

B-I-5

JÜRGEN HUBER

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

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

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

G U T A C H T E N

**im Auftrag des Amtsgerichts Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: 3 K 40/25)**

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

**des Anwesens
Birkenweg 3 in 85399 Hallbergmoos
(Grundstück Flurstück-Nr. 1537/34, Gemarkung Goldach)**

zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 18.07.2025



Landshut, den 16.09.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
1.1	Auftrag und Zweck des Gutachtens	3
1.2	Ortsbesichtigung und Besichtigungsumfang	3
1.3	Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	4
1.4	Gesetze, Verordnungen und Normen	6
1.5	Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB	7
2.	Hinweise und Annahmen	8
2.1	Zustand des Grund und Bodens.....	8
2.2	Zustand der baulichen Anlagen.....	8
2.3	Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen.....	8
2.4	Flächenangaben.....	8
2.5	Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs	9
3.	Beschreibung und Beurteilung	10
3.1	Standort und Lage	10
3.2	Grundbuch.....	14
3.3	Grund und Boden	15
3.4	Planungsrechtliche Situation	17
3.5	Tatsächliche bauliche Nutzung	18
3.6	Mögliche bauliche Nutzung	19
3.7	Entwicklungszustand des Grundstücks	19
3.8	Bauliche Anlagen und Außenanlagen	20
3.8.1	Wohngebäude.....	20
3.8.2	Einzelgarage.....	23
3.8.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	24
3.9	Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation.....	24
3.10	Wirtschaftliche Situation und Grundstücksmarkt.....	25
4.	Verkehrswertermittlung.....	27
4.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	27
4.2	Sachwertverfahren.....	27
4.2.1	Verfahrenssystematik	27
4.2.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	28
4.2.3	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.....	32
4.2.4	Bodenwertermittlung.....	33
4.2.5	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	36
4.2.6	Marktanpassung und Plausibilitätsprüfung	36
4.2.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	40
4.2.8	Sachwert des Grundstücks.....	40
4.3	Verkehrswert	41
4.4	Zubehör gemäß § 97 BGB.....	41
5.	Schlusswort.....	42

Anlagen (Auszug Eingabeplan, Berechnungen, Fotoaufnahmen)

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Mit Beschluss vom 25.06.2025 beauftragte das Amtsgericht Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: 3 K 40/25) – die Verkehrswertermittlung des Grundstücks Flurstück-Nr. 1537/34, Gemarkung Goldach. Der Grundbesitz mit der Adresse Birkenweg 3 in 85399 Hallbergmoos ist mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut.

Das Gutachten dient im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG. Dieser wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 18.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.¹ Berücksichtigt werden die wesentlichen Bestandteile des Grundstücks und der Gebäude (§ 94 Abs. 1 und 2 BGB).

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

1.2 Ortsbesichtigung und Besichtigungsumfang

Die Ortsbesichtigung ist am 18.07.2025 durch den Unterzeichner durchgeführt worden.

Der betreibende Gläubiger, dessen Prozessbevollmächtigter sowie der Schuldner wurden mit Schreiben vom 27.06.2025 über den Termin informiert und gebeten, einen uneingeschränkten Zugang zu der Immobilie sicherzustellen. Die Parteien bzw. Vertreter waren nicht anwesend. Am Ende des Termins ist der Sohn des Schuldners angetroffen worden.

Die frei zugänglichen Bereiche des Grundstücks konnten in Augenschein genommen werden. Ein **Zutritt zu den Innenräumen und ein Blick in das Innere des Wohn- und Nebengebäudes war nicht möglich**. Vom Sohn des Schuldners wurden keine Angaben zu den wertrelevanten Merkmalen gemacht. Die konkrete Innenausstattung, der Erhaltungs- und Pflegezustand des Innenausbaus sowie die Grundriss- und Nutzungssituation sind nicht bekannt.

Die Verkehrswertermittlung basiert auf plausiblen Annahmen, die sich nach äußerem Eindruck und der verwendeten Arbeitsunterlagen ergeben. Die Unterstellungen können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Die daraus resultierenden Unwägbarkeiten sind bei der Beurteilung des Ergebnisses der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

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

1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

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

- Arbeitsunterlagen des Amtsgerichts Landshut (als pdf-Datei):
 - unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Goldach, Blatt 2545, Ausdruck des Amtsgerichts Freising vom 06.06.2025
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster für das o.g. Grundbuchblatt, Bestandsnachweis mit Bodenschätzung vom 31.03.2025, erstellt vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising
- durch den Unterzeichner beschaffte Arbeitsunterlagen (als pdf-Datei):
 - Eingabeplan zum Bauvorhaben „Neubau von 4 Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplätzen“ mit Stand vom 25.02.2013 (BV-Nr. 79/13), mit Grundrissen über das KG, EG, DG, Querschnitt und Ansichten im Maßstab 1: 100, übersandt durch das örtliche Bauamt mit E-Mail vom 24.07.2025
 - Bauantrag, Baubeschreibung, bautechnische Berechnungen und Stellplatznachweis vom 05.12.2012 sowie Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes Freising vom 05.03.2013 zum o.g. Bauvorhaben (BV-Nr. 79/13), übersandt durch das örtliche Bauamt mit E-Mail vom 24.07.2025
 - Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1: 1.000, gefertigt durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising, Online-Abruf vom 18.07.2025
 - Feuerstättenbescheid vom 16.08.2022 sowie Bescheinigung nachkehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) vom 03.09.2024, erstellt durch den örtlichen Bezirksschornsteinfeger, übersandt mit E-Mail vom 28.08.2025
 - Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Boris Bayern zum gegenständlichen Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024), Online-Abruf vom 18.07.2025
- durch den Unterzeichner eingeholte Auskünfte und Recherchen:
 - am 28.07.2025 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Freising betreffend vergleichsg geeignete Kauffälle aus der Kaufpreissammlung und sonstiger erforderlicher Daten für die Wertermittlung
 - schriftliche Auskunft des örtlichen Bauamtes vom 24.07.2025 zur bauplanungsrechtlichen Situation, Bodenordnung, zum besonderen Städtebaurecht, zu den nach KAG erhobenen Herstellungsbeiträgen der Wasserentsorgung sowie zur Erschließungsbeitragsituation und Widmung des Birkenwegs

- schriftliche Auskunft des Zweckverbandes Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd vom 14.07.2025 zu den nach KAG erhobenen Herstellungsbeiträgen der Wasserversorgung
- schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 10.07.2025, übersandt durch das Landratsamt Freising, Sachgebiet Umweltschutz, Altlasten- und Bodenschutzrecht
- Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege am 18.07.2025 betreffend die denkmalschutzrechtliche Situation (Online-Recherche)
- Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Umwelt am 18.07.2025 betreffend den Naturschutz und Überschwemmungsgefahren (Online-Recherche)

Die Erhebungen wurden am 16.09.2025 abgeschlossen.

1.4 Gesetze, Verordnungen und Normen

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

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) vom 25.06.1973
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897
- Kommunalabgabengesetz (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020
- Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz - BGG) vom 27.04.2002
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- DIN 276-1: 2006-11, Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau
- DIN 277-1: 2005-02, Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

1.5 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB

„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

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

2. Hinweise und Annahmen

2.1 Zustand des Grund und Bodens

Die Baugrundverhältnisse des gegenständlichen Grundstücks wurden nicht untersucht. Gemäß Auskunft des Landratsamtes Freising ist der Grundbesitz nicht im Altlastenkataster erfasst und es liegen weder dem Landratsamt Freising, dem Wasserwirtschaftsamt München noch der Gemeinde Hallbergmoos Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen vor. Die Wertableitung unterstellt ein altlastenfreies Grundstück und eine Beschaffenheit, die im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert.

2.2 Zustand der baulichen Anlagen

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

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

2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Bei der Überprüfung des vorhandenen Gebäudebestandes mit dem Eingabeplan waren nach äußerem Augenschein keine signifikanten Abweichungen feststellbar. Für das Bauvorhaben liegt eine Baugenehmigung des örtlichen Landratsamtes vom 05.03.2013 vor.

Die Wertableitung unterstellt die formelle und materielle Legalität der auf dem Grundstück existierenden baulichen Anlagen.

2.4 Flächenangaben

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

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

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

2.5 Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Bei der Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren findet § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV im Hinblick auf die bestehenden Lasten und Beschränkung in Abteilung II keine Anwendung.² Es ist stets der lastenfreie Wert des Grundstücks zu ermitteln.

Die existierenden Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt.

² Bernd-Peter Schäfer: Die Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren, Sachverständigen-Kolleg, Aus- und Weiterbildungsinstitut für Bau- und Immobiliensachverständige, Skript zum Webinar am 05.06.2023, Seite 69

Wirtschaftsstruktur:	der Landkreis Freising zählt zum Kernbereich der Metropolregion München und profitiert von der Nähe zur Landeshauptstadt und zum Flughafen München neben klein- und mittelständischen Betrieben auch namhafte internationale Unternehmen ansässig
Beschäftigungsstruktur:	dynamische Wirtschaftsregion mit geringer Arbeitslosenquote, die im Juni 2025 auf Kreisebene bei 3,3 % lag (zum Vgl.: Bayern 3,9 %, Deutschland 6,2 %)
Kaufkraft:	wegen der guten Beschäftigungssituation auf Kreisebene mit 111,6 über dem Landesdurchschnitt von 109,3 und über dem bundesdeutschen Schnitt von 100 (MB-Research, Stand 2025)
Bevölkerungsentwicklung:	die regionalisierte Bevölkerungsprognoseberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung erwartet für den Landkreis Freising – ausgehend vom Jahr 2023 – einen Bevölkerungsanstieg von 7,4 % bis zum Jahr 2043
überregionale Straßenanbindung:	Autobahn A 92, Bundesstraßen B 11, B 13 und B 301 sowie diverse Staats- und Kreisstraßen
ÖPNV:	Anschluss an das Streckennetz der Deutschen Bahn und des Münchner Verkehrsverbundes (MVV)
Flughafen:	Flughafen München rd. 1,0 km vom nördlichen Ortstrand der Gemeinde Hallbergmoos entfernt
Mikrolage	
Gemeinde:	Hallbergmoos, im südlichen Bereich des Landkreises Freising
Einwohner in der Gemeinde:	rd. 12.000 Einwohner (Stand 31.12.2024 auf Basis des Zensus 2022), in den letzten 10 Jahren überdurchschnittlicher Einwohnerzuwachs von rd. 15,4 %
raumordnerische Bedeutung:	im Regionalplan München (14) ist Hallbergmoos ein Grundzentrum mit Angebot an Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs, Versorgung mit Allgemein- und Fachärzten, Krankenhäuser in den Kreisstädten Freising und Erding



Abbildung 2: Regionale Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken

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

Bevölkerungsentwicklung:

die regionalisierte Bevölkerungsprognoseberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung erwartet für Hallbergmoos – ausgehend vom Jahr 2019 – einen überdurchschnittlich hohen Bevölkerungsanstieg von 12,5 % bis zum Jahr 2039

Wirtschaftsstruktur:

Betriebe aus den Bereichen Handwerk, Dienstleistungen, Logistik, Hotellerie, Gastronomie und Handel sowie größere Unternehmen der Informations- und Kommunikationstechnologie bzw. Luft- und Raumfahrt ansässig

der Munich Airport Business Park (MABP) liegt im Norden der Gemeinde Hallbergmoos

Beschäftigungsstruktur:

geringe Arbeitslosenquote, großes Angebot an Arbeitsplätzen, dennoch hohe Auspendlerzahl in das Stadtgebiet München und zum Flughafen München

Lage in der Gemeinde:

im Ortsteil Goldach, westlich des Birkenwegs, rd. 1,2 km (Luftlinie) südöstlich des Ortszentrums (Rathausplatz)

Bevölkerungsstruktur:	weitestgehend mittelständisch
Straßenanbindung:	über den Birkenweg, asphaltierte Gemeindestraße, ortsüblich ausgebaut westlich in rd. 3,6 km Anschluss an die B 301 mit Anbindung an die B 388 und B 471 im Nordwesten in rd. 7,0 km Anschluss an die Autobahn A 92 (Anschlussstelle Flughafen München)
Schienenverkehr:	S-Bahnanschluss rd. 4,0 km entfernt, mit direkter Verbindung zum Hauptbahnhof München (rd. 35 Minuten Fahrzeit) sowie zum Flughafen München (rd. 7 Minuten Fahrzeit), zu den Hauptverkehrszeiten im 20 Minuten-Takt
ÖPNV:	fußläufig erreichbar Bushaltestelle mit Anbindung an das Busnetz des Münchner Verkehrsverbundes
ruhender Verkehr:	entlang des Birkenwegs und der davon abzweigenden Notzinger Straße begrenzt kostenfreie Parkmöglichkeiten
Umgebung:	westlich des Birkenwegs dichte Wohnbebauung aus den 2010er Jahren prägend, bestehend aus baugleichen Doppelhäusern mit einer Höhenentwicklung von EG und ausgebauten DGs im Übrigen ehemalige Wirtschaftsgebäude und landwirtschaftlich genutzte Freiflächen
Nahversorgung:	im Umkreis von rd. 3,0 km Einzelhandelsbetriebe zur täglichen und aperiodischen Bedarfsdeckung (u.a. Bäckereien, Getränke-, Drogerie- und Supermarkt, Discounter, Banken und Apotheke) weitere Angebote des periodischen und aperiodischen Bedarfs in den Oberzentren Freising und Erding
Bildungseinrichtungen:	Kindertagesstätten in der Gemeinde ansässig, Grund- und Mittelschule rd. 1,6 km entfernt, Realschulen und Gymnasien in Freising und Erding
Immissionen:	bedingt durch die Flughafennähe bestehen Belastungen durch Fluglärm

Freizeitgestaltung: Sport- und Freizeitpark Hallbergmoos rd. 2,7 km in nordwestlicher Richtung entfernt, im Übrigen Gemeindebücherei sowie Vereine mit sportlicher, geselliger und kultureller Ausrichtung

Beurteilung der Lage

Die Gemeinde Hallbergmoos ist ein gesuchter Wohnstandort im Ballungsraum München. Vorteile ergeben sich durch die Nähe zur Landeshauptstadt München und durch die Einbindung in das S-Bahnnetz. Bedingt durch die Flughafennähe ist das Gemeindegebiet aber Belastungen durch Fluglärm ausgesetzt.

Das zu bewertende Anwesen liegt im Außenbereich im Ortsteil Goldach. Prägend ist ein durchschnittliches Bebauungsumfeld des individuellen Wohnungsbaus aus den 2010er Jahren in verdichteter Bauweise. Nachteile ergeben sich beim kleinräumigen Straßenbild durch die z.T. älteren ehemaligen Wirtschaftsgebäude.

Die örtliche Infrastruktur liegt im benachbarten Hauptort und stellt eine Grundversorgung sicher. Die innerörtlichen Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr und den privaten Individualverkehr sind durchschnittlich bis gut.

Bezogen auf die Gemeinde Hallbergmoos ergibt sich aufgrund der z.T. bestehenden Nachteile beim Bebauungsumfeld und der etwas weiteren Entfernung zur örtlichen Infrastruktur eine **unterdurchschnittliche Wohnlage**.

3.2 Grundbuch

Grundbuchstelle

Das gegenständliche Grundstück ist in dem am Amtsgericht Freising geführten Grundbuch von Goldach in Blatt 2545 vorgetragen.

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. der Grundstücke:	1
Gemarkung:	Goldach
Flurstück-Nr.:	1537/34
Wirtschaftsart und Lage:	Goldach, Birkenweg 3, Gebäude- und Freifläche
Größe:	265 m ²
dinglich gesicherte Rechte:	im Bestandsverzeichnis sind keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte vorgetragen

Erste Abteilung / Eigentümer

Personenbezogene Daten werden aus Gründen des Datenschutzes nicht dargestellt.

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen

Lasten und Beschränkungen werden nicht erfasst (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.5).

Dritte Abteilung / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

Nicht im Grundbuch vorgetragene Rechte, Lasten und Beschränkungen

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

3.3 Grund und Boden

Zuschnitt:	unregelmäßig, im Detail siehe Abbildung 3
Größe:	265 m ² lt. Grundbuchbeschreibung
prägende Ausrichtung:	von Osten nach Westen
Untergrundbeschaffenheit:	ortsübliche Verhältnisse werden unterstellt
Altlasten:	siehe Abschnitt 2.1
Topographie:	der Grundbesitz ist in sich weitestgehend eben
Bebauung:	Doppelhaushälfte mit Garage
Erschließungssituation:	das Grundstück ist verkehrsmäßig über den öffentlich gewidmeten Birkenweg erschlossen, die Straßenausbaubeiträge nach § 127 BauGB sind vollständig abgerechnet es bestehen Anschlüsse an die regionale Elektrizitätsversorgung sowie an das örtliche Kanal- und Wassernetz für das gegenständliche Grundstück und für den Gebäudebestand sind für die Wasserver- und Wassererterungsanlagen keine Herstellungsbeiträge nach KAG offen



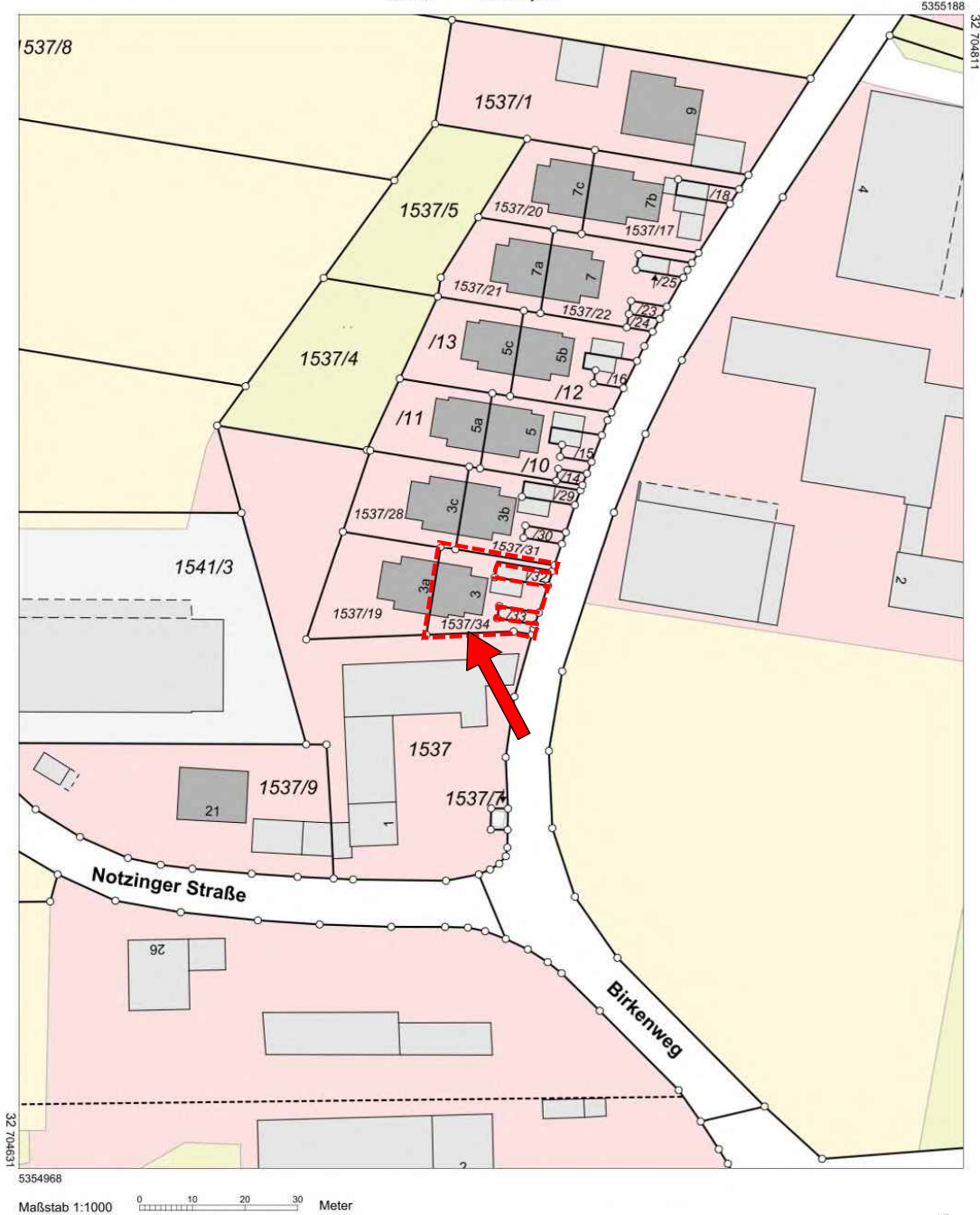
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Freising**
Domberg 20
85354 Freising

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

Erstellt am 18.07.2025

Flurstück: 1537/34
Gemarkung: Goldach

Gemeinde: Hallbergmoos
Landkreis: Freising
Bezirk: Oberbayern



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



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

Beurteilung des Grund und Bodens

Das Grundstück ist nach Form, Größe und Beschaffenheit baulich nutzbar und zum Wertermittlungsstichtag mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut. Die unregelmäßige Form schränkt die Nutzungsmöglichkeiten ein. Mit 265 m² ist die Größe für individuelle Wohnbaulandflächen am örtlichen Grundstücksmarkt unterdurchschnittlich.

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

3.4 Planungsrechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hallbergmoos ist der Grundbesitz als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Anwesen liegt im Außenbereich und innerhalb der Grenzen der seit dem 02.06.2010 in Kraft getretenen Außenbereichssatzung Birkenweg. Diese bestimmt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, dass nur Wohnbaumvorhaben neu hinzukommen sollen. Von der Möglichkeit, die bauliche Nutzung auch auf Handwerks- und kleinere Gewerbebetriebe auszuweiten, wurde kein Gebrauch gemacht. Im Übrigen sind u.a. keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bzw. der zulässigen Wandhöhe getroffen worden.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 35 Abs. 6 i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Flächen der Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Durch die Außenbereichssatzung wird kein Baurecht klargestellt oder geschaffen.³ Es werden bei unveränderter Außenbereichsqualität vielmehr einzelne öffentliche Belange ausgeblendet, die der Durchführung von Wohnbauvorhaben im Außenbereich häufig entgegenstehen.

Bodenordnung / Besonderes Städtebaurecht

Das gegenständliche Grundstück liegt nicht in einem Bereich, für den ein Umlegungsbeschluss existiert. Der Grundbesitz befindet sich weder in einem Sanierungsgebiet,

³ Vgl. Rixner/Biedermann/Steger: Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Seite 537, RN 164

noch in einem Stadtumbaugebiet und auch nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung oder einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Denkmalschutzrechtliche Situation

Es besteht keine denkmalschutzrechtliche Ausweisung (Bau-/ Bodendenkmal) im Bereich des gegenständlichen Grundstücks und es liegt nicht in unmittelbarer Nähe von Baudenkmalern gem. Art. 6 Abs. 1 S. 2 BayDSchG.

Umwelt-, Natur- und Hochwasserschutz

Die Lage des Grundstücks ist nicht im Abschnitt eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes und auch nicht in einem wasserwirtschaftlichen Schutzgebiet.

Die Hinweiskarte⁴ im UmweltAtlas Bayern zeigt im Umfeld des zu bewertenden Anwesens eine mögliche Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Am westlichen Bebauungsrand kann sich bei Starkregenereignissen ein mäßiger Abfluss ergeben. Zudem ist ein Abschnitt als Geländesenke und als potentieller Aufstaubereich dargestellt.⁵

Tatsächliche Überschwemmungsereignisse im Abschnitt des zu bewertenden Grundbesitzes sind nicht bekannt.

3.5 Tatsächliche bauliche Nutzung

Im westlichen Abschnitt ist das Grundstück mit einer unterkellerten Doppelhaushälfte mit EG und ausgebautem DG bebaut. Zusätzlich existiert eine Einzelgarage. Die Lage der Gebäude ergibt sich aus der vorherigen Abbildung 3.

Mittels Messwerkzeug des BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung leitet sich nach § 19 BauNVO (2017) eine Grundfläche von ca. 264 m² ab. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wurden das Nebengebäude sowie die befestigten Zufahrten und Zuwegungen angerechnet. Auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen ermittelt sich nach § 20 BauNVO (2017) eine Geschossfläche von rd. 88 m². Bezogen auf die Grundstücksgröße von 265 m² führt dies zu einer

- **GRZ** (Grundflächenzahl) von **rd. 1,00** (= 264 m² / 265 m²)
- **GFZ** (Geschossflächenzahl) von **rd. 0,33** (= 88 m² / 265 m²).

Zu den Berechnungen siehe Anlage 2/1.

⁴ Die Hinweiskarten basieren auf einer technischen Auswertung vorhandener Vermessungs- und Bodendaten. Es liegen keine hydrologisch-/hydraulischen Modellierungen zugrunde. Die dargestellten Informationen geben daher lediglich Hinweise auf Bereiche, in denen sich der Oberflächenabfluss potentiell konzentrieren oder sammeln kann.

⁵ Geländesenken sind lokale Geländetiefpunkte, aus denen das Regenwasser nicht von selbst abfließen kann.

3.6 Mögliche bauliche Nutzung

Die bestehende Art der baulichen Nutzung zu Wohnzwecken entspricht den Bestimmungen der Außenbereichssatzung. Mit EG und ausgebautem DG ist bei der Doppelhaushälfte das maximale Höhenniveau des westlich anschließenden Wohngebäudes erreicht. Im Übrigen wäre eine Steigerung der baulichen Nutzungsintensität bauordnungsrechtlich (u.a. Abstandsflächen!) bzw. architektonisch nicht umsetzbar.

Die Marktteilnehmer legen ihren Wertüberlegungen gewöhnlich – auch im Hinblick auf die Lage im Außenbereich – die tatsächlich vorhandene Nutzung zugrunde und berücksichtigen keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten bei der Kaufpreisbildung. Die Wertableitung stellt auf die Bestandssituation ab.

3.7 Entwicklungszustand des Grundstücks

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

Das gegenständliche Anwesen liegt im Außenbereich. Unter der Voraussetzung des § 35 BauGB kann für ein Bauvorhaben ein Rechtsanspruch auf Zulassung bestehen, so dass insoweit faktisch baureifes Land („Quasi-Baulandqualität“) gegeben ist. Dies kann nur unter engen Voraussetzungen und für den Einzelfall gelten.

Für die existierenden baulichen Anlagen liegt eine Baugenehmigung vor. Nach äußerem Augenschein bestehen beim vorhandenen Gebäudebestand gegenüber den genehmigten Eingabeplänen keine signifikanten Abweichungen. Die baulichen Anlagen wurden in zulässiger Weise errichtet. Sie genießen Bestandsschutz (§ 35 Abs. 4 BauGB) und sind rechtlich sowie wirtschaftlich weiterhin nutzbar (§ 40 Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV). Die Erschließung des Grundbesitzes ist gesichert, weil er direkten Anschluss an eine öffentlich gewidmete Straßenfläche hat und die für eine bauliche Nutzung ortsüblichen Erschließungsanlagen existieren.

Das Grundstück wird in Anlehnung an § 3 Abs. 4 ImmoWertV in den Entwicklungszustand „**Baureifes Land im Außenbereich**“ eingestuft.

3.8 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.8.1 Wohngebäude

3.8.1.1 Allgemeine Gebäudedaten des Wohngebäudes

Eine Anzeige der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) liegt nicht vor. Die Baugenehmigung datiert auf dem 05.03.2013. Vermutlich wurde die Doppelhaushälfte ca. 2014 fertig gestellt. Informationen zu Um- und Ausbaumaßnahmen, baulichen Erweiterungen sowie wertsignifikanten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen liegen nicht vor. Es ergeben sich folgende Gebäudekennwerte (Berechnung siehe Anlagen 2/2 bis 2/4):

Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 266 m ²
anrechenbare Wohnfläche (WFL):	rd. 121 m ²
WFL/BGF:	rd. 0,45 (= 121 m ² / 266 m ²)
Raumhöhen ⁶ :	2,30 m (KG), 2,40 m (EG), bis zu 2,80 m (DG)

3.8.1.2 Grundrissituation des Wohngebäudes

Der Gebäudezugang befindet sich im EG an der Nordfassade. Daran schließt der Windfang, links das Arbeitszimmer und rechts das Dusch-Bad an. In gerader Richtung folgt das vom KG bis zum DG führende Treppenhaus. Darüber erreicht man im EG den Wohn-/ Essbereich mit offener Küche und die Richtung Süden ausgerichteten Zugänge zum Außenbereich.

Das DG unterteilt sich in ein Bade-, ein Schlaf- und zwei Kinderzimmer sowie in den an das Treppenhaus anschließenden Flur mit Zugang zu einem Raum für die Heizungsanlage. Der nach Süden orientierte Balkon ist den beiden Kinderzimmern zugeordnet.

Im KG folgt nach dem Treppenabgang ein Flur. Auf dieser Ebene befinden sich ein Wasch-/ Hausanschlussraum, zwei Keller und ein Hobbyraum.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird unterstellt, dass die tatsächliche Raumaufteilung mit den Grundrissauszügen in den Anlagen 1/1 bis 1/3 übereinstimmt.

⁶ Raumhöhen planimetrisch aus vorliegendem Gebäudeschnitt (siehe Anlage 1/4) ermittelt, alles circa Angaben

3.8.1.3 Baukonstruktion des Wohngebäudes

Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente / Bodenplatte:	Plattenfundament, Einzelfundamente bei den Stützen, in Stahlbeton auf tragfähigem Grund, 25 cm
Umfassungswände:	KG: Stahlbetonwände, wasserdicht, 24 cm ab EG: Hochlochziegelmauerwerk, 17,5 cm und 36,5 cm
Innenwände:	Hochlochziegelmauerwerk, 11,5 cm bis 24 cm
Decken:	Stahlbetonfertigteildecken, 20 cm
Balkon:	in Stahlbetonkonstruktion
Treppen:	zwischen KG und DG einläufige U-Treppe in Stahlbeton
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiges Satteldach mit ca. 30°-Neigung, mit Dachvorsprung und Giebelgauben, in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betonflachdachpfannen auf Unterkonstruktion, vmtl. mit Unterspannbahn
Regenableitung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer

3.8.1.4 Ausbau des Wohngebäudes

Fassadengestaltung:	mehrlagiger Außenputz, abgesetzter Sockelbereich, gestrichen
Fenster / Fenstertüren:	Kunststoffrahmenfenster und -türen mit Dreh-/Kippbeschlag und Isolierverglasung, mit Sprossen im Scheibenzwischenraum, überwiegend manuelle Kunststoffrollläden mit Gurtzug
Türen:	Eingangstür mit Mehrkammer-Kunststoff-Profil und Kunststofftürblatt mit Glasausschnitt vmtl. leichte Innentüren mit Holzzargen
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, vmtl. Fliesenbeläge, im Übrigen nicht bekannt
Wandbehandlung:	vmtl. überwiegend verputzt und gestrichen bzw. Fliesenbeläge in den Sanitärbereichen
Deckenuntersichten:	vmtl. verputzt und gestrichen bzw. gespachtelte und gestrichene Leichtbauplatten bei den Dachschrägen

Dachdämmung:	Zwischensparrendämmung, vmtl. aus Mineralfaserwolle
Sonstiges:	Eingangsvordach in Stahl-/ Glaskonstruktion

3.8.1.5 Gebäudetechnik des Wohngebäudes

Sanitärausstattung:	EG: vmtl. Wand-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken und Einbauduschwanne DG: vmtl. Wand-WC mit Unterputzspülkasten, zwei Waschbecken, Einbaudusch- und Einbaubadewanne Angaben gemäß Darstellungen im Eingabeplan, mittlerer Standard der 2010er Jahre wird unterstellt
Heizung / Warmwasser:	Gas-Brennwerttherme des Herstellers Brötje, Typ WGB 20 E, Baujahr 10/2013, Nennleistung 20 kW (Angaben gemäß KÜO-Bescheinigung), Abgasführung über Dach zentrale Warmwasserversorgung, Solaranlage zur Brauchwassererwärmung mit drei Flachkollektoren Wärmeabgabe über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen wird unterstellt
Elektroinstallation:	vmtl. Zählerschrank mit Kippsicherungen, Elektrounterverteilung mit Steckdosen, Lichtschaltern und Lichtauslässen, Gegensprechanlage
TV/Audio:	über Satellitenschüssel

3.8.1.6 Beurteilung des Wohngebäudes

Die architektonische Gestaltung der in Massivbauweise errichteten Doppelhaushälfte ist von den Merkmalen der 2000er Jahre geprägt. Die Wertableitung geht bei den konstruktiven Bauteilen, der Gebäudeausstattung und bei den gebäudetechnischen Anlagen von einem durchschnittlichen Bauträgerstandard des Ursprungsbaujahres aus. Es wird unterstellt, dass die Ausstattung überwiegend noch den geforderten Wohnansprüchen der infrage kommenden Nutzer gerecht wird.

Hinsichtlich der Wärme- und Schallschutzeigenschaften liegt das Gebäude hinter aktuellen Standards zurück. Zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung war die EnEV 2009 verbindlich. Es sind keine Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz bekannt. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Im Falle eines Verkaufs oder einer Vermie-

tung des Gebäudes sind die Regelungen gemäß § 80 Abs. 3 bis 5 GEG zu beachten. Durch die Nutzung eines fossilen Brennstoffes ergibt sich eine negative CO₂-Bilanz.

Die anrechenbare Wohnfläche von rd. 121 m² ordnet sich für den Objekttyp Doppelhaushälfte im unteren Bereich des marktüblichen ein. Es besteht eine zweckmäßige Grundrissituation. Die Immobilie eignet sich für Familien mit bis zu vier Personen. Das zusätzliche Arbeitszimmer im EG ist durch die Etablierung von Homeoffice von Vorteil. Alternativ könnte dieser Raum durch ein drittes Kind genutzt werden. Die Belichtungs- und Belüftungssituation entspricht den baujahrsbezogenen Normen. Beim Küchenfenster ist die Nähe zur Garage für die Belichtung von Nachteil. Ausreichend Lagermöglichkeiten bestehen im KG. Üblich für den gegenständlichen Teilmarkt von Wohnimmobilien ist die fehlende Barrierefreiheit nach § 4 BGG.

Es wird ein durchschnittlicher Erhaltungs- und Pflegezustand unterstellt. Beim Außensockel zeigten sich bereichsweise Feuchtigkeitsschäden in Form von Farbverfärbungen und -ablösungen. Bezogen auf das Baujahr ist der Umfang etwas überdurchschnittlich. Die Geländebefestigung führt unmittelbar vor die Wand. Soweit nach äußerem Augenschein bestimmbar, könnte die Wand das vom Belag aufspritzende und ablaufende Wasser aufgenommen haben. Im Übrigen liegen keine Informationen zu wertrelevanten Baumängel und -schäden vor.

3.8.2 Einzelgarage

3.8.2.1 Allgemeine Daten der Einzelgarage

Die nicht unterkellerte Einzelgarage wurde vermutlich zeitgleich mit der Doppelhaushälfte im Jahr 2014 errichtet. Um-/ Ausbaumaßnahmen, bauliche Erweiterungen sowie wertsignifikante Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sind nicht bekannt.

Die Garage wird von Osten direkt über den Birkenweg und die davorliegende grundstückseigene Freifläche erschlossen. Der Grundriss ist in Anlage 1/2 dargestellt. Es ergibt sich eine BGF von rd. 17 m² (Berechnung siehe Anlage 2/4). Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,20 m. Diese wurde planimetrisch aus dem vorliegendem Eingabeplan ermittelt (Schnitt siehe Anlage 1/4).

3.8.2.2 Baubeschreibung der Einzelgarage

Bauweise:	Stahlbeton-Fertigarage
Fundamente:	Streifenfundament in Strahlbeton, frosttiefe Gründung und tragfähiger Grund wird unterstellt
Fassade:	verputzt und gestrichen
Dachkonstruktion, /-eindeckung:	Flachdach mit Kunststoffbeschichtung
Garagentor:	Garagensektionaltor
Haustechnik:	nicht bekannt

3.8.2.3 Beurteilung der Einzelgarage

Die konstruktiven Bauteile und die Gebäudeausstattung entsprechen bezogen auf das Baujahr einem mittleren Standard. Die Garage ist bezogen auf das Baujahr durchschnittlich dimensioniert und eignet sich zum Abstellen marktgängiger Pkws. Es wird ein durchschnittlicher Erhaltungs- und Pflegezustand unterstellt. Im Übrigen liegen keine Informationen zu wertrelevanten Baumängeln und -schäden vor.

3.8.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Einfriedigungen:	Doppelstabmattenzaun mit Sichtschutzstreifen, zwischen Garage und Wohnhaus Gartentor in Metallkonstruktion
Geländebefestigungen:	Zufahrt zur Garage, Außenstellplatz und Zugang zum Wohngebäude mit Betonpflasterbelag, im Übrigen Freifläche nahezu vollständig mit Betonplattenbelag befestigt
Sonstiges:	unterirdischer Flüssiggastank im südöstlichen Abschnitt des Grundstücks zur Versorgung der Heizungsanlage Außenstellplatz, Abmessung 2,30 m × 5,00 m lt. Eingabeplan, Standort siehe Plandarstellung in Anlage 1/2
Beurteilung:	einfache Ausführung und Gestaltung, geringer Freiflächenanteil, Nutzungseinschränkungen aufgrund der unregelmäßigen Form (siehe Beurteilung in Abschnitt 3.3), hohe Flächenversiegelung, Außenstellplatz knapp bemessen durchschnittlicher Erhaltungs- und Pflegezustand, wertrelevante Baumängel und -schäden sind nicht bekannt

3.9 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Informationen zu mietvertraglichen Vereinbarungen liegen nicht vor. Die Wertableitung stellt auf einen bezugsfreien Zustand ab.

3.10 Wirtschaftliche Situation und Grundstücksmarkt

Makroökonomie mit Schwerpunkt Immobilienmarkt

Im Landkreis Freising und in der Gemeinde Hallbergmoos wurde über viele Jahre sowohl der Kaufmarkt von unbebauten Wohnbaulandflächen wie auch der Teilmarkt von bebauten Ein- und Zweifamilienhäusern von einer sehr hohen Nachfrage bestimmt. Gründe waren neben dem anhaltendem Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum insbesondere die günstigen Finanzierungsbedingungen. Durch das begrenzte Angebot verteuerten sich die Kaufpreise erheblich.

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

Seit dem Jahr 2024 schwächten sich die Inflation und die Finanzierungszinsen ab. Zuletzt ist die Nachfrage von Kaufinteressenten wieder gestiegen.

Grundstücksmarkt

Für den Landkreis Freising (inkl. Kreisstadt Freising) stehen für das letzte Berichtsjahr 2024 Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses zur Verfügung.⁷

Insgesamt wurden rd. 1.470 Immobilientransaktionen registriert. Damit lag die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte rd. 24 % über dem Vorjahresniveau mit 1.187 Verträgen. Der Geldumsatz erreichte im Jahr 2024 eine Gesamtsumme von rd. 656,5 Mio. €. Gegenüber dem Vorjahresergebnis von 703,9 Mio. € entspricht dies einem Rückgang von rd. 7,0 %.

Für **individuelle Wohnbaulandflächen** im südlichen Landkreis nennt der Marktbericht einen Median-Kaufpreis von 849 €/m² (- 14,5 % gegenüber 2023). Die Preisspanne liegt zwischen 322 und 2.184 €/m². Grundlage sind 62 ausgewertete Verträge.

Im Teilmarkt von bebauten Grundstücken entfielen im Jahr 2024 rd. 49 % der Verträge auf Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser. Zusammen mit den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ergibt sich ein in den letzten Jahren stabiler Anteil von über 80 %. Insgesamt wurde im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser mit 282 Verträgen (+ 24,2 % gegenüber 2023) ein Geldumsatz von 205 Mio. €

⁷ Grundstücksmarktbericht 2025 für den Landkreis Freising, Basiswerk - inkl. Indexreihen, Bezugsjahr 2024, veröffentlicht durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Freising im September 2025

(+ 25,3 % gegenüber 2023) erzielt.

Für **Ein- und Zweifamilienhäuser** im Bestand (Gebäudealter 4 bis 65 Jahre) veröffentlicht der Marktbericht für das Jahr 2024 im Median einen (bereinigten) Kaufpreis von 665.000 € (+ 0,1 % gegenüber 2023) und eine Spanne von 155.000 € bis 1,5 Mio. €. Bezogen auf die Wohnfläche streute das Preisniveau zwischen 1.240 und 8.288 €/m².

Für die Gemeinde Hallbergmoos und für den Zeitraum ab Januar 2025 liegen keine Veröffentlichungen des örtlichen Gutachterausschusses vor.

Die IVD-Institut GmbH nennt für **Hallbergmoos** für den Berichtszeitraum Frühjahr 2025 in Abhängigkeit vom Wohnwert folgendes Kaufpreisniveau⁸:

- Baugrundstücke freistehende EFH / ZFH: 1.070 - 1.300 €/m² (700 m², ebf)
- Doppelhaushälften / Bestand: 650.000 € - 850.000 € (125 m² WFL)

Im Gemeindegebiet Hallbergmoos streuten die inserierten Preise der seit Januar 2025 angeboten **Wohnbaugrundstücke** zwischen ca. 880 und 1.480 €/m².

Im Marktsegment von **Doppelhaushälften** im Bestand sind aus Hallbergmoos acht Objekte bekannt, die seit Januar 2025 zum Verkauf angeboten wurden. Deren kaufpreisbestimmenden Merkmale weichen untereinander teilweise deutlich ab. Daraus resultiert auch die große Streuung bei den Angebotspreisen, die absolut zwischen rd. 850.000 € und 1,1 Mio. € lagen. Bezogen auf die angegebenen Wohnflächen von 130 m² bis 210 m² leitet sich eine Spanne von rd. 4.360 bis 6.900 €/m² WFL ab.

Bei den genannten Angebotspreisen sind mögliche Preiskorrekturen und bei den bebauten Anwesen gegebenenfalls mitangebotenes Inventar zu berücksichtigen.

Marktpositionierung

Bei vergleichbaren Doppelhaushälften dominieren die Eigennutzer als Kaufinteressenten. Die zu bewertende Immobilie zielt auf Familien ab, die sich an den Nachteilen bei der Lage, beim Grundstückszuschnitt und Nutzwert des Gartens nicht stören.

Das Anwesen ordnet sich im unteren örtlichen Kaufpreissegment vergleichbarer jüngerer Bestandsimmobilien ein. Dadurch verbessert sich die Vermarktungssituation.

⁸ IVD-Institut GmbH: Preisspiegel Bayern Wohnimmobilien, Berichtszeitraum Frühjahr 2025

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Aus der nach § 193 Abs. 5 BauGB geführten Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses liegen Kauffälle von Doppelhaushälften vor. Die wertbildenden Merkmale sind nicht vollständig bekannt und es bestehen Abweichungen, die sich nicht in sachgerechter Weise anpassen lassen. Wegen der nicht eindeutigen und zuverlässigen Aussagekraft ist daher das Vergleichswertverfahren nicht anwendbar. Die Daten können aber zur Plausibilitätsprüfung herangezogen werden.

Im gegenständlichen Marktsegment ist nicht erkennbar, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und die Verkaufsabschlüsse anhand von Rendite- bzw. Ertragswertüberlegungen erfolgen. Vielmehr ist der Sachwert der nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen ausschlaggebend. Dies lässt sich anhand des Sachwertverfahrens abbilden. Für die Durchführung dieses Verfahrens liegen geeignete Daten vor.

Die **Verkehrswertermittlung** erfolgt daher **auf Grundlage des Sachwertverfahrens**.

4.2 Sachwertverfahren

4.2.1 Verfahrenssystematik

Nach § 35 Abs. 2 ImmoWertV ermittelt sich der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus der Summe des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§§ 36 und 37 ImmoWertV) sowie dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV). Durch Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) ergibt sich der marktangepasste vorläufige Sachwert. Zusätzlich ist zu prüfen, ob Werteeinflüsse aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) vorliegen. Das Ergebnis ist der Sachwert des Grundstücks.

Soweit geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen, ist der Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV bei den einzelnen Ansätzen zu beachten. Abweichungen vom Modell oder Referenzobjekt werden i.d.R. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale subsidiär berücksichtigt. Alternativ kann es sachgerecht sein, die Abweichungen verfahrensimmanent durch eine objektspezifische Anpassung der Daten im vorläufigen Sachwert zu erfassen, wenn sich dadurch die

Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung verbessert.

4.2.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

4.2.2.1 Erläuterung zum vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen sind nach § 36 Abs. 1 ImmoWertV die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regional- und Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Ableitung der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt auf Grundlage der Kostenkennwerte der **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)** nach Anlage 4 Nummer II der ImmoWertV. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276, die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276-1: 2006-11), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Höhe der eingerechneten Baunebenkosten ist zusätzlich veröffentlicht.

Die Kostenkennwerte sind in €/m² Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277-1: 2005-02) angegeben, beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe und stellen auf den Kostenstand im Jahresdurchschnitt 2010 ab.

Die Zuordnung des Wertermittlungsobjektes zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Standardstufe wird auf Basis der Standardmerkmale der jeweiligen baulichen Anlage und nach den in Anlage 4 Nr. III der ImmoWertV veröffentlichten Gebäudestandards ermittelt. Die Einordnung des Gebäudestandards ist insbesondere vom Stand der technischen Entwicklung und von den bestehenden rechtlichen Anforderungen abhängig und hat unter Berücksichtigung der relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Der auf diese Weise ermittelte Ausgangswert ist mit der BGF der baulichen Anlage zu multiplizieren. Gegebenenfalls nicht von den Normalherstellungskosten erfasste Sachverhalte sind gesondert zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Regionalfaktor ist ein Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor erfasst den altersbedingten bzw. wirtschaftlichen Wertverzehr baulicher Anlagen. Er stellt auf eine lineare Alterswertminderung ab und ergibt sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

4.2.2.2 Vorläufiger Sachwert des Wohngebäudes

Durchschnittliche Herstellungskosten des Wohngebäudes

Für die gegenständliche Doppelhaushälfte kommt die **Gebäudeart-Nr. 2.01 der NHK 2010** (Doppel- und Reihenendhäuser mit KG, EG und voll ausgebautem DG) zur Anwendung. Die ImmoWertV veröffentlicht hierzu folgende Kostenkennwerte:

Keller, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe	1,01	655	725	875	1005	1260	1,02	545	605	695	840	1050	1,03	705	785	900	1085	1360
freistehende Einfamilienhäuser ¹	2,01	615	685	785	945	1180	2,02	515	570	655	790	985	2,03	665	735	845	1020	1275
Doppel- und Reihenendhäuser	2,01	615	685	785	945	1180	2,02	515	570	655	790	985	2,03	665	735	845	1020	1275
Reihenmittelhäuser	2,01	615	685	785	945	1180	2,02	480	535	615	740	925	2,03	620	690	795	955	1195

Keller, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe	1,11	655	725	835	1005	1260	1,12	570	635	730	880	1100	1,13	665	740	850	1025	1285
freistehende Einfamilienhäuser ¹	2,11	615	685	785	945	1180	2,12	535	595	685	825	1035	2,13	625	695	800	965	1205
Doppel- und Reihenendhäuser	2,11	615	685	785	945	1180	2,12	535	595	685	825	1035	2,13	625	695	800	965	1205
Reihenmittelhäuser	2,11	575	640	735	885	1105	2,12	505	560	640	775	965	2,13	585	650	760	905	1130

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe	1,21	790	875	1005	1215	1515	1,22	585	650	745	900	1125	1,23	920	1025	1180	1420	1775
freistehende Einfamilienhäuser ¹	2,21	740	825	945	1140	1425	2,22	550	610	700	845	1055	2,23	885	965	1105	1335	1670
Doppel- und Reihenendhäuser	2,21	740	825	945	1140	1425	2,22	550	610	700	845	1055	2,23	885	965	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser	2,21	695	770	885	1065	1335	2,22	515	570	655	790	990	2,23	810	900	1035	1250	1560

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe	1,31	720	800	920	1105	1385	1,32	620	690	790	955	1190	1,33	785	870	1000	1205	1510
freistehende Einfamilienhäuser ¹	2,31	675	750	865	1040	1300	2,32	580	645	745	895	1120	2,33	735	820	940	1135	1415
Doppel- und Reihenendhäuser	2,31	675	750	865	1040	1300	2,32	580	645	745	895	1120	2,33	735	820	940	1135	1415
Reihenmittelhäuser	2,31	635	705	810	975	1215	2,32	545	605	695	840	1050	2,33	690	765	880	1060	1325

¹ einschließlich Baumbankkosten in Höhe von 17%
² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Abbildung 4: Kostenkennwerte für Ein-/ Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser gemäß Anlage 4 Abschnitt II Nr. 1 der ImmoWertV

Auf der Grundlage der unter Nr. 1 veröffentlichten Gebäudestandards in Anlage 4 Nummer III der ImmoWertV und der in Abschnitt 3.8.1 dargestellten Merkmale des zu bewertenden Wohngebäudes leitet sich folgende **Gebäudestandardstufe** ab:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %	Standardstufe
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,00			23%	0,69
Dach			0,50	0,50		15%	0,53
Fenster und Außentüren			1,00			11%	0,33
Innenwände und -türen			1,00			11%	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11%	0,33
Fußböden			1,00			5%	0,15
Sanitäreinrichtungen			0,75	0,25		9%	0,29
Heizung			0,75	0,25		9%	0,29
sonstige technische Ausstattung			1,00			6%	0,18
Kostenkennwert in €/m ² BGF gemäß NHK 2010 für gegenständl. Gebäudeart	615	685	785	945	1.180		
Gebäudestandardstufe (Summe):							3,12

Der **Kostenkennwert** wird als gewogener Wert in der Weise abgeleitet, dass man den jeweiligen Anteil einer Standardstufe mit dem jeweiligen Wägungsanteil und den jeweiligen Kostenkennwert der jeweiligen Standardstufe multipliziert und aufaddiert. Somit ergibt sich für das Wohnhaus folgender Kostenkennwert:

Bauteil	Ansatz	Wägungsanteil	NHK der jew. Standardstufe	Ansatz	Wägungsanteil	NHK der jew. Standardstufe	NHK Kostenkennwert
Außenwände	1,00 ×	23% ×	785 €/m ² BGF				= 181 €/m ² BGF
Dach	0,50 ×	15% ×	785 €/m ² BGF +	0,50 ×	15% ×	945 €/m ² BGF	= 130 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	1,00 ×	11% ×	785 €/m ² BGF				= 86 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1,00 ×	11% ×	785 €/m ² BGF				= 86 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00 ×	11% ×	785 €/m ² BGF				= 86 €/m ² BGF
Fußböden	1,00 ×	5% ×	785 €/m ² BGF				= 39 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,75 ×	9% ×	785 €/m ² BGF +	0,25 ×	9% ×	945 €/m ² BGF	= 74 €/m ² BGF
Heizung	0,75 ×	9% ×	785 €/m ² BGF +	0,25 ×	9% ×	945 €/m ² BGF	= 74 €/m ² BGF
sonstige technische Ausstattung	1,00 ×	6% ×	785 €/m ² BGF				= 47 €/m ² BGF
Kostenkennwert (Summe):							= 803 €/m² BGF

Die im Kostenkennwert enthaltenen Baunebenkosten in Höhe von 17 % sind marktüblich. Weitere Anpassungen für bisher nicht erfasste werthaltige Bauteile sind nicht zu berücksichtigen. Der **Ausgangswert** beträgt unverändert **803 €/m² BGF**.

Unter Berücksichtigung der BGF von 266 m² (vgl. Abschnitt 3.8.1.1) führt dies für das **Wohngebäude absolut zu durchschnittlichen Herstellungskosten** von

$$266 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 803 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = \mathbf{213.598 \text{ €}}$$

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag

Die Normalherstellungskosten 2010 beziehen sich auf die Preisverhältnisse des Jahres 2010. Dies erfordert eine Umrechnung auf das Preisniveau zum Wertermittlungsstichtag. Grundlage ist der **Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden** mit Basisjahr 2021 = 100.⁹ Der letztmalig vor dem Wertermittlungsstichtag zum zweiten Quartal 2025 veröffentlichte Preisindex liegt bei 133,6 und für das Jahr 2010 durchschnittlich bei 70,8. Dies führt zu einem Umrechnungsfaktor von

$$133,6 / 70,8 = \mathbf{rd. 1,887}$$

Somit ergeben sich zum Wertermittlungsstichtag folgende durchschnittlichen Herstellungskosten:

$$213.598 \text{ €} \times 1,887 = \mathbf{403.059 \text{ €}}$$

⁹ Quelle: Baupreisindizes für den Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt (Destatis) am 10.07.2025

Regionalfaktor

Modellbezogene Regionalfaktoren liegen vom örtlichen Gutachterausschuss nicht vor. Die Anpassung an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes erfolgt im Rahmen der Marktanpassung in Abschnitt 4.2.6. Es wird ein Regionalfaktor von 1,00 gewählt:

$$403.059 \text{ €} \times 1,00 = \mathbf{403.059 \text{ €}}$$

Die durchschnittlichen Herstellungskosten des Wohngebäudes entsprechen somit

- rd. 1.515 €/m² (bezogen auf die BGF des Wohngebäudes mit 266 m²)
- rd. 3.330 €/m² (bezogen auf die anrechenbare WFL von 121 m²).

Die Ansätze liegen innerhalb der marktüblichen Bandbreite vergleichbarer Einfamilienhäuser und werden als plausibel erachtet.

Alterswertminderungsfaktor

Für die Doppelhaushälfte wird nach Anlage 1 der ImmoWertV eine **Gesamtnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV) **von 80 Jahren** gewählt.

Bezogen auf die Fertigstellung des Wohngebäudes vmtl. im Jahr 2014 ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein Baualter von rd. 11 Jahren (2025 – 2014). Die rechnerische Restnutzungsdauer beträgt 69 Jahre (80 – 11 Jahre). Wertsignifikante Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sind nicht bekannt und es wird ein durchschnittlicher Erhaltungs- und Pflegezustand unterstellt. Unter Berücksichtigung einer marktgerechten Rundung wird eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) von **70 Jahren** gewählt (Ansatz in 5-Jahres-Schritten).

Aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ergibt sich ein **Alterswertminderungsfaktor** von

$$70 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = \mathbf{0,8750.}$$

Vorläufiger Sachwert des Wohngebäudes

Ausgehend von den Herstellungskosten des Wohngebäudes und unter Berücksichtigung des ermittelten Alterswertminderungsfaktors leitet sich der folgende vorläufige Sachwert ab:

$$403.059 \text{ €} \times 0,8750 = \mathbf{352.677 \text{ €}}$$

4.2.2.3 Vorläufiger Sachwert der Einzelgarage

Für das Nebengebäude kommt die **Gebäudeart-Nr. 14.1** der NHK 2010 (Einzel-/ Mehrfachgaragen) zur Anwendung. Demnach lassen sich Normalherstellungskosten in einer Spanne von 245 bis 780 €/m² BGF ableiten. Der untere Spannenwert bezieht

sich auf Standard-Fertigaragen, der obere Ansatz stellt auf individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderer Ausführung ab.

Aufgrund der Fertigbauweise, des mittleren Standards und der sonstigen in Abschnitt 3.8.2 dargestellten Merkmale wird ein **Ansatz von 245 €/m² BGF** gewählt. Die darin enthaltenen Baunebenkosten von 12 % sind marktüblich, so dass eine weitere Anpassung entfällt.

Bei einer BGF von 17 m² (vgl. Abschnitt 3.8.2.1) ergeben sich für die **Einzelgarage absolut durchschnittlichen Herstellungskosten** von

$$17 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 245 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = \mathbf{4.165 \text{ €}}.$$

Das Nebengebäude bildet mit der Doppelhaushälfte eine wirtschaftliche Einheit. Bei den nachfolgenden Parametern werden unverändert die Ansätze des Wohngebäudes gewählt:

- Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag mit einem Faktor von 1,887
- Regionalfaktor von 1,00
- Alterswertminderungsfaktor von 0,8750

Der **vorläufige Sachwert** der **Einzelgarage** beträgt

$$4.165 \text{ €} \times 1,887 \times 1,00 \times 0,8750 = \mathbf{6.877 \text{ €}}.$$

4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird – analog zur Vorgehensweise der umliegenden Gutachterausschüsse – ausgehend von der Summe der vorläufigen Sachwerte des Wohn- und Nebengebäudes in einem prozentualen Ansatz abgeleitet. Der jeweilige Ansatz ist sowohl durch Umfang und Qualität der baulichen Außenanlagen als auch durch die absolute Höhe des Gebäudesachwertes beeinflusst.

Die NHK 2010 und der örtliche Gutachterausschuss veröffentlichen keine Orientierungswerte. An vergleichbaren Standorten ist nach eigener Marktbeobachtung eine Spanne zwischen 3,0 und 5,0 % der vorläufigen Gebäudesachwerte üblich. Auf regionaler Ebene liegen Daten vom Gutachterausschuss der Stadt Landshut vor, der bei der Ableitung der Sachwertfaktoren einen Ansatz von 3,0 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten verwendet.¹⁰

¹⁰ Der Immobilienmarkt Landshut 2025, Marktübersicht und für die Wertermittlung erforderliche Daten, herausgegeben durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei der Stadt Landshut im Juli 2025, Abschnitt 3.1, Seite 34

Aufgrund der in Abschnitt 3.8.3 dargestellten unterdurchschnittlichen Merkmale und der noch durchschnittlichen Höhe der vorläufigen Gebäudesachwerte werden 3,0 % (Faktor 0,03) für die baulichen Außenanlagen gewählt:

$$(352.677 \text{ €} + 6.877 \text{ €}) \times 0,03 = \text{rd. } \mathbf{10.787 \text{ €}}$$

4.2.4 Bodenwertermittlung

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

4.2.4.1 Vergleichskauffälle

Aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses sind Vergleichspreise angefordert worden. Die Auswahl beschränkte sich auf individuelle Wohnbaulandflächen innerhalb des Gemeinde Hallbergmoos (BRW-Zonen 9020 bis 9080) mit Größen von 200 m² bis 500 m², die zwischen dem 01.01.2025 und dem Wertermittlungstichtag 18.07.2025 notariell beurkundet wurden. Kommunale Verkäufe blieben aufgrund der Einschränkungen aus den Vergabekriterien außer Acht.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übermittelte folgende Kauffälle:

Nr.	Lage	Datum	Grundstücksfläche*	Nutzungsart	BRW**	Erschließung	Kaufpreis
1	Hallbergmoos	09.01.25	360 m ²	WI	1.150 €/m ²	teilerschlossen	1.379 €/m ²
2	Hallbergmoos	05.02.25	400 m ²	WI	880 €/m ²	teilerschlossen	1.000 €/m ²
3	Hallbergmoos	19.02.25	360 m ²	WI	1.150 €/m ²	teilerschlossen	1.383 €/m ²

* Grundstücksfläche gerundet

** Bodenrichtwert bei der Kaufpreisbeurkundung, bei Nr. 2 BRW der benachbarten BRW-Zone

Mittelwert:	1.254 €/m²
Median:	1.379 €/m²
Min:	1.000 €/m²
Max:	1.383 €/m²
Standardabweichung:	220 €/m²
Variationskoeffizient:	17,5%

Anmerkungen

zu 1: EFH möglich

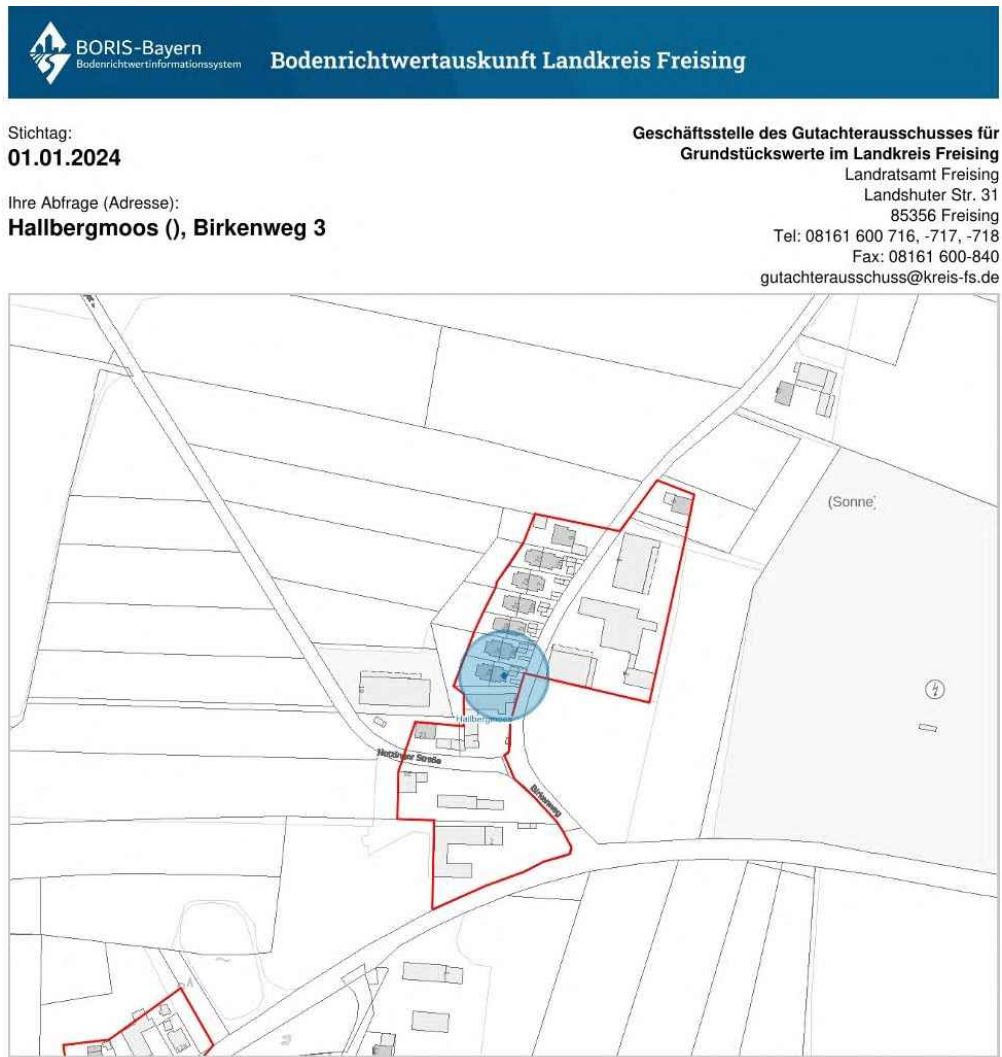
zu 2: Abstandsflächenübernahme und Überbaurecht erforderlich, durch Dienstbarkeitt gesichert, geplante Bebauung mit EFH

zu 3: EFH möglich

Aufgrund datenschutzrechtlicher Auflagen sind die Kauffälle anonymisiert. Die Angaben sind der Auskunft der Kaufpreissammlung entnommen und beschränken sich auf die wesentlichen wertrelevanten Einflussmerkmale. Die Grundstücke wurden verfassenseits besichtigt und mit den Erhebungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abgeglichen.

4.2.4.2 Bodenrichtwert

Der vom örtlichen Gutachterausschuss für die gegenständliche Bodenrichtwertzone 9080 letztmalig veröffentlichte Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 beträgt **880 €/m²** für (fiktiv) unbebaute und nach BauGB und KAG erschließungsbeitragsfreie Wohnbaulandflächen im Bereich der Außenbereichssatzung Birkenweg (vgl. Abschnitt 3.4).



Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte und nicht gleich zu setzen mit Verkehrswerten einzelner Objekte (siehe Legende)

Abbildung 5: Auszug Bodenrichtwertkarte, ohne Maßstab
(Stand Bewertungsgrundstück „blau“ und Grenze BRW-Zone „rot“
gekennzeichnet), © Gutachterausschuss Freising 2024

4.2.4.3 Ausgangswert

Bei den drei Kauffällen in Abschnitt 4.2.4.1 fehlen Angaben zur konkreten Erschließungsbeitragsituation. Beim Kauffall 2 sind die Vereinbarungen zu der Abstandsflächenübernahme und dem Überbaurecht nicht bekannt. Die Aussagekraft ist somit eingeschränkt.

Der vorliegende Bodenrichtwert ist geeignet, weil er eine gute Übereinstimmung in den wertbildenden Merkmalen aufweist und den gegenständlichen Grundstücksteilmarkt zutreffend abbildet. Die Abweichungen lassen sich in sachgerechter Weise anpassen. Er bezieht sich auf einen Stichtag, der in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag steht. Die Bodenwertableitung erfolgt ausschließlich auf Basis des Bodenrichtwertes.

4.2.4.4 Ableitung des Bodenwertes

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

- Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024, Wertermittlungsstichtag ist dagegen der 18.07.2025. Auswertungen über die konjunkturelle Preisentwicklung liegen vom örtlichen Gutachterausschuss, den benachbarten Gutachterausschüssen oder Maklerhäusern nicht vor.

Die in Abschnitt 4.2.4.1 dargestellten Kauffälle zeigen, dass die im Jahr 2025 beurkundeten Kaufpreise über den letzten Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2024 lagen. Aufgrund der **Stichtagsdifferenz** wird ein **Zuschlag** von **15 %** in Ansatz gebracht.

- Die **Lagewertigkeit** des gegenständlichen Grundbesitzes weicht nicht wertsignifikant von den durchschnittlichen innerörtlichen Lageeigenschaften der gegenständlichen Bodenrichtwertzone ab. Der Standort im Außenbereich und innerhalb der Außenbereichssatzung Birkenweg ist im Bodenrichtwert abgebildet. Es entfällt eine Lageanpassung.
- Die dem Bodenrichtwert zugrunde liegende **Art der baulichen Nutzung** (Wohnbauflächen) stimmt mit der existierenden und wertbildenden Wohnnutzung des Bewertungsgrundstücks überein.
- Eine Abhängigkeit des Bodenwertes vom **Maß der baulichen Nutzung** war in vergleichbaren Lagen des Landkreises Freising im gegenständlichen Teilmarkt statistisch nicht nachweisbar.¹¹
- Wie beim Ausgangswert ergibt sich beim gegenständlichen Grundstück hinsichtlich der **Erschließungskosten** ein erschließungskostenbeitragsfreier Zustand.
- Innerhalb der Bodenrichtwertzone sind die Wohnbaugrundstücke westlich des Birkenwegs mit vergleichbaren Grundstücksgrößen und z.T. mit Einschränkungen beim Zuschnitt prägend. Ein signifikanter Werteinfluss gegenüber dem

¹¹ Vgl. Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2024, veröffentlicht durch den Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Freising, Abschnitt 6

Bewertungsgrundstück ist nicht ableitbar. Dies gilt auch für die Grundstücksausrichtung und Topographie. Es unterbleibt eine Anpassung bei den **Beschaffensmerkmalen**.

Weitere Sachverhalte sind nicht zu erfassen. Es ist nur aufgrund der Stichtagsdifferenz ein Zuschlag von 15 % (Faktor 1,15) auf den Ausgangswert zu berücksichtigen. Der **objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert** beträgt

$$880 \text{ €/m}^2 \times 1,15 = 1.012 \text{ €/m}^2 \text{ bzw. rd. } \mathbf{1.010 \text{ €/m}^2}.$$

4.2.4.5 Absoluter Bodenwert

Aus dem abgeleiteten Bodenwertansatz und der Grundstücksgröße von 265 m² leitet sich folgender absoluter Bodenwert ab:

$$1.010 \text{ €/m}^2 \times 265 \text{ m}^2 = \mathbf{267.650 \text{ €}}$$

4.2.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV) ergibt sich wie folgt:

vorläufiger Sachwert Wohngebäude	=	352.677 €
vorläufiger Sachwert Nebengebäude (Garage)	=	6.877 €
vorläufiger Sachwert baul. Außenanlagen / sonstige Anlagen	=	10.787 €
Bodenwert	=	267.650 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	637.991 €

Bezogen auf die anrechenbare Wohnfläche von 121 m² entspricht dies einem Ansatz von rd. 5.270 €/m² (= 637.991 € / 121 m²).

4.2.6 Marktanpassung und Plausibilitätsprüfung

4.2.6.1 Ausgangsdaten

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) erfolgt i.d.R. durch den Ansatz der von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Sachwertfaktoren. Sie geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an.

Vom örtlichen Gutachterausschuss stehen keine Sachwertfaktoren zur Verfügung. Bezogen auf das örtliche Kaufpreisniveau sind von den regional zur Verfügung stehenden Daten am besten die Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Landshut

geeignet.¹² Grundlage sind 23 Kaufverträge von wiederverkauften Doppelhaushälften und Reihenendhäusern aus dem Stadtgebiet Landshut. Die Anwesen hatten Grundstücksgrößen von 196 m² bis 486 m², Wohnflächen von 83 m² bis 195 m² und eine Restnutzungsdauer von 18 bis 77 Jahren. Bis auf die Lage in Hallbergmoos und die Höhe des vorläufigen Sachwertes liegen die Merkmale des Bewertungsobjektes innerhalb der Stichprobenbeschreibung der vorliegenden Sachwertfaktoren.

Es ergibt sich zum Stichtag 01.07.2024 ein **Sachwertfaktor im Mittel von 1,14** (Zuschlag von 14 %) und eine **Spanne von 0,79 bis 1,47** (Abschlag von 21 % bis Zuschlag von 47 %), der **Median** beträgt **1,09** (Zuschlag von 9,0 %).

Für die Bestimmung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors werden diese Auswertungen herangezogen. Es handelt sich um die besten verfügbaren Daten. Sie liegen in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag und sind auch im Hinblick auf die räumliche Nähe zum gegenständlichen Standort geeignet. Die Unterschiede bei den wertbildenden Merkmalen und die Abweichungen zum Sachwertmodell lassen sich in sachgerechter Weise anpassen.

4.2.6.2 Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors

Die Ausgangsdaten stellen auf den Stichtag 01.07.2024 ab. Nach eigenen Marktbeobachtungen ist das Marktumfeld weitestgehend stabil.

Es handelt sich vorliegend um ein vergleichsweise junges Bestandsobjekt, allerdings mit Nachteilen bei der Lage, dem Grundstückszuschnitt und dem Nutzwert der Freiflächen. Aus der unterdurchschnittlichen Grundstücksgröße und einer Wohnfläche im unteren Bereich des marktüblichen resultiert ein vergleichsweise geringer absoluter vorläufiger Verfahrenswert von rd. 638.000 €. Bei der Kaufpreisfindung ist insbesondere in dem derzeitigen Finanzierungsumfeld das absolute Kaufpreisniveau ein wesentliches Entscheidungskriterium. Dadurch verbessert sich die Vermarktungssituation des gegenständlichen Anwesens und die Kaufpreise liegen bei jüngeren Bestandsobjekten i.d.R. deutlich über den vorläufigen Verfahrenswerten der Sachwertermittlung.

Unter Abwägung der existierenden Vor- und Nachteile und unter Berücksichtigung der abweichenden Lage in der Gemeinde Hallbergmoos wird nach sachverständiger Schätzung ein **objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 1,15** gewählt. Dies führt zu einem **marktangepassten vorläufigen Sachwert** in Höhe von

$$637.911 \text{ €} \times 1,15 = \mathbf{733.690 \text{ €}}.$$

Die Abweichungen zum Sachwertmodell des Gutachterausschusses sind mit dem Ansatz erfasst. Bezogen auf die anrechenbare Wohnfläche von 121 m² ergibt sich ein Wert von rd. 6.060 €/m² WFL (= 733.690 € / 121 m² WFL).

¹² Der Immobilienmarkt Landshut 2025, Seite 38, Abschnitt 3.3

4.2.6.3 Plausibilitätsprüfung mittels Vergleichskauffällen

Darstellung der Vergleichskauffälle

Zur Plausibilitätsprüfung wurden bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses aus der Kaufpreissammlung Vergleichskauffälle angefordert. Die Suchkriterien beschränkten sich auf Doppelhaushälften aus den Baujahren 2000 bis 2020 mit Wohnflächen von 90 m² bis 150 m², die in der Gemeinde Hallbergmoos liegen und im Zeitraum 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2025 notariell beurkundet wurden. Es stehen folgende Kauffälle zur Verfügung:

Nr.	Lage	Datum	GS-Fläche*	Art	Baujahr	WFL	Standardstufe	BRW**	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² WFL	
1	Hallbergmoos	19.02.25	210 m ²	DHH	2012	128 m ²	3,8	1.150 €/m ²	855.000 €	6.680 €/m ²	
2	Hallbergmoos	09.04.24	240 m ²	DHH	2009	145 m ²	3,7	1.150 €/m ²	800.000 €	5.517 €/m ²	
3	Hallbergmoos	17.07.24	210 m ²	DHH	2011	128 m ²	3,7	1.150 €/m ²	800.000 €	6.250 €/m ²	
4	Hallbergmoos	20.12.24	300 m ²	DHH	2009	150 m ²	3,7	1.150 €/m ²	925.000 €	6.167 €/m ²	
									Mittelwert:	845.000 €	6.153 €/m²
									Median:	827.500 €	6.208 €/m²
									Min:	800.000 €	5.517 €/m²
									Max:	925.000 €	6.680 €/m²
									Standardabweichung:	59.301 €	480 €/m²
									Variationskoeffizient:	7,0%	7,8%

* Grundstücksfläche gerundet

** Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Kaufpreisbeurkundung

Anmerkungen

- zu 1) Kaufpreis inkl. Photovoltaikanlage (2 Jahre alt), NFL: 51 m², Spitzboden < 1,25 m, Massivbauweise, voll unterkellert, EG, OG, Satteldach nicht ausgebaut, 1 Garage, 1 Außenstellplatz
- zu 2) Kaufpreis bereinigt abzgl. Inventar, NFL: 62 m², Grundwasserheizung, Massivbauweise, voll unterkellert, EG, OG, Satteldach ausgebaut, Modernisierungspunkte: 0, 1 Garage, 1 Außenstellplatz
- zu 3) NFL: 45 m², Spitzboden < 2,00 m, Massivbauweise, EG, OG, Satteldach ausgebaut, Modernisierungspunkte: 0, Leitungsrecht, 1 Garage, 1 Außenstellplatz
- zu 4) KP inkl. Einbauküche und Einbauschränke, NFL: 80 m², leichte Bauschäden (Putzrisse ca. 2.000 €), Massivbauweise, voll unterkellert, EG, OG, Satteldach, 1 Garage, 1 Carport, 2 Außenstp., Schuppen/Gartenhaus, Kaminofen, Solarthermieanlage

Die Vergleichsobjekte wurden von außen besichtigt und mit den Erhebungen des Gutachterausschusses abgeglichen. Die Daten entstammen unmittelbar der Auskunft der Kaufpreissammlung. Die Grundstücksflächen sind gerundet und die Adressen bekannt. Aufgrund datenschutzrechtlicher Auflagen ist nur eine anonymisierte Darstellung möglich, die sich auf die wesentlichen wertrelevanten Einflussmerkmale beschränkt.

Es liegen keine Hinweise auf das Vorliegen individueller oder persönlicher Einflussfaktoren vor. Die Daten sind für die Plausibilitätsprüfung geeignet.

Analyse der Vergleichskauffälle

Im Vergleich zur gegenständlichen Immobilie sind folgende Sachverhalte bei den Vergleichskauffällen zu berücksichtigen:

- Die Kauffälle liegen im Hauptort der Gemeinde Hallbergmoos und nicht im Außenbereich. Die Lagewertigkeit – ausgedrückt durch den Bodenrichtwert von 1.150 €/m² – ist in allen Fällen besser als beim gegenständlichen Anwesen mit einem Bodenrichtwert von 880 €/m².

- Die Immobilien wurden zwischen April 2024 und Februar 2025 und nach der in Abschnitt 3.10 dargestellten Marktwende notariell beurkundet.
- Die Grundstücksflächen liegen zwischen rd. 210 m² und 300 m² und sind hinreichend mit den 265 m² des gegenständlichen Anwesens vergleichbar. Anders als beim Bewertungsgrundstück bestehen bei den Kauffällen keine Nachteile beim Grundstückszuschnitt.
- Es handelt sich übereinstimmend um von Eigennutzern nachgefragte Doppelhaushälften in Massivbauweise, allerdings jeweils mit zwei Vollgeschossen zzgl. DG.
- Die Immobilien stammen aus den Jahren 2009, 2011 und 2012 und sind etwas älter als das Bewertungsobjekt aus dem Jahr 2014. Es handelt sich ebenfalls um vergleichsweise junge Bestandsobjekte.
- Die Wohnflächen streuen zwischen 128 m² und 150 m² und liegen insbesondere bei den Nrn. 2 und 4 über den 121 m² des gegenständlichen Anwesens.
- Der durch die Standardstufe ausgedrückte Wohnraumstandard ist bei allen Objekten mit 3,7 bzw. 3,8 besser. Beim Bewertungsobjekt beträgt die Standardstufe 3,12 (vgl. Abschnitt 4.2.2.2).
- Bei allen Kauffällen existieren übereinstimmend Garagen und Außenstellplätze. Die Nr. 4 hat abweichend einen zweiten Außenstellplatz und zusätzlich einen Carport sowie einen Schuppen/Gartenhaus.
- Die absoluten Kaufpreise betragen bei den Nrn. 2 und 3 jeweils 800.000 €. Beim Kauffall 1 ist das höhere Kaufpreisniveau von 855.000 € vermutlich z.T. in der existierenden und vergleichsweise jungen Photovoltaikanlage begründet. Die Nr. 4 hat mit rd. 925.000 € das höchste Kaufpreisniveau. Die Grundstücks- und Wohnfläche sind überdurchschnittlich. Im Kaufpreis ist Inventar enthalten. Unter Berücksichtigung der überdurchschnittlichen Anzahl an Nebengebäuden ist dies plausibel.
- Die Wohnflächenpreise liegen zwischen 5.517 €/m² WFL und 6.680 €/m² WFL und weisen eine vergleichsweise geringen Streuung auf.

Das Ergebnis des Bewertungsgrundstücks liegt mit 733.690 € unter den Kaufpreisen der Vergleichsimmobilien. Der Wohnflächenpreis von rd. 6.060 €/m² WFL ordnet sich in der unteren Hälfte der herangezogenen Daten ein. Dies und der Abstand beim absoluten Kaufpreisniveau ist insbesondere aufgrund der Unterschiede bei der Lage und dem Wohnraumstandard sowie den Nachteilen beim Grundstückszuschnitt und Nutzwert des Gartens plausibel. Das Ergebnis der Sachwertermittlung wird hinreichend bestätigt.

4.2.6.4 Plausibilitätsprüfung mittels Daten der IVD-Instituts GmbH

Zur weiteren Plausibilisierung werden die in Abschnitt 3.10 dargestellten Veröffentlichungen der IVD-Institut GmbH zum Kaufpreisniveau von bestehenden Doppelhaushälften in Hallbergmoos herangezogen. Demnach ergibt sich für den letzten Berichtszeitraum Frühjahr 2025 ein Kaufpreisniveau zwischen 650.000 € und 850.000 €. Für mittleren Wohnwert beträgt der Ansatz 750.000 €. ¹³

Der für das Bewertungsobjekt ermittelte marktangepasste vorläufige Sachwert beträgt rd. 733.690 €. Er ordnet sich etwas unter dem mittleren Wohnwert der Vergleichsdaten ein. Trotz des geringen Baualters ist dies aufgrund der wertmindernden Aspekte plausibel.

4.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Sachverhalte, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen der wertrelevanten Daten abweichen.

Zu erfassen ist der in Abschnitt 3.8.1.6 genannte wertmindernde Aspekte (Feuchtigkeitsschäden beim Außensockel). Bauteiluntersuchende Maßnahmen sowie Kostenschätzungen liegen nicht vor. Es ergeben sich Unwägbarkeiten, die zu tolerierenden Abweichungen bei der Ermittlung des Werteinflusses führen. Auf eine Einzelkostenaufstellung wird verzichtet und stattdessen – ausgehend vom marktangepassten vorläufigen Sachwert von 733.690 € – unter Rundungsaspekten eine **Pauschale von 3.690 € in Abzug gebracht.**

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

Im Übrigen sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu erfassen.

4.2.8 Sachwert des Grundstücks

Die Wertableitung führt zu einem **Sachwert des Grundstücks** von

marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	733.690 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / Rundung	=	-3.690 €
Sachwert des Grundstücks	=	730.000 €

¹³ Definition IVD zum mittleren Wohnwert: Doppelhaushälften mit 125 m² WFL inkl. Garage, Lage in einem reinen Wohngebiet mit guter Verkehrsanbindung, bezugsfrei, zwei Vollgeschosse, Ausstattung entspricht durchschnittlichen Anforderungen.

4.3 Verkehrswert

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

Die Wertableitung erfolgte ausschließlich auf Basis des Sachwertverfahrens, weil es die Vorgehensweise potentieller Käufer bei der Kaufpreisbildung nachvollzieht und geeignete Daten für die Anwendung vorlagen. Mittels Vergleichskauffällen und Daten der IVD-Instituts GmbH ist eine Plausibilitätsprüfung erfolgt. Es wurden alle wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjektes und die Marktsituation berücksichtigt. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Unter **Verweis auf die Hinweise in den Abschnitten 1 und 2** wird zum **Wertermittlungstichtag 18.07.2025** für das **Anwesen Birkenweg 3 in 85399 Hallbergmoos** (Flurstück-Nr. 1537/34, Gemarkung Goldach) ein **Verkehrswert** von

730.000 €

(in Worten: siebenhundertdreißigtausend Euro)

ermittelt.

HINWEIS!

Bei der Beurteilung des Ergebnisses sind die Unwägbarkeiten aus dem eingeschränkten Besichtigungsumfang zu berücksichtigen (siehe Abschnitt 1.2).

4.4 Zubehör gemäß § 97 BGB

Es liegen keine Informationen zu werthaltigem Zubehör nach § 97 BGB vor.

5. Schlusswort

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

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

Landshut, den 16.09.2025



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Huber', written over a circular official seal. The seal contains the following text: 'Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger', 'Dipl.-Ing. (FH)', 'Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)', 'Jürgen Huber', and 'Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken'.

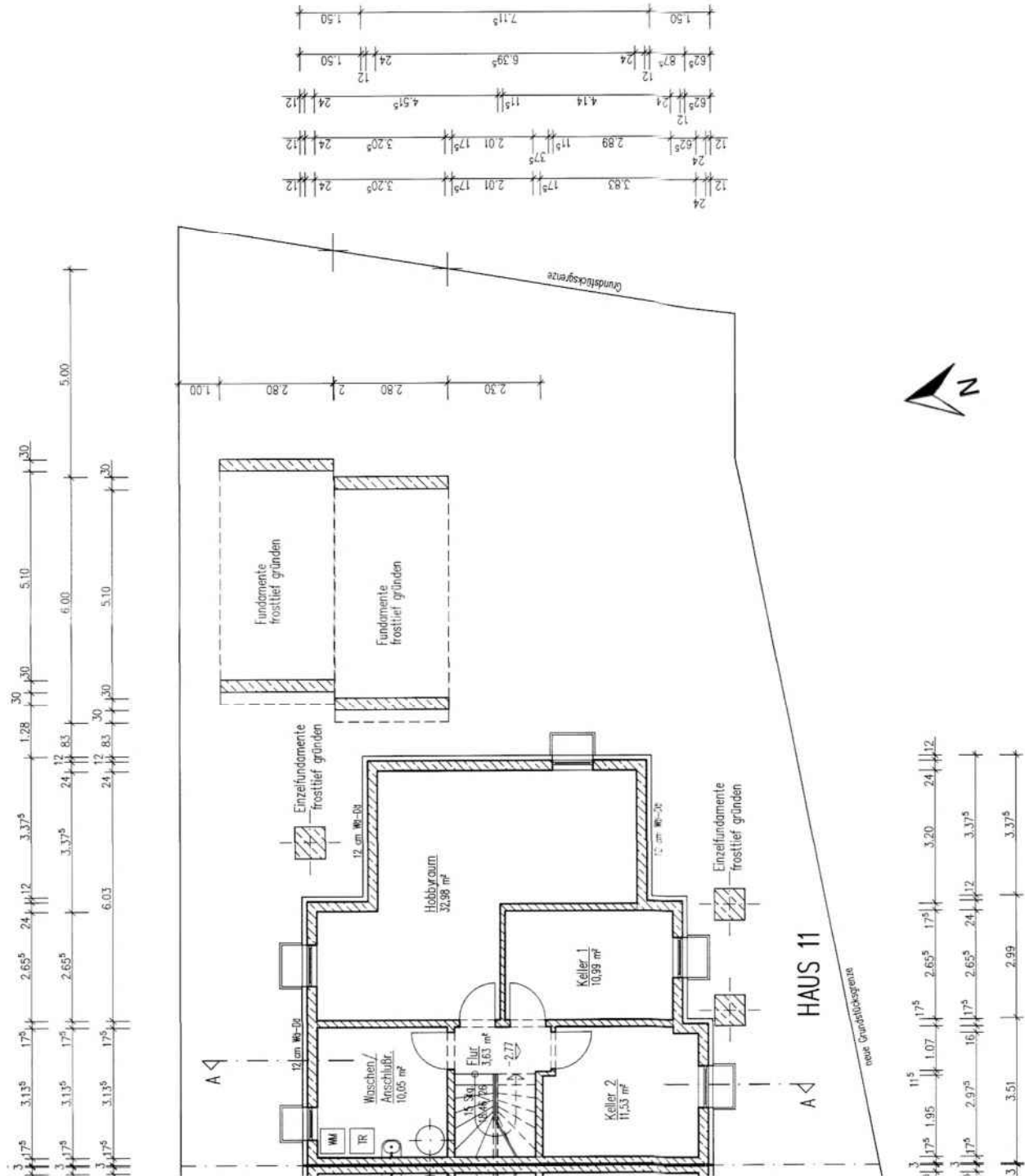
Jürgen Huber

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

Das Gutachten besteht aus 54 Seiten einschließlich Anlagen.

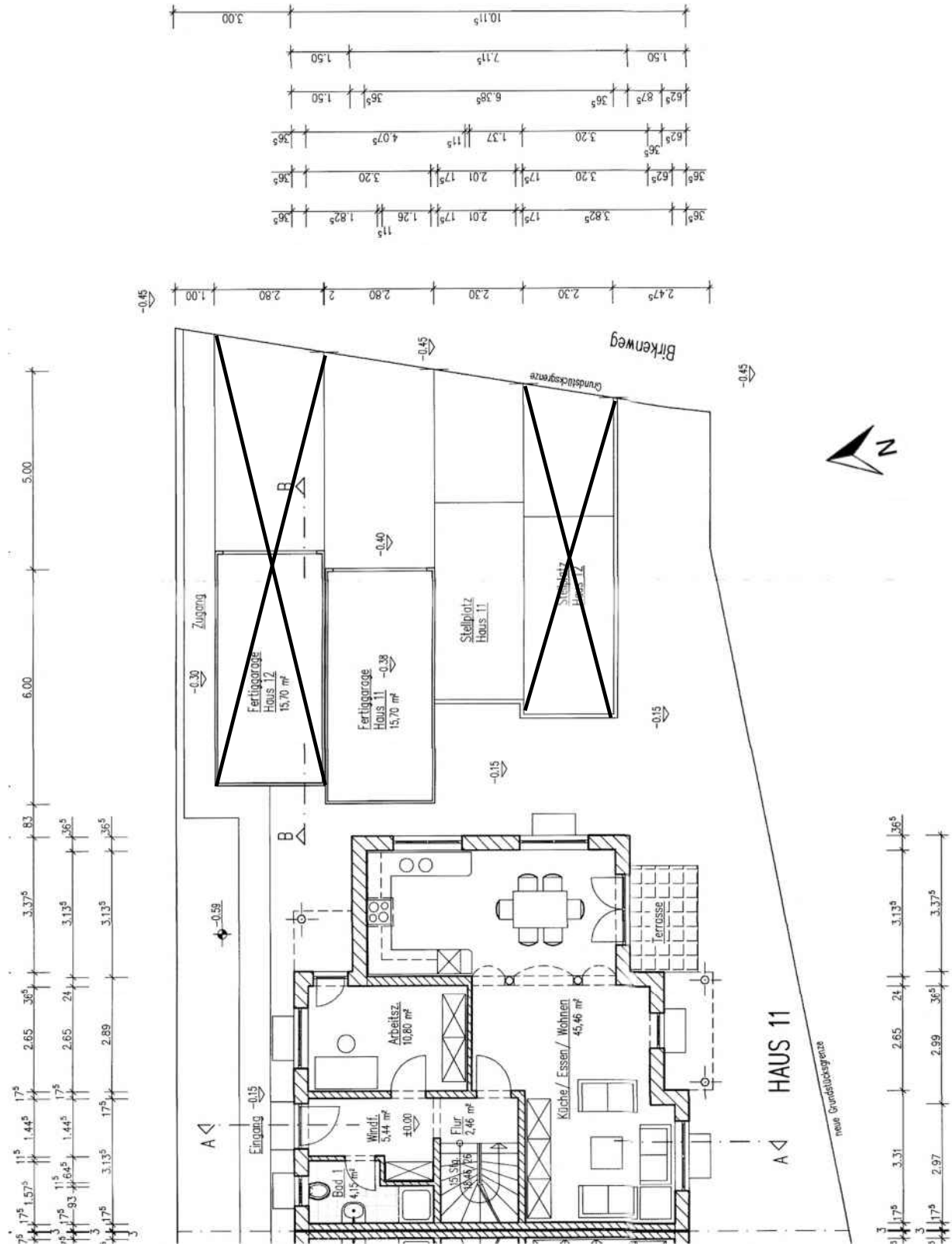
Anlage 1/1: Auszug Eingabeplan – Grundriss KG, Maßstab ca. 1: 150

Tatsächliche Raumaufteilung nicht bekannt (siehe Hinweis in Abschnitt 1.2).



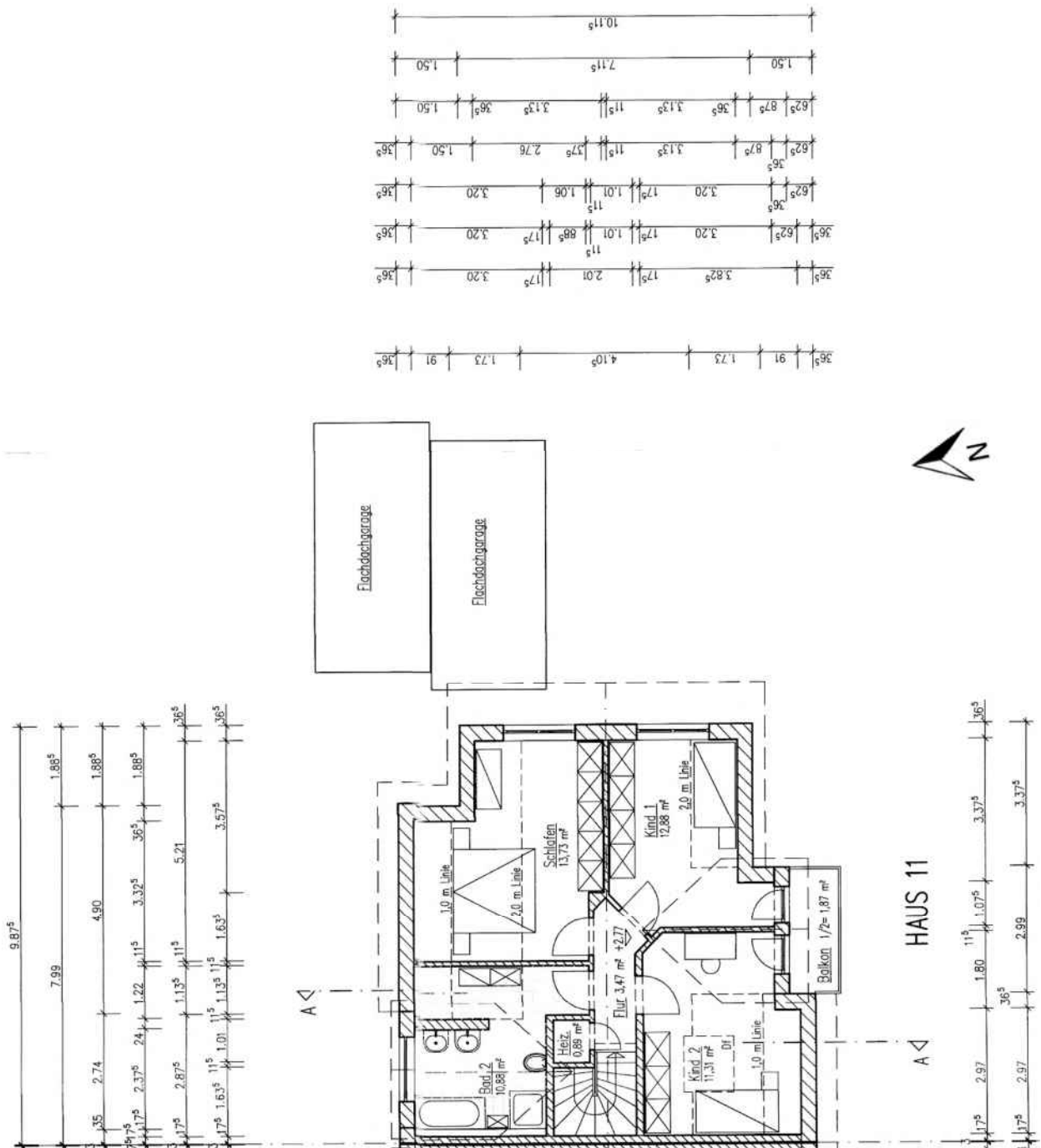
Anlage 1/2: Auszug Eingabeplan – Grundriss EG, Maßstab ca. 1: 150

Tatsächliche Raumaufteilung nicht bekannt (siehe Hinweis in Abschnitt 1.2).



Anlage 1/3: Auszug Eingabeplan – Grundriss DG, Maßstab ca. 1: 150

Tatsächliche Raumaufteilung nicht bekannt (siehe Hinweis in Abschnitt 1.2).



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

siehe Hinweis in Abschnitt 3.5, nur für Verkehrswertermittlung

Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

Grundfläche: 264,00 m² 1)
Grundstücksgröße: 265 m²

vorhandene GRZ, gerundet: **1,00****Anmerkung:**

zu 1) mit Messwerkzeug BayernAtlas – überschlägig ermittelt

Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Faktor	Geschossfläche	Gesamt
Erdgeschoss	9,875 m	7,115 m	70,26 m ²	1,0	70,26 m ²	
	6,500 m	1,500 m	9,75 m ²	1,0	9,75 m ²	
	3,510 m	1,500 m	5,27 m ²	1,0	5,27 m ²	
	2,990 m	0,875 m	2,62 m ²	1,0	2,62 m ²	87,90 m ²
Dachgeschoss	9,875 m	7,115 m	70,26 m ²	0,0	0,00 m ²	1)
	7,990 m	1,500 m	11,99 m ²	0,0	0,00 m ²	1)
	3,510 m	1,500 m	5,27 m ²	0,0	0,00 m ²	1)
	2,990 m	0,875 m	2,62 m ²	0,0	0,00 m ²	0,00 m ² 1)
Summe Geschossfläche nach § 20 BauNVO (2017):						87,90 m ²
Summe Geschossfläche nach § 20 BauNVO (2017), rd.:						88,00 m ²
Grundstücksgröße:						265 m ²

vorhandene GFZ, rd.: **0,33****Anmerkung:**

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

Anlage 2/2: Berechnungen – Wohnfläche (WFL)

nach WoFIV, siehe Hinweis Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertermittlung

Erdgeschoss (EG)

Bezeichnung	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor ¹⁾	Nettofläche	Gesamt
Windfang	1,445 m	3,200 m	4,62 m ²	0,970	4,48 m ²	
	0,645 m	1,260 m	0,81 m ²	0,970	0,79 m ²	5,27 m ²
Bad 1	1,575 m	1,825 m	2,87 m ²	0,970	2,78 m ²	
	0,930 m	1,375 m	1,28 m ²	0,970	1,24 m ²	4,02 m ²
Flur	1,135 m	2,010 m	2,28 m ²	0,970	2,21 m ²	²⁾
	1,010 m	0,175 m	0,18 m ²	0,970	0,17 m ²	2,38 m ² ²⁾
Arbeitszimmer	2,650 m	4,075 m	10,80 m ²	0,970	10,48 m ²	10,48 m ²
Küche/Essen/Wohnen	3,135 m	6,385 m	20,02 m ²	0,970	19,42 m ²	
	3,695 m	0,240 m	0,89 m ²	0,970	0,86 m ²	²⁾
	5,960 m	3,200 m	19,07 m ²	0,970	18,50 m ²	
	1,370 m	2,650 m	3,63 m ²	0,970	3,52 m ²	
	0,625 m	2,970 m	1,86 m ²	0,970	1,80 m ²	44,10 m ²
Terrasse (unter Balkon)	1,250 m	2,990 m	3,74 m ²	0,500	1,87 m ²	1,87 m ² ³⁾
						WFL-EG: 68,12 m²

Dachgeschoss (DG)

Bezeichnung	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor ¹⁾	Nettofläche	Gesamt
Flur	2,350 m	1,010 m	2,37 m ²	0,970	2,30 m ²	²⁾
	0,450 m	1,400 m	0,63 m ²	0,970	0,61 m ²	⁴⁾
	1,010 m	1,010 m	1,02 m ²	0,485	0,49 m ²	3,40 m ² ⁴⁾
Heizung	1,010 m	0,885 m	0,89 m ²	0,000	0,00 m ²	0,00 m ² ⁵⁾
Bad (h ≥ 2,00 m)	1,135 m	1,060 m	1,20 m ²	0,970	1,16 m ²	
	3,835 m	3,200 m	12,27 m ²	0,970	11,90 m ²	
abzgl. Trennwand	1,800 m	0,240 m	0,43 m ²	-0,970	-0,42 m ²	²⁾
Bad (h < 2,00 m)	1,730 m	1,220 m	2,11 m ²	-0,485	-1,02 m ²	
Bad (h < 1,00 m)	0,910 m	1,220 m	1,11 m ²	-0,970	-1,08 m ²	10,54 m ²
Schlafen (h ≥ 2,00 m)	5,210 m	2,760 m	14,38 m ²	0,970	13,95 m ²	
	3,575 m	0,375 m	1,34 m ²	0,970	1,30 m ²	
	3,325 m	1,500 m	4,99 m ²	0,970	4,84 m ²	
Schlafen (h < 2,00 m)	1,140 m	5,210 m	5,94 m ²	-0,485	-2,88 m ²	²⁾
Schlafen (h < 2,00 m)	3,325 m	0,590 m	1,96 m ²	-0,485	-0,95 m ²	
Schlafen (h < 1,00 m)	3,325 m	0,910 m	3,03 m ²	-0,970	-2,94 m ²	13,32 m ²
Kind 1 (h ≥ 2,00 m)	3,135 m	4,450 m	13,95 m ²	0,970	13,53 m ²	
	1,075 m	0,875 m	0,94 m ²	0,970	0,91 m ²	
	0,400 m	0,210 m	0,08 m ²	0,485	0,04 m ²	
	0,825 m	0,825 m	0,68 m ²	-0,485	-0,33 m ²	
Kind 1 (h < 2,00 m)	1,140 m	3,010 m	3,43 m ²	-0,485	-1,66 m ²	12,49 m ² ²⁾
Kind 2 (h ≥ 2,00 m)	4,770 m	3,200 m	15,26 m ²	0,970	14,80 m ²	
	0,485 m	0,485 m	0,24 m ²	-0,485	-0,12 m ²	⁴⁾
Kind 2 (h < 2,00 m)	3,335 m	1,730 m	5,77 m ²	-0,485	-2,80 m ²	²⁾
Kind 2 (h < 1,00 m)	3,335 m	0,285 m	0,95 m ²	-0,970	-0,92 m ²	10,96 m ² ²⁾
Balkon	1,250 m	2,990 m	3,74 m ²	0,500	1,87 m ²	1,87 m ² ⁶⁾
						WFL-DG: 52,58 m²
						Wohnfläche EG+DG: 120,70 m ²
						Wohnfläche EG+DG, rd.: 121 m²

- Anmerkungen siehe folgende Seite! -

Anlage 2/3: Berechnungen – Anmerkungen zur Wohnflächenberechnung

Anmerkungen:

- zu 1) Faktor 0,970: 3,0 % Putzabzug; keine lichten Maße i.S.v. § 3 Abs. 1 WoFIV angegeben, daher Grundfläche nach Rohbaumaßen ermittelt; WoFIV nennt keinen Ansatz für Putzabzug, Rückgriff auf § 43 Abs. 3 II. BV
- zu 1) Faktor 0,485 bei $h < 2,00$ m: Raumteile mit lichter Höhe von mind. 1,00 m und $< 2,00$ m nach § 4 Nr. 2 WoFIV zur Hälfte (Faktor 0,50) anrechenbar, Faktor 0,485: Faktor 0,970 (für Putzabzug) \times Faktor 0,50 (für $h < 2,00$ m); im Übrigen wird Faktor 0,485 bei der Flächenermittlung von Dreiecken herangezogen
- zu 2) Breite wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt
- zu 3) gemäß Marktverhalten nur überdeckte Teilfläche (Balkon) anrechenbar, Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt, Faktor 0,50: Grundfläche gemäß Marktverhalten mit der Hälfte angerechnet (Höchstsatz nach § 4 Nr. 4 WoFIV)
- zu 4) Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangabe planimetrisch ermittelt
- zu 5) Heizraum nach § 2 Abs. 3 Nr. 1. f) WoFIV nicht anrechenbar
- zu 6) Faktor 0,50: Grundfläche gem. Marktverhalten mit der Hälfte angerechnet (Höchstsatz nach § 4 Nr. 4 WoFIV)

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

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

Wohngebäude					
Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto-Grundfläche	Gesamt
Kellergeschoss	9,875 m	7,115 m	1,0	70,26 m ²	
	6,500 m	1,500 m	1,0	9,75 m ²	
	3,510 m	1,500 m	1,0	5,27 m ²	
	2,990 m	0,875 m	1,0	2,62 m ²	87,90 m ²
Erdgeschoss	9,875 m	7,115 m	1,0	70,26 m ²	
	6,500 m	1,500 m	1,0	9,75 m ²	
	3,510 m	1,500 m	1,0	5,27 m ²	
	2,990 m	0,875 m	1,0	2,62 m ²	87,90 m ²
Dachgeschoss	9,875 m	7,115 m	1,0	70,26 m ²	
	7,990 m	1,500 m	1,0	11,99 m ²	
	3,510 m	1,500 m	1,0	5,27 m ²	
	2,990 m	0,875 m	1,0	2,62 m ²	90,14 m ²
BGF-Wohngebäude, gesamt:					<u>265,94 m²</u>
BGF-Wohngebäude, rd.:					<u>266 m²</u>

Nebengebäude (Garage)					
Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto-Grundfläche	Gesamt
Erdgeschoss	2,800 m	6,000 m	1,0	16,80 m ²	16,80 m ²
BGF-Nebengebäude (Garage):					<u>16,80 m²</u>
BGF-Nebengebäude (Garage), rd.:					<u>17 m²</u>

Anlage 3/1: Fotoaufnahmen vom 18.07.2025



Blick von Südosten auf das Wohngebäude



Blick von Südwesten auf das Wohngebäude

Anlage 3/2: Fotoaufnahmen vom 18.07.2025



Blick von Nordwesten auf das Wohngebäude



Blick von Nordosten auf das Wohngebäude

Anlage 3/3: Fotoaufnahmen vom 18.07.2025



Blick von Südosten auf den Außenstellplatz und die Garage



exemplarische Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich

Anlage 3/4: Fotoaufnahmen vom 18.07.2025



Blick von Osten vom Birkenweg auf das Anwesen



Blick von Nordosten vom Birkenweg auf das Anwesen