

Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22

84028 Landshut

Dr. Dr. Stephan M. Bleichner

Architekt (BYAK 140.171)

Bewertungs-Sachverständiger

Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Neustadt 455

D-84028 Landshut

Datum: 12.06.2026

Az.: 1 K 40/26 (2026 03 19)

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

(Internet-Exposee - verkürzte und anonymisierte Gutachtenversion -)

Bewertungsobjekte: a) Doppelhaushälfte, Erdgeschoss, nicht unterkellert,
ausgebautes Dachgeschoss
b) 3-fach Garage mit Freifläche

Objektanschriften: a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)
b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)

Auftraggeber: Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Aktenzeichen: 1 K 40/26 (2026 03 19)

Eigentümer: siehe Beiblatt

Grundbuch: siehe Beiblatt

**Wertermittlungs-
u. Qualitätsstichtag:** 15.04.2026

**Verkehrswert gesamt
(Marktwert):** **687.000 €**

a) Doppelhaushälfte, Erdgeschoss, nicht unterkellert,
ausgebautes Dachgeschoss
nachrichtlich rd. 525.000 €

b) 3-fach Garage mit Freifläche
nachrichtlich rd. 162.000 €

WERTRELEVANTE MERKMALE – /GRUNDSTÜCK	3
Allgemein	3
a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)	8
b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)	11
WERTRELEVANTE MERKMALE – /GEBÄUDE	14
a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)	14
b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)	20
WERTRELEVANTE MERKMALE – /AUßENANLAGEN	22
a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)	22
b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)	22
VERKEHRSWERTERMITTLUNG	24
Allgemeines	24
Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	24
Bodenwertermittlung	25
Allgemein	25
a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)	26
b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)	26
Zusammenstellung – Einzel-Bodenwerte a) und b)	27
Sachwertermittlung	27
a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)	27
b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)	32
Zusammenstellung der Verkehrswerte	36
FOTOS	37
VERKEHRSWERT	42

Wertrelevante Merkmale – /Grundstück

Allgemein

Tatsächliche Eigenschaften

Stadt:	Freising (Große Kreisstadt - Universitätsstadt - Oberzentrum)
Stadtverwaltung:	Obere Hauptstraße 2, 85354 Freising
Einwohner:	48.928 (31. Dez. 2024)
Gemeindeschlüssel:	09 1 78 124
Stadtgliederung:	41 Gemeindeteile Die Gemeinde Freising besteht aus den zehn Gemarkungen: Attaching, Freising, Haindlfing, Hohenbachern, Itzling, Neustift, Pulling, Sünzhausen, Tüntenhausen und Vötting
Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Freising
Koordinaten:	ø48° 24' N, 11° 45' O
Region:	München
Lage:	Zwischen München und Landshut im Isartal gelegen 40 km südwestlich von Landshut 30 km nördlich von München

Rund um das ehemalige Kloster Weihenstephan liegen das Wissenschaftszentrum Weihenstephan der Technischen Universität München sowie die Hochschule Weihenstephan-Triesdorf und weitere Forschungs- und Bildungseinrichtungen. Direkt vor den Toren der Stadt im Erdinger Moos liegt der Flughafen München.

Gemeindepartnerschaften:

Arpajon	Frankreich
Bischoflack/Škofja Loka	Slowenien
Innichen/San Candido	Italien
Maria Wörth	Österreich
Obervellach	Österreich
Waidhofen an der Ybbs	Österreich

Ortsteil:	Attaching
Lage:	Ortsrandlage
Entfernungen	Stadtzentrum Geschäfte (täglicher Bedarf) Flughafen MUC Bahnstation Freising Bushaltestelle Kernkraftwerk Isar (ehem.)
Straßen-Verkehr:	Bundesautobahn 92 (südliches Stadtgebiet) (A 92 Anschlussstelle Flughafen München) (über Staatsstraße 2584 zur Flughafentangente Ost) A9 (westlich bei Allershausen) Bundesstraße 301 (Freising - Hallertau - Abensberg) Staatsstraße 2350 (ehem. Bundesstraße 11 (Krün - Freising - Bayerisch Eisenstein) Staatsstraße 2084 (Allershausen - Freising - Erding) Staatsstraße 2339 (zur Bundesstraße 13 bei Haimhausen) Kreisstraße FS 44 St 2350 (im Süden der Stadt) (zur Autobahnanschlussstelle der A 92 Freising Mitte) Mehrere Umgehungsstraßen Westtangente
Schienen-Verkehr:	Bahnstrecke München–Regensburg Regionalzüge DB Regio (München - Landshut -, Regensburg, Nürnberg, Hof) alex (München - Freising - Prag) S-Bahnlinie S1 - Münchner Verkehrsverbund (MVV) Flughafenexpress (ÜFEX = Überregionaler Flughafen-Express, Regensburg – Landshut – Flughafen München)
Öffentlicher Personennahverkehr:	Stadtbusnetz, mehrere Linien - Münchner Verkehrsverbund (MVV) Regionalbusse mit Verbindungen in umliegende Gemeinden
Luft-Verkehr:	Münchener Flughafen (6 km vom Zentrum Freising entfernt)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	als Wohnlage mittelgut geeignet als Geschäftslage gut geeignet als Gewerbelage gut geeignet
Art der Bebauung	Überwiegend wohnbauliche, gewerbliche, landwirtschaftliche Nutzung

und Nutzungen in der
Straße und im Ortsteil:

Infrastruktur: Kinderbetreuung:	Kindergärten Kinderhort Kinderkrippe Eltern-Kind-Gruppen Kindertagespflege Kitas der Stadt Freising Kitas freier Träger
Jugendtreff	Ferienprogramme Kooperation mit Schulen Sebaldhaus Spielbus Mobile Jugendarbeit Tollhaus Actionhall Vis-a-Vis
Schulen:	6 Grundschulen 3 Mittelschulen 2 Realschulen 3 Gymnasien Berufsschule Freising Berufsfachschule für Kinderpflege Staatliche Fachschule für Blumenkunst Weihenstephan Förderschule der Lebenshilfe Freising Sonderpädagogisches Förderzentrum Freising-Pulling 2 Musikschulen
Seniorinnen und Senioren:	Wohnen (betreut) Wohnen (ambulant und stationär) Pflegedienste Ambulante und stationäre Angebote Hospiz- und Palliativversorgung
Hochschulen, Forschungs- und Bildungszentren	Campus Freising-Weihenstephan TUM School of Life Sciences Hochschule Weihenstephan-Triesdorf
Bibliotheken	Stadtbibliothek Stadtarchiv
Religion:	Dom St. Maria und St. Korbinian (Konkathedralkirche des Erzbistums München und Freising) Katholische Pfarrämter Evangelische Pfarrämter Ordensniederlassungen (Klöster)

	Freikirchen Islamisches Kulturzentrum Buddhistisches Kloster Friedhöfe
Museen:	Diözesanmuseum Freising Stadtmuseum Europäisches Kunstforum Oberbayern im Schafhof
Theater und Veranstaltungsorte:	Asamgebäude (Barocker Asamsaal) Ehemalige Aula des Lyceums Lindenkeller (Gaststätte mit Kleinkunst- und Konzertbühne) Luitpoldhalle
Musik:	Domchor Mehrere andere Chöre Musikschule (mit "Freisinger Symphonie-Orchester")
Sport und Freizeit:	Freibad mit Hallenbad (Stadtteil Lerchenfeld) Eissporthalle Schulschwimmbad (Josef-Hofmiller-Gymnasiums) drei Badeseen, den Vöttinger, (Vöttingen-, Pullinger Weiher, Stoibermühle) der Gemeinde Marzling, Stadion mit Tennishalle (Savoyer Au) Sportanlagen (Luitpoldanlagen in Vötting, Pulling und Attaching) Sportpark Attaching (Gelände des Baseballvereins) Kletterhalle Weihenstephan-Arena 36 Kinderspielplätze 14 Bolzplätze, davon 1 Großspielfeld Kunstrasen Savoyer Au und 1 DFB-Minispelfeld Kunstrasen Luitpoldanlage Skateanlage mit Minipipe 3 Allwetterplätze / Basketballplätze Trimm-dich-Pfad Walderlebnispfad BMX-Gelände Endpunkt der Deutschen Hopfenstraße Isar-Radweg
Wirtschaft:	Unternehmen von überregionaler Bedeutung z.B. Flughafen München (MUC) Texas Instruments Krones AG HAWE Hydraulik u.v.a.m. Brauereien Molkerei Weihenstephan

Hauptsitz von Banken
Wirtschaftsverbände
Tagezeitungen

Gastronomie- und Beherbergungsunternehmen
Hotelketten, Pensionen, Gasthäuser

Dienstleistungsunternehmen
Handwerks- und Handelsbetriebe

Naturschutz:

Landschaftsschutzgebiete:
Freisinger Moos
Gelände entlang der Isar
Ampertal und dessen Hänge

Vogelschutzgebiete:
Freisinger Moos Flughafens
Flächen bei Attaching
inklusive der nördlichen Startbahn
- Special Protection Area (SPA)
Alte Kiesgrube bei Vötting

Naturdenkmal - Quellkomplex Lohmühlbach in Lerchenfeld
Sideritbildung im Ampermoos (Geotop-Nummer 178A002)
Schürfgrubenfeld Waldsiedlung Freising
(Geotop-Nummer 178G001)
Teile des Naturwaldes Auwälder an der mittleren Isar

Aktion Saubere Landschaft
Ausgleichsflächenkonzept
Hochwasserschutz
Lärmaktionspläne
Stadtgrün

Ämter, Behörden und Verwaltungen

Medizinische Versorgung: Klinikum Freising
 (Akademisches Lehrkrankenhaus - TU-München)
 Allgemeinärzte
 Fachärzte
 Physiotherapie- und Krankengymnastikpraxen
 Apotheken
 Sanitätshäuser

Freiwillige Feuerwehr Freising

Land- und Forstwirtschaft

Immissionen: normal durchschnittlich (Landwirtschaft)
 überdurchschnittlich (Flugverkehr)

Rechtl. Gegebenheiten (allgemein)

Festsetzungen im aktuellen	(derzeit in Neuauflistung!)
Flächennutzungsplan <i>(zum Wertermittlungs und Qualitätsstichtag)</i>	Informeller Flächennutzungsplan (Stand Juni 2020) Flächen für die Landwirtschaft
Hinweis: <i>(zum Wertermittlungs und Qualitätsstichtag)</i>	Das Grundstück befindet sich im Bereich der sog. KLAPS50 (Klimaanpassungskonzept der Stadt Freising)

a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): <i>(zum Wertermittlungs und Qualitätsstichtag)</i>	Bauland (bebaut)
Umlegungs-, Flurbereini- gungs- und Sanierungs- verfahren:	nicht vorhanden
Denkmalschutz:	Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt.
Bebauungsplan:	nicht vorhanden
Hinweis:	Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt gem. § 34 BauGB.
topographische Grundstückslage:	überwiegend eben von der Straße eben übergehend
derzeitige Nutzung:	bebaut mit Doppelhaushälfte

Gestalt und Form

Straßenfront:	ca.	27 m
mittlere Tiefe:	ca.	12 m
Bemerkungen:	polygonale Grundstücksform	
Grundstücksgröße: (gesamt)	339 m ² (gerundet)	

Erschließungszustand

Straßenart:	Ortsstraße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	Fahrbahn geteert kein Gehweg
Höhenlage zur Straße:	eben
Anschlüsse für Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung in der Straße:	Strom Wasser Kanal Telefon Internet (vermutlich Glasfaser)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitiger Grenzanbau des Hauptgebäudes
Baugrund, Grundwasser	vermutlich gewachsener normaler Baugrund
Überschwemmungsgefährdung:	das Grundstück liegt nicht in einem vorläufigen oder bereits festgesetzten Überschwemmungsgebiet, nicht in einer Hochwassergefahrenfläche (HQ-häufig), (HQ100) oder in einem Hochwassergeschützten Gebiet (HQ100).

Anmerkung:

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Ein Verdacht auf Altlasten besteht derzeit nicht.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Nach Anfragen diesbezüglich bei der Gemeinde wurde zurückhaltend mitgeteilt, dass bislang keine Beeinträchtigung der Umwelt erkennbar ist.

Abgabenrechtliche Situation

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor

alles um:

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (nach den §§ 154 f. BauGB)
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Bauschutzsatzungen
- Beiträge von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Die „Baufläche“ ist zunächst gemäß BGB erschlossen.

Die Erschließung ist nach § 30 BauGB gesichert,

Soweit aktuell bekannt ist, fallen keine weiteren Kosten mehr an.

Eine Abtretung von Flächen des Bewertungsgrundstückes für die Allgemeinheit ist nicht notwendig. Die Zufahrt erfolgt auf der öffentlichen Gemeindestraße.

Hinweis:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung mit der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird auftragsgemäß die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Grundbuchrechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuch:

Grundbuchbezeichnung siehe Beiblatt

Bestandsverzeichnis:

*(Bezeichnung der Grundstücke
und der mit dem Eigentum
verbundenen Rechte)*

siehe Beiblatt

Erste Abteilung:

(Eigentümer)

siehe Beiblatt

Zweite Abteilung:

(Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen
Bezüglich Lfd. Nr. 1, 2 im Bestandsverzeichnis
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung
der Gemeinschaft ist angeordnet;
(Amtsgericht Landshut , AZ: 1 K 40/26);
eingetragen am 26.03.2026

Dritte Abteilung :

*(Hypotheken, Grund-
und Rentenschulden)*

Anmerkung:
Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in
Abteilung III verzeichnet sein können, werden
in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Es wird davon ausgegangen, dass diese
ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch

Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen
bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers bzw. Eigentümers vorhanden.
Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich weitere Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Hinweis:

Die Daten wurden teilanonymisiert.

b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):
*(zum Wertermittlungs und
Qualitätsstichtag)*

Bauland (bebaut)

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

nicht vorhanden

Denkmalschutz:

Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

Bebauungsplan:

nicht vorhanden

Hinweis:

Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt gem. § 34 BauGB.

topographische
Grundstückslage:

überwiegend eben
von der Straße eben übergehend

derzeitige Nutzung:

bebaut mit Doppelhaushälfte

Gestalt und Form

Straßenfront: ca.

36 m

mittlere Tiefe: ca.

11 m

Bemerkungen:

polygonale Grundstücksform

Grundstücksgröße:

390 m² (gerundet)

Erschließungszustand

Straßenart:

Ortsstraße
mit geringem Verkehr

Straßenausbau:	Fahrbahn geteert kein Gehweg
Höhenlage zur Straße:	eben
Anschlüsse für Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung in der Straße:	unbekannt
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitiger Grenzanbau des Garagengebäudes
Baugrund, Grundwasser	vermutlich gewachsener normaler Baugrund

Abgabenrechtliche Situation

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (nach den §§ 154 f. BauGB)
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetz der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Bauschutzsatzungen
- Beiträge von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Die „Baufläche“ ist zunächst gemäß BGB erschlossen.

Die Erschließung ist nach § 30 BauGB gesichert,

Soweit aktuell bekannt ist, fallen keine weiteren Kosten mehr an.

Eine Abtretung von Flächen des Bewertungsgrundstückes für die Allgemeinheit ist nicht notwendig. Die Zufahrt erfolgt auf der öffentlichen Gemeindestraße.

Hinweis:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung mit der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird auftragsgemäß die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Grundbuchrechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuch: Grundbuchbezeichnung siehe Beiblatt

Bestandsverzeichnis:

*(Bezeichnung der Grundstücke
und der mit dem Eigentum
verbundenen Rechte)*

siehe Beiblatt

Erste Abteilung:

(Eigentümer)

siehe Beiblatt

Zweite Abteilung:

(Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen
Bezüglich Lfd. Nr. 1, 2 im Bestandsverzeichnis
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung
der Gemeinschaft ist angeordnet;
(Amtsgericht Landshut , AZ: 1 K 40/26);
eingetragen am 26.03.2026

Dritte Abteilung :

*(Hypotheken, Grund-
und Rentenschulden)*

Anmerkung:
Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in
Abteilung III verzeichnet sein können, werden
in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Es wird davon ausgegangen, dass diese
ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch
Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen
bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B.
begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Miet-
bindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B.
Altlasten) sind nach Auskunft des Auftragge-
bers bzw. Eigentümers vorhanden.
Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen
diesbezüglich weitere Nachforschungen und
Untersuchungen angestellt.

Hinweis:

Die Daten wurden teilanonymisiert.

Wertrelevante Merkmale – /Gebäude

a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)

Doppelhaushälfte, Erdgeschoss, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss

Art des Gebäudes	Einfamilienhaus
Nutzungsart:	Wohnhaus einseitig angebaut nicht unterkellert Erdgeschoss Dachgeschoss ausgebaut
Baujahre:	1946 2025 Neubau nach Entkernung
Modernisierungen :	
1980	Heizungstausch
1990	Fenstertausch
2023-2025	Kernsanierung Erneuerung sämtlicher Bauteile, (Innenwände, Decke, Dach, Böden, Türen, Fenster, u.s.w.) ausgenommen der Umfassungswände, einschließlich Erneuerung der Haustechnik. (Ölheizung einschl. KS-Tanks entfernt, Wärmepumpenheizung eingebaut) (Schmutz- und Trinkwasseranschlüsse -gesamt- erneuert bis Hausanschluss) (Elektrische Installation -gesamt- erneuert inkl. neuem Zähler bis Hausanschluss) Anhebung des Giebeldaches Vollwärmeschutz an Außenwänden.
Hinweis:	Der Umbau des bestehenden Wohnhauses wurde unter der Nr. E-2023-238 von der Stadt Freising am 18.06.2024 genehmigt.
Hinweis:	Die Bewertung erfolgt ohne Innenbesichtigung nach dem äußeren Augenschein und nach den vorliegenden Unterlagen. Angaben im Gutachten bezüglich der Innenausstattung und des Zustands beruhen auf der ungeprüften Interpretation der Unterlagen und auf plausiblen Annahmen. Abweichungen sind möglich. Videodateien bezüglich der Innenausstattung EG und DG wurden von der Eigentümerin vorgelegt.
Zuständiger Kaminkehrer:	nicht bekannt
Miete:	Das Gebäude ist nicht vermietet. Das Objekt wird vom Eigentümer bewohnt

Verwalter:	Das Objekt wird durch die Eigentümer verwaltet.
Nachweis der Verwalterbestellung:	wurde nicht vorgelegt
Zwangsverwalter:	nicht bekannt
Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden
Maschinen- /Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Konstruktionsart:	Ziegel-Massivbauweise
Ausstattung:	Wesentliches Zubehör ist nicht vorhanden.
Zustand:	Kernsaniert, nahe vollständig modernisiert.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	gut bis ausreichend
Wirtschaftliche Wertminderung:	nicht vorgetragen
Bauliche Beschränkungen:	nicht bekannt
Verdacht auf Hausschwamm:	besteht nicht
Besonderer Hinweis:	Gegebenheiten, die einen merkantilen Minderwert begründen, sind derzeit nicht bekannt und in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude ist in diesem Zustand vermutlich bewohnbar. Sicherungsmaßnahmen und Restarbeiten sind erforderlich.
Besondere Bauteile:	Anbau mit Haustechnikraum

Ausführung und Ausstattung

Fundamente:	vermutl. Beton
Umfassungswände: (soweit ersichtlich und nach Angaben der Eigentümer.)	Ziegel

Innenwände:	Ziegel tlw., Beton tlw.	
Geschossdecken: (soweit ersichtlich und nach Angaben der Eigentümer.)	Erdgeschoss Beton	
Hinweis:	Unterlagen über die Konstruktion, insbesondere Nachweise über Wand- und Deckenaufbau, von besonderen Bauteilen, Wärme-Schallschutz, Tragfähigkeit, Brandschutz und Bauphysik wurden tlw. beigebracht.	
Hinweis:	Der Nachweis über die Herkunft der Holzbauteile, über Öko- und Thermobilanz wurden nicht vorgelegt.	
Hinweis:	Der Energienachweis und die energetische Klassifizierung der Bauteile wurde nicht vorgelegt.	
Energieausweis/-pass (GEG § 21, § 50 Abs. 4, § 21 Abs. 2 Satz 2)	wurde nicht vorgelegt	
Hinweis:	Der Sanierungsfahrplan (energetische Sanierung) vom 31.05.2024 liegt vor.	
Energetische Sanierung:	Planungsziel	EH 70 EE
	Energiekosten ³	1.379 €/a
	Äquivalente CO -Emission	17 kg/(m²a)
	Endenergieverbrauch	4.924 kWh/a
	Primärenergiebedarf	53 kWh/(m²a)
Maßnahmenpakete:	(lt. Sanierungsfahrplan)	
Maßnahmenpaket 1	Innenwände geringinvestiv	Investitionskosten: 2.212 €
Maßnahmenpaket 2	Bodenplatte + Decke EG Heizungsoptimierung neuer Fußboden in EG und OG	Investitionskosten: 60.482 €
Maßnahmenpaket 3	Außenwände Dach Fenstertausch Dachaufstockung	Investitionskosten: 121.714 €
Maßnahmenpaket 4	Automatisierte Lüftungsanlage Warmwasser: Luft-Wärmepumpe Heizung: Luft-Wärmepumpe Heizungsoptimierung	Investitionskosten: 47.214 €
Maßnahmenpaket 1-4	Gesamtkosten -geschätzt-	Investitionskosten: 231.622 €

Geschosstreppen:	EG - DG: Beton mit Fliesenauflage kein Geländer kein Handlauf	
Fußböden:	EG: Flur Küche Wohnen Abstellraum Zimmer Dusche/WC DG: Gang Zimmer Dusche/WC Arbeit Schlafen Ankleide EG: Technikraum	Fliesen (Großformat) Fliesen Laminat Laminat Teppich Fliesen (Großformat) Fliesen (Großformat) Laminat Fliesen (Großformat) Laminat Laminat Laminat Fliesen
Innenansichten:	allgemein Küche Dusche/WC (EG) Dusche/WC (OG)	Verputz (glatt) mit Anstrich Fliesenspiegel an Objektwand Fliesen (raumhoch tlw., 4-Reihen hoch tlw.) darüber Putz mit Anstrich Fliesen (raumhoch tlw., 4-Reihen hoch tlw.) darüber Putz mit Anstrich
Deckenflächen:	EG: DG:	Verputz (glatt) mit Anstrich Verputz (glatt) mit Anstrich
Türen:	Haustüre Innentüren	Aluminium Hauseingangstüre, Glasausschnitt Ud-Wert (EN ISO 12567 / EN ISO 10077): 1 W/m²K Holztüren, glatt tlw., lackiert Holztüren, profiliert tlw., lackiert Holzzargen Glasschiebetüre
Fenster:	Kunststoff-Fenster Kunststoff-Rollläden	Fabrikat "Internorm" dB-Wert (EN ISO 717-1): 34 dB Uw-Wert (EN ISO 12567 / EN ISO 10077): 0.71 W/m²K
Elektroinstallation:	überdurchschnittlich Kabel-TV Automatisierte Lüftungsanlage Breitband Hausanschluss Wandeinbauabluftventilator DuscheWC/ EG -präsenzgesteuert-	

Sanitäre Installation:	EG: Dusche/WC Sanitärobjekte:	Hänge-WC Einbauspülkasten Waschbecken Bodengleiche Duschwanne Handtuchtrockner
	Farbe: Armaturen:	weiß gehoben (Hochwertige Dallmer Duschrinnen und Bodenabläufe)
	OG: Dusche/WC Sanitärobjekte:	Hänge-WC Einbauspülkasten Waschtisch Bodengleiche Duschwanne Ganzglas-Duschabtrennung Waschmaschinen-/Trockneranschluß
	Farbe: Armaturen:	weiß gehoben (Hochwertige Dallmer Duschrinnen und Bodenabläufe)
	EG: Anbau Technikraum	WC-Anschluss mit Einbauspülkasten
Heizung:	Zentralheizung	Luft/Wasser Split-Wärmepumpe, modulierbar 3 - 9,5 kW
	Wärmepumpe	Fabrikat: Mitsubishi -electric- Typ: R32
	Fußbodenheizung mit 1200 m Rohrleitungsnetz	
	Edelstahlverteiler Fußbodenheizung	
Warmwasser:	Brauchwarmwasser mit Zirkulationsleitung Anschluss als hydraulische Weiche Trinkwasser- und Heizungsleitungen aus Edelstahl	
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.	

Dach und Außenverkleidung:

Dachkonstruktionen:	Holzdach Pfetten aus Holz Sparren aus Holz Träger aus Holz
---------------------	---

Hinweis:	Wärmedämmung zwischen den Sparren.	
Dachform:	Wohnhaus Anbau Technikraum	Giebeldach Pulldach
Dacheindeckung:	Wohnhaus Anbau Technikraum EG	Betonpfannen, engobiert Blechdach
Dachrinnen- /Fallrohre:	Titanzink tlw. Zinkblech tlw.	
Fassade:	Vollwärmeschutz (18cm tlw, 20 cm tlw), verputzt incl. Anstrich	
Sockel:	verputzt	

Mängel und Restarbeiten

Mängel:	Geländer vor Fenstertüren fehlen Treppengeländer und Handlauf fehlen Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich - Restarbeiten Sockelanstrich fehlt Türe zum Technikraum erneuern Anschluss von Regenwasserfallrohr fehlt Kleinreparaturen
---------	---

b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)

3-fach Garage mit Freifläche

Art des Gebäudes	3-fach Garage
Nutzungsart:	Garage und Lager, freistehend Erdgeschoss nicht unterkellert
Hinweis:	Das Bauteil (Garage) war nicht zugänglich. Die Bewertung erfolgt ohne Innenbesichtigung nach dem äußeren Augenschein und nach den vorliegenden Unterlagen. Angaben im Gutachten bezüglich der Innenausstattung und des Zustands beruhen auf der ungeprüften Interpretation der Unterlagen und auf plausiblen Annahmen. Abweichungen sind möglich.
Hinweis:	Planunterlagen und Baugenehmigung liegen nicht vor.
Baujahr:	unbekannt
Miete:	nicht bekannt
Verwalter:	Das Objekt wird durch die Eigentümer verwaltet.
Nachweis der Verwalterbestellung:	wurde nicht vorgelegt
Gewerbebetrieb:	nicht bekannt
Maschinen- /Betriebseinrichtung:	nicht bekannt
Konstruktionsart:	Ziegel-Holz Massivbauweise
Ausstattung:	Wesentliches Zubehör ist nicht bekannt.
Zustand	Die baulichen Anlagen sind in einem mangelhaften Zustand.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	gut bis ausreichend
Wirtschaftliche Wertminderung:	nicht offensichtlich
Bauliche Beschränkungen:	nicht bekannt
Verdacht auf Hausschwamm:	nicht bekannt

Besonderer Hinweis:	Gegebenheiten, die einen merkantilen Minderwert begründen, sind derzeit nicht bekannt und in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude ist in diesem Zustand beschränkt nutzbar. Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen sind erforderlich.
Besondere Bauteile:	keine

Ausführung und Ausstattung

Fundamente:	vermutlich Beton
Umfassungswände: (soweit ersichtlich und nach Angaben der Eigentümer.)	Ziegel
Innenwände:	unbekannt
Hinweis:	Unterlagen über die Konstruktion, insbesondere Nachweise über Wand- und Deckenaufbau, von besonderen Bauteilen, Wärme-Schallschutz, Tragfähigkeit, Brandschutz und Bauphysik wurden nicht beigebracht.
Hinweis:	Der Nachweis über die Herkunft der Holzbauteile, über Öko- und Thermobilanz wurden nicht vorgelegt.
Hinweis:	Der Energienachweis und die energetische Klassifizierung der Bauteile wurde nicht vorgelegt.
Fußböden:	EG: unbekannt
Innenansichten:	allgemein unbekannt
Deckenflächen:	allgemein unbekannt
Garagen-Tore:	Schwingtore mit Metallaufgabe
Fenster:	Holz-Fenster, Metall-Fenstergitter
Elektroinstallation:	unbekannt

Dach und Außenverkleidung:

Dachkonstruktionen:	Holzdach Pfetten aus Holz Sparren aus Holz Träger aus Holz
---------------------	---

Dachform:	Pulldach
Dacheindeckung:	Wellzementplatten
Fassade:	verputzt incl. Anstrich
Sockel:	verputzt, Anstrich

Mängel und Restarbeiten

Mängel:	Dachdeckung offensichtlich undicht Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich Reinigungsarbeiten und Müllentsorgung Kleinreparaturen
---------	---

Wertrelevante Merkmale – /Außenanlagen

a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)

Doppelhaushälfte, Erdgeschoss, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss

Hinweis:

Die Außenanlagen tlw., vornehmlich im Bereich zur Straße, befinden sich im noch im unfertigen Baustellenzustand.

Versorgungsanlagen

(Strom, Gas, Wasser, Telefon / Internet)

Entwässerungsleitung mit Kanalanschluss

Einfahrtsbereich (wassergebundene Oberfläche)

Standplatz für Mülltonnen

Holzlattenzaun

(erneuerungsbedürftig)

Freiflächenbegrünung

Pflanzen und Bewuchs

Provisorische Zugangspflasterung

Lagerplatz für Baumaterial

Bauschutt und Müllanlagerungen

b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)

3-fach Garage mit Freifläche

Einfahrtsbereich (Betonverbundpflaster)

Metalldraht-Einzäunung

Metallgartentor

Freiflächenbegrünung

Pflanzen und Bewuchs
(abgestorbene Bäume)
Sitzplatz am Bach
unbefestigter Abstellplatz für Fahrzeuge
Lagerplatz für Wertstoffe und Müll

Hinweis:

Bei der Bewertung wird von einem freigeräumten Grundstück ausgegangen.
Die Entfernung von Fahrzeugen, Wertstoffen und Müll sind in der
Wertermittlung nicht enthalten.

Verkehrswertermittlung

Bewertungsobjekt:

- a) Doppelhaushälfte, Erdgeschoss, nicht unterkellert, ausgebauten Dachgeschoss
- b) 3-fach Garage mit Freifläche

Eigentümer: siehe Beiblatt

Objektanschrift: a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)
b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)

Wertermittlungstichtag: 15.04.2026

Besonderer Hinweis:

Es handelt sich um eine EDV- gestützte Berechnung, die in den Vor- und Nachkommastellen aufgrund von Rundungen finanzmathematische Abweichungen bewirken kann.

Allgemeines

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

Der Verkehrswert wird 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Vergleichswertverfahren

(§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Sachwertverfahren

(§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.
(§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Allgemein

Bodenrichtwert 01.01.2024
(s. Anlage)

Der Bodenrichtwert beträgt
in der Gemeinde: Freising 15,50 €/m²
Ortsteil: OT Attaching - An der Goldach 20

Bezeichnung: LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft
6000

Besonderer Hinweis:

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wird kein Bodenrichtwert festgelegt.
Aus diesem Grund wird ein vergleichbarer BRW in der
näheren Umgebung in Ansatz gebracht. (Distanz = 250 m)
Der vergleichbare Bodenrichtwert beträgt

Freising 400,00 €/m²
OT Attaching - Franzheimer Straße 20

Bezeichnung Baureifes Land
6300
Wohnbaufläche

Die Werte wurden aus den vorliegenden Bodenrichtwertlisten /-karten entnommen.

Die Kaufpreissammlung wurde nicht eingesehen.

Zuständiger Gutachterausschuss: Landratsamt Freising

Grundstücke in der Bewertungszone weisen im Durchschnitt die
folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet:	Baureifes Land
GFZ (nur zum Zweck der Bedarfsbewertung)	-----
erschließungsbeitrags-	frei
rechtlicher Zustand:	
(BauGB und KAG)	
Lage	mittlere Lage

a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)

Grundstücksflächen Fl.Nr. anonymisiert
Fläche 339 m²

Ermittlung des Bodenwertes:

Bodenwert unbelastet				
Fl.Nr. (anonymisiert) a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)				
	Fläche (m²)		Vergleichswert (€/m²)	Bodenwert (€)
	339,00	x	400,00	= 135.600,00 €
		%		
Marktanpassung	effektiv	5,00	20,00	
	Entwicklung (Steigerung)		420,00	
Abweichungen (+/-)				
keine		0	0,00	
Summe (Abweichungen)			0,00	
Bodenwert €/m²)			420,00	
Berechnung (1)	(€/m²)		(€/m²)	(€/m²)
	420,00	+/-	0,00	= 420,00
Berechnung (2)	(m²)		(€/m²)	(€)
	339,00	x	420,00	= 142.380,00 €
	Bodenwert		=	142.380,00 €

b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)

Grundstücksflächen Fl.Nr. anonymisiert
Fläche 390 m²

Ermittlung des Bodenwertes:

Bodenwert unbelastet				
b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising				
Fl.Nr. (anonymisiert) (OT Attaching)				
	Fläche (m²)		Vergleichswert (€/m²)	Bodenwert (€)
	390,00	x	400,00	= 156.000,00 €
		%		
Marktanpassung	effektiv	5,00	20,00	
	Entwicklung (Steigerung)		420,00	
Abweichungen (+/-)				
keine		0	0,00	
Summe (Abweichungen)			0,00	
Bodenwert €/m²)			420,00	
Berechnung (1)	(€/m²)		(€/m²)	(€/m²)
	420,00	+/-	0,00	= 420,00
Berechnung (2)	(m²)		(€/m²)	(€)
	390,00	x	420,00	= 163.800,00 €
Bodenwert			=	163.800,00 €

Zusammenstellung – Einzel-Bodenwerte a) und b)

a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)	142.380,00 €	
b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)	163.800,00 €	
		306.180,00 €
Bodenwert unbelastet	Summe	306.180,00 €

Sachwertermittlung

a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)

A) Bodenwert

Bodenwert (nachrichtlich) **142.380,00 €**

B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen

(ohne Außenanlagen)

• Gebäudeart	Einfamilienhaus Doppelhaushälfte Wohnhaus einseitig angebaut nicht unterkellert Erdgeschoss Dachgeschoss ausgebaut		
• Typ		2.21	
• Baujahr des Gebäudes		2025	
• Gesamtnutzungsdauer		80	Jahre
• Bruttogrundfläche (BGF)	rd.	194	m ²
• Überwiegende Standardstufe		3	€/m ²
• Kostenkennwert		1041,15	€/m ²
<i>einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer</i>			
Summe der Kostenkennwerte		1041,15	€/m²
Korrekturfaktor	1	1041,15	€/m²

Preisindex (am Wertermittlungstichtag)

Destatis: Preisindex für Einfamilienfertighäuser ohne Keller: Deutschland, Berichtsmonat im Quartal

Index **1 / 2026** (2021=100) **137,0** Basisjahr 2021

Preisindex (am Wertermittlungstichtag)

193,2 Basisjahr 2010

(Baupreisindex für Wohngebäude Basisjahr 2010)

umgerechnet

Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag

1.041,15 €/m² x 193,2 / 100 = 2.011,81 €/m²

194 m² (BGF) x 2.011,81 €/m² = **389.601,09 €**

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF						
näherungsweise			Aktuelle Pläne liegen vor!			
a) Doppelhaushälfte, Erdgeschoss, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss						
Bezeichnung	Breite	Länge	Anzahl	Faktor	Fläche	Fläche
	(m)	(m)	(St)		(m²)	(m²)
EG	15,24	5,99	1,0	1,0	91,29	91,29
	1,85	5,99	1,0	1,0	11,08	11,08
DG	15,24	5,99	1,0	1,0	91,29	91,29
Bruttogrundfläche gesamt					193,66	
					rd.	194

(-) Korrektur wegen des Gebäudealters**WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER**

Baujahr		2025	
Jahr der Wertermittlung		2026	
Alter		1	Jahre
Gesamtnutzungsdauer (üblich)		80	Jahre
Restnutzungsdauer (üblich)		79	Jahre
Verlängerung:	<i>geschätzt</i>	0	Jahre
Gesamtnutzungsdauer	<i>geschätzt fiktiv</i>	80	Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)			
80	-	1	= 79
	<i>gesamt fiktiv</i>	79	Jahre

Abschreibungsmodell	linear	
Wertminderung wegen Alter	1,25	%

(=) **Korrigierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen**
(ohne Außenanlagen)

a) Doppelhaushälfte, Erdgeschoss, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss				389.601,09 €
Besondere Bauteile				- €
		Summe		389.601,09 €
Wertminderung wegen Alter	1,25	%	=	4.870,01 €
389.601,09 €	-	4.870,01 €	=	384.731,08 €
Summe				384.731,08 €

Zusammenstellung:

Herstellungskosten aller baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag
(ohne Außenanlagen)

a) Doppelhaushälfte, Erdgeschoss, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss	384.731,08 €
Summe	384.731,08 €

C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen
(und sonstigen Anlagen)

Prozentual **2** %

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:

a) Doppelhaushälfte, Erdgeschoss, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss	389.601,09 €
Summe	389.601,09 €

Anteil der Außenanlagen an den Herstellungskosten der baulichen Anlagen
(Incl. Baunebenkosten)

2 % von 389.601,09 € = 7.792,02 €

(-) Korrektur wegen des Alters

Gesamtnutzungsdauer	<i>fiktiv</i>	80	Jahre
Restnutzungsdauer (geschätzt)	<i>fiktiv</i>	79	(n) Jahre
Abschreibungsmodell Wertminderung wegen Alter	linear	1,25	%
1,25	% von	7.792,02 €	= 97,40 €
Wert der Außenanlagen (incl. Baunebenkosten)			

(=) Korrigierte Herstellungskosten der Außenanlagen und sonst. Anlagen

7.792,02 € - 97,40 € = **7.694,62 €**

D) vorläufiger Sachwert

A) Bodenwert	142.380,00 €
B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	384.731,08 €
C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen/sonst. Außenanlagen	7.694,62 €
Summe	534.805,70 €

E) Marktanpassung (Sachwertfaktor)

Marktanpassung = **0,00** %
0,00 % von 467.978,56 € = - €

(=) marktangepasster vorläufiger Sachwert

534.805,70 € - - € = 534.805,70 €

F) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(-) Restarbeiten, Baumängel und Bauschäden

Mängelbeseitigung

Geländer vor Fenstertüren fehlen	3.000,00 €
Treppengeländer und Handlauf fehlen	1.500,00 €
Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich - Restarbeiten	1.000,00 €
Sockelanstrich fehlt	1.000,00 €
Türe zum Technikraum erneuern	500,00 €
Anschluss von Regenwasserfallrohr fehlt	300,00 €
Kleinreparaturen	2.000,00 €
	6.300,00 €

(=) Summe besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale 10.000,00 €

G) Sachwert

marktangepasster vorläufiger Sachwert	534.805,70 €
Summe besonderer objektspezifischer	
(-) Grundstücksmerkmale	- 10.000,00 €
(=) Sachwert des bebauten Grundstückes	524.805,70 €
rd.	525.000 €

b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)

A) Bodenwert

Bodenwert (nachrichtlich) **163.800,00 €**

B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen

(ohne Außenanlagen)

- Gebäudeart 3-fach Garage

Garage und Lager
freistehend
Erdgeschoss
nicht unterkellert

Hinweis: Das Bauteil (Garage) war nicht zugänglich.

- Typ **14.1**
- Baujahr des Gebäudes **unbekannt**
- Gesamtnutzungsdauer **60** Jahre
- Bruttogrundfläche (BGF) rd. **56** m²
- Überwiegende Standardstufe **4** €/m²
- Kostenkennwert **485,00** €/m²
einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer

Preisindex (am Wertermittlungstichtag)

Destatis: Preisindex für Einfamilienferthäuser ohne Keller: Deutschland, Berichtsmonat im Quartal

Index **1 / 2026** (2021=100) **137,0** Basisjahr 2021

Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag

$$\begin{aligned} 485,00 \text{ €/m}^2 & \times 193,2 / 100 = 937,17 \text{ € /m}^2 \\ 56 \text{ m}^2 \text{ (BGF)} & \times 937,17 \text{ €/m}^2 = \mathbf{52.350,04 \text{ €}} \end{aligned}$$

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF						
<i>näherungsweise</i>						
b) 3-fach Garage mit Freifläche						
Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Anzahl (St)	Faktor	Fläche (m²)	Fläche (m²)
<i>Nach Bayern-Atlas!</i>						
EG	5,70	9,80	1,0	1,0	55,86	55,86
Bruttogrundfläche gesamt						55,86
						rd. 56

(-) Korrektur wegen des Gebäudealters

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

(-) Korrektur wegen des Gebäudealters

Baujahr	unbekannt	1970	<i>fiktiv</i>
Jahr der Wertermittlung		2026	
Alter		56	Jahre
Gesamtnutzungsdauer (üblich)		60	Jahre
Restnutzungsdauer (üblich)		4	(n) Jahre
Verlängerung:	<i>geschätzt</i>	5	Jahre
Gesamtnutzungsdauer	<i>geschätzt fiktiv</i>	65	Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)			
65	-	56	= 9
		<i>gesamt fiktiv</i>	9 Jahre
Abschreibungsmodell	linear		
Wertminderung wegen Alter	86,15	%	

(=) Korrigierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen

(ohne Außenanlagen)

b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)	52.350,04 €
Besondere Bauteile	- €
Summe	52.350,04 €
Wertminderung wegen Alter	86,15 % = 45.101,57 €
52.350,04 € - 45.101,57 € =	7.248,47 €
Summe	7.248,47 €

Zusammenstellung:

Herstellungskosten aller baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag
(ohne Außenanlagen)

b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)	7.248,47 €
Summe	7.248,47 €

C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen

(und sonstigen Anlagen)

Prozentual 4 %

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:

b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching) 52.350,04 €

Summe 52.350,04 €

Anteil der Außenanlagen an den Herstellungskosten der baulichen Anlagen

(Incl. Baunebenkosten)

4 % von 52.350,04 € = 2.094,00 €

(-) Korrektur wegen des Alters

Gesamtnutzungsdauer *fiktiv* 60 Jahre

Restnutzungsdauer *fiktiv* 9 (n) Jahre
(geschätzt)

Abschreibungsmodell linear
Wertminderung wegen Alter 86,15 %

86,15 % von 2.094,00 € = 1.804,06 €
Wert der Außenanlagen (incl. Baunebenkosten)

(=) Korrigierte Herstellungskosten der Außenanlagen und sonst. Anlagen

2.094,00 € - 1.804,06 € = **289,94 €**

D) vorläufiger Sachwert

A) Bodenwert	163.800,00 €
B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	7.248,47 €
C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen/sonst. Außenanlagen	289,94 €
Summe	171.338,41 €

E) Marktanpassung (Sachwertfaktor)

Marktanpassung = 0,00 %
0,00 % von 171.338,41 € = - €

(=) marktangepasster vorläufiger Sachwert

171.338,41 € - - € = 171.338,41 €

F) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(-) Restarbeiten, Baumängel und Bauschäden

Mängelbeseitigung

Dachdeckung offensichtlich undicht	5.000,00 €
Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich	2.000,00 €
Reinigungsarbeiten und Müllentsorgung	1.000,00 €
Kleinreparaturen	1.000,00 €
	9.000,00 €

(=) Summe besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale 9.000,00 €

G) Sachwert

marktangepasster vorläufiger Sachwert	171.338,41 €
(-) Summe besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 9.000,00 €

(=) Sachwert des bebauten Grundstückes 162.338,41 €

rd. 162.000 €

Zusammenstellung der Verkehrswerte

Wertermittlungsobjekte		a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)	b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)
A) Bodenwert		142.380,00 €	163.800,00 €
B) Herstellungskosten der der baulichen Anlagen		384.731,08 €	7.248,47 €
C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen		7.694,62 €	289,94 €
D) vorläufiger Sachwert (incl. Bodenwert)	Summe (A-D)	534.805,70 €	171.338,41 €
E) Marktanpassung (Sachwertfaktor)		- €	- €
F) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.000,00 €	- 9.000,00 €
G) Sachwert (incl. Bodenwert)		524.805,70 €	162.338,41 €
Einzel-Verkehrswert	rd. (nachrichtlich)	525.000 €	162.000,00 €
Verkehrswert gesamt		687.144,10 €	
Verkehrswert -gesamt- gerundet (nachrichtlich)	rd.	687.000 €	

Fotos

a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)

Blick nach -Süden-



Blick nach -Osten-



Fotos

Blick nach -Nordosten-



Blick nach -Westen-



Fotos

Blick nach

-Nordosten-

Freifläche an der Straße



Blick nach

-Nordosten-

Terrasse



Fotos

b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising

Blick nach

-Westen-



Blick nach

-Norden-



Fotos

Blick nach -Südwesten-



Blick nach -Norden-

Freiflächen neben Garagen



Verkehrswert

Wertermittlungstichtag 15.04.2026

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwertes liegen.

a) An der Goldach 20, 85356 Freising (OT Attaching)

a) Doppelhaushälfte, Erdgeschoss, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss

Der Einzel-Verkehrswert (Marktwert) beträgt: rd. 525.000 €
(nachrichtlich)

in Worten: fünfhundertfünfundzwanzigtausend Euro

b) Nähe An der Goldach, 85356 Freising (OT Attaching)

b) 3-fach Garage mit Freifläche

Der Einzel-Verkehrswert (Marktwert) beträgt: rd. 162.000 €
(nachrichtlich)

in Worten: einhundertzweiundsechzigtausend Euro

Der Verkehrswert (Marktwert) -gesamt- beträgt: rd. 687.000 €

in Worten: sechshundertsiebenundachtzigtausend Euro

Die Wertermittlungsobjekte wurden von mir von außen besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Gleichzeitig wird versichert, dass das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstattet wurde.

Landshut, den 12.06.2026

Dr. Dr. Stephan M. Bleichner
Architekt - Sachverständiger

*Das Gutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens und nicht als Verkaufsprospekt oder Grundlage zur Beleihung für Interessenten.
Dem Rechtsanspruch des Sachverständigen und ggfls. des Schuldners auf Datenschutz ist zu entsprechen.*

Die Fertigung einer Kopie des Gutachtens oder Auszügen davon für Ihre eigenen Zwecke ist unbedenklich. Die Weitergabe von Kopien an Nichtbeteiligte (z.B. an Bietinteressenten) ist jedoch ohne Genehmigung des Sachverständigen nicht zulässig.

2 -fache Ausfertigungen, eine davon für das SV-Büro.