



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen

in 84061 Ergoldsbach, Waldstraße 3

FINr. 745/39, Gemarkung Ergoldsbach



Auftraggeber: Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht

AZ: 3 K 78 / 25

Wertermittlungstichtag: 05.12.2025

Verkehrswert: 250.000,-- €

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt und 6 Anlagen insgesamt 50 Seiten.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Unterzeichnenden.

Erstellungsdatum: 05.12.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
2. Arbeitsunterlagen	4
3. Rechtliche Gegebenheiten	5
3.1 Grundbuchdaten	5
3.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück	5
3.3 Vermietung und Verpachtung	5
4. Allgemeine Angaben	6
5. Beschreibung des Grundbesitzes	7
5.1 Lage und Umgebung	7
5.2 Grundstücksbeschreibung	8
5.2.1 Topographie	8
5.2.2 Baurecht	8
5.2.3 Erschließung	10
5.2.4 Bodenbeschaffenheit	10
5.2.5 Denkmalschutz	10
5.2.6 Energieausweis	10
6. Baubeschreibung	11
6.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung	11
6.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen	11
6.3 Außenanlagen	13
6.4 Beurteilung	13
7. Wertermittlung	15
7.1 Wertermittlungsverfahren	15
7.2 Auswahl des Verfahrens	17
7.3 Sachwert	17
7.3.1 Bodenwert	18
7.3.2 Gebäudewerte	21
7.3.3 Sachwertzusammenstellung	23
7.3.4 Marktanpassung	24
7.4 Ertragswert	25
7.4.1 Bewertungsbasis	26
7.4.2 Rohertrag	26
7.4.3 Bewirtschaftungskosten	27
7.4.4 Ermittlung des bewertungsrelevanten Baualters / der Restnutzungsdauer	27
7.4.5 Liegenschaftszinssatz	27
7.4.6 Berechnung des Ertragswerts	29

7.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
7.6 Verkehrswert.....	31
8. Anlagen	32

1. Allgemeines

Vom Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht wurde der Unterzeichnende gemäß Beschluss vom 25.09.2025 mit der Verkehrswertschätzung des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84061 Ergoldsbach, Waldstraße 3, FINr. 745/39 der Gemarkung Ergoldsbach beauftragt.

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

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Fertigstellung des Gutachtens, der 05.12.2025.

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.
- Baupläne im Maßstab 1 : 100.
- Eigene, bei einer Ortsbesichtigung am 02.12.2025 gemachte Aufzeichnungen. Das zu begutachtende Anwesen konnte ohne Einschränkungen besichtigt werden. Bei der Ortsbesichtigung waren die Eigentümer sowie der Unterzeichnende mit Mitarbeiterin Frau Kornelia Förster (Diplom-Sachverständige (DIA)) anwesend.
- Grundbuchauszug vom 11.06.2025.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamts Landshut vom 05.06.2025.
- Recherchen bei der Marktgemeindeverwaltung Ergoldsbach zur Abklärung 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 Ergoldsbach, Blatt 4389 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum 11.06.2025 wie folgt beschrieben:

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1 **FINr. 745/39**, Waldstraße 3, Gebäude- und Freifläche, zu **554 m²**

Abteilung I Eigentümer:

Lfd. Nr. 1.1 XXX XXX, geb. am XX.XX.XXXX - zu 1/2 -

Lfd. Nr. 1.2 XXX XXX, geb. am XX.XX.XXXX - zu 1/2 -

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landshut – Abt. f. Zwangsversteigerung, AZ: 3 K 78/25); eingetragen am 11.06.2025.

Abteilung III:

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

3.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück

Den Eigentümern 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.

3.3 Vermietung und Verpachtung

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag als Arbeiterwohnheim 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. 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:	Ergoldsbach
Ortsteil:	Buchmeiersiedlung

Der zu begutachtende Grundbesitz liegt in der niederbayerischen Marktgemeinde Ergoldsbach im Ortsteil Buchmeiersiedlung an der Waldstraße Nr. 3.

Makrolage:

Ergoldsbach ist ein Markt im niederbayerischen Landkreis Landshut und der Sitz der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft. Der Ort liegt, umgeben von einigen Waldungen, im Goldbachtal im niederbayerischen Hügelland der Region Landshut. Die Marktgemeinde zählt rd. 8.000 Einwohner und befindet sich nördlich der kreisfreien Stadt Landshut (ca. 20 km), südlich der Stadt Regensburg (ca. 40 km) und südwestlich der Stadt Straubing (ca. 40 km). Die Zufahrt nach Landshut und Regensburg erfolgt über die Bundesstraße B 15 neu, nach Straubing über ein ausgebautes Landstraßennetz. Darüber hinaus besteht ein Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn AG (Bahnlinie Landshut-Regensburg), der Bahnhof befindet sich im Ortszentrum.

Ergoldsbach ist überwiegend eine „Pendler-Gemeinde“, d.h. ein Großteil der Bevölkerung pendelt nach Landshut, Regensburg, Dingolfing und München.

In der Marktgemeinde selbst haben sich einige mittelständische Produktions-, Speditions-, Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen niedergelassen.

Am Ort sind die üblichen infrastrukturellen Einrichtungen wie Grund- und Mittelschule, Kindergarten sowie Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden. Die medizinische Grundversorgung ist mit einem Allgemein- und Zahnarzt sowie einer Apotheke gewährleistet. Weiterführende Schulen, Krankenhäuser sowie weitreichendere Einkaufsmöglichkeiten sind in Landshut zu finden.

Mikrolage:

Die in den 1960-er Jahren entstandene Ortsteil Buchmeiersiedlung liegt am südöstlichen Rand der Marktgemeinde rd. 2 km südöstlich des Zentrums von Ergoldsbach.

Die umliegende Bebauung besteht aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhäusern.

Der Wohnlage ist als ruhig zu beurteilen, das Verkehrsaufkommen auf der Waldstraße beschränkt sich 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: 554 m²

Grundstückszuschnitt: annähernd rechteckig

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 25 m

Mittlere Grundstückstiefe: rd. 22 m

Das Gelände fällt von der Straße um ca. 3,5 m nach Norden ab.

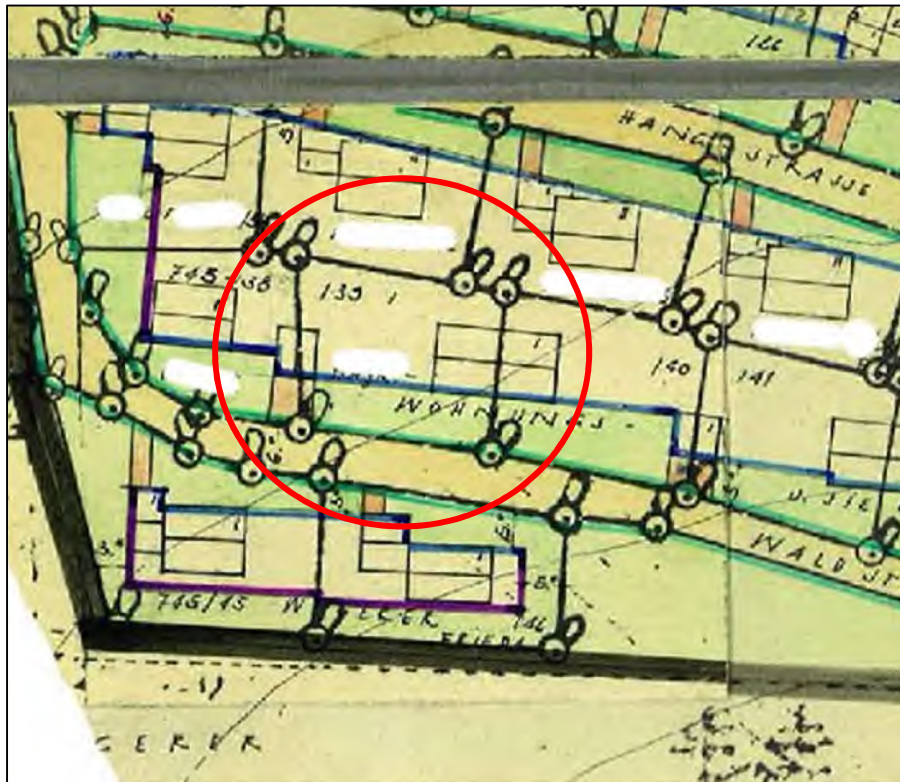
Tragfähiger Baugrund ist augenscheinlich vorhanden.

Beeinträchtigungen durch einen hohen Grundwasserstand bestehen nicht.

5.2.2 Baurecht

Gemäß Auskunft der Bauverwaltung der Marktgemeinde Ergoldsbach liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. B05 „Buchmeiersiedlung“ in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und besitzt Baulandqualität gemäß § 30 Baugesetzbuch.

Auszug aus dem Bebauungsplan:



Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung (E+1).

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als Maß der baulichen Nutzung liegt bei 0,7, die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,40.

Die vorhandene Bebauung besteht aus einer eingeschossigen Doppelhaushälfte und einer Garage.

Die Geschossflächenzahl des Bestandes als Maß der baulichen Nutzung liegt laut Anlage bei 0,18.

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 Straße (Straßendecke mit Asphaltierung ohne Gehweg) sowie durch Kanal, Wasser und Strom erschlossen. Erschließungskosten fallen nach Angabe der Marktgemeindeverwaltung nicht mehr an.

5.2.4 Bodenbeschaffenheit

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

5.2.5 Denkmalschutz

Laut derzeit vorliegenden Unterlagen liegt für das Bewertungsgrundstück und in der näheren Umgebung keine Registrierung als Bodendenkmalverdachtsfläche vor. Die Registrierung in der Denkmalliste ist nicht abschließend, daher kann das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

5.2.6 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 den vorliegenden Unterlagen und Auskunft der Eigentümer wurde die Doppelhaus-hälfte mit Garage Anfang der 1930er Jahre errichtet. Zum späteren Zeitpunkt wurde die südliche Terrasse mit einem Wintergarten überbaut, der wiederum später durch einen Anbau in Massivbauweise ersetzt wurde. Im Jahr 2009 wurden die Fenster im Erd- und Dachgeschoss erneuert. Seither erfolgten, bis auf die üblichen Instandhaltungsmaßnahmen keine wesentlichen baulichen Veränderungen.

Das Wohngebäude ist voll unterkellert und besteht im Übrigen aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Der Zugang zum Wohngebäude befindet sich an der Gebäude-Nordseite.

Die Nutzung erfolgt als Einfamilienhaus mit folgendem Raumprogramm:

Erdgeschoss: Windfang, WC, Diele, Küche, Wohnzimmer (Südausrichtung), Schlafzimmer.

Dachgeschoss: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad und Flur.

Wohnfläche lt. Anlage rd. 79 m²

Im Kellergeschoss befinden sich Waschraum, provisorisches Bad, Abstellraum, Tankraum und Flur.

Im Dachgeschoss ist ein West-Balkon vorhanden.

Entlang der Grundstückswestgrenze befindet sich eine Einzelgarage.

Bezüglich der Grundrisszuschnitte siehe als Anlage 4 beiliegende Fotokopien des Bauplans.

6.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen

Die nachfolgende Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen groben Überblick über die wesentlichsten Ausstattungsmerkmale vermitteln.

Grundkonstruktion: Massivbauweise: Kellerumfassung aus Stampfbeton (Wandstärke D= 30 cm), sonstige Umfassungs- und Zwischenwände aus Bims-Hohlblocksteinmauerwerk (Wandstärke der Umfassungswände D= 30 cm).

Decken: Stahlbeton.

Dach: Satteldachstuhl ohne Schalung mit Falzziegeldeckung, drei Dachgauben mit verzinkter Blechverkleidung.

	Regenrinnen und Fallleitungen aus Kupferblech.
Treppen:	Holzwangentreppe mit Holzgeländer zum DG; Holzklappleiter zum Dachspitz; Betontreppe zum Keller; Kelleraußenzugang: Betontreppe.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (BJ 2009), Eternitbänken innen, Alufensterblechen außen und Kunststoffrollos; Keller: überwiegend Metallfenster mit einfacher Verglasung und Mäusegitter.
Türen:	Hauseingangstüre (überdeckt, Podeststufen): Holzkonstruktion mit einfacher Verglasung; im Innenbereich zum Teil glatte weißbeschichtete Füllungstüren, zum Teil einfache Sperrholztüren.
Böden:	Laminat im Wohnzimmer, Schlafräumen und den Fluren; Fliesenbelag in Küche und Sanitärräumen; Keller: überwiegend Fliesenbelag, z.T. Estrich; Dachboden: Rohbeton.
Decken- und Wandbehandlung	Fassade mit verriebenem Putz und Anstrich, im Innenbereich Decken und Wände überwiegend mit glatten Wand- und Deckenputz und Anstrich, Dachschrägen im Dachgeschoss mit Gipskartonverkleidung; Wandfliesen ca. 1 m hoch im WC, raumhoch im Bad.

Technische Installation:

Hausanschlüsse:	Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen für Kanal, Wasser und Strom angeschlossen.
Elektroinstallation:	Elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind, dem Baualter entsprechend, in geringem Umfang vorhanden.
Sanitärinstallation:	DG-Bad: Acrylwanne, Waschbecken, Stand-WC mit Tiefspülkasten; WC: Waschbecken, Stand-WC mit Tiefspülkasten; Kellerflur: Waschmaschinenanschluss; Keller-Bad: Dusche ohne Kabine, Waschbecken.
Heizung:	Öl-Einzelofen mit Warmluftschächten und zentraler Ölversorgung, Warmwasser über Elektroboiler, Stahlblechtanks (Fassungsvermögen 3 x 950 l).

Balkon:	Stahlbeton mit Klinkerfliesenbelag, Metallgeländer mit Holzbeplankung.
Garage:	Massivbauweise mit gemauerten, verputzten Wänden; Betonbodenplatte mit Estrich; Metallkipptor; Pultdach mit Welleternitdeckung;
Sonstiges:	Einbauküche: Ober- und Unterschränke, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine, Spüle, Herd und Backofen.

6.3 Außenanlagen

- Einfriedung zur Straße zum Teil angemorschter Holzlattenzaun auf Betonsockel, zu den Nachbarn Maschendrahtzaun.
- Hauszugang und Verkehrsflächen mit Betonplattenbelag.
- Aufwuchs bestehend aus Bäumen, Strauchwerk und Rasen.

6.4 Beurteilung

Das Grundstück ist mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte aus den 1930er Jahren und einer Einzelgarage bebaut.

Die Wohnhausausstattung und der Gebäudezustand entsprechen einem durchschnittlichen Standard mit Renovierungsstau. Altersgemäße Abnutzung ist durchwegs vorhanden, so wurden bei der Ortsbesichtigung u.a. folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- Die Sanitäranlagen sind überaltert und entsprechen nicht dem zeitgemäßen Geschmack und Standard.
- Die Elektroinstallation im gesamten Wohnhaus ist überaltert.
- Die Öl-Einzelofen mit Warmluftschächten ist überaltert und entspricht nicht dem aktuellen Standard.
- Im provisorischen Keller-Bad ist eine Wasserleitung undicht, hier kam es zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zum Wasseraustritt.
- Die Holzbeplankung des Balkongeländers ist angemorscht.
- Der Holzlattenzaun ist teilweise defekt und angemorscht.

Die Grundrisskonzeption der Doppelhaushälfte ist funktionell. Im Erdgeschoss sind das Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und die Küche, im Dachgeschoss zwei Schlafräume und ein Bad untergebracht.

Wie bereits erläutert, wurde im südlichen Erdgeschoss-Bereich (anstelle der ursprünglichen Terrasse) ein Anbau mit einem Wohnraum errichtet. Der Anbau schränkt jedoch massiv die Belichtung des Wohnzimmers ein. Aus sachverständiger Sicht wird ein potentieller Käufer diesen Anbau zurückbauen und stattdessen eine neue Terrasse errichten.

Die Wohnhausgröße liegt mit einer Wohnfläche von 79 m² weit unter dem ortsüblichen Größenrahmens für diesen Wohnhaustyp.

Die Wohnlage ist ruhig und kann als durchschnittlich im innerörtlichen, gewachsenen Bereich von Ergoldsbach beurteilt werden.

Zum Wertermittlungstichtag war die Doppelhaushälfte als Arbeiterwohnhaus vermietet.

Aufgrund der angespannten weltpolitischen Lage (Ukraine-Krieg, Gaza-Krieg, Stand der Leitzinsen und die damit verbunden Auswirkungen auf dem Kapitalmarkt) waren 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 deshalb unter Berücksichtigung der, zum Wertermittlungstichtag bestehenden, zurückhaltenden Nachfrage als verhalten beurteilt.

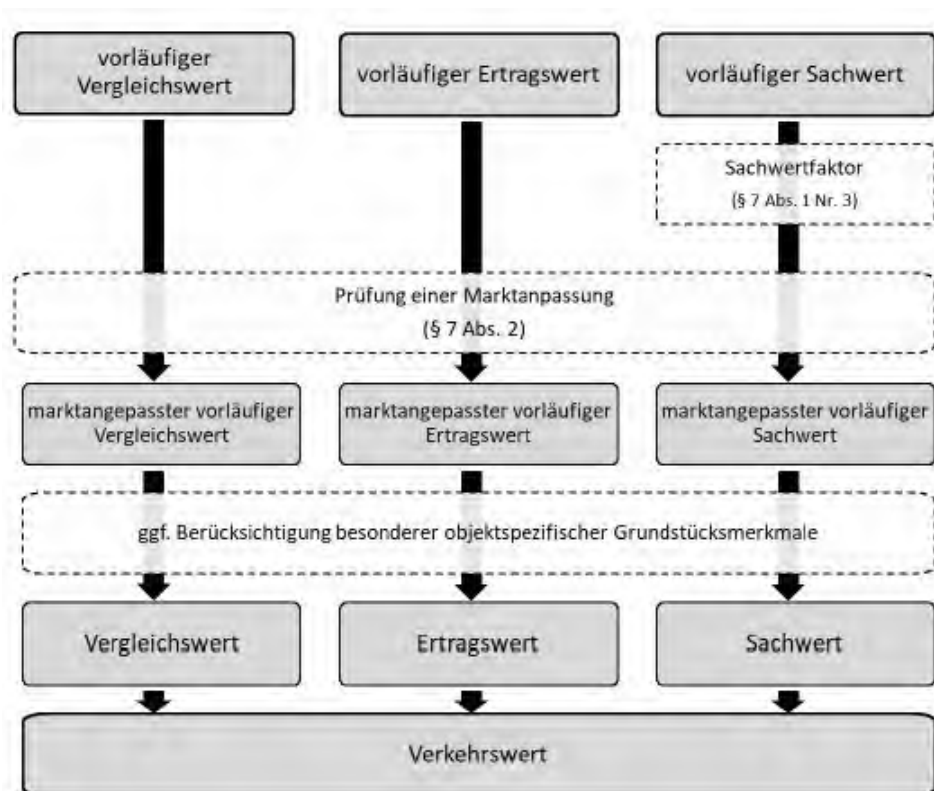
7. Wertermittlung

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 nach DIN 277, sowie der Wohnflächenberechnung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung liegen die vorhandenen Baupläne 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 (boG's) erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte (§ 8 Absatz 3); bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die boG's, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

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.

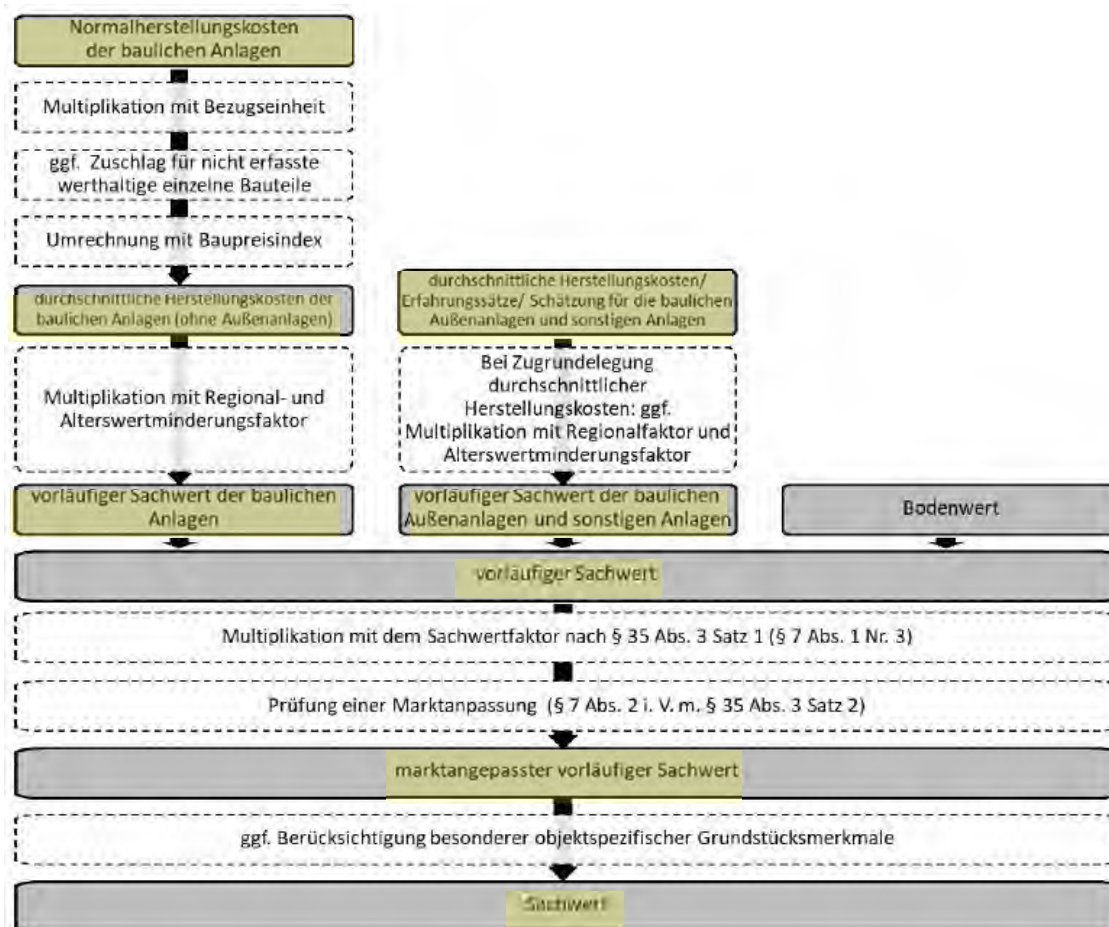
7.2 Auswahl des Verfahrens

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte, die am Immobilienmarkt überwiegend zur Eigennutzung erworben wird. Renditeüberlegungen spielen eine untergeordnete Rolle. Ein-/Zweifamilienwohnhäuser und Doppelhaushälften sind der klassische Anwendungsbereich für das Sachwertverfahren. Daneben wird unterstützend eine Ertragswertermittlung durchgeführt, um eine wirtschaftliche Wertkomponente zu erhalten und daraus Folgerungen für eine abschließende Schlussbeurteilung ziehen zu können.

Geeignete Vergleichspreise konnte der zuständige Gutachterausschuss nicht zur Verfügung stellen, somit kann das Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt werden.

7.3 Sachwert

Der Sachwert ermittelt sich als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen. Die Berechnung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt. Ablaufschema zur Ermittlung des Sachwertes:



Das Sachwertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Eigennutzung des Bewertungsobjekts und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

Das Sachwertverfahren gibt Auskunft über die Bauart und Ausführung des bebauten Grundstücks und setzt sich aus drei Komponenten zusammen:

- Bodenwert gem. §§ 40 bis 43 ImmoWertV
- Wert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36 ImmoWertV
- Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV.

Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen und ggf. sonstigen Anlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der sog. vorläufige Sachwert ermittelt, indem zum Gebäudezeitwert, bzw. wenn mehrere Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück stehen, zu den Gebäudezeitwerten der Bodenwert addiert wird. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

7.3.1 Bodenwert

Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

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

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

Richtwertzone ERG (31)

400 € / m².

Dem Bodenrichtwert sind folgende Angaben zugeordnet:

Entwicklungszustand:	B	Baureifes Land
Gebiet:	W	Wohngebiet
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	nicht angegeben	
max. Grundstücksgröße:	1.000 m ²	
Beitragssituation:	ebf	erschließungsbeitragsfrei

Vergleichspreise

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

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

Marktkonformer Bodenwert

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

(1) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht. Die Grundstückspreise im Landkreis Landshut sind seit dem letzten Richtwertstichtag im Wesentlichen stagniert. Konkrete Vergleichswerte für Verkäufe von vergleichbaren Grundstücken in Ergoldsbach konnte der Gutachterausschuss nicht zur Verfügung stellen. Auf eine Anpassung wegen einer Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse wird daher verzichtet.

(2) Grundstücksgröße:

Die Grundstücksgröße liegt mit 554 m² für ein Doppelhaushälften-Grundstück im Rahmen des örtüblichen Durchschnitts. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist daher nicht vorzunehmen.

(3) Grundstückszuschnitt:

Das zu bewertende Grundstück hat einen regelmäßigen Zuschnitt. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenrichtwertes.

(4) Topographie:

Das zu bewertende Grundstück fällt leicht nach Norden ab. Es bedarf aber keiner Anpassung des Bodenrichtwertes.

(5) Maß der baulichen Nutzung:

Dem Bodenrichtwert ist keine wertrelevante GFZ zugeordnet. Gemäß den Vorbemerkungen der Bodenrichtwertliste ist beim individuellen Wohnungsbau das Maß der baulichen Nutzung nicht wertbeeinflussend, eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht erforderlich.

(6) Lage:

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen nur unwesentlich von den Lagemerkmale in der Richtwertzone ab. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Somit ergibt sich ein Bodenwert zum Wertermittlungstichtag:

Bodenwert	%	Betrag
Bodenrichtwert zum 01.01.2024		400 €/m ²
Anpassung wg. Änderung d. allg. Wertverhältnisse (1) (konjunkturelle Zeitanpassung)	0%	0 €/m ²
Bodenrichtwert stichtagsangepasst		400 €/m²
Anpassung wg. Grundstücksgröße (2)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Grundstückszuschnitt (3)	0%	0 €/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
		400 €/m ²
Bodenwert zum Wertermittlungstichtag rd.		400 €/m²

Ableitung marktkonformer Bodenwert:

Unter Berücksichtigung der dargestellten, wertrelevanten Merkmale des Bewertungsgrundstücks wird der marktkonforme Bodenwert aus dem, an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag angepassten Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit **400 €/m²**.

Bodenwert somit:

Bodenwertermittlung	Fläche	€/m ²	Betrag
	554 m ²	400 €/m ²	221.600 €
Marktkonformer Bodenwert rd.			222.000 €

7.3.2 Gebäudewerte

Bruttogrundfläche

Die Berechnungen zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) können von der DIN 277 abweichen, sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden und sind in Anlage 5 dargestellt.

Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität).

Unter Berücksichtigung des Gebäudezustands wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer sachverständig mit 15 Jahren geschätzt. Dies entspricht bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren einem fiktiven Gebäudealter von 65 Jahren.

Normalherstellungskosten

Elementarer Kern der Sachwertermittlung gemäß Teil 3, Abschnitt 3 der ImmoWertV sind die, auf das Jahr 2010 bezogenen Normalherstellungskosten (NHK 2010). Diese konnten jedoch erst in sachgerechter Weise Anwendung finden, wenn von dem örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte die damit kompatiblen Sachwertfaktoren abgeleitet und veröffentlicht worden sind.

Die Auswahl der Gebäudetypen, sowie der Kostenansatz erfolgt in Anlehnung an die veröffentlichte ImmoWertV Anlage 4 (zu §12 Absatz 5 Satz 3).

Es werden Standardstufen (1 bis 5) unterschieden. Die Gebäudestandards sind im Einzelnen ebenfalls in Anlage 4 der ImmoWertV erläutert. In Tabelle 1 sind die Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser aufgeführt.

In der nachfolgenden Berechnung wird auf der Grundlage der beim Bewertungsobjekt individuell gegebenen Bauweise und Ausstattung eine entsprechende Standardstufe ermittelt (im vorliegenden Fall 2,21).

Wohnhaus

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Bauweise und Ausstattungsmerkmale werden für das Wohnhaus Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) von rd. 1.340 €/m² angesetzt, die sich, wie folgt, aus den Tabellenwerten ergeben:

Normalherstellungskosten in Anlehnung an die NHK 2010

Typ und Art: 2.01 : Doppel- und Reihenendhäuser mit KG, EG und voll ausgebautem DG

Nach sachverständiger Würdigung ist der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale zu ermitteln. Der Kostenanteil der Standardmerkmale errechnet sich aus dem gewählten Kostenkennwert (bzw. der Summe der gewichteten Kostenkennwerte) multipliziert mit dem Wägungsanteil am Gesamtbauwerk. Die Summe der Kostenanteile entspricht den vorläufigen NHK.

Standardmerkmale	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwerte für den Gebäudetyp 2.01					Kostenanteil
		1 615 €/m²	2 685 €/m²	3 785 €/m²	4 945 €/m²	5 1.180 €/m²	
Wohnhaus							
Außenwände	23%		1				158 €/m²
Dächer	15%		1				103 €/m²
Außentüren und Fenster	11%		0,3	0,7			83 €/m²
Innenwände und -türen	11%		0,5	0,5			81 €/m²
Deckenkonst. und Treppen	11%		0,5	0,5			81 €/m²
Fußböden	5%		1				34 €/m²
Sanitäreinrichtungen	9%			1			71 €/m²
Heizung	9%	1					55 €/m²
Sonst. tech. Ausstattung	6%		1				41 €/m²
vorl. NHK (Summe) , entspricht einer gemittelten Standardstufe von rd.						2,21	706 €/m²

Kosten: (lt. NHK 2010) angemessener Wert: 706 €/m²

Korrekturfaktoren:

A : Regionalfaktor 1,000 keine Anpassung

Ausrechnung der Korrekturfaktoren :

706 €/m² x 1,000 keine Anpassung, daher Rechenwert 1,0 = 706 €/m²
objektbezogener Rechenwert im Jahre 2010 gerundet 710 €/m²

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag : (Basis 2010)

Baupreisindex: Deutschland III. Quartal 2025
für Wohngebäude einschl. Umsatzsteuer 189,3 v. 710 €/m² = 1.344 €/m²
objektbezogener Rechenwert am Wertermittlungstichtag gerundet **1.340 €/m²**

Bei Ansatz der, in der Anlage berechneten Bruttogrundfläche errechnet sich der (vorläufige) Gebäudesachwert wie folgt:

175 m² x 1.340 €/m² = 235.000 €

./. Alterswertminderungsfaktor unter Zugrundelegung einer

Restnutzungsdauer von 15 Jahren und einer üblichen

Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren rd. 0,813 ./. 191.000 €

vorläufiger Gebäudesachwert rd. **44.000 €**

Garage

Bei der Garage handelt es sich um ein Massivgebäude. Nach NHK 2010 sind Garagen dem Gebäudetyp 14.1, hier speziell der Standardstufe 4 zuzuordnen. Somit wird ein Kostenkennwert unter Berücksichtigung des Baupreisindex

(III. Quartal 2025: 189,3) in Höhe von rd. 900 €/m² BGF angesetzt.

Unter Verwendung der, in der Anlage berechneten Bruttogrundfläche errechnet sich der Gebäudesachwert wie folgt:

$$28 \text{ m}^2 \times 900 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 25.000 \text{ €}$$

./.. Alterswertminderungsfaktor unter Zugrundelegung einer
Restnutzungsdauer von 10 Jahren und einer üblichen

$$\text{Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren rd. } 0,833 \quad \quad \quad ./.. \quad \underline{21.000 \text{ €}}$$

$$\text{Gebäudesachwert} \quad \quad \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{4.000 \text{ €}}}$$

Außenanlagen

Anschlusskosten für Kanal, Wasser und Strom,
Einfriedung, Verkehrsflächen, Aufwuchs in Anlehnung an das
Sachwertmodell des GAA der Stadt Landshut
(Immobilienmarktbericht 2025)

$$3 \% \text{ der Gebäudezeitwerte, somit } 48.000 \text{ €} \times 3 \% = \text{rd.} \quad \underline{\underline{2.000 \text{ €}}}$$

7.3.3 Sachwertzusammenstellung

Bodenwert	222.000 €
Gebäudewert Wohnhaus	44.000 €
Gebäudewert Garage	4.000 €
<u>Außenanlagen und Anschlüsse</u>	<u>2.000 €</u>
Vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	<u>272.000 €</u>

7.3.4 Marktanpassung

Grundsätzlich leitet sich der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern vom Sachwert (Bodenwert + alterswertgeminderter Herstellungswert der baulichen Anlagen) ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ab. Dieser „unbelastete“ Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen.

Erhebungen zur Ermittlung von regionalen Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren können in der Regel nur von Gutachterausschüssen durchgeführt werden, da nur diesen die Verkaufsurkunden der Notare vorliegen.

Da der Gutachterausschuss des Landkreises Landshut keine Auswertungen durchführt und daher auch keine Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht hat, muss der Unterzeichnende auf Datenerhebungen benachbarter Gutachterausschüsse zurückgreifen.

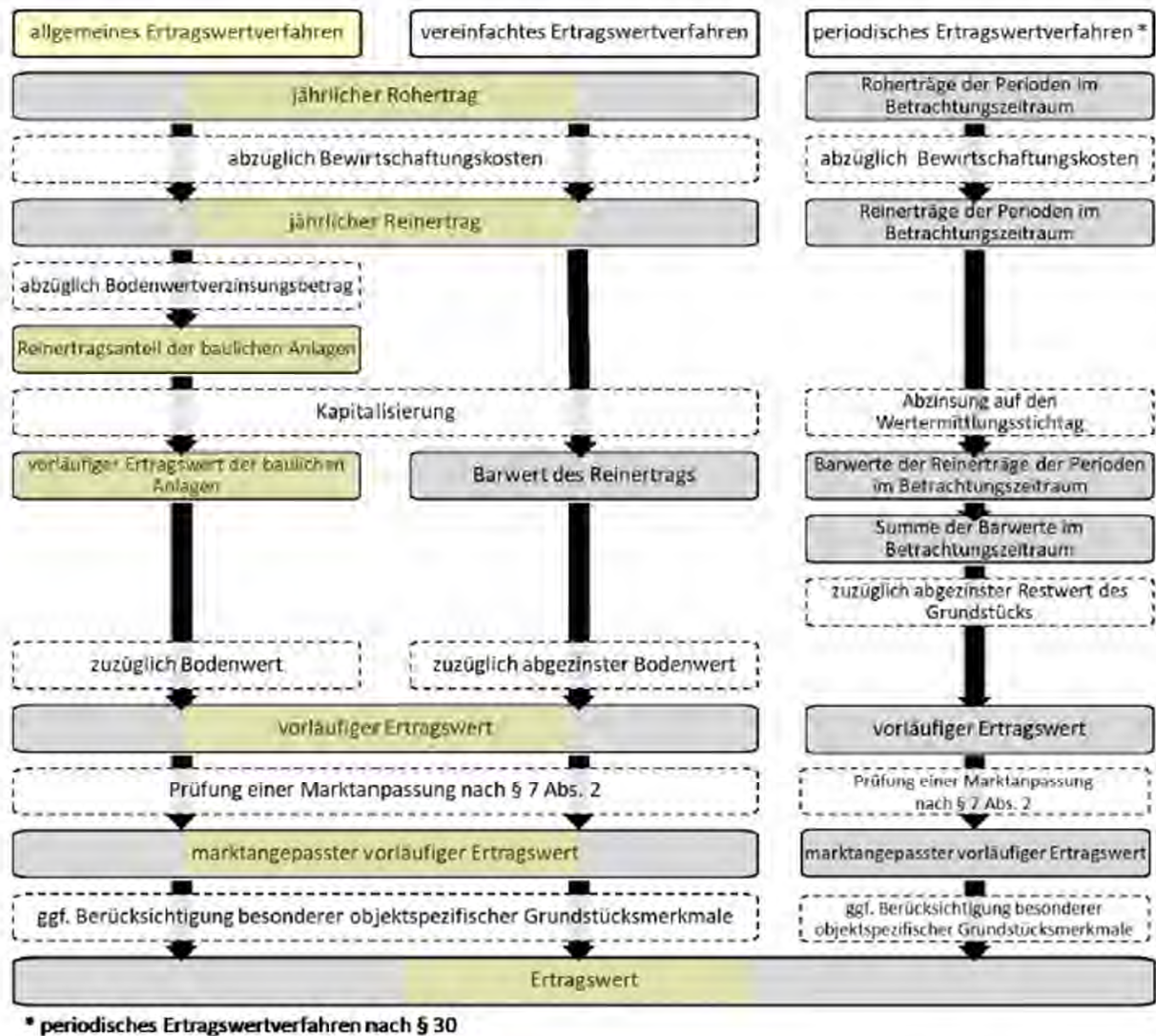
Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut hat Verkäufe von Doppelhaushälften und Reihenendhäuser ausgewertet und in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 Sachwertfaktoren in einer Spanne von 0,79 bis 1,47 veröffentlicht.

Für die zu bewertende Doppelhaushälfte wird unter Berücksichtigung der Lage in Ergoldsbach, außerhalb der Stadt Landshut, ein Sachwertfaktor von rd. 0,95 als markt- und sachgerecht erachtet.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert $0,95 \times 272.000 \text{ €} =$ rd. **258.000 €**

7.4 Ertragswert

Der Ertragswert errechnet sich aus Summe von Bodenwertanteil und Ertragswert der baulichen Anlagen. Die Berechnung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt.



Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjekts, unter Verwendung eines geeigneten Zinssatzes (Liegenschaftszinssatz), kapitalisiert werden. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Rendite der Investition und die Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte Immobilie einhergehen.

Ggf. sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher ein Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und

Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist regelmäßig bei sog. Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien der Fall. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter (Vgl. § 24 Abs. 4 i.V.m. § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

7.4.1 Bewertungsbasis

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück und den darauf befindlichen baulichen Anlagen. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

7.4.2 Rohertrag

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren, jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für eine übliche Nutzung (evtl. Folgenutzung) des Bewertungsgrundstücks als Nettokaltmiete (Mietwert ohne umlagefähige Bewirtschaftungskosten) ermittelt.

Ein eventuell vorhandener, überdurchschnittlicher Instandhaltungsrückstau bleibt hierbei zunächst ohne Ansatz, er wird bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Die marktüblich erzielbare Miete wird vom Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der Grundrissstruktur sowie des ortsüblichen Mietniveaus in Anlehnung an Mietangebotsauswertungen einschlägiger Immobilien-Internetportale wie folgt geschätzt:

Wohnhaus	8,00 €/m ²
Garage:	40 €/Stellplatz

7.4.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Bewirtschaftungskosten umfassen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden (Vgl. § 31 ff. ImmoWertV).

Die Anwendung von Erfahrungssätzen ist in § 32 ImmoWertV i.V.m. Anlage 3 ImmoWertV ausdrücklich vorgesehen, da die verfügbaren Angaben des Bewertungsobjektes häufig mangelhaft oder unvollständig sind und i.d.R. nicht durchschnittlichen Aufwendungen entsprechen.

7.4.4 Ermittlung des bewertungsrelevanten Baualters / der Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität).

Unter Punkt 7.3.2 wurde die Restnutzungsdauer zum Stichtag mit 15 Jahren ermittelt.

7.4.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dieser ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt

somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Landshut wertet zur Ableitung eines Liegenschaftszinssatzes keine Verkäufe von Einfamilienwohnhäusern aus.

Der Liegenschaftszinssatz wird daher in Anlehnung an den Immobilienmarktbericht 2024 der Stadt Landshut abgeleitet. Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut hat hier für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser letztmalig für das Jahr 2024 einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 1,15 % veröffentlicht.

Der oben genannte (mittlere) Liegenschaftszinssatz wird zunächst als Basiswert verwendet.

Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes gelten u.a. folgende allgemeine Grundsätze:

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

Im vorliegenden Fall liegen wertbestimmende Faktoren vor, die Zu -und Abschläge vom o.g. Durchschnittswert des Liegenschaftszinssatzes erfordern:

- Lage der Immobilie in Ergoldsbach, außerhalb Stadt Landshut (+),
- niedrigeres Bodenwertniveau (+),
- besonders kleine Immobilie (-)
- zurückhaltende Nachfrage mit gefallen Immobilienpreisen in Folge aktueller wirtschaftlicher Situation (+).

Unter Berücksichtigung dieser wertbestimmenden Faktoren wird der Liegenschaftszinssatz (Ausgangswert 1,15 %) sachverständig auf 1,5 % erhöht.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

1,5 %

7.4.6 Berechnung des Ertragswerts

Rohertrag marktüblich / Monat

Wohnhaus	79 m ²	8,00 €/m ²	632 €
Garage	1 Stpl.	40 €/Stpl.	40 €
			<u>672 €</u>

zuzüglich evtl. MWSt. und umlegbarer Nebenkosten

Jahresrohertrag marktüblich (Rohertrag/Monat * 12) 8.064 €

abzüglich nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (gem. ImmoWertV, Anlage 3):

Verwaltungskosten (jährlich bei Ein-/Zweifamilienhäusern)	1 Wohngebäude	359 €	359 €
---	---------------	-------	-------

Verwaltungskosten (jährlich je Garage oder Einzelstellplatz)	1 Stpl.	47 €/Stpl.	47 €
--	---------	------------	------

Instandhaltungskosten in €/m ² Wohnfläche und Jahr	79 m ²	14,00 €/m ²	1.106 €
---	-------------------	------------------------	---------

Instandhaltungskosten für Pkw-Garagen in €/Stellplatz und Jahr	1 Stpl.	106 €/Stpl.	106 €
--	---------	-------------	-------

Mietausfallwagnis 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung		2%	<u>161 €</u>
--	--	----	--------------

Jahresreinertrag 6.285 €

abzüglich Bodenwertverzinsung	1,50%	von 222.000 €	<u>3.330 €</u>
-------------------------------	-------	---------------	----------------

Reinertrag der baulichen Anlagen 2.955 €

Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer	15 Jahre	1,50% LZS	<u>13,34</u>
---------------------------------------	----------	-----------	--------------

Ertragswert der baulichen Anlagen 39.416 €

zuzüglich Bodenwert	<u>222.000 €</u>
---------------------	------------------

Ertragswert		261.416 €
	gerundet	<u>261.000 €</u>

7.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Merkmale, die erheblich von den üblichen Merkmalen abweichen und den Wert der Immobilie in individueller Höhe beeinflussen. Sie sind daher grundsätzlich im Anschluss an die Berechnung der vorläufigen Verfahrensergebnisse durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Entsprechend den Ausführungen in der Fachliteratur und der Rechtsprechung (vgl. OLG Schleswig, Urteil vom 06.06.2007- 14 U 61/06; und BGH, Urteil vom 10.10.2013; Az.: III ZR 345/12) werden evtl. Abschläge für Mängel und Schäden nach Erfahrungswerten und nach billigem Ermessen geschätzt (Werteinfluss). Sie sind nicht gleichzusetzen mit evtl. tatsächlich entstehenden Kosten; diese können höher oder niedriger sein.

Es handelt sich vielmehr um einen „Werteinfluss“ nach dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“. Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung von Baumängeln, die im Regelfall die Behebung im Auge hat, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der ImmoWertV wird sichergestellt, dass in der Bewertung nicht die Kosten zur Beseitigung von Mängeln und Schäden abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht.

Ein evtl. Wertansatz entspricht daher, wie ausgeführt, einem „Werteinfluss“, der nicht gleichzusetzen ist mit den in der Regel deutlich höheren Kosten einer grundlegenden Komplettsanierung. Für die Kostenschätzung derartiger Maßnahmen wären vertiefende Untersuchungen und darauf aufbauende Kostenermittlungen durch entsprechende Spezialisten erforderlich. Die tatsächliche Höhe von Kosten ist u.a. abhängig von persönlichen Ansprüchen sowie dem individuellen Geschmack eines zukünftigen Erwerbers.

Nach Auffassung des Unterzeichnenden wird im vorliegenden konkreten Fall aufgrund der im Kapitel 6.4 beschriebenen Schäden und Mängel, ein daraus resultierender Werteinfluss (Abschlag) mit rd. 10.000 € geschätzt. Hierbei ist der Rückbau des „Terrassen-Anbaus“ inbegriffen.

Werteinfluss b. o. G.

10.000 €

7.6 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:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	258.000 €
Vorläufiger Ertragswert	261.000 €
Werteinfluss b.o.G.	./. 10.000 €

Für das zu begutachtende Anwesen leitet sich der Verkehrswert vom marktangepassten Sachwert 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 vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage, begutachte ich den **Verkehrswert (Marktwert) des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84061 Ergoldsbach, Waldstraße 3, FINr. 745/39 der Gemarkung Ergoldsbach zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2025 mit**

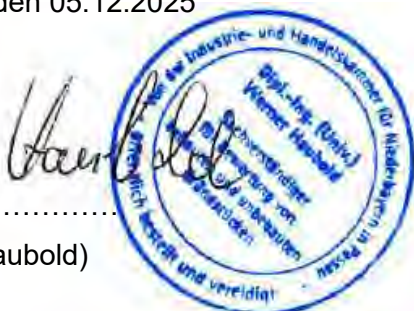
250.000 €

(in Worten: zweihundertfünfzigtausend--EURO)

Zubehör (z.B. Kücheneinrichtung, Inventar und Mobiliar) sind im geschätzten Verkehrswert nicht enthalten.

Landshut, den 05.12.2025

.....
(Werner Haubold)

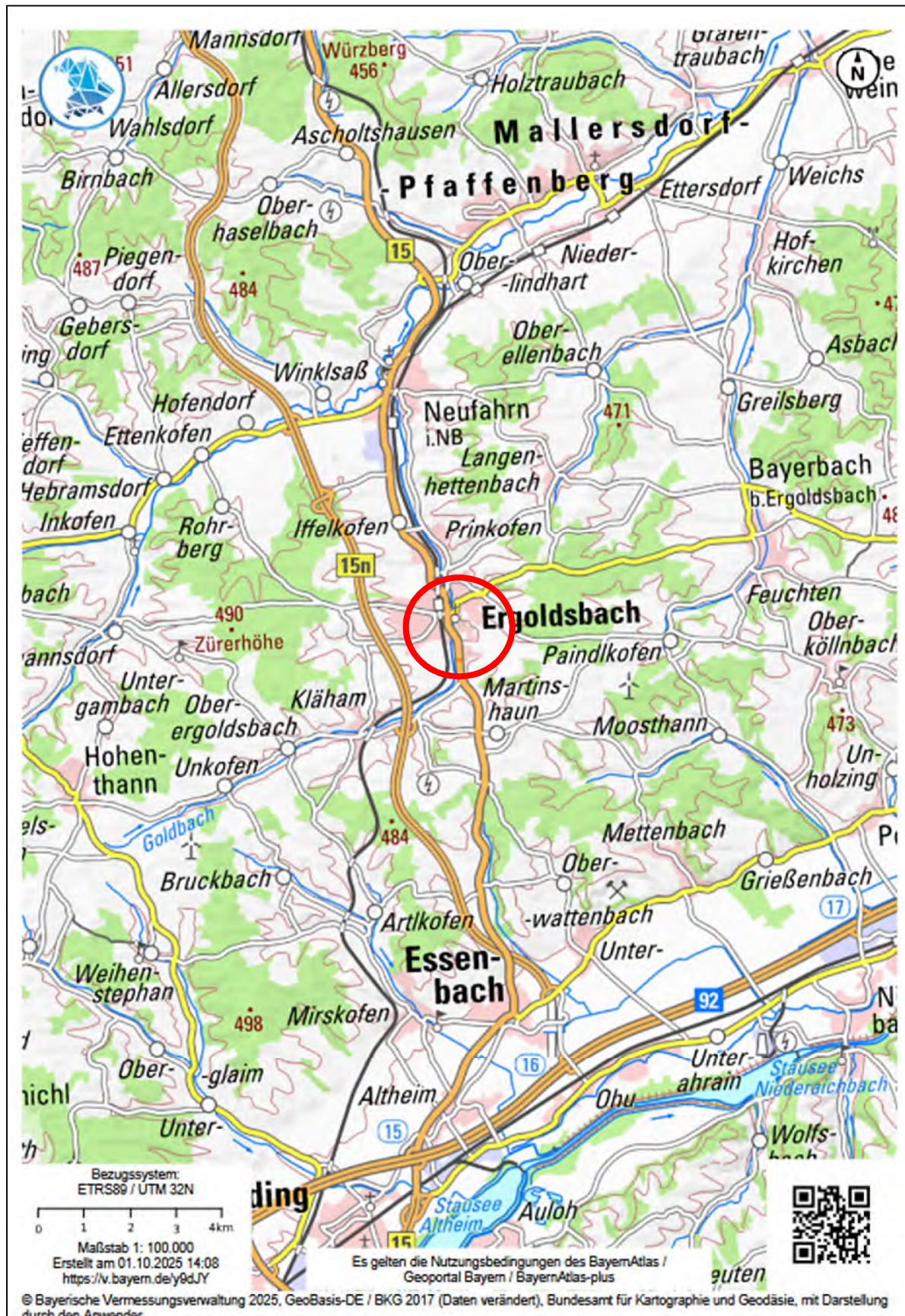


Urheberschutz aller Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

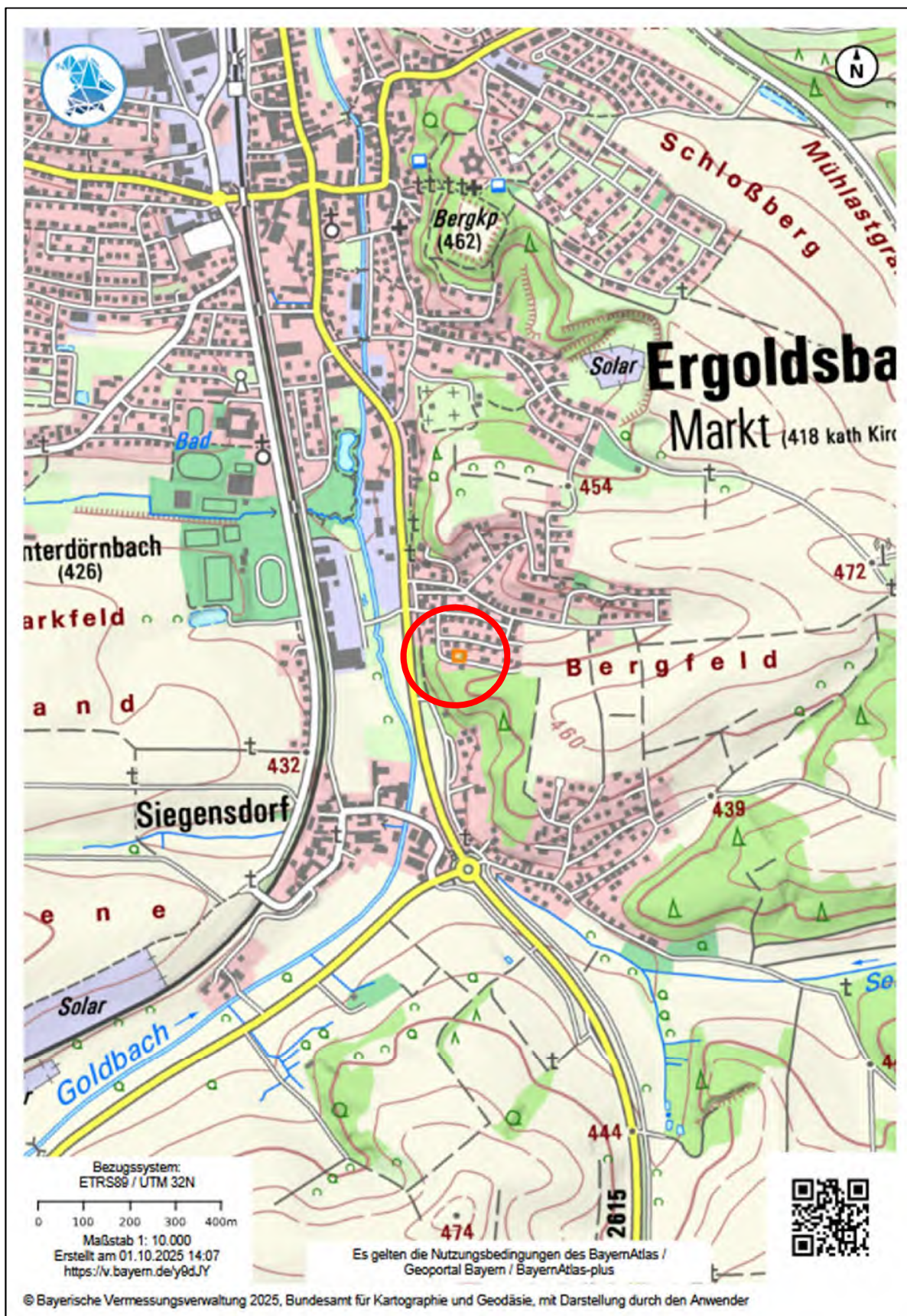
8. Anlagen

- Anlage 1: Generalkartenkopie
- Anlage 2: Ortsplankopie
- Anlage 3: Lageplankopie
- Anlage 4: Baupläne
- Anlage 5: Technische Daten
- Anlage 6: 18 Fotoaufnahmen

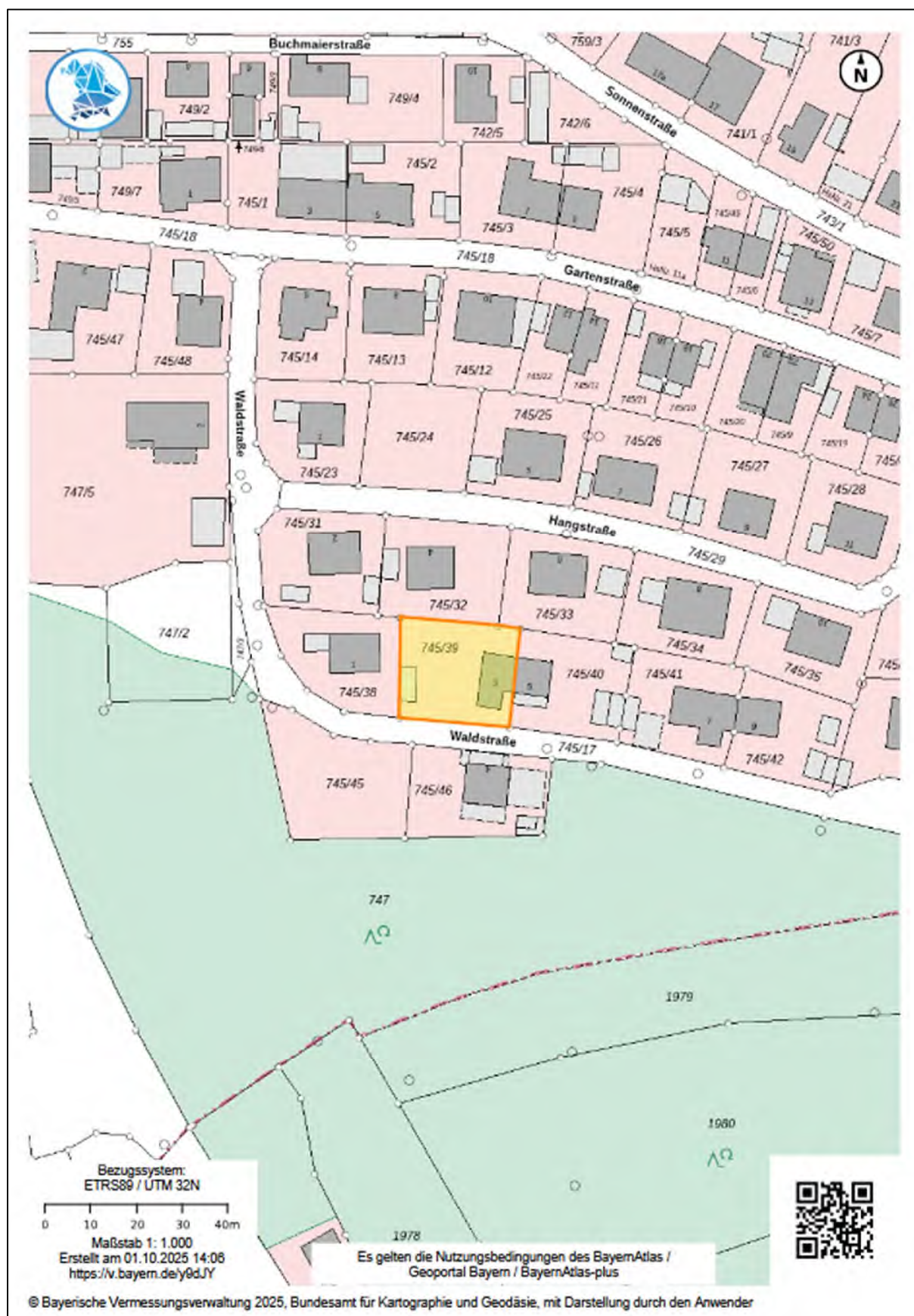
Anlage 1: Generalkartenkopie



Anlage 2: Ortsplankopie

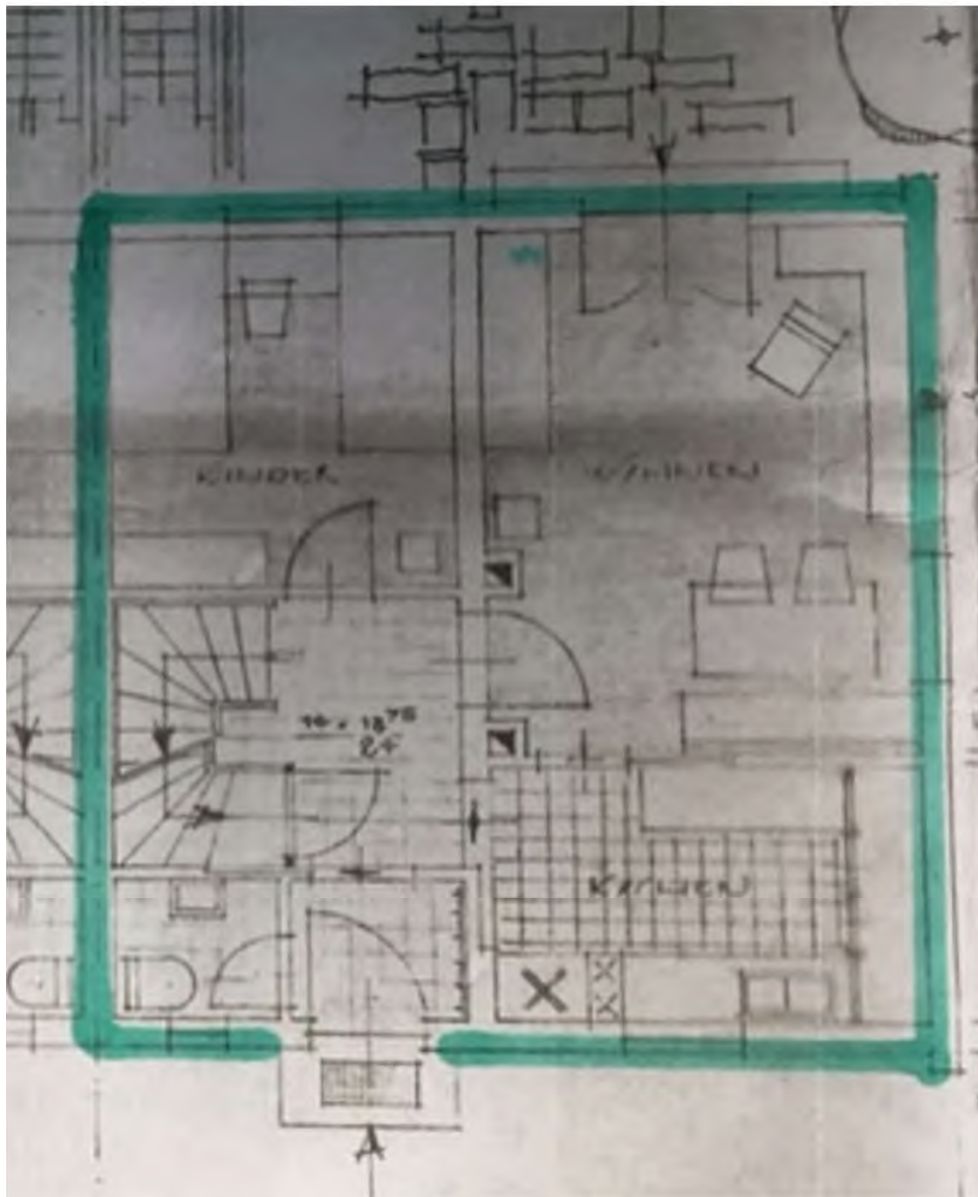


Anlage 3: Lageplankopie

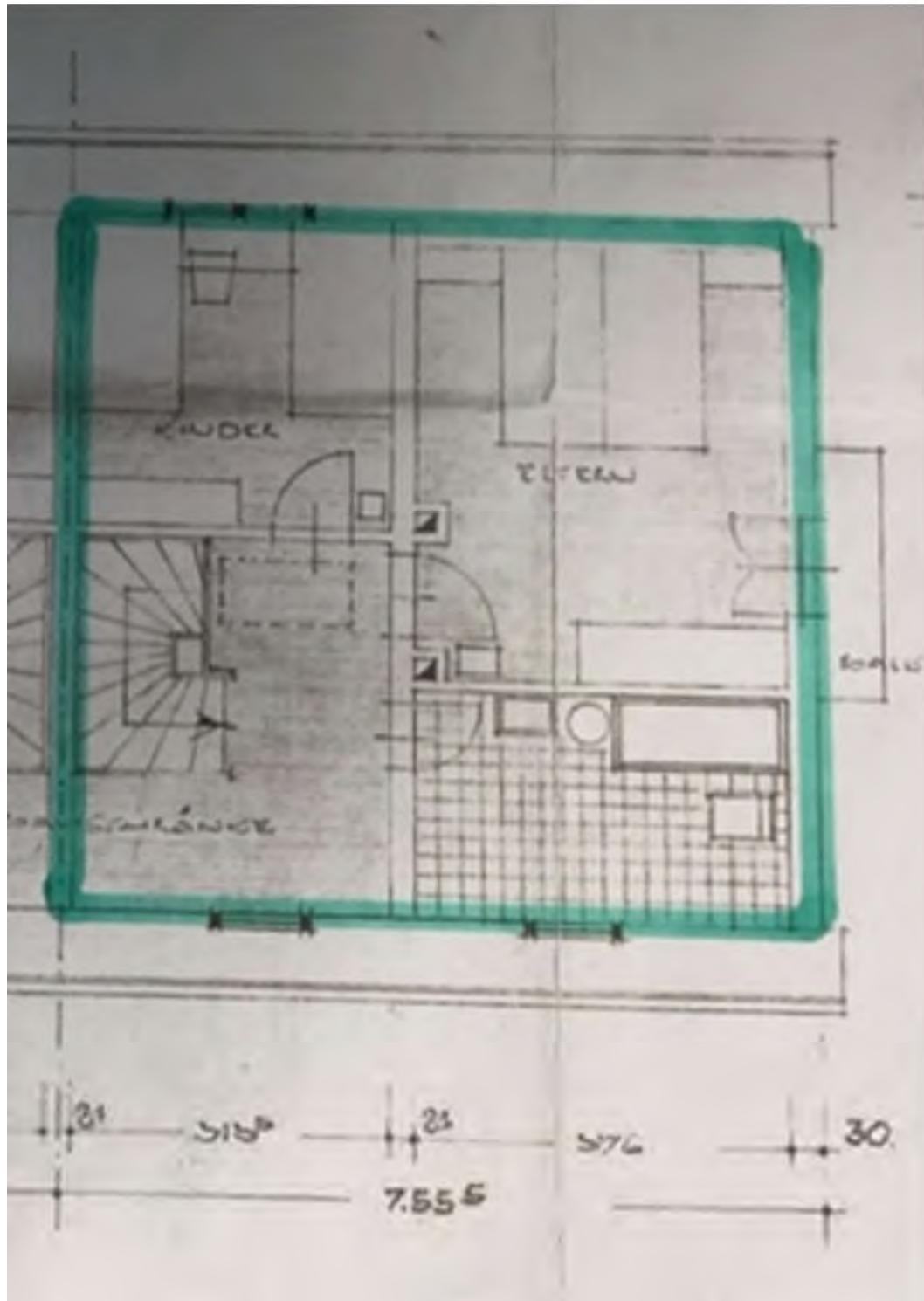


Anlage 4: Baupläne

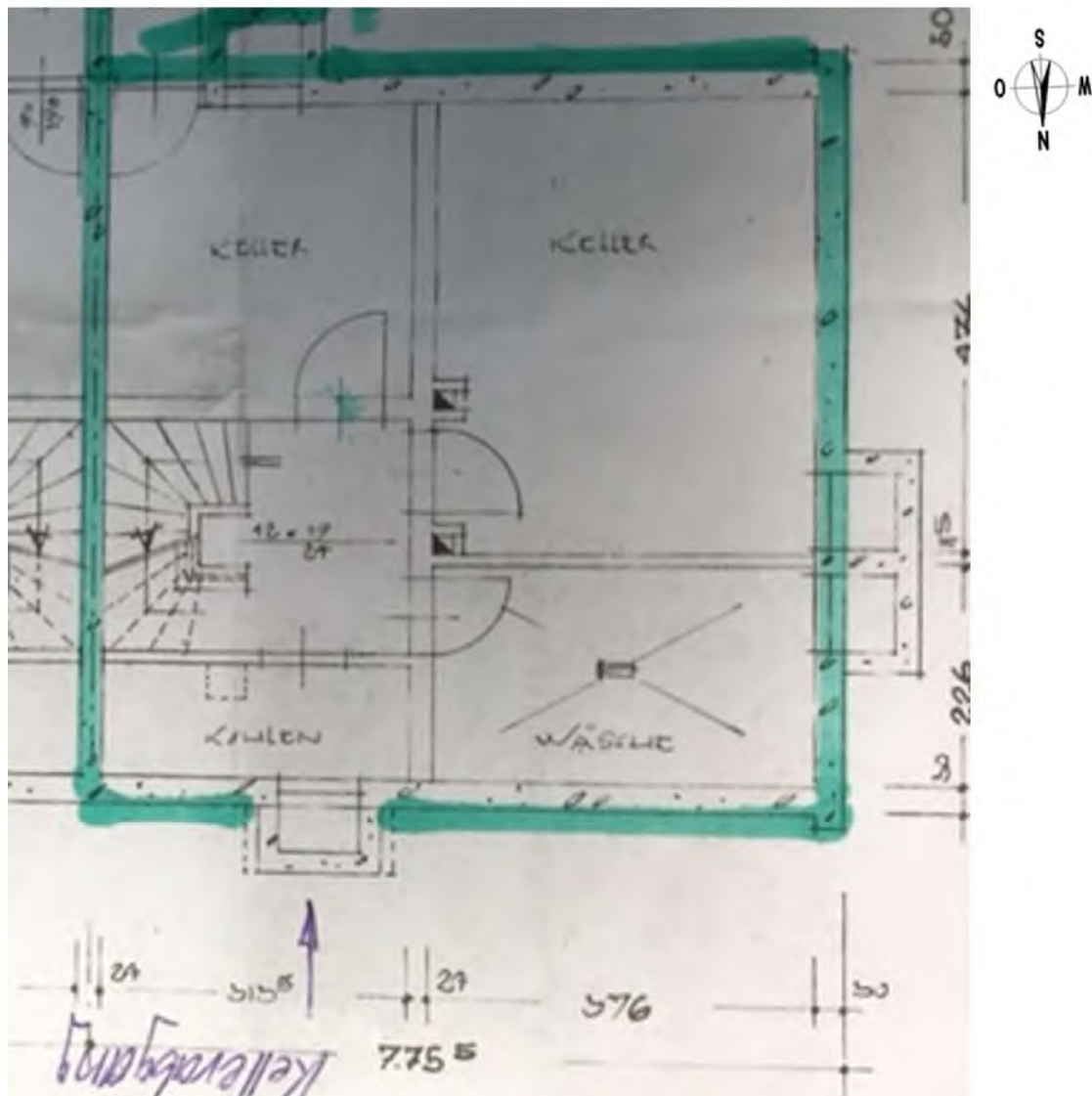
Erdgeschoss (nicht maßstabgetreu)



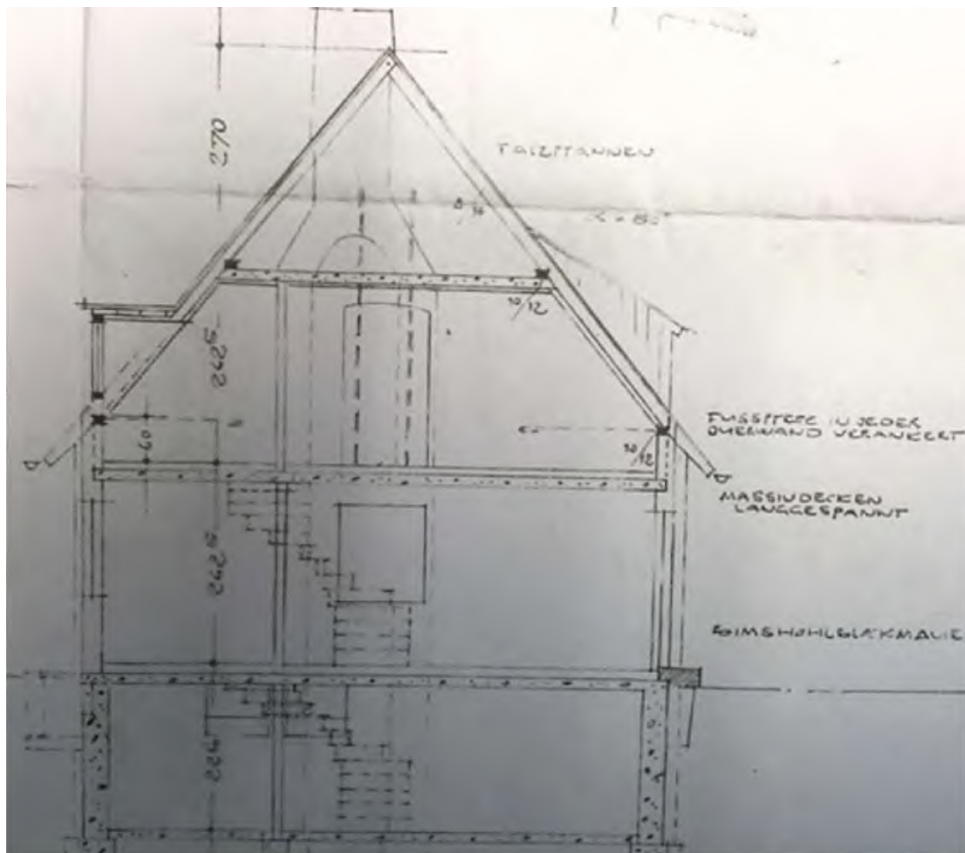
Dachgeschoss (nicht maßstabgetreu)



Kellergeschoss (nicht maßstabgetreu)



Schnitt (nicht maßstabgetreu)



Anlage 5: Technische Daten

Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug	Fl. Nr.	Fläche
Gebäude- und Freifläche	745/39	554 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)		554 m²

Überbaute Grundfläche (ÜGF)		Fläche
Wohnhaus	$(7,555 \cdot 7,735) + (4,00 \cdot 5,20) =$	79,24 m ²
Garage	$3,80 \cdot 7,30 =$	27,74 m ²
Überbaute Grundfläche gesamt rd.		107 m²

	Fläche
Freifläche	447 m²

wertrelevante Geschossfläche (wGF)		Fläche
Erdgeschoss	$(7,555 \cdot 7,735) + (4,00 \cdot 5,20) =$	79,24 m ²
Obergeschoss	$7,555 \cdot 7,735 \cdot 75\% =$	43,83 m ²
wertrelevante Geschossfläche gesamt rd.		123 m²

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)

Geschossfläche (wGF) in m ²	123 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	554 m ²
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ = wGF / GFG)	0,22

Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus		Fläche
Untergeschoss	$7,555 \cdot 7,735 =$	58,44 m ²
Erdgeschoss	$(7,555 \cdot 7,735) + (4,00 \cdot 5,20) =$	79,24 m ²
Dachgeschoss	$7,555 \cdot 7,735 =$	58,44 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus rd.		196 m²

Bruttogrundfläche (BGF) Garage		Fläche
Erdgeschoss	$3,80 \cdot 7,30 =$	27,74 m ²
Bruttogrundfläche Garage rd.		28 m²

Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung			Fläche
Erdgeschoss			
Wohnen	$3,76 \times 4,76 =$		17,90 m ²
Küche	$3,76 \times 2,26 =$		8,50 m ²
Kinder	$3,26 \times 3,135 =$		10,22 m ²
WC	$1,26 \times 1,51 =$		1,90 m ²
Windfang	$1,26 \times 1,51 =$		1,90 m ²
Flur	$1,51 \times 2,385 =$		3,60 m ²
Dachgeschoss			
Schlafen	$(4,76 \times 3,76) - (3,76 \times 0,34) - (3,76 \times 0,84 \times 0,5) =$		15,04 m ²
Kinder	$(3,135 \times 3,26) - (1,935 \times 0,34) - (1,935 \times 0,84 \times 0,5) =$		8,75 m ²
Bad	$(3,76 \times 2,26) - (2,76 \times 0,34) - (2,76 \times 0,84 \times 0,5) =$		6,40 m ²
Flur	$(3,76 \times 3,135) - (1,50 \times 2,385) - (2,135 \times 0,34) - (2,135 \times 0,84 \times 0,5) =$		6,59 m ²
			80,80 m ²
3 % Putzabzug	0,03	./.	2,42 m ²
			78,37 m ²
Balkon zu 25 %	$3,00 \times 1,00 \times 25\% =$		0,75 m ²
Wohnfläche gesamt rd.		rd.	79 m²

Anlage 6: Fotoanlage



Foto 1: Ansicht von Südwesten



Foto 2: Ansicht von Westen



Foto 3: Ansicht von Südwesten



Foto 4: Ansicht von Nordwesten



Foto 5: Garage – Ansicht von Nordosten



Foto 6: Garage – Ansicht von Süden

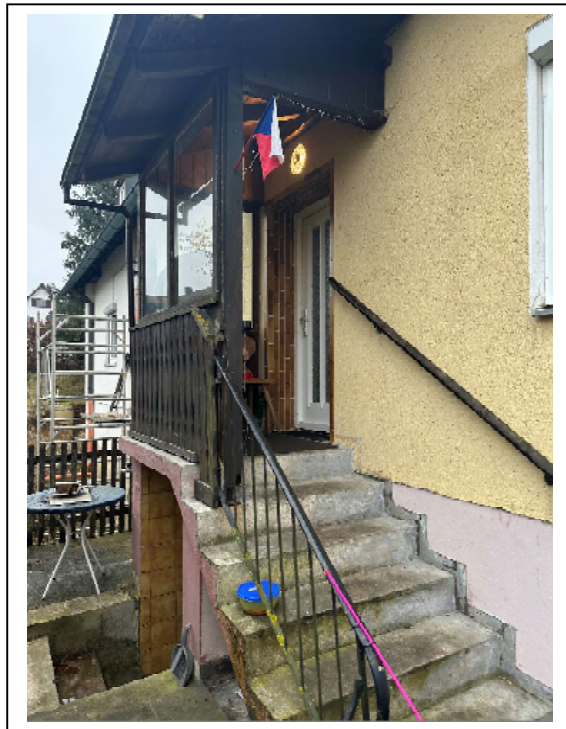


Foto 7: Hauseingang



Foto 8: Kelleraußenzugang



Foto 9: Blick in die Küche

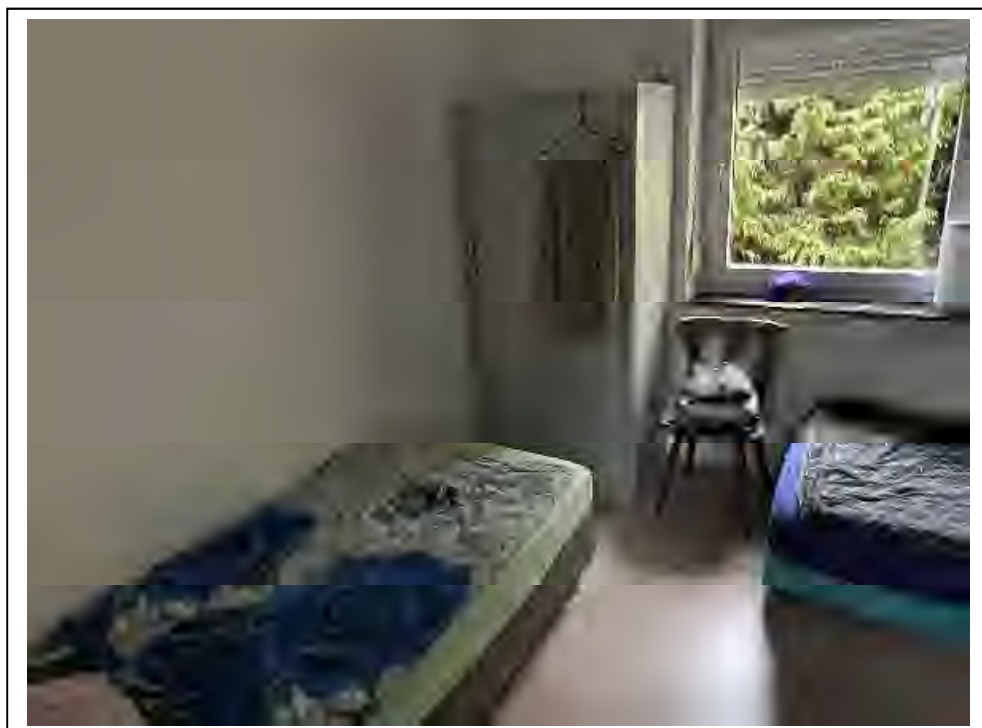


Foto 10: Blick in das EG-Schlafzimmer



Foto 11: Blick in das EG-WC

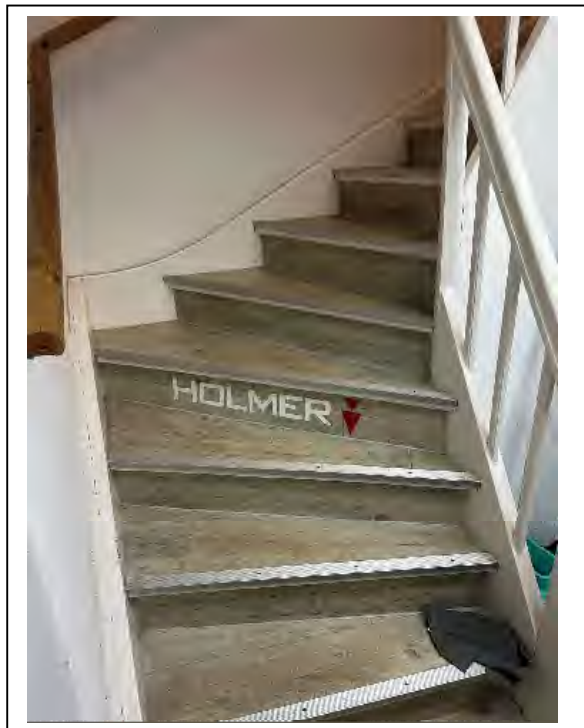


Foto 12: Treppe zum Dachgeschoss



Foto 13: Blick in das Bad

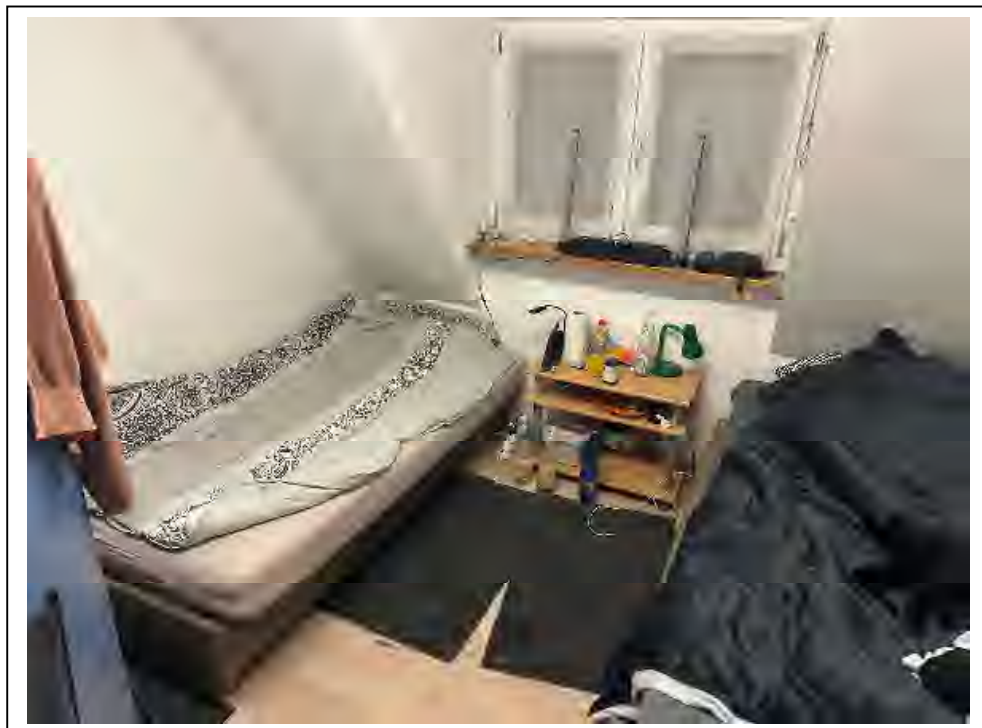


Foto 14: Blick in ein DG-Schlafzimmer

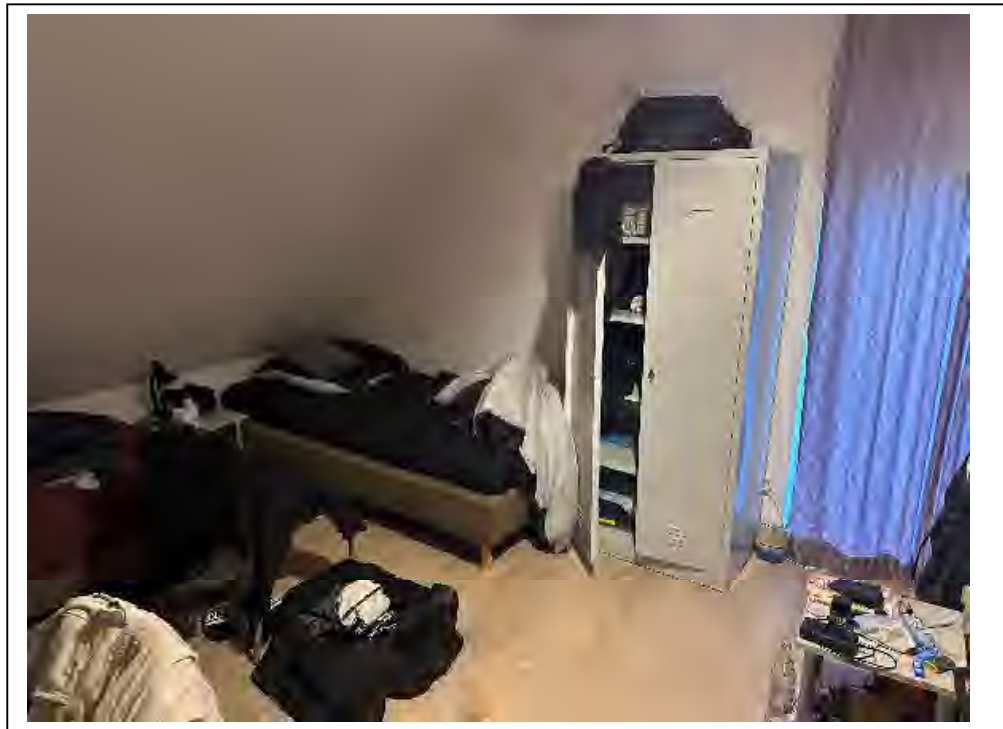


Foto 15: Blick in ein DG-Schlafzimmer

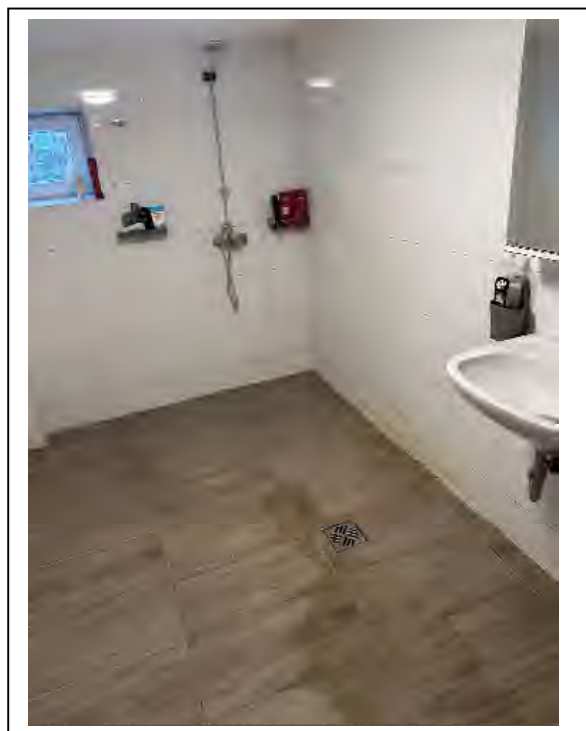


Foto 16: Blick in das KG-Bad



Foto 17: Blick in den Tankraum



Foto 18: Blick in den Garten