B-I-5

Kornelia Förster

Diplom - Sachverständige (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS)
DIAZert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

Pettenkoferstraße 31
84036 Landshut

mobil +49 (0)173 2372713
info@foerster-immobilienbewertung.de

Gutachten

über den Verkehrswert (gemäß § 194 Baugesetzbuch)

Bewertungsobjekt:	**Einfamilienhaus in** **84056 Rottenburg an der Laaber, Fasanenweg 2** **FINr. 1109/2, Gemarkung Rottenburg an der Laaber**
Auftraggeber:	**Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht**
Aktenzeichen:	**3 K 2/25**
Verkehrswert:	**450.000 €**
Wertermittlungsstichtag:	**21.03.2025**
Qualitätsstichtag:	**21.03.2025**
Tag der Ausfertigung:	09.04.2025
Gutachten-Nr.	2025004
Seitenanzahl:	Das Gutachten umfasst 47 Seiten inkl. Anlagen
Anzahl der Ausfertigungen:	insgesamt 4, davon 1 für die Sachverständige

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Allgemeines 4
1.1 Allgemeine Angaben 4
1.2 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 4
1.3 Arbeitsunterlagen 4
1.4 Besichtigung 5
1.5 Hinweise 5
2.0 Rechtliche Gegebenheiten 7
2.1 Grundbuchdaten 7
2.2 Beurteilung der Belastung aus Abteilung II des Grundbuches 8
2.3 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück 8
2.4 Vermietung und Verpachtung 8
3.0 Beschreibung des Grundbesitzes 9
3.1 Lage und Umgebung 9
3.2 Grundstücksbeschreibung 11
3.2.1 Topographie 11
3.2.2 Baurecht 11
3.2.3 Erschließungszustand 12
3.2.4 Bodenbeschaffenheit 12
3.2.5 Denkmalschutz 13
3.2.6 Energieausweis 13
4.0 Baubeschreibung 13
4.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung 13
4.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen 14
4.3 Außenanlagen 15
4.4 Beurteilung 15
5.0 Flächenberechnungen 17
5.1 Vorbemerkungen 17
5.2 Geschossfläche / wertrelevante Geschossfläche 17
5.3 Bruttogrundfläche 18
5.4 Wohnfläche 18
6.0 Verkehrswertermittlung 19
6.1 Wertermittlungsverfahren 19
6.2. Auswahl des Verfahrens 20
6.3 Ertragswert 21
6.3.1 Bodenwert 22

6.3.2 Bewertungsbasis 24
6.3.3 Rohertrag 25
6.3.4 Bewirtschaftungskosten....26
6.3.5 Ermittlung der bewertungsrelevanten Restnutzungsdauer....26
6.3.6 Liegenschaftszinssatz 26
6.3.7 Berechnung des Ertragswerts 28
6.4 Marktrecherche und Plausibilisierung 28
6.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale....29
6.6 Verkehrswert 31
7.0 Anlagen 32
8.0 Literaturverzeichnis....32

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Allgemeine Angaben

Vom Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht wurde die Sachverständige gemäß Beschluss vom 26.02.2025 mit der Verkehrswertschätzung des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84056 Rottenburg an der Laaber, Fasanenweg 2, FlNr. 1109/2 der Gemarkung Rottenburg an der Laaber beauftragt.

Anlass der Beauftragung ist die Verwendung des Gutachtens im laufenden Zwangsversteigerungsverfahren.

Nach Auswertung aller zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie durchgeführten Ermittlungen bei den zuständigen kommunalen und staatlichen Dienststellen wird das nachfolgende Gutachten erstattet.

1.2 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).
Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung, der 21.03.2025.

1.3 Arbeitsunterlagen

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000.
- Baupläne im Maßstab 1 : 100.
- Eigene, bei einer Ortsbesichtigung am 21.03.2025 angefertigte Protokolle und Fotodokumentationen.
  Die Fotos wurden beim Ortstermin aufgenommen, das Einverständnis zur Aufnahme und Verwendung beim vorliegenden Gutachten war gegeben. Die Fotos stellen den Zustand zum Besichtigungszeitpunkt dar.
- Grundbuchauszug vom 16.01.2025.
- Urkunde Dienstbarkeitsbestellung Wasserleitungsrecht vom 08.08.1977 (URNr. 39/47).
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamts Landshut vom 14.01.2025.
- Recherche bei der Stadtverwaltung Rottenburg an der Laaber zur Abklärung des Baurechts und Beschaffung der Bauunterlagen.

- Vergleichspreise und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Landshut.
- Einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte der Sachverständigen.

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Wertermittlungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit unterstellt.

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB. Die Wertermittlung ist im Rahmen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der aktuell gültigen Fassung erstellt.
Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. In § 10 Abs. 2 ImmoWertV wird dieser Grundsatz wie folgt relativiert: Wenn für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche, für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt wurden, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (Priorisierung der Modellkonformität).

1.4 Besichtigung

Das zu begutachtende Eifamilienhaus und das Grundstück konnten, bis auf den Dachspitz (Zugang war nicht gegeben), vollständig besichtigt werden. Bei der Ortsbesichtigung war der Vertreter des Gläubigers und die Verfasserin dieses Gutachtens anwesend.

1.5 Hinweise

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, behördlicher Unterlagen und Auskünfte, auf Grund der Ortsbesichtigung und visueller Untersuchungen. Die vom Auftraggeber und den Beteiligten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen werden als vollständig und als zutreffend unterstellt.
Zur Bewertung wird angenommen, dass die Gebäude innerhalb der bestehenden Grundstücksgrenzen errichtet wurden. Ansprüche von und zu Nachbargrundstücken sind nicht mitgeteilt. Nicht mitgeteilte wertrelevante Besonderheiten des Grundstücks/Bewertungsobjektes können keine Berücksichtigung finden.
Die Verfasserin dieses Gutachtens behält sich, für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen, das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung. Beschrieben werden vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf konkret vorliegenden Erkenntnissen, Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen beruhen. Bei der Beschreibung von Bauteilen oder Funktion wird, wenn nicht gesondert vermerkt, ein altersentsprechender Zustand vorausgesetzt. Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden von Seiten der Sachverständigen nicht überprüft. Hierzu wären entsprechende Sonderfachleute einzuschalten. Zur Bewertung wird ein baualtersentsprechender Schallschutz angenommen, Messungen zum tatsächlichen Schallschutz wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass alle Pflichten nach § 2 Bundesimmissionsschutzgesetz erfüllt sind. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände infolge von Luft- oder Wasserverunreinigung, Geräuschen, Strahlungen oder sonstige schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen.
Baumängel und Bauschäden können im Gutachten nur soweit Berücksichtigung finden, soweit sie im Rahmen der Ortsbesichtigung deutlich erkennbar waren. Soweit Wertzu- oder -abschläge für Maßnahmen für bestehende Schäden oder die Beseitigung genannt werden, sind diese nach Erfahrungswerten und nach billigem Ermessen geschätzt. Sie sind nicht gleichzusetzen mit evtl. tatsächlich entstehenden Kosten; diese können höher oder niedriger sein.
Es wird, wenn nicht gesondert darauf hingewiesen, ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile oder sonstige Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern oder Bewohnern) gefährden.
Untersuchungen über pflanzliche oder tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Materialien, z.B. auch Holzbehandlung, wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.
Es wurden keine Bodenuntersuchungen bezüglich Altlasten, Tragfähigkeit und Grundwasserstand durchgeführt.

Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung solcher Auskünfte kann keine Gewährleistung genommen werden. Für die Bewertung wird die Richtigkeit dieser Auskünfte unterstellt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden stichprobenhafte Maßüberprüfungen durchgeführt. Für Berechnungen standen Pläne zur Verfügung, die auf Maßgenauigkeit und genaue Übereinstimmung mit der Ausführung nicht im Detail überprüft wurden. Hierdurch können Ungenauigkeiten bei der Berechnung der Flächen entstanden sein. Die Ergebnisse sind überschlägig, aber für den Wertermittlungszweck ausreichend genau. Es wird darauf hingewiesen, dass Rechenergebnisse im Gutachten teilweise auf- oder abgerundet werden.

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotos ein Urheberrecht nach Urheberrechtsgesetz. Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Zustimmung bzw. schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet. Bei nicht genehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Die im Gutachten dargestellten Grundrisse sind nicht maßstäblich und daher nicht zur Maßentnahme geeignet.

2.0 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

2.1 Grundbuchdaten

Der zu begutachtende Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Landshut für die Gemarkung Rottenburg an der Laber, Blatt 4153 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum 16.01.2025 wie folgt beschrieben:

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1	**FlNr. 1109/2** Fasanenweg 2, Gebäude- und Freifläche	zu	**984 m²**

Abteilung I	**Eigentümer:**
Lfd. Nr. 2	XXX XXX, geb. am XX.XX.XXXX

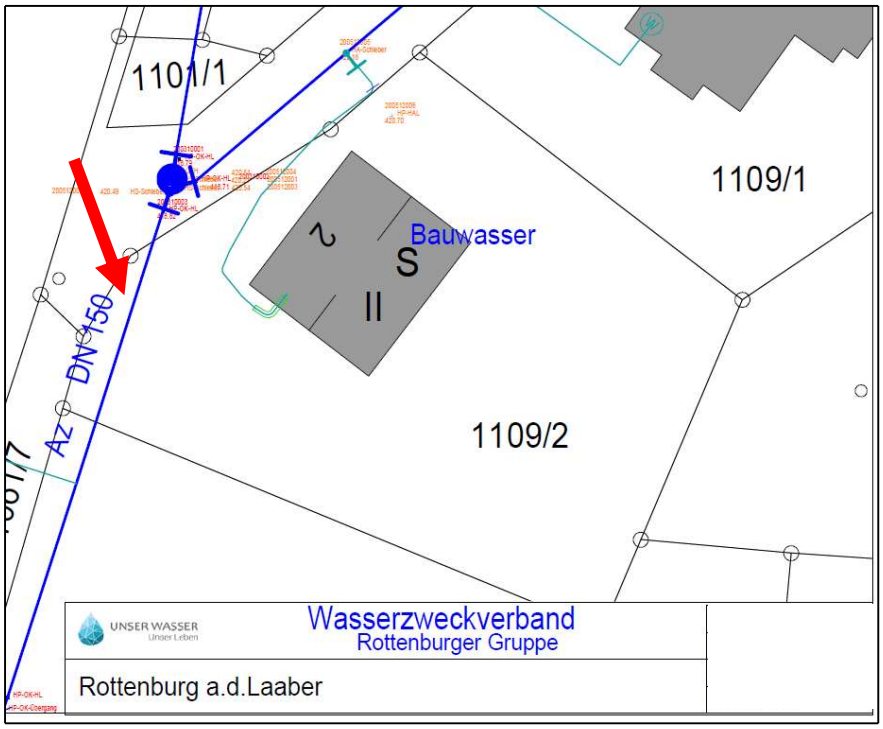
Abteilung II:	**Lasten und Beschränkungen:**
Lfd. Nr. 1	Wasserleitungsrecht für Zweckverband zur Wasserversorgung - Rottenburger Gruppe -, Pattendorf; gemäß Flurbereinigung Pattendorf; eingetragen am 09.02.1979 und umgeschrieben am 04.12.2019.
Lfd. Nr. 3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Landshut 3 K 2/25); eingetragen am 14.01.2025.

Abteilung III: **Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

Eventuelle Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abt. III eingetragen sind, werden auftragsgemäß bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Derartige Eintragungen sind evtl. beim wirtschaftlichen Transfer zu berücksichtigen.

2.2 Beurteilung der Belastung aus Abteilung II des Grundbuches

Die im Grundbuch der Abteilung II (lfd. Nr. 1) eingetragene Belastung (Wasserleitungsrecht für den Wasserzweckverband Rottenburger Gruppe) ist grundsätzlich wertmäßig zu berücksichtigen. Die Eintragungsbewilligung liegt in Kopie zur Bewertung vor.
Bei dem Wasserleitungsrecht handelt es sich um eine unterirdisch verlegte Leitung entlang der westlichen Grundstücksgrenze (vgl. Abbildung unten). Gemäß Auskunft des Wasserzweckverbandes Rottenburger Gruppe liegt die Leitung *auf Höhe der FlNr. 1109/2 ca. 1,72 m unter Geländeoberkante (ist evtl. nicht mit dem Gelände zum Stichtag identisch).*
Die resultierende Beeinträchtigung wird wertmäßig im Zwangsversteigerungsverfahren innerhalb des Gutachtens nicht berücksichtigt. Ein eventueller Werteeinfluss wird gesondert bewertet und ausgewiesen.



2.3 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück

Es sind keine Rechte und Lasten am Grundstück bekannt, die nicht im Grundbuch des Grundstückes eingetragen sind, weshalb die Sachverständige auf Grund fehlender gegenseitiger Informationen davon ausgeht, dass keine bestehen.

2.4 Vermietung und Verpachtung

Das Bewertungsobjekt befand sich zum Wertermittlungsstichtag im Rohbauzustand und stand leer. Wertrelevante Mietverhältnisse lagen nicht vor.

3.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDBESITZES

3.1 Lage und Umgebung

Basisdaten:

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Landshut
Stadt:	Rottenburg a. d. Laber
Ortsteil:	Gisseltshausen
Einwohner:	rd. 8.500 (Stand 30.09.2024; Quelle: BayernPortal.de)

Das zu begutachtende Anwesen liegt in der Stadt Rottenburg an der Laaber und hier im Ortsteil Gisseltshausen am Fasanenweg Nr. 2.

Makrolage:

Rottenburg liegt im nördlichen, ländlich strukturierten Teil des Landkreises Landshut an der Großen Laaber. Die östlichsten Ausläufer des Stadtgebiets berühren zudem das Tal der kleinen Laaber.

Die niederbayerische Stadt Rottenburg zählt ca. 8.500 Einwohner und befindet sich zentral zwischen den Städten Landshut (rd. 20 km Luftlinie), Regensburg (rd. 35 km Luftlinie) und Ingolstadt (rd. 45 km Luftlinie).

Die Zufahrt erfolgt über gut ausgebaute Kreisstraßen und die Bundesstraße B 299 (Landshut-Abensberg). Über die Bundesstraße besteht auch eine Anbindung an die Autobahn A 93 (München – Regensburg), die Autobahnanschlussstelle „Siegenburg“ ist rd. 18 km entfernt.

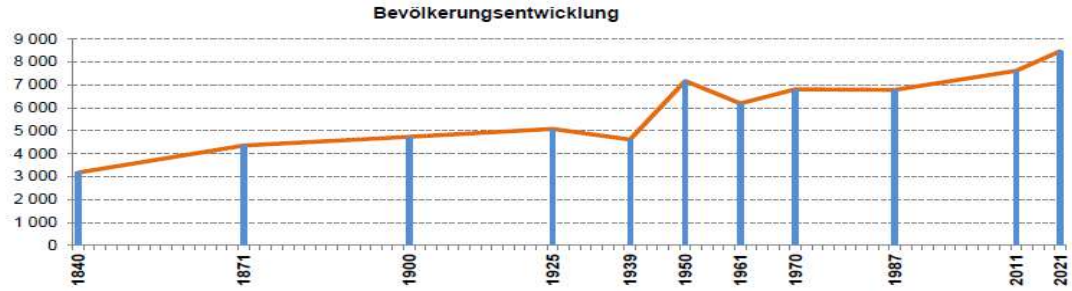
Rottenburg a. d. Laaber und das Umland werden überwiegend durch die Landwirtschaft geprägt (Randzone des Hopfenanbaus), in der Stadt selbst dominiert jedoch die handwerklich, gewerbliche Tätigkeit. Am südlichen Ortsrand sind in einem Gewerbegebiet einige größere Betriebe angesiedelt.

Am Ort sind die, für eine Stadt dieser Größe üblichen, infrastrukturellen Einrichtungen wie Kindergärten, Grund- und Mittelschule sowie eine Realschule vorhanden. Die medizinische Grundversorgung ist durch Ärzte, Zahnärzte und Apotheken gewährleistet. Am Standort befindet sich die LAKUMED Schlossklinik. Bankfilialen, soziale Einrichtungen sowie Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in ausreichender Anzahl zu finden. Weiterführende Schulen und Krankenhäuser sind in Landshut zu erreichen.

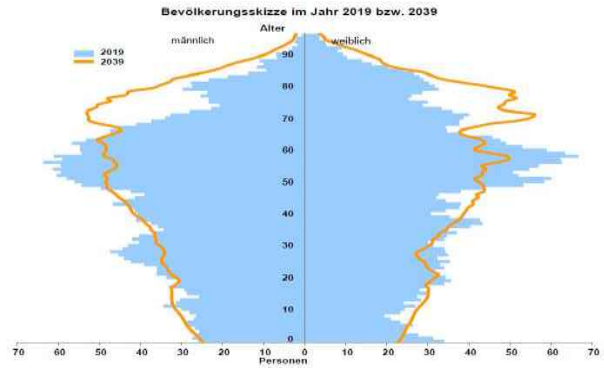
(Quelle: www.rottenburg-laaber.de und Wikipedia)

Bevölkerungsentwicklung:

In der Stadt Rottenburg an der Laaber ist eine gering steigende Bevölkerungszahl zu beobachten.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik.



Quelle: Bevölkerungsskizze im Jahr 2019 bis 2039. Bayerisches Landesamt für Statistik.

Bezugnehmend auf die Altersstruktur der Bevölkerung ist festzustellen, dass die Altersgruppe zwischen 50 und 65 Jahren überwiegt.

Mikrolage:

Der Gemeindeteil Gisseltshausen schließt im Nordwesten an das Stadtgebiet von Rottenburg an und liegt rd. 1 km vom Stadtzentrum entfernt. Westlich fließt die *Große Laaber*.
Am Ort befindet sich ein Schloss, die berühmteste Bewohnerin soll für einige Jahre die Tänzerin Lola Montez (Mätresse des Königs Ludwig I von Bayern) gewesen sein.
Gisseltshausen besteht im Wesentlichen aus Wohnsiedlungen und einem kleinen Gewerbegebiet.
Das zu bewertende Anwesen liegt im Nordteil von Gisseltshausen, östlich der Schaltdorfer Straße, in einer relativ neuem Wohnbausiedlung.
Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern, unmittelbar im Süden und Osten sind noch unbebaute Grundstücke vorhanden. Weiter nördlich (rd. 130 m Entfernung) grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen, nach rd. 250 m (Luftlinie) befindet sich die örtliche Altstoffsammelstelle und die Kläranlage.
Die Wohnlage ist aufgrund des Durchfahrtsverkehrs der unmittelbar westlich vorbeiführenden Schaltdorfer Straße geringfügig beeinträchtigt. Das Verkehrsaufkommen am Fasanenweg beschränkt sich auf Anlieger.
Bezüglich der genauen örtlichen Lage siehe in der Anlage beigelegtem Auszug aus dem Ortsplan im Maßstab 1 : 10.000.

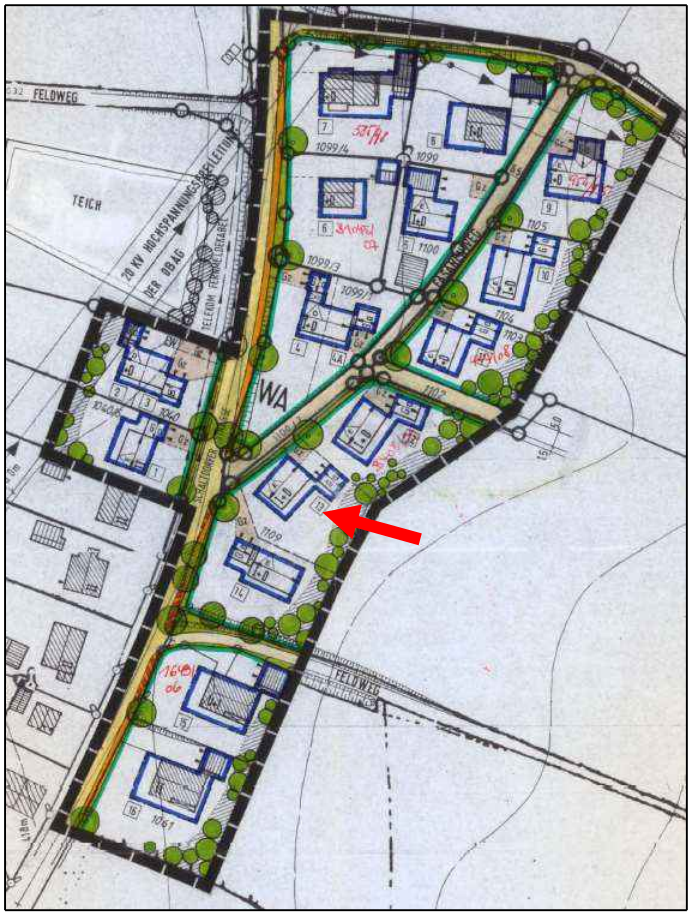
3.2 Grundstücksbeschreibung

3.2.1 Topographie

Grundstücksgröße laut Grundbuch: 984 m²
Grundstückszuschnitt: annähernd trapezförmig
Mittlere Grundstücksbreite: rd. 28 m
Mittlere Grundstückstiefe: rd. 35 m
Das Gelände steigt leicht, um rd. 1,5 m nach Osten an.
Tragfähiger Baugrund ist augenscheinlich vorhanden.
Beeinträchtigungen durch einen hohen Grundwasserstand bestehen nicht.

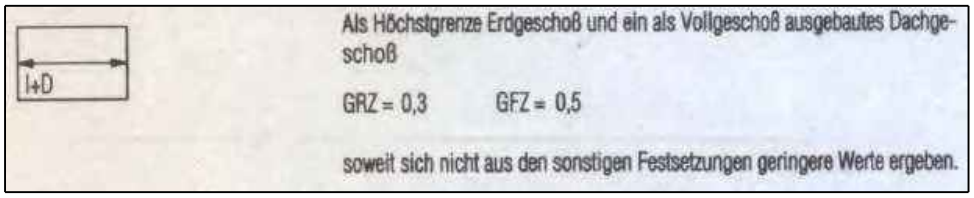
3.2.2 Baurecht

Gemäß Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Rottenburg an der Laaber liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Fasanenweg“ in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und besitzt Baulandqualität gemäß § 30 Baugesetzbuch.
Auszug aus dem Bebauungsplan:



Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als Maß der baulichen Nutzung liegt bei 0,5, die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,3.

Festsetzungen gemäß Bebauungsplan:



Es ist ein Einzelhaus zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

Das Grundstück ist mit einem nicht unterkellerten Einfamilienhaus bebaut. Das Wohngebäude befindet sich im fortgeschrittenen Rohbauzustand (vgl. Kapitel 4.1, 4.4).
Die Baugenehmigung ist mit dem 27.04.2020 datiert.
Die wertrelevante Geschossflächenzahl des Bestandes als Maß der baulichen Nutzung liegt laut Anlage bei 0,20.

Bezüglich des Grundstückszuschnitts sowie seiner Bebauung siehe beiliegender Lageplan (Anlage 3).

3.2.3 Erschließungszustand

Das Grundstück ist ortsüblich durch den ausgebauten Fasanenweg (asphaltierte Straßendecke, kein Gehweg) sowie durch Kanal, Wasser und Strom erschlossen. Nach Angabe der Stadtverwaltung Rottenburg wird das Bauvorhaben zum Stichtag mit dem Status „nicht fertig gestellt“ geführt. Es bestehen offene Forderungen betreffend diverser Erschließungskosten (u.a. Kanalherstellungsbeitrag, Straßenerschließungsbeitrag, Verbesserungsbeitrag im Rahmen der Kanalsanierung).
Hinweis: Die Forderung ist durch eine Zwangssicherungshypothek im Grundbuch, Abteilung III gesichert.
Gemäß Auskunft des Wasserzweckverbandes Rottenburger Gruppe sind ebenfalls offene Forderungen (u.a. Wasserherstellungsbeitrag) vorhanden.

3.2.4 Bodenbeschaffenheit

Untersuchungen hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und eventueller unterirdischer Leitungen liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse vorliegen.

3.2.5 Denkmalschutz

Laut derzeit vorliegenden Unterlagen (Recherche im April 2025) sind auf dem Bewertungsgrundstück und in der näheren Umgebung keine Bau- und/oder Bodendenkmäler registriert (Quelle: Geoportal Bayern– Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege). Die Registrierung in der Denkmalliste ist nicht fallabschließend, daher kann das Vorhandensein von (Boden-)Denkmälern nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

3.2.6 Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz) liegt der Sachverständigen nicht vor, da das Bauvorhaben noch nicht fertig gestellt ist. Eine Heizungsanlage ist noch nicht eingebaut. Somit können zum Zeitpunkt der Gutachtensfertigstellung keine konkreten Aussagen zum Energieverbrauch der künftigen Heizungsanlage und dem energetischen Zustand des Bewertungsobjektes gemacht werden.

4.0 BAUBESCHREIBUNG

4.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und Auskunft beim Ortstermin wurde das Einfamilienhaus als Fertighaus in Holzständerbauweise des Herstellers „MASSAHAUS“ im Jahr 2020 errichtet. Das Wohngebäude wurde nicht fertiggestellt (zum Wertermittlungsstichtag: fortgeschrittener Rohbauzustand mit Dach inklusive Dachdeckung, montierten Fenstern und Haustüre). Im Innenbereich wurde die Treppe zum Dachgeschoss errichtet, die Haus-Elektrik und die sanitären Anschlüsse sind Großteils installiert. Es fehlt der gesamte Innenausbau (u.a. Estrich, Bodenbeläge, Decken- und Wandfertigstellung inkl. Anstrich, Sanitäreinrichtung, Innentüren), die Heizungsanlage und Fußbodenheizung.
Das Wohngebäude ist nicht unterkellert und besteht aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.
Zum Wertermittlungsstichtag ist das Wohngebäude nicht fertiggestellt und nicht bewohnbar.
Nach Fertigstellung des Innenausbaus ist die Nutzung als Einfamilienwohnhaus mit folgendem Grundriss vorgesehen:
Das Erdgeschoss wird von Westen über die innenliegende Diele betreten. Die Diele erschließt alle Räume im Erdgeschoss: das Arbeitszimmer (West-/Nordausrichtung), das Wohn-/Esszimmer (Süd-Ostausrichtung) mit „offener“ Küche, den Hauswirtschaftsraum, das WC und die Garderobe.
Über eine Treppe in der Diele ist das Dachgeschoss zugängig.

Im Dachgeschoss erschließt der Flur: zwei Kinderzimmer (Südausrichtung), das Schlafzimmer (Nordausrichtung), Ankleide, Bad und Dusch-WC.

Wohnfläche lt. Anlage nach Fertigstellung rd. 157 m²

Ein Aufmaß wurde nicht in Auftrag gegeben oder durchgeführt. Die Wohnflächenberechnung erfolgte gemäß der zur Verfügung gestellten Pläne. Eventuelle Abweichungen sind möglich. Für eine verbindliche Flächenangabe wäre ein entsprechendes Aufmaß sämtlicher Räumlichkeiten erforderlich. Die ermittelte Flächenangabe ist Bezugsgröße für die Bewertung, eignet sich allerdings nicht für eine (rechtssichere) Zugrundelegung einer Mietfläche in einem Mietvertrag.

Bezüglich des Grundrisszuschnitts siehe als Anlage 4 beiliegende Fotokopien des Bauplans.

4.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen

Die nachfolgende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung der baulichen Anlagen und gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder. Die Ausführungen können im Detail abweichen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben kann von der Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Grundkonstruktion:	Fertighaus in Holzständerbauweise mit Kerndämmung (Fabrikat MASSAHAUS); Betonbodenplatte; Aufbau der Umfassungs- und Zwischenwände: Holzrahmenbau mit Gipsfaserplatten, Dämmung und Abdichtung (Wandstärke der Umfassungswände d =34,6 cm), lt. Plan.
Decken:	Holzbalkendecken.
Dach:	Satteldach mit Pfannendeckung, Regenrinnen und Fallleitungen aus verzinktem Blech.
Treppen:	Holzwangentreppe, Holzgeländer mit Metallstabsausfachung; Holzeinschubtreppe zum Dachspitz (noch nicht montiert).
Fenster:	Überwiegend bodentiefe Kunststofffenster mit Dreifachisolierverglasung (im DG mit Stahlabsturzsicherungen, sog. französische Balkone), Alufensterbleche außen; Rollos (vermutlich nach Fertigstellung mit Elektrobetrieb), im DG z.T. Kunststoffdachliegefenster.
Türen:	Hauseingangstüre: nach Angabe Leichtmetallkonstruktion mit Isolierglasausschnitt und festverglastem Seitenteil; im Innenbereich: keine Türen.
Böden:	Nicht vorhanden.

Decken- und Wandbehandlung	Fassade mit verriebenem Putz und Anstrich, im Innenbereich: nicht vorhanden.

Technische Installation:

Hausanschlüsse:	Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen für Kanal, Wasser und Strom angeschlossen.
Elektroinstallation:	Elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind noch nicht installiert.
Sanitärinstallation:	Nicht vorhanden.
Heizung:	Nicht vorhanden; Anschlüsse und Material für Fußbodenheizung ist vorhanden.
Zubehör:	Nicht vorhanden.

4.3 Außenanlagen

Die Außenanlagen sind nicht vorhanden.

4.4 Beurteilung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (Fertighaus des Herstellers „MASSAHAUS“, Baujahr 2020) bebaut. Wie bereits erläutert, handelt es sich um einen fortgeschrittenen Rohbauzustand. Folgende Ausbau-Maßnahmen sind noch durchzuführen:

- Fertigstellung der Decken und Wände.
- Estricharbeiten.
- Einbau einer Heizungsanlage; in Planung war Einbau einer Luftwärmepumpe.
- Montage der Fußbodenheizung (Materialien sind lt. Angabe bezahlt).
- Fertigstellung der Elektroinstallation.
- Einbau sanitärer Einrichtungen im Bad, Dusch-WC und WC. Die Anschlüsse sind Großteils vorhanden, die Sanitärobjekte und Armaturen fehlen noch.
- Das Eingangspodest ist lediglich provisorisch aus Holzpaletten hergestellt.
- Die Außenanlagen inklusive Einfriedung fehlen. Die geplante Terrasse ist nicht vorhanden.
- Die Errichtung einer Regenwasserpuffer-Anlage (Größe rd. 6 m³; verpflichtende Auflage der Stadt Rottenburg) ist, soweit nachprüfbar, am Grundstück noch nicht erfolgt.

Diese Aufstellung ist nicht fallabschließend.

Die Grundrisskonzeption des Einfamilienwohnhauses ist modern und zeitgemäß. Im Erdgeschoss sind die Wohnräume mit „offener“ Küche, ein Arbeitszimmer und ein WC, im Dachgeschoss die Schlafräume und zwei Bäder untergebracht.
Alle Wohn- und Schlafräume sind über bodentiefe Fenster natürlich belichtet und belüftet.

Die Wohnhausgröße liegt mit einer Wohnfläche von rd. 157 m² im Bereich des ortsüblichen Größenrahmens für diesen Wohnhaustyp.

Eine Garage bzw. Carport ist nicht vorhanden.
Gemäß Bauantrag sind am Grundstück zwei Stellplätze zu realisieren.

Die Wohnlage ist aufgrund des Durchfahrtsverkehrs der angrenzenden Schaltdorfer Straße gering beeinträchtigt und kann als durchschnittlich im innerörtlichen, gewachsenen Bereich im Ortsteil Gisseltshausen beurteilt werden.
Für diesen innerörtlichen Bereich liegt ein Bebauungsplan vor (vgl. Kapitel 3.2.2). Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zum Wertermittlungsstichtag war im Grundbuch, Abteilung II ein Wasserleitungsrecht für den Wasserzweckverband Rottenburger Gruppe eingetragen (vgl. Kapitel 2.2).
Ein Mietverhältnis lag nicht vor.

Aufgrund derzeitiger, weltpolitischer Ereignisse (Ukraine-Krieg, Gaza-Krieg, aktueller Stand der Leitzinsen und die damit verbunden Auswirkungen auf den Kapitalmarkt) sind zum Stichtag Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt deutlich spürbar. Es ist zu beachten, dass die Wertermittlung einen stichtagsbezogenen Verkehrswert (Marktwert) darstellt. Mittel- bis langfristige Prognosen über das Immobilienmarktgeschehen können nicht gemacht werden.
Die Vermarktungsmöglichkeit wird deshalb unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungsstichtag bestehenden, zurückhaltenden Nachfrage einerseits und des noch nicht fertiggestellten Innenausbaus des Fertighauses als verhalten bis durchschnittlich beurteilt.

5.0 FLÄCHENBERECHNUNGEN

5.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgenden Flächenberechnungen wurden überschlägig auf Basis der zur Verfügung stehenden Pläne durchgeführt.
Abweichungen der Flächenberechnungen zur Realität sind nicht ausgeschlossen. Des Weiteren wurden von der Sachverständigen Rundungen durchgeführt, die eine Pseudogenauigkeit vermeiden sollen. Die Flächen werden nicht zugesichert. Die Flächenangaben verfügen jedoch über eine für die Wertermittlung hinreichende Genauigkeit.

5.2 Geschossfläche / wertrelevante Geschossfläche

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist ein Begriff aus dem Baurecht. Die Geschoßflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche umfasst gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) die Summe der Grundflächen aller nach den Außenmaßen eines Gebäudes ermittelten Grundrissebenen, die ein Vollgeschoss sind.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.
Gemäß § 16 Abs. 4, Satz 3 ImmoWertV sind ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt.

Bei der Grundstücksbewertung und u.a. auch der Bodenrichtwertermittlung durch die Gutachterausschüsse werden in der Regel - abweichend von den Bestimmungen der BauNVO - die Flächen von Aufenthaltsräumen anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden Flure, Sanitär- und Treppenräume etc. sowie der Umfassungswände mitgerechnet.
Daher kann sich die baurechtliche Geschoßflächenzahl (GFZ) von der wertrelevanten Geschoßflächenzahl (WGFZ) unterscheiden. Die wertrelevante Geschossfläche ergibt sich überschlägig wie folgt.

wertrelevante Geschossfläche (WGF)		Fläche
Erdgeschoss	11,242*10,042=	112,89 m²
Dachgeschoss	11,242*10,042*0,75=	84,67 m²
wertrelevante Geschossfläche gesamt rd.		**198 m²**

Bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche ergibt sich eine wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ) wie folgt:

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)	
wertrelevante Geschossfläche (WGF) in m²	198 m²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m²	984 m²
Geschossflächenzahl (WGFZ = GF / GFG)	**0,20**

5.3 Bruttogrundfläche

Die für die Berechnung des Sachwertes relevante Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 ist definiert als die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks und berechnet sich nach den äußeren Maßen des Bauwerks.
Die Bruttogrundfläche berechnet sich überschlägig wie folgt:

Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus gemäß DIN 277 (2005)		Fläche
Erdgeschoss	11,242*10,042=	112,89 m²
Dachgeschoss	11,242*10,042=	112,89 m²
Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt rd.		**226 m²**

5.4 Wohnfläche

Aus den Bauakten konnten Wohnflächen entnommen werden. Der Putzabzug wird nicht berücksichtigt, da laut Plan Fertigmaße angegeben wurden.

Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung *		Fläche
Erdgeschoss		
Wohn-/Esszimmer		30,22 m²
Küche		16,31 m²
Arbeitszimmer		15,56 m²
Diele		11,92 m²
Hauswirtschaftsraum		10,50 m²
Garderobe		4,18 m²
WC		2,66 m²
Dachgeschoss		
Kinderzimmer 1		13,61 m²
Kinderzimmer 2		13,61 m²
Schlafzimmer		10,74 m²
Ankleide		6,43 m²
Bad		9,29 m²
Dusch-WC		4,35 m²
Flur		7,75 m²
		157,13 m²
Wohnfläche gesamt	rd.	**157 m²**

Die ermittelte Flächenangabe ist Bezugsgröße für die Bewertung, eignet sich allerdings nicht für eine (rechtssichere) Zugrundelegung einer Mietfläche in einem Mietvertrag.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Aufmaß im Gutachtenauftrag nicht enthalten ist und nicht in Auftrag gegeben wurde. Die Wohnflächenberechnung erfolgte gemäß der

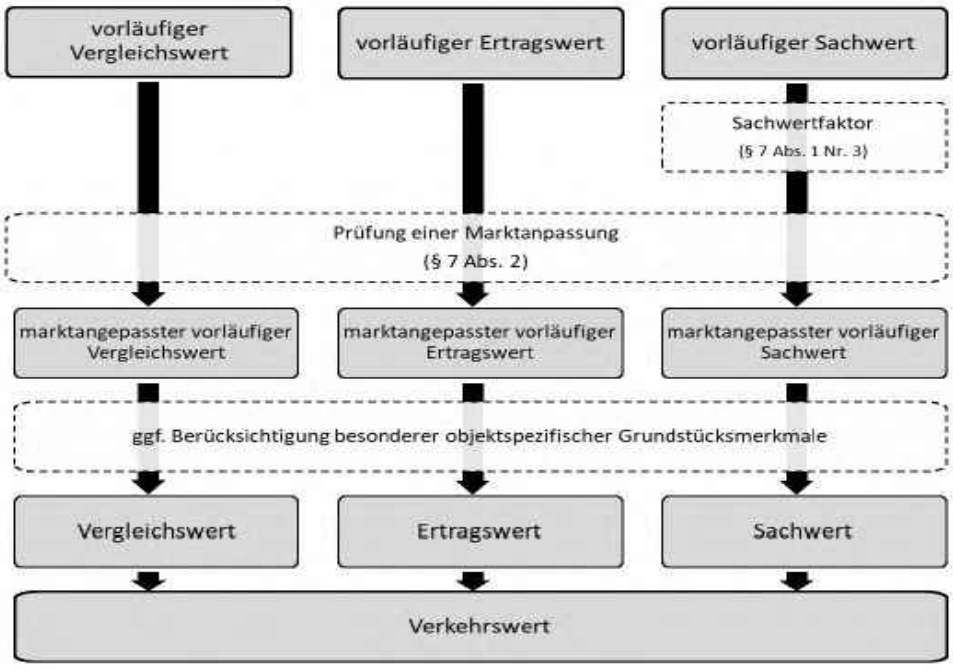
zur Verfügung gestellten Pläne. Eventuelle Abweichungen sind möglich. Für eine verbindliche Flächenangabe wäre ein entsprechendes Aufmaß sämtlicher Räumlichkeiten erforderlich.

6.0 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Bewertungsgrundlagen bilden die aufgeführten Unterlagen und der, bei der Ortsbesichtigung angetroffene Bestand und Zustand, Ermittlungen bei den zuständigen kommunalen und staatlichen Dienststellen sowie die Erfahrungswerte der Sachverständigen.

6.1 Wertermittlungsverfahren

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind drei Bewertungsverfahren normiert, die im Folgenden in einer Grafik dargestellt sind.



Die normierten Verfahren nach § 6 Absatz 1 Satz 1 gliedern sich in dieselben grundlegenden Verfahrensschritte:

- Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts: vorläufiger Vergleichs-, Ertrags-, oder Sachwert,
- Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts: marktangepasster vorläufiger Vergleichs-, Ertrags-, oder Sachwert,
- Ermittlung des Verfahrenswerts: Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Bodenrichtwert oder ein geeigneter Vergleichsfaktor zur Verfügung steht.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

Bei den Wertermittlungsverfahren erfolgt die Berücksichtigung

a) der allgemeinen Grundstücksmerkmale jeweils bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts (§ 8 Absatz 2),
b) der allgemeinen Wertverhältnisse
   - im Vergleichs- und Ertragswertverfahren insbesondere bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts (§ 7 Absatz 1 Nummer 1 und 2) und
   - im Sachwertverfahren insbesondere bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (§ 7 Absatz 1 Nummer 3),
c) der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte (§ 8 Absatz 3).

Bei der Ermittlung des Verkehrswerts ist der Vergleichswert, Ertragswert oder Sachwert auf seinen Marktbezug hin zu plausibilisieren. Bei Anwendung mehrerer Verfahren ist die Aussagefähigkeit der jeweiligen Verfahren, insbesondere im Hinblick auf die Qualität der zugrunde gelegten Daten, zu würdigen.

6.2. Auswahl des Verfahrens

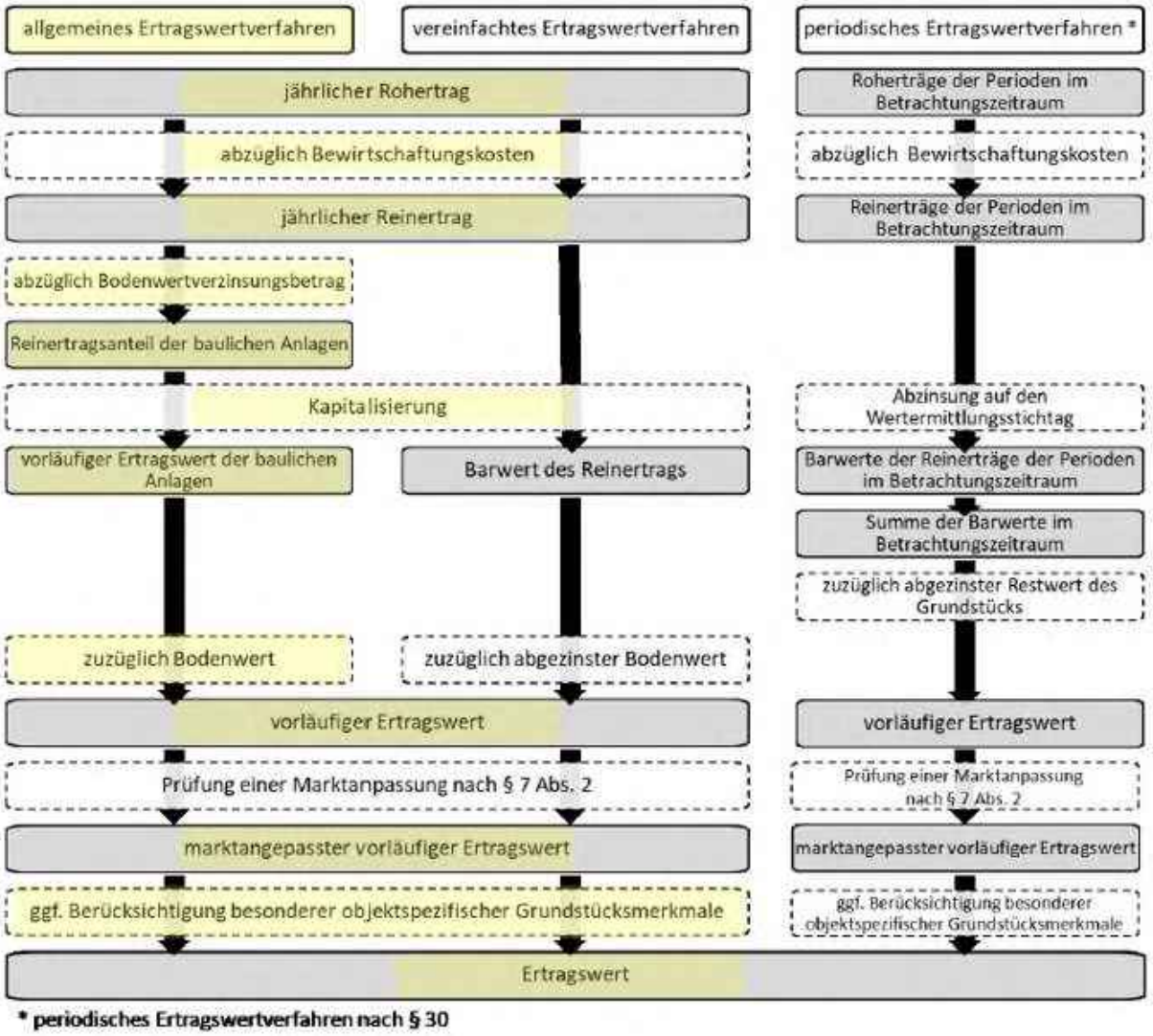
Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV).

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus, das am Immobilienmarkt überwiegend zur Eigennutzung erworben wird. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind der klassische Anwendungsbereich für das Sachwertverfahren. Da der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Landshut aktuell keine Sachwertfaktoren bzw. sonstige

für die Bewertung relevanten Anpassungsfaktoren ermittelt, wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Der Liegenschaftszinssatz wird in Anlehnung an die Marktdaten der Stadt Landshut ermittelt. Im Immobilienmarktbericht 2023 hat der Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser veröffentlicht.
In der folgenden Bewertung wird der Ertragswert des Einfamilienhauses unter Annahme eines fertiggestellten Bauzustands und Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt, anschließend erfolgt im Kapitel 6.5 (Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ein pauschaler Abschlag für den noch ausstehenden Innenausbau.
Vergleichsdaten werden im Kapitel 6.4 genannt.
Der Verkehrswert (Marktwert) ist somit nach § 6 ImmoWertV aus dem Ertragswert abzuleiten.

6.3 Ertragswert

Der Ertragswert errechnet sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.



Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjekts, unter Verwendung eines geeigneten Zinssatzes (Liegenschaftszinssatz), kapitalisiert werden. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Rendite der Investition und die Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte Immobilie einhergehen.
Ggf. sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher einen Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.
Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.
Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist regelmäßig bei sog. Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien der Fall. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.
Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter (Vgl. § 24 Abs. 4 i.V.m. § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

6.3.1 Bodenwert

Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

„Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen“. Folglich handelt es sich beim Richtwert um einen Durchschnittswert. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück bewirken in der Regel entsprechende Wertabweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.“
Vom Gutachterausschuss des Landkreises Landshut wurde letztmalig vor dem Wertermittlungsstichtag zum 01.01.2024 folgender Bodenrichtwert für erschlossene, baureife Grundstücke im Bereich des Bewertungsobjekts veröffentlicht:

Richtwertzone Rottenburg a. d. Laaber-Gisseltshausen (11) 270 € / m²

Dem Bodenrichtwert sind folgende Angaben zugeordnet:

Entwicklungszustand:	B	Baureifes Land
Gebiet:	W	Wohnbaufläche
max. Grundstücksgröße:	1.000 m²	
WGFZ:	keine Angaben	
Beitragssituation:	ebf (erschließungsbeitragsfrei)	

Vergleichspreise

Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegen keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden. Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV wird anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet.

Marktkonformer Bodenwert:

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren angepasst.

(1) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert letztmalig vor dem Stichtag zum 01.01.2024 veröffentlicht. Die Grundstückspreise im Landkreis Landshut und in der Stadt Rottenburg an der Laaber sind seit diesem Richtwertstichtag nach telefonischer Auskunft wieder leicht gestiegen. Konkrete Vergleichswerte für Verkäufe von vergleichbaren Grundstücken konnte der Gutachterausschuss allerdings nicht zur Verfügung stellen. Der Wertanstieg wird deshalb moderat mit 3 % geschätzt.

(2) Grundstücksgröße:

Das zu bewertende Grundstück hat eine Größe von 984 m², dem Bodenrichtwert ist eine Maximalgröße von 1.000 m² zugeordnet. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist somit nicht erforderlich.

(3) Grundstückszuschnitt:

Das zu bewertende Grundstück hat einen regelmäßigen Zuschnitt. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße lässt sich das Grundstück baulich effizient nutzen. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenrichtwertes.

(4) Topographie:

Das zu bewertende Grundstück steigt leicht nach Osten an und liegt auf der Höhe des Straßenniveaus. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender topographischer Merkmale ist nicht erforderlich.

(5) Maß der baulichen Nutzung:

Gemäß der Vorbemerkungen für die Aufstellung der Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuss des Landkreises Landshut gilt Folgendes: „*Die Auswertung der Kaufpreissammlung hat ergeben, dass die Grundstücksmerkmale für baureifes Land hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO (Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen), der Bauweise nach § 22 BauNVO, der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO und der Grundstücksgröße nicht wertbeeinflussend sind und dementsprechend keine Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen sind.“*

(6) Lage:

Die Lage des zu bewertenden Grundstücks weicht von den durchschnittlichen Lagemerkmalen in der Richtwertzone durch seine Nähe zur westlich vorbeiführenden Schaltdorfer Straße mit mäßigen Verkehrslärmimmissionen ab. Dieser Lagenachteil wird durch einen Abschlag von 3 % berücksichtigt.

Somit ergibt sich ein Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:

Bodenwert	%	Betrag
Bodenrichtwert zum 01.01.2024		270 €/m²
Anpassung an die allg. Wertverhältnisse (1) (konjunkturelle Zeitanpassung)	3%	8 €/m²
Bodenrichtwert stichtagsangepasst		**278 €/m²**
Anpassung wg. Grundstücksgröße (2)	0%	0 €/m²
Anpassung wg. Grundstückszuschnitt (3)	0%	0 €/m²
Anpassung wg. Topographie (4)	0%	0 €/m²
Anpassung wg. Maß der baulichen Nutzung (5)	0%	0 €/m²
Anpassung wg. Lage (6)	-3%	-8 €/m²
		270 €/m²
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag	rd.	**270 €/m²**

Ableitung marktkonformer Bodenwert:

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des Bewertungsgrundstücks wird der marktkonforme Bodenwert aus dem an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepassten Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit **270 €/m²**

Bodenwert somit:

Bodenwertermittlung	Fläche	€/m²	Betrag
Gebäude- und Freifläche	984 m²	270 €/m²	265.680 €
Marktkonformer Bodenwert rd.			**266.000 €**

6.3.2 Bewertungsbasis

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV geregelt. Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück und den darauf befindlichen baulichen Anlagen. Die Summe aller

Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

6.3.3 Rohertrag

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren, jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für eine übliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks als Nettokaltmiete (Mietwert ohne umlagefähige Bewirtschaftungskosten) ermittelt.
Ein eventuell vorhandener, überdurchschnittlicher Instandhaltungsrückstau bleibt hierbei zunächst ohne Ansatz, er wird bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.
Die Sachverständige hat eine Recherche hinsichtlich der marktüblich erzielbaren Mieten für weitgehend vergleichbare Einfamilienhäuser in digitalen Medien (Immobilien-Internetportale u.a. ImmobilienScout24, Immowelt) durchgeführt. Die Untersuchung ergab folgende Bandbreiten:

Immobilien-Internetportale	von €/m²	bis €/m²
Einfamilienhäuser (alle Baujahre und Größen)	7,90	11,00

Gemäß der IMV-Angebotsdatenbank (IMV Online der IMV GmbH) war die Mietpreisspanne der marktüblich erzielbaren Mieten für Einfamilienhäuser in Rottenburg an der Laaber im Zeitraum Januar 2024 bis März 2025 wie folgt:

IMV-Angebotsdatenbank	von €/m²	bis €/m²
Wohnfläche rd. 115 m² bis 170 m²	8,00	9,80

Der Gutachterausschuss des Landkreises Landshut hat aus seiner Datenbank zwei Vergleichsmieten genannt: 7,00 €/m² und 11,00 €/m².
Bei den vorstehend recherchierten Mieten handelt es sich nicht um vertraglich vereinbarte, sondern um Angebotsmieten. Die tatsächlich vereinbarten Mieten können hiervon abweichen. Sie dienen im Rahmen der Wertermittlung dennoch zur Orientierung über das örtliche Mietniveau. Grundsätzlich ist anzumerken, dass der Mietpreis (€/m²) mit zunehmender Wohnflächengröße in der Regel abnimmt (und umgekehrt) und die Miethöhe insbesondere von der Ausstattung und der Lage abhängig ist.

Unter Berücksichtigung der Grundrissstruktur, Größe, der Ortsrandlage und Ergebnisse der oben genannten Marktuntersuchung wird eine marktüblich erzielbare Miete von **8,00 €/m²** in Ansatz gebracht.

6.3.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.
Bewirtschaftungskosten umfassen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden (Vgl. § 31 ff. ImmoWertV).
Die Anwendung von Erfahrungssätzen ist in § 32 ImmoWertV i.V.m. Anlage 3 ImmoWertV ausdrücklich vorgesehen, da die verfügbaren Angaben des Bewertungsobjektes häufig mangelhaft oder unvollständig sind und i.d.R. nicht durchschnittlichen Aufwendungen entsprechen.

6.3.5 Ermittlung der bewertungsrelevanten Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität).
Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.
Unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 5 Jahren (2020 Errichtung des Fertighauses) und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 75 Jahre.

6.3.6 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dieser ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.
Der Gutachterausschuss des Landkreises Landshut wertet zur Ableitung eines Liegenschaftszinssatzes keine Verkäufe von Einfamilienwohnhäusern aus.

Der Liegenschaftszinssatz wird daher in Anlehnung an den Immobilienmarktbericht 2023 der Stadt Landshut abgeleitet. Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut hat hier für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser letztmalig zum Stichtag 01.01.2024 einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 1,15 % (Spanne 0,17 % bis 2,55 %) veröffentlicht.
Der oben genannte (mittlere) Liegenschaftszinssatz wird zunächst als Basiswert verwendet.
Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes gelten u.a. folgende allgemeine Grundsätze:

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz
→ gute bis sehr gute Lage (hohes Bodenwertniveau)	→ schlechte bis sehr schlechte Lage (niedriges Bodenwertniveau)
→ große Nachfrage / wachsende Bevölkerung	→ geringe Nachfrage / abnehmende Bevölkerung
→ geringes bis besonders geringes wirtschaftliches Risiko des Objektes	→ erhöhtes bis besonders hohes wirtschaftliches Risiko des Objektes
→ geringes Leerstandsrisiko	→ hohes Leerstandsrisiko
→ besonders kleine Immobilie	→ besonders große Immobilie
→ besonders niedrige Mieten	→ besonders hohe Mieten
→ besonders kurze Restnutzungsdauer	→ besonders lange Restnutzungsdauer

Im vorliegenden Fall liegen wertbestimmende Faktoren vor, die Zu -und Abschläge vom o.g. Durchschnittswert des Liegenschaftszinssatzes (1,15 %) erfordern:
Lage der Immobilie in Rottenburg Ortsteil Gisseltshausen, außerhalb der Stadt Landshut (+),
geringes Bodenwertniveau (+ +),
besonders lange Restnutzungsdauer (+ +),
geringere Nachfrage nach Fertighäusern ohne Kellergeschoss (+),
zurückhaltende Nachfrage mit gefallenen Immobilienpreisen in Folge der aktuellen wirtschaftlichen Situatio (+ +).
Unter Berücksichtigung der oben genannten Faktoren und des Jahresreinertrages wird der Liegenschaftszinssatz (Ausgangswert 1,15 %) auf 1,95 % erhöht.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz 1,95 %

6.3.7 Berechnung des Ertragswerts

Rohertrag marktüblich / Monat				
Wohnhaus		157 m²	8,00 €/m²	1.256 €
				1.256 €
			zuzüglich evtl. MWSt. und umlegbarer Nebenkosten	
Jahresrohertrag marktüblich (Rohertrag/Monat * 12)				15.072 €
abzüglich nicht umlagefähge Bewirtschaftungskosten (gem. ImmoWertV, Anlage 3):				
Verwaltungskosten (jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäusern		1 Wohnhaus	359 €	359 €
Instandhaltungskosten in €/m² Wohnfläche und Jahr		157 m²	14,00 €/m²	2.198 €
Mietausfallwagnis 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung			2%	301 €
Jahresreinertrag				12.214 €
abzüglich Bodenwertverzinsung	1,95%	von	266.000 €	5.187 €
Reinertrag an baulichen Anlagen				7.027 €
Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer	75 Jahre	1,95% LZS		39,23
Ertragswert der baulichen Anlagen				275.652 €
zuzüglich Bodenwert				266.000 €
Ertragswert				541.652 €
			gerundet	**542.000 €**

Der Ertragswert des Bewertungsobjektes wird somit mit rd. **542.000 €** ermittelt.

6.4 Marktrecherche und Plausibilisierung

Aufgrund weltpolitischer Ereignisse sind Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt deutlich spürbar. Der Immobilienmarkt hat sich seit der zweiten Jahreshälfte 2022 verändert, die Nachfrage schwächte sich ab. Die deutlich rückläufige Nachfrage führte zu einer Verlängerung der Vermarktungszeiten. Gemäß Ausführungen der S-Finanzgruppe stieg das Immobilienangebot ab Mitte 2022 deutlich an.
Die veränderten Marktbedingungen führen häufig zu Preiskorrekturen „nach unten“.

Nachfolgend wurden von der Sachverständigen Marktuntersuchungen durchgeführt, um die Wertansätze zu plausibilisieren.
Von der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Landshut wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung (Vergleichspreise) angefordert. Es liegt nur ein annähernd passender ausgewerteter Verkauf eines Einfamilienhauses aus Rottenburg an der Laaber vor. Der Sachverständigen ist die Adresse des Objektes bekannt, aus Datenschutzgründen darf diese im Gutachten nicht genannt werden. Der Verkaufspreis liegt bei rd. 520.000€ (Baujahr 2017, Wohnfläche 153 m², Grundstücksgröße rd. 670 m²). Aufgrund der Massivbauweise, des etwas älteren Baualters, der kleineren Grundstücksgröße und der zentraleren Lage im Ort ist eine Anpassung an das Bewertungsobjekt erforderlich, hierbei ist mit einem *angepassten €/m²-Wohnflächenpreis* von **rd. 3.550 €/m²** zu kalkulieren.

Gemäß IMV-Angebotsdatenbank wurden in Rottenburg an der Laaber im Jahr 2024 nur wenige Einfamilienhäuser mit annähernd vergleichbaren objektspezifischen Merkmalen angeboten (Baujahre 2021 bis 2024; Wohnfläche 134 m² - 240 m², Grundstücksgröße 568 m² - 1.069 m²). Die Angebotspreise lagen im Wesentlichen in einer Preisspanne zwischen rd. 3.425 €/m² bis 3.860 €/m².
Die objektspezifischen Merkmale sind aus den vorliegenden Angebotsdaten nicht genauer erkennbar, die tatsächlich erzielten Preise können von den angebotenen Preisen abweichen.
Auffällig bei den genannten Immobilien-Internetportalen sind die zunehmenden „Preisreduzierungen“ der Angebotspreise. Dieses Vorgehen deutet auf die bereits beschriebene Zurückhaltung der Kaufinteressenten hin.

6.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Merkmale, die erheblich von den üblichen Merkmalen sowie Modellansätzen abweichen und beeinflussen den Wert der Immobilie in individueller Höhe. Sie sind daher grundsätzlich nicht bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (NHK, Marktanpassungsfaktor, Liegenschaftszinssatz, marktübliche Miete), sondern im Anschluss an die Berechnung der vorläufigen Verfahrensergebnisse durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Entsprechend den Ausführungen in der Fachliteratur und der Rechtsprechung (vgl. OLG Schleswig, Urteil vom 06.06.2007- 14 U 61/06; und BGH, Urteil vom 10.10.2013; Az.: III ZR 345/12) werden evtl. Abschläge für Mängel und Schäden nach Erfahrungswerten und nach billigem Ermessen geschätzt (Werteinfluss). Sie sind nicht gleichzusetzen mit evtl. tatsächlich entstehenden Kosten; diese können höher oder niedriger sein.
Es handelt sich vielmehr um einen „*Werteinfluss*“ nach dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“.
Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung von Baumängeln, die im Regelfall die Behebung im

Auge hat, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der ImmoWertV wird sichergestellt, dass in der Bewertung nicht die Kosten zur Beseitigung von Mängeln und Schäden abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht.
Ein evtl. Wertansatz entspricht daher, wie ausgeführt, einem „Werteinfluss“, der nicht gleichzusetzen ist mit den in der Regel deutlich höheren Kosten.
Das Bewertungsobjekt wurde nicht fertiggestellt und befindet sich im sogenannten fortgeschrittener Rohbauzustand (vgl. Ausführungen Kapitel 4.1 und 4.4).
Eine Kostenaufstellung für die offenen Gewerke liegt der Sachverständigen vor:

Gewerke Zusammenfassung	
Neubau eines Einfamilienhaus mit Garagen	
Bauort : Fasanenweg 2 84056 Rottenburg an der Laaber	
3091 - NATURSTEIN INNENSIMSEN	438,75 €
3140 - FLIESEN- UND PLATTENARBEITEN	11.937,65 €
3150 - ESTRICHARBEITEN	4.596,75 €
3180 - TISCHLERARBEITEN	6.850,00 €
3200 - MALER- UND TAPEZIERARBEITEN	7.125,80 €
3210 - LAMINATARBEITEN	8.481,31 €
3260 - BAUREINIGUNGSARBEITEN Eigenleistung	196,00 €
4010 - ELEKTROINSTALLATION	7.259,50 €
4020 - HEIZUNGSANLAGE + Lütung	30.702,57 €
4030 - SANITÄRINSTALLATION	10.276,71 €
5040 - Aussenanlagen Garagen 2 Stck	35.750,00 €
Gesamt Summe Netto	**123.615,04 €**

Bei den genannten Kosten handelt es sich um eine individuelle, auf die Bedürfnisse des Eigentümers angepasste Kalkulation (hier ist die Errichtung einer Doppelgarage inkludiert). Die tatsächliche Höhe von Kosten ist allerdings u.a. von persönlichen Ansprüchen sowie dem individuellen Geschmack eines zukünftigen Erwerbers abhängig.

Nach Auffassung der Sachverständigen ist im vorliegenden konkreten Fall für den Innenausbau mit Kosten in einer Spanne ca. 80.000 € bis 100.000 € zu kalkulieren, somit wird eine pauschale Wertminderung im Mittel von **rd. 90.000 € (Abschlag)** als markt- und sachgerecht erachtet (Ansatz ohne Errichtung einer Garage).

6.6 Verkehrswert

Bei einem Zwangsversteigerungsverfahren ist der Verkehrswert gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz zu schätzen.
Definition des Verkehrswertes:
„Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 Baugesetzbuch durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Im Kapitel 6.2 (Auswahl des Wertermittlungsverfahrens) wurde die Wahl des herangezogenen Wertermittlungsverfahrens begründet. Sind mehrere Ermittlungsverfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Wertermittlung hat folgende rechnerische Einzelwerte ergeben:

Vorläufiger Ertragswert		542.000 €
Werteinfluss b.o.G.	./.	90.000 €

Für das zu begutachtende Anwesen leitet sich der Verkehrswert vom Ertragswert unter Berücksichtigung des Werteinflusses der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale ab.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte und des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks sowie im Hinblick auf die am freien Immobilienmarkt zum Stichtag zu erzielender Preise für vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage, begutachte ich den **Verkehrswert (Marktwert) des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84056 Rottenburg an der Laaber, Fasanenweg 2, FlNr. 1109/2 der Gemarkung Rottenburg an der Laaber zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2025** mit

450.000 €

(in Worten: vierhundertfünfzigtausend--EURO)

Dieses Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstellt.

Es ist ausschließlich für den Auftraggeber und den im Auftrag genannten Verwendungszweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen gestattet. Auf das Urheberrecht wird verwiesen.

Landshut, den 09.04.2025

Kornelia Förster
Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS)
DIAZert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

7.0 ANLAGEN

Anlage 1: Generalkartenkopie
Anlage 2: Ortsplankopie
Anlage 3: Lageplankopie
Anlage 4: Baupläne
Anlage 5: Fotodokumentation mit 23 Fotos

8.0 LITERATURVERZEICHNIS

Gesetze und Richtlinien: (in der jeweils aktuellen Fassung)

BauGB	Baugesetzbuch
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	ImmoWertV-Anwendungshinweise
WoFlV	Wohnflächenverordnung
BauNVO	Baunutzungsverordnung

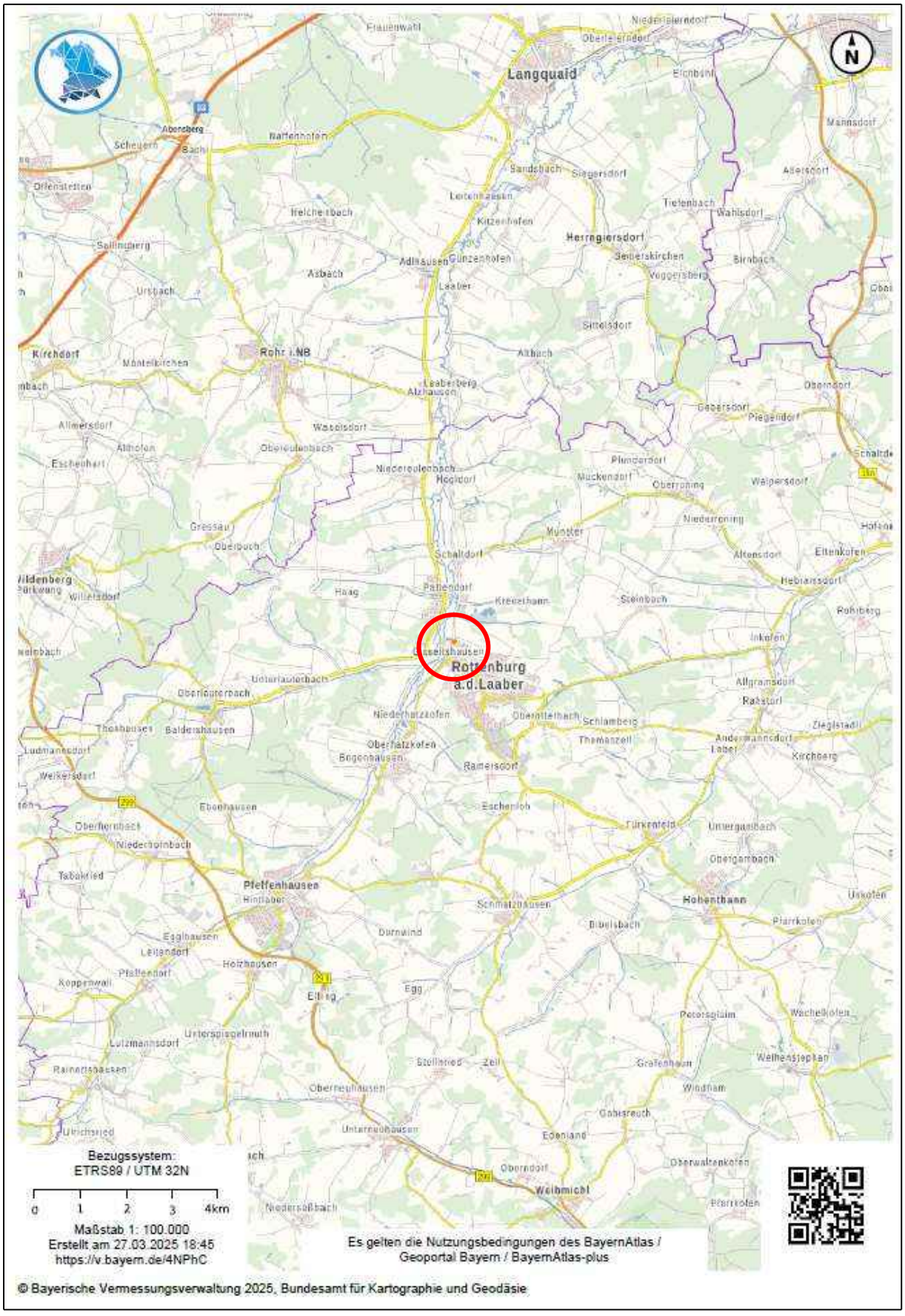
Literatur: Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger Verlag
Kleiber-digital

GuG
Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft

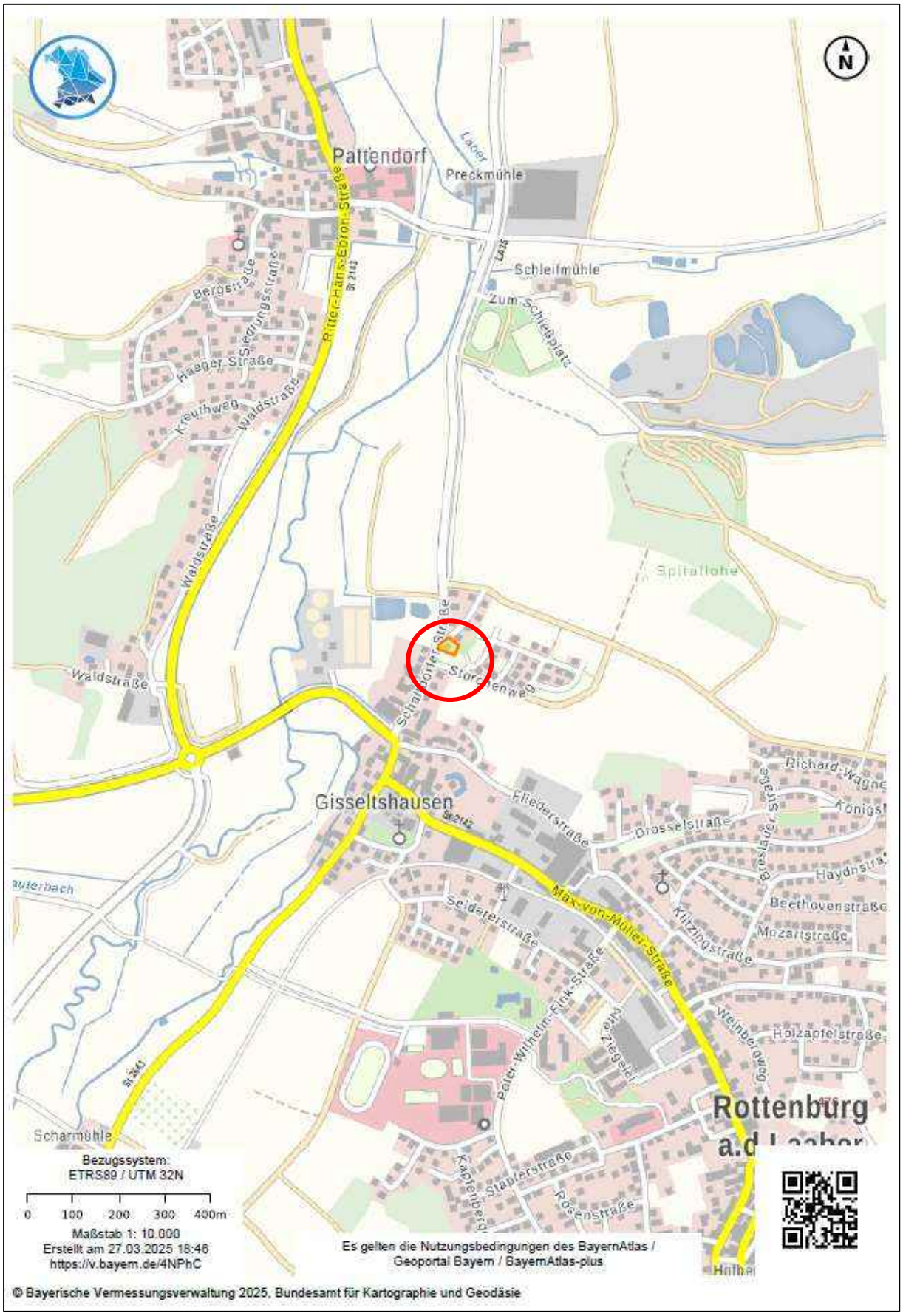
Online-Portale: Bayern Atlas plus; www.google.de; Wikipedia

Marktberichte: Immobilienmarktbericht 2023 (Stichtag 01.01.2024) des Gutachterausschusses der Stadt Landshut
Grundstücksmarktbericht 2024 für den Landkreises Landshut

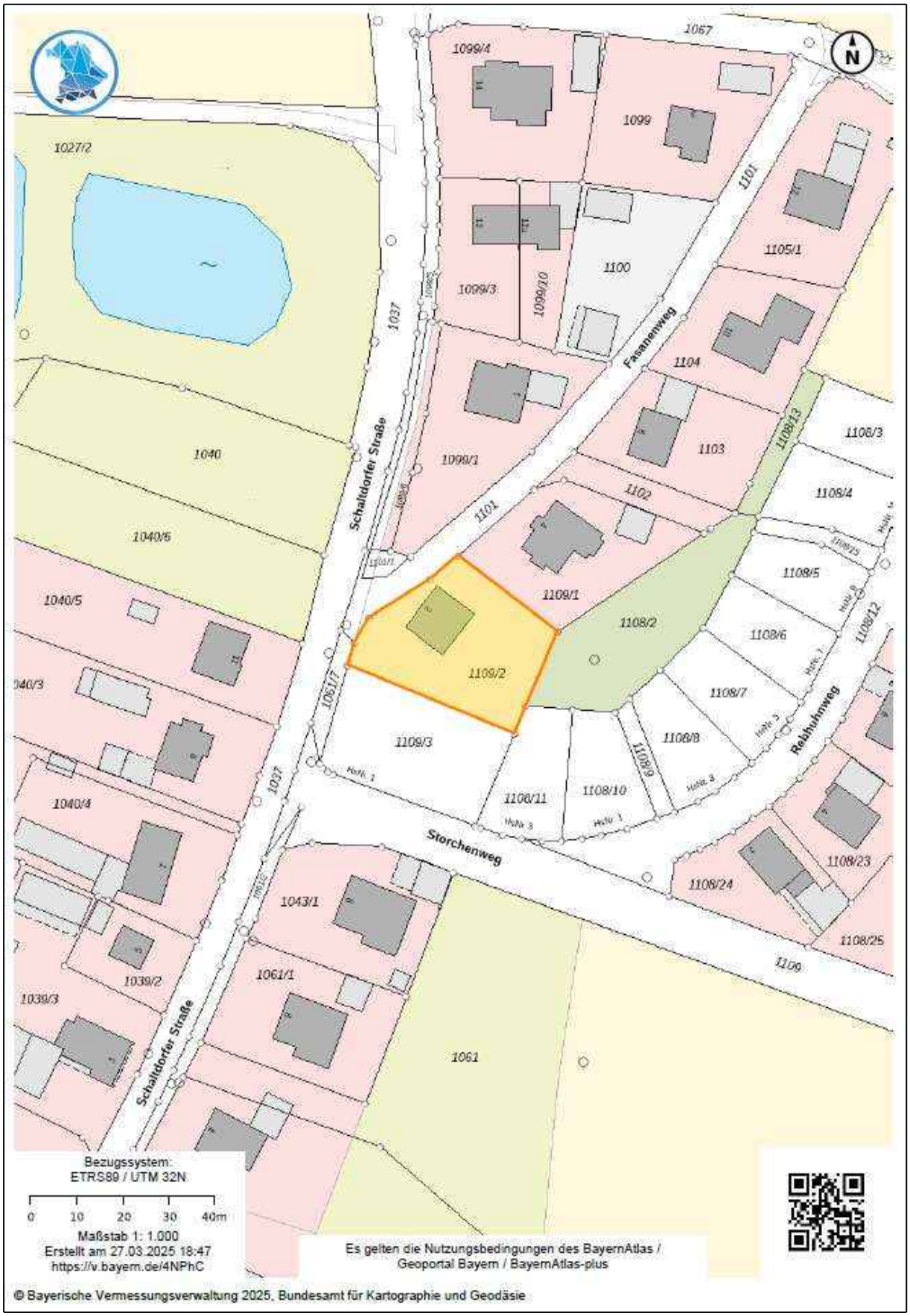
ANLAGE 1: GENERALKARTENKOPIE



ANLAGE 2: ORTSPLANKOPIE

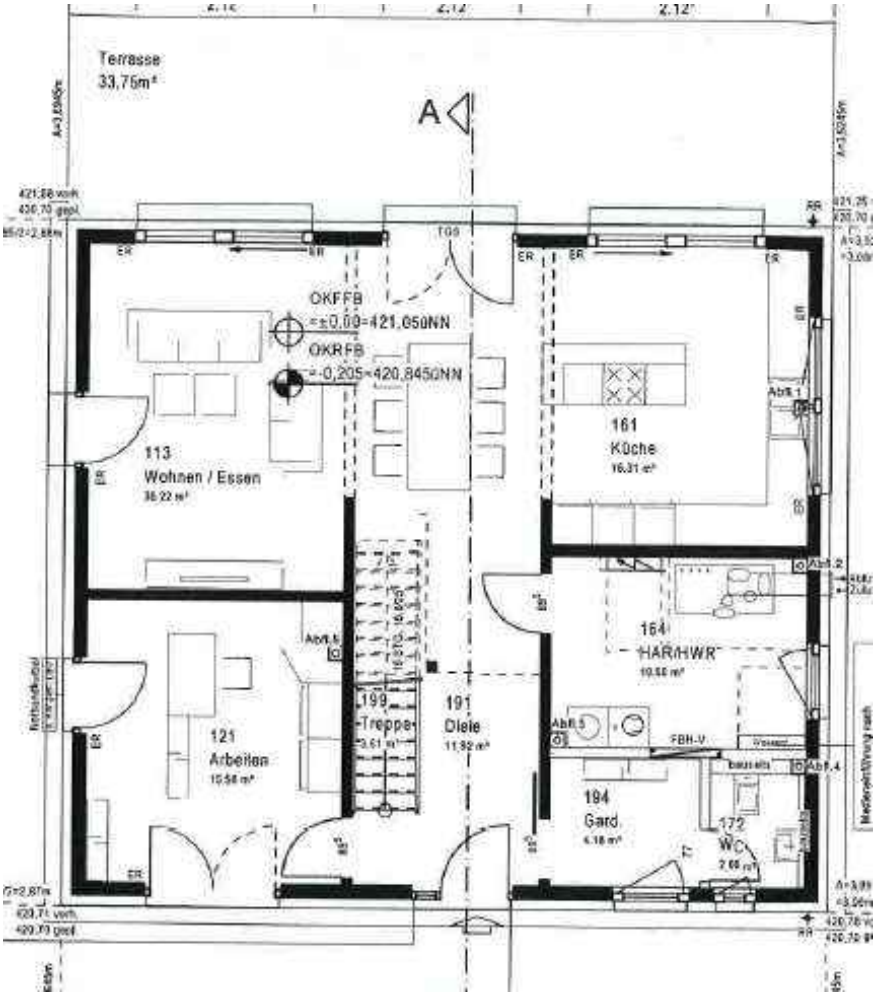


ANLAGE 3: LAGEPLANKOPIE

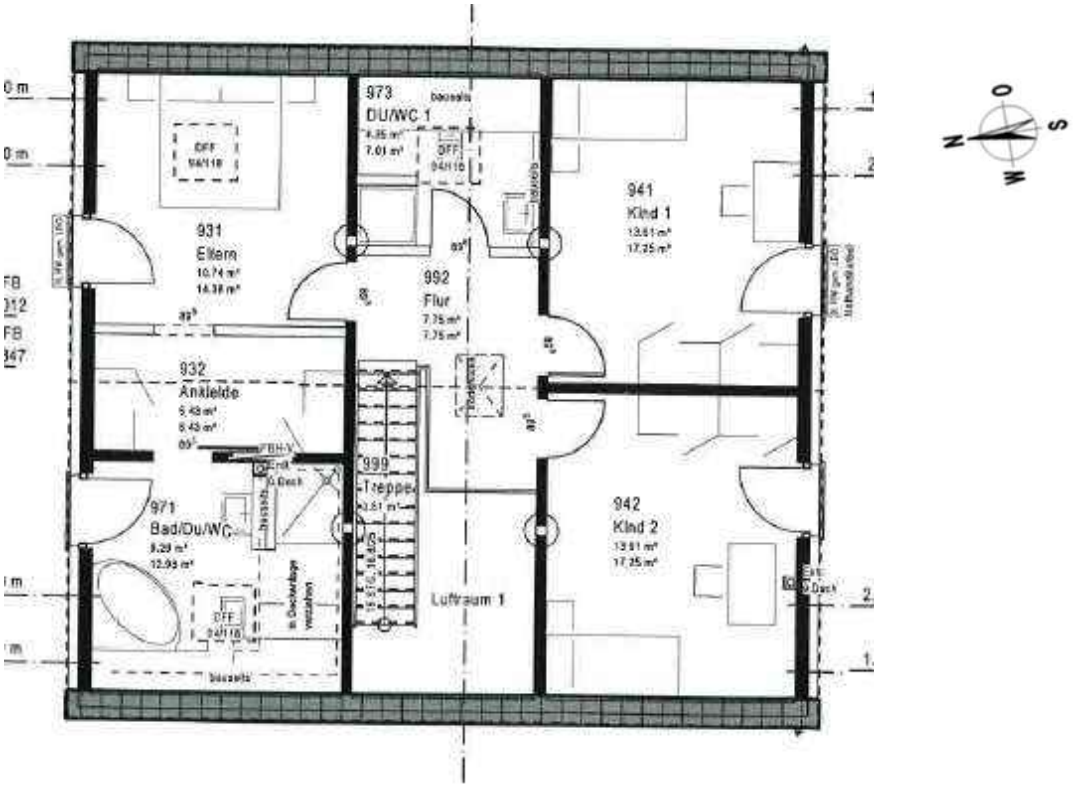


ANLAGE 4: BAUPLÄNE

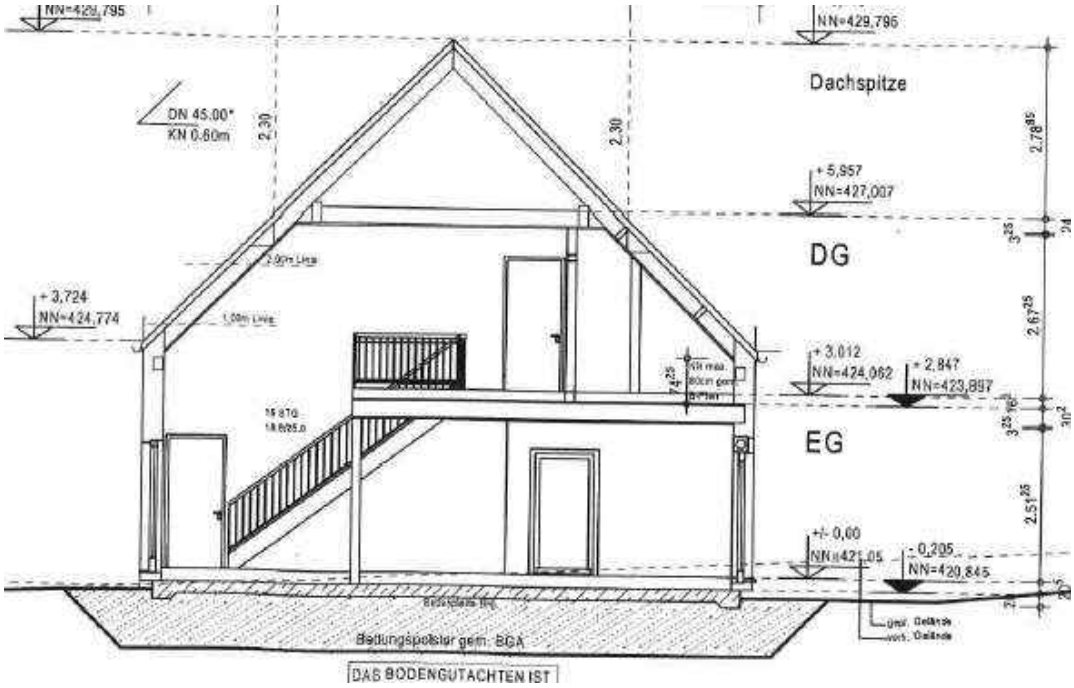
Erdgeschoss (nicht maßstabgetreu)



Dachgeschoss (nicht maßstabgetreu)



Schnitt (nicht maßstabgetreu)



ANLAGE 5: FOTOANLAGE

Foto 1: Ansicht von Norden

Foto 2: Ansicht von Nordwesten

Foto 3: Ansicht von Südwesten

Foto 4: Ansicht von Süden

Foto 5: Ansicht von Südosten

Foto 6: Hauseingang (Außenansicht)

Foto 7: Hauseingang (Innenansicht)

Foto 8: Diele mit Blick zur Treppe und Hauseingang

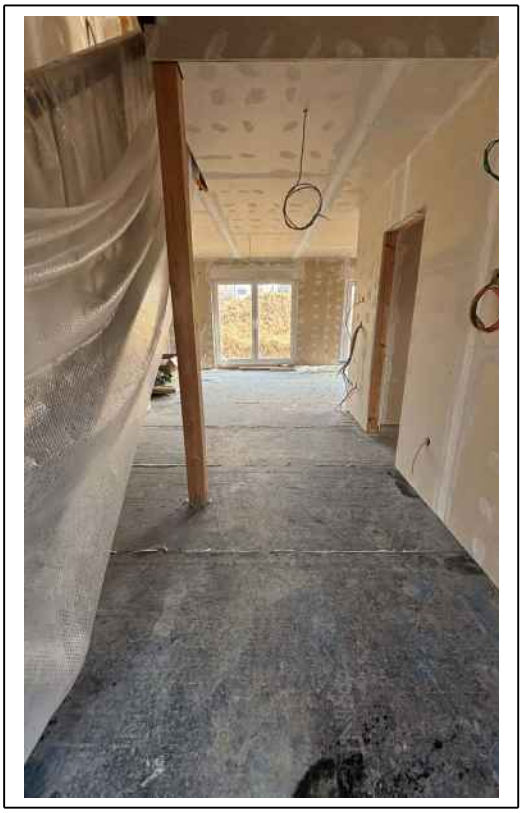


Foto 9: Diele mit Blick zum Wohnzimmer

Foto 10: Blick in das WC

Foto 11: Garderobe mit Blick zum WC

Foto 12: Blick in das Arbeitszimmer

Foto 13: Blick in den Hauswirtschaftsraum

Foto 14: Blick in die offene Küche

Foto 15: Blick in das Wohnzimmer

Foto 16: DG-Flur mit Blick zur Treppe

Foto 17: Blick in das Kinderzimmer 2

Foto 18: Blick in das Kinderzimmer 1

Foto 19: Blick in das Dusch-WC

Foto 20: Blick in das Schlafzimmer

Foto 21: Blick in das Bad

Foto 22: Anschlüsse im Bad

Foto 23: Dusche im Bad