

DIPL. - ING. WERNER HAUBOLD



VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER
FÜR NIEDERBAYERN IN PASSAU ÖFFENTLICH

BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN
UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

84034 LANDSHUT

INNERE REGENSBURGER STR. 5

TELEFON NR. : 0871 / 4303818

TELEFAX NR. : 0871 / 9664061

Email: ing.haubold@t-online.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen

in 84079 Bruckberg, Jägerstraße 8

FINr. 384, Gemarkung Bruckbergerau

Eingangsstelle	
Landgericht u. Amtsgericht	
Landshut (5)	
11. OKT. 2024	
Scheck ☐	Euro _____
Anl. ☐	GKM _____



Auftraggeber: Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht

AZ: 3 K 20 / 24

Wertermittlungsstichtag: 11.10.2024

Verkehrswert: 305.000,-- €

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt und 6 Anlagen insgesamt 33 Seiten.

Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Unterzeichnenden.

Erstellungsdatum: 11.10.2024

Inhaltsverzeichnis

B-I-5

1. Allgemeines	3
2. Arbeitsunterlagen	3
3. Rechtliche Gegebenheiten	4
3.1 Grundbuchdaten	4
3.2 Beurteilung der Belastungen aus Abt. II des Grundbuches	5
3.3 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück	5
3.4 Vermietung und Verpachtung	5
4. Allgemeine Angaben	5
5. Beschreibung des Grundbesitzes	6
5.1 Lage und Umgebung	6
5.2 Grundstücksbeschreibung	8
5.2.1 Topographie	8
5.2.2 Baurecht	8
5.2.3 Erschließung	9
5.2.4 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet	9
5.2.5 Bodenbeschaffenheit	10
5.2.6 Denkmalschutz	10
5.2.7 Energieausweis	10
6. Baubeschreibung	10
6.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung	10
6.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen	11
6.3 Außenanlagen	12
6.4 Beurteilung	13
7. Wertermittlung	14
7.1 Wertermittlungsverfahren	14
7.2 Auswahl des Verfahrens	16
7.3 Bodenwert	16
7.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
7.5 Verkehrswert	20
8. Anlagen	21

1. Allgemeines

Vom Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht wurde der Unterzeichnende gemäß Beschluss vom 25.04.2024 mit der Verkehrswertschätzung des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84079 Bruckberg, Jägerstraße 8, FINr. 384 der Gemarkung Bruckbergerau beauftragt.

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

Wertermittlungstichtag ist der Tag der Fertigstellung des Gutachtens, der 11.10.2024.

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

2. Arbeitsunterlagen

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000.
- Planskizze angefertigt vom Unterzeichnenden auf der Basis eines örtlichen Aufmaßes.
- Eigene, bei einer Ortsbesichtigung am 02.07.2024 gemachte Aufzeichnungen. Das zu begutachtende Anwesen konnte, mit Ausnahme des Kellers, ohne Einschränkungen besichtigt werden. Bei der Ortsbesichtigung waren die Eigentümerin sowie der Unterzeichnende mit Mitarbeiterin Frau Kornelia Förster (Zertifizierte Immobiliengutachterin (DIAZert)) anwesend. Das Einverständnis der Eigentümerin zur Veröffentlichung von Innenaufnahmen im Gutachten wurde nicht gegeben.
- Grundbuchauszug vom 05.03.2024 in beglaubigter Abschrift.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamts Landshut vom 01.03.2024.
- Recherchen bei der Gemeindeverwaltung Bruckberg bezüglich Baupläne und des Baurechts.
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Landshut.
- Einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte des Unterzeichnenden.

Die Wertermittlung ist im Rahmen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der derzeit gültigen Fassung gehalten.

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Grundbuchdaten

Der zu begutachtende Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Landshut für die Gemarkung Bruckbergerau, Blatt 1012 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum 05.03.2024 wie folgt beschrieben:

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 2 **FINr. 384** Jägerstraße 8, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche,
Ödland, Gebäude- und Freifläche zu **2.141 m²**
1/1 Gemeinderecht

Abteilung I Eigentümer:

Lfd. Nr. 1 XXX XXX, geb. am XX.XX.19XX

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen:

1	1,2,	Geh- und Fahrtrecht an Flst. 384 für jeweilige Eigentümer von Flst. 385/2 und 385/3; gemäß Bewilligung vom 30.03.1990; eingetragen am 10.04.1990 und hierher mitübertragen am 19.07.2000.
2	1,2,	Geh- und Fahrtrecht an Flst. 384 für jeweilige Eigentümer von Flst. 350 und 352; gemäß Bewilligung vom 07.12.1990; eingetragen am 12.04.1991 und hierher mitübertragen am 19.07.2000.
5	2	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 in Blatt 1298 (Flst. 384/8); gemäß Bewilligung vom 10.03.2022 URNr./UVZ-Nr. 407 Notar Markus Hamp, Landshut und vom 08.11.2022 URNr./UVZ-Nr. 1840 Notar Markus Hamp, Landshut; eingetragen am 25.11.2022.
6	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Landshut - Vollstreckungsgericht-, AZ: 3 K 20/24); eingetragen am 05.03.2024.

Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abt. III eingetragen sind, werden bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

3.2 Beurteilung der Belastungen aus Abt. II des Grundbuches

Die vorgetragene Eintragungsbewilligungen zu den Geh- und Fahrtrechten liegen zur Bewertung vor.

Die Wertminderung durch die resultierende Nutzungsbeeinträchtigung wird wertmäßig im Zwangsversteigerungsverfahren innerhalb des Gutachtens nicht berücksichtigt. Die Wertminderung wird separat ermittelt.

3.3 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück

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

3.4 Vermietung und Verpachtung

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt und nicht vermietet.

4. Allgemeine Angaben

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung. Beschrieben werden vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf konkret vorliegenden Erkenntnissen, Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen beruhen. Bei der Beschreibung von Bauteilen oder Funktion wird, wenn nicht gesondert vermerkt ein altersentsprechender Zustand vorausgesetzt. Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden von Seiten des Unterzeichnenden nicht überprüft. Hierzu wären entsprechende Sonderfachleute einzuschalten. Zur Bewertung wird ein baualtersentsprechender Schallschutz angenommen, Messungen zum tatsächlichen Schallschutz wurden nicht durchgeführt. Bei älteren Bauten ist naturgemäß mit baualtersentsprechend geringerer Schalldämmung zu rechnen. Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass alle Pflichten nach § 2 Bundesimmissionsschutzgesetz erfüllt sind (z.B. Radon, Erdstrahlungen usw.). Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände infolge

von Luft- oder Wasserverunreinigung, Geräuschen, Strahlungen oder sonstige schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen.

Baumängel und Bauschäden können im Gutachten nur soweit Berücksichtigung finden; soweit sie im Rahmen der Ortsbesichtigung deutlich erkennbar waren. Soweit Wertzu- oder -abschläge für Maßnahmen für bestehende Schäden oder die Beseitigung genannt werden, sind diese nach Erfahrungswerten und nach billigem Ermessen geschätzt. Sie sind nicht gleichzusetzen mit evtl. tatsächlich entstehenden Kosten; diese können höher oder niedriger sein.

Es wird, wenn nicht gesondert darauf hingewiesen, ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile oder sonstige Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern oder Bewohnern) gefährden.

Untersuchungen über pflanzliche oder tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Materialien, z.B. auch Holzbehandlung wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt. Es wurden keine Bodenuntersuchungen bezüglich Altlasten, Tragfähigkeit und Grundwasserstand durchgeführt.

5. Beschreibung des Grundbesitzes

5.1 Lage und Umgebung

Basisdaten:

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Landshut
Gemeinde:	Bruckberg
Ortsteil:	Ramermühle

Der zu begutachtende Grundbesitz befindet sich in der Gemeinde Bruckberg im Landkreis Landshut und hier im Ortsteil Ramermühle an der Jägerstraße Nr. 8.

Makrolage:

Die rd. 6.000 Einwohner (Stand 01.01.2023) zählende Gemeinde Bruckberg liegt im Isartal, westlich der kreisfreien Stadt Landshut (Entfernung ca. 10 km Luftlinie) und nordöstlich der Stadt Moosburg a. d. Isar (Entfernung ca. 9 km Luftlinie). Die Zufahrt zu den Städten erfolgt über, zum Teil kurvenreiche Kreisstraßen.

Die Autobahn A 92 (München-Deggendorf) mit der Anschlussstelle „Landshut-West“ ist nach ca. 5 km gut zu erreichen; von hieraus ist die Landeshauptstadt München sowie der Flughafen München „Franz Josef Strauß“ nach ca. 65 bzw. 35 km zu erreichen. Darüber hinaus befindet sich in Bruckberg ein Bahnhof mit Regionalzugesanbindung an der Bahnlinie Landshut – München.

Am Ort sind die für eine Gemeinde dieser Größenordnung üblichen infrastrukturellen Einrichtungen wie Kindergarten, Grund- und Mittelschule (in Bruckberg-Gündlkofen) sowie Allgemein- arzt, Zahnarzt und Apotheke vorhanden. Geschäfte zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfs sind im Ortszentrum in ausreichender Anzahl zu finden. Krankenhäuser und weiterführende Schulen befinden sich in Landshut.

Mikrolage:

Der zu begutachtende Grundbesitz liegt im Ortsteil Ramermühle und hier in einer Straßensiedlung entlang der Jägerstraße, knapp 1 km südlich des Ortsteils Bruckbergerau und rd. 1 km westlich des Flugplatzes Landshut-Ellermühle.

Der Ortsteil Ramermühle besitzt keine infrastrukturellen Einrichtungen und ist weitgehend ländlich strukturiert. Das Ortsbild ist neben vereinzelt landwirtschaftlichen Anwesen und kleineren Gewerbebetrieben von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Die Umgebungsbebauung des zu begutachtenden Anwesens besteht aus freistehenden Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Anwesen. Entlang der Grundstücksgrenze fließt der Mühlbach, südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Die Wohnlage ist grundsätzlich ruhig. Es ist jedoch zu beachten, dass an den Wochenenden es zeitweise zu Lärmbelästigungen durch den Flugbetrieb des nahegelegenen Flugplatzes Ellermühle kommen kann. Gravierende Lärmimmissionen von der rd. 400 m südlich vorbeiführenden Autobahn A 92 konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Das Verkehrsaufkommen auf der Jägerstraße beschränkt sich im Wesentlichen auf Anlieger.

Bezüglich der Lage im Ortsgebiet siehe beiliegende Kopie des Ortsplans im Maßstab 1 : 10.000.

5.2 Grundstücksbeschreibung

5.2.1 Topographie

Grundstücksgröße laut Grundbuch: 2.141 m²

Grundstückszuschnitt: unregelmäßig gemäß Lageplan.

Mittlere Grundstücksbreite (nördlicher, bebauter Bereich): rd. 30 m

Maximale Grundstückstiefe: rd. 120 m

Das Gelände ist annähernd eben.

Tragfähiger Baugrund ist augenscheinlich vorhanden.

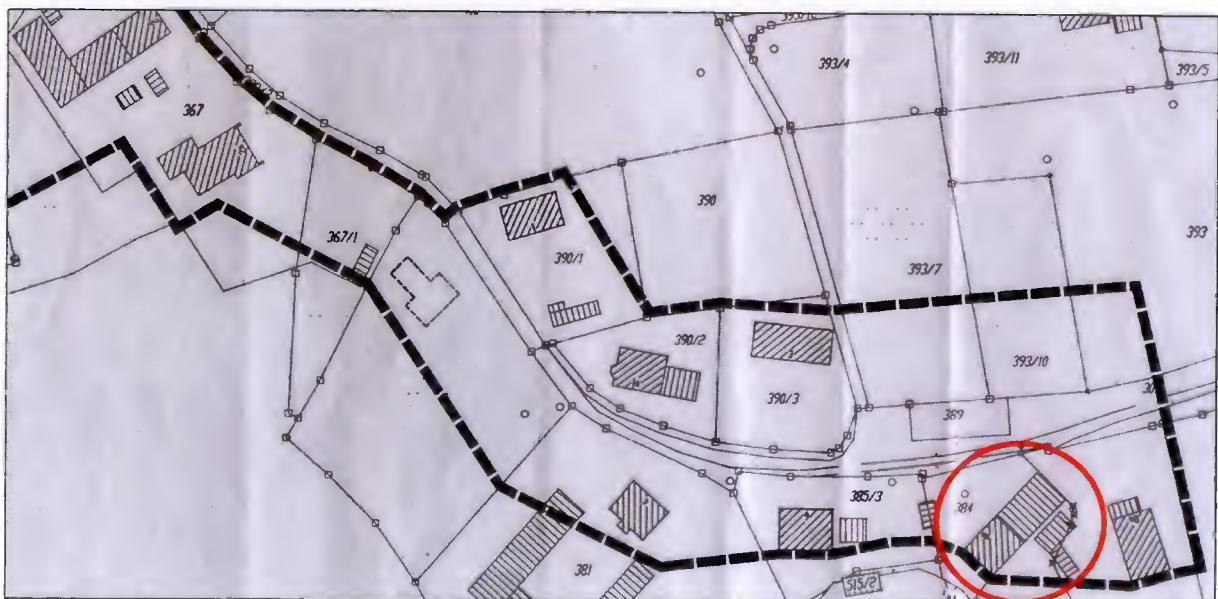
Beeinträchtigungen durch einen hohen Grundwasserstand können nicht ausgeschlossen werden.

5.2.2 Baurecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Jägerstraße - Isarstraße“. Das Baurecht erschöpft sich im Bestandsschutz mit den eingeschränkten Ersatz- und Erweiterungsmöglichkeiten gemäß § 35, Abs. 2 und Abs. 6 Baugesetzbuch.

Auszug aus der Außenbereichssatzung:

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung bestimmt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB. Danach kann Wohnzwecken -sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben- dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.



Die vorhandene Bebauung besteht aus einem zweigeschossigen Einfamilienwohnhaus mit integrierter Garage und Stallanbau.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl des Bestandes als Maß der baulichen Nutzung liegt für eine der Wohnhausbebauung zugeordneten Grundstücksteilfläche von rd. 730 m² laut Anlage bei 0,31.

Bezüglich des Grundstückszuschnitts sowie seiner Bebauung siehe auch den, als Anlage 3 dem Gutachten beiliegenden Lageplan.

5.2.3 Erschließung

Das Grundstück ist ortsüblich durch die ausgebaute Jägerstraße (asphaltierte Straßendecke ohne Gehweg) sowie durch Kanal, Wasser und Strom erschlossen. Erschließungskosten fallen nach Angabe der Gemeindeverwaltung nicht mehr an.

5.2.4 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Das Bewertungsgrundstück grenzt im Westen an den Klötzlmühlbach. Der nördliche Wohnhausgrundstücksteilbereich ist jedoch nicht betroffen.

Nachfolgend ist ein Auszug des Informationsdienstes BayernAtlas beigefügt.



5.2.5 Bodenbeschaffenheit

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

5.2.6 Denkmalschutz

Laut derzeit vorliegenden Unterlagen (Recherche im Oktober 2024) liegt für das Bewertungsgrundstück weder eine Registrierung als Einzeldenkmal noch als Bodendenkmalverdachtsfläche vor. Die Registrierung in der Denkmalliste ist nicht abschließend, daher kann das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

5.2.7 Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz) liegt dem Unterzeichnenden nicht vor, so dass keine konkreten Aussagen zum Energieverbrauch der Heizungsanlage und dem energetischen Zustand des Bewertungsobjektes gemacht werden können.

6. Baubeschreibung

6.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung

Gemäß Auskunft der Eigentümerin wurde das Einfamilienhaus mit Stallanbau im Jahr 1930 errichtet. Seither wurden keine wesentlichen baulichen Veränderungen durchgeführt.

Das Wohngebäude ist teilunterkellert und besteht im Übrigen aus Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Die Nutzung erfolgt als Einfamilienhaus mit folgender Struktur:

Erdgeschoss: Küche, Esszimmer, Bad, Speis, Flur mit Garten-Zugang, integrierte Garage.

Obergeschoss: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur mit Nordbalkon-Zugang, Gang zum Stalldachboden.

Wohnfläche lt. Anlage

rd. 156 m²

An der Wohnhaus-Ostseite ist ein Stall mit darüberliegender Tenne angebaut.

Bezüglich der Grundrisszuschnitte siehe als Anlage 4 beiliegende Fotokopien der Planskizzen.

Anmerkung: Die Planskizzen dienen lediglich der überschlägigen Wohnflächenermittlung. Diese Flächenangaben dienen als Bezugsgröße für die Bewertung, eignen sich allerdings nicht für eine (rechtssichere) Zugrundelegung einer Mietfläche in einem Mietvertrag.

6.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen

Die nachfolgende Baubeschreibung beruht auf Angaben der Eigentümerin und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen groben Überblick über die wesentlichsten Ausstattungsmerkmale zum Wertermittlungstichtag vermitteln. Da das Gebäude am Ende der wirtschaftlichen Lebensdauer angelangt ist, werden nachfolgend nur die, für die Ermittlung der Abbruchkosten relevanten Ausstattungsdetails aufgezählt:

Wohnhaus:

- Grundkonstruktion: Massivbauweise; Umfassungs- und Zwischenwände aus Vollziegelmauerwerk.
- Decken: Holzbalkendecken.
- Dach: Satteldach (ohne Schalung) mit Falzziegeldeckung;
Regenrinnen und Fallleitungen aus verzinktem Blech.
- Treppen: Holzwangentreppe mit Holzgeländer.
- Fenster: z.T. alte Holzfenster mit Isolierverglasung,
z.T. Holzverbundfenster; Außenfensterläden, z.T. Innenfensterläden.
- Türen: Hauseingangstüre (Zugang über Podeststufen): alte Holzkonstruktion;
Gartenzugang: Holzkonstruktion mit Glasausschnitt;
im Innenbereich z.T. Massivholzfüllungstüren, z.T. Sperrholztüren,
- Böden: Unterschiedliche Beläge: Holzdielenbelag, Fliesenbelag, Terrazzobelag, Teppichbelag, PVC-Belag;
Holzbretterboden im Spitzboden.
- Decken- und Wand- Fassade mit verriebenem Putz und Anstrich,
behandlung im Innenbereich Wände verputzt und gestrichen; Decken überwiegend mit Holzverkleidung;
Fliesenschild am Küchenarbeitsplatz.

Technische Installation:

Hausanschlüsse:	Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen für Kanal, Wasser und Strom angeschlossen.
Elektro- installation:	Elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind in unterdurchschnittlichem Umfang vorhanden.
Sanitärinstallation:	Bad: Gusswanne, Waschbecken, Stand-WC mit Druckspüler, Waschmaschinenanschluss.
Heizung:	3 Holz-Einzelöfen: in Flur, Küche und Wohnzimmer; Elektrisch beheizte Marmorplatte im Bad, Warmwasser über Elektroboiler.
Balkon:	Stahlbeton, Metallgeländer.
Garage:	Massivbauweise, Rohbetonboden, Holzklapptor.

Stallanbau:

Grundkonstruktion:	Massivbauweise, mit gemauerten, verputzten Wänden.
Decken:	Schienengewölbe abgestützt durch Stahlträger und Stahlstützen.
Dach:	Satteldach (ohne Schalung) mit Falzziegeldeckung; Regenrinnen und Fallleitungen aus verzinktem Blech.
Fenster:	Holzfenster mit einfacher Verglasung.
Türen:	Holzbrettertüren.
Böden:	Rohbetonboden.

6.3 Außenanlagen

- Einfriedung mit Holzbretterzaun.
- Garten mit Aufwuchs bestehend aus Bäumen, Strauchwerk und Rasen.

6.4 Beurteilung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Stall bebaut.

Die baulichen Anlagen sind überaltert (alte Fenster, veraltete Sanitäranlagen, stark abgenutzte Bodenbeläge, Einzelöfen usw.) und am Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer angelangt. So wurden bei der Ortsbesichtigung u.a. folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- An der Fassade sind einige Risse vorhanden.
- Die Elektroinstallation im gesamten Wohnhaus ist überaltert; die Elektroleitungen sind teils auf Putz verlegt.
- Die im Wohnhaus integrierte Garage ist klein und für aktuelle Pkw-Modelle nur bedingt geeignet.
- Der Holzlattenzaun ist teilweise defekt.

Eine Renovierung ist unter Berücksichtigung der, seit Jahren unterlassenen Instandhaltung, der Grundrissstruktur, des Gebäudezustandes und des relativ hohen Bodenwertniveau unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr sinnvoll.

Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird durch eine Freilegung mit anschließender Neubebauung eine höherwertigere Nutzung des Grundstücks mit angemessener Rendite realisieren.

Bei Überplanung mit einem Neubau fallen wertmindernd Kosten für den Abbruch der überalterten Bestandsbebauung an.

Die Außenanlagen sind verwildert und stark pflegebedürftig.

Das Grundstück liegt teilweise im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Jägerstraße – Isarstraße“ (vgl. Kapitel 5.2.2). Der nördliche Grundstücksteil ist damit als Wohnbauland zu beurteilen, der südliche Grundstücksteilbereich besteht aus Grünland und Gehölz.

Zum Wertermittlungsstichtag war das Wohnhaus eigengenutzt und nicht vermietet.

Aufgrund weltpolitischer Ereignisse (Ukraine-Krieg, Gaza- und Libanonkonflikt, Erhöhung der Leitzinsen und die damit verbunden Auswirkungen auf dem Kapitalmarkt) sind zum Stichtag Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt deutlich spürbar. Es ist zu beachten, dass die Wertermittlung einen stichtagbezogenen Verkehrswert (Marktwert) darstellt. Mittel bis langfristige Prognosen über das Immobilienmarktgeschehen können nicht gemacht werden.

Die Vermarktungsmöglichkeit wird unter Berücksichtigung der, zum Wertermittlungsstichtag bestehenden zurückhaltenden Nachfrage als verhalten beurteilt.

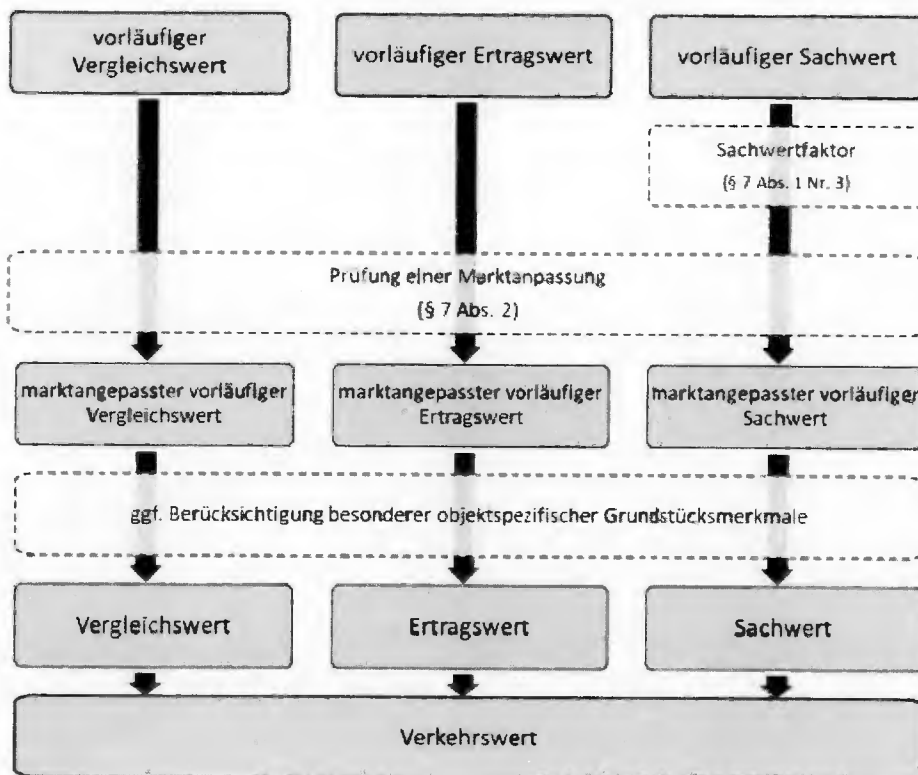
7. Wertermittlung

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

Der als Anlage 5 beigefügten technischen Berechnung der Bruttogrundflächen und des Brutto-rauminhalts nach DIN 277, sowie der Wohnflächenberechnung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung liegen die vorhandenen Planskizzen (angefertigt auf Basis eines örtlichen Aufmaßes) zu Grunde.

7.1 Wertermittlungsverfahren

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



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

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

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

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

Bei den Wertermittlungsverfahren erfolgt die Berücksichtigung

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

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

7.2 Auswahl des Verfahrens

Die baulichen Anlagen sind überaltert und am Ende der wirtschaftlichen Lebensdauer angelangt. Unter Berücksichtigung der Grundrissstruktur und des Gebäudezustandes ist ein Abbruch der Bestandsbebauung und eine Überplanung des Grundstücks wirtschaftlich sinnvoll. Für das zu bewertenden Anwesen leitet sich somit der Verkehrswert vom freigelegten Bodenwert ab. Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Das **Vergleichswertverfahren** (§ 24 ff. ImmoWertV) ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung (fiktiv) unbebauter Grundstücke. Es wird unterschieden zwischen dem mittelbaren Preisvergleich aus geeigneten Bodenrichtwerten und dem unmittelbaren Preisvergleich über Kaufpreise von unbebauten Vergleichsgrundstücken. Lt. ImmoWertVA 2021 (zu § 16 Abs. 2) handelt es sich beim *Bodenrichtwertgrundstück um ein unbebautes und fiktives Grundstück. Das Wort „fiktiv“ bezieht sich sowohl auf die Lage als auch auf die dargestellten Grundstücksmerkmale. [...] der Bodenrichtwert stellt den durchschnittlichen Lagewert der Mehrheit der Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone dar. Lt. § 16 ImmoWertV21 weist das Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich keine Grundstücksmerkmale auf, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können.*

Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert eines Bewertungsgrundstücks zu ermitteln.

7.3 Bodenwert

Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

„Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen“. Folglich handelt es sich beim Richtwert um einen Durchschnittswert. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück bewirken in der Regel entsprechende Wertabweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.“

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Landshut wurde letztmalig vor dem Wertermittlungstichtag zum 01.01.2024 folgender Bodenrichtwert für erschlossene, baureife Grundstücke im Bereich des Bewertungsobjekts veröffentlicht:

Richtwertzone	Bruckberg 25	490 € / m²
----------------------	---------------------	------------------------------

Dem Bodenrichtwert sind folgende Angaben zugeordnet:

Entwicklungszustand:	B	Baureifes Land
----------------------	---	----------------

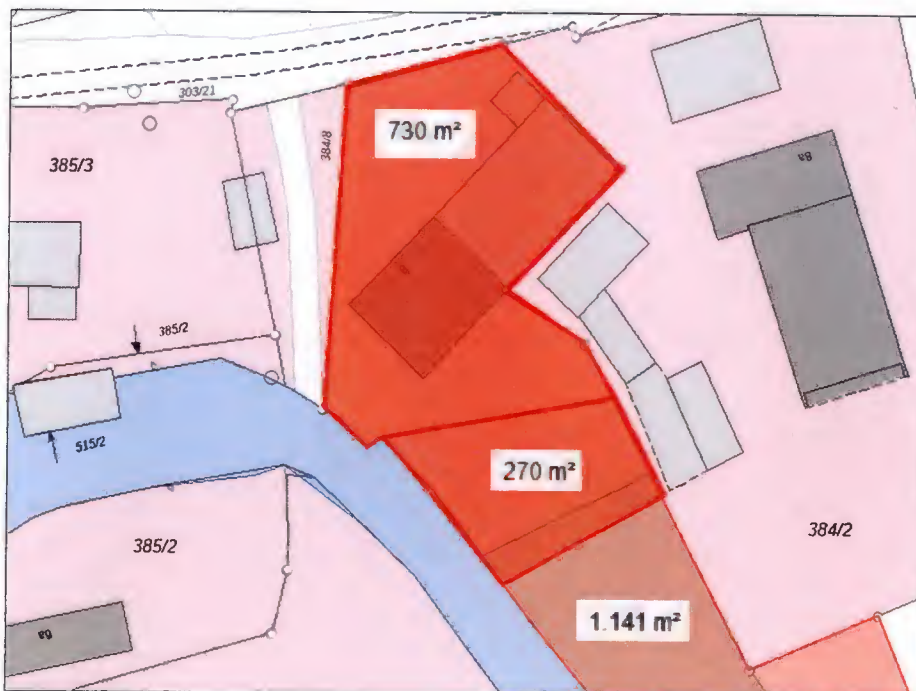
Gebiet:	W Wohnbaufläche
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	nicht angegeben
max. Grundstücksgröße:	1.000 m ²
Beitragssituation:	ebf erschließungsbeitragsfrei

Vergleichspreise

Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden.

Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV wird anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet.

Bei dem zu begutachtenden Grundbesitz ist zu unterscheiden zwischen dem **Wohnbaugrundstück** (730 m²), dem angrenzenden **erweiterten Gartenland** (270 m²) und Restgrundstück (**Gehölz, Grünland**, 1.141 m²).



Wohnbaugrundstück

Marktkonformer Bodenwert

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

(1) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert letztmalig vor dem Stichtag zum 01.01.2024 veröffentlicht. Die Grundstückspreise im Landkreis Landshut und in der Gemeinde Bruckberg sind seit diesem Richtwertstichtag nach telefonischer Auskunft wieder leicht gestiegen.

Konkrete Vergleichswerte für Verkäufe von vergleichbaren Grundstücken konnte der Gutachterausschuss allerdings nicht zur Verfügung stellen. Der Wertanstieg wird vom Unterzeichnenden daher moderat mit 3 % geschätzt.

(2) Grundstücksgröße:

Das Wohnhausgrundstück ist rd. 730 m² groß. Die, dem Richtwert zugeordnete Maximalgrundstücksgröße beträgt 1.000 m². Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist daher nicht vorzunehmen.

(3) Grundstückszuschnitt:

Der zu bewertende Wohnhausgrundstücksanteil hat einen ungünstigen, schwieriger zu beplanenden, L-förmigen Zuschnitt. Hier wird ein Abschlag von 10 % als markt- und sachgerecht erachtet.

(4) Topographie:

Das zu bewertende Grundstück ist annähernd eben. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenrichtwertes.

(5) Maß der baulichen Nutzung:

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

(6) Lage:

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücksanteils weichen nicht von den Lagemerkmale in der Richtwertzone ab. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist daher nicht durchzuführen.

Somit ergibt sich ein Bodenwert zum Wertermittlungstichtag:

Bodenwert	%	Betrag
Bodenrichtwert zum 01.01.2024		490 €/m ²
Anpassung an die allg. Wertverhältnisse (1) (konjunkturelle Zeitanpassung)	3%	15 €/m ²
Bodenrichtwert stichtagsangepasst		505 €/m²
Anpassung wg. Grundstücksgröße (2)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Grundstückszuschnitt (3)	-10%	-50 €/m ²
Anpassung wg. Topographie (4)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Maß der baulichen Nutzung (5)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Lage (6)	0%	0 €/m ²
		454 €/m ²
Bodenwert zum Wertermittlungstichtag	rd.	455 €/m²

Ableitung marktkonformer Bodenwert:

Unter Berücksichtigung der dargestellten, wertrelevanten Merkmale des Bewertungsgrundstücks wird der marktkonforme Bodenwert aus dem, an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepassten Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit **455 €/m²**.

Gartenland

Der, an die Wohnbaulandparzelle angrenzende Grundstücksteil (270 m²) ist als höherwertigeres Gartenland zu beurteilen. Für diesen höherwertigeren Bereich wird ein Bodenwert von 25% des Wohnbaulandwertes als markt- und sachgerecht erachtet,

somit $455 \text{ €/m}^2 \times 25\% =$

rd. **115 €/m²**

Restgrundstück mit Gehölz und unkultiviertes Land

Das weder landwirtschaftlich noch gärtnerisch sinnvoll zu nutzende Restgrundstück wird mit dem Bodenrichtwert für Grünland bewertet.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Landshut hat den Bodenrichtwert für Ackerland in der Gemeinde Bruckberg letztmalig zum 01.01.2024 mit 16 €/m² ermittelt. Der Bodenwert von Grünland ist mit 50 % des Bodenwertes von Ackerland angegeben.

Angemessener Bodenwert des Restgrundstücks somit $16 \text{ €/m}^2 \times 50\% =$

8 €/m²

Gesamtbodenwert somit:

Bodenwertermittlung	Fläche	€/m ²	Betrag
Gebäude- und Freifläche	730 m ²	455 €/m ²	332.000 €
Gartenland	270 m ²	115 €/m ²	31.000 €
Gehölz, unkultiviertes Land	1141 m ²	8 €/m ²	9.000 €
Marktkonformer Bodenwert rd.			372.000 €

7.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zum Wertermittlungsstichtag sind wertmindernd die Freilegungskosten des Grundstücks zu berücksichtigen. Diese werden unter Berücksichtigung von Recherchen bei einschlägigen Abbruchunternehmen mit 40 €/m³ Bruttorauminhalt für das Wohnhaus und 20 €/m³ Bruttorauminhalt für den Stallteil geschätzt.

Freilegungskosten somit

Wohnhaus	$1.153 \text{ €/m}^3 \times 40 \text{ €/m}^3 =$	46.000 €
Stallanbau	$1.103 \text{ €/m}^3 \times 20 \text{ €/m}^3 =$	22.000 €
		<u>68.000 €</u>

7.5 Verkehrswert

Definition des Verkehrswertes:

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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (Baugesetzbuch, § 194)

Die Wertermittlung hat folgende rechnerische Einzelwerte ergeben:

Bodenwert		372.000 €
Werteinfluss b.o.G.	./.	68.000 €

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

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte und des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks sowie im Hinblick auf die am freien Immobilienmarkt zum Stichtag zu erzielenden Preise für gleiche Objekte in gleicher oder ähnlicher Lage, begutachte ich den **Verkehrswert (Marktwert) des Grundbesitzes mit baulichen in 84079 Bruckberg, Jägerstraße 8, FINr. 384 der Gemarkung Bruckbergerau zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2024 mit**

305.000 €

(in Worten: dreihundertfünftausend--EURO)

Landshut, den 11.10.2024


.....
(Werner Haubold)

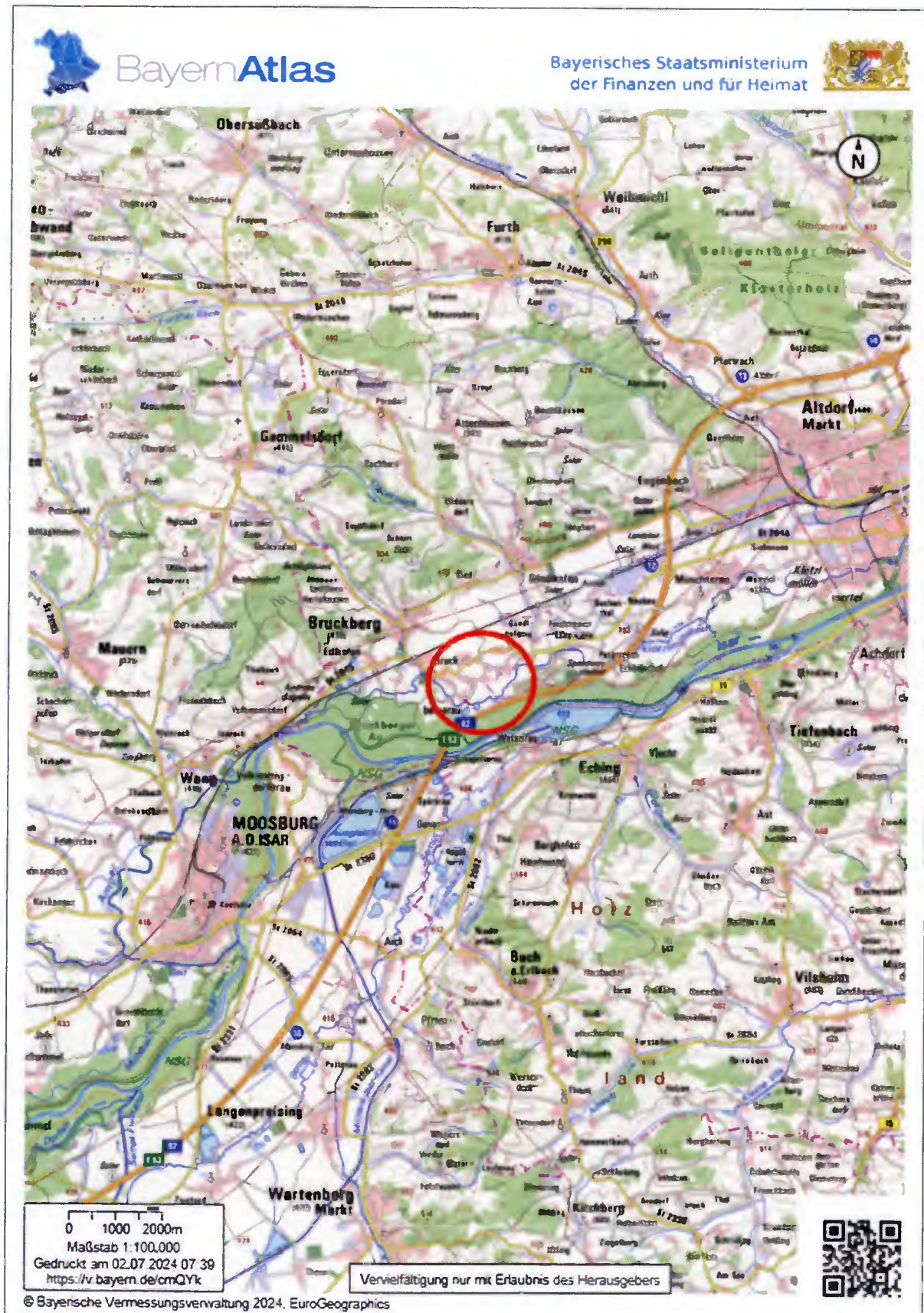


Urheberschutz aller Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

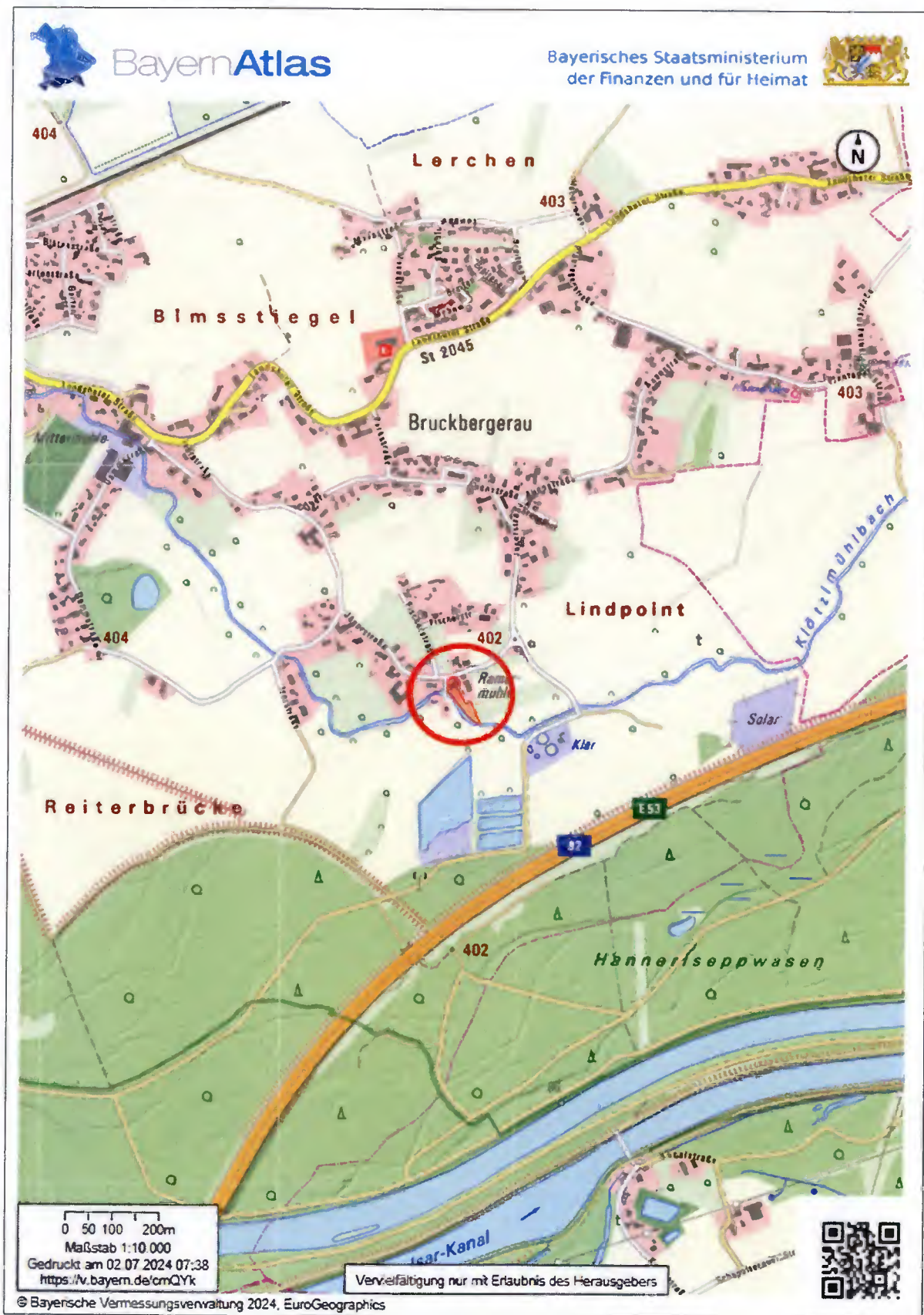
8. Anlagen

- Anlage 1: Generalkartenkopie
- Anlage 2: Ortsplankopie
- Anlage 3: Lageplankopie
- Anlage 4: Planskizzen
- Anlage 6: Technische Daten
- Anlage 7: 10 Fotoaufnahmen

Anlage 1: Generalkartenkopie



Anlage 2: Ortsplankopie

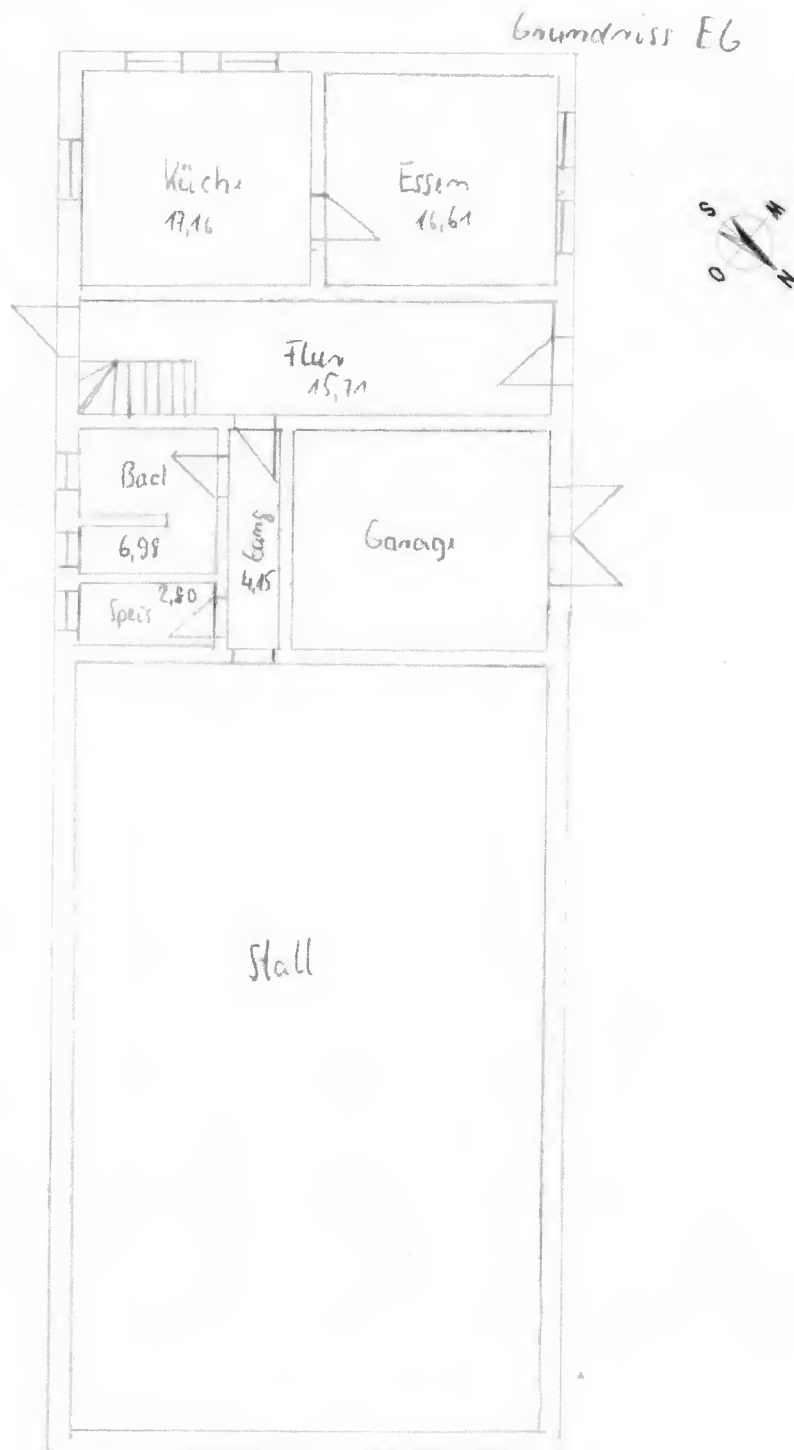


Anlage 3: Lageplankopie

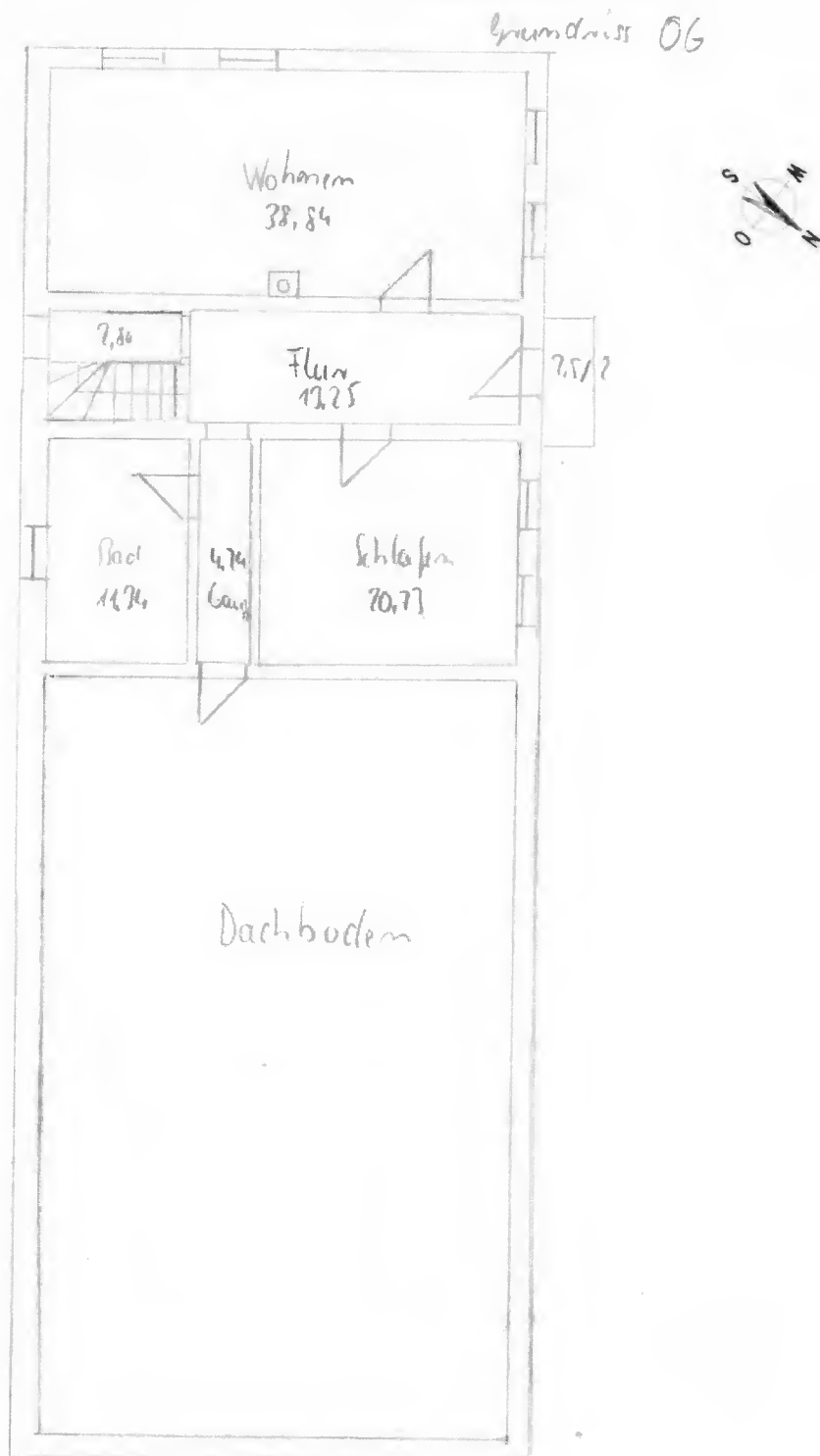


Anlage 4: Planskizzen

Erdgeschoss (nicht maßstabgetreu)



Obergeschoss (nicht maßstabgetreu)



Anlage 5: Technische Daten

Grundstücksgröße	Fl. Nr.	Fläche
	384	2.141 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)		2.141 m²

Überbaute Grundfläche (ÜGF)		Fläche
Wohnhaus	9,80*11,50=	112,70 m ²
Stallanbau	9,80*15,00=	147,00 m ²
Überbaute Grundfläche gesamt rd.		260 m²

	Fläche
Freifläche	1.881 m²

wertrelevante, realisierte Geschossfläche (GF)		Fläche
Erdgeschoss	9,80*11,50=	112,70 m ²
Obergeschoss	9,80*11,50=	112,70 m ²
Geschossfläche gesamt rd.		225 m²

Berechnung der wertrelevanten, realisierten Geschossflächenzahl (WGFZ) für eine, der Bebauung zuzuordnende Grundstücksteilfläche von 730 m²

Geschossfläche (GF) in m ²	225 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	730 m ²
Geschossflächenzahl (WGFZ = GF / GFG)	0,31

Bruttorauminhalt (BRI) Wohnhaus gemäß DIN 277 (2005)		Fläche
Kellergeschoss	9,80*11,50*2,23=	251,32 m ³
Erdgeschoss	9,80*11,50*2,75=	309,93 m ³
Obergeschoss	9,80*11,50*2,75=	309,93 m ³
Dachgeschoss	9,80*11,50*5,00*0,5=	281,75 m ³
Bruttorauminhalt Wohnhaus gesamt rd.		1.153 m³

Bruttorauminhalt (BGF) Stallanbau gemäß DIN 277 (2005)		Fläche
Erdgeschoss	9,80*15,00*2,75=	404,25 m ³
Dachgeschoss	9,80*15,00*(1,75+7,75)*0,5=	698,25 m ³
Bruttorauminhalt Stallanbau gesamt rd.		1.103 m³

Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung			Fläche
Erdgeschoss			
Küche			17,16 m ²
Esszimmer			16,61 m ²
Bad			6,98 m ²
Flur			15,71 m ²
Speis			2,80 m ²
Gang			4,15 m ²
Obergeschoss			
Wohnen			38,84 m ²
Schlafen			20,73 m ²
Bad			11,34 m ²
Gang			4,24 m ²
Flur			16,05 m ²
Balkon	2,50*50%=		1,25 m ²
			155,86 m ²
0 % Putzabzug	0	/.	0,00 m ²
			155,86 m ²
Wohnfläche gesamt		rd.	156 m²

Anlage 6: Fotoanlage



Foto 1: Ansicht von Norden



Foto 2: Ansicht von Nordosten



Foto 3: Ansicht von Nordwesten



Foto 4: Ansicht von Süden



Foto 5: Stallanbau - Ansicht von Norden



Foto 6: Stallanbau - Ansicht von Osten



Foto 7: Stallanbau Innenansicht



Foto 8: Garten



Foto 9: südlicher Garten



Foto 10: Gehölz und unkultivierte Fläche