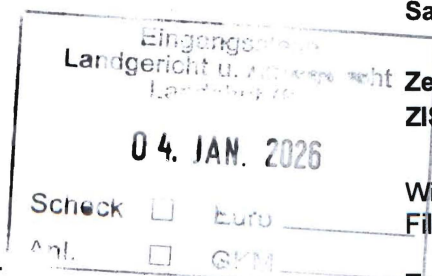


neu

Wolfgang Stöcker

Diplom Betriebswirt (FH)
Sachverständiger für Immobilienbewertung



Zertifiziert nach DIN ISO/IEC 17024
ZIS Sprengnetter Zert (S)

An das
Amtsgericht Landshut
Abteilung Zwangsversteigerung
Maximilianstraße 22

Wimberger Str. 2 a, 94081 Fürstzell
Filchner Str. 46 a, 81476 München

Telefon: 08502 / 917 830
Internet: www.immowert-ws.de
eMail: info@immowert-ws.de

84028 Landshut

Datum: 05.01.2026
Az.: 2 K 110/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. A. a. d. § 194 Baugesetzbuch

**Eigentumswohnung mit Kellerabteil
in 94405 Landau a. d. Isar, Hauptstraße 65**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
19.12.2026 ermittelt mit rd.

85.000,00 €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Mehrfamilienwohnhaus und Eigentumswohnung Nr. 4 im 1. OG	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Wohnung Nr. 4 mit Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Außenanlagen	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Vergleichswertermittlung	14
4.3.1	Vergleichswertberechnung	14
4.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung	14
4.4	Ertragswertermittlung	16
4.4.1	Ertragswertberechnung	16
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	17

4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	18
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	18
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	18
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	18
4.5.4	Verkehrswert.....	19
5	Verzeichnis der Anlagen	20

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Eigentumswohnung mit Kellerabteil

Objektadresse: **94405 Landau a. d. Isar**
Hauptstr. 65

Grundbuchangaben: Grundbuch von Landau a. d. Isar

Katasterangaben: Gemarkung Landau a. d. Isar
Flurstück 72

Auszug aus dem
Grundbuch:

Amtsgericht: Landau a. d. I.
Grundbuch von: Landau a. d. I.

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE/TE NR.	Flur	Flurstück(e)	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m ²
							Anteil	Gesamt	
	7187	1	Landau a. d. I.	4		72	147,85	1.000	57,80

Abteilung I, Eigentümer

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
7187		1	72		Zwangsversteigerung	

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Eigentümer: Verweis auf die Angaben im Grundbuch

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 19.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 19.12.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 19.12.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Der Sachverständige;
Von den geladenen Personen war niemand anwesend;

Der Zugang zum Sondereigentum wurde verweigert durch den Mieter. Die Innenbesichtigung beschränkt sich auf die zugänglichen Bereiche des Gemeinschaftseigentums.

Für die Bewertung wird daher, aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme, ein einfacher Ausstattungsstandard mit einfacher Beschaffenheit unterstellt.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug
- Teilungserklärung
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Recherche – Marktdaten

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Feststellungen zu den Anfragen des Gerichts:

Hinweis:

Soweit keine Antworten gemacht werden, gab es keine Feststellungen bzw. Anhaltspunkte dafür.

Zu c)

Verwalterangaben:

Nach Angaben des Mieters / Nutzers gibt es aktuell keinen Verwalter. Der Eigentümer machte keine Angaben zur Verwaltung und zu Abrechnungen der Wohnungseigentümergeinschaft.

Zu d)

Vermietungsangaben:

Das Sondereigentum ist vermietet. Nach Angaben des Nutzers läuft die Vermietung über das Sozialamt der Stadt Landau a. d. Isar.

Zu h)

Energieausweis:

Ein Energieausweis konnte nicht vorgelegt bzw. nachgewiesen werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage)

Landau a. d. Isar liegt im Bezirk Niederbayern

Landeshauptstadt:

München (ca. 110 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 11, (in der Nähe)

Autobahnzufahrt:

BAB A 92 (ca. 5 km entfernt)

Anschlussstelle Landau a. d. Isar

Bahnhof:

Landau a. d. Isar (ca. 2 km entfernt)

Regionalbahnlinie München – Plattling - Passau

Flughafen:

München – Freising (ca. 70 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Landau a. d. Isar – Zentrumsbereich (Mischgebiet)

Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe;
Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in der Nähe;
Verwaltung (Stadtverwaltung) in der Nähe;
schlechte Wohnlage;

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend gemischte Nutzungen;
überwiegend geschlossene Bauweise;

Beeinträchtigungen:

Stark Verkehrsimmissionen aufgrund
der direkten Lage an der Hauptstraße;
reger Verkehr;
einfaches soziales Umfeld;

Topografie:

Das Grundstück ist eben;

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:

insgesamt 391 m²;

Bemerkungen:

fast regelmäßiger Zuschnitt;
Form: schmal und lang;

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Durchgangsstraße; Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege vorhanden, befestigt, in erhöhter Lage zur Hauptstraße; direkt vor dem Haus ist eine Fußgängerbrücke, um die Straße zu überqueren;
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser; Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss;
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung des Gebäudes;
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
Altlasten:	Gemäß telefonischer Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als altlastverdächtige Fläche aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Verdachtsfläche unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende und vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde eingesehen. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende wertbeeinflussende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none"> • Zwangsversteigerungsvermerk In Bewertung bleiben diese Lasten unberücksichtigt
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.
Kein Baudenkmal oder Ensembleschutz.

2.5.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden (fern)mündlich eingeholt.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut.

6 Wohnungen mit Innenhof und Rückgebäude für die „Kellerabteile“ (ebenerdig)
(vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist weitgehend vermietet. Nach äußerem Augenschein besteht kein Leerstand.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die bewertungsrelevante Wohnung konnte nicht von Innen besichtigt werden. Es wird ein einfacher Ausstattungsstandard unterstellt.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Mehrfamilienwohnhaus und Eigentumswohnung Nr. 4 im 1. OG

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus, 6 Wohnungen, 6 Kellerabteile, Innenhof, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig plus Spitzboden, nicht unterkellert; ursprüngliches Baujahr unbekannt; Giebeldach;
Modernisierung:	Umbau und Nutzungsänderung ca. ab 2020; Es wird eine Kernsanierung angenommen; Dadurch verjüngt sich das Gebäude, es wird ein fiktives Baujahr um 1995 angenommen.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Es wird ein einfacher energetischen Zustand unterstellt.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Wohnung Nr. 4 mit Raumaufteilung

Wohnung Nr. 4: Vgl. Grundrisse in den Anlagen	Lage in der 1. OG, 2 Zimmer mit Küche, Bad, Flur; Kellerabteil im Rückgebäude; ebenerdig;
--	--

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau;
Fundamente:	Streifenfundament, tragende Bodenplatte, Beton;
Umfassungswände:	Massive Wände (Ziegelwände);
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk;
Geschossdecken:	Stahlbeton;
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holztreppe;
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff;
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach; <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach; <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel;

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz;
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz;
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung, Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss, Starkstromanschluss;
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas) Flüssiggas;
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen; (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: überwiegend zentral über die Heizung;

3.2.5 Raumausstattungen der Wohnung

Die Beschreibung erfolgen aufgrund der Erkenntnisse aus dem Besichtigungstermin, nach äußerer Inaugenscheinnahme, bzw. oder nach den vorliegenden Unterlagen.

Bodenbeläge: Laminat, Teppich, Fliesen,

Wandbekleidungen: glatter, einfacher Putz

Deckenbekleidungen: glatt verputzt

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;
einfache Beschläge

Türen: Eingangstür:
Kunststoff

Zimmertüren:
einfache Holztüren

sanitäre Installation: in einfacher Ausstattung

besondere Einrichtungen: keine

Küchenausstattung: nicht in Wertermittlung nicht enthalten

Bauschäden und Baumängel: Aufgrund des allgemeinen Gesamteindrucks des Gesamtgebäudes mit deutlichen Abnutzungsspuren wird ein pauschaler Instandhaltungsstau und Modernisierungsstau unterstellt.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Standard ist aufgrund der Erkenntnisse aus dem Ortstermin sehr einfach.

Es sind deutliche Abnutzungsspuren zu erkennen.

Die gesamte Anlage macht einen ungepflegten Eindruck.

3.3 Außenanlagen

Im Wesentlichen:

- Ver und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Gartenanlagen
- Einzäunung
- Befestigte Flächen im Innenhof

Die Außenanlagen befinden sich in einem ungepflegten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die **Eigentumswohnung Nr. 4** in Landau a. d. Isar, Hauptstraße 65, zum Wertermittlungstichtag 19.12.2025 ermittelt.

Die Daten des Grundbuchs werden hier nicht voll umfänglich aufgeführt. Es wird empfohlen Einsicht in das Grundbuch zu nehmen.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls ist der Verkehrswert von Objekten mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** zu ermitteln.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Sowohl bei der Vergleichswert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Vergleichswertberechnung

Vergleichswert (Marktwert)

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m ²	EUR/m ² (Stk.) - Werte				Marktwert EUR
			Kauf- preis	Vergleichspreise		ange- messen	
			von	bis	Mittel		
Eigentumswohnung Nr. 4	1	44,87			2.050	2.050	91.983

Spannenwerte lt.

Vorläufiger Vergleichswert 91.983

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Instandhaltungs- und Modernisierungsstau Sondereigentum - 4.600

Rücklage für Instandhaltung Gemeinschaftseigentum - 2.300

Vergleichswert 85.083

4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Berechnungsbasis

Die Wohnfläche wurde den vorliegenden Grundrissen entnommen.

Ableitung des Vergleichspreises:

Es wurde geprüft, ob der in Ansatz gebrachte Vergleichspreis den ermittelten Marktwert auch hinsichtlich der Repräsentativität den lokalen Grundstücksmarkt zutreffend abbildet. Hierzu wurden folgende Vergleichsdaten recherchiert:

Quelle:

Sprengnetter ImmoWertReport (8 Angebote aus dem Zeitraum 2019 bis 2025)

Bezug: Eigentumswohnungen, Baujahre 1984 – 2024, Ø Wfl. 55 m²; Angebotspreis: von rd. 3.000 €/m² bis 3.500 €/m² Wfl.; überwiegend gehobener Standard; gute Wohnlagen

• Quelle:

vdp – Transaktionsdatenbank (3 Vergleichspreise)

Bezug: Eigentumswohnungen, Baujahre 1962 bis 1980, rd. 40 m² Wfl., durchschnittliche Ausstattung und durchschnittlicher Zustand; Vergleichspreise von rd. 2.091 €/m² bis rd. 2.200 €/m² Wfl.; überwiegend durchschnittliche Ausstattung.

Der angesetzte Vergleichspreis liegt deutlich unterhalb der recherchierten Daten.

Dies Einordnung ist aufgrund der Besonderheiten des Bewertungsobjektes plausibel.

Hinsichtlich der Lage, des einfachen sozialen Umfeldes, der Ausstattung und Beschaffenheit, sind Abschläge zu den o. g. Vergleichspreisen angemessen und sachgerecht, und marktkonform.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- **Instandhaltungs- und Modernisierungstau Sondereigentum:**
Aufgrund des deutlichen Abnutzungsspuren im gesamten Gebäude wird ein allgemeiner pauschaler Kostenabschlag für die Ausstattung auch in der Wohnung für angemessen und sachgerecht beurteilt (nach äußerem Augenschein).

- **Rücklage für Instandhaltung Gemeinschaftseigentum:**
Nachdem keine übliche Instandhaltungsrücklage nachgewiesen wurde, ist von einer Sonderumlage für zukünftige Instandhaltungen auszugehen. Insbesondere wird eine Modernisierung der Heizung (nach äußerem Augenschein) vermutet. Der pauschale Kostenabschlag wird für sachgerecht und angemessen beurteilt.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Ertragswertberechnung

Ertragswert (Marktwert) im vereinfachten Verfahren:

Nutzung		RND	Zins	Ein-	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Jahre	%			heiten
w	1	Eigentumswohnung / 1. Obergeschoss	64	3,00	1	44,87		8,00	4.307	
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 64	Ø 3,00	Σ 1	Σ 44,87			Σ 4.307	Σ	

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges			Summe
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/m ²	% HK	EUR	% RoE	wagnis	CO ₂	EUR/m ²	% RoE	% RoE
		(/Stk.)		/Einheit		% RoE	EUR/m ²	(/Stk.)		
w	1	Eigentumswohnung / 1. Obergeschoss	14,00		429,00	9,96	2,00			26,58
Ø 26,58										

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		Rohertrag	Bewi.-	Reinertrag	Boden-	Gebäude-	Barwert-	Barwert	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/a	kosten	EUR/a	verzins.	reinertrag	faktor	EUR	
			EUR/a		EUR/a	EUR/a			
w	1	Eigentumswohnung / 1. Obergeschoss	4.307	1.145	3.162		3.162	28,3064	89.504
w = Wohnen, g = Gewerbe		Σ 4.307	Σ 1.145	Σ 3.162	Σ	Σ 3.162		Σ 89.504	

Ertragswert

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten) x Barwertfaktor

89.504

Vorläufiger Ertragswert

89.504

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

Instandhaltungs- und Modernisierungs-
stau Sondereigentum

4.600

Rücklage für Instandhaltung
Gemeinschaftseigentum

2.300

ERTRAGSWERT

82.604

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Angaben der Wohn- bzw. Nutzflächen aus den Bauunterlagen wurden von mir plausibilisiert.

Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus den üblichen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Vgl. Erläuterung in der Vergleichswertermittlung.

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig renditebasierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich vorrangig an den in der Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Das Ertragswertverfahren wurde stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnis

		Marktwert § 194 BauGB
Werte	Ertragswert	82.604
	Vergleichswert	85.083
<hr/>		
Marktwert	Ableitung vom Vergleichswert	85.000
<hr/>		
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	1.890
	x-fache Jahresmiete	19,70
<hr/>		
Mietfläche	Wohnfläche	44,87m ²
	Nutzfläche	
	Σ	44,87m ²

4.5.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) wie folgt definiert:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Wert bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der **Verkehrswert** für die **Eigentumswohnung Nr. 4** mit Kelleranteil in 94405 Landau a.d.Isar, Hauptstr. 65

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2025 mit rd.

85.000,00 €

in Worten: fünfundachtzigtausend Euro

geschätzt.

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

Fürstenzell, den 05.01.2026

W. Stöcker



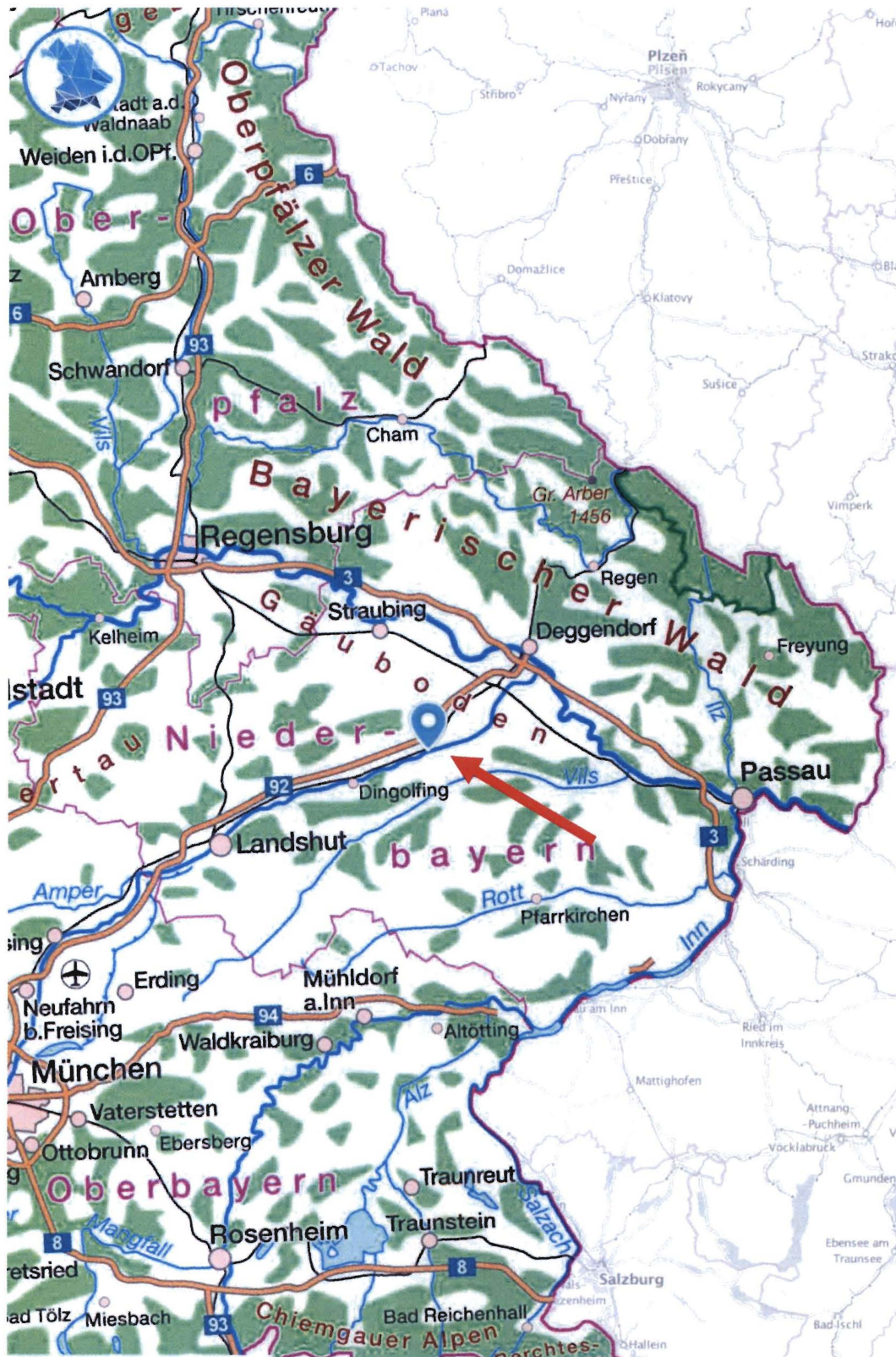
Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage 4: Grundrisse OG und EG
- Anlage 5: Fotos

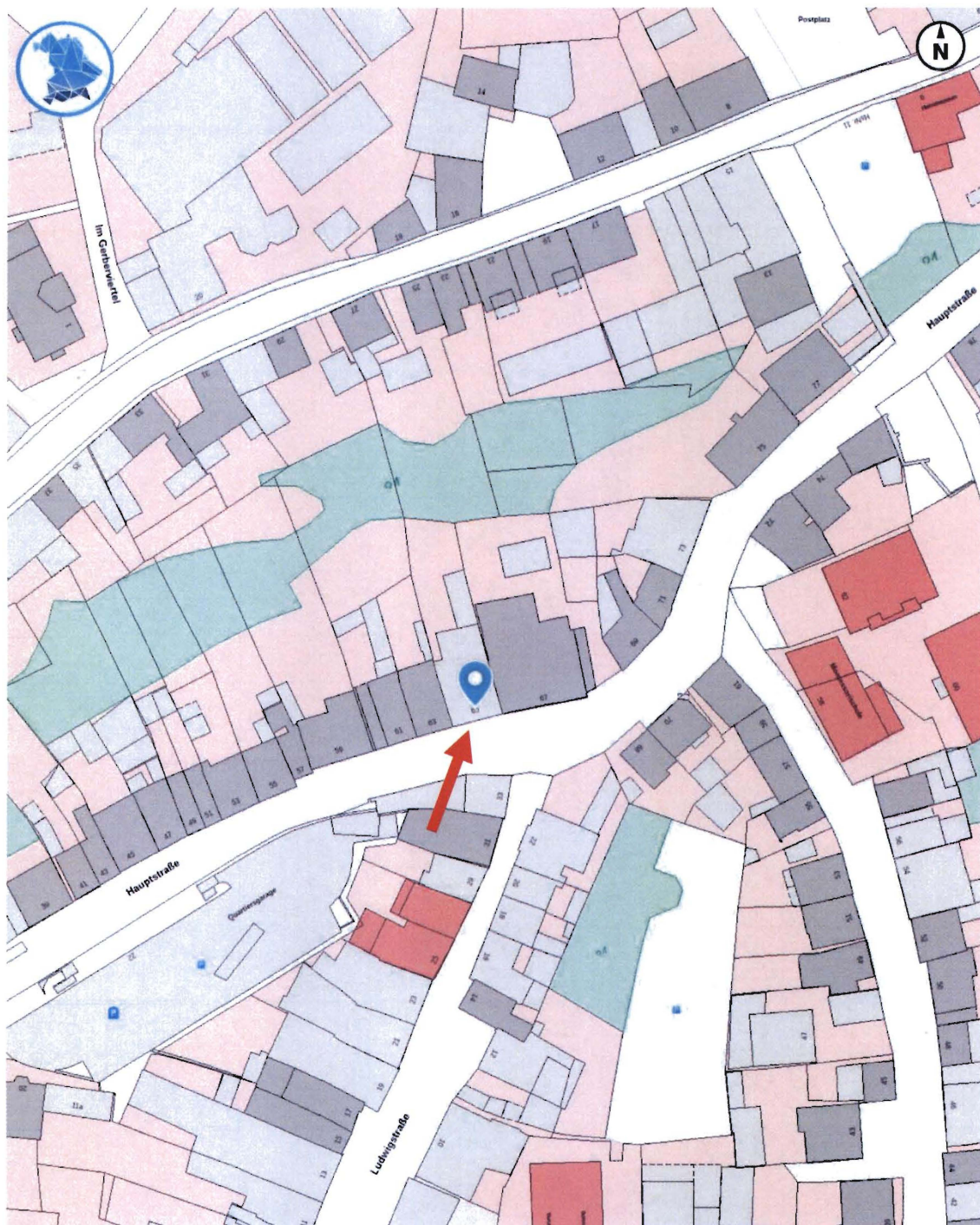
Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte



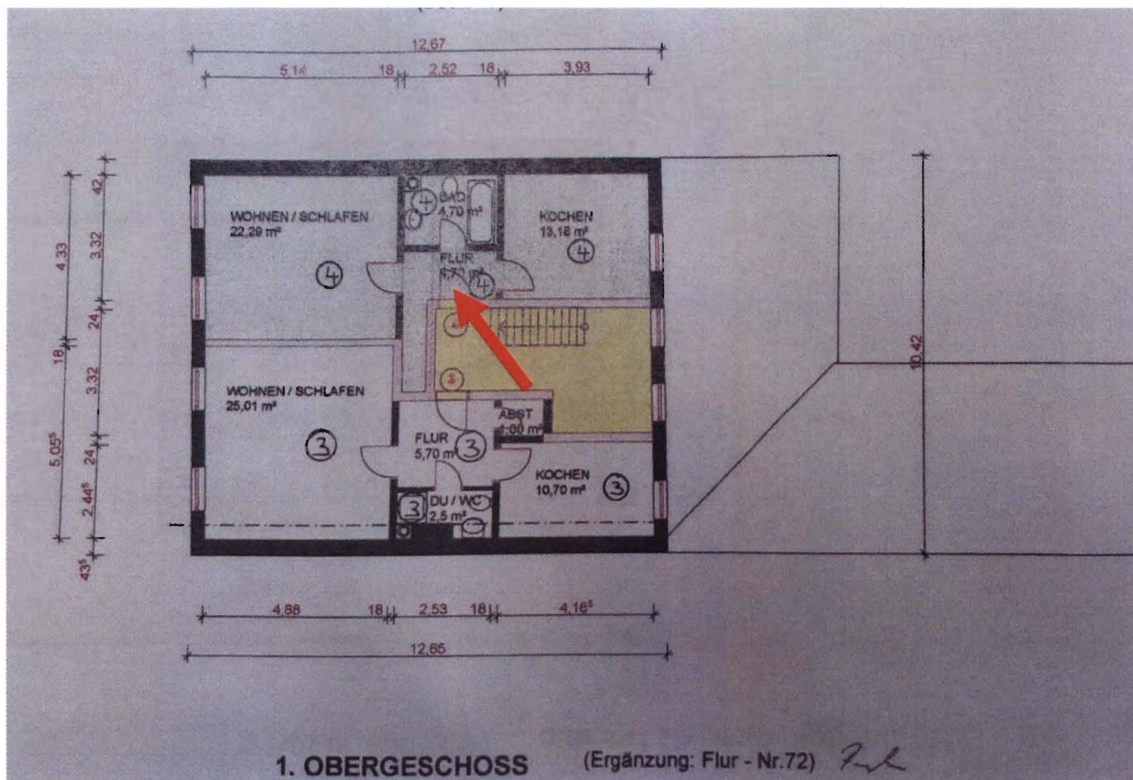
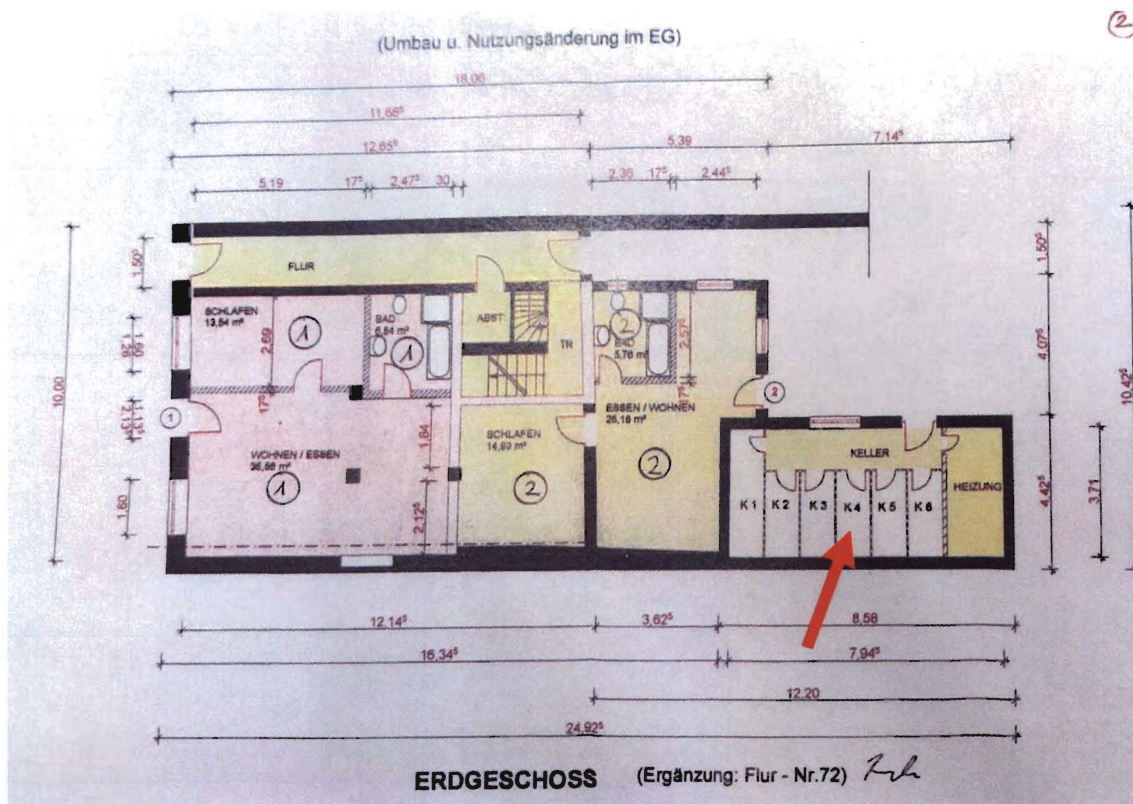
Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan



Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte



Anlage 4: Grundrisse EG und 1. OG mit Kennzeichnung des Sondereigentums



Anlage 5: Fotos

Außen

Südansicht der Häuserzeile - im Bildmittelpunkt befindet sich das MFH mit der relevanten Wohnung

Kennzeichnung der Lage der Wohnung



Außen

Südfassade mit Kennzeichnung der Lage der Wohnung



Außen

Gebäuderückseite



Außen
Gebäuderückseite mit Heizungsraum



Außen
Ansicht des Anwesens von Norden



Außen
Innenhof auf der Gebäuderückseite



Außen

Öffentlicher Zugang zum Gebäude



Außen

Behälter für Flüssiggas



Außen

Umfeld mit tiefergelegter Straßenführung und Bürgersteig, und Fußgängerbrücke



Außen

Umfeld von der Fußgängerbrücke betrachtet



Außen

Umfeld mit nahegelegener Tiefgarage



Außen

Bebauung in der Straße



Innen

Gemeinschaftsflur im EG des Gebäudes



Innen

Zugang zu den Wohnungen in den Obergeschossen



Innen

Flurbereich im 1. OG vor der Wohnung



Innen

Flurbereich mit Geschosstreppe



Innen

Wohnungseingangstür



Innen

Geschosstreppe



Innen
Teilansicht Heizung



Innen
Teilansicht der Kellerabteile
im Hintergebäude

