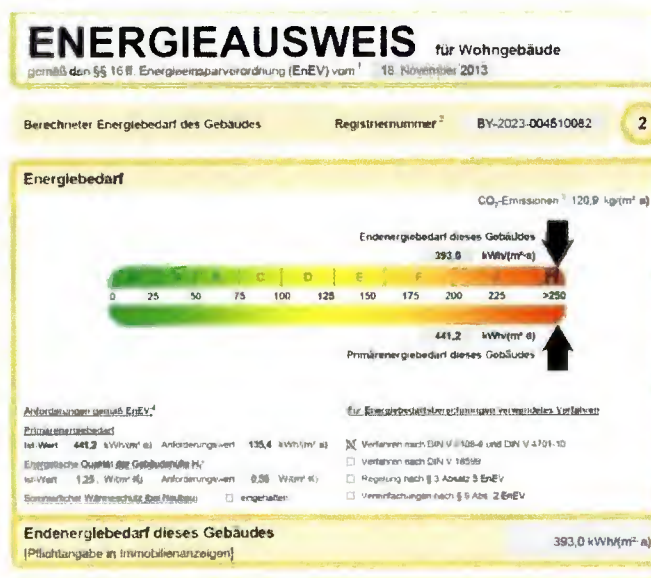


Die Klassifizierung in der Effizienzklasse H erscheint anhand des Baujahres plausibel.



Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
Nutzräume

Erdgeschoss:
Wohnräume

Dachgeschoss:
Wohnräume

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

- Konstruktionsart: Massivbau
- Fundamente: tragende Bodenplatte, Beton
- Umfassungswände: Massive Wände (Ziegelwände)
- Innenwände: tragende Innenwände Mauerwerk;
nichttragende Innenwände Mauerwerk
- Geschossdecken: Stahlbeton bei der Decke über KG
Holzbalkendecke über dem EG
- Treppen: Geschosstreppe:
Holztreppe zum OG

Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung Starkstromanschluss
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über die Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand (wesentliche Annahmen)

Bodenbeläge:	Einfach bis mittel vermutet
Wandbekleidungen:	Einfach vermutet
Deckenbekleidungen:	Einfach vermutet
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff
	<u>Zimmertüren:</u> einfach vermutet
sanitäre Installation:	Einfach vermutet
besondere Einrichtungen:	Klimageräte (ohne Bewertungsansatz)
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Im Innenbereich „ohne“ vermutet
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Keine wesentlichen ersichtlich im Rahmen der äußeren Augenscheinnahme

Allgemeinbeurteilung: Der äußere bauliche Zustand ist aufgrund des Gebäudealters normal.

Im Innenbereich keine Beurteilung möglich.

3.2.7 Angebaute Garage

Angebaute Garage in konventioneller Bauweise mit Kipptor;

3.3 Außenanlagen

Im Wesentlichen:

- Ver und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Gartenanlagen
- Einzäunung
- Geräteschuppen
- Wegebefestigungen (Gehweg gepflastert)
- Gartenhaus

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück

in **94405 Landau a. d. Isar, OT Zeholfing, Closenstraße 4**

zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2026 ermittelt.

Die Daten des Grundbuchs werden hier nicht voll umfänglich aufgeführt. Es wird empfohlen Einsicht in das Grundbuch zu nehmen.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung Eigennutzung im Vordergrund steht.

Der Sachwert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,

4.3 Bodenwertermittlung

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	Grundstück	278	80,00					Ja	22.240

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

22.240

Entspricht 13% des Ertragswertes

Richtwertanpassung
zu 1 Grundstück

Bodenrichtwert: 80,00 EUR/m²

Quelle: GAA Landkreis Dingolfing - Landau / Stand: 01.01.2024

Der Wert kann als marktkonform übernommen werden.

Weitere Anpassung können vernachlässigt werden.

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2026 insgesamt **22.240,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Gebäude	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswertminderung			Alterswertg. Herst.-kosten EUR
						Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	
1	Wohnhaus	1	1963	80	35	187,84 m ² BGF	1.227	17,00	Linear	56,25	117.976
2	Garage	1	unbekannt	60	35	1,00 Stk.	20.000	17,00	Linear	41,67	13.649

Σ 131.625

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2025 = 1,9060

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	131.625
+ Zeitwert der Außenanlagen	8,00% 10.530
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	142.155
+ Bodenwert	22.240
Vorläufiger Sachwert	164.395
± Marktanpassung	10,00% 16.439
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	180.834
SACHWERT	180.834

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt.

Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Ermittlung der BGF

In Gebäude	Faktor I	Länge	Breite	Höhe	Fläche	BGF
Beschreibung	Geschosse	m	m	m	m ²	m ²
Grundfläche	3,00	8,36	7,49		187,84	187,84
Summe Wohnhaus						187,84
Summe gesamt						187,84

Ableitung der Herstellungskosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Wohnhaus

Gebäudetyp	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	100 %
Ausstattungsstufe	2,27 (Einstufung nach äußerem Augenschein)

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ²	Anteiliger Kostenkennwert EUR/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	142,37
Dach		1,0				15	92,85
Fenster und Außentüren		0,5	0,5			11	73,26
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11	73,26
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11	73,26
Fußböden		1,0	0,5			5	32,51
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9	59,94
Heizung		0,5	0,5			9	59,94
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	37,14
Kostenkennwert Stufe (EUR/m ² BGF)	559	619	713	858	1.076		Σ 644

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.

Tabellarische NHK	644 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	644 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,9060 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.227 EUR/m ² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Baupreisindex

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem Sachwert geschätzt.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der Gebäudesachwerte insg.	10.530,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Unterstellte Modernisierungsmaßnahme verjüngen das Gebäude. Im Ergebnis wird eine RND von 35 Jahren für angemessen und sachgerecht beurteilt.

Modernisierungsmaßnahmen unterstellt:

Modernisierungsmaßnahmen unterstellt:	Jahr	Umfang
Modernisierung der Fenster	2016	mittel
Modernisierung der Heizungsanlage	2016	einfach
Modernisierung von Bädern	2019	einfach
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden	2019	mittel

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Marktanpassung

Die angesetzte objektartspezifische Marktanpassung wird auf der Grundlage eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt, nachdem vom örtlichen GAA keine Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht werden.

Im bewertungsrelevanten Fall ist eine Marktanpassung von 10 % angemessen und sachgerecht.

Der zuständige GAA des Landkreise Dingolfing / Landau weist keine eigenen Marktanpassungsfaktoren aus. Mit Hilfe des u. g. Vergleichspreisrecherche kann die Marktanpassung als bestätigt beurteilt werden, da der daraus resultierende Vergleichspreis innerhalb der üblichen Preisspanne für annähernd vergleichbare Objekte liegt.

(Quelle: Auszug aus Sprengnetter - ImmoWertReport).

Nachfolgend erhalten Sie eine Übersicht vergleichbarer Objekte, die in letzter Zeit in der näheren Umgebung angeboten wurden. Die Vergleichsangebote sind sortiert nach Objektnähe. In der Karte wird die ungefähre Lage der Vergleichsobjekte dargestellt.

Vergleichsangebote Verkauf

Nr.	Preis	Datum	Entfernung	Objektart	Baujahr	Wohnfl.	Grü. dst.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	2.182 €/m ²	2025	ca. 100 m	freistehend	1954	110 m ²	416 m ²	einfach	★ ★ ★ ★ ★
2	2.837 €/m ²	2020	ca. 1.000 m	k. A.	1972	104 m ²	765 m ²	k. A.	★ ★
3	2.312 €/m ²	2020	ca. 1.050 m	k. A.	1977	125 m ²	849 m ²	mittel	★ ★
4	2.968 €/m ²	2025	ca. 2.400 m	freistehend	1963	94 m ²	769 m ²	k. A.	★ ★ ★ ★ ★
5	1.860 €/m ²	2022	ca. 3.300 m	Doppelhaus	1968	100 m ²	441 m ²	k. A.	★ ★
6	2.223 €/m ²	2024	ca. 3.600 m	freistehend	1966	130 m ²	790 m ²	mittel	★ ★ ★
7	1.656 €/m ²	2024	ca. 3.700 m	freistehend	1951	90 m ²	1.093 m ²	k. A.	★ ★ ★
8	2.376 €/m ²	2025	ca. 4.200 m	freistehend	1993	250 m ²	774 m ²	mittel	★
9	1.871 €/m ²	2025	ca. 4.450 m	Doppelhaus	1961	101 m ²	1.063 m ²	einfach	★ ★ ★ ★
10	2.176 €/m ²	2025	ca. 4.550 m	Doppelhaus	1957	108 m ²	272 m ²	einfach	★ ★ ★ ★

Unter Berücksichtigung der Größe des Grundstücks, der angenommenen Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes wird eine **Preisspanne von €/m Wfl. mit 2.070 bis 2.300** für plausibel beurteilt.

Vergleichsparameter für das
Bewertungsobjekt

2.130,00 EUR/m² WNFI.

Der in der Berechnung ermittelte Vergleichspreis liegt innerhalb der o. g. Preisspanne.

Aufgrund der o. g. Vergleichspreisrecherche kann die Marktanpassung als hinreichend bestätigt beurteilt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		RND	Zins	Ein-	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
In Gebäude						Jahre	%		
		Nutzung / Beschreibung							
w	1	35	2,50	1	85,00		8,50	8.670	538
w	2	35	2,50	1			25,00	300	19
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 35	Ø 2,50	Σ 2	Σ 85,00			Σ 8.970	Σ 557

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		Modernisierungsrisiko + BWK	
In Gebäude			
		EUR	% RoE
Nutzung / Beschreibung			
w	1	1.734	20,00
w	2	60	20,00
* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten		Σ 1.794	Ø 20,00

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		Rohertrag	Bewi.-	Reinertrag	Boden-	Gebäude-	Barwert-	Barwert
In Gebäude			kosten		verzins.	reinertrag	faktor	
		EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
Nutzung / Beschreibung								
w	1	8.670	1.734	6.936	538	6.398	23,1451	148.082
w	2	300	60	240	19	221	23,1451	5.115
w = Wohnen, g = Gewerbe		Σ 8.970	Σ 1.794	Σ 7.176	Σ 557	Σ 6.619		Σ 153.197

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

153.197

+ Bodenwert

22.240

ERTRAGSWERT

175.437