

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 Wohnhaus in der
Daxau 14 in 84424 Isen

Aktenzeichen: 3 K 135/25

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag
10.12.2025

Das Gutachten umfasst insgesamt 49 Seiten inklusive Anlagen und wird in dreifacher Ausfertigung erstellt. Nummer der Ausfertigung 1 von 3

Zusammenfassung

Objektart	Wohnhaus mit Garage	Objektadresse	Daxau 14 84424 Isen
Nutzung	selbst genutzt		
Grundbuchangaben	Amtsgericht Erding Grundbuch von Mittbach Blatt 999	Katasterangaben Flurstück	Gemarkung Mittbach 129/12
Wertermittlungsstichtag	10.12.2025	Tag der Objektbesichtigung	10.12.2025
Qualitätsstichtag	10.12.2025		
Baujahr (Bauzeit)	ca. 1991 - 2001	Restnutzungsdauer	47 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Bruttogrundfläche	194 m²	Stellplätze	2 Stk.
Wohnfläche	42 m²	Grundstücksgröße	1236 m²
Werte	Bodenwert		460.000 €
	Sachwert		480.000 €
Verkehrswert	Ableitung vom Sachwert		480.000 €

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	13
3.1	Beschreibung der Lage	13
3.1.1	Makrolage	13
3.1.2	Mikrolage	13
3.2	Grundstück	15
3.2.1	Beschreibung	15
3.2.2	Erschließung	15
3.2.3	Baugrund und Altlasten	15
3.2.4	Grund- und Oberflächenwasser	16
3.2.5	Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	16
3.2.6	Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung	16
3.3	Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums	16
3.3.1	Flächennutzungsplan	16
3.3.2	Bebauungsplan	16
3.3.3	Entwicklungszustand	16
3.3.4	Denkmalschutz / Bodendenkmal	16
3.3.5	Baulasten	17
4	IMMOBILIENMARKT	18
5	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	19
5.1	Bauliche Anlagen	19
5.2	Nutzungssituation	19
5.3	Gesamt- und Restnutzungsdauer	20
5.4	Baubeschreibung	21
5.5	Außenanlagen und Nebengebäude	23
5.6	Baumängel / Bauschäden	23
5.7	Energetische Betrachtung	23

5.8	Funktionalität	24
5.9	Beurteilung der baulichen Anlagen	24
6	FLÄCHENBERECHNUNGEN	25
6.1	Bruttogrundfläche	25
6.2	Wertrelevante Geschossflächenzahl	25
6.3	Mietflächen	26
7	WERTERMITTLUNG	27
7.1	Wertermittlungsverfahren	27
7.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
7.3	Bodenwertermittlung	27
7.4	Sachwertverfahren	30
8	VERKEHRSWERT	35

ANLAGEN

Anlage 1 Umgebungsplan	38
Anlage 2 Stadtplan	39
Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster	40
Anlage 4 Digitales Orthophoto (DOP)	41
Anlage 5 Fotodokumentation	42
Anlage 6 Grundrisse, Schnitt	47

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 12.11.2025 schriftlich erteilt.

1.1.2 Bewertungsobjekt

Wohnhaus mit Garage
Daxau 14
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 10.12.2025. (Tag des Ortstermins).

1.1.5 Objektbegehung

Das Bewertungsobjekt wurde am 10.12.2025 um 13:00 Uhr in einem angemessenen Umfang von außen besichtigt. Der Zugang zum Haus wurde vom Antragsgegner nicht gestattet. Daher basieren die Angaben zu den Räumen des Hauses im Untergeschoss, im Erdgeschoss und im Dachgeschoss auf mündliche Aussagen des Eigentümers und der Eigentümerin, schriftliche Angaben der ehemaligen Eigentümerin und der vorliegenden Baupläne. Außerdem wurde die Garage von außen besichtigt. Die beim Ortstermin aufgenommenen Objektdetails wurden mit einer Kamera fotografisch dokumentiert. Auszüge dieser Aufnahmen sind diesem Gutachten in den Anlagen beigelegt.

An der Objektbesichtigung haben folgende Personen teilgenommen:

- Herr Alexander Klar (Sachverständiger)
- Eigentümer (Antragsgegner), Eigentümerin (Antragstellerin) in Begleitung

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 Grundzustand 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	24.10.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	22.10.2025

1.2.2 Eigene Recherchen

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte von Behörden und vom Gutachterausschuss 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)	27.11.2025
Online-Auskunft aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie zum Denkmalschutz	13.01.2026
Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Baubeschreibung (Eingabeplanung Wochenendhaus)	15.05.1990
Baugenehmigungsbescheid (Wochenendhaus)	06.11.1990
Grundriss, Ansichten, Schnitt, Baubeschreibung (Eingabeplanung Anbau eines Windfangs)	ohne Datum
Baugenehmigungsbescheid (Windfang)	30.03.2000
Grundriss, Ansichten, Schnitt, Baubeschreibung (Eingabeplanung Errichtung einer Garage)	09.09.2001
Baugenehmigungsbescheid (Garage)	21.11.2001
Vergleichskaufpreise vom Gutachterausschuss Erding	19.12.2025
Feuerstättenbescheid 2023 vom Bezirkskaminkehrer	24.02.2026
Bodenrichtwert zum Stichtag	01.01.2024
Schreiben der ehemaligen Eigentümerin mit Angaben zum Haus	09.12.2025
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 das Wohnhaus (1990), den Anbau eines Windfangs (2000) und die Errichtung einer Garage (2001) 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	Mittbach
Band	23
Blatt	999
Auszugsdatum	24.10.2025

Bestandsverzeichnis					
Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Mittbach	--	129/12	Daxau Nr. 14, Wohnhaus	1.236 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

Angaben zu den Eigentümern werden 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.

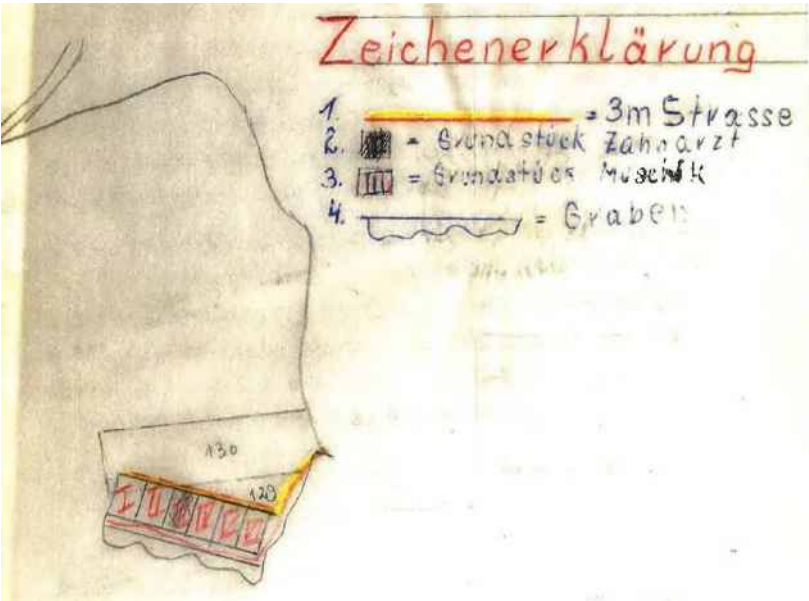
2.2 Lasten und Beschränkungen

Der in Abteilung II unter der lfd. Nr. 7 vorgetragene Versteigerungsvermerk wird nicht berücksichtigt, weil er im Zwangsversteigerungsverfahren nach rechtskräftigem Zuschlag lösungsfähig ist. Es bestehen folgende weitere aktive Eintragungen.

Amtsgericht Erding Grundbuch von Mitlbach		Band 23 Blatt 999	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	An 252 qm lt.VN 287: Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der FlNr.129/4; gemäß Bewilligung vom 30.09.1957 und 15.10.1958, eingetragen am 16.02.1959 und mitübertragen am 26.11.1993. Lenz  		
2	1	An 252 qm lt.VN 287: Geh- und Fahrrecht für jeweiligen Eigentümer der FlNr.129/1; gemäß Bewilligung vom 02.10.1957/15.10.1958 eingetragen am 16.02.1959 und mitübertragen am 26.11.1993. Lenz  		
3	1	An 252 qm lt. VN 287: Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der FlNr.129/6; gemäß Bewilligung vom 09.04.1958/15.10.1958 eingetragen am 16.02.1959 und mitübertragen am 26.11.1993. Lenz  		
4	1	An 252 qm lt. VN 287: Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der FlNr.129/5; gemäß Bewilligungen vom 01.07.1958/15.10.1958 eingetragen am 16.02.1959 und mitübertragen am 26.11.1993. Lenz  		
5	1	An 252 qm lt. VN 287: Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der FlNr.129/12; gemäß Bewilligungen vom 06.08.1959/22.03.1962 eingetragen am 15.07.1958 und mitübertragen am 26.11.1993. Lenz  		
6	1	An 252 qm lt. VN 287: Kläranlage- und Abwassereinleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der FlNr.129/10; gemäß Bewilligung vom 14.07.1960/22.03.1962 eingetragen am 11.09.1969 und mitübertragen am 26.11.1993. Lenz  		

Die jeweiligen Urkunden lagen dem Sachverständigen vor.

Die verschiedenen Geh- und Fahrrechte wurden im Zeitraum 1957 – 1959 auf heute nicht mehr in der Form existierenden Grundstücken mit den Flurnummern 129 und 130 eingetragen. Auf der den Urkunden teilweise anhängenden Skizzen mit Markierungen ist das Bewertungsgrundstück nicht zweifelsfrei zu verorten.



Die eingetragenen Geh- und Fahrtrechte und das Kläranlagen- und Abwassereinleitungsrecht beziehen sich nach Einschätzung des Sachverständigen nicht (mehr) auf das Bewertungsgrundstück und schränken die Nutzung nicht ein. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei um Belastungen eines ehemaligen großflächigen Gesamtgrundstücks handelt, die im Rahmen der verschiedenen Teilungen übernommen worden sind, auch wenn diese die einzelnen Grundstücke von heute nicht mehr direkt betreffen. Eine Löschung von nicht mehr relevanten Belastungen wäre in Abstimmung mit dem zuständigen Grundbuchamt zu prüfen.

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wert-relevanter Eintragungen in Abteilung II. In der Folge bleiben die Belastungen in Abt. II bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht.

Ein möglicher Werteinfluss durch eingetragene Recht auf den Verkehrswert soll gesondert bewertet und ausgewiesen werden.

Die Belastungen werden 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 in der Daxau ca. 5 Kilometer südwestlich des Isener Marktplatzes in der Gemarkung Mittbach im Markt Isen mit der Hausanschrift Daxau 14. Ab 1958 entstand westlich des alten Bauernhofs eine Wochenendsiedlung, die auf 46 Wohnhäuser angewachsen ist. Die ursprünglich nur als Zweitwohnsitz bewohnbare Wochenendsiedlung entwickelte sich seit Mitte der 1980er Jahre zu einer beliebten Wohngegend. Viele der ursprünglichen Ferien- und Wochenendhäuser wurden bereits durch größere Gebäude in Ziegelbauweise ersetzt bzw. umgebaut und erweitert. Baurechtlich handelt es sich nach wie vor um eine Wochenend- und Feriensiedlung. Dauerhaftes Wohnen ist aber inzwischen möglich. Die Erschließungssituation (Kanal-, Wasser-, Stromanschlüsse etc.) ist dafür ausgelegt. Baurechtlich gelten Einschränkungen u.a. im Bezug auf die Grundfläche und die Anzahl der Geschosse.

Das unmittelbare Umfeld des Bewertungsobjekts ist durch eine gewachsene ausschließlich wohngeprägte Struktur gekennzeichnet. Die Siedlung befindet sich in einer ruhigen, von land- und forstwirtschaftlichen Flächen dominierten Umgebung ohne Verkehrsbelastung.

Vor Ort und auch in den nächstgelegenen Nachbardörfern Pemmering und Mittbach gibt es keine Fachgeschäfte für den täglichen Bedarf. Die Nahversorgung und ärztliche Versorgung ist in Hohenlinden (ca. 4km westlich), der Marktgemeinde Isen (ca. 5 km nördlich) oder im ca. 13 km entfernten Haag in Oberbayern gewährleistet.

Über die Staatsstraße 2086 besteht eine gute Anbindung an die Bundesstraße B12, B15 und die Autobahn A 94 sowie an die umliegenden Gemeinden. Der Standort ist über eine Busanbindung auch mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar. Eine Bushaltestelle mit Verbindungen nach Hohenlinden, Isen, Erding und Markt Schwaben befindet sich im ca. 1,3 km entfernten Pemmering. Der öffentliche Personennahverkehr ist zwar durch regionale Buslinien gewährleistet, jedoch nicht in hoher Taktfrequenz ausgeprägt, was die Nutzung des Individualverkehrs im Alltag begünstigt.

Insgesamt weist die Siedlung Daxau eine ruhige, familienfreundliche Mikrolage mit guter Anbindung an die größeren Städte im Umkreis und einem ausgeprägten ländlichen Charakter ohne Nahversorgung vor Ort auf.

Grundschule und Mittelschule sind in Hohenlinden vorhanden. Weiterführende Schulen liegen in Markt Schwaben und Haag in Oberbayern. Für die Kleinkindbetreuung gibt es einen Kindergarten in Mittbach in ca. 1,6 km.

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 möglich. Das Bewertungsobjekt verfügt über einen Einzelstellplatz in der Garage und einen überdachten Außenstellplatz neben der Garage.

Regionale Verkehrsanbindung

Die regionale Verkehrsanbindung von Daxau 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 S-Bahnhof ist Markt Schwaben (S2) und ist vom Bewertungsobjekt ca. 18 km entfernt.

Luftverkehr: Der Münchner Flughafen ist vom Bewertungsobjekt ca. 35 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: Die Region um Isen verfügt über ein durchschnittlich ausgebautes Busnetz. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Pemmering“ ist in ca. 1300 m zu erreichen.

Immissionen

Im Rahmen der Objektbesichtigung am 10.12.2025 konnten keine wertrelevanten Immissionen durch angrenzende Straße oder Bahnlinien festgestellt werden.

Aufgrund der naturnahen Lage mit befriedigendem Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr und eingeschränkter Nahversorgung wird die Mikrolage insgesamt als befriedigend angesehen.

3.2 Grundstück

3.2.1 Beschreibung

Das Bewertungsgrundstück besteht aus dem Flurstück 129/12 und ist bebaut mit einem Wohnhaus und einer Garage. Im Garten befindet sich ein Gartenhaus aus Holz und ein einfaches Gewächshaus. Im südlichen Teil des Gartens ist ein großer Teich angelegt. Laut Grundbuch hat es eine Größe von 1.236 m². Ein Ausschnitt aus der Flurkarte ist als Anlage beigelegt. Das Grundstück ist weitgehend rechteckig geschnitten ohne sichtbares Gefälle. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 56 m und die mittlere Grundstücksbreite ca. 22 m. Eingefriedet ist das Grundstück durch verschiedene Zäune, Hecken und Sichtschutzwände. Es bestehen keine sichtbaren Einschränkungen hinsichtlich einer baulichen Nutzbarkeit.

3.2.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die angrenzende öffentlich gewidmete Straße Daxau, wobei die stadttechnischen Medien der Ver- und Entsorgung ortsüblich anliegen. Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück ist ebenfalls über diese Straße gesichert. Ein separater Gehweg existiert nicht. Über einen gepflasterten Weg gelangt man zum Hauseingang an der westlichen Seite des Hauses mit der Hausnummer 14. Die Garage und ein weiterer überdachter Stellplatz liegen in unmittelbarer Nähe zur Straße.

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 Altlastenankunft vom Landratsamt Erding wurde am 14.01.2026 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). In der weiteren Umgebung der Siedlung Daxau fließen kleinere Bäche, für die keine Daten für Hochwasserszenarien in dieser Auskunft gespeichert waren.

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 Sanierungs-, Erhaltungs- oder Modernisierungssatzung.

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 Sondergebiet (SO) mit dem Hinweis Wochenendhausgebiet.

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 § 35 BauGB (Außenbereich). § 35 Abs. 2 BauGB regelt die Zulässigkeit „sonstiger“ (nicht privilegierter) Vorhaben im Außenbereich. Sie können im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist. Hier werden ausschließlich Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von max. 90 m² (unabhängig von der Grundstücksgröße) und einem Kniestock von max. 1,40 m genehmigt. Durch eine mögliche Grundstücksteilung können keine zusätzlichen Wochenendhäuser entstehen

3.3.3 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand nach § 3 ImmowertV: baureifes Land

3.3.4 Denkmalschutz / Bodendenkmal

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

3.3.5 Baulasten

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

4 IMMOBILIENMARKT

Nachfolgende Ausführungen zum örtlichen Immobilienmarkt beziehen sich auf die Marktlage zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025.

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 eingeschossige Wohnhaus (UG, EG, nicht ausgebautes DG) mit einer Garage wurde in Massivbauweise und Satteldach erbaut und lt. der vorliegenden Bauakte 1990 genehmigt. 2000 erfolgte der Anbau des Windfangs und 2001 die Errichtung der Garage. Da das Haus nicht persönlich besichtigt werden konnte, beruhen alle Angaben zum Hausinneren auf den Auskünften der Eigentümer und den Unterlagen aus der Bauakte.

Die Baufertigstellung war lt. mündlicher Auskunft des Eigentümers ca. 2001, was auf eine ungewöhnlich lange Bauzeit schließen lässt. Als Baujahr wird daher nicht wie üblich das Ende der Fertigstellung zugrunde gelegt, sondern 1992. Dabei wird unterstellt, dass der Großteil des Rohbaus zu diesem Zeitpunkt bereits abgeschlossen war.

Zum Bewertungsstichtag besteht das Haus aus einer Wohneinheit mit Wohnräumen im Erdgeschoss und im Untergeschoss. Die vertikale Erschließung erfolgt lt. den Grundrissen innerhalb des Hauses über ein Treppenhaus. Seit der Fertigstellung 2001 wurden offensichtlich keine Modernisierungsmaßnahmen im Haus durchgeführt. Daher wird unterstellt, dass sich der von außen sichtbare bauzeitliche Zustand auch in den Innenräumen wiederfindet.

Baurechtlich wäre lt. schriftlicher Bestätigung des Bauamts Isen das Dachgeschoss ausbaufähig. Dabei ist die mögliche Kniestockhöhe auf max. 1,40 m festgelegt.

Die Einzelgarage in Massivbauweise mit Satteldach und seitlich angesetzter Carportüberdachung bietet insgesamt zwei Einzelstellplätze für PKWs.

5.2 Nutzungssituation

Das Bewertungsobjekt besteht insgesamt aus einer Wohneinheit und wird aktuell vom Eigentümer selbst bewohnt. Es bestehen keine mietvertraglichen Vereinbarungen. Es wird unterstellt, dass das Wohnhaus uneingeschränkt nutzbar ist. Von außen war die Abböschung an der Ostseite erkennbar, wodurch eine Belichtung des Untergeschosses über mehrere Fenster möglich wurde. In diesem Bereich wurde eine Außentreppe angelegt mit Zugang ins Untergeschoss. Hier weicht die Position und Anzahl der Fenster vom Grundriss und der Ansicht (Osten) aus der Eingabeplanung ab und entspricht nicht mehr dem Grundriss UG im Anhang. Ob der Innenausbau des Untergeschosses zum Bewertungsstichtag noch dem Grundriss UG entspricht, konnte nicht überprüft werden. Von der ehemaligen Eigentümerin, die zuletzt 1994 auf dem Grundstück war, wurde dem Sachverständigen schriftlich der Ausbau des Untergeschosses wie folgt beschrieben:

„Im Untergeschoss befindet sich ein sehr großes Badezimmer mit Tageslicht (Fensteröffnungen abgebösch), eine sehr große Badewanne, 2 Waschbecken, Dusche, WC. Angrenzend eine Sauna (ausgelegt für ca. 3 Personen), 2 Schlafzimmer (auch hier die Fenster abgebösch und somit Tageslicht) und ein extra kühler Vorratsraum. Unter der Treppe ist Stauraum vorhanden und Platz für Waschmaschine und Trockner.“

Lt. den vorliegenden Grundrissen besteht das Wohnhaus aus einem Windfang, einem großen Wohnraum, einem Duschbad und einer Küche. Im Untergeschoss standen lt. den Planungsunterlagen von einem Flur abzweigend noch ein Badezimmer mit Badewanne und eine Kammer zur Verfügung. Separate Schlafzimmer gab es nicht. Im Dachgeschoss befindet sich lt. der Aussage des Eigentümers die Gebäudetechnik und Speicherfläche.

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	Freistehende Einfamilienhäuser	80 Jahre
ImmoWertV	Einzelgaragen	60 Jahre
IVD Stand 2025	Freistehendes Einfamilienhaus	60 bis 80 Jahre

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Objektart und der baulichen Gegebenheiten eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren als angemessen erachtet. Für die Garage wird eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren in Ansatz gebracht.

Baujahr / Restnutzungsdauer⁴

Das Wohnhaus wurde zwischen 1990 und 2001 gebaut. Das Baujahr wird mit 1992 festgesetzt. Zum Stichtag befand sich das Haus in einem bauzeitlichen Zustand. Das äußere Erscheinungsbild war gepflegt. Der Zustand der Gebäudetechnik und der Innenausstattung konnten nicht überprüft werden. Auf mögliche 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 1992 zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung der angesetzten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

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.

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).

und dem tatsächlichen Alter von 33 Jahren zum Stichtag ergibt sich eine als sachgerecht eingeschätzte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 47 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.

Konstruktion

Geschosse	UG (vollunterkellert), EG, DG (nicht ausgebaut)
Bauweise	Massivbauweise
Fundament	Bodenplatte aus Beton auf Streifenfundamenten, Stampfbeton (abgeleitet aus dem Schnitt der Eingabeplanung)
Außenwände	Keller: Beton (20 cm) Wohngeschosse: Ziegel (Wandstärke 17,5 cm)
Innenwände	Wohngeschosse: Ziegel Wandstärken nach statischen Vorgaben,
Decken	Stahlbeton (UG-EG), Holz (EG-DG) lt. Schnitt Raumhöhe lt. Schnitt UG 2,25 m, EG 2,0 m (Rohboden-Decke)
Treppen	Innenliegende Treppe, keine Angabe zu Materialien möglich
Dach	Satteldach, keine genaueren Angaben zur möglichen Dachdämmung möglich, Entwässerung über Regenrinnen und außenliegende Fallrohre aus Zinkblech, Dacheindeckung mit Dachziegeln,

Ausbau

Fenster	UG: Holzfenster mit 2-fach Verglasung, EG: Holzfenster mit 2-fach Verglasung,
Fassade	8 cm Dämmung lt. mündlicher Auskunft des Eigentümers, grob verriebener Außenputz, weißer Farbanstrich, teilweise holzverkleidet,

Türen	Hauseingangstüren: Holzkonstruktion mit Glaselementen und Messingdrückergarnitur, keine Angaben zu den Innentüren möglich
Bodenbeläge	Keine Angaben möglich
Wandbekleidung	Keine Angaben möglich
Deckenbekleidung	Keine Angaben möglich
Heizung	Gaszentralheizung aus dem Baujahr 1992, lt. Bescheinigung des Bezirkskaminkehrers, Wärmeabgabe über Fußbodenheizung Gasanschluss zur Straße, kein Gastank Gemauerter Holzofen (Baujahr 2000, nur Notbetrieb)
Warmwasser	Keine Angaben möglich
Sanitärausstattung	Keine Angaben möglich
Elektroinstallation	Keine Angaben möglich
Lüftung	Fensterlüftung keine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage
Klimatisierung	Nein

Für die Gaszentralheizung liegt ein Feuerstättenbescheid vom 09.06.2023 vom Bezirkskaminkehrer vor. In der letzten Bescheinigung vom 22.04.2025 wurde eine Anlage ohne Mängel bestätigt. Der Kaminofen ist lt. Bescheinigung vom 02.06.2023 nur noch für den Notbetrieb zugelassen.

Sollte im Haus eine Einbauküche vorhanden sein handelt es sich nicht um einen wesentlichen Bestandteil eines Gebäudes⁵ im Sinne des § 94 BGB. Nach der mündlichen Auskunft des Eigentümers befindet sich auch eine Sauna im Gebäude, die ebenfalls nicht als wesentlicher Bestandteil angesehen wird. In diese Kategorie fallen auch das Gartenhaus und das Gewächshaus.

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.

Einbauküche (nicht überprüfbar, Baujahr unbekannt): nicht schätzbar

Gartenhaus: nicht werthaltig (geschätzter Zeitwert 0 €)

Gewächshaus: nicht werthaltig (geschätzter Zeitwert 0 €)

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)

5.5 Außenanlagen und Nebengebäude

Wegebefestigung / Zufahrt	Gepflastert
Grünbereiche	Angelegter Garten, Teich
Einfriedung	Hecken, Zäune, Sichtschutzwände
Nebengebäude	Garage

5.6 Baumängel / Bauschäden

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

Im Rahmen der Ortsbesichtigung war von außen insgesamt kein großer Instandhaltungstau festzustellen. Leichte Putzschäden im Sockelbereich, leichte Verwitterungen an den Holzfenstern, Farbabplatzungen an den lackierten Blechen im Bereich des nördlichen Dachgiebels und an den Außenseiten des Windfangs. Mögliche Schäden im Innenbereich konnten nicht überprüft werden.

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

Eine mögliche Wertminderung wegen Baumängeln / Bauschäden erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Mangel- bzw. Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Werteinfluss, den die vorhandenen Baumängel / Bauschäden unter Würdigung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs auslösen. Die tatsächlichen Kosten können hiervon mitunter abweichen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung werden keine Kosten für die Renovierung der oben genauer aufgelisteten Schäden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) in Abzug gebracht. Dies wird im Rahmen der Sachwertermittlung bereits durch die Alterswertminderung berücksichtigt.

5.7 Energetische Betrachtung

Für das Bewertungsobjekt liegt kein Energieausweis vor. Die Einordnung des Gebäudes in eine Energieklasse ist so nicht möglich. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften (u.a. dünne Außenwände 17,5 cm + 8 cm Dämmung) sowie der Erkenntnisse im Rahmen der Objektbesichtigung von außen wird festgestellt, dass das Bewertungsobjekt einen aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäßen energetischen Zustand aufweist. Dieser wird noch als befriedigend eingeordnet.

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.

5.8 Funktionalität

Vertikale Erschließung	UG - EG: Treppenhaus
Aufteilung und Einheiten pro Geschoss	UG: Wohnen, Lagerfläche EG: Wohnen DG: Technik, Lagerfläche
Grundrisskonzeption	grundsätzlich funktionale Grundrisse, großer Wohnraum, keine Schlafzimmer, niedrige Raumhöhen
Belüftung, Belichtung	alle Wohnräume werden natürlich belüftet und verfügen über eine ausreichende Belichtung.
Orientierung	Wohn- und Aufenthaltsräume sind nach Norden, Osten, Süden und Westen ausgerichtet

5.9 Beurteilung der baulichen Anlagen

Funktionalität	befriedigend
Ausstattungsstandard	konnte nicht überprüft werden
Energetischer Standard	befriedigend

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 [m²]	BGF [m²]
Wohnhaus	UG	10,70	6,00	1,00	64,20	64
	EG	8,20	6,00	1,00	49,20	49
	Windfang	2,80	1,80	1,00	5,04	5
	DG	8,20	6,00	1,00	49,20	49
Garage	EG	7,50	3,50	1,00	26,25	26
	Zufahrt (digital vermessen)				50,00	50
Summe (ohne Zufahrt)						194
davon Wohngebäude						168
davon Garagen						26
Grundfläche:		125 m² (Hauptgebäude, Garage, Zufahrt)				
Grundstücksgröße:		1236 m²				
GRZ:		0,10				

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 [m²]	Faktor	GF [m²]
Wohnhaus	UG	64,20	0,00	0
	EG	49,20	1,00	49
	Windfang	5,04	1,00	5
	DG	49,20	0,75	37
Garage	EG	26,25	0,00	0
Summe		194		91
davon Wohngebäude		168		91
davon Garage		26		0

wertrelevante Geschossfläche:	91 m²
Grundstücksgröße:	1236 m²
WGFZ:	0,07

6.3 Mietflächen

Eine Wohnflächenberechnung für das Wohnhaus lag nicht vor. Die Flächenangaben der Wohnflächen wurden mit Hilfe der Grundrisse ermittelt und durch digitale Kontrollmessungen hinreichend plausibilisiert. Bei der Berechnung der Wohnfläche wurde die Fläche der Terrasse anteilig zu 25% der Fläche angesetzt. Der tatsächliche Ausbau des Hauses weicht möglicherweise in Teilbereichen im Untergeschoss von den Grundrissen aus der Eingabeplanung ab. Die Grundrisse UG und EG liegen diesem Gutachten als Anlage 6 bei.

Für das Wohnhaus ergibt sich insgesamt eine Wohnfläche von ca. 42 m². Möglicherweise erfüllen auch Flächen im Untergeschoss die Anforderungen der Wohnflächenverordnung. Dies konnte jedoch nicht vor Ort überprüft werden. Daher werden alle Flächen im Untergeschoss als Nutzflächen bewertet. Die Nutzfläche im Untergeschoss und im Speicher wird insgesamt mit ca. 75 m² ausgewiesen.

Wohnflächenberechnung

Objekt	Ebene	Raum	Grundfläche [m²]	Faktor	Fläche [m²]
Wohnhaus	EG	Wohnraum	31,08	0,97	30,15
		Dusche	0,90	0,97	0,87
		Vorraum	0,90	0,97	0,87
		WC	1,20	0,97	1,16
		Küche	5,51	0,97	5,34
		Windfang	4,00	0,97	3,88
Summe					42,28
davon EG (Wohnfläche)					42,28

Plausibilisierung	BGF	WF	Nutzflächenfaktor
Erdgeschoss	54	42	78%

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 Einfamilienhaus mit einer Garage.

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

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.

Für das Bewertungsobjekt werden für die unter Punkt 5.6 näher beschriebenen kleinen Schäden keine Kosten als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht.

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	480 €/m²
Bodenrichtwertzone	Isen/(SO) Daxau (Bodenrichtwertzonennr. 1203)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (ebf)
Art der Nutzung	Wohnbaufläche, Wochenendhausgebiet
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 10.12.2025 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.

Im Marktbericht 2025 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Erding (Veröffentlichung November 2025) beziehen sich die ausgewerteten Bodenwertveränderungen nur auf den Zeitraum von 2020 bis 2024. Es erfolgt im vorliegenden Fall eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwerts in Höhe von - 10 %.

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine rein wohnwirtschaftliche Nutzung. Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem wohnwirtschaftlich genutzten Einfamilienhaus und liegt am Rand der Bodenrichtwertzone. Es erfolgt keine Anpassung.

Topografie/Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück weist einen weitgehend rechteckigen Zuschnitt auf. Die Fläche weist kein sichtbares Gefälle auf. In der Folge führt der natürliche Geländeverlauf nicht zu einer Anpassung des Bodenrichtwerts.

Maß der baulichen Nutzung

Das Bodenrichtwertgrundstück ist an keine WGFZ gekoppelt. Das eingeschränkte Maß der baulichen Nutzung gilt für alle Grundstücke in der Bodenrichtwertzone und ist daher bereits in der Ableitung des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Es erfolgt daher keine weitere Anpassung.

Grundstücksgröße

Die Größe des Bewertungsgrundstücks beläuft sich auf insgesamt 1.236 m² und weist eine für die Bodenrichtwertzone eher überdurchschnittliche Größe auf. Daraus lässt sich aber in diesem Fall keine größere bauliche Nutzung ableiten. (Kein baurechtlicher Vorteil bei größeren Grundstücken) Es erfolgt eine Anpassung von - 13%.

Dies entspricht einer Aufteilung des Grundstücks in 1000 m² (100% des Bodenrichtwerts) und 236 m² (30% des Bodenrichtwerts für Gartenland)

Bodenwertberechnung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenwertermittlung			
Bodenrichtwert			
Nutzung	Wohnbaufläche		
Stichtag	01.01.2024		
Bodenrichtwert (BRW)	480 €/m²		
Entwicklungszustand	baureifes Land		
Erschließungssituation	ebf		
Anpassungen an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks			
Ausgangswert		480 €/m²	
Konjunkturelle Entwicklung	0,90		siehe Erläuterung
zeitlich angepasster Ausgangswert		432 €/m²	
Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	1,00		hinreichend übereinstimmend
Topografie/Zuschnitt	1,00		hinreichend übereinstimmend
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	1,00		hinreichend übereinstimmend
Grundstücksgröße	0,87		siehe Erläuterung
Angepasster Bodenrichtwert		376 €/m²	
Grundstücksgröße laut Grundbuch			
Flurstück	129/12	1.236 m²	464.538 €
Gesamte Grundstücksgröße		1.236 m²	
Bodenwert			464.538 €
Bodenwert (gerundet)			460.000 €

7.4 Sachwertverfahren

Beschreibung des Verfahrens

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

Herstellungskosten

NHK 2010

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

Gebäudeart

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

Gebäudeart	freistehendes Einfamilienhaus				
Geschossigkeit	Keller, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss				
Typennummer	1.02				
Standardstufe	1	2	3	4	5
Kostenkennwert [€/m² BGF]	545	605	695	840	1.050

Ermittlung des Kostenkennwerts für das Bewertungsobjekt

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt sachverständig unter Würdigung der Gebäudeeigenschaften. Die Innenräume konnten nicht besichtigt werden. Daher erfolgt die Einordnung der Standardstufe konservativ eher eine Stufe niedriger.

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		1,00			
Dächer		1,00			
Außentüren und Fenster		1,00			
Innenwände und -türen		1,00			
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00			
Fußböden		1,00			
Sanitäreinrichtungen		1,00			
Heizung			1,00		
Sonstige technische Ausstattung		1,00			
Kostenkennwert [€/m² BGF]	545	605	695	840	1.050

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

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil an der Standardstufe	Anteil am Kostenkennwert [€/m² BGF]
Außenwände	23%	0,46	139,15
Dächer	15%	0,3	90,75
Außentüren und Fenster	11%	0,22	66,55
Innenwände und -türen	11%	0,22	66,55
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	0,22	66,55
Fußböden	5%	0,10	30,25
Sanitäreinrichtungen	9%	0,18	54,45
Heizung	9%	0,27	62,55
Sonstige technische Ausstattung	6%	0,12	36,30
Gesamt		rd. 2,1	613,10
Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus	1,05		-
Ansatz Kostenkennwert, gerundet			610 €/m² BGF

Baupreisindex

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

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

Regionalfaktor

Bei den Kostenkennwerten der NHK 2010 handelt es sich um bundesweite Mittelwerte, die jeweils noch mit einem Regionalfaktor an den Landkreis bzw. die kreisfreie Stadt des Bewertungsobjektes angepasst werden müssen. Der Regionalfaktor ist gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Erding hat keinen Regionalfaktor veröffentlicht. Auch der nächstgelegene Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Ebersberg hat keinen Regionalfaktor veröffentlicht. Veröffentlichte Werte vom Gutachterausschuss der Stadt München sind für den Markt Isen nicht vergleichbar. Daher wird auf die Wertansätze des Gutachterausschusses der Stadt Landshut zurückgegriffen. Im Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 wird dort der Regionalfaktor mit 1,0 angesetzt. Der vom BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern) veröffentlichte Regionalfaktor liegt für den Landkreis Erding im Jahr 2025 bei 1,1324.

Besondere Bauteile

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

Alterswertminderungsfaktor

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

Bauliche Außenanlagen/ sonstige Anlagen

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

Allgemeine Marktanpassung (Sachwertfaktor)

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert – entsprechend § 7 ImmoWertV i. V. m. § 39 ImmoWertV – an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Die Anpassung erfolgt mithilfe von objekt- und marktspezifischen Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren), die für gewöhnlich vom örtlichen Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht werden.

Der örtliche Gutachterausschuss hat keine Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall wird ein Sachwertfaktor von 0,8 unter Berücksichtigung der Objektart, der allgemeinen Objekteigenschaften und der aktuell negativen Marktentwicklung als angemessen erachtet. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass aktuell gerade ältere Immobilien mit Baujahren vor 2000 im Hinblick auf zu erwartende zukünftige kostenintensive energetische Sanierungsarbeiten im Rahmen des GEG (Gebäudeenergiegesetz), welches seit dem 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist, von Marktteilnehmern gemieden werden oder nur mit Preisabschlägen gekauft werden.

Zur Plausibilisierung des Sachwertfaktors werden die Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 vom Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Landshut herangezogen. Die angegebenen Werte beziehen sich dabei vorrangig auf Gebäude im Stadtgebiet Landshut. Der Mittelwert wurde mit 0,91 angegeben. Die Spanne lag zwischen 0,65 - 1,24.

Bei den Einzelfaktoren wurden die Wohnlage, Gebäudealter, Restnutzungsdauer, Gebäudeart, Wohnfläche und die Grundstücksgröße berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird der Sachwertfaktor unter Berücksichtigung der abweichenden Lage des Bewertungsobjekts in Daxau und der aktuellen Marktentwicklung sachverständig mit 0,8 fest gesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Diesbezüglich wird auf den Punkt 7.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale verwiesen.

Ergebnis der Sachwertermittlung

Die Sachwertermittlung führt zu folgendem Ergebnis:

Sachwertberechnung		
Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen		
Bezeichnung der baulichen Anlage	Einfamilienhaus	Garage
Basis Kostenansatz	NHK 2010	NHK 2010
Kostenansatz im Basisjahr (2010)	610 €/m² BGF	485 €/m² BGF
Baupreisindex zum Stichtag (2010 = 100)	1,896	1,896
Regionalfaktor	1,000	1,000
Kostenansatz zum Stichtag	1.157 €/m² BGF	920 €/m² BGF
Berechnungseinheit	168 m² BGF	26 m² BGF
Zwischenergebnis	193.886 €	24.138 €
Zuschlag für Besondere Bauteile:	-	-
Zuschlag für Betriebseinrichtungen	-	-
Herstellungskosten zum Stichtag	193.886 €	24.138 €
Alterswertminderung		
Gesamtnutzungsdauer	80	60
Restnutzungsdauer	47	47
Modell	linear	linear
prozentual	41%	22%
Betrag	79.978 €	5.230 €
Ermittlung des Zeitwerts der baulichen Anlagen		
Herstellungskosten zum Stichtag	193.886 €	24.138 €
Alterswertminderung	-79.978 €	-5.230 €
Zeitwert der baulichen Anlagen	113.908 €	18.908 €
Zeitwert der baulichen Anlagen (gesamt)		132.816 €
+ Wert der baulichen Außenanlagen/ sonstige Anlagen	3%	3.984 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		136.801 €
+ Bodenwert		464.538 €
Vorläufiger Sachwert (vor Marktanpassung)		601.339 €
± Allgemeine Marktanpassung (Sachwertfaktor)	0,8	120.268 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		481.071 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0 €
Sachwert		481.071 €
Sachwert (gerundet)		480.000 €

8 VERKEHRSWERT

Ableitung Verkehrswert

Gegenstand dieses Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswerts eines Wohnhauses mit einer Garage. 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	460.000 €
Sachwert	480.000 €

Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks aus dem Sachwert abgeleitet.

Verkehrswert zum Stichtag	480.000 €
----------------------------------	------------------

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 ruhigen naturnahen Wohnlage, dem gepflegten äußerlichen Zustand des Gebäudes, den Objekteigenschaften sowie der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag als sachgerecht und plausibel eingeschätzt.

Plausibilisierung

Aus dem örtlichen Immobilienmarkt und dem vergleichbaren Umfeld liegen folgende Vergleichsdaten für Einfamilienhäuser vor.

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

Sparkassen Immobilien, Immobilienmarkt 2025	von	bis	Ø
Erding, östlicher Landkreis			
Einfamilienhäuser Bestand	450.000 €	850.000 €	600.000 €

Vom Gutachterausschuss der Stadt Erding wurden drei Vergleichskaufpreise orts- und zeitnaher Verkäufe von Objekten dieser Art aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt. Die Lage der einzelnen Vergleichsobjekte ist dem Sachverständigen bekannt, darf aus Datenschutzgründen aber nicht mitgeteilt werden.

Gebäudeart: Wochenendhaus Lage: Daxau	Baujahr	Wohn- /Nutzfläche	Grundstücks- fläche	Kaufpreis
Vergleichsobjekt 1	1982	115 m²	632 m²	350.000 €
Vergleichsobjekt 2	2019	145 m²	1.100 m²	804.000 €
Vergleichsobjekt 3	unbekannt	Unbekannt	707 m²	364.000 €

Der ermittelte Verkehrswert liegt im unteren Bereich der recherchierten Vergleichsdaten.

Der ermittelte Verkehrswert wird unter Würdigung der ländlichen Wohnlage, der großen Grundstücksfläche, der unterdurchschnittlich kleinen Wohnfläche und den Objekteigenschaften sowie der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag als sachgerecht und plausibel eingeschätzt.

Ergebnis

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

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser bekannten wertbeeinflussenden Faktoren, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen begutachte ich für das Bewertungsgrundstück zum Stichtag 10.12.2025 einen Verkehrswert in Höhe von

480.000 €

(in Worten: vierhundertachtzigtausend Euro)

Erding, den 25.02.2026

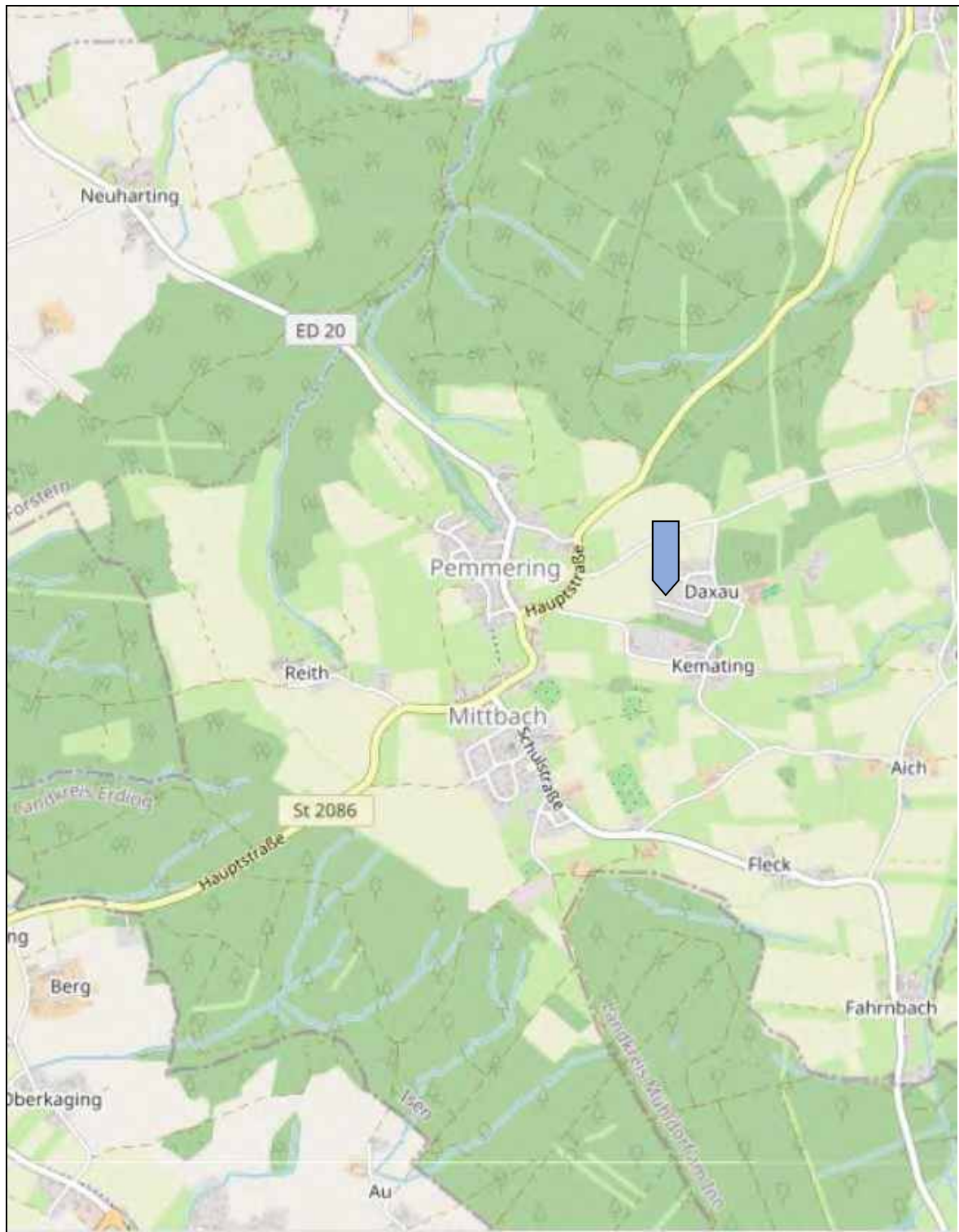
Alexander Klar
Immobilienökonom (ADI)
Diplom-Immobiliensachverständiger (DIA)



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

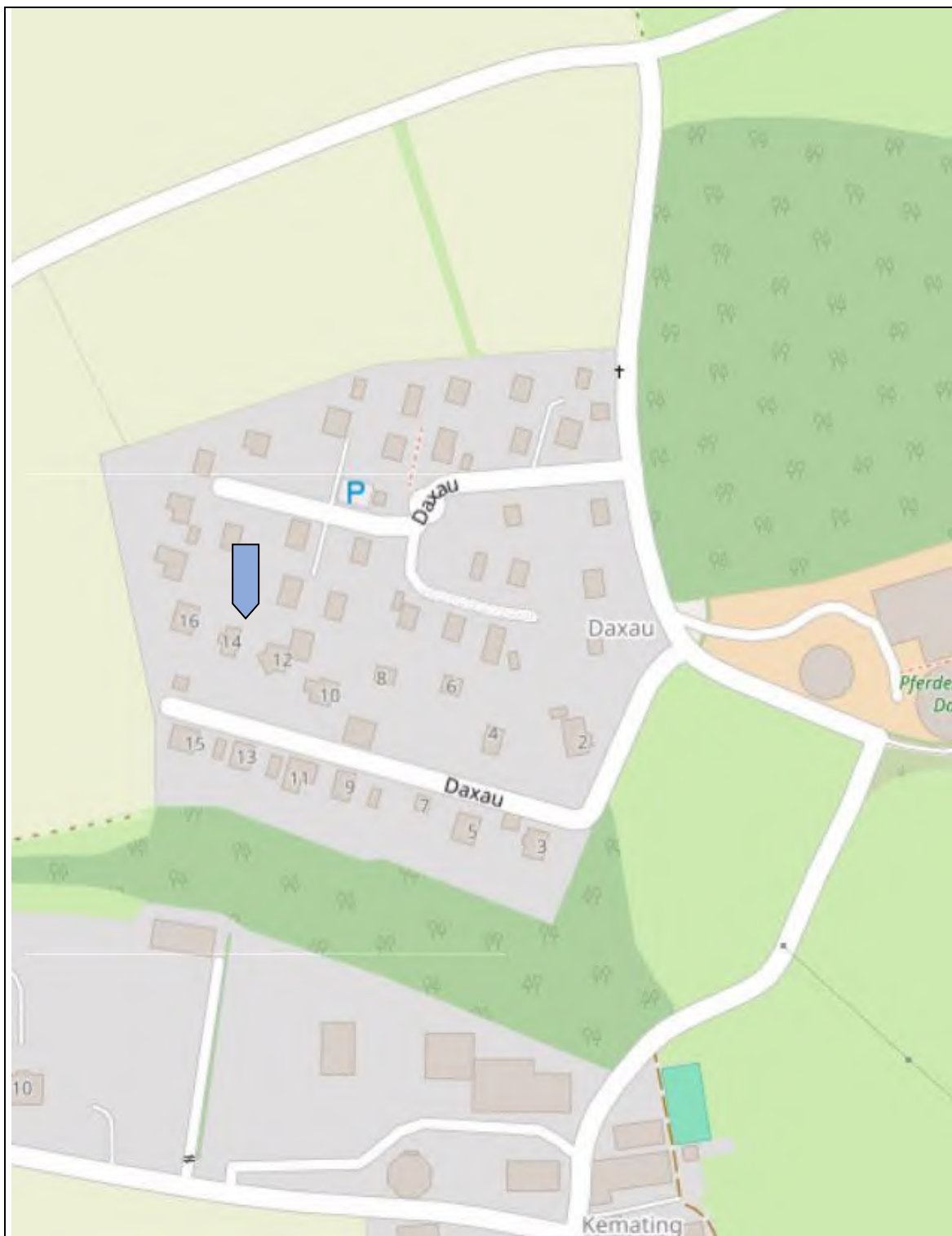
Das Wertgutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit schriftlicher Zustimmung gestattet.

Anlage 1 Umgebungsplan



Kartendaten © OpenStreetMap www.openstreetmap.org/copyright

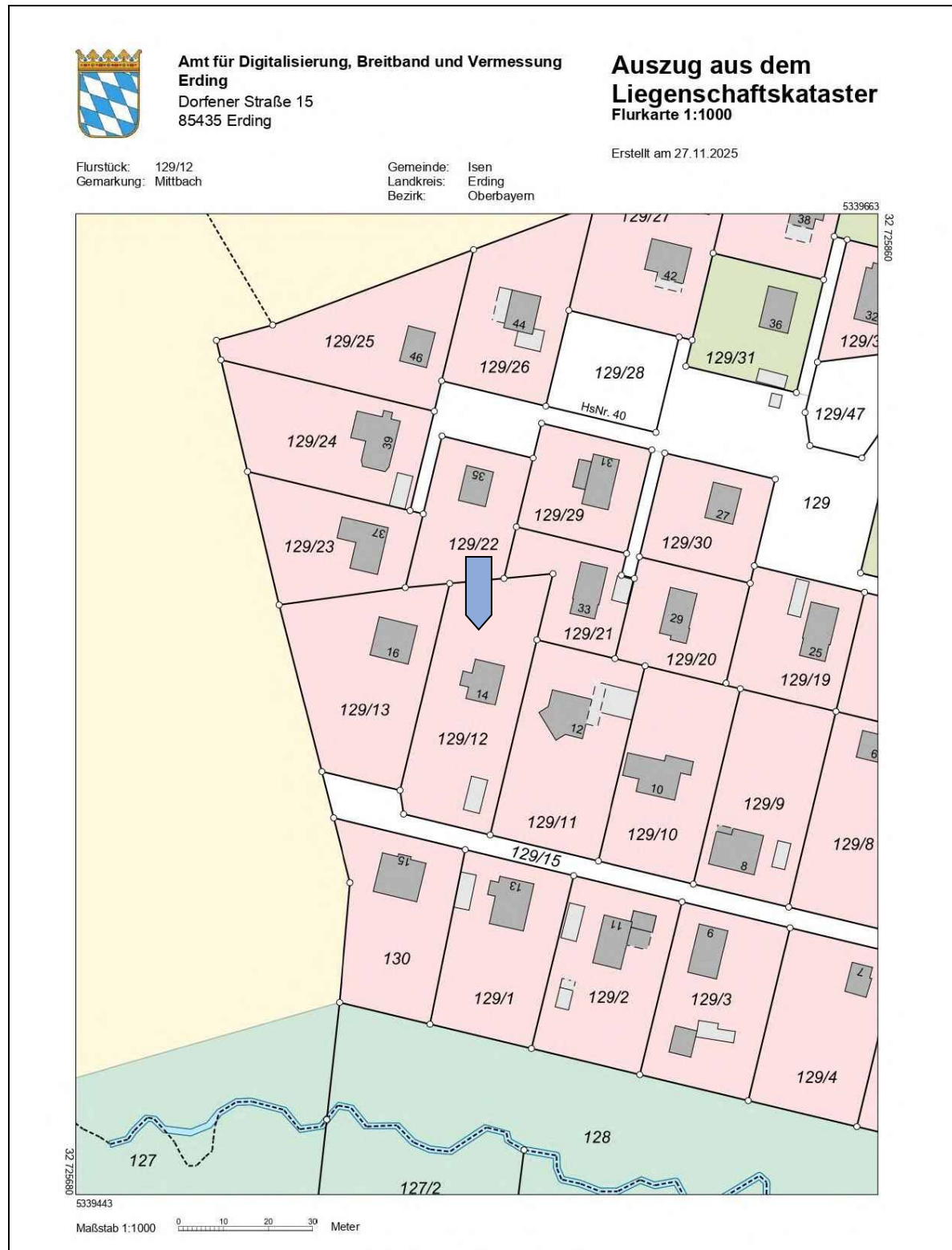
Anlage 2 Stadtplan



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. 129/12) markiert.



Anlage 4 Digitales Orthophoto (DOP)



Kartendaten © BayernAtlas Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Anlage 5 Fotodokumentation



1 Außenansicht Süd



2 Außenansicht West



3 Außenansicht Nord



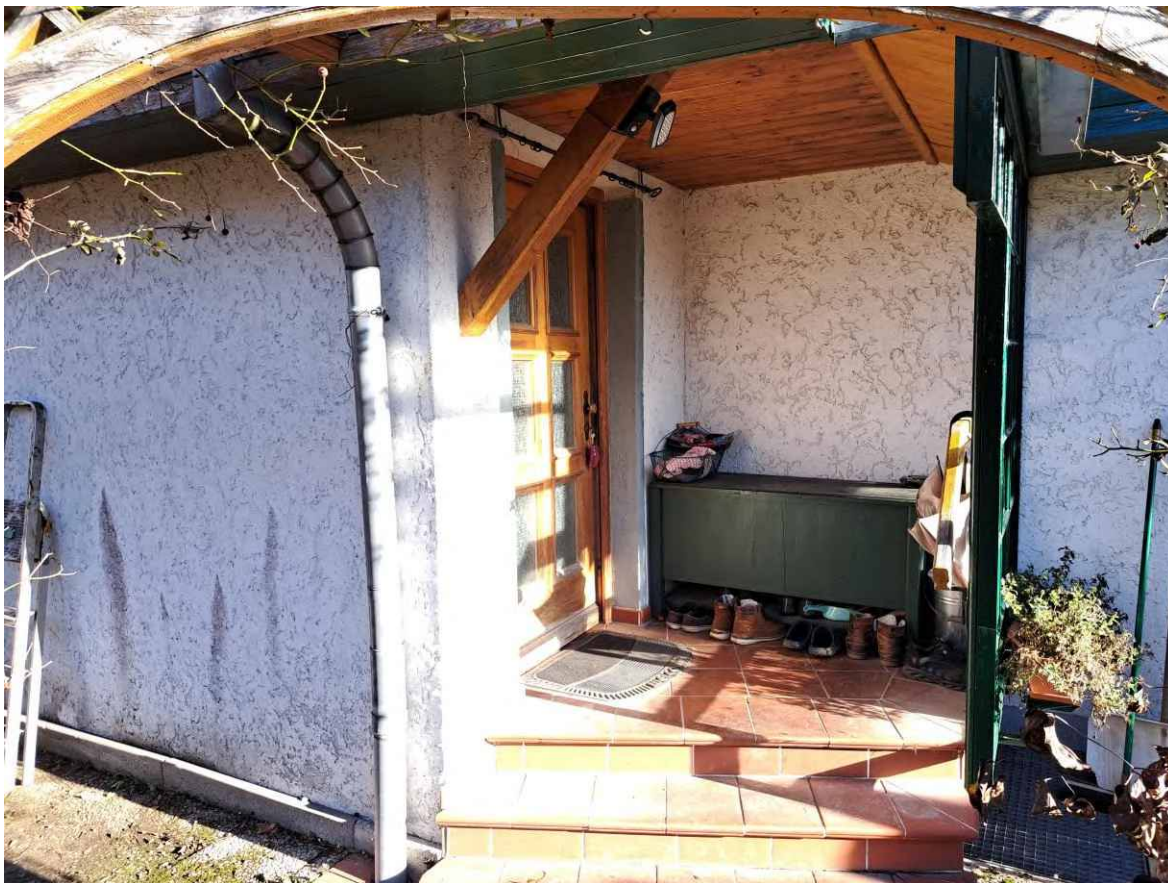
4 Außenansicht Ost



5 Garage Westansicht



6 Garage und Carport



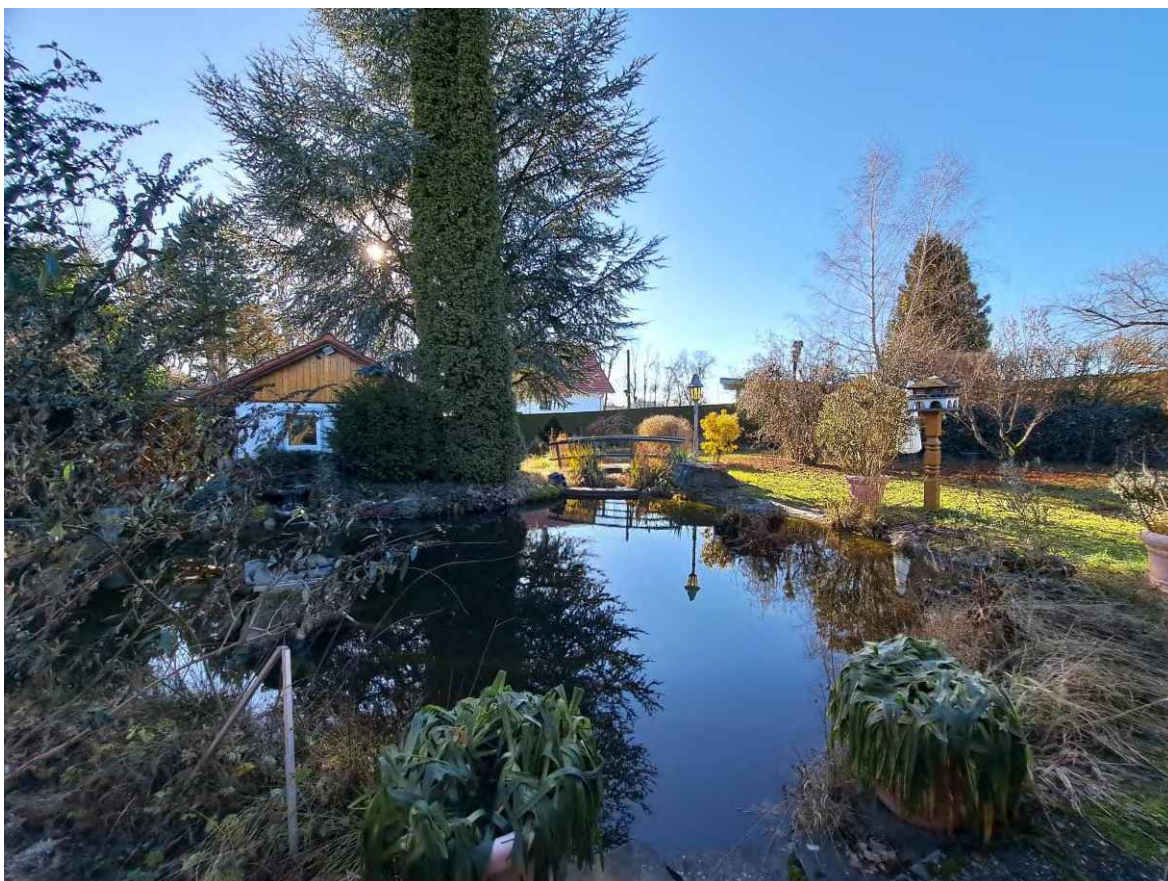
7 Eingangsbereich, Haustüre Haupteingang



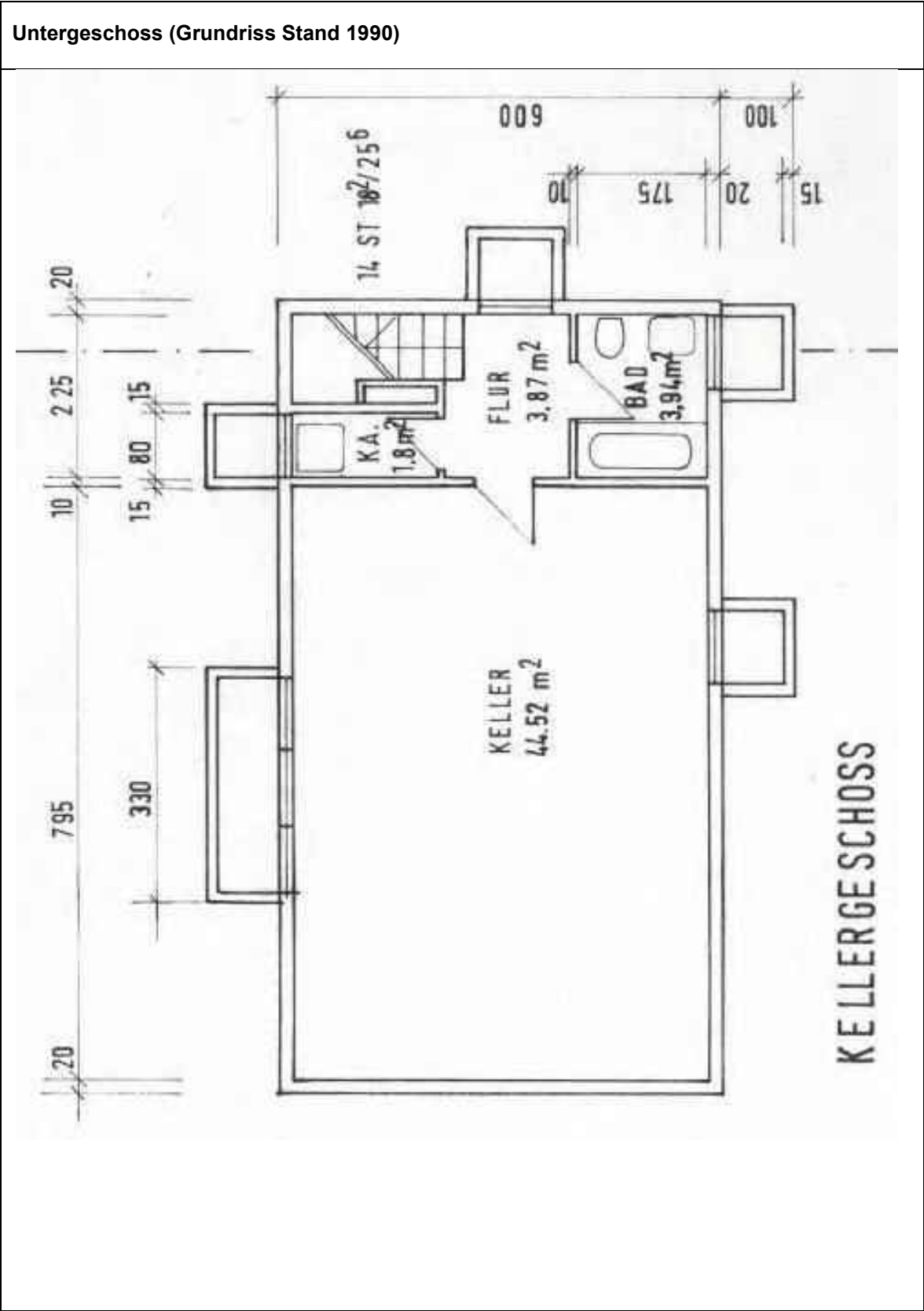
8 Gartenhaus



9 Gewächshaus



10 angelegter Garten mit großem Teich



Schnitt

