



## Kornelia Förster

Diplom - Sachverständige (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

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

84036 Landshut • Pettenkoflerstraße 31 • T. 0049 (0)173 2372713

info@foerster-immobilienbewertung.de

# Gutachten

über den Verkehrswert (gemäß § 194 Baugesetzbuch)



<b>Bewertungsobjekt:</b>	<b>Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage 84056 Rottenburg an der Laaber, Further Weg 27 FINr. 1291/52, Gemarkung Niederhatzkofen</b>
<b>Auftraggeber:</b>	<b>Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht</b>
<b>Aktenzeichen:</b>	<b>3 K 89/25</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>530.000 €</b>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>08.10.2025</b>
<b>Qualitätsstichtag:</b>	<b>08.10.2025</b>
<b>Tag der Ausfertigung:</b>	<b>03.11.2025</b>
<b>Gutachten-Nr.</b>	<b>2025015</b>
<b>Seitenanzahl:</b>	<b>Das Gutachten umfasst 50 Seiten inkl. Anlagen</b>
<b>Anzahl der Ausfertigungen:</b>	<b>insgesamt 4, davon 1 für die Sachverständige</b>

## INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Allgemeines .....	4
1.1	Allgemeine Angaben .....	4
1.2	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag .....	4
1.3	Arbeitsunterlagen .....	4
1.4	Besichtigung .....	5
1.5	Hinweise .....	5
2.0	Rechtliche Gegebenheiten .....	7
2.1	Grundbuchdaten .....	7
2.2	Beurteilung der Lasten Abteilung II des Grundbuches .....	7
2.3	Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück .....	8
2.4	Vermietung und Verpachtung .....	8
3.0	Beschreibung des Grundbesitzes .....	8
3.1	Lage und Umgebung .....	8
3.2	Grundstücksbeschreibung .....	10
3.2.1	Topografie .....	10
3.2.2	Baurecht .....	11
3.2.3	Erschließungszustand .....	12
3.2.4	Bodenbeschaffenheit .....	12
3.2.5	Denkmalschutz .....	12
3.2.6	Energieausweis .....	12
4.0	Baubeschreibung .....	13
4.1	Bauzeit und grundrissliche Gliederung .....	13
4.2	Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen .....	14
4.3	Außenanlagen .....	15
4.4	Beurteilung .....	15
5.0	Flächenberechnungen .....	18
5.1	Vorbemerkungen .....	18
5.2	Grundstücksgröße und überbaute Grundfläche .....	18
5.3	Geschossfläche / wertrelevante Geschossfläche .....	18
5.4	Bruttogrundfläche .....	19
5.5	Wohnfläche .....	19
6.0	Verkehrswertermittlung .....	21
6.1	Wertermittlungsverfahren .....	21
6.2	Auswahl des Verfahrens .....	22
6.3	Sachwert .....	23

6.3.1	Bodenwert .....	24
6.3.2	Gebäudewerte .....	27
6.3.3	Sachwertzusammenstellung .....	31
6.3.4	Marktanpassung .....	31
6.4	Ertragswert .....	32
6.4.1	Bodenwert .....	33
6.4.2	Bewertungsbasis .....	33
6.4.3	Rohertrag .....	33
6.4.4	Bewirtschaftungskosten .....	34
6.4.5	Ermittlung der bewertungsrelevanten Restnutzungsdauer .....	34
6.4.6	Liegenschaftszinssatz .....	35
6.4.7	Berechnung des Ertragswerts .....	36
6.5	Marktrecherche, Plausibilisierung .....	37
6.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	38
6.7	Verkehrswert .....	38
7.0	Literaturverzeichnis .....	40
8.0	Anlagen .....	40

## **1.0 ALLGEMEINES**

### **1.1 Allgemeine Angaben**

Vom Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht wurde die Sachverständige am 04.08.2025 mit der Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84056 Rottenburg an der Laaber, Further Weg 27, FINr. 1291/52, Gemarkung Niederhatzkofen beauftragt.

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

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

### **1.2 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der Tag der zweiten Ortsbesichtigung, der 08.10.2025.

### **1.3 Arbeitsunterlagen**

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000.
- Baupläne (nicht maßstabgetreu).  
Eigene, bei Ortsbesichtigungen am 23.09.2025 und 08.10.2025 angefertigte Protokolle und Fotodokumentationen. Die Fotos stellen den Zustand zum Besichtigungszeitpunkt (23.09.2025 bzw. 08.10.2025) dar.
- Grundbuchauszug vom 18.07.2025.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamts Landshut vom 14.07.2025.
- Recherche bei der Bauverwaltung der Stadt Rottenburg an der Laaber zur Abklärung des Baurechts und Beschaffung der Bauplanunterlagen.
- Vergleichspreise und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Landshut.
- Einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte der Sachverständigen.

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

Es handelt sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß §194 BauGB. Die Wertermittlung ist im Rahmen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der aktuell gültigen Fassung erstellt.

Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. In § 10 Abs. 2 ImmoWertV wird dieser Grundsatz wie folgt relativiert: Wenn für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche, für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt wurden, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (Priorisierung der Modellkonformität).

#### **1.4 Besichtigung**

Die Ortsbesichtigungen fanden am 23.09.2025 und 08.10.2025 statt.

Das zu begutachtende Anwesen wurde ausschließlich von außen in Außenschein genommen. Trotz fristgerechter Einladungen erschienen die Eigentümer zum ersten Termin am 23.09.2025 nicht. Anwesend war lediglich die Verfasserin dieses Gutachtens.

Beim Termin am 08.10.2025 (mit vorheriger fristgerechter Einladung) wurden beide Eigentümer an der Haustüre angetroffen. Der Zutritt zum Wohnhaus wurde seitens der Eigentümer nicht gewährt. An beiden Terminen wurde das Wohnhaus mit Garage soweit möglich von außen besichtigt. Die Außenaufnahmen dokumentieren den baulichen Zustand zu den jeweiligen Ortsbesichtigungen am 23.09.2025 und 08.10.2025.

Auftragsgemäß wird das Gutachten nach äußerem Eindruck erstellt.

#### **1.5 Hinweise**

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, behördlicher Unterlagen und Auskünfte, auf Grund der Ortsbesichtigung und visueller Untersuchungen. Die von der Gemeindeverwaltung zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt.

Zur Bewertung wird angenommen, dass die Gebäude innerhalb der bestehenden Grundstücksgrenzen errichtet wurden. Ansprüche von und zu Nachbargrundstücken sind nicht mitgeteilt. Nicht mitgeteilte wertrelevante Besonderheiten des Grundstücks/Bewertungsobjektes können keine Berücksichtigung finden.

Die Verfasserin dieses Gutachtens behält sich, für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Bewertung beeinflussender Tatsachen, das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung. Beschrieben werden vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf konkret vorliegenden Erkenntnissen, Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen beruhen. Bei der Beschreibung von Bauteilen oder Funktion wird, wenn nicht gesondert vermerkt, ein altersentsprechender Zustand vorausgesetzt. Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden von Seiten der Sachverständigen nicht überprüft. Hierzu wären entsprechende Sonderfachleute einzuschalten. Zur Bewertung wird ein baualtersentsprechender Schallschutz angenommen, Messungen zum tatsächlichen Schallschutz wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass alle Pflichten nach § 2 Bundesimmissionsschutzgesetz erfüllt sind. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände infolge von Luft- oder Wasserverunreinigung, Geräuschen, Strahlungen oder sonstige schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen.

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

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

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

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

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

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

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

## **2.0 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN**

### **2.1 Grundbuchdaten**

Der zu begutachtende Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes für die Gemarkung Niederhatzkofen, Blatt 1024 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum 18.07.2025 wie folgt beschrieben:

#### **Bestandsverzeichnis:**

Lfd. Nr. 1      **FINr. 1291/52** Further Weg 27, Gebäude- und Freifläche zu      **749 m<sup>2</sup>**

#### **Abteilung I      Eigentümer:**

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

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

#### **Abteilung II:      Lasten und Beschränkungen:**

Lfd. Nr. 1      Verpflichtung zur Duldung landwirtschaftlicher Immissionen für die Stadt Rottenburg a. d. Laaber; gemäß Bewilligung vom 11.11.1994/11.03.1993 (URNr. 1877, 413/Notar Burghard); eingetragen am 12.03.1996 und hierher umgeschrieben am 17.06.2010.

Lfd. Nr. 3      Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht -, AZ: 3 K 89/25); eingetragen am 16.07.2025.

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

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

### **2.2 Beurteilung der Lasten Abteilung II des Grundbuches**

Die vorgetragene Belastung (lfd. Nr. 1) wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß nicht bewertet, etwaige Wertminderungen sind im nachfolgend zu ermittelnden Verkehrswert nicht enthalten.

### **2.3 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück**

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

### **2.4 Vermietung und Verpachtung**

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag vermutlich eigengenutzt. Zuverlässige Angaben zur Nutzung können jedoch nicht gemacht werden. Informationen über etwaige wertrelevante Mietverhältnisse sind nicht bekannt.

## **3.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDBESITZES**

### **3.1 Lage und Umgebung**

#### **Basisdaten:**

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Landshut
Stadt:	Rottenburg a. d. Laaber
Ortsteil:	Oberhatzkofen
Einwohner:	rd. 8.500 (Stand 30.06.2025; Quelle: BayernPortal.de)

Das zu begutachtende Anwesen liegt in der Stadt Rottenburg an der Laaber und hier im Ortsteil Oberhatzkofen am Further Weg Nr. 27.

#### **Makrolage:**

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

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

Die Zufahrt erfolgt über gut ausgebaute Kreisstraßen und die Bundesstraße B 299 (Landshut-Abensberg). Über die Bundesstraße besteht auch eine Anbindung an die Autobahn A 93 (München - Regensburg), die Autobahnanschlussstelle „Siegenburg“ ist rd. 18 km entfernt. Rottenburg a. d. Laaber und das Umland werden überwiegend durch die Landwirtschaft geprägt (Randzone des Hopfenanbaus), in der Stadt selbst dominiert jedoch die handwerklich,

gewerbliche Tätigkeit. Am südlichen Stadtrand sind in einem Gewerbegebiet einige größere Betriebe angesiedelt.

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

Der Ortsteil Oberhatzkofen liegt etwa 2 km südwestlich der Kernstadt und östlich des Ortsteils Bogenhausen sowie des Flusses *Große Laaber*. Rottenburg selbst ist über die Staatsstraße St2643 zu erreichen.

Bis 1978 war Oberhatzkofen eine selbständige Gemeinde und wurde dann im Zuge der Gebietsreform in Bayern in die Stadt Rottenburg a. d. Laaber eingegliedert.

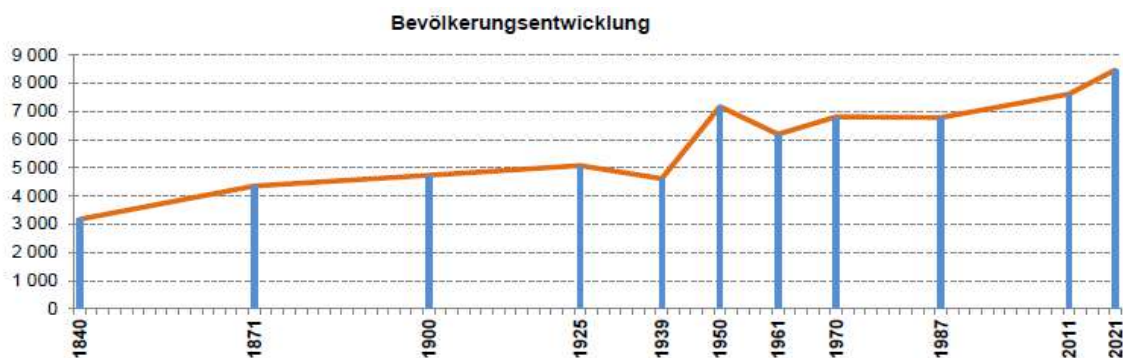
Oberhatzkofen besteht im Wesentlichen aus Wohnsiedlungen und vereinzelt, landwirtschaftlichen Hofstellen.

Am Ort sind infrastrukturelle Einrichtungen nur im begrenzten Umfang vorhanden. So sind u.a. ein Kindergarten, ein Gasthof und ein Autohändler ansässig.

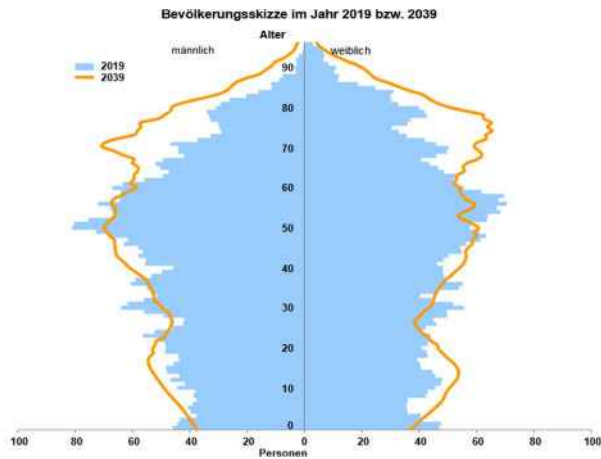
(Quelle: [www.rottenburg-laaber.de](http://www.rottenburg-laaber.de) und Wikipedia)

### Bevölkerungsentwicklung:

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



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik.



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

Die Analyse der Altersstruktur zeigt, dass die Altersgruppe zwischen 50 und 65 Jahren überwiegt.

### **Mikrolage:**

Das zu bewertende Anwesen liegt im südlichen Ortsteil von Oberhatzkofen, rd. 320 m östlich der Hauptstraße (St2643) und rd. 220 m südlich der Birkenstraße, in einer gewachsenen Wohnbausiedlung in ruhiger „Höhenlage“.

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, unmittelbar im Nordwesten (direkt „gegenüber“) sind zwei unbebaute Grundstücke vorhanden. Weiter im Südosten und Südwesten (rd. 100 m bzw. 200 m Entfernung) grenzen landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen an.

Die Wohnlage ist als ruhig einzustufen. Das Verkehrsaufkommen auf dem Further Weg beschränkt sich auf Anlieger, zumal die Erschließungsstraße nordwestlich des Bewertungsobjektes als Sackgasse mit Wendehammer endet.

Bezüglich der genauen örtlichen Lage siehe in der Anlage beigelegten Auszug aus dem Ortsplan im Maßstab 1 : 10.000.

## **3.2 Grundstücksbeschreibung**

### **3.2.1 Topografie**

Grundstücksgröße laut Grundbuch: 749 m<sup>2</sup>

Grundstückszuschnitt: annähernd trapezförmig mit einer Abrundung im Südosten und einer trapezförmigen Ausklüftung im Südwesten.

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 30 m

Mittlere Grundstückstiefe: rd. 26 m

Das Gelände fällt nach Norden leicht ab.

Tragfähiger Baugrund ist augenscheinlich vorhanden.

Beeinträchtigungen durch einen hohen Grundwasserstand bestehen nicht.

### 3.2.2 Baurecht


Gemäß Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Rottenburg an der Laaber liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Oberhatzkofen – Furth II“ in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und besitzt Baulandqualität gemäß § 30 Baugesetzbuch.

Auszug aus dem Bebauungsplan:



Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als Maß der baulichen Nutzung liegt bei 0,5, die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,25.

Gemäß Bebauungsplan sind als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse zulässig.

	<p>Als Höchstgrenze ein Erdgeschoß und ein als Vollgeschoß ausgebautes Dachgeschoß</p> <p>bzw.</p> <p>sichtbares Untergeschoß, Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Hanghaus, siehe Punkt 0.7.2. und 0.7.3. Textliche Festsetzungen)</p> <p>GRZ = 0,25 GFZ = 0,5</p> <p>soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.</p>
---	---

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Pro Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut. Die wertrelevante Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung liegt laut Kapitel 5.3 bei 0,35.

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

### **3.2.3 Erschließungszustand**

Das Grundstück ist ortsüblich durch die ausgebaute Straße „Further Weg“ (asphaltierte Straßendecke, einseitiger Gehweg) sowie durch Kanal, Wasser, Gas und Strom erschlossen. Erschließungskosten (bis auf eine geringe Schlusszahlung des Verbesserungsbeitrags zur Kanalherstellung) fielen nach Angabe der Stadtverwaltung Rottenburg an der Laaber zum Stichtag nicht mehr an.

### **3.2.4 Bodenbeschaffenheit**

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

### **3.2.5 Denkmalschutz**

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

### **3.2.6 Energieausweis**

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

## 4.0 BAUBESCHREIBUNG

### 4.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und Angaben der Bauverwaltung der Stadt Rottenburg an der Laaber wurde das Zweifamilienhaus mit Doppelgarage im Jahr 1995 errichtet (der Bauantrag wurde 1994 genehmigt). Informationen über wesentliche bauliche Veränderungen sind nicht bekannt.

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

Gemäß Plan ist eine Nutzung als Zweifamilienwohnhaus vorgesehen mit jeweils einer annähernd grundrissgleichen Wohnung in Erd- und Dachgeschoss.

Der Wohnhauseingang befindet sich an der Westseite, die Wohneinheiten sind über das westseitig gelegene Treppenhaus erschlossen.

#### Raumprogramm der 4-Zimmer-Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss:

Die innenliegende Diele erschließt das Wohnzimmer (Süd- und Ostausrichtung), Kinderzimmer II, Schlafzimmer (jeweils Ostausrichtung), die Wohnküche mit Speisekammer (Süd-/Westausrichtung), Kinderzimmer I, Bad und WC (jeweils Westausrichtung).

Im Erdgeschoss befindet sich im Wohnzimmer der Zugang zum Wintergarten mit Ostausrichtung (lt. Plan ehemalige Terrasse); im Dachgeschoss ist ein Süd-Balkon (Zugang vom Wohnzimmer und Wohnküche) vorhanden.

#### **Wohnflächen lt. Anlage:**

<b>Erdgeschoss-Wohnung</b>	rd. <b>114 m<sup>2</sup></b>
<b><u>Dachgeschoss-Wohnung</u></b>	rd. <b>104 m<sup>2</sup></b>
gesamt	rd. <b>218 m<sup>2</sup></b>

Im Keller sind laut Plan fünf Abstellräume unterschiedlicher Größe, ein Heizraum mit ehem. Öltankraum und Flur untergebracht.

Nördlich am Wohnhaus, entlang der Grundstücksnordgrenze, ist eine Doppelgarage angebaut. Laut Plan sind hier zwei Pkw-Stellplätze vorhanden und ein Zugang zum östlichen Garten. Der Dachboden ist gemäß Plan als Speicher ausgewiesen.

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Die Wohnflächen werden den Planunterlagen bzw. der Wohnflächenberechnung entnommen, eventuelle Grundrissabweichungen können nicht berücksichtigt werden.

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

## 4.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichlichen Merkmalen

Die nachfolgende Baubeschreibung erfolgt auf der Grundlage vorhandener Pläne und gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder. Die Ausführungen können im Detail abweichen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben kann von der Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Eine Innenbesichtigung wurde nicht durchgeführt.

Grundkonstruktion: Massivbauweise; Kellerumfassungswände aus Betonhohlblocksteinen, sonstige Umfassungswände aus Hochloch-Ziegel-Mauerwerk (Wandstärke der Umfassungswände D= 36,5 cm), Zwischenwände aus Ziegelmauerwerk (Angaben lt. Baubeschreibung).

Decken: Stahlbeton.

Dach: Satteldach mit Ziegelpfannendeckung, fünf Sattelgauben mit seitlicher Holzverkleidung;  
Regenrinnen und Falleitungen aus verzinktem Blech.

Treppen: Stahlbetontreppe (lt. Plan);  
Hauszugang: Beton-Podeststufen mit Fliesenbelag und Metallhandlauf.

Fenster: Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen, Isolierverglasung, Aluaußenbleche mit Anstrich, Kunststoffrollen.

Türen: Hauseingangstüre (überdeckt, Podeststufen): Leichtmetall- oder Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasungsausschnitt;  
im Innenbereich: keine Angaben möglich.

Böden: Keine Angaben möglich.

Decken- und Wandbehandlung: Fassade mit Putz und Anstrich, Fensterlisenen farblich abgesetzt;  
im Innenbereich: keine Angaben möglich.

### Technische Installation:

Hausanschlüsse: Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen für Kanal, Wasser, Gas und Strom angeschlossen.

Elektroinstallation: Elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind vermutlich dem Baualter entsprechend in üblichem Umfang vorhanden.  
Klingel- und Wechselsprechanlage an der Haustüre.

Sanitärinstallation: WC (EG und DG): Waschbecken, WC;  
Bad (EG und DG): Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC.  
Angaben gemäß Plan (können abweichen).

Heizung:	Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, Fab. Wolf, Baujahr 1995, Brennstoff Erdgas (Angaben gemäß schriftlicher Auskunft des zuständigen örtlichen Kaminkehrers); Kachelofen lt. Baubeschreibung. Wärmeverteilung: keine Angaben möglich.
Wintergarten:	Leichtmetallkonstruktion mit Isolierverglasung (nach Augenschein).
Balkon:	Stahlkonstruktion mit Metallgeländer.
Zubehör:	Keine Angaben möglich.
Doppelgarage:	Massivbauweise, Satteldach mit Pfannendeckung, Regenrinnen und Falleleitungen aus verzinktem Blech; Fassade mit verriebenem Putz und Anstrich, Lisenen farblich abgesetzt, zwei Metallkipptore mit Holzverkleidung, zwei Fenster zum Garten (lt. Plan).

#### **4.3 Außenanlagen**

- Einfriedung mit Maschendrahtzaun auf Betonsockel und Grünhecke; zur Straße Betonsockel, hier keine Einfriedung.
- Hauszugang und Garagenvorplatz mit Betonsteinen belegt.
- Hausumgang mit Pflasterbelag.
- Vorgarten mit Strauchwerk und Bodendeckern gestaltet.
- Garten mit Aufwuchs, bestehend aus Rasen, Strauchwerk und Bäumen.

#### **4.4 Beurteilung**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut. Das Wohnhaus wurde Mitte der 1990er Jahre in ortsüblicher Massivbauweise errichtet.

Eine Innenbesichtigung wurde nicht durchgeführt (vgl. Kapitel 1.4). So können keine Feststellungen zum Zustand des Innenausbaus, evtl. Schäden, Mängeln und Abweichungen vom Grundriss gemacht werden.

Dem äußeren Augenschein nach kann festgehalten werden, dass Instandhaltungsmaßnahmen - zumindest im Außenbereich - durchgeführt wurden.

Die Heizungsanlage wurde am 12.06.2025 vom örtlichen Kaminkehrer überprüft. Gemäß Messbescheinigung „ist die Strömungssicherung durchgerostet, Abgase können entweichen; eine Überprüfung durch einen Fachbetrieb wird empfohlen“. Das Messergebnis entspricht der Verordnung.

<b>Bescheinigung</b>	über das Ergebnis der Überprüfung und Messung an einer Feuerstätte für gasförmige Brennstoffe gemäß der Verordnung über die Kehrung und Überprüfung von Anlagen (Kehr- und Überprüfungsordnung - KÜO) vom 16. Juni 2009 (BGBl. I S. 1292), nach Verordnungen nach §1 Absatz 1 Satz 3 SchffwG oder der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen 1. BImSchV vom 26. Januar 2010, BGBl. I S.38)				
Wärmetauscher: Hersteller, Typ, Herstell-Nr. Errichtung Wolf, NE-3E-23, G 66089/9504, 01/1995	Leistungsbereich			Nennleistung 23.2 kW	
Brenner: Hersteller, Typ, Herstell-Nr. Errichtung Wolf, 1995	Brennerart ohne Gebläse	Leistungsbereich		Brennstoff Erdgas	
Feuerstättenart Heizkessel (HK)	Art der Anlage Heizung m. Brauchwasser B11				
Herstellerbescheinigung nach §6 1. BImSchV <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein					
<b>Überprüfungsergebnis gemäß KÜO</b> (✓ = in Ordnung, X = mangelhaft, - = nicht zutreffend):					
Verbrennungsluft/Lüftung	✓	Abgasabzug		Abgasleitung	✓
Feuerstätte		an der Strömungssicherung	X	O <sub>2</sub> - Gehalt im Abgas	15.1 %
Befestigung/Abstände	✓	in Brennerhöhe	✓	unverdünnter CO-Gehalt	0 ppm
äußerer Zustand	✓	an anderer Stelle	✓	O <sub>2</sub> -Differenz im Ringspalt	-
Brenner/Heizgasweg	✓	Abgasklappe	-	Lufttemperatur im Ringspalt	-
Flammenbild	✓	Verbindungsstück	✓	Druckdifferenz im Ringspalt	-
<input checked="" type="checkbox"/> Folgende Mängel wurden festgestellt: Die Strömungssicherung ist durchgerostet. Es können Abgase entweichen.			<input type="checkbox"/> Es wurden keine Mängel festgestellt.		
<input checked="" type="checkbox"/> Die Mängel stellen z. Zt. noch keine unmittelbare Gefahr dar, eine Überprüf. durch einen Fachbetrieb wird empfohlen.					
<input type="checkbox"/> Die Mängel sind aus Sicherheitsgründen zu beseitigen.					
<input type="checkbox"/> Aufgrund der festgestellten Mängel ist eine zusätzliche Überprüfung der Feuerungsanlage erforderlich.					
<b>Messergebnis gemäß 1. BImSchV</b>				* Grenzwert für Abgasverlust	11.0 %
Wärmeträgertemperatur	70 °C	Verbrennungslufttemperatur	24 °C	Abgastemperatur	71.4 °C
Sauerstoffgehalt im Abgas	15.1 %	Druckdifferenz	-6.0 Pa	Abgasverlust	6 %
<input checked="" type="checkbox"/> Das Messergebnis entspricht der Verordnung.				Messunsicherheit	1.0 %
<input type="checkbox"/> Das Messergebnis entspricht nicht der Verordnung, weil der Grenzwert für Abgasverlust überschritten wurde. Der Betreiber ist verpflichtet, die notwendigen Verbesserungsmaßnahmen an der Anlage zu treffen.					

Die Wohnhausausstattung entspricht vermutlich dem Standard aus dem Baujahr.

Die Grundrisskonzeption des Zweifamilienwohnhauses ist laut Plan funktionell.

Im Erd- sowie im Dachgeschoss befindet sich jeweils eine nahezu grundrissgleiche 4-Zimmer-Wohnung. Alle Wohn- und Schlafräume sind über Fenster natürlich belichtet und belüftet. Im Untergeschoss befinden sich Abstellräume.

Die Wohnungsgrößen liegen mit Wohnflächen von rd. 114 m<sup>2</sup> (EG) und rd. 104 m<sup>2</sup> (DG) im Rahmen des ortsüblichen Größendurchschnitts.

Die Bewertung erfolgt auf Basis der vorhandenen Pläne. Sollten nachträglich Grundrissänderungen vorgenommen worden sein, sind diese der Sachverständigen nicht bekannt und bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Der Garten war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung geschmackvoll gestaltet und gepflegt.

Die ruhige Wohnlage kann als durchschnittlich im innerörtlichen, gewachsenen Bereich von Rottenburg an der Laaber, Ortsteil Oberhatzkofen, beurteilt werden.

Für diesen innerörtlichen Bereich liegt ein Bebauungsplan vor (vgl. Kapitel 3.2.2). Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Grundbuch Abteilung II sind Einträge vorhanden, diese werden auftragsgemäß bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Zuverlässige Angaben betreffend Nutzung zum Wertermittlungsstichtag können nicht gemacht werden. Angaben über etwaige wertrelevante Mietverhältnisse sind nicht bekannt.

Derzeitige, weltpolitische Ereignisse (Ukraine-Krieg, aktueller Stand der Leitzinsen und die damit verbundenen Auswirkungen auf den Kapitalmarkt) sind zum Stichtag auf dem Immobilienmarkt deutlich spürbar. Es ist zu beachten, dass die Wertermittlung einen stichtagsbezogenen Verkehrswert (Marktwert) darstellt. Mittel- bis langfristige Prognosen über das Immobilienmarktgeschehen können nicht getroffen werden. Eine landesweite und in allen Bereichen des Immobilienmarktes vorherrschende Unsicherheit und Zurückhaltung ist deutlich spürbar. Inflation und Zinsanstieg haben in besonderem Maße Einfluss auf den Verkehrswert.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit werden im Hinblick auf die aktuelle gesamtwirtschaftliche Situation als verhalten bis durchschnittlich beurteilt.

## 5.0 FLÄCHENBERECHNUNGEN

### 5.1 Vorbemerkungen

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

### 5.2 Grundstücksgröße und überbaute Grundfläche

<b>Grundstücksgröße</b>	Fl. Nr.	Fläche
Gebäude- und Freifläche	1291/52	749 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)</b>		<b>749 m<sup>2</sup></b>

<b>Überbaute Grundfläche (ÜGF)</b>		Fläche
Wohnhaus	$(13,99 \cdot 11,365) - ((6,625 + 7,58) \cdot 0,5 \cdot 1,875) =$	145,68 m <sup>2</sup>
Garage	$7,00 \cdot 5,99 =$	41,93 m <sup>2</sup>
<b>Überbaute Grundfläche gesamt rd.</b>		<b>188 m<sup>2</sup></b>

	Fläche
<b>Freifläche</b>	<b>561 m<sup>2</sup></b>

### 5.3 Geschossfläche / wertrelevante Geschossfläche

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

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Gemäß § 16 Abs. 4, Satz 3 ImmoWertV sind ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt.

Bei der Grundstücksbewertung und u.a. auch der Bodenrichtwertermittlung durch die Gutachterausschüsse werden in der Regel - abweichend von den Bestimmungen der BauNVO - die Flächen von Aufenthaltsräumen anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden Flure, Sanitär- und Treppenträume etc. sowie der

Umfassungswände mitgerechnet. Daher kann sich die baurechtliche Geschoßflächenzahl (GFZ) von der wertrelevanten Geschoßflächenzahl (WGFZ) unterscheiden. Die wertrelevante Geschossfläche ergibt sich überschlägig wie folgt.

<b>wertrelevante Geschossfläche (WGF)</b>		Fläche
Erdgeschoss	$(13,99 \cdot 11,365) - ((6,625 + 7,58) \cdot 0,5 \cdot 1,875) =$	145,68 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	$13,99 \cdot 11,365 \cdot 0,75 =$	119,25 m <sup>2</sup>
<b>wertrelevante Geschossfläche gesamt rd.</b>		<b>265 m<sup>2</sup></b>

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

<b>Berechnung der wertrelevanten Geschoßflächenzahl (WGFZ) im Bestand</b>	
wertrelevante Geschossfläche (WGF) in m <sup>2</sup>	265 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m <sup>2</sup>	749 m <sup>2</sup>
<b>Geschoßflächenzahl (WGFZ = GF / GFG) - Bestand</b>	<b>0,35</b>

#### 5.4 Bruttogrundfläche

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

<b>Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus gemäß DIN 277 (2005)</b>		Fläche
Untergeschoss	$(13,99 \cdot 11,365) - ((6,625 + 7,58) \cdot 0,5 \cdot 1,875) =$	145,68 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	$(13,99 \cdot 11,365) - ((6,625 + 7,58) \cdot 0,5 \cdot 1,875) =$	145,68 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	$13,99 \cdot 11,365 =$	159,00 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt rd.</b>		<b>450 m<sup>2</sup></b>

<b>Bruttogrundfläche (BGF) Garage gemäß DIN 277 (2005)</b>		Fläche
Erdgeschoss	$7,00 \cdot 5,99 =$	41,93 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche Garage gesamt rd.</b>		<b>42 m<sup>2</sup></b>

#### 5.5 Wohnfläche

Aus den Planunterlagen konnten Wohnflächen entnommen werden. Die wintergartenartig überdeckte Terrasse und der Balkon werden zu 50 % angerechnet. Der Putzabzug wird wie üblich mit 3 % berücksichtigt.

<b>Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung</b>		Fläche
<b>Erdgeschoss-Wohnung</b>		
Wohnzimmer		27,28 m <sup>2</sup>
Kind II		12,57 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer		16,08 m <sup>2</sup>
Kind I		11,32 m <sup>2</sup>

AZ: 3 K 89/25

Bad			7,78 m <sup>2</sup>
WC			2,57 m <sup>2</sup>
Wohnküche			16,96 m <sup>2</sup>
Speisekammer			4,27 m <sup>2</sup>
Diele			5,89 m <sup>2</sup>
Flur			5,26 m <sup>2</sup>
			109,98 m <sup>2</sup>
3 % Putzabzug	0,03	./.	3,30 m <sup>2</sup>
			106,68 m <sup>2</sup>
Terrasse/Wintergarten zu 50% rd. 6,00*2,50*0,50=			7,50 m <sup>2</sup>
			114,18 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Erdgeschoss-Wohnung rd.</b>			<b>114 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachgeschoss-Wohnung</b>			
Wohnzimmer			22,34 m <sup>2</sup>
Kind I			11,65 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer			15,64 m <sup>2</sup>
Kind II			12,45 m <sup>2</sup>
Bad			8,00 m <sup>2</sup>
WC			2,51 m <sup>2</sup>
Flur			6,37 m <sup>2</sup>
Diele			5,89 m <sup>2</sup>
Wohnküche			15,32 m <sup>2</sup>
Speisekammer			3,42 m <sup>2</sup>
			103,59 m <sup>2</sup>
3 % Putzabzug	0,03	./.	3,11 m <sup>2</sup>
			100,48 m <sup>2</sup>
Balkon zu 50 %	5,20*1,20*0,5=		3,12 m <sup>2</sup>
			103,60 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Dachgeschoss-Wohnung rd.</b>			<b>104 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche gesamt rd.</b>			<b>218 m<sup>2</sup></b>

Wie bereits erläutert, wurde eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Der Bewertung werden die vorhandenen Pläne zu Grunde gelegt, eventuelle Plan-Abweichungen können nicht berücksichtigt werden. Die Wohnflächenberechnung erfolgte gemäß der o.g. Pläne.

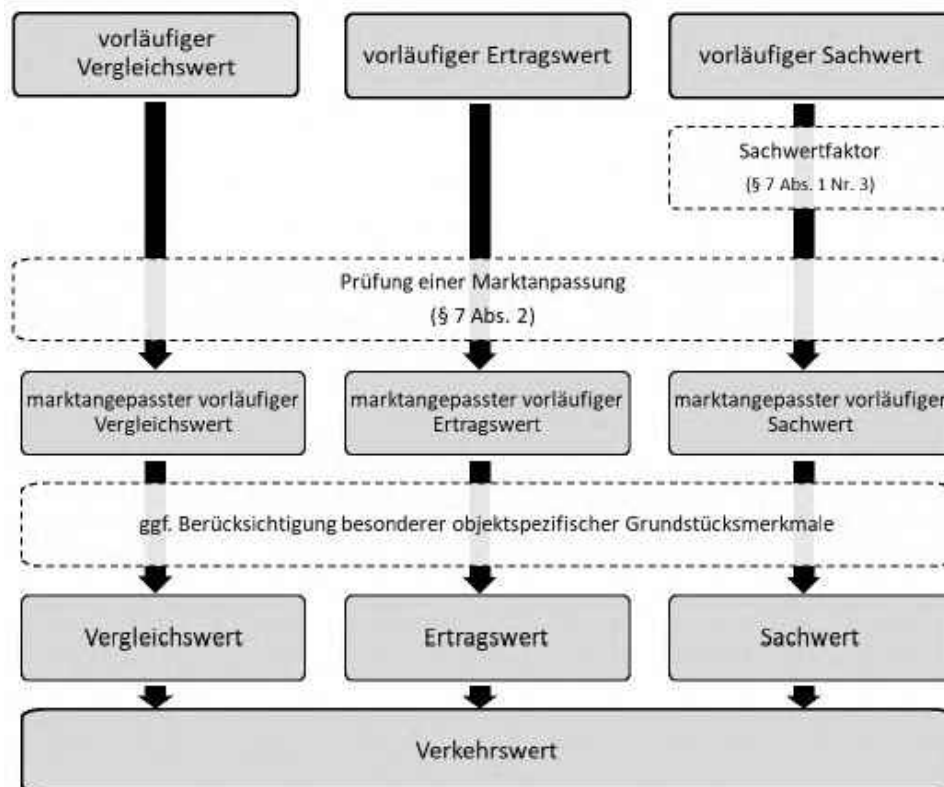
Für eine verbindliche Flächenangabe wäre ein entsprechendes Aufmaß sämtlicher Räumlichkeiten erforderlich. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Aufmaß im Gutachtenauftrag nicht enthalten ist und nicht in Auftrag gegeben wurde. Die ermittelte Flächenangabe ist informativ und Bezugsgröße für die Bewertung, eignet sich allerdings nicht für eine (rechtssichere) Zugrundelegung einer Mietfläche in einem Mietvertrag.

## 6.0 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

### 6.1 Wertermittlungsverfahren

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



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

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

### **Vergleichswertverfahren**

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

### **Ertragswertverfahren**

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

### **Sachwertverfahren**

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

Bei den Wertermittlungsverfahren erfolgt die Berücksichtigung

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

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

## **6.2 Auswahl des Verfahrens**

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

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus, das am Immobilienmarkt überwiegend zur Eigennutzung erworben wird. Renditeüberlegungen spielen ebenfalls eine Rolle. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 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.

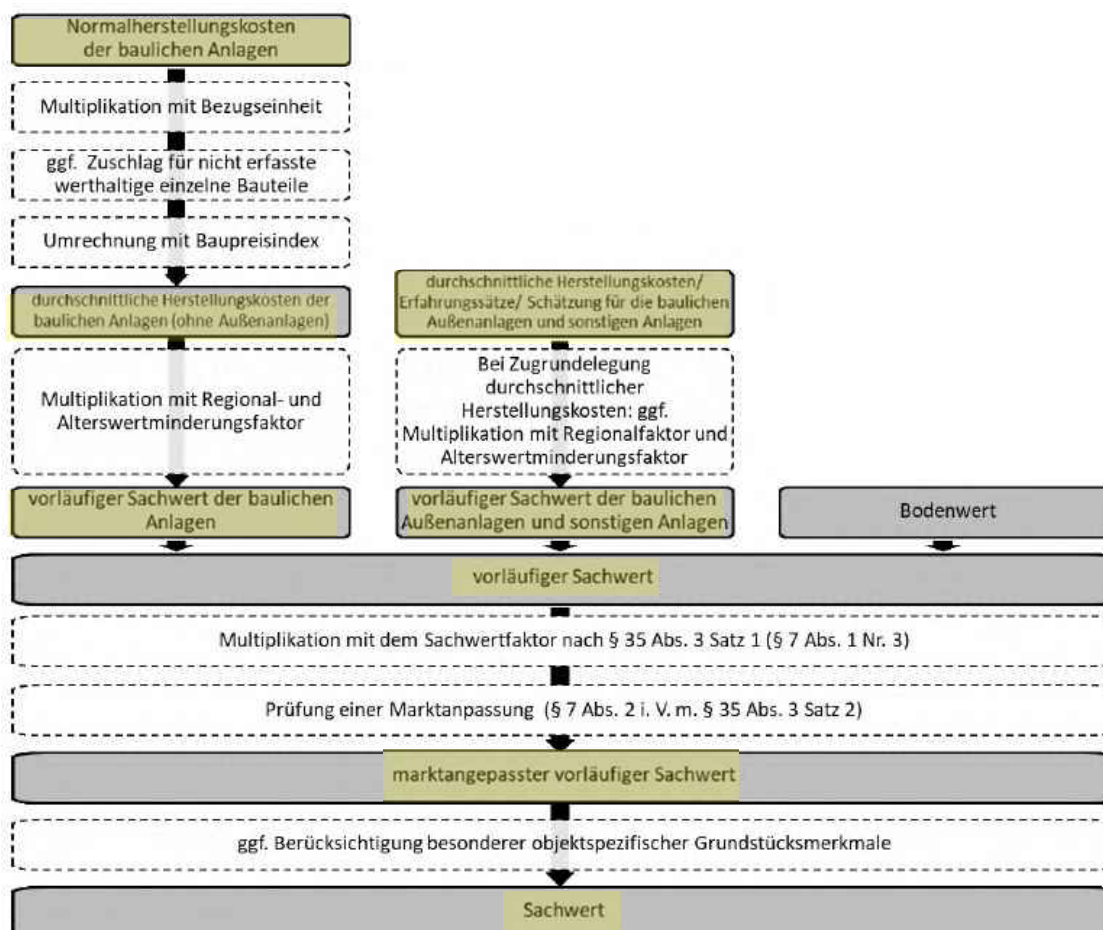
Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Landshut ermittelt aktuell keine Sachwertfaktoren bzw. sonstige für die Bewertung relevanten Anpassungsfaktoren. Die Anpassungsfaktoren werden deshalb in Anlehnung an die Marktdaten der Stadt Landshut abgeleitet.

Ein annähernd passender Vergleichswert aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses wird im Kapitel 6.5 genannt.

Der Verkehrswert (Marktwert) ist nach § 6 ImmoWertV aus dem Sachwert abzuleiten.

### 6.3 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 objekt-spezifische 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.

### **6.3.1 Bodenwert**

#### **Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)**

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

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

## Richtwertzone Rottenburg an der Laaber (14)

200 € / m<sup>2</sup>

Dem Bodenrichtwert sind folgende Angaben zugeordnet:

Entwicklungszustand:	B	Baureifes Land
Gebiet:	W	Wohnbaufläche
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	nicht angegeben	
Maximale Grundstücksgröße:	1.000 m <sup>2</sup>	
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.

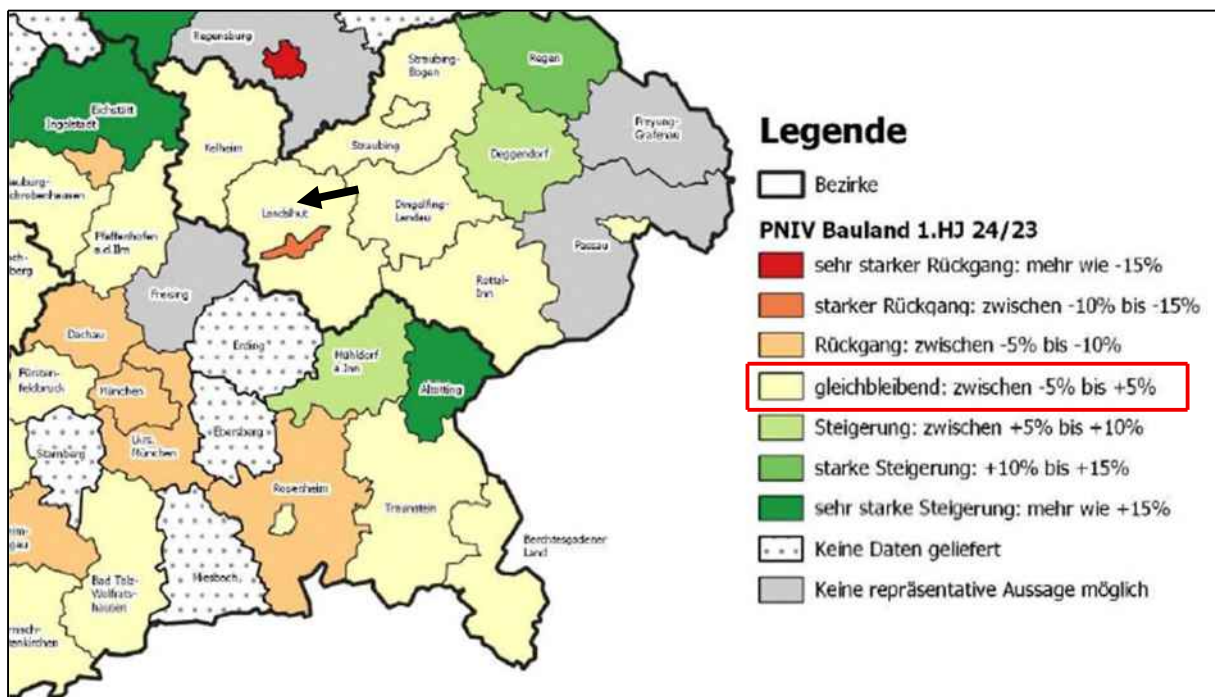
### Marktkonformer Bodenwert

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 Bodenwerte im Landkreis Landshut sind seit dem Richtwertstichtag gemäß Trendabfragen des Oberen Gutachterausschusses Bayern weitgehend gleichgeblieben.

Auszug aus Trendabfrage für das Jahr 2024 (Preisentwicklung 1. Halbjahr 2024 zu 2023)



Auszug aus Trendabfrage für das 1. Halbjahr 2025



Konkrete Vergleichswerte für Verkäufe von vergleichbaren Grundstücken aus der Richtwertzone des Bewertungsobjektes konnte der Gutachterausschuss nicht zur Verfügung stellen. Eine Anpassung bezüglich zeitlicher/konjunktureller Wertveränderungen ist daher nicht angezeigt.

**(2) Grundstücksgröße:**

Die zu bewertende Grundstücksteilfläche hat eine Größe von 749 m<sup>2</sup>. Die, dem Richtwert zugeordnete Maximalgrundstücksgröße beträgt 1.000 m<sup>2</sup>. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist daher nicht vorzunehmen.

**(3) Grundstückszuschnitt:**

Das zu bewertende Grundstück ist regelmäßig geschnitten. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht angezeigt.

**(4) Topographie:**

Das zu bewertende Grundstücksgelände fällt nach Norden leicht ab. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender topographischer Merkmale ist dennoch nicht erforderlich.

**(5) Maß der baulichen Nutzung:**

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

**(6) Lage:**

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

Somit ergibt sich ein Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:

Bodenwert	%	Betrag
Bodenrichtwert zum 01.01.2024		200 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an die allg. Wertverhältnisse (1) (konjunkturelle Zeitanpassung)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenrichtwert stichtagsangepasst</b>		<b>200 €/m<sup>2</sup></b>
Anpassung wg. Grundstücksgröße (2)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
Anpassung wg. Grundstückszuschnitt (3)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
Anpassung wg. Topographie (4)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
Anpassung wg. Maß der baulichen Nutzung (5)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
Anpassung wg. Lage (6)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
		200 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag</b>	rd.	<b>200 €/m<sup>2</sup></b>

**Ableitung marktkonformer Bodenwert:**

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

**200 €/m<sup>2</sup>**

**Bodenwert somit:**

Bodenwertermittlung	Fläche	€/m <sup>2</sup>	Betrag
Gebäude- und Freifläche	749 m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup>	149.800 €
<b>Marktkonformer Bodenwert rd.</b>			<b>150.000 €</b>

**6.3.2 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.

**Baualter, Gesamt- und Restnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine modelltheoretische Größe. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Sachwertfaktors bzw. des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität).

Unter Berücksichtigung eines Gebäudealters von rd. 30 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer rd. 50 Jahre.

## **Baupreisindex**

Die Baupreisentwicklung wird gemäß Vorgaben des Wertermittlungsmodells durch den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Der Baupreisindex für Wohngebäude im III. Quartal 2025 beträgt 189,4 (Basis 2021).

## **Regionalfaktor**

Der regionale Gutachterausschuss des Landkreises Landshut hat keine Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht, somit muss die Sachverständige auf Datenerhebungen des benachbarten Gutachterausschusses der Stadt Landshut zurückgreifen. Gemäß Veröffentlichung im Immobilienmarktbericht 2025 beträgt der Regionalfaktor für die Stadt Landshut: 1,0 (Grundsatz der Modellkonformität). Dieser Wert wird ebenfalls für den Landkreis Landshut unterstellt.

## **Normalherstellungskosten**

Nachfolgend dargestellt, erfolgt die Auswahl der Gebäudetypen, sowie der Kostenansatz in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) - Anlage 4.

*(1) Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten die Modellkosten dieser Anlage zugrunde zu legen.*

*(2) Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 nach Nummer II beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Die Zuordnung des Wertermittlungsobjekts zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt nach Nummer III aufgrund seiner Standardmerkmale; dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig einzustufen, auch wenn sie nicht in Nummer III beschrieben sind.*

(Quelle: Anlage 4 der ImmoWertV).


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 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 3,0).

## Wohnhaus

Gemäß NHK 2010 ist folgende Gebäudekategorisierung vorzunehmen:

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.01	655	725	835	1 005	1 260
Doppel- und Reihendhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Bauweise und Ausstattungsmerkmale werden für das Wohnhaus Normalherstellungskosten (inkl. 17 % Baunebenkosten) von rd. 1.670 €/m<sup>2</sup> angesetzt, die sich, wie folgt, aus den Tabellenwerten ergeben:

Normalherstellungskosten in Anlehnung an die NHK 2010								
Typ und Art:		1.01 : freistehende Einfamilienhäuser 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	Wägungsanteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwerte für den Gebäudetyp 1.01					Kostenanteil	
Wohnhaus		1	2	3	4	5		
		655 €/m <sup>2</sup>	725 €/m <sup>2</sup>	835 €/m <sup>2</sup>	1.005 €/m <sup>2</sup>	1.260 €/m <sup>2</sup>		
Außenwände	23%			1			192 €/m <sup>2</sup>	
Dächer	15%			1			125 €/m <sup>2</sup>	
Außentüren und Fenster	11%			1			92 €/m <sup>2</sup>	
Innenwände und -türen	11%			1			92 €/m <sup>2</sup>	
Deckenkonst.und Treppen	11%			1			92 €/m <sup>2</sup>	
Fußböden	5%			1			42 €/m <sup>2</sup>	
Sanitäreinrichtungen	9%			1			75 €/m <sup>2</sup>	
Heizung	9%			1			75 €/m <sup>2</sup>	
Sonst. tech. Ausstattung	6%			1			50 €/m <sup>2</sup>	
<b>vorl. NHK (Summe)</b> , entspricht einer gemittelten Standardstufe von rd.						3,00	<b>835 €/m<sup>2</sup></b>	
Kosten: ( lt. NHK 2010 )		angemessener Wert:						835 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktoren:								
A :	Regionalfaktor				1,000		keine Anpassung	
Ausrechnung der Korrekturfaktoren :								
	835 €/m <sup>2</sup> x	1,000	keine Anpassung, daher Rechenwert 1,0			=	835 €/m <sup>2</sup>	
objektbezogener Rechenwert im Jahre 2010						gerundet	840 €/m <sup>2</sup>	
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag : (Basis 2010)								
Baupreisindex: Deutschland		III. Quartal 2025						
für Wohngebäude einschl. Umsatzsteuer		189,4			v. 840 €/m <sup>2</sup> =		1.591 €/m <sup>2</sup>	
objektbezogener Rechenwert am Wertermittlungstichtag						gerundet	1.590 €/m <sup>2</sup>	

Der Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser beträgt 1,05,  
somit:  $1.590 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = 1.669,50 \text{ €/m}^2$

**1.670 €/m<sup>2</sup>**

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

$450 \text{ m}^2 \times 1.670 \text{ €/m}^2 =$  752.000 €

./ Alterswertminderungsfaktor unter Zugrundelegung eines bewertungsrelevanten Baualters von 30 Jahren und einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren 0,375 =

./ 282.000 €

**Gebäudesachwert**

rd. **470.000 €**

**Garage**

Die Doppelgarage wurde in Massivbauweise errichtet. Nach NHK 2010 sind Garagen dem Gebäudetyp 14.1, hier speziell der Standardstufe 3 bis 4 zuzuordnen. Somit wird ein Kostenkennwert unter Berücksichtigung des Baupreisindex (III. Quartal 2025: 189,4) in Höhe von rd. 750 €/m<sup>2</sup> BGF angesetzt.

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

$42 \text{ m}^2 \times 750 \text{ €/m}^2 =$  rd. 32.000 €

./ Alterswertminderungsfaktor unter Zugrundelegung eines bewertungsrelevanten Baualters von 50 Jahren und einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren 0,375 =

./ 12.000 €

**Gebäudesachwert**

rd. **20.000 €**

**Wintergarten**

Zeitwert, pauschaler Wertansatz

rd.

**5.000 €**

**Außenanlagen**

Wert der Außenanlagen (Einfriedung, Verkehrsflächen, Aufwuchs)  
in Anlehnung an den Immobilienmarktbericht 2025

des GAA der Stadt Landshut: 3 % der alterswertgeminderten

Gebäudeherstellungskosten, somit  $495.000 \text{ €} \times 3 \% =$

rd. **15.000 €**

### 6.3.3 Sachwertzusammenstellung

Bodenwert	150.000 €
Gebäudewert Wohnhaus	470.000 €
Gebäudewert Garage	20.000 €
Wintergarten	5.000 €
Außenanlagen	<u>15.000 €</u>
<b>Vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)</b>	rd. <b><u>660.000 €</u></b>

### 6.3.4 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.

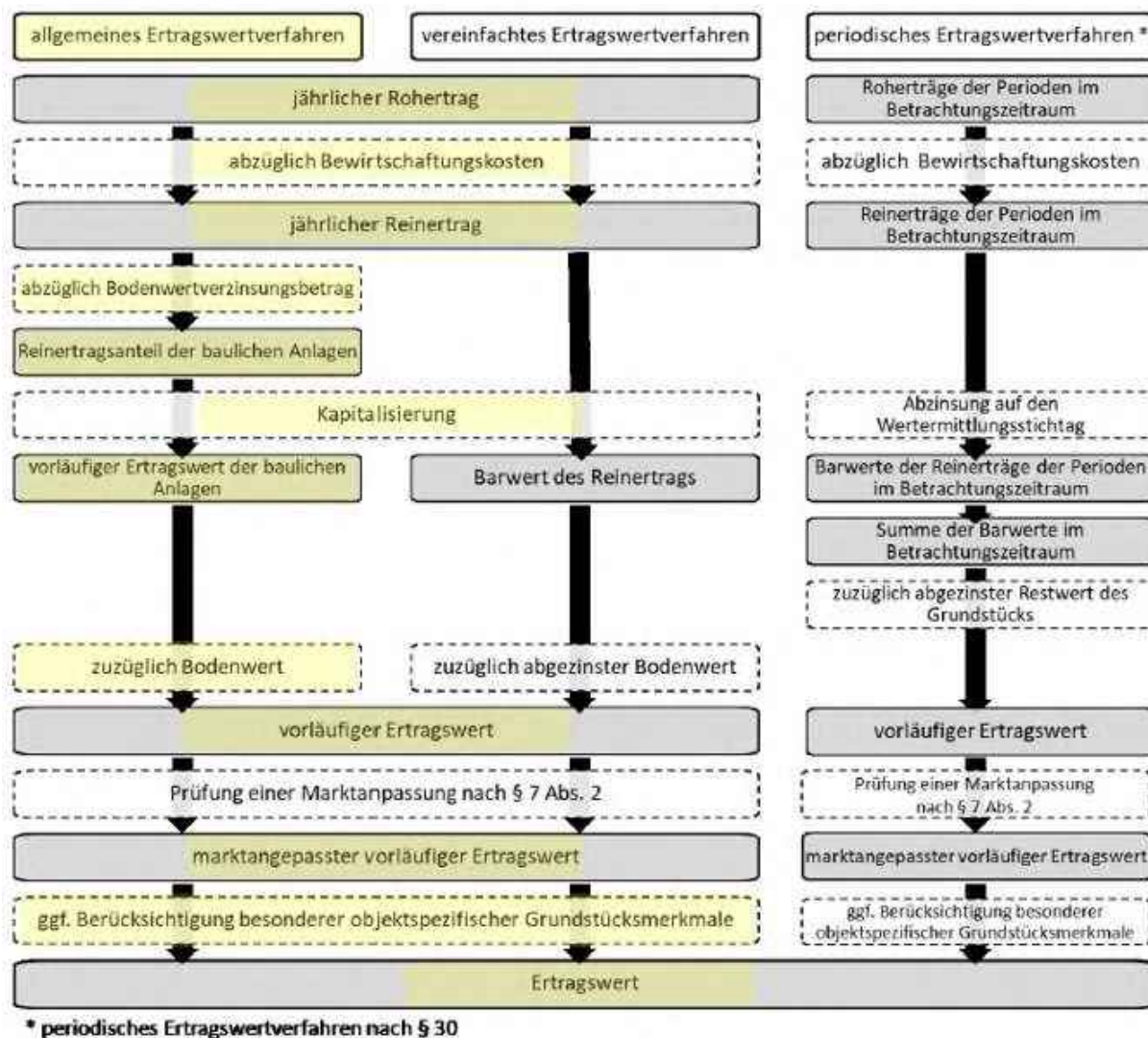
Da jedoch der regionale Gutachterausschuss des Landkreises Landshut keine Auswertungen durchführt und daher auch keine Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht hat, muss die Sachverständige auf Datenerhebungen benachbarter Gutachterausschüsse zurückgreifen. Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut hat Verkäufe von Ein- /Zweifamilienhäusern ausgewertet und in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 (Stichtag 01.07.2024) Sachwertfaktoren in einer Spanne von 0,61 bis 1,38 (im Mittel 0,98) veröffentlicht.

Für das zu bewertende Zweifamilienwohnhaus wird unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwertes, der langen Restnutzungsdauer (50 Jahre) und der peripheren Lage außerhalb der Stadt Landshut (Rottenburg an der Laaber, Ortsteil Oberhatzkofen) ein Sachwertfaktor von rd. 0,80 als markt- und sachgerecht erachtet.

**Marktangepasster, vorläufiger Sachwert**       $0,80 \times 660.000 \text{ €} =$  rd. **528.000 €**

## 6.4 Ertragswert

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



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

Ggf. sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher einen Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

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

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

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

#### **6.4.1 Bodenwert**

In Kapitel 6.3.1 wurde der Bodenwert mit rd. 150.000 € ermittelt.

#### **6.4.2 Bewertungsbasis**

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

#### **6.4.3 Rohertrag**

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

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

Die Sachverständige hat eine Recherche hinsichtlich der marktüblich erzielbaren Mieten für weitgehend vergleichbare große Zweifamilienhäuser bzw. Wohnungen durchgeführt. Gemäß der IMV-Angebotsdatenbank (IMV Online der IMV GmbH) war die Mietpreisspanne der

marktüblich erzielbaren Mieten in Rottenburg an der Laaber im Zeitraum Juli 2024 bis 1. Halbjahr 2025 wie folgt:

Immobilien-Internetportale	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche rd. 98 m <sup>2</sup> bis 135 m <sup>2</sup>	7,00	10,00

Der Gutachterausschuss des Landkreises Landshut hat aus seiner Datenbank in vergleichbarer Lage eine Vergleichsmiete in Höhe von 7,00 €/m<sup>2</sup> genannt.

Bei den vorstehend recherchierten Mieten handelt es sich nicht um vertraglich vereinbarte, sondern um Angebotsmieten. Die tatsächlich vereinbarten Mieten können hiervon abweichen. Sie dienen im Rahmen der Wertermittlung dennoch zur Orientierung über das örtliche Mietniveau. Grundsätzlich ist anzumerken, dass der Mietpreis (€/m<sup>2</sup>) mit zunehmender Wohnflächengröße in der Regel abnimmt (und umgekehrt) und die Miethöhe insbesondere von der Ausstattung und der Lage abhängig ist.

Unter Berücksichtigung der Grundrissstruktur, der ländlichen Lage und Ergebnisse der oben genannten Marktuntersuchung wird die marktüblich erzielbare Miete wie folgt in Ansatz gebracht:

EG-Wohnung:	7,00 €/m <sup>2</sup>
DG- Wohnung:	7,00 €/m <sup>2</sup>
Garage:	40 €/Monat und Stellplatz

Rücksprache bei regionalen Maklern bestätigt diesen Ansatz.

#### **6.4.4 Bewirtschaftungskosten**

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

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

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

#### **6.4.5 Ermittlung der bewertungsrelevanten Restnutzungsdauer**

Gemäß Kapitel 6.3.2 beträgt die Restnutzungsdauer 50 Jahre.

### 6.4.6 Liegenschaftszinssatz

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

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 Ein-/Zweifamilienwohnhäusern aus.

Der Liegenschaftszinssatz wird daher in Anlehnung an den Immobilienmarktbericht 2023 der Stadt Landshut abgeleitet (im Immobilienmarktbericht 2025 konnten aufgrund der geringen Größe der Stichprobe (3) keine Jahresmittelwerte ermittelt werden). Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut hat hier für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser letztmalig zum Stichtag 01.01.2024 einen Liegenschaftszinssatz in der Spanne 0,17 % bis 2,55 % veröffentlicht.

Der oben genannte (mittlere) Liegenschaftszinssatz wird zunächst als Basiswert verwendet. Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes gelten u.a. folgende allgemeine Grundsätze:

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

Im vorliegenden Fall liegen wertbestimmende Faktoren vor, die Zu -und Abschläge erfordern: Lage der Immobilie in Rottenburg, Ortsteil Oberhatzkofen, außerhalb der Stadt Landshut (+), geringes Bodenwertniveau (+ +), lange Restnutzungsdauer (+ +),

zurückhaltende Nachfrage mit gefallen Immobilienpreisen in Folge aktueller wirtschaftlicher Situation (+).

Unter Berücksichtigung der oben genannten Faktoren wird der Liegenschaftszinssatz auf 2,00 % erhöht.

**Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz** **2,00 %**

#### 6.4.7 Berechnung des Ertragswerts

Rohertrag marktüblich / Monat

EG-Wohnung	114 m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup>	798 €
DG-Wohnung	104 m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup>	728 €
Garage	2 Stpl.	40 €/Stpl.	80 €
			<u>1.606 €</u>

zuzüglich evtl. MWSt. und umlegbarer Nebenkosten

Jahresrohertrag marktüblich (Rohertrag/Monat \* 12) 19.272 €

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

Verwaltungskosten (jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäusern

1 Wohnhaus 359 € 359 €

Verwaltungskosten (jährlich je Garage oder Einzelstellplatz)

2 Stpl. 47 €/Stpl. 94 €

Instandhaltungskosten in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr

218 m<sup>2</sup> 14,00 €/m<sup>2</sup> 3.052 €

Instandhaltungskosten für Pkw-Garagen in €/Stellplatz und Jahr

2 Stpl. 106 €/Stpl. 212 €

Mietausfallwagnis 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

2% 385 €

Jahresreinertrag 15.170 €

abzüglich Bodenwertverzinsung 2,00% von 150.000 € 3.000 €

Reinertrag an baulichen Anlagen 12.170 €

Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer 50 Jahre 2,00% LZS 31,42

Ertragswert der baulichen Anlagen 382.368 €

zuzüglich Bodenwert 150.000 €

**Ertragswert** 532.368 €  
gerundet **532.000 €**

Der Ertragswert des Bewertungsobjektes wird somit mit rd. 532.000 € ermittelt.

## 6.5 Marktrecherche, Plausibilisierung

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

Die veränderten Marktbedingungen führen häufig zu Preiskorrekturen „nach unten“.

Nachfolgend wurden von der Sachverständigen Marktuntersuchungen durchgeführt, um die Wertansätze zu plausibilisieren.

Von der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Landshut wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung (Vergleichspreise) angefordert. Es liegt nur ein annähernd passender ausgewerteter Verkauf (Verkaufszeitpunkt März 2025) eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung aus der Marktgemeinde Pfeffenhausen, Ortsteil Niederhornbach (vergleichbares Bodenwertniveau) vor. Der Sachverständigen ist die Adresse des Objektes bekannt, aus Datenschutzgründen darf diese im Gutachten nicht genannt werden. Der Verkaufspreis liegt bei rd. 410.000€ (Baujahr 1995, Wohnfläche rd. 170 m<sup>2</sup>, Grundstücksgröße rd. 625 m<sup>2</sup>). Aufgrund der kleineren Grundstücksgröße ist eine Anpassung an das Bewertungsobjekt erforderlich, hierbei ist mit einem *angepassten €/m<sup>2</sup>-Wohnflächenpreis* von rd. 2.500 €/m<sup>2</sup> zu kalkulieren.

Gemäß IMV-Angebotsdatenbank wurden in Rottenburg an der Laaber im Zeitraum 2024 bis 2025 nur wenige Ein-/Zweifamilienhäuser mit annähernd vergleichbaren objektspezifischen Merkmalen angeboten (Baujahr 1982 bis 1992; Wohnfläche rd. 160 m<sup>2</sup> - 200 m<sup>2</sup>, Grundstücksgröße rd. 650 m<sup>2</sup> bis 925 m<sup>2</sup>). Die Angebotspreise lagen im Wesentlichen in einer Preisspanne zwischen rd. 2.600 €/m<sup>2</sup> bis 3.100 €/m<sup>2</sup>.

Gemäß Internetrecherche (Internetportale: immobilienscout24 und immowelt.de) wurden zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung in Rottenburg an der Laaber, nur wenige Ein-/Zweifamilienhäuser jüngeres Baujahres mit annähernd vergleichbaren objektspezifischen Merkmalen angeboten (Baujahr Anfang der 2000er Jahre; größere Wohnfläche rd. 290 m<sup>2</sup> - 320 m<sup>2</sup>, Grundstück rd. 660 m<sup>2</sup> - 850 m<sup>2</sup>). Die Angebotspreise lagen im Wesentlichen in einer Preisspanne zwischen rd. 2.300 €/m<sup>2</sup> bis 2.400 €/m<sup>2</sup>.

Die objektspezifischen Merkmale sind aus den vorliegenden Angebotsdaten nicht genauer erkennbar, der tatsächlich erzielter Preis kann von dem angebotenen Preis abweichen.

Auffällig bei den genannten Immobilien-Internetportalen sind die zunehmenden „Preisreduzierungen“ der Angebotspreise. Dieses Vorgehen deutet auf die Zurückhaltung der Kaufinteressenten hin.

## **6.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Das Wohnhaus (Innenräume) und der Garten wurden nicht besichtigt (vgl. Kapitel 1.4), so konnten keine Feststellungen zum evtl. Instandhaltungstau gemacht werden. Der Kaminkehrer hat in seinem Messprotokoll eine Beanstandung vermerkt (vgl. Kapitel 4.4).

Grundsätzlich bestehen Risiken im Hinblick auf den Innenzustand des Wohngebäudes.

Auf einen Risikoabschlag wird dennoch verzichtet, da im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens die Biet-Interessenten ihre individuelle Einschätzung des Objektzustands in ihrem Gebot entsprechend berücksichtigen werden.

## **6.7 Verkehrswert**

Bei einem Zwangsversteigerungsverfahren ist der Verkehrswert gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz zu schätzen.

Definition des Verkehrswertes:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 Baugesetzbuch durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

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

Die Wertermittlung hat folgende rechnerische Einzelwerte ergeben:

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	528.000 €	
Vorläufiger Ertragswert	532.000 €	
Werteinfluss b.o.G.	+ ./.	0 €

Für das zu begutachtende Anwesen leitet sich der Verkehrswert vom vorläufigen 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 erzielender Preise für vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage, begutachte ich den **Verkehrswert (Marktwert) des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84056 Rottenburg an der Laaber, Further Weg 27, FINr. 1291/52 der Gemarkung Niederhatzkofen zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2025** mit

**530.000 €**

(in Worten: fünfhundertdreißigtausend--EURO)

Zubehör (z.B. Kücheneinrichtung, Mobiliar) ist im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

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

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

Landshut, den 03.11.2025

Kornelia Förster

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS)

DIAZert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024



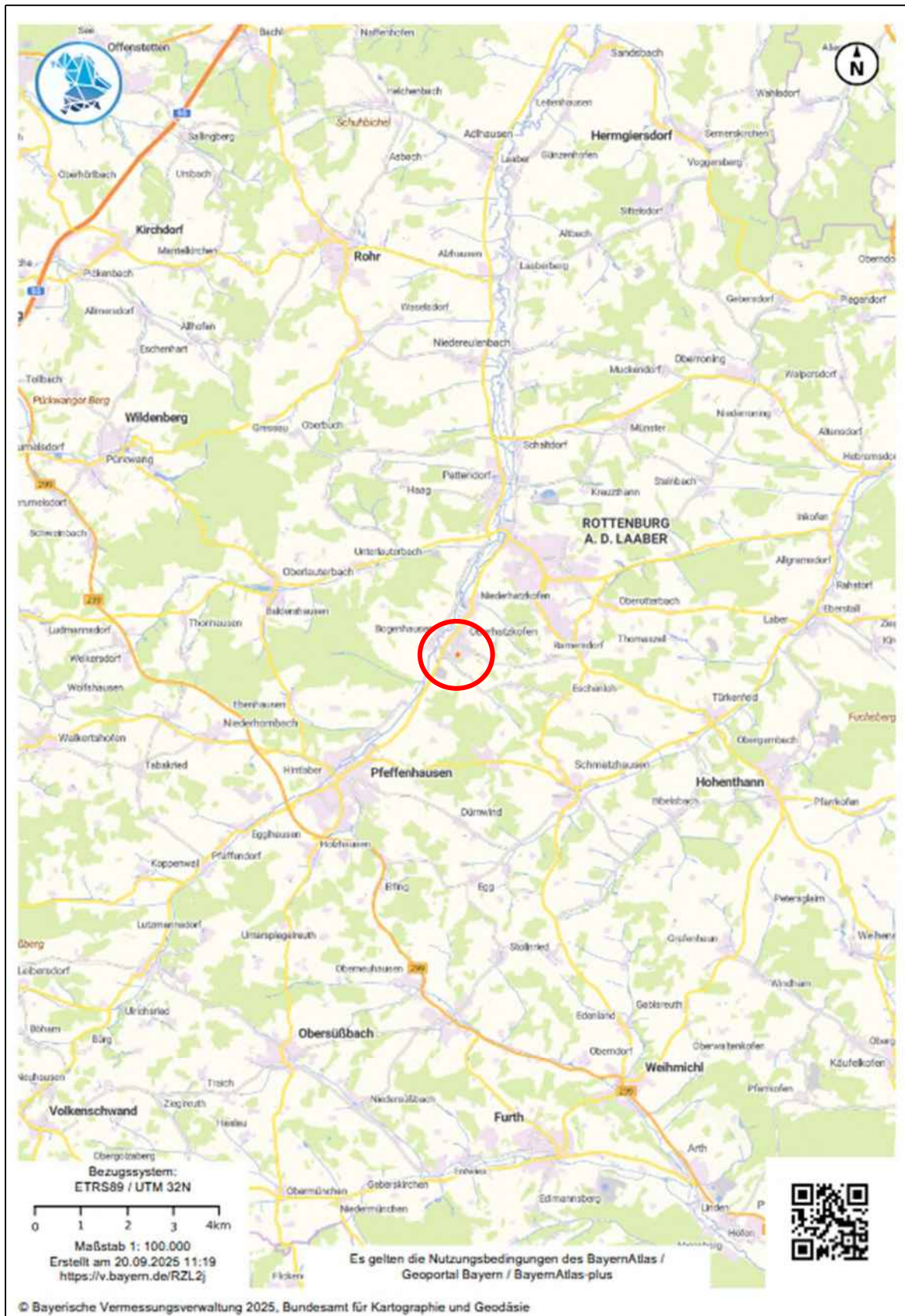
## 7.0 LITERATURVERZEICHNIS

<b>Gesetze und Richtlinien:</b>	(in der jeweils aktuellen Fassung)
	BauGB                      Baugesetzbuch
	BGB                        Bürgerliches Gesetzbuch
	ImmoWertV                Immobilienwertermittlungsverordnung
	ImmoWertA                ImmoWertV-Anwendungshinweise
	WoFIV                     Wohnflächenverordnung
	BauNVO                    Baunutzungsverordnung
<b>Literatur:</b>	Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken Bundesanzeiger Verlag Kleiber-digital GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
<b>Online-Portale:</b>	Bayern Atlas plus; <a href="http://www.google.de">www.google.de</a> ; Wikipedia
<b>Marktberichte:</b>	Grundstücksmarktbericht 2024 (Stichtag 31.12.2024) für den Landkreis Landshut Immobilienmarktbericht 2025 (Stichtag 01.07.2024) des Gutachterausschusses der Stadt Landshut Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Landshut, Stichtag 01.01.2024

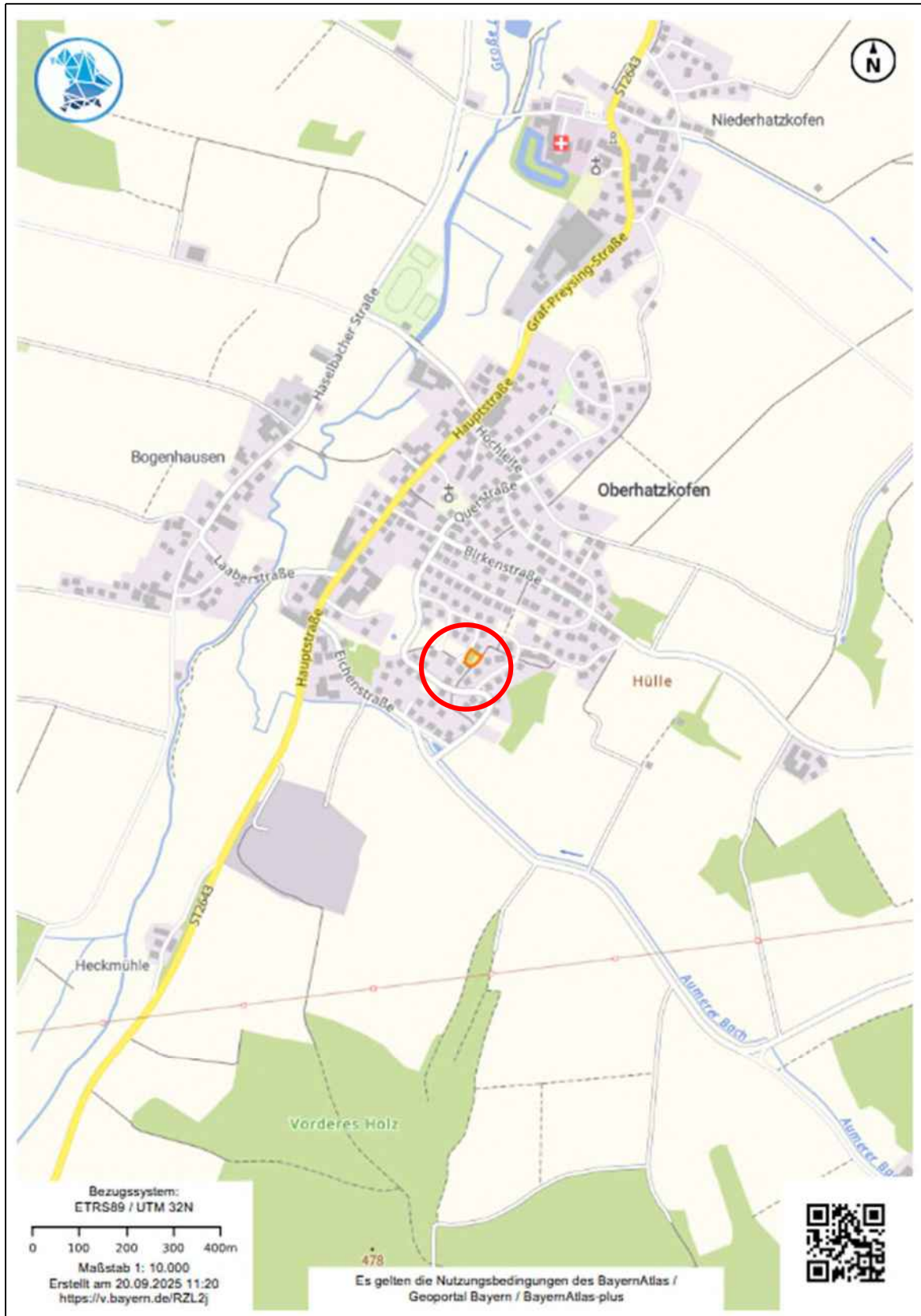
## 8.0 ANLAGEN

- Anlage 1:      Generalkartenkopie
- Anlage 2:      Ortsplankopie
- Anlage 3:      Lageplankopie
- Anlage 4:      Baupläne
- Anlage 5:      Fotodokumentation mit 6 Fotos

## ANLAGE 1: GENERALKARTENKOPIE



**ANLAGE 2: ORTSPLANKOPIE**

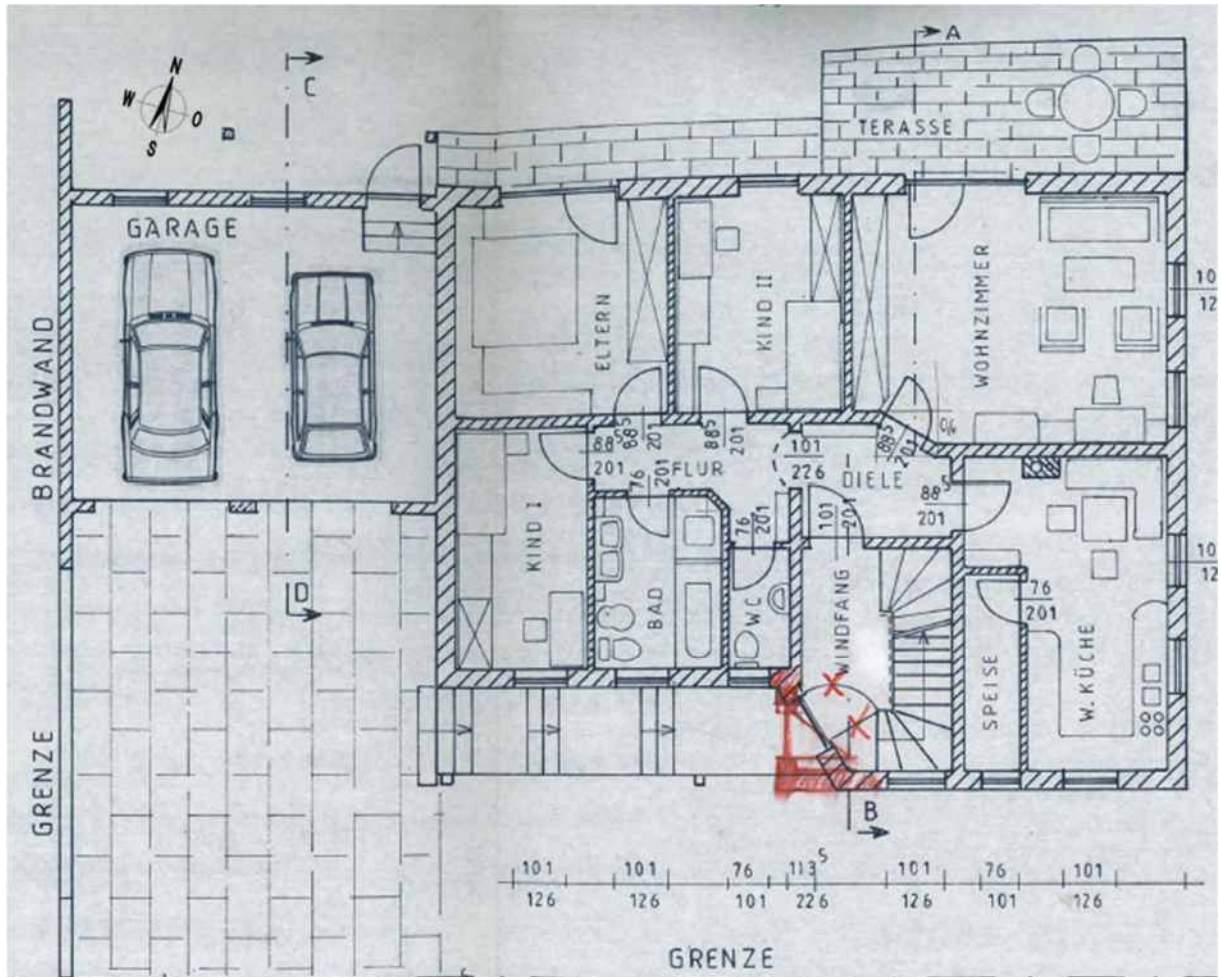




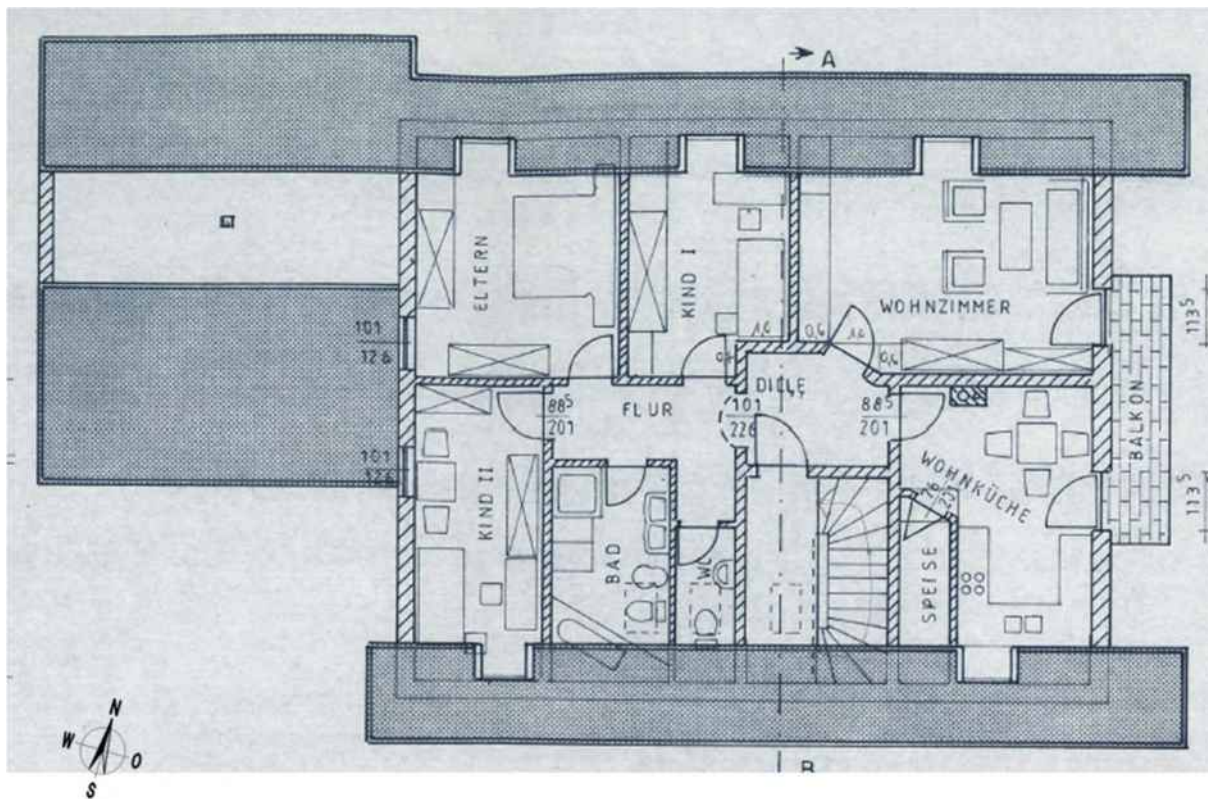
**ANLAGE 4: BAUPLÄNE**

Wohnhaus Erdgeschoss und Doppelgarage (nicht maßstabgetreu)

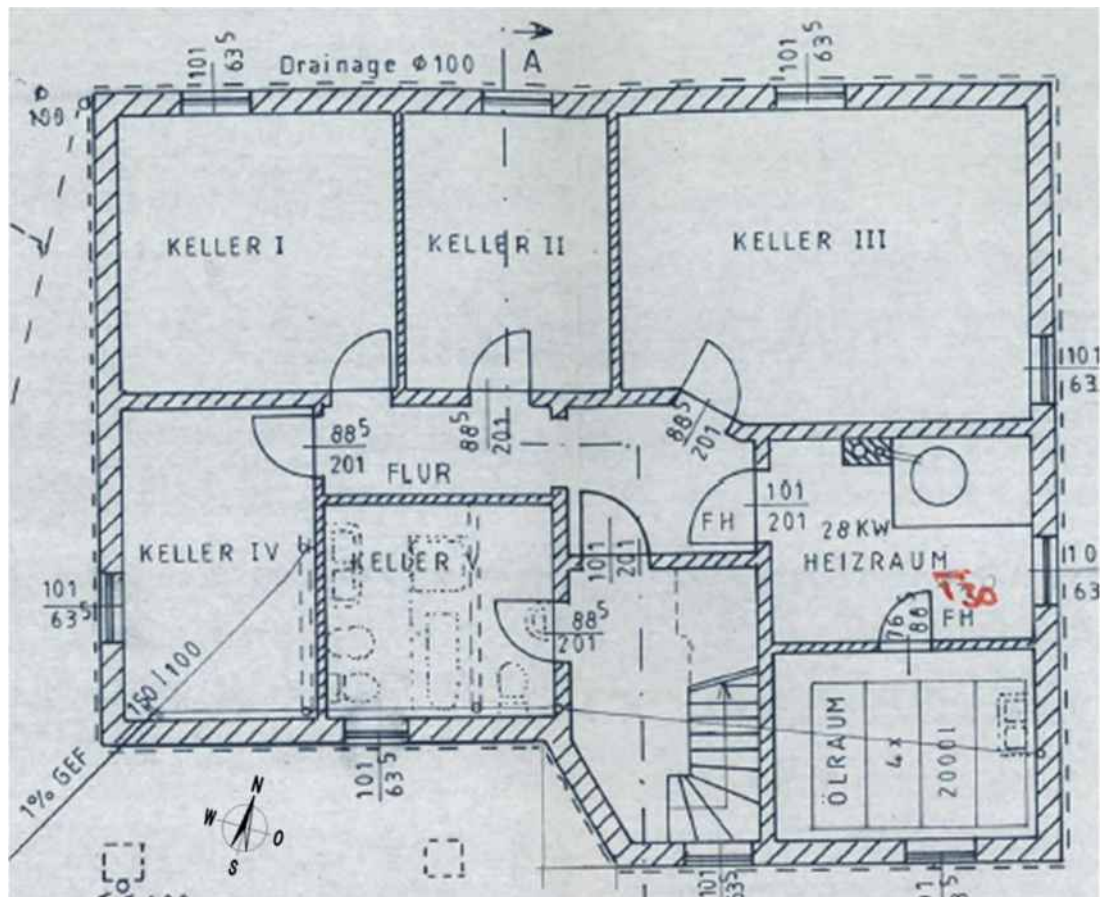
Hinweis: rote Markierungen/Änderungen lt. Plan wurden nicht ausgeführt.



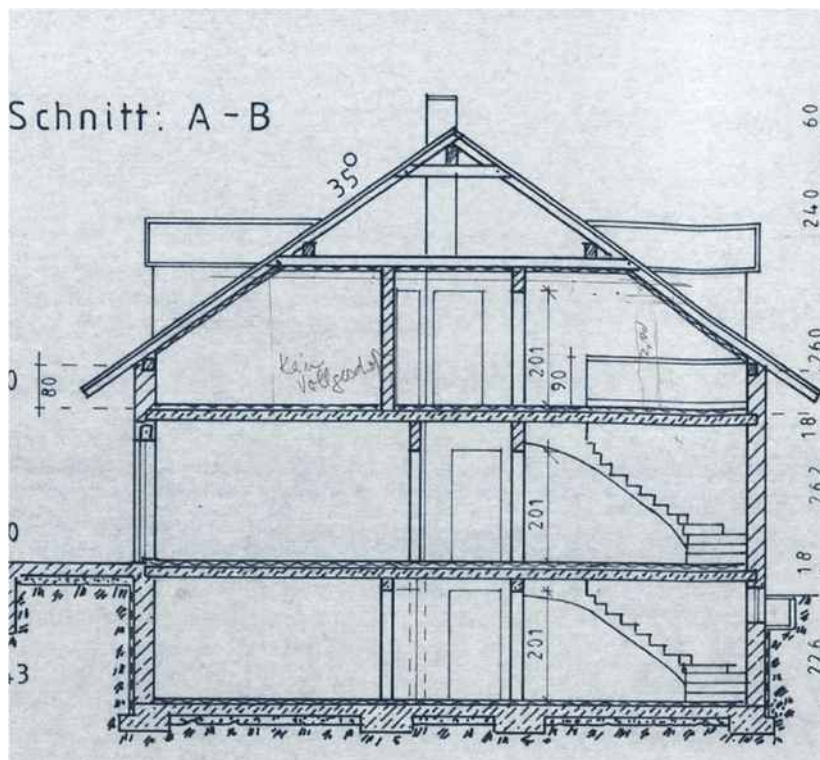
Dachgeschoss (nicht maßstabgetreu)



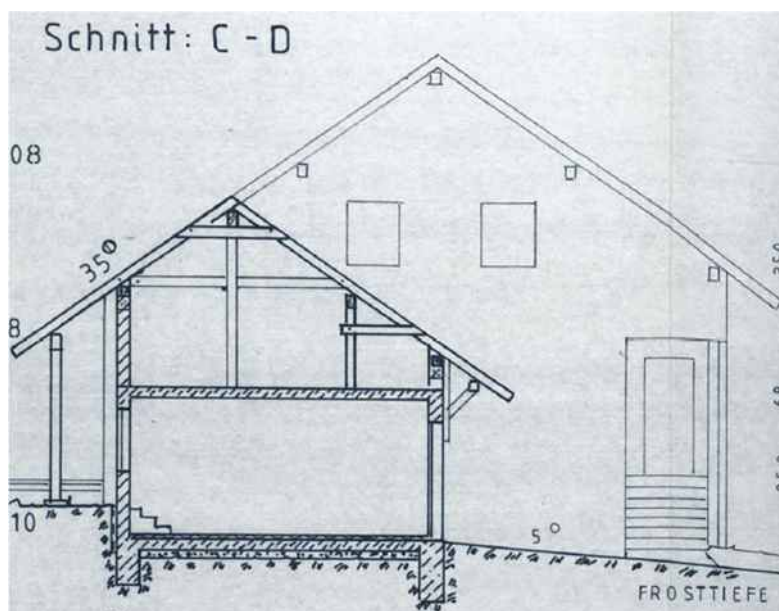
Kellergeschoss (nicht maßstabgetreu)



Schnitt Wohnhaus (nicht maßstabgetreu)



Schnitt Garage (nicht maßstabgetreu)



## **ANLAGE 5: FOTOANLAGE**



Foto 1: Ansicht von Nordwesten



Foto 2: Ansicht von Westen



Foto 3: Doppelgarage - Ansicht von Westen



Foto 4: Hauseingang



Foto 5: Ansicht von Südwesten



Foto 6: Einfriedung mit Grünhecke - Ansicht von Südosten