

JÜRGEN HUBER

Dipl.-Ing. (FH) · Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

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

Stethaimerstraße 51 · 84034 Landshut · Telefon: 0871 / 95 34 34 54

G U T A C H T E N

**im Auftrag des Amtsgerichts Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: 3 K 13/24)**

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

des Anwesens Forellenweg 15 in 84036 Landshut

Grundstück Flurstück-Nr. 2917/16, Gemarkung Landshut

zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 26.03.2024



Gutachten erstellt von Jürgen Huber

Landshut, den 04.06.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben.....	4
1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens	4
1.2 Ortsbesichtigung	4
1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	4
1.4 Gesetze, Verordnungen und Normen	6
1.5 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB	6
2. Hinweise und Annahmen	8
2.1 Zustand des Grund und Bodens	8
2.2 Zustand der baulichen Anlagen.....	8
2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen	8
2.4 Flächenangaben.....	9
2.5 Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs	9
3. Beschreibung und Beurteilung	10
3.1 Standort und Lage	10
3.2 Grundbuch.....	14
3.3 Grund und Boden	15
3.4 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten	18
3.4.1 Bauplanungsrechtliche Situation	18
3.4.2 Bodenordnung / Besonderes Städtebaurecht	18
3.4.3 Denkmalschutzrechtliche Situation	18
3.4.4 Umwelt-, Natur- und Hochwasserschutz.....	18
3.4.5 Tatsächliche bauliche Nutzung	18
3.4.6 Erweiterungsmöglichkeiten der baulichen Nutzung	19
3.4.7 Entwicklungszustand des Grundstücks	19
3.5 Bauliche Anlagen und Außenanlagen.....	20
3.5.1 Wohngebäude.....	20
3.5.2 Nebengebäude.....	25
3.5.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	26
3.6 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation	27
3.7 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	27
3.8 Marktpositionierung	29
4. Verkehrswertermittlung	30
4.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren	30
4.2 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).....	30
4.2.1 Bewertungssystematik.....	30
4.2.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV).....	31
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV).....	35

4.2.4	<i>Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)</i>	36
4.2.5	<i>Vorläufiger Sachwert des Grundstücks (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV)</i>	39
4.2.6	<i>Marktanpassung (§ 35 Abs. 3 ImmoWertV)</i>	39
4.2.7	<i>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)</i>	43
4.2.8	<i>Sachwert des Grundstücks</i>	43
4.3	Festlegung des Verkehrswertes	44
4.4	Zeitwert des Zubehörs gemäß § 97 BGB	44
5.	Schlusswort	45

Anlagen

Planunterlagen, Berechnungen, Fotoaufnahmen

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Mit Beschluss vom 27.02.2024 beauftragte das Amtsgericht Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: 3 K 13/24) – die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens für das Grundstück Flurstück-Nr. 2917/16, Gemarkung Landshut mit der Adresse Forellenweg 15 in 84036 Landshut. Der Grundbesitz ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer Garage mit Freisitz bebaut.

Das Gutachten dient im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 26.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.¹ Berücksichtigt werden die wesentlichen Bestandteile des Grundstücks und der Gebäude (§ 94 Abs. 1 und 2 BGB).

Zusätzlich zu bestimmen und gesondert auszuweisen ist der Wert beweglicher Gegenstände (Bestandteile sowie Grundstücks- und Gebäudezubehör), auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG).

1.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 26.03.2024 durch den Unterzeichner unter Teilnahme der Antragstellerin und des Antragsgegners in einem für die Wertermittlung erforderlichen Umfang.

1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

Die nachfolgend dargestellten objektbezogenen Arbeitsunterlagen und Auskünfte sind Grundlage der Bearbeitung:

- Arbeitsunterlagen des Amtsgerichts Landshut:
 - beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Landshut -gelb-, Blatt 3319, Ausdruck des Amtsgerichts Landshut vom 08.02.2024
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster für das o.g. Grundbuchblatt, Bestandsnachweis mit Bodenschätzung vom 06.02.2024, erstellt vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut
- Arbeitsunterlagen der Antragsgegners:
 - Wohnflächenberechnung für das gegenständliche Einfamilienhaus vom Juli 1965, als pdf-Datei

¹ Zur Definition des Wertermittlungs- und Qualitätsstichtages siehe § 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV.

- Feuerstättenbescheinigung vom 30.08.2023, erstellt durch den örtlichen Bezirksschornsteinfeger, vorgezeigt am Ortstermin im Original
- durch den Unterzeichner beschaffte Arbeitsunterlagen:
 - Auszüge aus dem genehmigten Eingabeplan mit Grundrissen über das KG, EG und DG, Gebäudequerschnitt sowie Ansichten für das Einfamilienhaus mit Nebengebäude, Maßstab 1: 100, erstellt im Juli 1965, übersandt durch das Amt für Bauaufsicht der Stadt Landshut mit E-Mail vom 17.04.2024, als pdf-Datei
 - Bauantrag, Baubeschreibung, Baugenehmigungsbescheid, Baubeginnsanzeige und Schlussabnahme zum o.g. Bauvorhaben, erstellt in den Jahren 1965 und 1966, beschafft am 16.04.2024 aus der Bauakte, in Kopie
 - Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1: 1.000, gefertigt durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut, Online-Abruf vom 01.04.2024
 - Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Boris Bayern zum gegenständlichen Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2022), Online-Abruf vom 01.04.2024
- durch den Unterzeichner eingeholte Auskünfte und Recherchen:
 - am 29.04.2024 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Landshut, betreffend vergleichsgerechte Kauffälle aus der Kaufpreissammlung und sonstiger erforderlicher Daten für die Wertermittlung
 - schriftliche Auskunft der Stadtwerke Landshut vom 10.04.2024 zu den erhobenen Herstellungsbeiträgen der Wasserver- und Wasserentsorgung
 - schriftliche Altlastenauskunft vom 05.03.2024, übersandt durch das Amt für Umwelt, Klima und Naturschutz, Sachgebiet Umwelt-, Bodenschutz und Altlasten
 - schriftliche Auskunft vom 03.04.2024 zur Erschließungsbeitragssituation und Widmung des Forellenwegs, übersandt durch das Amt für Finanzen, Sachgebiet Steueramt und Anliegerleistungen
 - Nachforschungen bei den zuständigen Abteilungen der Stadt Landshut am 16.04.2024 zur bauplanungsrechtlichen Situation, Bodenordnung und dem besonderen Städtebaurecht
 - Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege am 16.04.2024, betreffend die denkmalschutzrechtliche Situation (Online-Recherche)
 - Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Umwelt am 16.04.2024 betreffend den Natur- und Landschaftsschutz sowie die Hochwassergefahren und Hochwasserrisiken (Online-Recherche)

Die Erhebungen wurden am 04.06.2024 abgeschlossen.

1.4 Gesetze, Verordnungen und Normen

Folgende Gesetze, Verordnungen und Normen werden zitiert (jeweils letzter Änderungsstand vor dem Wertermittlungsstichtag):

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) vom 25.06.1973
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897
- Kommunalabgabengesetz (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- DIN 276-1: 2006-11, Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau
- DIN 277-1: 2005-02, Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

1.5 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB

„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

Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert stellt den am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraussichtlich erzielbaren Kaufpreis am Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung dar. Dabei ist davon auszugehen, dass weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und objektive Maßstäbe preisbestimmend sind. Besondere Beziehungen zwischen den Vertragspartnern, wie z.B. Verwandtschaftsverhältnisse oder wirtschaftliche Verflechtungen, bleiben außer Acht.

2. Hinweise und Annahmen

2.1 Zustand des Grund und Bodens

Die Baugrundverhältnisse des gegenständlichen Grundstücks wurden nicht untersucht. Die Wertableitung unterstellt ein altlastenfreies Grundstück und eine Beschaffenheit, die im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert. Bei Verdachtsmomenten wird auf die zugrunde liegende Problematik hingewiesen.

2.2 Zustand der baulichen Anlagen

Bei den baulichen Anlagen ist nur eine äußere zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme erfolgt. Es fanden keine Untersuchungen auf bauliche oder sonstige technische Schäden und Mängel, zu bauphysikalischen Sachverhalten sowie zur Dampf- und Winddichtigkeit statt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf gegebenen Auskünften und auf vorgelegten Unterlagen. Fehlende Informationen werden durch plausible Annahmen ergänzt.

Die Wertermittlung unterstellt die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, technischer Ausstattungen und Installationen. Es wird davon ausgegangen, dass die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit der baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt ist und keine Gefahr für die Nutzer besteht (in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Wärme-, Schall- und Trinkwasserschutz, Schädlingsbefall sowie Schadstoffbelastungen). Sofern sich aus den objektbezogenen Arbeitsunterlagen und Auskünften wertbeeinflussende Sachverhalte ergeben, werden diese gesondert dargestellt.

2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Bei der Überprüfung der vorhandenen Bebauung mit den vorliegenden und in Anlage 1 dargestellten Eingabeplänen ergaben sich im Wesentlichen folgende Abweichungen (siehe hierzu auch Darstellungen in den Anlagen 1/2 bis 1/4):

Wohngebäude

- im EG ist der Abstellraum nicht über den Flur, sondern über den Windfang zugänglich; die Nische zwischen Flur und Abstellraum wurde nicht ausgeführt und innerhalb des Wohn-/ Essbereichs existiert keine Schiebetür
- im DG befindet sich im Flur ein Treppenaufgang zum Spitzboden
- für den im Jahr 2012 nachträglich zu Wohnzwecken ausgebauten Spitzboden liegen keine Bauplanunterlagen vor

Nebengebäude

- die Ausführung der Dachkonstruktion weicht von den Plandarstellungen ab, der Zugang südwestlich des Freisitzes ist überdacht

Vorbehaltliche einer juristischen Überprüfung geht die Wertableitung von der formellen und materiellen Legalität der auf dem Grundstück existierenden baulichen Anlagen aus.

2.4 Flächenangaben

Grundlage für die Flächenermittlungen sind die in Anlage 1 dargestellten Auszüge aus dem Eingabeplan mit den darin enthaltenen Maßketten und Wohnflächenangaben sowie die Wohnflächenermittlung aus dem Jahr 1965.

Die Berechnungen über die Brutto-Grundflächen (BGF) der baulichen Anlagen erfolgten in Anlehnung an die DIN 277-1: 2005-02. Die Wohnfläche (WFL) wurde auf Basis der Flächendefinition der §§ 42 bis 44 II. BV verplausibilisiert. Da es sich bei den herangezogenen Maßen nicht um Fertigmaße, sondern um Rohbaumaße handelt, ist nach § 43 Abs. 3 II. BV ein Putzabzug von 3,0 % in Ansatz gebracht worden.

Die Wohnfläche des nachträglich ausgebauten Spitzbodens lässt sich wegen fehlender Planunterlagen nur anhand der örtlichen Eindrücke und überschlägig bestimmen. Dies ist auf Basis der Grundfläche dieser Ebene und eines in der Fachliteratur veröffentlichten Verhältnisfaktors erfolgt.²

Die Berechnungen mit ergänzenden Hinweisen sind im Detail aus den Anlagen 2/2 und 2/3 des Gutachtens ersichtlich.

Ein Aufmaß ist nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung und wurde nicht durchgeführt.

2.5 Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs

Bei der Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren findet § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV im Hinblick auf die bestehenden Lasten und Beschränkung in Abteilung II keine Anwendung.³ Es ist stets der lastenfreie Wert des Grundstücks zu ermitteln.

Die mit dem Eigentum an der zu bewertenden Immobilie verbundenen Pfandrechte (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden) in Abteilung III des Grundbuchs werden in der Fachliteratur und Rechtsprechung als persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB aufgefasst.

Die existierenden Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs bleiben somit bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

² vgl. M. Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. überarbeitete Auflage; Wiesbaden, Berlin: 1996; Seite 22

³ Bernd-Peter Schäfer: Die Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren, Sachverständigen-Kolleg, Aus- und Weiterbildungsinstitut für Bau- und Immobiliensachverständige, Skript zum Webinar am 05.06.2023, Seite 69

3. Beschreibung und Beurteilung

Die Ausführungen in Abschnitt 3 beschränken sich auf die wesentlichen wertbeeinflussenden Kriterien.

3.1 Standort und Lage

Überregionale Lage

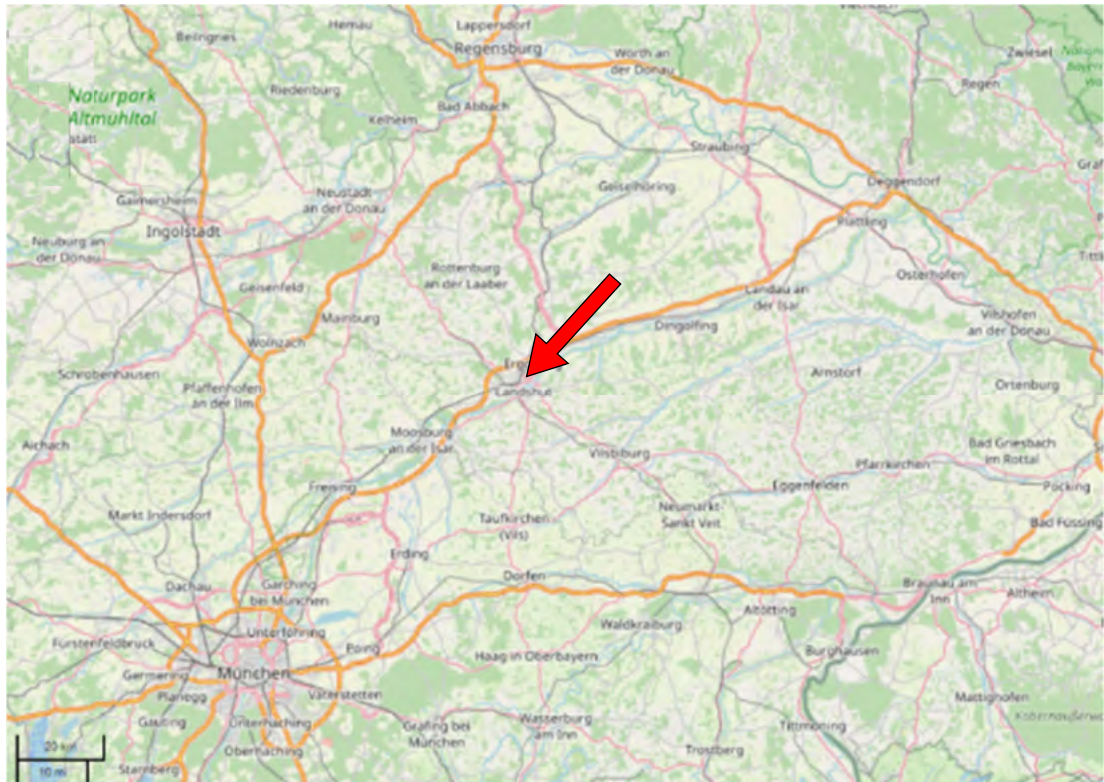


Abbildung 1: Überregionale Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken

(Quelle: © OpenStreetMap / Zugriff vom 02.05.2024 / www.openstreetmap.org/copyright)



Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
nächsten Ballungszentren:	Landeshauptstadt München (rd. 80 km südwestlich), Stadt Regensburg (rd. 65 km nördlich)
überregionale Straßenanbindung:	Bundesautobahn A 92 (München-Deggendorf), Bundesstraßen B 11, B 15 und B 299 sowie diverse Staats- und Kreisstraßen
Schienenverkehr:	Hauptbahnhof Landshut, Haltepunkt für wichtige Regionalverbindungen (u.a. nach München, Regensburg, Passau und zum Flughafen München)
Flughafen:	Flughafen München im Erdinger Moos rd. 45 km entfernt

Örtliche Lage

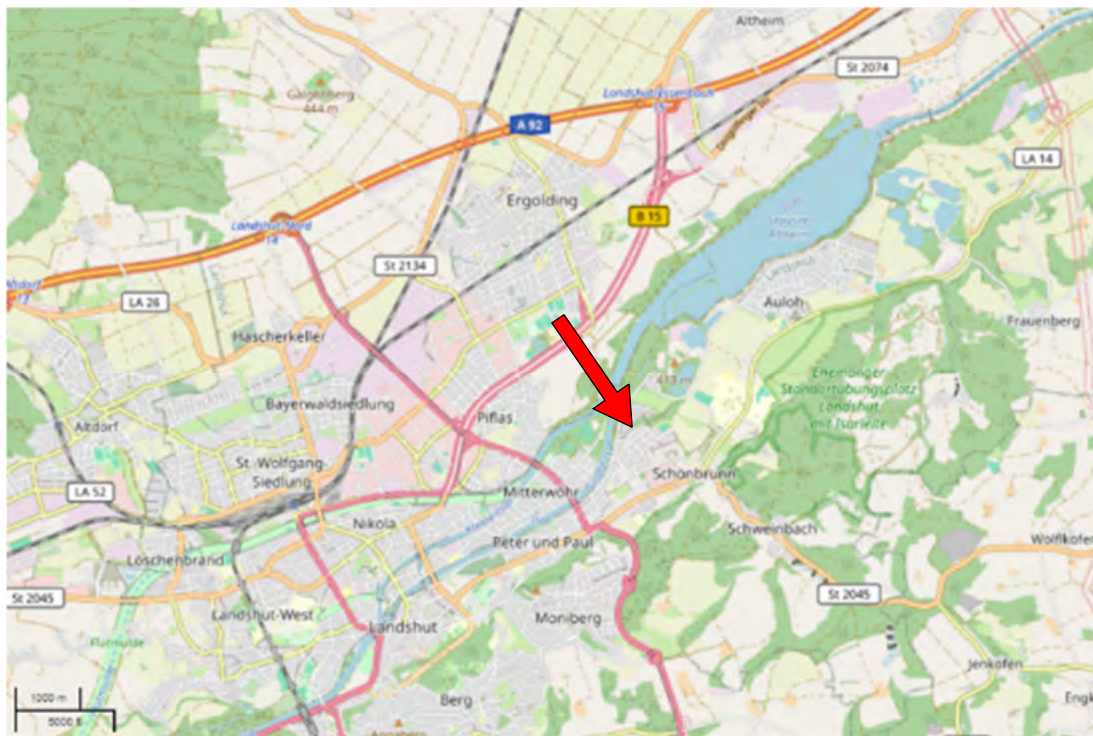


Abbildung 2: Regionale Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken

(Quelle: © OpenStreetMap / Zugriff vom 02.05.2024 / www.openstreetmap.org/copyright)



Stadt / Einwohnerzahl:	Stadt Landshut (kreisfreie Stadt), Regierungshauptstadt, rd. 75.000 Einwohner, in den letzten 10 Jahren um ca. 13,7 % gestiegen
	Einzugsbereich von rd. 487.000 Einwohnern
raumordnerische Bedeutung:	Oberzentrum, Umland bedienende Infrastruktur mit Angebot an Waren und Dienstleistungen zur Deckung des täglichen und aperiodischen Bedarfs sämtliche zentralörtlichen Versorgungsangebote einer Kleinstadt, administratives Zentrum des Regierungsbezirks, kulturelle Einrichtungen, allgemeinbildende Schulen aller Stufen, berufsbildende Schuleinrichtungen und Fachhochschule allgemein- und fachärztliche Versorgung mit örtlichen Kliniken, Kinder- und Bezirkskrankenhaus
Wirtschaftsstruktur:	wirtschaftliches Zentrum im Südwesten des Regierungsbezirks, bestimmt vom Dienstleistungssektor und öffentlichen Dienst namhafte Unternehmen der Elektronik und Elektrotechnik sowie des Fahrzeugbaus und der Ernährungsindustrie ansässig (u.a. BMW AG, Schott

	AG, ebm-papst, Brandt)
Kaufkraftindex:	Kaufkraftindex für die Stadt Landshut liegt bei 116,5 und damit über dem Landesdurchschnitt von 108,7 und über dem Bundesdurchschnitt von 100 (Quelle: MB-Research 2023)
Bevölkerungsentwicklung:	die regionalisierte Bevölkerungsprognoseberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung erwartet für die Stadt Landshut – ausgehend vom Jahr 2022 – einen Bevölkerungsanstieg von 9,5 % bis 2042
Beschäftigungsstruktur:	hohes Angebot an Arbeitsplätzen und Einpendlerüberschuss Arbeitslosenquote in der Stadt Landshut zuletzt mit 5,8 % über dem Landesdurchschnitt von 3,8 %, aber unter dem bundesdeutschen Schnitt von 6,1 % (Stand: Februar 2024)
Lage im Stadtgebiet:	rd. 3,8 km nordöstlich des Stadtzentrums, in der Auwaldsiedlung des Stadtteils Schönbrunn, am nordwestlichen Verlauf des Forellenwegs
Bevölkerungsstruktur:	im gegenständlichen Siedlungsbereich weitestgehend mittelständisch
regionale Straßenanbindung:	B 299 südwestlich in rd. 1,2 km erreichbar, darüber Anschluss an die B 15 (in rd. 2,7 km) und an die BAB 92 (in rd. 5,7 km)
örtliche Straßenerschließung:	Forellenweg, asphaltierte Nebenstraße mit Anliegerverkehr, einseitiger asphaltierter Gehweg, ortsüblich ausgebaut
Schienenverkehr:	Hauptbahnhof Landshut rd. 4,8 km entfernt, mit direkten Verbindungen zum Hauptbahnhof Regensburg und München (rd. 40 bzw. 50 Minuten Fahrzeit) sowie zum Flughafen München (rd. 40 Minuten Fahrzeit)
ÖPNV:	fußläufig erreichbare Haltestellen mit Anbindung an das Busnetz der Stadtwerke Landshut, Anschluss in die Altstadt und zum Hauptbahnhof ohne Umstieg
Parkplatzsituation:	entlang der Straßenführung öffentliche Parkmöglichkeiten

Umgebung:	im direkten Umfeld individuelle Wohnbebauung aus den 1960er Jahren prägend, in offener Bauweise und mit einer Höhenentwicklung von EG und ausgebauten DGs unmittelbar nördlich an das gegenständliche Anwesen schließt ein Waldstück an, es ist im Flächennutzungsplan als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt und als Biotop kartiert im weiteren Umfeld existiert südwestlich entlang der Schönfeld- und Schönaustraße Geschosswohnungsbau mit eher einfacher Imageprägung, dem wirkt das benachbarte und in den 2010er Jahren entwickelte Neubaugebiet „Schönbrunner Wasen“ positiv entgegen
Nahversorgung mit Gütern:	im rd. 1,6 km entfernten Nahbereichszentrum an der Ritter-von-Schoch-Straße (sog. Kaserneneck) weitere Nahversorgungsangebote zur täglichen und aperiodischen Bedarfsdeckung im Stadtgebiet Landshut und im Gewerbegebiet der benachbarten Marktgemeinde Ergolding
Bildungseinrichtungen:	Grundschule im Ortsteil Auloh rd. 2,4 km entfernt; Kindertagesstätten, Kindergärten und weiterführende Schulen im Stadtgebiet vorhanden
Immissionsbelastungen:	nicht in wertbeeinflussendem Umfang feststellbar
Freizeitgestaltung:	zahlreiche innerstädtische Sportanlagen und kulturelle Veranstaltungen; Vereine mit sportlicher, geselliger und kultureller Ausrichtung; fußläufige Anbindung zum Messepark Landshut
Grünanlagen / Freizeitflächen:	Flusslauf der Großen Isar rd. 450 m entfernt, Naturschutzgebiet „Ochsenau“ in rd. 2,0 km und „Naherholungsgebiet Gretlmühle“ in rd. 5,0 km erreichbar, im Übrigen Rad- und Wanderwege im Umfeld

Beurteilung der Lage

Das zu bewertende Anwesen liegt im Stadtteil Schönbrunn im östlichen Stadtgebiet von Landshut. Prägend ist ein durchgrüntes und schlichtes Bebauungsumfeld des individuellen Wohnungsbaus aus den 1960er Jahren. Die Vorgärten zum Straßenraum hin sind ohne Einfriedungen ausgeführt, so dass sich ein homogenes städtebauliches Bild ergibt.

Die Kreisstadt Landshut hat bezogen auf ihre Größe eine gute Infrastruktur. Die nächsten Nahversorgungsangebote liegen innerhalb des radmobilen Entfernungsbereichs. Die Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr und den privaten Individualverkehr sind durchschnittlich bis gut.

Innerhalb der Stadt Landshut handelt es sich um einen naturnahen Standort und um eine **durchschnittliche Wohnlage**.

3.2 Grundbuch

Grundbuchstelle

Das gegenständliche Grundstück ist in dem am Amtsgericht Landshut geführten Grundbuch von Landshut – gelb – in Blatt 3319 vorgetragen.

Bestandsverzeichnis

Ifd. Nr. der Grundstücke:	1
Gemarkung:	Landshut
Flurstück-Nr.:	2917/16
Wirtschaftsart und Lage:	Forellenweg 15, Gebäude- und Freifläche
Größe:	1.003 m ²
dinglich gesicherte Rechte:	im Bestandsverzeichnis sind keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte vorgetragen

Erste Abteilung / Eigentümer

Personenbezogene Daten werden aus Gründen des Datenschutzes nicht dargestellt.

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen

Lasten und Beschränkungen werden nicht erfasst (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.5).

Dritte Abteilung / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Belastungen aus dinglichen und schuldnerischen Rechten bleiben unberücksichtigt (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.5).

Nicht im Grundbuch vorgetragene Rechte, Lasten und Beschränkungen

Es liegen keine Informationen über nicht im Grundbuch vorgetragene Rechte, Lasten und Beschränkungen vor.

3.3 Grund und Boden

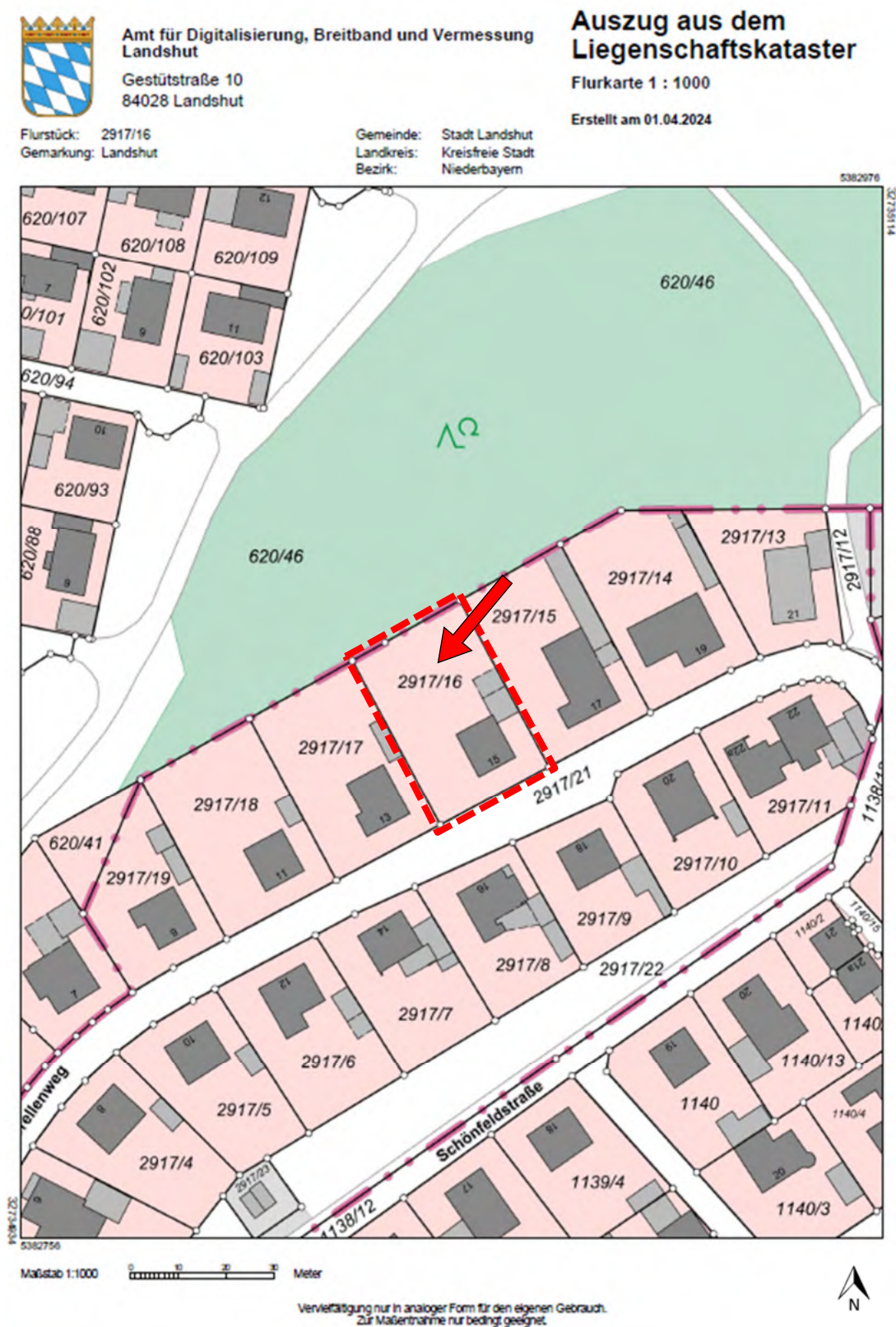


Abbildung 3: verkleinerter Auszug aus der digitalen Flurkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken,
© Geodatenbasis: Bayerische Vermessungsverwaltung

Hinweis: gegenständliches Grundstück FlSt.-Nr. 2917/16 rot umrandet

Zuschnitt:	rechteckiger Zuschnitt, mittlere Breite ca. 25,70 m, mittlere Tiefe ca. 39,00 m, Straßenfrontlänge ca. 25,70 m, im Detail siehe Abbildung 3
Größe:	1.003 m ² lt. Grundbuchbeschrieb
prägende Ausrichtung:	von Südosten nach Nordwesten
Untergrundbeschaffenheit:	ortsübliche Verhältnisse werden unterstellt
Altlasten ⁴ :	das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster ABU-DIS erfasst weitere Anzeichen oder Hinweise zu Altlasten und schädliche Bodenveränderungen wurden nicht festgestellt
Topographie:	der Grundbesitz ist in sich weitestgehend eben, signifikante Höhendifferenzen zum angrenzenden Gelände sind nicht feststellbar
Bebauung:	auf der straßenseitigen Grundstückshälfte freistehendes Einfamilienhaus, entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze Garage mit Freisitz
Überbauungssituation:	soweit nach äußerem Augenschein feststellbar, überbaut die Zufahrt des südwestlichen Nachbarflurstücks Nr. 2917/17 geringfügig das gegenständliche Anwesen im Bereich der südlichen Grundstücksecke (überbaute Fläche < 1,0 m²) die Nutzbarkeit des zu bewertenden Grundbesitzes ist dadurch nicht eingeschränkt; es ist nicht zu erwarten, dass die Marktteilnehmer einen Werteeinfluss bei der Kaufpreisbildung berücksichtigen
Erschließungssituation:	das Grundstück ist verkehrsmäßig über den als Ortsstraße öffentlich gewidmeten Forellenweg erschlossen; das Amt für Finanzen der Stadt Landshut teilte mit, dass für die vorhandene Straßenerschließung die Straßenausbaubeiträge nach § 127 BauGB erhoben und vollständig beglichen wurden und keine Beträge mehr offen sind es bestehen Anschlüsse an die regionale Elektrizitätsversorgung sowie an das örtliche Kanal-, Wasser- und Fernwärmenetz

⁴ Die Tatsache, dass den Behörden oder dem Unterzeichner keine Informationen vorliegen, schließt das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen und Altlasten generell nicht aus (siehe Hinweis in Abschnitt 2.1).

Erschließungssituation: (Forts.): hinsichtlich der Wasserentsorgungsanlagen liegt gemäß den Angaben der Stadtwerke Landshut nur ein zurückgenommener Bescheid vor; die Rücknahme war veranlasst, weil die Anliegerleistungen (auch für die Wasserentsorgung) mit dem damaligen Kaufpreis entrichtet und abgegolten waren

gemäß den Angaben der Stadtwerke kann die gesamte Grundstücksfläche und (hilfsweise) die sich aus der Eingabeplanung des Jahres 1965 ergebende beitragspflichtige Geschossfläche als abgegolten gelten; für den im Jahr 2012 nachträglich ausgebauten Spitzboden liegt dem Erschließungsträger keine satzungsmäßige Meldung vor; inwieweit für diesen Abschnitt zusätzliche Beiträge nacherhebungsfähig sind, bedarf einer juristischen Würdigung, die durch den Unterzeichner nicht erfolgen kann

unabhängig davon entsteht gemäß der örtlichen Beitragssatzung⁵ die Beitragsschuld mit Abschluss der Maßnahme; Beitragsschuldner ist, wer im Zeitpunkt des Entstehens Eigentümer des Grundstücks ist; sollten für die im Jahr 2012 durchgeführten Ausbaumaßnahmen Beiträge nacherhebungsfähig sein, wären die damaligen bzw. derzeitigen Eigentümer zahlungspflichtig

die Verkehrswertermittlung unterstellt einen Verkauf des Anwesens, für einen Rechtsnachfolger ist kein Werteinfluss ableitbar

im Übrigen liegen für die Herstellungsbeiträge nach KAG keine Informationen zu Zahlungsrückständen vor

Beurteilung des Grund und Bodens

Das Grundstück ist nach Form, Größe und Beschaffenheit baulich nutzbar und zum Wertermittlungsstichtag mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebaut. Mit 1.003 m² ist die Größe für individuelle Wohnbaulandflächen am örtlichen Grundstücksmarkt überdurchschnittlich.

Die Liegenschaft ist ortsüblich erschlossen. Nach BauGB fallen keine Erschließungsbeiträge an. Hinsichtlich ggf. offener Forderungen bei den Herstellungsbeiträge nach

⁵ Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (BGS - EWS) vom 26.10.2020

KAG wären die bisherigen Eigentümer zahlungspflichtig. Für einen Rechtsnachfolger ist ein erschließungsbeitragsfreier Grundstückszustand ableitbar.

3.4 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten

3.4.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan:	nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als W – Wohnbau- landfläche dargestellt
Bebauungsplan:	nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und es liegt kein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes vor
Beurteilungsgrundlage:	das Grundstück liegt im Innenbereich und die pla- nungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)

3.4.2 Bodenordnung / Besonderes Städtebaurecht

Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Bereich, für den ein Umlegungsbeschluss existiert. Darüber hinaus befindet sich das Anwesen weder in einem Sanierungsgebiet, noch in einem Stadtumbaugebiet und auch nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung oder einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

3.4.3 Denkmalschutzrechtliche Situation

Es besteht keine denkmalschutzrechtliche Ausweisung (Bau-/ Bodendenkmal) im Bereich des gegenständlichen Grundstücks und es liegt nicht in unmittelbarer Nähe von Baudenkmalern gem. Art. 6 Abs. 1 S. 2 BayDSchG.

3.4.4 Umwelt-, Natur- und Hochwasserschutz

Die Lage des gegenständlichen Grundstücks ist nicht im Abschnitt eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes und auch nicht in einem wasserwirtschaftlichen Schutzgebiet.

Das nördlich anschließende Waldstück ist als Biotop mit den Biotoptypen „Auwälder, naturnahe Hecken und Ruderalflur“ kartiert. Die Erhebung erfolgte am 14.10.1987.

3.4.5 Tatsächliche bauliche Nutzung

Auf dem Anwesen sind ein unterkellertes freistehendes Einfamilienhaus mit EG, ausgebautem DG und Spitzboden sowie eine eingeschossige Garage mit Freisitz errichtet. An das Nebengebäude schließt ein Holzschuppen an.

Mittels der Messwerkzeuge des BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung ergibt sich nach § 19 BauNVO eine Grundfläche von ca. 285 m². Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wurde das Nebengebäude mit Zufahrt angerechnet.

Auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen ermittelt sich nach § 20 BauNVO eine Geschossfläche von rd. 175 m² (siehe Berechnung in Anlage 2/1). Basierend auf dem Gebäudeschnitt und einer planimetrischen Überprüfung ist das DG des Wohngebäudes als Vollgeschosse anrechenbar.⁶

Bezogen auf die Grundstücksgröße von 1.003 m² führt dies zu einer

- **Grundflächenzahl (GRZ)** von **rd. 0,28** ($= 285 \text{ m}^2 / 1.003 \text{ m}^2$)
- **Geschossflächenzahl (GFZ)** von **rd. 0,17** ($= 175 \text{ m}^2 / 1.003 \text{ m}^2$).

3.4.6 Erweiterungsmöglichkeiten der baulichen Nutzung

Die bestehende Art der baulichen Nutzung zu Wohnzwecken ist gebietstypisch. Nordwestlich des Forellenwegs ist die Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern mit EG und ausgebauten DGs geprägt. Bei den Hauptgebäuden ergibt sich eine faktische vordere und hintere Baulinie. Auf dem nordöstlichen Nachbarflurstück Nr. 2917/15 wird die hintere Baulinie durch einen Anbau unterbrochen (siehe Abbildung 3). Eine Anpassung der rückwärtigen Baulinie an diesen Baukörper wäre vorstellbar.

In diesem Fall könnte bei dem gegenständlichen Anwesen – wie beim Flst.-Nr. 2917/15 – eine Bestandserweiterung Richtung Nordwesten mit einer Grundfläche von ca. 60 m² mit gleicher Höhenentwicklung und Dachneigung erfolgen. Endgültige Aussagen sind aber erst durch eine Bauvoranfrage (Art. 71 BayBO) oder einem Antrag auf Baugenehmigung (Art. 64 BayBO) möglich.

Aufgrund der noch marktgängigen Größe des Wohnhauses mit einer anrechenbaren Wohnfläche von rd. 137 m² und der erforderlichen Investitionen ist tendenziell davon auszugehen, dass die Marktteilnehmer diese Erweiterungsmöglichkeiten nicht umsetzen. Im Übrigen hat am örtlichen Immobilienmarkt die bauliche Ausnutzung im gegenständlichen Teilmarkt keinen unmittelbaren Einfluss auf das Bodenwertniveau.

3.4.7 Entwicklungszustand des Grundstücks

§ 3 ImmoWertV definiert für die Verkehrswertermittlung bundeseinheitlich Entwicklungszustände des Grund und Bodens. Bei der Qualifizierung sind alle physischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Merkmale des Grundstücks, insbesondere die Lage, Beschaffenheit, Erschließungssituation sowie die tatsächliche und planungsrechtlich mögliche Nutzung zu berücksichtigen.

⁶ Der Begriff Vollgeschosse war in Art. 2 Abs. 5 BayBO der bisherigen Fassung vom 04.08.1997 definiert. Er gilt nach Art. 83 Abs. 6 BayBO auch in der aktuellen Fassung der BayBO vom 14.08.2007.

Das gegenständliche Anwesen liegt im Innenbereich der Stadt Landshut. Die Lage, Form, Größe und Beschaffenheit des Grundstücks ermöglichen eine bauliche Nutzung. Die Erschließung des Grundbesitzes ist gesichert, weil er direkten Anschluss an eine öffentlich gewidmete Straßenfläche hat und die für eine bauliche Nutzung ortsüblichen Erschließungsanlagen existieren. Somit ist das Grundstück nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar und wird nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV in den Entwicklungszustand „**Baureifes Land**“ eingestuft.

3.5 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.5.1 Wohngebäude

3.5.1.1 Allgemeine Gebäudedaten des Wohngebäudes

Gemäß Baubeginnsanzeige wurde am 04.04.1966 mit den Bauarbeiten des Einfamilienhauses begonnen. Entsprechend den Angaben des Schlussabnahmeantrags war die Immobilie am 17.11.1966 bezugsfertig. Folgende, für die Wertermittlung wesentliche sonstige Baumaßnahmen sind bekannt:

- 2002: Terracotta-Bodenbelag im Flur und in der Küche im EG erneuert, Errichtung der Terrasse in Stahl-/ Holzkonstruktion
- 2008: Austausch der Fenster und Fenstertüren, z.T. mit Anpassung der Fenster-/ Türöffnungen
- 2010: Erneuerung des holzbefeuerten Einzelofens im Wohn-/ Essbereich
- 2012: Ausbau des Spitzbodens zu Wohnzwecken mit Erneuerung der Dacheindeckung, Dämmung der Dachschrägen und Einbau von Dachflächenfenstern und einer Zugangstreppe
- 2014: Anschluss an das Fernwärmenetz

Im Einzelnen ergeben sich folgende Gebäudekennwerte (Berechnung siehe Anlage 2/2 und 2/3):

Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 261 m ² (ohne Spitzboden)
anrechenbare Wohnfläche (WFL):	rd. 137 m ²
	hiervon ca. 17,5 m ² im Spitzboden
WFL/BGF:	rd. 0,52 (= 137 m ² / 261 m ²)
lichte Raumhöhen ⁷ :	ca. 2,00 m (KG), ca. 2,50 m (EG), bis zu ca. 2,40 m (DG) und bis zu ca. 2,30 m (Dachspitz)

Bezogen auf vergleichbare Objekttypen sind die Gebäudekennwerte durchschnittlich.

⁷ Raumhöhen planimetrisch aus vorliegendem Gebäudeschnitt ermittelt

3.5.1.2 Grundrissituation des Wohngebäudes

Der Gebäudezugang liegt im Erdgeschoss zwischen dem Wohn- und Nebengebäude und führt in einen Windfang. Daran schließt ein Abstellraum an und es besteht ein Zugang zum Garten und zum zentralen Flur des Einfamilienhauses. Darüber erreicht man die Treppe zum Keller- und Dachgeschoss, das WC, die Küche mit Zutritt zum Essbereich sowie den Wohnbereich. Die nach Südwesten orientierte Terrasse ist über das Wohnzimmer zugänglich.

Im Dachgeschoss existieren ein Schlafzimmer, zwei Kinder- und ein Badezimmer sowie ein Flur mit Treppenaufgang zum Spitzboden. Diese zweite Dachgeschossebene unterteilt sich in einen offenen Wohnbereich und in ein weiteres Kinderzimmer.

Im Kellergeschoss bestehen neben dem Heizungs- und Wasch-/ Trockenraum eine Werkstatt sowie zwei Kellerräume, einer davon mit separatem Außenzugang.

Die Raum- und Flächenaufteilung ergibt sich im Detail aus den Grundrissauszügen in den Anlagen 1/1 bis 1/3.

3.5.1.3 Baukonstruktion des Wohngebäudes

Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente / Bodenplatte:	in Beton und Stahlbeton auf tragfähigem Grund, frosttiefe Gründung wird unterstellt
Umfassungswände:	im KG Stahlbetonwände, ab EG Bimshohlblocksteine mit Isotex-Isolierung, Wandstärke 30 cm
Innenwände:	Bims- oder Ziegelmauerwerk, 11,5 bis 24 cm
Decken:	Stahlbeton- und Holzbalkendecken, ca. 20 cm
Balkone:	nicht ausgeführt
Treppen:	zwischen KG und DG einläufige halbgewendelte U-Treppe in Stahlbetonkonstruktion
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiges Satteldach mit 48°-Neigung, als Pfettendach in Holzkonstruktion, Schleppgaube Richtung Südwesten
Dacheindeckung:	Flachdachpfannen, Unterkonstruktion mit Trag- und Konterlattung, Holzfaserdämmung und Dampfbremse, 2012 erneuert
Regenableitung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech aus 2012

3.5.1.4 Ausbau des Wohngebäudes

Fassadengestaltung:	mehrlagiger Außenputz, gestrichen
Fenster / Fenstertüren:	einflügelige Holzrahmenfenster und -türen aus 2008 mit Zweifachverglasung, Dreh- und Kippbeschläge, z.T. Kunststoffrollläden mit Gurtzug
	Dachflächenfenster mit Kunststoffrahmen aus 2012
	im KG aus dem Baujahr stammende Stahlrahmenfenster mit Einfachverglasung
Türen:	Haupteingangs- und Nebeneingangstüren aus dem Baujahr, mit Holzzargen und Holztürblättern, z.T. mit Glasausschnitt
	Innentüren als Spantüren mit glatten Türblättern in Stahl- und Holzzargen, im Spitzboden aus 2012, im Übrigen aus dem Baujahr
Bodenbeläge:	aus dem Baujahr stammende Solnhofer Platten im Windfang und Abstellraum, 2002 erneuerter Terracotta-Bodenbelag im Flur und in der Küche
	aus dem Baujahr stammender Fliesenbelag in den Sanitärbereichen
	in den Wohn- und Schlafräumen Parkettbodenbelag, z.T. erneuert
	im KG Nutzestrich und vmtl. aus den 1980er Jahren stammender Fliesenbelag
Wandbehandlung:	überwiegend verputzt und gestrichen, Kelleraußenwände in gestrichener Stahlbetonkonstruktion, bei der Küche vmtl. 2002 erneuerter Fliesenspiegel
	aus dem Baujahr stammender Fliesenbelag bei den Sanitärbereichen, im WC im EG im Spritzwasserbereich des Waschbeckens und im Bad im DG umlaufend ca. 1,60 m hoch
Deckenuntersichten:	verputzt und gestrichen, beim Abstellraum im EG Profilholzbretter, im DG Anstrich auf Gipskartonplatten und Zwischensparrendämmung mit Dampfsperre
	im KG gestrichene Stahlbetonuntersichten

Treppen:	zwischen EG und DG Trittstufen mit Holzbelag, z.T. Geländer in Stahlkonstruktion und kunststoffummantelter Handlauf, bei der Mauerwerksbrüstung Holzabdeckung mit Ornamenten zwischen DG und Spitzboden Raumsparterre in Holzkonstruktion
Sonstiges:	Terrasse in Stahl-/ Holzkonstruktion mit Stahlgeländer, Kelleraußentreppe in Stahlbetonkonstruktion mit Fliesenbelag und Mauerwerksbrüstung

3.5.1.5 Gebäudetechnik des Wohngebäudes

Sanitärausstattung:	WC im EG mit erneuertem Stand-WC und vorwandmontiertem Kunststoffspülkasten, Waschbecken aus dem Baujahr mit Kaltwasseranschluss Badezimmer im DG mit erneuertem Stand-WC und vorwandmontiertem Kunststoffspülkasten, im Übrigen Waschbecken, Einbaubadewanne und Einbauduschwanne aus dem Baujahr, Kalt- und Warmwasseranschlüsse Waschmaschinenanschluss im KG
Heizung / Warmwasser:	Anschluss an das regenerative Fernwärmenetz der Stadtwerke Landshut, die Fernwärme kommt aus dem benachbarten Biomasseheizkraftwerk und wird über die Verbrennung von nachwachsenden Rohstoffen erzeugt aus 2014 stammende Fernwärmeübergabestation (Kompaktgerät aqoClick S, 10 bis 60 kW) zentrale Warmwasserversorgung mit Warmwasserspeicher älteren Baujahrs (im Detail nicht bekannt) Wärmeabgabe über Radiatoren und Plattenheizkörper bzw. im Wohnbereich ein Konvektor, überwiegend Thermostatventile, im DG z.T. Heizkörper-Regulierventile im Wohn-/ Essbereich zusätzlich holzbefuerter Einzelofen mit Abgasführung über Dach
Elektroinstallation:	im KG Zählerschrank mit Wechselstromzähler und Hauptsicherungen aus dem Baujahr
Sonstiges:	Wasserpumpe im KG

3.5.1.6 Beurteilung des Wohngebäudes

Das freistehende Einfamilienhaus stammt aus dem Ursprungsbaujahr 1966. Die architektonische Gestaltung ist schlicht und vom Baustil der 1960er Jahre geprägt. In den letzten 22 Jahren wurden einzelne Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt.

Für ein Siedlungshaus aus den 1960er Jahren sind die konstruktiven Bauteile und die Gebäudeausstattung z.T. überdurchschnittlich. Durch die überwiegend zeitlosen Materialien und den nachträglichen Ausbau des Spitzbodens im Jahr 2012 wird die Ausstattung weitestgehend noch den in der gegenständlichen Lage nachgefragten mittleren Wohnraumstandard gerecht. Dies gilt nicht für die aus dem Baujahr stammenden und nicht mehr zeitgemäßen Sanitärbereiche. Die Elektroinstallationen aus den 1960er Jahren sowie die Ausführung des Kellergeschosses sind nach heutigen Maßstäben veraltet. Bei den Bauteilen des Ursprungsbaujahres ist von einem geringen Schallschutz auszugehen.

Bei der Modernisierung sind durch den Fensteraustausch und durch die Dachflächen-dämmung Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz erfolgt. Da die getätigten Maßnahmen mehr als 10 Jahre in der Vergangenheit liegen und insbesondere bei den Fassadenflächen weiterhin deutliche Schwächen bestehen, ist ein Endenergiebedarf nur im Bereich weniger bis nicht energieeffizienter Wohngebäude zu erwarten.⁸ Im Hinblick auf die aktuelle Diskussion zur Wärmewende ist die bestehende Fernwärmeversorgung von Vorteil.

Es existiert kein Energieausweis. Im Falle eines Verkaufs oder einer Vermietung des Gebäudes sind die Regelungen gemäß § 80 Abs. 3 bis 5 GEG zu beachten.

Die anrechenbare Wohnfläche von insgesamt rd. 137 m² ist noch marktgängig, die Raumanzahl und die Grundrissituation für Familien mit bis zu vier Personen insgesamt zweckmäßig. Der Nutzwert des offenen Wohn-/ Essbereichs ist gut. Beim Spitzboden bestehen Einschränkungen durch die Dachschrägen und bei der Erschließung mit der steilen Raumsparterre. Im Wohn-/ Essbereich ergibt sich eine gute und im Übrigen eine durchschnittliche Belichtungs- und Belüftungssituation.

Das Kellergeschoss ermöglicht eine Nutzung zu einfachen Lagerzwecken und zur Wäschepflege. Durch die Kelleraußentreppe ergeben sich Vorteile bei der Erschließung. Der Nutzwert der Terrasse ist aufgrund der Größe und durch die Ausrichtung nach Südwesten gut.

Im Falle eines Nutzerwechsels sind Schönheitsreparaturen i.S.v. § 28 Abs. 4 der II. BV durchzuführen.

Am Ortstermin verwiesen die beiden Parteien übereinstimmend auf einen einmaligen Wasserrohrbruch beim Badezimmer Anfang der 2000er Jahre. Eine Erneuerung des

⁸ Hinweis: Diese Einschätzung wurde mit dem Tool „Sanierungsrechner“ der KfW-Bank verplausibilisiert.

Rohres ist nach Angabe erfolgt. Im Rahmen der äußeren Inaugenscheinnahme waren am Ortstermin auch nach mehr als 20 Jahren keine Folgeschäden feststellbar. Ein zusätzlicher Werteinfluss ist nicht ableitbar.

An drei Innentürblättern zeigten sich Beschädigungen in Form von Löchern. Es ist kurzfristig ein Austausch der betroffenen Bauteile zu erwarten.

An den Wandflächen bei der Kelleraußentreppe war eine grüne Verfärbung bei den Putzflächen ersichtlich. Soweit nach äußerem Augenschein feststellbar, handelt es sich um einen mikrobiellen Befall. Die fachgerechte Beseitigung umfasst vmtl. die Reinigung, Desinfizierung, Grundierung und einen Neuanstrich der Flächen.

Im Übrigen gehen die bestehenden Kleinmängel und -schäden nicht über das üblich zu erwartende Maß bei vergleichbaren Bestandsgebäuden hinaus. Dies gilt auch für die einzelnen Terrassendielen, bei denen eine witterungsbedingte Holzerstörung durch Fäulnis feststellbar ist.

3.5.2 Nebengebäude

3.5.2.1 Allgemeine Daten des Nebengebäudes

Das nicht unterkellerte und eingeschossige Nebengebäude wurde zeitgleich mit dem Wohngebäude im Jahr 1966 errichtet. Um-/ Ausbaumaßnahmen, bauliche Erweiterungen sowie wertsignifikante Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sind nicht bekannt.

Der Gebäudebestand setzt sich aus einer Garage und einem rückwärtigen Freisitz zusammen. Der Pkw-Unterstellplatz wird von Südosten über den öffentlichen Forellenweg und die grundstückseigene Zufahrt erschlossen. Zum Garten hin existiert eine Zugangstür.

Die Raum- und Flächenaufteilung ist im Detail aus dem Grundrissplan in Anlage 1/2 ersichtlich.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Gebäudekennwerte (Berechnungen siehe Anlage 2/3):

Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 54 m ²
	hiervon entfallen 22,46 m ² BGF auf die Garage und 31,17 m ² BGF auf den Freisitz
lichte Raumhöhe ⁹ :	ca. 2,40 m

Das Garage ist bezogen auf vergleichbare Objekttypen aus den 1960er Jahren durchschnittlich dimensioniert.

⁹ Hinweis: Raumhöhen planimetrisch aus vorliegendem Gebäudeschnitt ermittelt

3.5.2.2 Baubeschreibung des Nebengebäudes

Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente / Bodenplatte:	in Beton und Stahlbeton auf tragfähigem Grund, frosttiefe Gründung wird unterstellt
Umfassungswände:	Bimshohlblocksteine und Vollziegelmauerwerk, 24 cm, verputzt und gestrichen bzw. nur gestrichen
Dachkonstruktion, /-eindeckung:	flach geneigtes Satteldach in Holzkonstruktion mit Bitumenbahneindeckung, Attika mit Holzverschalung
Türen / Fenster:	Nebeneingangstür mit Holzzarge und Holztürblatt mit Glasausschnitt
Garagentore:	manuelles Garagenschwinger in Stahl-/ Holzkonstruktion
Haustechnik:	Stromanschluss

3.5.2.3 Beurteilung des Nebengebäudes

Die konstruktiven Bauteile und die Gebäudeausstattung entsprechen einem mittleren Standard der 1960er Jahre. Die Garage eignet sich zum Abstellen marktgängiger Pkws der Klein- und Kompaktkwagenklasse. Der Nutzwert des Freisitzes ist gut.

Bei der Attika war eine alterungsbedingte Holzerstörung durch Fäulnis ersichtlich. Im Übrigen zeigten sich einzelne Kleinschäden bzw. -mängel (u.a. Farb- und Putzabplatzungen im inneren der Garage, Korrosionsstellen an der Stahlkonstruktion der Garagentore), die – soweit durch äußeren Augenschein feststellbar – nicht über das üblich zu erwartende Maß bei vergleichbaren Bestandsgebäuden hinausgehen.

3.5.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Einfriedungen:	straßenseitig Holzzaun, rückwärtig Maschendrahtzaun
Geländebefestigungen:	Zufahrt mit Betonverbundsteinpflaster, gartenseitig z.T. Betonplattenbelag
Freiflächen-/Gartengestaltung:	Rasenfläche, Blumen-, Strauch- und Baumbewuchs
Sonstiges:	Gartenbrunnen, nordwestlich den Nebengebäudes Gartenhaus in Holzkonstruktion mit Pultdach
Beurteilung:	die Ausführung und Gestaltung der baulichen Außenanlagen sowie der Erhaltungs- und Pflegezustand sind durchschnittlich, der Nutzwert des Gartens ist gut

Beurteilung (Forts.): wertsignifikante Baumängel/-schäden waren nicht ersichtlich

3.6 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Die gegenständliche Immobilie wird durch den Antragsgegner eigengenutzt. Informationen zu mietvertraglichen Vereinbarungen liegen nicht vor. Die Wertableitung stellt auf einen bezugsfreien Zustand ab.

3.7 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

In der Stadt Landshut ist seit dem Jahr 2010 eine dynamische Entwicklung sowohl am Kaufmarkt von unbebauten Wohnbaulandflächen wie auch im Teilmarkt von bebauten Ein- und Zweifamilienhausanwesen feststellbar gewesen. Ursächlich waren neben den günstigen Finanzierungsbedingungen das anhaltende Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum. Durch die gestiegene Nachfrage verteuerten sich die Kaufpreise erheblich.

Während der Corona-Pandemie, die etwa ab März 2020 die weltweite wirtschaftliche Situation beeinflusste, hielt der Aufwärtstrend bei der Preisentwicklung an.

Der Kriegausbruch in der Ukraine Anfang des Jahres 2022 führte zu einer hohen Inflation, Leitzinserhöhungen, stark gestiegenen Finanzierungskosten, Preissteigerungen in der Energieversorgung und zu Unsicherheiten sowohl bei potentiellen Käufern als auch bei Verkäufern. Hinzu kamen die hohen Baukosten und die Diskussion zur Wärmewende. Dadurch zeichnete sich im Jahr 2022 ein Rückgang bei der Nachfrage und ein Ende der Preissteigerungen ab.

Seit dem Jahr 2023 prägte eine spürbare Zurückhaltung bei Kaufinteressenten das Marktgeschehen. Das Angebot der zum Verkauf stehenden Immobilien sowie die Vermarktungsdauer nahm zu. Der Kaufmarkt befindet sich in einer Preisfindungsphase. Durch den Anstieg der Energiekosten hat die Energieeffizienz deutlich an Bedeutung gewonnen. Insbesondere bei älteren Bestandsobjekten mit einer schlechten Energiebilanz und Sanierungsbedarf sind deutliche Preisrückgänge feststellbar.

Die Nachfrage konzentriert sich auf energieeffiziente Objekte mit alternativen Heizformen und zeitgemäßer Ausstattung, die noch vergleichsweise hohe absolute Kaufpreise erzielen. In der Regel handelt es sich um zahlungskräftige Käufer mit hoher Eigenkapitalquote. Kaufinteressenten mit einem hohen Finanzierungsbedarf drängen vermehrt ins Mietsegment.

Zuletzt schwächten sich die Inflation und die Finanzierungszinsen etwas ab. Dennoch ist die Gesamtnachfrage weiterhin gedämpft und Kaufinteressenten verhalten sich stark selektiv. Nach Einschätzung des örtlichen Gutachterausschusses wird kurzfristig mit keinen signifikanten Veränderungen gerechnet, sondern mit einer Stabilisierung des Marktes.

Für das Jahr 2023 stehen für das Stadtgebiet Landshut Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses zur Verfügung.¹⁰

Für den Teilmarkt **individueller Wohnbaulandflächen** ergibt sich auf Basis von 22 Kaufverträgen ein Kaufpreisniveau zwischen 479 und 1.334 €/m². Der arithmetische Mittelwert des Jahres 2023 liegt mit rd. 900 €/m² etwa 10,8 % unter dem Ansatz von 1.009 €/m² des Vorjahres 2022. In den gefragten Wohnlagen waren keine Preisrückgänge feststellbar. Die Gesamtanzahl der Kaufverträge und der Geldumsatz stabilisierten sich auf niedrigem Niveau.

Bei **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern** lag der mittlere Kaufpreis im Jahr 2023 bei rd. 730.000 €. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 37,7 %. Das absolute Kaufpreisniveau der 41 ausgewerteten Kauffälle streute zwischen 118.628 € und 1.624.000 €. Die Gesamtzahl der Kaufverträge ging 2023 um 8,0 % zurück. Flächen- und Geldumsatz reduzierten sich im Vergleich zu 2022 um 26,1 % und 28,4 %.

Aus eigenen Marktbeobachtungen sind aus dem gegenständlichen Ortsteil folgende freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bekannt, die seit Januar 2024 zum Verkauf angeboten wurden:

Datum	Plz	Ort	Ortsteil	Art	BJ	WFL	GS-Fläche	Bemerkung	Angebotspreis	Preis €/m ²
Jan. 24	84036	LA	Auwaldsiedlung	ZFH	1979	230 m ²	575 m ²	z.T. modernisiert	698.000 €	3.035 €/m ²
Mrz. 24	84036	LA	Auwaldsiedlung	EFH	1964	125 m ²	620 m ²	renovierungsbedürftig	575.000 €	4.600 €/m ²
Mrz. 24	84036	LA	Schönbrunner Wasen	EFH	2016	148 m ²	500 m ²	Fernwärme	885.000 €	5.980 €/m ²
Mrz. 24	84036	LA	Schönbrunner Wasen	ZFH	2018	146 m ²	480 m ²	Fernwärme, vermietet	1.090.000 €	7.466 €/m ²
Mittelwert									812.000 €	5.270 €/m²
Median									791.500 €	5.290 €/m²
Min									575.000 €	3.035 €/m²
Max									1.090.000 €	7.466 €/m²
STAB									224.928 €	1.895 €/m²
Variationsk.									27,7%	36,0%

Die kaufpreisbestimmenden Merkmale weichen untereinander teilweise deutlich ab. Daraus resultiert die Streuung bei den Angebotspreisen, die absolut zwischen rd. 575.000 € und 1.090.000 € liegen. Aufgrund des schwieriger gewordenen Marktumfeldes wurden die ursprünglichen Preisvorstellungen z.T. bereits um bis zu 11 % nach unten korrigiert. Bezogen auf die angegebenen Wohnflächen von 125 bis 230 m² leitet sich eine Spanne von 3.035 bis 7.466 €/m² ab.

Bei den genannten Angebotspreisen sind mitverkauftes Inventar und weitere mögliche Preiskorrekturen zu berücksichtigen, da es sich um inserierte Kaufpreise handelt. Bei dem aus den 1960er Jahren stammenden renovierungsbedürftigen Objekt wird der derzeitige Angebotspreis im aktuellen Marktumfeld als nicht realisierbar erachtet.

¹⁰ Der Immobilienmarkt Landshut, Marktübersicht Berichtsjahr 2023, herausgegeben durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei der Stadt Landshut im Februar 2024

3.8 Marktpositionierung

Im Marktsegment von vergleichbaren Einfamilienhäusern dominieren die Eigennutzer als Kaufinteressenten. Aufgrund der vorliegenden Lage- und Objekteigenschaften zielt das Anwesen vorrangig auf Familien ab, die einen naturnahen Standort suchen.

Bei Objekten mit Nachteilen bei der Energieeffizienz und mit Sanierungsbedarf ist zuletzt die Vermarktung schwieriger geworden, weil die infrage kommenden Interessenten wegen der deutlich gestiegenen Finanzierungskosten immer öfter als Käufer ausfallen.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Verfahren für die Verkehrswertermittlung sind in der ImmoWertV normiert. Zur Verfügung stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV). Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen und die Wahl ist zu begründen.

Vom örtlichen Gutachterausschuss liegen Kauffälle von freistehenden Einfamilienhausanwesen aus der nach § 193 Abs. 5 BauGB geführten Kaufpreissammlung vor. Die wertbildenden Merkmale sind nicht vollständig bekannt und es bestehen Abweichungen, die sich nicht in sachgerechter Weise anpassen lassen. Wegen der nicht eindeutigen und zuverlässigen Aussagekraft ist daher das Vergleichswertverfahren nicht anwendbar. Die Daten können aber zur Plausibilitätsprüfung anderer Bewertungsergebnisse herangezogen werden (vgl. Abschnitt 4.2.6.4).

Im gegenständlichen Marktsegment ist nicht erkennbar, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und die Verkaufsabschlüsse anhand von Rendite- bzw. Ertragswertüberlegungen erfolgen. Vielmehr sind der Sachwert der nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen ausschlaggebend. Dies lässt sich anhand des Sachwertverfahrens abbilden. Für die Durchführung dieses Verfahrens liegen geeignete Daten vor.

Die **Verkehrswertermittlung** erfolgt daher **ausschließlich auf Grundlage des Sachwertverfahrens**.

4.2 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

4.2.1 Bewertungssystematik

Nach § 35 Abs. 2 ImmoWertV ermittelt sich der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus der Summe des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§§ 36 und 37 ImmoWertV) sowie dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV).

Durch Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) ergibt sich der marktangepasste vorläufige Sachwert. Zusätzlich ist zu prüfen, ob Werteeinflüsse aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) vorliegen. Das Ergebnis ist der Sachwert des Grundstücks.

Soweit geeignete Sachwertfaktoren vorhanden sind, ist der Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV bei den einzelnen Ansätzen zu beachten.

4.2.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV)

4.2.2.1 Erläuterung zum vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen sind nach § 36 Abs. 1 ImmoWertV die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regional- und Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Ableitung der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt auf Grundlage der Kostenkennwerte der **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)** nach Anlage 4 Nummer II der ImmoWertV. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276, die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276-1: 2006-11), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Höhe der eingerechneten Baunebenkosten ist zusätzlich veröffentlicht.

Die Kostenkennwerte sind in €/m² Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277-1: 2005-02) angegeben, beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe und stellen auf den Kostenstand im Jahresdurchschnitt 2010 ab.

Die Zuordnung des Wertermittlungsobjektes zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Standardstufe wird auf Basis der Standardmerkmale der jeweiligen baulichen Anlage und nach den in Anlage 4 Nr. III der ImmoWertV veröffentlichten Gebäudestandards ermittelt. Die Einordnung des Gebäudestandards ist insbesondere vom Stand der technischen Entwicklung und von den bestehenden rechtlichen Anforderungen abhängig und hat unter Berücksichtigung der relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Der auf diese Weise ermittelte Ausgangswert ist mit der BGF der baulichen Anlage zu multiplizieren. Gegebenenfalls nicht von den Normalherstellungskosten erfasste Sachverhalte sind gesondert zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Regionalfaktor ist ein Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor erfasst den altersbedingten bzw. wirtschaftlichen Wertverzehr baulicher Anlagen. Er stellt auf eine lineare Alterswertminderung ab und ergibt sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

4.2.2.2 Vorläufiger Sachwert des Wohngebäudes

Durchschnittliche Herstellungskosten des Wohngebäudes

Für das gegenständliche Einfamilienhaus kommt die **Gebäudeart-Nr. 1.01 der NHK 2010** (freistehendes Einfamilienhaus mit Keller-, Erd- und voll ausgebautem Dachgeschoss) zur Anwendung.

Auf der Grundlage der unter Nr. 1 veröffentlichten Gebäudestandards in Anlage 4 Nummer III der ImmoWertV und der in Abschnitt 3.5.1 dargestellten Merkmale des zu bewertenden Wohngebäudes leitet sich folgende Gebäudestandardstufe ab:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %	Standard- stufe
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,00				23%	0,46
Dach			1,00			15%	0,45
Fenster und Außentüren			1,00			11%	0,33
Innenwände und -türen		0,50	0,50			11%	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen			0,75	0,25		11%	0,36
Fußböden			0,25	0,75		5%	0,19
Sanitäreinrichtungen		1,00				9%	0,18
Heizung			1,00			9%	0,27
sonstige technische Ausstattung		1,00				6%	0,12
Kostenkennwert in €/m² BGF gemäß NHK 2010 für gegenständl. Gebäudeart	655	725	835	1.005	1.260		
Gebäudestandardstufe (Summe):							2,64

Der **Kostenkennwert** wird als gewogener Wert in der Weise abgeleitet, dass man den jeweiligen Anteil einer Standardstufe mit dem jeweiligen Wägungsanteil und den jeweiligen Kostenkennwert der jeweiligen Standardstufe multipliziert und aufaddiert. Somit ergibt sich für das Einfamilienhaus folgender Kostenkennwert:

Bauteil	Ansatz	Wägungs- anteil	NHK der jew. Standardstufe	Ansatz	Wägungs- anteil	NHK der jew. Standardstufe	NHK Kostenkennwert
Außenwände	1,00 ×	23% ×	725 €/m² BGF			=	167 €/m² BGF
Dach	1,00 ×	15% ×	835 €/m² BGF			=	125 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	1,00 ×	11% ×	835 €/m² BGF			=	92 €/m² BGF
Innenwände und -türen	0,50 ×	11% ×	725 €/m² BGF +	0,50 ×	11% ×	835 €/m² BGF =	86 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,75 ×	11% ×	835 €/m² BGF +	0,25 ×	11% ×	1.005 €/m² BGF =	97 €/m² BGF
Fußböden	0,25 ×	5% ×	835 €/m² BGF +	0,75 ×	5% ×	1.005 €/m² BGF =	48 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,00 ×	9% ×	725 €/m² BGF			=	65 €/m² BGF
Heizung	1,00 ×	9% ×	835 €/m² BGF			=	75 €/m² BGF
sonstige technische Ausstattung	1,00 ×	6% ×	725 €/m² BGF			=	44 €/m² BGF
Kostenkennwert (Summe):							799 €/m² BGF

Die im Kostenkennwert enthaltenen Baunebenkosten in Höhe von 17 % sind marktüblich. Eine weitere Anpassung entfällt.

Die herangezogene Gebäudeart der NHK 2010 erfasst nicht den existierenden ausgebauten **Spitzboden**. Dieser Sachverhalt ist durch einen Zuschlag auf den Ausgangswert zu berücksichtigen. Dessen Höhe bestimmt sich nach dem Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit dieses Flächenabschnitts. Die NHK 2010 nennen hierfür keine Korrekturfaktor. Orientierungswerte stehen von der AGVGA –NRW zur Verfügung.¹¹

Die Höhe des Zuschlags hängt von der Gebäudeart, der Dachneigung, der Giebelbreite, dem Vorhandensein eines Drenpels (Kniestocks) und dem Gebäudestandard ab. Für das zu bewertende Wohnhaus mit den vorhandenen Merkmalen (Gebäudeart 1.01, DN 48°, Giebelbreite 8,61 m, Kniestock < 1,00 m, Standardstufe 2,64) wird ein **Zuschlag von 7,5 %** (Faktor 1,075) gewählt.

Für die Sachwertermittlung leitet sich somit folgender **Ausgangswert** ab:

$$799 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,075 = \text{rd. } 859 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Unter Berücksichtigung der Brutto-Grundfläche von 261 m² (vgl. Abschnitt 3.5.1.1) ergeben sich für das **Wohngebäude absolut** folgende **durchschnittliche Herstellungskosten**:

$$261 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 859 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 224.199 \text{ €}$$

Weitere Anpassungen für bisher nicht erfasste werthaltige Bauteile sind nicht zu erfassen.

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag

Die Normalherstellungskosten 2010 beziehen sich auf die Preisverhältnisse des Jahres 2010. Dies erfordert eine Umrechnung auf die Preisverhältnisse zum Wertermittlungstichtag. Grundlage ist der **Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden** mit Basisjahr 2015 = 100.¹² Der letztmalig vor dem Wertermittlungstichtag zum vierten Quartal 2023 veröffentlichte Preisindex liegt bei 161,3 und für das Jahr 2010 durchschnittlich bei 90,1. Dies führt zu einem Umrechnungsfaktor von

$$161,3 / 90,1 = \text{rd. } 1,790.$$

¹¹ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA –NRW), Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, Stand 16.06.2015, S. 27

¹² Quelle: Baupreisindizes für den Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt (Destatis) in der Datenbank GENESIS-Online (Tabelle 61261-0002) am 10.01.2024

Somit ergeben sich zum Wertermittlungsstichtag folgende durchschnittlichen Herstellungskosten:

$$224.199 \text{ €} \times 1,790 = \mathbf{401.316 \text{ €}}$$

Regionalfaktor

Der örtliche Gutachterausschuss legt bei der Ableitung der Sachwertfaktoren keinen Regionalfaktor fest. Die Anpassung an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes erfolgt im Rahmen der Marktanpassung in Abschnitt 4.2.6. Es wird ein Ansatz von 1,00 gewählt:

$$401.316 \text{ €} \times 1,00 = \mathbf{401.316 \text{ €}}$$

Die durchschnittlichen Herstellungskosten des Wohngebäudes entsprechen somit

- rd. 1.540 €/m² (bezogen auf die BGF des Wohngebäudes mit 261 m²)
- rd. 2.930 €/m² (bezogen auf die anrechenbare WFL von 137 m²).

Die Ansätze liegen innerhalb der marktüblichen Bandbreite vergleichbarer Einfamilienhäuser und werden als plausibel erachtet.

Alterswertminderungsfaktor

Für das freistehende Einfamilienhaus wird nach Anlage 1 der ImmoWertV eine **Gesamtnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV) **von 80 Jahren** gewählt.

Bezogen auf die Fertigstellung des Wohngebäudes im Jahr 1966 ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein Baualter von rd. 58 Jahren (2024 – 1966) und eine rechnerische Restnutzungsdauer von 22 Jahren (80 – 58 Jahre). Die in den letzten 22 Jahren im Rahmen der Instandhaltung durchgeführten einzelnen Modernisierungen sowie der nachträgliche Ausbau des Spitzbodens führen zu einer Verlängerung dieses Ansatzes. Unter Berücksichtigung einer marktgerechten Rundung wird eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) **von 35 Jahren** gewählt (Ansatz in 5-Jahres-Schritten).

Aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ergibt sich ein **Alterswertminderungsfaktor** von

$$35 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = \mathbf{0,4375}.$$

Vorläufiger Sachwert des Wohngebäudes

Ausgehend von den Herstellungskosten des Wohngebäudes und unter Berücksichtigung des ermittelten Alterswertminderungsfaktors leitet sich folgender vorläufiger Sachwert ab:

$$401.316 \text{ €} \times 0,4375 = \mathbf{175.576 \text{ €}}$$

4.2.2.3 Vorläufiger Sachwert des Nebengebäudes

Für das Nebengebäude kommt die **Gebäudeart-Nr. 14.1** der NHK 2010 (Einzel-/Mehrfachgaragen) zur Anwendung. Demnach lassen sich Normalherstellungskosten in einer Spanne von 245 bis 780 €/m² BGF ableiten. Der untere Spannenwert bezieht sich auf Standard-Fertigaragen, der obere Ansatz stellt auf individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderer Ausführung ab.

Im gegenständlichen Fall wirkt sich insbesondere die Ausführung des Freisitzes kostenmindernd aus. Unter Berücksichtigung der sonstigen in Abschnitt 3.5.2 dargestellten Merkmale wird ein Ansatz von 340 €/m² BGF gewählt. Die darin enthaltenen Bau- und Nebenkosten von 12 % sind marktüblich, so dass eine weitere Anpassung entfällt. Bei einer BGF von 54 m² ergeben sich **absolut** folgende **durchschnittlichen Herstellungskosten**:

$$54 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 340 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 18.360 \text{ €}$$

Der Ansatz des Nebengebäudes berücksichtigt, dass bei dessen BGF auch der sog. Bereich b (überdeckter, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossener Freisitz mit Zugang) angerechnet wurde.

Das Nebengebäude bildet mit dem Einfamilienhaus eine wirtschaftliche Einheit. Bei den nachfolgenden Parametern werden daher unverändert die Ansätze des Wohngebäudes gewählt:

- Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag mit einem Faktor von 1,790
- Regionalfaktor von 1,00
- Alterswertminderungsfaktor von 0,4375

Dies führt für das **Nebengebäude** zu folgendem **vorläufigen Sachwert**:

$$18.360 \text{ €} \times 1,790 \times 1,00 \times 0,4375 = 14.378 \text{ €}$$

4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, ausgehend von der Summe der vorläufigen Sachwerte des Wohn- und Nebengebäudes, in einem prozentualen Ansatz abgeleitet.

Entsprechend der Vorgehensweise des örtlichen Gutachterausschusses bei der Bestimmung der Sachwertfaktoren wird der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen pauschal mit 3,0 % (Faktor 0,03) berücksichtigt:

$$(175.576 \text{ €} + 14.378 \text{ €}) \times 0,03 = 5.699 \text{ €}$$

Dieser Ansatz wird im Hinblick auf die Ausführung und Gestaltung der baulichen Außenanlagen als marktgerecht erachtet. Damit ist auch das vorhandene Gartenhaus erfasst.

4.2.4 Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)

Für die Bodenwertermittlung kann nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) verwendet werden.

4.2.4.1 Vergleichskauffälle

Geeignete Vergleichskaufpreise von unbebauten baureifen Grundstücken aus der vom örtlichen Gutachterausschuss geführten Kaufpreissammlung liegen nicht vor.

Die Auswahlkriterien beschränkten sich auf individuelle Wohnbaulandflächen innerhalb der gegenständlichen Bodenrichtwertzone 26100019 mit Größen von 600 m² bis 1.100 m², die im Zeitraum 01.01.2023 bis zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2024 notariell beurkundet wurden.

4.2.4.2 Bodenrichtwert

Der vom örtlichen Gutachterausschuss für die gegenständliche Bodenrichtwertzone 26100019 letztmalig (zum Wertermittlungsstichtag) veröffentlichte **Bodenrichtwert** zum Stichtag 01.01.2022 beträgt **850 €/m²** für (fiktiv) unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Wohnbaulandflächen mit einer Grundstücksfläche von 600 m².

4.2.4.3 Ausgangswert

Vergleichskauffälle von unbebauten Grundstücken stehen nicht zur Verfügung. Der vorliegende Bodenrichtwert ist geeignet, weil er eine gute Übereinstimmung in den wertbildenden Markmalen aufweist und den gegenständlichen Grundstücksteilmarkt zutreffend abbildet. Die Abweichungen lassen sich in sachgerechter Weise anpassen. Er bezieht sich auf einen Stichtag, der in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag steht. Die Bodenwertableitung erfolgt ausschließlich auf Basis des Bodenrichtwertes.

4.2.4.4 Aufteilung des Grundstücks in zwei Wertbereiche

Mit 1.003 m² ist die Fläche des zu bewertenden Grundstücks überdurchschnittlich. Sie liegt deutlich über der dem Bodenrichtwert zugrunde liegenden üblichen Größe von

600 m². Entsprechend der Vorgehensweise des örtlichen Gutachterausschusses ist eine Aufteilung in zwei Wertbereiche vorzunehmen¹³:

- Teilfläche 1: bebauter bzw. bebaubarer Gebäudeumgriff mit 600 m² (Flächenansatz analog zum Bodenrichtwert)
- Teilfläche 2: nicht separat baulich nutzbare Restfläche mit 403 m² (= 1.003 m² - 600 m²)

4.2.4.5 Objektspezifisch angepasster Bodenwert Teilfläche 1

Bei der Ableitung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes der Teilfläche 1 ist der Ausgangswert an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks anzupassen. Im Einzelnen ergeben sich folgende wertbestimmende Sachverhalte:

- Die dem Bodenrichtwert zugrunde liegende **Art der baulichen Nutzung** (Wohnbaulandflächen) stimmt mit der existierenden und wertbildenden Wohnnutzung des Bewertungsgrundstücks überein.
- Der örtliche Gutachterausschuss weist bei der Erläuterung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 darauf hin, dass bei individuellen Wohnbauland regelmäßig keine Abhängigkeit des bezahlten Bodenwertes zur baulichen Ausnutzung nachgewiesen werden konnte.¹⁴ Eigene Marktbeobachtungen bestätigen dies. Es unterbleibt eine Anpassung hinsichtlich des **Maßes der baulichen Nutzung**.
- Hinsichtlich der **Erschließungskosten** lässt sich beim gegenständlichen Grundstücks für einen Rechtsnachfolger – wie beim Ausgangswert – ein erschließungskostenbeitragsfreier Zustand ableiten.
- Die **Größe** der Teilfläche 1 mit 600 m² wurde analog zum Bodenrichtwert gewählt und stimmt mit dem Ausgangswert überein. Im Übrigen lassen sich hinsichtlich des **Zuschnitts, der Ausrichtung und der Topographie** keine Einflüsse auf das erzielbare Bodenwertniveau ableiten, weil die bauliche Nutzbarkeit nicht beeinträchtigt ist.
- Die **Lagewertigkeit** innerhalb der Bodenrichtwertzone differenziert zwischen Standorten mit Geschosswohnungsbau mit eher einfacher Imageprägung über Lagen unmittelbar am Gewerbegebiet des Messegeländes bis zu dem in den 2010er Jahren entwickelte Neubaugebiet „Schönbrunner Wasen“.

Bei dem gegenständlichen Anwesen bestehen Lagevorteile aus dem benachbarten Waldstück, die sich i.d.R. kaufpreiserhöhend auswirken. Über den Werteinfluss liegen hierzu keine Marktuntersuchungen vor. Aufgrund der überdurchschnittlichen Lagemerkmale innerhalb der Bodenrichtwertzone wird nach sachverständ-

¹³ Vgl. hierzu Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte der kreisfreien Stadt Landshut (Stichtag: 01.01.2022), Abschnitt 1.6, herausgegeben durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Landshut

¹⁴ Vgl. ebd, Abschnitt 1.6

diger Schätzung ein **Zuschlag von 5,0 %** (Faktor 1,05) berücksichtigt.

- Der vorliegende Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2022, Wertermittlungstichtag ist dagegen der 26.03.2024. Die in Abschnitt 3.7 dargestellten Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses nennen zwischen 2022 und 2023 im Durchschnitt einen Rückgang von 10,8 %. Im Übrigen ist nach eigenen Marktbeobachtungen von weitestgehend stabilen Preisverhältnissen auszugehen. Aufgrund der **Stichtagsdifferenz** ergibt sich ein **Abschlag** von rd. **11 %** (Faktor 0,89).

Weitere Sachverhalte sind nicht zu erfassen. Der **objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert der Teilfläche 1** beträgt somit

$$850 \text{ €/m}^2 \times 1,05 \times 0,89 = \text{rd. } 794 \text{ €/m}^2.$$

4.2.4.6 Objektspezifisch angepasster Bodenwert Teilfläche 2

Entsprechend den Erkenntnissen des Gutachterausschusses in der kreisfreien Stadt Landshut wird der **überschüssige Grundstücksanteil (Teilfläche 2)** als **Gartenland mit 50 % vom Bodenrichtwert** angesetzt.¹⁵ Dies führt zu einem Ausgangswert von

$$850 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = \text{rd. } 425 \text{ €/m}^2.$$

Hinsichtlich der konjunkturellen Entwicklung von Gartenlandflächen liegen keine empirischen Marktdaten vor. Nach sachverständiger Einschätzung waren die Preisverhältnisse weitestgehend stabil. Aufgrund der überdurchschnittlichen individuellen Lagermerkmale wird analog zur Bewertung der Teilfläche 1 ein **Lagezuschlag** von **5,0 %** (Faktor 1,05) in Ansatz gebracht. Im Übrigen lassen sich keine Einflüsse auf das erzielbare Bodenwertniveau ableiten. Für die Teilfläche 2 ergibt sich folgender objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:

$$425 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = \text{rd. } 446 \text{ €/m}^2.$$

4.2.4.7 Absoluter Bodenwert

Aus den zuvor abgeleiteten Bodenwertansätzen und der jeweiligen Größe der **Teilflächen** ermittelt sich folgender **absoluter Bodenwert**:

Teilfläche 1:	$794 \text{ €/m}^2 \times 600 \text{ m}^2$	=	476.400 €
Teilfläche 2:	$446 \text{ €/m}^2 \times 403 \text{ m}^2$	=	179.738 €
Summe / absoluter Bodenwert		=	656.138 €

¹⁵ Vgl. ebd. Abschnitt 1.6

4.2.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Wertableitung führt zu folgenden vorläufigen Sachwert:

vorläufiger Sachwert Wohngebäude	=	175.576 €
vorläufiger Sachwert Nebengebäude	=	14.378 €
vorläufiger Sachwert baul. Außenanlagen / sonstige Anlagen	=	5.699 €
Bodenwert	=	656.138 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	851.791 €

Der Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert liegt bei überdurchschnittlichen 77 % (= 656.138 € / 851.791 €).

4.2.6 Marktanpassung (§ 35 Abs. 3 ImmoWertV)

4.2.6.1 Ausgangsdaten

Vom örtlichen Gutachterausschuss stehen für die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) **Sachwertfaktoren** zum Stichtag 01.01.2024 zur Verfügung.¹⁶ Sie geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an.

Grundlage der Auswertung sind 86 Kaufverträge von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Grundstücksgrößen von 150 bis 1.200 m², Wohnflächen von 90 bis 300 m² und Restnutzungsdauern von > 15 bis 77 Jahren. Objekte, die in ihren individuellen Merkmalen wesentlich von den Grundparametern eines typischen Sachwertobjektes abweichen und nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, blieben außer Acht.¹⁷

Die Merkmale des Bewertungsobjektes liegen innerhalb der Stichprobenbeschreibung der vorliegenden Sachwertfaktoren. Sie sind somit anwendbar.

Aus der Stichprobe ergibt sich ein Sachwertfaktor im Mittel von 0,91 (Abschlag von 9 %) und eine Spanne von 0,65 bis 1,24 (Abschlag 35 % bis Zuschlag von 24 %). Der Median entspricht mit 0,91 dem Mittelwert, d.h. es existiert eine symmetrische Verteilung.

Der Gutachterausschuss untersuchte den Sachwertfaktor auf Abhängigkeit der wichtigsten wertbeeinflussenden Merkmale. Dabei war ein Zusammenhang zwischen dem Sachwertfaktor und der Restnutzungsdauer nachweisbar. Je geringer die Restnutzungsdauer, desto höher sind die Abschläge auf den vorläufigen Sachwert. Dagegen

¹⁶ Der Immobilienmarkt Landshut, Stichtag 01.01.2024, Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, herausgegeben durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei der Stadt Landshut im März 2024, Abschnitt 3.1, Seite 37 ff

¹⁷ Vgl. ebd, Abschnitt 3.1, Seite 40

war bei jungen Bestandsobjekten mit einer Restnutzungsdauer von 75 Jahren ein Zuschlag von 2,0 % nachweisbar. Bei dem gegenständlichen Ansatz von 35 Jahren ergibt sich ein Sachwertfaktor von 0,87 (Abschlag von 13 %).

4.2.6.2 Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors

Die Ausgangsdaten stellen auf den Stichtag 01.01.2024 ab. Nach eigenen Marktbeobachtungen sind seitdem die Marktverhältnisse weitestgehend stabil.

Die zu bewertende Immobilie hat eine überdurchschnittliche Grundstücksgröße. Dies führt zu einem hohen Bodenwertanteil und zu einem absolut hohen vorläufigen Sachwert, wodurch sich die Vermarktung erschwert. Hinzu kommen die schlichte Außenarchitektur, Nachteile bei der Energieeffizienz und es besteht ein Sanierungsbedarf insbesondere bei den Sanitärbereichen und Elektroinstallationen. Dadurch ist im derzeit schwieriger gewordenen Marktumfeld mit Sicherheit der vorläufige Sachwert in Höhe von 851.791 € nicht erzielbar.

Den o.g. Sachverhalten stehen der gute Nutzwert des Gartens an einem naturnahen Standort, die bereits getätigten Modernisierungsmaßnahmen, der nachträgliche Ausbau des Spitzbodens – allerdings mit Einschränkungen beim Wohnwert – sowie die z.T. zeitlosen Materialien des Innenausbaus gegenüber.

Unter Abwägung der existierenden Vor- und Nachteile wird der o.g. und vom örtlichen Gutachterausschuss in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer ermittelte Marktanpassungsfaktor herangezogen und ein **objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor** von **0,87** (Abschlag von 13 %) gewählt. Dies führt zu einem **marktangepassten vorläufigen Sachwert** in Höhe von

$$851.791 \text{ €} \times 0,87 = \mathbf{741.058 \text{ €}}.$$

Bezogen auf die anrechenbare Wohnfläche von 137 m² ergibt sich ein Ansatz von rd. 5.409 €/m² WFL (= 741.058 € / 137 m² WFL).

4.2.6.3 Plausibilitätsprüfung mittels Vergleichsfaktoren

Um den marktangepassten vorläufigen Sachwert zu bestätigen, erfolgt eine Plausibilitätsprüfung mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss abgeleiteten Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zum Stichtag 01.01.2024.¹⁸ Diese werden differenziert nach Wohnlagen bzw. Bodenrichtwertniveau und Baujahresklassen veröffentlicht.

Die Merkmale des Bewertungsobjekts liegen innerhalb der Stichprobenbeschreibung. Die Auswertungen können somit herangezogen werden.

¹⁸ Vgl. ebd, Abschnitt 2.1.1, Seite 24f

Bezogen auf die Baujahrsklasse 1950 bis 1977 der gegenständlichen Immobilie und auf das vorliegende Bodenrichtwertniveau ergibt sich basierend auf 20 Kauffällen ein mittlerer Wohnflächenpreis von 4.400 €/m² WFL und eine Spanne von 2.619 bis 5.916 €/m² WFL. Der Median beträgt 4.100 €/m² WFL.

Der für das bewertungsgegenständliche Anwesen ermittelte marktangepasste vorläufige Sachwert von 5.409 €/m² WFL liegt im oberen Spannenbereich. Hierbei wirkt sich insbesondere die überdurchschnittliche Grundstücksgröße deutlich kaufpreiserhöhend aus. Insgesamt wird das Ergebnis der Sachwertermittlung hinreichend bestätigt und als plausibel erachtet.

4.2.6.4 Plausibilitätsprüfung mittels Vergleichskauffällen

Zur weiteren Plausibilitätsprüfung wurden bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses aus der Kaufpreissammlung Vergleichskauffälle angefordert. Die Suchkriterien beschränkten sich auf freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser aus den Baujahren 1965 bis 1980 mit Wohnflächen von 100 bis 150 m² in mittleren Wohnlagen von Landshut, die im Zeitraum 01.01.2023 bis zum Wertermittlungstichtag 26.03.2024 notariell beurkundet wurden (max. 5 Stück).

Die Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses stellte folgende Kauffälle zur Verfügung:

Nr.	Lage ¹⁾	Datum	GS-Fläche ²⁾	Art	Baujahr	mod. Bj. ³⁾	WFL	Standardstufe	BRW ⁴⁾	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² WFL
1	Landshut	Mai 2023	890 m ²	EFH	1973	1975	148 m ²	3,0	1.000 €/m ²	743.000 €	5.020 €/m ²
2	Landshut	Juni 2023	720 m ²	ZFH	1939	1964	150 m ²	2,5	950 €/m ²	530.000 €	3.533 €/m ²
3	Landshut	Juli 2023	930 m ²	EFH	1957	1962	115 m ²	2,0	1.000 €/m ²	600.000 €	5.217 €/m ²
4	Landshut	Aug. 2023	820 m ²	EFH	1968	1971	120 m ²	2,3	860 €/m ²	650.000 €	5.417 €/m ²
5	Landshut	Dez. 2023	750 m ²	EFH	1956	1965	113 m ²	2,0	750 €/m ²	460.000 €	4.071 €/m ²

1) siehe Auswahlkriterien

2) Grundstücksfläche gerundet

3) modifiziertes Baujahr unter Berücksichtigung einer verlängerten wirtschaftlichen RND (Modernisierungen)

4) Bodenrichtwert

Mittelwert: 596.600 € 4.652 €/m²

Median: 600.000 € 5.020 €/m²

Min: 460.000 € 3.533 €/m²

Max: 743.000 € 5.417 €/m²

Standardabweichung: 108.848 € 811 €/m²

Variationskoeffizient: 18,2% 17,4%

Die Angaben entstammen unmittelbar der Auskunft der Kaufpreissammlung. Die Grundstücksflächen sind gerundet und die Adressen bekannt. Aufgrund datenschutzrechtlicher Gründe ist nur eine anonymisierte Darstellung möglich, die sich auf die wesentlichen wertrelevanten Einflussmerkmale beschränkt.

Analyse der Vergleichskauffälle

Im Vergleich zur gegenständlichen Immobilie sind folgende Sachverhalte bei den zur Verfügung stehenden Vergleichskauffällen zu berücksichtigen:

- Die Lagewertigkeit – ausgedrückt durch den Bodenrichtwert – ist bei den Nrn. 1 bis 3 besser und bei der Nr. 5 einfacher. Beim Kauffall Nr. 4 ergibt sich ein

hinreichend vergleichbares Richtwertniveau, allerdings befindet sich die Immobilie unmittelbar an einer Durchgangsstraße.

- Alle Immobilien wurden im Jahr 2023 notariell beurkundet. Das Marktumfeld ist bis zum Wertermittlungstichtag weiterhin schwierig.
- Die Grundstücksflächen streuen zwischen 750 und 930 m² und liegen insbesondere bei den Nrn. 2 und 5 deutlich unter den 1.003 m² des gegenständlichen Anwesens.
- Es handelt sich übereinstimmend um von Eigennutzern nachgefragte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, die den gegenständlichen Teilmarkt von Wohnimmobilien abbilden.
- Nur der Kauffall Nr. 4 stammt wie die zu bewertende Immobilie aus den 1960er Jahren. Die Nrn. 3 und 5 wurden früher in den 1950er Jahren und die Nr. 1 später in den 1970er Jahren errichtet.

Das tatsächliche Baujahr 1939 des Kauffalls Nr. 2 weicht wertsignifikant ab, nur das modifizierte Baujahr 1964 liegt wie bei den restlichen Kauffällen innerhalb der Suchkriterien. Aus den modifizierten Baujahren lässt sich bei allen Objekten ein geringerer Modernisierungsumfang ableiten.

- Der durch die Standardstufen ausgedrückte Wohnraumstandard ist beim Kauffall Nr. 1 besser und im Übrigen einfacher. Die Stufe 2,5 des Kauffalls Nr. 2 korrespondiert in etwa mit den 2,64 des gegenständlichen Wohngebäudes.
- Der Kauffall Nr. 1 hat mit 743.000 € den absolut höchsten Kaufpreis. Die Lage-merkmale sowie die Grundstücks- und Wohnflächen sind überdurchschnittlich. Unter Berücksichtigung der besten Standardstufe und des geringsten tatsächlichen Baualters ist dies plausibel.

Der Kaufpreis entspricht in etwa dem Niveau des marktangepassten vorläufigen Sachwertes von 741.058 € der gegenständlichen Immobilie. Dieser wird – trotz der z.T. besseren Objektmerkmale der Nr. 1 – insbesondere aufgrund des höheren Modernisierungsgrads und der größeren Grundstücksfläche als erzielbar erachtet.

- Das absolute Kaufpreisniveau bei den Nrn. 3 und 4 weist mit 600.000 € bzw. 650.000 € eine geringe Streuung auf und liegt mehr als 10 % unter dem marktangepassten vorläufigen Sachwert von 741.058 €. In beiden Fällen wirken sich die geringeren Grundstücks- und Wohnflächen sowie der einfachere Wohnraumstandard kaufpreismindernd aus.
- Bei den Nrn. 1, 3 und 4 lässt sich trotz der Unterschiede in den wertbildenden Merkmalen ein vergleichsweise homogenes Kaufpreisniveau zwischen 5.020 und 5.417 €/m² WFL ableiten, das mit dem Ansatz der gegenständlichen Immobilie von 5.409 €/m² WFL korrespondiert.
- Bei den Kauffällen mit den Nrn. 2 und 5 zeigt sich absolut und je m² WFL ein deutlich geringeres Kaufpreisniveau. Ursächlich sind insbesondere die wesentlich geringeren Grundstücksgrößen. Hinzu kommt bei der Nr. 2 das höhere Baualter

(Baujahr 1939). Bei der Nr. 5 sind die Wohnlage sowie der Wohnraumstandard einfacher und es existiert eine geringere Wohnfläche. Der deutliche Abstand zum marktangepassten vorläufigen Sachwert der gegenständlichen Immobilie ist plausibel.

Zusammenfassend wird auch auf der Grundlage der vorliegenden Vergleichskauffälle das Ergebnis der Sachwertermittlung hinreichend bestätigt.

4.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Sachverhalte, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen der wertrelevanten Daten abweichen.

Zu erfassen sind die in den Abschnitten 3.5.1.6 und 3.5.2 genannten wertmindernden Aspekte (Beseitigung des vmtl. mikrobiellen Befall bei der Kelleraußentreppe sowie kurzfristige Erhaltungsaufwendungen).

Bauteiluntersuchende Maßnahmen sowie Kostenschätzungen liegen nicht vor. Es ergeben sich Unwägbarkeiten, die zu tolerierenden Abweichungen bei der Ermittlung des Werteinflusses führen. Auf eine Einzelkostenaufstellung wird verzichtet und stattdessen – ausgehend vom marktangepassten vorläufigen Sachwert mit 741.058 € – **unter Rundungsaspekten eine Pauschale von 1.058 € in Abzug** gebracht. Es ist ein Werteinfluss und kein kostenbasierter Abschlag. Er erfasst nur Sachverhalte, die über das üblich zu erwartende Maß vergleichbarer Bestandsgebäude hinausgehen.

Im Übrigen sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu erfassen.

4.2.8 Sachwert des Grundstücks

Die Wertableitung führt zu folgendem Sachwert des Grundstücks:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	741.058 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / Rundung	=	-1.058 €
Sachwert des Grundstücks	=	740.000 €

4.3 Festlegung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Ergebnis des angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die Wertableitung erfolgte ausschließlich auf Basis des Sachwertverfahrens, weil es die Vorgehensweise potentieller Käufer bei der Kaufpreisbildung nachvollzieht und geeignete Daten für die Anwendung vorlagen. Es wurden alle wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjektes und die Marktsituation berücksichtigt sowie eine Plausibilitätsprüfung durchgeführt. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich. Es ergibt sich der folgende Verkehrswert:

Aufgrund der dargestellten Wertableitungen und **unter ausdrücklichem Verweis auf die Hinweise und Annahmen in Abschnitt 2** wird zum **Wertermittlungstichtag 26.03.2024** für das **Anwesen Forellenweg 15 in 84036 Landshut** (Flurstück-Nr. 2917/16, Gemarkung Landshut) **ein Verkehrswert von**

740.000 €

(in Worten: siebenhundertvierzigtausend Euro)

für marktgerecht erachtet.

4.4 Zeitwert des Zubehörs gemäß § 97 BGB

In dem Wohngebäude existiert eine Bulthaupt Küchenwerkbank in Edelstahl. Sie ist nicht an die konkreten Raummaße angepasst. Nach der Verkehrsauffassung werden derartige flexible Küchenmodule i.d.R. nicht als Zubehör angesehen. Vorbehaltlich einer juristischen Prüfung wird kein Zeitwert ausgewiesen.

5. Schlusswort

Der Unterzeichner ist von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Landshut, den 04.06.2024



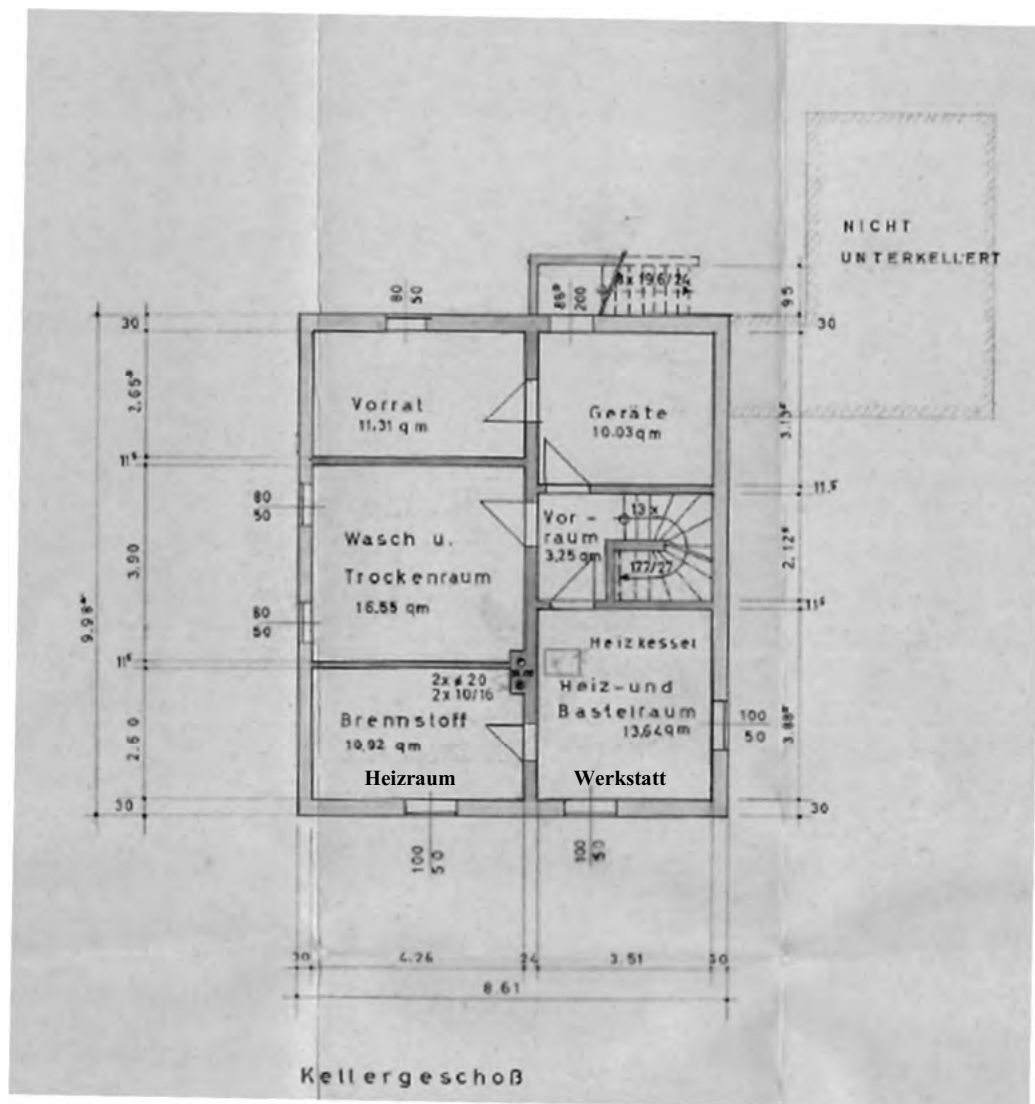
The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Huber', next to a circular blue ink stamp. The stamp contains the following text: 'Dipl.-Ing. (FH)' and 'Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)' at the top, 'Jürgen Huber' in the center, and 'Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken' at the bottom. The outer ring of the stamp contains the text 'Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger'.

Jürgen Huber

Dipl.-Ing. (FH) · Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

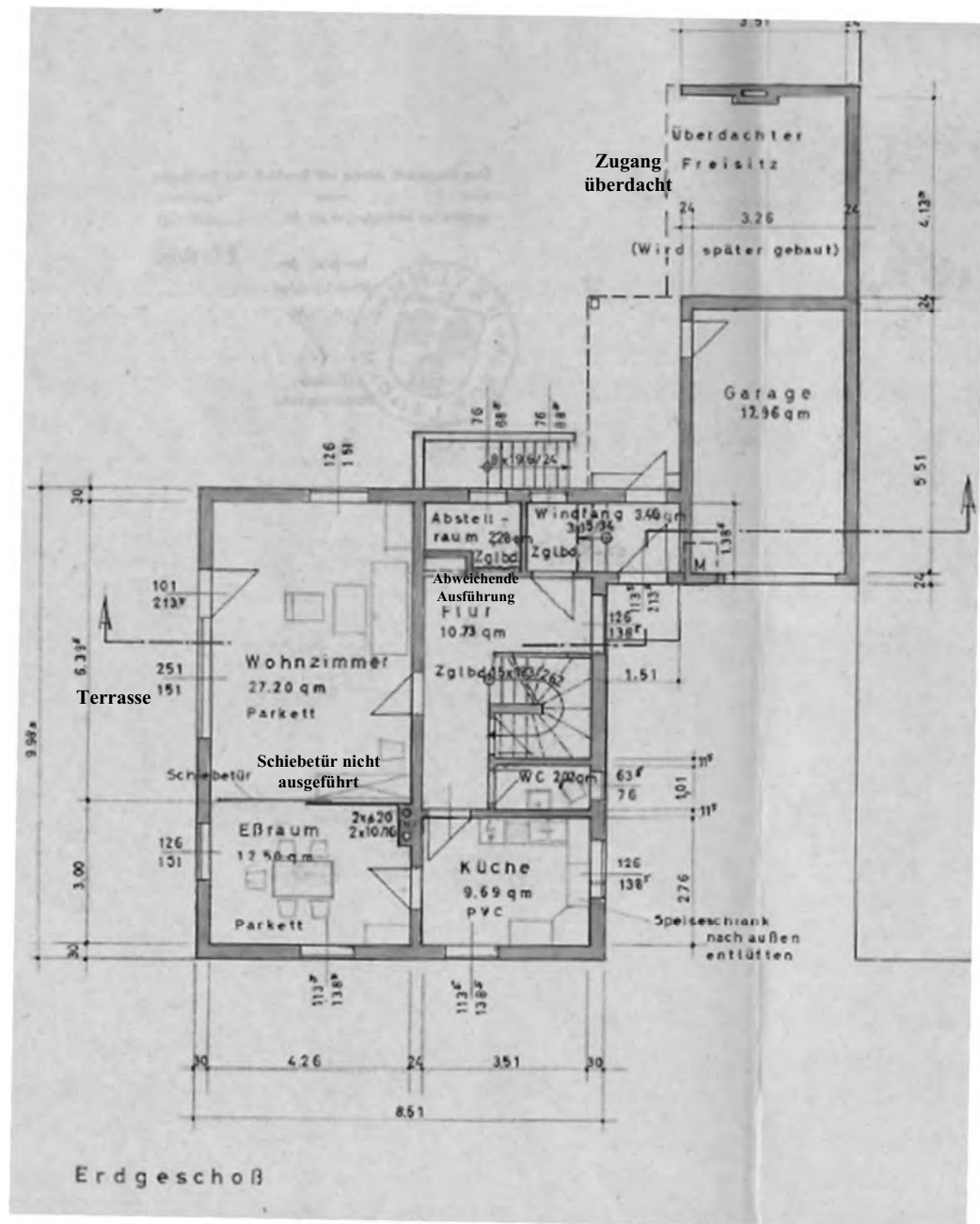
Das vorliegende Gutachten besteht aus 61 Seiten einschließlich Anlagen.

Anlage 1/1: Auszug aus dem Eingabeplan – Grundriss KG, Maßstab ca. 1: 150



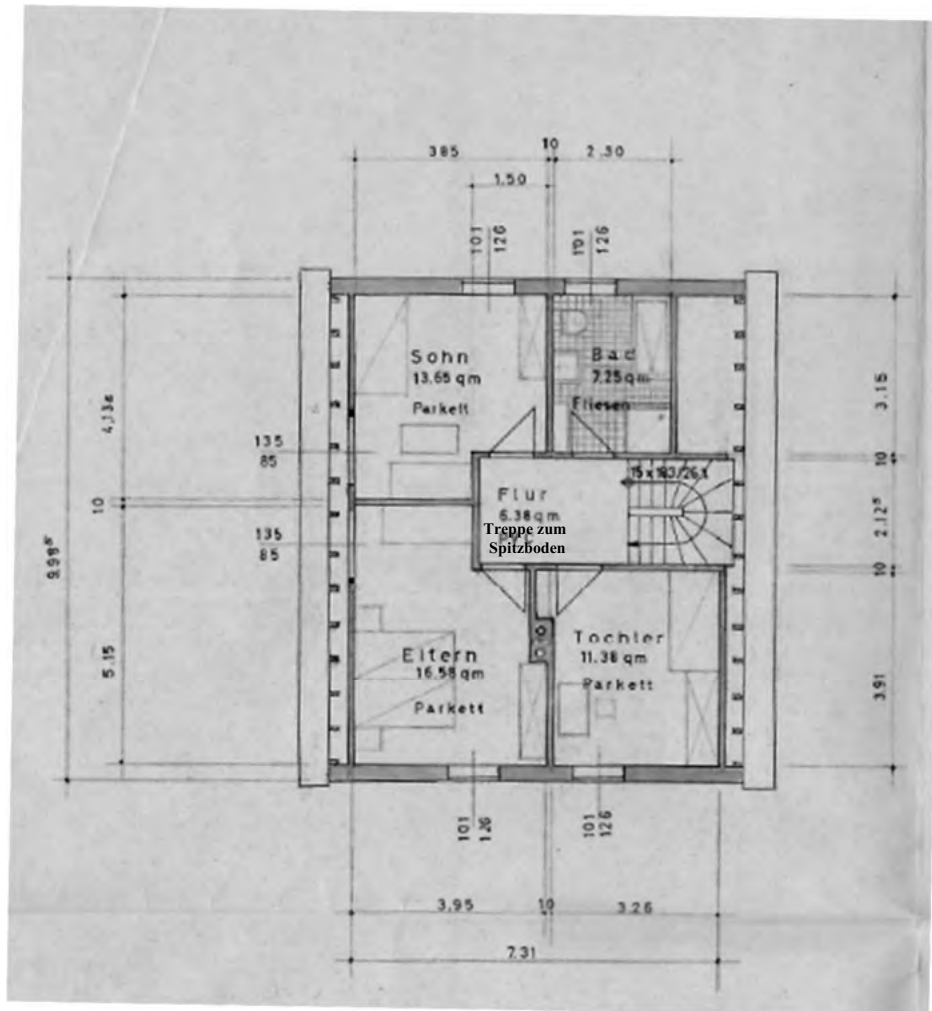
Anlage 1/2: Auszug aus dem Eingabeplan – Grundriss EG, Maßstab ca. 1: 150

Die tatsächliche Bauausführung weicht von den Bauplänen ab (siehe Darstellungen in Abschnitt 2.3).



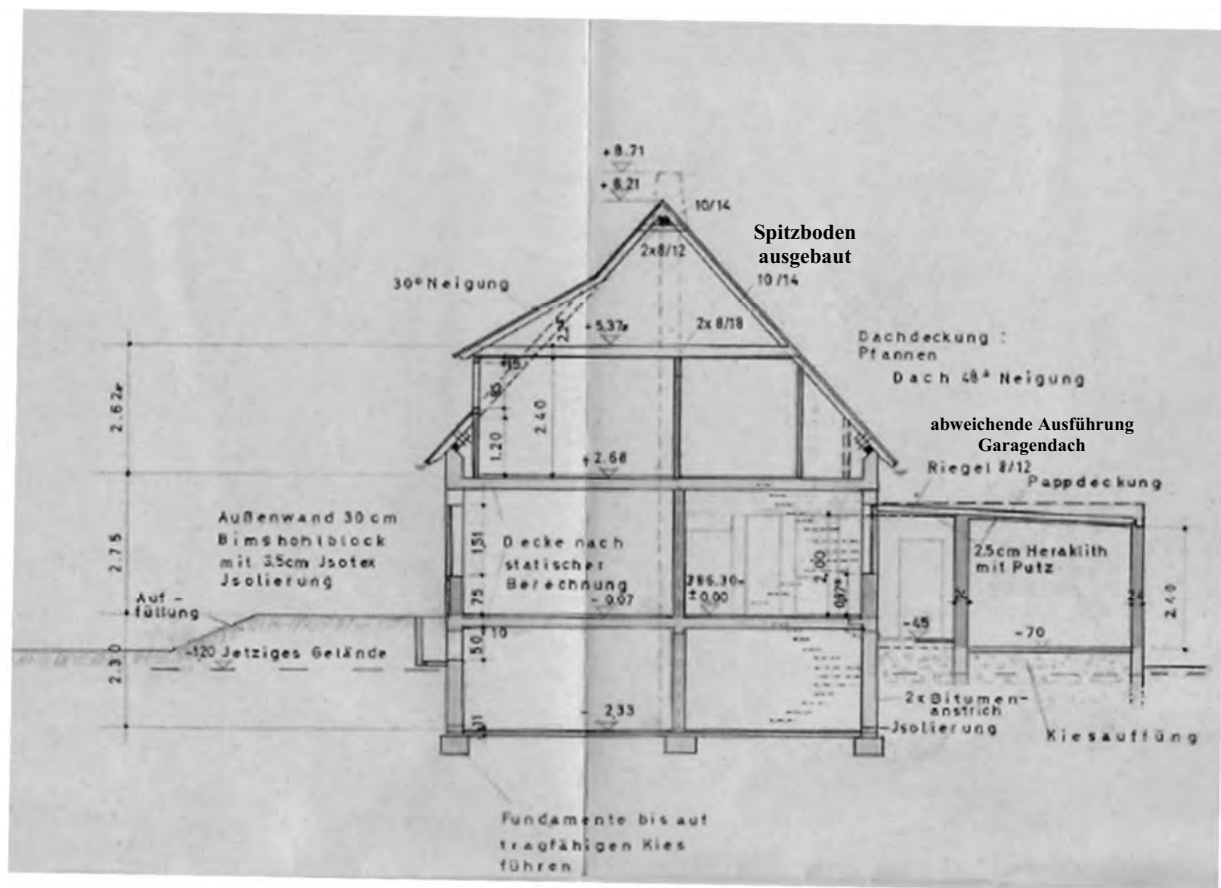
Anlage 1/3: Auszug aus dem Eingabeplan – Grundriss DG, Maßstab ca. 1: 150

Die tatsächliche Bauausführung weicht von den Bauplänen ab (siehe Darstellungen in Abschnitt 2.3).



Anlage 1/4: Auszug aus dem Eingabeplan – Gebäudequerschnitt, Maßstab ca. 1: 150

Die tatsächliche Bauausführung weicht von den Bauplänen ab (siehe Darstellungen in Abschnitt 2.3).



Anlage 2/1: Berechnungen – Geschossflächenzahl (GFZ)

nach § 20 BauNVO (1990)

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Faktor	Geschossfläche	Gesamt
Erdgeschoss	8,610 m	9,985 m	85,97 m ²	1,0	85,97 m ²	85,97 m ²
Windfang	1,510 m	1,925 m	2,91 m ²	1,0	2,91 m ²	2,91 m ²
Dachgeschoss	8,610 m	9,985 m	85,97 m ²	1,0	85,97 m ²	85,97 m ² 1)
Summe Geschossfläche nach § 20 BauNVO:						174,85 m ²
Grundstücksgröße:						1.003 m ²

vorhandene GFZ, rd.:

0,17

Anmerkung:

zu 1) anrechenbar, da Vollgeschoss nach Art. 2 Abs. 5 BayBO (1997) i.V.m. Art. 83 Abs. 6 BayBO (2007), wegen fehlender Maßangaben planimetrisch und überschlägig geprüft

Anlage 2/2: Berechnungen – Wohnfläche (WFL)

siehe Hinweis in Abschnitt 2.4

Lage	Bezeichnung (lt. Plan)	Wohnfläche*
EG	Windfang	3,46 m²
	Abstellraum	2,28 m²
	Flur	10,73 m²
	WC	2,02 m²
	Küche	9,69 m²
	Essraum	12,50 m²
	Wohnzimmer	27,20 m²
Zwischensumme:		67,88 m²
abzgl. 3% Putz:		-2,04 m² **
Nettowohnfläche EG		65,84 m²

* Flächenangaben aus Grundrissplan

** Rohbaumaße zugrunde gelegt, daher nach § 43 Abs. 3 II. BV 3 % Putzabzug

Lage	Bezeichnung (lt. Plan)	Wohnfläche*
DG	Bad	7,25 m²
	Flur	6,00 m² **
	Tochter	11,38 m²
	Eltern	16,58 m²
	Sohn	13,65 m²
Zwischensumme:		54,86 m²
abzgl. 3% Putz:		-1,65 m² ***
Nettowohnfläche DG		53,21 m²

* Flächenangaben aus Grundrissplan

** wegen abweichender Bauausführung Ansatz korrigiert (Treppe zum Spitzboden überschlägig in Abzug gebracht)

*** Rohbaumaße zugrunde gelegt, daher nach § 43 Abs. 3 II. BV 3 % Putzabzug

Lage	Wohnfläche*	
Spitzboden	Grundfläche (5,30 m × 9,985 m)	52,92 m²
		×
	Wohnflächenfaktor**	0,33
		=
Nettowohnfläche Spitzboden, ca.:		17,46 m²

* wegen abweichender Bauausführung und fehlender Pläne überschlägig ermittelt

** Faktor überschlägig ermittelt (vgl. M. Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage, Seite 22, Tab. 1.6)

Wohnfläche, gesamt: **137 m²**

Anlage 2/3: Berechnungen – Brutto-Grundfläche (BGF)

in Anlehnung an DIN 277 (2005), Bereiche a + b, siehe Hinweis in Abschnitt 2.4

Wohngebäude

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto- Grundfläche	Gesamt
Kellergeschoss	8,610 m	9,985 m	1,0	85,97 m ²	85,97 m ²
Erdgeschoss	8,610 m	9,985 m	1,0	85,97 m ²	
Windfang	1,510 m	1,925 m	1,0	2,91 m ²	88,88 m ²
Dachgeschoss	8,610 m	9,985 m	1,0	85,97 m ²	85,97 m ²
Spitzboden	5,300 m	9,985 m	0,0	0,00 m ²	0,00 m ² ¹⁾
BGF-Wohngebäude:					260,82 m ²
BGF-Wohngebäude, rd.:					261 m²

Nebengebäude (Garage mit überdachten Freisitz)

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto- Grundfläche	Gesamt
EG (Bereich a)	3,750 m	5,990 m	1,0	22,46 m ²	22,46 m ² ²⁾
EG (Bereich b)	5,500 m	4,375 m	1,0	24,06 m ²	
	1,750 m	4,065 m	1,0	7,11 m ²	31,17 m ² ³⁾
BGF-Nebengebäude:					53,63 m ²
BGF-Nebengebäude, rd.:					54 m²

Anmerkung:

zu 1) Spitzboden nicht angerechnet, Breite wegen fehlender Maßangabe planimetrisch ermittelt

zu 2) Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen (= Bauteil Garage)

zu 3) Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen (= Freisitz mit Zugang),
wegen abweichender Bauausführung Breite planimetrisch ermittelt

Anlage 3/1: Fotoaufnahmen



Blick von Südosten auf das Einfamilienhaus mit Nebengebäude



Blick von Nordwesten auf das Einfamilienhaus mit Nebengebäude

Anlage 3/2: Fotoaufnahmen



Blick von Westen auf das Einfamilienhaus



Blick von Nordwesten auf das Nebengebäude

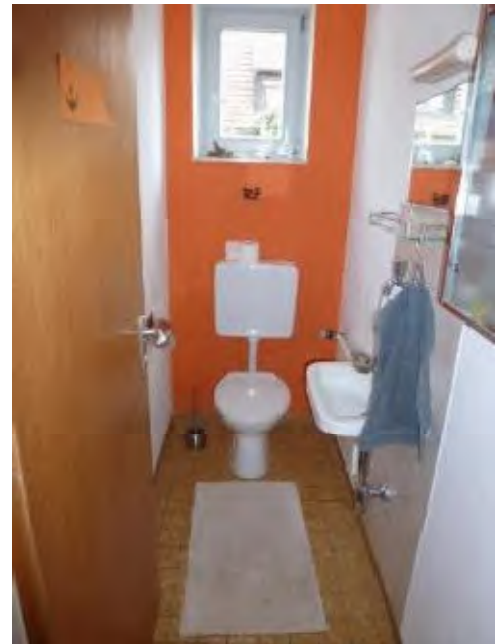
Anlage 3/3: Fotoaufnahmen



Flur im EG



Wohn-/ Essbereich im EG

Anlage 3/4: Fotoaufnahmen**Küche im EG¹⁹****WC im EG****Badezimmer im DG**

¹⁹ Hinweis: Kücheneinrichtung nicht Bewertungsgegenstand

Anlage 3/5: Fotoaufnahmen



Kinderzimmer im DG (im Grundriss in Anlage 1/3 mit „Tochter“ bezeichnet)



Schlafzimmer im DG (im Grundriss in Anlage 1/3 mit „Eltern“ bezeichnet)

Anlage 3/6: Fotoaufnahmen

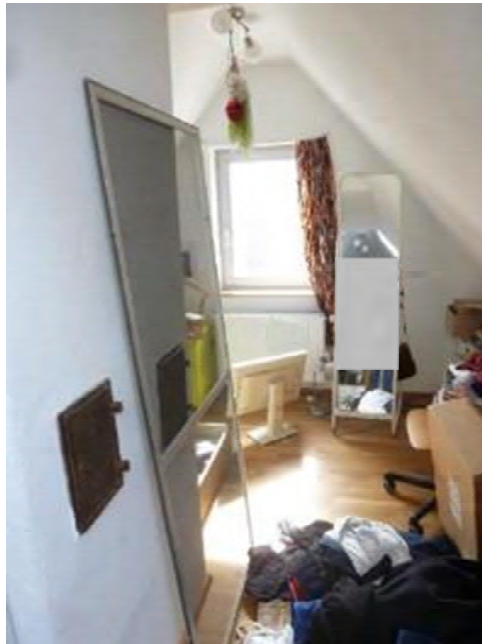


Schlafzimmer im DG (im Grundriss in Anlage 1/3 mit „Sohn“ bezeichnet)

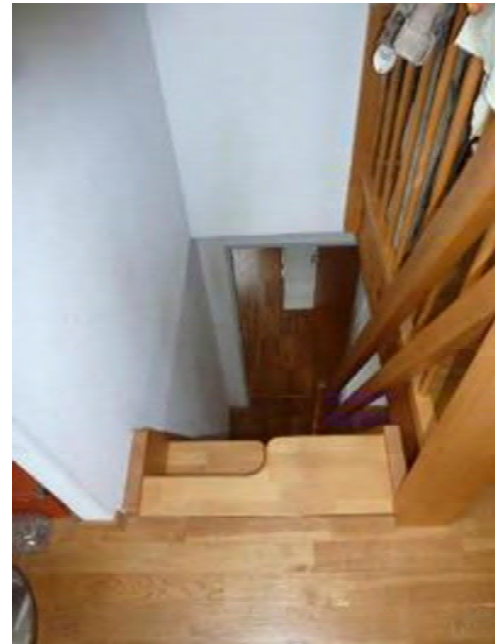


Kinderzimmer im Spitzboden

Anlage 3/7: Fotoaufnahmen



Wohnbereich im Spitzboden



Treppe zwischen DG und Spitzboden



Heizung im KG



Heizung im KG

Anlage 3/8: Fotoaufnahmen



Elektrohauptabsicherung im KG



Elektroinstallationen im KG



Vorratsraum im KG



Kelleraußentreppe

Anlage 3/9: Fotoaufnahmen



Innenansicht Garage



Innenansicht Holzschuppen



Blick von Südwesten auf das Nebengebäude