

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 • Pettenkoferstraße 31 • T. 0049 (0)173 2372713
info@foerster-immobilienbewertung.de

Gutachten

über den Verkehrswert (gemäß § 194 Baugesetzbuch)



Bewertungsobjekt: Doppelhaushälfte mit Garage
Aventinstraße 15, 84034 Landshut
FINr. 1566/6 und 1/2 MEA an FINr. 1566/7,
Gemarkung Landshut -weiß-

Auftraggeber: Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht

Aktenzeichen: 1 K 33/25

Verkehrswert: 465.000 €

Wertermittlungsstichtag: 29.07.2025

Qualitätsstichtag: 29.07.2025

Tag der Ausfertigung: 12.09.2025

Gutachten-Nr. 2025013

Seitenanzahl: Das Gutachten umfasst 53 Seiten inkl. Anlagen

Anzahl der Ausfertigungen: insgesamt 4, davon 1 für die Sachverständige

Eingangsstelle	
Landgericht u. Amtsgericht	
Landshut (2)	
12. SEP. 2025	
Scheck <input type="checkbox"/>	Euro _____
Anl. <input type="checkbox"/>	GKM _____

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Allgemeines.....	4
1.1	Allgemeine Angaben.....	4
1.2	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.....	4
1.3	Arbeitsunterlagen.....	4
1.4	Besichtigung	5
1.5	Hinweise	5
2.0	Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1	Grundbuchdaten	7
2.2	Beurteilung der Lasten Abteilung II des Grundbuches	8
2.3	Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück	8
2.4	Vermietung und Verpachtung.....	8
3.0	Beschreibung des Grundbesitzes.....	9
3.1	Lage und Umgebung	9
3.2	Grundstücksbeschreibung	11
3.2.1	Topografie.....	11
3.2.2	Baurecht	11
3.2.3	Erschließungszustand.....	13
3.2.4	Bodenbeschaffenheit	13
3.2.5	Denkmalschutz	13
3.2.6	Energieausweis	13
4.0	Baubeschreibung	14
4.1	Bauzeit und grundrissliche Gliederung.....	14
4.2	Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen	15
4.3	Außenanlagen	16
4.4	Beurteilung.....	17
5.0	Flächenberechnungen.....	19
5.1	Vorbemerkungen	19
5.2	Geschossfläche / wertrelevante Geschossfläche	19
5.3	Bruttogrundfläche.....	20
5.4	Wohnfläche.....	20
6.0	Verkehrswertermittlung	22
6.1	Wertermittlungsverfahren.....	22
6.2.	Auswahl des Verfahrens	23
6.3	Sachwert.....	24
6.3.1	Bodenwert.....	25

6.3.2	Gebäudewerte	28
6.3.3	Sachwertzusammenstellung	33
6.3.4	Marktanpassung	33
6.4	Vergleichswert	34
6.5	Marktrecherche	37
6.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
6.7	Verkehrswert.....	38
7.0	Anlagen.....	40
8.0	Literaturverzeichnis	40

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Allgemeine Angaben

Vom Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht wurde die Sachverständige am 01.07.2025 mit der Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84034 Landshut, Aventinstraße 15, FINr. 1566/6 und 1/2 Miteigentumsanteil an FINr. 1566/7 der Gemarkung Landshut -weiß- 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 29.07.2025.

1.3 Arbeitsunterlagen

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000.
- Baupläne im Maßstab 1 : 100.
- Eigene, bei einer Ortsbesichtigung am 29.07.2025 angefertigte Protokolle und Fotodokumentationen. Fotos wurden beim Ortstermin aufgenommen. Das Einverständnis zur Veröffentlichung der Innenaufnahmen für das nachfolgende Gutachten wurde nicht erteilt.
- Grundbuchauszug vom 18.03.2025.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamts Landshut vom 17.03.2025.
- Recherche bei der Bauverwaltung der Stadt Landshut zur Abklärung des Baurechts und Beschaffung der Bauplanunterlagen.
- Vergleichspreise und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Stadt 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 29.07.2025 durchgeführt.

Die zu begutachtende Doppelhaushälfte konnte weitgehend in Augenschein genommen werden. Der Zugang zum Dachgeschoss wurde nicht gewährt, sodass dieser Bereich nicht begutachtet werden konnte. In den Wohnbereichen war eine Begehung grundsätzlich möglich, jedoch führten zahlreiche Möbelstücke und sonstige Gegenstände teilweise zu Einschränkungen, sodass eine vollumfängliche Begutachtung nicht erfolgen konnte.

Die Garage und das Grundstück wurden in Außenschein genommen.

Bei der Ortsbesichtigung waren einer der Eigentümer, seine Mutter 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 vom Eigentümer und den Beteiligten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen werden als vollständig und als 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 Aussage 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.

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

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

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

2.0 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

2.1 Grundbuchdaten

Der zu begutachtende Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Landshut für die Gemarkung Landshut -weiß-, Blatt 22882 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum 18.03.2025 wie folgt beschrieben:

Bestandsverzeichnis (BV):

Lfd. Nr. 1 **FINr. 1566/6** Aventinstr. 15, Gebäude- und Freifläche zu **306 m²**

Lfd. Nr. 2 **1/2 MEA an Flst. 1566/7** An der Aventinstr., Verkehrsfläche zu **41 m²**

Abteilung I Eigentümer:

Lfd. Nr. 3.1 XXX XXX, geb. XX.XX.XXXX

Lfd. Nr. 3.2 XXX XXX, geb. XX.XX.XXXX

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 Belastung dieses Anteils zugunsten des jeweiligen Miteigentümers:

(BV Nr. 2) - Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB;

- Benutzungsregelung nach §1010 BGB;

gemäß Bewilligung vom 02.06.1999 – URNr. 1032/Notar Häusler -; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 23.12.1999.

Lfd. Nr. 2 Nießbrauch für XXX XXX, geb. XX.XX.XXXX; löschar bei Todesnachweis;

(BV Nr. 1, 2) gemäß Bewilligung vom 08.02.2016 URNr. S 240 Notar Michael Seftleben, Landshut; eingetragen am 22.02.2016.

Lfd. Nr. 3 Nießbrauch - bedingt - für XXX XXX, geb. XX.XX.XXXX; löschar bei To-

(BV Nr. 1, 2) desnachweis; gemäß Bewilligung vom 08.02.2016 URNr. S 240 Notar Michael Seftleben, Landshut; eingetragen am 22.02.2016.

Lfd. Nr. 4 Befristete Auflassungsvormerkung – Anspruch bedingt - für XXX XXX, geb. (BV Nr. 1, 2) XX.XX.XXXX; gemäß Bewilligung vom 08.02.2016 URNr. S 240 Notar Michael Seftleben, Landshut; eingetragen am 22.02.2016.
Am Anteil Abt. I/3.1

Lfd. Nr. 5 Befristete Auflassungsvormerkung – Anspruch bedingt - für XXX XXX, geb. (BV Nr. 1, 2) XX.XX.XXXX; gemäß Bewilligung vom 08.02.2016 URNr. S 240 Notar Michael Seftleben, Landshut; eingetragen am 22.02.2016.
Am Anteil Abt. I/3.2

Lfd. Nr. 6 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Landshut - Vollstreckungsgericht -, AZ: 1 K 33/25); eingetragen am 18.03.2025.

Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

2.2 Beurteilung der Lasten Abteilung II des Grundbuches

Die unter Nr. 1 eingetragene Belastung ist für die Regelung der Miteigentumsanteile an den Gemeinschaftsflächen vereinbart und ist auftragsgemäß nicht zu bewerten.

Die Einträge (lfd. Nr. 2, 3, 4 und 5: Nießbrauch und Befristete Auflassungsvormerkung) sind auftragsgemäß im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens nicht zu bewerten.

Etwaige Wertminderungen sind im nachfolgend zu ermittelndem Verkehrswert nicht enthalten.

Die Urkunden lagen zur Bewertung nicht vor.

2.3 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück

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

2.4 Vermietung und Verpachtung

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt. Wertrelevante Mietverhältnisse lagen nicht vor.

3.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDBESITZES

3.1 Lage und Umgebung

Basisdaten:

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Landshut
Stadt:	Kreisfreie Stadt Landshut
Einwohner:	rd. 75.800 (Stand 31.07.2025)

Die zu begutachtende Doppelhaushälfte befindet sich in der kreisfreien Stadt Landshut, im Stadtteil West an der Aventinstraße Nr. 15.

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. 75.800 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-Automobilwerk, 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.

(Quelle: www.landshut.de, Wikipedia)

Mikrolage

Die zu bewertende Doppelhaushälfte befindet sich in der Aventinstraße, rd. 460 m südwestlich der Luitpoldstraße, rd. 50 m westlich der Rupprechtstraße und rd. 130 m nördlich vom Rennweg entfernt. Im Norden nach rd. 170 m ist die Flutmulde zu erreichen. (Entfernungen jeweils Luftlinie)

Der beliebte Stadtteil West liegt nördlich der Isar und verkehrsgünstig zur Autobahnanschlussstelle Landshut West (rd. 4,5 km vom Bewertungsobjekt). Die Entfernung zum südöstlich liegenden Stadtzentrum (Altstadt) beträgt vom zu begutachtenden Anwesen knapp 2 km. Die Zufahrt ist mit dem Stadtbus möglich, die nächstgelegene Stadtbushaltestelle ist fußläufig in der Rupprechtstraße (nordöstlich) und am Rennweg (südlich) zu erreichen. Von hier sind sowohl das südlich gelegene Klinikum als auch der nordöstlich gelegene Hauptbahnhof (jeweils knapp 1 km) gut zu erreichen.

Südlich, in rd. 1,5 km Entfernung befindet sich das Landshuter Hallen- und Freizeitbad. Geschäfte zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfes sind nordöstlich (Discountfiliale „Lidl“, Drogeriemarkt) und südöstlich (Supermarktfiliale „REWE“) in rd. 250 bzw. 650 m Entfernung (Luftlinie) vorhanden.

Die unmittelbare umliegende Bebauung besteht aus Doppel- und Reihenhäusern, weiter im Osten und Nordosten, nach rd. 100 m bzw. 150 m sind bis zu neun-geschossige Wohnanlagen vorhanden.

Die Wohnlage ist gering von Verkehrsimmissionen in Folge des erhöhten Verkehrsaufkommens auf der ca. 50 m südöstlich vorbeiführenden Rupprechtstraße (Verbindung zur Autobahnanschlussstelle Landshut-West) beeinträchtigt. Das Anwesen liegt zwar rückversetzt in „zweiter Reihe“, der Verkehr ist teilweise hörbar. Störende Gewerbebetriebe sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Das Verkehrsaufkommen auf der Aventinstraße beschränkt sich ausschließlich auf Anlieger.

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

3.2 Grundstücksbeschreibung

3.2.1 Topografie

FINr. 1566/6

Grundstücksgröße laut Grundbuch: 306 m²

Grundstückszuschnitt: annähernd rechteckig

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 11 m

Mittlere Grundstückstiefe: rd. 27 m

Das Gelände ist annähernd eben.

Tragfähiger Baugrund ist augenscheinlich vorhanden.

Beeinträchtigungen durch einen schwankenden Grundwasserstand können nicht ausgeschlossen werden.

FINr. 1566/7 (1/2 Miteigentumsanteil)

Grundstücksgröße laut Grundbuch: 41 m²

Grundstückszuschnitt: annähernd rechteckig

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 3,5 m

Mittlere Grundstückstiefe: rd. 11 m

Das Gelände ist annähernd eben.

3.2.2 Baurecht

Gemäß Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Landshut liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 11/6 für das Gebiet Wenningstraße in einem Reinen Wohngebiet (WR) und besitzt Baulandqualität gemäß § 30 Baugesetzbuch.

Auszug aus dem Bebauungsplan:



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

Gemäß Bebauungsplan sind zwingend zwei Vollgeschosse vorgeschrieben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Der Bauantrag vom 26.01.1970 und der Schlussabnahmeschein vom 28.01.1971 der Stadt Landshut wurde für die Bewertung recherchiert.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung liegt laut Kapitel 5.0 bei 0,56.

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

3.2.3 Erschließungszustand

Das Grundstück ist ortsüblich durch die ausgebaute Aventinstraße (asphaltierte Straßendecke, kein Gehweg) sowie durch Kanal, Wasser und Strom erschlossen. Erschließungskosten fielen nach Angabe der Stadtverwaltung Landshut 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 September 2025) sind auf dem Bewertungsgrundstück und in der unmittelbaren Umgebung keine Bau- und/oder Bodendenkmäler registriert (Quelle: Geoportal Bayern– Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege). Die Registrierung in der Denkmalliste ist nicht fallabschließend, daher kann das Vorhandensein von (Boden-)Denkmälern nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

3.2.6 Energieausweis

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

4.0 BAUBESCHREIBUNG

4.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und Angabe des Eigentümers wurde die Doppelhaus-
hälfte und die Garage im Jahr 1971 errichtet.

Folgende Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden durchgeführt:

- ca. 1986: Erneuerung der Öl-Zentralheizung,
Mitte der 2000er Jahre: Einbau neuer Kunststofffenster und Hauseingangstüre,
Bad-Modernisierung (im OG),
Montage eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS),
Montage Solarthermie-Anlage für Warmwasserbereitung.
ca. 2015: Erneuerung des Balkongeländers.

Seitdem erfolgten keine Instandhaltungsmaßnahmen bzw. wesentliche bauliche Veränderun-
gen.

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

Die Nutzung erfolgt als Einfamilienhaus mit folgendem Raumprogramm:

Der Wohnhauseingang befindet sich im Norden, alle Ebenen sind über das ostseitig angeord-
nete Treppenhaus erschlossen.

Erdgeschoss: Windfang, WC, innenliegender Flur, Garderobe, Küche (Nordausrichtung),
Wohnzimmer (Südausrichtung);

Obergeschoss: Eltern-Schlafzimmer (Südausrichtung), zwei Kinderzimmer (Süd- bzw. Nord-
ausrichtung), Bad, innenliegender Flur;

Dachgeschoss *: ein Zimmer, eine Kammer und Speicher (keine Wohnfläche).

* Eine Besichtigung konnte im *Dachgeschoss* nicht durchgeführt werden. Der Bewertung wer-
den die vorhandenen Pläne zu Grunde gelegt; der Eigentümer hat die Richtigkeit bestätigt.
Eventuelle Plan-Abweichungen können nicht berücksichtigt werden.

Im Erdgeschoss ist eine teilüberdeckte Terrasse (Zugang im Wohnzimmer), im Obergeschoss
ein Balkon (Zugang in den Schlafräumen) mit Südausrichtung vorhanden.

Wohnfläche lt. Anlage: rd. 122 m²

Im Erdgeschoss, am Treppen-Abgang ist eine Türe zum Kellergeschoss angebracht. Im Keller
befindet sich der Heizraum mit Öl-Lager, Waschraum, ein Abstellraum und Flur.

Nordöstlich des Wohnhauses, an der nordöstlichen Grundstücksecke steht eine Garage.

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

4.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen

Die nachfolgende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der vorliegenden Unterlagen und der durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung der baulichen Anlagen 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.

- Grundkonstruktion: Massivbauweise; Kellerumfassungswände aus Stahlbeton, sonstige Umfassungs- und Zwischenwände aus Ziegelmauerwerk (Wandstärke der Umfassungswände D= 30 cm); zwei-schalige Kommunwand (D= 2 x 24 cm).
- Decken: Stahlbeton.
- Dach: Satteldach mit Pfannendeckung;
Regenrinnen und Fallleitungen aus verzinktem Blech.
- Treppen: zum Ober- und Dachgeschoss: Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag, Metallgeländer mit PVC-Handlauf;
zum Keller: Betontreppe mit Beschichtung;
Hauseingang: Betontreppe mit Metallgeländer;
Kelleraußenzugang: Betontreppe mit Plattenbelag.
- Fenster: Kunststofffenster (Außenlackierung blau, Innenlackierung weiß) mit Isolierverglasung, Natursteinbänke innen, Alufensterbleche außen, Kunststoffrollos;
Dachliegefenster im Dachgeschoss (nicht besichtigt);
Keller: Metallfenster mit einfacher Verglasung und Mäusegitter.
- Türen: Hauseingangstüre (überdacht): blaulackierte Leichtmetallkonstruktion;
im Innenbereich: überwiegend alte, weißbeschichtete Türblätter, z.T. mit Glasausschnitt;
im Keller: Metalltüren; Holzaußentüre.
- Böden: Mosaikparkett im Wohnzimmer;
PVC-Belag in Windfang, EG-Flur und in zwei OG-Schlafräumen;
Teppichbelag im Kinderzimmer;
Fliesenbelag in Küche und Bad;
Mosaikfliesen im WC;
Kunststeinbelag im OG-Flur;
Keller: z.T. PVC-Belag, z.T. Estrich.

Decken- und Wand- Fassade mit Putz, Anstrich und Wärmedämmverbundsystem,
behandlung im Innenbereich überwiegend glatter Wand- und Deckenputz, Decken
z.T. mit Paneelen;
Dachgeschoss: keine Angaben;
Wandfliesen raumhoch im Bad und halbhoch im WC.

Technische Installation:

Hausanschlüsse: Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen für Kanal, Wasser und Strom angeschlossen. Seit 2023 besteht ein Glasfaser-Anschluss.

Elektro- Elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind in üblichen Umfang vor-
installation: handen.

Sanitärinstallation: Bad (Modernisierung Mitte der 2000er Jahre): Acrylwanne, Dusche mit Kabine, Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Handtuchheizkörper;
EG-WC: Handwaschbecken, Stand-WC mit Druckspüler;
Küche: Warm- und Kaltwasseranschluss;
Waschkeller: Waschmaschinenanschluss.

Heizung: Ölzentralheizung (Fabrikat Buderus) mit zentraler Warmwasserberei- tung, Öl-Batterietank (Fassungsvermögen rd. 3.500 l);
Wärmeverteilung über Heizkörper, im OG-Bad gem. Angabe elektri- sche Fußbodenheizung.

Balkon: Stahlbeton-Kragplatte mit Metallgeländer und Glasausfachung.

Zubehör: Einbauküche (lt. Angabe aus den 1980er Jahren): Ober- und Unter- schränke, Elektroherd mit Backofen, Kühlschrank, Geschirrspülma- schine, Spülbecken;

Solarthermie für Warmwasserbereitung (lt. Angabe ca. Mitte der 2000er Jahre montiert).

Garage: Fertigteilgarage mit Flachdach, elektrisches Sektionaltor, Estrich.

4.3 Außenanlagen

- Einfriedung mit Holzlattenzaun zum westlichen Nachbargrundstück; im Süden grenzt das Grundstück an die rückwertige Wand einer Garagenzeile, im Osten teils an eine mauerartige Begrenzung.
Gartenzugang zwischen Wohnhaus und Garage: Betonmauer mit Metalltor.
- Gartenverkehrsflächen teils mit Betonplatten belegt.
- Teilüberdeckte Terrasse mit Holzdielenbelag und Markise (lt. Angabe Montage 2015); Beton-Treppenstufen zum Garten.
- Metall-Gartengeräteschuppen (2015).

- Der Gartenaufwuchs besteht aus verwildertem Strauchwerk und Rasen.
- Verkehrsfläche/Zufahrtsweg (FINr. 1566/7) und Garagenvorplatz mit Asphaltbelag.

4.4 Beurteilung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut.

Das Wohnhaus wurde Anfang der 1970er Jahre in ortsüblicher Massivbauweise errichtet, Mitte der 2000er Jahre wurden einige Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (neue Fenster, Eingangstüre, Bad, WDVS), 2015 wurde das Balkongeländer erneuert.

Ein Großteil der Innenausstattung stammt allerdings aus der Bauzeit und ist stark abgewohnt (ältere Innentüren, teilweise stark abgenutzte Bodenbeläge, EG-WC, Haus-Elektrik aus dem Baujahr). Die Heizung wurde vor rd. 40 Jahren, nach Angabe Mitte der 1980er Jahre erneuert. Eine altersgemäße Abnutzung und deutliche Gebrauchsspuren sind - überwiegend im Hausinnenbereich - durchwegs vorhanden, es wurden seit längerer Zeit keine wesentlichen Schönheitsreparaturen bzw. Renovierungsmaßnahmen durchgeführt.

Bei der durchgeführten Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keine wesentlichen Schäden und Mängel festgestellt werden. Jedoch ist es festzustellen, dass über einen längeren Zeitraum wesentliche Maßnahmen der Instandhaltung unterblieben sind, wodurch der Gesamtzustand der Immobilie als instandhaltungsrückständig zu beurteilen ist.

Die Grundrisskonzeption der Doppelhaushälfte ist funktionell. Im Erdgeschoss sind die Wohnräume, im Obergeschoss die Schlafräume und ein Bad untergebracht. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Wohnräume.

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

Die Wohnhausgröße liegt mit einer Wohnfläche von rd. 120 m² im Rahmen des ortsüblichen Größendurchschnitts für diesen Wohnhaustyp.

Eine vollumfängliche Begutachtung der Innenräume konnte nicht durchgeführt werden, da der Zugang zum Dachgeschoss nicht gestattet wurde und die übrigen Räume (im UG, EG und OG) mit zahlreichen Möbelstücken und Gegenständen teilweise verstellt waren.

Der Garten ist stark verwildert und erfordert einen erheblichen Pflegeaufwand. Im Bereich des Hauszugangs ist die Verkehrsfläche asphaltiert, jedoch stellenweise in brüchigem Zustand.

Die Wohnlage kann als durchschnittlich im innerörtlichen, gewachsenen Bereich von Landshut-West beurteilt werden, allerdings mit geringen Beeinträchtigungen durch das erhöhte Verkehrsaufkommen auf der ca. 50 m südöstlich vorbeiführenden Rupprechtstraße.

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

Das Wohnhaus war zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt und nicht vermietet.

Derzeitige, weltpolitische Ereignisse (Ukraine-Krieg, Gaza-Krieg, aktueller Stand der Leitzinsen und die damit verbundenen Auswirkungen auf den Kapitalmarkt) sind zum Stichtag auf dem Immobilienmarkt deutlich spürbar. Es ist zu beachten, dass die Wertermittlung einen stichtagsbezogenen Verkehrswert (Marktwert) darstellt. Mittel- bis langfristige Prognosen über das Immobilienmarktgeschehen können nicht getroffen werden. Eine landesweite und in allen Bereichen des Immobilienmarktes vorherrschende Unsicherheit und Zurückhaltung ist deutlich spürbar. Inflation und Zinsanstieg haben in besonderem Maße Einfluss auf den Verkehrswert. Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit werden im Hinblick auf die aktuelle gesamtwirtschaftliche Situation und unter Berücksichtigung des Gebäudealters sowie des Ausstattungsstandards 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 der Flächenberechnungen 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 Geschossfläche / wertrelevante Geschossfläche

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

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

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

Bei der Grundstücksbewertung und u.a. auch der Bodenrichtwertermittlung durch die Gutachterausschüsse werden in der Regel - abweichend von den Bestimmungen der BauNVO - die Flächen von Aufenthaltsräumen anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden Flure, Sanitär- und Treppenräume etc. sowie der Umfassungswände mitgerechnet. Daher kann sich die baurechtliche Geschossflächenzahl (GFZ) von der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) unterscheiden. Die wertrelevante Geschossfläche ergibt sich überschlägig wie folgt.

wertrelevante Geschossfläche (WGF)		Fläche
Erdgeschoss	9,88*6,34=	62,64 m ²
Obergeschoss	9,88*6,34=	62,64 m ²
Dachgeschoss	9,88*6,34*0,75=	46,98 m ²
wertrelevante Geschossfläche gesamt rd.		172 m²

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

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) für eine dem Wohnhaus zugeordneten FINr. 1566/6 (306 m²)

wertrelevante Geschossfläche (WGF) in m ²	172 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	306 m ²
Geschossflächenzahl (WGFZ = GF / GFG) - Bestand	0,56

5.3 Bruttogrundfläche

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

Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus gemäß DIN 277 (2005)		Fläche
Untergeschoss	9,88*6,34=	62,64 m ²
Erdgeschoss	9,88*6,34=	62,64 m ²
Obergeschoss	9,88*6,34=	62,64 m ²
Dachgeschoss	9,88*6,34=	62,64 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt rd.		251 m²

Bruttogrundfläche (BGF) Garage gemäß DIN 277 (2005)		Fläche
Erdgeschoss	2,74*5,27=	14,44 m ²
Bruttogrundfläche Garage gesamt rd.		14 m²

5.4 Wohnfläche

Aus den Planunterlagen konnten Wohnflächen entnommen werden. Die überdeckte Terrasse wird zu 50 %, der Balkon zu 25 % angerechnet. Der Putzabzug wird wie üblich mit 3 % berücksichtigt.

Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung		Fläche
Erdgeschoss		
Wohnzimmer		28,17 m ²
Küche	8,01 m ² + 1,39 m ² =	9,40 m ²
Windfang		1,86 m ²
WC		1,50 m ²
Garderobe		0,78 m ²
Flur		5,24 m ²

AZ: 1 K 33/25

Obergeschoss

Schlafzimmer		19,38 m ²
Kinderzimmer 1		8,80 m ²
Kinderzimmer 2		9,52 m ²
Bad		5,18 m ²
Flur		5,17 m ²

Dachgeschoss

Zimmer		15,15 m ²
Kammer		4,65 m ²
Flur		4,68 m ²

		119,48 m ²
3 % Putzabzug	0,03	./. 3,58 m ²

		115,90 m ²
Terrasse überdeckt zu 50%	rd. 6,00*1,30*0,50=	3,90 m ²
Balkon zu 25%	rd. 6,00*1,30*0,25=	1,95 m ²

		121,75 m ²
Wohnfläche rd.		122 m²

Wie im Kapitel 4.1 erläutert, wurde die Besichtigung im Dachgeschoss nicht ermöglicht. Der Bewertung werden die vorhandenen Pläne zu Grunde gelegt, eventuelle Plan-Abweichungen können nicht berücksichtigt werden. Die Wohnflächenberechnung erfolgte gemäß der o.g. Pläne.

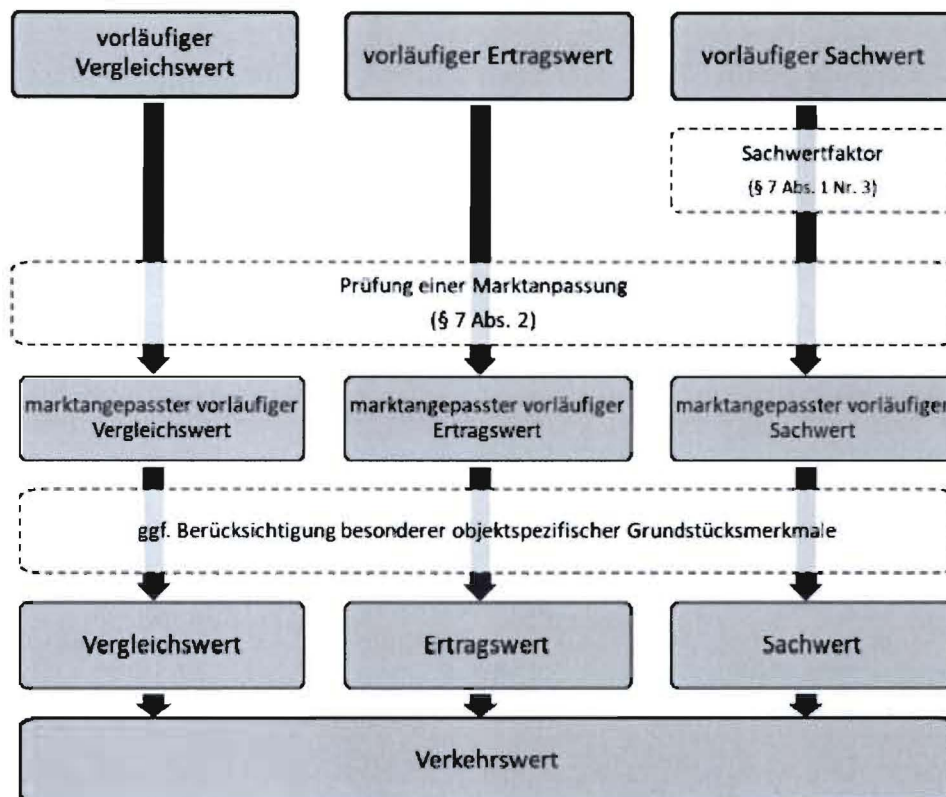
Für eine verbindliche Flächenangabe wäre ein entsprechendes Aufmaß sämtlicher Räumlichkeiten erforderlich. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Aufmaß im Gutachtenauftrag nicht enthalten ist und nicht in Auftrag gegeben wurde. Die ermittelte Flächenangabe ist informativ und Bezugsgröße für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

6.0 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

6.1 Wertermittlungsverfahren

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



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

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

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

Bei den Wertermittlungsverfahren erfolgt die Berücksichtigung

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

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

6.2. Auswahl des Verfahrens

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

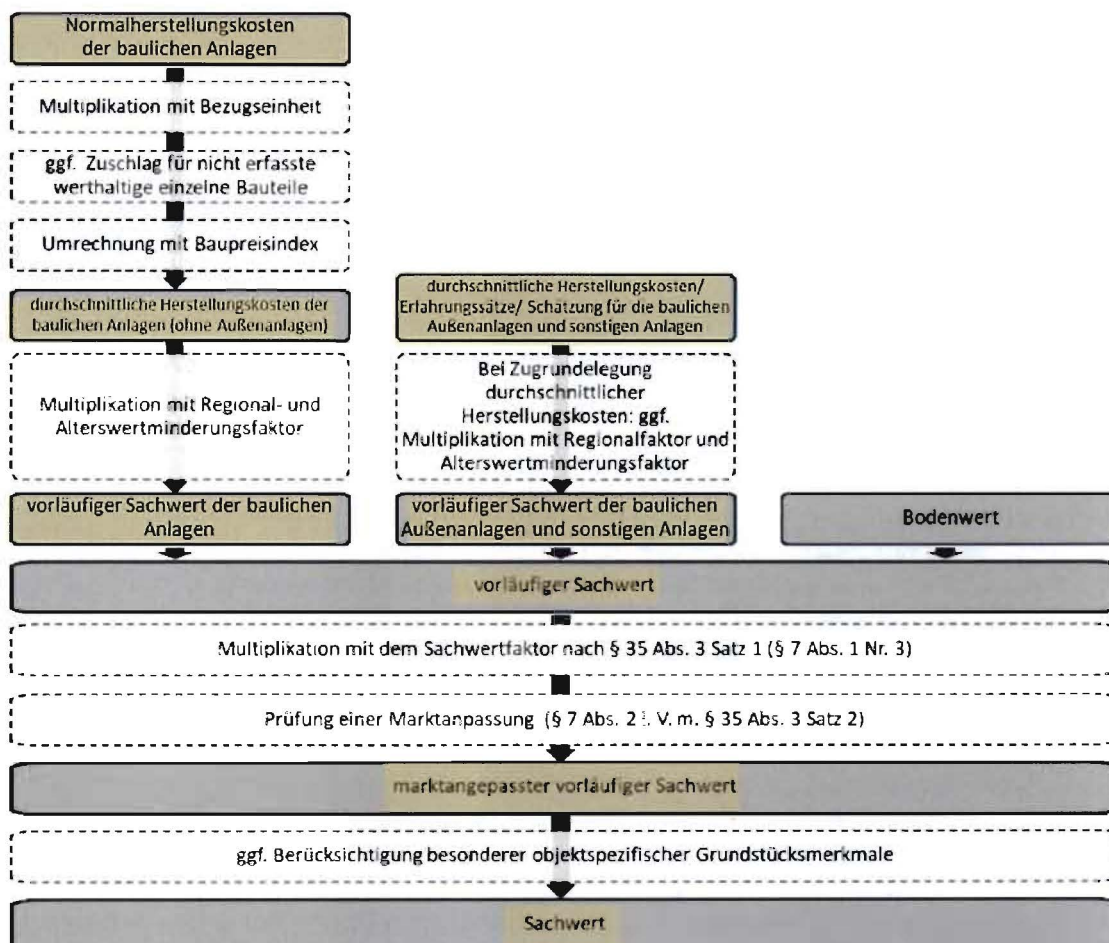
Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte, die am Immobilienmarkt überwiegend zur Eigennutzung erworben wird. Renditeüberlegungen spielen eine untergeordnete Rolle. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und Doppelhaushälften sind der klassische Anwendungsbereich für das Sachwertverfahren.

Der zuständige Gutachterausschuss der Stadt Landshut hat Vergleichspreise von Doppelhaushälften-Verkäufen zur Verfügung gestellt, somit wird zur Plausibilisierung zusätzlich das Vergleichswertverfahren angewandt.

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

6.3 Sachwert

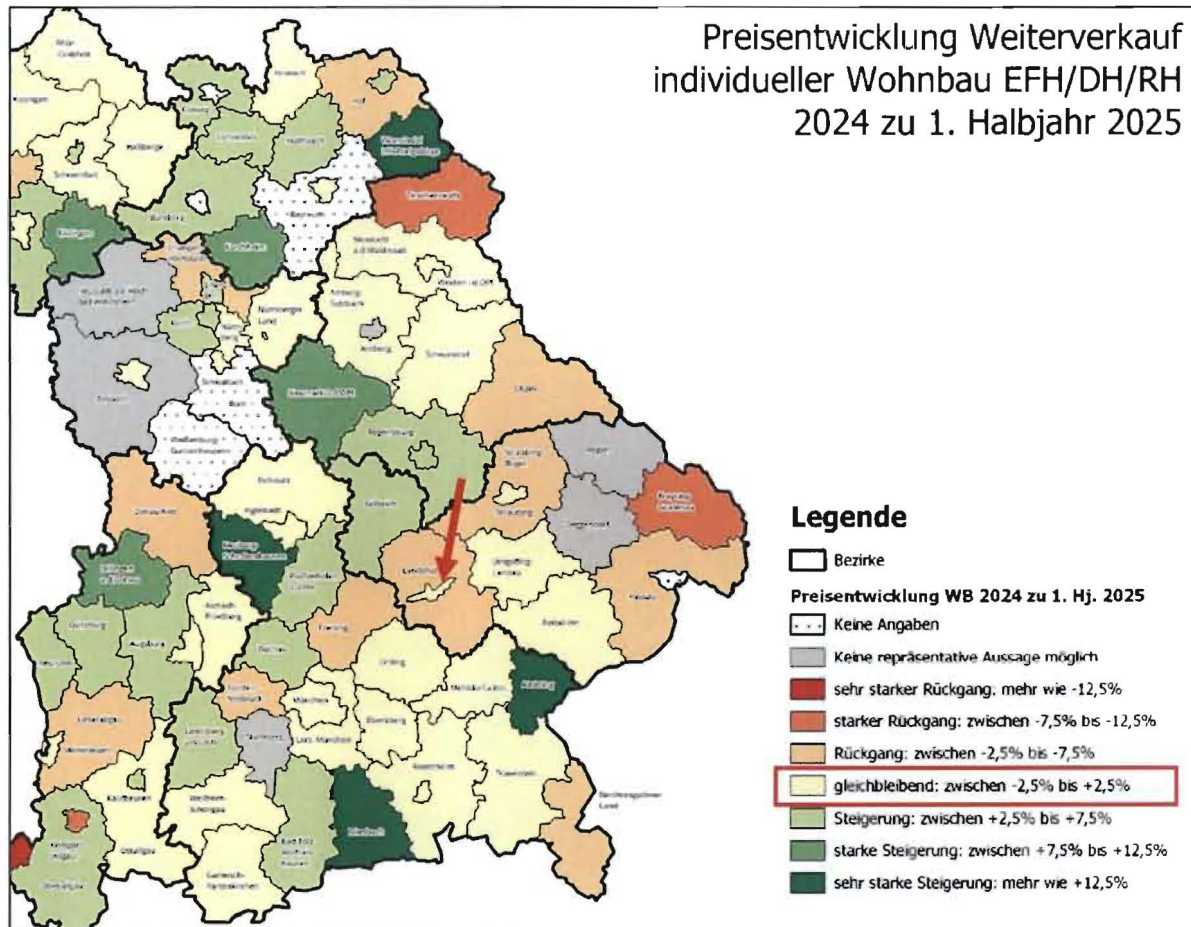
Der Sachwert ermittelt sich als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen. Die Berechnung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt. Ablaufschema zur Ermittlung des Sachwertes:



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.



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

Tabelle 3

Lfd. Nr.	Baujahr	Verkaufsdatum	Wertentwicklung	Verkaufspreis
1	1969	05/2023	-3,0%	4189 €/m ²
2	1970	07/2023	-2,0%	3737 €/m ²
3	1979	08/2023	-2,0%	3385 €/m ²
4	1970	08/2024	0,0%	3861 €/m ²
5	1965	11/2024	0,0%	4158 €/m ²
6	1976	06/2025	0,0%	4133 €/m ²

Mittelwert Wohnungsgröße	123 m ²
Kaufpreisspanne:	
min.	3385 €/m ²
max.	4189 €/m ²
Mittelwert	3911 €/m ²
Median	3997 €/m ²
Standardabweichung	315 €/m ²
	8,06%
Variationskoeffizient	0,081
Untergrenze der Spanne (2-Sigma-Regel)	3280 €/m ²
Obergrenze der Spanne (2-Sigma-Regel)	4541 €/m ²

Hinweis: Das Ergebnis wurde einem Ausreißertest unterzogen, um auszuschließen, dass extrem hohe oder niedrige Einzelwerte (sog. Ausreißer) die Stichprobe und das Ergebnis verfälschen. Hierzu wurde die 2-Sigma-Regel angewendet. Bei der hier vorliegenden Stichprobe liegen alle Vergleichswerte innerhalb der doppelten Standardabweichung und der Variationskoeffizient von 0,08 spricht für die Güte der Datenauswahl. Sogenannte Ausreißer liegen nicht vor.

Anmerkung zu den oben genannten Vergleichspreisen:

- zu 1) vergleichbare Umgebung, vergleichbare Bodenrichtwert-Zone, vergleichbares Baualter, vergleichbares Grundstück, rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 2) vergleichbare Umgebung, vergleichbare Bodenrichtwert-Zone, vergleichbares Baualter, kleineres Grundstück, rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 3) vergleichbare Umgebung, geringerwertigere Bodenrichtwert-Zone, jüngeres Baualter, vergleichbares Grundstück, rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 4) vergleichbare Umgebung, höherwertigere Bodenrichtwert-Zone, vergleichbares Baualter, kleineres Grundstück, rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 5) vergleichbare Umgebung, höherwertigere Bodenrichtwert-Zone, älteres Baualter, vergleichbares Grundstück, rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 6) vergleichbare Umgebung, höherwertigere Bodenrichtwert-Zone, vergleichbares Baualter, vergleichbares Grundstück, rückliegender Verkaufszeitpunkt

Hinweise:

- Die jeweilige genaue Ausstattung und der Unterhaltszustand der Vergleichsobjekte sind nicht bekannt, es wird (soweit nicht anders angegeben) zunächst ein durchschnittlicher Zustand angenommen.
- Eine Garage ist in den Quadratmeterpreisen enthalten.
- Die dargestellte Auswertung verdeutlicht, dass wegen der Individualität der Immobilien eine unmittelbare Vergleichbarkeit auch beim gleichen Objekttyp oft schwierig ist. Das Wertniveau bewegt sich in einer Spanne 3.385 €/m² bis 4.189 €/m².

Aus den Vergleichswerten errechnet sich ein u.a. lage-, baualters- und stichtagsangepasster, mittlerer Preis von 3.911 €/m², gerundet 3.910 €/m² bei einer mittleren Wohnfläche von rd. 123 m². Dieser Wert wird auch für die zu begutachtende Doppelhaushälfte als markt- und sachgerecht erachtet.

Angemessener Vergleichspreis rd. **3.910 €/m²**

Vorläufiger Vergleichswert (Doppelhaushälfte mit Garage)

122 m² x 3.910 €/m² = rd. **477.000 €**

6.5 Marktrecherche

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 der Stadt Landshut wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung (Vergleichspreise) angefordert. Die Ergebnisse wurden im Kapitel 6.4 ausgewertet und ein Wert im Vergleichsverfahren ermittelt.

Gemäß Internetrecherche (Internetportale: immobilienscout24 und immowelt.de) wurden zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung in Landshut, nur wenige Doppelhaushälften mit annähernd vergleichbaren objektspezifischen Merkmalen angeboten (Baujahr 1966 - 1978; Wohnfläche 114 m² - 136 m², Grundstück 360 m² - 540 m²). Die Angebotspreise lagen im Wesentlichen in einer Preisspanne zwischen rd. 4.150 €/m² bis 4.460 €/m².

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

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

6.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Ein evtl. Wertansatz entspricht daher, wie ausgeführt, einem „*Werteinfluss*“, der nicht gleichzusetzen ist mit den in der Regel deutlich höheren Kosten einer grundlegenden Komplettsanierung.

Nach Auffassung der Sachverständigen wird im vorliegenden konkreten Fall aufgrund der im Kapitel 4.4 beschriebenen seit Jahren unterlassenen Instandhaltung im Wohnhaus-Innenbereich (alte Innentüren, abgewohnte Bodenbeläge, WC und Haus-Elektrik aus dem Baujahr), ein daraus resultierender Werteinfluss (Abschlag) in Höhe von rd. 150 €/m² Wohnfläche als markt- und sachgerecht erachtet:

Somit Wertminderung: 122 m² x 150 €/m² =

rd. **18.000 €**

6.7 Verkehrswert

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

Definition des Verkehrswertes:

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

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

Die Wertermittlung hat folgende rechnerische Einzelwerte ergeben:

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	484.000 €
Vorläufiger Vergleichswert	477.000 €
Werteinfluss b.o.G.	./. 18.000 €

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 84034 Landshut, Aventinstraße 15, FINr. 1566/6 und 1/2 Miteigentumsanteil an FINr. 1566/7 der Gemarkung Landshut -weiß- zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2025** mit

465.000 €

(in Worten: vierhundertfünfundsechzigtausend--EURO)

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

Davon Teilbeträge für:

Wohnhausgrundstück: Flurnummer 1566/6

461.000 €

(in Worten: vierhunderteinundsechzigtausend --EURO)

Verkehrsfläche: 1/2 Miteigentumsanteil an Flurnummer 1566/7

4.000 €

(in Worten: viertausend--EURO)

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 12.09.2025

Kornelia Förster

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS)

DIAZert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024



7.0 ANLAGEN

- Anlage 1: Generalkartenkopie
- Anlage 2: Ortsplankopie
- Anlage 3: Lageplankopie
- Anlage 4: Baupläne
- Anlage 5: Fotodokumentation mit 11 Fotos

8.0 LITERATURVERZEICHNIS

Gesetze und Richtlinien: (in der jeweils aktuellen Fassung)

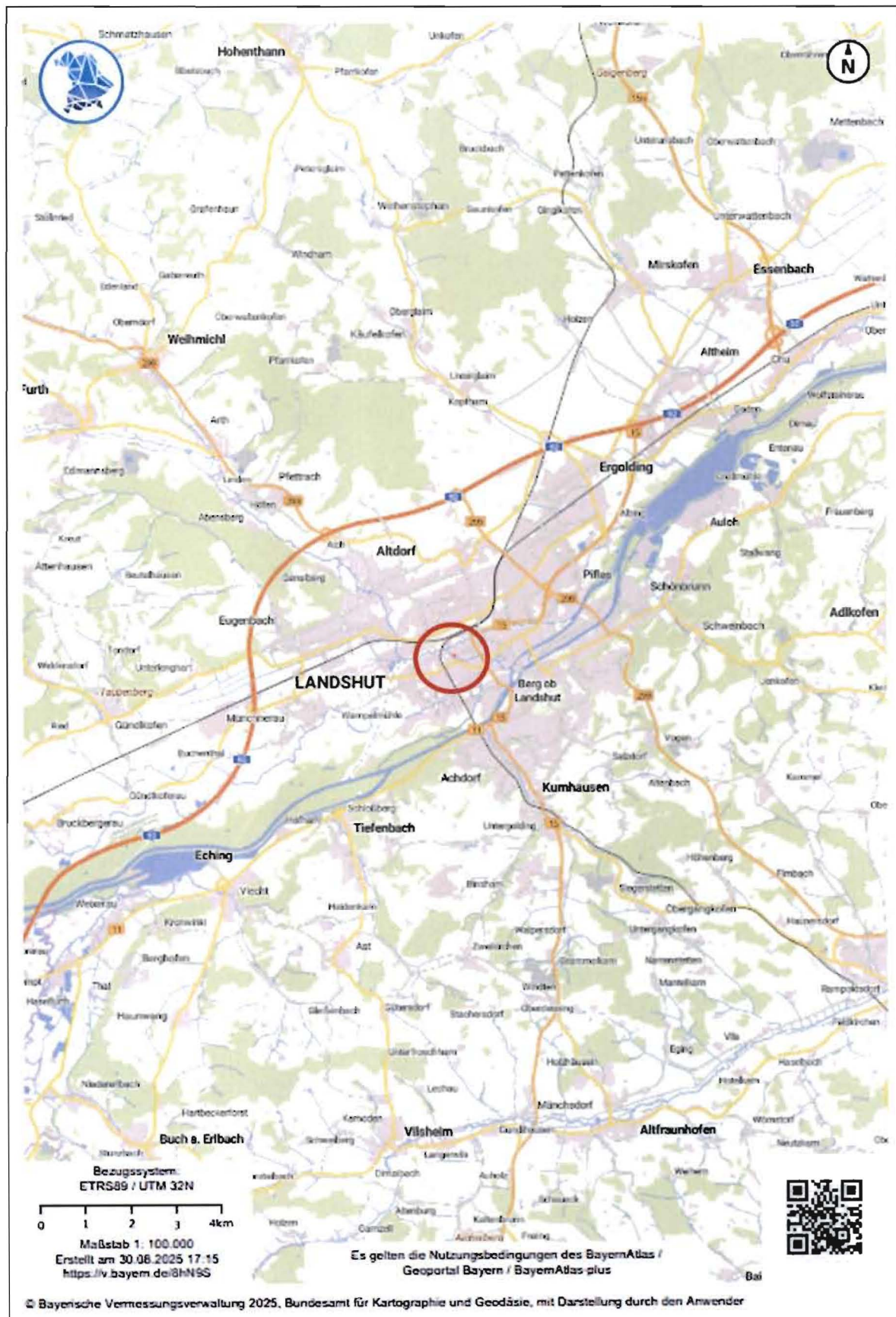
BauGB	Baugesetzbuch
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	ImmoWertV-Anwendungshinweise
WoFIV	Wohnflächenverordnung
BauNVO	Baunutzungsverordnung

Literatur: Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger Verlag
Kleiber-digital
GuG
Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft

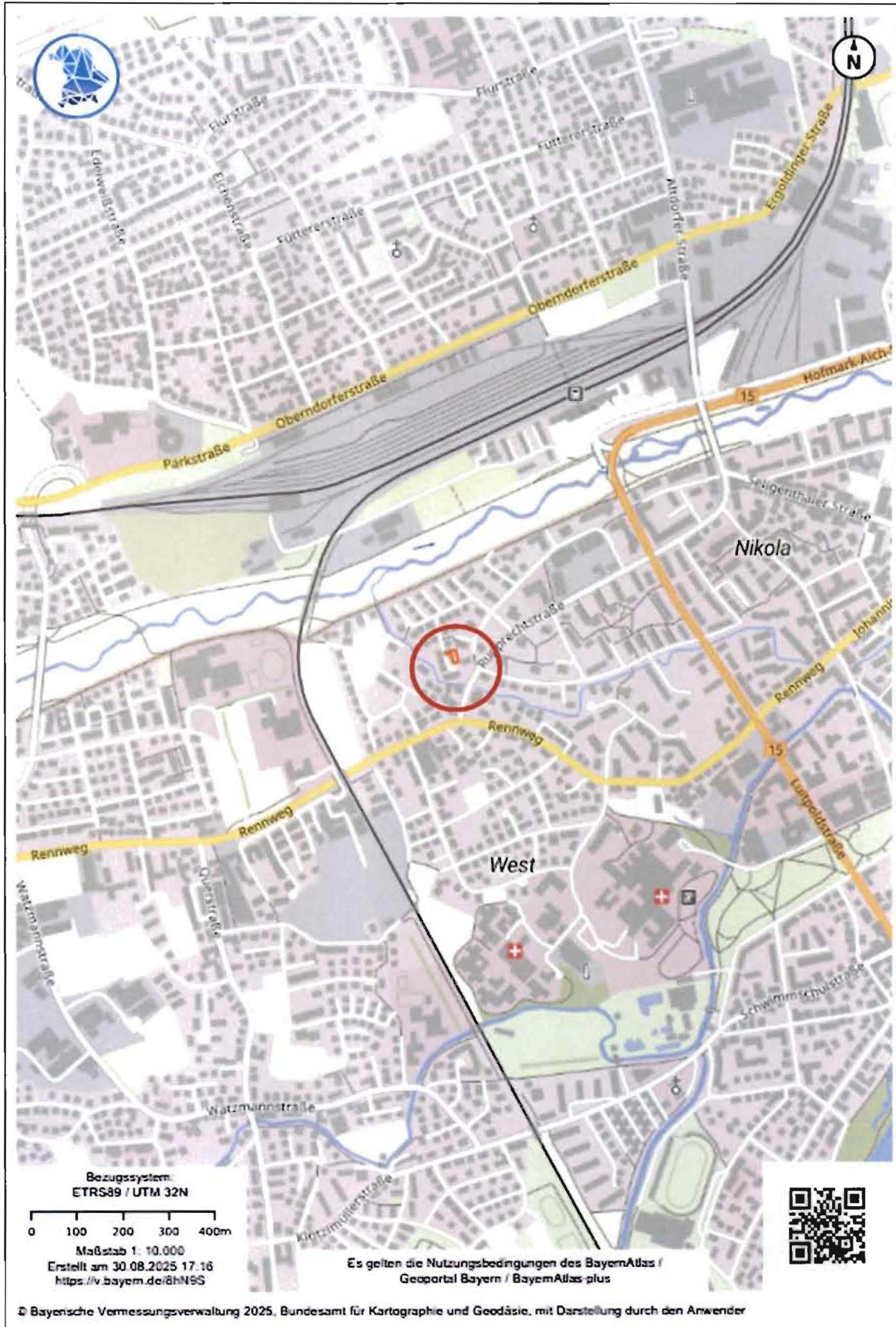
Online-Portale: Bayern Atlas plus; www.google.de; Wikipedia

Marktberichte: Immobilienmarktbericht 2025 (Stichtag 01.07.2024) des Gutachterausschusses der Stadt Landshut

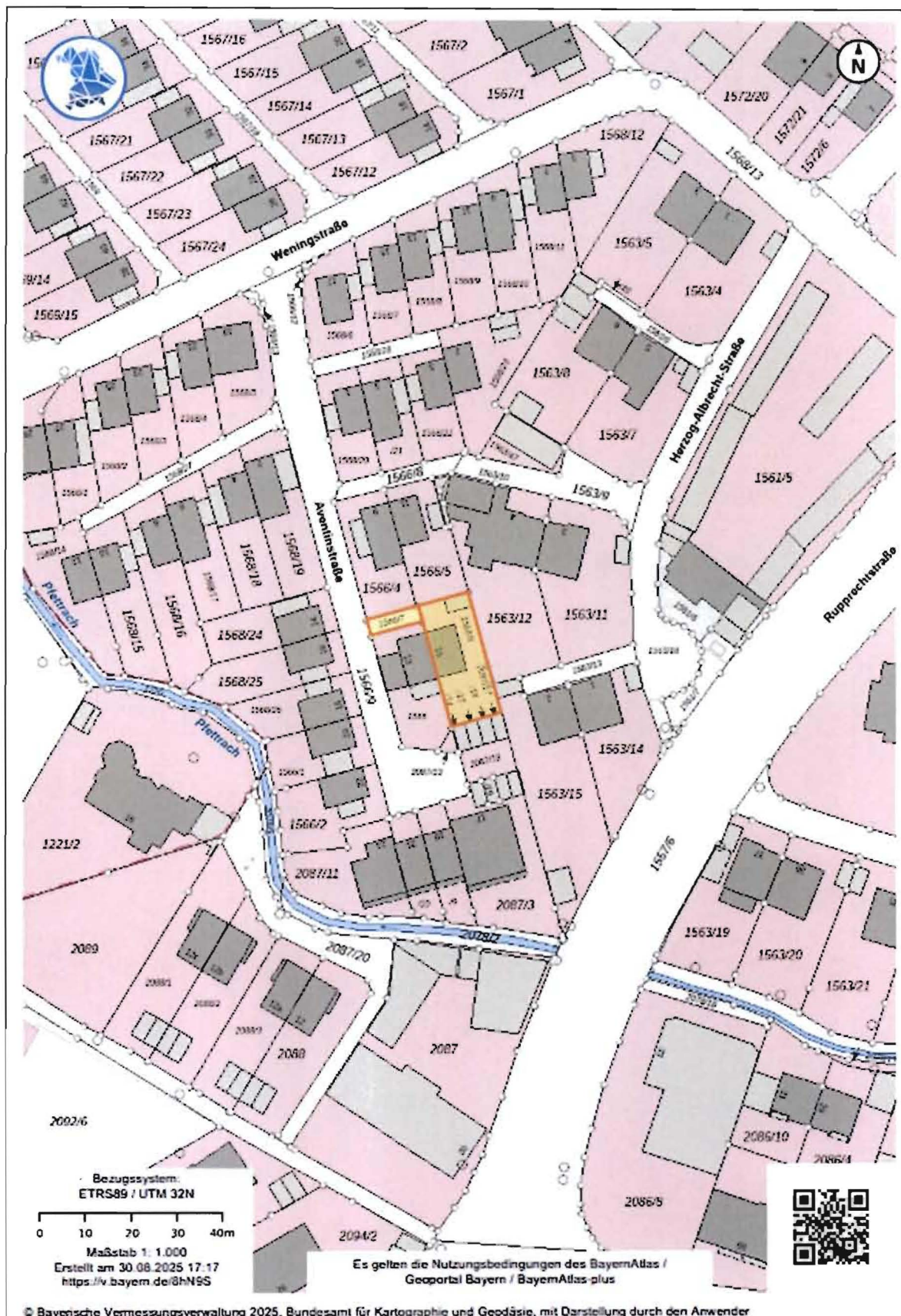
ANLAGE 1: GENERALKARTENKOPIE



ANLAGE 2: ORTSPLANKOPIE

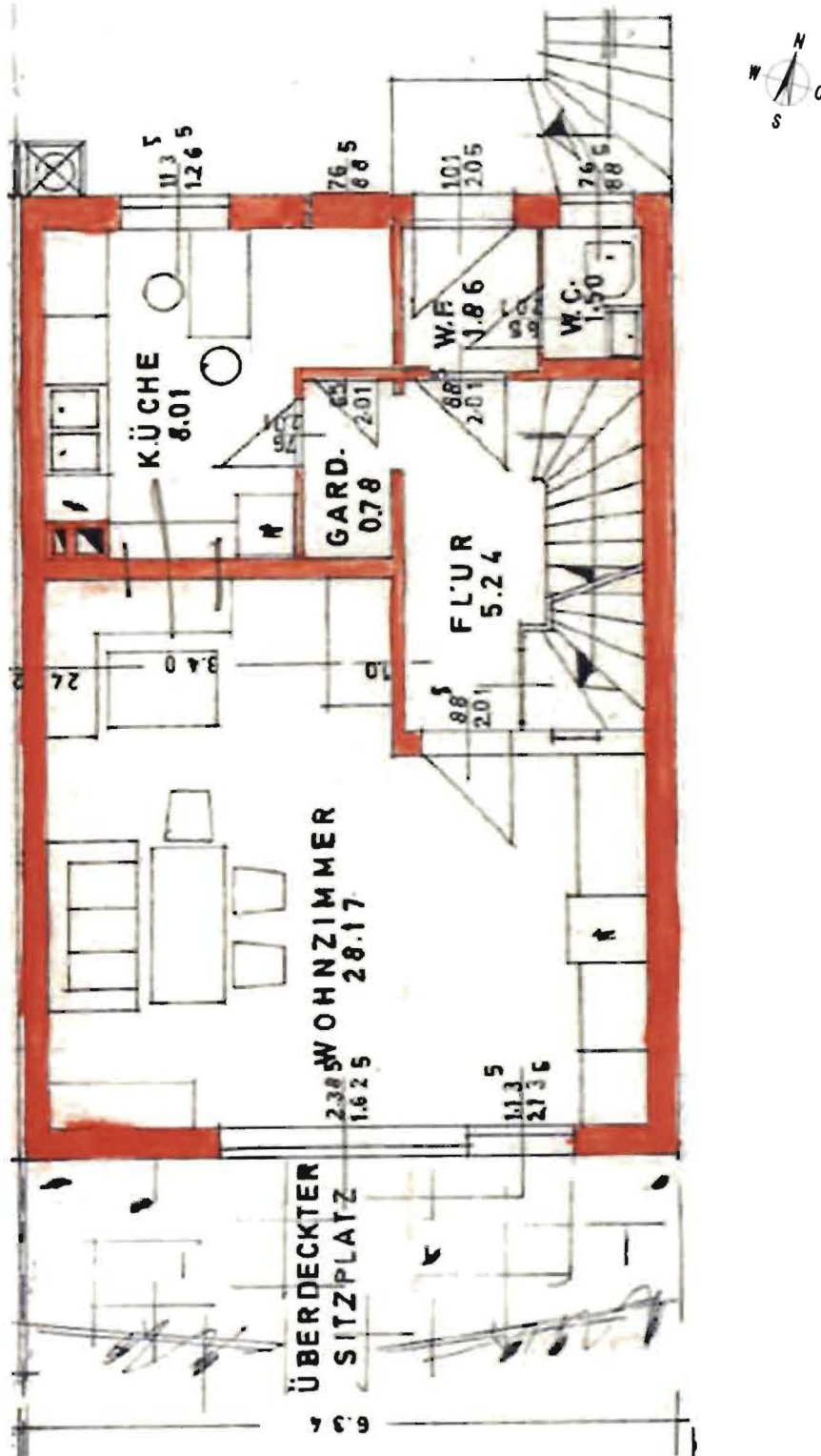


ANLAGE 3: LAGEPLANKOPIE

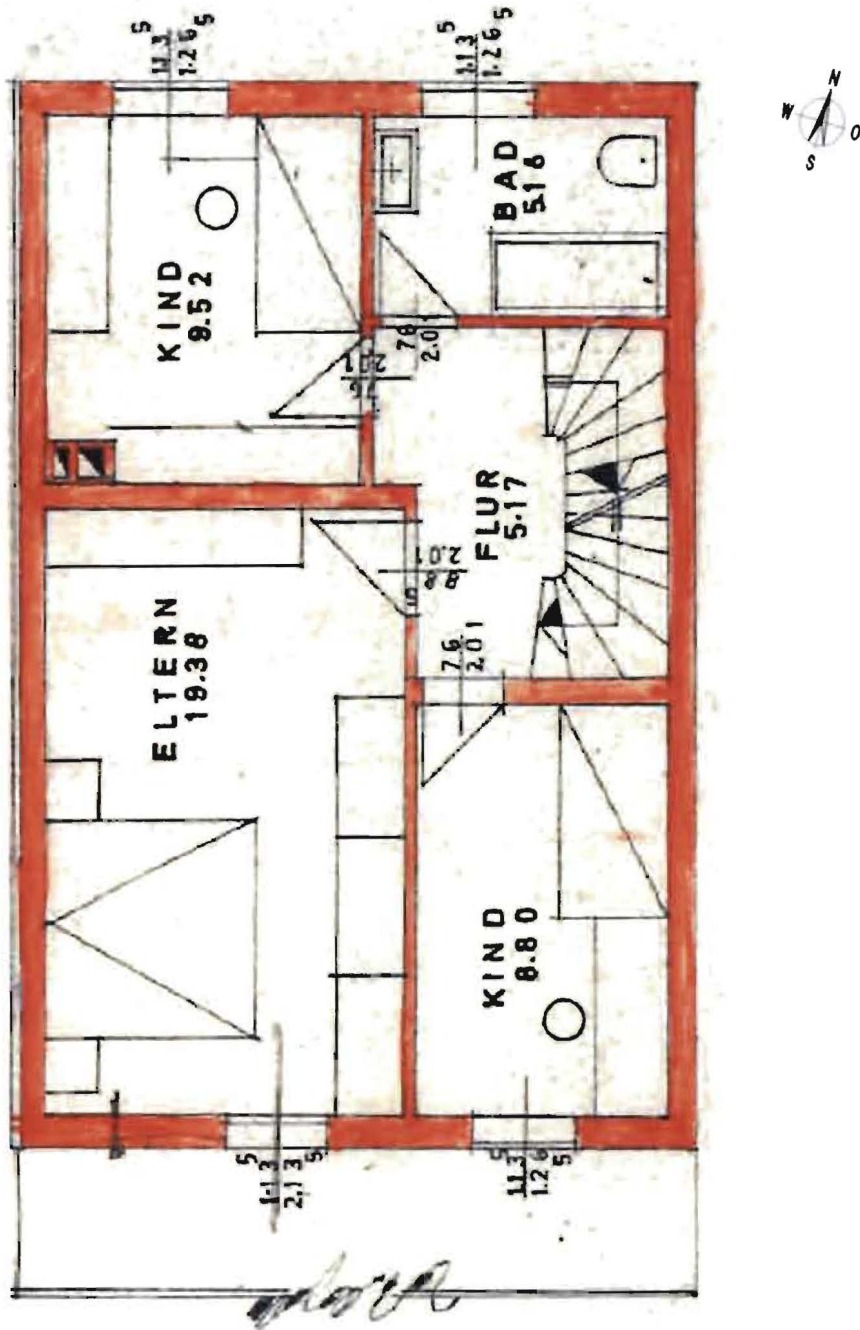


ANLAGE 4: BAUPLÄNE

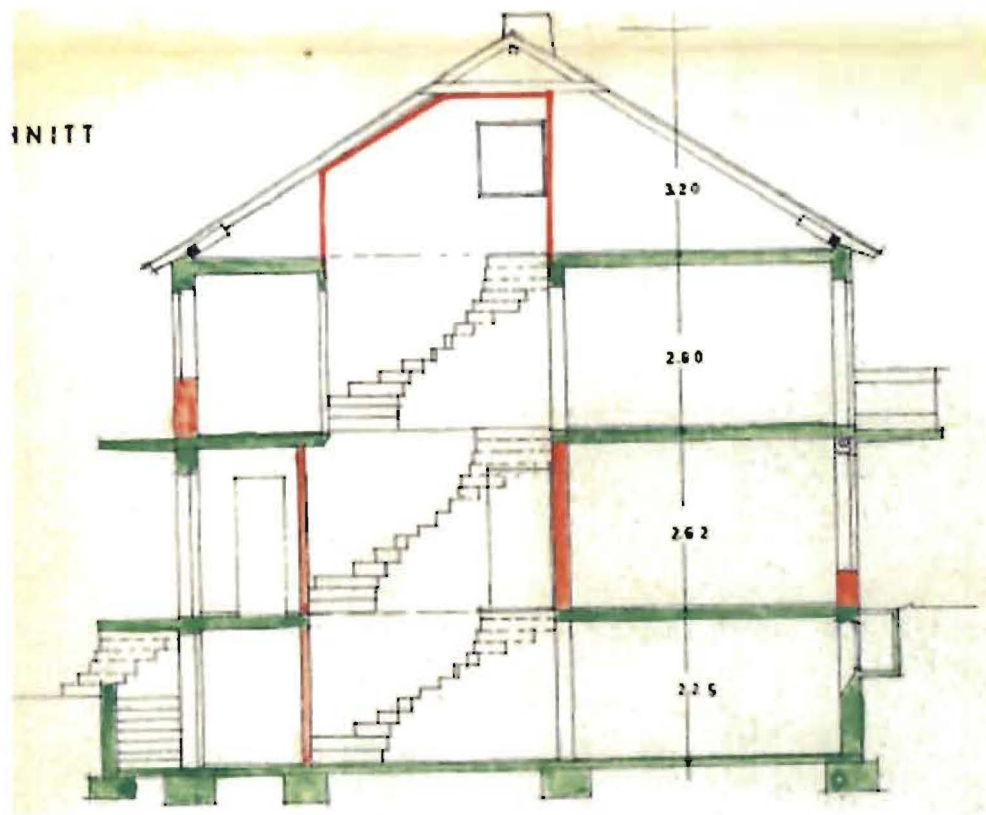
Erdgeschoss (nicht maßstabgetreu)



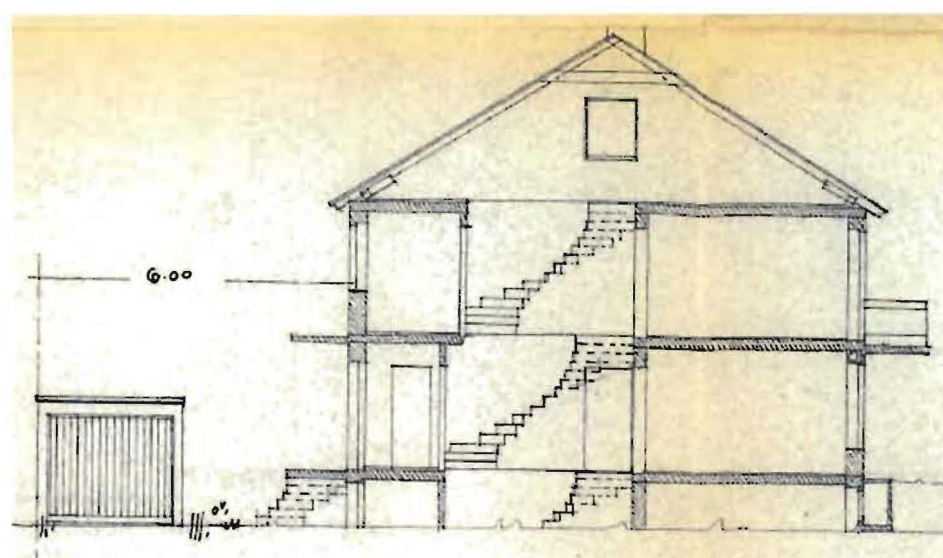
Obergeschoss (nicht maßstabgetreu)



Schnitt Wohnhaus (nicht maßstabgetreu)



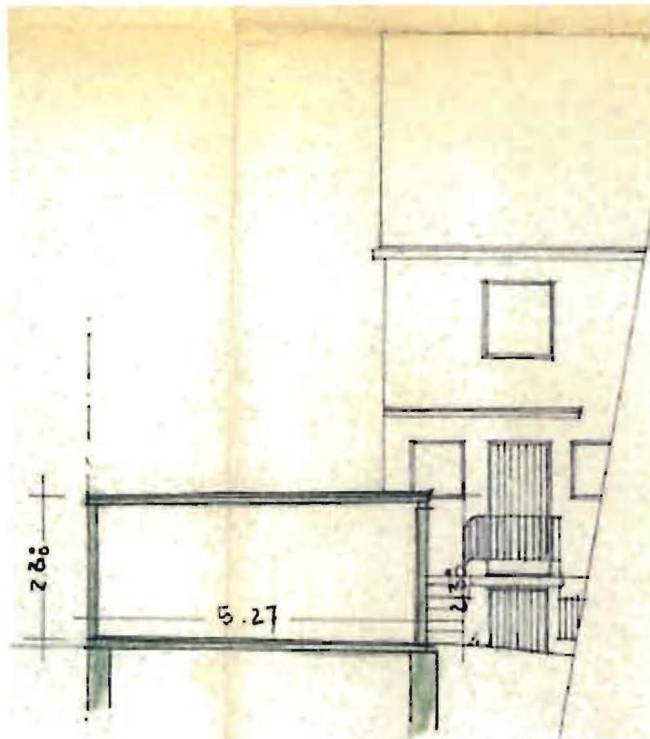
Schnitt Wohnhaus mit Garage (nicht maßstabgetreu)



Garage (nicht maßstabgetreu)



Schnitt Garage (nicht maßstabgetreu)



ANLAGE 5: FOTOANLAGE



Foto 1: Doppelhaushälfte mit Garage - Ansicht von Westen



Foto 2: Ansicht von Südosten



Foto 3: Hauseingang

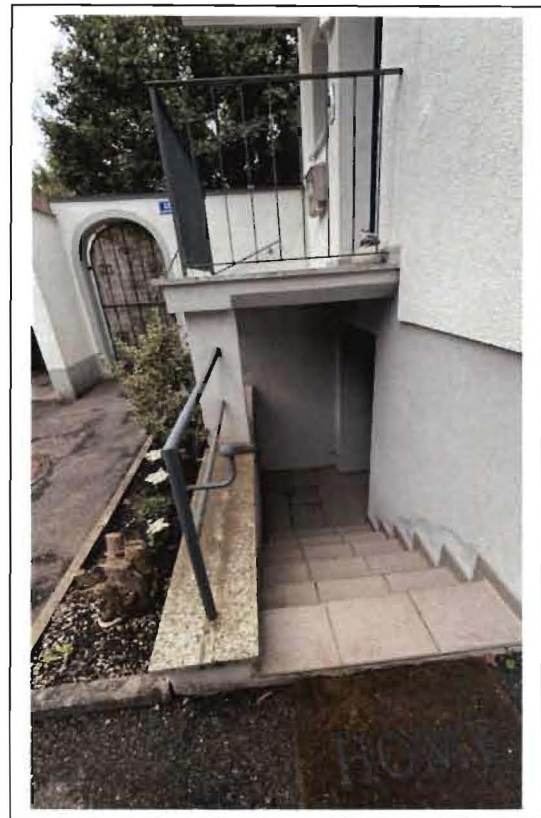


Foto 4: Kelleraußenzugang



Foto 5: Terrasse mit Blick zum Garten



Foto 6: verwilderter Garten



Foto 7: Gartenschuppen

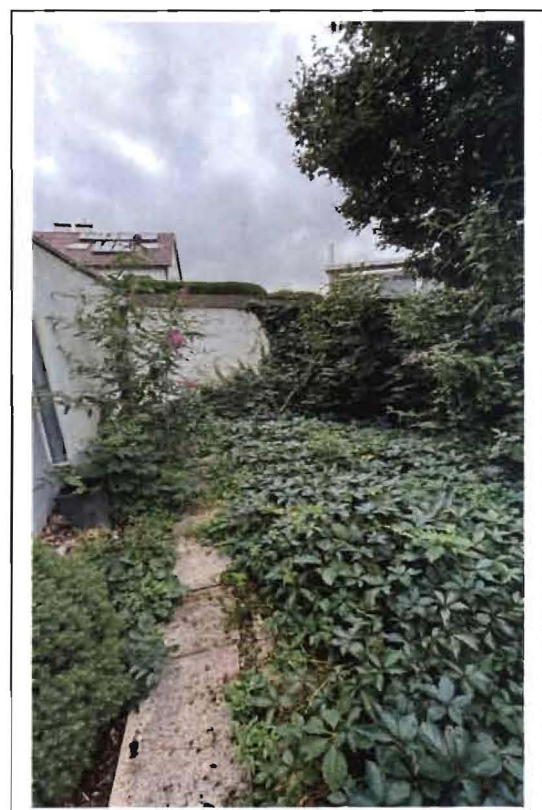


Foto 8: Garten mit Blick zur Garage
Ansicht von Süden



Foto 9: Garage - Ansicht von Westen



Foto 10: Wohnhausfassade mit WDVS



Foto 11: Verkehrsfläche FINr. 1566/7

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

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

6.3.1 Bodenwert

Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

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

Vom Gutachterausschuss 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 (48)

950 € / m²

Dem Bodenrichtwert sind folgende Angaben zugeordnet:

Entwicklungszustand:	B	Baureifes Land
Gebiet:	W	Wohnbaufläche
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	nicht angegeben	
Maximale Grundstücksgröße:	350 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.

Bei dem zu begutachtenden Grundbesitz ist zu unterscheiden zwischen dem **Wohnhausgrundstück** (FINr. 1566/6) und der **Verkehrsfläche** (FINr. 1566/7).

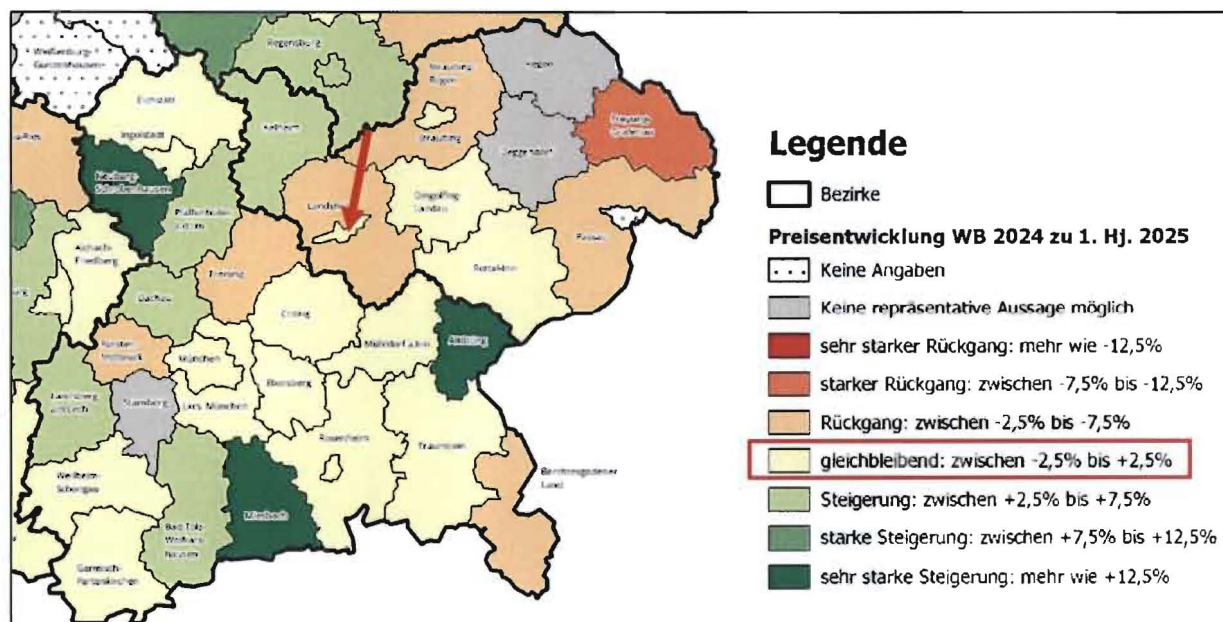
Wohnhausgrundstück (FINr. 1566/6)

Marktkonformer Bodenwert

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

(1) **Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:**

Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht. Die Bodenwerte in der Stadt Landshut sind seit dem Richtwertstichtag gemäß einer Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses Bayern (Stand Juli 2025) weitgehend stagniert.



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

(2) **Grundstücksgröße:**

Die Wohnhaus-Grundstücksteilgröße beträgt 306 m². Dem Bodenrichtwert ist eine Größe von 350 m² zugeordnet. Demnach ist der Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten (URK) gemäß den Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2024), anzupassen.

BRW: 350 m² = rd. 1,06 (URK)

Bewertungsgrundstück 306 m² = rd. 1,08 (URK)

$1 - (1,08 / 1,06) \times 100 = \text{rd. } 2 \% \text{ (Zuschlag)}$

(3) Grundstückszuschnitt:

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

(4) Topographie:

Das zu bewertende Wohnhausgrundstück ist annähernd eben. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender topographischer Merkmale ist nicht erforderlich.

(5) Maß der baulichen Nutzung:

Dem Bodenrichtwert ist keine wertrelevante WGFZ zugeordnet. Auf dem Wohnbaugrundstück ist eine WGFZ von rd. 0,56 realisiert. Gemäß den Erläuterungen zur Bodenrichtwertliste werden zum Maß der baulichen Nutzung in der wertgegenständigen Bodenrichtwertzone keine Aussagen getroffen. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenrichtwertes.

(6) Lage:

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen nur unwesentlich 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		950 €/m ²
Anpassung an die allg. Wertverhältnisse (1) (konjunkturelle Zeitanpassung)	0%	0 €/m ²
Bodenrichtwert stichtagsangepasst		950 €/m²
Anpassung wg. Grundstücksgröße (2)	2%	19 €/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
		969 €/m ²
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag	rd.	970 €/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 **970 €/m²**

Bodenwert somit:

Bodenwertermittlung	Fläche	€/m ²	Betrag
Gebäude- und Freifläche	306 m ²	970 €/m ²	296.820 €
Marktkonformer Bodenwert rd.			297.000 €

Verkehrsfläche (1/2 Miteigentumsanteil an FINr. 1566/7)

Für die Verkehrsfläche wird unter Berücksichtigung der eingeschränkten baulichen Nutzbarkeit als reine Verkehrsfläche, in Anlehnung an die Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte/Stichtag 01.01.2024 („Gemeingebrauchsflächen in der Stadt Landshut sind mit rd. 20 % des Bodenrichtwertes für individuellen Wohnungsbau der näheren Umgebung anzusetzen“), ein Bodenwert von rd. 20% des stichtagsangepassten Bodenrichtwertes als markt- und sachgerecht erachtet.

Somit $950 \text{ €/m}^2 \times 20 \% =$ **190 €/m²**

Bodenwert somit:

Bodenwertermittlung	Fläche	€/m ²	Betrag
Verkehrsfläche (1/2 MEA an FINr. 1566/7)	20,50 m ²	190 €/m ²	3.895 €
Marktkonformer Bodenwert rd.			4.000 €

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 Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität).

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Das Wohnhaus ist im Jahr 1971 errichtet, demnach 54 Jahre alt. Seitdem wurden (Mitte 2000er Jahre) einige Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen (vgl. Kapitel 4.1), gemäß ImmoWertV wird daher nachfolgend eine modifizierte Restnutzungsdauer ermittelt.

Gesamtnutzungsdauer (GND) nach Sachwertmodell des Gutachterausschusses: 80 Jahre

Ermittlung der Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 ImmoWertV

Die Punktevergabe erfolgt in Abhängigkeit vom jeweiligen Zeitpunkt und Umfang der Maßnahmen nach sachverständigem Ermessen, noch zeitgemäße Bauteile sind entsprechend zu berücksichtigen.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselement		Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	max. 4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	max. 2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	max. 2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	max. 2	0
Wärmedämmung der Außenwände	max. 4	1
Modernisierung von Bädern	max. 2	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	max. 2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	max. 2	0
Summe Modernisierungspunkte		<u>2,00</u>

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV

Baujahr	1971
Wertermittlungsstichtag	2025
rechnerisches Gebäudealter (im Folgenden kurz "Alter", maximal die GND)	54 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer	26 Jahre

Modifizierte Restnutzungsdauer

Die modifizierte Restnutzungsdauer (mod. RND) ergibt sich nach folgender Formel:

$$\text{mod. RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Die Variablen a, b und c werden entsprechend des jeweiligen Modernisierungsgrads und rechnerischen Gebäudealters nach Anlage 2 ImmoWertV interpoliert.

Im vorliegenden Fall entspricht:

$$\begin{aligned} a &= 1,0767 \\ b &= 2,2757 \\ c &= 1,3878 \end{aligned}$$

$$\text{mod. RND} = 1,0767 \times \frac{54^2}{80} - 2,2757 \times 54 + 1,3878 \times 80 = 27,38 \text{ Jahre}$$

Die modifizierte (bewertungsrelevante) **Restnutzungsdauer** beträgt somit rd. **27 Jahre**; das bewertungsrelevante Baualter beträgt 53 Jahre.

Baupreisindex

Die Baupreisentwicklung wird gemäß Vorgaben des Wertermittlungsmodells durch den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Der Baupreisindex für Wohngebäude im II. Quartal 2025 beträgt 188,4 (Basis 2021).

Regionalfaktor

Bei der Auswertung der Sachwertfaktoren wird ein Regionalfaktor von nach BKI (= Baukosteninformationszentrum Deutscher Architekten) angesetzt. Gemäß Veröffentlichung im Immobilienmarktbericht 2025 beträgt der BKI-Faktor für die Kreisfreie Stadt Landshut: 1,0 (Grundsatz der Modellkonformität).

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 2,80).

AZ: 1 K 33/25

Wohnhaus

Gemäß NHK 2010 ist folgende Gebäudekategorisierung vorzunehmen:

Standardstufe	Keller-, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Bauweise und Ausstattungsmerkmale werden für das Wohnhaus Normalherstellungskosten (inkl. 17 % Baunebenkosten) von rd. 1.450 €/m² angesetzt, die sich, wie folgt, aus den Tabellenwerten ergeben:

Normalherstellungskosten in Anlehnung an die NHK 2010								
Typ und Art:		2.11 : Doppel- und Reihenhäuser mit KG, EG, OG und voll ausgebautem						
Nach sachverständiger Würdigung ist der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale zu ermitteln. Der Kostenanteil der Standardmerkmale errechnet sich aus dem gewählten Kostenkennwert (bzw. der Summe der gewichteten Kostenkennwerte) multipliziert mit dem Wägungsanteil am Gesamtbauwerk. Die Summe der Kostenanteile entspricht den vorläufigen NHK.								
Standardmerkmale	Wägungsanteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwerte für den Gebäudetyp 2.11					Kostenanteil	
Wohnhaus		1	2	3	4	5		
		615 €/m ²	685 €/m ²	785 €/m ²	945 €/m ²	1.180 €/m ²		
Außenwände	23%			1			181 €/m ²	
Dächer	15%		0,5	0,5			110 €/m ²	
Außentüren und Fenster	11%			1			86 €/m ²	
Innenwände und -türen	11%		0,3	0,7			83 €/m ²	
Deckenkonst.und Treppen	11%			1			86 €/m ²	
Fußböden	5%		0,5	0,5			37 €/m ²	
Sanitäreinrichtungen	9%			1			71 €/m ²	
Heizung	9%			0,8	0,2		74 €/m ²	
Sonst. tech. Ausstattung	6%		1				41 €/m ²	
vorl. NHK (Summe) , entspricht einer gemittelten Standardstufe von rd.						2,80	769 €/m²	
Kosten: (lt. NHK 2010)		angemessener Wert:						769 €/m ²
Korrekturfaktoren:								
A :	Regionalfaktor				1,000		keine Anpassung	
Ausrechnung der Korrekturfaktoren :								
	769 €/m ² x	1,000	keine Anpassung, daher Rechenwert 1,0			=	769 €/m ²	
objektbezogener Rechenwert im Jahre 2010						gerundet	770 €/m ²	
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag :								
Baupreisindex: Deutschland		II. Quartal 2025						
für Wohngebäude einschl. Umsatzsteuer		188,4			v. 770 €/m ² =		1.451 €/m ²	
objektbezogener Rechenwert am Wertermittlungstichtag						gerundet	1.450 €/m ²	

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

$$251 \text{ m}^2 \times 1.450 \text{ €/m}^2 = 364.000 \text{ €}$$

./.. Alterswertminderungsfaktor unter Zugrundelegung eines bewertungsrelevanten Baualters von 53 Jahren und einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren 0,6625 = ./.. 241.000 €

Gebäudesachwert rd. **123.000 €**

Garage

Bei der Garage handelt es sich um eine Fertigteilgarage. Nach NHK 2010 sind Garagen dem Gebäudetyp 14.1, hier speziell der Standardstufe 3 zuzuordnen. Somit wird ein Kostenkennwert unter Berücksichtigung des Baupreisindex (II. Quartal 2025: 188,4) in Höhe von rd. 750 €/m² BGF angesetzt.

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

$$14 \text{ m}^2 \times 750 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 11.000 \text{ €}$$

./.. Alterswertminderungsfaktor unter Zugrundelegung eines bewertungsrelevanten Baualters von 53 Jahren und einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren 0,6625 = ./.. 7.000 €

Gebäudesachwert rd. **4.000 €**

Metallgartenschuppen

pauschaler Wertansatz rd. 100 €

Außenanlagen

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

des GAA der Stadt Landshut: 3 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten, somit 127.000 € x 3 % = rd. **4.000 €**

6.3.3 Sachwertzusammenstellung

Bodenwert (Wohnhausgrundstück)	297.000 €
Bodenwert (Verkehrsfläche, 1/2 MEA an FINr. 1566/7)	4.000 €
Gebäudewert Wohnhaus	123.000 €
Gebäudewert Garage	4.000 €
Gebäudewert Metallgartenschuppen	100 €
Außenanlagen	<u>4.000 €</u>
Vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	rd. <u>432.000 €</u>

6.3.4 Marktanpassung

Grundsätzlich leitet sich der Verkehrswert von Ein-/Zweifamilienhäusern und Doppelhaushälften 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.

Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut hat Verkäufe von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern ausgewertet und in seinem Immobilienmarktbericht 2025 (Stichtag 01.07.2024) Sachwertfaktoren in einer Spanne von 0,79 bis 1,47 (Mittelwert 1,14) veröffentlicht. Hierbei konnte eine signifikante Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Grundstücksfläche festgestellt werden.

Für die zu bewertende Doppelhaushälfte wird unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwertes, der Grundstücksgröße (Wohnhausgrundstück 306 m²) und der Lage in Landshut-West ein Sachwertfaktor von rd. 1,12 als markt- und sachgerecht erachtet.

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert 1,12 x 432.000 € = rd. **484.000 €**

6.4 Vergleichswert

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

Tabelle 1

Lfd. Nr.	Baujahr	Verkaufsdatum	Wohnfläche	Verkaufspreis
1	1969	05/2023	110 m ²	4318 €/m ²
2	1970	07/2023	131 m ²	3702 €/m ²
3	1979	08/2023	140 m ²	3321 €/m ²
4	1970	08/2024	141 m ²	3823 €/m ²
5	1965	11/2024	101 m ²	4158 €/m ²
6	1976	06/2025	115 m ²	4217 €/m ²

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

Tabelle 2

Lfd. Nr.	Baujahr	Verkaufsdatum	Anpassung	Verkaufspreis
1	1969	05/2023	0,0%	4318 €/m ²
2	1970	07/2023	3,0%	3813 €/m ²
3	1979	08/2023	4,0%	3454 €/m ²
4	1970	08/2024	1,0%	3861 €/m ²
5	1965	11/2024	0,0%	4158 €/m ²
6	1976	06/2025	-2,0%	4133 €/m ²

Die Vergleichswerte stammen aus dem Zeitraum Mai 2023 bis Juni 2025.

Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut hat Indexreihen für Weiterverkäufe von individuellem Wohnungsbau veröffentlicht. Hier kann entnommen werden, dass die Preise für Ein-/Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften in Landshut im Zeitraum 2023 zu 2024 infolge der Wirtschaftskrise bis rd. 3 % gefallen sind.

Seit 2024 sind die Preise weitgehend gleichgeblieben.