

Wolfgang Stöcker

Diplom Betriebswirt (FH)
Sachverständiger für Immobilienbewertung

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (2)

23. FEB. 2026

Scheck Euro _____
Ant. GKM _____

Zertifiziert nach DIN ISO/IEC 17024
ZIS Sprengnetter Zert (S)

An das
Amtsgericht Landshut
Abteilung Zwangsversteigerung
Maximilianstraße 22

Wimberger Str. 2 a, 94081 Fürstzell
Filchner Str. 46 a, 81476 München

Telefon: 08502 / 917 830
Internet: www.immowert-ws.de
eMail: info@immowert-ws.de

84028 Landshut

Datum: 17.01.2026
Az.: 1K 21/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. A. a. d. § 194 Baugesetzbuch

Einfamilienwohnhaus mit Garage
in 94405 Landau a. d. Isar, OT Zeholfing, Closenstraße 4



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
30.01.2026 ermittelt mit rd.

181.000,00 €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Umweltrisiken	6
2.3	Gestalt und Form	7
2.4	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.5	Privatrechtliche Situation	7
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.6.2	Bauordnungsrecht	8
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Wohnhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand (wesentliche Annahmen)	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.2.7	Angebaute Garage	13
3.3	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.4	Sachwertermittlung	16
4.4.1	Sachwertberechnung	16
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	16

4.5	Ertragswertermittlung	20
4.5.1	Ertragswertberechnung	20
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	21
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	22
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	22
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	22
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	22
4.6.4	Verkehrswert	23
5	Verzeichnis der Anlagen	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	EFH mit Garage
Objektadresse:	94405 Landau a. d. Isar, OT Zeholfing, Closenstraße 4
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Zeholfing
Katasterangaben:	Gemarkung Zeholfing Flurstück 47

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Eigentümer:	anonymisiert
-------------	--------------

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Teilungsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	30.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	30.01.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	30.01.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer und der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte)
- Energieausweis - auszugsweise
- Bodenrichtwertauskunft
- Recherche – Marktdaten

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besichtigung:

Die Innenbesichtigung wurde von einer Verfahrensbeteiligten verweigert.

Daher werden die Erkenntnisse aus dem Ortstermin nach äußerem Augenschein beurteilt.

D. h. insbesondere die Beurteilung der Ausstattungsstandards beruhen auf plausiblen Annahmen. Einbezogen wurden dabei die überlassenen Fotos des Eigentümers aus dem Innenbereich, Informationen aus einem Exposee, und die Erläuterungen des Eigentümers.

Feststellungen zu den Anfragen des Gerichts:

Hinweis:

Soweit keine Antworten gemacht werden, gab es keine Feststellungen bzw. Anhaltspunkte dafür.

Zu b)

Zuständiger Kaminkehrermeister:

Josef Fritsch, Ödgarten 3, 94574 Wallerfing

Zu h)

Es liegt eine Energiebedarfsrechnung (Auszug aus dem Energieausweis) vor.
Der Ausweis im Original wurde nicht vorgelegt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage)

Landeshauptstadt:
München (ca. 120 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 20, (in der Nähe)

Autobahnzufahrt:
BAB A 92 (ca. 8 km entfernt)
Anschlussstelle Landau a. d. Isar

Bahnhof:
Landau a. d. Isar (ca. 10 km entfernt)
Regionalbahn München - Plattling

Flughafen:
München – Freising (ca. 80 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Stadt: Landau a. d. Isar;
Ortsteil Zeholfing;
Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 7 km;
Geschäfte des täglichen Bedarfs im Hauptort;
Schulen und Ärzte in Hauptort;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in der Nähe;
Verwaltung (Gemeindeverwaltung) im Hauptort;
Dorfgebiet

Art der Bebauung und Nutzungen in der
Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzungen;
überwiegend offene Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine ersichtlich

Topografie:

Leicht hügelig

2.2 Umweltrisiken

Gefahren	Einstufung	Risiko (% p.a.)	Bemerkung
Starkregen	gering		
Überschwemmung	keine Gefährdung		
Sturm	gering		
Hagel	gering		
Sturmflut	keine Gefährdung		
Erdbeben	keine Gefährdung		
Tornado	keine Gefährdung		
Vulkanismus	keine Gefährdung		
Tsunami	keine Gefährdung		

Quelle: Vgl. K.A.R.L – Pro Kurzbericht in den Anlagen

2.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
insgesamt 278 m²;

Bemerkungen:
fast regelmäßiger Zuschnitt

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Dorfstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege nicht vorhanden, befestigt

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser,
Kanalanschluss;
Fernsehkabelanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

Durch die Garage besteht eine Grenzbebauung
zum Nachbargrundstück (Vgl. Lageplan)

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß telefonischer Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Alt-
lastenkataster nicht als altlastverdächtige Fläche aufgeführt.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Ver-
dachtsfläche unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Darüberhinausgehende und vertiefende Untersuchungen und
Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.5 Privatrechtliche Situation

Grundbuch

Auszug vom: 14.02.2025
Amtsgericht: Landau a. d. I.
Grundbuch von: Zeholfing

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	1499	1	Zeholfing		47	278,00

Gesamtfläche 278,00

davon zu bewerten 278,00

Abteilung I, Eigentümer anonymisiert**Abteilung II, Lasten / Beschränkungen**

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
1499	1	1	47	Sonstiges, Baubeschränkung für Fl. St. 46	Nach den Erkenntnissen aus dem Ortstermin bewertungsneutral	
1499	2	1	47	Baubeschränkung für Freistaat Bayern	Nach den Erkenntnissen aus dem Ortstermin bewertungsneutral	
1499	5	1	47	Zwangsversteigerung	o. A.	

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch wurde vom Auftraggeber eingesehen.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

- Baubeschränkung für Flurstück Nr. 47
- Baubeschränkung Freistaat Bayern
- Zwangsversteigerungsvermerk

In Bewertung bleiben diese Lasten unberücksichtigt

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation**2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz**

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

2.6.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Die Eingabepläne stammen aus dem Jahre 1963.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut
(vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigengenutzt durch die Eigentümerin (1/2 Anteil)

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Hinweis: Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Der Eigentümer übergab noch eigenerstelltes Fotomaterial, das zur Bewertung herangezogen wurde und auf Plausibilität geprüft wurde.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; Giebeldach; mit einer Einzelgarage angebaut;
Modernisierung:	Von außen keine wesentlichen ersichtlich; Nach den Angaben des Eigentümers wurden einige Maßnahmen in den Jahren 2016 und 2019 vollzogen. (Vgl. Erläuterung zum Sachwert).
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Vorgelegt wurde nur ein Auszug mit der Berechnung des Energiebedarfs; (Vgl. nachfolgende Grafik)