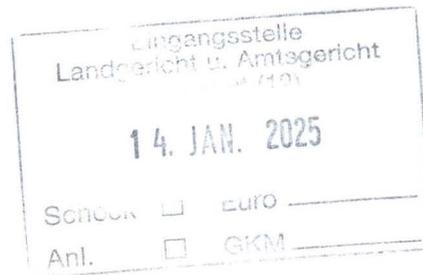


Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken; Mitglied bei den Gutachterausschüssen der Stadt Landshut und des Landratsamts Freising

BERNDT FREIHÖFER
ARCHITEKT, DIPL.-ING. (FH)

Eugenbacher Str. 56
84032 Altdorf
Telefon (0871) 3 22 79
Fax (0871) 3 56 74
E-Mail: info@freihoefer.de



GUTACHTEN

über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 23, mit zugehörigem Tiefgaragenstellplatz Nr. 7 laut Aufteilungsplan im Anwesen
84036 Landshut, Pfarrfeldstraße 32

Auftraggeber: Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht - Az: 1 K 89/24



Verkehrswert incl. Tiefgaragenstellplatz und Zubehör: 400.000,-- €

Das Gutachten umfasst 19 Seiten und 6 Anlagen.

Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt,
wovon 1 Fertigung beim Sachverständigen verbleibt.

Altdorf, den 09.01.2025

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers weder gänzlich noch teilweise kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
2.	Ortsbesichtigung	3
3.	Arbeitsunterlagen	3
4.	Grundbuchamtlicher Nachweis	4
5.	Allgemeine Angaben	6
6.	Beschreibung des Grundbesitzes	7
6.1	Lage und Umgebung	7
6.2	Grundstücksbeschreibung	8
6.2.1	Topographisch	8
6.2.2	Baurechtlich und Erschließungsstand	9
6.3	Baubeschreibung	9
6.3.1	Bauzeit und grundrissliche Gliederung	9
6.3.2	Bauliche Ausführung mit den nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen	10
6.4	Beurteilung	11
7.	Wertermittlung	12
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	12
7.2	Vergleichswert	13
7.2.1	Objektspezifische Besonderheiten:	14
7.3	Ertragswertschätzung	14
7.3.1	Bodenwert	15
7.4	Ertragswert	15
7.5	Verkehrswert	17
8.	Allgemeine Angaben	18

1. Allgemeines

Vom Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht – wurde Unterzeichner gemäß Beschluss vom 06.11.2024 mit der Verkehrswertschätzung der Eigentumswohnung Nr. 23 mit zugehörigem Tiefgaragenstellplatz Nr. 7 im Anwesen 84036 Landshut, Pfarrfeldstraße 32 beauftragt.

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

2. Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung durch den Unterzeichner erfolgte am Dienstag, den 26.11.2024.

Von der geplanten Ortsbesichtigung wurden beide Parteien über Ihre Anwaltlichen Vertreter benachrichtigt. Bei der Ortsbesichtigung war eine Miteigentümerin anwesend, die zu begutachtende Eigentumswohnung konnte einwandfrei besichtigt werden sämtliche Räumlichkeiten waren zugänglich. Auf Wunsch der Miteigentümerin wurden vom Unterzeichner keine Fotoaufnahmen aus dem Innenbereich angefertigt.

3. Arbeitsunterlagen

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1.000,
- Ablichtung aus dem Eingabeplan im Maßstab 1 : 100, eingeholt beim Grundbuchamt in Landshut,
- Grundbuchauszug vom 15.10.2024,

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 30.09.2024,
- Eigene, bei der Ortsbesichtigung gemachte Auszeichnungen,
- Vorsprache bei der Hausverwaltung,
- Richtwert des Gutachterausschusses bei der Stadt Landshut zum 01.01.2024,
- Vergleichswerte des Gutachterausschusses über Eigentumswohnungen mit zugehörigem Tiefgaragenstellplatz,
- Einschlägige Fachliteratur, insbesondere ImmoWertV 2021,
- Eigenes Datenmaterial des Unterzeichners.

4. **Grundbuchamtlicher Nachweis**

Der zu begutachtende Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Landshut für die Gemarkung Achdorf, die Eigentumswohnung in Blatt 1805, der Tiefgaragenstellplatz in Blatt 1812. Die Objekte beschreiben sich in den auf die Begutachtung bezugnehmenden Abteilungen wie folgt:

Bestandsverzeichnis Blatt 1805

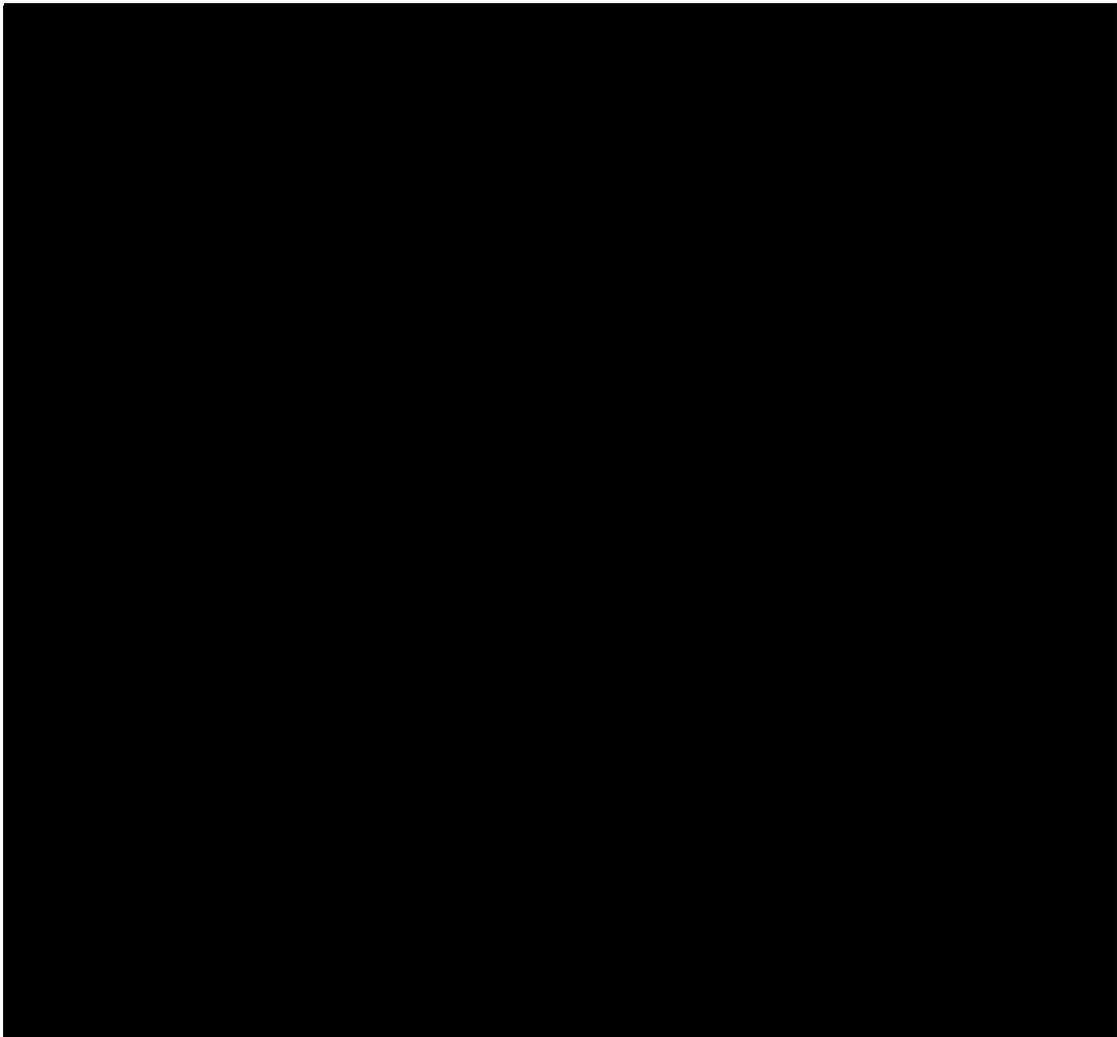
Lfd. Nr. 1	79,94/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 316,26	
	An der Pfarrfeldstraße; Bauplatz zu	1.543 m ²
	Fl. Nr. 316/70; An der Pfarrfeldstraße; Stellfläche zu	8 m ²
	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 23 laut Aufteilungsplan;	

Bestandsverzeichnis Blatt 1812

Lfd. Nr. 1	6,625/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 316,26 An der Pfarrfeldstraße; Bauplatz zu Fl. Nr. 316/70; An der Pfarrfeldstraße; Stellfläche zu verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgarage Nr. 7 laut Aufteilungsplan	1.543 m ² 8 m ²
------------	--	--

Abteilung II

Belastungen



5. Allgemeine Angaben

Die Übereinstimmung der bestehenden baulichen Anlagen mit dem Bauordnungsrecht sowie der technischen Einrichtungen mit den entsprechenden Genehmigungsvorschriften wurde nicht explizit geprüft. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird vorausgesetzt.

Grundlage der Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die baulichen Anlagen sind nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Es sind die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann aber nicht wertbeeinflussend sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweise während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Eine Überprüfung der Statik sowie der Einhaltung der gesetzlichen Regelungen zum Schall- und Wärmeschutz fanden nicht statt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) wurde ebenfalls nicht geprüft; von der Funktionsfähigkeit wird ausgegangen.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie augenscheinlich erkennbar waren. Eine Bestandsöffnung erfolgte nicht. Es wird empfohlen, ggf. eine vertiefende Untersuchung durchführen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

Für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, wie auch für nicht zugänglich gemachte Bauteile, wird eine Haftung ausgeschlossen.

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich aufgrund der auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und aufgrund der Ortsbesichtigung. Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Altlastenfreiheit wird unterstellt.

6. Beschreibung des Grundbesitzes

6.1 Lage und Umgebung

Das Anwesen mit der zu begutachtenden Eigentumswohnung mit zugehörigem Tiefgaragenstellplatz liegt in der Kreis- und Bezirkshauptstadt Landshut und hier im Stadtteil Achdorf, an der Pfarrfeldstraße 32.

Die Stadt Landshut ist mit ca. 73.000 Einwohnern der wirtschaftliche Schwerpunkt im südwestlichen Niederbayern. Im Verflechtungsbereich der Stadt leben ca. 400.000 Einwohner. Mit einer Anzahl von überörtlichen Behörden sowie dem Sitz der Regierung von Niederbayern ist Landshut auch administratives Zentrum. In Landshut sind die für eine Kreis- und Bezirkshauptstadt üblichen infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden (weiterführende Schulen, moderne Krankenhäuser). Außerdem ist Landshut auch Sitz einer Fachhochschule im benachbarten Stadtteil Landshut-Schönbrunn.

Landshut ist durch Schiene und Straße sehr gut erschlossen (Verkehrsknotenpunkt der Bundesstraßen B 11, B 15 und B 299). Über den Anschluss an die A 92 besteht eine verkehrsgünstige Anbindung an die Landeshauptstadt München (Entfernung ca. 70 km) sowie zum Großflughafen München (Entfernung ca. 40 km). Des Weiteren ist Landshut auch ein Eisenbahnknotenpunkt mit Anschlussmöglichkeiten nach München, Regensburg, Passau, Mühldorf und Salzburg, wobei der Hauptbahnhof

von Landshut am entgegengesetzten Stadtende, rd. 3 km nordwestlich liegt.

Vom zu begutachtenden Anwesen beträgt die Entfernung zum Stadtzentrum von Landshut (Altstadt, Neustadt, Freyung) ca. 1,5 km Luftlinie. Zur Innenstadt verkehren Stadtbusse, wobei die nächst gelegene Stadtbushaltestelle vor der Haustüre liegt.

Im Bereich des zu begutachtenden Objekts besteht die Umgebungsbebauung südlich und östlich der Pfarrfeldstraße aus Reihen- und Doppelhäusern, in nördlicher Richtung besteht der Umgriff aus mehrgeschossigen Eigentumswohnanlagen. Störende Gewerbebetriebe sind im näheren Umgriff nicht vorhanden, bezüglich der infrastrukturellen Situation müssen jedoch Abstriche gemacht werden, da weder Kindergarten und Schulen, noch Geschäfte zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfes im näheren Umgriff vorhanden sind, Ausreichende Einkaufsmöglichkeiten bestehen erst wieder im innerstädtischen Bereich sowie im benachbarten Kumhausen (Nachbarort, welcher in südlicher Richtung angrenzt).

Bezüglich der örtlichen Lage siehe im Übrigen auch beiliegende Ablichtungen des Stadtplanes, Maßstab 1: 10.000, sowie der Straßenkarte, Maßstab 1 : 200.000.

6.2 Grundstücksbeschreibung

6.2.1 Topographisch

Grundstücksgröße Fl. Nr. 316/26: 1.543 m²

Grundstücksgröße Fl. Nr. 316/70: 8 m²

Das Hauptgrundstück ist eben und annähernd rechteckig geschnitten, jedoch leicht nach Westen geneigt.

Grundstücksbreite im Mittel rd. 40 m, Grundstückstiefe ca. 35 m.

Bei Fl. Nr. 316/70 handelt es sich um eine Abstellfläche mit den Abmessungen rd. 4 x 2 m.

Ausreichend tragfähiger Baugrund ist, soweit bekannt, vorhanden, Beeinträchtigungen durch Grundwasser bestehen, auch bedingt durch die leichte Höhenlage, nicht.

6.2.2 Baurechtlich und Erschließungsstand

Das Grundstück ist ortsüblich durch die ausgebaute Straße, welche das Grundstück an der Südseite tangiert, sowie durch Kanal, Wasser, Strom und Gas erschlossen, Erschließungskosten fallen im derzeitigen Bestand und Zustand nicht mehr an. Die vorhandene Bebauung besteht bei Fl. Nr. 316/26 aus einer mehrgeschossigen Eigentumswohnanlage, wobei die zu begutachtende Wohneinheit im 3. Obergeschoss (Dachgeschoss) liegt. Fl. Nr. 316/70 ist unbebaut und baulich nicht nutzbar.

Bezüglich Grundstückszuschnitt und Bebauung siehe beiliegende Ablichtung des amtlichen Lageplans, Maßstab 1 : 1.000.

6.3 Baubeschreibung

6.3.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung

Soweit aus den vorgelegten Planunterlagen entnommen werden kann, erfolgte die Bebauung im Jahr 1979. Seit Bauerstellung wurden am Baukörper keine nennenswerten Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt, in der zu begutachtenden Wohneinheit erfolgte jedoch eine grundlegende Renovierung der Sanitäreinheiten (Bad und WC), laut Angabe im Jahr 2017.

Es handelt sich um eine großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und separatem WC, Abstellraum, Garderobe und geräumiger Essdiele sowie einer großen, nach Norden gerichteten Loggia. Des Weiteren ist vom Wohnzimmer der Ausgang auf einen kleinen Südbalkon möglich.

Im Kellergeschoss ist ein separater Abstellraum ausgewiesen, der Tiefgaragenstellplatz liegt ebenfalls im KG.

Gesamtwohnfläche laut Berechnung in der Anlage rd. 120 m².

Bezüglich des Grundrisszuschnitts siehe beiliegende Ablichtungen aus dem im Grundbuchamt eingesehenen Aufteilungsplan.

6.3.2 Bauliche Ausführung mit den nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen

Die nachfolgende Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie soll nur einen groben Überblick über die wesentlichsten Ausstattungsmerkmale, auf Grundlage der Aussagen der bei der Ortsbesichtigung anwesenden Partei, wiedergeben.

- Mauerwerk und Fundierung: Fundamente und Kellerumfassungswände in Beton, übrige Umfassungs- und Zwischenwände aus Ziegelmauerwerk, Wandstärke der Umfassungswände 36,5 cm
- Decken: Geschossdecken in Stahlbeton
- Dach: Satteldachstuhl mit Betonpfannendeckung, Regenrinnen und Fallleitungen aus Eisenblech mit Anstrich
- Treppe: Stahlbeton mit Natursteinbelag und Metallgeländer
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, Natursteinfensterbänken sowie Rollo beim großen Wohnzimmerfenster
- Türen: In der Wohneinheit Metallzargen mit furnierten Türblättern, zum Teil weiß überstrichen. Hauseingangstüre in Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung
- Böden: In der Wohneinheit Stabparkettbeläge in den Wohn- und Schlafräumen, Fliesenbelag auf Balkon, Loggia sowie in den Sanitärräumen. Zementestrich in Keller und Tiefgarage
- Decken- u. Wandbehandlung: Glatter Wand- und Deckenputz mit Anstrich, Fliesenschild im Bad, im Bereich der Einbauwanne sowie im WC

Technische Installation

Hausanschlüsse:	Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen für Kanal, Wasser, Strom und Gas angeschlossen.
Elektroinstallation:	Elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind im baulterstypischen Umfang vorhanden. Wechselsprechanlage mit Briefkästen an der Haustüre.
Sanitärinstallation:	Bad mit Acryl-Eck-Einbauwanne, Dusche mit Kabine, Hänge-WC, Waschmaschinenanschluss sowie Waschtisch mit Unterbau. Separates WC mit Hänge-WC und Waschbecken mit Einhebelmischer. Kalt- und Warmwasseranschluss in der Küche.
Heizung:	Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung
Zubehör:	Einbauküche mit E-Geräten

Außenanlagen und Sonstiges:

Befestigungen:	Freiflächen mit Betonverbundpflaster belegt
Aufwuchs:	Bestehend aus Rasen, Baum- und Strauchwerk

6.4 Beurteilung

Die Wohnanlage ist in einem gepflegten Zustand, laut Angabe der Hausverwaltung besteht auch kein Renovierungsstau, wobei bei der Ortsbesichtigung in der Tiefgarage festgestellt wurde, dass hier augenscheinlich im Bereich der betonierten Wandteile und Stützen keine Chloridbeschichtung vorhanden ist, dieser Zustand wurde jedoch von der Eigentümergemeinschaft laut Hausverwaltung noch nicht beanstandet.

Die Wohnung ist mit einer Wohnfläche von 110 m² überdurchschnittlich groß. Von Nachteil ist allerdings, dass kein Personenaufzug vorhanden ist,

d.h., der Zugang ist nur über das zentrale Treppenhaus möglich und somit erschwert. Bei der Dachterrasse fällt die ungünstige Lage an der Nordseite auf, es fehlt hier eine ausreichende Besonnung. Bedingt durch die Höhenlage hat man jedoch sowohl von der Dachterrasse, als auch vom südseitigen Balkon einen unverbaubaren Talblick auf die Nachbarbebauung. Trotz der Lage in Dachgeschoss sind nur geringe Wandbereiche durch schräge Mansardenflächen belastet, da die vertikale Wandhöhe im Bereich dieser Wände durchwegs schon bei rund 2 m liegt.

7. Wertermittlung

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

Der angehefteten technischen Berechnung liegt der im Grundbuchamt eingesehene Bauplan zu Grunde.

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach der ImmoWertV 2021 sind für die Wertermittlung das Sachwert-, Ertragswert- oder Vergleichswertverfahren heranzuziehen.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen es um eine nachhaltige Erzielung eines Ertrages geht, es wird regelmäßig angewandt bei Miet- und Geschäftsgrundstücken.

Das Sachwertverfahren eignet sich für Objekte, die überwiegend unter dem Gesichtspunkt der Eigennutzung gehandelt werden und deren Zweckbestimmung nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrages gerichtet ist.

Als dritte Variante steht noch das Vergleichswertverfahren zur Verfügung, dieses liefert bei entsprechendem Vergleichsmaterial die zuverlässigsten Werte. Es kann jedoch nur angewandt werden, wenn eine ausreichende Anzahl von Vergleichsobjekten zur Verfügung stehen, welche hinsichtlich Grundstücksgröße, Baualter, Größe und Ausstattung mit dem zu begutachtenden Objekt vergleichbar sind.

Im vorliegenden Fall kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung, da Eigentumswohnungen vornehmlich nach dem Preis pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt werden. Ergänzend wird auch noch eine Ertragswertberechnung durchgeführt.

7.2 Vergleichswert

Vom Gutachterausschuss der Stadt Landshut konnten dem Unterzeichner folgende Vergleichswerte von Wohnungen mit Tiefgaragenstellplatz benannt werden:

Lfd. Nr.	Verkaufsdatum	Größe	Baujahr	Lage	Verkaufspreis	Abschlag / Zuschlag *	Modifizierter Vergleichswert
1	03/2022	85 m ²	1982	2.OG	4.247 €/m ²	- 15 %	3.610 €/m ²
2	03/2022	87 m ²	1975	EG	4.667 €/m ²	- 15 %	3.967 €/m ²
3	07/2022	85 m ²	1982	1.OG	4.212 €/m ²	- 15 %	3.580 €/m ²
4	03/2023	123 m ²	1974	EG	3.602 €/m ²	---	3.602 €/m ²
5	10/2023	100 m ²	1974	EG	3.730 €/m ²	---	3.730 €/m ²
6	01/2024	93 m ²	1972	5.OG	3.634 €/m ²	- 10 %	3.271 €/m ²
7	07/2024	128 m ²	1974	EG	2.598 €/m ²	+ 10 %	2.858 €/m ²
8	11/2024	90 m ²	1974	EG	2.500 €/m ²	+ 300 €/m ²	2.800 €/m ²

Modifizierter Durchschnittswert: **3.427 €/m²**

* Wegen der Übergröße der zu begutachtenden Wohnung ist bei den Vergleichswerten Nr. 1, 2 und 3 ein Abschlag von 15 % und beim Vergleichswert Nr. 6 ein Abschlag von 10 % angezeigt.

Beim Wert Nr. 7 ist ein Zuschlag von 10 % wegen höherem Ausstattungsstandard der zu begutachtenden Wohnung angezeigt und beim Vergleichswert Nr. 9 ein Zuschlag von 300 €/m², da in diesem Wert kein Garagenstellplatz enthalten ist.

Auf Grundlage der in der Anlage ermittelten Wohnfläche von 120 m² errechnet sich der Vergleichswert der zu begutachtenden Wohneinheit, incl. des Tiefgaragenstellplatzes, zu:

$$120 \text{ m}^2 \times 3.427,- \text{ €/m}^2 \approx 411.000,- \text{ €}$$

Darin enthalten ist der Tiefgaragenstellplatz, dessen Wert laut Erhebungen des Gutachterausschusses mit rund 25.000,- € anzusetzen ist.

Wertanteil der Wohnung somit:

$$411.000,- \text{ €} - 25.000,- \text{ €} \approx 386.000,- \text{ €}$$

7.2.1 Objektspezifische Besonderheiten:

Wegen der Nordlage der Dachterrasse ist ein Abschlag von 50 % angezeigt, welcher in Bezug auf den Durchschnittswert – bezogen auf die Größe der Dachterrasse (7,71 m²) angezeigt ist.

Angesetzter Abschlag somit:

$$7,71 \text{ m}^2 \times 0,5 \times 3.427,- \text{ €/m}^2 \approx 13.000,- \text{ €}$$

Vergleichswert unter Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten:

$$386.000,- \text{ €} - 13.000,- \text{ €} \approx 373.000,- \text{ €}$$

+ Tiefgaragenstellplatz

25.000,- €

Gesamtwert

398.000,- €

Wert des Zubehörs (Einbauküche) pauschal

2.000,- €

7.3 Ertragswertschätzung

Zur Plausibilitätskontrolle wird nachfolgend auch noch eine Ertragswertberechnung durchgeführt.

7.3.1 Bodenwert

Anteilige Fläche laut Berechnung in der Anlage: 133 m²

Bodenwertansatz auf Grund der Richtwerttabelle, bei einer angenommenen GFZ von ca. 1,0: 1.300,-- €/m²

Anteiliger Bodenwert somit:

133 m² x 1.300,-- €/m² ≈ 173.000,-- €

7.4 Ertragswert

Auf Grundlage des aktuellen Mietspiegels der Stadt Landshut wird die erzielbare Miete pro m² Wohnfläche, unter Berücksichtigung des Baualters, der Größe sowie der angetroffenen Ausstattungsmerkmale wie folgt geschätzt:

Grundmiete		9,00 €/m ²
abzgl. wegen fehlender Besonnung der Dachterrasse	∕	0,50 €/m ²
Erzielbare Miete		<u>8,50 €/m²</u>
zzgl. umlegbarer Nebenkosten		

Erzielbare Monatsmiete somit:

120 m ² x 8,50 €	≈	1.020,-- €
zzgl. für Tiefgaragenstellplatz		<u>80,-- €</u>
Monatsmiete gesamt		1.100,-- €
zzgl. umlegbarer Nebenkosten		

Erzielbare Jahresmiete:

1.100,-- € x 12	≈	13.200,-- €
% f. Mietausfallwagnis 2 %	≈ %	264,-- €
% f. Verwaltungskosten pauschal	%	400,-- €
% f. laufende Instandhaltungsaufwendungen geschätzt mit 13,-- €/m ² Wohnfläche und Jahr, somit 13,-- €/m ² x 120 m ²	≈ %	1.560,-- €
% Instandhaltungsaufwendungen f. Garage	~ %	80,-- €

Jahresnettomiete 10.896,-- €

% Verzinsung des anteiligen Bodenwertes; Liegenschaftszinssatz, auf Grundlage von Erhebungen des Gutachterausschusses, unter Berücksichtigung der Marktlage: 1,5 % somit: 173.000,-- € x 0,015	≈ %	2.595,-- €
--	-----	------------

Gebäudeanteil am Reinertrag 8.301,-- €

Die Restnutzungsdauer errechnet sich wie folgt:

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Baualter: rd. 45 Jahre

Restnutzungsdauer: 80 – 45 = 35 Jahre

Barwertfaktor bei Ansatz einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren und dem oben aufgeführten Liegenschaftszinssatz von 1,5 %: 27,08

Ertragswert somit:

8.301,-- € x 27,08	≈	225.000,-- €
+ anteiliger Bodenwert		173.000,-- €

Ertragswert, incl. Tiefgaragenstellplatz 398.000,-- €

7.5 Verkehrswert

Die Wertermittlung hat folgende rechnerischen Einzelwerte ergeben:

Vergleichswert	398.000,-- €
Ertragswert	398.000,-- €
davon Tiefgaragenstellplatz	25.000,-- €
Wert der Wohneinheit	373.000,-- €
Wert der Einbauküche, pauschal	2.000,-- €

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 Baugesetzbuch durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und der allgemeinen Beschaffenheit des Grundstückes, ohne Einfluss ungewöhnlicher Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall von den bekannten Vergleichswerten, unter Einbeziehung des rechnerischen Ertragswerts abgeleitet. Nach Abwägung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte und des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks sowie im Hinblick auf die am freien Immobilienmarkt derzeit zu erzielenden Preise für gleiche Objekte in gleicher oder ähnlicher Lage, wird der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 23 laut Aufteilungsplan mit zugehörigem Tiefgaragenstellplatz Nr. 7 laut Aufteilungsplan im Anwesen 84036 Landshut, Pfarrfeldstraße 32, aktuell mit rund

400.000,-- €

(in Worten: vierhunderttausend.....Euro)

geschätzt.

Im Schätzwert mitenthalten:

Einbauküche mit einem Wertanteil von ca.	2.000,-- €
Bodenwertanteil von Fl. Nr. 316,70 in Höhe von rd.	10.000,-- €
Stellplatzfläche mit einem Wertanteil von	25.000,-- €

8. Allgemeine Angaben

Eine gewerbliche Nutzung liegt nicht vor.

Die Wohneinheit wird eigengenutzt.

Zubehör nach § 97 BGB ist nicht vorhanden.

Ein Energieausweis konnte nicht vorgelegt werden.

Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Das monatliche Wohngeld beträgt aktuell 382,-- €

Hausverwaltung:

Gu-Be-Ga Hausverwaltung

Immobilien GmbH

Industriestraße 19 a

84030 Ergolding

Tel.: 0871- 97 55 0 - 0

Zuständiger Kaminkehrermeister:

Herr Mario Gigler

Buchenweg 9

94369 Rain

Tel.: 09429-903567

Altdorf, den 09.01.2025


.....

(Bernd Freihöfer)

Berndt Freihöfer
Ing. Büro für Statik
Sachverständiger
für Gebäude- u. Grund-
stücksbewertung
Eugenbacher Straße 56
84032 Altdorf
Telefon 0871/32279
Telefax 0871/35874

Anlagen:

- 1 – Technische Daten
- 2 – Fotoaufnahmen
- 3 – Straßenkarte
- 4 – Ortskarte
- 5 – Lageplan
- 6 – Aufteilungsplan



Foto 1: Südansicht



Foto 2: Tiefgarageneinfahrt



Foto 3: Hauseingang (Nordseite)

Anlage 3

Straßenkarte

Kartengrundlage:

© LVG Bayern, 4709/08



TÜK 1:200000 Bayern, Maßstab 1:200000

© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007

Seite 1 von 1

Anlage 4

Stadtplan

Kartengrundlage:

© LVG Bayern, 4709/08



Digitale Ortskarte 1:10000 Bayern (Süd), Maßstab 1:10000

© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007

Anlage 5
Lageplan



Flurstück: 316/26
Gemarkung: Achdorf

Gemeinde: Landshut
Landkreis: Landshut
Bezirk: Niederbayern

5379106

32 733003

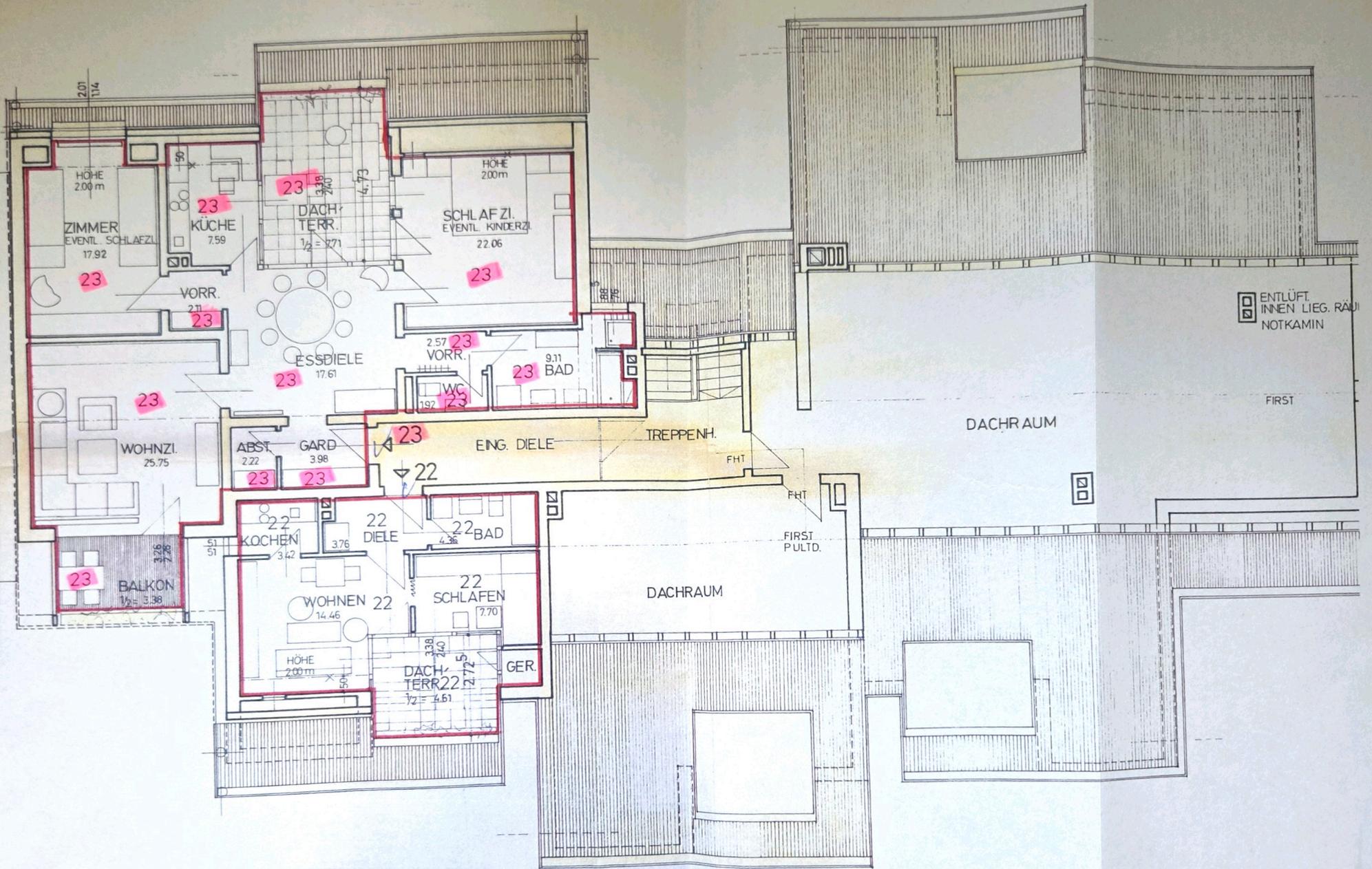


5378886

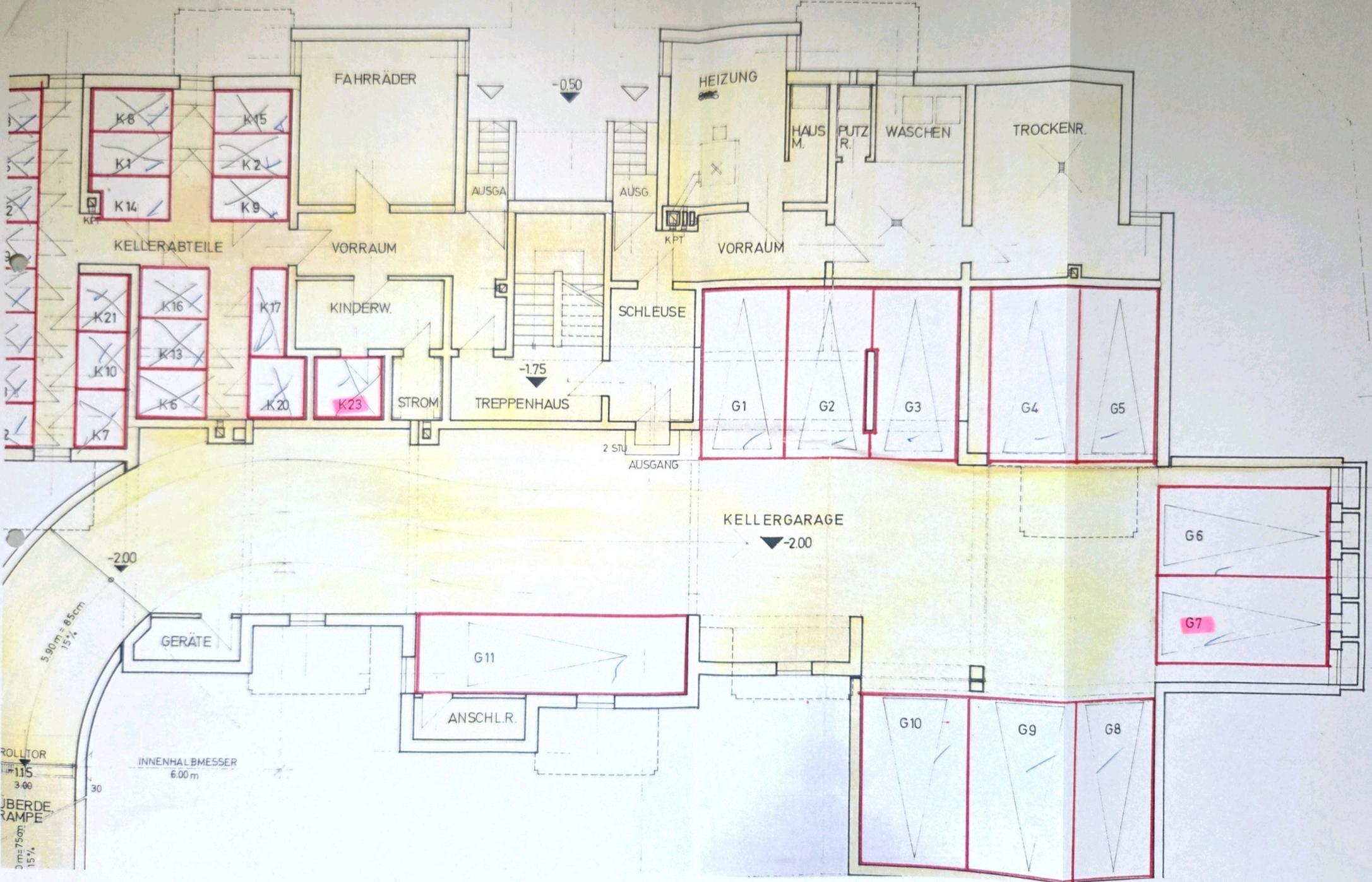
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

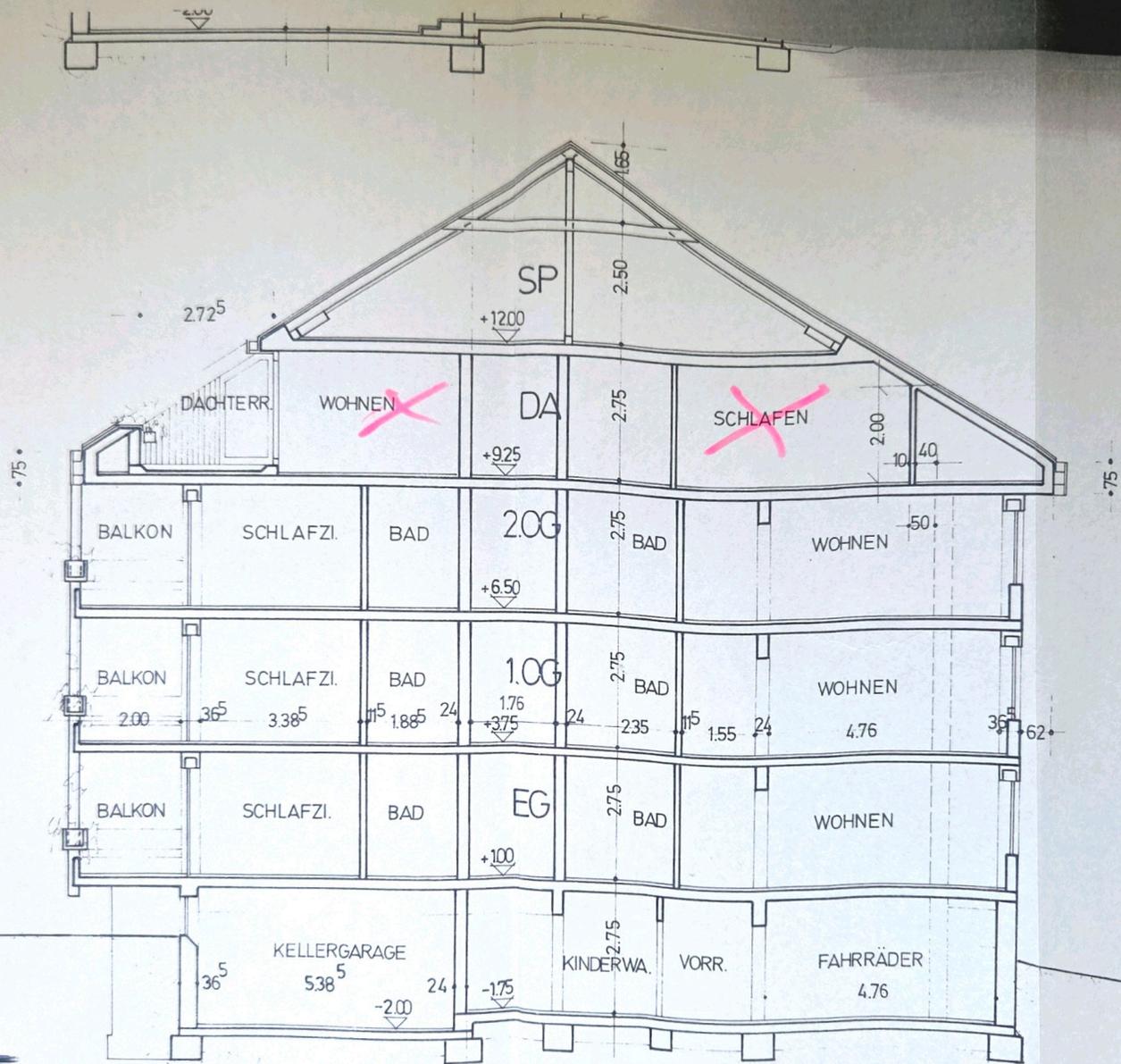
Anlage 6
Aufteilungsplan



QUERSCHNITT II
N.N. = +1.00



B-B



SCHN

SCHLAFEN