



MARTIN HANNER

Von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Diplom- Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten
und Pachten (DIA, Universität Freiburg)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
DIAZert für die Markt- und Beleihungswertermittlung
von Wohn- und Gewerbeimmobilien (S) - DIN EN ISO/ IEC
17024

Recognised European Valuer (REV-Status) der TEGOVA
(The European Group of Valuers' Associations)

Tel: 0871 966 44 195
Mobil: 0151 5048 5060
Fax: 0871 966 44 196
Mail: office@immowert-hanner.de
Web: www.immowert-hanner.de

Büro Landshut
Karlstraße 5 B
84034 Landshut

Büro Freising
Fischergasse 15
85354 Freising

GUTACHTEN NR.: AZ-320

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

über den Verkehrswert an dem Grundstück

Leonhardiring 37 in 94431 Pilsting



Auftraggeber:

Amtsgericht Landshut, Abteilung für
Zwangsversteigerungssachen

AZ: 3 K 4/26

Wertermittlungstichtag:

06.03.2026

Erstellungsdatum:

28.03.2026

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Auftrag nach Beweisbeschluss	5
1.2 Definition Verkehrswert (Marktwert)	5
1.3 Rechtliche Grundlage der Wertermittlung.....	5
1.4 Ortsbesichtigung/ Teilnehmer	5
1.5 Unterlagen	6
1.6 Grundbuchdaten.....	7
2. LAGE	8
2.1 Makrolage.....	8
2.2 Ortslage.....	10
2.3 Mikrolage	10
2.4 Beurteilung der Lage.....	11
3. GRUNDSTÜCK.....	12
3.1 Allgemeine Grundstücksbeschreibung	12
3.2 Bodenbeschaffenheit.....	12
3.3 Erschließung.....	12
3.4 Bauplanungsrechtliche Situation	13
3.5 Beurteilung des Grundstücks.....	13
4. BAULICHE ANLAGEN	14
4.1 Wohngebäude	14
4.2 Pkw-Garage.....	16
4.3 Außenanlagen	16
4.4 Beurteilung der baulichen Anlagen	16
5. ENTWICKLUNG DER ALLGEMEINEN WERTVERHÄLTNISSE.....	18
6. WERTERMITTLUNG.....	20
6.1 Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren.....	20
6.1.1 Verfahren Verkehrswert	20
6.1.2 Verfahrenserläuterungen Sach- und Vergleichswert	21
6.2 Flächen.....	23
6.2.1 Grundstücksfläche	23
6.2.2 Wohnfläche.....	23

6.2.3	Bruttogrundflächen	23
6.3	Bodenwert	24
6.3.1	Bodenrichtwert.....	24
6.3.2	Anpassungsbedarf Bodenwert	24
6.3.3	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwerts	25
6.4	Vorläufiger Sachwert	25
6.4.1	Kostenkennwerte.....	25
6.4.2	Weitere Sachwertparameter	26
6.4.3	Ermittlung vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	27
6.4.4	Ermittlung vorläufiger Sachwert.....	28
6.5	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	28
6.6	Sachwert	29
6.6.1	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
6.6.2	Ermittlung des Sachwerts	29
6.7	Plausibilitätsprüfung nach dem Vergleichswert.....	30
6.7.1	Vergleichspreise des Gutachterausschusses	30
6.7.2	Anpassung der Vergleichspreise.....	30
6.7.3	Ermittlung Vergleichswert	33
6.7.4	Plausibilitätsbetrachtung.....	34
6.8	Verkehrswert (Marktwert)	35
7.	ANLAGEN	36
7.1	Übersichtskarten	36
7.2	Flurkarte.....	41
7.3	Umgebungslärmkartierung.....	43
7.4	Bebauungsplan	44
7.5	Grundbuchauszug ohne Abt. III	48
7.6	Ansichten, Schnitt und Grundrisse	52
7.7	Wohnflächenberechnung	56
7.8	Fotos des Bewertungsobjekts.....	58

ÜBERSICHTSBLATT

Objektart:	Einfamilienhaus
Objektadresse:	Leonhardiring 37 in 94431 Pilsting
Grundstück:	Gemarkung: Ganacker
	Flurstück Nummern: 128 / 3
	Grundstücksgröße: 710 m ²
Bebauung:	Gebäudeart: freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage
	Baujahr: 2002 ¹
	Wohnfläche: 163 m ²
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswerts für das Zwangsversteigerungs- verfahren
Wertermittlungstichtag:	06.03.2026
Erstellungsdatum:	28.03.2026
Auftraggeber:	Amtsgericht Landshut Abt. für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 22, 84028 Landshut
Beweisbeschluss:	3 K 4/26 vom 06.02.2026
Verfahrensbeteiligte:	Gläubiger: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Schuldner: [REDACTED] [REDACTED]
Wertbestimmendes Verfahren:	Sachwertverfahren
Sachwert:	424.000 €
Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung:	5 %
Verkehrswert:	403.000 €

¹ lt. Bauunterlagen vom Jan. 2002

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag nach Beweisbeschluss

Nach Beschluss vom 06.02.2026 des Amtsgerichts Landshut, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Az. 3 K 4/26, ist zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte und des Zubehörs zu schätzen.

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Landau a.d. Isar von Ganacker

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
Ganacker	128/3	Gebäude- und Freifläche	Leonhardiring 37	0,0710	1121

Als **Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag** wird der schriftliche Beginn der Gutachtenerstellung zugrunde gelegt, der

06. März 2026.

1.2 Definition Verkehrswert (Marktwert)

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

1.3 Rechtliche Grundlage der Wertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt gemäß der ImmoWertV 2021.² Sofern für die Wertermittlung erforderliche Daten zugrunde gelegt werden, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, wird zur Wahrung des vorrangigen Grundsatzes der Modellkonformität von der Verordnung abgewichen. Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn der Wertermittlungsstichtag vor Inkrafttreten der Verordnung bzw. zwar nach Inkrafttreten liegt, aufgrund der zeitlichen Nähe jedoch noch keine nach dieser Verordnung ermittelten Daten vorliegen.

1.4 Ortsbesichtigung/ Teilnehmer

Lt. Anschrift wird das Bewertungsobjekt vom Schuldner [REDACTED] bewohnt. Eine gültige Telefonnummer liegt dem Sachverständigen nicht vor. Die schriftliche Aufforderung der Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Objektbesichtigungstermins blieben vom Antragsgegner ohne Rückmeldung. Somit konnte keine Innenbesichtigung erwirkt werden. Da nach mündlicher Mitteilung der Antragsteller ([REDACTED]) kein Beisein des Außen- Besichtigungstermins gewünscht hat, sind keine Einladungen ergangen.

² Verordnung vom 14. Juli 2021, gültig ab 01. Januar 2022

Die straßenseitige Außenbesichtigung hat durch den Sachverständigen am 06. März 2026 ohne weitere Teilnehmer stattgefunden. Im Rahmen der Besichtigung konnten lediglich die Gebäudehüllen und eingeschränkt die Außenanlagen in Augenschein genommen werden.

1.5 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden vom Amtsgericht Landshut zur Verfügung gestellt:

- Ausdruck für das Grundbuch von Ganacker des Amtsgerichts Landau a.d. Isar Blatt 1121, vom 19.01.2026
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtsgerichts Landau a.d. Isar für das betreffende Grundbuchblatt 1121, erstellt am 15.01.2026
- Schätzungsanordnung (Beschluss) des Amtsgerichts Landshut für das Zwangsversteigerungsverfahren

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Sachverständigen erstellt oder beschafft:

- Aktuelle Liegenschaftskarte (Flurkarte) im Maßstab 1: 500, Vermessungsamt Landau a.d. Isar, vom 02.03.2026
- Bebauungsplan WA „An der Reutstraße“ vom 30.08.2000 des Marktes Pilsting, mit 1. Rechtsgültiger Änderung vom 23.01.2007 sowie 2. in Aufstellung befindlicher Änderungsentwurf vom 15.12.2025
- Unterlagen von Bauamt Pilsting für das Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienwohnhauses als Massa Ausbauhaus mit Doppelgarage“
 - o Genehmigungsfreistellung der BayBO des Marktes Pilsting vom 31.01.2002
 - o Baubeschreibung vom 25.01.2002 zum Bauantrag
 - o Wohnflächenberechnung nach §§42ff. der II.BV. vom 28.01.2002
 - o Bauplan mit Grundrissen, Schnitte und Ansichten vom 23.03.2001
 - o Lageplan mit schriftlichen Teil zum Bauantrag vom 26.01.2022, Vermessungsbüro Ernst Kenntner
 - o Geländeprofile M = 1 :100 vom Vermessungsbüro Ernst Kenntner vom 17.01.2002
- Unterlagen der [REDACTED] Bank [REDACTED]
 - o Besichtigungsprotokoll vom 25.09.2014
 - o Dokumentationsdatei mit Außenfotos vom 01.09.2014
- Grundstücksmarktbericht 2025, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dingolfing- Landau
- Bodenrichtwertauskunft über das Auskunftportal des Gutachterausschusses Dingolfing- Landau zum letztveröffentlichten Stichtag 01.01.2024
- Anfrage zu Vergleichsfällen für bebaute Grundstücke beim zuständigen Gutachterausschuss
- Auskunft zu offenen Erschließungskosten des Bauamts Pilsting, Mailnachricht vom 26.03.2026
- Recherchen zu Marktwerten, Kaufpreisen und zur aktuellen Lage auf dem Wohnimmobilienmarkt im Landkreis Dingolfing- Landau
- Kennziffern der Bundesagentur für Arbeit und MB Research GmbH
- Indexzahlen des Statistischen Bundesamtes (Destatis)
- Informationen aus einschlägiger Fachliteratur

- Protokoll des Sachverständigen zur Außenbesichtigung am 06.03.2026
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen bei der Außenbesichtigung

1.6 Grundbuchdaten

Grundbuch: Amtsgerichtsbezirk Landau a.d. Isar
Grundbuch von Ganacker
Blatt 1121
Ausdruck vom 19.01.2026

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung der Grundstücke
Lfd. Nr. 2 Flurstück Nr. 128/3
Ganacker, Leonhardiring 37, Gebäude- und Freifläche
Größe 710 m²

Mit dem Eigentum verbundene Rechte
Keine Eintragungen

Abteilung I: Eigentümer
Lfd. Nr. 3 

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen
Lfd. Nr. 3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, Az.: 3 K 4/26); eingetragen am 16.01.2026.

Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
Evtl. vorhandene Eintragungen in Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert

2. LAGE

2.1 Makrolage

Basisinformationen von Pilsting

Bundesland:	Bayern	Landkreis:	Dingolfing- Landau
Regierungsbezirk:	Niederbayern	Einwohner:	7.171 Stand 31.03.2025 ³

Pilsting ist eine Marktgemeinde im Norden des Landkreises Dingolfing-Landau, unmittelbar angrenzend an den nördlichen Landkreis Straubing- Bogen und der südlichen Stadt Landau an der Isar. Die Gemeinde ist im Isartal gelegen, deren Flusslauf südlich verläuft. Die Kreisstadt Dingolfing befindet sich westlich, Luftlinie rund 14 km entfernt.

Die Gemeinde besteht aus 37 Ortsteilen. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Ganacker, rund 3,5 km östlich vom Zentrum des Marktes Pilsting entfernt.

Das Amtsgericht hat seinen Sitz in Landau a. d. Isar, das zum Landgerichtsbezirk Landshut und zum Oberlandesgerichtsbezirk München gehört.

Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarkt

Der größte Arbeitgeber in der Region ist das BMW Group Werk Dingolfing, das der größte Produktionsstandort des Autoherstellers in Europa ist und rund 17.000 Mitarbeiter beschäftigt. In der Stadt Landau a.d. Isar sind mit der Einhell AG, örtlich mit rund 550 Mitarbeitern, und der im angrenzenden Landkreis Rottal- Inn in Arnstorf ansässigen Lindner Group, örtlich mit rund 3.000 Mitarbeitern, zudem weitere international agierende Unternehmen mit ihren Hauptsitz regional ansässig.

Die Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde selbst ist von kleinen und mittelständischen Betrieben geprägt. Größtes Unternehmen ist hier die Privatbrauerei Egerer in Großköllnbach, Niederbayerns größter Getränkehersteller. In der Gemeinde weist der tertiäre Sektor (Dienstleistung) einen Beschäftigungsanteil von rd. 40 %, der sekundäre Sektor (Produktion) einen Anteil von rund rd. 58 % und der primäre Sektor (Land- und Forstwirtschaft) immerhin noch von knapp 2 % auf.⁴

Die Arbeitslosenquote des Landkreises Dingolfing- Landau liegt bei 4,1 %. Die Arbeitslosenquote von Bayern liegt im Vergleich dazu bei 4,4 %, die von Deutschland bei 6,5 %.⁵

Die jährliche durchschnittliche Kaufkraft der Landkreisbewohner lag im Jahr 2025 bei rd. 31.450 € pro Kopf ($\triangleq$ 102,6 Punkte). Im Vergleich dazu beträgt der durchschnittliche Kaufkraft in Bayern rd. 33.400 € pro Kopf ($\triangleq$ 109,3 Punkte), der bundesweite Durchschnitt 30.555 € pro Kopf ($\triangleq$ 100 Punkte).⁶

Somit ist innerhalb Bayerns betrachtet die Kaufkraft, trotz leicht überdurchschnittlichen Beschäftigungsgrad, als unterdurchschnittlich zu beurteilen.

³ Bayerisches Landesamt für Statistik - Statistische Berichte, Einwohnerzahl am 31.03.2025

⁴ Stand 2023 - <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/beschaeftigung-arbeitsmarkt>

⁵ Bundesagentur für Arbeit – Statistik, Stand jeweils Februar 2026

⁶ Michael Bauer Research GmbH, Kaufkraft Stand 2025 in Deutschland

Verkehrsinfrastruktur

Die Gemeinde Pilsting liegt im Schneidepunkt der Autobahn 92 und der Bundesstraße 20. Die A 92 läuft in horizontaler Tangente und verbindet dabei die Landeshauptstadt München in Richtung Ost/ Nordost Deggendorf. Die B 20 verläuft in vertikaler Tangente und verbindet dabei das Rottal und den oberen bayerischen Wald. Neben dem Autobahnschluss Landau a.d. Isar befindet sich im Westen der Gemeinde ein durch die Staatsstraße 2114 erschlossener, weiterer Autobahnschluss (Pilsting-Großköllnbach).

Die Gemeinde ist nicht an das Bahnnetz angebunden. Der nächstgelegene Bahnanschluss ist in Landau a. d. Isar, deren Bahnstrecke Landshut–Plattling entlang der A 92 verläuft. Über die Gesamtstrecke sind hier München und Passau verbunden, mit stündlicher Fahrtaktung. Zugverbindungen in vertikaler Richtung bestehen nicht am Landauer Bahnhof.

Der nächstgelegene internationale Flughafen ist der Münchner Flughafen „Franz-Josef-Strauß“, der sich nordöstlich der Landeshauptstadt befindet.

Der Ortsteil Ganacker wird durch die Staatsstraße 2074 erschlossen. Dieser verbindet die B 20 in Richtung Osten mit der A 92. Regionale Straßenstrecken und Pkw-Fahrzeiten von Ganacker zu den nächstgelegenen Autobahnanschlüssen, den beiden Städten des Landkreises, den kreisfreien Städten Niederbayerns (jeweils Stadtmitte) und dem Münchner Flughafen sind:

Anschluss A92 Landau a.d.Isar	3 km	3 Minuten
Anschluss A92 Wallersdorf-West	3 km	3 Minuten
Landau	5 km	7 Minuten
Dingolfing	22 km	18 Minuten
Straubing	23 km	23 Minuten
Landshut	48 km	33 Minuten
Passau	75 km	50 Minuten
Flughafen München	85 km	50 Minuten

Bildung

Neben einigen vorschulischen Einrichtungen (Kindergärten) in der Gemeinde wird im Hauptort Pilsting selbst eine Grund- und Mittelschule betreiben. Die weiterführende Schulen sind mit einer Realschule und einem Gymnasium in Landau a.d. Isar ansässig. Hier wird u.a. auch eine private Montessori Grund- und Hauptschule betrieben.

Die Fachoberschule (FOS) Landshut betreibt seit einigen Jahren eine Zweigstelle in Dingolfing. Die nächstgelegenen Fachhochschulen befinden sich in Deggendorf und Landshut.

Bevölkerungsentwicklung

Der demografische Wandel, mit einer im Zeitablauf zunehmend älter werdenden Bevölkerung (Altersentwicklung), hat keine feststellbaren Auswirkungen auf den lokalen Immobilienmarkt.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Pilsting beträgt Ende März 2025 rund 7.170.⁷ 2015 betrug diese noch rd. 6.440.⁸ Somit ist die Bevölkerungszahl innerhalb der letzten 10 Jahre um 11,3 % gestiegen.

Laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik wird die Bevölkerungszahl in den kommenden Jahren nicht mehr so deutlich zunehmen. Nach prognostizierter Entwicklung von 2026 bis zum Jahr 2036 ist nur noch ein geringer Zuwachs von 100 Einwohnern vorhergesagt.⁹

Unter dem Hintergrund, dass die Zuwachsprognosen regelmäßig geringer als die tatsächliche Entwicklung sind, den derzeitig weiterhin geringen Anzahl an Neubauten beim individuellen Wohnungsbau und dem damit einhergehend knappen Angebot, ist davon auszugehen, dass weiterhin eine stabile Nachfrage am Wohnungsmarkt bestehen wird.

2.2 Ortslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Ganacker. Dieser befindet sich etwa 4 km östlich vom Zentrum von Pilsting, östlich der Bundesstraße B 20 und nördlich der Autobahn A 92.

Ganacker ist ein Pfarrdorf ohne klar erkennbares Ortszentrum (Dorfplatz o. ä.). Die ortsdurchlaufende St 2074 verläuft innerörtlich teils als „Oberes Dorf“ und teils als „Wallersdorfer Straße“. Die Ortschaft bildet sich im Wesentlichen aus einem Ortsbereich entlang dieser und einem rd. 300 m südlichen Siedlungsgebiet.

Einrichtungen für den täglichen Bedarf (Bäckerei, Metzgerei, Apotheke, Supermarkt etc.) oder Schulen sind in der Ortschaft nicht ansässig. Diese befinden sich nächstliegend im Hauptort Pilsting und der Nachbargemeinde Wallersdorf.

Innerörtlich verlaufen mehrere Wassergräben (Moosgraben, Reutgraben, Bärenschädelgraben), außerorts bestehen nahe der B 20 und A 92 mehrere Weiher. Nach dem bayerischen Landesamt für Umwelt, befindet sich die Ortschaft jedoch weder in Hochwassergefahrzone noch in Überschwemmungsgebiet.¹⁰

2.3 Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der südlichen Wohnsiedlung von Ganacker, in zentraler Siedlungslage, in der erster Reihe zum Leonhardiring. Dieser ist eine Anliegerstraße innerhalb der Wohnsiedlung, deren Verkehr sich weitestgehend auf die Anwohner beschränkt.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich dabei in Ecklage zum Leonhardiring, mit zweiseitiger Straßenangrenzung. Der Leonhardiring ist in deren Bereich zweispurig ohne Gehwege ausgebaut, teils mit einstehenden Grünbuchten.

⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik, Einwohnerzahlen am. 31.03.2025

⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik, Einwohnerzahlen am. 31.03.2015

⁹ LfStat, Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Pilsting, Berechnung bis 2039

¹⁰ [https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/ ... =lfu_domain-naturgefahren](https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/...=lfu_domain-naturgefahren)

Die umliegende Bebauung besteht ausnahmslos aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, teils mit einem und teils mit zwei Vollgeschossen. Das unmittelbar südliche Nachbargrundstück und deren Nebengrundstück sind bisher unbebaut.

Die A 92 befindet sich Luftlinie in einer Entfernung von rd. 500 m zum Bewertungsobjekt. Lärmschutzeinrichtungen sind auf Höhe von Ganacker nicht vorhanden. Nach dem bayerischen Landesamt für Umwelt besteht durch die Autobahn örtlich ein erhöhter Lärmpegel LDEN¹¹ von etwa 55 bis 65 dB(A) im Siedlungsgebiet.¹² Das Bewertungsobjekt liegt dabei etwa im mittleren Pegel von 60 dB(A).

2.4 Beurteilung der Lage

Die Region weist durchschnittliche Wirtschafts- und Arbeitsmarktstrukturen auf. Dass die örtlichen Bildungsstrukturen für eine Marktgemeinde mäßig sind, ist mit der Nähe zur Stadt Landau keine Relevanz beizumessen. Die Bevölkerungsentwicklung bezüglich der Einwohnerzahl ist als wachsend zu klassifizieren. Mit der unmittelbaren Lage an der B 20 und der A 92 ist für den Individualverkehr eine sehr hohe Mobilität gegeben ist. Dem gegenüber ist die Mobilität durch den öffentlichen Schienenverkehr, mit der eingeschränkten West-Ost-Achse und deren mäßigen Fahrfrequenz, gering. Die **Makrolage** ist insgesamt als **durchschnittlich** einzustufen.

Dass Ortschaften wie Ganacker keine Nahversorgungseinrichtungen aufweisen, ist Größenüblich. Die Ortschaft weist wie die gesamte Gemeinde eine gute Straßenverkehrsanbindung auf. Eine historische Zentrumsprägung besteht örtlich nicht. Nachteilig ist der erhöhte Verkehrslärmpegel durch die hörbare Autobahn im Siedlungsgebiet, die für nicht wenige Marktteilnehmer ein Ausschlusskriterium darstellt. Bei der **Ortslage** handelt es sich insgesamt um eine **zweckmäßige Wohnlage**.

Der unmittelbaren T- Kreuzungslage des Bewertungsobjekts misst der Markt mit dem geringen Verkehrsaufkommen in der Wohnsiedlung keinen Minderwert bei. Die Lärmbelastung durch die A 92 ist als ortsbereichsüblich anzusehen. Der Lärmpegel bzw. die Immissionsbelastungen sind beim Bewertungsobjekt dabei mittelhoch ausgeprägt. Insgesamt bestehen weder spezifische Vor- oder Nachteile bei der Grundstückslage. Die **Mikrolage** ist als **durchschnittliche Wohnlage** des Ortsbereichs einzustufen.

¹¹ LDEN ist ein über 24 Std. gemittelter Immissionspegel, der aus den Pegeln LDay, LEvening u. LNight ermittelt und nach dem die Lärmbelastung zunehmend als gesundheitsbedenklich angesehen wird, Festgelegter Schwellenwert 55 dB(A))

¹² Siehe hierzu Anlage 7.3 Umgebungslärmkartierung

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Allgemeine Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück wird durch das Flurstück Nr. 128 / 3 mit einer Gesamtfläche von 710 m² gebildet und weist, mit Ausnahme der straßenseitigen Eckabrundung (Radius ca. 8 m, Nordwest Ecke), über eine Breite von rd. 27,5 m und eine Tiefe von etwa 26 m einen annähernd quadratischen Zuschnitt auf. Die Grundstücksgrenzen verlaufen jeweils gerade.

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Wohnhaus und einer seitlichen Doppelgarage bebaut. Das Wohnhaus ist dabei parallel zu den Grundstücksgrenzen, relativ zentral, mit straßenseitigen Grenzabständen von ca. 5,5 m (nordseitig) bzw. 7,5 m (westseitig), über eine Grundfläche von 118 m² mit einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Die Garage ist östlich zum Wohnhaus grenzerrichtet, mit einem straßenseitigen Grenzabstand (Vorplatztiefe) von 5 m.

Die Topografie des Grundstücks wurde im Rahmen der Bebauung geebnet und ist sowohl über seine Breite als auch Länge augenscheinlich eben.

In Abteilung II des Grundbuchs ist lediglich der Sicherungsvermerk zur angeordneten Zwangsversteigerung eingetragen. Sonstige Lasten oder Beschränkungen bestehen nicht. Laut Anschrift des Schuldners wird das Wohnhaus von diesem eigengenutzt. Demnach wird davon ausgegangen, dass keine mietvertraglichen Bindungen am Grundstück bestehen.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchführen zu lassen. Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

Da nach einzig bisherig bekannter Wohnbebauung kein Anhaltspunkt für Altlastenverdacht besteht, wurde diesbezüglich auf behördliche Auskunft der zuständigen Kreisverwaltung verzichtet. Bei der Ortsbesichtigung konnten nach Augenschein an den Gebäudehüllen keine Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer üblicher Bodengüte mit tragfähigen und altlastenunbedenklichen Bodenbeschaffenheit ausgegangen.

3.3 Erschließung

Neben der öffentlichen Straßenanbindung sind auch die Versorgungsleitungen mit Wasser, Abwasser und Elektrizität vorhanden. Somit ist das Grundstück (im erweiterten städtebaurechtlichen Sinn) voll erschlossen. Nach Angabe der Gemeinde Pilsting sind für das Grundstück keine Erschließungskosten offen.¹³

¹³ Bauamt Pilsting, Mailnachricht vom 26.03.2026

Im Rahmen der Wertermittlung wird daher von einem baureifen, erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

3.4 Bauplanungsrechtliche Situation

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Reutstraße“, 1. Änderung des Marktes Pilsting, vom 23.01.2007. Der Bebauungsplan enthält folgende, wesentliche Festsetzungen:¹⁴

Art des Gebiets:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise:	offen (o)
Vollgeschosse:	II (maximal 2, entspricht E + 1)
Kniestockhöhe:	bei I + DG: maximal 1,20 m, bei I + 1: kein Kniestock zulässig
Grundflächenzahl (GRZ):	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,6
Dachart / -neigung:	Satteldach, 28° - 38°
Dachgauben:	Zulässig ab 33°, max. Vorderansichtsfläche je Gaube 2 m ²

Es befindet sich eine 2. Änderung des Bebauungsplans in Aufstellung. Unabhängig, dass dieser als solcher nicht rechtsverbindlich ist, ergeben sich nach deren Entwurfsstand vom 15.12.2025 für das betreffende Grundstück keine relevanten Änderungen.

3.5 Beurteilung des Grundstücks

Mit einer Fläche von rd. 700 m² entspricht das Grundstück einer üblichen Größe für freistehende Einfamilienhausgrundstücke. Trotz bauplanungsrechtlicher Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen, ist das Wohnhaus lediglich mit einem Vollgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss errichtet. Dem Maß der baulichen Nutzung (Verhältnis der baulichen Auslastung zur Grundstücksgröße) misst der regionale Markt jedoch keinen Werteinfluss bei. Entsprechend ist der geringen baulichen Grundstücksauslastung nach dem Gebäudebestand keine Wertminderung beizumessen.

Hinsichtlich der sonstigen Gegebenheiten (Zuschnitt, Topografie, Bodenbeschaffenheit, abgaberechtlicher Zustand) bestehen ebenfalls keine Besonderheiten.

Insgesamt handelt es sich um ein **reguläres Grundstück ohne wertrelevante Besonderheiten**.

¹⁴ Siehe hierzu Anlage 7.4 Bebauungsplan

4. BAULICHE ANLAGEN

Vorbemerkungen:

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die vom örtlichen Bauamt übermittelten Unterlagen und der straßenseitigen Außenbesichtigung. Die baulichen Anlagen sind nur so weit beschrieben, wie für die Wertermittlung notwendig. Bewertet wird der Istzustand zum Wertermittlungstichtag.

Folgende Prüfungen wurden nicht vorgenommen:

- Legalität der baulichen Anlagen
- Technische Einrichtungen in Bezug auf Genehmigungsvorschriften
- Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen

Folgende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen:

- Untersuchungen der Statik, Schall- und Wärmeschutz
- Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge
- Untersuchungen über gesundheitliche Baumaterialien
- Zerstörerische Untersuchungen (Bestandsöffnungen)

Die Legalität der bei der Ortsbesichtigung angetroffenen baulichen Anlagen bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung und die behördlichen Auflagen sowie die Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen werden vorausgesetzt. Die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und unzugänglichen Bauteile beruhen auf begründeten Vermutungen.

Da im vorliegenden Fall keine Grundstücksbegehung bzw. Innenbesichtigung der Gebäude möglich waren, sind die Ausstattungsmerkmale nicht bekannt. Die nachfolgende Gebäudebeschreibungen sind demnach auf die konstruktiven Merkmale beschränkt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

4.1 Wohngebäude

Gebäudeart	Einfamilienhaus freistehend
Baujahr	2002 ¹⁵
Anzahl der Geschosse	E + DG (1 Vollgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss)
Unterkellerung	Nein
Bauweise	Holzrahmenkonstruktion. Bodenplatte Stahlbeton, Zwischendecke Holzbalken, jeweils mit schwimmenden Estrich. Als Fertig- Ausbauhaus der Firma Massa, Haustyp Eurostar 2 ABH.
Außenwände	Wanddicke rd. 22,35 cm, bestehend aus 14 cm Holzrahmen, beidseitigen Plattenverkleidungen, außenseitig 4 cm Vollwärmeschutzplatte. Holzrahmen mit Mineralwolle gedämmt.

¹⁵ Lt. Bauunterlagen vom Jan. 2002, Bauvollendungsanzeige liegt nicht vor

Innenwände	Wanddicke tragende Innenwände 14 cm, Holzrahmen beidseitig beplankt mit Holzwerkstoff- oder Gipskartonplatten.
Fassade	Verputzt und gestrichen, Giebel beidseitig mit Holz- Verkleidung.
Dach	Satteldach mit Pfettendachstuhl und Beton- Pfanneneindeckung. Zwischensparrendämmung Mineralwolle. Dachneigung 38°. Kniestockhöhe ca. 0,45 m. Keine Dachgauben.
Gebäudeform	Rechteckig, mit kleinem (ca. 4 m ²) westseitigem Rechtecks- Erker.
Gebäudeeingang	Nordseitig, Zugang über zweistufiges Eingangsplateau, mit Betonsteinplatten gepflastert. Teil- Überdachung durch Dachvorstand. Haustüre einflügelig mit seitlich großflächigem Festelement, jeweils Kunststoffrahmen mit Kreuzsprossen und Strukturverglasung.
Treppe	Gerade Treppe mit viertelgewandeltem Antritt (L- Förmig), als Buchen- Massivholz-Treppe.
Anzahl Zimmer	7
Wohnfläche	163 m ² ¹⁶
Grundrisse:	EG: L- förmige Diele, offenes Wohn-, Esszimmer, geschlossene Küche, Elternschlafzimmer, Badezimmer, Hauswirtschaftsraum und Terrasse. DG: Flur, Badezimmer, 4 Kinderzimmer und Balkon.
Fenster	Kunststoffrahmenfenster mit Wärmeschutzverglasung, geklebten Sprossen und Außen- Rollläden, teils als Brüstungsfenster und teils als bodentiefe Fenster (Türenfenster), überwiegend einflügelig. Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) 1,1. Im DG nordseitig 3 Dachfenster.
Terrasse	Südseitig, über gesamte Gebäudelänge, ca. 3,5 m tief. Ca. 7 m lange Teilüberdachung durch ständergetragene Pultdachverglasung, etwa hälftig Holzverkleidet. ¹⁷
Balkon	Westseitig, über dem EG- Erker mit Stahlgeländer, Grundfläche ca. 4 m ² . Keine Überdachung.
Heizung	Gaszentralheizung mit Brennwerttherme, Nennwärmeleistung ca. 20 KW. Zusätzlich Kachelofen, Nennwärmeleistung ca. 12 KW.
Solarthermieanlage	Auf dem südseitigen Garagendach montiert zur Warmwasseraufbereitung. 3 Flachkollektor- Module.
Photovoltaikanlage	Auf dem südseitigen Wohnhausdach montiert zur Stromerzeugung. 53 Module. Zeitpunkt der Installation (Baujahr) nicht bekannt.

¹⁶ Siehe hierzu Anlage 7.7 Wohnflächenberechnung

¹⁷ So weit ersichtlich Holzverkleidung zweiseitig

4.2 Pkw-Garage

Gebäudeart	Doppelgarage freistehend
Anzahl Stellplätze	Nach Gebäudeart 2, jedoch durch abgekofferten Heizraum für die Gaszentralheizung im Eckbereich nur 1 Pkw- Stellplatz verfügbar.
Baujahr	2002
Bauweise	Holzrahmenkonstruktion
Fassade	Verputzt und gestrichen, Giebel beidseitig mit Holz- Verkleidung.
Dach	Satteldach mit Pfanneneindeckung
Tore	2 Einzeltore, jeweils als kunststoffverkleidete Schwingtore.
Türen	Gebäuderückseitig einflügelige Gartenzugangstüre.
Fensterbelichtung	Nein

4.3 Außenanlagen

Einfriedungen	Garagenzufahrt offen, restlicher Grundstücksbereich eingefriedet. Zu Garage und Vorgarten Doppelstabmattenzaun, restlicher Grenzverlauf zur Straße mit blickdichter Heckenbepflanzung. Südseitige Grenze mit Maschendrahtzaun, teils mit blickdichten Holz-Sichtschutzelementen und teils mit vorgelagerter Sträucherbepflanzung.
Nebengebäude	Rückseitig zu Garage freistehendes Gartenhaus, Grundfläche ca. 15 m ² .
Befestigungen	Garagenzufahrt, Hauszugangswege und Zwischenbereich Wohnhaus zu Garage (Terrassenzugangsweg) mit Betonstein gepflastert. Im Hauptgarten Vorplatz des Gartenhauses sowie im südwestliche Gartenbereichsteilfläche (ca. 20 m ²) mit Betonstein gepflastert.
Grünbereiche	Vorgarten als Steingarten mit Ziersträuchern gärtnerisch angelegt. Hauptgarten Gartenfläche als Rasen angelegt. Insgesamt gepflegter Zustand.

4.4 Beurteilung der baulichen Anlagen

Mit dem Baujahr 2002 weisen die baulichen Anlagen ein Alter von 24 Jahren auf. Einseitig an der Giebelfassade der Garage scheint die Holzverkleidung witterungsbedingt morsch. Deren Erneuerung kann mit geringen Kostenaufwand erfolgen und ist nicht wertrelevant. Ansonsten bestehen, so weit nach straßenseitiger Augenscheinnahme ersichtlich, keine substanziellen Schäden oder Mängel an der Gebäudehülle.

Mit Ausnahme des giebelseitigen Erkers bestehen architektonisch keinerlei Besonderheiten. Es handelt sich konzeptionell um einen einfachen Baukörper ohne nennenswerte Besonderheiten. Die Tagesbelichtung dürfte mit den vorhandenen Fensterflächen regulär,

die Wohnräume im Dachgeschoss mit der geringen Kniestockhöhe und ohne Dachgauben deutlich dachschrägegeprägt sein.

Es besteht nach Baubeschreibung ein Kachelofen zur zusätzlichen Holzbefuerung. Sonstig ist die Innenausstattung (Bodenbeläge, Wandverkleidungen, Sanitäranlagen etc.) nicht bekannt. Im Rahmen der Wertermittlung wird mangels Kenntnis von einem durchschnittlichen Standard ausgegangen.

Die Herstellungskosten von Fertighäuser in Holzbauweise sind regelmäßig geringer als bei ziegelgemauerten Massivbauten. Die Akzeptanz bzw. das Vertrauen in Fertighäuser in Holzbauweise ist, trotz deren regelmäßig energieeffizienten Gebäudehülle, allgemein baujahrabhängig. Während diese bei neuwertigen Gebäuden mittlerweile annähernd gleich zu Massivbauten sind, besteht bei älteren Fertighäusern eine erhöhte Marktskepsis. Mit dem Baujahr 2002 treffen beim Bewertungsobjekt die typischen Materialbedenken von Holzrahmengebäuden nicht mehr zu.¹⁸ Die Massa Haus GmbH ist ein deutscher Hersteller, der nach Online- Recherchen für ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis und flexible Lösungen bekannt ist, jedoch nicht zu den Premium- Herstellern gehört.

Mit rd. 22,5 cm weist das Außenmauerwerk eine mittlere Dicke für Holzrahmenhäuser auf. Die energetische Beschaffenheit der Gebäudehülle dürfte für das Baujahr - bauweiseüblich im Vergleich zu Massivbauten - nach Außenwandaufbau überdurchschnittlich sein, der Wärmeschutz der Fenster eher durchschnittlich (KV 1,1). Die Gebäudehülle ist energetisch demnach gut, nach Vermutung einem KfW- 70- Standard entsprechend, jedoch nicht – wie jüngere Holzhäuser zumeist – sehr gut. Insgesamt scheint das Bewertungsobjekt in alterstypischer Weise von Holz- Fertighäusern errichtet zu sein. Der Bauweise ist eine allgemein unterdurchschnittliche Marktgängigkeit zuzuschreiben. In Betrachtung des Baujahrs, der energetischen Beschaffenheit und des inneren Eigenausbaus wird dem Bewertungsobjekt dabei eine gemäßigte Wertminderung bzw. Markteinschränkung zugeschrieben.

Mit einer Wohnfläche von rd. 163 m² weist das Wohnhaus eine übliche Größe für freistehende Einfamilienhäuser auf. Dass keine Unterkellerung besteht, schränkt die Marktgängigkeit nicht weiter ein. Der Terrassenüberdachung und deren bereichsweisen Holzverkleidung misst der Markt keinen gesonderten Mehrwert bei. Der Wert der Außenanlagen steht in einem durchschnittlichen Verhältnis zu den Gebäuden.

Inwieweit der großflächigen Photovoltaikanlage ein Mehrwert zuzuschreiben ist, hängt regelmäßig von deren Baujahr ab, welches jedoch nicht bekannt ist. Davon ausgehend, dass diese zeitnah nach Gebäudeerrichtung installiert wurde, besteht keine oder nur noch ein kurze Laufzeit der garantierten Einspeisevergütung. Unter diesen Hintergrund wird der PV-Anlage kein Restwert beigemessen.

Zusammengefasst besteht die Besonderheit der **Bauweise**. Diese ist als **wertmindernd** zu beurteilen. Wertmindernde Schäden und dem gegenüber werterhöhende Bauteile bzw. Konzeptionen bestehen nicht.

¹⁸ Verbotsverordnungen der Holzschutzmittelbehandlung für tragende Bauteile 1989 und des Asbestmaterialienverbau 1993

5. ENTWICKLUNG DER ALLGEMEINEN WERTVERHÄLTNISSE

Wertermittlungsstichtag ist der 06. März 2026. Seit dem Frühjahr 2022 haben sich die Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt merklich geändert.

Die Entwicklungen der Wertverhältnisse am Markt sind regelmäßig vom entsprechenden Preisniveau abhängig. Der regionale Markt gliedert sich dabei lageabhängig in einen höherwertigen und minderwertigen Teilmarkt. Das Bewertungsobjekt weist, üblich für Dorflagen in ländlichen Regionen, ein gemäßigtes Preisniveau auf und ist für regionale Verhältnisse dem minderwertigeren Teilmarkt bzw. einfacheren Lagen zuzuordnen.

Der Grundstücksmarktbericht 2025 für den Landkreis Dingolfing- Landau weist die Wertentwicklungen von Wohnbauland (unbebaut) bis 2024 aus. In den einfacheren Lagen wurde im Jahr 2022 im Median 151 €/m², 2023 nur noch 123 €/m² und 2024 wieder 150 €/m² gezahlt. Im Durchschnitt haben sich Preise von 2024 (Preisindex 188) gegenüber den beiden Vorjahren 2022/23 (Preisindex 189/154 = $\varnothing$ 171,5) um rd. $(100 \% - 188 \div 171,5 =)$ 10 % erhöht.¹⁹

Seitens der Gemeinde werden seit kurzen zwei Baugrundstücke im Hauptort Pilsting angeboten, zu einem Preis von 275 €/m². Gegenüber dem örtlichen Bodenrichtwertniveau i. H. v. 190 €/m² entspricht dies einem Aufschlag von rd. 45%. Privat wird auf den einschlägigen Internetportalen aktuell ein weiteres Baugrundstück in Oberndorf angeboten, mit einem Angebotspreis von rd. 260 €/m². Die Grundstücke befinden sich sämtlich in ruhigen Siedlungslagen.

Nach Baupreisindices des Statistischen Bundesamts haben sich die Neubaukosten innerhalb eines Jahres um 3 % verteuert. Gegenüber dem Jahresende 2023 sind diese um etwa 6 % gestiegen.²⁰ Der Zinssatz für private Wohnungsbaukredite mit Zinsbindung von mehr als 10 Jahren beträgt laut Deutscher Bundesbank im Januar 2026 effektiv 3,84 Prozent. Gegenüber den beiden Vorjahren sind die Baufinanzierungszinsen um etwa 0,4 % bzw. 0,3 % gestiegen.²¹ Somit haben sich sowohl die derzeitigen Bau- als auch die Fremdfinanzierungskosten weiter verteuert.

Aufgrund des sich ändernden Nachfrager- Verhalten wird vom Sachverständigen regelmäßig Rücksprache mit regionalen Maklerunternehmen gehalten. Demnach ist bei privaten Kaufinteressenten aufgrund der Verteuerungen i. d. R. weiterhin schwer Verbindlichkeit herzustellen. Hinsichtlich der Bodenwertvergütung (unbebaute Grundstücke) ist für eine gesicherte Veräußerbarkeit laut Auskünften weitestgehend vom Bodenrichtwertniveau oder mäßigen Zuschlägen auszugehen. Die Veräußerbarkeit von Baugrundstücken zu den obig genannten örtlichen Angebotspreisen wird, wenngleich diese ansprechende Lagen aufweisen, als äußerst spekulativ eingeordnet. Hinsichtlich der Bestandsimmobilien (bebaute Grundstücke) hängt die Vergütungsbereitschaft weiterhin stark vom baulichen Zustand ab.

¹⁹ Grundstücksmarktbericht 2025 – Seite 19, Indexreihe Wohnbauflächen Teilmarkt 2 (Tabelle 12)

²⁰ Destatis - Preisindizes für Neubau einschl. USt. – jeweils IV. Quart. – 2025 = 135,0 – 2024 = 130,8 – 2023 = 126,9

²¹ <https://www.bundesbank.de/de/statistiken/geld-und-kapitalmaerkte/zinssaetze-und-renditen> – Effektiver Zinssatz Jan. 2025 = 3,41 % und Jan. 2024 = 3,55%

Bei Einfamilienhäusern mit altersbedingt absehbaren Modernisierungsbedarf bewegt sich die Zahlungsbereitschaft regelmäßig um deren Zeitwert.

Die Auskünfte bestätigen insgesamt die Marktbeobachtung des Sachverständigen. Bei kommunal erworbenen unbebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus zeigt sich, dass mit den hohen Baukosten teils weiterhin Baugrundstücke an die Kommunen zurück gegeben. Die teils deutlich über dem Bodenrichtwert liegenden Baugrundstücke sind regelmäßig nicht annähernd zum Angebotspreis handelbar. Bei bebauten Grundstücken werden nach den einschlägigen Internetportalen regionale mehrere Ein- und Zweifamilienhäuser angeboten, teils mit bereits länger bestehenden Angebotsdauer. Insgesamt bestehen ein hinreichendes Angebot und entsprechende Sondierungsmöglichkeiten für den Erwerbermarkt. Mit der verschlechterten Rahmenbedingungen (erhöhte Bau- und Finanzierungskosten) stellen die einfacheren Lagen regelmäßig eine erschwinglichere Substitution für Kaufinteressenten dar (Ersatzlage für höherwertige Gebiete), wodurch diese auch bei den derzeitigen Rahmenbedingungen eine reguläre Nachfrage zuzuschreiben ist.

Mit den derzeitigen Fremdfinanzierungskosten, den bestehenden Angebots- und Nachfrageverhältnissen kann **in den einfacheren Lagen allgemein** von einer **weitestgehend gleichgebliebenen Entwicklung der Wertverhältnisse** gegenüber den Vorjahren ausgegangen werden.

6. WERTERMITTLUNG

6.1 Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren

6.1.1 Verfahren Verkehrswert

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 6 ImmoWertV 2021 nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten.

Das **Vergleichswertverfahren** ist für Grundstücke geeignet, für welche ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten existiert. Das Verfahren kann nur dann angewandt werden, wenn entweder geeignete Vergleichsfaktoren oder eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichswerte von Objekten zur Verfügung stehen. Typischerweise ist das Verfahren bei typisierten Gebäuden ohne erhöhte Individualität wie Eigentumswohnungen und Reihenhäusern anwendbar.

Das **Ertragswertverfahren** ist für die Bewertung von Objekten geeignet, bei dem die Ertrags- und Renditeerwartung im Vordergrund stehen. Dieses Verfahren kommt überwiegend bei Mietwohnhäusern, Eigentumswohnungen und gewerblich genutzten Grundstücken zum Tragen.

Das **Sachwertverfahren** eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Bei diesen Grundstücken wird der Wert vorwiegend nach Sachwertgesichtspunkten beurteilt. Das gilt vor allem für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

Das Bewertungsobjekt ist hinsichtlich der Objektart zur Eigennutzung einzuordnen. Der Ertragswert ist, da vergleichbare Objekte nicht primär unter Renditeaspekten erworben werden, nicht wertrelevant. Demnach können das Vergleichs- oder das Sachwertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts angewandt werden.

Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Dingolfing- Landau hat in seinem Grundstücksmarktbericht keine Marktanpassungsfaktoren zur Ermittlung des Sachwerts oder Vergleichsfaktoren zur Ermittlung des Vergleichswerts ermittelt.

Neben Vergleichsfaktoren können auch Vergleichsfälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für die Ermittlung des Vergleichswerts herangezogen werden. Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss nach Kaufpreisen für vergleichbare bebaute Grundstücke nachgefragt. Mangels Veräußerungen von Einfamilienhäusern in Holzbauweise wurden dabei auch Massivbauhäuser einbezogen. Es wurde 5 Kauffälle vom Gutachterausschuss übermittelt. Einer davon weist mit einer Wohnfläche von über 250 m² keine hinreichende Vergleichbarkeit auf. Somit verbleiben 4 geeignete Vergleichsfälle.

Deren Anzahl (Quantität) ist grenzwertig, um daraus statistisch zuverlässig den Vergleichswert zu ermitteln. In Abwägung der Vergleichbarkeit (Qualität) wird das

Vergleichswertverfahren nicht als wertbestimmendes Verfahren, sondern **zur Plausibilitätsprüfung** herangezogen.

Somit wird der Verkehrswert aus dem **Sachwertverfahren** abgeleitet. Da auch die Gutachterausschüsse der angrenzenden Landkreise keine zeitnahen Sachwertfaktoren veröffentlicht haben, wird der Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) dabei nach sachverständigen Ermessen veranschlagt.

6.1.2 Verfahrenserläuterungen Sach- und Vergleichswert

Modellerläuterung der Sachwertberechnung

Der „vorläufige Sachwert“ ergibt sich in Summe des „vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen“ und dem „objektspezifischen Bodenwert“.

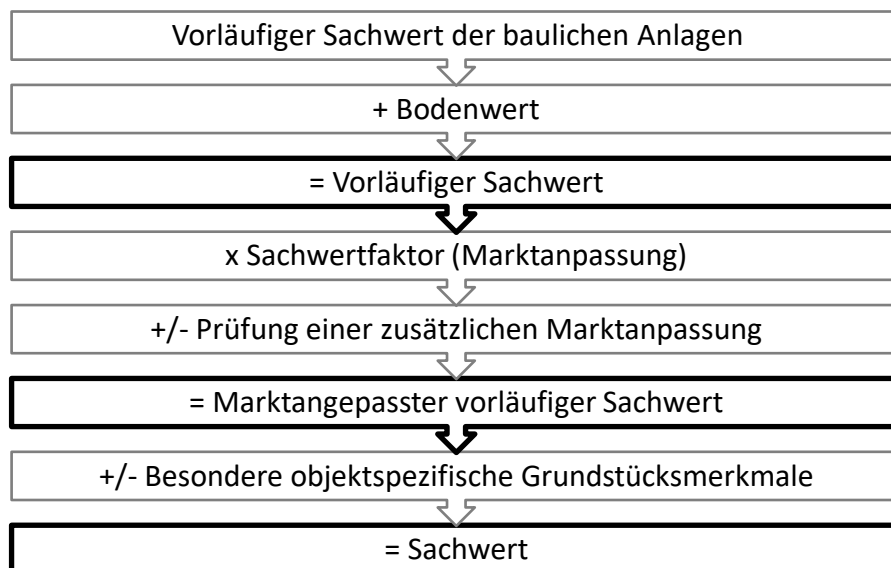
Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei wird der **Bodenwert** ermittelt aus

- einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen *oder*
- dem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert durch den **objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert** ermittelt.

Gemäß ImmoWertV 2021 § 7 und § 21 Abs. 3 ist für die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse der „vorläufige Sachwert“ für den relevanten Grundstücksmarkt durch einen Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) anzupassen. Sind die allgemeinen Wertverhältnisse durch den Sachwertfaktor nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Ergebnis ist der „marktangepasste vorläufige Sachwert“.

Abschließend sind „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (B.o.G.) zu berücksichtigen, um den Sachwert zu ermitteln. Im Überblick ergibt sich folgendes **Wertermittlungsschema**:



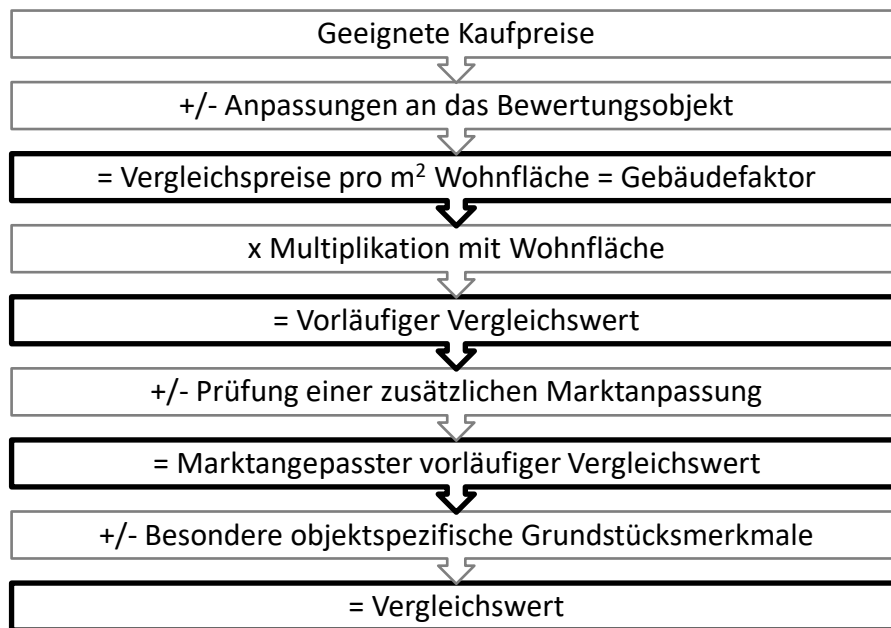
Modellerläuterung der Vergleichswertberechnung

Der „vorläufige Vergleichswert“ ergibt sich auf Grundlage einer statistischen Auswertung von Vergleichspreisen, die zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjekt anzupassen sind.

Da die allgemeinen Wertverhältnisse durch die vom Markt stammenden Vergleichsfälle hinreichend berücksichtigt sind, ist regelmäßig keine Marktanpassung vorzunehmen. Nach den Grundlagen des Vergleichswertverfahrens gemäß ImmoWertV § 24 Abs. 3 entspricht in solchen Fällen der „vorläufige Vergleichswert“ zugleich dem „marktangepassten vorläufigen Vergleichswert“.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse durch die Anpassungen jedoch nicht ausreichend berücksichtigen, ist eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Abschließend sind „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (B.o.G.) zu berücksichtigen, um den Vergleichswert zu ermitteln. Im Überblick ergibt sich folgendes **Wertermittlungsschema**:



Verfahrensübergreifender Hinweis

Im vorliegenden Fall besteht die wertmindernde Objektbesonderheit der Bauweise. Diese kann allgemein im vorläufigen Verfahrenswert, bei der Marktanpassung oder als besonderes Grundstücksmerkmal (B.o.G.) berücksichtigt werden.

Im vorliegenden Fall wird die (markteinschränkende) **Bauweise** bei beiden Rechenverfahren **im Rahmen der zusätzlichen Marktanpassung veranschlagt**.

6.2 Flächen

Die Grundstücksgröße ist dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs entnommen²² und stimmt mit dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster überein.

Dem Sachverständigen liegt eine vom Bauamt eingeholte Wohnflächenberechnung vor,²³ die mit den Raumflächenangaben der Grundrisse übereinstimmt. Die Balkonfläche ist hälftig angerechnet, die Terrassenfläche nicht. Dies weicht von der Anrechenbarkeit nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) ab, entspricht jedoch der Anrechnung nach regionalen Marktgepflogenheiten und wird deshalb zugrunde gelegt.

Die Bruttogrundflächen der Gebäude sind vom Sachverständigen nach den Maßangaben der Planunterlagen erstellt.²⁴ Da die Maße der baulichen Nutzung regional nicht wertrelevant sind, wird auf deren Berechnung verzichtet.

6.2.1 Grundstücksfläche

Grundstücksfläche	Flist. Nr.	Fläche m ²
Gebäude- und Freifläche	128 / 3	710
= Grundstücksfläche		710

6.2.2 Wohnfläche

Wohnfläche	<i>siehe Anlage</i>	Fläche m ²
Wohnfläche lt. Berechnung	7.7	162,96
= Wohnfläche rd.		163,00

6.2.3 Bruttogrundflächen

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Geschosse. Gemäß ImmoWertV richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen im Dachgeschoss nach der Begehbarkeit und der Nutzbarkeit. Bei ausgebauten Dachgeschoss sind diese voll anzurechnen. Ohne Unterkellerung ergeben sich im vorliegenden Fall mit EG und DG zwei anrechenbare Geschosse.

Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus		L in m	B in m	Fläche m ²
Grundfläche (GR)	Hauptkörper	11,6	9,8	113,7
	+ Erker	3,45	1,25	4,3
	= Gesamt			118,0
x Anzahl Geschosse (EG und DG)				2
= Bruttogrundfläche Wohnhaus rd.				236

²² Siehe hierzu Anlage 7.5 Grundbuchauszug ohne Abt. III – Bestandsverzeichnis (Seite 3)

²³ Siehe hierzu Anlage 7.7 Wohnflächenberechnung

²⁴ Siehe hierzu Anlage 7.6 Ansichten, Schnitt und Grundrisse – Unterpunkt Grundrisse

Die Bruttogrundfläche der eingeschossigen Garage entspricht deren Gebäudegrundfläche.

Bruttogrundfläche (BGF) Garage		L in m	B in m	Fläche m ²
Grundfläche	Garage rd.	6,0	6,0	36
= Bruttogrundfläche Garage rd.				36

6.3 Bodenwert

6.3.1 Bodenrichtwert

Laut Bodenrichtabfrage über das Geoportal des zuständigen Gutachterausschusses (Boris-Bayern) beträgt der Bodenrichtwert für erschlossene, baureife Grundstücke, letztmalig festgestellt am 01.01.2024, in der Bodenrichtwertzone Nr. 13206020 (WA An der Reutstr. OT Ganacker, BP Ganacker Süd) des Bewertungsobjekts

120 €/m².

Der Gutachterausschuss bezieht den Richtwert auf **erschließungsbeitragsfreie** (ebf) **Wohnbaugrundstücke**. Weitere Angaben hat der Gutachterausschuss in Bezug auf den genannten Bodenrichtwert nicht gemacht.

6.3.2 Anpassungsbedarf Bodenwert

Der Bodenrichtwert ist ein Durchschnittswert. Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert abweichen und ist für die Einzelbewertung, neben der Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag, nach seinen grundstücksspezifischen Eigenschaften anzupassen.

Lage

Die Makrolage und die Ortslage sind regelmäßig innerhalb des Bodenrichtwertniveaus berücksichtigt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die gesamte Wohnsiedlung. Entsprechend der Lagebeurteilung ist die Lagequalität des betreffenden Grundstücks innerhalb des Ortsbereiches durchschnittlich.²⁵ Demnach ist der Bodenrichtwert auch hinsichtlich der objektspezifischen Mikrolage nicht anzupassen.

Grundstückseigenschaften

Hinsichtlich der Grundstückseigenschaften (Zuschnitt, Topografie, Größe etc.) bestehen ebenfalls keine wertrelevanten Besonderheiten.²⁶

Zeitliche Anpassung

Der Gutachterausschuss bezieht den zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichten Richtwert auf den Stichtag 01.01.2024. Der Bodenrichtwert wird im 2-Jahres-Turnus veröffentlicht und bezieht sich demnach auf die Baulandpreise der Jahre 2022 und 2023. Wertermittlungstichtag ist der 06.03.2026.

²⁵ Siehe hierzu Punkt 2.4 Beurteilung der Lage – letzter Absatz

²⁶ Siehe hierzu Punkt 3.5 Beurteilung des Grundstücks – zweiter Absatz

Der zuständige Gutachterausschuss hat keine zeitliche Indexfaktoren für die aktuelle Bodenwertentwicklung veröffentlicht. Nach Zeitindices des Grundstücksmarktberichts sind die Preise von 2022/23 gegenüber dem laufenden Jahr 2024 um rd. 10 % angestiegen.²⁷

Mit den derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird, entsprechend den Ausführungen unter Punkt 5, von allgemein gleichgebliebenen Wertverhältnissen von 2024 bis zum Wertermittlungstichtag ausgegangen.

Somit wird für die Entwicklung der allgemeinen Bodenwertverhältnisse über den Zeitraum von rd. 2 Jahren eine **zeitliche Anpassung** veranschlagt von

+ 10 %.

Zusammenfassung

Hinsichtlich der Lage und den Grundstückseigenschaften besteht kein Anpassungsbedarf. Der **objektspezifische Bodenwert pro m² entspricht dem zeitlich angepassten Bodenrichtwert.**

6.3.3 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwerts

Der objektspezifische Bodenwert ergibt sich aus dem zeitlich angepassten Bodenrichtwert in Multiplikation der Grundstücksfläche.²⁸

Berechnung Bodenwert	€/m ²	Betrag €
Bodenrichtwert	120	
+ Zeitliche Anpassung 10%	12	
= Objektspezifischer Bodenwert/ m ²	132	
x Wertrelevante Grundstücksfläche 710 m ²		
= Objektspezifischer Bodenwert rd.		93.700

6.4 Vorläufiger Sachwert

Nachfolgend wird der vorläufige Sachwert nach durchschnittlichen Herstellungskosten, Basis 2010 (NHK 2010) berechnet.

Die Besonderheit der Holzbauweise wird dabei nicht bei den Herstellungskosten berücksichtigt, sondern nachträglich bei der (zusätzlichen) Marktanpassung.

6.4.1 Kostenkennwerte

Gemäß der NHK 2010 vorzunehmenden Gebäudekategorisierung ist das nicht unterkellerte Wohnhaus in die Kategorie "freistehende Einfamilienhäuser" des Typs 1.21 und die Pkw-Garage in die Kategorie "Einzel- /Mehrfachgaragen" des Typs 14.1 einzustufen.

²⁷ Grundstücksmarktbericht 2025 – Seite 19, Indexreihe Wohnbauflächen Teilmarkt 2 (Tabelle 12)

²⁸ Siehe hierzu Punkt 6.2.1 Grundstücksfläche

Wohnhaus

Die angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1m² Bruttogrundfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstandardstufe. Dem Gebäudetyp sind 5 Standardstufen, die Stufen 1 (sehr einfach), 2 (einfach), 3 (mittel), 4 (gehoben) und 5 (stark gehoben) zugeordnet.

Mangels Innenbesichtigung sind deren die Ausstattungsmerkmale (Bodenbeläge, Sanitärausstattung, Türen etc.) nicht bekannt. Nach den vorliegenden Bauunterlagen und den Eindrücken der Außenbesichtigung wird von einem mittlerem Standard (Stufe 3) ausgegangen.

Der Kostenkennwert nach NHK 2010 wird für den Gebäudetyp 1.21 in der Standardstufe 3 angegeben mit

1.005 €/m² BGF.

Pkw-Garage

Dem Gebäudetyp 14.1 sind 3 Standardstufen, die Stufen 3 (einfach), 4 (mittel) und 5 (gehoben) zugeordnet. Besondere Ausstattungen sind nicht bekannt. Mit der Holzbauweise und dem gezielten Satteldach wird die Pkw-Garage der Standardstufe 4 zugeordnet.

Der Kostenkennwert nach NHK 2010 wird für den Gebäudetyp 14.1 in der Standardstufe 4 angegeben mit

485 €/m² BGF.

6.4.2 Weitere Sachwertparameter

Baupreisindex

Die Baupreisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2026, wird durch den zuletzt veröffentlichten Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt.²⁹

Das Statistische Bundesamt gibt den Baupreisindex für Wohngebäude, bezogen auf 2021, mit 135,0 an. Der Index von 2021 = 100 zum Basisjahr 2010 beträgt 70,8. Der **Baupreisindex**_{NHK 2010} beträgt somit (135,0 ÷ 70,8 =)

1,91.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Baupreisfaktor zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am regionalen Grundstücksmarkt.

Der zuständige Gutachterausschuss hat für das Wertermittlungsjahr keinen Regionalfaktor veröffentlicht. In der Sache stellt der Regionalfaktor eine Marktanpassung dar. Demnach werden die regionalen Herstellungskosten nicht gesondert, sondern innerhalb des Marktanpassungsfaktors erfasst (Wertermittlung nach ImmoWertV 2010).

²⁹ Preisindizes für Neubau einschl. USt von Wohngebäuden - IV. Quartal 2025

Wertanteil Außenanlagen

Der Wert der baulichen Außenanlagen, im Wesentlichen der gepflasterte Garagenvorplatz, die gepflasterte Wegflächen, die Terrasse, die Einfriedungen und die innere Grundstückerschließung, ist in einem üblichen Verhältnis zu den Gebäuden. Für die **Außenanlagen** wird ein durchschnittlicher **Wertaufschlag** zugrunde gelegt mit

5 % des Gebäudesachwerts.

Die sonstigen Anlagen, im Wesentlichen die Gartenanlagen (Bepflanzungen), haben keinen Werteinfluss.

Alterswertminderung

Die **Gesamtnutzungsdauer (GND)** bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist gemäß den Vorgaben der Anlage 1 ImmoWertV mit **80 Jahren** anzusetzen. Das Baujahr ist 2002. Demnach ergibt sich zum Wertermittlungszeitpunkt im Jahr 2026 ein Alter der baulichen Anlagen von 24 Jahren und eine **Restnutzungsdauer (RND)** von $(80 - 24 =)$ **56 Jahren**.

Gemäß ImmoWertV ist für die Alterswertminderung eine gleichmäßige Wertminderung (linear) zugrunde zu legen. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht gemäß § 38 ImmoWertV dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND).

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{RND 56 Jahre}}{\text{GND 80 Jahre}} = \mathbf{0,70}$$

Die Pkw-Garage bildet als Nebengebäude eine wirtschaftliche Einheit mit dem Wohnhaus (Hauptgebäude). Somit teilen die beiden Gebäude hinsichtlich ihrer Standdauer ein gemeinsames Schicksal. Die Ansätze zu den Nutzungsdauern für die Pkw-Garage entsprechen daher dem des Wohnhauses.

6.4.3 Ermittlung vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Berechnung vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen			Betrag €
Wohngebäude	Kostenkennwert in €/m ²	1.005	
	x Bruttogrundfläche in m ²	236	
	= Herstellungskosten Wohnhaus		237.180
+ Garagengebäude	Kostenkennwert in €/m ²	485	
	x Bruttogrundfläche in m ²	36	
	= Herstellungskosten Garage		17.460
=	Gebäudeherstellungskosten n. NHK 2010		254.640
x	Baupreisindex Wohnen	1,91	
=	Zeitlich indexierte Gebäudeherstellungskosten		486.362
+	Wertaufschlag Außenanlagen	5%	24.318
=	Zeitlich indexierte Herstellungskosten		510.681
x	Alterswertminderungsfaktor	0,70	
=	Vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen rd.		357.500

6.4.4 Ermittlung vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus dem „vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen“ zuzüglich dem „objektspezifischen Bodenwert“.³⁰

Berechnung vorläufiger Sachwert	Betrag €
Vorläufiger Sachwert baulichen Anlagen	357.500
+ Objektspezifischer Bodenwert	93.700
= Vorläufiger Sachwert	451.200

6.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Objektspezifischer Sachwertfaktor

Bei Eigennutzerimmobilien (EFH und ZFH) bestehen regelmäßige Abhängigkeiten zwischen dem Sachwert und dem Marktwert, die Allgemeingültigkeit besitzen. So sinkt der Marktwert umso mehr, je höher der vorläufige Sachwert ist. Dies begründet sich im Wesentlichen in dem, mit der geminderten Erschwinglichkeit einhergehend, abnehmenden Interessentenkreis.

Der vorläufige Sachwert beträgt rd. 450.000 €. Dieser begründet sich im vorliegenden Fall, neben den Flächenverhältnissen und dem Gebäudealter, auf einem verhältnismäßig geringen Bodenwertniveau. Mit einer Wohnfläche von rd. 160 m² und einer Grundstücksfläche von rd. 700 m² bestehen reguläre, gut marktgängige Flächenverhältnisse für Einfamilienhausgrundstücke. Nach Gebäudekonzeption bestehen keine architektonische Besonderheiten.

Bei der Höhe des ermittelten vorläufigen Sachwerts, den baulichen Gegebenheiten, den derzeitigen Baukosten und den unter Punkt 5 beschriebenen Wertverhältnissen wird ein **objektspezifischer Sachwertfaktor** veranschlagt von

1,075.

Zusätzliche Marktanpassung

Die bisherige Wertermittlung bezieht sich auf ein Wohnhaus in Massivbauweise. Einfamilienhäuser im Bestand in Holzrahmenbauweise werden am regionalen Markt regelmäßig mit geringen Wert gehandelt, nach herrschender Meinung in Expertenkreisen ist der erzielbare Marktwert in einfachen Lagen regelmäßig etwa 10 bis 20 % gemindert.

In Abwägung des Baujahrs, der energetischen Einschätzung der Gebäudehülle und dem Hersteller wird für die **Holzfertigbauweise** als zusätzliche Marktanpassung ein **Abschlag** im unteren Bereich der Regelspanne als marktgerecht eingeschätzt,³¹ nach sachverständigem Ermessen in Höhe von

12,5 %.

³⁰ Siehe hierzu Punkt 6.3.3 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwerts

³¹ Siehe hierzu Punkt 4.4 Beurteilung der baulichen Anlagen

Berechnung Marktangepasster vorläufiger Sachwert			Betrag €
	Vorläufiger Sachwert		451.200
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor	1,075	
=	Zwischenwert		485.040
-	Zusätzliche Marktanpassung Holzfertigbauweise	-12,5%	-60.630
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert		424.410
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.		424.000

6.6 Sachwert

Der (endgültige) Sachwert ergibt sich unter Berücksichtigung eventueller „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (B.o.G.).

6.6.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (B.o.G.) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellansätzen abweichen.

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs bestehen mit Ausnahme der angeordneten Zwangsversteigerung nicht. Eine mietvertragliche Bindung ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Mit dem unbekannten Zeitpunkt der Installation und deren somit unbekannten Restlaufzeit der garantierten Einspeisevergütung wird der dachmontierten Photovoltaik- Anlage kein Restwert beigemessen. So weit nach Außenbesichtigung ersichtlich, bestehen keine wertrelevanten zusätzlichen Bauteile oder wertrelevante bauliche Mängel/ Schäden. Die wertmindernde Holzbauweise wurde im Rahmen der zusätzlichen Marktanpassung veranschlagt.

Sowohl die objektspezifische Lage, die Grundstückseigenschaften als auch die baulichen Gegebenheiten wurden bereits im Rahmen des vorläufigen Verfahrens erfasst. Somit bestehen **keine** noch zu berücksichtigenden **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale**.

6.6.2 Ermittlung des Sachwerts

Berechnung Sachwert			Betrag €
	Vorläufiger marktangepasster Sachwert		424.000
+/-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0
=	Sachwert		424.000

Das zu bewertende Grundstück hat zum Wertermittlungstichtag einen **Sachwert** in Höhe von

424.000 €.

6.7 Plausibilitätsprüfung nach dem Vergleichswert

Nachfolgend wird zur Plausibilitätsbetrachtung der Vergleichswert durch die vom Gutachterausschuss übermittelten Kauffälle ermittelt. Da die Anzahl der vier Vergleichsfälle gering ist, ist die Vergleichswertermittlung als überschlägig anzusehen.

6.7.1 Vergleichspreise des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss des Landkreises Dingolfing- Landau hat fünf Vergleichsfälle übermittelt, von denen ein Vergleichsfall als nicht hinreichend geeignet (vergleichbar) eingeordnet wird.

Bei sämtlichen Vergleichsfällen handelt es sich um freistehende Einfamilienhäuser in Massivbauweise mit zwei Wohngeschossen. Sofern Inventar mitveräußert wurde, sind die Preise vom Gutachterausschuss um deren Wertanteil bereinigt. Da die Vergleichsobjekte aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert bleiben müssen, werden die genauen Lagen nicht wiedergeben. Folgende geeigneten Vergleichspreise wurden vom Gutachterausschuss übermittelt.

Nr.	Ortslage	Verkaufs monat.jahr	BRW €/m ²	Bau- jahr	Grst.fl. m ²	Wfl. m ²	Standard- stufe	Keller	Kaufpreis (KP) €
01	Pilsting	05.2024	140	2004	631	130	2,4	Nein	445.000
02	Großköllnbach	07.2024	130	2002	512	145	k. A.	Ja	498.000
03	Harburg	12.2024	115	2010	841	125	3,5	Nein	575.000
04	Pilsting	10.2025	120	1999	665	154	3,3	Ja	490.000

BRW = Bodenrichtwert 01.01.2024 --- Grst.fl. = Grundstücksfläche --- Wfl. = Wohnfläche --- k. A. = keine Angabe

6.7.2 Anpassung der Vergleichspreise

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen auf

- wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale und
- Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse gegenüber dem Wertermittlungstichtag.

Die Verkaufsfälle wurden im Zeitraum Mai 2024 bis Oktober 2025 veräußert. Wertermittlungstichtag für das Bewertungsobjekt ist der 06.03.2026. Der Gutachterausschuss konnte auf Rückfrage keine Einschätzung zur zeitlichen Wertentwicklung geben. Da Maklerunternehmen am Ehesten Wertveränderungen am Markt erfassen, wird vom Sachverständigen regelmäßig Rücksprache mit regionalen Unternehmen gehalten. Da laut Auskünften zum Wertermittlungstichtag regional von allgemein gleichen Wertverhältnissen bei freistehenden Einfamilienhäusern ausgegangen werden kann, ist keine zeitliche Anpassung zu veranschlagen.

In den nachfolgenden Punkten werden die Vergleichsfälle nach wertrelevanten Merkmalen (Beschaffenheit und Lage) an das Bewertungsobjekt angepasst. Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Die

Grundstücksgrößen werden nach dem Bodenrichtwertunterschied, die sonstigen Merkmale durch Zu- bzw. Abschläge nach sachverständigen Ermessen veranschlagt.

In Projektion auf das Bewertungsobjekt bewirkt ein Mehrwert beim Vergleichsfall regelmäßig einen Abschlag und umgekehrt ein Minderwert einen Zuschlag.

Anpassung Grundstücksgröße

Das **Bewertungsobjekt** hat eine **Grundstücksfläche von 710 m²**.³²

Bei dem örtlich mäßigen Bodenwertniveau vergütet der Markt den Bodenwert flächenbezogen, ohne Größendämpfung. Analog der Bodenwertermittlung im Sachwertverfahren wird zum Wertermittlungstichtag eine Bodenwertsteigerung von 10 % zugrunde gelegt.³³

Die Anpassung der Grundstücksgröße entspricht somit der Flächendifferenz in Multiplikation des jeweiligen um 10 % erhöhten Bodenrichtwerts (BRW).

Nr.	Grst.fl. m ²	BRW €/m ²	Fl.diff. m ²	BRW +10% €/m ²	Anpassung €	Kaufpreis (KP) €	KP Grst.- angepasst €
01	631	140	-79	154	12.166	445.000	457.166
02	512	130	-198	143	28.314	498.000	526.314
03	841	115	131	127	-16.637	575.000	558.363
04	665	120	-45	132	5.940	490.000	495.940

Anpassung Gebäudegröße (Wohnfläche)

Das **Bewertungsobjekt** hat eine **Wohnfläche (Wfl.) von 163 m²**.³⁴

Im vorliegenden Fall weisen sämtliche Vergleichsfälle eine geringere Wohnfläche auf. Der Wert pro m² Wohnfläche sinkt mit zunehmender Wohnfläche. Da der Markt zusätzliche Wohnfläche also nur noch gedämpft vergütet, ist für die höhere Wohnfläche beim Bewertungsobjekt ein Größenabschlag (Wertminderung pro m²) zu veranschlagen. Die Anpassung erfolgt mittels einem Anpassungsfaktor (AF), der sich aus dem Abschlag nach Abwägung der Wohnflächendifferenz (Wfl.diff.) ergibt.

Nr.	Wfl. m ²	Wfl.diff. m ²	Wfl.diff. %	Abschlag Wfl.	AF Wfl.	KP Grst.- angepasst €	KP Wfl.- angepasst €
01	130	-33	-25%	-13%	0,87	457.166	397.734
02	145	-18	-12%	-10%	0,90	526.314	473.683
03	125	-38	-30%	-15%	0,85	558.363	474.609
04	154	-9	-6%	-5%	0,95	495.940	471.143

³² Siehe hierzu Punkt 6.2.1 Grundstücksfläche

³³ Siehe hierzu Punkt 6.3.3 Anpassungsbedarf Bodenwert

³⁴ Siehe hierzu Punkt 6.2.2 Wohnfläche

Anpassung Unterkellerung

Das **Bewertungsobjekt** ist **nicht unterkellert**.

Zwei der Vergleichsfälle sind, abweichend vom Bewertungsobjekt, unterkellert. Zur Gleichstellung ist deren Mehrwert jeweils wertmindernd zu veranschlagen. Der Markt vergütet diesen nur gedämpft zu seinen Herstellungskosten, nach der vorliegenden Gebäudegröße etwa mit einem **Mehrwert von 50.000 €**. Demnach ergeben sich folgende Keller- angepassten Kaufpreise.

Nr.	Unter- kellerung	Kelleranpass. €	KP alters- angepasst €	KP Keller- angepasst €
01	Nein	--	397.734	397.734
02	Ja	-50.000	473.683	423.683
03	Nein	--	474.609	474.609
04	Ja	-50.000	471.143	421.143

Anpassung Baujahr

Das **Bewertungsobjekt** hat das **Baujahr 2002**.³⁵

Die Vergleichsfälle weisen Baujahre in einer Spanne von 1999 bis 2010 auf. Wie das Bewertungsobjekt entsprechen deren wertrelevante Baujahre gleich deren tatsächlichen Baujahren.

Der Wert sinkt mit zunehmenden Baualter. Bei der vorliegenden Gebäudegröße wird eine **jährliche Alterswertminderung von 7.500 €** veranschlagt. Die Altersanpassung ergibt sich entsprechend der Baujahrsdifferenz in Jahren. Demnach ergeben sich folgende altersangepassten Kaufpreise.

Nr.	Baujahr	Baujahrsdiff. Jahre	Altersanpass. €	KP Keller- angepasst €	KP alters- angepasst €
01	2004	2	-15.000	397.734	382.734
02	2002	0	0	423.683	423.683
03	2010	8	-60.000	474.609	414.609
04	1999	-3	22.500	421.143	443.643

Anpassung Standardstufe

Beim **Bewertungsobjekt** wird nach den Eindrücken der Außenbesichtigung von einer mittleren **Standardstufe 3,0**. ausgegangen.³⁶

Beim Vergleichsfall Nr. 02 ist die Standardstufe nicht angegeben. Die sonstigen Vergleichsfälle weisen Standardstufen in einer Spanne von 2,4 bis 3,5 auf.

³⁵ Siehe hierzu Punkt 6.4.2 Weitere Sachwertfaktoren – Unterpunkt Alterswertminderung

³⁶ Siehe hierzu Punkt 4.4 Beurteilung der baulichen Anlagen – Absatz 3

Der Wert sinkt mit abnehmender Standardstufe. Bei der vorliegenden Gebäudegröße und deren Alter beträgt der **Wertunterschied von mittel zu gehoben** (Standardstufe 3 zu 4) etwa **40.000 €**.

Die Anpassung erfolgt als Zu- bzw. Abschlag nach Differenz der Standardstufe (St.st.). Demnach ergeben sich folgende nach Standard angepassten Kaufpreise.

Nr.	Standard- stufe (St.st.)	St.st.- Diff.	St.st.-Anpass. €	KP alters- angepasst €	KP St.st.- angepasst €
01	2,4	-0,6	24.000	382.734	406.734
02	k. A.	--	0	423.683	423.683
03	3,5	0,5	-20.000	414.609	394.609
04	3,3	0,3	-12.000	443.643	431.643

Anpassung Lage

Die Lage wird durch den Bodenwert erfasst. Das **Bewertungsobjekt** befindet sich örtlich in einem **Bodenrichtwertniveau (BRW) von 120 €/m²**³⁷ und hat nach seiner Mikrolage eine durchschnittliche bzw. ortsbereichsübliche Lagequalität.³⁸ Die zeitliche Entwicklung des Bodenwerts ist für die Lageanpassung vernachlässigbar.

Die Vergleichsfälle weisen ein Bodenrichtwertniveau von 115 bis 140 €/m² auf. In Einzelschau befinden sich diese jeweils ebenfalls in durchschnittlicher Mikrolage für deren Ortsbereich. Demnach ist hinsichtlich der Lage jeweils nur die Ortslage anzupassen.

Die Anpassung der Ortslage ergibt sich aus der jeweiligen m²- Bodenrichtwertdifferenz (BRW-Diff.) in Multiplikation der Grundstücksfläche des Bewertungsobjekts.

Nr.	Ortslage	BRW €/m ²	BRW-Diff. €/m ²	Grst.fl. m ²	Lageanpass. €	KP St.st.- angepasst €	KP lage- angepasst €
01	Pilsting	140	-20	710	-14.200	406.734	392.534
02	Großköllnbach	130	-10		-7.100	423.683	416.583
03	Harburg	115	5		3.550	394.609	398.159
04	Pilsting	120	0		0	431.643	431.643

6.7.3 Ermittlung Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert entspricht dem durchschnittlichen Vergleichswert pro m² Wohnfläche der angepassten Vergleichsfälle (sogenannter Gebädefaktor) und wird in Multiplikation der Wohnfläche des Bewertungsobjekts gebildet.

Beim Vergleichswertverfahren ist für die allgemeinen Wertverhältnisse keine Marktanpassung vorzunehmen. Der bisherig ermittelten Werte beziehen sich jedoch auf Grundstücke mit massiv errichteten Einfamilienhäuser. Analog der Sachwertermittlung wird

³⁷ Siehe hierzu Punkt 6.3.1 Bodenrichtwert

³⁸ Siehe hierzu Punkt 2.4 Beurteilung der Lage – letzter Absatz

für die Holzbauweise ein Marktabschlag von 12,5 % bewertet. Ergebnis ist der „marktangepasste vorläufige Vergleichswert“

Da keine „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ beim Wertermittlungsobjekt bestehen, entspricht der „marktangepasste vorläufige Vergleichswert“ gleich dem (endgültigen) Vergleichswert.

Berechnung Vergleichswert	siehe Punkt	KP Lage- angepasst €	Wfl. m ²	€/m ² bzw. €
Vergleichspreis Nr. 01		392.534	130	3.019
Vergleichspreis Nr. 02		416.583	145	2.873
Vergleichspreis Nr. 03		398.159	125	3.185
Vergleichspreis Nr. 04		431.643	154	2.803
= Durchschnittlicher Vergleichswert / m ²				2.970
= Gebäundefaktor rd.				2.970
x Wohnfläche	5.2.2		163	
= Vorläufiger Vergleichswert rd.				484.110
- Zusätzliche Marktanpassung Holzfertigbauweise		-12,5%		-60.514
= Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert				424.000
+/- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				0
= Vergleichswert				424.000

Das zu bewertende Grundstück hat zum Wertermittlungstichtag einen **Vergleichswert** in Höhe von

424.000 €.

6.7.4 Plausibilitätsbetrachtung

Der ermittelte Vergleichswert ist identisch zum ermittelten Sachwert i. H. v. 424.000 €. ³⁹

Der identische Wert soll nicht auf eine Genauigkeit hinweisen, die eine Wertermittlung nicht bieten kann, zumal die Aussagekraft (Ergebnisqualität) mit der geringen Anzahl der zugrunde gelegten Vergleichsfälle eingeschränkt bleibt. Unter diesen Vorbehalt bestätigt der Vergleichswert den ermittelten Sachwert jedoch sehr genau.

Der ermittelte **Sachwert** ist demnach **plausibel** und wird für die Ableitung des Verkehrswerts herangezogen.

³⁹ Siehe hierzu Punkt 5.6.2 Ermittlung des Sachwerts

6.8 Verkehrswert (Marktwert)

Nach Eignung der vorliegenden Daten wird zur Ableitung des Verkehrswerts der Sachwert herangezogen.

Risikoabschlag zwecks fehlender Innenbesichtigung

Der ermittelte Sachwert basiert lediglich auf einer Außenbesichtigung, ohne Kenntnisse zu möglichen Schäden, dem Ausstattungsniveau (verbaute Materialien) und der sonstigen inneren Beschaffenheit.

Das Risiko für bauliche Schäden oder Mängel ist bei dem objektspezifisch verhältnismäßig jungen Baujahr allgemein mäßig. Für die verbleibende Unsicherheit wird ein **Risikoabschlag** bewertet in Höhe von

5 % des Sachwerts.

Der Verkehrswert ist nach den Gepflogenheiten des Marktes zu runden. In der vorliegenden Größenordnung unter 500.000 € auf volle Tausender.

Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert	siehe Punkt	Betrag €
Sachwert	6.6.2	424.000
- Risikoabschlag für fehlende Innenbesichtigung	5%	-21.200
= Verkehrswert		403.000

Unter Berücksichtigung sämtlicher wertrelevanter Merkmale, den ermittelten Einzelwerten, den bei der Außenbesichtigung gewonnen Eindrücken, unter der am Immobilienmarkt zu beobachtenden Verkehrssitte und einem Risikoabschlag zwecks bloßer Außenbesichtigung begutachte ich für den Leonhardiring 37 in 94431 Pilsting zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2026 den Verkehrswert von:

403.000 €

(Vier_Hundert_Drei_Tausend Euro)

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber sowie dem angegebenen Zweck nach Beweisbeschluss bestimmt. Ein Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen zulässig.

28. März 2026

Diplom-Sachverständiger Martin Hanner



7. ANLAGEN

7.1 Übersichtskarten

Großraumkarte



(Maßstab verzerrt, digitale Verkleinerung) Berechtigung des Sachverständigen: Bearbeitungs-Nr. 2010-13894

Regiokarte



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

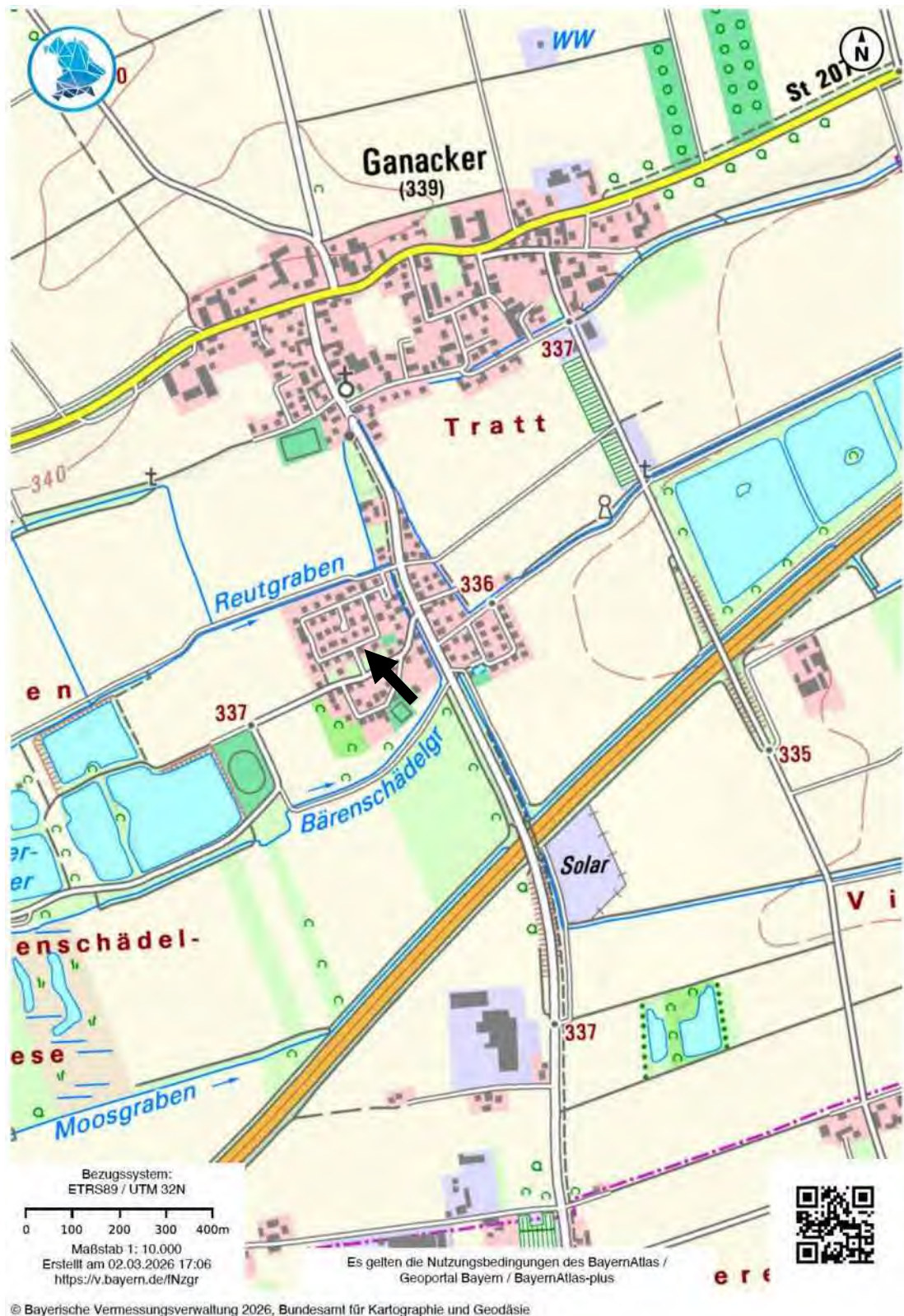
(Maßstab verzerrt, digitale Verkleinerung) Berechtigung des Sachverständigen: Bearbeitungs-Nr. 2010-13894

Gemeindebereichskarte



(Maßstab verzerrt, digitale Verkleinerung) Berechtigung des Sachverständigen: Bearbeitungs-Nr. 2010-13894

Ortsteilkarte



(Maßstab verzerrt, digitale Verkleinerung) Berechtigung des Sachverständigen: Bearbeitungs-Nr. 2010-13894

Siedlungskarte



(Maßstab verzerrt, digitale Verkleinerung) Berechtigung des Sachverständigen: Bearbeitungs-Nr. 2010-13894

7.2 Flurkarte

© Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern



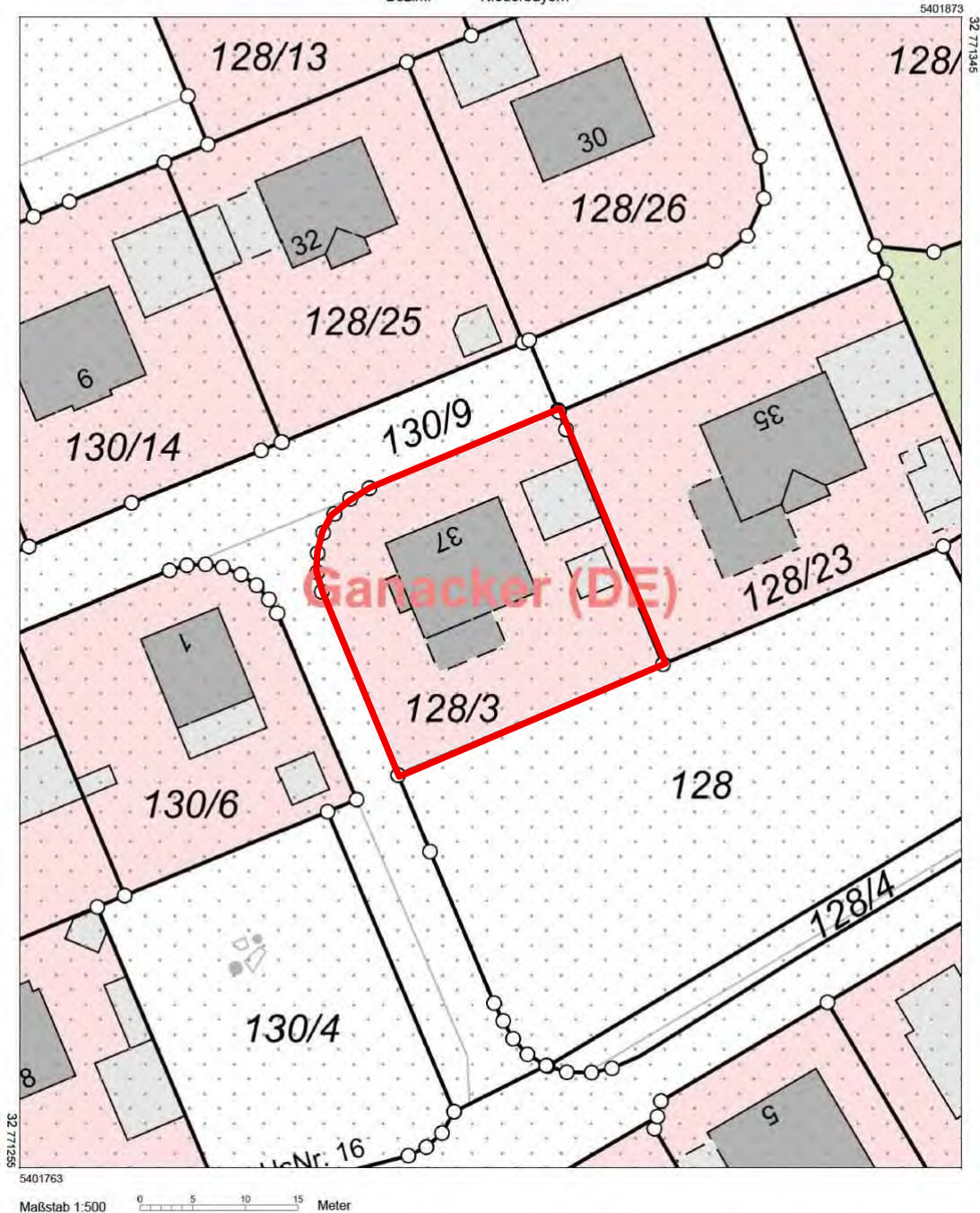
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Landau a.d.Isar
Marienplatz 5a
94405 Landau a.d.Isar

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:500**

Erstellt am 02.03.2026

Flurstück: 128/3
Gemarkung: Ganacker

Gemeinde: Pilsting
Landkreis: Dingolfing-Landau
Bezirk: Niederbayern



(ohne Maßstab, digitale Verkleinerung)



Legende zur Flurkarte

Flurstück

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Zusammengehörende Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gesetzliche Festlegung

- Bodenordnungsverfahren

Gebäude

- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Umspannstation
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Gebäude mit Hausnummer
- Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

Gebietsgrenze

- Grenze der Gemarkung
- Grenze der Gemeinde
- Grenze des Landkreises
- Grenze der kreisfreien Stadt

Tatsächliche Nutzung

- Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung
Fläche besonderer funktionaler Prägung
- Industrie- und Gewerbefläche
- Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
Friedhof
- Landwirtschaft Ackerland
- Landwirtschaft Grünland
- Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz
- Wald
- Gehölz
- Fließgewässer
- Stehendes Gewässer
- Unkultivierte Fläche
- Hafenbecken
- Sumpf
- Moor
- Spielplatz / Bolzplatz
- Wildpark
- Flugverkehr / Segelfluggelände
- Parkplatz
- Campingplatz
- Park

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe

5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter

https://s.bayern.de/ALKIS_Legende

oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

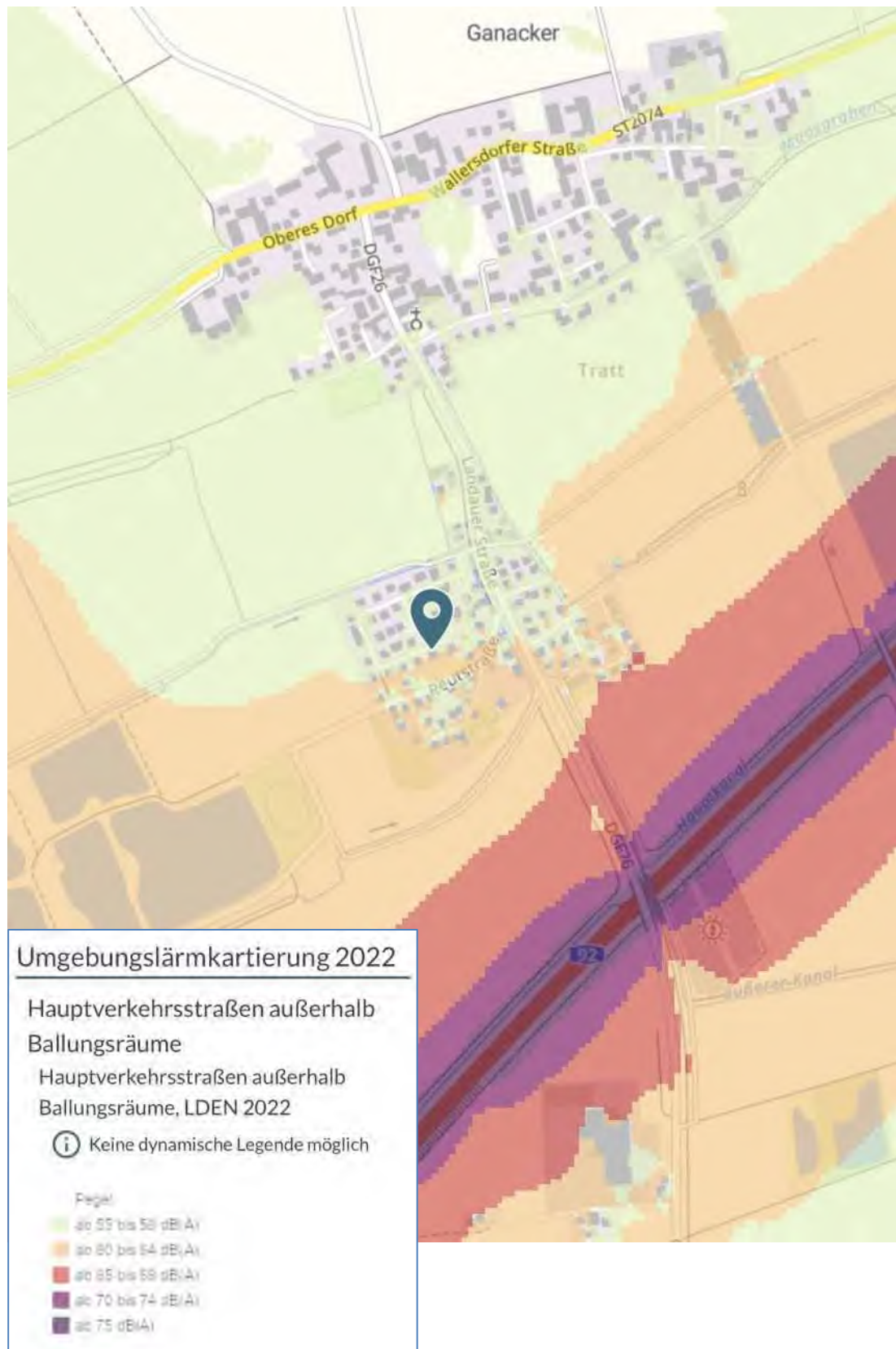
Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.



7.3 Umgebungslärmkartierung

Lärmkartierung Hauptverkehrsstraßen

Umweltatlas Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Umgebungslärmkartierung 2022



7.4 Bebauungsplan

Bebauungsplan mit Grünordnung WA „An der Reutstraße“ Markt Pilsting, vom 01.08.2001



Bebauungsplan in Aufstellung „An der Reutstraße“. 2. Änderung, Markt Pilsting, Entwurfsstand vom 15.12.2025

Teil B.1) Planzeichnung Bebauungsplan 2.Änderung - Geltungsbereich Nr.1



C. Festsetzung durch Planzeichen

C.1 Art baulicher Nutzung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO,

C.2 Maß baulicher Nutzung

- 2.1 GRZ 0,30 maximal zulässige Grundflächenzahl; hier max. 0,30 soweit sich aus den sonstigen Festsetzungen keine geringeren Werte ergeben.
- 2.2 GFZ 0,60 maximal zulässige Geschossflächenzahl, hier max. 0,60 soweit sich aus den sonstigen Festsetzungen keine geringeren Werte ergeben.
- 2.3 II max. 2 Vollgeschosse zulässig

C.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 o nur offene Bauweise zulässig
- 3.2  Baugrenze für Hauptgebäude

C.4 Verkehrsflächen

- 4.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Ausbaubreite
- 4.2  öffentliches Straßenbegleitgrün mit Baumpflanzung
- 4.3  öffentlicher Gehweg
- 4.4  Straßenbegrenzungslinie
- 4.5  öffentlicher Parkplatz

C.5 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

- 5.1  Öffentliche Grünflächen
- 5.2  Private Grünflächen
- 5.3  zu pflanzender Baum mit Artangaben und Pflanzqualitäten durch Ziffer II.7.3 und II.7.4, Standort als Hinweis, Bäume im Straßenbereich (2m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) sind als Hochstamm zu pflanzen
- 5.4  zu erhaltender Baum mit Artangaben und Pflanzqualitäten durch Ziffer II.7.3 und II.7.4, Standort als Hinweis, Bäume im Straßenbereich (2m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) sind als Hochstamm zu pflanzen
- 5.5  geplante Strauchpflanzungen gemäß Auswahlliste durch Ziffer II.7.6 mind. 1 Strauch je 3qm Grünfläche, 2-reihig, versetzte Reihen
- 5.6  Strauchpflanzungen zu erhalten, Ersatz bei Ausfall gemäß Auswahlliste durch Ziffer II.7.6, Ersatz spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall mind. 1 Strauch je 3qm Grünfläche, 2-reihig, versetzte Reihen
- 5.7  Ausgleichsfläche, der 2.Änderung des Bebauungsplanes zugeordnet. Maßnahmen gemäß Planung zum Ökokonto vom 12.12.2006

C.6 Sonstige Planzeichen

- 6.1  Bemaßung öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 6.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung

Nachrichtliche Übernahmen

- N.1  Sichtdreieck (freizuhaltend) aus bisher gültigem Bebauungsplan
- N.1  Bodendenkmal D-2-7242-0193 bzw. D-2-7242-0134 Siedlung und Bestattungsplatz vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, z. T. mit Kreisgräben.

D. Hinweise durch Planzeichen

-  vorgeschlagenes Hauptgebäude mit Firstrichtung
-  vorgeschlagenes Nebengebäude
-  vorgeschlagene od. vorhandene Zufahrt oder Stellplatz, eine Einfriedung zur öffentlichen Straße ist hier nicht zulässig.
-  vorgeschlagene Grundstücksabgrenzung
-  Bauparzellennummer, hier Bauparzelle Nr. 1
-  bestehende Flurgrenze
-  bestehende Hauptgebäude
-  bestehende Nebengebäude
- 740 bestehende Flurnummer
- 35 bestehende Hausnummer
-  vorhandener Baum-/Strauchbestand

7.5 Grundbuchauszug ohne Abt. III

Amtsgericht Landau a.d. Isar

Grundbuch

von

Ganacker

Blatt 1121

000170
Blatt 03 von 08



Landau a.d. Isar Ganacker 1121 - Geändert am 16.01.2026 - Ausdruck vom 19.01.2026 - Seite 2 von 12

Amtsgericht Landau a.d. Isar		Blatt 1121		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen	
Grundbuch von Ganacker						1	
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²	
		a/b	c				
1	2	3			4		
1	-	128/3	Ganacker, Nähe Leonhardiring, Gebäude- und Freifläche		7	10	
2	1	128/3	Ganacker, Leonhardiring 37, Gebäude- und Freifläche		7	10	

Seite 3

Amtsgericht		Landau a.d. Isar		Einlegebogen	
Grundbuch von		Ganacker		Blatt 1121	
				Bestandsverzeichnis	
				1 R	
Bestand und Zuschreibungen				Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke				Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6			7	8
1	Übertragen aus Blatt 1105 am 22.07.2002.				
	Wimmer				
1,2	VN 473:				
	BVNr. 1 nach Beschriebsberichtigung unter				
	BVNr. 2 neu vorgetragen am 01.07.2003.				
	Schedlbauer				

Seite 4

Amtsgericht Landau a.d. Isar		Blatt 1121		Einlegebogen
Grundbuch von Ganacker				Erste Abteilung 1
Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung	
1	2	3	4	
1a				
b				
2				
3				

Seite 5

Amtsgericht Landau a.d. Isar		Blatt 1121		Einlegebogen
Grundbuch von Ganacker				Erste Abteilung 1 R
Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung	
1	2	3	4	

Seite 6

Amtsgericht Landau a.d. Isar		Blatt 1121	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Grundbuch von Ganacker				
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Auflassungsvormerkung Anspruch bedingt, für Markt Pilsting ; gemäß Bewilligung vom 23.04.2002 URNr. 792 Notar Dr. Ringel, Arnstorf und vom 14.06.2002 URNr. 1193 Notar Dr. Ringel, Arnstorf; Rang nach Abt. III/1,2; eingetragen am 22.07.2002. Wimmer		
2	2	Auflassungsvormerkung für [REDACTED] URNr. 1583 [REDACTED] t. III/4; eingetragen am 19.06.2013. Kohlmayer		
3	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, Az.: 3 K 4/26); eingetragen am 16.01.2026. Höbler		

Seite 7

Amtsgericht Landau a.d. Isar		Blatt 1121	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1 R
Grundbuch von Ganacker				
Veränderungen		Löschungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1		
4	5	6	7	
		1	Gelöscht am 15.11.2002. Wimmer	
		2	Gelöscht am 09.10.2013. Röger	

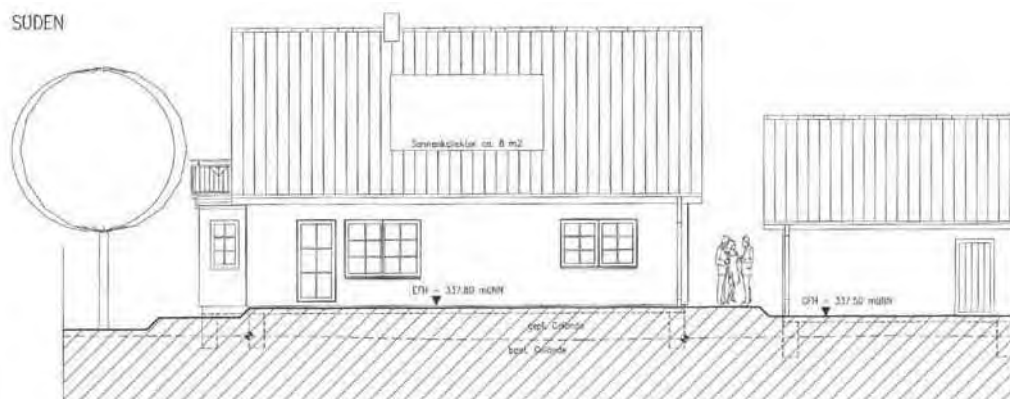
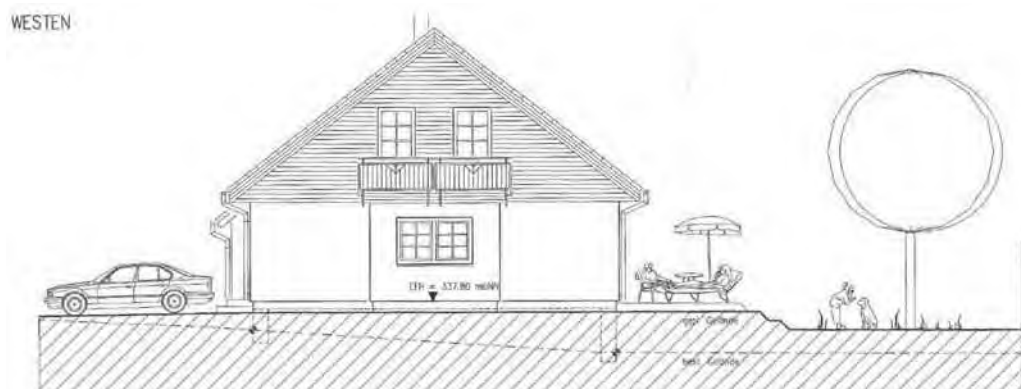
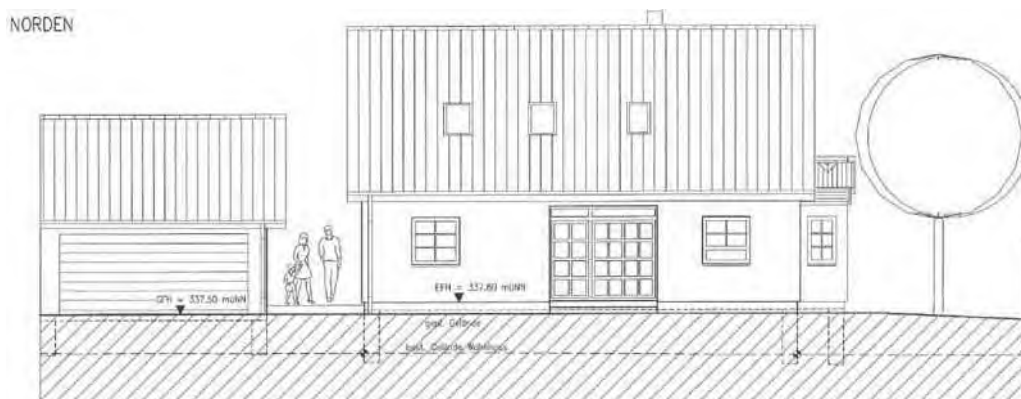
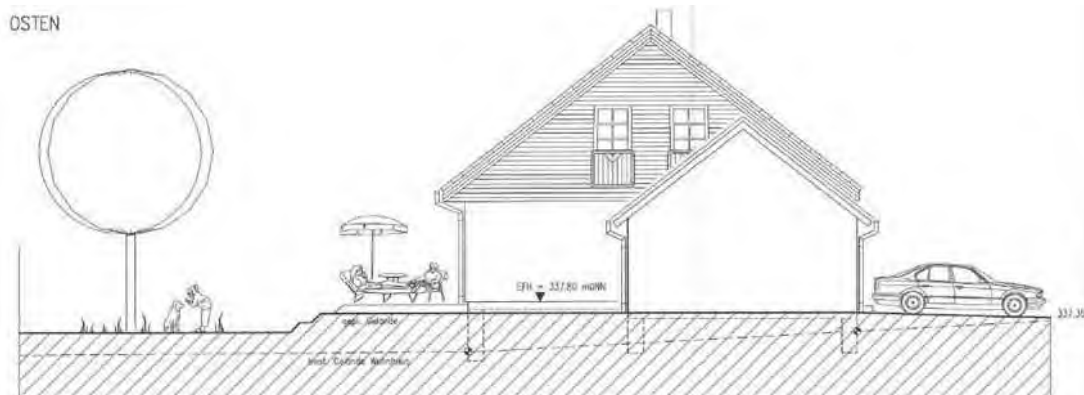
Seite 8

Seite 9, 10, 11, 12 – Abteilung III (hier nicht wiedergegeben)

7.6 Ansichten, Schnitt und Grundrisse

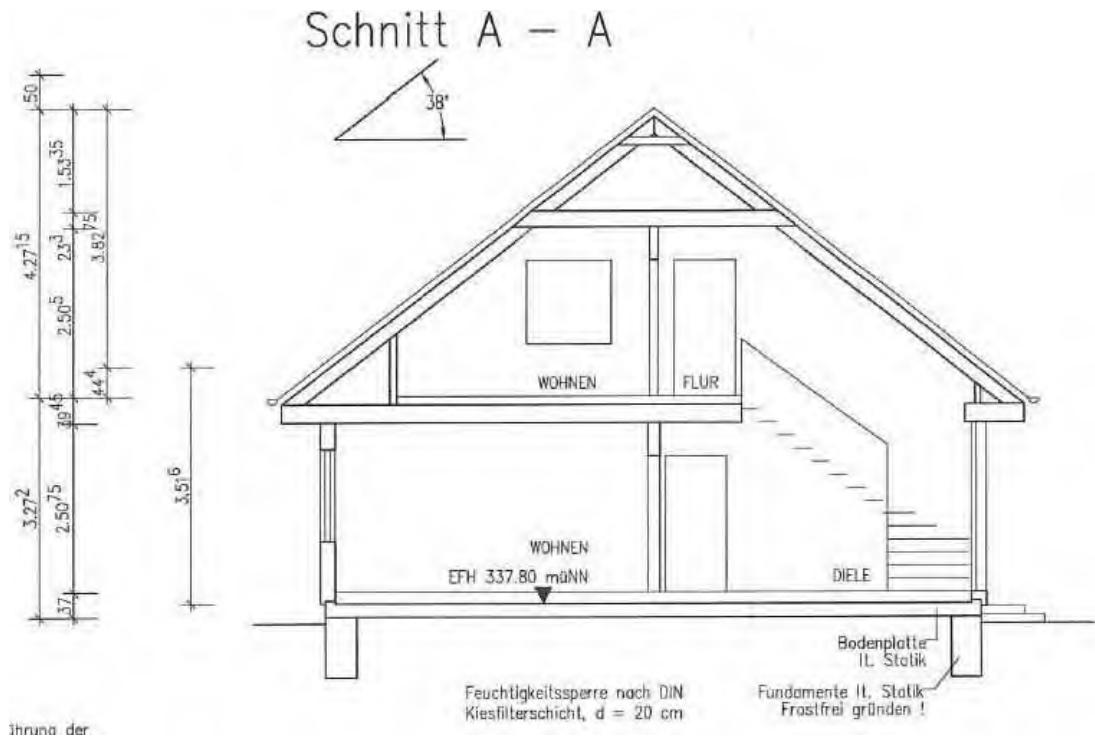
Sämtlich digital verkleinert, ohne definierten Maßstab

Ansichten

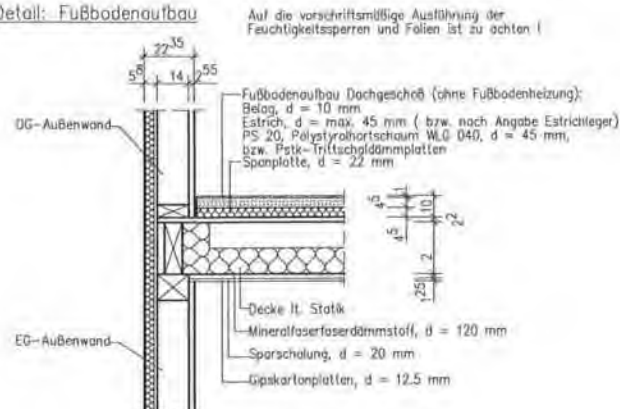


Schnitte

Wohnhaus:



Detail: Fußbodenaufbau



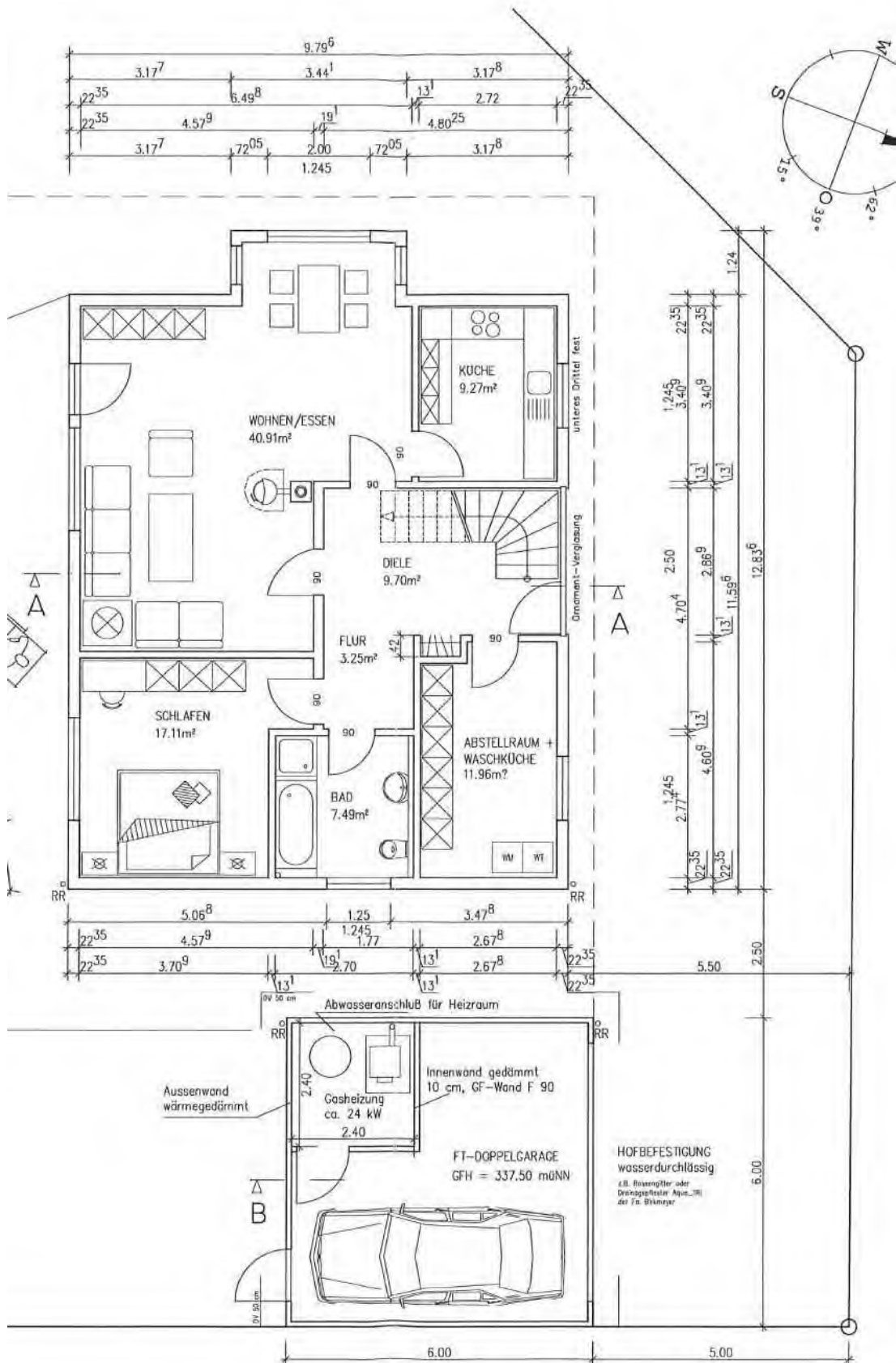
Garage:

Schnitt B – B

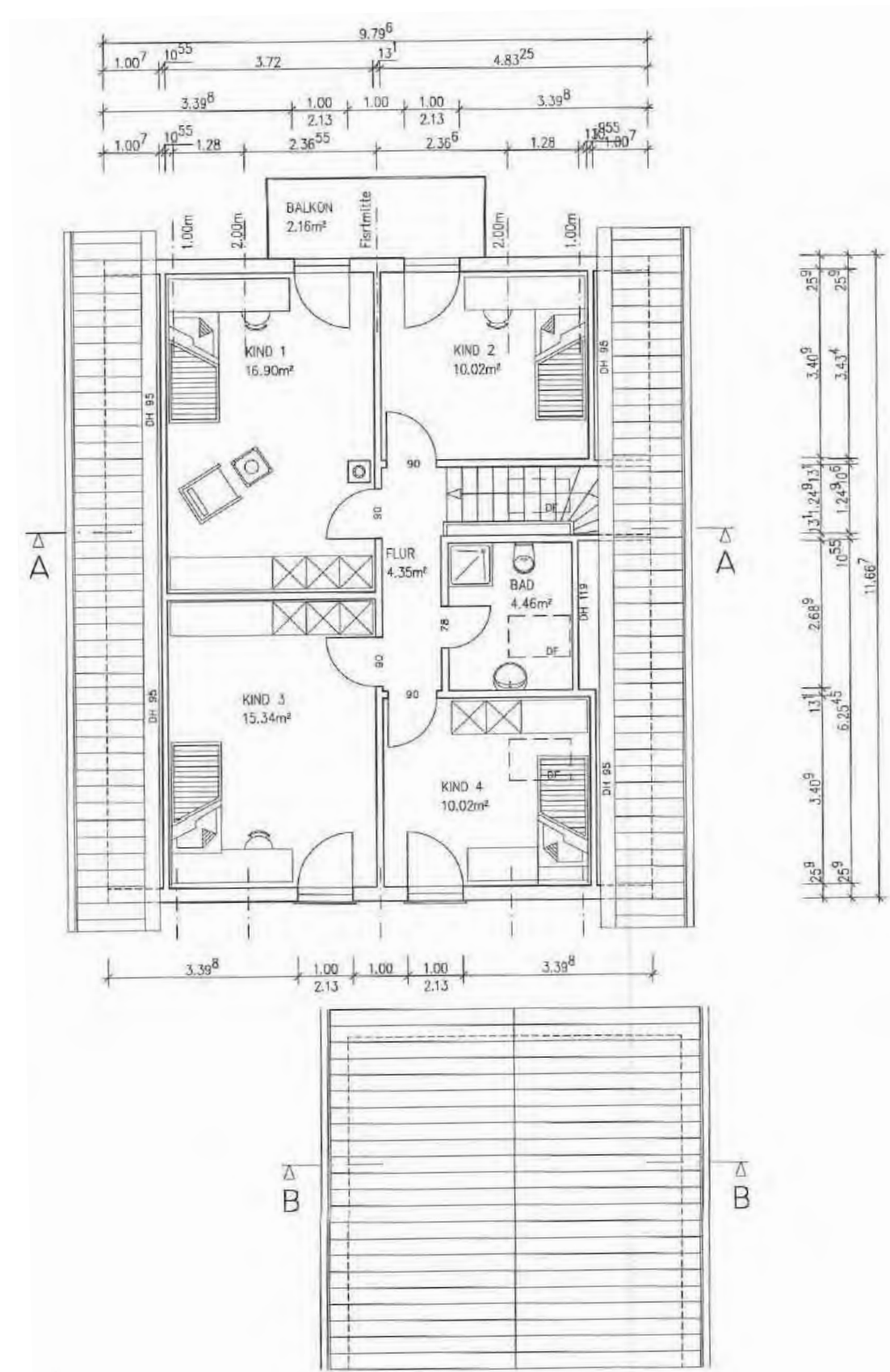


Grundrisse

Erdgeschoss



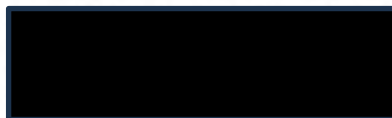
Dachgeschoss



7.7 Wohnflächenberechnung

Bauvorhaben: Neubau eines Massa-Ausbauhauses
 Massa-Haustyp: Eurostar 2 ABH

Bauherr:



Bauort: Reutstraße, 94431 Ganacker

Wohnflächenberechnung nach §§ 42ff. der II. BV.

Erdgeschoß

Wohn.- und Schlafräume im EG

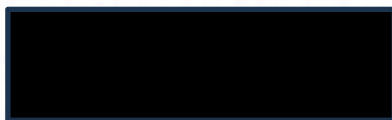
Wohnen/Essen	4,579	x	6,729	=	30,81	
	1,919	x	3,409	=	6,54	
	2,994	x	1,240	=	3,71	
	-0,390	x	0,390	=	-0,15	40,91 m ²
Küche	2,720	x	3,409	=		9,27 m ²
Eltern	3,709	x	4,289	=	15,91	
	0,870	x	1,384	=	1,20	17,11 m ²
Summe						<u>67,30 m²</u>

Nebenräume im EG

Bad	2,700	x	2,774	=		7,49 m ²
Abstellraum + Waschküche	2,678	x	4,189	=	11,22	
	1,759	x	0,420	=	0,74	11,96 m ²
Flur	1,770	x	1,835	=		3,25 m ²
Diele	4,579	x	2,869	=	13,14	
	0,788	x	0,420	=	0,33	
	-3,170	x	0,950	=	-3,01	
	-1,175	x	0,640	=	-0,75	9,70 m ²
Summe						<u>32,40 m²</u>
Summe der Wohnfläche im Erdgeschoß						<u>99,70 m²</u>

Bauvorhaben: Neubau eines Massa-Ausbauhauses
 Massa-Haustyp: Eurostar 2 ABH

Bauherr:



Bauort: Reutstraße, 94431 Ganacker

Dachgeschoß

Wohn.- und Schlafräume im DG

Kind 1		2,301	x	5,800	=	13,34	
	0,5	x	1,280	x	5,800		3,71
			-0,390	x	0,390	=	-0,15
							16,90 m²
Kind 2		2,301	x	3,409	=	7,84	
	0,5	x	1,280	x	3,409		2,18
							10,02 m²
Kind 3		2,301	x	5,218	=	12,00	
	0,5	x	1,280	x	5,218		3,34
							15,34 m²
Kind 4		2,301	x	3,409	=	7,84	
	0,5	x	1,280	x	3,409		2,18
							10,02 m²
Balkon	0,5	x	1,250	x	3,450		2,16
							2,16 m²
Summe							<u>54,45 m²</u>

Nebenräume im DG

Bad		1,107	x	2,689	=	2,98	
	0,5	x	1,107	x	2,689		1,49
							4,46 m²
Flur		1,069	x	4,069	=		4,35 m²
Summe							<u>8,81 m²</u>

Summe der Wohnfläche im Dachgeschoß 63,26 m²

Gesamtsumme der Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoß 162,96 m²

☒ Ich wähle den Abzug von 10% nach § 44 Abs. 3 II. BV. abzüglich 10 % 16,30 m²

Summe der anrechenbaren Wohnfläche 146,67 m²

7.8 Fotos des Bewertungsobjekts



Leonhardiring, Blickrichtung Westen



Bewertungsobjekt Hausnr. 37



Doppelgarage, straßenseitige Nordfassade



Wohnhaus



Straßenseitige Nordfassade und Vorgarten



Gebäudezugang



Grundstücksblick von T- Kreuzung



Leonhardiring, Blickrichtung Norden



Grundstücksblick von Süden



Grundstücksblick von Süden



Straßenseitige Westfassade



Detailansicht Giebelfassade der Garage