DIPL. - ING. WERNER HAUBOLD

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER
FÜR NIEDERBAYERN IN PASSAU ÖFFENTLICH
BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN
UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

B-I-5

84034 LANDSHUT
INNERE REGENSBURGER STR. 5
TELEFON NR. : 0871 / 4303818
TELEFAX NR. : 0871 / 9664061
Email: ing.haubold@t-online.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

der Eigentumswohnung Nr. 6 mit Freistellplatz Nr. 6
in der Wohnanlage in 84028 Landshut, Am Mitterfeld 14
178/1000 MEA an FlNr. 1060/28 der Gemarkung Schönbrunn



Auftraggeber: Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht

AZ: 3 K 90 / 25

Wertermittlungsstichtag: 24.04.2026

Verkehrswert (Marktwert): 490.000,-- €

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: 24.04.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines ... 3
2. Arbeitsunterlagen ... 3
3. Rechtliche Gegebenheiten ... 4

3.1 Grundbuchdaten ... 4
3.3 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten ... 5
3.4 Vermietung und Verpachtung ... 5
3.5 Hausverwaltung ... 5

4. Allgemeine Angaben ... 6
5. Beschreibung des Wertermittlungsobjekts ... 7

5.1 Lage und Umgebung ... 7
5.2 Grundstücksbeschreibung ... 9
5.2.1 Topographie ... 9
5.2.2 Baurecht ... 9
5.2.3 Erschließung ... 11
5.2.4 Bodenbeschaffenheit ... 11
5.2.5 Denkmalschutz ... 11
5.2.6 Energieausweis ... 11

6. Baubeschreibung ... 12

6.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung ... 12
6.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen ... 13
6.3 Außenanlagen ... 14
6.4 Beurteilung ... 15

7. Wertermittlung ... 16

7.1 Wertermittlungsverfahren ... 16
7.2 Auswahl des Verfahrens ... 18
7.3 Vergleichswert ... 18
7.3.1 Vergleichswert Wohnung Nr. 6 ... 20
7.3.2 Vergleichswert oberirdischer Stellplatz ... 22
7.3.3 Vergleichswert Zusammenstellung ... 22
7.4 Ertragswert ... 23
7.4.1 Bodenwertanteil ... 24
7.3.2 Bewertungsbasis ... 26
7.3.3 Rohertrag ... 27
7.3.4 Bewirtschaftungskosten ... 28
7.3.5 Ermittlung der bewertungsrelevanten Restnutzungsdauer ... 28
7.3.6 Liegenschaftszinssatz ... 28
7.3.7 Berechnung des Ertragswerts ... 30
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 17.12.2025 mit der Verkehrswertschätzung der Eigentumswohnung Nr. 6 mit Freistellplatz Nr. 6 (Sondernutzungsrecht) in der Eigentumswohnanlage 84028 Landshut, Am Mitterfeld 14, 178/1000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück FlNr. 1060/28 der Gemarkung Schönbrunn beauftragt.

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

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Fertigstellung des Gutachtens, der 24.04.2026.

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.
- Auszug aus den Aufteilungsplänen im Maßstab 1 : 100.
- Eigene, bei einer Ortsbesichtigung am 13.02.2026 gemachte Aufzeichnungen. Die zu begutachtende Eigentumswohnung konnte ohne Einschränkungen besichtigt werden. Bei der Ortsbesichtigung waren der Vater der Eigentümerin sowie der Unterzeichnende mit Mitarbeiterin Frau Sina Prucker anwesend.
- Grundbuchauszug vom 31.07.2025 in unbeglaubigter Abschrift.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamts Landshut vom 16.07.2025.
- Teilungserklärung vom 24.03.2010 mit Nachtrag vom 02.07.2010.
- Recherche bei der Stadtverwaltung Landshut zum Baurecht.
- Vergleichspreise und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Stadt Landshut.
- Einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte des Unterzeichnenden.

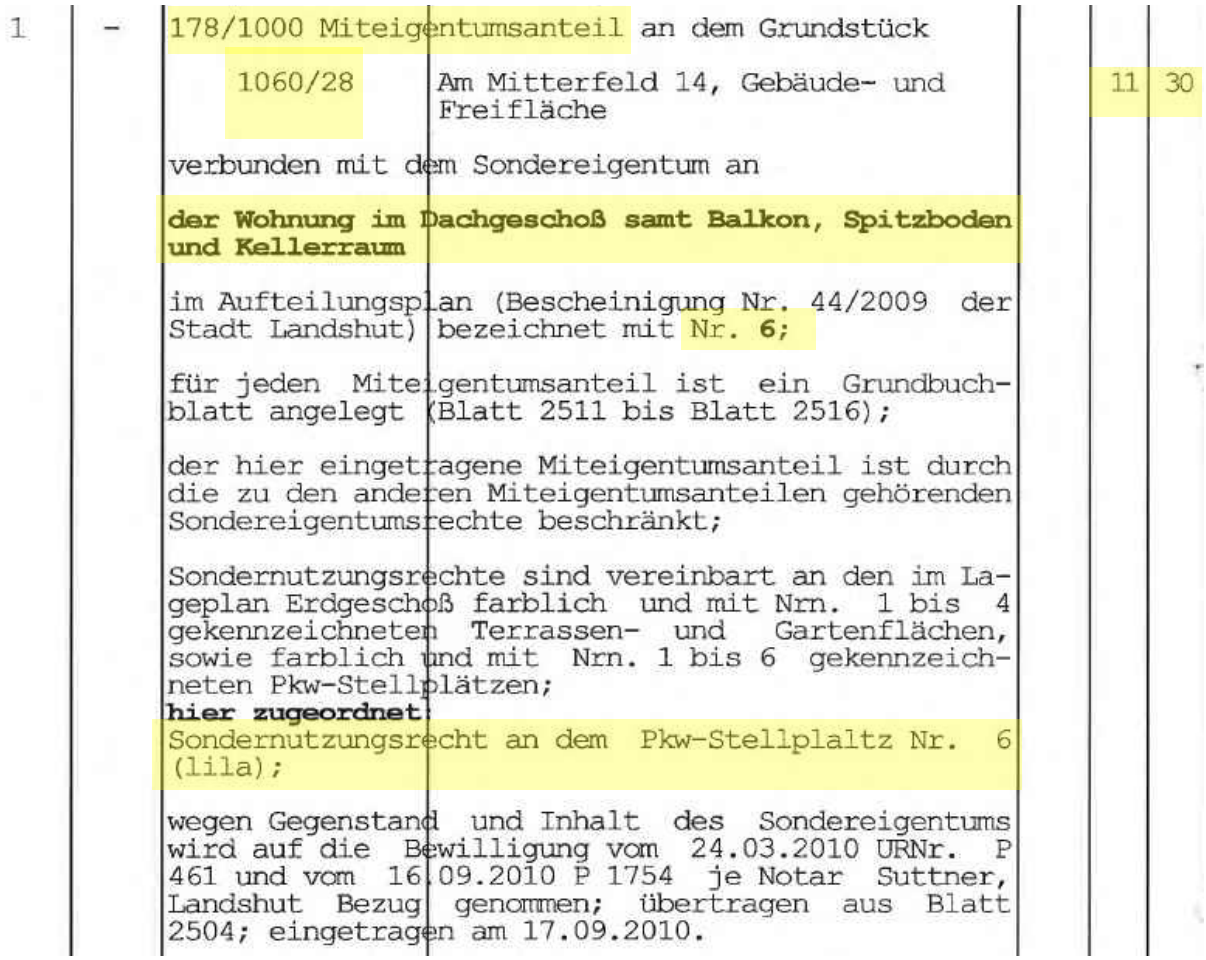
Die Wertermittlung ist im Rahmen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der derzeit gültigen Fassung gehalten.

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Grundbuchdaten

Die zu begutachtende Eigentumswohnung ist vorgetragen im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichtes Landshut für die Gemarkung Schönbrunn, Blatt 2516 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum Stichtag wie folgt beschrieben:

Bestandsverzeichnis:



1	-	178/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
		1060/28	Am Mitterfeld 14, Gebäude- und Freifläche	11	30
		verbunden mit dem Sondereigentum an			
		der Wohnung im Dachgeschoß samt Balkon, Spitzboden und Kellerraum			
		im Aufteilungsplan (Bescheinigung Nr. 44/2009 der Stadt Landshut) bezeichnet mit Nr. **6**;			
		für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 2511 bis Blatt 2516);			
		der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;			
		Sondernutzungsrechte sind vereinbart an den im Lageplan Erdgeschoß farblich und mit Nrn. 1 bis 4 gekennzeichneten Terrassen- und Gartenflächen, sowie farblich und mit Nrn. 1 bis 6 gekennzeichneten Pkw-Stellplätzen;			
		hier zugeordnet:			
		Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplaltz Nr. 6 (lila);			
		wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 24.03.2010 URNr. P 461 und vom 16.09.2010 P 1754 je Notar Suttner, Landshut Bezug genommen; übertragen aus Blatt 2504; eingetragen am 17.09.2010.			

Abteilung I:	**Eigentümer:**
Lfd. Nr. 2.1	XXX XXX, geb. am XX.XX.XXXX – zu 1/2 -
Lfd. Nr. 2.2	XXX XXX, geb. am XX.XX.XXXX – zu 1/2 -

Abteilung II:	**Lasten und Beschränkungen:**
Lfd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landshut – Abt. f. Zwangsversteigerung, AZ: 3 K 90/25); eingetragen am 31.07.2025.

Abteilung II: **Hypotheken, Grundschuld, Rentenschulden:**
Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abt. III eingetragen sind, werden bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

3.3 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

Es sind keine Rechte und Lasten bekannt, die nicht im Grundbuch eingetragen sind, weshalb der Unterzeichnende auf Grund fehlender gegenseitiger Informationen davon ausgeht, dass keine bestehen.

3.4 Vermietung und Verpachtung

Das Bewertungsobjekt war vor dem Wertermittlungsstichtag eigengenutzt und nicht vermietet.

3.5 Hausverwaltung

Es ist keine Hausverwaltung eingesetzt.
Nach Angabe wird die Nebenkostenabrechnung von den Eigentümern einer der Wohnungen in der Anlage erstellt.
Eine Instandhaltungsrücklage wurde nach Angabe bisher nicht angelegt.
Es wird unterstellt, dass in den nächsten Jahren keine Sonderumlagen für anstehende Sanierungen anstehen.

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 Funktionen 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 Wertermittlungsobjekts

5.1 Lage und Umgebung

Basisdaten:

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Stadt:	Kreisfreie Stadt Landshut
Stadtteil:	Moniberg

Die zu begutachtende Eigentumswohnung befindet sich in der niederbayerischen, kreisfreien Stadt Landshut an der Straße Am Mitterfeld Nr. 14.

Makrolage:

Die Stadt Landshut liegt im Südosten von Bayern. Sie ist Sitz der Regierung von Niederbayern und des gleichnamigen Bezirks Niederbayern sowie Verwaltungssitz des Landkreises Landshut. Mit rd. 76.000 Einwohnern (Stand 30.09.2025) ist sie die größte Stadt Niederbayerns und seit 1978 auch eine Hochschulstadt.

Landshuts wertvolles Stadtbild der Gotik und Renaissance ist im mitteleuropäischen Maßstab von kulturhistorischer Bedeutung. Die Landshuter Altstadt gilt als einer der baukulturell bedeutendsten und besterhaltenen historischen Stadtkerne in Deutschland. Landshut liegt an der Isar; der Fluss durchquert das Stadtgebiet von Südwesten nach Nordosten. Nördlich der Isar ist eine „Flutmulde“ angelegt, die bei Hochwasser geflutet wird und dadurch den eigentlichen Flusslauf der Isar und das Stadtgebiet in gefährlichen Hochwassersituationen entlastet. Im ungefluteten Zustand ist die Flutmulde eine der beliebtesten Parkanlagen der Stadt.

Die Wirtschaftsstruktur in Landshut wird vom Dienstleistungssektor und öffentlichen Dienst dominiert. Zu den großen Arbeitgebern in diesem Bereich gehören die Sparkasse Landshut und die Deutsche Rentenversicherung Bayern Süd. Ein Landgericht und ein Amtsgericht haben ebenfalls ihren Sitz in Landshut. Im Bereich des verarbeitenden Gewerbes sind hier u.a. der Ventilatoren- und Motorenhersteller ebm-papst, das Glasunternehmen Schott AG und der Zwiebackhersteller Brandt angesiedelt. Mit der Landshuter Messe ist die Stadt ein überregionaler Messestandort.

Landshut verfügt über eine gute Verkehrsinfrastruktur. Die Autobahn A 92 München-Deggendorf tangiert die Stadt mit Autobahnanschlüssen im Westen und Norden, über diese wird der Flughaften München nach rund 40 km sowie die Landeshauptstadt München nach rund 80 km erreicht. Die Bundesstraßen B 11, B15 und B 299 erschließen die Region. Landshut ist ein Eisenbahnknotenpunkt mit Anschlussmöglichkeiten nach München, Regensburg und Passau.

Der öffentliche Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist mit einem Busnetz gut ausgebaut.

Im Stadtgebiet Landshut ist ein vielfältiges Angebot an Ausbildungseinrichtungen vorhanden. Zahlreiche Kindergärten sowie acht Grundschulen sind flächendeckend in der Stadt verteilt. Weiterführende Schulen in Form von drei Mittelschulen, vier Real- und Wirtschaftsschulen sowie drei Gymnasien runden das Grundangebot ab. Einige der Bildungseinrichtungen befinden sich in privater Trägerschaft. Landshut ist Standort einer Fachhochschule mit den Fachrichtungen Betriebswirtschaft, Elektrotechnik, Maschinenbau und Sozialwesen. Die ärztliche Grundversorgung ist durch Allgemein- und Fachärzte, Apotheken sowie vier Krankenhäuser gewährleistet.

Landshut gehört aufgrund steigender Bevölkerungszahlen zu den wachsenden Städten Deutschlands. Die Prognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik sagen aus, dass die Bevölkerung von Landshut bis ca. 2035 weiter auf rd. 79.000 Einwohner ansteigen wird. Die Nachfrage nach Wohnraum in Landshut bleibt somit hoch.

Der Stadtteil Nikola liegt zwischen dem übergeordneten Grünzug Flutmulde im Norden, der Kleinen Isar im Süden und der Luitpoldstraße im Westen. Der nördlich gelegene Hauptbahnhof (Entfernung ca. 1 km) ist mit dem Stadtbus, die südöstlich liegende Altstadt fußläufig zu erreichen (Entfernung rd. 700 m). Das westlich gelegene Klinikum (rd. 450 m Luftlinie) und das Landshuter Hallen- und Freizeitbad (rd. 600 m Luftlinie) sind ebenfalls gut und schnell zu erreichen. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle Landshut West liegt rd. 6 km westlich. Städtebaulich stellt sich der Stadtteil als sehr heterogener Bereich mit Stadtvillen der Gründerzeit (zum Teil Denkmalschutz) und Geschosswohnungsbau mit Flachdachbauten der 1960er und 1970er Jahre und neueren Anlagen mit bis zu neun Geschossen dar.

Mikrolage:

Die Wohnanlage mit der zu bewertenden Wohnung liegt im südöstlichen Teil von Landshut am sogenannten neuen Moniberg an der Straße Am Mitterfeld 14. Die Straße Moniberg, die etwa 250 m nördlich des Bewertungsobjekts verläuft, fungiert als Haupterschließungsstraße des Bereichs „Alter Moniberg“ und bildet gleichzeitig die Verbindung zum Gebiet „Neuer Moniberg“. Die Wohnlage ist relativ ruhig, da Verkehrslärmimmissionen von der östlich vorbeiführenden Bundesstraße B299 (eine der Hauptverkehrsadern von Landshut und Verbindung zur Autobahn) durch die Nachbargebäude gut abgeschirmt werden. Das Verkehrsaufkommen auf der Straße Am Mitterfeld beschränkt sich ausschließlich auf die Anlieger. Störende Gewerbebetriebe sind in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

Die Entfernung zur Altstadt beträgt rd. 2 km Luftlinie. Der Landshuter Hauptbahnhof ist über in rd. 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen, die nächstgelegene Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe (rd. 3 Minuten Fußweg).

Der „neue Moniberg“ selbst besitzt keine infrastrukturellen Einrichtungen, die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich aber am Kaserneneck in rd. 1,5 km Entfernung.
Mit dem Fahrrad oder zu Fuß ist ein Höhenunterschied von etwa 100 zu überwinden.
Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie vereinzelten Einfamilienhäusern.
Bezüglich der Lage im Stadtgebiet siehe beiliegende Kopie des Stadtplans im Maßstab 1 : 10.000.

5.2 Grundstücksbeschreibung

5.2.1 Topographie

Grundstücksgröße laut Grundbuch:	1.130 m²

Grundstückszuschnitt: annähernd trapezförmig mit einer Ausklinkung im Nordwesten

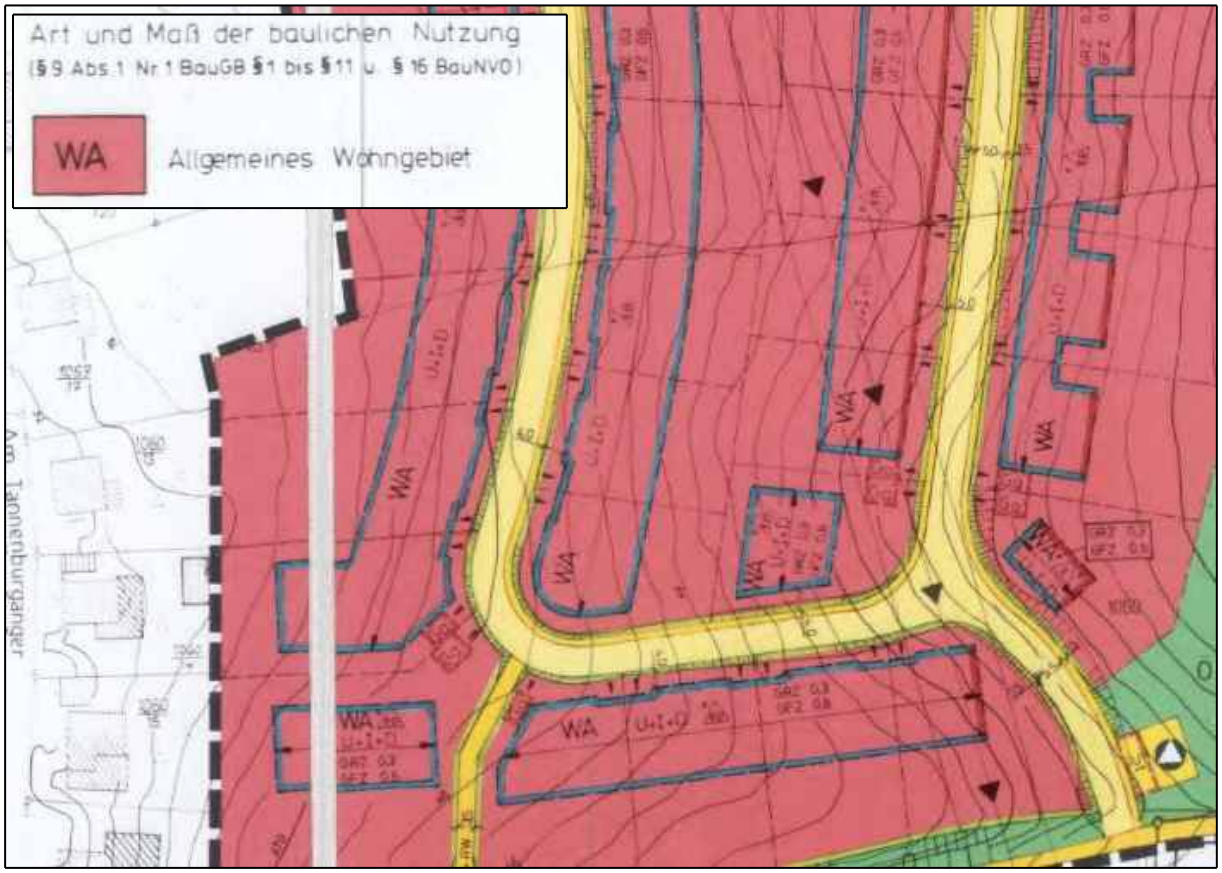
Mittlere Grundstückstiefe:	rd. 56 m
Mittlere Grundstücksbreite:	rd. 23 m

Das Gelände steigt von der Straße leicht nach Westen an.
Tragfähiger Baugrund ist augenscheinlich vorhanden.
Beeinträchtigungen durch einen schwankenden Grundwasserstand bestehen nicht.

5.2.2 Baurecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).

Auszug aus Flächennutzungsplan:



Die zulässige bauliche Nutzung ist somit nach § 30 des Baugesetzbuches zu beurteilen.
Die maximal zulässige GFZ ist mit 0,6, die maximal zulässige GRZ mit 0,3 angegeben.

Die vorhandene Bebauung besteht aus einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Wohnungen und 9 Pkw-Stellplätzen.
Die Geschossflächenzahl des Bestandes als Maß der baulichen Nutzung liegt laut Anlage bei 0,54.
Es wird unterstellt, dass die bestehende Bebauung genehmigt ist und sämtliche Erschließungskosten bezahlt sind.

Bezüglich des Grundstückszuschnittes sowie seiner Bebauung siehe auch beiliegender Lageplan im Maßstab 1 : 1000.

5.2.3 Erschließung

Das Grundstück ist ortsüblich durch die ausgebaute Straße Am Mitterfeld (Straßendecke mit Asphaltierung, einseitiger Gehweg) sowie durch Kanal, Wasser, Strom erschlossen.
Es wird unterstellt, dass sämtliche Erschließungskosten bezahlt sind.

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 (Recherche im April 2026) liegt für das Bewertungsgrundstück und in der näheren Umgebung keine Registrierung als (Boden-)Denkmal vor. Die Registrierung in der Denkmalliste ist nicht abschließend, daher kann das Vorhandensein von (Boden-)Denkmälern 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 wurde die Eigentumswohnanlage in den Jahren 2010/2011 errichtet.
Das Gebäude gliedert sich in drei Geschosse (Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss). Die Anlage wird zum Stichtag als Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Wohnungen und 9 teils carportartig überdachten Außenstellplätzen genutzt. Der überdachte Hauseingang (mit Klingeltableau und die Briefkastenanlage) befindet sich an der Gebäude-Ostseite. Im Haus sind alle Geschosse über ein östlich angelegtes Treppenhaus erschlossen.
Die zu bewertende **4-Zimmer-Wohnung Nr. 6** liegt im Dachgeschoss und ist nach Norden, Osten und Westen orientiert.
Die Wohnung ist über das Treppenhaus – rechts – zu erreichen. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Raumprogramm Wohnung Nr. 6

Der innenliegende Flur erschließt alle Räume: Essküche (Ausrichtung nach Westen), Wohnzimmer (Ausrichtung nach Norden und Westen), Speisekammer (innenliegend), Kinderzimmer (Ostausrichtung), Schlafzimmer (Ost- und Nordausrichtung), Bad (Nordausrichtung) und WC (innenliegend).
Über eine interne Sambatreppe (Raumspartreppe) gelangt man zum zusätzlichen Raum im Spitzboden.
Der großzügige Balkon (nicht überdeckt) mit Westausrichtung ist vom Wohnzimmer und der Essküche aus zugängig.

Wohnfläche laut Anlage: 103 m²

Zur Wohnung gehört der Kellerraum Nr. 6.
Zur Wohnung gehört ein carportartig überdachter **Pkw-Einzelstellplatz Nr. 6** (Sondernutzungsrecht).

Bezüglich des Grundrisszuschnitts siehe beiliegende Fotokopien des Aufteilungsplanes (nicht maßstabgetreu), Anlage 4.

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; Umfassungswände im erdhinterfüllten Bereich aus Stahlbeton, sonstige Umfassungs- und Zwischenwände aus Hochloch-Ziegelmauerwerk (Wandstärke der Umfassungswände D= 36,5 cm).
Decken:	Stahlbeton.
Dach:	Krüppelwalmdach mit Ziegelpfannendeckung, 5 Dachgauben; Regenrinnen und Fallleitungen aus verzinktem Blech.
Treppen:	Treppenhaus: Stahlbeton mit Natursteinbelag und Metallgeländer; Wohnung Nr. 6: Sambatreppe in Stahl-Konstruktion mit Massivholztrittstufen und Metallhandlauf.
Fenster:	Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung, Natursteinbänke innen, Aluaußenbleche und Kunststoffrollos; Kunststoffdachliegefenster im Spitzboden.
Türen:	Hauseingangstüre: Leichtmetallkonstruktion mit Isolierverglasung und festverglasten Seitenteilen, Briefkastenanlage (im Außenbereich); Wohnungseingangstüre: weiß beschichtete Schallschutztüre; im Innenbereich: weiß beschichtete Türblätter; UG: feuerhemmende Metalltüren.
Böden:	Wohnung Nr. 6: Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen sowie im Spitzboden, Fliesenbelag in Flur, Küche, Bad und WC; Treppenhaus: Natursteinbelag; UG: Fliesenbelag.
Decken- und Wandbehandlung	Fassade mit Putz und Anstrich; im Innenbereich überwiegend glatter Wandputz mit Anstrich; Dachschrägen mit Gipskartonverkleidung; Bad: Wandfliesen halbhoch, im Duschbereich raumhoch; WC: Wandfliesen halbhoch.
Balkon:	Stahlbetonkonstruktion (Kragplatte) mit großformatigem Fliesenbelag, Metallgeländer.
UG Abstellabteil:	Holzverschlag, abschließbar.
Stellplatz:	mit Überdachung aus Stahl-Konstruktion mit Trapezblech, Betonsteinpflaster.

Technische Installation:

Hausanschlüsse:	Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen für Kanal, Wasser, Strom angeschlossen.
Elektro-	Elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind dem Baualter entsprechend im üblichen Umfang vorhanden. Klingelanlage mit Wechselsprecheinrichtung.
Heizung:	Luftwärmepumpe mit zentraler Warmwasserbereitung; Wärmeverteilung über Fußbodenheizung; Schwedenofen im Wohnzimmer.
Sanitärinstallation:	Bad: Bodengleiche Dusche mit feststehender Glastrennwand, Acrylein-bauwanne, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss; WC: Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, mechanische Entlüftung. UG - Heizraum: Waschbecken; Wasserenthärtungsanlage.

6.3 Außenanlagen

- Einfriedung mit Maschendrahtzaun und Holzzaun zu den Nachbargrundstücken.
- Vorplatz (Ostseite) und Stellplätze mit Betonsteinpflaster
- Gartenhütte als Metall-Holz-Konstruktion.
- Beton-Müllbox.
- Aufwuchs bestehend aus Rasen, Bäume und Strauchwerk.

6.4 Beurteilung

Auftragsgemäß ist die Eigentumswohnung zum aktuellen Stichtag zu bewerten.
Es handelt sich um die Eigentumswohnung Nr. 6 und einen Pkw-Freistellplatz Nr. 6 (Sondernutzungsrecht) in der Wohnanlage Am Mitterfeld 14 in Landshut.
Die, in ortsüblicher Massivbauweise errichtete Wohnanlage befindet sich zum Stichtag, soweit erkennbar, in einem zeitgemäß, guten Allgemeinzustand (Baujahr 2010/11) mit hochwertiger Ausstattung.
Laufende Instandhaltungsmaßnahmen in der Gesamtanlage wurden durchgeführt. Altersgemäße Abnutzung ist nur in geringem Umfang bei pfleglichem Unterhalt gegeben.
Angaben über wertrelevante Baumängel oder Schäden zur Gesamtanlage liegen nicht vor.

Die Geschosse sind mit einem Treppenhaus erschlossen, ein Personenaufzug ist nicht vorhanden.
Der Grundriss und Ausstattungsstandart der 4-Zimmer-Wohnung Nr. 6 im Dachgeschoss ist zeitgemäß und funktional.
Alle Räume, bis auf den innenliegenden Flur, WC und Abstellkammer sind natürlich über Fenster belichtet und belüftet. Die Größe liegt mit einer Wohnfläche von rd. 103 m² im ortsüblichen Größenrahmen für diesen Wohnungstyp.

Aufgrund weltpolitischer Ereignisse zum Stichtag (Ukraine-Krieg, Gaza-Krieg, Wirtschaftskrise durch Iran-Krieg) bestehen deutliche Einbrüche auf dem Immobilienmarkt. Es ist zu beachten, dass die Wertermittlung einen stichtagsbezogenen Verkehrswert (Marktwert) darstellt. Mittel- bis langfristige Prognosen über das Immobilienmarktgeschehen können nicht gemacht werden. Eine landesweite und in allen Bereichen des Immobilienmarktes vorherrschende Unsicherheit und Zurückhaltung ist deutlich spürbar.

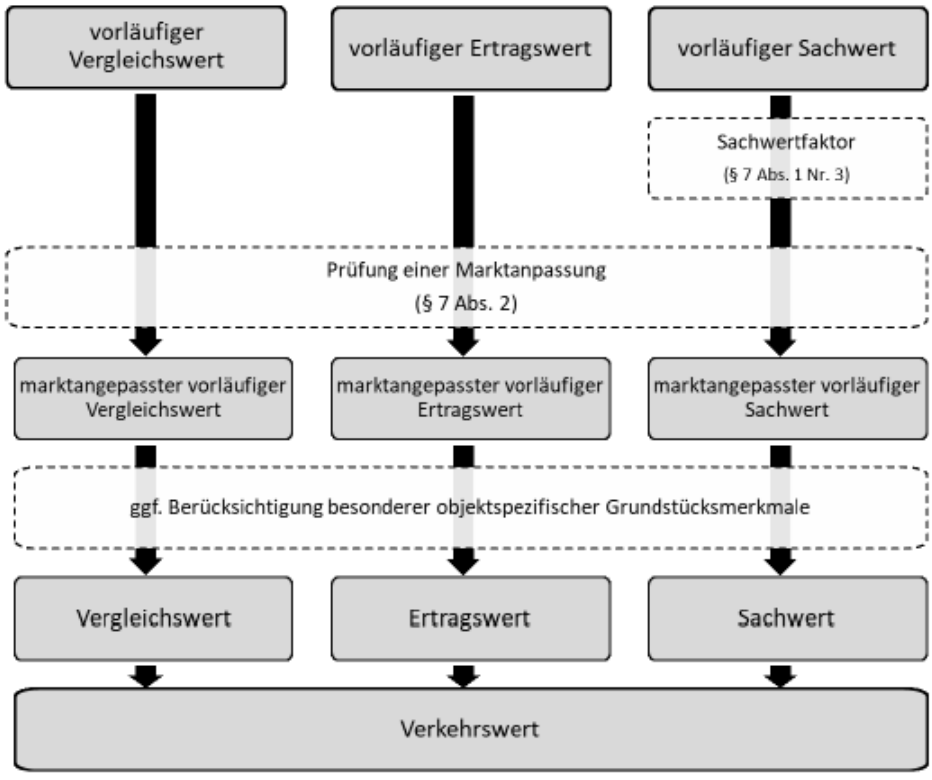
Die Vermarktungsmöglichkeit wird unter Berücksichtigung des relativ geringen Baualters als durchschnittlich bis gut beurteilt.

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 Wohnflächenberechnung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung liegen die vorhandenen Aufteilungspläne 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.

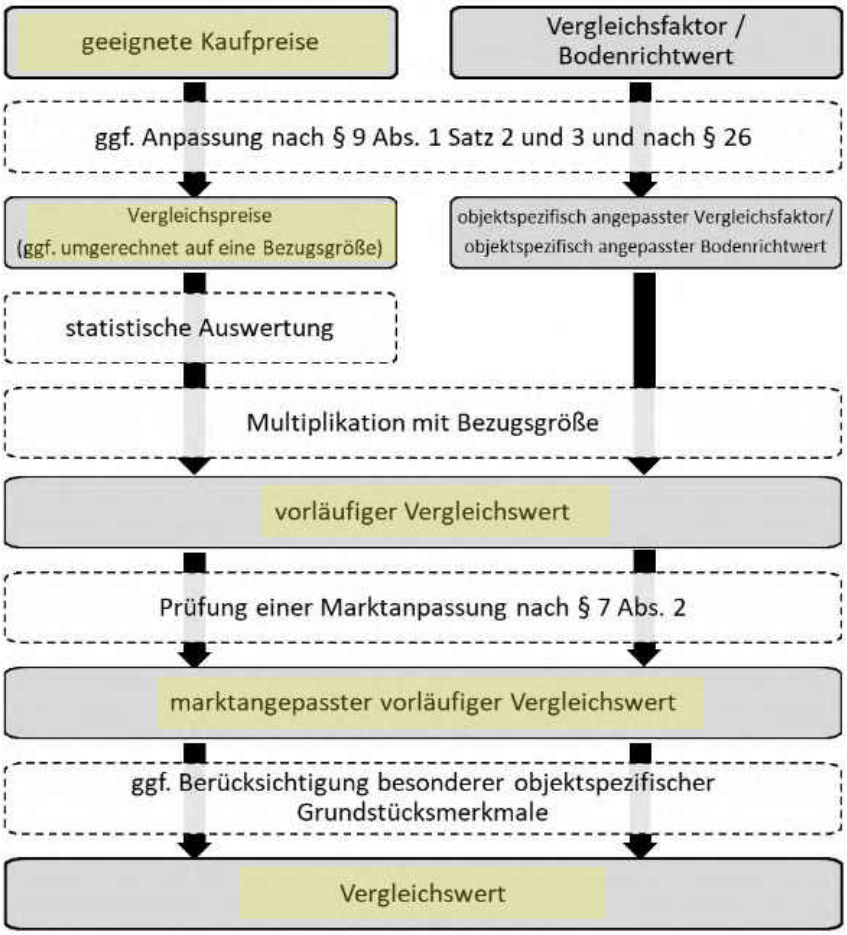
Bei der Ermittlung des Verkehrswerts ist der Vergleichswert, Sachwert oder Ertragswert auf seinen Marktbezug hin zu plausibilisieren. Bei Anwendung mehrerer Verfahren ist die Aussagefähigkeit der jeweiligen Verfahren, insbesondere im Hinblick auf die Qualität der zugrunde gelegten Daten, zu würdigen.

7.2 Auswahl des Verfahrens

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die am Immobilienmarkt sowohl zur Eigennutzung als auch zur Erzielung einer Rendite erworben wird. Es ist daher der klassische Anwendungsbereich für das Vergleichswertverfahren. Der zuständige Gutachterausschuss der Stadt Landshut hat Vergleichspreise von Eigentumswohnungen zur Verfügung gestellt, somit kann das direkte Vergleichswertverfahren angewendet werden. Zusätzlich wird zur Plausibilitätskontrolle das Ertragswertverfahren durchgeführt.
Auf eine Sachwertermittlung wird verzichtet.

7.3 Vergleichswert

Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines zu bewertenden Grundstücks aus realisierten Kaufpreisen von anderen, hinreichend vergleichbaren Grundstücken abgeleitet.



Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 und 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden, um in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen zu können. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (vgl. §§ 3 bis 5 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und sonstige für die Wertermittlung erforderliche und geeignete Daten zu verwenden. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch marktübliche Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Der Vergleichswert ergibt sich sodann aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

7.3.1 Vergleichswert Wohnung Nr. 6

Aus der beim Gutachterausschuss der Stadt Landshut eingesehenen Kaufpreissammlung konnten folgende Vergleichspreise für verkaufte Doppelhaushälften inkl. einer Garage annähernd vergleichbaren Baualters und Größe entnommen werden. Es standen fünf annähernd passende Vergleichspreise zur Verfügung.

Tabelle 1

Lfd. Nr.	Baujahr	Verkaufs-datum	Wohnfläche	Verkaufspreis
1	2012	10/2024	93 m²	4537 €/m²
2	2013	12/2024	102 m²	4618 €/m²
3	2015	04/2025	84 m²	4417 €/m²
4	2010	05/2025	98 m²	4684 €/m²
5	2012	01/2026	95 m²	5063 €/m²

Die Vergleichsobjekte unterscheiden sich vom Bewertungsobjekt hinsichtlich der örtlichen Lage (z.T. „bessere“ höherwertigere, z.T. niedrigere Bodenrichtwertzonen), des Baualters, der Grundstücksgröße und werden deshalb nachfolgend angepasst. Dabei ist zu beachten, dass der festgesetzte Werteeinfluss bei schlechteren Qualitätsmerkmalen zu einer positiven Anpassung und umgekehrt führen. So sind Vergleichsobjekte in einer höherwertigeren Lage und geringen Baualter mit einem Abschlag zu berücksichtigen und umgekehrt.

Tabelle 2

Lfd. Nr.	Baujahr	Verkaufs-datum	Anpassung	Verkaufspreis
1	2012	10/2024	*-1,0%*	4491 €/m²
2	2013	12/2024	*-1,0%*	4571 €/m²
3	2015	04/2025	*-3,0%*	4284 €/m²
4	2010	05/2025	*0,0%*	4684 €/m²
5	2012	01/2026	*-6,0%*	4759 €/m²

Die Vergleichswerte stammen aus dem Zeitraum Oktober 2024 bis Januar 2026.
Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut hat Indexreihen für Weiterverkäufe von individuellem Wohnungsbau veröffentlicht. Hier kann entnommen werden, dass die Preise für Eigentumswohnungen in Landshut im Zeitraum 2024 bis erstes Halbjahr 2025 um 5 % gestiegen sind.

Auf Basis der Preisentwicklung werden Wertanpassungen ermittelt, mit denen die Vergleichswerte auf den aktuellen Stichtag angepasst werden:

Tabelle 3

Lfd. Nr.	Baujahr	Verkaufs-datum	Wertentwicklung	Verkaufspreis
1	2012	10/2024	*5,0%*	4716 €/m²
2	2013	12/2024	*5,0%*	4800 €/m²
3	2015	04/2025	*0,0%*	4284 €/m²
4	2010	05/2025	*0,0%*	4684 €/m²
5	2012	01/2026	*0,0%*	4759 €/m²

Mittelwert Wohnungsgröße		103 m²
Kaufpreisspanne:	min.	4284 €/m²
	max.	4800 €/m²
Mittelwert		4649 €/m²
Median		4716 €/m²
Standardabweichung		208 €/m²
		4,48%
Variationskoeffizient		0,045
Untergrenze der Spanne (2-Sigma-Regel)		4232 €/m²
Obergrenze der Spanne (2-Sigma-Regel)		5065 €/m²

Hinweis: Das Ergebnis wurde einem Ausreißertest unterzogen, um auszuschließen, dass extrem hohe oder niedrige Einzelwerte (sog. Ausreißer) die Stichprobe und das Ergebnis verfälschen. Hierzu wurde die 2-Sigma-Regel angewendet. Bei der hier vorliegenden Stichprobe liegen alle Vergleichswerte innerhalb der doppelten Standardabweichung und der Variationskoeffizient von 0,045 spricht für die Güte der Datenauswahl. Sogenannte Ausreißer liegen nicht vor.

Anmerkung zu den oben genannten Vergleichspreisen:

zu 1) vergleichbare Umgebung, vergleichbare Bodenrichtwert-Zone, geringes Baualter, rückliegender Verkaufszeitpunkt.

zu 2) vergleichbare Umgebung, niedrigere Bodenrichtwert-Zone, geringes Baualter, rückliegender Verkaufszeitpunkt.

zu 3) vergleichbare Umgebung, vergleichbare Bodenrichtwert-Zone, geringes Baualter, rückliegender Verkaufszeitpunkt.

zu 4) vergleichbare Umgebung, vergleichbare Bodenrichtwert-Zone, geringes Baualter, rückliegender Verkaufszeitpunkt.

zu 5) vergleichbare Umgebung, höherwertige Bodenrichtwert-Zone, geringes Baualter, rückliegender Verkaufszeitpunkt.

Hinweise:

- Die jeweilige genaue Ausstattung und der Unterhaltszustand der Vergleichsobjekte sind nicht bekannt, es wird (soweit nicht anders angegeben) zunächst ein durchschnittlicher Zustand angenommen.
- Eine Garage oder ein Stellplatz ist nicht in den Quadratmeterpreisen enthalten.

Aus den Vergleichswerten errechnet sich ein u.a. lage-, baualters- und stichtagsangepasster, mittlerer Preis von rd. 4.650 €/m², bei einer Wohnfläche von rd. 103 m². Dieser Wert wird auch für die zu begutachtende Eigentumswohnung als markt- und sachgerecht erachtet.

Angemessener Vergleichspreis	rd.	**4.650 €/m²**

Vorläufiger Vergleichswert (Eigentumswohnung)

103 m² x 4.650 €/m² =	rd.	**479.000 €**

7.3.2 Vergleichswert oberirdischer Stellplatz

Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut hat aktuell den durchschnittlichen Verkaufspreis für oberirdische Stellplätze im Stadtgebiet von Landshut mit 11.500 € (Spanne 5.000 € bis 35.000 €) ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der Lage wird für den zu bewertenden Freistellplatz ein Wert von rd. **12.000 €** als markt- und sachgerecht erachtet.

weitere Stellplätze alle Lagen	freistehende Garagen (inkl. Duplex-/ Quadroparker)	Carports	oberirdische Stellplätze
Anzahl	15	7	42
Mittelwert Kaufpreis in €	**18.900**	**14.800**	**11.500**
Minimum Kaufpreis in €	7.500	11.500	5.000
Maximum Kaufpreis in €	30.000	18.000	35.000
Mittelwert Baujahr	1980	1999	2000
Minimum Baujahr	1957	1954	1959
Maximum Baujahr	2022	2022	2025

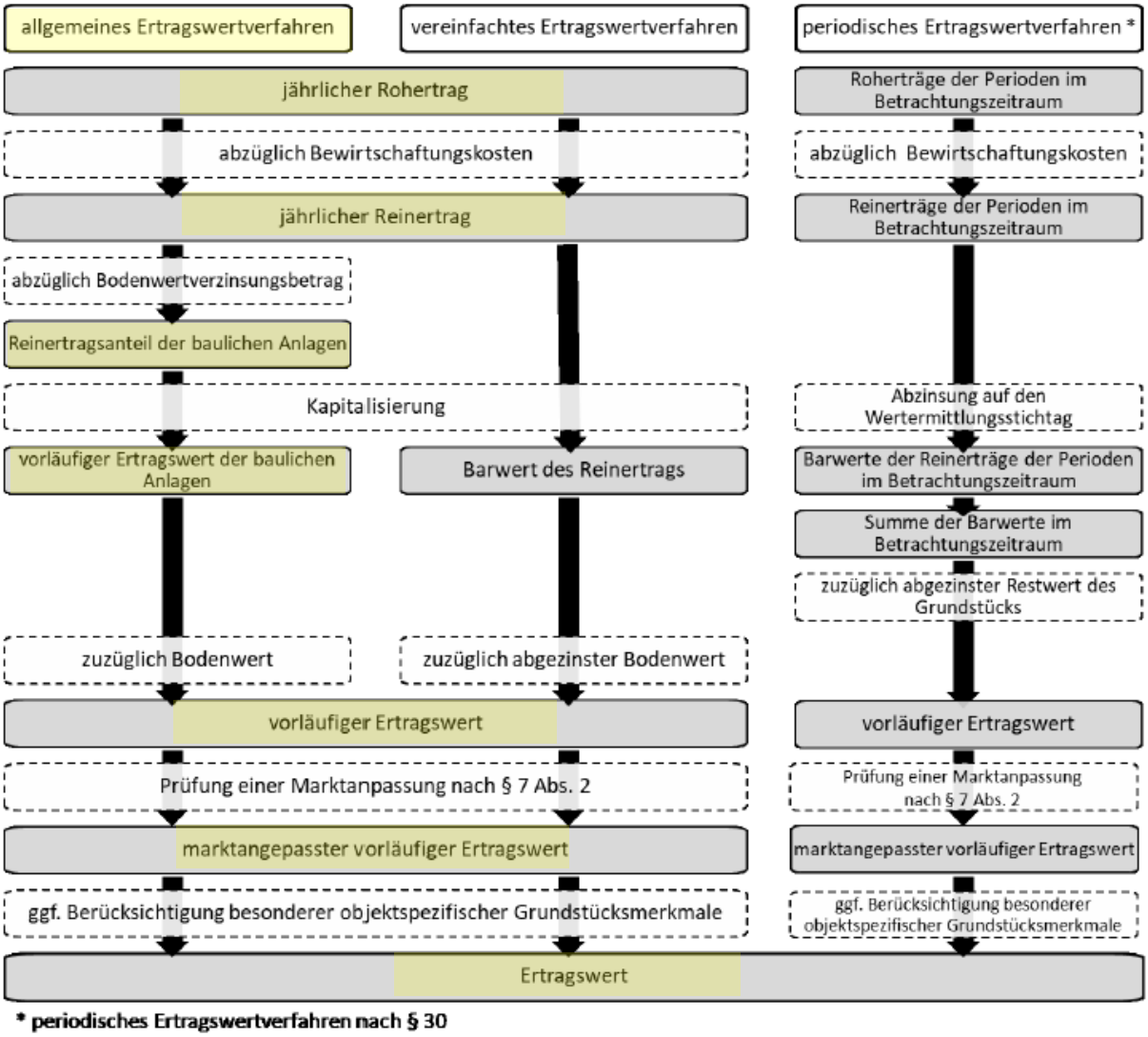
7.3.3 Vergleichswert Zusammenstellung

Gesamtwert der Wohnung Nr.6 und einen überdachten Stellplatz Nr.6:

Vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 6	479.000 €
Vorläufiger Vergleichswert Tiefgaragenstellplätze Nr. 6	12.000 €
Vorläufiger Vergleichswert	**491.000 €**

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 Bodenwertanteil

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 der Stadt Landshut wurde letztmalig vor dem Wertermittlungsstichtag zum 01.01.2026 folgender Bodenrichtwert für erschlossene, baureife Grundstücke im Bereich des Bewertungsobjekts veröffentlicht:

Bodenrichtwertzone Landshut (224) 950 € / m².

Dem Bodenrichtwert sind folgende Angaben zugeordnet:

Entwicklungszustand:	B	Baureifes Land
Gebiet:	W	Wohnbauflächen
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	1,0	
Maximale Grundstücksgröße:	keine Angabe	
Beitragssituation:	ebf	erschließungsbeitragsfrei

Vergleichspreise

Der Unterzeichnende hat beim zuständigen Gutachterausschuss nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden vor.
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 letztmalig vor dem Stichtag zum 01.01.2026 veröffentlicht. Konkrete Vergleichswerte für Verkäufe von vergleichbaren Grundstücken konnte der Gutachterausschuss nicht zur Verfügung stellen.
Die Grundstückspreise in der Stadt Landshut sind seit dem Richtwertstichtag 01.01.2026 im Wesentlichen stagniert. Eine Anpassung wegen der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse ist nicht angezeigt.

(2) Grundstücksgröße:

Die Grundstücksgröße mit 1.130 m² liegt über dem Rahmen des ortüblichen Durchschnitts für Mehrfamilienhausgrundstücke. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

(3) Grundstückszuschnitt:

Das zu bewertende Grundstück hat im westlichen Bereich einen ungünstigen Zuschnitt. Di daraus resultierende Wertminderung wird aber erst im Punkt (5) Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt.

(4) Topographie:

Das zu bewertende Grundstück ist leicht geneigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender topographischer Merkmale ist aber nicht erforderlich.

(5) Maß der baulichen Nutzung:

Das zu begutachtende Grundstück (WGFZ = 0,54) unterscheidet sich vom durchschnittlichen Richtwertgrundstück (WGFZ = 1,0) durch sein erhöhtes Maß der baulichen Nutzung. Der stichtagsangepasste Bodenrichtwert ist daher zu modifizieren. Es wird ein Abschlag wegen geringem Maß der baulichen Nutzung, in Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten der WertR (die auch vom örtlichen GAA verwendet werden), vorgenommen.

$WGFZ_{Richtwert}$ 1,0; $WGFZ_{realisiert}$ 0,54

URK: GFZ 1,00 = 1,000; URK: GFZ 0,54 = 0,749

(1-(0,749/1,000) x 100 = rd. 25 % (Abschlag)

(6) Lage:

Die Wohnlage weicht nicht von den durchschnittlichen Lagewerten in der Richtwertzone a. Eine Anpassung ist hier nicht vorzunehmen.

Somit ergibt sich ein Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:

Bodenwert		%	Betrag
Bodenrichtwert zum 01.01.2024			950 €/m²
Anpassung wg. Änderung d. allg. Wertverhältnisse (1) (konjunkturelle Zeitanpassung)		0%	0 €/m²
Bodenrichtwert stichtagsangepasst			**950 €/m²**
Anpassung wg. Grundstücksgröße (2)		0%	0 €/m²
Anpassung wg. Grundstückszuschnitt (3)		0%	0 €/m²
Anpassung wg. Topographie (4)		0%	0 €/m²
Anpassung wg. Maß der baulichen Nutzung (5)		-25%	-238 €/m²
Anpassung wg. Lage (6)		0%	0 €/m²
			713 €/m²
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag rd.	**rd.**		**710 €/m²**

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 **710 €/m²**

Bodenwert somit:

Bodenwertermittlung	Fläche	€/m²	Betrag
Gebäude- und Freifläche	1130 m²	710 €/m²	802.300 €
Marktkonformer Bodenwert rd.			**802.000 €**

Wohnung Nr. 6 (178/1000 MEA) = rd. **143.000 €**

7.3.2 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.

7.3.3 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 Bewertungsobjektes als Nettokaltmiete (Mietwert ohne umlagefähige Bewirtschaftungskosten) ermittelt.

Wohnung:
Der Unterzeichnende hat eine Recherche hinsichtlich der marktüblich erzielbaren Mieten für weitgehend vergleichbare große Wohnungen durchgeführt.
Gemäß aktuellen Mietspiegels 2025 der Stadt Landshut beträgt die Spanne für eine ortsübliche Nettokaltmiete zwischen 7,85 € bis 12,29 € (unter Berücksichtigung von Lage, Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung). Nachfolgend ein Auszug aus dem *Mietspiegel Online* der Stadt Landshut:


Stadt Landshut

MIETSPIEGEL 2025

BASIS INFORMATIONEN:

Objektname: ETW | Baujahr: 2010 | Wohnfläche: 103 m² | Basismiete: 9,24 €/m²

Distanz zum nächsten Spielplatz kleiner oder gleich 300m [+1%]

Summe der Zu- und Abschläge +1 %

— Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung —

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²	9,33 €/m²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	960,99 €
Preisspanne in Euro pro m²	7,28 € – 11,38 €/m²
Preisspanne	749,57 € – 1.172,41 €

Unter Beachtung des Mietspiegels der Stadt Landshut sowie Berücksichtigung der Grundrissstruktur, der Ausstattung, der Wohnungsgröße (rd. 103 m²) und in Anlehnung an Mietangebotsauswertungen einschlägiger Immobilien-Internetportale wird für die zu bewertende Wohnung eine Nettokaltmiete von rd. **10,50 €/m²** für marktüblich erachtet und in der Wertermittlung in Ansatz gebracht.

Stellplatz:
Die monatliche marktübliche Miete für den Freistellplatz wird nach sachverständigem Ermessen mit **30,00 €** festgesetzt. Eine Rücksprache bei ortsansässigen Maklern bestätigt diesen Ansatz.

7.3.4 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.

7.3.5 Ermittlung der bewertungsrelevanten Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität).
Unter Zugrundelegung einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und eines Baualters von 16 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer 64 Jahre.

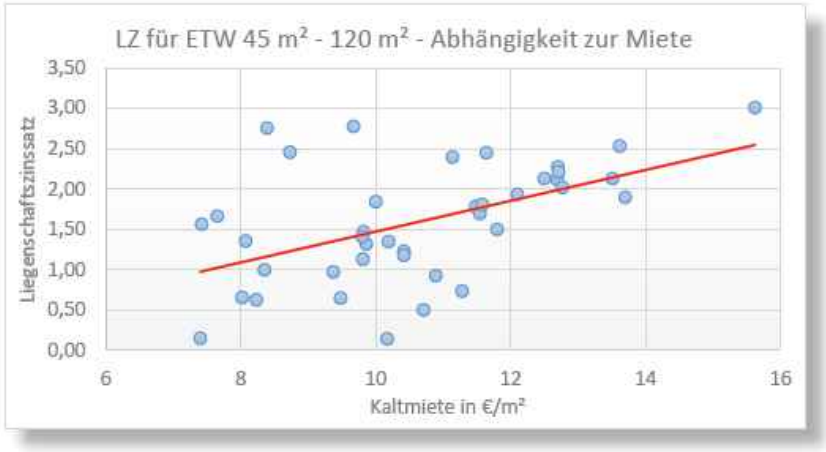
7.3.6 Liegenschaftszinssatz

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 der Stadt Landshut hat im Immobilienmarktbericht 2025 (Stichtag 01.07.2024) für Verkäufe von Eigentumswohnungen einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 1,60 % (Spanne 0,14 % - 3,01%) ermittelt.
Die genannte Liegenschaftszinssatz-Spanne wird als Basiswert verwendet.

Liegenschaftszinssatz (LZ) Wohnungen 45 - 120 m² zum Stichtag 01.07.2024 - Abhängigkeiten
Es konnte eine signifikante Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche festgestellt werden.

Miete in €/m²	LZ in %
6,0	0,7
7,0	0,9
8,0	1,1
9,0	1,3
10,0	1,5
11,0	1,7
12,0	1,9
13,0	2,1
14,0	2,2
15,0	2,4
Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,26$	



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

Unter Berücksichtigung einer Miethöhe von 10,50 €/m² wird der Liegenschaftszinssatz sachverständig auf 1,65 % geschätzt.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz **1,65 %**

7.3.7 Berechnung des Ertragswerts

Wohnung Nr. 6		103 m²	10,50 €/m²	1.082 €
Freistellplatz Nr. 6		1 Stpl.	30 €/Stpl.	30 €
				1.112 €
	zuzüglich evtl. MWSt. und umlegbarer Nebenkosten			
Jahresrohertrag marktüblich (Rohertrag/Monat * 12)				13.344 €
abzüglich nicht umlagefähge Bewirtschaftungskosten (gem. ImmoWertV, Anlage 3):				
Verwaltungskosten (jährlich je Eigentumswohnung)		1 Wohneinheit	439 €	439 €
Instandhaltungskosten in €/m² Wohnfläche und Jahr		103 m²	14,40 €/m²	1.483 €
Mietausfallwagnis 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung			2%	267 €
Jahresreinertrag				11.155 €
abzüglich Bodenwertverzinsung	1,65%	von	143.000 €	2.360 €
Reinertrag an baulichen Anlagen				8.795 €
Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer	64 Jahre	1,65%	LZS	39,34
Ertragswert der baulichen Anlagen				346.012 €
zuzüglich Bodenwert				143.000 €
Ertragswert				489.012 €
			gerundet	**489.000 €**

7.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei der zu bewertenden Wohnung handelt es sich nahezu um ein relativ neuwertiges Objekt (Baujahr 2010/2011). Zum Wertermittlungsstichtag sind kein Renovierungsstau oder wertmindernde Schäden oder Mängel vorhanden. Ein Werteinfluss ist daher nicht zu berücksichtigen.

7.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB ist wie folgt definiert:
„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Die Wertermittlung hat folgende rechnerische Einzelwerte ergeben:

Vorläufiger Vergleichswert		491.000 €
Vorläufiger Ertragswert		489.000 €
Werteinfluss b.o.G	+./.	0 €

Für die zu begutachtende Eigentumswohnung leitet sich der Verkehrswert vom Vergleichswert 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 der Eigentumswohnung Nr. 6 mit Freistellplatz Nr. 6 in der Eigentumswohnanlage 84028 Landshut, Am Mitterfeld 14, 178/1000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück FlNr. 1060/28 der Gemarkung Schönbrunn zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2026** mit

490.000 €

(in Worten: vierhundertneunzigtausend Euro)

Zubehör (Einbauküche, Mobiliar) ist im geschätzten Verkehrswert nicht mit enthalten.

Landshut, den 24.04.2026



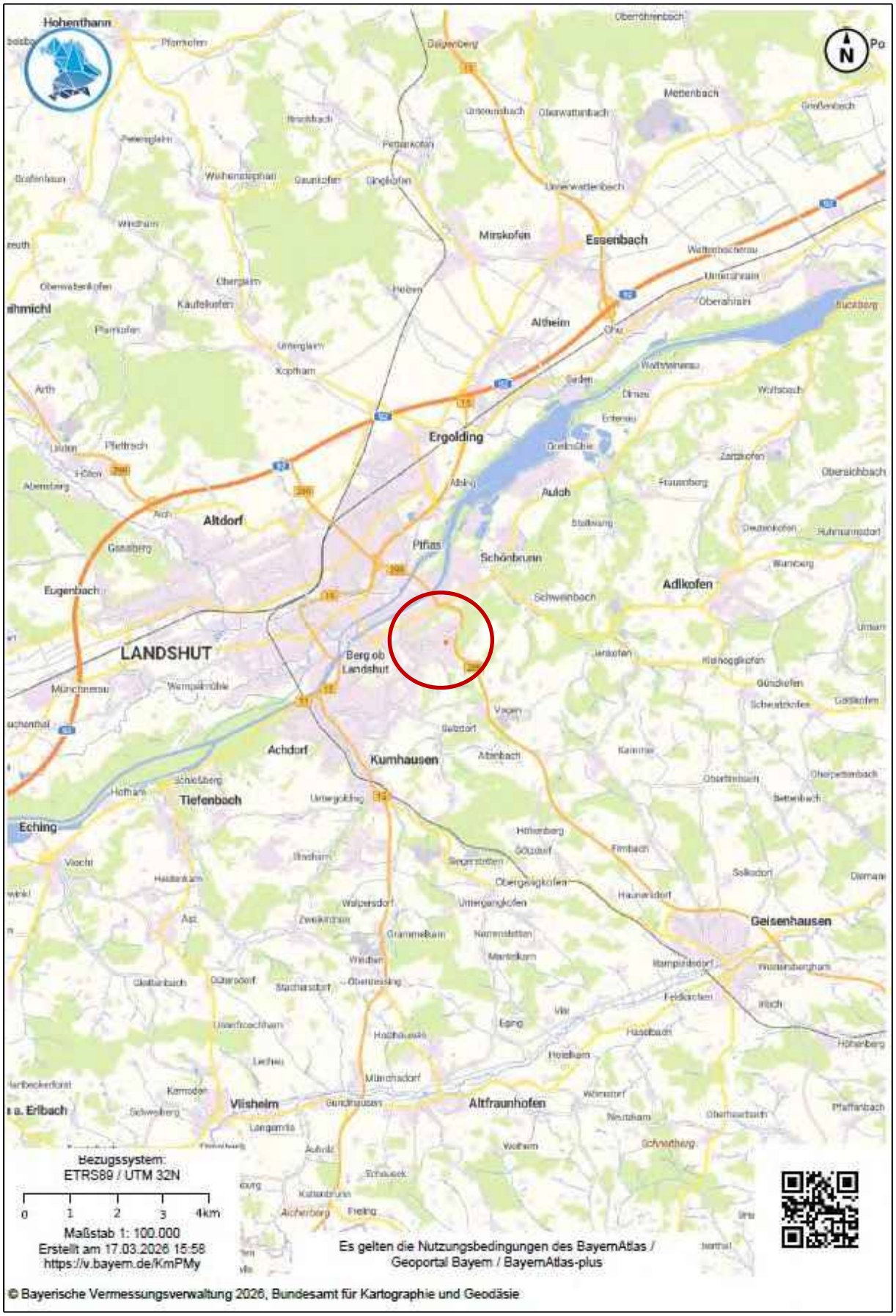
……
(Werner Haubold)

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.

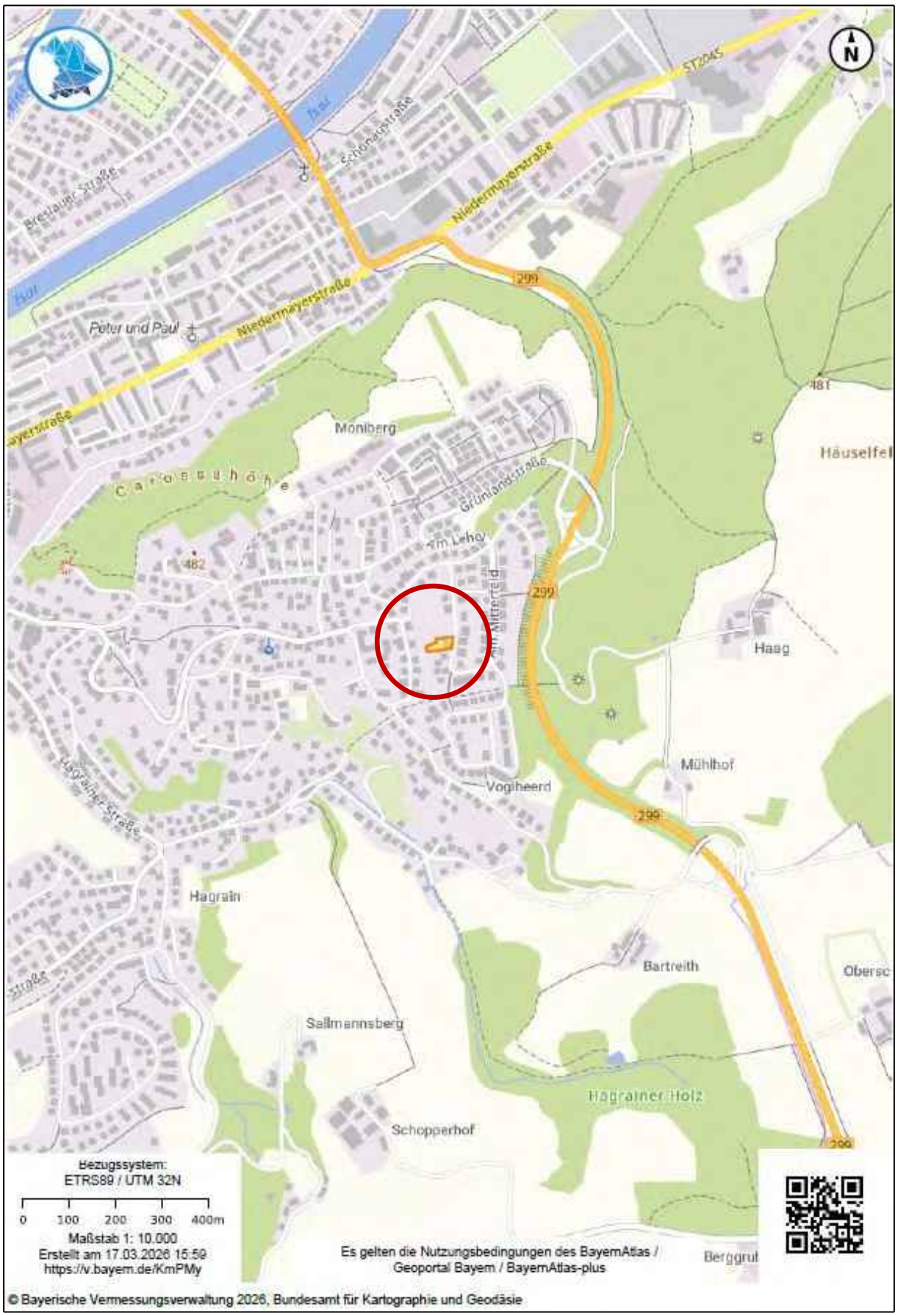
8. Anlagen

Anlage 1: Generalkartenkopie
Anlage 2: Stadtplankopie
Anlage 3: Lageplankopie
Anlage 4: Aufteilungsplankopie
Anlage 5: Technische Daten
Anlage 6: 22 Fotoaufnahmen

Anlage 1: Generalkartenkopie



Anlage 2: Stadtplankopie

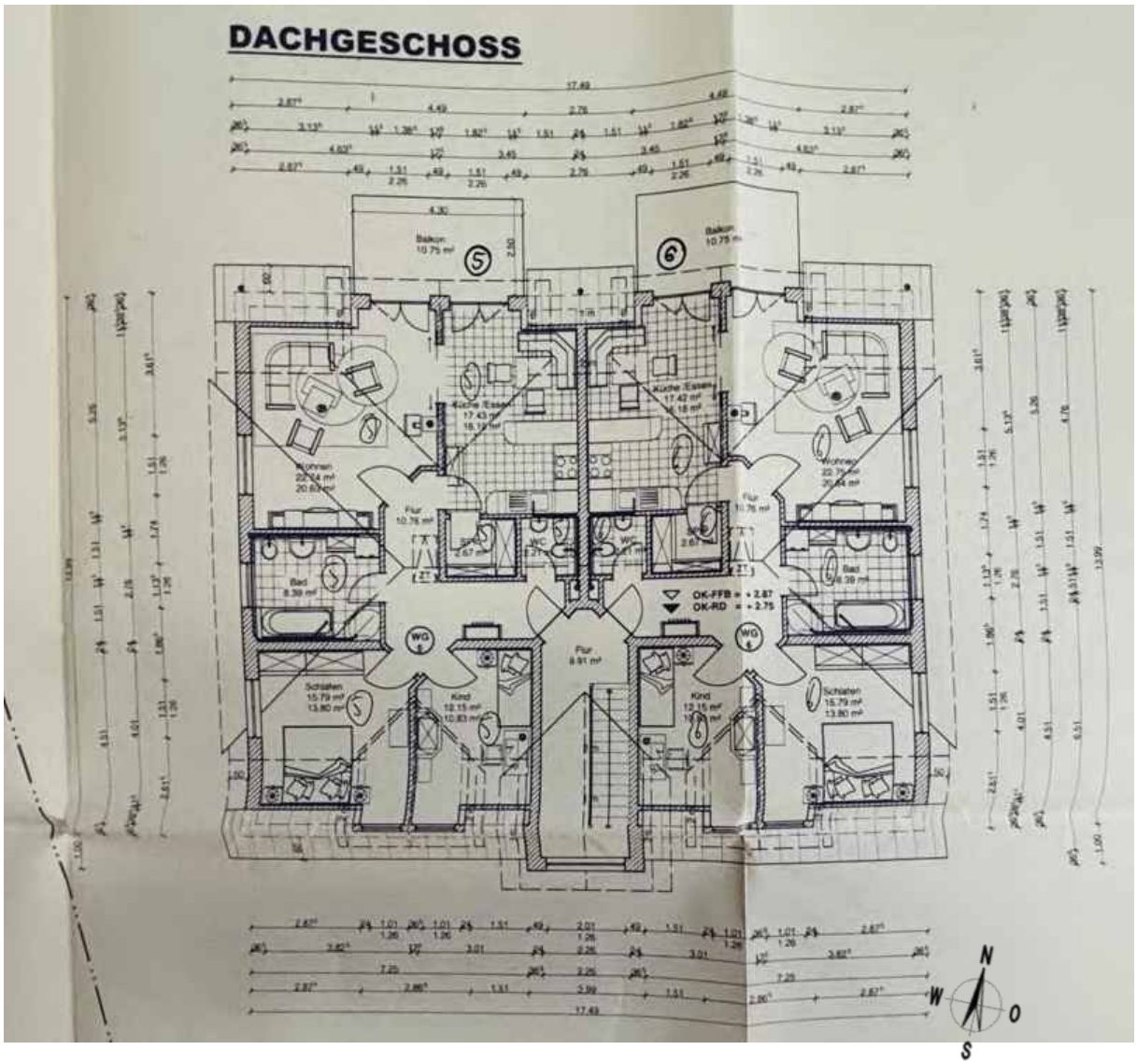


Anlage 3: Lageplankopie

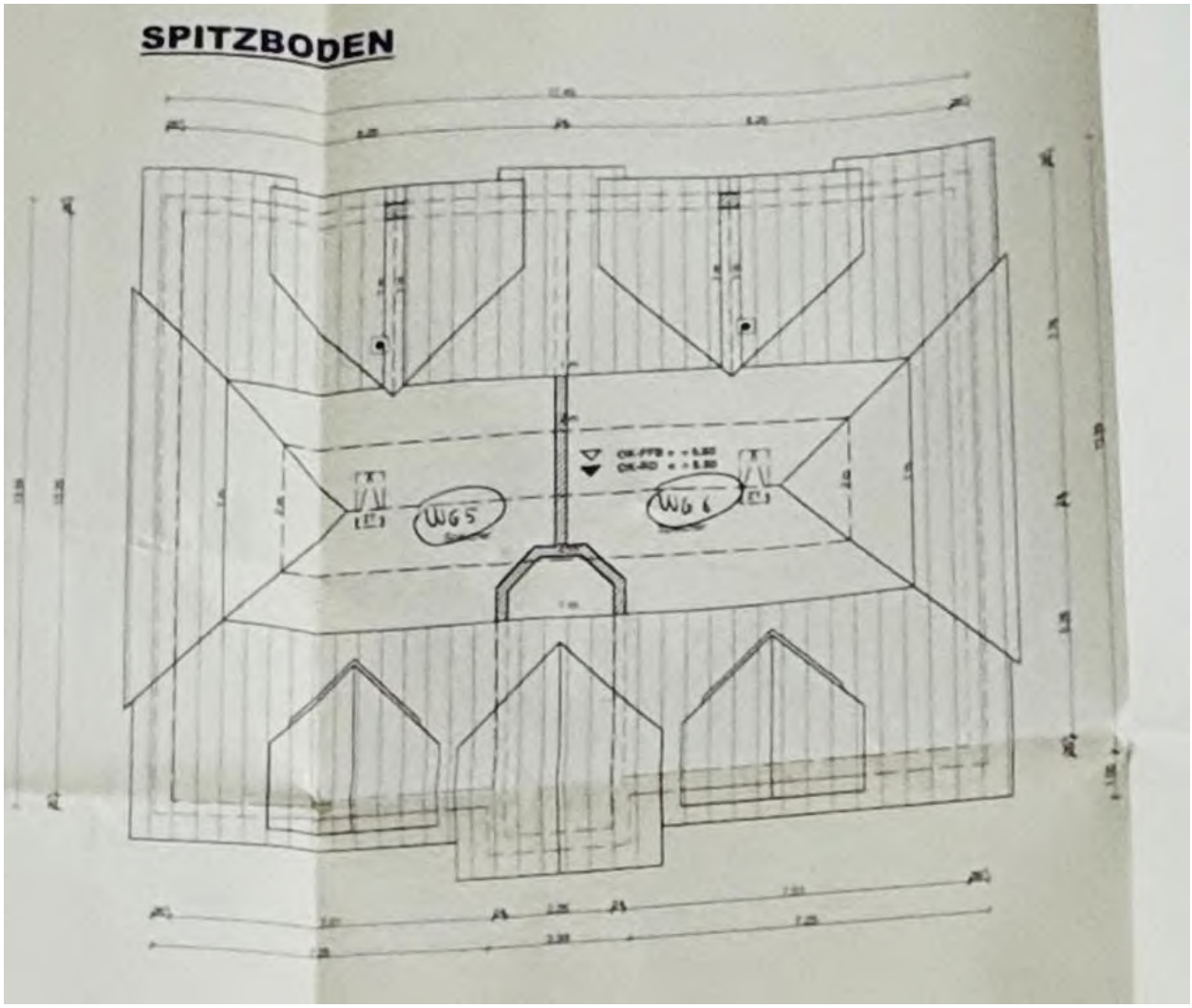


Anlage 4: Aufteilungspläne

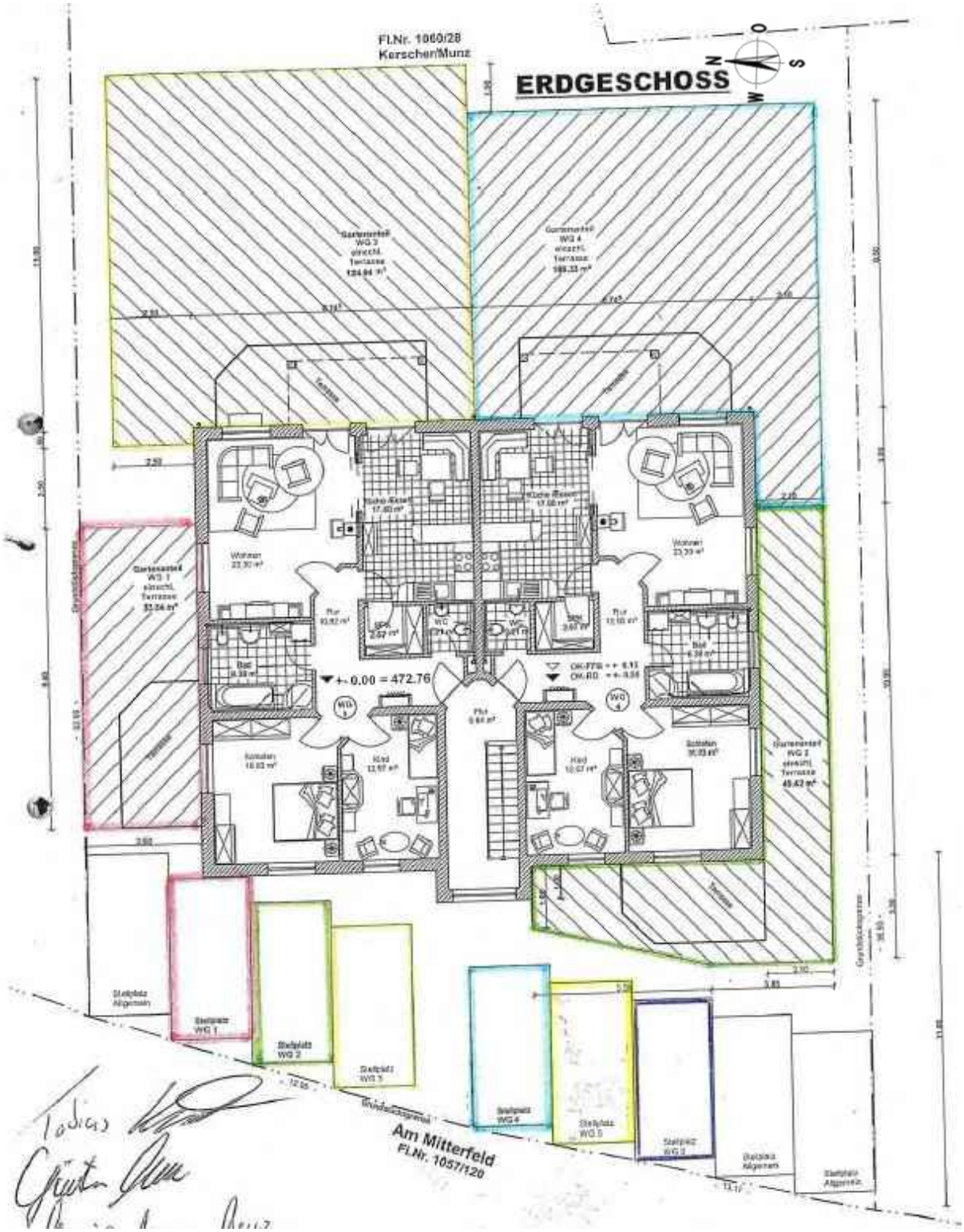
Dachgeschoss - Wohnung Nr. 6, nicht maßstabgetreu



Spitzboden - Wohnung Nr. 6, nicht maßstabgetreu



Aufteilung Stellplätze – Stellplatz Nr. 6; nicht maßstabgetreu



Anlage 5: Technische Daten

Grundstücksgröße	Fl. Nr.	Fläche
Gebäude- und Freifläche	1060/28	1.130 m²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)		**1.130 m²**

Überbaute Grundfläche (ÜGF)		Fläche
Am Mitterfeld 14	(17,49*13,99)+(1*2,99)=	247,68 m²
Überbaute Grundfläche gesamt rd.		**248 m²**

	Fläche
Freifläche	**882 m²**

Geschossfläche (GF)		Fläche
UG	(17,49*13,99)+(1*2,99)- ((3,0*17,49)+(2,375*7,01)+(1,385*1,875))=	175,96 m²
EG	(17,49*13,99)+(1*2,99)=	247,68 m²
DG	(17,49*13,99)+(1*2,99)*75%=	185,76 m²
Geschossfläche gesamt rd.		**609 m²**

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)	
Geschossfläche (GF) in m²	609 m²
Gesamtfläche des Wohnbaugrundstücks (GFG) in m²	1.130 m²
Geschossflächenzahl (GFZ = GF / GFG)	**0,54**

Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung				Fläche
Wohnung Nr. 6				
Wohn-/Esszimmer mit offener Küche				36,72 m²
Abstellkammer				4,54 m²
WC				2,21 m²
Flur				10,76 m²
Kinderzimmer				10,83 m²
Bad				8,39 m²
Schlafzimmer				13,80 m²
Spitzboden	26*50%=			13,00 m²
				100,25 m²
3 % Putzabzug		0,03	./.	3,01 m²
				97,24 m²
Balkon	10,75*50%=			5,38 m²
				102,62 m²
Wohnfläche Wohnung Nr. 6			rd.	**103 m²**

Anlage 6: Fotoanlage



Foto 1: Ansicht von Nordosten



Foto 2: Ansicht von Osten



Foto 3: Ansicht von Südosten



Foto 4: Ansicht von Westen



Foto 5: Blick auf den Stellplatz



Foto 6: UG - Blick in den Treppenflur/Eingangsbereich

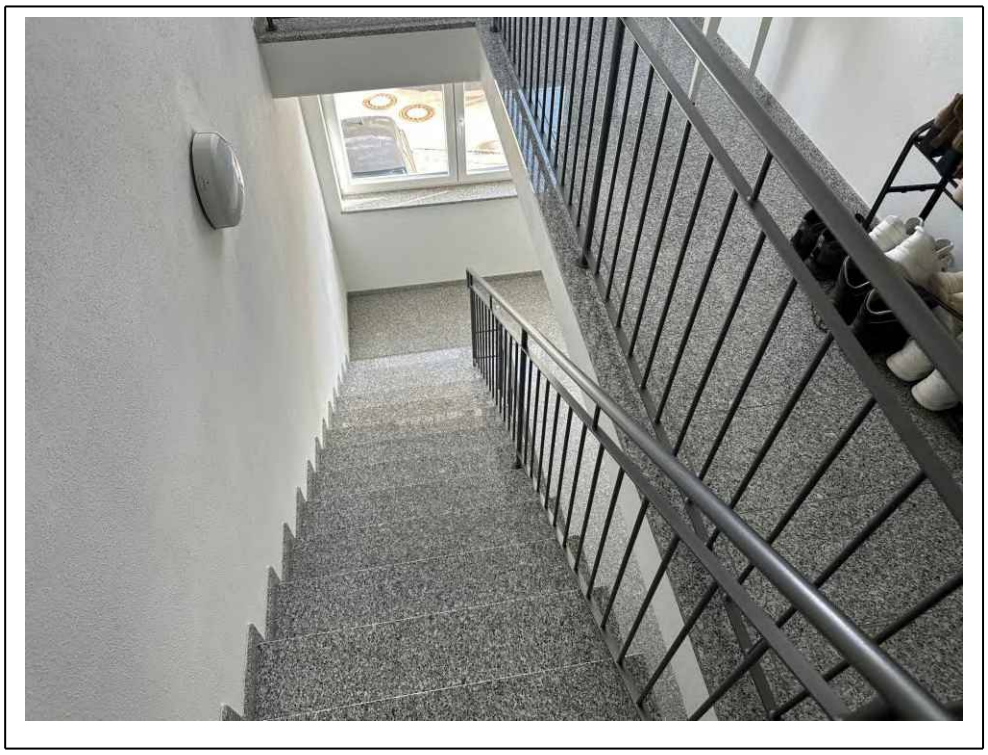


Foto 7: DG - Blick in das Treppenhaus



Foto 8: DG WHG Nr.6 - Blick in das Wohnzimmer



Foto 9: DG WHG Nr.6 - Blick in das Wohnzimmer



Foto 10: DG WHG Nr.6 - Blick in die Küche

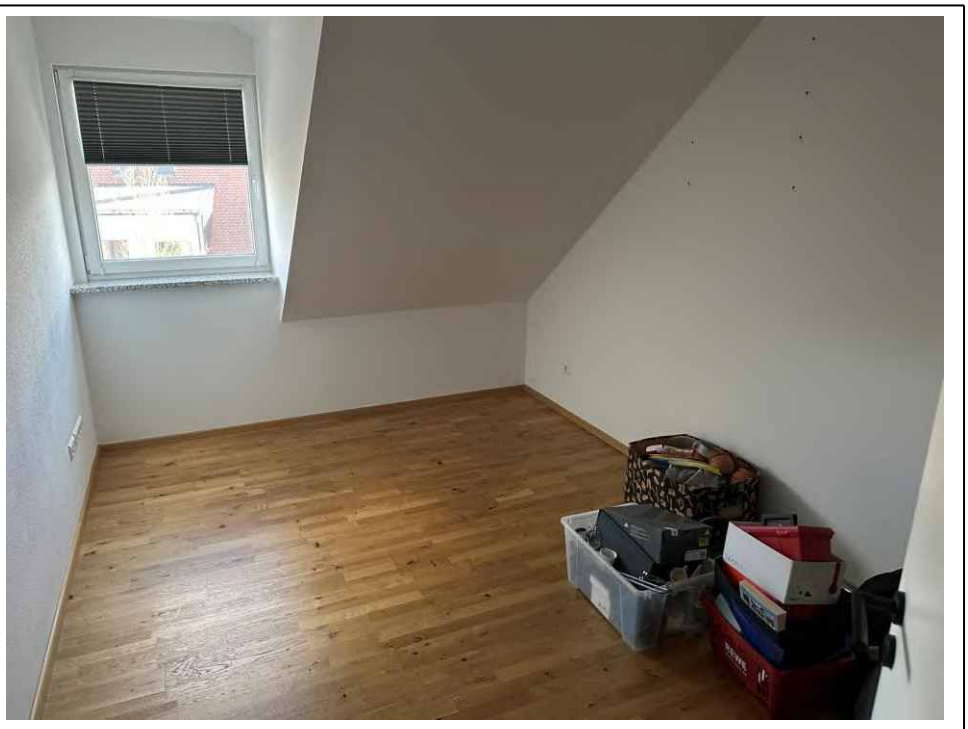


Foto 11: DG WHG Nr.6 - Blick in das Kinderzimmer



Foto 12: DG WHG Nr.6 - Blick in das Büro



Foto 13: DG WHG Nr.6 - Blick in das WC



Foto 14: DG WHG Nr.6 - Blick in das Bad



Foto 15: DG WHG Nr.6 – Interne Sambatreppe



Foto 16: DG WHG Nr.6 - Blick in die Galerie/Speicher

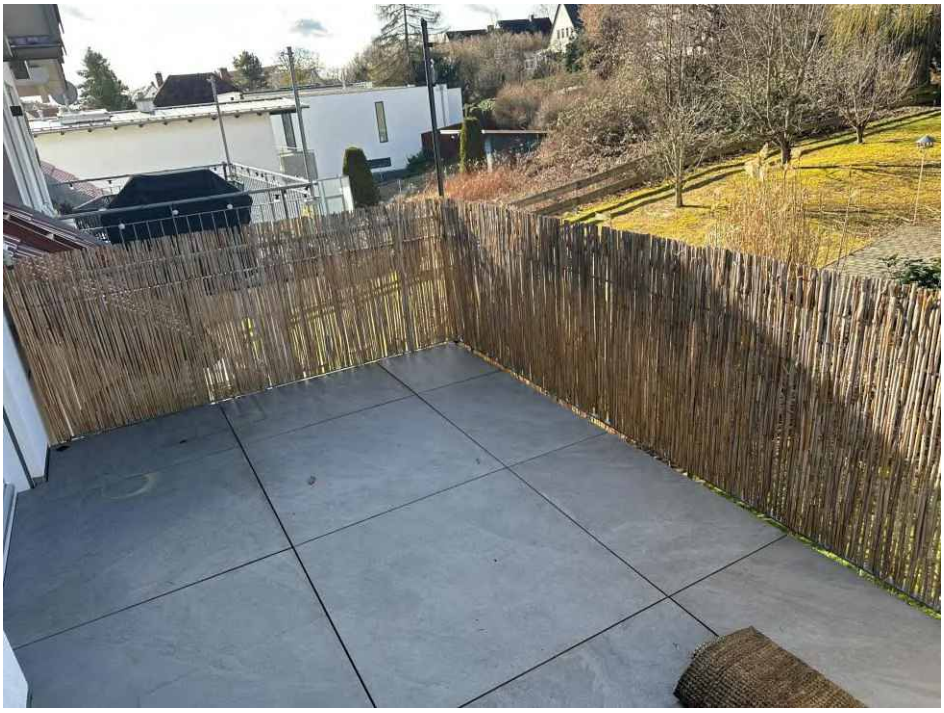


Foto 17: DG WHG Nr.6 - Blick auf den Balkon



Foto 18: DG WHG Nr.6 – Ausblick Balkon



Foto 19: UG - Blick in das Abstellabteil

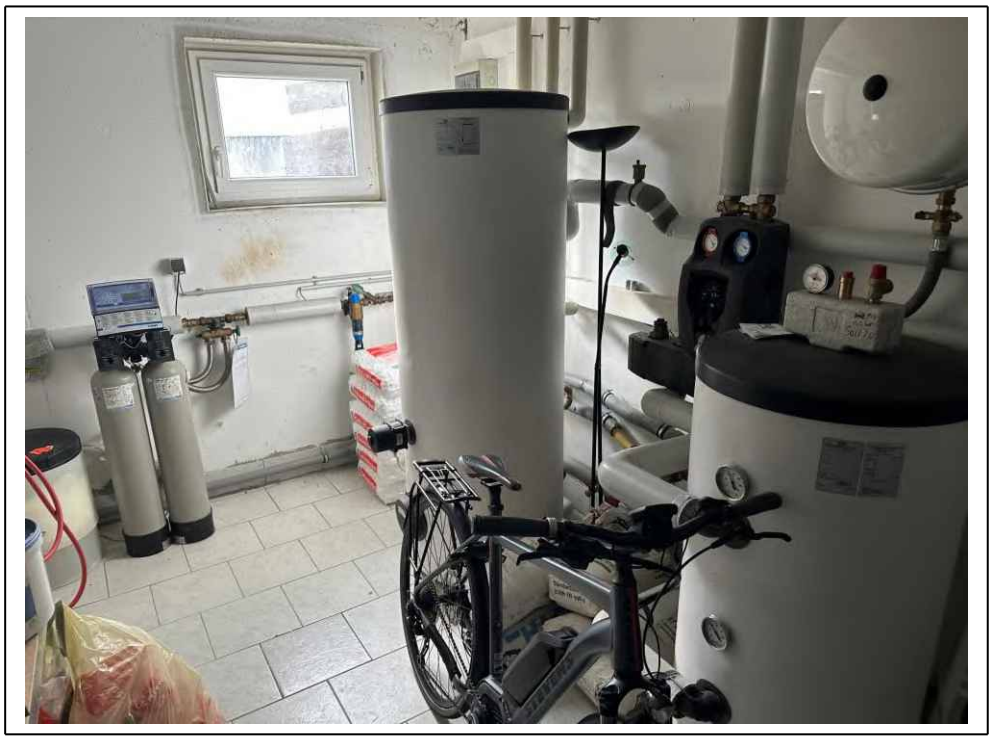


Foto 20: UG – Blick in den Heizungsraum



Foto 21: Blick auf die Gartenhütte



Foto 22: Blick in den Garten