



Von der Industrie- und Handelskammer in Niederbayern in Passau öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mitglied bei den Gutachterausschüssen der Stadt Landshut und des Landratsamtes Freising

BERNDT FREIHÖFER
ARCHITEKT; DIPL.-ING: (FH)
Eugenbacher Str. 56
84032 Altdorf
Telefon: (0871) 32279
Fax: (0871) 35674
Email: info@freihoefer.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen
in 84036 Landshut/Achdorf, Kellerstraße 44
Fl.Nrn. 32 und 32/2, Gemarkung Achdorf

Wertermittlungs- u. Qualitätsermittlungsstichtag
aktueller Zeitpunkt

Auftraggeber: Amtsgericht Landshut
- Vollstreckungsgericht -
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Aktenzeichen: 2 K 87/23



Das Gutachten umfasst 19 Seiten und 07 Anlagen

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

Altdorf, den 06.11.2023

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.

May

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
2.	Ortsbesichtigung	3
3.	Arbeitsunterlagen	4
4.	Grundbuchamtlicher Nachweis	5
4.1	Fl.Nr. 32	5
4.2	Fl. Nr.32/2	5
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
7.	Baubeschreibung	11
7.1	Bauzeit und grundrissliche Gliederung	11
7.2	Bauliche Ausführung mit den nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen	12
7.3	Außenanlagen und Sonstiges	12
7.4	Beurteilung	12
8.	Wertermittlung	13
8.1	Wertermittlungsverfahren	13
8.1.1	Auswahl des Verfahrens	15
8.2	Bodenwert	16
8.2.1	Objektspezifische Besonderheiten	17
8.2.2	Bodenwert planungsfrei	17
8.3	Verkehrswert	18
8.4	Allgemeine Angaben	19

1. Allgemeines

Mit Schreiben vom 19.09.2023 wurde der Unterzeichner vom Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht – mit der Verkehrswertschätzung der Immobilie in Landshut, Kellerstraße Nr. 44, Fl.Nrn. 32 und 32/2, Gemarkung Achdorf, beauftragt.

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

2. Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung durch den Unterzeichner erfolgte am Montag, den 16.10.2023.

Vom geplanten Ortstermin wurden die Parteien mit Schreiben vom 29.09.2023 benachrichtigt.

Mit Ausnahme von Herrn [REDACTED] waren sämtliche Miteigentümer beim Termin anwesend.

Das zu begutachtende Objekt konnte einwandfrei besichtigt werden. Sämtliche Räumlichkeiten waren zugänglich.

3. Arbeitsunterlagen

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000, eingeholt beim örtlichen Vermessungsamt,
- Baupläne im Maßstab 1 : 100, übergeben beim Ortstermin von Herrn Konrad Priller,
- Grundbuchauszug vom 22.08.2023,
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamtes Landshut vom 17.08.2023,
- eigene bei der Ortsbesichtigung gemachte Aufzeichnungen,
- Vorsprache im Bauamt der Stadt Landshut zur Abklärung baurechtlicher Fragen sowie des Erschließungsstandes,
- einschlägige Fachliteratur, insbesondere ImmoWertV vom 19.07.2021,
- aktuell gültiger Mietspiegel der Stadt Landshut

4. Grundbuchamtlicher Nachweis

Die zu begutachtenden Grundstücke sind vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Landshut für die Gemarkung Achdorf, Fl.Nr. 32 in Band 49, Blatt 1510 und Fl.Nr. 32/2 in Band 100, Blatt 3335. Sie beschreiben sich in den auf die Begutachtung bezugnehmenden Abteilungen wie folgt:

4.1 Fl.Nr. 32

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1	Fl.Nr. 32, Kellerstraße 44 Wohnhaus, Hofraum, Hof- und Gebäudefläche	zu 130 m ²
------------	--	-----------------------

<u>Abteilung II</u>	Dienstbarkeiten, Belastungen
---------------------	------------------------------

lfd. Nr. 4	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -, Az: K 87/23; eingetragen am 22.08.2023
------------	---

4.2 Fl. Nr.32/2

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1	Fl.Nr. 32/2, Nähe Neue Bergstraße Gebäude- und Freifläche	zu 44 m ²
------------	--	----------------------

<u>Abteilung II</u>	Dienstbarkeiten, Belastungen
---------------------	------------------------------

lfd. Nr. 3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -, Az.: K 87/23; eingetragen am 22.08.2023
------------	--

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, Hinweisen 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, Elektroinstallationen, 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 auf Grund der auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung. Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Bei der nachfolgenden Bewertung wird Altlastenfreiheit unterstellt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

6. Beschreibung des Grundbesitzes

6.1 Lage und Umgebung

Die zu begutachtende Immobilie liegt in der rd. 73.000 Einwohner zählenden Kreis- und Bezirkshauptstadt Landshut und hier im Stadtteil Achdorf, Ecke Kellerstraße – Neue Bergstraße.

Die Stadt Landshut ist der wirtschaftliche Schwerpunkt im südwestlichen Niederbayern. Mit dem Sitz der Regierung von Niederbayern und einer Reihe von überörtlichen Behörden ist die Kreisstadt Landshut administratives Zentrum im Raum Niederbayern. Durch die Lage im Kreuzungsbereich einer Reihe von überörtlichen Straßen (B11, B15, B299) sowie durch die A92 München-Deggendorf ist Landshut straßenmäßig sehr gut erschlossen. Des Weiteren ist Landshut auch ein Eisenbahnknotenpunkt, wobei der Hauptbahnhof von Landshut rd. 4 km nördlich des zu begutachtenden Objektes liegt.

In Landshut sind die für eine Kreis- und Bezirkshauptstadt üblichen infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden (Kindergärten, Schulen, weiterführende Schulen) sowie eine Fachhochschule im Stadtteil zu Schönbrunn, rd. 4 km nordöstlich gelegen. Die Entfernung zur Innenstadt (Altstadt) beträgt rd. 2 km Luftlinie. Zur Innenstadt besteht eine Stadtbusverbindung. Stadtbushaltestellen liegen vor der Haustüre. Geschäfte zur Deckung des

täglichen und periodischen Bedarfes sind im Radius von ca. 500 bis 700 Meter zu erreichen.

Im Bereich des zu begutachtenden Objektes besteht die Umgebungsbebauung entlang der Kellerstraße aus älteren ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden. Im Bereich der Veldener Straße, von welcher die Neue Bergstraße in östlicher Richtung abzweigt, ist partiell mehrgeschossige Wohnblockbebauung vorhanden. Störende Gewerbebetriebe sind im näheren Umgriff nicht vorhanden. Es bestehen jedoch Immissionen durch die ungünstige Lage im Kreuzungsbereich der Neuen Bergstraße und der Kellerstraße, wobei die Straßen im Kreuzungsbereich in nördlicher bzw. östlicher Richtung, ansteigen. Erhöhtes Verkehrsaufkommen besteht im Bereich der Veldener Straße, da hier ein Großteil des überregionalen Verkehrs in Richtung Süden (B15 - Rosenheim) fließt und die vorhandene Ampelschaltung im Kreuzungsbereich der Straße zusätzliche Lärmbelastungen durch an- und abfahrende Fahrzeuge verursacht.

Bezüglich der örtlichen Lage siehe im Übrigen auch beiliegende Ablichtung aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 10.000, der Regionalkarte im Maßstab 1 : 50.000 sowie der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 bzw. im Maßstab 1 : 500.000.

6.2 Grundstücksbeschreibung

6.2.1 Topographisch

Grundstücksgröße lt. Grundbuch

Fl.Nr. 32 130 m²

Fl. Nr. 32/2 44 m²

Die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit mit einer Gesamtgröße von

174 m²

Das vormals nach Süden bzw. Westen hängende Gelände wurde im Bereich der vorhandenen Freiflächen Fl.Nr. 32/2 sowie Gartenfläche der Fl.Nr. 32 aufgefüllt, sodass zum angrenzenden Nachbaranwesen Fl.Nr. 29 sowie zur Neuen Bergstraße ein Höhenversprung in der Größenordnung von ca. 3 m durch diese tieferliegenden Grundstücke besteht.

Angaben zu den Untergrundverhältnissen können vom Unterzeichner nicht gemacht werden. Augenscheinlich steht jedoch tragfähiger Baugrund in normaler Tiefe an.

Beeinträchtigungen durch Grundwasser bestehen erfahrungsgemäß nicht.

6.2.2 Baurechtlich und Erschließungsstand

Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Laut wirksamem Flächennutzungsplan liegen sie in einem allgemeinen Wohngebiet. Fl. Nr. 32 ist ortsüblich durch die ausgebaute Kellerstraße, welche das Grundstück an der Ostseite tangiert sowie durch Kanal, Wasser, Strom und Gas erschlossen.

Bei Fl. Nr. 32/2 handelt es sich um eine unbebaute Fläche, welche als Garten in Verbindung mit der Freifläche der Fl. Nr. 32 genutzt wird.

Die vorhandene Bebauung besteht bei Fl. Nr. 32 aus einem Wohngebäude, welches grenzständig an der Nordgrenze zum Nachbaranwesen Fl. Nr. 31 errichtet worden ist. Das Gebäude ist partiell unterkellert, im Übrigen eingeschossig mit ausgebautem Dachraum. Bei Abbruch der aufstehenden Bebauung könnte, soweit vom prägenden Umgriff abgelesen werden kann, ein zweigeschossiges, unterkellertes Wohngebäude errichtet werden, wobei bei einem Neubau die Abstandsflächen lt. beiliegender Bauordnung einzuhalten sind; d. h. die grenzständige Nordbebauung ist nur zulässig, wenn anstelle des Altbaus ein Neubau in der selben Größenordnung und Höhenentwicklung errichtet wird, nicht jedoch beim zweigeschossigen Wohngebäude. Hier müsste zum nordseitigen Nachbaranwe-

sen der Grenzabstand von 3 m eingehalten werden. Im Zuge der Neubau-
maßnahme könnte dann auf Fl. Nr. 32/2 eine PKW-Garage errichtet wer-
den. Die vorhandene Gartenmauer der Fl. Nr. 32/2 könnte dann infolge
des Bestandschutzes erhalten bleiben, wenngleich, soweit vom äußeren
Eindruck abgelesen werden, aktuell die Standsicherheit dieser Wand frag-
lich ist, da diese Gartenmauer auf eine Höhe von 2,50 m bis 3,00 m sind
hinterfüllt ist; d.h. die Auffüllung übt einen erheblichen Erddruck auf die
bestehende Wand aus. Bei einem möglichen Neubau der PKW-Garage
auf Fl.Nr. 32/2, auch in Verbindung mit Nr. 32, würde dann das statische
Problem dieser Grenzwand auf Fl. Nr. 32/2 gelöst, da anstelle der Auffül-
lung die angesprochene PKW-Garage stehen würde.

Am Anschluss zur Fl.Nr. 29 ist ebenfalls eine grenzständige Gartenmauer
vorhanden, welche, wie die Gartenmauer am Anschluss zur Neuen Berg-
straße, ebenfalls auf eine Höhe von ca. 2,50 m mit Erdreich hinterfüllt ist,
d. h. auch hier bestehen erhebliche Bedenken wegen der Standsicherheit
infolge des auftretenden Erddrucks, zumal, wie bei der Ortsbesichtigung
festgestellt werden konnte, die Wand nicht ausreichend fundiert ist. Die
Gründungssohle vom Nachbaranwesen Fl. Nr. 29 ist deutlich einsehbar
(siehe auch beiliegende Fotoaufnahme).

Am Anschluss zum Wohngebäude ist noch grenzständig ein Holzschup-
pen in der Nordwestecke des Grundstücks errichtet. Bei diesem Holz-
schuppen handelt es sich um einen nicht genehmigten „Schwarzbau“, wel-
cher infolge der Bauweise (Holzkonstruktion) auch aus Gründen des
Brandschutzes nicht genehmigungsfähig wäre.

Die Fl.Nr. 32/2 könnte nur in Verbindung mit der Bebauung auf Fl.Nr. 32
baulich genutzt werden. Eine eigenständige Bebauung ist (ausgenommen
Garage) ist nur in Verbindung mit der Bebauung auf Fl.Nr. 32 möglich.
Wegen des kleinparzelligen Grundstücks wird ein zweigeschossiges
Wohngebäude unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen
lt. Bayerischer Bauordnung vermutlich nicht genehmigungsfähig sein; d.
h. das vorhandene Baurecht beschränkt sich im Wesentlichen auf den Be-
standschutz, d. h. bei einem Abbruch der aufstehenden Bebauung könnte

ein Wohngebäude in der selben Größenordnung wie der Bestand grenzständig auf dem nordseitig angrenzenden Nachbargrundstück HsNr. 42 errichtet werden (eventuell voll unterkellert, ebenerdig mit ausgebautem Dachgeschoss), wobei wegen der Grenzständigkeit zum nordseitig angrenzenden Nachbar faktisch nur wieder derselbe Dachquerschnitt wie des Bestandes ohne Zustimmung des Nachbaranwesens genehmigungsfähig wäre.

Bezüglich Grundstückszuschnitt und vorhandene Bebauung siehe im Übrigen beiliegende Ablichtung des amtlichen Lageplans im Maßstab 1 : 1000.

7. Baubeschreibung

7.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung

Soweit aus den vorgelegten Bauplänen entnommen werden konnte, erfolgte die Grundsteinlegung des Gebäudes im Jahr 1911. Im Jahr 1967 wurde dann der Bestand in nördlicher Richtung (grenzständiger Teil zum nordseitig angrenzenden Nachbargrundstück) errichtet. Das Gebäude ist zu einem geringen Teil unterkellert, im Übrigen ebenerdig mit ausgebautem Dachgeschoss, wobei der Dachraum nur beschränkt zu Wohnzwecken nutzbar wäre, wenn die im Bestand vorhandene Spitzbodendecke ab einem Maß von 2,25 m ab Oberkannte Decke über dem Erdgeschoss angehoben würde. Auf Grundlage der Abmessungen des Gebäudebestandes könnte überschlägig nur eine Wohnfläche von insgesamt 80 m² realisiert werden (siehe diesbezüglich auch beiliegende Berechnung in der Anlage).

Zum Besichtigungszeitpunkt stand das Gebäude leer. Eine Vermietung im angetroffenen Zustand ist auch unter Berücksichtigung der geringen lichten Raumhöhen (im DG nur 1,85 m, im EG nur rd. 2,20 m) nicht möglich. Wertmäßig ist daher der Altbestand eine Belastung und wertmindernd mit seinen Abbruchkosten in Ansatz zu bringen.

Bezüglich des Grundrisszuschnitts sowie des Gebäudeschnittes siehe beiliegende Ablichtungen aus dem vorgelegten Eingabeplan im Maßstab 1 : 100.

7.2 Bauliche Ausführung mit den nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen

Auf eine detaillierte Baubeschreibung kann verzichtet werden, da wie oben aufgeführt das bestehende Gebäude sowohl aus technischer als auch aus wirtschaftlicher Sicht abbruchreif ist. Es handelt sich um einen ortsüblichen Massivbau mit gemauerten Umfassungs- und Zwischenwänden und Satteldach mit Falzziegeldeckung. Eine Gaszentralheizung wurde mit Errichtung des nordseitigen Anbaues installiert.

Anschlüsse bestehen an die öffentlichen Leitungen für Kanal, Wasser, Strom und Gas.

7.3 Außenanlagen und Sonstiges

Werterhöhende Außenanlagen sind nicht vorhanden. Auch die bestehenden grenzständigen Gartenmauern zur Neuen Bergstraße sowie zum westseitig angrenzenden Nachbargrundstück sind in einem abbruchreifen Zustand. Die Standsicherheit ist durch einseitigen Erddruck und der fehlenden Fundierung bei der Gartenmauer am Anschluss zum Nachbaranwesen Fl.Nr. 29 auf Dauer nicht mehr gewährleistet.

7.4 Beurteilung

Wertmäßig handelt es sich bei der aufstehenden Bebauung sowohl aus technischer als auch aus wirtschaftlicher Sicht um einen abbruchreifen Baukörper.

8. Wertermittlung

Bewertungsgrundlagen bilden die aufgeführten Unterlagen und des, bei der Ortsbesichtigung angetroffenen Bestandes und Zustandes, Ermittlungen bei den zuständigen kommunalen und staatlichen Dienststellen sowie die Erfahrungswerte des Unterzeichners.

Der als Anlage beigefügten technischen Berechnung

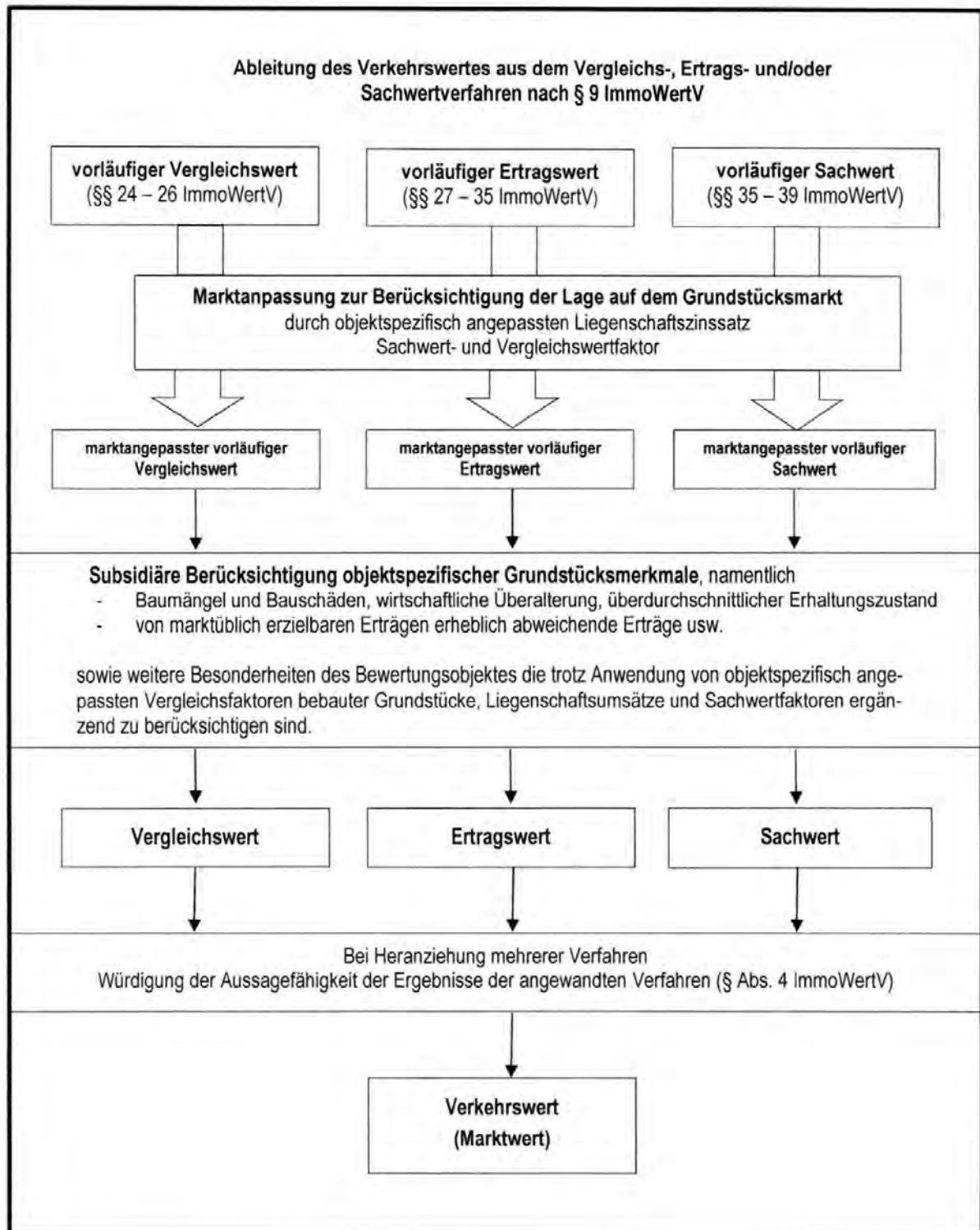
- der Grundstücksflächen, der bebauten Fläche und der Freifläche
- der bewertungsrelevanten Geschossflächenzahl
- der Bruttogrundfläche nach DIN 277, sowie
- der Wohnflächenberechnung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung

liegen die vorhandenen Baupläne zu Grunde.

8.1 Wertermittlungsverfahren

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind drei Bewertungsverfahren normiert. Es handelt sich dabei um

- das Vergleichswertverfahren,
(§§24 bis 26 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren
(§§27 bis 35 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren
(§§35 bis 39 ImmoWertV)



Gegebenenfalls sind bei der Anwendung der normierten Verfahren gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf

dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen,
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen,

Hinweis: Die vorstehend dargestellte Auflistung hat einen exemplarischen Charakter und erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge, berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Die vorliegende Bewertung nach ImmoWertV ist nicht gleichzusetzen mit dem Bewertungsverfahren nach Bewertungsgesetz, das vom Finanzamt zur Feststellung des Grundbesitzwertes für Zwecke der Erbschaftssteuer durchgeführt wird.

8.1.1 Auswahl des Verfahrens

Im vorliegenden Fall kommt das Vergleichswertverfahren (Bodenwert) zur Anwendung.

8.2 Bodenwert

Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert für Wohnbauflächen im gegenständlichen Bereich letztmalig zum 31.12.2021 mit 850,-- €/m² bei einer maximalen Grundstücksgröße von 500 m² festgestellt. Erschließungskosten sind im Richtwert bereits mit enthalten. Nachdem sich die Baulandpreise seit Richtwertfeststellung nicht wesentlich verändert haben, kann mit ausreichender Genauigkeit der Richtwert der Bewertung zugrunde gelegt werden.

Bei der nachfolgenden Bewertung werden die Flurnummern 32 und 32/2 als wirtschaftliche Einheit bewertet, da eine eigenständige Bebauung der Fl.Nr. 32/2 nicht möglich ist; d. h. der maximale Wert für Fl.Nr. 32/2 kann nur in Verbindung mit Fl.Nr. 32 ermittelt werden. Wegen der örtlichen Besonderheiten ist jedoch ein Abschlag auf den Durchschnittswert angezeigt, und zwar

- a) für ungünstige Lage im Kreuzungsbereich der Erschließungsstraßen, daraus resultierend erhebliche Emissionen durch den fließenden Verkehr, geschätzte Wertminderung 10 % und
- b) Wertminderung aus dem kleinparzelligen Zuschnitt und der nur eingeschränkten zulässigen Bebauung unter Berücksichtigung der einzuhaltenen Abstandsflächen lt. Bayerischer Bauordnung rd. 5 %,

Gesamter Minderungsbetrag somit 15 %.

Angemessener Bodenwert somit 850,-- €/m² x ≈ 723,-- €/m²

Bodenwert somit

Fl. Nr. 32	130 m ² x 723,-- €/m ²	≈ 94.000,-- €
Fl. Nr. 32/2	44 m ² x 723,-- €/m ²	≈ 32.000,-- €
gesamter Bodenwert:		<u><u>126.000,-- €</u></u>

8.2.1 Objektspezifische Besonderheiten

Es fallen noch Abbruchkosten für die aufstehende Bebauung sowie Abbruchkosten für die grenzständigen Gartenmauern an. Abbruchmasse lt. Berechnung der Anlage:

Wohngebäude	rd.	322 m ³
Gartenmauer	rd.	19 m ³

Geschätzte Abbruchkosten

322 m ³ x 60,-- €/m ³	≈	19.000,-- €
+ 19 m ³ x 100,-- €/m ³	≈	2.000,-- €
gesamte Abbruchkosten	rd.	21.000,-- €
+ Abklemmen von Versorgungsleitungen, Unvorhergesehenes		4.000,-- €
insgesamt somit		25.000,-- €

8.2.2 Bodenwert planungsfrei

126.000,-- € ./. 25.000,-- €	≈	101.000,-- €
gerundet		<u><u>100.000,-- €</u></u>

8.3 Verkehrswert

Die Wertermittlung hat einen rechnerischen planungsfreien Bodenwert von rd. 100.000,-- € ergeben.

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 und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert ist im vorliegenden Fall vom Bodenwert unter Berücksichtigung der anstehenden Freimachungskosten abzuleiten.

Nach Abwägung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte und des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks sowie im Hinblick auf die am freien Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag zu erzielenden Preise für gleiche Objekte in gleicher oder ähnlicher Lage, wird der Verkehrswert des zu begutachtenden Anwesens in 74036 Landshut/Achdorf, Kellerstraße 44, Flurnummern 32 und 32/2, Gemarkung Achdorf aktuell mit rd.

100.000,-- €

(in Worten: einhunderttausendEuro)

geschätzt.

Davon entfallen anteilig auf 32/2

rd. 35.000,-- €

(in Worten: fünfunddreißigtausend.....Euro)

wobei der Bodenwert von Fl. Nr. 32/2 in der vorliegenden Höhe nur in Verbindung mit Fl.Nr. 32 zu erzielen ist.

Bodenwert Fl.Nr. 32 planungsfrei

100.000,-- € — 35.000,-- € =

65.000,-- €

(in Worten: fünfundsechzigtausend.....Euro)

8.4 Allgemeine Angaben

Das Wohngebäude ist in einem abbruchreifen Zustand.

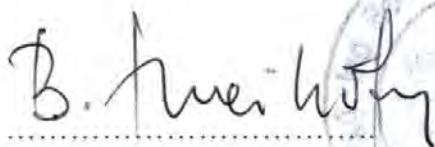
Angaben zum Kaminkehrer sowie Angaben bezüglich der aktuellen Nutzungsart sowie Angaben, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht, sind aus Sicht des Unterzeichners entbehrlich.

Grundstücksbezogene Altlasten bestehen nicht.

Das Objekt steht leer.

Eine gewerbliche Nutzung ist nicht gegeben.

Altdorf, den 06.11.2023



(Berndt Freihöfer)



Anlagen:

1.	Technische Daten	Seiten 21 bis 23
2.	Lageplan	24 bis 25
3.	Ortsplan	26 bis 27
4.	Regionalkarte	28 bis 29
5.	Generalkarte	30 bis 31
6.	Fotoaufnahmen	32 bis 38
7.	Baupläne	39 bis 42

Technische Daten

Angaben zu den Grundstücksgrößen

(entnommen aus Grundbuchauszug)

Fl.Nr. 32 130 m²

Fl.Nr. 32/2 44 m²

Massenermittlung zur Schätzung der Abbruchkosten

Wohngebäude

KG 5 x 2 x 2,50 = 25 m³

EG 11 x 6 x 2,50 = 165 m³

DG 11 x 6 x $4,0/2$ = = 132 m³

322 m³

Gartenmauer

25 x 5,50 x 0,30 = 19 m³

Überschlägige Berechnung der Wohnfläche

(Voraussetzung, dass die lichte Raumhöhe im EG vergrößert wird).

EG	~ 5,90 x 11,20 x 0,75	≈	50,00 m ²
DG	~ 3,40 x 11,20 x 0,75	≈	29,00 m ²
			79,00 m ²
rd.			80,00 m ²



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Landshut**

Gestütstraße 10
84028 Landshut

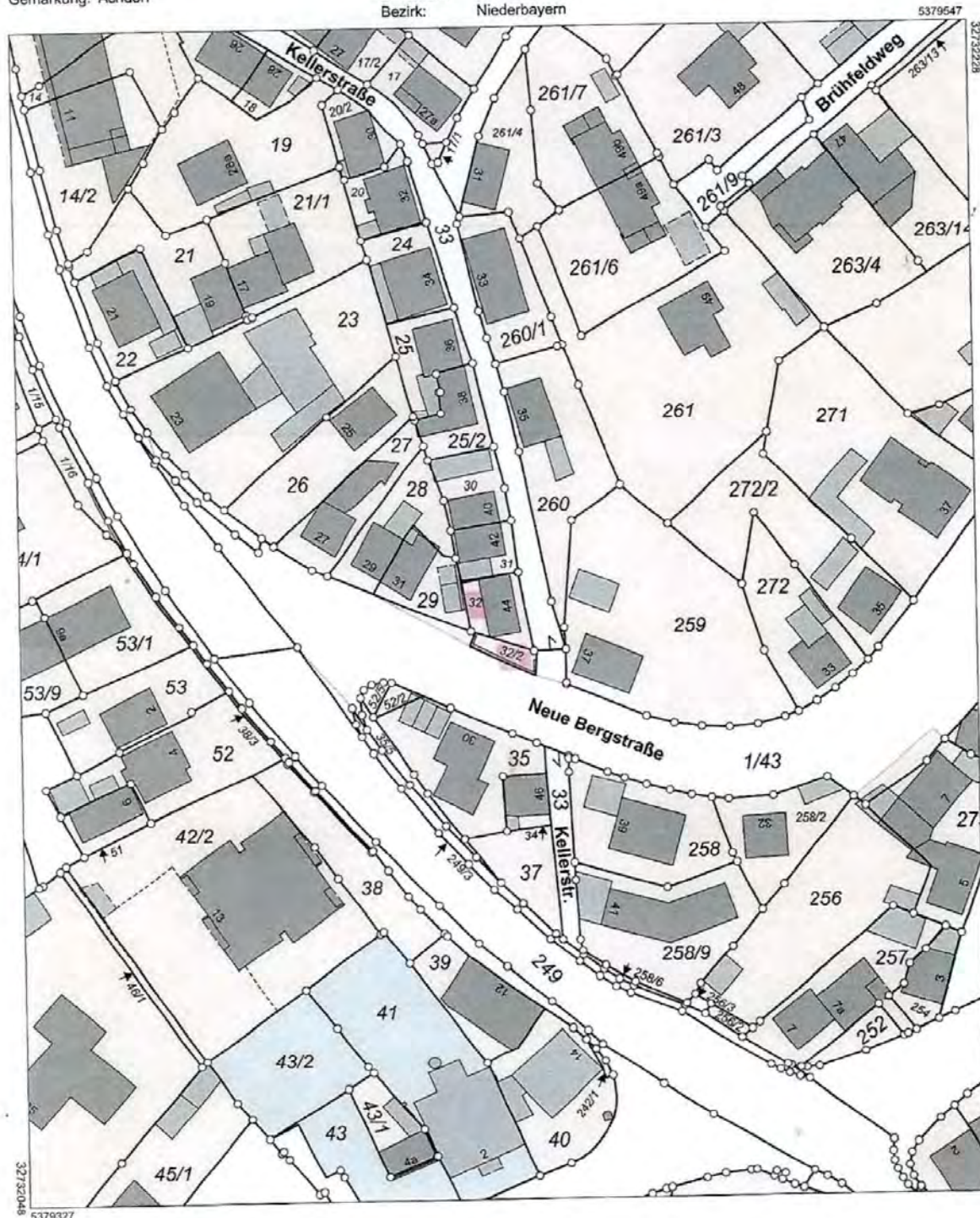
Flurstück: 32
Gemarkung: Achdorf

Gemeinde: Stadt Landshut
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Niederbayern

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

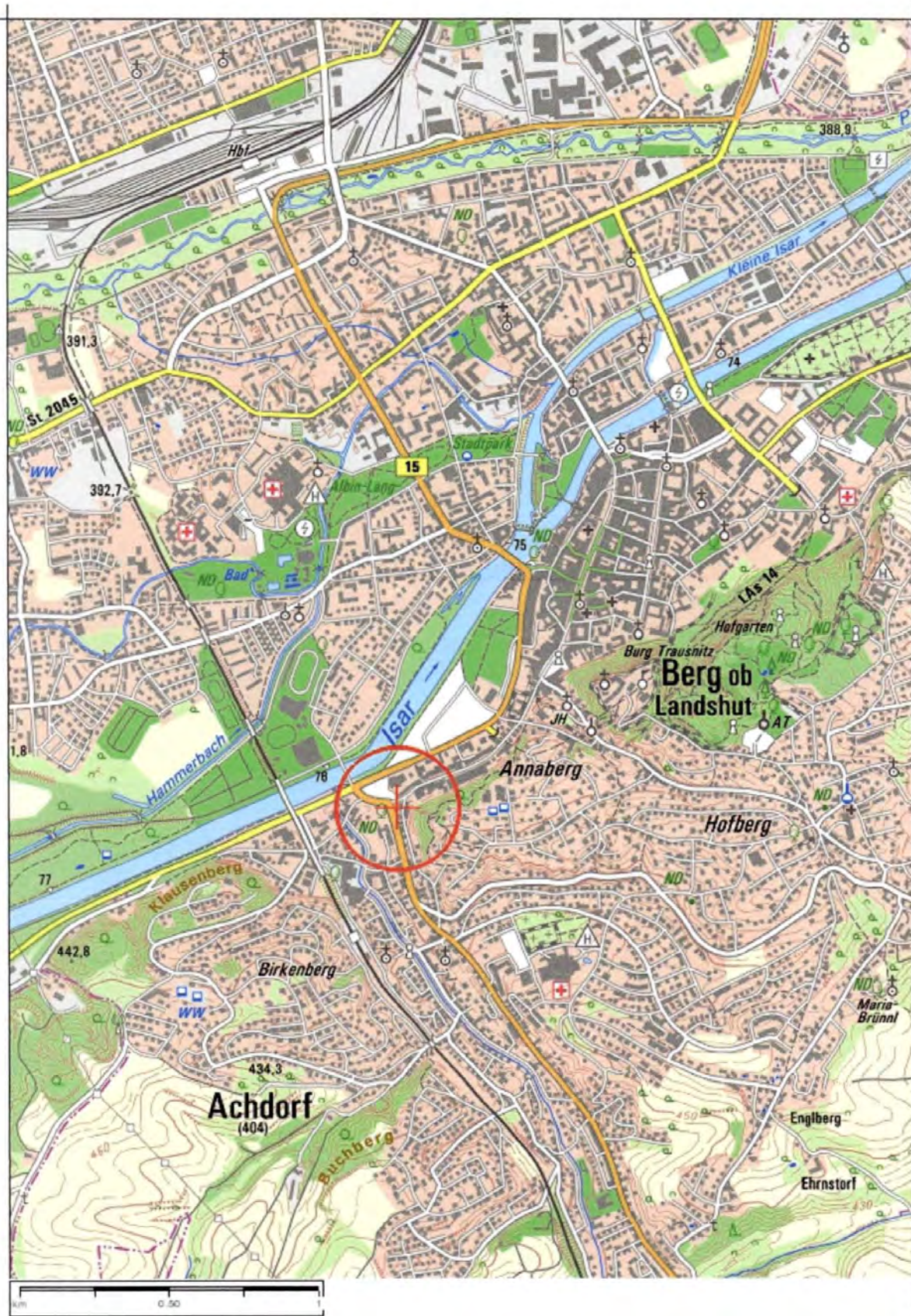
Flurkarte 1 : 1000

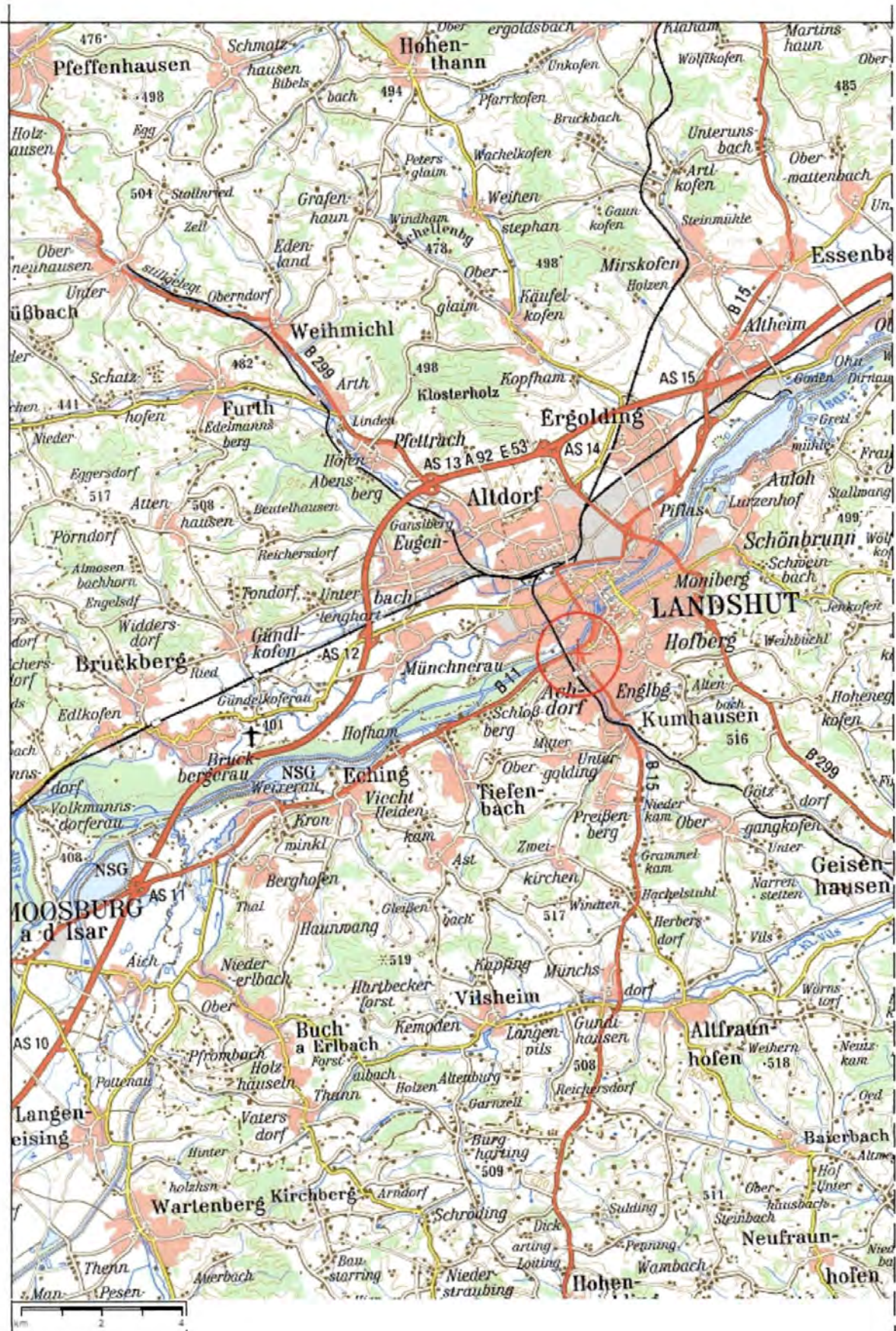
Erstellt am 23.09.2023



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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





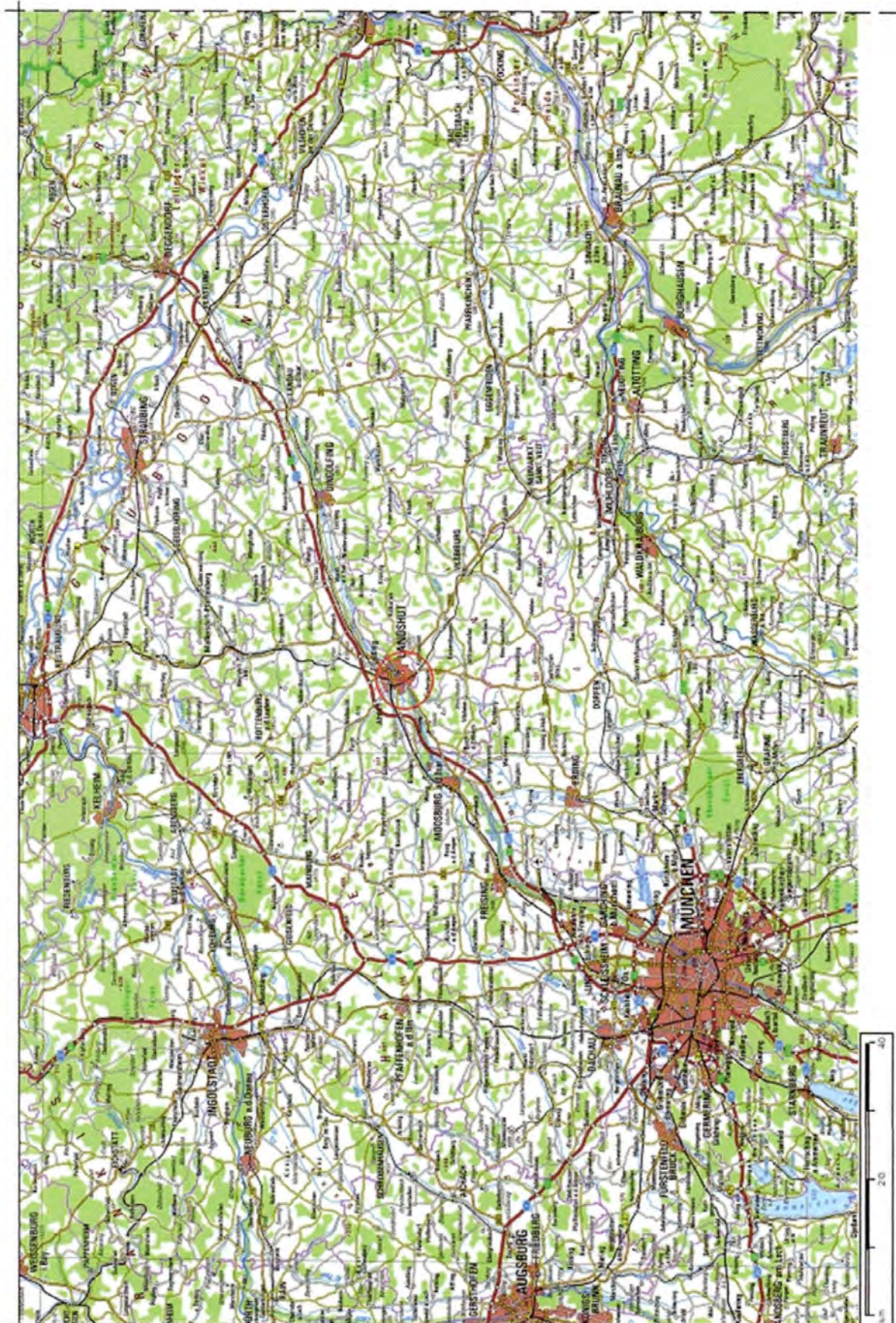




Bild 1 – Naßzelle



Bild 2 – Nässeschäden im Flur



Bild 3 – Treppenaufgang zum Dachgeschoss



Bild 4 – Südlicher Gartenteil



Bild 5 – Geräteschuppen West



Bild 6 - Westansicht



Bild 7 - Ostansicht



Bild 8 - Südansicht



Bild 9 – Gartenmauer/Süd

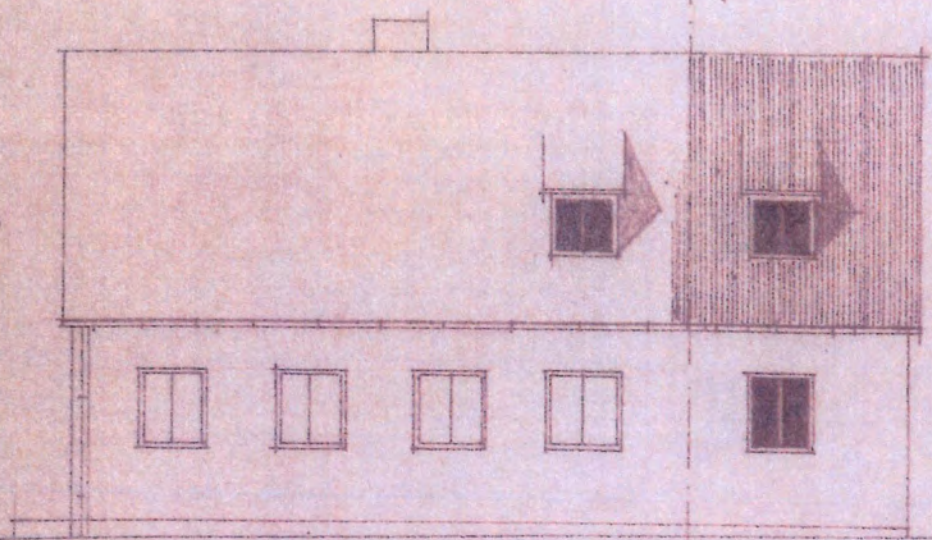


Bild 10 - Ostansicht



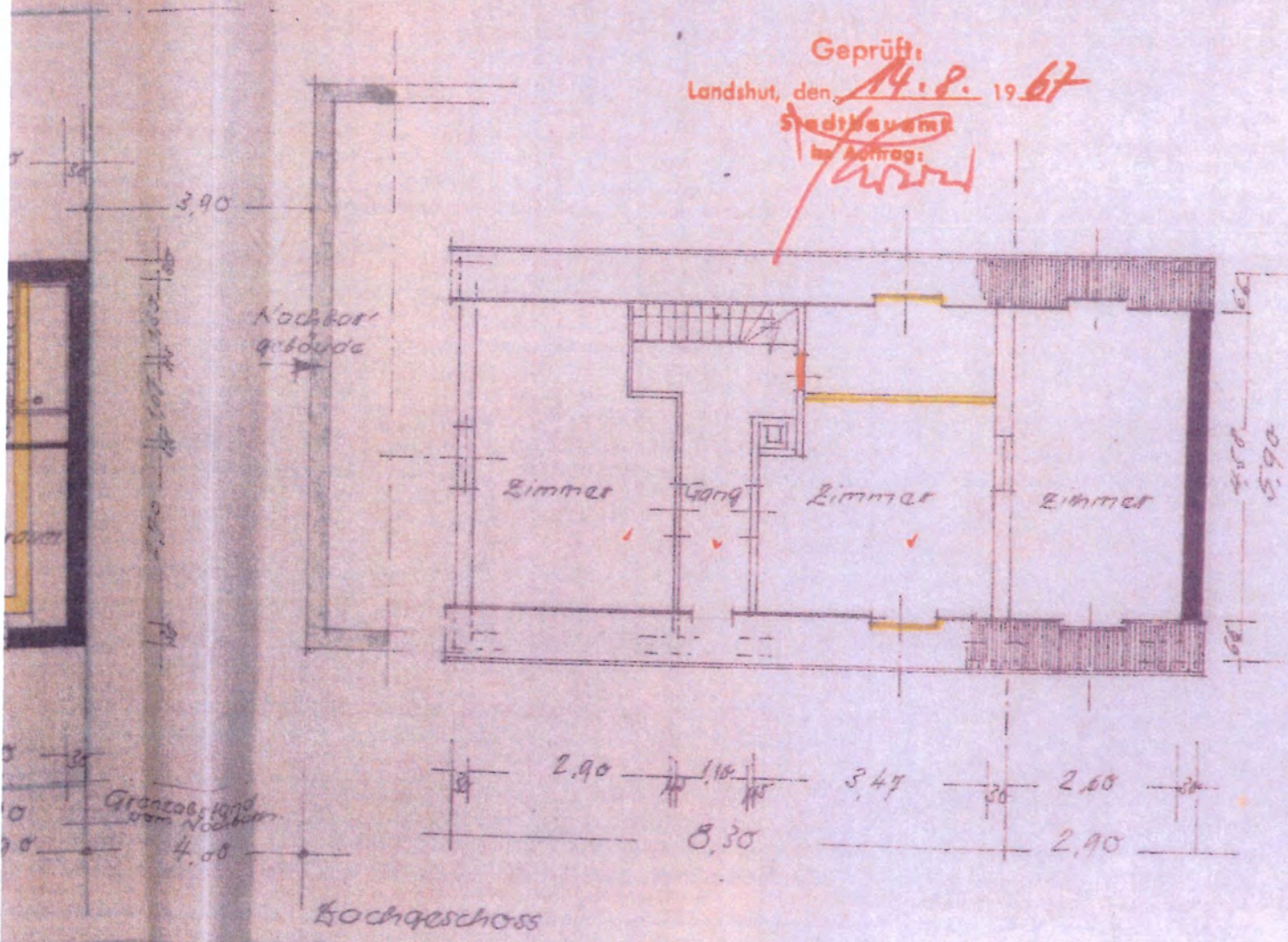
Bild 11 – Gartenmauer/Ost

Anlage 7
Baupläne



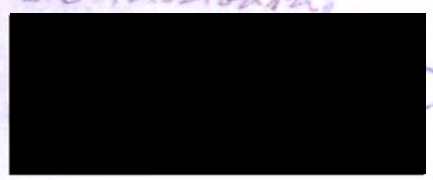
Östansicht geplant.

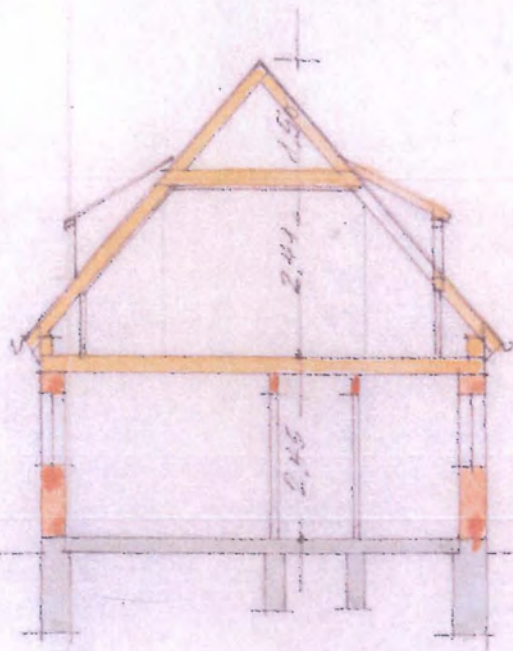
Geprüft:
Landshut, den. 14.8. 1967
~~Stadtverordn.~~
im Auftrag:
[Signature]



der Bauherr:
Lutz Liering

die Nachbarn:





Grundr.

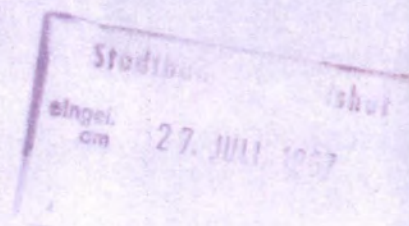
Abbruch einer Waschküche mit
Stall und eines Schuppens.
Neubau eines Bades m. W.C. m.
Abstellraum sowie Erweiterung
des Backgeschosses in Landshut,
Kellerstrasse Nr. 77, Plan-Nr. 32.
Besitzer u. Bauherr:



Maßstab 1:100.

Landshut, den 23. Juni 1967
Planfertig.

Emil Becker
Bauingenieur
Landshut/Bayern

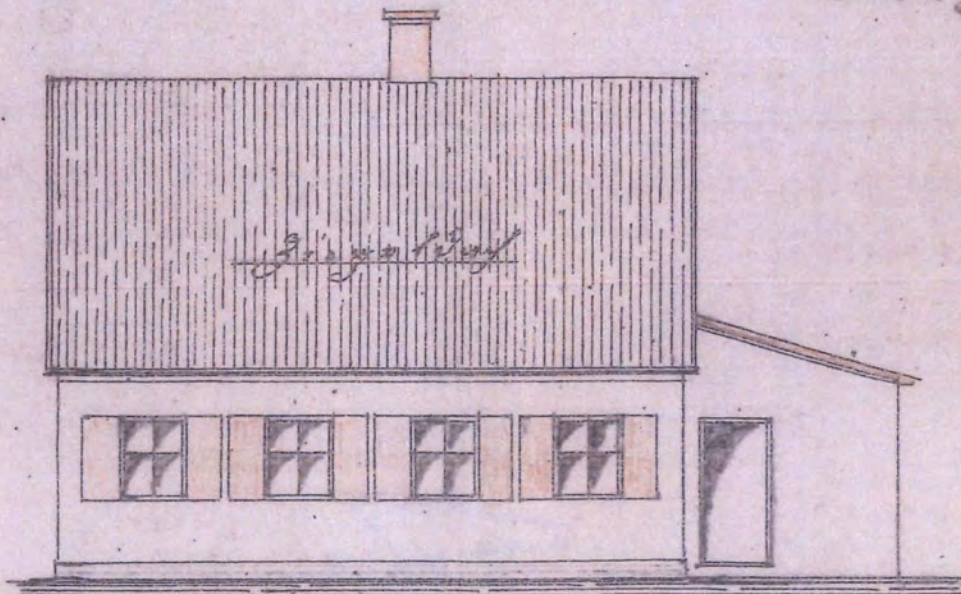


PLAN

ZUM AUFBAU EINES RUSSISCHEN KAMIN AN STELLE DES ABGEBOCHTEN
WOHNHAUSE DES HERN JAKOB KOLMEDER BÄKER IN LANDSHUT-AG

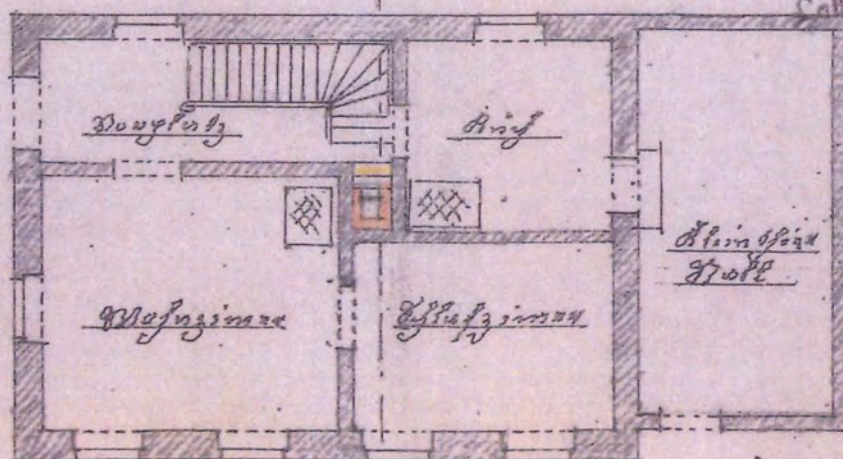
ANSICHT GEGEN KELLERSTR.

Original



der Communität nicht ungenutzt stehen!
Es ist vielfach mit gelassenen Contingenzen
man frugspillen!

GRAND 155



Geprüft:

Calababutan, born 10. 7. 1941

Staßfurt.

na kishorey

M: 7.700

PLANFERTIGER

Wm. L. Garrison
to the
Rev. Mr. [illegible]

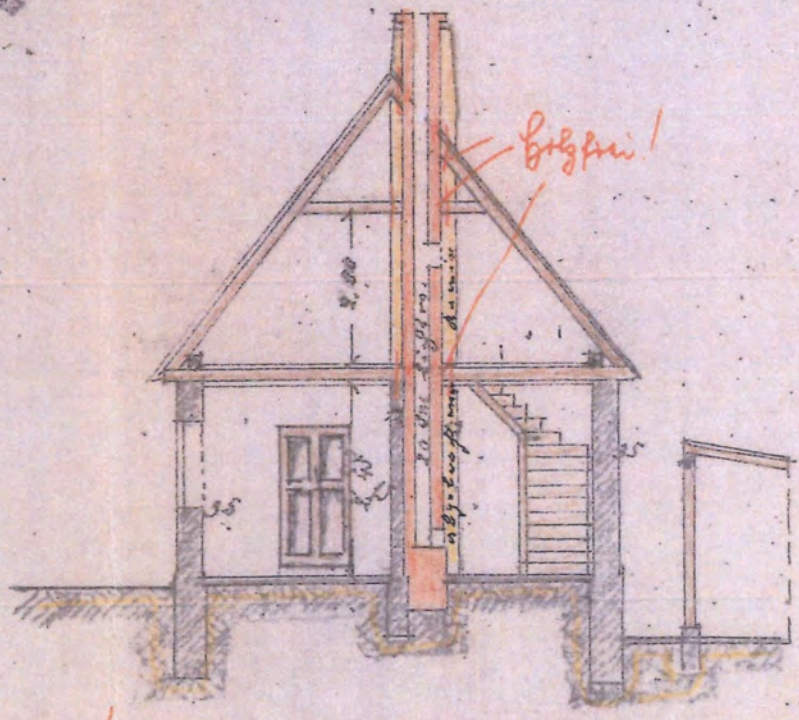


ELLE DES ABGEBROCHENEN STEIGKAMIN IM

IN LANDSHUT-ACHDORF KELLERSTR. 45. N. 18.

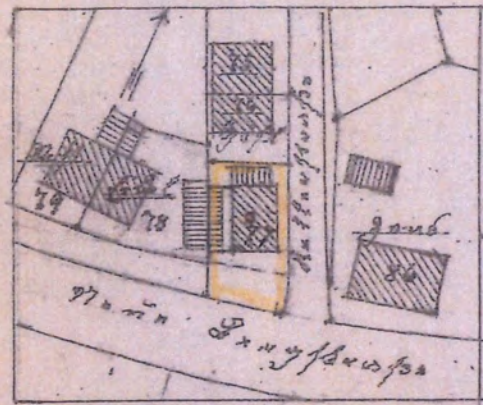
ginal

QUERSCHNITT A B



gellend vorhan.
Bausperren

LAGEPLAN M: 1:1000

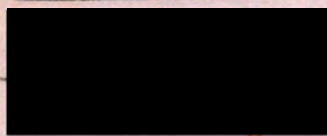


Geprüft:
10. 7. 1941
Stadtbauamt.
R. Kerschke

LANDSHUT IM MAI 1941

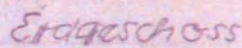
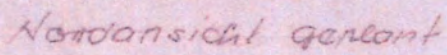
BAUHERR

NACHBARN

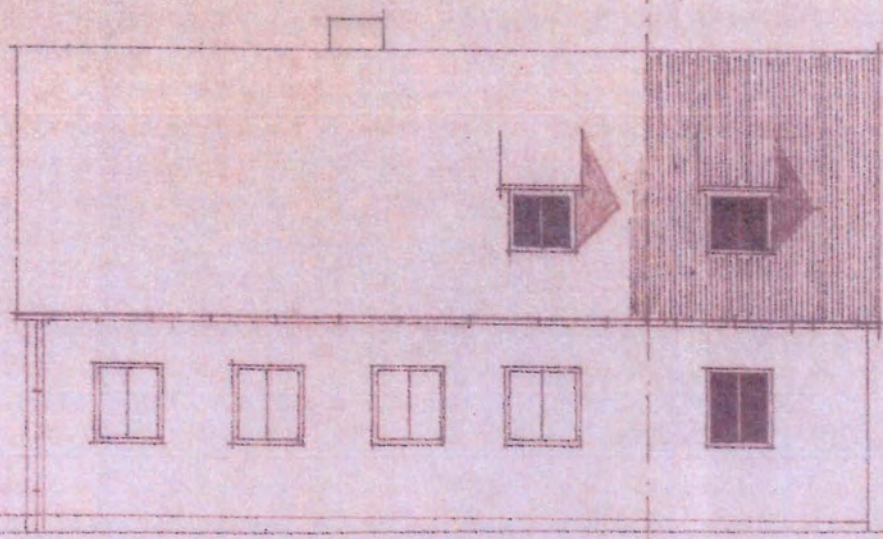


INFERTIGER

Mein Gevater
Landshut-achdorf



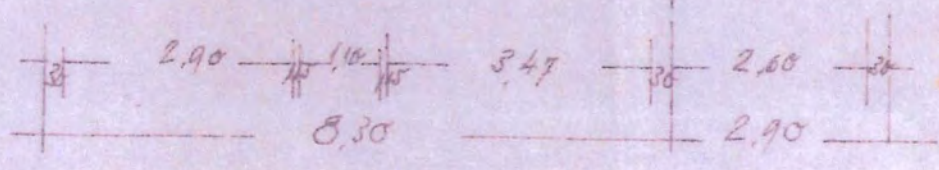
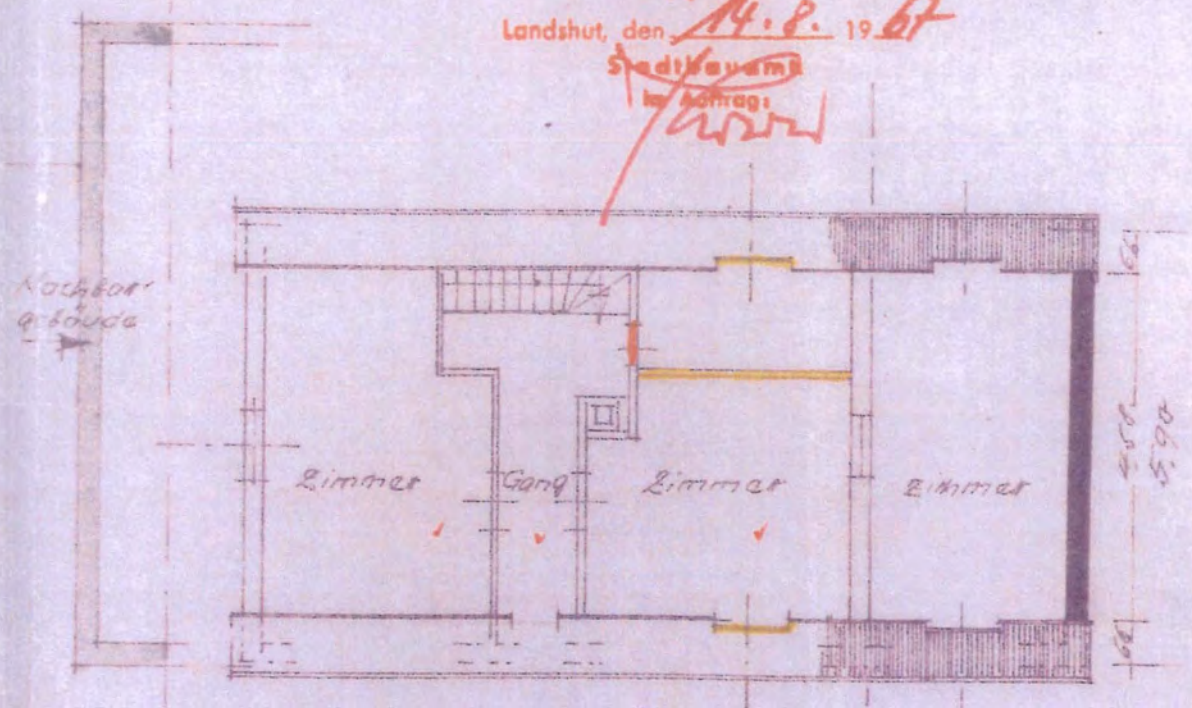
der Bauleute:



Östansicht gerönt.

Schnitt

Geprüft:
Landshut, den 14.8. 1967
Stadtbaumeister
Schragl
[Signature]



Erstgeschoss

Die Nachbarn

