

DIPL. - ING. WERNER HAUBOLD



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

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

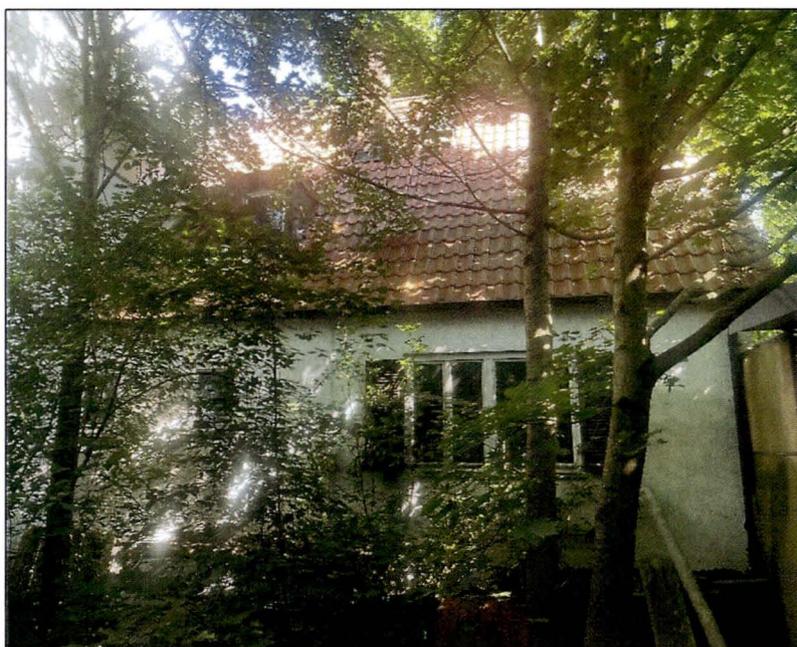
GUTACHTEN

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut ()

11. SEP. 2024

Scheck Euro _____
Anl. GKM _____

über den Verkehrswert (Marktwert)
des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen
in 84032 Landshut, Akazienweg 5
FINr. 1931/4, Gemarkung Landshut -weißes Viertel-



Auftraggeber: Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht

AZ: ~~2-K-104/23~~

AK 104/23

Wertermittlungstichtag: 11.09.2024

Verkehrswert: 345.000,-- €

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt und 6 Anlagen insgesamt 34 Seiten.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Unterzeichnenden.

Erstellungsdatum: 11.09.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
2. Arbeitsunterlagen	3
3. Rechtliche Gegebenheiten	4
3.1 Grundbuchdaten	4
3.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück	4
3.3 Vermietung und Verpachtung	5
4. Allgemeine Angaben	5
5. Beschreibung des Grundbesitzes	6
5.1 Lage und Umgebung	6
5.2 Grundstücksbeschreibung	8
5.2.1 Topographie	8
5.2.2 Baurecht	8
5.2.3 Erschließung	9
5.2.4 Bodenbeschaffenheit	9
5.2.5 Denkmalschutz	10
5.2.6 Überschwemmungsgefahr	10
5.2.7 Energieausweis	10
6. Baubeschreibung	11
6.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung	11
6.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen	11
6.3 Außenanlagen	12
6.4 Beurteilung	13
7. Wertermittlung	14
7.1 Wertermittlungsverfahren	14
7.2 Auswahl des Verfahrens	15
7.3 Bodenwert	15
7.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
7.5 Verkehrswert	18
8. Anlagen	19

1. Allgemeines

Vom Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht wurde der Unterzeichnende gemäß Beschluss vom 08.02.2024 mit der Verkehrswertschätzung des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84032 Landshut, Akazienweg 5, FINr. 1931/4 der Gemarkung Landshut -weißes Viertel- 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 11.09.2024.

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

2. Arbeitsunterlagen

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000.
- Eigene, bei einer Ortsbesichtigung am 12.06.2024 gemachte Aufzeichnungen. Das zu begutachtende Anwesen konnte nur von außen besichtigt werden. Auftragsgemäß wird das Gutachten nach äußerem Eindruck erstellt. Besichtigt wurde das Grundstück, der Zugang zum Gebäude und das Gebäude von außen. Bei der Ortsbesichtigung waren die Antragstellerin mit Ehemann sowie der Unterzeichnende mit Mitarbeiterin Frau Kornelia Förster (Zertifizierte Immobiliengutachterin (DIAZert)) anwesend. Die Antragsgegner erschienen trotz fristgerechter Einladung nicht.
- Grundbuchauszug vom 31.10.2023 in beglaubigter Abschrift.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamts Landshut vom 18.10.2023.
- Recherchen bei der Stadtverwaltung Landshut bezüglich des Baurechts.
- 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

Der zu begutachtende Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Landshut für die Gemarkung Landshut -weißes Viertel-, Blatt 14081 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum 31.10.2023 wie folgt beschrieben:

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1 **FINr. 1931/4** Akazienweg 5, Gebäude- und Freifläche zu **499 m²**

Abteilung I Eigentümer:

6 Eigentümer (in Erbengemeinschaft), die aus Datenschutzgründen im Gutachten nicht genannt werden

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 3 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Landshut - Vollstreckungsgericht -, AZ: 2 K 104/23); eingetragen am 31.10.2023.

Abteilung III:

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

Hinweis zur Abteilung II (Lasten und Beschränkungen): Das Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht (lfd. Nr. 1) sowie eine Reallast (lfd. Nr. 2) sind gemäß Grundbuch-Eintrag „löschungsreif“ und werden somit nicht im Gutachten aufgeführt.

3.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück

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

3.3 Vermietung und Verpachtung

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag nicht bewohnt und nicht vermietet.

4. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

5. Beschreibung des Grundbesitzes

5.1 Lage und Umgebung

Basisdaten:

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Stadt:	Kreisfreie Stadt Landshut

Das zu begutachtende Anwesen befindet sich in Landshut, im Stadtteil Wolfgang, am Akazienweg Nr. 5.

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. 75.500 Einwohnern 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. das BMW Group Werk Landshut, 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 Flughafen München nach rund 40 km sowie die Landeshauptstadt München nach rund 80 km erreicht. Die Bundesstraßen B 11, B 15 und B 299 erschließen die Region. Landshut ist

ein Eisenbahnknotenpunkt mit Anschlussmöglichkeiten nach München, Regensburg, Passau und Salzburg.

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

Im Stadtgebiet Landshut ist ein vielfältiges Angebot an Ausbildungseinrichtungen vorhanden. Zahlreiche Kindergärten sowie 8 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.

Mikrolage

Der Stadtteil Wolfgang bildet das nordwestliche Stadtgebiet, nördlich des Hauptbahnhofs. Die Entfernung zum südlich gelegenen Stadtzentrum (Altstadt) beträgt von dem zu begutachtenden Anwesen rd. 3 km. Die Zufahrt zur Innenstadt ist mit dem Stadtbus möglich. Bushaltestellen sind fußläufig in der Flurstraße zu erreichen. Die nächste Autobahnanschlussstelle „Altdorf“ ist im Nordwesten und „Landshut-Nord“ im Nordosten, jeweils nach rd. 3 km bis 3,5 km zu erreichen.

Die zu begutachtende Doppelhaushälfte befindet sich im Akazienweg, rd. 40 m südlich der Flurstraße und rd. 700 m westlich der Altdorfer Straße.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind nordöstlich (rd. 1,2 km) an der Altdorfer Straße (EDEKA-Center) bzw. südlich (rd. 700 m) an der Oberndorferstraße (Lidl, REWE) gegeben.

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

Die Wohnlage ist als durchschnittlich zu qualifizieren. Das Verkehrsaufkommen auf dem Akazienweg beschränkt sich auf Anlieger.

Bezüglich der genauen Lage im Stadtgebiet siehe beiliegende Ablichtung aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 10.000 (Anlage 2).

5.2 Grundstücksbeschreibung

5.2.1 Topographie

Grundstücksgröße laut Grundbuch: 499 m²

Grundstückszuschnitt: annähernd rechteckig

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 15 m

Mittlere Grundstückstiefe: rd. 34 m

Das Gelände ist annähernd eben.

Tragfähiger Baugrund ist augenscheinlich vorhanden.

Beeinträchtigungen durch einen schwankenden Grundwasserstand können nicht ausgeschlossen werden.

5.2.2 Baurecht

Gemäß Auskunft der Bauverwaltung der Stadtverwaltung Landshut liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 56 „Flurstr. - Ulmenstr. - Füttererstr. - Eichenstr.“ in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und besitzt Baulandqualität gemäß § 30 Baugesetzbuch.

Auszug aus dem Bebauungsplan:



Als Höchstgrenze ist eine Bauweise mit zwei Vollgeschossen vorgegeben.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als Maß der baulichen Nutzung liegt bei 0,8, die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,4.

Maß der baulichen Nutzung: (§ 17 BauNVO)

WA	Allgem. Wohngebiet	
(§ 4 BauNVO)	GRZ	GFZ
1 Vollgeschoss	0.4	0.5
2 Vollgeschosse	0.4	0.8

Die Bebaubarkeit ist zusätzlich durch Baugrenzen beschränkt.

Das Grundstück ist mit einer unterkellerten Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl des Bestandes als Maß der baulichen Nutzung liegt laut Anlage bei 0,27.

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

5.2.3 Erschließung

Das Grundstück ist ortsüblich durch den ausgebauten Akazienweg (asphaltierte Straßendecke ohne Gehweg) sowie durch Kanal, Wasser und Strom erschlossen. Erschließungskosten fallen nach Angabe der Stadtverwaltung nicht mehr an.

5.2.4 Bodenbeschaffenheit

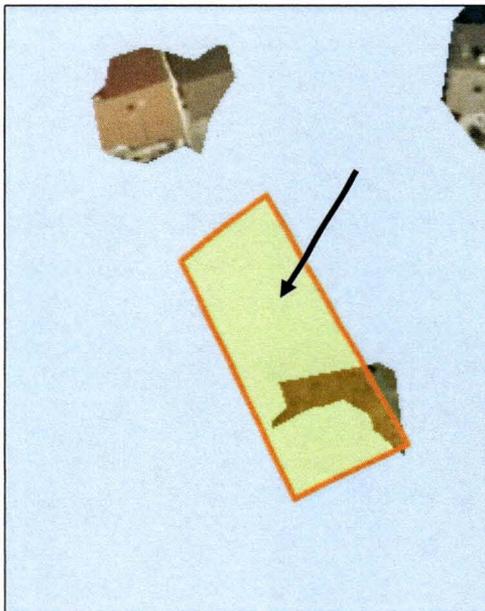
Untersuchungen hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und eventueller unterirdischer Leitungen liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse vorliegen.

5.2.5 Denkmalschutz

Laut derzeit vorliegenden Unterlagen (Recherche im September 2024) 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 Überschwemmungsgefahr

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem hochwassergefährdeten Gebiet. Nachfolgend ist ein Auszug des Informationsdienstes Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahren (IÜG) beigefügt.



Hochwassergefahrenfläche HQextrem

5.2.7 Energieausweis

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

6. Baubeschreibung

6.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und Auskunft der Antragstellerin wurde die Doppelhaushälfte mit Garage in den Jahren 1955 bis 1960 errichtet.

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war und auch keine weiteren Informationen durch die Antragstellerin und die Antragsgegner gemacht wurden, können keine Angaben zur evtl. Renovierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemacht werden. Dem äußeren Eindruck nach wurden aber keine wesentlichen baulichen Veränderungen vorgenommen. Die Beschreibung basiert auf den zur Verfügung gestellten Plänen.

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

Die **Nutzung vor dem Wertermittlungsstichtag** erfolgte nach Angabe als **Einfamilienwohnhaus**.

Gemäß Eingabeplan sind im Erd- und Dachgeschoss jeweils zwei annähernd grundrissgleiche Wohnungen (DG-Wohnung mit Dachschrägenanteil) untergebracht.

Raumaufteilung der Erdgeschoss- und Dachgeschoss-Wohnung:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad und Flur.

Das Kellergeschoss besteht laut Plan aus Abstellräumen, Heizraum und Öltanklager.

Eine Terrasse bzw. ein Balkon sind nicht vorhanden.

Wohnflächen lt. Anlage

EG-Wohnung, rd. 55 m²

DG-Wohnung, rd. 39 m²

gesamt, rd. 94 m²

Bezüglich des Grundrisszuschnitts siehe als Anlage 4 beiliegende Fotokopien des Bauplans im Maßstab 1 : 100.

6.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen

Die nachfolgende Baubeschreibung beruht auf Angaben und Fotoaufnahmen der Antragstellerin und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen groben Überblick über die wesentlichsten Ausstattungsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag vermitteln. Da

das Gebäude am Ende der wirtschaftlichen Lebensdauer angelangt ist, werden nachfolgend nur die, für die Ermittlung der Abbruchkosten relevanten Ausstattungsdetails aufgezählt:

- Grundkonstruktion: Massivbauweise, Kellerumfassungswände vermutlich aus Stampfbeton, sonstige Umfassungs- und Zwischenwände vermutlich aus Vollziegel-Mauerwerk (Wandstärke der Umfassungswände D= 30 cm), einschalige Kommunwand.
- Decken: Stahlbetondecke über dem Kellere, sonst Holzbalkendecken.
- Dach: Satteldach mit Ziegelpfannendeckung; Dachgaube;
Regenrinnen und Falleleitungen aus Kupferblech.
- Treppen: Holzwangentreppe mit Holzgeländer zum Dachgeschoss;
Kelleraußentreppe: Betontreppe.
- Fenster: Holzverbundfenster, Alubleche außen, Fensterläden.
- Türen: Hauseingangstüre (überdeckt, Podeststufen): alte Holzkonstruktion mit Glas-Ausschnitt; im Innenbereich: einfache Sperrholztüren.
- Böden: Teilweise Holzdielenbelag, Parkettboden, Teppichbelag, PVC-Belag, Fliesenbelag.
- Decken- und Wand- Fassade mit Strukturputz und Anstrich;
behandlung im Innenbereich überwiegend glatter Wand- und Deckenputz; Wände z.T. tapeziert.

Technische Installation:

- Hausanschlüsse: Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen für Kanal, Wasser und Strom angeschlossen.
- Elektro- Elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind dem Baualter entsprechend vermutlich in geringem Umfang vorhanden
installation:
- Sanitärinstallation: EG-Bad: Einbauwanne, Waschbecken, Stand-WC;
DG-WC: Stand-WC, Waschbecken;
Küche: Kalt- und Warmwasseranschluss.
- Heizung: Ölzentralheizung, Wärmeverteilung über Heizkörper (lt. Angabe).
- Garage: Massivbauweise.

6.3 Außenanlagen

- Einfriedung zur Straße mit Holzbretterzaun und Metalltor.
- Carport (alte Metallkonstruktion mit Wellplexiglas-Deckung).
- Garten stark verwildert, mit Aufwuchs bestehend aus Strauchwerk und Bäumen.

6.4 Beurteilung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut.

Das Wohnhaus konnte innen nicht besichtigt werden.

Die baulichen Anlagen sind überaltert und am Ende der wirtschaftlichen Lebensdauer angeht. So wurden bei der Ortsbesichtigung u.a. folgende Schäden und Mängel festgestellt bzw. von der Antragstellerin angegeben:

- Der Kanal ist nach Angabe defekt.
- Die Elektroinstallation im gesamten Wohnhaus ist überaltert.
- Die Sanitäranlagen sind überaltert und entsprechen nicht dem aktuellen Zeitgeschmack und Standard.
- Das Dachliegefenster im Dachgeschoss ist alt und morsch; Nässeschäden sind vorhanden (lt. Angabe und Foto Nr. 12).
- Die Bodenbeläge sind stark abgenutzt.
- Die Ölzentralheizung ist alt.
- Die Garage ist baufällig.
- Der Holzbretterzaun zur Straße ist defekt und demnach erneuerungsbedürftig.

Der Garten ist verwildert, die Außenanlagen sind stark vernachlässigt und pflegebedürftig.

Eine Renovierung ist unter Berücksichtigung der geringen Wohnhausgröße, der Grundrissstruktur, des Gebäudezustandes und des relativ hohen Bodenwertniveau unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr sinnvoll.

Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird versuchen, durch Abriss der Altbebauung und Neubebauung eine höherwertigere Nutzung des Grundstücks mit angemessener Rendite zu realisieren.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans und besitzt Baulandqualität gemäß § 30 Baugesetzbuch (vgl. Kapitel 5.2.2).

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

Zum Wertermittlungsstichtag war das Bewertungsobjekt unbewohnt und nicht vermietet.

Die Lage kann als durchschnittlich im innerörtlichen Bereich von Landshut, Stadtteil Wolfgang beurteilt werden.

Aufgrund aktueller, weltpolitischer Ereignisse (Ukraine-Krieg, Gaza-Krieg, hohe Leitzinsen und die damit verbundenen Auswirkungen auf dem Kapitalmarkt) besteht eine erhebliche, schwierig einzuschätzende Dynamik auf dem Immobilienmarkt. Eine landesweite und in allen Bereichen des Immobilienmarktes vorherrschende Unsicherheit und Zurückhaltung ist deutlich spürbar.

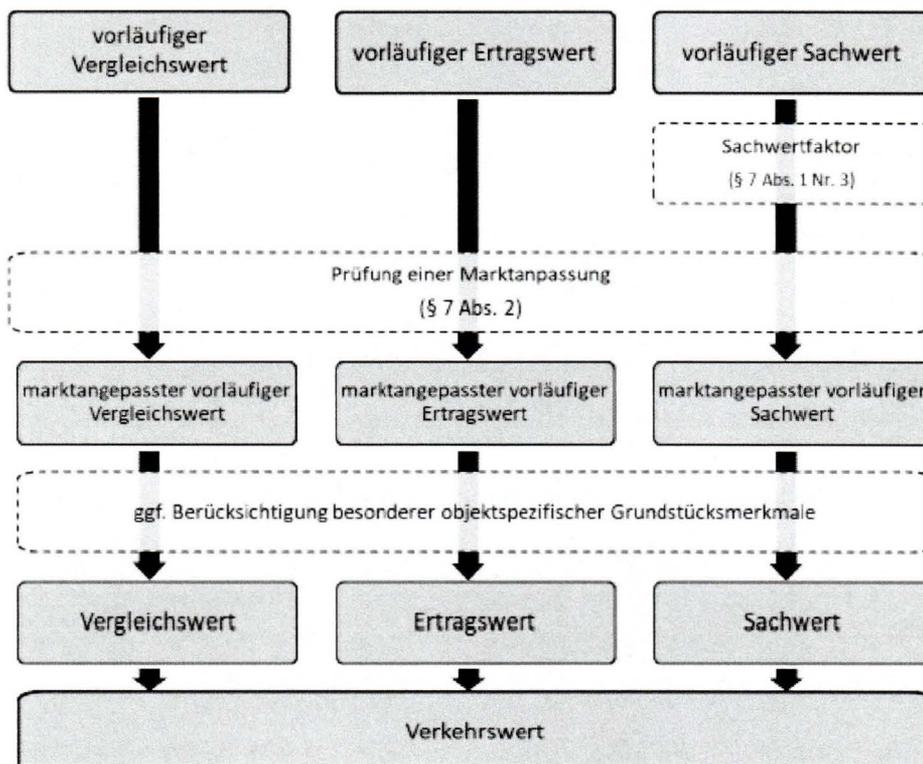
Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit werden im Hinblick auf die aktuelle gesamtwirtschaftliche Situation zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich eingestuft.

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.

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.

7.2 Auswahl des Verfahrens

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

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

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

7.3 Bodenwert

Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

„Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen“. Folglich handelt es sich beim Richtwert um einen Durchschnittswert.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück bewirken in der Regel entsprechende Wertabweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.“

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

Richtwertzone Landshut B (12)

760 € / m²

Dem Bodenrichtwert sind folgende Angaben zugeordnet:

Entwicklungszustand:	B	Baureifes Land
Gebiet:	W	Wohnbaufläche
max. Grundstücksgröße:	500 m ²	
WGFZ:	keine Angaben	
Beitragssituation:	ebf (erschließungsbeitragsfrei)	

Vergleichspreise

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

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

Marktkonformer Bodenwert

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

(1) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag:

Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht. Die Bodenwerte in der Stadt Landshut sind seit dem Richtwertstichtag im Wesentlichen stagniert, eine Anpassung bezüglich zeitlicher/konjunktureller Wertveränderungen ist daher nicht angezeigt.

(2) Grundstücksgröße:

Die Grundstücksgröße beträgt 499 m². Die, dem Richtwert zugeordnete Maximalgrundstücksgröße beträgt 500 m². Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist daher nicht vorzunehmen.

(3) Grundstückszuschnitt:

Das Bewertungsgrundstück hat einen regelmäßigen Zuschnitt. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße lässt sich das Grundstück baulich effizient nutzen. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenrichtwertes.

(4) Topographie:

Das Bewertungsgrundstück ist annähernd eben und liegt auf der Höhe des Straßenniveaus. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender topographischer Merkmale ist nicht erforderlich.

(5) Maß der baulichen Nutzung:

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

(6) Lage:

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen 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		760 €/m ²
Anpassung an die allg. Wertverhältnisse (1) (konjunkturelle Zeitanpassung)	0%	0 €/m ²
Bodenrichtwert stichtagsangepasst		760 €/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
		760 €/m ²
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag	rd.	760 €/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

760 €/m²

Bodenwert somit:

Bodenwertermittlung	Fläche	€/m ²	Betrag
Gebäude- und Freifläche	499 m ²	760 €/m ²	379.240 €
Marktkonformer Bodenwert rd.			379.000 €

7.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8, Abs. 3 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen (...).
- Rechte und Lasten.

Diese werden, wenn nicht bereits anderweitig berücksichtigt, erst nach der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Für das Grundstück fallen wertmindernd Freilegungskosten für die überalterte Bestandsbebauung an. Diese werden vom Unterzeichnenden nach Erfahrungswerten und Recherchen bei regionalen Abbruchfirmen mit 50 €/m³ des umbauten Raumes geschätzt. Im m³-Preis ist bereits ein Schwierigkeitszuschlag wegen der einschaligen Kommunwand mit dem Nachbarhaus enthalten.

Freilegungskosten somit:

Wohnhaus mit Garage/Nebengebäude: 660 m³ x 50 €/m³ = rd. **33.000 €**

7.5 Verkehrswert

Die Wertermittlung hat folgende rechnerische Einzelwerte ergeben:

Bodenwert		379.000 €
Werteinfluss b.o.G Freilegungskosten	./.	33.000 €

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“.

Für das zu begutachtende Anwesen leitet sich der Verkehrswert vom planungsfreien Bodenwert unter Berücksichtigung 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 erzielende Preise für gleiche Objekte in gleicher oder ähnlicher Lage, begutachte ich den **Verkehrswert (Marktwert) des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84032 Landshut, Akazienweg 5, FINr. 1931/4 der Gemarkung Landshut -weißes Viertel- zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2024** mit

345.000 €

(in Worten: dreihundertfünfundvierzigtausend--EURO)

Kosten für eine evtl. erforderliche Räumung des Anwesens sind im Verkehrswert nicht enthalten.

Landshut, den 11.09.2024

.....
(Werner Haubold)

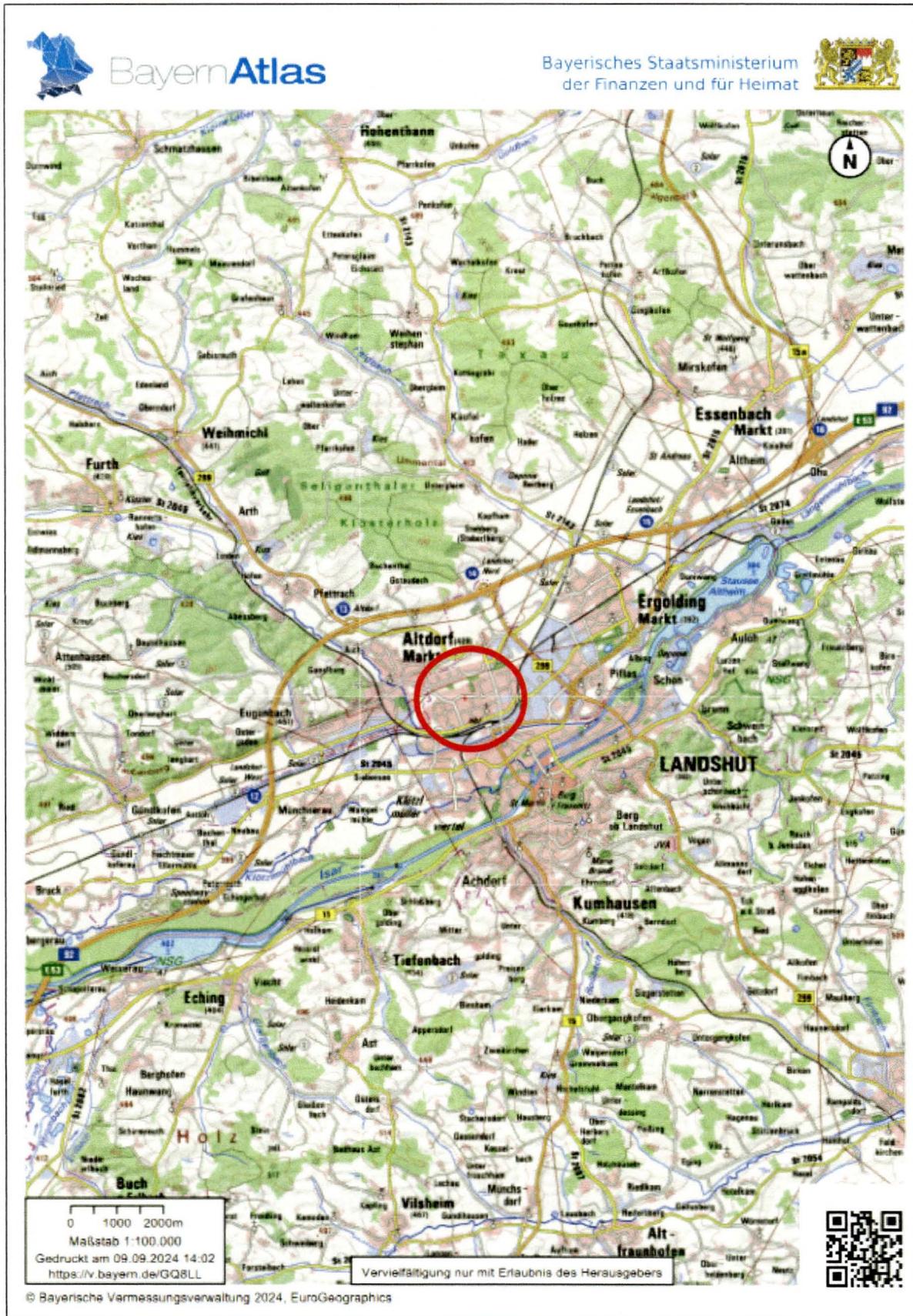


Urheberschutz aller Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

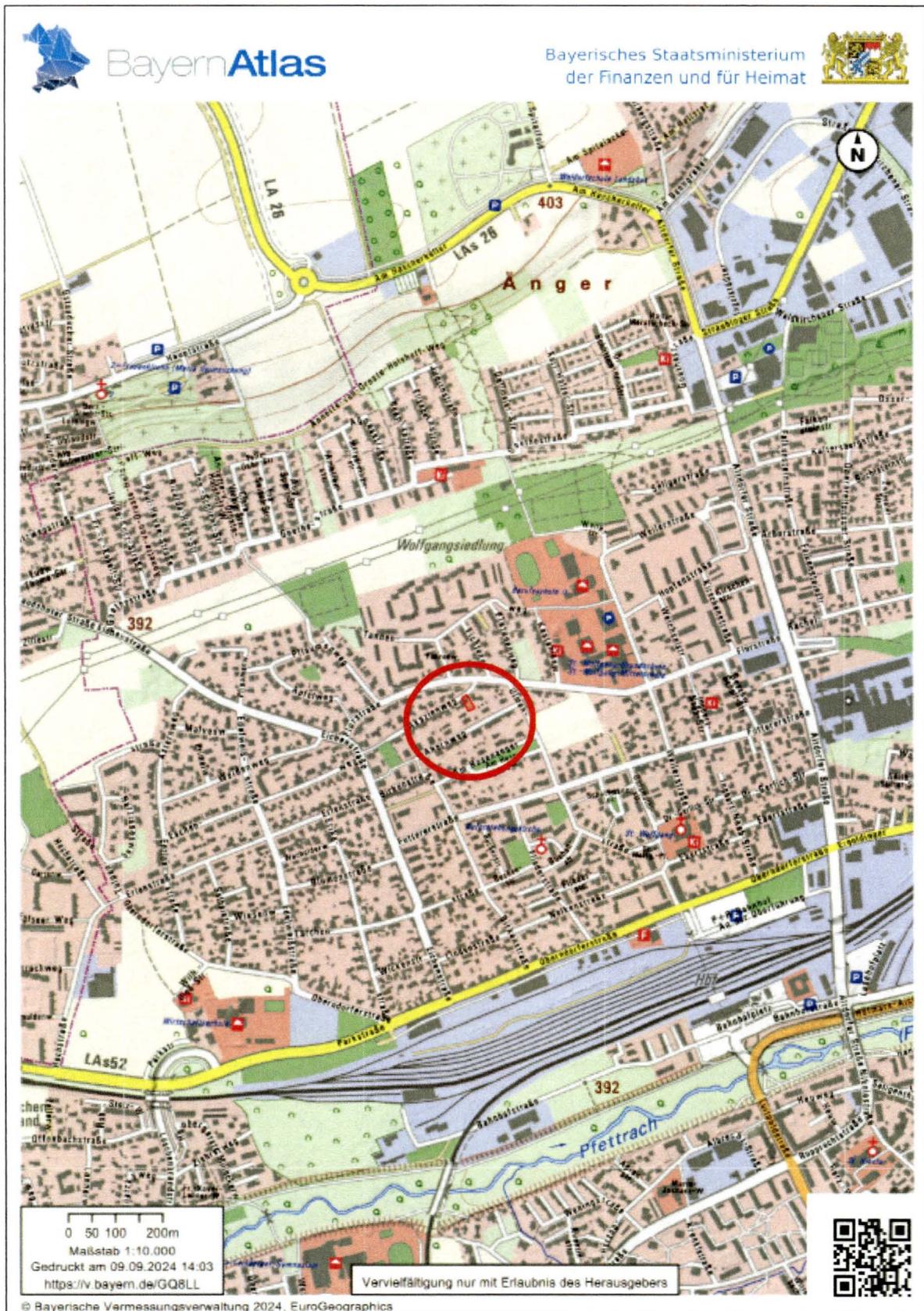
8. Anlagen

- Anlage 1: Generalkartenkopie
- Anlage 2: Ortsplankopie
- Anlage 3: Lageplankopie
- Anlage 4: Baupläne
- Anlage 5: Technische Daten
- Anlage 6: 12 Fotoaufnahmen

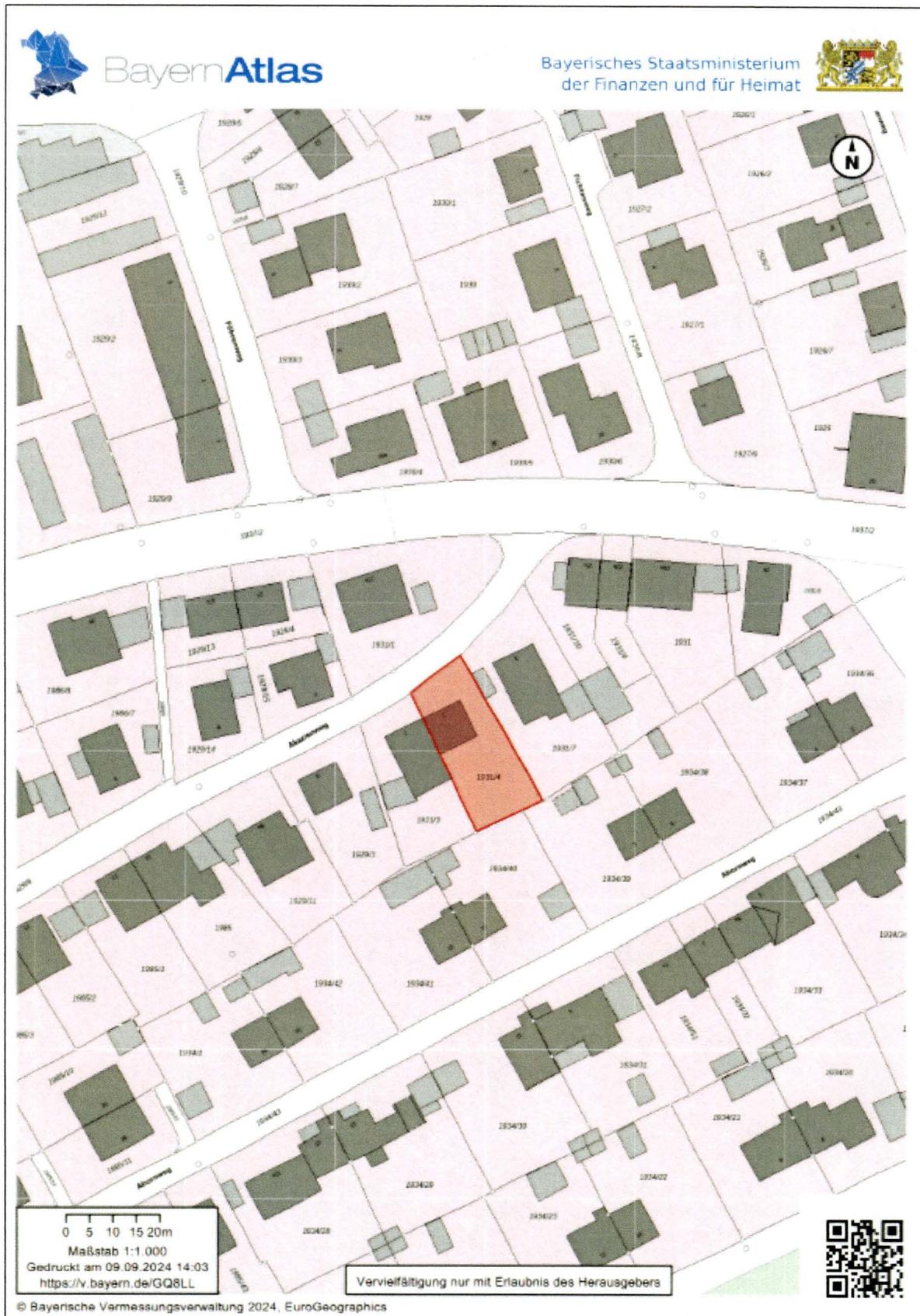
Anlage 1: Generalkartenkopie



Anlage 2: Ortsplankopie

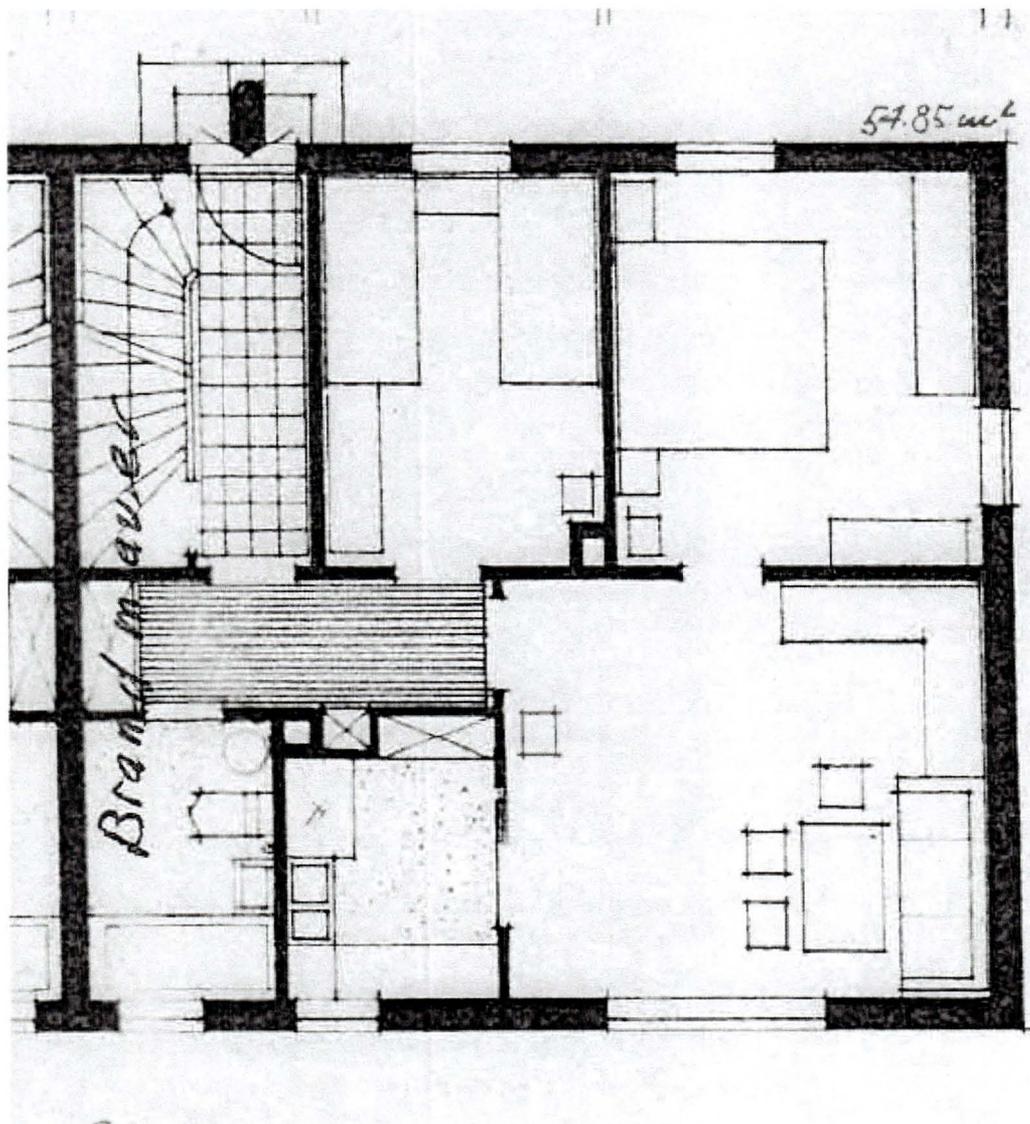


Anlage 3: Lageplankopie

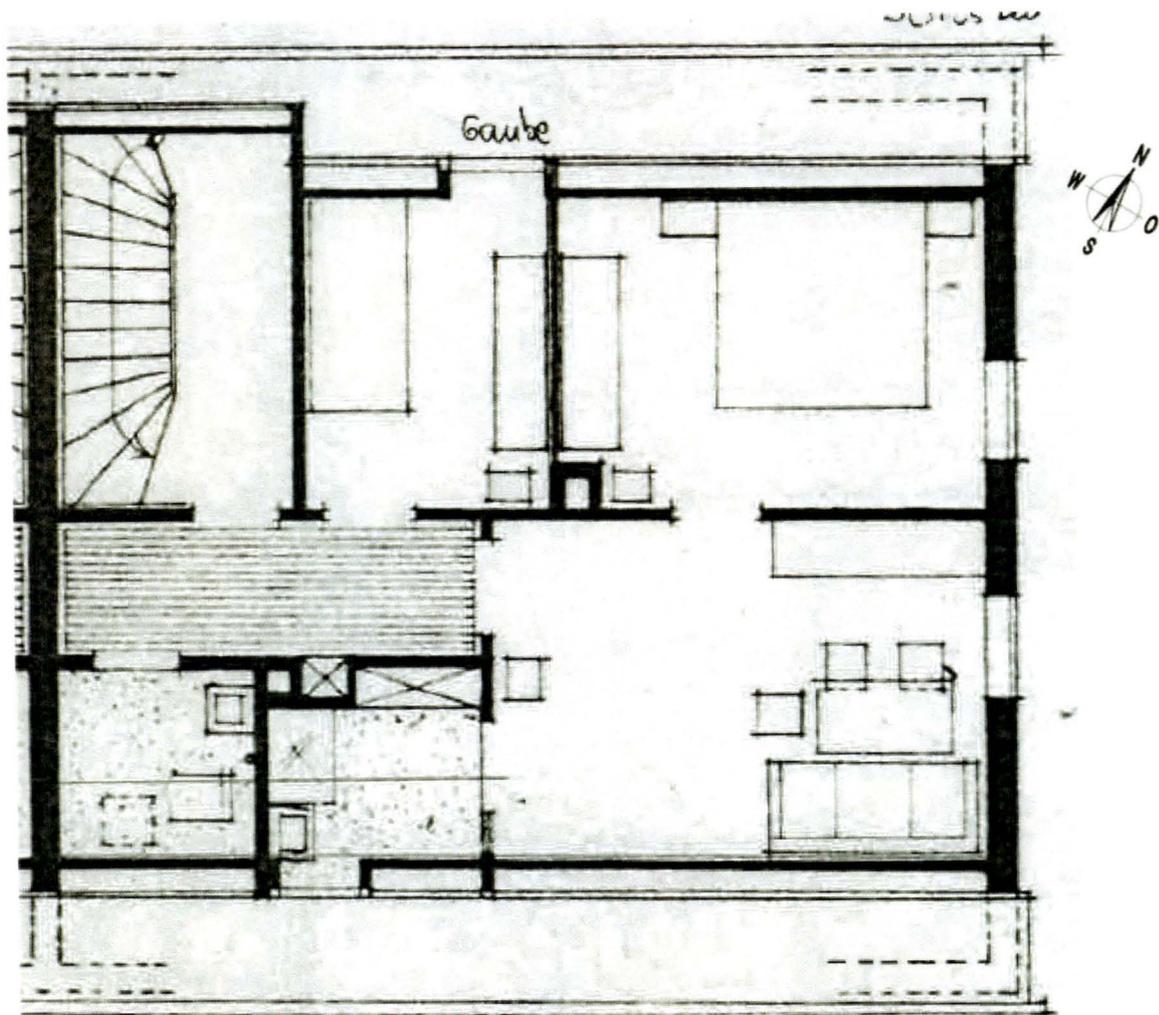


Anlage 4: Baupläne

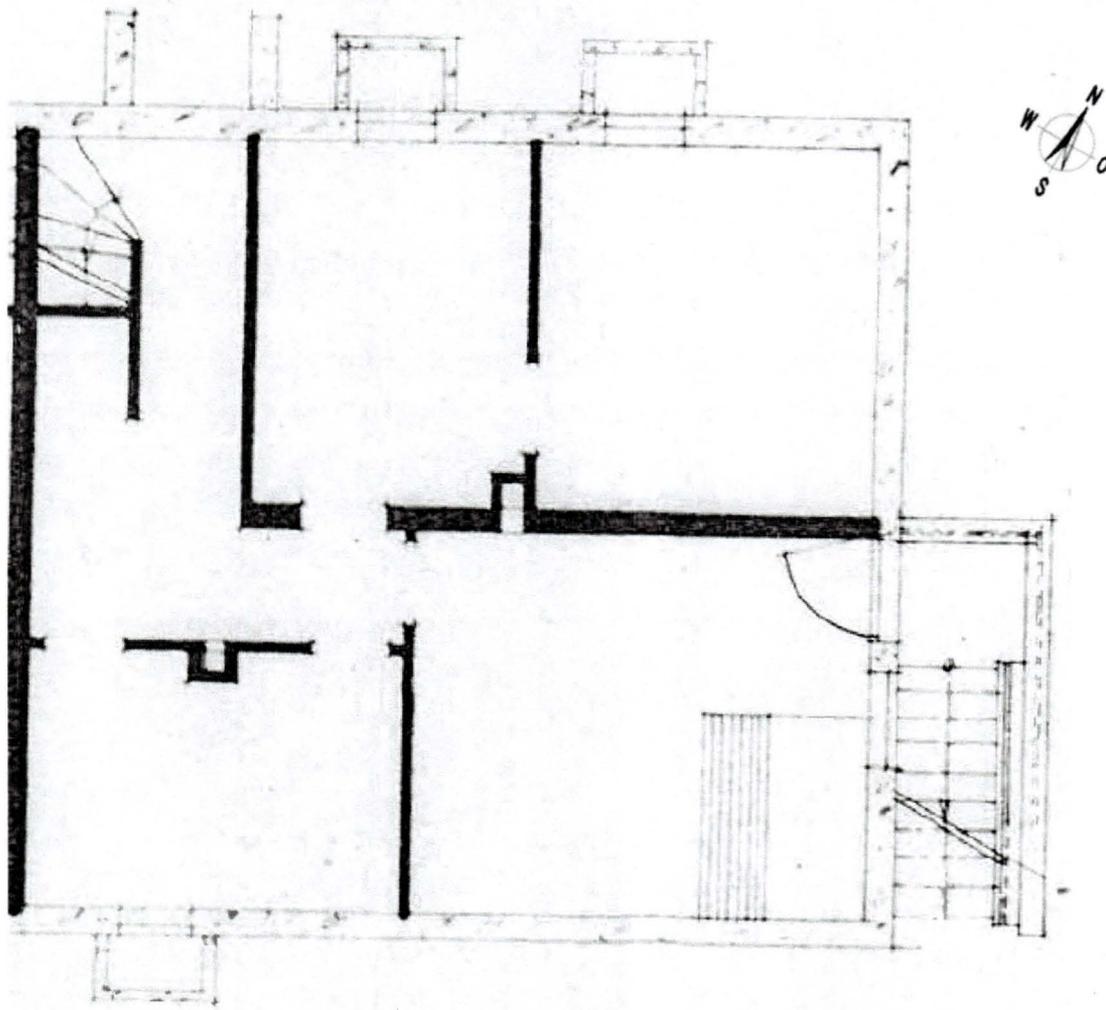
Erdgeschoss (nicht maßstabgetreu)



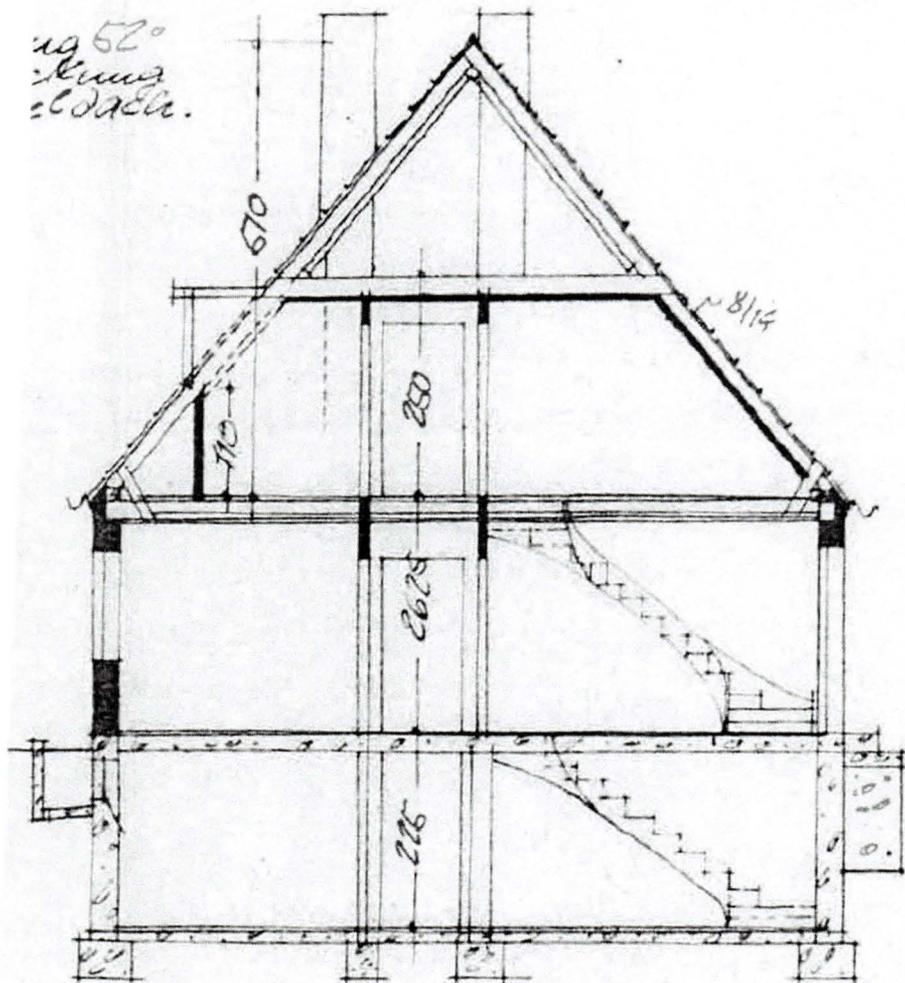
Dachgeschoss (nicht maßstabgetreu)



Kellergeschoss (nicht maßstabgetreu)



Schnitt (nicht maßstabgetreu)



Anlage 5: Technische Daten

Grundstücksgröße	Fl. Nr.	Fläche
Gebäude- und Freifläche	1931/4	499 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)		499 m²

Überbaute Grundfläche (ÜGF)		Fläche
Wohnhaus	9,055*8,485=	76,83 m ²
Garage	4,40*7,40=	32,56 m ²
Überbaute Grundfläche gesamt rd.		77 m²

Freifläche	Fläche
	422 m²

wertrelevante Geschossfläche (GF)		Fläche
Erdgeschoss	9,055*8,485=	76,83 m ²
Dachgeschoss	9,055*8,485*0,75=	57,62 m ²
Geschossfläche gesamt rd.		134 m²

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)

Geschossfläche (GF) in m ²	134 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	499 m ²
Geschossflächenzahl (WGFZ = GF / GFG)	0,27

Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung

Erdgeschoss-Wohnung		Fläche
Wohnzimmer	4,635*4,01=	18,59 m ²
Schlafzimmer	3,51*3,76=	13,20 m ²
Kinderzimmer	(2,76*3,76)-(0,30*0,40)=	10,26 m ²
Küche	(2,01*2,635)-(0,30*0,30)=	5,21 m ²
Bad	1,76*2,635=	4,64 m ²
Flur	(3,885*1,26)+(0,50*0,50)=	5,15 m ²
		57,03 m ²
3 % Putzabzug	3%	1,71 m ²
		55,32 m ²
Wohnfläche EG-Wohnung gesamt	rd.	55 m²

Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung			Fläche
Dachgeschoss-Wohnung			
Wohnzimmer	$(4,635*2,46)+(4,635*0,70*0,5)=$		13,02 m ²
Schlafzimmer	$(3,94*2,21)-(0,40*0,40)+(3,94*0,70*0,5)=$		9,93 m ²
Kinderzimmer	$(2,36*2,91)-(1,36*0,70*0,5)=$		6,39 m ²
Küche	$(2,01*1,80)-(0,80*0,30)-(1,01*0,70*0,5)=$		3,02 m ²
Bad	$(1,76*1,80)-(1,76*0,70*0,5)=$		2,55 m ²
Flur	$(3,885*1,26)+(0,40*0,50)=$		5,10 m ²
			40,01 m ²
3 % Putzabzug	3%	./.	1,20 m ²
			38,81 m ²
Wohnfläche DG-Wohnung gesamt		rd.	39 m²
Wohnfläche gesamt			94 m²

Bruttorauminhalt (BRI) Wohnhaus gemäß DIN 277 (2005)			Fläche
Untergeschoss	$9,055*8,485*2,25=$		172,87 m ³
Erdgeschoss	$9,055*8,485*2,625=$		201,68 m ³
Dachgeschoss inkl. Dachspitz	$9,055*8,485*5,10*0,5=$		195,92 m ³
Bruttorauminhalt Wohnhaus gesamt rd.			570 m³

Bruttorauminhalt (BRI) Garage gemäß DIN 277 (2005)			Fläche
Erdgeschoss	$4,40*7,40*2,75=$		89,54 m ³
Bruttorauminhalt Garage gesamt rd.			90 m³
Bruttorauminhalt gesamt rd.			660 m³

Anlage 6: Fotoanlage

Fotoaufnahmen erstellt am Tag der Ortsbesichtigung (12.06.2024)

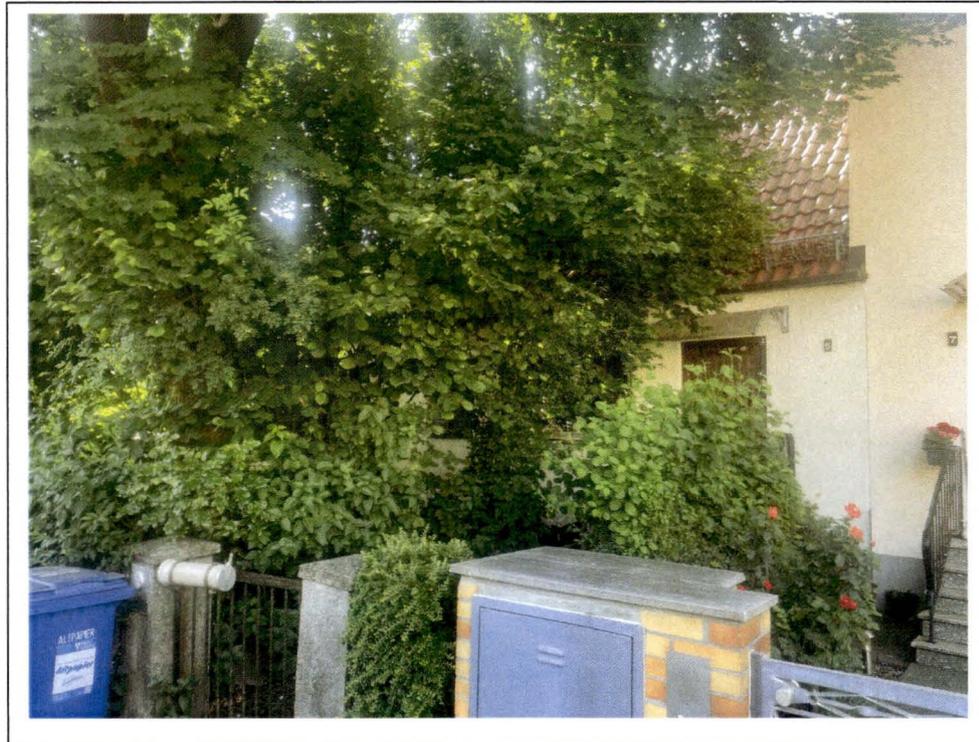


Foto 1: Ansicht von Norden



Foto 2: Ansicht von Süden

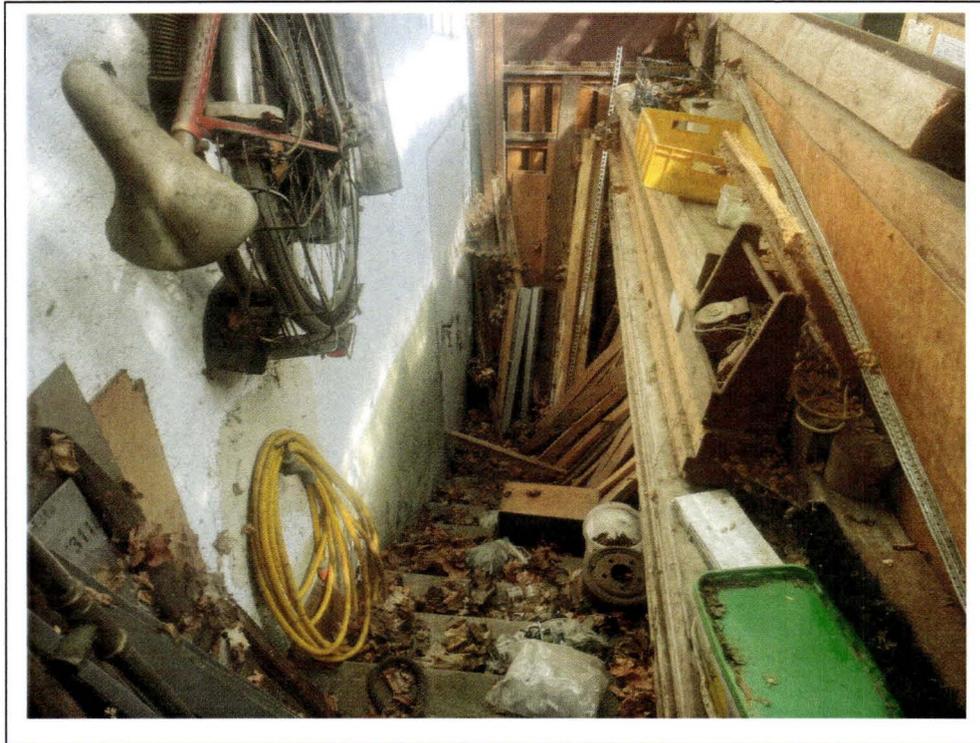


Foto 3: Kelleraußentreppe



Foto 4: Garage / Nebengebäude

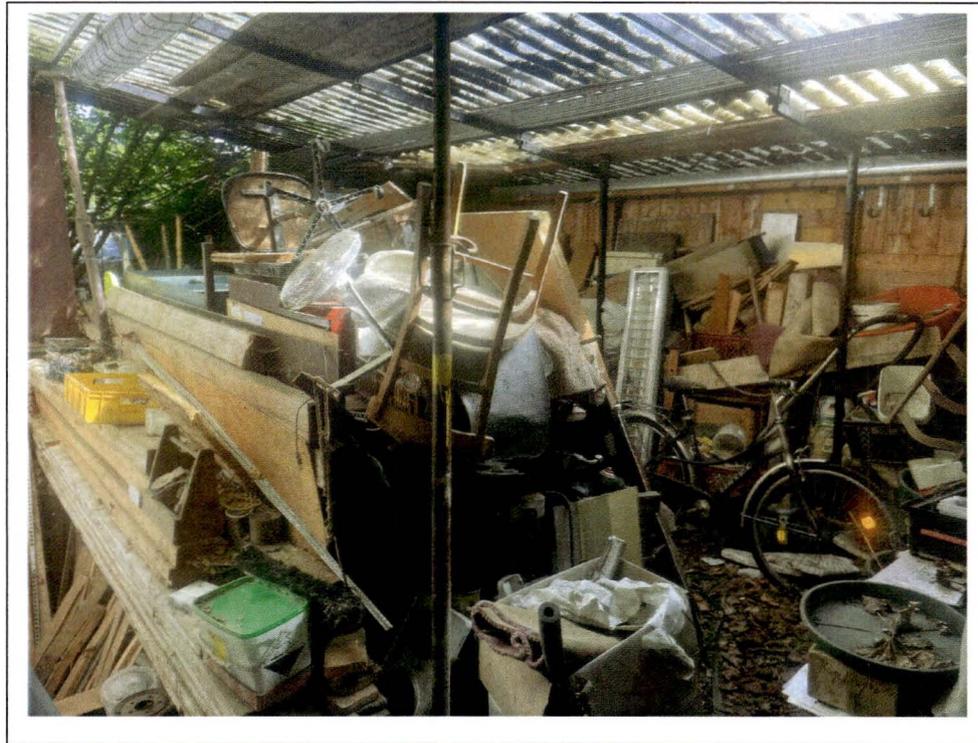


Foto 5: Carport



Foto 6: Alter Swimming-Pool

Fotoaufnahmen der Antragstellerin



Foto 7: Blick in das EG-Wohnzimmer

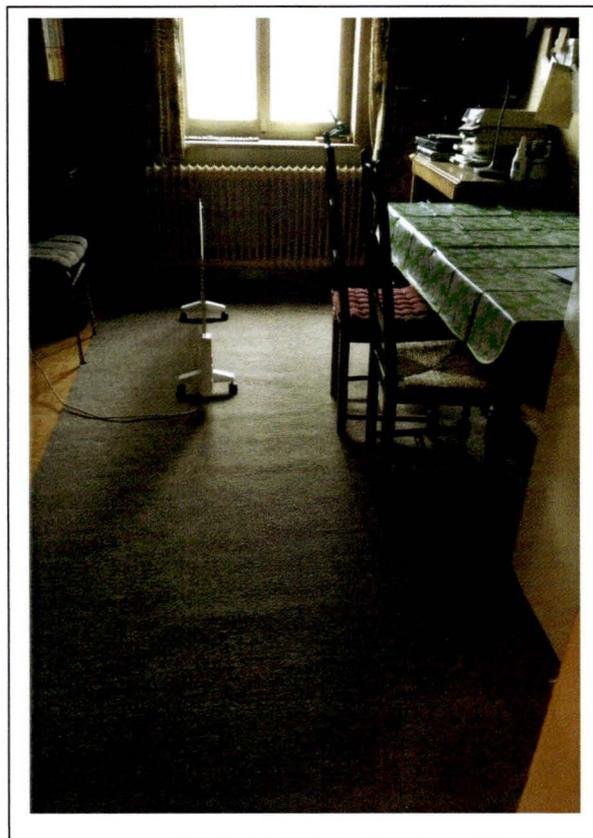


Foto 8: Blick in das EG-Esszimmer

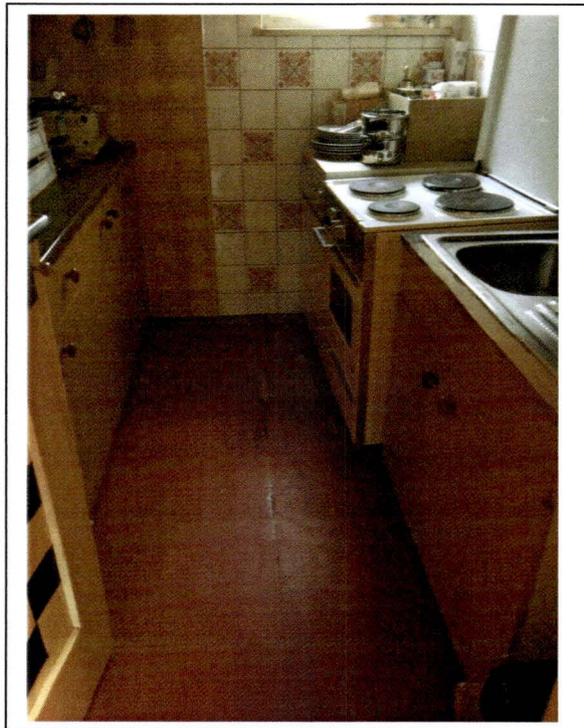


Foto 9: Blick in die Küche



Foto 10: Blick in das Bad

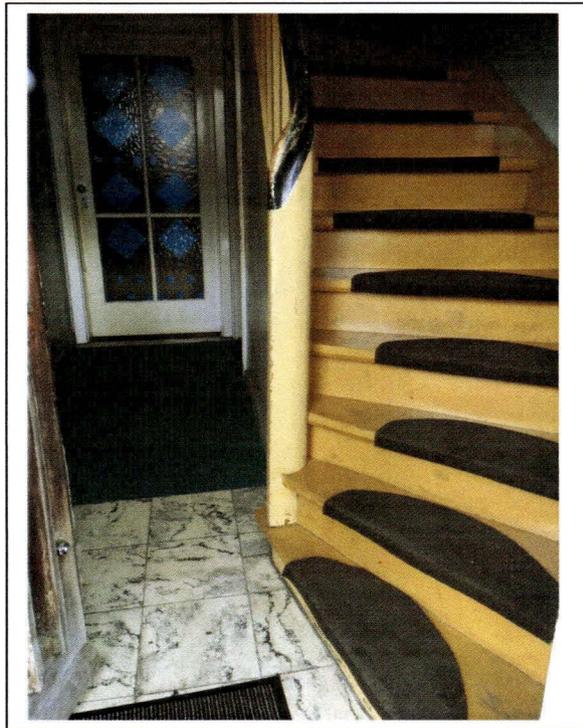


Foto 11: Treppe zum Dachgeschoss

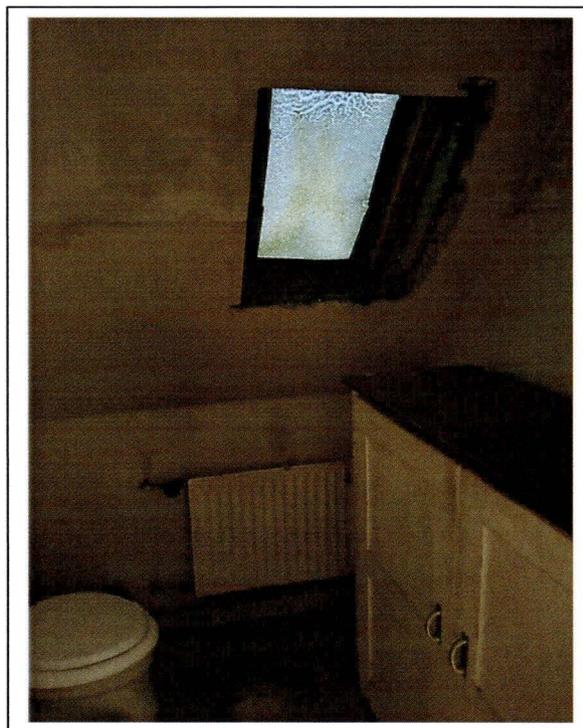


Foto 12: Blick in das DG-WC