

Wolfgang Stöcker

Diplom Betriebswirt (FH)
Sachverständiger für Immobilienbewertung

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

An das
Amtsgericht Landshut
Abteilung Zwangsversteigerung
Maximilianstraße 22

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

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

84028 Landshut

Datum: 27.04.2026
Az.: 1 K 143 / 25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. A. a. d. § 194 Baugesetzbuch
Wohnhaus mit Garage
in 94431 Pilsting – Großköllnbach, Weidenweg 6

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (10)

04. MAI 2026

Scheck ☐ Euro _____
Anl. ☐ GKM _____



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
17.04.2026 ermittelt mit rd. **353.000,00 €**.

17,5-fache Jahresrohertrag

17,1-fache Jahresrohertrag*

1.490 EUR/m² WNFI.

1.450 EUR/m² WNFI. *

*Vergleichsparameter ohne unrentierlichen Bodenwert bei einer Aufteilung rentierl. / unrentierl. von
54.560 EUR / 8.685 EUR

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	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Wohnhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.2.7	Angebaute Garage	11
3.3	Außenanlagen	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Bodenwertermittlung	13
4.4	Sachwertermittlung	14
4.4.1	Sachwertberechnung	14
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	15

4.5	Ertragswertermittlung.....	19
4.5.1	Ertragswertberechnung.....	19
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	20
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	21
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	21
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	21
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	21
4.6.4	Verkehrswert.....	22
5	Verzeichnis der Anlagen	23

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	EFH mit Garage und Gartenland
Objektadresse:	94431 Pilsting Großköllnbach Weidenweg 6
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Großköllnbach
Katasterangaben:	Gemarkung Großköllnbach Flurstück 427 (Wohnbaugebiet) Flurstück 428/7 (Gartenland)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Eigentümer:	Anonymisiert (siehe Grundbuch)
-------------	-----------------------------------

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Teilungsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	17.04.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	17.04.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	17.04.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Laura Kartmann, 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:

- Flurkartenausatzug
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Flächenberechnung
- Bodenrichtwertauskunft
- Recherche – Marktdaten

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Feststellungen zu den Anfragen des Gerichts:

Hinweis:

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

Zu b)

Zuständiger Kaminkehrermeister:

Roman Zettl, Adalbert-Müller-Straße 3, 94447 Plattling

Zu h)

Es liegt kein Energieausweis vor.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Großköllnbach liegt in der Gemeinde Pilsting, im Landkreis Dingolfing – Landau a. d. Isar.

2.1.1 Großräumige Lage

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage)

Landeshauptstadt:
München (ca. 110 km entfernt)

Entfernung zu wichtigen Orten:
Landau a. d. Isar (ca. 8 km)
Dingolfing (ca. 15 km)
Landshut (ca. 40 km)
Deggendorf (ca. 30 km)

Bundesstraßen:
B 20, (in der Nähe)

Autobahnzufahrt:
BAB A 92 (in der Nähe)

Bahnhof:
Landau a. d. Isar (ca. 10 Min. entfernt)

Flughafen:
München – Freising (ca. 1 Std. entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Großköllnbach (Wohngebiet)
Gemeindeteil von Pilsting

Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 3,5 km;
Geschäfte des täglichen Bedarfs im Hauptort;
Schulen und Ärzte in Landau a. d. Isar;

öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in der Nähe
aber eher geringe Taktung

Verwaltung (Gemeindeverwaltung) im Hauptort;
Normale Wohnlage;

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

überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzungen;
überwiegend offene Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine ersichtlich
von dem benachbarten Landwirtschaftsbetrieb konnten keine
Beeinträchtigungen wahrgenommen werden; bauliche Abschot-
tung durch die Gebäude;

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:

Flurstück 427 496 m² (bebaut)
Flurstück 428/7 579 m² (Gartenland)

insgesamt 1.075 m²;

Bemerkungen:

regelmäßiger Zuschnitt

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;
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 Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Garage an der östlichen Grundstücksgrenze

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß telefonischer Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als altlastverdächtige Fläche aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Verdachtsfläche unterstellt.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde vom Auftraggeber eingesehen.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

- 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.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

**Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):**

Flurstück 427
baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Flurstück 428/7
Unkultivierte Fläche; geeignet als Gartenland

2.7 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.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück mit der Fl. St. Nr. 427 ist mit einem Wohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigengenutzt.

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.

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, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. 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: EG, DG, Spitzboden; unterkellert; Giebedach; mit einer Garage, angebaut;
Modernisierung:	Keine wesentlichen ersichtlich
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Es wird ein mäßiger Energiestandard, typisch für das Baujahr unterstellt;
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Konzeption als typische Kellerräume; z. T. genutzt als Partykeller

Erdgeschoss:

Wohnräume

Dachgeschoss:

Wohnräume;

abweichend vom Eingabeplan wurden ursprüngliche
Speicherflächen zu Wohnräumen ausgebaut;

Spitzboden:

Keine Nutzflächen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, tragende Bodenplatte, Beton
Umfassungswände:	Massive Wände (Ziegelwände)
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holztreppe und Stahlbetontreppe zum KG
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ungedämmt <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel mit Holzschalung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	ausreichende Ausstattung Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss 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

Bodenbeläge:	Parkett, Laminat, Teppich, Fliesen,
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz
Deckenbekleidungen:	glatt verputzt, Holzverkleidung

Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; einfache Beschläge
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztüre <u>Zimmertüren:</u> Holztüren, z. T. Rundbögen
sanitäre Installation:	in einfacher bis mittlerer Ausstattung, typische Merkmale aus dem Baujahr
besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	- Kaminverblechung außen fehlt - Heizkörper im UG - Wasserschaden wegen undichter Kellerlichtschächte - Wasserschaden im Bad EG - Bad OG - Dusche fehlt - Dachfensterverkleidung nicht fertiggestellt - Bad OG - unvollständige Schadensbeseitigung - Balkone ohne Fliesenbelag und Abdichtung (Rohbeton)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	2 Balkone Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist aufgrund des Gebäudealters normal.

3.2.7 Angebaute Garage

Angebaute Garage in konventioneller Bauweise,
Kipptor;
Ohne Bodenbeläge – Rohbeton;

3.3 Außenanlagen

Im Wesentlichen:

- Ver und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Gartenanlagen
- Einzäunung

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 94431 Pilsting – Großköllnbach, Weidenweg 6 zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2026 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 Vergleichsverfahren 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	Bebautes Grundstück	496	110,00					Ja	54.560
2	Gartenland	579	15,00					Nein	8.685

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

Bodenwert (rentierliche Anteile / Bauland)	54.560
Bodenwert (unrentierliche Anteile / Gartenland)	8.685
BODENWERT (gesamt)	63.245

Richtwertanpassung

zu 1 Bebautes Grundstück

Bodenrichtwert: 110,00 EUR/m²

Quelle: GAA Landkreis Dingolfing / Landau a. d. Isar / Stand: 01.01.2024

zu 2 Gartenland

Einschätzung nach sachverständigen Erfahrungswerten.
Vergleichsdaten lagen nicht vor.

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 17.04.2026 insgesamt **63.245,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten	
Gebäude		jahr	Jahre		Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	EUR	
1	Wohnhaus	alle	1979	75	28	552,00 m² BGF	1.315	17,00	Linear	62,67	317.036
2	Garage	alle	1979	75	28	28,29 m² BGF	430	12,00	Linear	62,67	5.085

Σ 322.121

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2026 = 1,9340; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2026 = 1,9730

Alterswertgeminderte Herstellungskosten **322.121**

+ Zeitwert der Außenanlagen 5,00% 16.106

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen **338.227**

+ Bodenwert 54.560

Vorläufiger Sachwert **392.787**

± Marktanpassung -7,50% -29.460

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **363.327**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+ nicht rentierlicher Bodenwert 8.685

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Kaminverblechung fehlt 5.000

Heizkörper im UG 1.000

Wasserschaden wegen undichter Kellerlichtschächte 1.500

Wasserschaden im Bad EG 800

Bad OG - Dusche fehlt 1.500

Dachfensterverkleidung nicht fertiggestellt 1.000

Bad OG - unvollständige Schadensbeseitigung 1.000

Balkone ohne Fliesenbelag und Abdichtung (Rohbeton) 7.000

SACHWERT **353.212**

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 /	Länge	Breite	Höhe	Fläche	BGF
	Beschreibung	Geschosse	m	m	m	m ²	m ²
1	KG	1,00	11,36	13,74		156,08	156,08
1	KG	1,00	5,00	6,14		30,70	30,70
1	EG	1,00	10,23	13,74		140,56	140,56
1	EG	1,00	6,13	6,86		42,05	42,05
1	DG	1,00	10,23	13,74		140,56	140,56
1	DG	1,00	6,13	6,86		42,05	42,05
	Summe Wohnhaus						552,00
2	Garage	1,00	6,49	4,36		28,29	28,29
	Summe Garage						28,29
	Summe gesamt						580,29

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	2,36

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ²	Anteiliger Kostenkennwert EUR/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	142,37
Dach		1,0				15	92,85
Fenster und Außentüren		1,0				11	68,09
Innenwände und -türen			1,0			11	78,43
Deckenkonstruktion und Treppen			0,8	0,2		11	81,62
Fußböden		0,5		0,5		5	36,92
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	55,71
Heizung		0,5	0,5			9	59,94
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	37,14
Kostenkennwert Stufe (EUR/m² BGF)	559	619	713	858	1.076		Σ 653

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

653 EUR/m² BGF

Zuschlag für nicht in BGF
erfasste Bauteile

Bauteil	Anzahl	Herstellun- skosten EUR	BoG	Zuschlag EUR/m² BGF MWT
Balkone	2	10.000	nein	18
Kelleraußentreppe	1	5.000	nein	9

NHK inkl. Zu-/Abschläge

680 EUR/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr

680 EUR/m² BGF

Indexwert zum Stichtag

1,9340 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2026)

Herstellungskosten zum Stichtag

1.315 EUR/m² BGF

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 2 Garage

Gebäudetyp

14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

Ausstattungsstufe

3,00

Tabellarische NHK

218 EUR/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr

218 EUR/m² BGF

Indexwert zum Stichtag

1,9730 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2026)

Herstellungskosten zum Stichtag

430 EUR/m² 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: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg.	16.106,00 €
Summe	16.106,00 €

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 Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Marktanpassung

Der angesetzte objektartspezifische Marktanpassung wird auf der Grundlage eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Im bewertungsrelevanten Fall ist eine Marktanpassung von - 7,5 % angemessen und sachgerecht.

Der zuständige GAA des Landkreises Dingolfing / Landau weist keine eigenen Marktanpassungsfaktoren aus.

Mit Hilfe des u. g. Vergleichspreises kann die Marktanpassung als bestätigt beurteilt werden, da dieser innerhalb der üblichen Preisspanne für annähernd vergleichbare Objekte liegt.

Quelle: vdp – Research

vdp Transaktionsdatenbank:

Preisspanne von rd. 1.336 €/m² bis rd. 1.600 €/m² Wfl. für annähernd vergleichbare Objekte

**Vergleichsparameter aus
der Bewertung**

1.450 EUR/m² WNFI.
(ohne Bodenwert des Gartenlandes)

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.

Für das bewertungsrelevante Objekt:

- + nicht rentierlicher Bodenwert - Gartenland
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden
 - Kaminverblechung fehlt
 - Heizkörper im UG
 - Wasserschaden wegen undichter Kellerlichtschächte
 - Wasserschaden im Bad EG
 - Bad OG - Dusche fehlt
 - Dachfensterverkleidung nicht fertiggestellt
 - Bad OG - unvollständige Schadensbeseitigung
 - Balkone ohne Fliesenbelag und Abdichtung (Rohbeton)

Die Kostenansätze für Schadensbeseitigung bzw. Fertigstellung können im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal und überschlägig ermittelt werden.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
		In Gebäude					Ist	angesetzt		
		Nutzung / Beschreibung								
w	1	Wohnen	28	2,50		237,54		7,00	19.953	1.348
w	2	Wohnen	28	2,50	1			20,00	240	17
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 28	Ø 2,50	Σ 1	Σ 237,54			Σ 20.193	Σ 1.365

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges			Summe
								CO ₂	EUR/m ²		
In Gebäude			EUR/m ²		EUR		wagnis	EUR/m ²			
Nutzung / Beschreibung			(/Stk.)	% HK*	/Einheit	% RoE	% RoE	EUR/m ²	(/Stk.)	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen	12,00	0,33		2,00	2,00	1,00		1,19	19,49
						152,9					161,2
w	2	Wohnen	14,40	0,10	367,00	1	2,00				5

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 21,17

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			Rohertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
In Gebäude									
	Nutzung / Beschreibung								
			EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
w	1	Wohnen	19.953	3.889	16.064	1.348	14.716	19,9648	293.801
w	2	Wohnen	240	387	-147	17	-164	19,9648	-3.275
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 20.193	Σ 4.276	Σ 15.917	Σ 1.365	Σ 14.552		Σ 290.526

Ertragswert der baulichen Anlagen

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

290.526

+ Bodenwert

54.560

Vorläufiger Ertragswert

345.086

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+ nicht rentierlicher Bodenwert

8.685

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (vgl. Sachwert)

18.800

ERTRAGSWERT

334.971

4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Angaben der Wohn- bzw. Nutzflächen aus den Bauunterlagen wurden von mir plausibilisiert. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus den üblichen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Vgl. Ausführungen zum Sachwert

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzerobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in das Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse.

Das Ertragswertverfahren wurde stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnis

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	63.245
	Sachwert	353.212
	Ertragswert	334.971
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	353.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI. Gesamtes Objekt	1.490

4.6.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) wie folgt definiert:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Wert bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in
94431 Pilsting, Großköllnbach, Weidenweg 6

wird zum Wertermittlungstichtag 17.04.2026 mit rd.

353.000,00 €

in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

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

Fürstenzell, den 27.04.2026



W. Stöcker

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

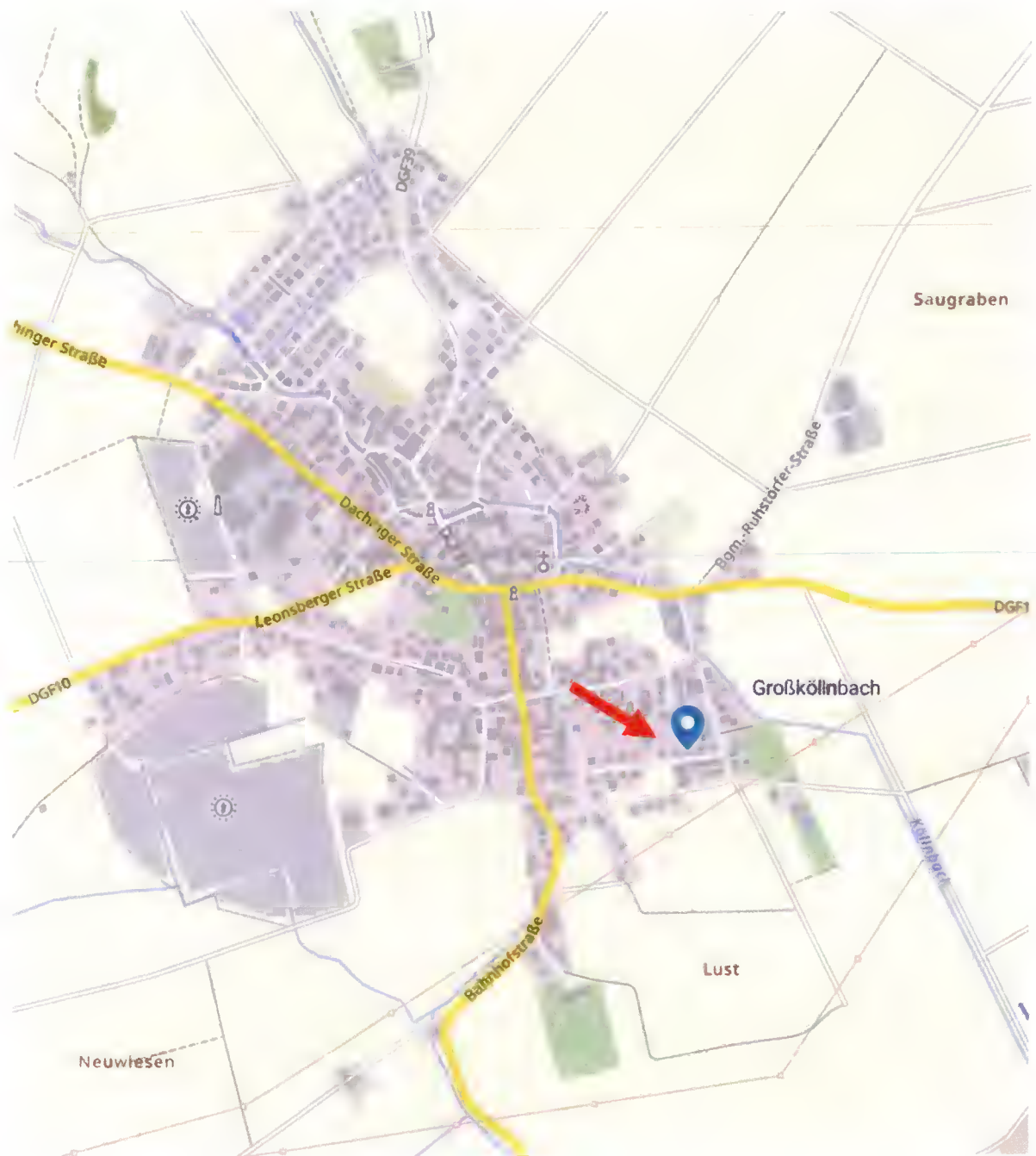
5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan
Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
Anlage 4: Grundrisse
Anlage 5: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte



Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan

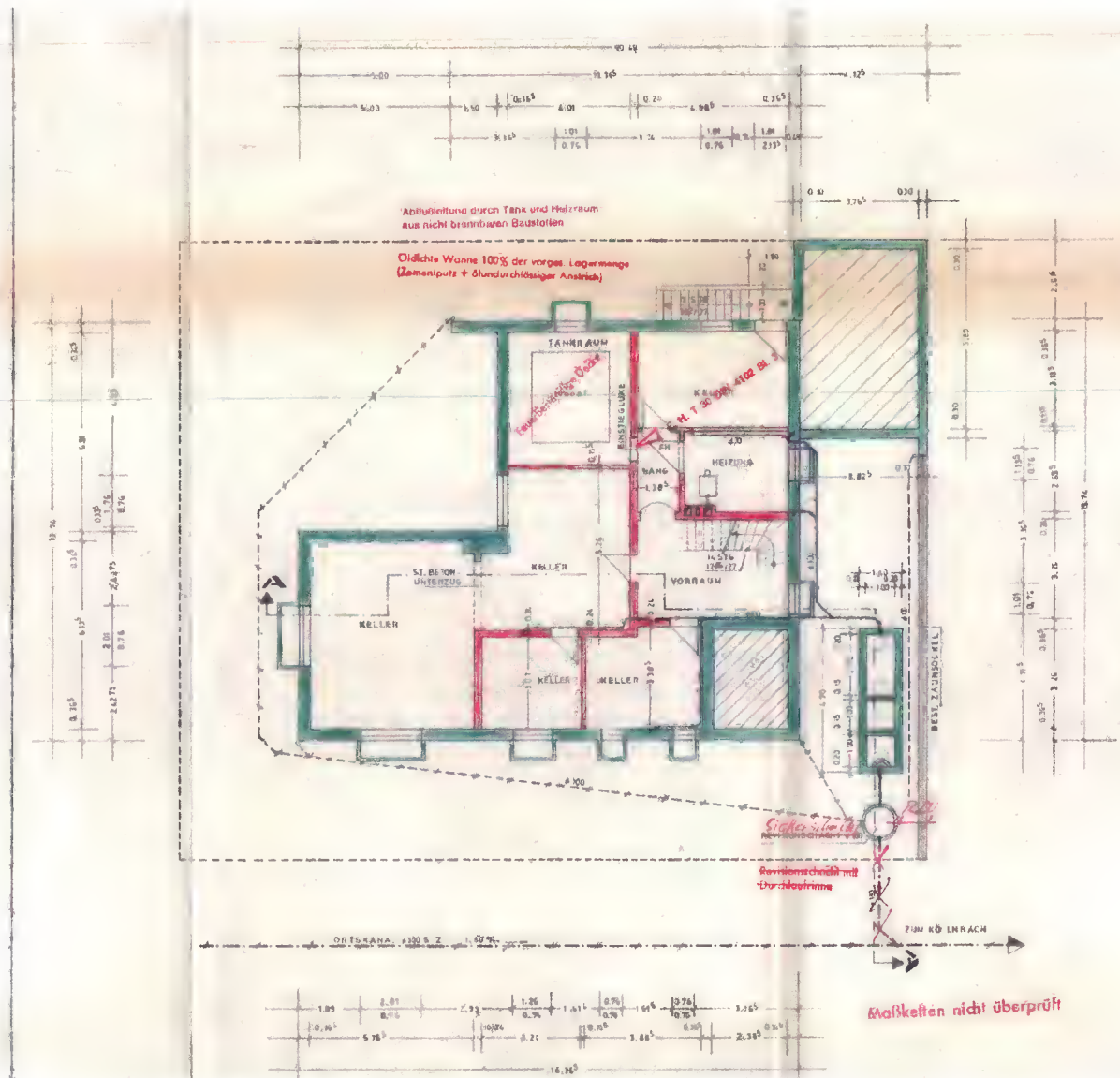


Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

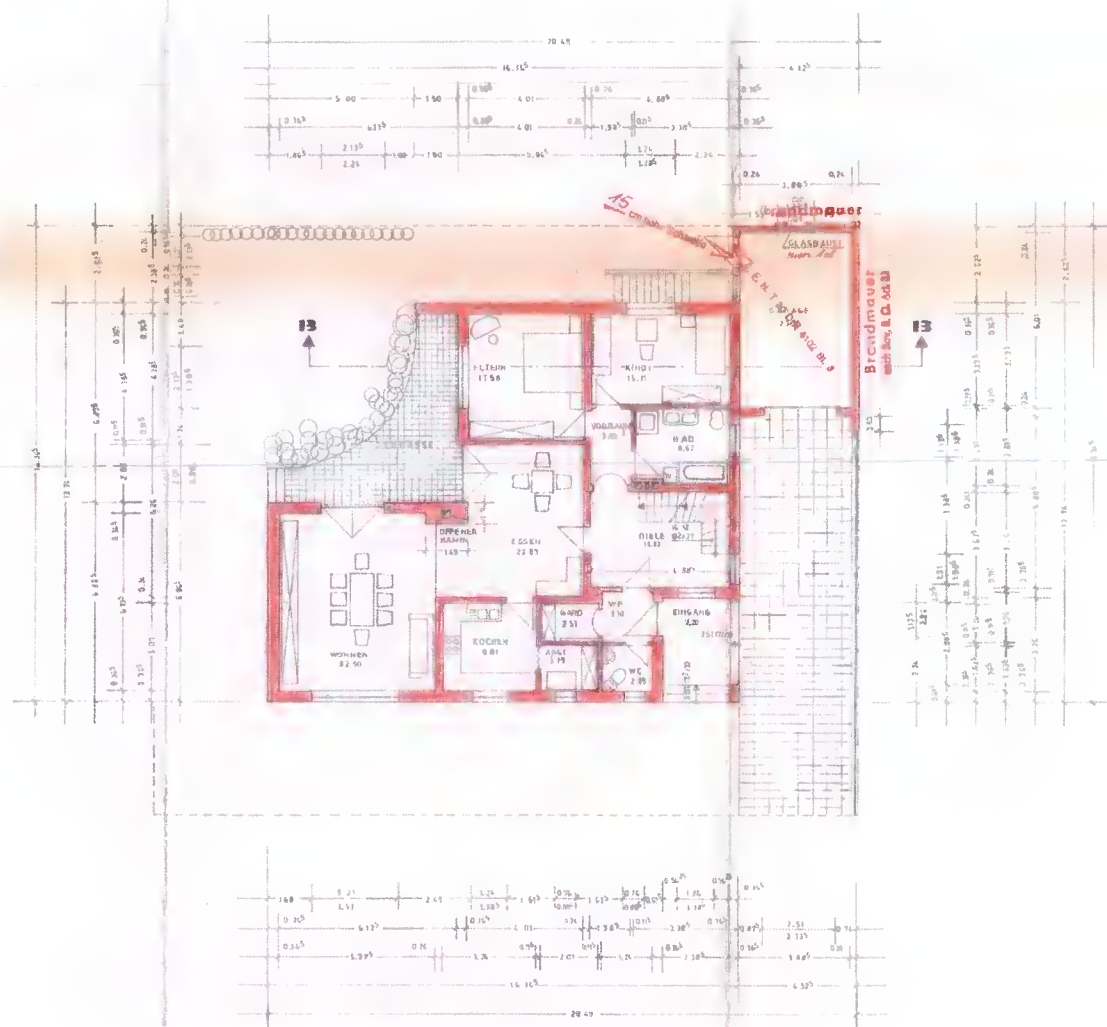


**Anlage 4: Grundrisse
(Abweichungen zum baulichen Bestand nicht ausgeschlossen)**

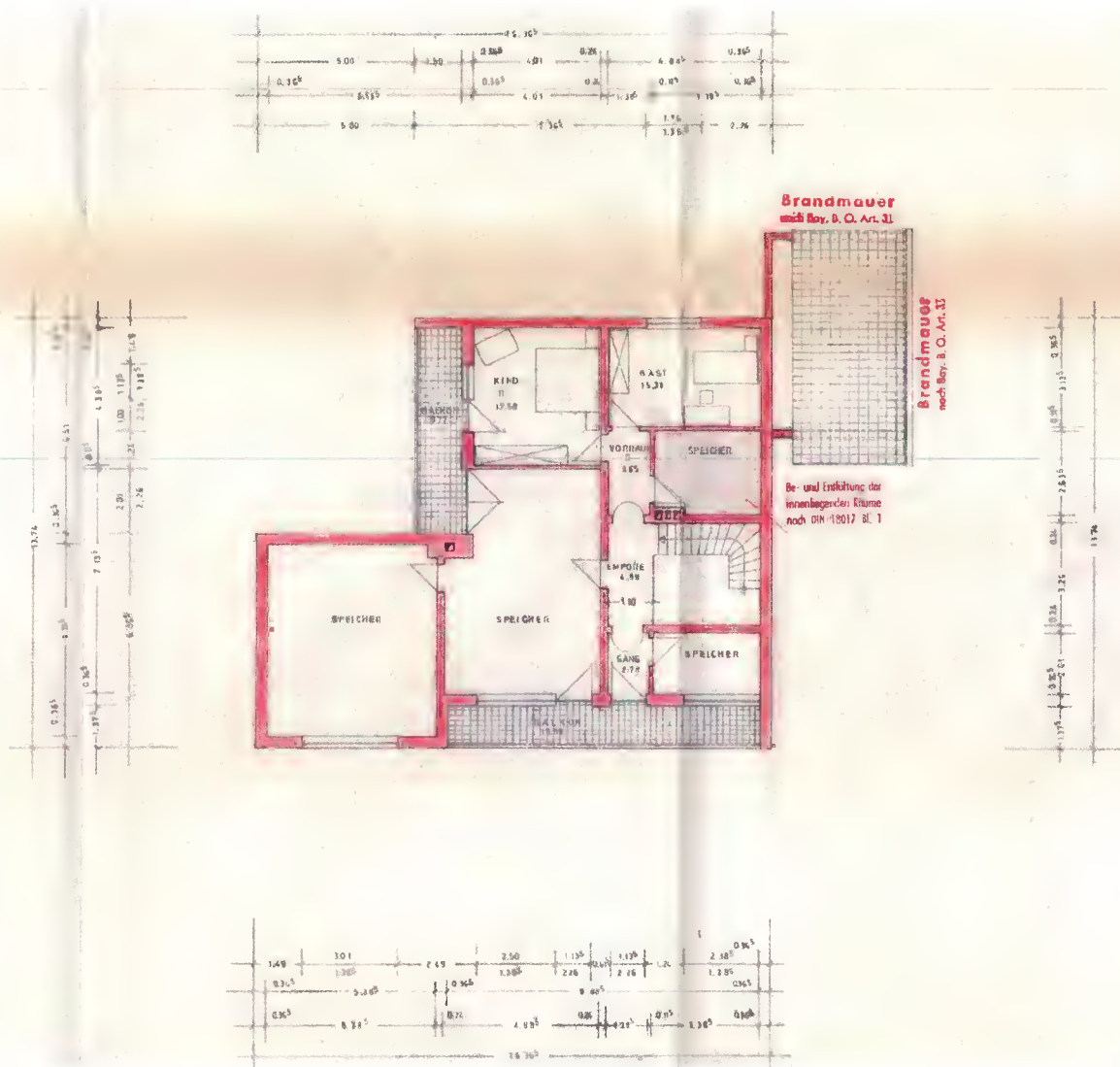
Kellergeschoss



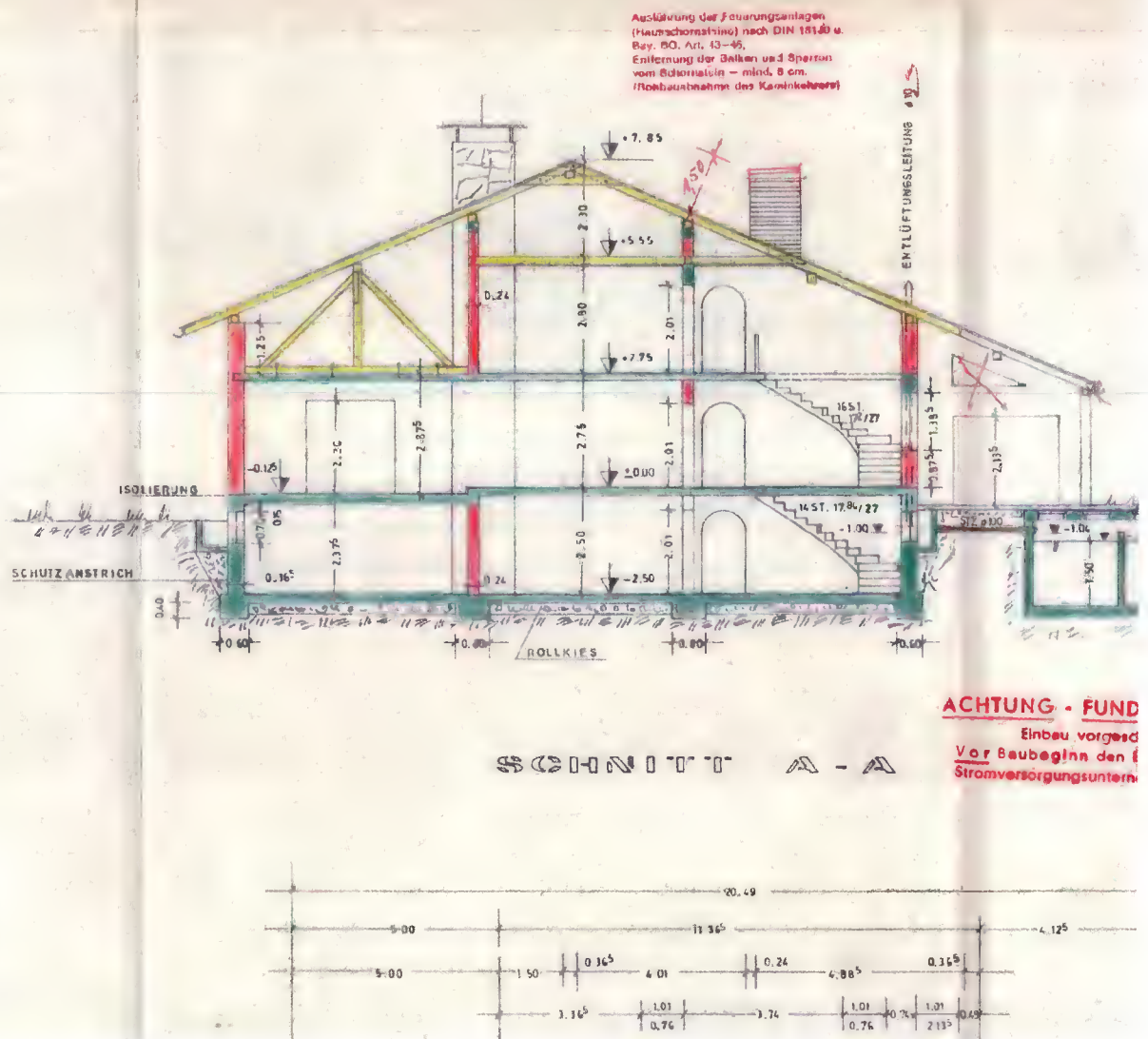
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Schnitt Wohngebäude



Anlage 5: Fotos

Außen

Straßenansicht des Wohngebäudes



Außen

Südostansicht mit Garage



Außen

Rückansicht des Gebäudes



Außen

Bebauung in der Straße

Hinweis:

Gebäude mit Kamin ohne Verkleidung



Außen

Teilansicht des Grundstück Fl. St. Nr. 428/7



Außen

Teilansicht Garten mit Zugang
zum hinteren Grundstück



Außen

Bebauung in der Straße



Innen

Teilansicht Ölheizung



Innen

Kellerraum



Innen
Kellerraum
genutzt als Partykeller



Innen
Wirtschaftsraum



Innen
Geschosstreppe KG / EG



Innen
Bad im EG



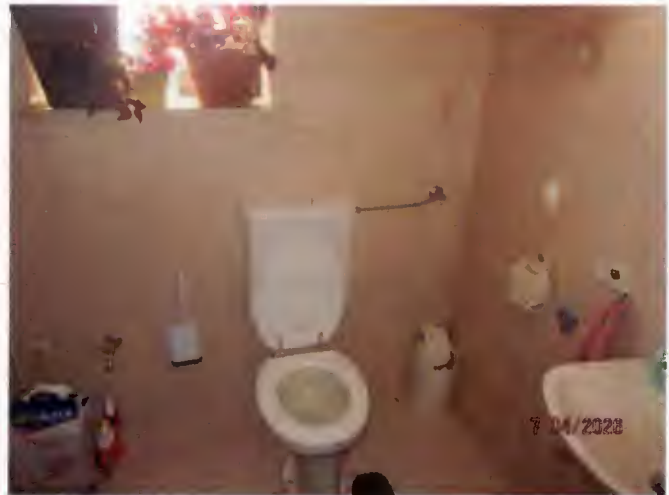
Innen
Wohnraum im EG



Innen
Schlafraum im EG



Innen
Toilette



Innen
Küchenbereich



Innen
Wohnraum im EG



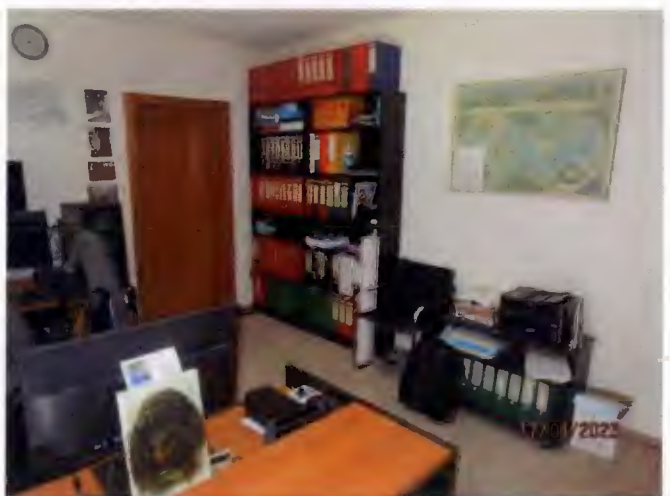
Innen
Flurbereich



Innen
Empore im DG



Innen
Arbeitszimmer im DG



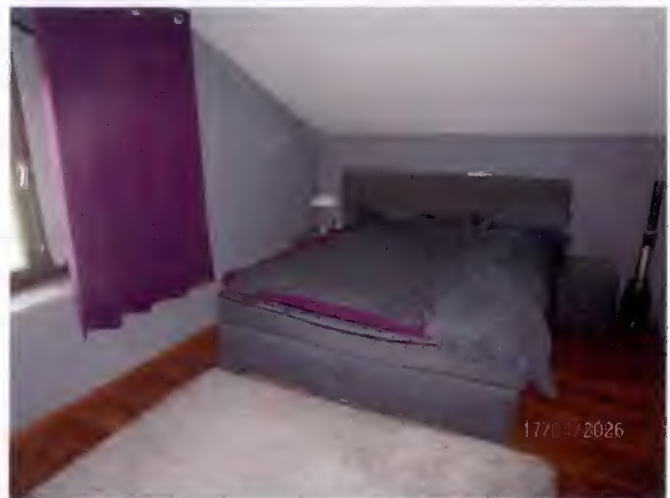
Innen

Schlafraum im DG



Innen

Schlafraum im DG



Innen

Bad im DG
mit teilfertiggestellten Flächenfenster
(Verkleidung fehlt)



Innen

Wasserschaden im Bad EG



Innen

Balkon ohne Belag (Abdichtung)

