



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 • Pettenkofersstraße 31 • T. 0049 (0)173 2372713

info@foerster-immobilienbewertung.de

Gutachten

über den Verkehrswert (gemäß § 194 Baugesetzbuch)



Bewertungsobjekt:	Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage 84076 Pfeffenhausen, Hans-Widtmann-Straße 19 FINr. 1784/16, Gemarkung Pfeffenhausen
Auftraggeber:	Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht
Aktenzeichen:	3 K 142/25
Verkehrswert:	635.000 €
Wertermittlungsstichtag:	28.01.2026
Qualitätsstichtag:	28.01.2026
Tag der Ausfertigung:	16.02.2026
Gutachten-Nr.	2026002
Seitenanzahl:	Das Gutachten umfasst 55 Seiten inkl. Anlagen
Anzahl der Ausfertigungen:	insgesamt 4, davon 1 für die Sachverständige

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	Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück	7
2.3	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	10
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	16
4.4	Beurteilung	16
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	20
6.0	Verkehrswertermittlung	21
6.1	Wertermittlungsverfahren	21
6.2	Auswahl des Verfahrens	23
6.3	Sachwert	24
6.3.1	Bodenwert	25

6.3.2	Gebäudewerte.....	28
6.3.3	Sachwertzusammenstellung.....	32
6.3.4	Marktanpassung.....	32
6.4	Ertragswert.....	34
6.4.1	Bodenwert.....	35
6.4.2	Bewertungsbasis.....	35
6.4.3	Rohertrag.....	35
6.4.4	Bewirtschaftungskosten.....	36
6.4.5	Ermittlung der bewertungsrelevanten Restnutzungsdauer.....	36
6.4.6	Liegenschaftszinssatz.....	36
6.4.7	Berechnung des Ertragswerts.....	38
6.5	Indirekter Vergleichswert.....	39
6.6	Marktrecherche, Plausibilisierung.....	41
6.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	42
6.8	Verkehrswert.....	42
7.0	Literaturverzeichnis.....	44
8.0	Anlagen.....	44

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Allgemeine Angaben

Vom Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht wurde die Sachverständige am 11.12.2025 mit der Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84076 Pfeffenhausen, Hans-Widtmann-Straße 19, FINr. 1784/16, Gemarkung Pfeffenhausen 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 Ortsbesichtigung, der 28.01.2026.

1.3 Arbeitsunterlagen

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000.
- Baupläne, Maßstab 1 : 100.
Eigene, bei Ortsbesichtigungen am 28.01.2026 angefertigte Protokolle und Fotodokumentationen. Fotos wurden aufgenommen und stellen den Zustand zum Besichtigungszeitpunkt dar. Das Einverständnis zur Veröffentlichung der Innenaufnahmen für das nachfolgende Gutachten wurde nicht erteilt.
- Grundbuchauszug vom 21.11.2025.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamts Landshut vom 20.11.2025.
- Recherche bei der Bauverwaltung der Marktgemeinde Pfeffenhausen zur Abklärung des Baurechts und Beschaffung der Bauplanunterlagen.
- Bodenrichtwerte und ein Vergleichspreis 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 Ortsbesichtigung wurde am 28.01.2026 durchgeführt.

Das zu begutachtende Wohnhaus konnte nur teilweise in Augenschein genommen werden. Besichtigt wurde die Erdgeschoss-Wohnung, das Untergeschoss, das Dachgeschoss, das Treppenhaus, der östliche Bereich der Doppelgarage und weitgehend das Grundstück. Der Zugang zu zwei Obergeschoss-Wohnungen (lt. Plan eine große Wohnung) wurde nicht gewährt, sodass diese nicht begutachtet werden konnten (Grund: die Mieter waren nicht anwesend). Des Weiteren wurde die westliche Garagenhälfte und der Garagenspeicher nicht besichtigt. Bei der Ortsbesichtigung waren die Eigentümerin und die Verfasserin dieses Gutachtens anwesend.

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.

2.3 Vermietung und Verpachtung

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag wie folgt genutzt:

	Nutzung	monatliche Bruttowarmmiete	monatliche Nettokatlmiete	Mietvertrag seit:
EG-Wohnung mit Garagenstellplatz	eigengenutzt			
OG-Wohnung 1 mit Garagenstellplatz	vermietet	560 €	ca. 330	01.04.2022 Mietvertragsverlängerung
OG-Wohnung 2	vermietet	590 €	ca. 350	15.12.2021

Die Mietverträge lagen nur auszugsweise zur Bewertung vor, die Höhe der Nettokaltmieten wurden mündlich mitgeteilt.

3.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDBESITZES

3.1 Lage und Umgebung

Basisdaten:

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Landshut
Marktgemeinde:	Pfeffenhausen
Einwohner:	rd. 5.440 (Stand 30.09.2025; Quelle: BayernPortal.de)

Das zu begutachtende Anwesen liegt in der Marktgemeinde Pfeffenhausen an der Hans-Widtmann-Straße Nr. 19.

Makrolage:

Die Marktgemeinde Pfeffenhausen befindet sich am Oberlauf der Großen Laber mit ihren Nebentälern im Hügelland der östlichen Hallertau. Die Marktgemeinde zählt einschließlich der, im Zuge der Gebietsreform eingemeindeten Nachbarorte rd. 5.440 Einwohner.

Der Ort liegt rd. 25 km nordwestlich der kreisfreien Stadt Landshut und ist über die Bundesstraße B 299, die von Landshut nach Abensberg führt, zu erreichen. Über die B 299 und die Autobahn A 93 (München-Regensburg) besteht in nördlicher Richtung eine verkehrsmäßig günstige Anbindung nach Regensburg (Entfernung rd. 45 km). Die Autobahnanschlussstelle ist nach rd. 12 km bei Siegenburg zu erreichen.

Das Umland der Marktgemeinde wird durch den Hopfenanbau geprägt. Im Ort selbst dominiert die handwerklich/gewerbliche Tätigkeit. Im südwestlichen Ortsbereich ist ein kleines Gewerbegebiet ansässig.

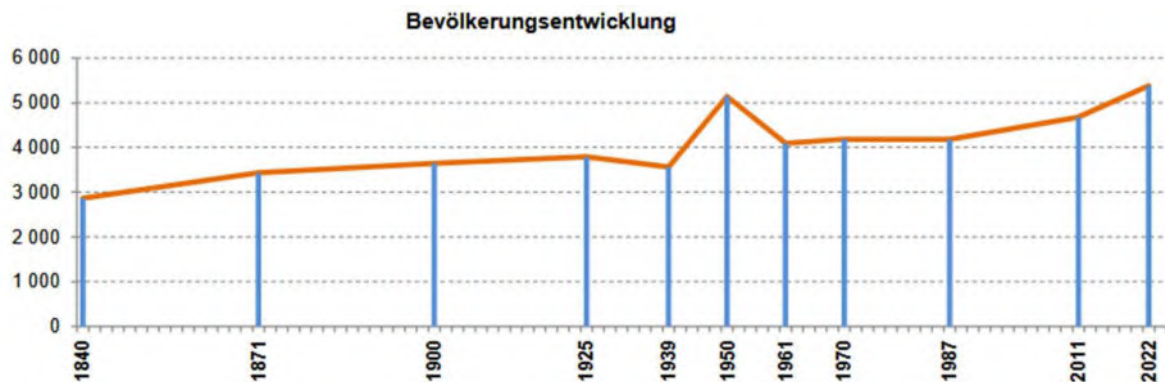
In Pfeffenhausen sind die üblichen infrastrukturellen Einrichtungen wie Grund- und Mittelschule sowie Kindergärten vorhanden. Die medizinische Grundversorgung ist durch Arzt und

Zahnarzt gewährleistet; Apotheken sind in den Nachbarorten (z.B. in Rottenburg) ansässig. Weiterführende Schulen und Krankenhäuser befinden sich in den Städten Rottenburg, Mainburg, Landshut und Regensburg. Bankfilialen, soziale Einrichtungen sowie Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind am Ort in ausreichender Anzahl gegeben.

(Quelle: www.pfeffenhausen.de und Wikipedia)

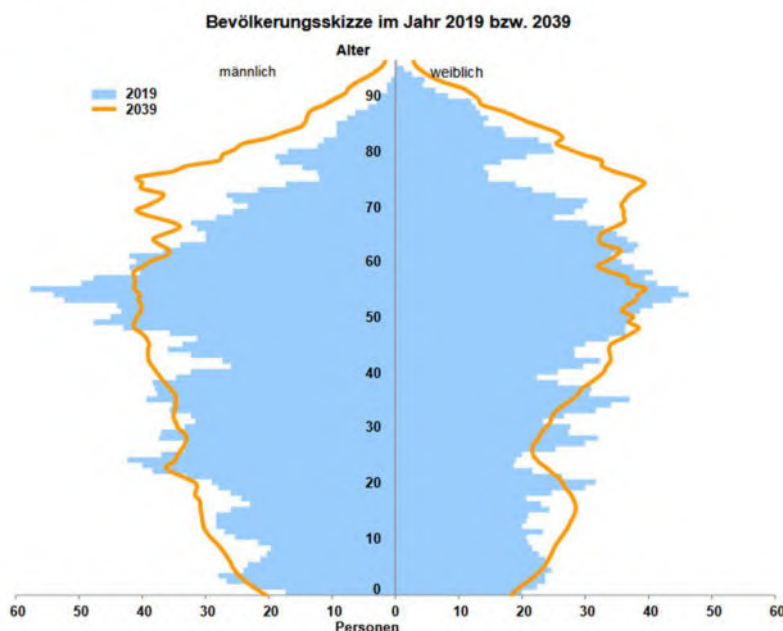
Bevölkerungsentwicklung:

In der Marktgemeinde Pfeffenhausen ist eine mäßig steigende Bevölkerungszahl zu beobachten.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik.

Graphiksammlung 09 274 172 Pfeffenhausen



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

Die Analyse der Altersstruktur zeigt, dass die Altersgruppe zwischen 55 und 60 Jahren überwiegt.

Mikrolage:

Das zu bewertende Anwesen liegt im südwestlichen Gemeindebereich in einer kleinen Wohnbausiedlung an der Hans-Widtmann-Straße, knapp 300 m nördlich der Bundesstraße B 299, rd. 700 m südlich der Staatstraße St2643 und rd. 350 m westlich der Moosburger Straße.

Die umliegende Bebauung besteht aus Ein-/Zweifamilienhäusern und Doppelhaushälften. Südwestlich, in rd. 100 m Entfernung befindet sich eine Edeka-Filiale, weiter westlich ist das örtliche Sportzentrum ansässig. Weiter im Süden und Westen (rd. 100 m Entfernung) grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Die Wohnlage ist als ruhig zu beurteilen. Das Verkehrsaufkommen auf der Hans-Widtmann-Straße beschränkt sich auf Anlieger.

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: 625 m²

Grundstückszuschnitt: annähernd trapezförmig.

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 21 m

Mittlere Grundstückstiefe: rd. 29 m

Das Gelände ist annähernd eben.

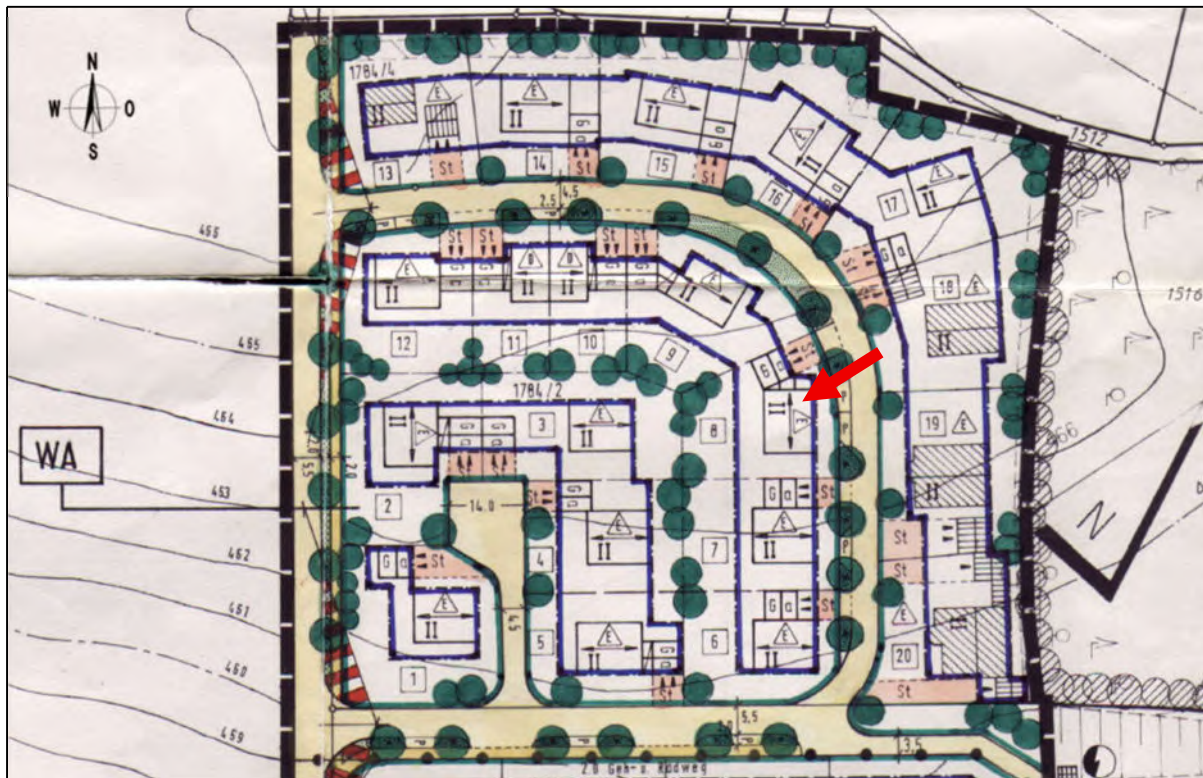
Tragfähiger Baugrund ist augenscheinlich vorhanden.

Beeinträchtigungen durch einen schwankenden Grundwasserstand bestehen nicht.

3.2.2 Baurecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Geiseck II-Überarbeitung“ in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und besitzt Baulandqualität gemäß § 30 Baugesetzbuch.

Auszug aus dem Bebauungsplan:



	Grundflächenzahl - GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl - GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA Einzelhaus	0,35	0,50

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als Maß der baulichen Nutzung liegt bei 0,5, die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,35.

Es sind als Höchstgrenze maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Am Bewertungsgrundstück ist ein Einzelhaus in offener Bauweise zulässig.

Pro Gebäude (Einzelhaus) sind zwei Wohneinheiten zulässig.

	Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus	2 WE pro Gebäude
Doppelhaushälfte bei I+D und U+I	1 WE pro Doppelhaushälfte
bei II	2 WE pro Doppelhaushälfte

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Das Grundstück ist lt. Plan mit einem Zweifamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut. Bei der Ortsbegehung wurde festgestellt, dass im Obergeschoss, statt einer „großen“, zwei „kleine“ Wohnungen errichtet wurden. Pläne über die baulichen Änderungen sind nicht vorhanden. Die Nutzung ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans (maximal 2 Wohneinheiten) nicht genehmigungsfähig, zumal auch die notwendige Anzahl von Stellplätzen nicht vorhanden ist.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung liegt bei 0,5 (vgl. Kapitel 5.3).

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

3.2.3 Erschließungszustand

Das Grundstück ist ortsüblich durch die ausgebaute Hans-Widtmann-Straße (asphaltierte Straßendecke, einseitige Parkbuchten, kein Gehweg) sowie durch Kanal, Wasser und Strom erschlossen. Erschließungskosten fielen nach Angabe der Marktgemeindeverwaltung Pfeffenhausen 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 Februar 2026) 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 Eigentümerin wurde das Zweifamilienhaus mit Doppelgarage im Jahr 2000/2001 errichtet. Der Bauantrag für ein Zweifamilienhaus wurde 1999 genehmigt. Die vorgefundene Bestandsbebauung weicht zum Teil von den genehmigten Plänen ab.

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

Gemäß genehmigten Plänen ist eine Nutzung als Zweifamilienwohnhaus vorgesehen, mit jeweils einer Wohnung im Erd- und Obergeschoss.

Der Wohnhauseingang befindet sich an der Nordseite, die Geschosse sind über das westseitig angeordnete Treppenhaus erschlossen. Entgegen den vorgelegten Plänen wurde das Treppenhaus bis zum Dachgeschoss inkl. einer Giebelgaube errichtet.

Raumprogramm übergroße 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss:

Der innenliegende Flur erschließt das Wohnzimmer (Süd- und Ostausrichtung, Differenzstufen), Esszimmer mit „offener Küche“ (Nord- bzw. Ostausrichtung), das WC sowie das Schlafzimmer (Westausrichtung) mit Zugang zum großzügigen Bad (hier Verbindungstüre zum Wohnzimmer).

Im Erdgeschoss sind zwei kleine Terrassen, mit Süd- und Nordost-Ausrichtung vorhanden.

Der vorgelegte Erdgeschoss-Plan entspricht dem vor Ort angetroffenen Grundriss.

Raumprogramm Wohnung/en Obergeschoss:

Laut genehmigter Pläne befindet sich im Obergeschoss eine „große“ Wohnung mit folgendem Grundriss: Der innenliegende Flur erschließt das Wohn-/Esszimmer mit „offener Küche“ (Süd-/Ost-/Westausrichtung), drei Schlafräume (Nord- bzw. Ostausrichtung), Abstellraum und Bad.

In der Wohnung sind zwei Ost-Balkone vorhanden.

Vor Ort hat die Eigentümerin erklärt, dass im Obergeschoss entgegen genehmigten Plänen, zwei „kleine“ Wohnungen errichtet wurden. Nach Angabe gliedern sich die Wohnungen jeweils in ein Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad und Flur. Jede Wohnung (Wohnfläche ca. 50 m² bis 60 m²) ist mit einem Ost-Balkon ausgestattet. Im Treppenflur sind zwei Wohnungseingänge vorhanden. Der Zutritt zu den Wohnungen wurde der Sachverständigen nicht gewährt, somit ist die visuelle Darstellung der tatsächlichen Grundrisse und die Wohnflächen-Berechnung nicht möglich. Laut Angabe der Marktgemeindeverwaltung und der Eigentümerin existieren keine aktualisierten Pläne.

Wohnflächen (in Anlehnung an genehmigte Pläne, vgl. Kapitel 5.5):

Erdgeschoss-Wohnung rd. **121 m²**

Obergeschoss-Wohnung: rd. **109 m²**

Wohnfläche gesamt: rd. **230 m²**

Die Wohnflächen wurden den Planunterlagen bzw. der Wohnflächenberechnung entnommen, Grundrissabweichungen können nicht berücksichtigt werden.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Bei der Ortsbegehung wurde festgestellt, dass entgegen dem Schnittplan ein höherer Kniestock errichtet wurde. Es ist darauf hinzuweisen, dass ein eventueller Ausbau des Dachgeschosses unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (maximal 2 Wohneinheiten, fehlender Stellplatz, fehlender Brandschutz) nicht genehmigungsfähig ist.

Das Wohnhaus ist teilunterkellert. Der besichtigte Kellergrundriss entspricht den genehmigten Plänen. Drei Kellerräume sind beheizt, einer davon mit einem Bad ausgebaut (es handelt sich nicht um Aufenthaltsräume gemäß Bayerischer Bauordnung, da keine ausreichende Belichtung gegeben ist). Des Weiteren sind ein Heizraum, Öltankraum und Flur vorhanden.

Nordwestlich am Wohnhaus, entlang der Grundstücksnordwestgrenze, ist eine Doppelgarage angebaut (mit Zugang zum Wohnhaus). Der Dachboden wird lt. Angabe als Speicher genutzt (Zugang über eine Dachluke).

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

4.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen

Die nachfolgende Baubeschreibung erfolgt auf der Grundlage vorhandener Pläne sowie mündlicher Angaben der Eigentümerin 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. Die Obergeschoss-Wohnung/en und der Garagen-Speicher wurden nicht besichtigt.

Grundkonstruktion: Massivbauweise; Kellerumfassungswände aus Stahlbeton, sonstige Umfassungswände aus Gasbetonmauerwerk, tragende Wände aus Ziegel-Mauerwerk (Wandstärke der Umfassungswände D= 36,5 cm); Angaben lt. Baubeschreibung.

Decken: Stahlbeton.

Dach: Satteldach (nicht gedämmt) mit Schalung und Betonpfannendeckung, Giebelgaube; Regenrinnen und Fallleitungen aus verzinktem Blech mit Anstrich.

Treppen: Stahlbetontreppe überwiegend mit Natursteinbelag, Metallgeländer.

- Fenster: Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen, Isolierverglasung, z.T. Natursteinbänke innen, Aluaußenbleche, Kunststoffrollos teils elektrisch betrieben; z.T. bodentiefe Fenster, im DG mit Stahlabsturz- sicherungen (sog. französische Balkone).
- Türen: Hauseingangstüre (ebenerdig, überdeckt): Leichtmetall- bzw. Kunst- stoffkonstruktion mit beidseitigen, verglasten Seitenteilen und Ober- lichte;
im Innenbereich:
Wohnungseingangstüren: weißbeschichtete Türblätter;
EG-Wohnung: Ganzglastüren;
OG-Wohnungen: keine Angaben;
UG: Baumarkttüren.
- Böden: Treppenhaus und Windfang: Natursteinbelag (Granit);
EG-Wohnung: überwiegend Natursteinbelag (Granit), im Wohnzimmer mit Boden-Lichtspots;
OG-Wohnungen (lt. Angabe der Eigentümerin): Fliesenbelag, Laminat;
UG: Fliesenbelag;
DG: Rohbeton.
- Decken- und Wandbehandlung: Fassade mit verriebenem Putz und Anstrich;
im Innenbereich überwiegend glatter Wand- und Deckenputz, Decken im EG-Bad mit Lichtspots;
Wandfliesen raumhoch in den Sanitärräumen, im EG-Bad Naturstein (Granit).

Technische Installation:

- Hausanschlüsse: Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen für Kanal, Wasser und Strom angeschlossen.
- Elektroinstallation: Elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind dem Baualter entspre- chend in üblichem Umfang vorhanden.
Klingel- und Wechselsprechanlage in den Wohnungen.
- Sanitärinstallation: EG-Bad: Großer Whirlpool, Dusche mit Kabine, zwei Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Urinal, Bidet, Waschmaschinen- anschluss, Handtuchrockner;
EG-WC: Handwaschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten;
OG-Bäder (lt. Angabe der Eigentümerin): Dusche, Waschbecken, WC;

	UG-Bad: Dusche mit Kabine, Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten.
Heizung:	Ölzentralheizung (Fabrikat Buderus) mit zentraler Warmwasserbereitung, Kunststoffbatterietank (Fassungsvermögen 4 x 2.000 l); Wärmeverteilung im EG über Fußbodenheizung, sonst Heizkörper (nach Angabe der Eigentümerin).
zwei Balkone:	Stahlbetonkonstruktion mit Metallgeländer, überdeckt.
Zubehör:	EG-Wohnung: Einbauküche (Anschaffungsjahr ca. 2001): Ober- und Unterschränke, Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube, Backofen, Geschirrspülmaschine, Spülbecken, Kühlschrank; OG-Wohnungen: keine Angabe möglich; UG: Küchenzeile (einfache Ausführung): Ober- und Unterschränke, Kochfeld, Dunstabzugshaube, Backofen, Spülbecken.
Doppelgarage:	Massivbauweise, Satteldach mit Betonpfannendeckung, Regenrinnen und Fallleitungen aus verzinktem Blech mit Anstrich; Fassade mit verriebenem Putz und Anstrich, zwei Sektionaltore mit Elektroantrieb, Holztrennwand, Fliesenbelag, Kunststofffenster und Türe zum Garten.

4.3 Außenanlagen

- Einfriedung mit Maschendrahtzaun auf Betonsockel, Grünhecke, Metalltor zum Garten; Betonmauer zum Garagenvorplatz.
- Hauszugang und Garagenvorplatz mit Betonverbundsteinen belegt.
- Zwei Terrassen (Süd- und Nordost-Ausrichtung) mit Klinkerbelag.
- Garten mit Aufwuchs, bestehend aus Rasen, Strauchwerk und Bäumen.

4.4 Beurteilung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut. Die Wohnhausausstattung und der Gebäudezustand (Massivbauweise, vgl. Kapitel 4.1, 4.2) entsprechen einem Standard aus der Bauzeit Anfang der 2000er Jahre. Es wurden einige bauliche Änderungen vorgenommen (Treppenhaus bis Dachgeschoss, zwei Wohnungen im Obergeschoss, vgl. Kapitel 4.1).

Altersgemäße Abnutzung ist bei pfleglichem Unterhalt vorhanden. Als gravierende Schäden oder Mängel ist die ungedämmte Decke über dem Obergeschoss zu nennen, dies führt zu hohen Heizkosten für die Obergeschoss-Wohnung/en.

Nach Angabe der Eigentümerin sind getrennte Zähler für Strom und Wasser vorhanden (wurde vor Ort nicht überprüft), somit ist grundsätzlich eine separate, verbrauchsorientierte Abrechnung möglich.

Die Grundrisskonzeption des Wohnhauses ist funktionell.

Die Erdgeschoss-Wohnung gliedert sich in einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit offener Küche, Schlafzimmer und Bad. Die Gestaltung der Innenausstattung wurde in Ausführung und Materialwahl nach den individuellen Vorlieben des ursprünglichen Eigentümers vorgenommen, diese entsprechen unter Umständen nicht zwingend dem marktüblichen Standard. Im Obergeschoss wurden statt einer „großen“ Wohnung, zwei „kleine“ 2-Zimmer-Wohnungen errichtet (vgl. Kapitel 4.1). Eine Besichtigung wurde nicht gestattet, somit ist die Darstellung und Beurteilung der Wohnräume nicht möglich.

Alle Wohn- und Schlafräume sind lt. Plan über Fenster natürlich belichtet und belüftet.

Die Wohnungsgrößen liegen mit Wohnflächen von rd. 121 m² im Erdgeschoss und insgesamt rd. 109 m² (bzw. geteilt in ca. 50 m² bis 60 m²) im Obergeschoss im Rahmen des ortsüblichen Größendurchschnitts.

Die Bewertung erfolgt auf Basis der vorhandenen Pläne. Die Grundrissänderungen im Obergeschoss werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da (wie bereits erläutert) eine Innenbesichtigung nicht gestattet wurde und der Umbau nicht genehmigungsfähig ist.

Der Garten und die Außenanlagen waren zum Besichtigungszeitpunkt gepflegt.

Die ruhige Wohnlage kann als durchschnittlich im innerörtlichen, gewachsenen Bereich von Pfeffenhausen beurteilt werden.

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

Zum Wertermittlungsstichtag waren im Grundbuch keine wertrelevanten Einträge vorhanden. Die Erdgeschoss-Wohnung war von der Eigentümerin bewohnt, die Wohneinheiten im Obergeschoss waren vermietet (vgl. Kapitel 2.3).

Derzeitige, weltpolitische Ereignisse (Ukraine-Krieg, hohe Kapitalmarktzinsen) 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 sowie die individuelle Ausstattung der EG-Wohnung 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

Grundstücksgröße	Fl. Nr.	Fläche
Gebäude- und Freifläche	1784/16	625 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)		625 m²

Überbaute Grundfläche (ÜGF)		Fläche
Wohnhaus	$(14,99*9,615)+(3,50*4,99)-(4,25*0,75*2)=$	155,22 m ²
Treppenhaus mit WF	$(4,99*1,575)+(2,125*0,675*0,5)=$	8,58 m ²
Garage	$((5,635+7,24)*0,5*3,86)+(7,24*3,75)=$	52,00 m ²
Überbaute Grundfläche gesamt rd.		216 m²

	Fläche
Freifläche	409 m²

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. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut (vgl. Kapitel 4.1). Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (maximal 2 Wohneinheiten, vgl. Kapitel 3.2.2) ist ein Ausbau nicht genehmigungsfähig ist.

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 Treppenräume etc. sowie der Umfassungswände mitgerechnet. Daher kann sich die baurechtliche Geschosßflächenzahl (GFZ) von der wertrelevanten Geschosßflächenzahl (WGFZ) unterscheiden. Die wertrelevante Geschosßfläche ergibt sich überschlägig wie folgt.

wertrelevante Geschosßfläche (WGF)		Fläche
Erdgeschoss	$(14,99 \cdot 9,615) + (3,50 \cdot 4,99) - (4,25 \cdot 0,75 \cdot 2) + (4,99 \cdot 1,575) + (2,125 \cdot 0,675 \cdot 0,5) =$	163,80 m ²
Obergeschoss	$(14,99 \cdot 9,615) - (4,25 \cdot 0,75 \cdot 2) + (4,99 \cdot 1,575) =$	145,61 m ²
wertrelevante Geschosßfläche gesamt rd.		309 m²

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

Berechnung der wertrelevanten Geschosßflächenzahl (WGFZ) im Bestand	
wertrelevante Geschosßfläche (WGF) in m ²	309 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	625 m ²
Geschosßflächenzahl (WGFZ = GF / GFG) - Bestand	0,50

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. Das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der objektspezifischen Bauweise in zwei Gebäudeteile unterteilt: Wohnhaus mit und ohne Unterkellerung. Die Bruttogrundfläche berechnet sich überschlägig wie folgt:

Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus mit Keller gemäß DIN 277 (2005)		Fläche
UG mit Treppenhaus	$(8,865 \cdot 9,615) + (3,51 \cdot 4,99) - (4,25 \cdot 0,75) + (2,875 \cdot 1,575) =$	104,09 m ²
EG mit Treppenhaus und WF	$((14,99 \cdot 9,615) + (3,50 \cdot 4,99) - (4,25 \cdot 0,75)) - (6,125 \cdot 9,615) + (4,99 \cdot 1,575) + (2,125 \cdot 0,675 \cdot 0,5) =$	108,09 m ²
OG mit Treppenhaus	$((14,99 \cdot 9,615) - (4,25 \cdot 0,75)) - (6,125 \cdot 9,615) + (1,51 \cdot 2,99) =$	86,56 m ²
DG mit Treppenhaus	$((14,99 \cdot 9,615) - (4,25 \cdot 0,75)) - (6,125 \cdot 9,615) + (1,51 \cdot 2,99) =$	86,56 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus mit Keller gesamt rd.		385 m²

Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus ohne Keller gemäß DIN 277 (2005)		Fläche
Erdgeschoss	$(6,125 \cdot 9,615) - (4,25 \cdot 0,75) =$	55,70 m ²
Obergeschoss	$(6,125 \cdot 9,615) - (4,25 \cdot 0,75) =$	55,70 m ²
Dachgeschoss	$(6,125 \cdot 9,615) - (4,25 \cdot 0,75) =$	55,70 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus ohne Keller gesamt rd.		167 m²

Bruttogrundfläche (BGF) Garage gemäß DIN 277 (2005)		Fläche
Erdgeschoss	$((5,635 + 7,24) \cdot 0,5 \cdot 3,86) + (7,24 \cdot 3,75) =$	52,00 m ²
Bruttogrundfläche Garage gesamt rd.		52 m²

5.5 Wohnfläche

Wie bereits erläutert, wurde eine Innenbesichtigung der Obergeschoss-Wohnung/en nicht ermöglicht (vgl. Kapitel 1.4 und 4.0). Somit können Grundrissabweichungen nicht berücksichtigt werden. Es wird unterstellt, dass evtl. Wohnflächenänderungen im Rundungsbereich liegen. Die Berechnung erfolgte gemäß genehmigter Pläne, hier konnten Wohnflächen entnommen werden. Terrassen im Erdgeschoss werden zu 25 %, Balkone zu 50 % ihrer Grundfläche angerechnet. Der Putz wird mit 3 % Abzug berücksichtigt.

Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung			Fläche
Erdgeschoss-Wohnung lt. Plan			
Küche			5,96 m ²
Essen			22,20 m ²
Wohnen			27,90 m ²
Bar			15,58 m ²
WC			3,22 m ²
Flur			8,48 m ²
Schlafen			13,45 m ²
Bad			22,22 m ²
			119,01 m ²
3 % Putzabzug	0,03	./.	3,57 m ²
			115,44 m ²
Terrasse nicht überdeckt zu 25%	$3,50 \times 3,115 \times 0,25 =$		2,73 m ²
Terrasse teilüberdeckt zu 25%	rd. $3,00 \times 3,50 \times 0,25 =$		2,63 m ²
			120,79 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss-Wohnung rd.			121 m²
Obergeschoss-Wohnung lt. Plan			
Küche			6,77 m ²
Essen/Wohnen			37,70 m ²
Kind 1			13,14 m ²
Schlafen			16,58 m ²
Kind 2			10,24 m ²
Bad			6,30 m ²
Abstellraum			5,05 m ²
Flur			11,23 m ²
			107,01 m ²
3 % Putzabzug	0,03	./.	3,21 m ²
			103,80 m ²
Balkon 1 zu 50 %	$4,01 \times 1,25 \times 0,5 =$		2,51 m ²
Balkon 2 zu 50 %	$4,01 \times 1,25 \times 0,5 =$		2,51 m ²
			108,81 m ²
Wohnfläche Obergeschoss-Wohnung rd.			109 m²
Wohnfläche gesamt rd.			230 m²

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

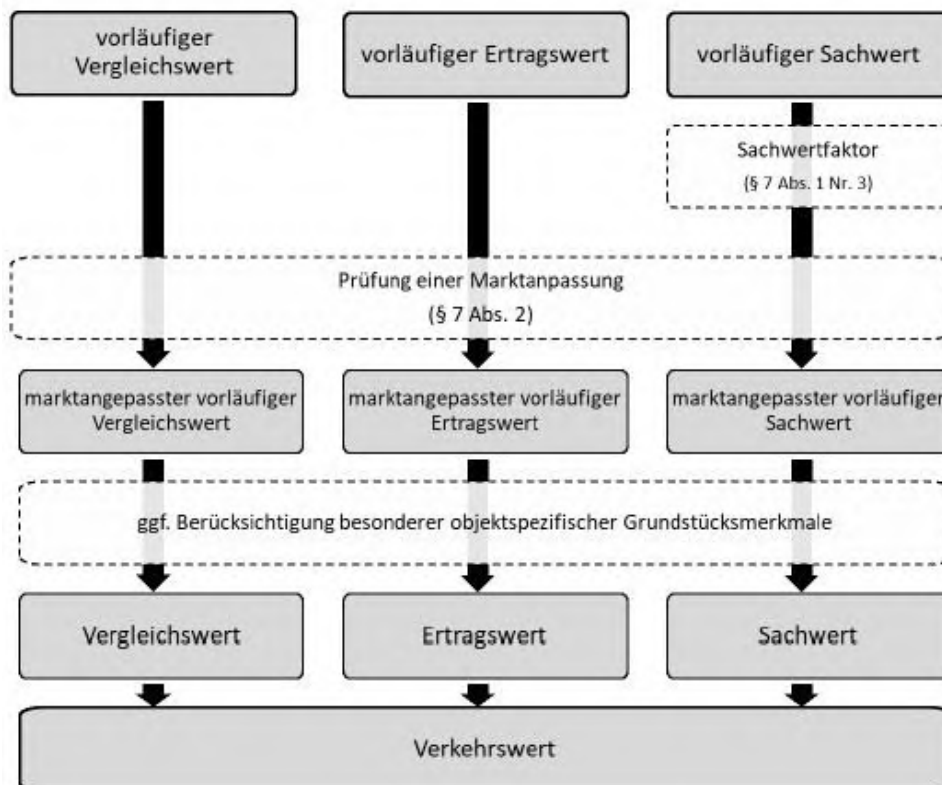
Flächenangabe ist informativ und Bezugsgröße für die Bewertung, eignet sich allerdings nicht für eine (rechtssichere) Zugrundelegung einer Mietfläche in einem Mietvertrag.

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 (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.

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 sowohl zur Eigennutzung als auch unter Renditeüberlegungen erworben wird. Zweifamilienwohnhäuser sind daher 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 Gutachterausschuss des Landkreises Landshut ermittelt aktuell keine Sachwertfaktoren. Die Anpassungsfaktoren werden deshalb in Anlehnung an die Marktdaten der Stadt Landshut abgeleitet.

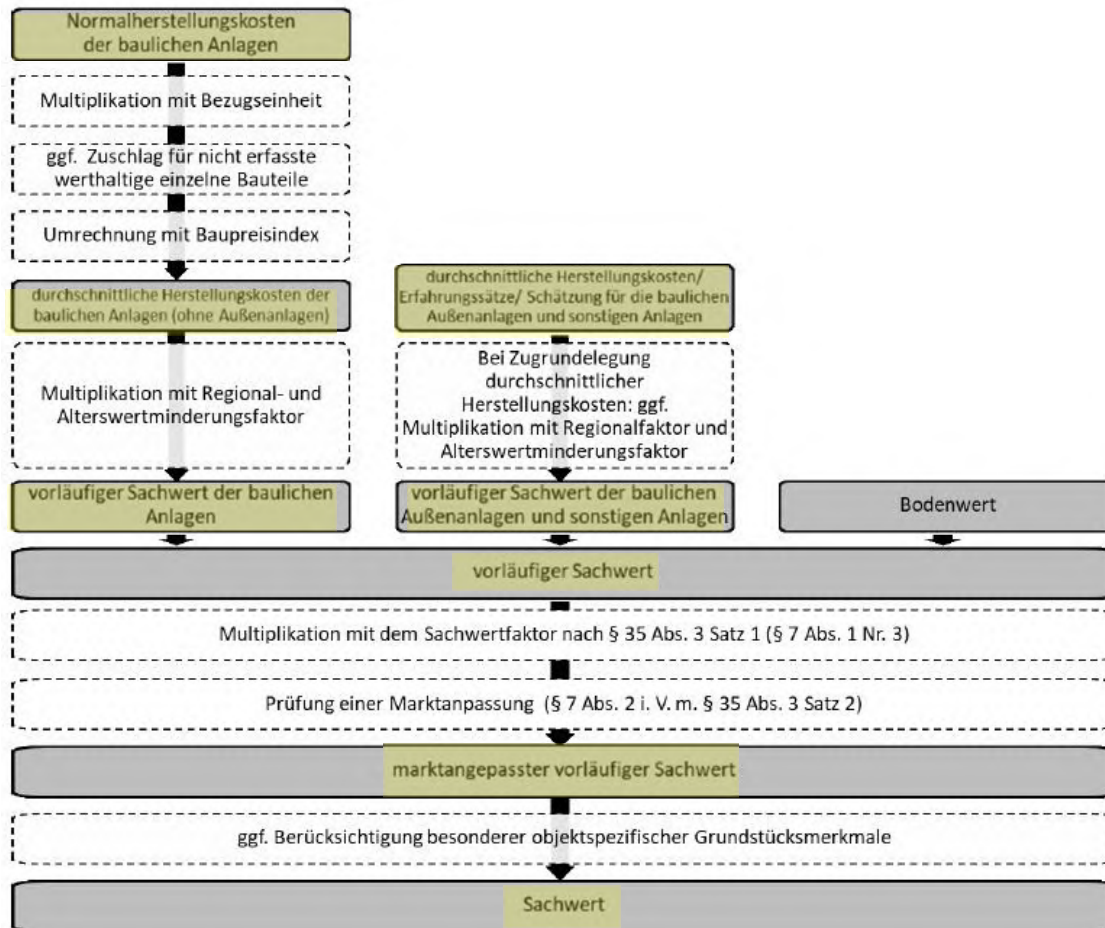
Der zuständige Gutachterausschuss hat Gebädefaktoren (Bezugszeitraum 2024 – 1. Halbjahr 2025) für die Anwendung eines indirektes Vergleichswertverfahren ermittelt. Als Grundlage wurde ein Model entwickelt, um die Eignung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu prüfen (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV). Die Überprüfung hat ergeben, dass die Wohnfläche des Bewertungsobjektes (230 m²) nicht in der Bandbreite der Modellparameter (90 – 220 m²) liegt. Somit kann das indirekte Vergleichswertverfahren lediglich zur Plausibilisierung der Ergebnisse dienen.

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 objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

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

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

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 Pfeffenhausen13	300 € / m²
Dem Bodenrichtwert sind folgende Angaben zugeordnet:	
Entwicklungszustand:	B Baureifes Land
Gebiet:	W Wohnbaufläche
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	nicht angegeben
Maximale Grundstücksgröße:	1.000 m ²
Beitragssituation:	ebf erschließungsbeitragsfrei

Vergleichspreise

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

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

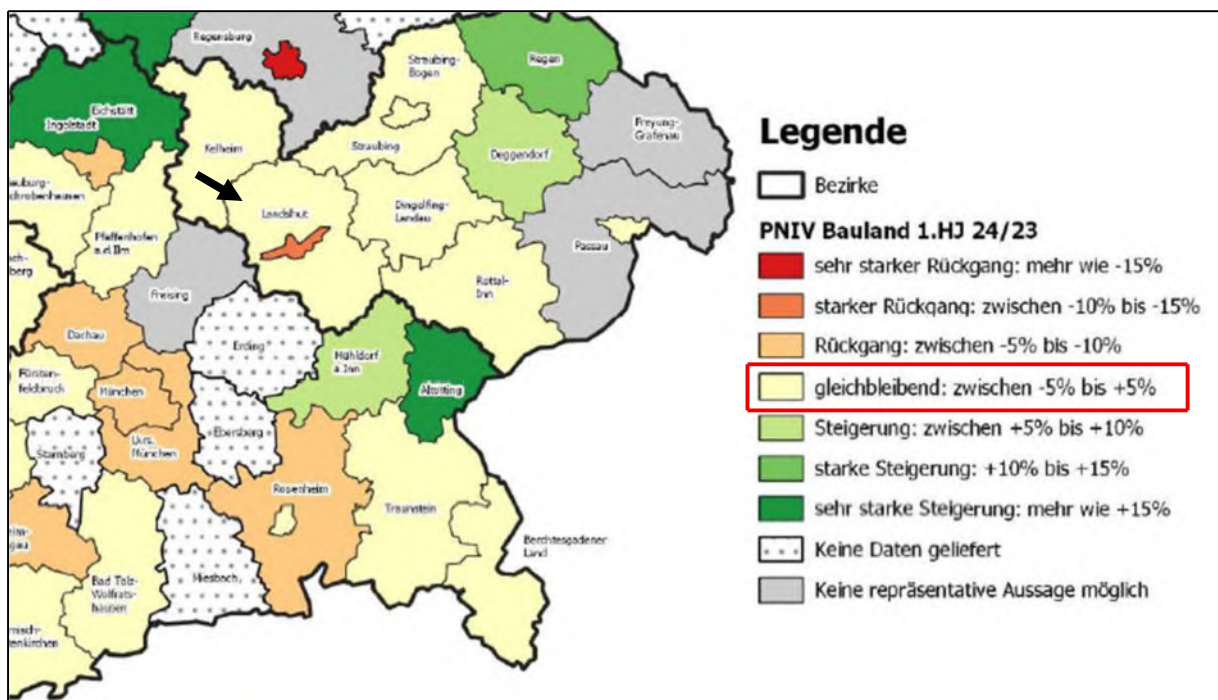
Marktkonformer Bodenwert

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

(1) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag:

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:

Das zu bewertende Grundstück hat eine Größe von 625 m². Die dem Richtwert zugeordnete Maximalgrundstücksgröße beträgt 1.000 m². 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 ist annähernd eben. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender topographischer Merkmale ist 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		300 €/m ²
Anpassung an die allg. Wertverhältnisse (1) (konjunkturelle Zeitanpassung)	0%	0 €/m ²
Bodenrichtwert stichtagsangepasst		300 €/m²
Anpassung wg. Grundstücksgröße (2)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Grundstückszuschnitt (3)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Topographie (4)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Maß der baulichen Nutzung (5)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Lage (6)	0%	0 €/m ²
		300 €/m ²
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag	rd.	300 €/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 **300 €/m²**

Bodenwert somit:

Bodenwertermittlung	Fläche	€/m ²	Betrag
Gebäude- und Freifläche	625 m ²	300 €/m ²	187.500 €
Marktkonformer Bodenwert rd.			188.000 €

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. 25 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer rd. 55 Jahre.

Baupreisindex

Die Baupreisentwicklung wird gemäß Vorgaben des Wertermittlungsmodells durch den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Der Baupreisindex für Wohngebäude im IV. Quartal 2025 beträgt 190,35 (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



Das Bewertungsobjekt setzt sich als wirtschaftliche Einheit, aus zwei unterschiedlichen Gebäudetypen zusammen (Gebäudemix). Der Gebäudesachwert wird auf der Grundlage der jeweiligen Teilbereiche (freistehendes Zweifamilienhaus mit KG, EG, OG, DG nicht ausgebaut sowie freistehendes Zweifamilienhaus mit EG, OG, DG nicht ausgebaut, nicht unterkellert) mit den entsprechenden jeweiligen Kostenkennwerten (inkl. 17% Baunebenkosten) ermittelt.

Gemäß NHK 2010 ist folgende Gebäudekategorisierung vorzunehmen:

(1) Der Wohnhausteilbereich mit Unterkellerung ist der Kategorie Typ 1.12 „freistehendes Zweifamilienhaus mit KG, EG, OG, DG nicht ausgebaut“ einzustufen.

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut					
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
Standardstufe													
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	

(2) Der Wohnhausteilbereich ohne Unterkellerung ist der Kategorie Typ 1.32 „freistehendes Zweifamilienhaus mit EG, OG, DG nicht ausgebaut, nicht unterkellert“ einzustufen.

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut					
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
Standardstufe													
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	
Doppel- und Reihenendhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Bauweise und Ausstattungsmerkmale werden für das Wohnhaus Normalherstellungskosten (inkl. 17 % Baunebenkosten) von rd. 1.460 €/m² bzw. 1.575 m² angesetzt, die sich, wie folgt, aus den Tabellenwerten ergeben:

Wohnhausteil mit Keller

Normalherstellungskosten in Anlehnung an die NHK 2010

Typ und Art: 1.12 : freistehende Einfamilienhäuser mit KG, EG, OG und nicht ausgebaute

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

Standardmerkmale	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwerte für den Gebäudetyp 1.12					Kostenanteil
		1	2	3	4	5	
Wohnhaus		570 €/m ²	635 €/m ²	730 €/m ²	880 €/m ²	1.100 €/m ²	
Außenwände	23%			1			168 €/m ²
Dächer	15%			1			110 €/m ²
Außentüren und Fenster	11%			1			80 €/m ²
Innenwände und -türen	11%			1			80 €/m ²
Deckenkonst.und Treppen	11%			1			80 €/m ²
Fußböden	5%			1			37 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	9%			1			66 €/m ²
Heizung	9%			1			66 €/m ²
Sonst. tech. Ausstattung	6%			1			44 €/m ²
vorl. NHK (Summe) , entspricht einer gemittelten Standardstufe von rd.						3,00	731 €/m²

Kosten: (lt. NHK 2010) angemessener Wert: 731 €/m²

Korrekturfaktoren:

A : Regionalfaktor 1,000 keine Anpassung

Ausrechnung der Korrekturfaktoren :

731 €/m² x 1,000 keine Anpassung, daher Rechenwert 1,0 = 731 €/m²
objektbezogener Rechenwert im Jahre 2010 gerundet 730 €/m²

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag : (Basis 2010)

Baupreisindex: Deutschland IV. Quartal 2025
für Wohngebäude einschl. Umsatzsteuer 190,4 v. 730 €/m² = 1.390 €/m²
objektbezogener Rechenwert am Wertermittlungstichtag gerundet 1.390 €/m²

Der Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser beträgt 1,05,

somit: 1.390 €/m² x 1,05 = 1.459,50 €/m²

1.460 €/m²

Wohnhausteil ohne Keller

Normalherstellungskosten in Anlehnung an die NHK 2010

Typ und Art: 1.32 : freistehende Einfamilienhäuser mit EG, OG und nicht ausgebautem D

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

Standardmerkmale	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwerte für den Gebäudetyp 1.32					Kostenanteil
		1 620 €/m ²	2 690 €/m ²	3 790 €/m ²	4 955 €/m ²	5 1.190 €/m ²	
Außenwände	23%			1			182 €/m ²
Dächer	15%			1			119 €/m ²
Außentüren und Fenster	11%			1			87 €/m ²
Innenwände und -türen	11%			1			87 €/m ²
Deckenkonst.und Treppen	11%			1			87 €/m ²
Fußböden	5%			1			40 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	9%			1			71 €/m ²
Heizung	9%			1			71 €/m ²
Sonst. tech. Ausstattung	6%			1			47 €/m ²
vorl. NHK (Summe) , entspricht einer gemittelten Standardstufe von rd.						3,00	791 €/m²

Kosten: (lt. NHK 2010) angemessener Wert: 791 €/m²

Korrekturfaktoren:

A : Regionalfaktor 1,000 keine Anpassung

Ausrechnung der Korrekturfaktoren :

791 €/m² x 1,000 keine Anpassung, daher Rechenwert 1,0 = 791 €/m²
 objektbezogener Rechenwert im Jahre 2010 gerundet 790 €/m²

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag : (Basis 2010)

Baupreisindex: Deutschland IV. Quartal 2025
 für Wohngebäude einschl. Umsatzsteuer 190,4 v. 790 €/m² = 1.504 €/m²
 objektbezogener Rechenwert am Wertermittlungstichtag gerundet 1.500 €/m²

Der Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser beträgt 1,05,

somit: 1.500 €/m² x 1,05 = 1.575 €/m² **1.575 €/m²**

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

Wohnhausteil mit Keller: 385 m² x 1.460 €/m² = 562.000 €

Wohnhausteil ohne Keller: 167 m² x 1.575 €/m² = 263.000 €

Wohnhaus gesamt: 825.000 €

./ Alterswertminderungsfaktor unter Zugrundelegung eines bewertungs-

relevanten Baualters von 25 Jahren und einer üblichen Gesamt-

nutzungsdauer von 80 Jahren 0,313 = ./ 258.000 €

Gebäudesachwert rd. 567.000 €

Doppelgarage

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 (IV. Quartal 2025: 190,35 in Höhe von rd. 750 €/m² BGF angesetzt.

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

52 m² x 750 €/m² = rd. 39.000 €

./.. Alterswertminderungsfaktor unter Zugrundelegung eines bewertungsrelevanten Baualters von 25 Jahren und einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren 0,313 =

./.. 12.000 €

Gebäudesachwert

rd. 27.000 €

Außenanlagen

Wert der Außenanlagen (Einfriedung, Verkehrsflächen, Aufwuchs) in Anlehnung an den Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Landshut: 3 % der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten, somit 594.000 € x 3 % =

rd. 18.000 €

6.3.3 Sachwertzusammenstellung

Bodenwert	188.000 €
Gebäudewert Wohnhaus	567.000 €
Gebäudewert Garage	27.000 €
Außenanlagen	<u>18.000 €</u>

Vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)

rd. 800.000 €

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.

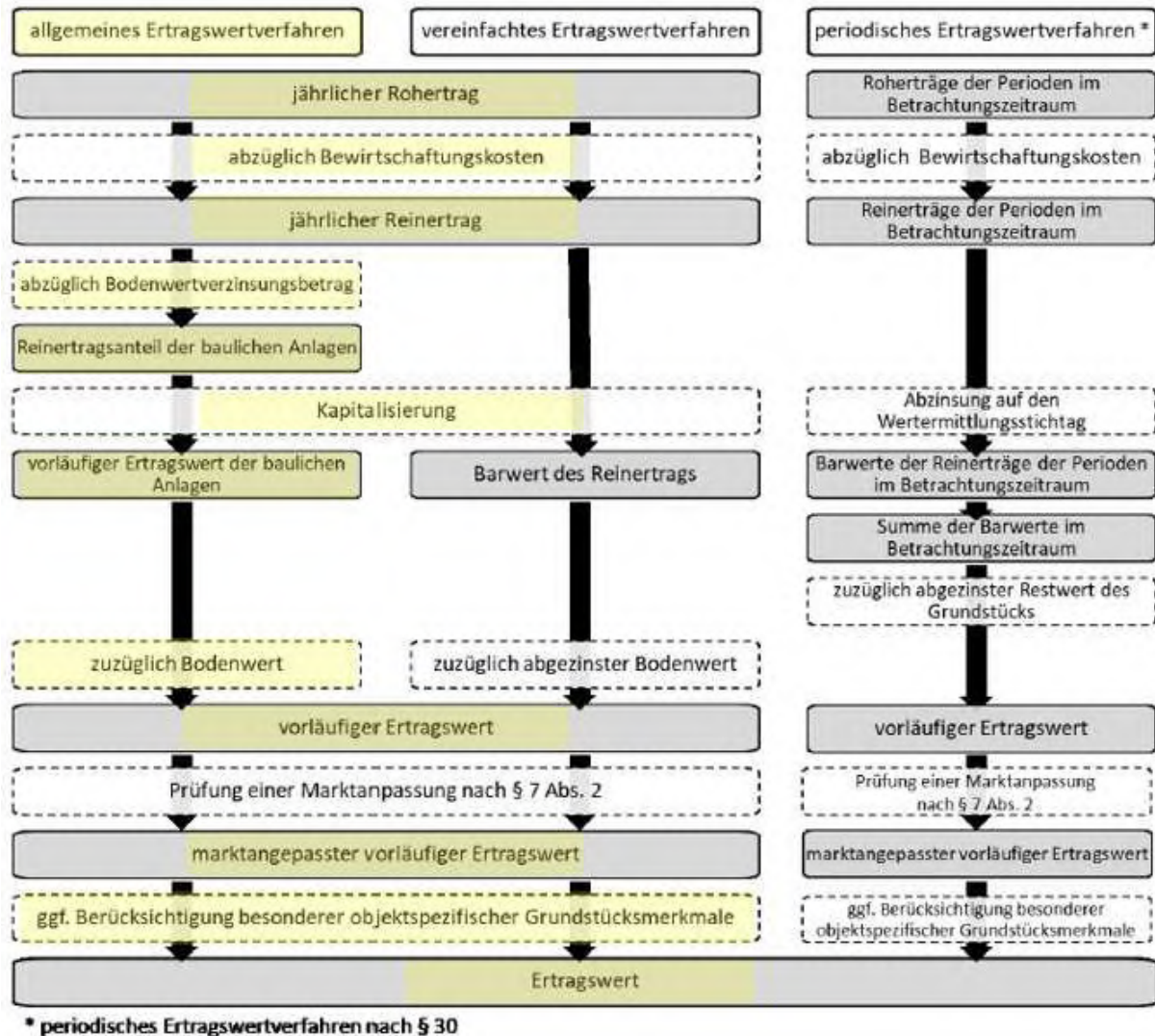
Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut hat Verkäufe von Ein- /Zweifamilienhäusern ausgewertet und in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 (Stichtag 01.07.2024) Sachwertfaktoren in einer Spanne von 0,61 bis 1,38 (im Mittel 0,98) veröffentlicht.

Für das zu bewertende Zweifamilienwohnhaus wird unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwertes, der langen Restnutzungsdauer (55 Jahre) und der Lage außerhalb der Stadt Landshut (Markt Pfeffenhausen) ein Sachwertfaktor von rd. 0,80 als markt- und sachgerecht erachtet.

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert $0,80 \times 800.000 \text{ €} =$ rd. **640.000 €**

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. 188.000 € 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 erzielbaren Mieten in Pfeffenhausen im Zeitraum Juli bis Oktober 2025 breit gestreut:

Immobilien-Internetportale	von €/m ²	bis €/m ²
Wohnfläche rd. 65 m ² bis 102 m ² (Baujahre 1996 bis 2004)	5,90	10,00

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 (€/m²) 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:	7,50 €/m ²
OG- Wohnung/en:	7,50 €/m ²
Garage:	50 €/Monat und Stellplatz

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 55 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 Pfeffenhausen, 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

Rohrertrag marktüblich / Monat

EG-Wohnung	121 m ²	7,50 €/m ²	908 €
OG-Wohnung	109 m ²	7,50 €/m ²	818 €
Garage	2 Stpl.	50 €/Stpl.	100 €
			<u>1.826 €</u>

zuzüglich evtl. MWSt. und umlegbarer Nebenkosten

Jahresrohertrag marktüblich (Rohrertrag/Monat * 12) 21.912 €

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

Verwaltungskosten (jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäusern	1 Wohnhaus	367 €	367 €
---	------------	-------	-------

Verwaltungskosten (jährlich je Garage oder Einzelstellplatz)	2 Stpl.	48 €/Stpl.	96 €
--	---------	------------	------

Instandhaltungskosten in €/m ² Wohnfläche und Jahr	230 m ²	14,14 €/m ²	3.252 €
---	--------------------	------------------------	---------

Instandhaltungskosten für Pkw-Garagen in €/Stellplatz und Jahr	2 Stpl.	108 €/Stpl.	216 €
--	---------	-------------	-------

Mietausfallwagnis 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung		2%	<u>438 €</u>
--	--	----	--------------

Jahresreinertrag 17.543 €

abzüglich Bodenwertverzinsung	2,00%	von 188.000 €	<u>3.760 €</u>
-------------------------------	-------	---------------	----------------

Reinertrag an baulichen Anlagen 13.783 €

Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer	55 Jahre	2,00% LZS	33,17
---------------------------------------	----------	-----------	-------

Ertragswert der baulichen Anlagen 457.168 €

zuzüglich Bodenwert 188.000 €

Ertragswert 645.168 €
gerundet **645.000 €**

Der Ertragswert des Bewertungsobjektes wird somit mit rd. **645.000 €** ermittelt.

6.5 Indirekter Vergleichswert

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Landshut ermittelt gemäß § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB Vergleichsfaktoren bzw. Gebädefaktoren (Bezugszeitraum 2024 – 1. Halbjahr 2025) für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren wird der vorläufige Vergleichswert durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Gebädefaktors mit der Bezugsgröße (hier: Wohnfläche) des Wertermittlungsobjekts ermittelt.



Quelle: Vergleichsfaktoren 2024/2025 für den Landkreis Landshut (Bezugszeitraum 2024 – 1. HJ 2025)

Der Vergleichswert ergibt sich unter anschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch Zu- und Abschläge; sofern sie bei vorliegendem eigenständigen Werteinfluss im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zählen beispielsweise Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, besondere Ertragsverhältnisse sowie vom Berechnungsmodell abweichende Objekteigenschaften.

Da die Vergleichsfaktoren auf einer multiplen linearen Regressionsgleichung und damit mehrdimensionalen Schätzfunktion beruhen, handelt es sich bei den veröffentlichten Gebädefaktoren bereits um **angepasste Vergleichsfaktoren** (vgl. § 26 ImmoWertV). Das heißt die Anpassung an wertbeeinflussende Merkmale mit signifikantem Einfluss ist bereits erfolgt.

Um den unterschiedlichen Marktsegmenten gerecht zu werden, wurde die Ableitung der Vergleichsfaktoren nach der ImmoWertV in zwei Modelle unterteilt. So wurde für bebaute Grundstücke mit einem Bodenrichtwert von

- 150 €/m² bis 550 €/m² (mittlere bis gute Lage) und
- 550 €/m² bis 820 €/m² (sehr gute Lage)

jeweils separates Modell entwickelt, um die Auswirkungen der unterschiedlichen Bodenwertniveaus abzubilden.

Unter Berücksichtigung der „mittleren Lage“ in Pfeffenhausen wird von der Sachverständigen der nachfolgende objektspezifische Gebädefaktor als markt- und sachgerecht erachtet:

Objektbezogener Gebädefaktor:

$$GF_{\text{objektbezogen}} = + 3,062 * \text{Bodenrichtwert} \\ + 33,019 * \text{Restnutzungsdauer} \\ - 12,092 * \text{Wohnfläche} \\ + 2579,465$$

Nur wenn das Gebäude eine DHH oder ein REH ist:
- 413,333

Objektbezogener Gebädefaktor

(Berechnungsgrundlage gem. Gutachterausschuss für den Landkreis Landshut)

Gebädefaktor

GF _{objektbezogen} =	3,062	x	300 €/m ²	=	918,600
	33,019	x	55 Jahre	=	1816,045
	-12,092	x	210	=	-2539,320
	2579,465	x		=	2579,465
<hr/>					
					2775 €/m²

Erläuterung der Modellparameter:

<i>Bodenrichtwert</i> 01.01.2024	300 €/m ²
Restnutzungsdauer	55 Jahre
<i>Wohnfläche</i> als fiktive Größe *:	210 m ²

*Hinweis: Um die Eignung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu prüfen (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV) wurde ein Modell entwickelt. Die Überprüfung hat ergeben, dass die Wohnfläche des Wohnhauses mit 230 m² die Spanne der Modellparameter (90 – 220 m²) um die geringe Größe von rd. 10 m² übersteigt. Um der Ausstattung des Bewertungsobjekts gerecht zu werden, ist eine fiktive Wohnfläche von rd. 210 m² in Ansatz gebracht worden.

Das indirekte Vergleichsverfahren kann nur zur Plausibilisierung der Ergebnisse dienen.

Vorläufiger Vergleichswert: 230 m² x 2.775 €/m² = **638.000 €**

6.6 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 in Pfeffenhausen vor. Der Sachverständigen ist die Adresse des Objektes bekannt, aus Datenschutzgründen darf diese im Gutachten nicht genannt werden. Der Verkaufspreis liegt bei rd. 515.000€ (Baujahr 1996, Wohnfläche rd. 155 m², Grundstücksgröße rd. 710 m²). Aufgrund der größeren Grundstücksgröße, älteren Baujahres, kleineren Wohnfläche und Nutzung als Einfamilienhaus ist eine Anpassung an das Bewertungsobjekt erforderlich, hierbei ist mit einem *angepassten €/m²-Wohnflächenpreis* von rd. 2.820 €/m² zu kalkulieren.

Gemäß Internetrecherche (Internetportale: immobilienscout24 und immowelt.de) wurde zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung in Pfeffenhausen nur ein Zweifamilienhaus älteren Baujahres, jedoch im Jahr 2022 umfangreich saniert, mit annähernd vergleichbaren objektspezifischen Merkmalen angeboten (vergleichbare Wohnfläche rd. 210 m², Grundstück rd. 695 m²). Der Angebotspreis lag bei rd. 2.880 €/m².

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

6.7 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.

Zum Wertermittlungsstichtag ist wertmindernd die fehlende Dämmung der Obergeschoss-Decke zu berücksichtigen (vgl. Erläuterungen im Kapitel 4.4). Als Werteeinfluss wird ein Abschlag von rd. 5.000 € angesetzt.

Werteinfluss b. o. G.	./. <u>5.000 €</u>
------------------------------	---------------------------

6.8 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	640.000 €
Vorläufiger Ertragswert	645.000 €
Vorläufiger indirekter Vergleichswert (Plausibilisierung)	638.000 €
Werteinfluss b.o.G.	./. 5.000 €

Für das zu begutachtende Anwesen leitet sich der Verkehrswert vom vorläufigen marktnagepassten Sachwert unter Berücksichtigung des Werteeinflusses 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 84076 Pfeffenhausen, Hans-Widtmann-Straße 19, FINr. 1784/16 der Gemarkung Pfeffenhausen zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2026** mit

635.000 €

(in Worten: sechshundertfünfunddreißigtausend--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 16.02.2026

Kornelia Förster

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS)

DIAZert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024



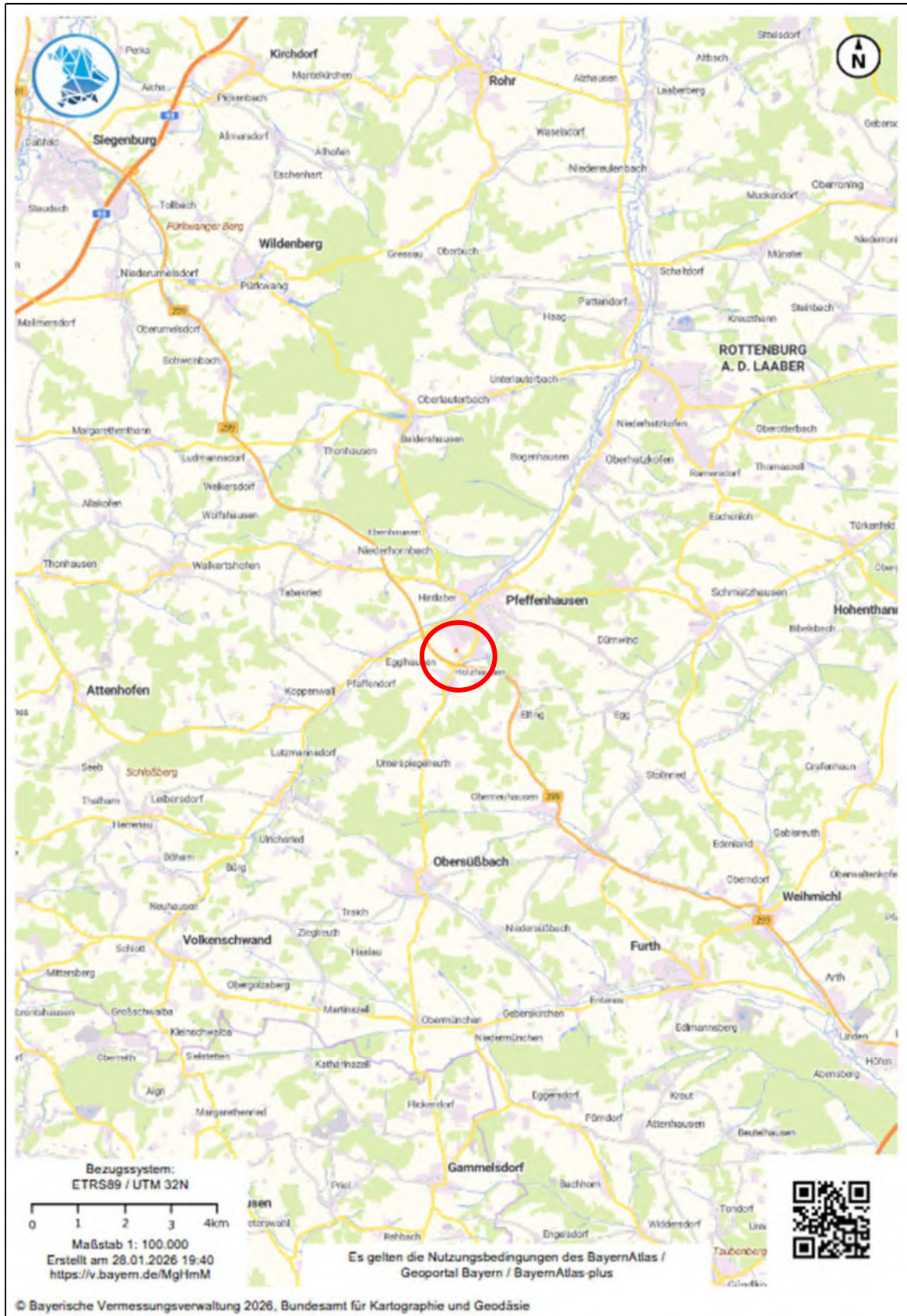
7.0 LITERATURVERZEICHNIS

Gesetze und Richtlinien:	(in der jeweils aktuellen Fassung)
	BauGB Baugesetzbuch
	BGB Bürgerliches Gesetzbuch
	ImmoWertV Immobilienwertermittlungsverordnung
	ImmoWertA ImmoWertV-Anwendungshinweise
	WoFIV Wohnflächenverordnung
	BauNVO Baunutzungsverordnung
Literatur:	Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken Bundesanzeiger Verlag Kleiber-digital GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Online-Portale:	Bayern Atlas plus; www.google.de ; Wikipedia
Marktberichte:	Vergleichsfaktoren 2024/2025 für den Landkreis Landshut (Bezugszeitraum 2024 – 1. Halbjahr 2025) 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

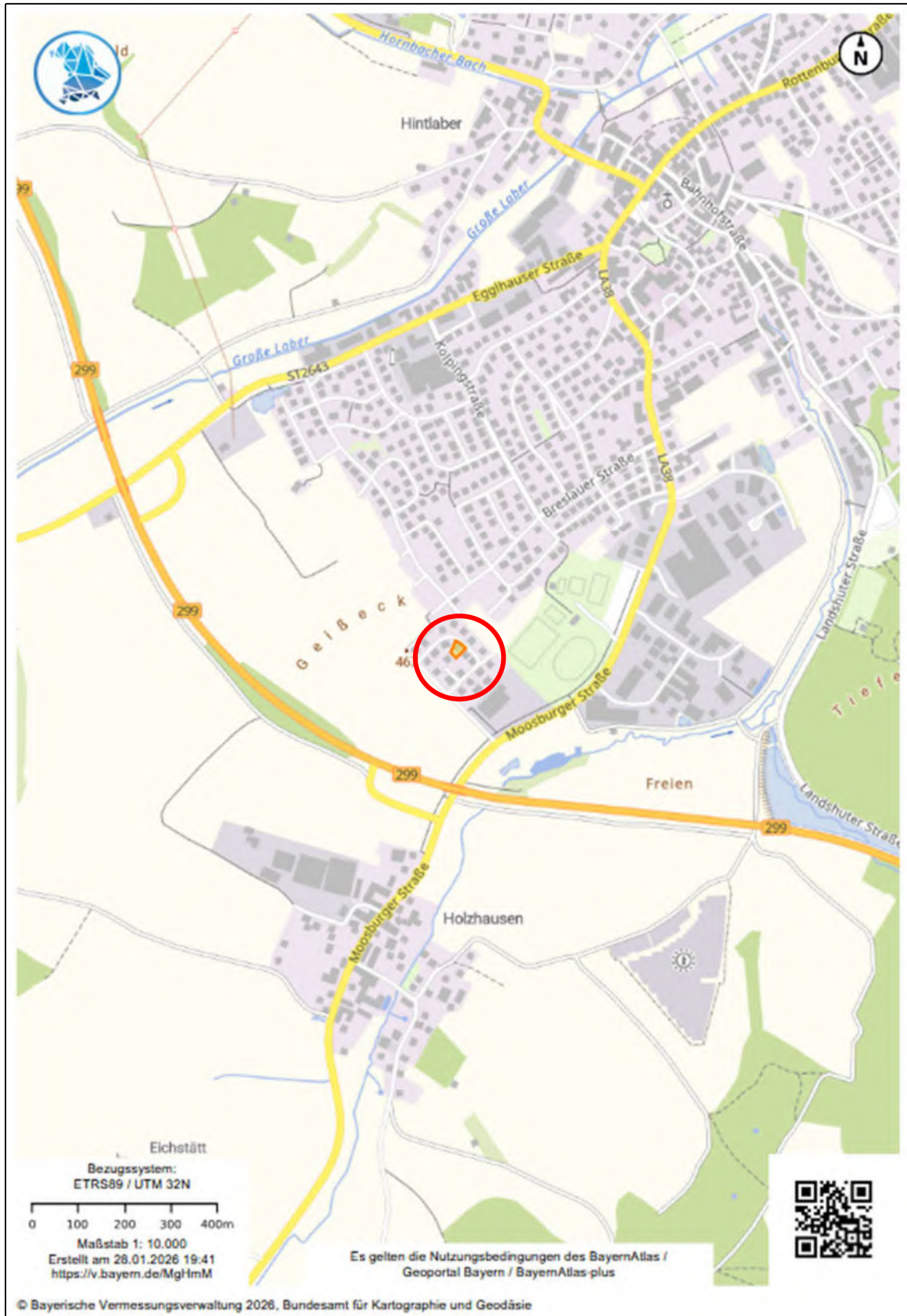
8.0 ANLAGEN

- Anlage 1: Generalkartenkopie
- Anlage 2: Ortsplankopie
- Anlage 3: Lageplankopie
- Anlage 4: Baupläne
- Anlage 5: Fotodokumentation mit 8 Fotos

ANLAGE 1: GENERALKARTENKOPIE



ANLAGE 2: ORTSPLANKOPIE



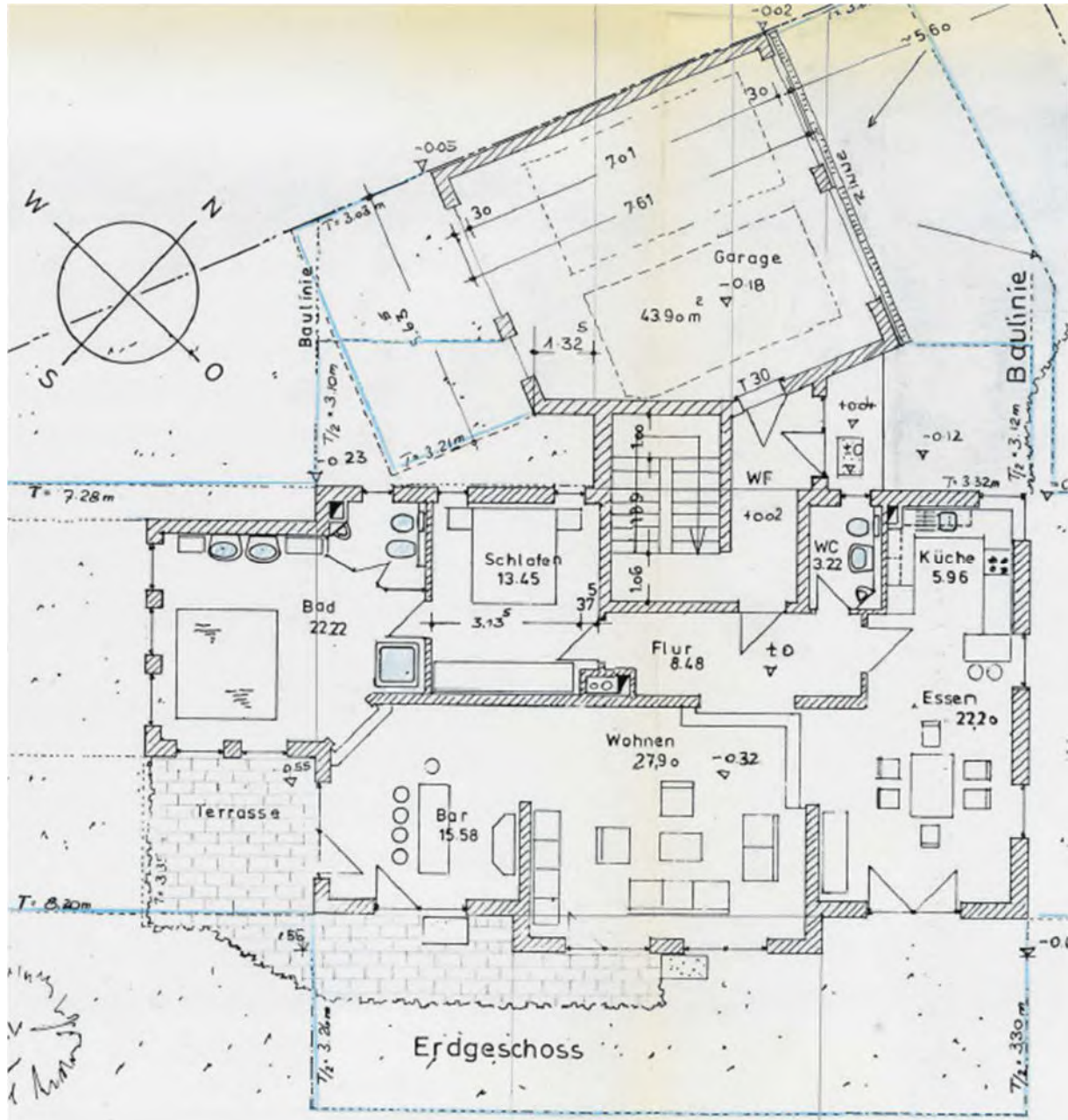
ANLAGE 3: LAGEPLANKOPIE



ANLAGE 4: BAUPLÄNE

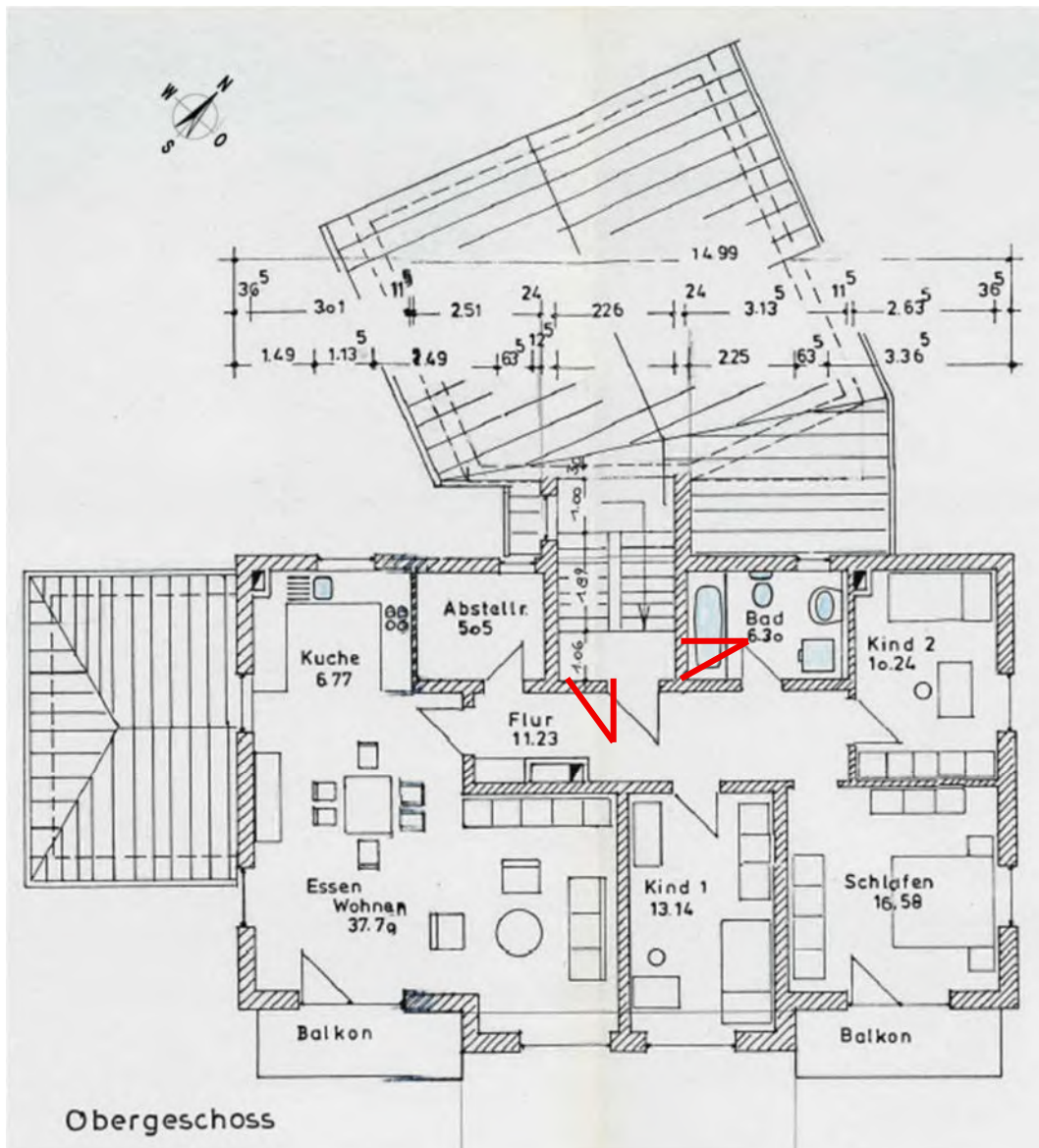
Wohnhaus Erdgeschoss und Doppelgarage (nicht maßstabgetreu)

Hinweis: Der Plan entspricht dem vor Ort angetroffenen Grundriss.



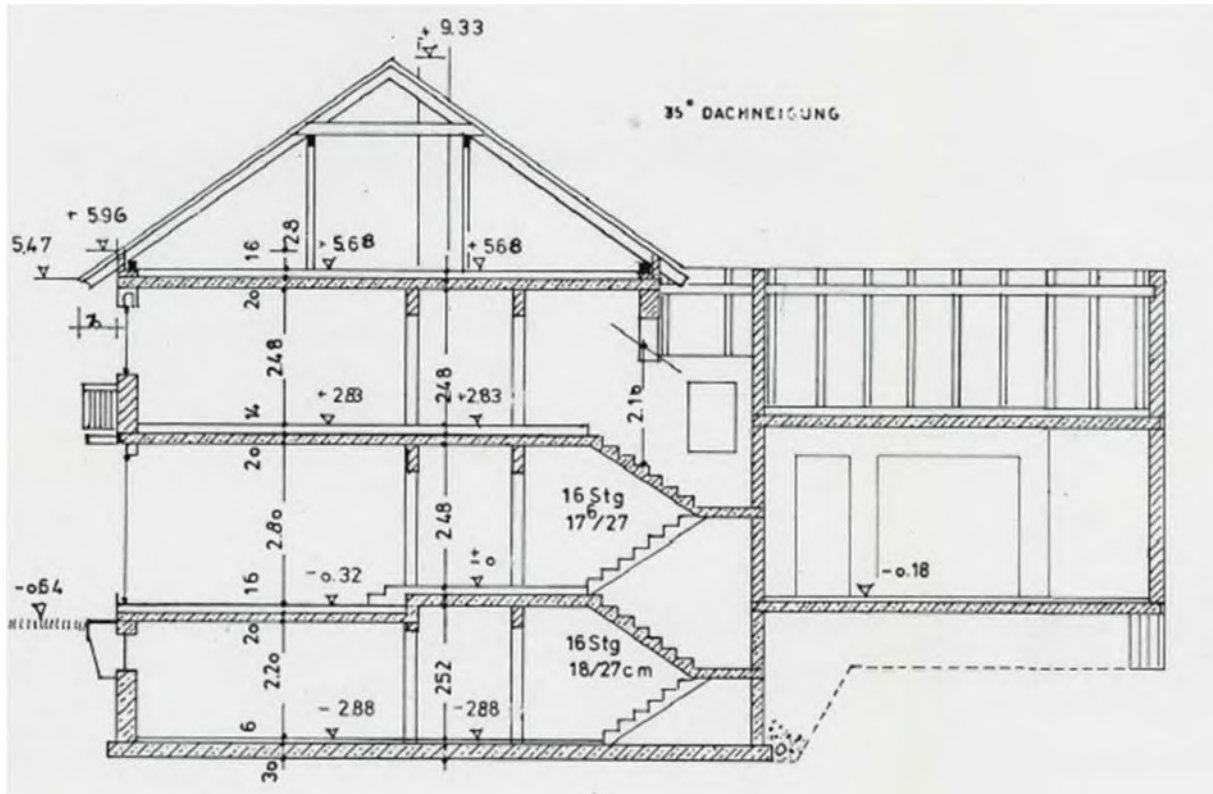
Obergeschoss (nicht maßstabgetreu)

Hinweis: Gemäß Plan (vgl. Abbildung) befindet sich im Obergeschoss eine Wohnung. Vor Ort wurde mitgeteilt, dass hier zwei Wohnungen untergebracht sind. Der Zutritt zu den Wohnungen wurde der Sachverständigen nicht gewährt, somit ist die Darstellung der aktuellen Grundrisse nicht möglich. Im Treppenflur sind zwei Wohnungseingänge vorhanden (vgl. rote Markierung in der Abbildung).

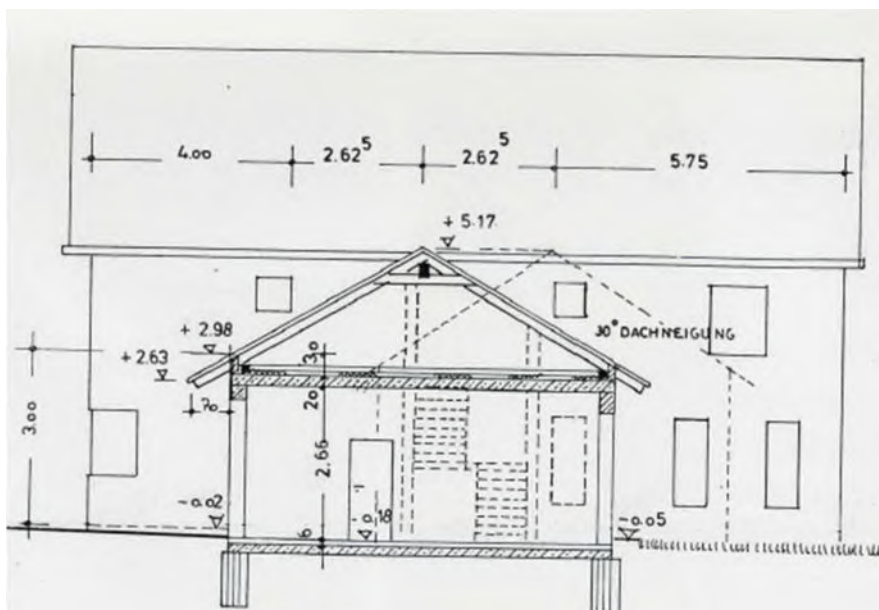


Schnitt Wohnhaus (nicht maßstabgetreu)

Hinweis: Entgegen dem Plan, wurde das Treppenhaus bis zum Dachgeschoss errichtet; im DG befindet sich im Bereich des Treppenhauses eine Giebelgaube. Der Kniestock im DG wurde höher gebaut.



Schnitt Garage (nicht maßstabgetreu)



ANLAGE 5: FOTOANLAGE



Foto 1: Ansicht von Norden



Foto 2: Ansicht von Nordosten



Foto 3: Ansicht von Osten



Foto 4: Ansicht von Südosten



Foto 5: Ansicht von Süden



Foto 6: Nordterrasse

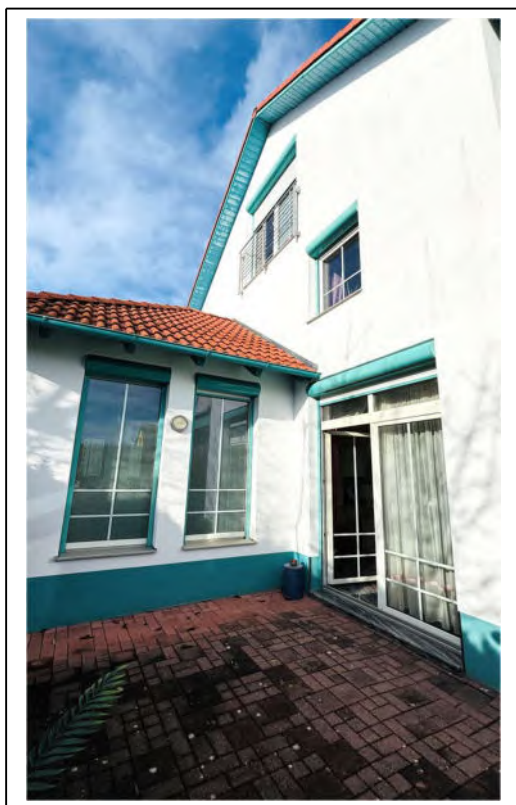


Foto 7: Südterrasse



Foto 8: südwestlicher Garten