter Punkt 5.6 Baumängel / Bauschäden noch genauer eingegangen.

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 0 Punkten wird das Gebäude als „nicht modernisiert“ beurteilt. Dies führt im Rahmen der Ermittlung der Restnutzungsdauer zu keiner Verlängerung der Restnutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wird der Wertermittlung, unter Würdigung des vorgefundenen Zustands bei der Ortsbesichtigung, sowie den erhaltenen Auskünften zum Zustand das gewichtete Baujahr 1950 zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung der angesetzten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem fiktiven Alter von 76 Jahren zum Stichtag ergibt sich eine als sachgerecht eingeschätzte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 4 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.

⁴ 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, OG, DG (teilunterkellert 1 Raum)
Bauweise	Massivbauweise
Fundament	Bodenplatte aus Beton auf Streifenfundamenten (abgeleitet aus dem Schnitt einer Eingabeplanung, konnte nicht vor Ort überprüft werden)
Außenwände	Keller: Beton (teilunterkellert, Raum mit ca. 20 m ²) Wohngeschosse: Ziegel (Wandstärke ca. 40 cm)
Innenwände	Wohngeschosse: Ziegel, Trockenbau Wandstärken nach statischen Vorgaben,
Decken	Stahlbeton, Raumhöhe UG 1,74m, EG 2,20 m, OG 2,10m, DG ca. 2,50 m
Treppen	Innenliegende Holzterappe mit Holzgeländer und Handlauf aus Holz
Dach	Satteldach als Warmdach mit Zwischensparrendämmung Dämmung der obersten Geschossdecke zwischen Wohnbereich und Spitzboden wird unterstellt, konnte aber nicht überprüft werden. Entwässerung über Regenrinnen und außenliegende Fallrohre aus Kupferblech, Dacheindeckung mit Dachziegeln,

Ausbau

Fenster	EG: Holzfenster mit 2-fach Verglasung, unterschiedliche Baujahre ca. 70er Jahre, 2 Fenster wurden 2003 erneuert OG: Holzfenster mit 2-fach Verglasung, (ca. 80er Jahre), Dachflächenfenster aus Holz (ca. 90er Jahre), DG: Balkontüre und Fenster mit 2-fach Verglasung mit Holzrahmen (ca. 90er Jahre), Dachflächenfenster mit Holzrahmen
Fassade	ungedämmt, grob verriebener Außenputz, Farbanstrich, teilweise holzverkleidet, teilweise mit weiß gestrichenen Fassadenplatten auf der Westseite verkleidet. Wichtiger Hinweis: Eine genauere Untersuchung dieser Platten hat nicht stattgefunden. Größe der Platten, Zeitpunkt der Montage und Montagemuster deuten auf Eternitplatten hin, die häufig Asbestfasern enthalten. Eine sichere Analyse über die Bestandteile kann aber nur durch ein Labor erfolgen.

Türen	Hauseingangstüren: Holzkonstruktion mit Glaselementen und Aluminiumdrückergarnitur, (Baujahr unbekannt), Innentüren: unterschiedliche Modelle aus unterschiedlichen Baujahren, z.B. Röhrenspantüre mit Holzfurnier, braune Holzcharge und Messingdrückergarnitur
Bodenbeläge	Gewerbe: Fliesen, Laminat Wohnungen: Laminat, Fliesen, Linoleum, Teppich
Wandbekleidung	Wandputz in unterschiedlichen Farben gestrichen, Wandfliesen im Sanitärbereich, Fliesenspiegel in den Küchen
Deckenbekleidung	Deckenputz weiß gestrichen, teilweise Holzverkleidung
Heizung	Gaszentralheizung (Baujahr 1985 lt. Energieausweis), aktuell außer Betrieb Wärmeabgabe über thermostatgesteuerte Heizkörper, Heizungsrohre teilweise hinter Sockelleiste verlegt Gasanschluss zur Straße, kein Gastank
Warmwasser	zentrale Warmwasserversorgung, Verbrauchserfassung für Warmwasser über Verbrauchsmesseinrichtungen
Sanitärausstattung	Gewerbe Nr. 2 EG: WC mit Waschbecken Wohnung Nr. 1 OG: Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche, Waschbecken, WC (Bodenfliesen entfernt) Wohnung Nr. 2 OG: Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC, Gäste-WC Wohnung Nr. 3 DG: Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche, Waschbecken, WC Wohnung Nr. 4 DG: : Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche, Waschbecken, WC (lt. Grundriss) Wohnung konnte nicht besichtigt werden
Elektroinstallation	Unterputzinstallation, Sicherungsautomaten und Aufbau der Hauptverteilung ca. 90er Jahre, FI-Schutzschalter in der Hauptverteilung nachgerüstet, unterschiedliches Schalterprogramm und Ausbaupunkt in den einzelnen Einheiten, Hausanschluss über Luftleitung,
Lüftung	Fensterlüftung keine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage
Klimatisierung	Nein

Die Gaszentralheizung mit der Modellbezeichnung Hydrotherm Eurotemp II (Baujahr 1985) ist lt. der Aussage des Bezirkskaminkehrers aktuell nicht in Betrieb. Im Jahr 2022 wurde der letzte Feuerstättenbescheid ausgestellt.

Bei den vorhandenen Einbauküchen in den Mietwohnungen handelt es sich um das jeweilige Eigentum der Mieter, bzw. der Erbengemeinschaft (Die Mieterin ist verstorben). Eine separate Ausweisung als Zubehör erfolgt daher nicht. Bei den Einbauküchen in der vom Eigentümer selbst genutzten Wohnung im OG und der bisher von der Mutter des

Eigentümers genutzten Wohnung im OG handelt es sich nicht um einen wesentlichen Bestandteil eines Gebäudes⁵ im Sinne des § 94 BGB.

Es bleibt daher als Zubehör⁶ im Rahmen der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt. Die freie Schätzung des Werts für das Zubehör orientiert sich pauschal an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung.

Zwei Einbauküchen mit Elektrogeräten (Baujahr unbekannt): nicht werthaltig (geschätzter Zeitwert 0 €)

5.5 Außenanlagen und Nebengebäude

Wegebefestigung / Zufahrt	Gepflastert
Grünbereiche	keine
Einfriedung	keine
Nebengebäude	Keine, Garagenanbau wird als Teil des Haupthauses bewertet

5.6 Baumängel / Bauschäden

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln⁷/ Bauschäden⁸ sind bei der Wertermittlung separat zu berücksichtigen.

Da bereits die unter Punkt 5.3 ermittelte kurze Restnutzungsdauer auf eine nicht mehr lange nachhaltige Nutzbarkeit des Hauses schließen lässt, sind auch die vorhandenen Bauschäden nicht überraschend. Der Großteil der Gebäudebauteile und Gebäudetechnik sind veraltet und am Ende ihrer Lebensdauer angekommen oder haben diese bereits überschritten (Heizung, Fenster, Wasserleitungen, Abwasserleitungen, Elektroverteilung).

Ein auf offensichtlich eingedrungene Feuchtigkeit im Mauerwerk zurückzuführender Schaden an der nordöstlichen Gebäudeecke führte zu großflächigen Schäden am Fassadenputz und auch zu Putzschäden auf der Wandinnenseite. Teilweise liegen die Ziegel bereits frei. Die genaue Ursache für das Schadensbild wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Es wurden auch keine Feuchtigkeitsmessungen durchgeführt. Die Schadensbeurteilung erfolgte rein visuell.

In diesem Bereich verläuft auch das Regenfallrohr. In diesem Eckbereich war im Obergeschoss verstärkte Rissbildung festzustellen.

Im Sockelbereich in der Gewerbeeinheit Nr. 2 sind Ausblühungen und Putzabplatzungen festzustellen, die auf Feuchtetransport in der Wand hindeuten. Am Kamin haben sich bräunliche Flecken gebildet, die ein Hinweis auf Kaminversottung sein können.

⁵ 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)

⁶ 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)

⁷ Fehler im Zuge der Errichtung des Bauwerks, der die Tauglichkeit beeinflusst.

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

Im Badezimmer im Obergeschoss (Wohnung Nr. 1) wurden die Bodenfliesen entfernt.
Im Rahmen der Ortsbesichtigung war insgesamt ein großer Instandhaltungsstau festzustellen.

Es gab keine Hinweise, die den Verdacht auf Hausschwamm erhärten würde.

Um eine weitere nachhaltige Nutzung des Bestands zu erreichen wäre eine umfassende Sanierung des Gebäudes notwendig. Bei der Wahl eines neuen Heizungssystems würde auch die energetische Sanierung der Gebäudehülle (Außenwand, Fenster, Dach) eine wichtige Rolle spielen. Dabei sind die Vorgaben des GEG (Gebäudeenergiegesetz) zu beachten. Trotz umfangreicher Sanierungsarbeiten würden die Wohnräume mit Raumhöhen zwischen 2,10m und 2,20m im Erdgeschoss und im Obergeschoss am Mietmarkt als unattraktiv eingeordnet werden.

Aus Sicht der Marktteilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ist eine zweckentsprechende Nutzung des Wohnhauses nicht mehr gegeben. Es wären sehr kostenintensive Maßnahmen bei den konstruktiven Bauteilen, eine Verbesserung der Grundrissituation und die komplette Erneuerung der haustechnischen Installationen erforderlich. Marktteilnehmer würden in einem Verkaufsprozess auf Grund des umfangreichen Sanierungsbedarfs den Abriss des Hauses einer Kernsanierung vorziehen.

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

5.7 Energetische Betrachtung

Für das Bewertungsobjekt liegt ein aktueller Energiebedarfsausweis vor, der noch bis zum 10.07.2035 gültig ist. Der Energieverbrauch des Gebäudes für Warmwasser und Heizung wird mit einem Wert von 229,6 kWh(m².a) ausgewiesen, was einer Energieklasse von G entspricht. Im Energieausweis wurden im Bereich für empfohlene Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz folgende Empfehlungen aufgelistet: Modernisierung der Dachdämmung, Wärmedämmung der Außenwände, Erneuerung mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung, Erstellung eines Lüftungskonzepts gem. DIN 1946-6, Einbau einer Kellerdeckendämmung, neues Heizsystem mit Einbindung erneuerbarer Energien, Durchführung des hydraulischen Abgleichs der Anlage, Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse im Rahmen der Objektbesichtigung wird festgestellt, dass das Bewertungsobjekt aus heutiger Sicht einen unbefriedigenden energetischen Zustand aufweist.

5.8 Funktionalität

Vertikale Erschließung	EG - DG: offenes Treppenhaus
Aufteilung und Einheiten pro Geschoss	EG: Gewerbe (Nr. 1 und Nr. 2), Gebäudetechnik, 2 Garagen OG: Wohnen (Nr. 1 und Nr. 2) DG: Wohnen (Nr. 3 und Nr. 4)
Grundrisskonzeption	grundsätzlich funktionale Grundrisse mit angemessen dimensionierten Raumgrößen, bauzeitlich bedingte niedrige Raumhöhen
Belüftung, Belichtung	alle Wohnräume werden natürlich belüftet und verfügen über eine ausreichende Belichtung. (Ausnahme innenliegendes Bad)
Orientierung	Wohn- und Aufenthaltsräume sind nach Norden, Osten, Süden und Westen ausgerichtet

5.9 Beurteilung der baulichen Anlagen

Funktionalität	befriedigend
Ausstattungsstandard	einfach, Sanitäreinrichtungen nicht mehr zeitgemäß
Energetischer Standard	unbefriedigend

6 FLÄCHENBERECHNUNGEN

6.1 Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche⁹ (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 ²]	BGF [m ²]
W+G-Haus	KG (geschätzt)	4,00	5,00	1,00	20,00	20
	EG	16,50	14,50	1,00	239,25	239
	OG	16,50	14,50	1,00	239,25	239
	DG	16,50	14,50	1,00	239,25	239
Garagenanbau	EG (Garage)	6,00	8,50	1,00	51,00	51
	OG (Wohnraum)	6,00	8,50	1,00	51,00	51
	Zufahrt (digital vermessen)				100,00	100
Summe (ohne Zufahrt)						840
davon Wohngebäude						789
davon Garagen						51
Grundfläche:		390 m ² (Hauptgebäude, Garagenanbau, Zufahrt)				
Grundstücksgröße:		430 m ²				
GRZ:		0,91				

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.

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

Objekt	Ebene	BGF [m ²]	Faktor	GF [m ²]
W+G-Haus	KG (geschätzt)	20,00	0,00	0
	EG	239,25	1,00	239
	OG	239,25	1,00	239
	DG	239,25	0,75	179
Garage	EG (Garage)	51,00	0,00	0
	OG (Wohnraum)	51,00	1,00	51
Summe		840		709
davon Wohngebäude		789		709
davon Garage		51		0
wertrelevante Geschossfläche:		709 m ²		
Grundstücksgröße:		430 m ²		
WGFZ:		1,65		

6.3 Mietflächen

Eine Wohnflächenberechnung für die Gewerbeeinheiten und die Wohnungen im Obergeschoss lag nicht vor. Für die Wohnungen Nr. 3 und Nr. 4 im Dachgeschoss lag dem Sachverständigen das Formblatt "Wohnflächenberechnung" vom 29.04.1991 vor. Die Flächenangaben der Wohn- und Nutzflächen wurden mit Hilfe der Grundrisse ermittelt und durch digitale Kontrollmessungen 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. Die Grundrisse EG und DG liegen diesem Gutachten als Anlage 6 bei.

Für die Gewerbeeinheit Nr. 1 EG links ergibt sich insgesamt eine Nutzfläche von ca. 72 m² und für die Gewerbeeinheit Nr. 2 eine Nutzfläche von ca. 84 m². Für die Wohnung Nr. 1 im Obergeschoss ergibt sich eine Wohnfläche von ca. 90 m² und für die Wohnung Nr. 2. Eine Wohnfläche von ca. 118 m². Weitere Wohnflächen für die Wohnungen im Dachgeschoss können mit ca. 92 m² (Wohnung Nr.3) und ca. 41 m² (Wohnung Nr. 4) ergänzt werden. Die Nutzfläche im Kellerraum wird mit ca. 20 m² ausgewiesen.

Objekt	Ebene	Raum	Grundfläche [m ²]	Faktor	Fläche [m ²]
G+H-Haus	EG	Laden Nr. 1 links	50,00	0,97	48,50
		Werkstatt	22,13	0,97	21,47
		Laden Nr. 2 rechts	18,90	0,97	18,33
		Ausstellung	21,20	0,97	20,56
		Lager	15,60	0,97	15,13
		Lager/Büro	30,85	0,97	29,92
	OG	Wohnung Nr. 1 (geschätzt)	92,00	0,97	89,24
		Wohnung Nr. 2 (geschätzt)	122,00	0,97	118,34
	DG	Wohnung Nr. 3	94,11	0,97	91,29
		Balkon (geschätzt)	2,00	0,50	1,00
		Wohnung Nr. 3	41,58	0,97	40,33
		Balkon (geschätzt)	2,00	0,50	1,00
Summe					495,12
davon Gewerbe EG (Nutzfläche)					153,92
davon Wohnraum OG (Wohnfläche)					207,58
davon Wohnraum DG (Wohnfläche)					133,62

Plausibilisierung	BGF	WF/NF	Nutzflächenfaktor
Erdgeschoss	239	154	64%
Obergeschoss	271	208	77%
Dachgeschoss	239	134	56%

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 Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Garagen.

Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise ertragsorientiert genutzt werden und in der Regel nicht zur Eigennutzung bestimmt sind.

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

Als Interessenten kommen insbesondere Marktteilnehmer in Betracht, die ihre Kaufpreisüberlegungen an den Ersatzbebauungsmöglichkeiten orientieren. Der vorhandenen Bausubstanz wird kein Wert mehr beigemessen. Eine Freilegung des Grundbesitzes vom Gebäudebestand wäre nicht sofort möglich, da noch eine Wohnung vermietet ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich durch die Einhaltung der Fristen zur Aufhebung des Mietvertrags der Zeitpunkt des Rückbaus verzögern kann.

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

7.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Liquidationskosten:

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

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

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

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

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

Die Höhe der Kosten wird durch die Art der zu beseitigenden Baumaterialien, den Umfang der Grabungsarbeiten, die evtl. Notwendigkeit von Abstützungsmaßnahmen an angrenzenden Gebäuden sowie durch die örtlichen Deponiegebühren und die Entfernung bis zur nächsten Bauschuttdeponie beeinflusst. Als Kostenspanne pro m² BGF sind bei vergleichbaren Vorhaben bei maschinellem Abbruch im Durchschnitt 100 €/m² bis 200 €/m² marktüblich. Verwertungserlöse für abgängige Bauteile sind nicht zu erwarten. Das Grundstück ist gut mit Baumaschinen zu erreichen. Ein Abtransport der Materialien ist durch die Nähe zur Straße ohne Probleme möglich. Es wird ein Ansatz im mittleren Bereich der Ausgangsspanne von 150 €/m² festgesetzt.

Die Summe der abzurechnenden Bruttogrundfläche beträgt rd. 801 m² für das Wohngebäude mit Garagenanbau. Daher berechnen sich die Kosten für den Rückbau wie folgt:

$$801 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €/m}^2 = 120.150 \text{ €} (\approx 120.000 \text{ €})$$

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

7.3 Bodenwertermittlung

Vorbemerkung

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

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

Bodenrichtwert

Für das zu bewertende Objekt liegen laut dem Gutachterausschuss 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	750 €/m ²
Bodenrichtwertzone	Isen/Westach (Bodenrichtwertzonennr. 1201)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (ebf)
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Maß der baulichen Nutzung	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ): keine

Anpassungen

Konjunkturelle Entwicklung

Die Bodenrichtwerte wurde zum Stichtag 01.01.2024 vom Gutachterausschuss der Stadt Erding veröffentlicht. Zwischen diesem Datum und dem Wertermittlungsstichtag 12.12.2025 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

Die Lage des Wohn- und Geschäftshauses in unmittelbarer Nähe zur stark befahrenen Münchner Straße wird für die unterschiedlichen Einheiten unterschiedlich bewertet. Für die Wohnungen ist die zentrale Lage positiv einzuordnen, aber im Verhältnis zu ruhigeren Wohnlagen in der Bodenrichtwertzone ist diese durch Verkehrslärm belastete Lage unattraktiver. Die gut frequentierte und gut sichtbare Lage ist für Gewerbebetriebe positiv. Insgesamt erfolgt ein Aufschlag in Höhe von 10 %.

Topografie/Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück weist einen weitgehend rechteckigen Zuschnitt auf. Die Fläche weist ein sichtbares Gefälle auf. Dieser Umstand schränkt eine mögliche zukünftige Bebauung aber nicht ein. In der Folge führt der natürliche Geländeverlauf nicht zu einer Anpassung des Bodenrichtwerts.

Maß der baulichen Nutzung

Das Bodenrichtwertgrundstück ist an keine WGFZ gekoppelt. Die mögliche Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück ist aber trotzdem überdurchschnittlich hoch (WGFZ 1,65, Berechnung siehe Punkt 6.2) im Vergleich zum Großteil der anderen Baugrundstücke (übliche WGFZ 0,5 - 0,6) in der Bodenrichtwertzone. Nach Rücksprache mit dem für den Markt Isen zuständigen Bauamt ist bei einer möglichen Neubebauung ein Gebäude mit vergleichbaren Maßen, wie der Altbestand möglich, ohne dass die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden müssten.

Wichtiger Hinweis:

Die Hinweise auf einen möglichen Neubebauung stellen keine baurechtliche Beurteilung dar und beruhen auf mündlichen und unverbindlichen Auskünften der Behörden. Eine rechtssichere Auskunft ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag zu erlangen. Die der Wertermittlung zugrunde gelegte bauliche Nutzung stellt eine Annahme dar, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber dem Sachverständigen, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Eine Haftung hierfür wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Marktteilnehmer würden die höhere bauliche Ausnutzung des Grundstücks durch einen Aufschlag im Rahmen eines Ankaufs würdigen. Die vom Gutachterausschuss der Stadt Erding veröffentlichten WGFZ-Umrechnungs-koeffizienten (übernommen von der Landeshauptstadt München) können bei extremen Abweichungen, wie in diesem Fall nicht verwendet werden. Es erfolgt in dem Fall eine Anpassung nach sachverständigem Ermessen von + 50 %.

Grundstücksgröße

Die Größe des Bewertungsgrundstücks beläuft sich auf 430 m² und weist eine für die Bodenrichtwertzone eher kleine Größe auf. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Weitere Anpassung (Mischnutzung)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine rein wohnwirtschaftliche Nutzung, bzw. rein gewerbliche Nutzung. Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus. Durch die unterschiedlichen Nutzungsarten (wohnwirtschaftlich und gewerblich) ist eine Anpassung erforderlich. Der ausgewiesene Bodenrichtwert für Gewerbe (150€/m²) in Isen bezieht sich auf kleinere Gewerbegebiete am Ortsrand. Die Lage ist nicht mit der Lage des Bewertungsobjekts vergleichbar. Eine Aufteilung der unterschiedlichen Bodenrichtwerte anteilig im Verhältnis der vorhandenen Wohnflächen und Gewerbeflächen führt nicht zu einem plausiblen Bodenwert.

Verhältnis Wohnflächen zu Gewerbeflächen		
Wohnfläche	341 m ²	68,91%
Gewerbefläche	154 m ²	31,09%
Gesamtfläche	<u>495 m²</u>	<u>100%</u>

Daher wird die Mischnutzung im Gebäude sachverständig mit einem Abschlag in Höhe von 10 % gewürdigt.

Bodenwertberechnung

Nachfolgend werden die jeweiligen Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und Gewerbe an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenwertermittlung			
Bodenrichtwert			
Nutzung	Wohnbaufläche		
Stichtag	01.01.2024		
Bodenrichtwert (BRW)	750 €/m ²		
Entwicklungszustand	baureifes Land		
Erschließungssituation	ebf		
Anpassungen an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks			
Ausgangswert			750 €/m ²
Konjunkturelle Entwicklung	0,90		siehe Erläuterung
zeitlich angepasster Ausgangswert			675 €/m ²
Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	1,10		siehe Erläuterung
Topografie/Zuschnitt	1,00		hinreichend übereinstimmend
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	1,50		siehe Erläuterung
Grundstücksgröße	1,00		hinreichend übereinstimmend
weitere Anpassung (Mischnutzung)	0,90		siehe Erläuterung
Angepasster Bodenrichtwert			1.013 €/m²
Grundstücksgröße laut Grundbuch			
Flurstück	157	430 m ²	435.375 €
Gesamte Grundstücksgröße		430 m²	
Bodenwert			435.375 €
Bodenwert (gerundet)			440.000 €

8 VERKEHRSWERT

Ableitung Verkehrswert

Gegenstand dieses Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswerts eines Wohn- und Geschäftshauses mit zwei 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	
Bodenwert (Flur Nr. 157)	440.000 €
- Kosten für die Freilegung (Abriss und Entsorgung)	120.000 €
= Verkehrswert	320.000 €

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

Verkehrswert zum Stichtag

320.000 €

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

Der ermittelte Verkehrswert wird unter Würdigung der zentralen Wohn- und Geschäftslage, dem sanierungsbedürftigem Zustand des Gebäudes, den Objekteigenschaften sowie der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag als sachgerecht und plausibel eingeschätzt.

Ergebnis

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

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser bekannten wertbeeinflussenden Faktoren, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen begutachte ich für das Bewertungsgrundstück zum Stichtag 12.12.2025 einen Verkehrswert in Höhe von

320.000 €

(in Worten: dreihundertzwanzigtausend Euro)

Erding, den 21.01.2026

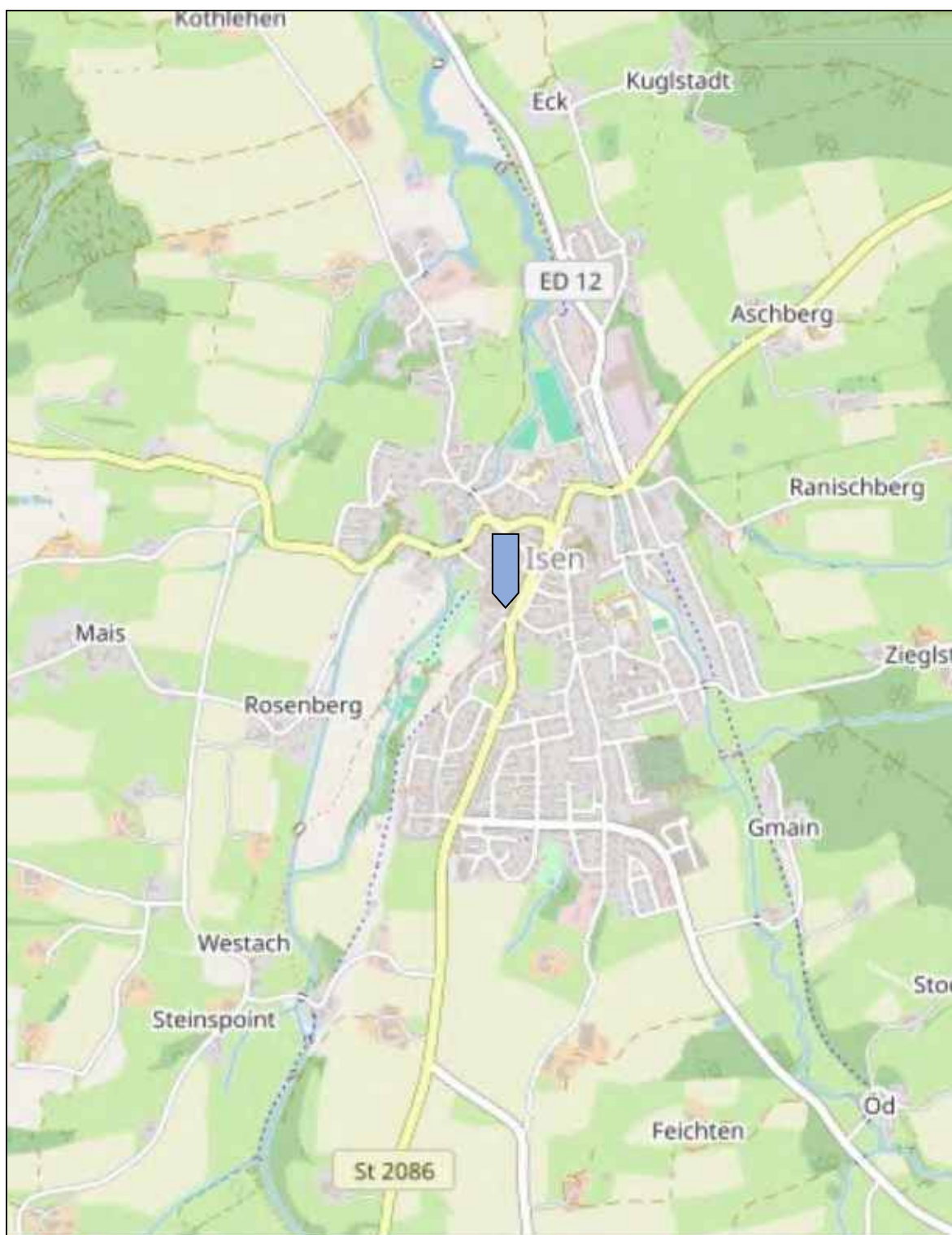
Alexander Klar
Immobilienökonom (ADI)
Diplom-Immobilienfachverständiger (DIA)



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.

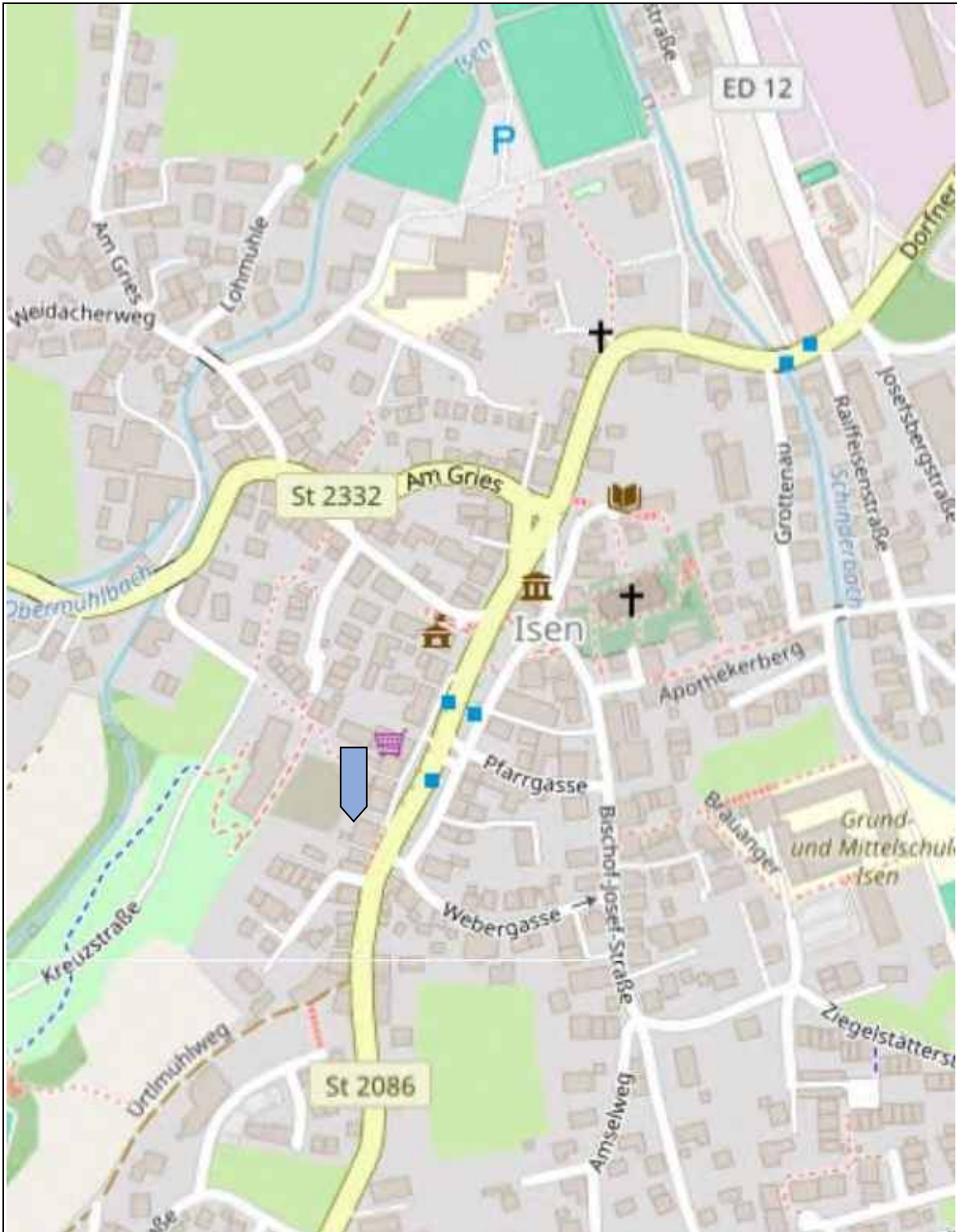
Anlage 1 Umgebungsplan



Kartendaten © OpenStreetMap www.openstreetmap.org/copyright

Anlage 2

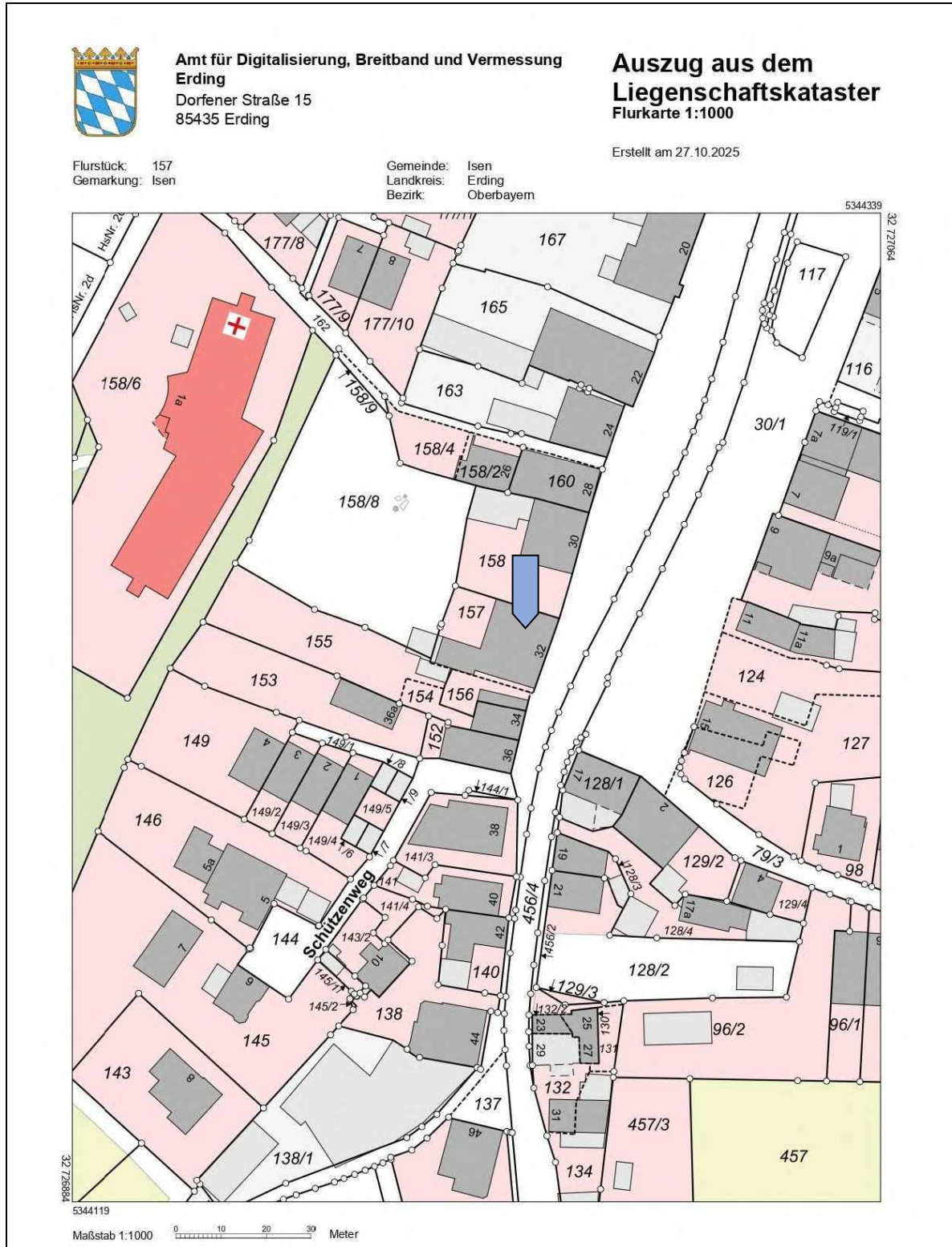
Stadtplan



Kartendaten © OpenStreetMap 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. 157) markiert.



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

Anlage 4 Digitales Orthophoto (DOP)



Kartendaten © BayernAtlas Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Anlage 5 Fotodokumentation



1 Außenansicht Ost



2 Außenansicht Nord



3 Außenansicht West



4 Außenansicht Süd