



Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstr. 22

84028 Landshut

Dr. Dr. Stephan M. Bleichner

Architekt (BYAK 140.171)

Bewertungs-Sachverständiger

Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Neustadt 455

D-84028 Landshut

Datum: 01.04.20245

Az.: 1 K 64/24 (2025 04 19)

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

Bewertungsobjekt: 1) Ehem. Bauernhaus, EG, ausgebautes DG (Denkmalschutz)
2) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, OG, nicht ausgebautes DG
3) Dreifach-Pkw-Garage

Objektanschrift: Bachstraße 46 und 46a
84036 Landshut
(Belastet mit Geh- und Fahrrecht)

Auftraggeber: Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Aktenzeichen: 1 K 64/24 (2025 04 19)

Eigentümer: siehe Beiblatt

Grundbuch: siehe Beiblatt

**Wertermittlungs-
u. Qualitätsstichtag:** 28.02.2025

Verkehrswert : 800.000 €
(Marktwert)

ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
ALLGEMEINES	5
WERTRELEVANTE MERKMALE – /GRUNDSTÜCK	7
WERTRELEVANTE MERKMALE – /GEBÄUDE	15
1) Ehem. Bauernhaus, EG, ausgebautes DG (Denkmalschutz)	15
2) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, OG, nicht ausgebautes DG	19
3) Dreifach-Pkw-Garage	27
WERTRELEVANTE MERKMALE – /AUßENANLAGEN	30
VERKEHRSWERTERMITTLUNG	31
Allgemeines	31
Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	32
Sachwertermittlung	34
A) Bodenwert	34
B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen	38
1) Ehem. Bauernhaus, EG, ausgebautes DG (Denkmalschutz)	38
2) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, OG, nicht ausgebautes DG	43
3) Dreifach-Pkw-Garage	48
Zusammenstellung	49
C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen	50
D) vorläufiger Sachwert	51
E) Marktanpassung (Sachwertfaktor)	51
F) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	52
G) Sachwert	55
Wegerecht § 1018-1029 BGB - dinglich gesichert	56
Zusammenstellung der Einzelwerte	58
FOTOS	59
LITERATURVERZEICHNIS - WESENTLICHE RECHTLICHE GRUNDLAGEN	62
VERZEICHNIS DER ANLAGEN	65
VERKEHRSWERT	66

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Aktenzeichen: 1 K 64/24 (2025 04 19)

Auftraggeber: Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Wertermittlungstichtag: 28.02.2025

Bewertungsobjekt: 1) Ehem. Bauernhaus, EG, ausgebautes DG (Denkmalschutz)
2) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, OG, nicht ausgebautes DG
3) Dreifach-Pkw-Garage

Objektanschrift: Bachstraße 46 und 46a
84036 Landshut

Eigentümer: siehe Beiblatt

Grundstück: 952 m²

Gebäude (Baujahre):

1) Ehem. Bauernhaus, EG, ausgebautes DG (Denkmalschutz)	1800
2) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, OG, nicht ausgebautes DG	1971
3) Dreifach-Pkw-Garage	1971

Vermietung: nicht vermietet

Nutzung: derzeit von der Eigentümerin bewohnt und genutzt

Flächen:

	Bruttogrundfläche (BGF):
1) Ehem. Bauernhaus, EG, ausgebautes DG (Denkmalschutz)	231 m ²
2) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, OG, nicht ausgebautes DG	544 m ²
3) Dreifach-Pkw-Garage	50 m ²

Sachwert 800.192,92 €

Verkehrswert: rd. 800.000 €

Allgemeines

Auftraggeber:	Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 22 84028 Landshut
Eigentümer:	siehe Beiblatt
Auftrag vom:	03.03.2025
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung bezüglich der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch BauGB Bayerische Bauordnung BayBO Wertermittlungsverordnung Wertermittlungsrichtlinien einschlägige Fachliteratur Auszug aus dem Flächennutzungsplan Auskunft der Verwaltungsgemeinde -Bauaufsichtsamt Baupläne tlw. Baugenehmigungsakt Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Auskunft des Gutachterausschusses Einsicht in die Grundbuchakten Einsicht in die Bauakten (Bauaufsichtsamt Landshut) Fotos Vergleichswerte Auskünfte von Banken, Immobilienmaklern, RDM Luftbildaufnahmen Lageplan Grundbuchauszug Notarurkunde (Geh- und Fahrrecht) Auszug aus dem Liegenschaftskataster Auszug aus der Denkmalliste Tel. Auskunft der Eigentümerin Örtliche Feststellungen (nur Außenbesichtigung) Virtueller 3D-Rundgang (tlw.) des Immobilienmaklers Verkaufsprospekt des Immobilienmaklers Daten des Statistischen Bundesamtes Einsicht in den Umweltatlas Bayern Einsicht in das Geoportal Bayern Einsicht in das Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP Vergleichswerte für Garagen
Ortsbesichtigung:	18.02.2025 (nur Außenbesichtigung)

Teilnehmer am Ortstermin: siehe Beiblatt

Besonderer Hinweis: Der Termin zur Ortsbesichtigung wurde den Verfahrensbeteiligten schriftlich mitgeteilt.

Der Zutritt zum Grundstück war nicht möglich.
Die Innenbesichtigung der Gebäude -teile war nicht möglich.

Innenfotos für die Gutachtenbearbeitung waren nicht möglich.

Der Abdruck von Innen-Fotos im Gutachten war nicht möglich.
Die Veröffentlichung von Innen-Fotos im Internet war nicht möglich.
Der Abdruck von Fotos im Gutachten beschränkt sich auf Außenansichten.

Hinweis: Mit Schreiben des Sachverständigen vom xx.xx.2025 wurde der Eigentümerin der Termin zur Besichtigung des Wertermittlungsobjekts am xx.xx.2025 schriftlich mitgeteilt.

Laut Email-Mitteilung vom xx.xx.2025 um 08:05 h nimmt sie von ihrem Recht Gebrauch und verweigert den Zutritt für die Innenbesichtigung. Die Eigentümerin wurde schriftlich auf etwaige Folgen für das Gutachten in der Email des Sachverständigen vom xx.xx.2025 um 08:35 h hingewiesen.

Die Eigentümerin war bei der Ortsbesichtigung nicht anwesend.

Hinweis: Die Bewertung erfolgt ohne Innenbesichtigung nach dem äußeren Augenschein und nach dem von der Eigentümerin genannten und gestatteten, im Internet veröffentlichten Virtuellen 3D-Rundgang des beauftragten Immobilienmaklers.

Die telefonisch vorab mitgeteilten Angaben bezüglich der Innenausstattung und des Zustands wurden im Gutachten berücksichtigt.

Alle nicht persönlich in Augenschein genommenen Befundtatsachen werden im Gutachten ungeprüft übernommen. Diese beanspruchen die Aussagequalität von begründeten Annahmen.

Wertrelevante Merkmale – /Grundstück

Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Lagemerkmale.

In Teilbereichen können nicht wertbeeinflussende Abweichungen vorliegen.

Tatsächliche Eigenschaften

Ort: Landshut Stadtteil Achdorf

Landshut befindet sich im Niederbayerischen Hügelland; es beginnt im Norden an der Donau und reicht bis an den Rand der Münchner Schotterebene im Süden.

Der Stadtteil Achdorf ist ein bevorzugtes Wohngebiet in der fußläufigen Nähe der zentralen Innenstadt -Altstadt- mit großen Freiräumen im Bereich der Isarauen.

Einwohner: ca. 75.000 (Stand 2024)

Im engeren Verflechtungsbereich Landshuts leben rund 460.000 Einwohner.

Regionalschlüssel: 09 2 61 000

Bundesland: Bayern

Regierungsbezirk: Niederbayern

Landkreis: kreisfrei

Verwaltungsgemeinschaft: - - - -

Region: Landshut

Gauß-Krüger-Koordinaten: Rechtswert 4511298

Gauß-Krüger-Koordinaten: Hochwert 5377407

Breitengrad N 48 32

Längengrad O 12 9

Die Stadt liegt in der Metropolregion München (nordöstlicher Schwerpunkt),
Zentrum des unterbayerischen Hügellandes

Oberzentrum (s. Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP)
Sitz der Regierung von Niederbayern
weitere zentrale Behörden und Verwaltungen
Knotenpunkt wichtiger Bahnlinien

(gesamtes Bundesgebiet, nach Österreich und Osteuropa)
 Anbindung an den Flughafen München
 Im näheren Umkreis: Bundesautobahn A 92 München-Deggendorf
 Fernstraßenanbindung (drei Bundesstraßen)

Lage: 75 km südwestlich von Deggendorf
 70 km südlich von Regensburg
 120 km westlich von Passau
 70 km östlich von Straubing
 60 km nordwestlich von Altötting und 100 km von Traunstein
 85 km nördlich von Rosenheim
 70 km nordöstlich der Landeshauptstadt München

11 Stadtteile
 54 Gemeindeteile

Mitgliedschaften in Zweckverbänden:

Regionaler Planungsverband Landshut
 Zweckverband berufliche Schulen Landshut (Stadt und Landkreis)
 Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Landshut
 Zweckverband für Tierkörper- und Schlachtabfallbeseitigung Plattling
 Zweckverband Landestheater Niederbayern
 Zweckverband Müllverwertung Schwandorf
 Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils
 Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Bruckberg-Gündlkofen

Außerdem nimmt sie am Dialogforum Ost-Süd-Umfahrung Landshut teil.

Ortsteil:

Achdorf Der Stadtteil liegt im Südwesten von Landshut, direkt südlich der Isar. Der von Süden kommende Roßbach durchfließt den Ortsteil und mündet am nördlichen Ende in die Isar.

Verkehrslage,
 Entfernungen

Stadtlage

Gemeindezentrum	ca. 4 km
Geschäfte (täglicher Bedarf)	ca. 1 km
Flughafen MUC	ca. 35 km
Bahnstation Landshut Hbf.	ca. 5 km
Bundestraße B11	ca. 1 km
Bundestraße B15	ca. 500 m
Bundestraße B299	ca. 3 km
Autobahn BAB A92	ca. 8 km
Bushaltestelle	ca. 350 m
Landshuter Verkehrsverbund (LAVV)	
Kernkraftwerk Isar (ehem.)	ca. 20 km

Wohn- bzw.

als Wohnlage gut geeignet

Geschäftslage:	als Geschäftslage bedingt geeignet als Gewerbelage bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzung
Infrastruktur:	Kinderbetreuung Kindergärten Eltern-Kind-Gruppen Seniorenwohnheime Seniorenzentrum Schulen: insgesamt 51 Schulen und Fortbildungsstätten, u.a. Grund- und Mittelschulen Berufliche Schulen und -fachschohlen Real- und Wirtschaftsschulen drei Gymnasien Fachoberschule Hochschule für angewandte Wissenschaften Sparkassenakademie Bayern Musikschulen Pfarrämter: Katholische und evangelische Pfarrämter Friedhöfe Zentrale Behörden und Verwaltungen Medizinische Versorgung: Klinikum Landshut Kreis Krankenhaus Achdorf Bezirks Krankenhaus Kinder Krankenhaus Ärzte und Apotheken Handwerks- und Handelsbetriebe Dienstleistungsbetriebe Gärtnerei- und landwirtschaftliche Betriebe Einzelhandelsbetriebe aller Branchen Unternehmen der Elektrotechnik und Elektronik, sowie des Fahrzeugbaues und der Ernährungsindustrie Warenhäuser Fachmarktzentren Vereine und Verbände Hotels und Gaststätten

Theater, Kinos und Museen
Büchereien und Archive
Dulten, Märkte und Messen
Sport und Freizeiteinrichtungen

Zahlreiche Baudenkmale, Denkmäler
und Sehenswürdigkeiten.
Aufführung des historischen
Dokumentarspiels "Landshuter Hochzeit 1475"
(Nationales Immaterielles UNESCO-Kulturerbe)

Partnerstädte: Compiègne (Frankreich)
Elgin (Schottland)
Schio (Italien)
Ried im Innkreis (Österreich)
Sibiu/Hermannstadt (Rumänien)

Patenstädte: Kötzing
Mainburg
Rottenburg an der Laaber
Waldkirchen

Immissionen: normal

topographische leicht ansteigend
Grundstückslage:

derzeitige
Nutzung: bewohnt und genutzt

Stellplätze: Stellplätze auf dem Grundstück
(in Garagen vorhanden)

Gestalt und Form

Gesamtgrundstück()

Straßenfront: ca. 27 m
mittlere Tiefe: ca. 47 m
Flur Nr. 171 952 m²

Bemerkungen: polygonale Grundstücksform

Erschließungszustand

Straßenart: Ortsstraße
mit geringem Verkehr

Straßenausbau: Fahrbahn geteert
kein Gehweg

Höhenlage zur Straße: eben

Anschlüsse für Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung in der Straße:

Strom
Wasser (Anschluss an die Gemeinde-Wasserversorgung)
Kanal (Anschluss an die Gemeinde-Abwasserentsorgung)
Telefon
Kabel-TV -unbekannt-

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Einseitiger Grenzanbau des Gebäudes 3 (Garage)

Baugrund, Grundwasser

vermutlich gewachsener normaler Baugrund

Anmerkung:

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.
Ein Verdacht auf Altlasten besteht derzeit nicht.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten den Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Nach Anfragen diesbezüglich bei der Gemeinde wurde zurückhaltend mitgeteilt, dass bislang keine Beeinträchtigung der Umwelt erkennbar ist.

Rechtl. Gegebenheiten

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

nicht vorhanden

Denkmalschutz:

1) Ehem. Bauernhaus, EG, ausgebautes DG (Denkmalschutz)
Das Objekt ist in der Denkmalliste aufgeführt.

2) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, OG, nicht ausgebautes DG
Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

3) Dreifach-Pkw-Garage
Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

nicht vorhanden

Hinweis:

Das Grundstück ist baurechtlich nach § 34 Abs. 1 BauGB zu bewerten.

Festsetzungen im
Flächennutzungsplan

§ 1 Abs. 1 Punkt 1 (BauNVO) W = Wohnbauflächen

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

Bauland

Abgabenrechtliche
Situation

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierung- und Entwicklungsmaßnahmen (nach den §§ 154 f. BauGB)
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetz der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Bauschutzsatzungen
- Beiträge von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Hinweis:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung mit der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird auftragsgemäß die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Grundbuchrechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuch:

Grundbuchbezeichnung siehe Beiblatt

Bestandsverzeichnis:

(Bezeichnung der Grundstücke
und der mit dem Eigentum
verbundenen Rechte)

siehe Beiblatt

Erste Abteilung:

(Eigentümer)

siehe Beiblatt

Zweite Abteilung:

(Lasten und Beschränkungen)



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Wertrelevante Merkmale – /Gebäude

Baubeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegenden. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften beim Ortstermin, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

Gemäß Wertermittlungs-Richtlinien WertR genügen kurze Angaben. (vergl. auch Anlage 2 WertR). Ausführliche Beschreibungen sind zu vermeiden. Die Beschreibungen dienen als Grundlage zur Klassifizierung der Ausstattungsstandards.

1) Ehem. Bauernhaus, EG, ausgebautes DG (Denkmalschutz)

Besonderer Hinweis: Das Gebäude war nicht zugänglich. Die Bewertung erfolgt ohne Innenbesichtigung nach dem äußeren Augenschein und nach dem von der Eigentümerin genannten und gestatteten, im Internet veröffentlichten Virtuellen 3D-Rundgang des beauftragten Immobilienmaklers. Die telefonisch vorab mitgeteilten Angaben bezüglich der Innenausstattung und des Zustands wurden im Gutachten berücksichtigt. Alle nicht persönlich in Augenschein genommenen Befundtatsachen werden im Gutachten ungeprüft übernommen. Diese beanspruchen die Aussagequalität von begründeten Annahmen.

Art des Gebäudes	Einfamilienhaus	ehemals Bauerhaus (Bachstraße 46)
Nutzungsart:	Wohnhaus einseitig angebaut an: 2) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, OG, nicht ausgebautes DG nicht unterkellert Erdgeschoss Dachgeschoss ist ausgebaut Dachraum (Speicher) ist nicht ausbaufähig	
Baujahr:	1800	ca. - fiktiv (vor 1800)
Modernisierung :	nicht bekannt	
Zuständiger Kaminkehrer:	siehe Beiblatt	
Miete:	Das Gebäude ist nicht vermietet.	

Hinweis:	Das Gebäude befindet sich im Renovierungszustand. Es ist nicht bewohnbar.
Verwalter:	Das Objekt wird durch die Eigentümerin verwaltet.
Nachweis der Verwalterbestellung:	wurde nicht vorgelegt
Zwangsverwalter:	nicht bekannt
Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden
Maschinen- /Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Konstruktionsart:	Ziegel-Massivbauweise
Ausstattung:	Wesentliches Zubehör ist nicht vorhanden.
Zustand:	renovierungsbedürftig
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	gut bis ausreichend
Wirtschaftliche Wertminderung:	nicht vorgetragen
Bauliche Beschränkungen:	Denkmalschutz
Verdacht auf Hausschwamm:	besteht nicht
Besonderer Hinweis:	Gegebenheiten, die einen merkantilen Minderwert begründen, sind derzeit nicht bekannt und in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude ist in diesem Zustand nicht nutzbar. Renovierungsmaßnahmen sind erforderlich.
Besondere Bauteile:	Dachgauben Eingangsstufe

Ausführung und Ausstattung

Fundamente:	unbekannt	
Umfassungswände: (soweit ersichtlich)	Ziegel	
Innenwände:	Ziegel	
Geschossdecken: (soweit ersichtlich)	Erdgeschoss	vermutl. Holzbalken
Hinweis:	Unterlagen über die Konstruktion, insbesondere Nachweise über Wand- und Deckenaufbau, von besonderen Bauteilen, Wärme-Schallschutz, Tragfähigkeit, Brandschutz und Bauphysik wurden nicht beigebracht.	
Hinweis:	Der Nachweis über die Herkunft der Holzbauteile, über Öko- und Thermobilanz wurden nicht vorgelegt.	
Hinweis:	Der Energienachweis und die energetische Klassifizierung der Bauteile wurde nicht vorgelegt.	
Energieausweis/-pass (GEG § 21, § 50 Abs. 4, § 21 Abs. 2 Satz 2)	wurde nicht vorgelegt	
Primärenergiebedarf:	keine Angaben keine Angaben	Ist-Wert Anforderungswert-Wert
Treibhausgasemissionen:	keine Angaben	kg Co2-Äquivalent /(m ² *a)
Hinweis:	Gültige Bau-Pläne und Bau-Genehmigung liegen nicht vor. Unterlagen über die Konstruktion, insbesondere Nachweise über Wand- und Deckenaufbau, von besonderen Bauteilen, Wärme-Schallschutz, Tragfähigkeit, Brandschutz und Bauphysik wurden nicht vorgelegt.	
Geschosstreppen:	EG - DG: Holzkonstruktion Holz-Geländer und -handlauf	
Fußböden:	EG: Gang Schlafen Essen Wohnen Bad/WC AR 1 AR 2 Küche	Kunststein Holzdielen Holzdielen Trockenstrich Kunststein Holzdielen Holzdielen Estrich

	DG:	
	Diele	Holzdielen
	Kind 1	Holzdielen
	Kind 2	Holzdielen
	Schlafen	Holzdielen
	Ankleide	Holzdielen
	AR 1 (seitl.)	Holzdielen
	AR 2 (seitl.)	Holzdielen
Innenansichten:	allgemein	Verputz, mit Anstrich tlw. Fliesenspiegel an Objektwand (10 Reihen hoch)
	Küche	darüber Putz mit Anstrich
	Bad/WC (EG)	Fliesen (8 Reihen hoch)
Deckenflächen:	EG:	Verputz, mit Anstrich Stukkatur (Wohnen)
	DG:	Verputz, mit Anstrich
Türen:	Haustüre	Holztüre Glasausschnitt
	Innentüren	Holztüren mit Füllungen tlw. lackiert Holzzargen Glasausschnitt tlw.
Fenster:	Holz-Fenster	Normalverglasung
Kamin:	Mauerwerk	Kaminkopf gemauert
Elektroinstallation:	einfach	Aufputzleitungen tlw.
Sanitäre Installation:	EG: Bad/WC Sanitärobjekte:	WC fehlt Druckspüler Badewanne Waschbecken
	Ausstattung	veraltet
	Farbe:	weiß
	Armaturen:	einfach (fehlen tlw.)
Heizung:	keine Heizung	
Warmwasser:	keine Warmwasserbereitung	
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.	

Dach und Außenverkleidung:

Dachkonstruktionen:	Holzdach Pfetten aus Holz Sparren aus Holz Träger aus Holz	
Hinweis:	keine Wärmedämmung zwischen den Sparren.	
Dachform:	Hauptdach Dachgauben	Sattel- bzw. Giebeldach Pultdach
Dacheindeckung:	Hauptdach Dachgauben	Tonpfannen, engobiert Kunststoffplatten
Dachrinnen- /Fallrohre:	Zink	
Fassade:	verputzt incl. Anstrich	
Sockel:	verputzt, Anstrich	

Mängel und Restarbeiten

Mängel:	Gebäude freimachen (Müllentsorgung) Vorhandene Bauteile tlw. entfernen Bodenbeläge EG und DG erneuern Wand- und Deckenputz erneuern Sanitärinstallation einschl. Leitungen und Objekte erneuern Heizungsinstallation Elektroinstallation Boden- und Wandfliesen erneuern Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich Fenstererneuerung Türen erneuern Wärmedämmung im Dachbereich einbringen Außenputz erneuern Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich
---------	---

2) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, OG, nicht ausgebautes DG

Besonderer Hinweis:	Das Gebäude war <u>nicht</u> zugänglich. Die Bewertung erfolgt ohne Innenbesichtigung nach dem äußeren Augenschein und nach dem von der Eigentümerin genannten und gestatteten, im Internet veröffentlichten Virtuellen 3D-Rundgang des beauftragten Immobilienmaklers. Die telefonisch vorab mitgeteilten Angaben bezüglich der Innenausstattung und des Zustands wurden im Gutachten berücksichtigt. Alle nicht persönlich in Augenschein genommenen Befundtatsachen
---------------------	---

werden im Gutachten ungeprüft übernommen. Diese beanspruchen die Aussagequalität von begründeten Annahmen.

Art des Gebäudes	Wohngebäude - Zwei- bzw. Mehrfamilienhaus (Bachstraße 46a)	
Nutzungsart:	Wohnen einseitig angebaut an: 1) Ehem. Bauernhaus, EG, ausgebautes DG (Denkmalschutz) unterkellert Erdgeschoß Obergeschoß Dachgeschoss ist nicht ausgebaut	
Baujahr:	1971	
Modernisierung:	2017	Fliesenerneuerung in Toiletten und Bäder
	2019	Kücheneinrichtung OG erneuert (Bosch Herd und Geschirrspüler)
	2019	Keller verputzt und gestrichen tlw.
	2020	Erneuerung VIESSMANN Heizkessel inkl. Solarkollektoren
	2020	Zugang zum Haupteingang neu gepflastert.
	2020	Dachgeschoss innen gedämmt
	2020	Dachflächenfenster (Fabr. Velux)
	2020	Edelstahl-Außenkamin für Holzöfen
	2021	Holzöfen EG und OG (Fabr. Hark)
	2022	Balkongeländer erneuert
	2020	Terrassenanbau (Wintergarten)
Zuständiger Kaminkehrer:	siehe Beiblatt	
Miete:	Das Gebäude ist nicht vermietet. Das Objekt wird von der Eigentümerin bewohnt.	
Verwalter:	Das Objekt wird durch die Eigentümerin verwaltet.	
Nachweis der Verwalterbestellung:	wurde nicht vorgelegt	
Zwangsverwalter:	nicht bekannt	
Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden	
Maschinen- /Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden	
Konstruktionsart:	Ziegel/Beton-Massivbauweise	

Ausstattung:	Einbauküche (OG) Fabrikat unbekannt Spülmaschine "Bosch" Kühlschrank Ceran Mehrfeldkochplatte Herd "Bosch"	
Zustand:	gut	
Hinweis:	Nicht in der Wertermittlung enthalten.	
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig	
Belichtung und Besonnung:	gut bis ausreichend	
Wirtschaftliche Wertminderung:	nicht vorgetragen	
Bauliche Beschränkungen:	nicht vorhanden	
Verdacht auf Hausschwamm:	besteht nicht	
Besonderer Hinweis:	Gegebenheiten, die einen merkantilen Minderwert begründen, sind derzeit nicht bekannt und in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.	
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.	
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude ist in diesem Zustand nutzbar. Renovierungsmaßnahmen sind in geringem Maße erforderlich.	
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung Wintergarten Überdachter Balkon mit Holzgeländer und Blechabdeckung Kelleraußentreppe (überdeckt)	

Ausführung und Ausstattung

Fundamente:	Beton	
Umfassungswände: (soweit ersichtlich und nach Angaben der Eigentümer.)	Kellergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß	Beton Ziegel Ziegel
Innenwände:	Ziegel	
Geschossdecken: (soweit ersichtlich und nach Angaben der Eigentümer.)	Kellergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß	Beton Beton Beton

Hinweis: Unterlagen über die Konstruktion, insbesondere Nachweise über Wand- und Deckenaufbau, von besonderen Bauteilen, Wärme-Schallschutz, Tragfähigkeit, Brandschutz und Bauphysik wurden nicht beigebracht.

Hinweis: Der Nachweis über die Herkunft der Holzbauteile, über Öko- und Thermobilanz wurden nicht vorgelegt.

Hinweis: Der Energienachweis und die energetische Klassifizierung der Bauteile wurde nicht vorgelegt.

Energieausweis/-pass wurde nicht vorgelegt
(GEG § 21, § 50 Abs. 4,
§ 21 Abs. 2 Satz 2)

Primärenergiebedarf:	keine Angaben	Ist-Wert
	keine Angaben	Anforderungswert-Wert

Treibhausgasemissionen:	keine Angaben	kg Co2-Äquivalent /(m²*a)
-------------------------	---------------	---------------------------

Hinweis: Laut Angaben des Maklerbüros:
Bedarfsausweis Endenergiebedarf
 320 kWh/(m²*a)
 Energieeffizienzklasse H

Hinweis: Unterlagen über die Konstruktion, insbesondere Nachweise über Wand- und Deckenaufbau, von besonderen Bauteilen, Wärme-Schallschutz, Tragfähigkeit, Brandschutz und Bauphysik wurden nicht vorgelegt.

Geschosstreppen:

KG - EG:
Beton mit Naturstein-Auflage
Holzhandlauf
Holzgeländer auf Metallträger

EG - OG:
Beton mit Naturstein-Auflage
Holzhandlauf
Holzgeländer auf Metallträger

OG - DG:
Beton mit Naturstein-Auflage
Holzhandlauf
Holzgeländer auf Metallträger

Fußböden:	EG:	
	Windfang	
	(Treppenhaus)	Naturstein
	Gang	Fliesen
	WC	Fliesen
	Bad/WC	Fliesen

	Küche	Fliesen
	Essen	Laminat
	Wohnen	Laminat
	Wintergarten	Fliesen
	Kind	Laminat
	Schlafen	Teppich
	OG:	
	Gang	Holz-Stabparkett
	WC	Fliesen
	Bad	Fliesen
	Küche	Natur-(Bruch-)stein
	Essen	Laminat
	Wohnen	Laminat
	Kind	Laminat
	Schlafen	Laminat
	Balkon	Fliesen auf Betonplatte
	DG:	
	allgemein	Trockenestrich
	KG:	
	Gang	Fliesen
	Tankraum	Estrich mit Anstrich
	Heizraum	Fliesen
	Keller 1	Fliesen
	Keller 2	Fliesen
	Keller 3	Fliesen
	Keller 5	Fliesen
Innenansichten:	allgemein	Verputz, mit Anstrich tlw. Fliesenspiegel an Objektwand (10 Reihen hoch)
	Küche (EG)	darüber Putz mit Anstrich
	WC (EG)	Fliesen (raumhoch)
	Bad (EG)	Fliesen (raumhoch)
	WC (OG)	Fliesen (5 Reihen hoch)
	Bad (OG)	
Deckenflächen:	EG:	
	allgemein	Verputz mit Anstrich
	Essen	Putz und Holzbalken
	Küche	Putz und Holzbalken
	Bad	Holz Nut-Federbretter
	WC	Holz Nut-Federbretter
	OG:	
	allgemein	Verputz mit Anstrich
	Bad	Holzpaneele
	WC	Holz Nut-Federbretter

	DG:	
	allgemein	Wärmedämmung zwischen Sparren ohne Bekleidung
	KG:	
	allgemein	Anstrich auf Betondecken
Türen:	Haustüre	Holztüre mit Seitenteil Glasausschnitt
	Innentüren	
	KG:	Holztüren glatt weiß lackiert Holzzargen Metalltüren tlw.
	EG:	Holztüren glatt naturfarben lasiert Holzzargen
	OG:	Holztüren glatt naturfarben lasiert Glasausschnitt tlw. Holzzargen
Fenster:	Holzfenster	Isolierverglasung Rollläden Natursteinfensterbrett
	Glasbausteine	
	Dachflächenfenster	
Kamine:	Mauerwerk	mit Innenrohr
	Edelstahlaußenkamin	(für Festbrennstofföfen)
Elektroinstallation:	durchschnittlich	
	SAT-TV	
	Kabel-TV unbekannt	
	Videoüberwachungsanlage	
	Klingelanlage	
Sanitäre Installation:	EG:	
	WC	
	Sanitärobjekte:	Stand-WC Druckspüler Waschbecken Einbau-Duschanne
	Ausstattung	normal

	Farbe:	weiß
	Armaturen:	normal
	Bad/WC Sanitärobjekte:	Einbau-Badewanne Stand-WC Vorwandspülkasten Waschtisch Waschmaschinenanschluss
	Ausstattung	normal
	Farbe:	weiß
	Armaturen:	normal
	OG: WC Sanitärobjekte:	Stand-WC Druckspüler Waschbecken
	Ausstattung	normal
	Farbe:	weiß
	Armaturen:	normal
	Bad Sanitärobjekte:	Einbau-Badewanne Einbau-Duschwanne Waschtisch Waschmaschinenanschluss
	Ausstattung	normal
	Farbe:	weiß
	Armaturen:	normal
Heizung:	Zentralheizung	mit Öl
	Heizkessel:	Fabrikat: VieSSmann Modell unbekannt Einbau 2020
	Brenner:	unbekannt
	Heizkörper	
	Öltank:	Stahltank -geschweißt- Fabrikat: Lorenz GmbH & CO Landshut (Fassungsvermögen ca. 6000 Liter) Baujahr 1981 in öldichter Wanne

	Hinweis:	geringer Ölstand
	Festbrennstoff- Öfen	EG und OG Fabrikat: "Hark" Einbau 2020 Betriebsgenehmigung liegt nicht vor
Warmwasser:	über Zentralheizung über Solarzellen	
	Standspeicher	Fabrikat: unbekannt (Fassungsvermögen unbekannt) Baujahr unbekannt
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.	

Dach und Außenverkleidung:

Dachkonstruktionen:	Holzdach Pfetten aus Holz Sparren aus Holz Träger aus Holz
Hinweis:	Wärmedämmung zwischen den Sparren.
Dachform:	Sattel- bzw. Giebeldach
Dacheindeckung:	Tonpfannen
Dachrinnen- /Fallrohre:	Kupfer
Fassade:	verputzt incl. Anstrich
Sockel:	verputzt, Anstrich tlw. Fliesen tlw.

Mängel und Restarbeiten

Mängel:	Bodenbeläge EG und OG tlw. überarbeiten (schleifen und versiegeln) Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich tlw. Kleinreparaturen
Besonderer Hinweis:	Die fehlenden Ausbauarbeiten im DG sind in der Wert- ermittlung nicht berücksichtigt. Das Objekt wird mit einem - nicht ausgebauten Dachgeschoss - in Ansatz gebracht.

3) Dreifach-Pkw-Garage

Besonderer Hinweis: Das Gebäude war nicht zugänglich.
Die Bewertung erfolgt ohne Innenbesichtigung nach dem äußeren Augenschein. In dem von der Eigentümerin genannten und gestatteten, im Internet veröffentlichten Virtuellen 3D-Rundgang des beauftragten Immobilienmaklers war keine Darstellung des Innenraums der 3-fach Garage enthalten.

Die telefonisch vorab mitgeteilten Angaben bezüglich der Innenausstattung und des Zustands wurden im Gutachten berücksichtigt. Alle nicht persönlich in Augenschein genommenen Befundtatsachen werden im Gutachten ungeprüft übernommen. Diese beanspruchen die Aussagequalität von begründeten Annahmen.

Art des Gebäudes	PKW-Garage	
Nutzungsart:	einseitig an südöstliche Grundstücksgrenze angebaut nicht unterkellert Erdgeschoss	
Baujahr:	1971	
Modernisierung :	2020	Erneuerung Außenputz Erneuerung Garagentore Garagendach saniert bzw. erneuert.
Miete:	unbekannt	
Verwalter:	Das Objekt wird durch die Eigentümerin verwaltet.	
Nachweis der Verwalterbestellung:	wurde nicht vorgelegt	
Zwangsverwalter:	nicht bekannt	
Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden	
Maschinen- /Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden	
Konstruktionsart:	Massivbauweise	
Ausstattung:	unbekannt	
Zustand:	gut (außen)	
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig	
Belichtung und Besonnung:	gut bis ausreichend	

Wirtschaftliche Wertminderung: nicht vorgetragen

Bauliche Beschränkungen: nicht bekannt

Verdacht auf Hausschwamm: besteht nicht

Besonderer Hinweis:
Gegebenheiten, die einen merkantilen Minderwert begründen,
sind derzeit nicht bekannt und in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Allgemeinbeurteilung: Das Gebäude ist in diesem Zustand nutzbar.
Sanierungsmaßnahmen sind evtl. erforderlich.

Ausführung und Ausstattung

Fundamente: Beton

Umfassungswände: Ziegel
(soweit ersichtlich und nach
Angaben der Eigentümer.)

Hinweis: Unterlagen über die Konstruktion, insbesondere Nachweise über Wand- und Deckenaufbau, von besonderen Bauteilen, Wärme-Schallschutz, Tragfähigkeit, Brandschutz und Bauphysik wurden nicht beigebracht.

Hinweis: Der Nachweis über die Herkunft der Holzbauteile, über Öko- und Thermobilanz wurden nicht vorgelegt.

Hinweis: Der Energienachweis und die energetische Klassifizierung der Bauteile wurde nicht vorgelegt.

Hinweis: Unterlagen über die Konstruktion, insbesondere Nachweise über Wand- und Deckenaufbau, von besonderen Bauteilen, Wärme-Schallschutz, Tragfähigkeit, Brandschutz und Bauphysik wurden nicht vorgelegt.

Fußböden: unbekannt

Innenansichten: unbekannt

Deckenflächen: unbekannt

Tore: 3 Schwingtore mit Metallaufgabe
Fabrikat: "Normstahl"

Dach und Außenverkleidung:

Dachkonstruktionen: Holzkonstruktion

Dachform: Pultdach

Dacheindeckung: Blech

Dachrinnen- /Fallrohre: Kupferblech

Fassade: Putz mit Anstrich
Metall-Attikaverkleidung

Mängel unbekannt

Wertrelevante Merkmale – /Außenanlagen

Versorgungsanlagen

(Strom, Gas, Wasser, Telefon / Internet)

Entwässerungsleitung mit Kanalanschluss

Einfahrtsbereich (Betonverbundpflaster)

Gepflasterter Zugang

Standplatz für Mülltonnen

Metalldraht-Einzäunung tlw.

Metallgartentor

Stabmetallgartenzaun tlw.

Stabmetallgartentor

Holzlatenzaun tlw.

Betonsockel

Mauerpfeiler

Holzgartentor

Stützmauern

Hecken

Freiflächenbegrünung

Pflanzen und Bewuchs

Wege- und Platzbefestigungen

Terrasse (Holzbelag)

Kinderklettergerüst

Regenwasser-Auffangbehälter

Schwimmbecken

(Kunststoff-Aufstellbecken)

Hinweis:

2020 wurde der Garten neu angelegt und
das Biohort-Haus (3,80 m × 2,50 m) erstellt.

Verkehrswertermittlung

Bewertungsobjekt:

- 1) Ehem. Bauernhaus, EG, ausgebautes DG (Denkmalschutz)
- 2) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, OG, nicht ausgebautes DG
- 3) Dreifach-Pkw-Garage

Eigentümer: siehe Beiblatt

Objektanschrift: Bachstraße 46 und 46a
84036 Landshut

Wertermittlungstichtag: 28.02.2025

Besonderer Hinweis:

Es handelt sich um eine EDV- gestützte Berechnung, die in den Vor- und Nachkommastellen aufgrund von Rundungen finanzmathematische Abweichungen bewirken kann.

Allgemeines

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Vergleichswertverfahren

(§§ 24 bis 26

ImmoWertV)

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

(§13 ff ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden.

Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Sachwertverfahren

(§§ 35 bis 39

ImmoWertV)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden. Der Wertanteil besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wird gesondert ermittelt.

Im Sachwertverfahren (Sachwertrichtlinie SW-RL) hängt der resultierende Sachwert im Allgemeinen folgenden Eingangsgrößen ab:

- BGF und BRI der baulichen Anlagen
- Herstellungswert der baulichen Anlagen
- Baujahr (auch fiktiv) und Restnutzungsdauer
- Alterswertminderung
- Sonstige wertbeeinflussende Umstände
- Bodenwert

Die Eingangsgrößen des Sachwertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Sachwertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt durchgeführt:

	A) Bodenwert
+	B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)
-	Korrektur wegen des Gebäudealters
+	C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen
-	Korrektur wegen des Alters
=	D) vorläufiger Sachwert
x	E) Marktanpassung (Sachwertfaktor)
=	marktangepasster vorläufiger Sachwert
+ -	F) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	G) Sachwert

Besonderer Hinweis.

Es handelt sich um eine EDV- gestützte Berechnung, die in den Vor- und Nachkommastellen aufgrund von Rundungen finanzmathematische Abweichungen bewirken kann.

Sachwertermittlung

A) Bodenwert

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.
(§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Es handelt sich um eine EDV- gestützte Berechnung, die in den Vor- und Nachkommastellen aufgrund von Rundungen finanzmathematische Abweichungen bewirken kann.

Bodenrichtwert 01.01.2024
(s. Anlage)

Grundstücksfläche Fl.Nr. anonymisiert
 Fläche 952 m²
 (lt. Grundbuchblatt)

Der Bodenrichtwert beträgt
in der Gemeinde: 84036 Landshut **750 €/m²**
Ortsteil: Achdorf

Bezeichnung: Baureifes Land
 Zone **26100240**
 Nutzung: W - Wohnbauflächen
 GFZ: 1,0

Die Werte wurden aus den vorliegenden Bodenrichtwertlisten /-karten und der schriftlichen Auskunft des Gutachterausschusses entnommen.

Die Kaufpreissammlung wurde nicht eingesehen.

Zuständiger Gutachterausschuss: Stadt Landshut

Grundstücke in der Bewertungszone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet:	Baureifes Land
GFZ (nur zum Zweck der Bedarfsbewertung)	1,0
erschließungsbeitrags-	frei
rechtlicher Zustand:	
(BauGB und KAG)	
Lage	mittlere Lage

Marktforschung -
Vergleichspreise A) im näheren Umkreis

Aktuelle Angebote an Grundstücken (Freie Verkäufe)				
	Lage	m ²	€/m ²	€
25.03.2025	Landshut - Achdorf	1044	850,57 €	888.000 €
	Landshut-Berg	634	897,48 €	569.000 €
	Landshut-Berg	851	1.098,71 €	935.000 €
	Landshut - Achdorf	763	851,90 €	650.000 €
	Landshut - Peter und Paul	883	883,35 €	780.000 €
	Landshut - Peter und Paul	1750	965,71 €	1.690.000 €
	Landshut - Peter und Paul	826	726,39 €	600.000 €
	Landshut - Peter und Paul	1350	737,04 €	995.000 €
	Landshut - Peter und Paul	650	613,85 €	399.000 €
	Landshut-Berg	551	1.299,46 €	716.000 €
	Landshut - Achdorf	928	700,43 €	650.000 €
	Landshut - Achdorf	464	797,41 €	370.000 €
Mittelwert		10694	864 €	9.242.000 €

Bodenrichtwert 750 € /m²
Vergleichswert i. M. 864 € /m²

Erhöhung 15,2 %
rd. 15 %

Marktforschung -
Vergleichspreise B) beschränkt auf Achdorf

Aktuelle Angebote an Grundstücken (Freie Verkäufe)				
	Lage	m ²	€/m ²	€
25.03.2025	Landshut - Achdorf	1044	850,57 €	888.000 €
	Landshut - Achdorf	763	851,90 €	650.000 €
	Landshut - Achdorf	928	700,43 €	650.000 €
	Landshut - Achdorf	464	797,41 €	370.000 €
Mittelwert		3199	800 €	2.558.000 €

Bodenrichtwert 750 € /m²
Vergleichswert i. M. 800 € /m²

Erhöhung 6,6 %
rd. 7 %

Ermittlung des Bodenwertes:

Bodenwert unbelastet				
Fl.Nr. (anonymisiert)	Baureifes Land			
	Fläche (m ²)		Vergleichswert (€/m ²)	Bodenwert (€)
	952	x	750	= 714.000,00 €
		%		
Marktanpassung	effektiv	15,00	112,50	
	Entwicklung (Steigerung)		862,50	
Abweichungen (+/-)		%	(€/m ²)	
Bauliche Nutzbarkeit	(s. GFZ Umrechnung)	-15	-129,38	
Summe (Abweichungen)			-129,38	
Bodenwert €/m ²			733,13	
Berechnung (1)	(€/m ²)		(€/m ²)	(€/m ²)
	862,50	+/-	-129,38	= 733,13
Berechnung (2)	(m ²)		(€/m ²)	(€)
	952,00	x	733,13	= 697.935,00 €
Bodenwert			=	697.935,00 €

GFZ Berechnung				
	Bruttogeschossfläche	688	m ²	
	Grundstücksfläche anteilig	952	m ²	
	Bruttogeschossfläche/Grundstücksfläche			
	688	/	952	= 0,72

GFZ Umrechnung nach WertR				
	GFZ		Umrechnungskoeffizient	
Bewertungsgrundstück	0,72		0,85	
Vergleichsgrundstück	1,00		1,00	
	0,85	/	1,00	= 0,85
	862,50	€/m ²	*	0,85
			=	733,13 €/m ²
			rd.	733 €/m ²

$$862,50 \text{ €/m}^2 - 733,13 \text{ €/m}^2 = 129,38 \text{ €/m}^2$$

$$-15 \%$$

Berechnung der Bruttogeschossfläche						
<i>näherungsweise</i>						
Bachstraße 46 und 46a						
Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Anzahl (St)	Faktor	Fläche (m²)	Fläche (m²)
1) Ehem. Bauernhaus, EG, ausgebautes DG (Denkmalschutz)						
EG	10,50	11,00	1,0	1,0	115,50	115,50
DG	10,50	11,00	1,0	1,0	115,50	115,50
<i>aus Bayernatlas entnommen</i>						231,00
2) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, OG, nicht ausgebautes						
DG						
EG	13,61	9,99	1,0	1,0	135,96	135,96
OG	13,61	9,99	1,0	1,0	135,96	135,96
DG	13,61	9,99	1,0	1,0	135,96	135,96
						407,89
3) Dreifach-Pkw-Garage						
EG	8,66	5,70	1,0	1,0	49,36	49,36
						49,36
Bruttogeschossfläche gesamt						688,25
						rd. 688

Zum Vergleich:

Der Bodenrichtwert beträgt 01.01.2024
in der Gemeinde: 84036 Landshut **720** €/m²
Ortsteil: Achdorf

Bezeichnung: Baureifes Land
Zone **26100040**
Nutzung: W - >Wohnbauflächen
Ergänzung zur Art der Nutzung: **EFH**

Zusammenstellung (Gesamtgrundstück)

Bodenwert unbelastet	Summe	697.935,00 €
-------------------------	--------------	---------------------

Nachvollziehbarkeit und Begründung des Bodenwertes

Der im Vergleichswertverfahren ermittelte Bodenwert wurde nach Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim zuständigen Gutachterausschuss nach Prüfung und Abwägung des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Lage und Zustandsmerkmale ermittelt.
Die Plausibilitätsprüfung nach vorangegangener Marktforschung ist erfolgt.
Unstimmigkeiten mit dem Marktgeschehen sind nicht aufgetreten.

B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen

(ohne Außenanlagen)

Nachvollziehbarkeit und Begründung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 entsprechend dem Wertermittlungsobjekt angesetzt. (Vgl. SW-RL 2012 und NHK 2010)

Differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der 'Normalherstellungskosten' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. (SW-RL 2012)

1) Ehem. Bauernhaus, EG, ausgebautes DG (Denkmalschutz)

Bauteilbezogene Wertermittlung

- Sachwertverfahren - gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV (NHK 2000 !)

Zur Verfahrenswahl:

Grundsätzlich kommen für die Wertermittlung von Baudenkmalen das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren oder das Ertragswertverfahren in Frage. Im Vergleichswertverfahren kommt man in der Realität allerdings für die meisten historischen Gebäude schnell an seine Grenzen, da eine ausreichende Zahl an vergleichbaren Objekten nicht zur Verfügung steht. Das Vergleichswertverfahren kann somit nur in sehr wenigen Fällen angewendet werden.

Differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der 'Normalherstellungskosten' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Hinweis:

Die Sachwertrichtlinie SW-RL mit den NHK 2010 weist die notwendige und streng einzuhaltende Modellkonformität nicht auf. Die entsprechenden Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) liegen noch nicht vor.

Denkmalschutz

Historische Gebäude stehen in der Regel unter Denkmalschutz, was sowohl mit Vorteilen als auch mit Nachteilen verbunden ist. Auf der einen Seite steigt das finanzielle Risiko für die Instandhaltung. Der Grund liegt in der Mitsprache der Denkmalämter: Bei Umbauten und Sanierungen kann es zu Verzögerungen kommen, was mit höheren Kosten verbunden ist. Auf der anderen Seite können Investoren häufig von Subventionen und steuerlichen Vorteilen profitieren.

Für die Bewertung von Baudenkmalen bedeutet das, dass der Denkmalschutz nicht pauschal wertsteigernd oder wertmindernd sein muss. Es kommt auf den Einzelfall an. Vor- und Nachteile sind gegeneinander aufzuwiegen. Zu den negativen Auswirkungen des Denkmalschutzes zählen zum Beispiel:

- Abbruchverbot und Genehmigungspflicht von baulichen Maßnahmen
- Hohe Instandhaltungskosten aufgrund von Geboten zur Instandhaltung und -setzung
- Eingeschränkte Bebaubarkeit, Nutzbarkeit und Veränderbarkeit

€/m ²				€/m ²
490,00	x	1,00	=	490,00
490,00	x	1,00	=	490,00

Faktoren 2: (Regionalisierung)

Ortgröße				1,00
Bundesland	Bayern			1,05

€/m ²				€/m ²
490,00	x	1,00	=	490,00
490,00	x	1,05	=	514,50

Normalherstellungskosten im Basisjahr **514,50 €/m²**

Preisindex (am Wertermittlungsstichtag) **212,9** Basisjahr

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag
ohne Baunebenkosten

$$514,50 \text{ €/m}^2 \times 212,9 / 100 = 1.095,37 \text{ €/m}^2$$

$$231,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.095,37 \text{ €/m}^2 = 253.030,59 \text{ €}$$

+ Besondere Bauteile am Wertermittlungsstichtag

(ohne Baunebenkosten)

Dachgauben	4.000,00 €	4.000,00 €
Eingangstreppe	100,00 €	100,00 €
	Summe	4.100,00 €

= Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag (ohne BNK) **257.130,59 €**

einschl. Besonderer Bauteile, ohne Baunebenkosten.

(+) BAUNEKENKOSTEN

Nachvollziehbarkeit und Begründung der Baunebenkosten

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen.

Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab.

Der Ansatz kann nachstehender Berechnung entnommen werden.

Baunebenkosten	16	%		
16,00	% aus	257.130,59	=	41.140,89

= Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag (incl. BNK)

$$257.130,59 \text{ €} + 41.140,89 \text{ €} = 298.271,48 \text{ €}$$

Hinweis:

Baupläne fehlen tlw.

Abmessungen wurden aus dem Bayernatlas entnommen.

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF						
näherungsweise			Aktuelle Pläne liegen tlw. nicht vor!			
1) Ehem. Bauernhaus, EG, ausgebautes DG (Denkmalschutz)						
Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Anzahl (St)	Faktor	Fläche (m²)	Fläche (m²)
Nach Bayern-Atlas!						
EG	10,50	11,00	1,0	1,0	115,50	115,50
DG	10,50	11,00	1,0	1,0	115,50	115,50
Bruttogrundfläche gesamt						231,00
					rd.	231

Nachvollziehbarkeit und Begründung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche wurde von mir durchgeführt und

Diese Berechnung kann tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften

(DIN 277; II. Bv) abweichen;

Sie ist deshalb nur eingeschränkt als Grundlage dieser

Wertermittlung verwendbar.

(-) Korrektur wegen des Gebäudealters

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Nachvollziehbarkeit und Begründung der Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden. Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines Gebäudes mit zunehmenden Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters und der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Nach dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau liegt die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes zwischen nachfolgenden Jahren als angemessen.

Baujahr	ca.	1800		
Jahr der Wertermittlung		2025		
Alter	ca.	225	Jahre	
Gesamtnutzungsdauer (üblich)		60-100	Jahre	
Verlängerung:	geschätzt	40	Jahre	
Hinweis:				
Verlängerung:	(mindestens)	ab Wertermittlungstichtag		
Bedingung:	Renovierung nach Mittag-Tabelle (s. Anlage)			
Gesamtnutzungsdauer	geschätzt fiktiv	265	Jahre	
Restnutzungsdauer (Jahre)				
265	-	225	=	40
	gesamt fiktiv	40	Jahre	

Restnutzungsdauer - unendlich oder beschränkt - ?!

Der oft vertretenden Ansicht, bei denkmalschutzgeschützten Objekten müsse allein aufgrund der gesetzlichen Instandhaltungspflicht eine unendliche Restnutzungsdauer unterstellt werden, muss entgegengesetzt werden, dass es im Falle wirtschaftlicher UNZUMUTBARKEIT eben keine Verpflichtung des Eigentümers zum aktiven Denkmalschutz gibt.

Der Sachverständige kann nicht in der Zukunft liegende Ereignisse voraussehen und Annahmen darüber treffen, ob und inwieweit die Restnutzungsdauer eines Gebäudes allfällig mit externer Hilfe verlängert werden kann oder doch nach Ablauf der Lebensdauer wesentlicher Bauteile ihr Ende erreichen wird.

Bei der Verkehrswertermittlung ist zu berücksichtigen, dass durch die Lage in Schutzzonen, Sanierungsgebieten bzw. durch den Denkmalschutz eine Bindung des Bodenwerts auf unbestimmte Zeit bestehen kann.

Dies ist hier nicht der Fall.

Besonderer Hinweis:

Nach Ablauf der Verlängerung der Restnutzungsdauer ist die Zumutbarkeit der Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal erneut zu prüfen.

Abschreibungsmodell	linear	
Wertminderung wegen Alter	84,91	%

Die Alterswertminderung wird (evtl. außer für Gewerbegebäude nach Abschreibungsmodellen) auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Lebensdauer ermittelt. Das jeweils gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.

(=) **Korrigierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen**

(ohne Außenanlagen)

Normalherstellungskosten im Basisjahr				298.271,48 €
Sonstiges				- €
		Summe		298.271,48 €
Wertminderung wegen Alter	84,91	%	=	253.249,37 €
298.271,48 €	-	253.249,37 €	=	45.022,11 €
Summe				45.022,11 €

2) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, OG, nicht ausgebautes DG

- Gebäudeart Wohngebäude - Zwei- bzw. Mehrfamilienhaus
(Bachstraße 46a)
unterkellert
Erdgeschoß
Obergeschoß
Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
- Typ 4.1
- Baujahr des Gebäudes 1971
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
(70 Jahre + 10 Jahre Verlängerung wg. Modernisierung)
- Bruttogrundfläche (BGF) rd. 544 m²
- Überwiegende Standardstufe 3 €/m²
- Kostenkennwert 825,00 €/m²
einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer

Preisindex (am Wertermittlungsstichtag)

Destatis: Bau-Preisindex: Deutschland, Berichtsmonat im Quartal

Index **4 / 2024** (2021=100) **130,8** Basisjahr 2021

Umindizierung von Basis 2021 auf 2010

Umindizierung	
Faktor 2021 auf 2010	0,71
Index Basis 2021	
4 / 2024	130,8
Index Basis 2010	184,5

Preisindex (am Wertermittlungsstichtag)
(Baupreisindex für Wohngebäude Basisjahr 2010)

184,5 Basisjahr 2010
umgerechnet

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

825,00 €/m² x 184,5 / 100 = 1.522,00 €/m²

- **Korrekturfaktoren**

Faktoren 1:

Grundrißart

1,05

Wohnungsgröße

0,85

€/m ²					€/m ²
1.522,00	x	1,05	=		1.598,10
1.598,10	x	0,85	=		1.358,39

$$544 \text{ m}^2 \text{ (BGF)} \times 1.358,39 \text{ €/m}^2 = 738.766,66 \text{ €}$$

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF

näherungsweise

**2) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, OG,
nicht ausgebautes DG**

Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Anzahl (St)	Faktor	Fläche (m ²)	Fläche (m ²)
KG	13,61	9,99	1,0	1,0	135,96	135,96
EG	13,61	9,99	1,0	1,0	135,96	135,96
OG	13,61	9,99	1,0	1,0	135,96	135,96
DG	13,61	9,99	1,0	1,0	135,96	135,96
Bruttogrundfläche gesamt						543,86
					rd.	544

Nachvollziehbarkeit und Begründung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche wurde von mir durchgeführt und

Diese Berechnung kann tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften

(DIN 277; II. Bv) abweichen;

Sie ist deshalb nur eingeschränkt als Grundlage

dieser Wertermittlung verwendbar.

(-) Korrektur wegen des Gebäudealters

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Nachvollziehbarkeit und Begründung der Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden. Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines Gebäudes mit zunehmenden Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters und der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Nach dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau liegt die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes zwischen nachfolgenden Jahren als angemessen.

(-) **Korrektur wegen des Gebäudealters**

Baujahr		1971		
Jahr der Wertermittlung		2025		
Alter		54	Jahre	
Gesamtnutzungsdauer (üblich)		80	Jahre	
Restnutzungsdauer (üblich)		26	(n) Jahre	
Verlängerung:	<i>geschätzt</i>	31	Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	<i>geschätzt fiktiv</i>	111	Jahre	
Restnutzungsdauer (Jahre)				
	111	-	54	= 57
		<i>gesamt fiktiv</i>	57	Jahre
Abschreibungsmodell		linear		
Wertminderung wegen Alter		48,86	%	

Die Alterswertminderung wird (evtl. außer für Gewerbegebäude nach Abschreibungsmodellen) auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Lebensdauer ermittelt. Das jeweils gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND(mod) nach Modernisierungen

1. Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselemente	max. Punkte	gewählte Punkte
Dacherneuerung excl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Fenster und Außentüren	2	0
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Badmodernisierung	2	2
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen, u.a.)	2	1
Wesentl. Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
		5

nicht/gering modernisiert kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung		<= 3 Punkte 4 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad		8 Punkte
überwiegend modernisiert		13 Punkte
umfassend modernisiert		>=18 Punkte
Ermittelter Modernisierungsgrad: <i>kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung</i>	5	Punkte

2. Tabellenwerte zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Modernisierungsgrad (max. Punkte)	a	b	c	ab rel. Alter % von Jahren
<= 3 Punkte	0,0125	2,625	152,500	60
4 Punkte	0,0073	1,577	111,330	40
8 Punkte	0,0050	1,100	100,000	20
13 Punkte	0,0033	0,735	95,280	15
>=18 Punkte	0,0020	0,440	94,200	10

3. Ableitung der modifizierten Restnutzungsdauer

Übliche Gesamtnutzungsdauer GND	80	Jahre
Baujahr fiktiv	1971	
Jahr der Wertermittlung	2025	
Alter	54	Jahre
Übliche Restnutzungsdauer RND	26	Jahre
RDN(mod) max. 70 % GND	56	Jahre

Relatives Alter (%) = Alter/GND x 100 **67,50** (%)

Formel:

$$RND = a \times 100/GND \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times GND/100$$

gewählte Tabellenwerte (Modernisierungsgrad):	a	b	c	ab rel. Alter %
5	0,0073	1,5770	111,3300	40

abgeleitete modif. Restnutzungsdauer RDN(mod)	31	Jahre
--	-----------	--------------

1. Bedingung:				
rel. Alter %	67,5	%		
rel. Alter (min.) %	40	Jahre	<	67,5
2. Bedingung:				
RDN(mod) max. 70 % GND	56,0	Jahre		
RDN(mod)	31	Jahre	<	56,0
RDN(mod) =	30,51	Jahre		

4. Berechnung der Restnutzungsdauer:

RDN(mod) = übliche RDN =	30,51	Jahre
Verlängerung Restnutzungsdauer -gesamt-	0,00	Jahre
RDN(mod) =	30,51	Jahre
Verlängerung Restnutzungsdauer effektiv rd.	31	Jahre

(=) Korrigierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen

(ohne Außenanlagen)

2) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, OG, nicht ausgebautes DG 738.766,66 €

Besondere Bauteile	Eingangsüberdachung	3.000,00 €
	Wintergarten	10.000,00 €
	Überdachter Balkon mit Holzgeländer und Blechabdeckung	3.000,00 €
	Kelleraußentreppe (überdeckt)	3.000,00 €
	Festbrennstoff-Öfen	4.000,00 €

		Summe	761.766,66 €
Wertminderung wegen Alter	48,86	% =	372.217,22 €
761.766,66 €	-	372.217,22 € =	389.549,44 €
Summe			389.549,44 €

3) Dreifach-Pkw-Garage

- | | | | |
|------------------------------|---|--------|-------|
| • Gebäudeart | PKW-Garage
nicht unterkellert
Erdgeschoss | | |
| • Typ | | 14.1 | |
| • Baujahr des Gebäudes | | 1971 | |
| • Gesamtnutzungsdauer | | 60 | Jahre |
| • Bruttogrundfläche (BGF) | rd. | 49 | m² |
| • Überwiegende Standardstufe | | 4 | €/m² |
| • Kostenkennwert | | 485,00 | €/m² |

einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

485,00 €/m²	x	184,5	/ 100 =	894,75 € /m²
49 m² (BGF)	x	894,75 €/m²	=	44.166,81 €

Nachvollziehbarkeit und Begründung der Bruttogrundfläche
Die Ermittlung der Bruttogrundfläche wurde von mir durchgeführt und
Diese Berechnung kann tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften
(DIN 277; II. Bv) abweichen;
Sie ist deshalb nur eingeschränkt als Grundlage dieser
Wertermittlung verwendbar.

(-) Korrektur wegen des Gebäudealters

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Baujahr		1971		
Jahr der Wertermittlung		2025		
Alter		54	Jahre	
Gesamtnutzungsdauer (üblich)		60	Jahre	
Restnutzungsdauer (üblich)		6	(n) Jahre	
Verlängerung:	<i>geschätzt</i>	51	Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	<i>geschätzt fiktiv</i>	111	Jahre	
Restnutzungsdauer (Jahre)				
111	-	54	=	57
	<i>gesamt fiktiv</i>	57	Jahre	

Besonderer Hinweis:

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer wird vorausgesetzt, dass die Restnutzungsdauer des Bauteils 2 gleichgesetzt wird der Restnutzungsdauer der Bauteils 3, sofern diese kürzer oder länger ist.

Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird zur Schaffung der Planungsfreiheit sämtliche Gebäude und -teile nach Ablauf der Restnutzungsdauer des dominierenden Bauteils entfernen und das Grundstück vollständig freimachen.

Abschreibungsmodell	linear	
Wertminderung wegen Alter	48,65	%

Die Alterswertminderung wird (evtl. außer für Gewerbegebäude nach Abschreibungsmodellen) auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Lebensdauer ermittelt. Das jeweils gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.

(=) Korrigierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen

(ohne Außenanlagen)

3) Dreifach-Pkw-Garage				44.166,81 €
		Summe		44.166,81 €
Wertminderung wegen Alter	48,65	%	=	21.486,55 €
44.166,81 €	-	21.486,55 €	=	22.680,25 €
Summe				22.680,25 €

Zusammenstellung

Herstellungskosten aller baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag

(ohne Außenanlagen)

1) Ehem. Bauernhaus, EG, ausgebautes DG (Denkmalschutz)	45.022,11 €
2) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, OG, nicht ausgebautes DG	389.549,44 €
3) Dreifach-Pkw-Garage	22.680,25 €
Summe	457.251,80 €

C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen (und sonstigen Anlagen)

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis zu 8% der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit folgenden % der Herstellungskosten bewertet:

Prozentual 4,5 %

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:

1) Ehem. Bauernhaus, EG, ausgebautes DG (Denkmalschutz)	298.271,48 €
2) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, OG, nicht ausgebautes DG	761.766,66 €
3) Dreifach-Pkw-Garage	44.166,81 €

Summe	1.104.204,94 €
-------	----------------

Anteil der Außenanlagen an den Herstellungskosten der baulichen Anlagen
(Incl. Baunebenkosten)

4,5 % von 1.104.204,94 € = 49.689,22 €

(-) Korrektur wegen des Alters

Gesamtnutzungsdauer	<i>fiktiv</i>	111	Jahre
Restnutzungsdauer (geschätzt)	<i>fiktiv</i>	57	(n) Jahre

Besonderer Hinweis:

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer wird vorausgesetzt, dass die Restnutzungsdauer der Außenanlagen gleichgesetzt wird der Restnutzungsdauer des Hauptbauteils, sofern diese gleich oder länger ist.

Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird zur Schaffung der Planungsfreiheit sämtliche Gebäude und -teile sowie Außenanlagen nach Ablauf der Restnutzungsdauer des dominierenden Bauteils entfernen und das Grundstück vollständig freimachen.

Wertminderung wegen Alters

Die Alterswertminderung wird außer für Gewerbegebäude nach Abschreibungsmodellen auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Lebensdauer ermittelt. Das jeweils gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.

Abschreibungsmodell

siehe auch: 2) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, OG, nicht ausgebautes DG

linear
Wertminderung wegen Alter **48,86** %

48,86 % von 49.689,22 € = 24.279,33 €

Wert der Außenanlagen
(incl. Baunebenkosten)

(=) Korrigierte Herstellungskosten der Außenanlagen und sonst. Anlagen

49.689,22 € - 24.279,33 € = **25.409,89 €**

D) vorläufiger Sachwert

A) Bodenwert	697.935,00 €
B) Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	457.251,80 €
C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der baulichen/sonst. Außenanlagen	25.409,89 €
Summe	1.180.596,70 €

E) Marktanpassung (Sachwertfaktor)

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes und der Außenanlagen). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

+

Vergleichbare Marktanpassungsfaktoren liegen nicht vor.
Hilfsweise wird folgende Ermittlung des Sachwertfaktors angewendet:

Merkmal	Gewicht	gering	hoch	Punkte von 0 bis 1
Lage des Grundstückes	30	1	0	0,2
Gebäudestandard	20	1	0	0,6
Alter des Gebäudes	20	0	1	0,6
Bauschäden und Mängel	10	0	1	0,9
Immobilienangebot	20	0	1	0,4
	100			

Marktanpassung = $\frac{\text{Summe (Gewichte x Punkte)}}{500}$

= $\frac{47}{500}$ = 0,094

9,40 % von 1.180.596,70 € = 110.976,09 €

Marktanpassung	=	9,40		
9,40 % von	1.180.596,70 €	=	110.976,09 €	

(=) marktangepasster vorläufiger Sachwert

1.180.596,70 €	-	110.976,09 €	=	1.069.620,61 €
----------------	---	--------------	---	-----------------------

F) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(-) Restarbeiten, Baumängel und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängel wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Kosten quantifiziert.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bauschadens- oder Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und stat. Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

(eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen)

1) Ehem. Bauernhaus, EG, ausgebautes DG (Denkmalschutz)

Mängelbeseitigung

Gebäude freimachen (Müllentsorgung)
 Vorhandene Bauteile tlw. entfernen
 Bodenbeläge EG und DG erneuern
 Wand- und Deckenputz erneuern
 Sanitärinstallation einschl. Leitungen und Objekte erneuern
 Heizungsinstallation
 Elektroinstallation
 Boden- und Wandfliesen erneuern
 Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich
 Fenstererneuerung
 Türen erneuern
 Wärmedämmung im Dachbereich einbringen
 Außenputz erneuern
 Maler- und Anstricharbeiten im Fassadenbereich

Mittag Kostenelemente

257.927,69 €

Besonderer Hinweis:

Die Kosten für die Mängelbeseitigung übersteigen den Restwert des Gebäudes.

Wegen Denkmalschutz und der Erhaltungspflicht werden die Mängelbeseitigungskosten des Gebäudes in Ansatz gebracht.

(s. Mittag Kostenelemente)

**Kostenelemente -Mittag- Anteil an Neubaukosten
(mittlerer Standard)**

Kostenelemente "Mittag"	Anteil an Neubaukosten (in %)	Mehraufwand gegenüber Neubau	Restarbeiten / Mängelbeseitigung	Mehraufwand gegenüber Neubau	Restarbeiten / Mängelbeseitigung incl. Mehraufwand	Kosten €
Bauteil						Kosten €
Kostengruppe DIN 276	vor 1925		2025	x-fach	2025	geschätzt
Gebäude						(nachrichtlich)
310 Baugrube	2,8				0,0	- €
320 Gründung	4,0		1,2		6,0	15.427,84 €
322 Flachgründung	2,8	5,0-fach	0,0	5	0,0	- €
324 Unterboden, Bodenplatten	0,3	5,0-fach	0,3	5	1,5	3.856,96 €
325 Bodenbeläge auf Bodenplatten	0,5	5,0-fach	0,5	5	2,5	6.428,26 €
326 Bauwerksabdichtung	0,4	4,0-fach	0,4	5	2,0	5.142,61 €
329 Gründung, sonstiges	-	-			0,0	- €
330. Außenwände	23,0		12,6		19,6	50.397,59 €
331 Tragende Außenwände	10,4	2,5-fach			0,0	- €
332 Nichttragende Außenwände	-	-			0,0	- €
333 Außenstützen	-	-			0,0	- €
334 Außentüren, Außenfenster	5,2	1,5-fach	5,2	1,5	7,8	20.056,19 €
335 Außenwandbekleidungen außen	6,0	1,5-fach	6,0	1,5	9,0	23.141,75 €
336 Außenwandbekleidungen innen	1,4	2,0-fach	1,4	2	2,8	7.199,66 €
338 Sonnenschutz	-	1,5-fach			0,0	- €
339 Außenwände, sonstiges	-	2,0-fach			0,0	- €
340 Innenwände	21,7		5,5		9,3	23.784,58 €
341 Tragende Innenwände	7,2	2,5-fach			0,0	- €
342 Nichttragende Innenwände	5,0	2,0-fach			0,0	- €
343 Innenstützen					0,0	- €
344 Innentüren, Innenfenster	5,0	2,5-fach	1,0	2,5	2,5	6.428,26 €
345 Innenwandbekleidung	4,5	1,5-fach	4,5	1,5	6,8	17.356,31 €
349 Innenwände, sonstiges		1,5-fach			0,0	- €
350 Decken	18,9		9,4		15,6	40.112,37 €
351 Deckenkonstruktion	12,4	2,5-fach	3,0	2	6,0	15.427,84 €
352 Deckenbeläge	3,9	1,5-fach	3,9	1,5	5,9	15.042,14 €
353 Deckenbekleidungen	2,5	1,5-fach	2,5	1,5	3,8	9.642,40 €
359 Decken, sonstiges	0,1	1,5-fach			0,0	- €
360 Dächer	11,2	2,0-fach	11,2		28,9	74.207,89 €
361 Dachkonstruktionen	5,7	3,3-fach	5,7	3,3	18,8	48.366,26 €
362 Dachfenster, Dachöffnungen	0,7	1,5-fach	0,7	1,5	1,1	2.699,87 €
363 Dachbeläge	3,6	1,5-fach	3,6	2	7,2	18.513,40 €
364 Dachbekleidungen	1,2	1,5-fach	1,2	1,5	1,8	4.628,35 €
369 Dächer, sonstiges		1,5-fach			0,0	- €
370 Baukonstruktive Einbauten	1,2	1,5-fach	1,2	1,5	1,8	4.628,35 €
390 Sonst. Maßnahmen -Baukonstruktion	1,8	1,5-fach	1,0	2	2,0	5.142,61 €
Summe 300 Bauwerk Baukonstruktion	84,6		42,1		83,1	213.701,23 €

410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen					5,4	13.885,05 €
411 Abwasseranlagen					2,5	6.428,26 €
412 Wasseranlagen					2,9	7.456,79 €
413 Gasanlagen	-	-				
419 Abwasser, Wasser, sonstiges	-	-				
420 Wärmeversorgungsanlagen					7,4	19.027,66 €
421 Wärmeerzeugungsanlagen					2,0	5.142,61 €
422 Wärmeverteilungsnetze					2,7	6.942,53 €
423 Raumheizflächen					2,7	6.942,53 €
429 Wärmeversorgungsanlagen, sonstiges						
430 Lufttechnische Anlagen						
440 Starkstromanlagen					4,0	10.285,22 €
443-444 Niederspannungsanlagen					2,7	6.942,53 €
445 Beleuchtungsanlagen					1,1	2.828,44 €
446 Blitzschutz- und Erdungsanlagen					0,2	514,26 €
449 Starkstromanlagen, sonstiges						
450 Fernmelde- / informationstechn. Einrichtungen					0,4	1.028,52 €
460 Förderanlagen						
470 Nutzungsspezifische Anlagen						
480 Gebäudeautomation						
490 Sonstige Maßnahmen -techn. Anlage						
Summe 400 Bauwerk technische Anlagen					17,2	44.226,46 €
Summe 300 + 400 Kosten Bauwerk	84,6		42,1		100,3	257.927,69 €

2) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, OG, nicht ausgebautes DG

Mängelbeseitigung

Bodenbeläge EG und OG tlw. überarbeiten	3.000,00 €
Maler- und Anstricharbeiten im Innenbereich tlw.	3.000,00 €
Kleinreparaturen	1.500,00 €

7.500,00 €

3) Dreifach-Pkw-Garage

Mängelbeseitigung

unbekannt	Annahme	pauschal	4.000,00 €
-----------	---------	----------	------------

4.000,00 €

Summe - Baumängel und Bauschäden

269.427,69 €

(+/-) Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Den Verkehrswert beeinflussende Umstände werden in geeigneter Weise durch einen Abschlag/Zuschlag berücksichtigt.

Maßnahmen an der alternativen Grundstückzufahrt pauschal - €
nach dem Wegfall der Berechtigung der ehemaligen Zufahrt.

Besonderer Hinweis:

Das Geh- und Fahrrecht ist im Verkehrswert auftragsgemäß nicht berücksichtigt.
Es wird nachfolgend nachrichtlich ermittelt.

(=) Summe besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale 269.427,69 €

G) Sachwert

marktangepasster vorläufiger Sachwert 1.069.620,61 €

(-) Summe besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale - 269.427,69 €

(=) Sachwert des bebauten Grundstückes 800.192,92 €

rd. 800.000 €

Plausibilitätskontrolle

Objekte der vorbezeichneten Art, wie oben beschrieben, können in der Regel nicht nach Renditegesichtspunkten, sondern nach Substanzwertgesichtspunkten bewertet werden. Aus diesem Grund kommt bei derartigen Objekten im Allgemeinen das Sachwertverfahren zur Anwendung.

Es kommt vor, dass Objekte dieser Art vermietet werden. D. h., dass dann für den Eigentümer Renditeaspekte eine Rolle spielen können. Insofern bietet es sich an, den ermittelten Sachwert durch den renditeorientierte Ertragswert auf Plausibilität hin zu überprüfen.

Dies trifft hier nicht zu.

Hinweis:

Es handelt sich um eine EDV- gestützte Berechnung, die in den Vor- und Nachkommastellen aufgrund von Rundungen finanzmathematische Abweichungen bewirken kann.

Wegerecht § 1018-1029 BGB - dinglich gesichert

nachrichtlich

1 Verkehrswert des belasteten Grundstückes

VORGEHENSWEISE:

Der Käufer übernimmt das Wegerecht.

Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes muss um den wirtschaftlichen Nachteil des Wegerechtes vermindert werden.

	Grundsätzliche Vorgehensweise	Bewertungen von Wegerechten
Belastetes Grundstück	unbelasteter Verkehrswert	Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Wegerechtes
	Wirtschaftliche Auswirkungen	(+ -) Barwert der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile
	Lage auf dem Grundstücksmarkt	(+ -) Marktanpassung
	belasteter Verkehrswert	(=) Verkehrswert des belasteten Grundstückes

Die Eingangsgrößen der Belastung werden im Folgenden zunächst quantifiziert.
Daran anschließend wird die Wertermittlung des Wegerechtes mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt durchgeführt:

A1) Wirtschaftlicher Nachteil des belasteten Grundstückes

Eingangsgrößen

- Grundstücksfläche (m²)
- Wegerechtsfläche (m²)
- Wirt. Nachteile:
 - gering rd. 5 %
 - vertretbar 5 bis 20 %
 - erheblich 20 bis 40 %
 - nicht vertretbar 40 bis 90 %
- Wegerecht entgeltlich oder unentgeltlich (Wegerente)
- Bewirtschaftungskosten
- Öffentlich-rechtliche bzw. privatrechtliche Lasten
- Restlaufzeit des Wegerechtes (Jahre)
- Liegenschaftszinssatz (%)
- Vervielfältiger
- *Zufahrt und Restnutzungsdauer der Gebäude des Berechtigten prüfen und mit Restlaufzeit des Wegerechtes vergleichen!*

Wertermittlung

	Grundstücksfläche -gesamt (m ²) x Bodenrichtwert -unbelastet (€/m ²)
=	Bodenwert unbelastetes Grundstück
-	Barwert "Wirtschaftliche Nachteile - Abschlag (%)"
+	Barwert der Wegerente
=	Zwischenwert
+ -	Marktanpassung
=	Verkehrswert des belasteten Grundstückes

Bodenwert - unbelastet	Fläche /m ²	€
	952	697.935,00 €

Wegerechtsfläche	Fläche /m ²	€/m ²	€
nachrichtlich	50	733,13 €	36.656,25 €
			36.656,25 €

Anteil an Gesamtfläche	Fläche /m ²		Fläche /m ²
nachrichtlich	952		50,00
100 /		x	
=	5,25	% des Gesamtgrundstückes	

(-) Barwert des wirtschaftlicher Nachteils

Abschlag (%) wirtschaftlicher Nachteil :	30,00	%	
36.656,25 €	x	30,00	/100 = - 10.996,88 €
			=

(+) Barwert der Wegerente	Liegenschaftszinssatz	
unentgeltlich	3,00	%
€/Jahr		
- €	x	33,33 €
		= - €
		Rentenbarwertfaktor (ewige Rente)

(=)	Summe der Barwerte (wirtschaftl. Vor- und Nachteile)	-	10.996,88 €
		rd:	- 11.000 €

Zusammenstellung der Einzelwerte

A) Bodenwert		697.935,00 €
B) Herstellungskosten der der baulichen Anlagen		Herstellungskosten (am Wertermittlungstichtag)
1) Ehem. Bauernhaus, EG, ausgebautes DG (Denkmalschutz)		45.022,11 €
2) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, OG, nicht ausgebautes DG		389.549,44 €
3) Dreifach-Pkw-Garage		22.680,25 €
		457.251,80 €
C) Erfahrungssätze/Herstellungskosten der bauliche Außenanlagen		25.409,89 €
D) vorläufiger Sachwert (ohne Bodenwert)		1.180.596,70 €
E) Marktanpassung (Sachwertfaktor)	-	110.976,09 €
F) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	269.427,69 €
G) Sachwert	Summe (A-F)	800.192,92 €
Verkehrswert	rd.	800.000 €
Wegerecht (nachrichtlich)	rd. -	11.000 €

Fotos

Bachstraße 46 und 46a

Blick nach



1) Ehem. Bauernhaus, EG, ausgebaut DG (Denkmalschutz)

Blick nach -Süden-



Fotos

Blick nach -Westen-



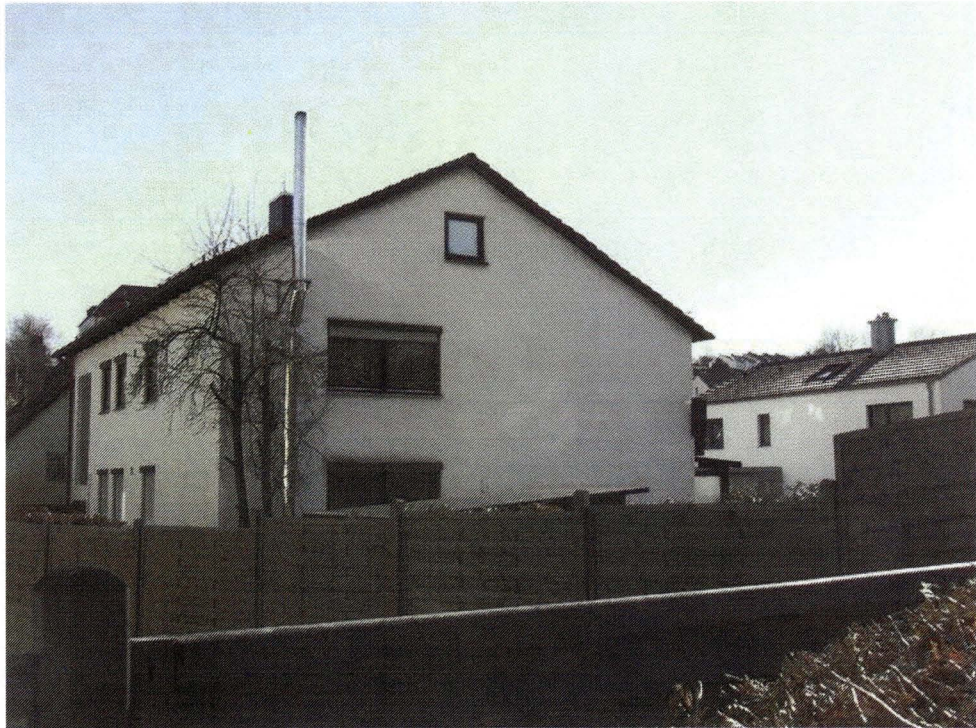
2) Zweifamilienhaus, EG, unterkellert, OG, nicht ausgebautes DG

Blick nach -Westen-



Fotos

Blick nach



3) Dreifach-Pkw-Garage

Blick nach -Südwesten-



Literaturverzeichnis - Wesentliche rechtliche Grundlagen

(auszugsweise)

GABLENZ:

Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung
Systematische Erfassung aller wertbeeinflussenden Faktoren

Geoportal Bayern

Denkmalatlas

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung.
München (Loseblattsammlung).

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt
und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)
Wiesbaden

KLEIBER:

Verkehrswert von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten, Versicherungs-
und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

KLEIBER - SIMON - WEYERS:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von
WertV und BauGB

Kröll, Ralf

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Neuwied; Kriftel: Luchterhand Verlag

METZMACHER - KRIKLER:

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche
Arbeitshandbuch zur Ermittlung von Gebäudeschätzwerten im Hochbau

MITTAG:

Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange
der Verkehrswertermittlung

PROGNOS

Zukunftsatlas 2024

RATH - RATH:

Wertermittlungspraxis
Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige,

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken.

Sommer, Goetz und Jürgen Piehler

Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis
Freiburg: Haufe

Statistische Bundesamt

Statistische wertermittlungsrelevante Informationen

DESTATIS

Bau- und Immobilienpreisindex

SIMON, CORS :

Handbuch der Grundstückswertermittlung
München

SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

SIMON - REINOLD:

Wertermittlung von Grundstücken
Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

Umweltatlas Bayern**VOELKNER:**

Baupreise.
Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau.
München (Loseblattsammlung).

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht.
Wiesbaden

SPRENGNETTER:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
und für sonstige Wertermittlungen,
Sinzig (Loseblattsammlung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(auszugsweise)

BauGB

Baugesetzbuch (BauGB)

BauGB-MaßnahmenG

Maßnahmengesetz zum BauGB

BayBO

Bayerische Bauordnung

BauNVO

Baunutzungsverordnung

BeWG

Bewertungsgesetz

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

GEG

GebäudeEnergieGesetz

LEP Bayern

Landesentwicklungsprogramm Bayern

WoEigG

Wohnungseigentumsgesetz

ImmoWertV

Immobilien-Wertermittlungsverordnung

WertR

Wertermittlungsrichtlinien

SW-RL

Sachwertrichtlinie

EW-RL

Ertragswertrichtlinie

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1 Lageplan
- Anlage 2 Umgebungsplan
- Anlage 3 Ortsplan
- Anlage 4 Auszug aus den Bauzeichnungen
- Anlage 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 6 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 7 Auszug aus der Notarurkunde (Wegerecht)
- Anlage 8 Auszug aus der Denkmalliste

Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwertes liegen.

Wertermittlungstichtag 28.02.2025

Der Verkehrswert (Marktwert) beträgt: rd. 800.000 €

in Worten: achthunderttausend Euro

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Gleichzeitig wird versichert, dass das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstattet wurde.



Landshut, den

01.04.20245

Dr. Dr. Stephan M. Bleichner

Architekt - Sachverständiger

Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Das Gutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens und nicht als Verkaufsprospekt oder Grundlage zur Beleihung für Interessenten.

Dem Rechtsanspruch des Sachverständigen und ggfls. des Schuldners auf Datenschutz ist zu entsprechen.

Wichtiger Hinweis:

Die Fertigung einer Kopie des Gutachtens oder Auszügen davon für Ihre eigenen Zwecke ist unbedenklich. Die Weitergabe von Kopien an Nichtbeteiligte (z.B. an Bietinteressenten) ist jedoch ohne Genehmigung des Sachverständigen nicht zulässig.

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten enthält:

66 Seiten

8 Anlagen

3 -fache Ausfertigungen, eine davon für das SV-Büro.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Landshut

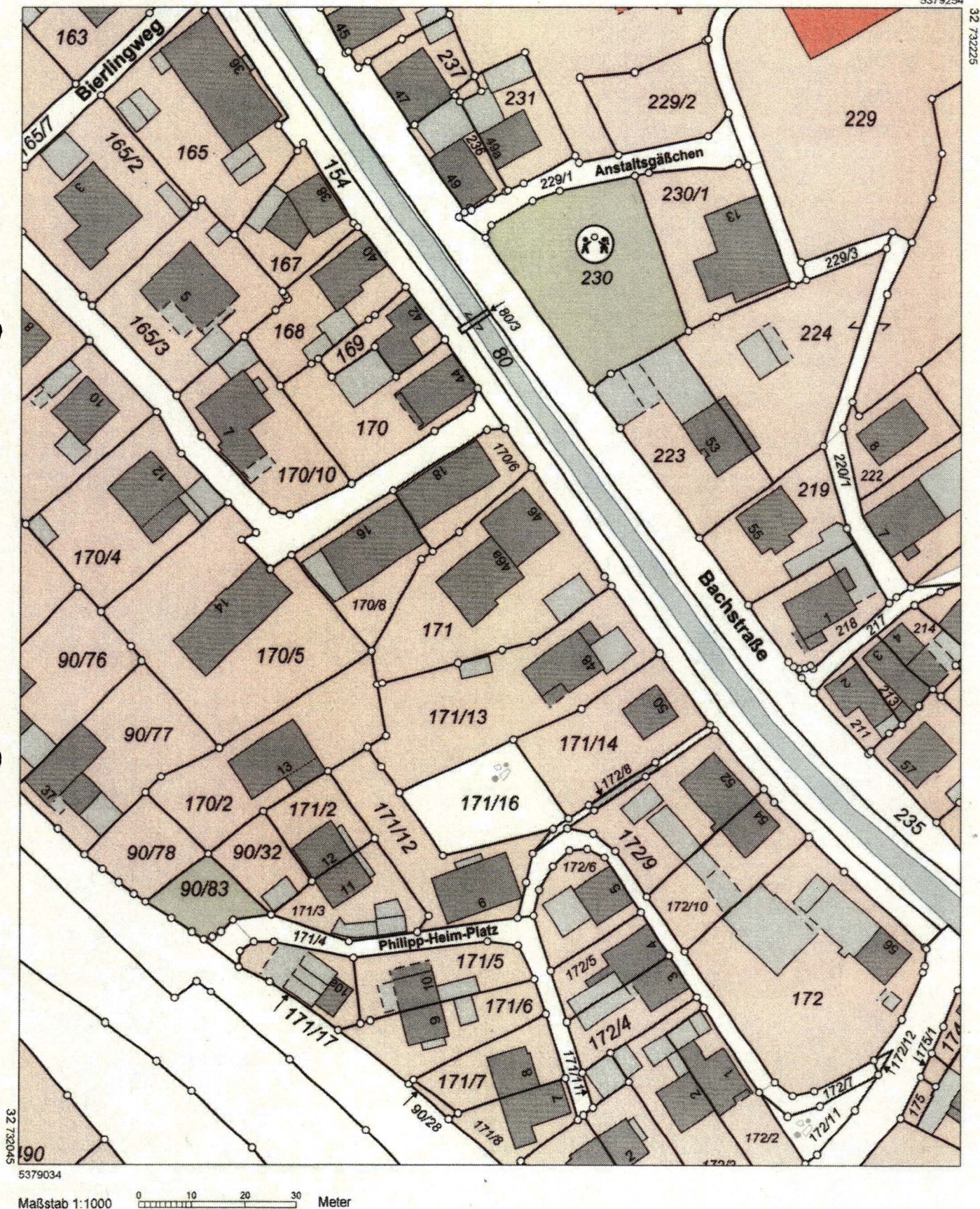
Gestütstraße 10
84028 Landshut

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

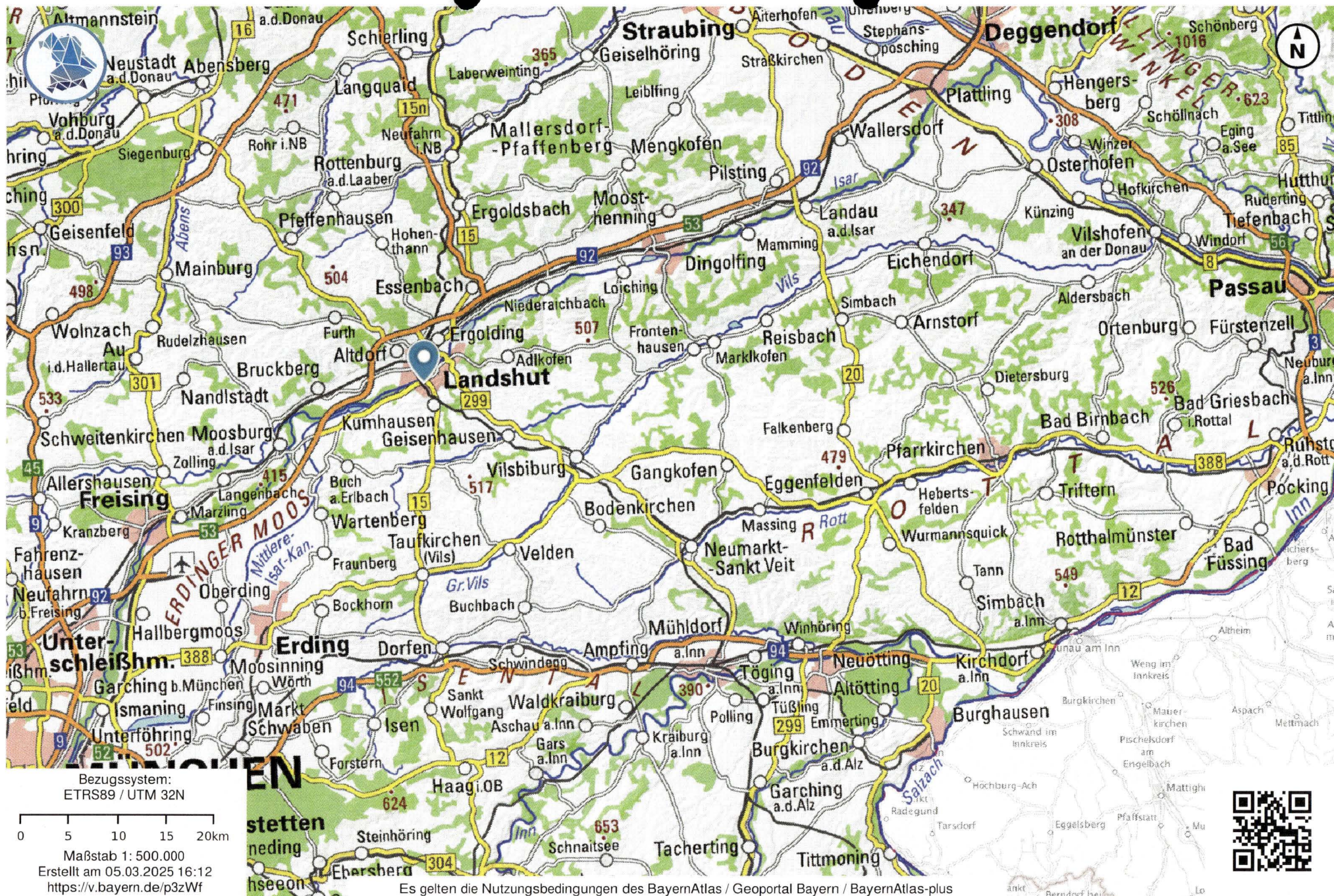
Erstellt am 17.03.2025

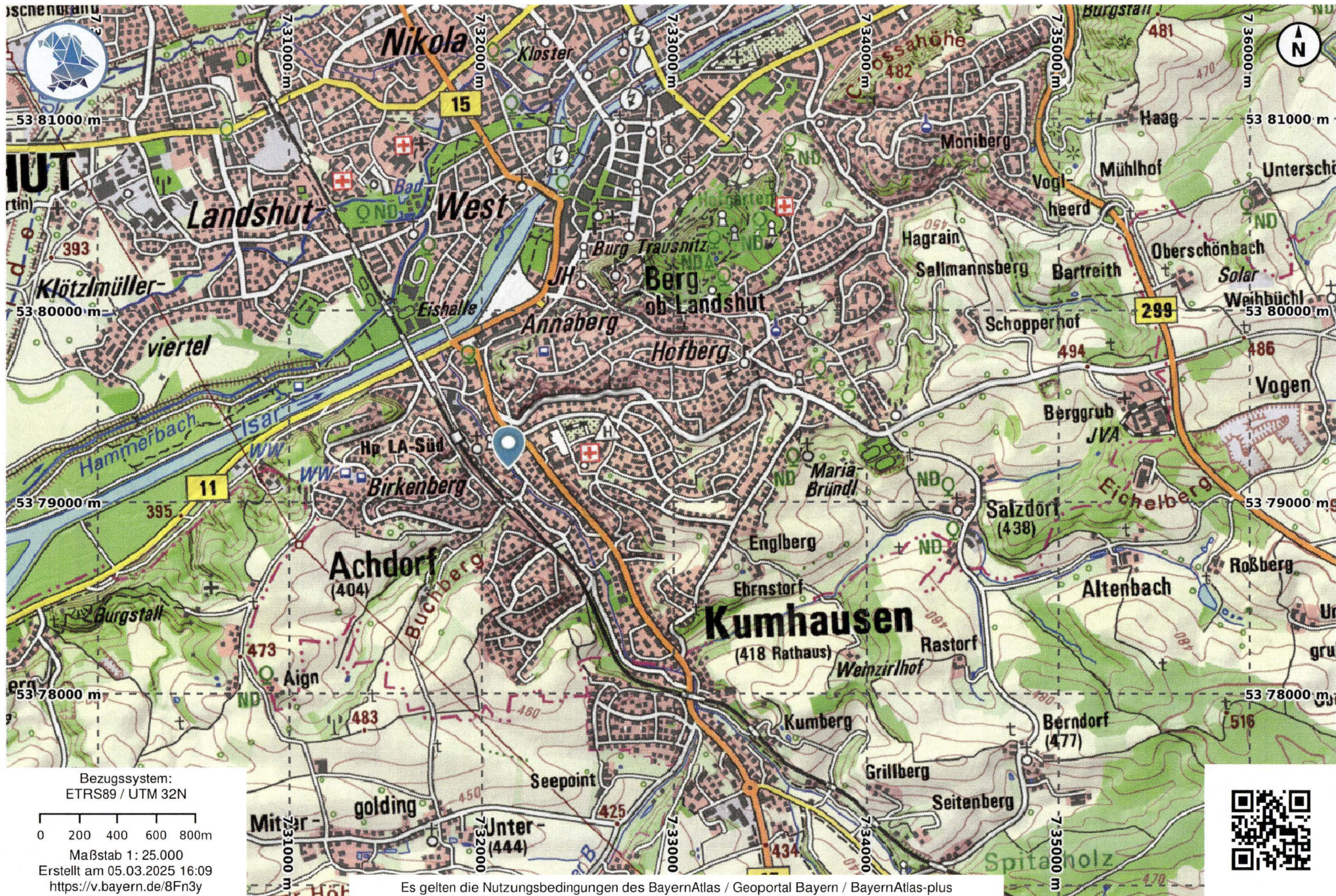
Flurstück: 171
Gemarkung: Achdorf

Gemeinde: Landshut
Landkreis: Landshut
Bezirk: Niederbayern



Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.





Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

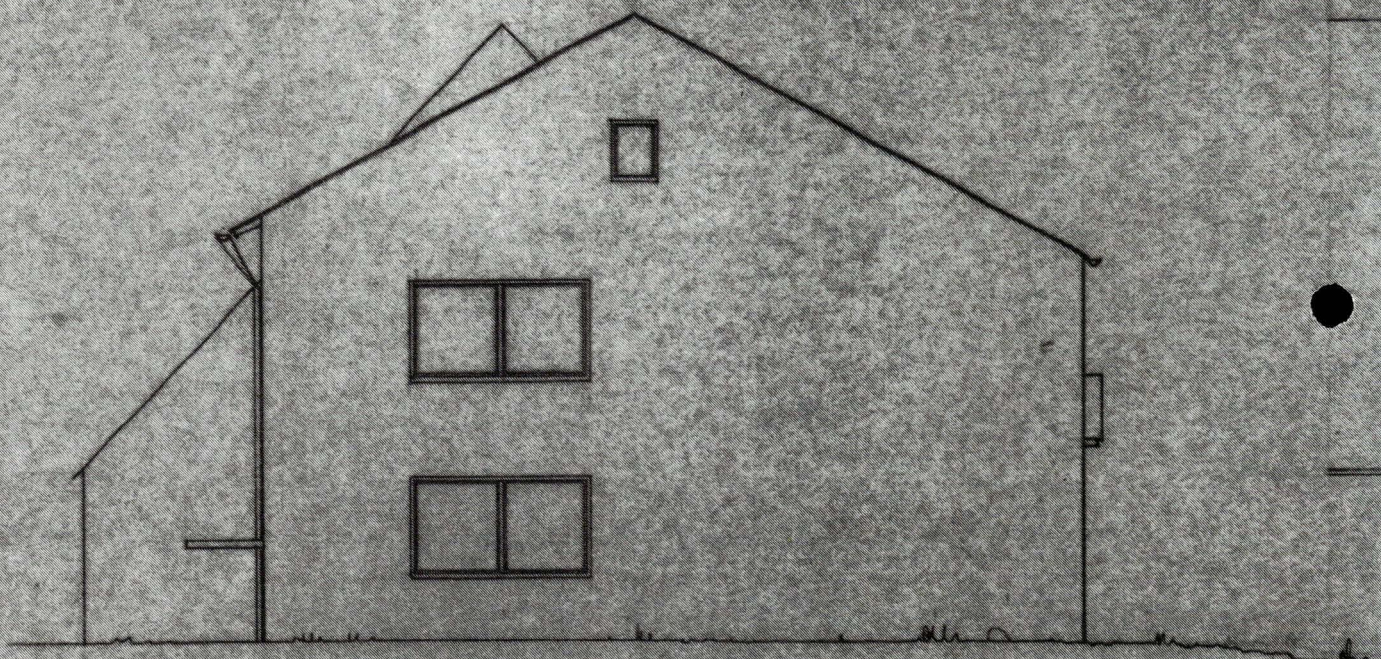
0 200 400 600 800m

Maßstab 1: 25.000

Erstellt am 05.03.2025 16:09

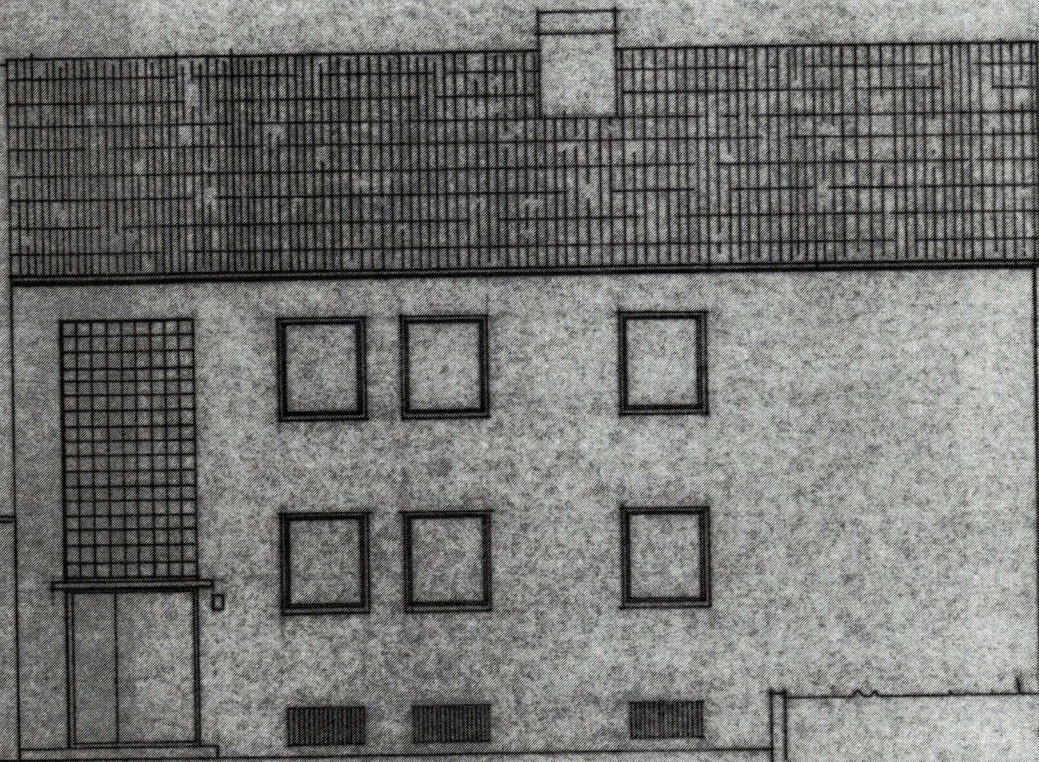
<https://v.bayern.de/8Fn3y>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas / Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus



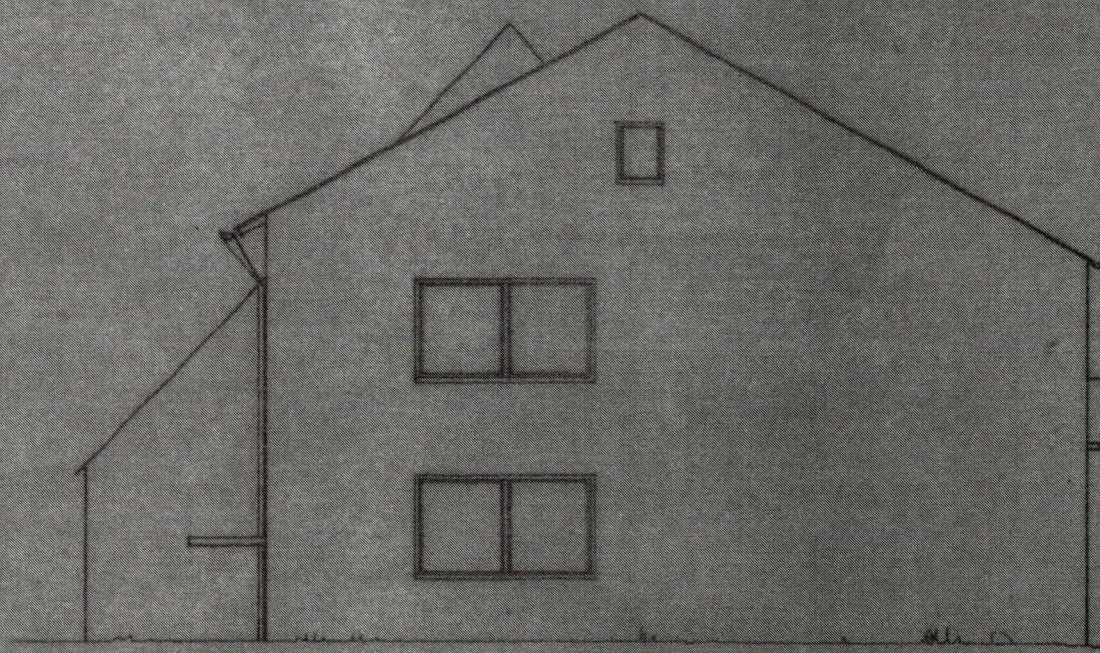
SÜD-WEST

OBERGESCHOSS



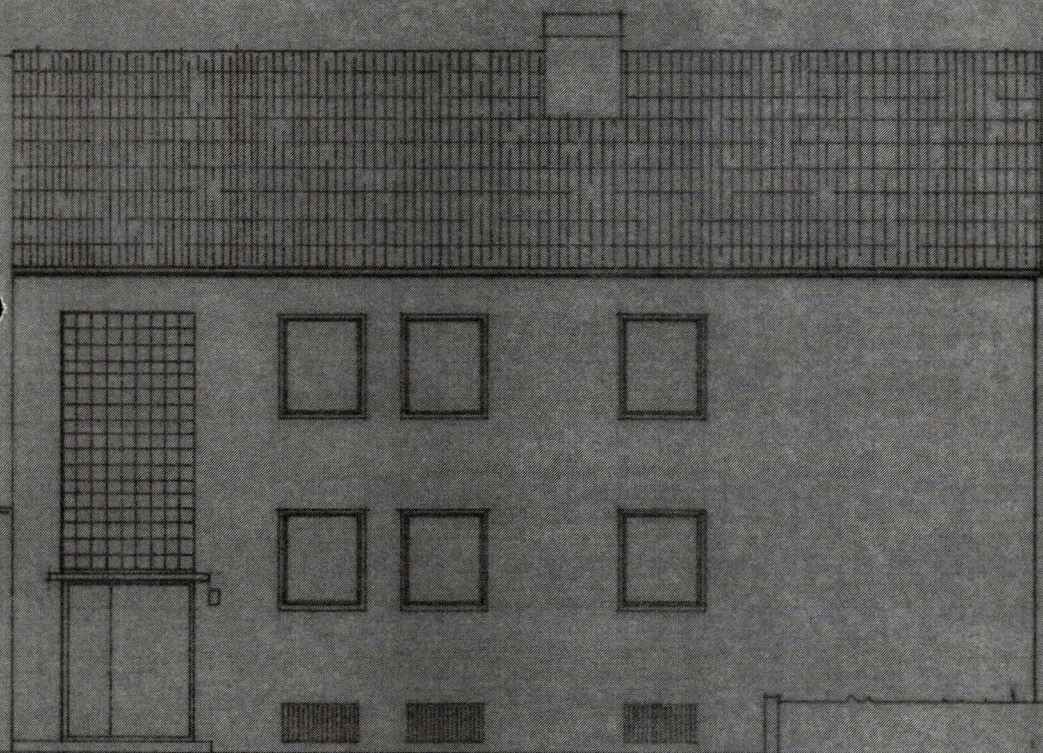
NORD - WEST

KELLER



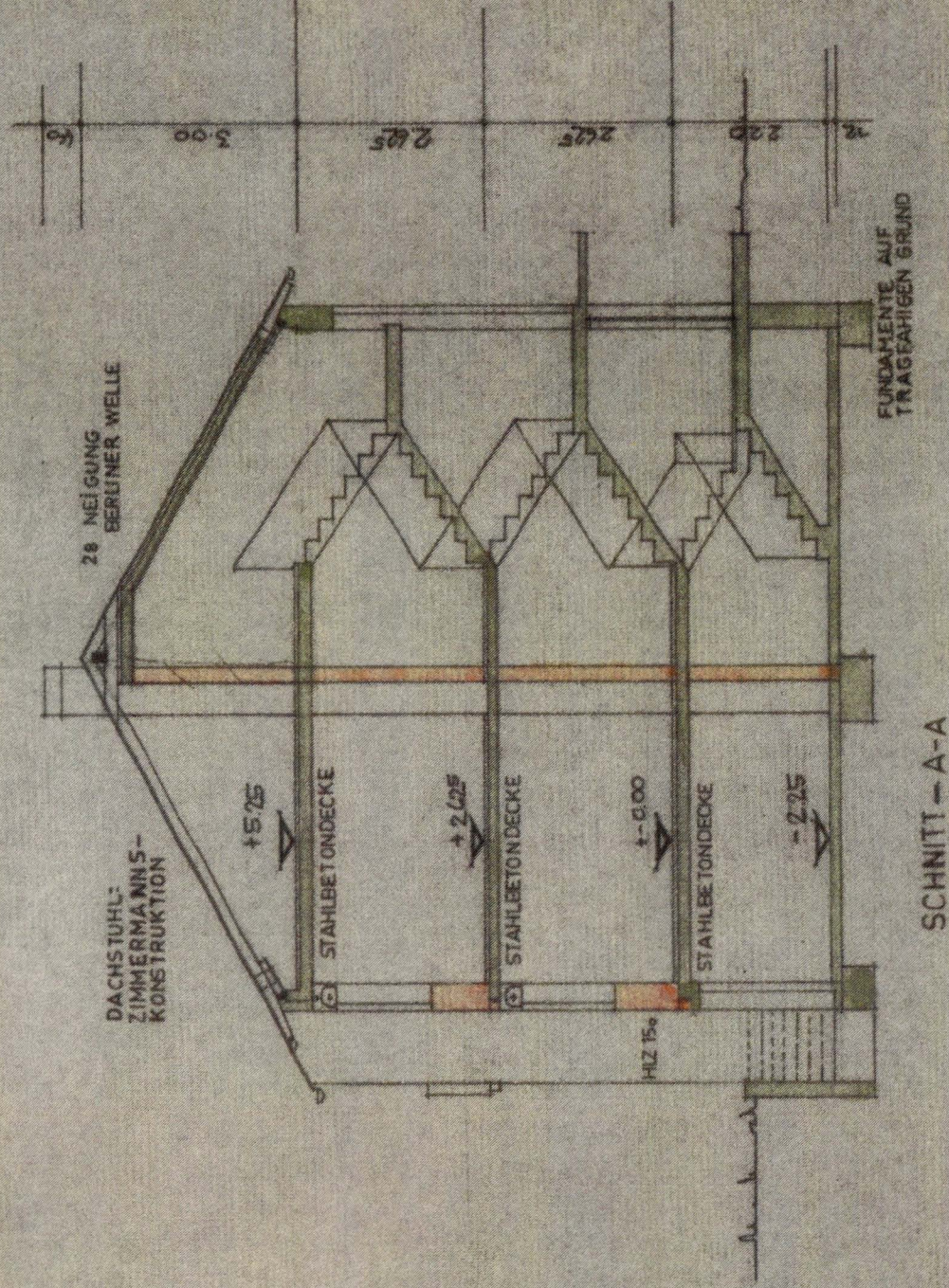
SÜD-WEST

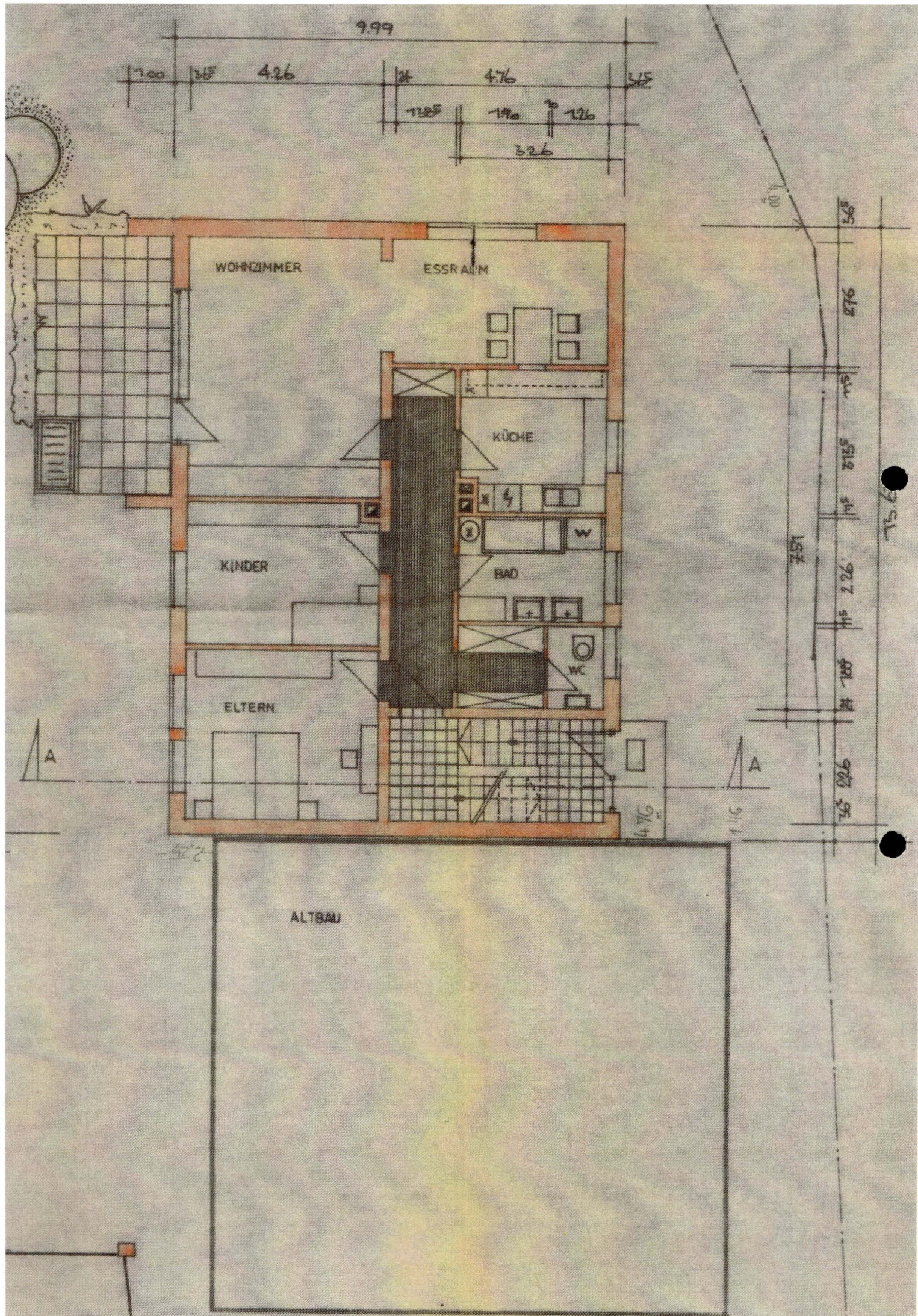
OBERGESCHOSS

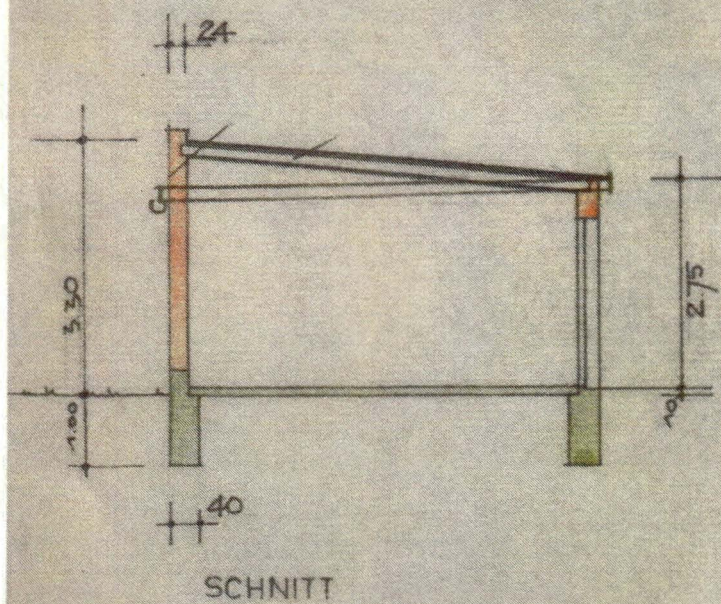
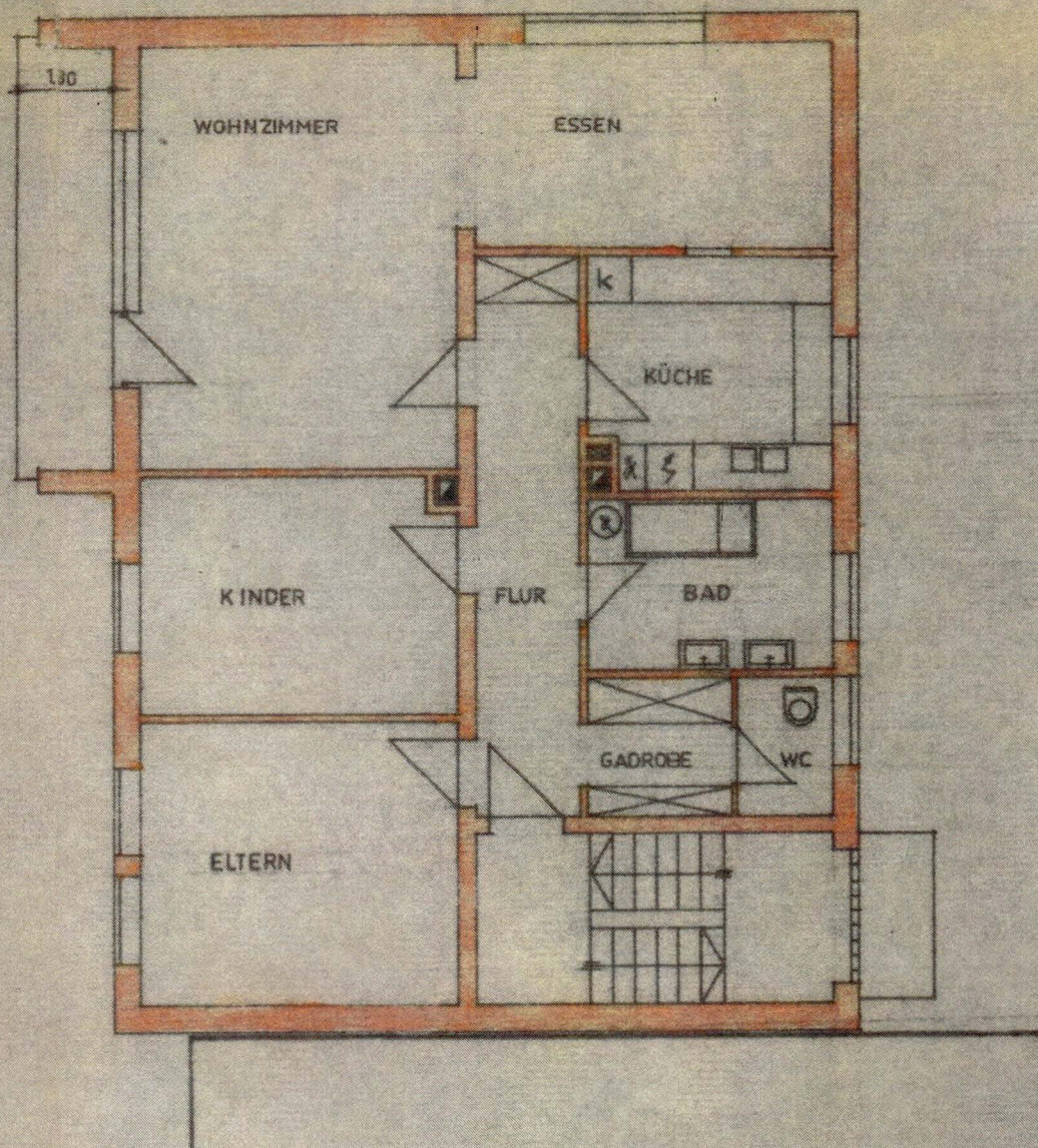


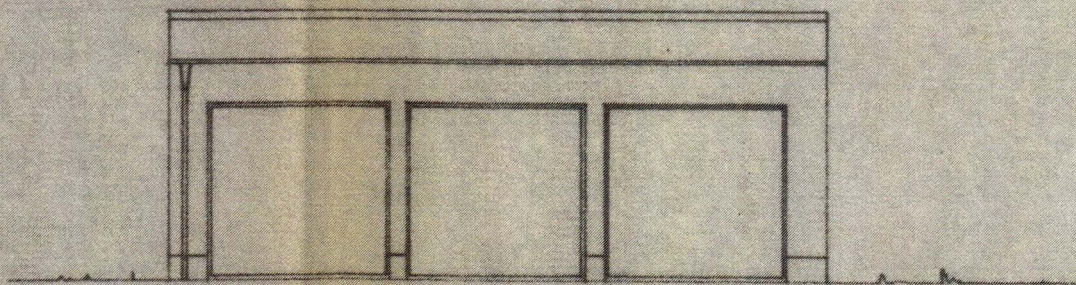
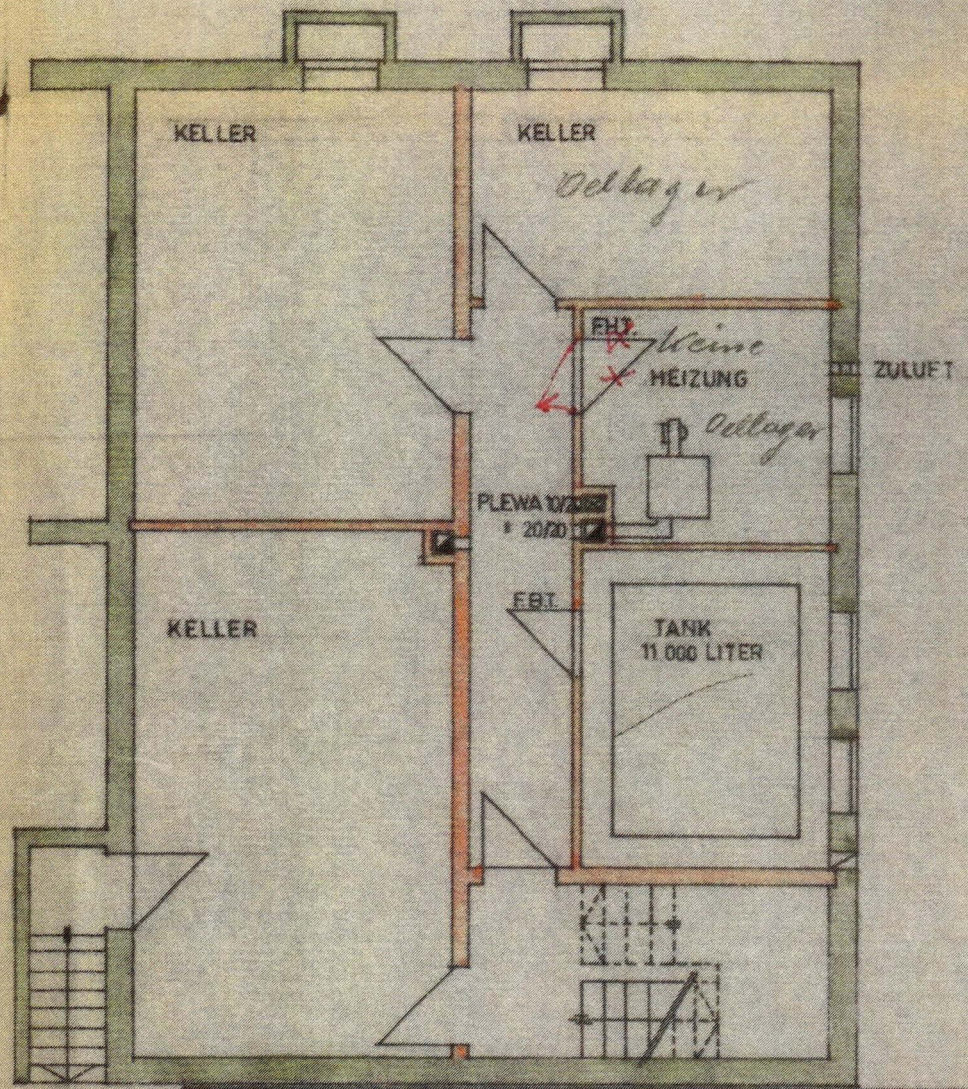
NORD - WEST

KELLER

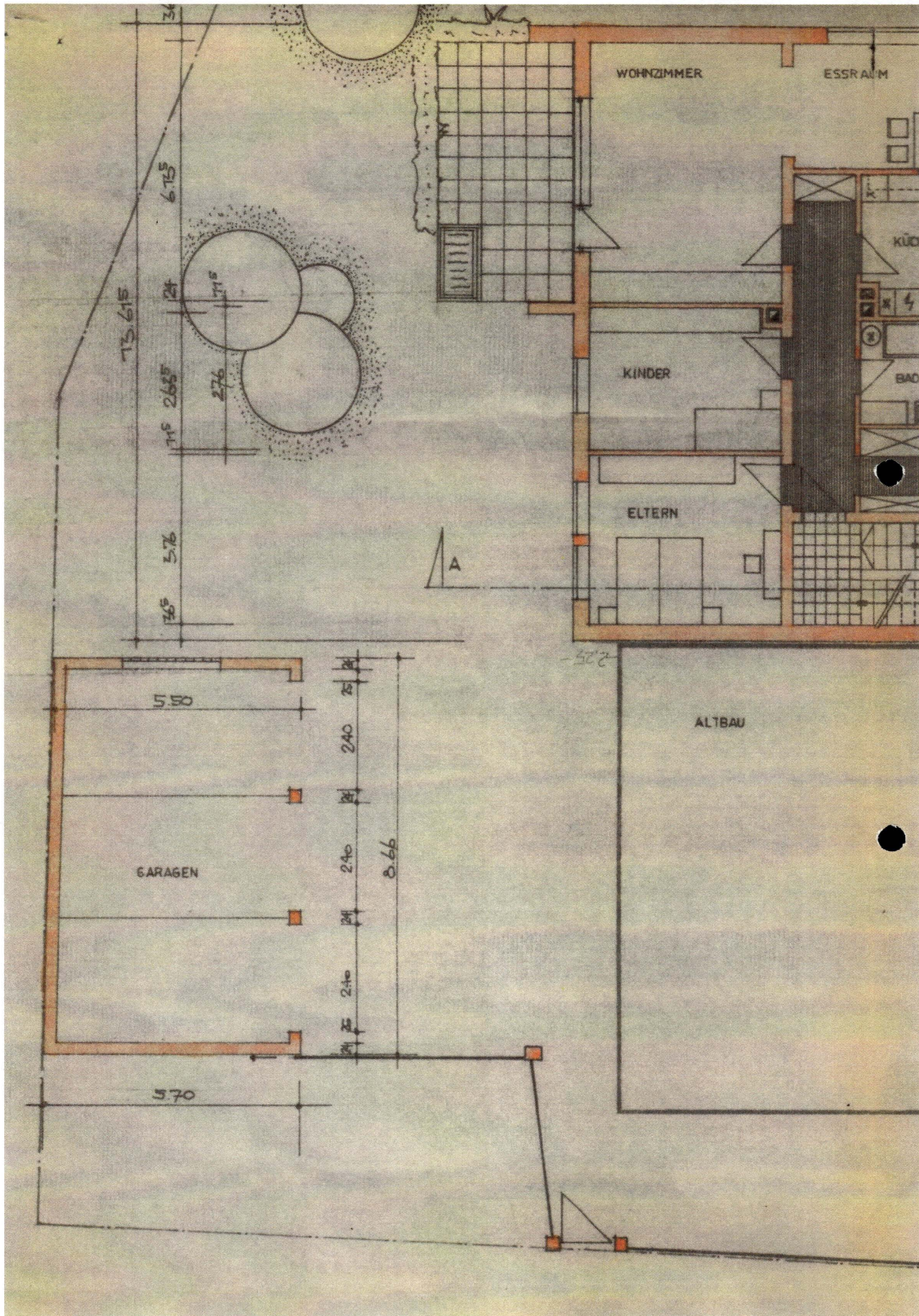




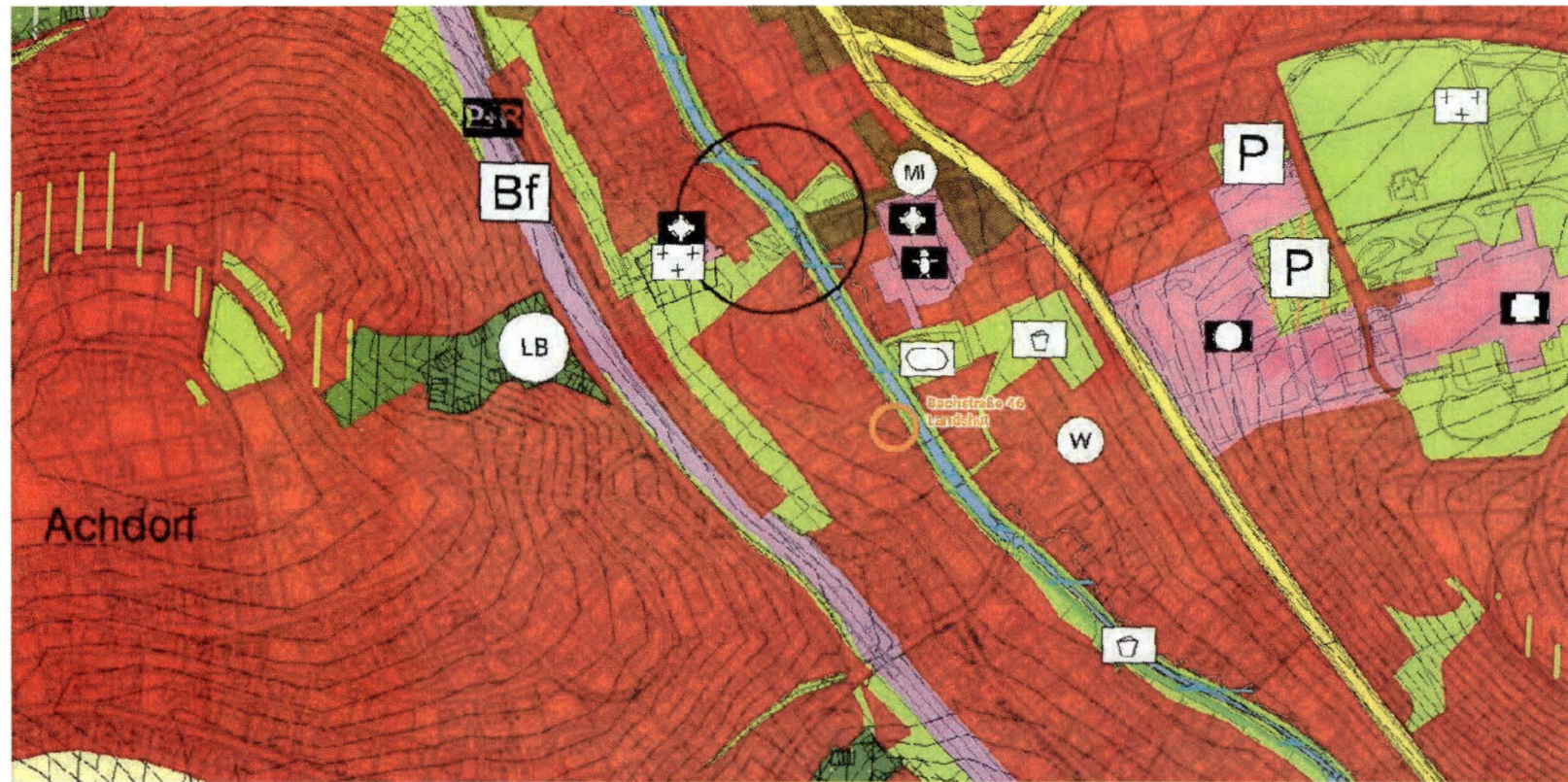




ANSICHT



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

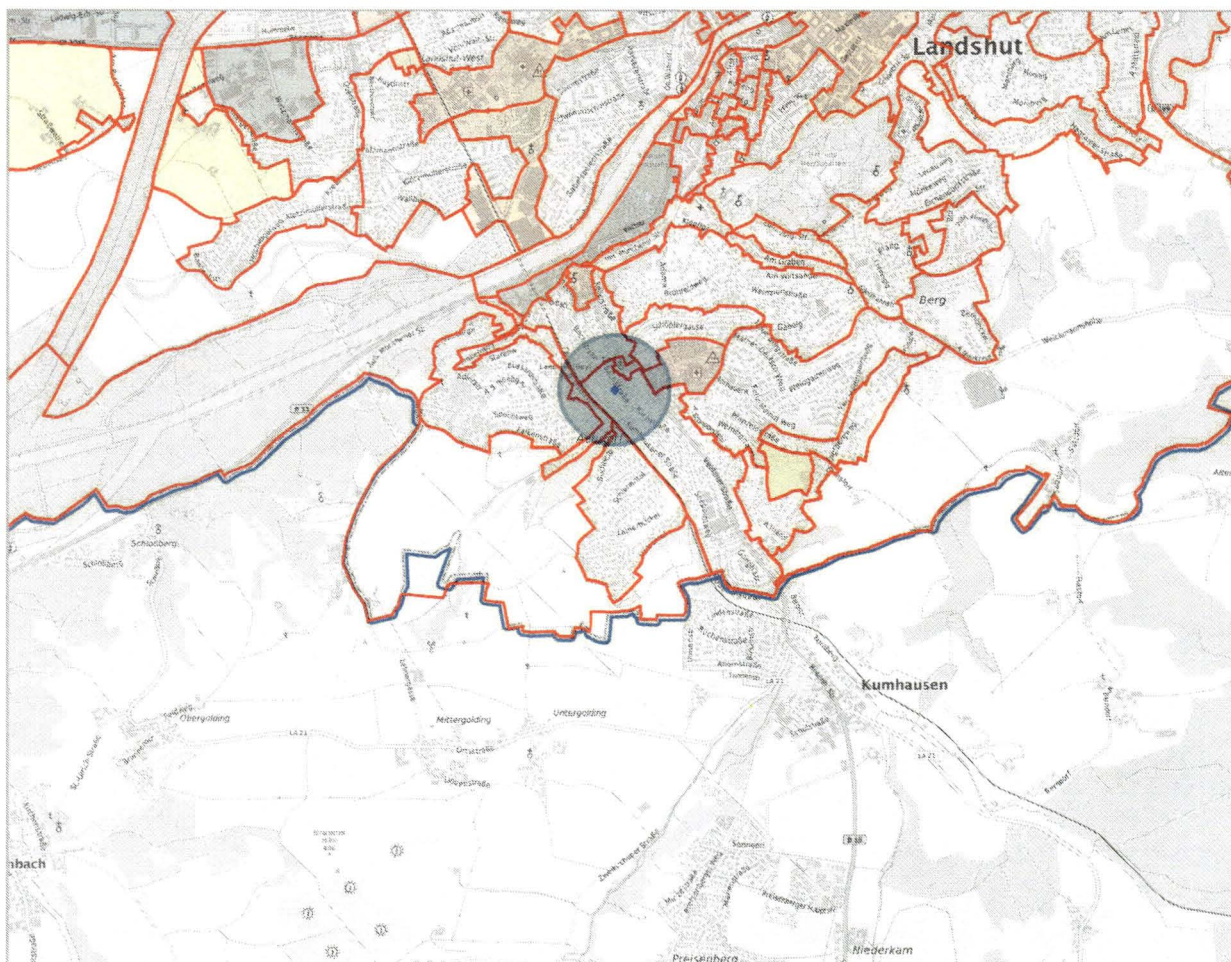




Stichtag:
01.01.2024

Ihre Abfrage (Adresse):
Landshut (), Bachstraße 46

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Landshut**
- Geschäftsstelle -
Luitpoldstraße 27
84034 Landshut
Tel.: (0871) 88 - 1350
gutachterausschuss@landshut.de



Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte und nicht gleich zu setzen mit Verkehrswerten einzelner Objekte (siehe Erläuterungen)
Für einzelne Grundstücke in der Innenstadt können auch mehrere Bodenrichtwerte zutreffen.
Aus technischen Gründen kann aber nur einer selektiert und ausgegeben werden.

Legende zur Bodenrichtwertkarte

	Gesuchte Adresse / Flurnr.	(26100999) Nummer der Bodenrichtwertzone	W	Wohnbauflächen	A	Acker
	Grenze BRW-Zone	480 €/m ² Richtwert (beitragsfrei nach BauGB, KAG) in €/m ²	G	Gewerbliche Bauflächen	GR	Grünland
	Stadtgrenze		M	Gemischte Bauflächen	F	Forstflächen ohne Bestockung
	Rohbauland	B	SO	Sonderbauflächen	WGZ 1.0	normierte Geschossflächenzahl siehe auch Erläuterung 1.6
	Bauerwartungsland	R	MD	Dorfgebiet	f 600	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ² siehe auch Erläuterung 1.6
	Flächen für Gemeinbedarf	E	MK	Kerngebiet	ASB	Wohnen im Außenbereich
	Sondergebiet	LF	GB	Baufläche für Gemeinbedarf	EFH	Ein- / Zweifamilienhäuser
	Gewerbegebiet	SF	WF	Wasserfläche		
	Bestandsgebäude					
	Flurgrenzen					



Stichtag:
01.01.2024

Ihre Abfrage (Adresse):
Landshut (), Bachstraße 46

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
 im Bereich der kreisfreien Stadt Landshut**
 - Geschäftsstelle -
 Luitpoldstraße 27
 84034 Landshut
 Tel.: (0871) 88 - 1350
 gutachterausschuss@landshut.de

Zone 26100240		Bodenrichtwert: 750 €/m²	
Entwicklungszustand: B (Baureifes Land)			
Verfahrensrechtlicher Zustand (BauGB): -			
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei			
Art der Nutzung: W		Ergänzung zur Art der Nutzung: -	
Bauweise: -	Geschosszahl: -	Wertrelevante Geschossflächenzahl: 1.0	
Grundflächenzahl: -	Baumassenzahl: -	Tiefe: -	Breite: -
Fläche: -	Ackerzahl: -	Grünlandzahl: -	
Zonen-Bezeichnung: Veldener Straße			
Bemerkung: Bauflächen mit höherer Ausnutzung (MFH, WGH, ETW, etc.)			

Zone 26100040		Bodenrichtwert: 720 €/m²	
Entwicklungszustand: B (Baureifes Land)			
Verfahrensrechtlicher Zustand (BauGB): -			
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei			
Art der Nutzung: W		Ergänzung zur Art der Nutzung: EFH	
Bauweise: -	Geschlosszahl: -	Wertrelevante Geschossflächenzahl: -	
Grundflächenzahl: -	Baumassenzahl: -	Tiefe: -	Breite: -
Fläche: 450 m²	Ackerzahl: -	Grünlandzahl: -	
Zonen-Bezeichnung: Veldener Straße			
Bemerkung: Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau (EFH, RH, DHH, etc.)			

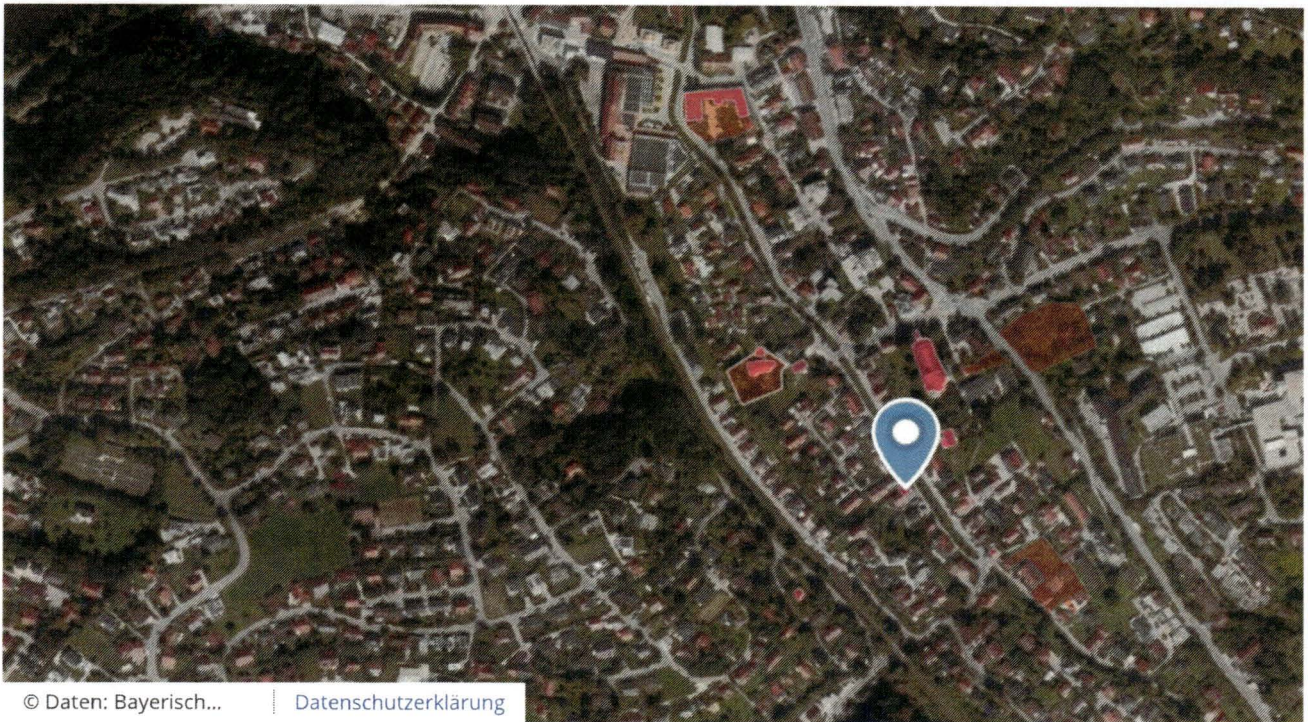
Fahrtrecht

am erworbenen Grundstück ein und zwar von der
Bachstrasse durch den Hofraum zwischen den drei
Garagen und dem alten Wohnhaus zum Grundstück
Fl.Nr.171/13.

Zur Sicherung hiefür wird eine

Grunddienstbarkeit

an Fl.Nr.171 zu Gunsten von Fl.Nr.171/13 bestellt
und der Eintrag im Grundbuche bewilligt und
beantragt.



© Daten: Bayerisch...

[Datenschutzerklärung](#)

Aktennummer	D-2-61-000-557
Lage	Bezirk Niederbayern Stadt Landshut Landshut
Adresse	Bachstraße 46
Funktion	Bauernhaus
Bilder	



Beschreibung	Ehem. Bauernhaus, erdgeschossiger, giebelständiger Satteldachbau, um 1800.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Denkmalart	Baudenkmal

KONTAKT www.blfd.bayern.de/blfd/ansprechpersonen

BESUCHEN SIE UNS AUCH AUF  

