

Kornelia Förster

Diplom - Sachverständige (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS) • DIAZert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024
84036 Landshut • Pettenkoferstraße 31 • T. 0049 (0)173 2372713
info@foerster-immobilienbewertung.de

Gutachten

über den Verkehrswert (gemäß § 194 Baugesetzbuch)



Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus mit Garagen-/Lagergebäude in 84137 Vilsbiburg, Brückenstraße 8 FINr. 1230, Gemarkung Vilsbiburg
Auftraggeber:	Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht
Aktenzeichen:	3 K 1/25
Verkehrswert:	545.000 €
Wertermittlungsstichtag:	10.04.2025
Qualitätsstichtag:	10.04.2025
Tag der Ausfertigung:	21.05.2025
Gutachten-Nr.	2025006
Seitenanzahl:	Das Gutachten umfasst 61 Seiten inkl. Anlagen
Anzahl der Ausfertigungen:	insgesamt 4, davon 1 für die Sachverständige

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (6)

21. MAI 2025

Scheck ☐ Euro _____
Anl. ☐ GKM _____

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Allgemeines.....	4
1.1	Allgemeine Angaben.....	4
1.2	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.....	4
1.3	Arbeitsunterlagen.....	4
1.4	Besichtigung	5
1.5	Hinweise	5
2.0	Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1	Grundbuchdaten	7
2.2	Beurteilung der Lasten Abteilung II des Grundbuches	8
2.3	Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück	8
2.4	Vermietung und Verpachtung.....	9
3.0	Beschreibung des Grundbesitzes.....	10
3.1	Lage und Umgebung	10
3.2	Grundstücksbeschreibung	11
3.2.1	Topographie.....	11
3.2.2	Baurecht	11
3.2.3	Erschließungszustand.....	12
3.2.4	Bodenbeschaffenheit	12
3.2.5	Denkmalschutz	12
3.2.6	Altlasten.....	13
3.2.7	Energieausweis	13
4.0	Baubeschreibung	14
4.1	Bauzeit und grundrissliche Gliederung.....	14
4.2	Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen	15
4.3	Außenanlagen	18
4.4	Beurteilung.....	18
5.0	Flächenberechnungen.....	20
5.1	Vorbemerkungen	20
5.2	Geschossfläche / wertrelevante Geschossfläche	20
5.3	Wohnfläche.....	21
6.0	Verkehrswertermittlung	23
6.1	Wertermittlungsverfahren.....	23
6.2.	Auswahl des Verfahrens	24
6.3	Ertragswert	25
6.3.1	Bodenwert.....	26

6.3.2	Bewertungsbasis.....	28
6.3.3	Rohertrag.....	29
6.3.4	Bewirtschaftungskosten	29
6.3.5	Ermittlung des fiktiven Baualters bzw. der Restnutzungsdauer	30
6.3.6	Liegenschaftszinssatz.....	31
6.3.7	Berechnung des Ertragswerts.....	33
6.4	Marktrecherche und Plausibilisierung.....	34
6.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
6.5.1	Wertminderung aufgrund Mängel und Schäden	35
6.5.2	Werteeinfluss Kriechkeller.....	35
6.5.3	Werteeinfluss Gartenhaus.....	36
6.5.4	Werteeinfluss aufgrund des Überbaus	36
6.5.5	Gesamtwerteinfluss b.o.G.....	36
6.6	Verkehrswert.....	37
7.0	Anlagen.....	38
8.0	Literaturverzeichnis	38

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Allgemeine Angaben

Vom Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht wurde die Sachverständige am 14.03.2025 mit der Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84137 Vilsbiburg, Brückenstraße 8, FINr. 1230 der Gemarkung Vilsbiburg beauftragt.

Anlass der Beauftragung ist die Verwendung des Gutachtens im laufenden Zwangsversteigerungsverfahren.

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

1.2 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung, der 10.04.2025.

1.3 Arbeitsunterlagen

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000.
- Baupläne im Maßstab 1 : 100.
- Eigene, bei einer Ortsbesichtigung am 10.04.2025 angefertigte Protokolle und Fotodokumentationen. Die Fotos wurden beim Ortstermin aufgenommen, das Einverständnis zur Aufnahme und Verwendung beim vorliegenden Gutachten war gegeben. Die Fotos stellen den Zustand zum Besichtigungszeitpunkt dar.
- Grundbuchauszug vom 11.02.2025.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamtes Landshut vom 12.02.2025.
- Urkunde Abstandsflächendienstbarkeiten vom 18.04.1968 (URNr. 420/1968 des Notars Muthig in Neumarkt-Sankt Veit).
- Recherche bei der Stadtverwaltung Vilsbiburg zur Abklärung des Baurechts und Beschaffung der Bauunterlagen.
- Recherche beim Staatsarchiv Landshut zum ursprünglichen Baujahr des Wohngebäudes.

- Vergleichspreise und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Landshut.
- Einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte der Sachverständigen.

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Wertermittlungstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit unterstellt.

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB. Die Wertermittlung ist im Rahmen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der aktuell gültigen Fassung erstellt.

Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. In § 10 Abs. 2 ImmoWertV wird dieser Grundsatz wie folgt relativiert: Wenn für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche, für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt wurden, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (Priorisierung der Modellkonformität).

1.4 Besichtigung

Das zu begutachtende Einfamilienhaus, das Garagen-/Lagergebäude und das Grundstück konnten Großteils besichtigt werden. Bereiche, die durch Möbel bzw. Gartengeräte verstellt bzw. unzugänglich waren, konnten nicht vollständig begutachtet werden. Nicht besichtigt wurde der Baukörper entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Dieser Gebäudeteil ist ein Bestandteil des westlich angrenzenden Schreinereibetriebes und somit ein Überbau im Sinne § 912 - 916 BGB.

Bei der Ortsbesichtigung waren der Eigentümer und die Verfasserin dieses Gutachtens anwesend.

1.5 Hinweise

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, behördlicher Unterlagen und Auskünfte, auf Grund der Ortsbesichtigung und visueller Untersuchungen. Die vom Auftraggeber und den Beteiligten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen werden als vollständig und als zutreffend unterstellt.

Zur Bewertung wird angenommen, dass die Gebäude innerhalb der bestehenden Grundstücksgrenzen errichtet wurden. Ansprüche von und zu Nachbargrundstücken sind nicht

mitgeteilt. Nicht mitgeteilte wertrelevante Besonderheiten des Grundstücks/Bewertungsobjektes können keine Berücksichtigung finden.

Die Verfasserin dieses Gutachtens behält sich, für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen, das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung. Beschrieben werden vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf konkret vorliegenden Erkenntnissen, Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen beruhen. Bei der Beschreibung von Bauteilen oder Funktion wird, wenn nicht gesondert vermerkt, ein altersentsprechender Zustand vorausgesetzt. Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden von Seiten der Sachverständigen nicht überprüft. Hierzu wären entsprechende Sonderfachleute einzuschalten. Zur Bewertung wird ein baualtersentsprechender Schallschutz angenommen, Messungen zum tatsächlichen Schallschutz wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass alle Pflichten nach § 2 Bundesimmissionsschutzgesetz erfüllt sind. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände infolge von Luft- oder Wasserverunreinigung, Geräuschen, Strahlungen oder sonstige schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen.

Baumängel und Bauschäden können im Gutachten nur soweit Berücksichtigung finden, soweit sie im Rahmen der Ortsbesichtigung deutlich erkennbar waren. Soweit Wertzu- oder -abschläge für Maßnahmen für bestehende Schäden oder die Beseitigung genannt werden, sind diese nach Erfahrungswerten und nach billigem Ermessen geschätzt. Sie sind nicht gleichzusetzen mit evtl. tatsächlich entstehenden Kosten; diese können höher oder niedriger sein.

Es wird, wenn nicht gesondert darauf hingewiesen, ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile oder sonstige Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern oder Bewohnern) gefährden.

Untersuchungen über pflanzliche oder tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Materialien, z.B. auch Holzbehandlung, wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen bezüglich Altlasten, Tragfähigkeit und Grundwasserstand durchgeführt.

Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung solcher Auskünfte kann keine Gewährleistung genommen werden. Für die Bewertung wird die Richtigkeit dieser Auskünfte unterstellt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden stichprobenhafte Maßüberprüfungen durchgeführt. Für Berechnungen standen Pläne zur Verfügung, die auf Maßgenauigkeit und genaue

Übereinstimmung mit der Ausführung nicht im Detail überprüft wurden. Hierdurch können Ungenauigkeiten bei der Berechnung der Flächen entstanden sein. Die Ergebnisse sind überschlägig, aber für den Wertermittlungszweck ausreichend genau. Es wird darauf hingewiesen, dass Rechenergebnisse im Gutachten teilweise auf- oder abgerundet werden.

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

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

2.0 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

2.1 Grundbuchdaten

Der zu begutachtende Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Landshut für die Gemarkung Vilsbiburg, Blatt 5069 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum 11.02.2025 wie folgt beschrieben:

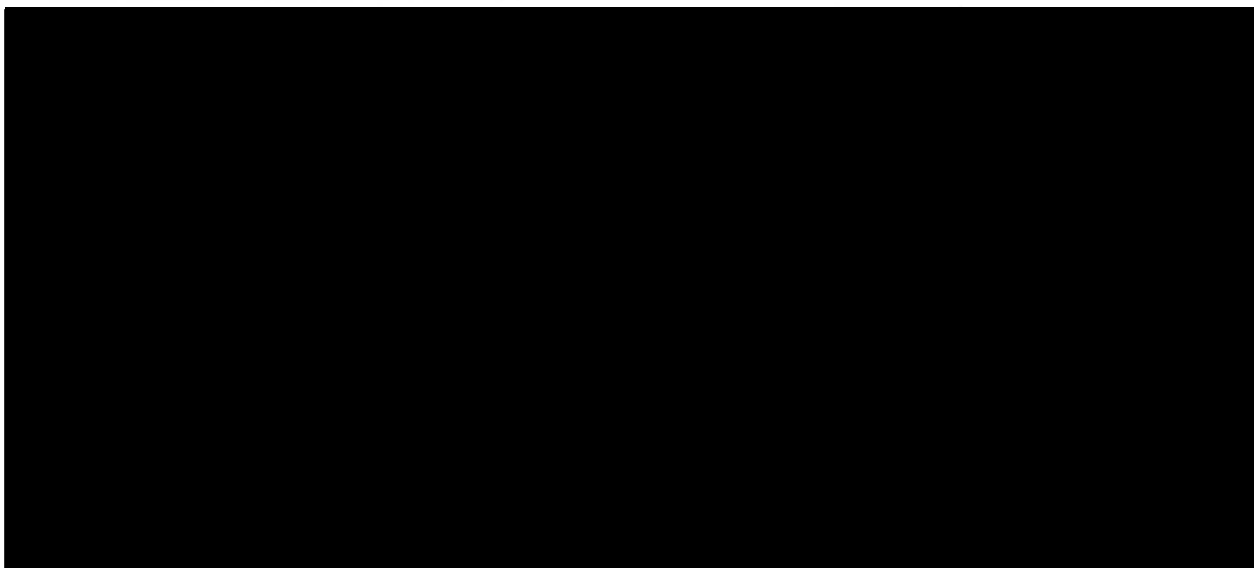
Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 2	FINr. 1230 Brückenstraße 8, Gebäude- und Freifläche	885 m²
------------	--	--------------------------

Abteilung I Eigentümer:

Lfd. Nr. 2	XXX XXX, geb. XX.XX.XXXX
------------	--------------------------

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen:



Lfd. Nr. 8 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landshut Abt. f. Zwangsverst., AZ 3 K 1/25); eingetragen am 29.01.2025.

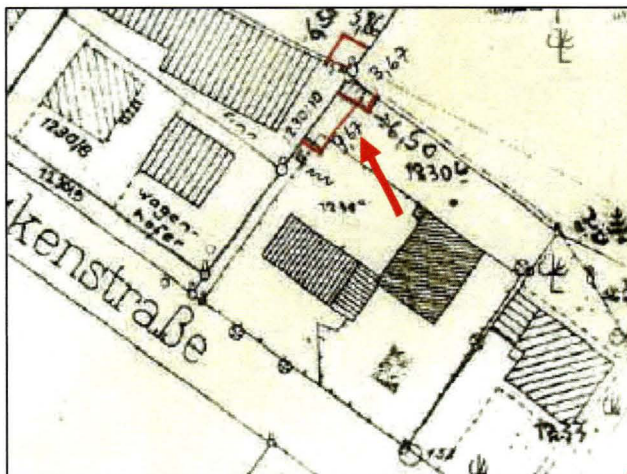
Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

Hinweis: nach Angabe des Eigentümers sind die Wohnungs- und Mitbenutzungsberechtigte (Eintrag Abteilung II, lfd. Nr. 7) bereits verstorben, das Recht wird bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2.2 Beurteilung der Lasten Abteilung II des Grundbuches

Die vorgetragene Belastung (lfd. Nr. 4, 5: Grenzanbauduldungs- und Grenzabstandsflächenübernahmeverpflichtung) gilt für eine Fläche im Nordwesten des Grundstücks (vgl. Abbildung unten) und wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß nicht bewertet, etwaige Wertminderungen sind im nachfolgend zu ermittelnden Verkehrswert nicht enthalten.



2.3 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück

Entlang der Westgrenze des zu bewertenden Anwesens besteht ein Überbau des westlichen Nachbargrundstücks (FINrn. 1230/10, 1230/12), Abstandsflächen sind nicht eingehalten. Zum Zeitpunkt der Errichtung standen die Flurstücke im Eigentum derselben Person, so spielte der Überbau auf FINr. 1230 vermutlich eine untergeordnete Rolle.

Der Begriff des Überbaus (§ 912 - 916 BGB) bezeichnet den Sachverhalt, dass ein Bauwerk zu einem Teil auf einem benachbarten, fremden Grundstück (hier das Bewertungsgrundstück FINr. 1230) errichtet ist. Drei Formen des Überbaus sind zu unterscheiden:

- der rechtmäßige Überbau mit Einverständnis des Nachbarn,
- der unbeabsichtigte (und entschuldigte) Überbau, d.h. ohne Vorsatz und grober Fahrlässigkeit,
- der unentschuldigte Überbau aufgrund von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Ab dem Zeitpunkt der Entstehung des Überbaus ist grundsätzlich eine Überbaurente zu zahlen und zwar unabhängig vom Zeitpunkt der Entdeckung.

Eine Überbaurente wird nach Auskunft beim Ortstermin nicht gezahlt. Zum Wertermittlungstichtag wird der Überbau geduldet, zumal der Schuldner der Eigentümer des westlichen Nachbargrundstück ist.

Die hieraus resultierende Wertminderung des Wertermittlungsobjekts wird in Kapitel 6.5.4 bewertet.

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

2.4 Vermietung und Verpachtung

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

3.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDBESITZES

3.1 Lage und Umgebung

Basisdaten:

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Landshut
Stadt:	Vilsbiburg
Einwohner:	rd. 12.130 (Stand 30.09.2024; Quelle: BayernPortal.de)

Das zu begutachtende Anwesen befindet sich in der Stadt Vilsbiburg an der Brückenstraße Nr. 8.

Makrolage:

Vilsbiburg liegt im Landkreis Landshut, ca. 23 km südöstlich der kreisfreien Stadt Landshut. Die niederbayerische Stadt ist im regionalen Planungskonzept als Mittelzentrum ausgewiesen.

Vilsbiburg ist über die Bundesstraße B 299 und B 388 an das überörtliche Straßennetz angeschlossen, im weiteren Verlauf ist die Anbindung an die Autobahnen A92 im Norden und A94 im Süden gegeben. Vilsbiburg besitzt einen eigenen Bahnhof an der Bahnstrecke Landshut – Mühldorf. Von hier gibt es regelmäßige Regionalzugverbindungen nach Landshut, von wo aus Anschluss an den Fernverkehr Richtung München oder Regensburg besteht. Darüber hinaus ist die Stadt an das regionale Busnetz eingebunden. Mehrere Linien verbinden die Stadt Landshut und die umliegenden Gemeinden.

Die Stadt ist wirtschaftlich gut aufgestellt und bietet zahlreiche Arbeitsplätze, insbesondere in der Industrie und im Handwerk. Unternehmen wie die Dräxlmaier Group (Automobilzulieferer) und Flottweg SE (Spezialist für Trenntechnik und Maschinenbau) sind am Ort ansässig. Im Stadtgebiet sind die üblichen infrastrukturellen Einrichtungen wie Kindergärten, Grund- und Mittelschule, eine staatliche Realschule, ein Gymnasium und Berufsfachschule für Krankenpflege vorhanden. Die medizinische Grundversorgung ist durch eine Reihe von Allgemein- und Fachärzten, Apotheken sowie ein Krankenhaus gewährleistet. Bankfilialen, soziale Einrichtungen sowie Geschäfte zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfs sind in ausreichender Zahl vorhanden. Weitere weiterführende Schulen und Krankenhäuser sind in Landshut zu erreichen. (Quelle: www.vilsbiburg.de und Wikipedia)

Mikrolage:

Der zu begutachtende Grundbesitz befindet sich in relativ zentraler Lage, rd. 300 m nordwestlich des Stadtplatzes, der fußläufig erreicht werden kann.

Der Umgriff zeichnet sich durch gemischte Bebauung aus und besteht aus Ein-/Zweifamilienhäusern und kleineren Gewerbebetrieben (u.a. Schreinerei); das Sportzentrum TSV Vilsbiburg 1883 e.V. befindet sich rd. 200 m nordwestlich.

Die Wohnlage ist durchschnittlich und vom Durchfahrts- bzw. Anliegerverkehr der Gewerbebetriebe und des Sportzentrums beeinträchtigt.

Bezüglich der genauen örtlichen Lage siehe in der Anlage beigelegten Auszug aus dem Ortsplan im Maßstab 1 : 10.000.

3.2 Grundstücksbeschreibung

3.2.1 Topographie

Grundstücksgröße laut Grundbuch: 885 m²

Grundstückszuschnitt: annähernd quadratisch

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 30 m

Mittlere Grundstückstiefe: rd. 29 m

Das Gelände ist annähernd eben.

Tragfähiger Baugrund ist augenscheinlich vorhanden.

Beeinträchtigungen durch einen hohen Grundwasserstand bestehen nicht.

3.2.2 Baurecht

Gemäß Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Vilsbiburg liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans und ist im Flächennutzungsplan als Allgemeinen Mischgebiet (MI) dargestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan:



Die zulässige bauliche Nutzung ist somit nach § 34 des Baugesetzbuches (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Nach dieser Vorschrift ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die vorhandene Bebauung besteht aus einem Einfamilienhaus, einem Garagen-/Lagergebäude und einem Überbau des westlichen Nachbargrundstücks (FINrn. 1230/10, 1230/12). Die wertrelevante Geschossflächenzahl des Bestandes als Maß der baulichen Nutzung liegt laut Anlage bei 0,42.

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

3.2.3 Erschließungszustand

Das Grundstück ist ortsüblich durch die ausgebaute Brückenstraße (asphaltierte Straßendecke, beidseitiger Gehweg) sowie durch Kanal, Wasser und Strom erschlossen. Erschließungskosten fallen nach Angabe der Stadtverwaltung nicht mehr an.

3.2.4 Bodenbeschaffenheit

Untersuchungen hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und eventueller unterirdischer Leitungen liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse vorliegen.

3.2.5 Denkmalschutz

Laut derzeit vorliegenden Unterlagen (Recherche im Mai 2025) sind auf dem Bewertungsgrundstück und in der näheren Umgebung keine Bau- und/oder Bodendenkmäler registriert (Quelle: Geoportal Bayern– Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege). Die Registrierung in der Denkmalliste ist nicht fallabschließend, daher kann das Vorhandensein von (Boden-)Denkmälern nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

3.2.6 Altlasten

Eine Anfrage beim Landratsamt Landshut hat ergeben, dass das Grundstück nicht im Altlasten-Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) erfasst ist.

Die westlich angrenzenden Grundstücke sind gewerblich genutzt (Schreinereibetrieb), deshalb weist das Landratsamt darauf hin, dass Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können. Auftragsgemäß, nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Landshut, wird eine weitere Untersuchung und Begehung eines zugelassenen Fach-Sachverständigen nicht durchgeführt.

Für die Bewertung wird ein nicht kontaminierter Boden vorausgesetzt und unterstellt, dass keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen gegeben sind. Es wird unterstellt, dass keine Kontaminationen bzw. Schäden z.B. durch Lagerung auf dem Grundstück vorhanden sind oder waren. Etwaige Wertminderungen sind nicht berücksichtigt. Die Verfasserin dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

3.2.7 Energieausweis

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

4.0 BAUBESCHREIBUNG

4.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung

Gemäß Angaben des Eigentümers wurde das Wohnhaus (Altbestand) vor über 100 Jahren erbaut. Recherchen bei dem Staatsarchiv Landshut haben ergeben, dass „*das Wohnhaus mit Stall im Jahr 1875 auf Flurstück FINr. 1230 eingemessen wurde*“. Die ursprünglichen Pläne liegen dem Eigentümer nicht vor, auch Recherchen bei der Bauverwaltung der Stadt Vilsbiburg und Staatarchiv waren ergebnislos.

Im Jahr 1964 und 1966 wurden zwei Kamine errichtet (hierzu liegen Planunterlagen vor). Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (u.a. Fenster, Böden, Dusch-WC (im EG), Heizung) wurden bis in die 1990er Jahre regelmäßig durchgeführt. Im Jahr 1990 wurde das bestehende Gebäude im Norden durch einen Anbau erweitert und eine Festbrennstoffheizung installiert. Seitdem erfolgten, bis auf die übliche Instandhaltung, keine wesentlichen baulichen Veränderungen.

Das gesamte Wohngebäude ist teilunterkellert (der Altbestand ist bis auf einen kleinen Gewölbe-/Kriechkeller mit geringer lichter Höhe nicht unterkellert; der Anbau ist voll unterkellert) und besteht im Übrigen aus Erdgeschoss, Obergeschoss und zum Teil ausgebautem Dachgeschoss.

Beide Gebäudeteile (Altbestand und Anbau) sind zu einer Wohneinheit verbunden. Der Wohnhaus-Zugang befindet sich an der Ostseite.

Die Nutzung erfolgt als Einfamilienhaus mit folgendem Raumprogramm:

Erdgeschoss:

Das Gebäude wird im Windfang (Anbau) betreten, von dem aus gelangt man zur Treppendiele, weiter zum Flur mit Zugang zur Speisekammer und nach Außen zum Garten. Die Treppendiele erschließt den Flur im Altbau.

Im Altbestand erschließt der innenliegende Flur alle Räume: Wohn- und Esszimmer (Ost- und Südausrichtung), Küche mit Zugang zum Wirtschaftsraum* (Kaltraum) und WC.

Hinweis*: Im Wirtschaftsraum besteht ein Zugang zum Garagengebäude (hier Gewölberaum).

Obergeschoss: Zugang über Treppe im Anbau

Die Diele im Anbau erschließt das Arbeitszimmer (mit Balkon-Zugang), das Fremdenzimmer und den Flur im Altbau.

Im Altbestand erschließen der innenliegende Flur und Diele alle Räume: zwei Kinderzimmer (Ost- bzw. Südausrichtung), Nähzimmer (Südausrichtung), Bad und Abstellkammer (Kaltraum).

Dachgeschoss: Zugang über Treppe im Altbestand

Im Anbau befindet sich das „große“ Kinderzimmer.

Im Altbestand erschließt der Flur die Ankleide mit Schlafzimmer und den Speicher.

Wohnfläche lt. Anlage rd. 239 m²

Im Kellergeschoss des Anbaus sind ein Heizungsraum (hier: 3-Personen-Sauna und defekte Heizungsanlage), ein Waschraum und Flur vorhanden. Wie bereits erläutert, befindet sich im Altbestand ein kleiner Gewölbe-/Kriechkeller.

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

Südwestlich des Wohnhauses befinden sich auf dem Grundstück:

- ein **Garagen-/Lagergebäude** (ehemaliger Hühnerstall);
Nutzung: **3 Stellplätze**
- ein **Überbau** (Gebäudeteil einer Werkstatt des westlich angrenzenden Schreinereibetriebes, FINrn. 1230/10, 1230/12); Baujahr vermutlich Anfang der 1980er Jahre
Lage auf dem Grundstück: entlang der westlichen Grundstücksgrenze;
überbaute Fläche: rd. 56 m².

Nordwestlich des Wohnhauses:

- ein **Gartenhaus** (Massivbauweise, Baujahr ca. 1995).

4.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen

Die nachfolgende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung der baulichen Anlagen und gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder. Die Ausführungen können im Detail abweichen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben kann von der Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Wohnhaus

Grundkonstruktion: Massivbauweise;

Altbestand: Teilunterkellerung: Ziegel-Gewölbekeller; sonstige Umfassungs- und Zwischenwände vermutlich aus Vollziegelmauerwerk;

Anbau: Kellerumfassungswände aus Beton, sonstige Umfassungs- und Zwischenwände aus Ziegelmauerwerk (Wandstärke der Umfassungswände D = 36,5 cm).

Decken: Holzbalkendecken,
UG: Betondecke.

Dach: Satteldach mit Schalung und Falzziegeldeckung, östlich große Satteldachgaube;
Regenrinnen und Fallleitungen aus verzinktem Blech.

- Treppen:** Anbau: Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag, Betonbrüstung, Holzhandlauf entlang der Wand zum OG;
Stahlbetontreppe mit einfachem Fliesenbelag zum Keller;
Altbestand: Holzwangentreppe mit Holzgeländer zum DG.
- Fenster:** Holzfenster mit Isolierverglasung im Anbau (1990),
im Altbestand: überwiegend ca. 1980, westseitig zwei neue Fenster und ein altes Holzfenster;
überwiegend Holzbänke innen, Alubleche außen, keine Rollos;
im DG z.T. Holzdachliegefenster, im Speicher Metaldachliegefenster;
im Keller (Anbau): Holzfenster mit Isolierverglasung.
- Türen:** Hauseingangstüre (überdeckt, Podeststufe): Massivholzkonstruktion;
im Innenbereich: überwiegend Massivholzfüllungstüren bzw. Holztüren;
Keller: Holz- bzw. Holzbrettertüren.
- Böden:** Parkett im Wohnzimmer, in den Schlafräumen, OG- und DG-Anbau,
Fliesenbelag großteils im EG, in den Fluren und EG-Dusch-WC;
Mosaikfliesen im OG-Bad;
PVC-Belag im Nähzimmer;
Speicher: Holzbretterboden;
Keller (Anbau): Fliesenbelag.
- Decken- und Wand-Fassade mit Strukturputz und Anstrich, Westfassade (Altbestand) mit
behandlung** Eternitplattenverkleidung;
im Innenbereich überwiegend glatter Wandputz mit Anstrich, Wände im
Windfang teils mit Holzverkleidung, Wände im Altbau z.T. tapeziert;
Decken großteils mit Holzpaneelen, Holzkassettendecke im Nähzimmer;
im Anbau-Dachgeschoss offener Sichtdachstuhl, Dachschrägen mit
Holzverkleidung;
im Altbau-Dachgeschoss Dachschrägen z.T. mit Holzverkleidung, z.T.
mit Gipskarton und Anstrich;
Wandfliesen raumhoch im EG-Dusch-WC, halbhoch im OG-Bad.

Technische Installation:

- Hausanschlüsse:** Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen für Kanal, Wasser und Strom angeschlossen.
- Elektroinstallation:** Elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind dem Baualter entsprechend im üblichen Umfang vorhanden.
- Sanitärinstallation:** EG-Dusch-WC: Dusche mit Vorhang, Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Urinal;

	OG-Bad: Stand-WC mit Tiefspülkasten, Waschbecken, Einbauwanne; Küche: Kalt- und Warmwasseranschluss; im Heizraum: 3-Personen-Sauna; Waschkeller: Waschmaschinenanschluss, beheizt (Heizkörper).
Heizung:	Versorgung über das Nachbargrundstück (Schreinereibetrieb FINrn. 1230/10, 1230/12): Festbrennstoff-Heizung mit zentraler Warmwasserbereitung; Hinweis: die im Haus installierte Festbrennstoff-Heizung (Fabrikat Unical, BJ 1990) ist veraltet und nach Angabe nicht funktionsfähig; Wärmeverteilung über Heizkörper, im EG-Altbau überwiegend Fußbodenheizung; Kachelofen im Wohn-/Esszimmer.
Zubehör:	Einbauküche (ca. 40 Jahre alt): Ober- und Unterschränke, Cerankochfeld, Backofen, Geschirrspülmaschine, Spülbecken, Kühlschrank.
Balkon:	Holzkonstruktion mit Holzgeländer, überdeckt.

Garagen-/Lagergebäude

Konstruktion:	Massivbauweise mit gemauerten, verputzten Wänden, im Süden teils mit Holzbeplankung.
Dach:	Satteldach mit Biberschwanzdeckung, Regenrinnen und Fallleitungen aus verzinktem Blech.
Fenster:	Alte Holzfenster.
Türen:	Südlich zur Straße: Zwei Holzklapptore, ein Holzschiebetor; Nördlich zum Garten: alte Holztüre mit Verglasung.

Gartenhaus

Konstruktion:	Massivbauweise mit gemauerten, verputzten Wänden.
Dach:	Satteldachstuhl mit Biberschwanzdeckung, Regenrinnen und Fallleitungen aus verzinktem Blech.
Fenster:	Holzsparsenfenster.
Türen:	Holzkonstruktion mit Verglasung.

Überbau (nur informativ, nicht bewertungsrelevant)

Baujahr:	vermutlich Anfang der 1980er Jahre
Konstruktion:	Massivbauweise mit gemauerten, verputzten Wänden.
Dach:	Satteldach mit Biberschwanzdeckung.
Türen:	Südlich zur Straße: Holzklapptor mit Verglasung.

Nutzungsart: Werkstatt, Lager.

4.3 Außenanlagen

- Einfriedung mit Holzlattenzaun, z.T. Maschendrahtzaun auf Betonsockel, Metalltor.
- Hauszugang und Gartenweg mit Natursteinbelag.
- Garagenvorplatz mit Betonverbundsteinen belegt.
- Garten mit Aufwuchs bestehend aus Rasen, Strauchwerk und Bäumen.

4.4 Beurteilung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einem Garagen-/Lagergebäude bebaut.

Der Wohnhaus-Altbestand ist rd. 150 Jahre alt und wurde bis in die 1990er Jahre immer wieder renoviert und in Teilen modernisiert. Der nördliche Anbau stammt aus dem Jahr 1990.

Die Wohnhausausstattung ist (bis auf das OG-Bad, vereinzelte Fenster und die Westfassade) überwiegend auf die Zeit der 1990er Jahre zu datieren.

Altersgemäße Abnutzung und Gebrauchsspuren sind durchwegs vorhanden, darüber hinaus wurde bei der Ortsbesichtigung ein Renovierungsstau mit folgenden Schäden und Mängeln festgestellt:

- Die Westfassade des Altbestandes ist mit alten und brüchigen Eternitplatten verkleidet.
- Putzabplatzungen in Teilbereichen der Ostfassade.
- Im Altbestand ist an der Westseite ein Fenster enorm veraltet; die Holzdachliegefenster im Dachgeschoss sind teilweise angemorscht und erneuerungsbedürftig.

Im gesamten Wohnhaus sind die Fenster ohne Rollos bzw. sonstige Beschattung ausgeführt.

- Die Sanitärausstattung, insbesondere im OG-Bad, ist veraltet und entspricht nicht mehr einem zeitgemäßen Standard.

Hinweis: zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren im OG-Bad z.T. die Wandfliesen wg. eines Fenstereinbaus entfernt.

- Die Abstellkammer im Obergeschoss (ehem. Balkon) ist nach Angabe lediglich mit Eternitplatten „geschlossen“ und nicht beheizt.
- Die im Wohnhaus installierte Festbrennstoff-Heizung ist nach Angabe nicht funktionsfähig. Die Heizungsversorgung erfolgt über die Heizungsanlage des Nachbargrundstücks (Schreinerbetrieb FINrn. 1230/10, 1230/12). Hierbei handelt es sich um eine Festbrennstoff-Heizung (Holz und Hackschnitzel). Für eine autarke Lösung sollte die Heizung im Wohnhaus erneuert werden.

Das Wohnhaus ist nur im Anbau vollunterkellert. Der Gewölberaum im Altbestand ist aufgrund seiner geringen Größe und niedriger lichter Höhe in der Bewertung lediglich mit einem geringen Wertzuschlag zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 6.5.2).

Die Grundrisskonzeption des Einfamilienhauses ist funktional. Im Altbestand-Ober- und -Dachgeschoss sind die Raumhöhen teilweise gering (im OG rd. 2,20 m und im DG rd. 2 m) und genügen nicht den Anforderungen der Bayerischen Bauordnung an Aufenthaltsräume. Alle Räume, bis auf die innenliegenden Flure im Altbestand, sind natürlich über Fenster belichtet und belüftet.

Die Wohnhausgröße liegt mit einer Wohnfläche von rd. 239 m² am oberen Rahmen des ortsüblichen Durchschnitts für diesen Wohnhaustyp.

Das Garagen-/Lagergebäude ist nur eingeschränkt für einfache Lagerzwecke geeignet.

Der nördliche Garten ist relativ klein und hat aufgrund der umliegenden Bebauung einen Innenhof-Charakter.

Wie bereits erläutert ist der, entlang westlicher Grundstücksgrenze errichtete Gebäudeteil des westlich angrenzenden Schreinereibetriebes, als Überbau zu beurteilen.

Diese überbaute Grundstücksfläche (rd. 56 m²) kann nicht genutzt werden und wird somit in der Bewertung als wertmindernd berücksichtigt (vgl. Kapitel 6.5.4).

Zum Wertermittlungsstichtag war das Wohnhaus eigengenutzt; ein Mietverhältnis lag nicht vor.

Die Wohnlage ist als durchschnittlich und vom Durchfahrtsverkehr beeinträchtigt.

Aufgrund derzeitiger, weltpolitischer Ereignisse (Ukraine-Krieg, Gaza-Krieg, aktueller Stand der Leitzinsen und die damit verbundenen Auswirkungen auf den Kapitalmarkt) sind zum Stichtag Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt deutlich spürbar. Es ist zu beachten, dass die Wertermittlung einen stichtagsbezogenen Verkehrswert (Marktwert) darstellt. Mittel- bis langfristige Prognosen über das Immobilienmarktgeschehen können nicht gemacht werden.

Die Vermarktungsmöglichkeit wird deshalb unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungsstichtag bestehenden, zurückhaltenden Nachfrage einerseits und der überwiegend älteren Bausubstanz (Altbestand rd. 150 Jahre alt) mit Wärmeversorgung über die Heizungsanlage des Nachbargrundstücks als schwierig beurteilt.

5.0 FLÄCHENBERECHNUNGEN

5.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgenden Flächenberechnungen wurden überschlägig auf Basis der zur Verfügung stehenden Pläne durchgeführt.

Abweichungen der Flächenberechnungen zur Realität sind nicht ausgeschlossen. Des Weiteren wurden von der Sachverständigen Rundungen durchgeführt, die eine Pseudogenauigkeit vermeiden sollen. Die Flächen werden nicht zugesichert. Die Flächenangaben verfügen jedoch über eine für die Wertermittlung hinreichende Genauigkeit.

5.2 Geschossfläche / wertrelevante Geschossfläche

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

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

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

Bei der Grundstücksbewertung und u.a. auch der Bodenrichtwertermittlung durch die Gutachterausschüsse werden in der Regel - abweichend von den Bestimmungen der BauNVO - die Flächen von Aufenthaltsräumen anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden Flure, Sanitär- und Treppenträume etc. sowie der Umfassungswände mitgerechnet.

Daher kann sich die baurechtliche Geschoßflächenzahl (GFZ) von der wertrelevanten Geschoßflächenzahl (WGFZ) unterscheiden. Die wertrelevante Geschossfläche ergibt sich überschlägig wie folgt.

wertrelevante Geschossfläche (WGF) im Bestand		Fläche
Erdgeschoss	$((9,885 \cdot 8,385) + (3,885 \cdot 1,760)) + (4,00 \cdot 11,865) =$	137,18 m ²
Obergeschoss	$((9,885 \cdot 8,385) + (3,885 \cdot 1,760)) + (4,00 \cdot 11,865) =$	137,18 m ²
Dachgeschoss	$(9,885 \cdot 8,385 \cdot 0,75) + (4,00 \cdot 11,865 \cdot 0,75) =$	97,76 m ²
wertrelevante Geschossfläche (Bestand) gesamt rd.		372 m²

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

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) im Bestand

wertrelevante Geschossfläche (WGF) in m ²	372 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	885 m ²
Geschossflächenzahl (WGFZ = GF / GFG) - Bestand	0,42

5.3 Wohnfläche

Aus den Bauakten konnten Wohnflächen entnommen werden. Der Kaltlager-Abstellraum im Obergeschoss (ehem. Balkon) wird zu 50 %, der Balkon zu 25 % angerechnet. Der Putzabzug wird wie üblich mit 3 % berücksichtigt.

Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung	Fläche
Erdgeschoss-Altbestand	
Wohn-/Esszimmer	31,83 m ²
Küche	16,68 m ²
Dusch-WC	4,41 m ²
Flur	8,99 m ²
Erdgeschoss-Anbau	
Windfang	14,51 m ²
Diele	7,34 m ²
Flur	6,14 m ²
Speis	4,31 m ²
Obergeschoss-Altbestand	
Kinderzimmer 1	17,36 m ²
Kinderzimmer 2	17,55 m ²
Nähzimmer	9,90 m ²
Diele	8,04 m ²
Bad	4,41 m ²
Flur	7,40 m ²
Abstellraum (Kaltlager/ehem. Balkon) zu 50 %	4,20 m ²
Obergeschoss-Anbau	
Diele	8,54 m ²
Fremdenzimmer	9,06 m ²
Arbeitszimmer	14,51 m ²

Dachgeschoss-Altbestand

Eltern-Schlafzimmer	15,40 m ²
Ankleide	8,04 m ²
Flur	6,65 m ²

Dachgeschoss-Anbau

Kinderzimmer			19,46 m²
			244,73 m²
3 % Putzabzug	0,03	./.	7,34 m²
Wohnfläche			237,39 m²
OG-Balkon zu 25%	2,65*1,75*0,25=		1,16 m²
Wohnfläche rd.			239 m²

Die ermittelte Flächenangabe ist Bezugsgröße für die Bewertung, eignet sich allerdings nicht für eine (rechtssichere) Zugrundelegung einer Mietfläche in einem Mietvertrag.

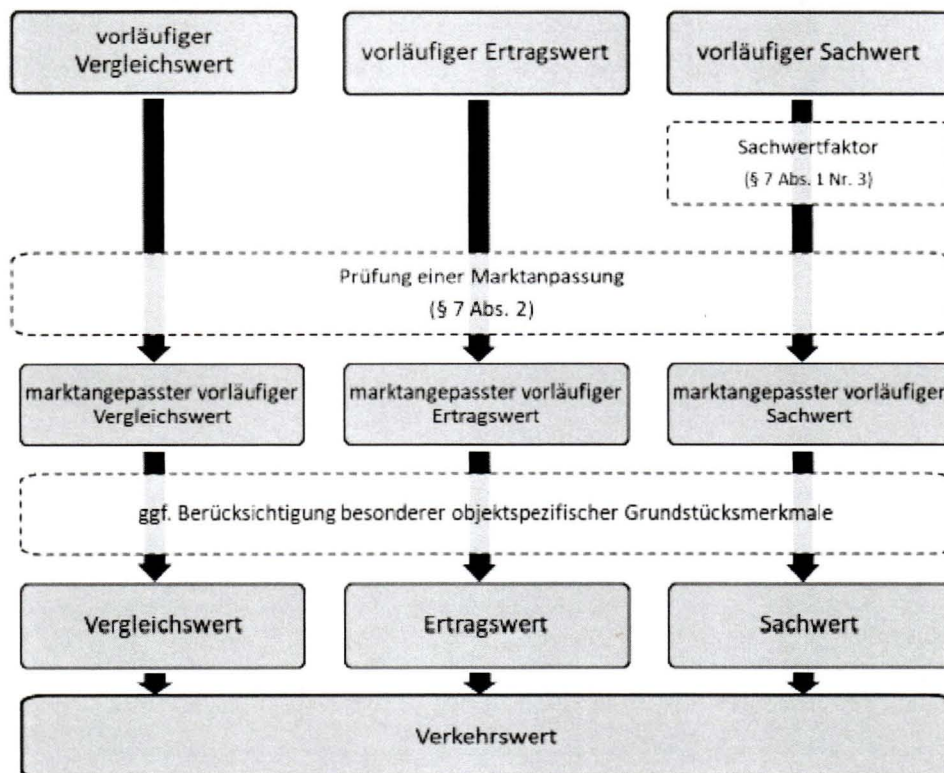
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Aufmaß im Gutachtenauftrag nicht enthalten ist und nicht in Auftrag gegeben wurde. Die Wohnflächenberechnung erfolgte gemäß der zur Verfügung gestellten Pläne. Eventuelle Abweichungen sind möglich. Für eine verbindliche Flächenangabe wäre ein entsprechendes Aufmaß sämtlicher Räumlichkeiten erforderlich.

6.0 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

6.1 Wertermittlungsverfahren

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



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

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

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

Bei den Wertermittlungsverfahren erfolgt die Berücksichtigung

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

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

6.2. Auswahl des Verfahrens

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

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus, das am Immobilienmarkt überwiegend zur Eigennutzung erworben wird. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind der klassische Anwendungsbereich für das Sachwertverfahren. Da der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Landshut aktuell keine Sachwertfaktoren bzw. sonstige

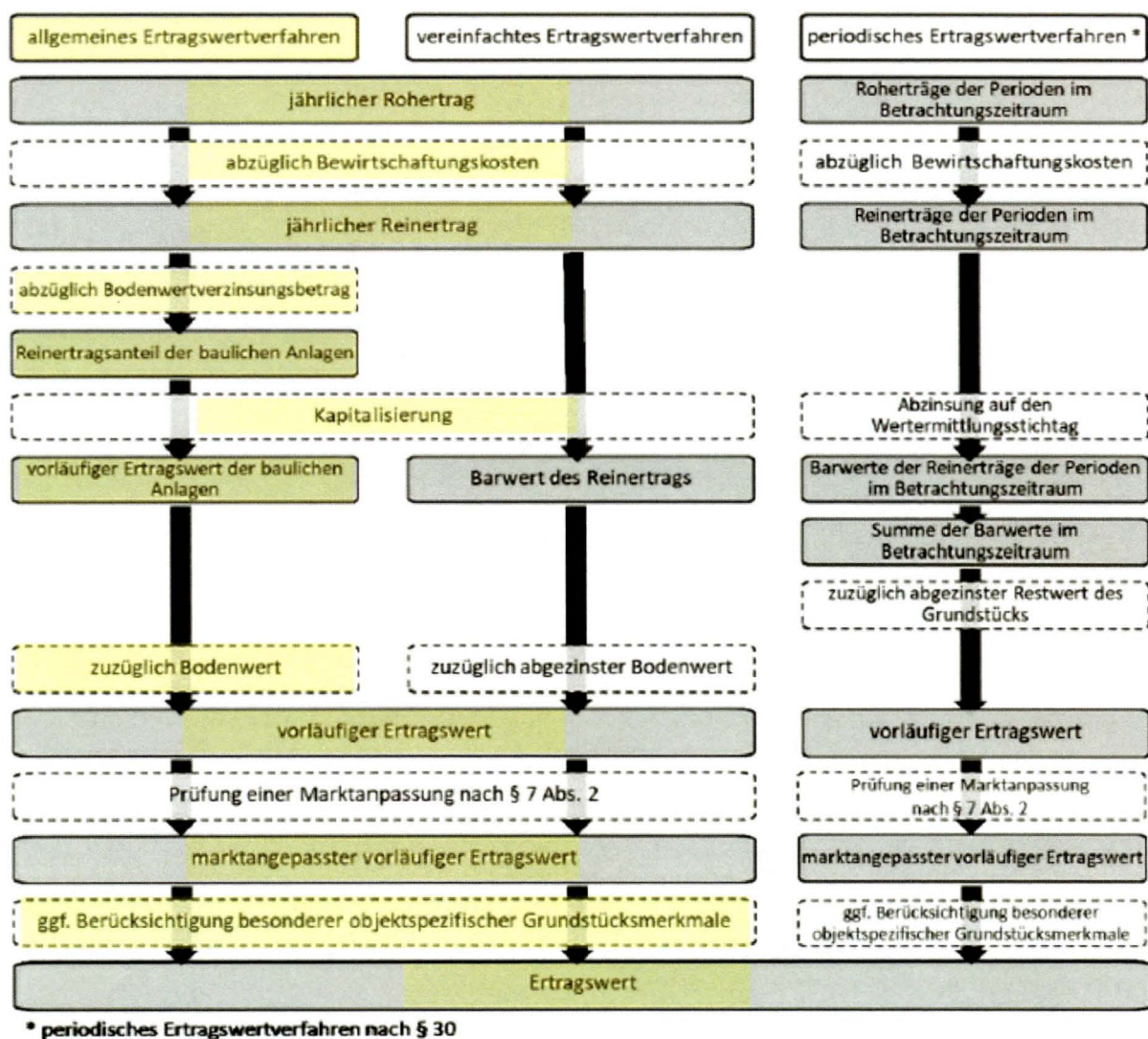
für die Bewertung relevanten Anpassungsfaktoren ermittelt, wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Der Liegenschaftszinssatz wird in Anlehnung an die Marktdaten der Stadt Landshut geschätzt. Im Immobilienmarktbericht 2023 hat der Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser veröffentlicht.

Vergleichsdaten werden im Kapitel 6.4 genannt.

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

6.3 Ertragswert

Der Ertragswert errechnet sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.



Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjekts, unter Verwendung eines geeigneten Zinssatzes (Liegenschaftszinssatz), kapitalisiert

werden. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Rendite der Investition und die Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte Immobilie einhergehen.

Ggf. sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher einen Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist regelmäßig bei sog. Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien der Fall. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter (Vgl. § 24 Abs. 4 i.V.m. § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

6.3.1 Bodenwert

Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

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

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Landshut wurde letztmalig vor dem Wertermittlungsstichtag zum 01.01.2024 folgender Bodenrichtwert für erschlossene, baureife Grundstücke im Bereich des Bewertungsobjekts veröffentlicht:

Richtwertzone Vilsbiburg 1

370 € / m²

Dem Bodenrichtwert sind folgende Angaben zugeordnet:

Entwicklungszustand:	B	Baureifes Land
Gebiet:	W	Wohnbaufläche
max. Grundstücksgröße:	1.000 m ²	

WGFZ: keine Angaben
Beitragssituation: ebf (erschließungsbeitragsfrei)

Vergleichspreise

Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegen keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden. Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV wird anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet.

Marktkonformer Bodenwert:

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

(1) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht. Die Grundstückspreise sind seit diesem Richtwertstichtag stagniert, teilweise gefallen. Recherchen in einschlägigen Immobilien-Internetportalen und eine telefonische Nachfrage beim Gutachterausschuss haben ergeben, dass die Preise im Landkreis Landshut seit der letzten Richtwertfeststellung infolge der Wirtschaftskrise stagniert sind. Konkrete Vergleichswerte für Verkäufe von vergleichbaren Grundstücken aus der Richtwertzone des Bewertungsobjektes konnte der Gutachterausschuss nicht zur Verfügung stellen. Eine Anpassung bezüglich zeitlicher/konjunktureller Wertveränderungen ist daher nicht angezeigt.

(2) Grundstücksgröße:

Das zu bewertende Grundstück hat eine Größe von 885 m², dem Bodenrichtwert ist eine Maximalgröße von 1.000 m² zugeordnet. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist somit nicht erforderlich.

(3) Grundstückszuschnitt:

Das zu bewertende Grundstück hat einen regelmäßigen Zuschnitt. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße lässt sich das Grundstück baulich effizient nutzen. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenrichtwertes.

(4) Topographie:

Das zu bewertende Grundstück ist annähernd eben und liegt auf der Höhe des Straßenniveaus. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender topographischer Merkmale ist nicht erforderlich.

(5) Maß der baulichen Nutzung:

Gemäß der Vorbemerkungen für die Aufstellung der Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuss des Landkreises Landshut gilt Folgendes: „Die Auswertung der Kaufpreissammlung hat ergeben, dass die Grundstücksmerkmale für baureifes Land hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO (Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der

Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen), der Bauweise nach § 22 BauNVO, der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO und der Grundstücksgröße nicht wertbeeinflussend sind und dementsprechend keine Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen sind.“

(6) Lage:

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen nicht von den Lagemerkmale in der Richtwertzone ab. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist daher nicht durchzuführen.

Somit ergibt sich ein Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:

Bodenwert	%	Betrag
Bodenrichtwert zum 01.01.2024		370 €/m ²
Anpassung an die allg. Wertverhältnisse (1) (konjunkturelle Zeitanpassung)	0%	0 €/m ²
Bodenrichtwert stichtagsangepasst		370 €/m²
Anpassung wg. Grundstücksgröße (2)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Grundstückszuschnitt (3)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Topographie (4)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Maß der baulichen Nutzung (5)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Lage (6)	0%	0 €/m ²
		370 €/m ²
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag	rd.	370 €/m²

Ableitung marktkonformer Bodenwert:

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des Bewertungsgrundstücks wird der marktkonforme Bodenwert aus dem an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepassten Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit

370 €/m²

Bodenwert somit:

Bodenwertermittlung	Fläche	€/m ²	Betrag
Gebäude- und Freifläche	885 m ²	370 €/m ²	327.450 €
Marktkonformer Bodenwert rd.			327.000 €

6.3.2 Bewertungsbasis

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV geregelt. Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück und den darauf befindlichen baulichen Anlagen. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

6.3.3 Rohertrag

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren, jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für eine übliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks als Nettokaltmiete (Mietwert ohne umlagefähige Bewirtschaftungskosten) ermittelt. Ein eventuell vorhandener, überdurchschnittlicher Instandhaltungsrückstau bleibt hierbei zunächst ohne Ansatz, er wird bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Die Sachverständige hat eine Recherche hinsichtlich der marktüblich erzielbaren Mieten für weitgehend vergleichbare große Einfamilienhäuser (150 m² bis 300 m²) in der IMV-Angebotsdatenbank (IMV Online der IMV GmbH) und den digitalen Medien (Immobilien-Internetportale u.a. ImmobilienScout24, Immowelt) durchgeführt. Die Untersuchung ergab eine Bandbreite von 6,75 €/m² bis rd. 10,50 €/m²

Der Gutachterausschuss des Landkreises Landshut hat aus seiner Datenbank eine Vergleichsmiete genannt: 7,00 €/m² (bei rd. 130 m² Wohnfläche).

Bei den vorstehend recherchierten Mieten handelt es sich nicht um vertraglich vereinbarte, sondern um Angebotsmieten. Die tatsächlich vereinbarten Mieten können hiervon abweichen. Sie dienen im Rahmen der Wertermittlung dennoch zur Orientierung über das örtliche Mietniveau. Grundsätzlich ist anzumerken, dass der Mietpreis (€/m²) mit zunehmender Wohnflächengröße in der Regel abnimmt (und umgekehrt) und die Miethöhe insbesondere von der Ausstattung und der Lage abhängig ist.

Unter Berücksichtigung der Grundrissstruktur, Größe, der Lage und Ergebnisse der oben genannten Marktuntersuchung wird die marktüblich erzielbare Miete mit **6,75 €/m²** in Ansatz gebracht.

Die monatliche marktübliche Miete für das Garagen-/Lagergebäude wird nach sachverständigem Ermessen mit **75,00 €** (25 €/m² je Stellplatz) geschätzt. Eine Rücksprache bei ortsansässigen Maklern bestätigen diesen Ansatz.

6.3.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Bewirtschaftungskosten umfassen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden (Vgl. § 31 ff. ImmoWertV).

Die Anwendung von Erfahrungssätzen ist in § 32 ImmoWertV i.V.m. Anlage 3 ImmoWertV ausdrücklich vorgesehen, da die verfügbaren Angaben des Bewertungsobjektes häufig mangelhaft oder unvollständig sind und i.d.R. nicht durchschnittlichen Aufwendungen entsprechen.

6.3.5 Ermittlung des fiktiven Baulters bzw. der Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität).

Das Wohnhaus im Altbestand wurde nach Angabe des Staatsarchives Landshut im Jahr 1875 eingemessen und ist somit rd. 150 Jahre alt. Es wurden Renovierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bis in die 1990er Jahre regelmäßig durchgeführt. Im Jahr 1990 wurde der Anbau errichtet. Es wird daher gemäß ImmoWertV nachfolgend eine modifizierte Restnutzungsdauer ermittelt. Dabei wird für die Berechnung, das ursprüngliche Wohnhaus mit einem fiktiven Gebäudealter von rd. 80 Jahren berücksichtigt (damit wäre die rechnerische Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren im Altbestand erreicht).

Ermittlung der Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 ImmoWertV

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

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselement	Punkte	
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	max. 4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	max. 2	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	max. 2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	max. 2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	max. 4	0
Modernisierung von Bädern	max. 2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	max. 2	1,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	max. 2	0,5
Summe Modernisierungspunkte		<u>7,00</u>

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV

Baujahr	1945
Wertermittlungstichtag	2025
rechnerisches Gebäudealter (im Folgenden kurz "Alter", maximal die GND)	80 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer	0 Jahre

Modifizierte Restnutzungsdauer

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

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

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

Im vorliegenden Fall entspricht:

$$\begin{aligned} a &= 0,5575 \\ b &= 1,2193 \\ c &= 1,0283 \end{aligned}$$

$$\text{mod. RND} = 0,5575 \times \frac{80^2}{80} - 1,2193 \times 80 + 1,0283 \times 80 = 29,32 \text{ Jahre}$$

Somit modifizierte (bewertungsrelevante) Restnutzungsdauer: **rd. 30 Jahre**

6.3.6 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dieser ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Landshut wertet zur Ableitung eines Liegenschaftszinssatzes keine Verkäufe von Einfamilienwohnhäusern aus.

Der Liegenschaftszinssatz wird daher in Anlehnung an den Immobilienmarktbericht 2023 der Stadt Landshut abgeleitet. Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut hat hier für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser letztmalig zum Stichtag 01.01.2024 einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 1,15 % (Spanne 0,17 % bis 2,55 %) veröffentlicht.

Der oben genannte (mittlere) Liegenschaftszinssatz wird zunächst als Basiswert verwendet. Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes gelten u.a. folgende allgemeine Grundsätze:

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz
→ gute bis sehr gute Lage (hohes Bodenwertniveau)	→ schlechte bis sehr schlechte Lage (niedriges Bodenwertniveau)
→ große Nachfrage / wachsende Bevölkerung	→ geringe Nachfrage / abnehmende Bevölkerung
→ geringes bis besonders geringes wirtschaftliches Risiko des Objektes	→ erhöhtes bis besonders hohes wirtschaftliches Risiko des Objektes
→ geringes Leerstandsrisiko	→ hohes Leerstandsrisiko
→ besonders kleine Immobilie	→ besonders große Immobilie
→ besonders niedrige Mieten	→ besonders hohe Mieten
→ besonders kurze Restnutzungsdauer	→ besonders lange Restnutzungsdauer

Im vorliegenden Fall liegen wertbestimmende Faktoren vor, die Zu -und Abschläge vom o.g. Durchschnittswert des Liegenschaftszinssatzes (1,15 %) erfordern:

- Lage der Immobilie in Vilsbiburg, außerhalb der Stadt Landshut mit geringeren Bodenwertniveau (+ +),
- zurückhaltende Nachfrage mit gefallen Immobilienpreisen in Folge der aktuellen wirtschaftlichen Situation (+ +).

Unter Berücksichtigung der oben genannten Faktoren wird der Liegenschaftszinssatz (Ausgangswert 1,15 %) auf 1,75 % erhöht.

Objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz

1,75 %

6.3.7 Berechnung des Ertragswerts

Rohrertrag marktüblich / Monat

Wohnhaus	239 m ²	6,75 €/m ²	1.613 €
Garagen-/Lagergebäude	3 Stpl.	25 €/Stpl.	75 €
			<u>1.688 €</u>

zuzüglich evtl. MWSt. und umlegbarer Nebenkosten

Jahresrohertrag marktüblich (Rohrertrag/Monat * 12) 20.256 €

abzüglich nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (gem. ImmoWertV, Anlage 3):

Verwaltungskosten (jährlich je
Wohnung bzw. je Wohngebäude bei
Ein-/Zweifamilienhäusern

1 Wohneinheit 359 € 359 €

Verwaltungskosten (jährlich je Garage
oder Einzelstellplatz)

3 Stpl. 47 €/Stpl. 141 €

Instandhaltungskosten
in €/m² Wohnfläche und Jahr

239 m² 14,00 €/m² 3.346 €

Instandhaltungskosten für Pkw-
Garagen in €/Stellplatz
und Jahr

3 Stpl. 106 €/Stpl. 318 €

Mietausfallwagnis 2% des marktüblich
erzielbaren Rohertrages bei
Wohnnutzung

2% 405 €

Jahresreinertrag 15.687 €

abzüglich Bodenwertverzinsung 1,75% von 327.000 € 5.723 €

Reinertrag an baulichen Anlagen 9.964 €

Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer 30 Jahre 1,75% LZS 23,19

Ertragswert der baulichen Anlagen 231.074 €

zuzüglich Bodenwert 327.000 €

Ertragswert 558.074 €
gerundet **558.000 €**

Das Ergebnis entspricht einem €/m²-Wohnflächenpreis von rd. 2.340 €/m² (das Garagen-/Lagergebäude ist im €/m²-Preis mitberücksichtigt).

6.4 Marktrecherche und Plausibilisierung

Aufgrund weltpolitischer Ereignisse sind Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt deutlich spürbar. Der Immobilienmarkt hat sich seit der zweiten Jahreshälfte 2022 verändert, die Nachfrage schwächte sich ab. Die deutlich rückläufige Nachfrage führte zu einer Verlängerung der Vermarktungszeiten. Gemäß Ausführungen der S-Finanzgruppe stieg das Immobilienangebot ab Mitte 2022 deutlich an.

Die veränderten Marktbedingungen führen häufig zu Preiskorrekturen „nach unten“.

Nachfolgend wurden von der Sachverständigen Marktuntersuchungen durchgeführt, um die Wertansätze zu plausibilisieren.

Von der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Landshut wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung (Vergleichspreise) angefordert. Es liegt nur ein annähernd passender ausgewerteter Verkauf eines Einfamilienhauses aus Vilsbiburg vor. Der Sachverständigen ist die Adresse des Objektes bekannt, aus Datenschutzgründen darf diese im Gutachten nicht genannt werden. Der Verkaufspreis liegt bei rd. 710.000 € (ursprüngliches Baujahr Ende der 1930er Jahre, renoviert, Anbau 1996, Wohnfläche 201 m², Grundstücksgröße 1.288 m²). Aufgrund der rd. 400 m² größeren Grundstücksgröße, kleinerer Wohnfläche und etwas besserer Lage im Ort ist eine Anpassung an das Bewertungsobjekt erforderlich, hierbei ist mit einem *angepassten €/m²-Wohnflächenpreis* von **rd. 2.470 €/m²** zu kalkulieren.

Gemäß IMV-Angebotsdatenbank wurden in Vilsbiburg im Jahr 2024 und 2025 nur wenige Einfamilienhäuser mit annähernd vergleichbaren objektspezifischen Merkmalen angeboten (Baujahre Anfang bis Mitte der 1970er Jahre (entspricht dem fiktiven Baujahr des Bewertungsobjektes; Wohnfläche rd. 190 m² bis 300 m², Grundstücksgröße rd. 600 m² bis 1.300 m²). Die Angebotspreise lagen im Wesentlichen in einer Preisspanne zwischen rd. 2.240 €/m² bis 2.650 €/m².

Die objektspezifischen Merkmale sind aus den vorliegenden Angebotsdaten nicht genauer erkennbar, die tatsächlich erzielten Preise können von den angebotenen Preisen abweichen.

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

6.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

6.5.1 Wertminderung aufgrund Mängel und Schäden

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

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

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

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

Nach Auffassung der Sachverständigen wird im vorliegenden konkreten Fall aufgrund der im Kapitel 4.4 beschriebenen Schäden und Mängel, ein daraus resultierender Werteinfluss (Abschlag) mit 5% bis 10 % (im Mittel 7,5 %) des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen als markt- und sachgerecht erachtet.

Somit **Wertminderung**: $7,5 \% \times \text{rd. } 231.000 \text{ €} =$ rd. **17.000 €**

6.5.2 Werteeinfluss Kriechkeller

Im Kapitel 4.4 wurde erläutert, dass der Altbestand lediglich mit einem kleinen Gewölbe-/Kriechkeller ausgestattet ist (geringe Größe und niedriger lichter Höhe) und daher für die Bewertung lediglich mit einem geringen pauschalen **Wertezuschlag** von **rd. 3.000 €** berücksichtigt wird.

6.5.3 Werteeinfluss Gartenhaus

Für das, in Massivbauweise errichtete Gartenhaus (Baujahr ca. 1995) wird ein pauschaler Werteeinfluss von rd. **8.000 €** (Zuschlag) als markt- und sachgerecht erachtet.

6.5.4 Werteeinfluss aufgrund des Überbaus

Entlang der Westgrenze des zu bewertenden Anwesens ist ein Überbau des westlichen angrenzenden Nachbargrundstücks (FINrn. 1230/10, 1230/12) vorhanden (vgl. Kapitel 2.3). Der Überbau besteht aus einem Werkstattgebäudeteil des angrenzenden Schreinereibetriebes. Die hieraus resultierende Wertminderung ist zu ermitteln.

Die rd. 56 m²-große, überbaute Grundstücksteilfläche kann für die Dauer der Restnutzung des Werkstattgebäudes nicht genutzt werden (aufgrund der Abstandsregelung ist hier eine Gartennutzung möglich). Somit muss der Bodenwert über die Restnutzungsdauer des Gebäudes (Überbau) abgezinst werden.

Nach Angabe der Bauverwaltung der Stadt Vilsbiburg wurde das Werkstattgebäude (auf FINrn. 1230/10, 1230/12) etwa im Jahr 1980 errichtet (weitere Informationen zu evtl. Renovierungsmaßnahmen liegen zu Bewertung nicht vor), es wird eine pauschale fiktive Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren unterstellt.

Weitere bewertungsrelevante Daten:

Restnutzungsdauer:	20 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	1,75 %
Abzinsungsfaktor (RND 20 Jahre, LZS 1,75%):	0,7068

	Abzinsungs- faktor	Fläche	€/m ²	Betrag
Gebäude- und Freifläche		56 m ²	370 €/m ²	20.720 €
abzgl. abgezinster Bodenwert (RND=20 Jahre, LZW=1,75%)	0,7068			14.645 €
Werteeinfluss Überbau rd.				6.000 €

6.5.5 Gesamtwerteinfluss b.o.G.

Der Gesamtwerteinfluss errechnet sich als Summe der Einzelwerte:

Werteeinfluss Mängel und Schäden	-	17.000 €
Werteeinfluss Kriechkeller	+	3.000 €
Werteeinfluss Gartenhaus	+	8.000 €
Werteeinfluss Überbau	-	6.000 €
Gesamtwerteinfluss b.o.G., rd.	-	<u>12.000 €</u>

6.6 Verkehrswert

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

Definition des Verkehrswertes:

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

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

Die Wertermittlung hat folgende rechnerische Einzelwerte ergeben:

Vorläufiger Ertragswert	558.000 €
Werteinfluss b.o.G.	./.
	12.000 €

Für das zu begutachtende Anwesen leitet sich der Verkehrswert vom vorläufigen Ertragswert unter Berücksichtigung des Werteinflusses der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale ab.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte und des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks sowie im Hinblick auf die am freien Immobilienmarkt zum Stichtag zu erzielenden Preise für vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage, begutachte ich den **Verkehrswert (Marktwert) des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84137 Vilsbiburg, Brückenstraße 8, FlNr. 1230 der Gemarkung Vilsbiburg zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2025** mit

545.000 €

(in Worten: fünfhundertfünfundvierzigtausend--EURO)

Der Wert des vorhandenen Zubehörs ist im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Dieses Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstellt.

Es ist ausschließlich für den Auftraggeber und den im Auftrag genannten Verwendungszweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen gestattet. Auf das Urheberrecht wird verwiesen.

Landshut, den 21.05.2025

Kornelia Förster

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS)

DIAZert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024



7.0 ANLAGEN

- Anlage 1: Generalkartenkopie
- Anlage 2: Ortsplankopie
- Anlage 3: Lageplankopie
- Anlage 4: Baupläne
- Anlage 5: Fotodokumentation mit 33 Fotos

8.0 LITERATURVERZEICHNIS

Gesetze und Richtlinien:

(in der jeweils aktuellen Fassung)

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

Literatur:

Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger Verlag
Kleiber-digital

GuG
Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft

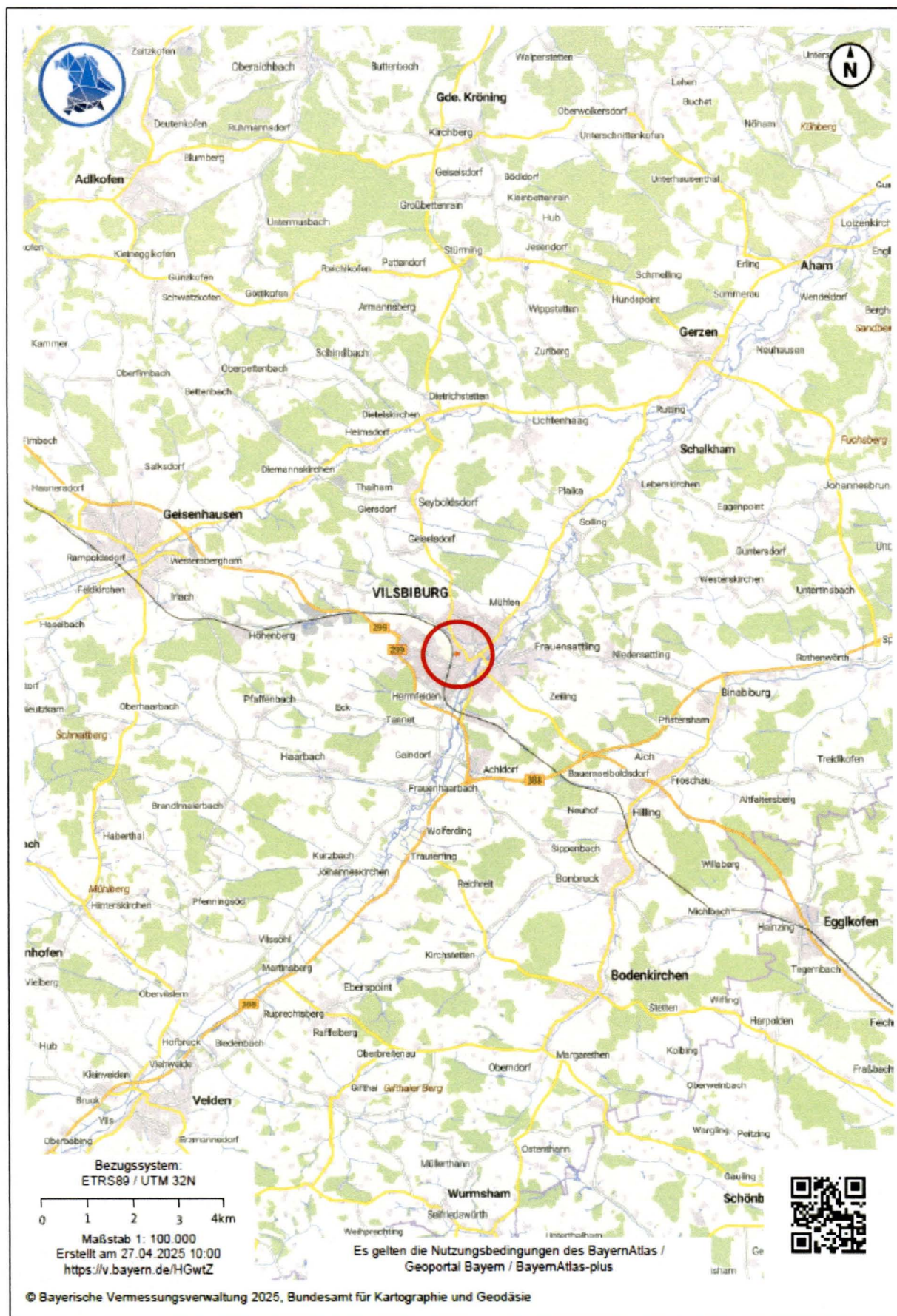
Online-Portale:

Bayern Atlas plus; www.google.de; Wikipedia

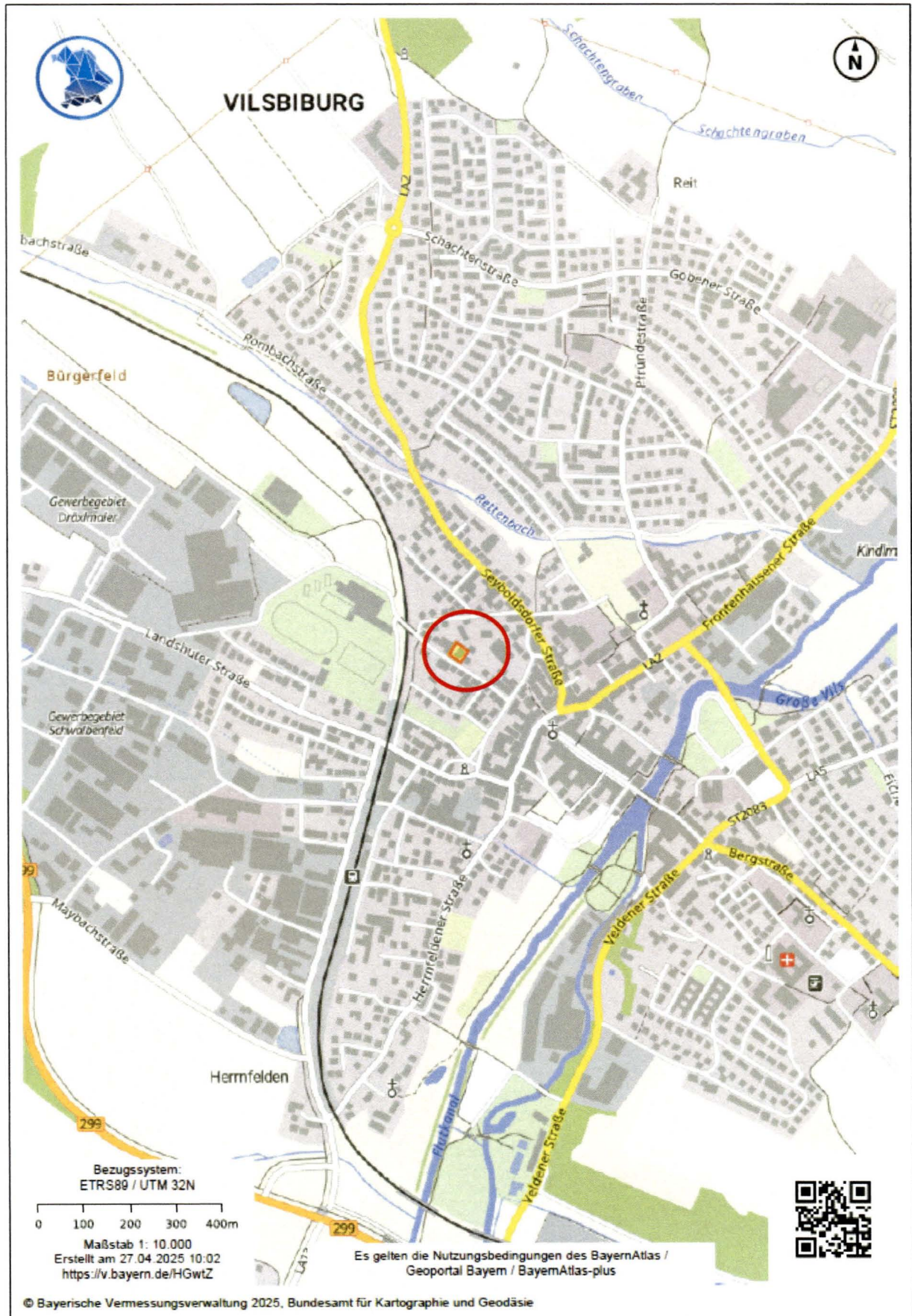
Marktberichte:

Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Stadt Landshut
Grundstücksmarktbericht 2024 (Bezugszeitraum 2023) für den Landkreises Landshut

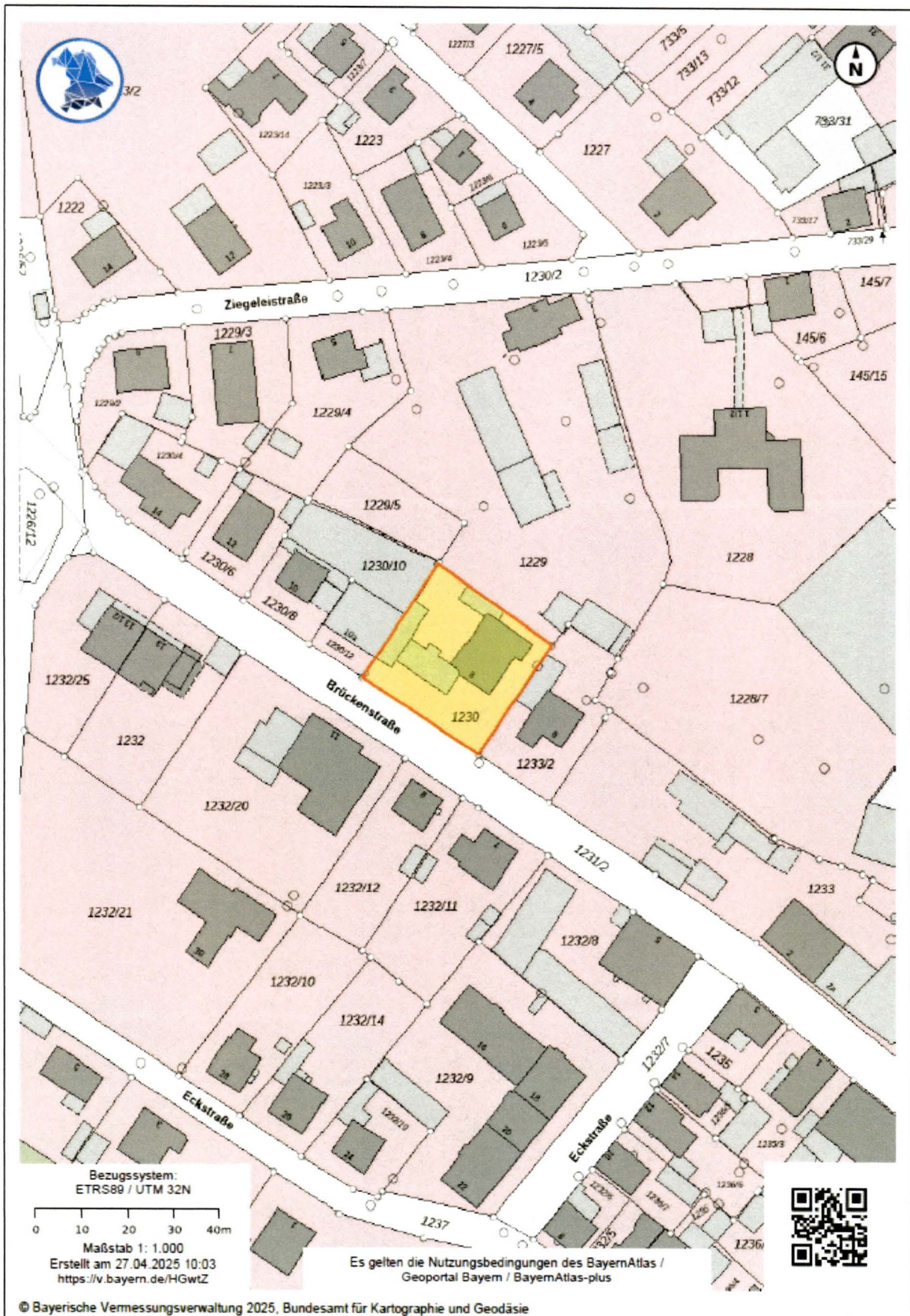
ANLAGE 1: GENERALKARTENKOPIE



ANLAGE 2: ORTSPLANKOPIE

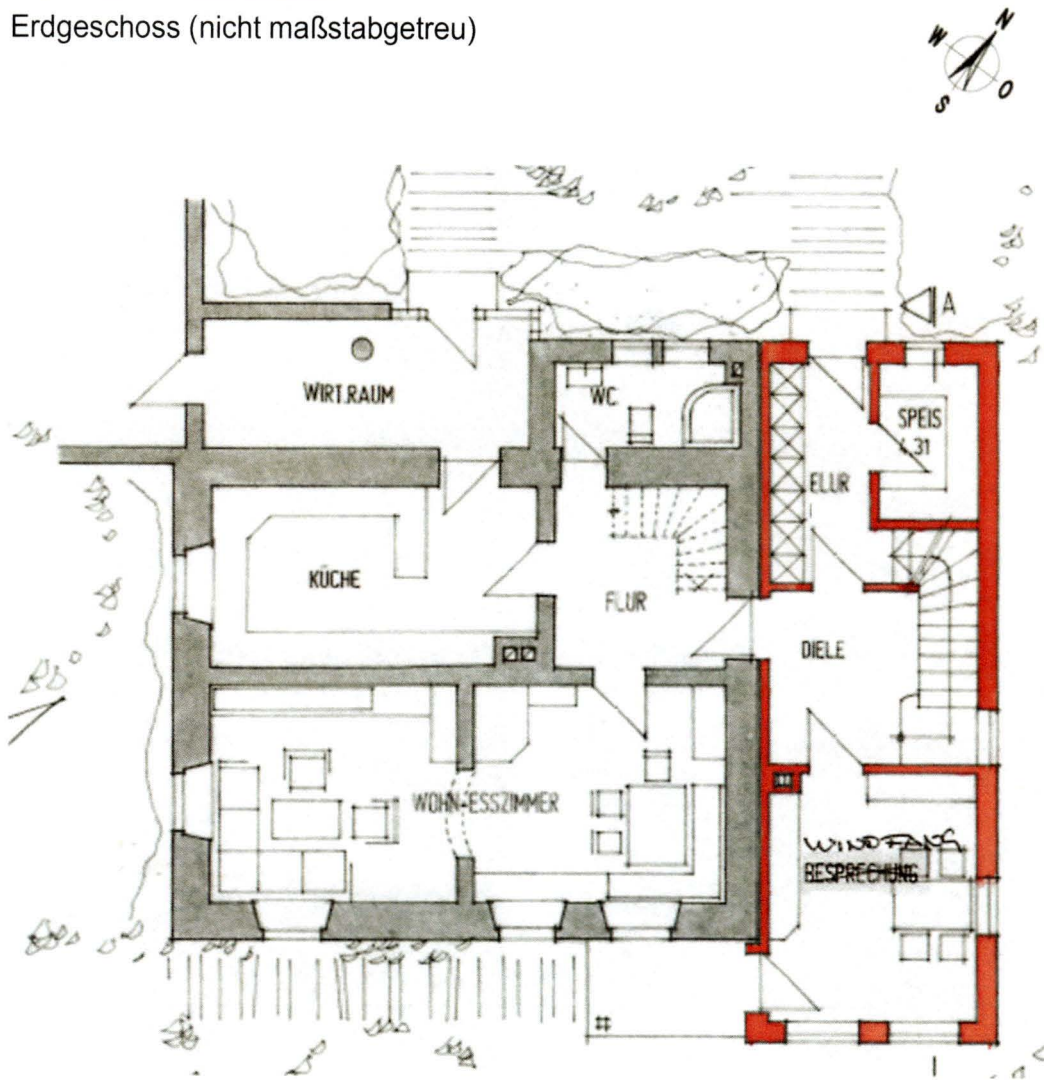


ANLAGE 3: LAGEPLANKOPIE

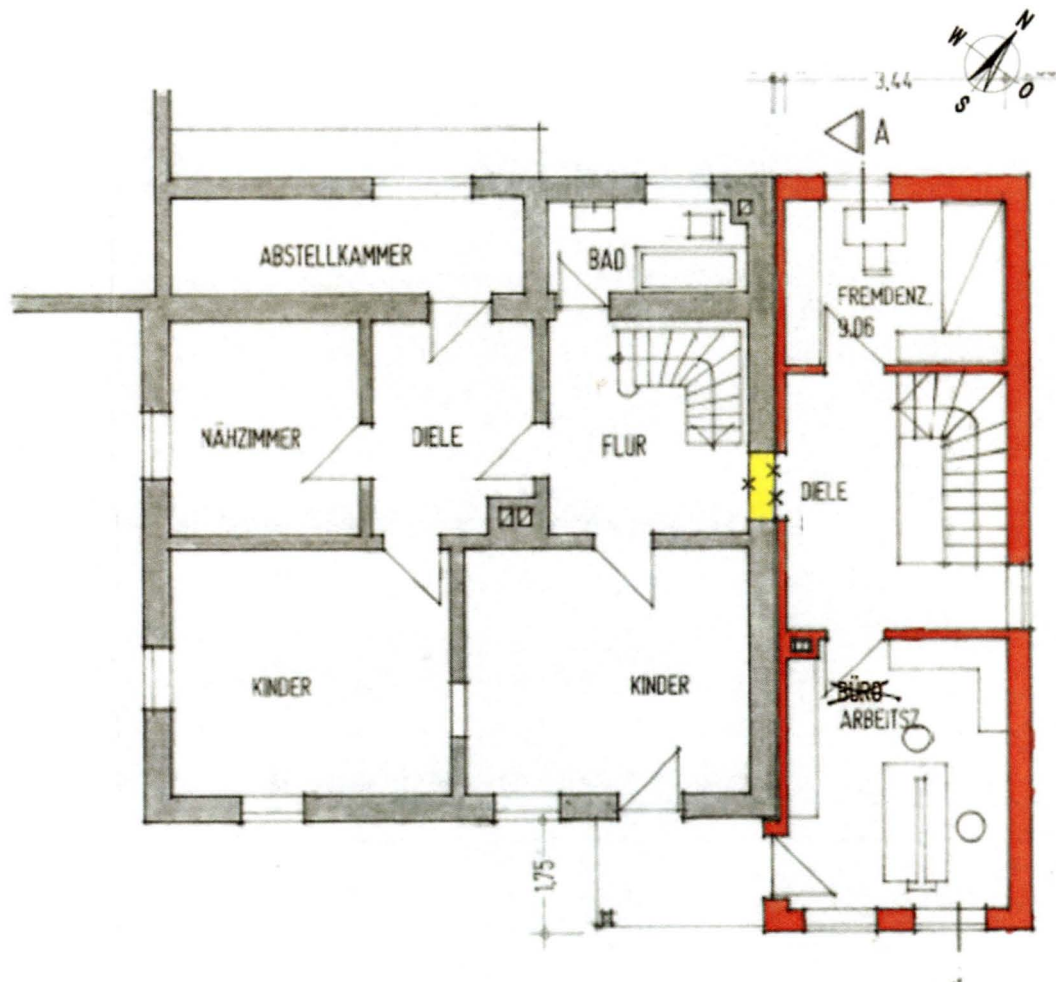


ANLAGE 4: BAUPLÄNE

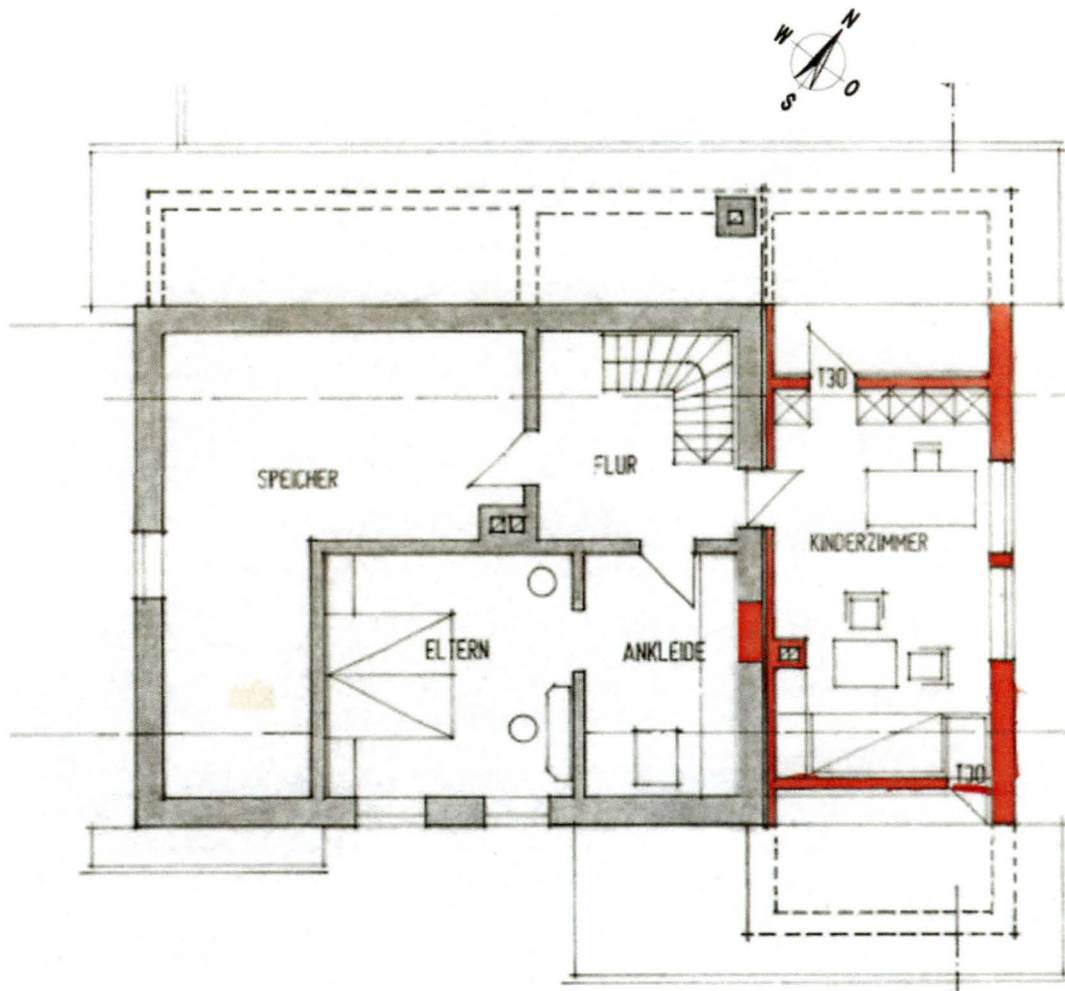
Erdgeschoss (nicht maßstabgetreu)



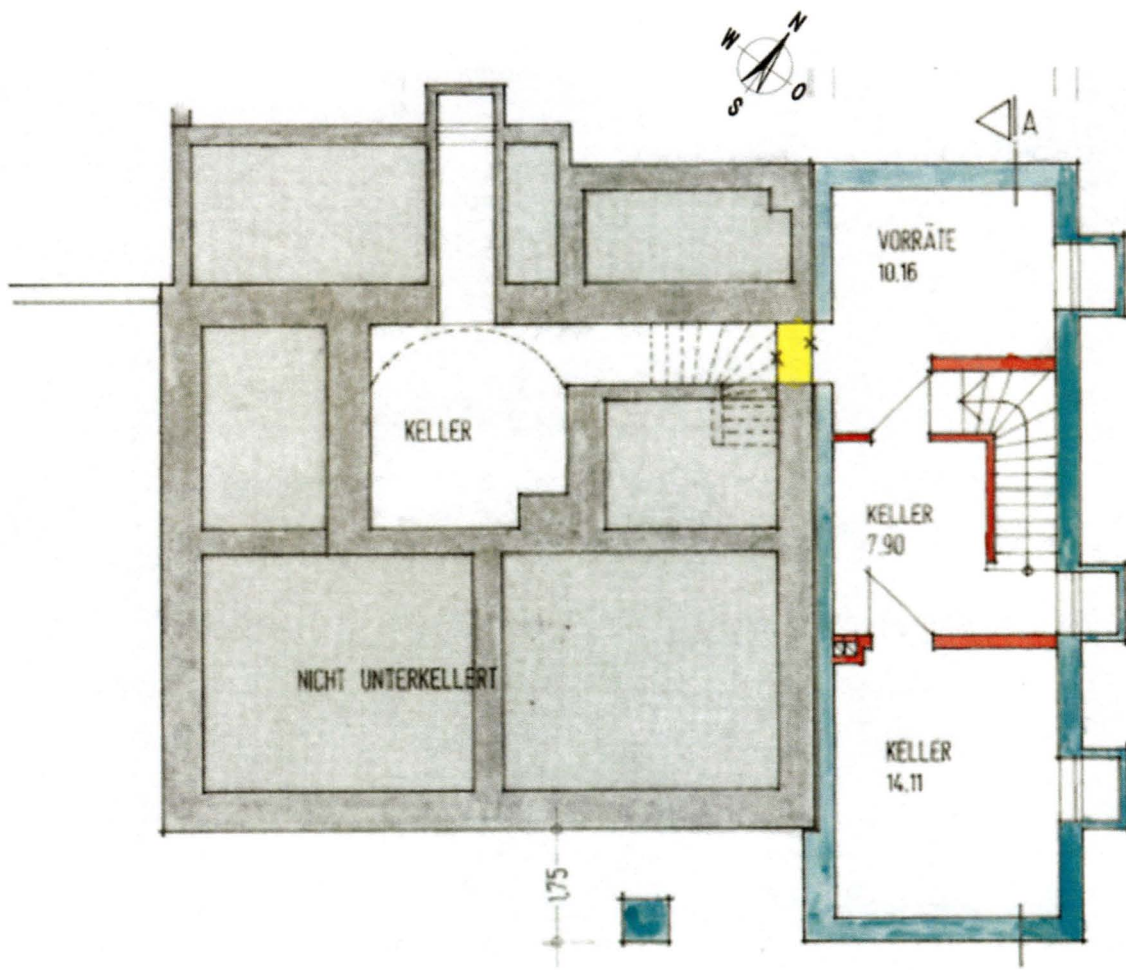
Obergeschoss (nicht maßstabgetreu)



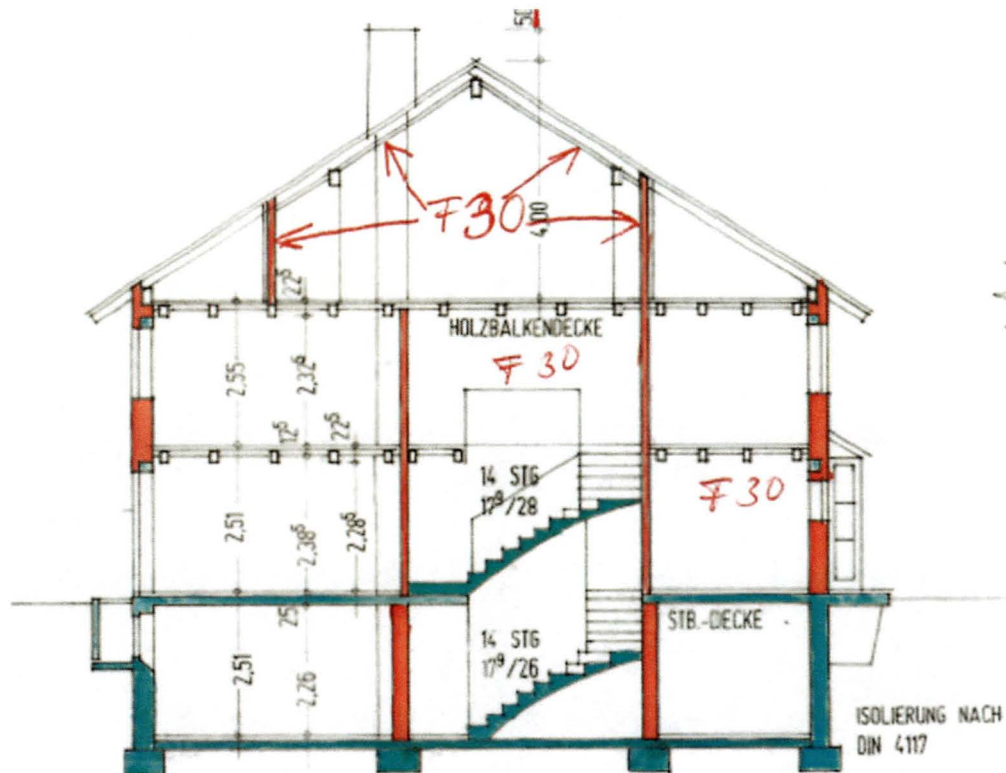
Dachgeschoss (nicht maßstabgetreu)



Untergeschoss (nicht maßstabgetreu)



Schnitt (nicht maßstabgetreu)



ANLAGE 5: FOTOANLAGE



Foto 1: Ansicht von Südosten



Foto 2: Ansicht von Süden



Foto 3: Wohnhaus und Gartenhäuschen - Gartenansicht von Westen

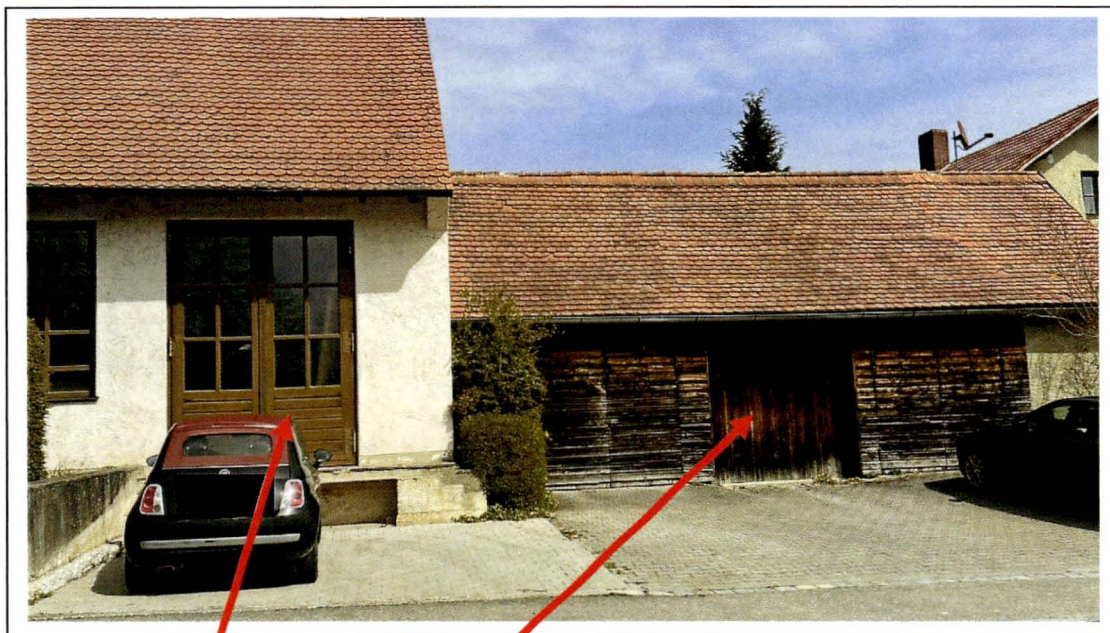


Foto 4: Überbau und Garagengebäude - Ansicht von Süden

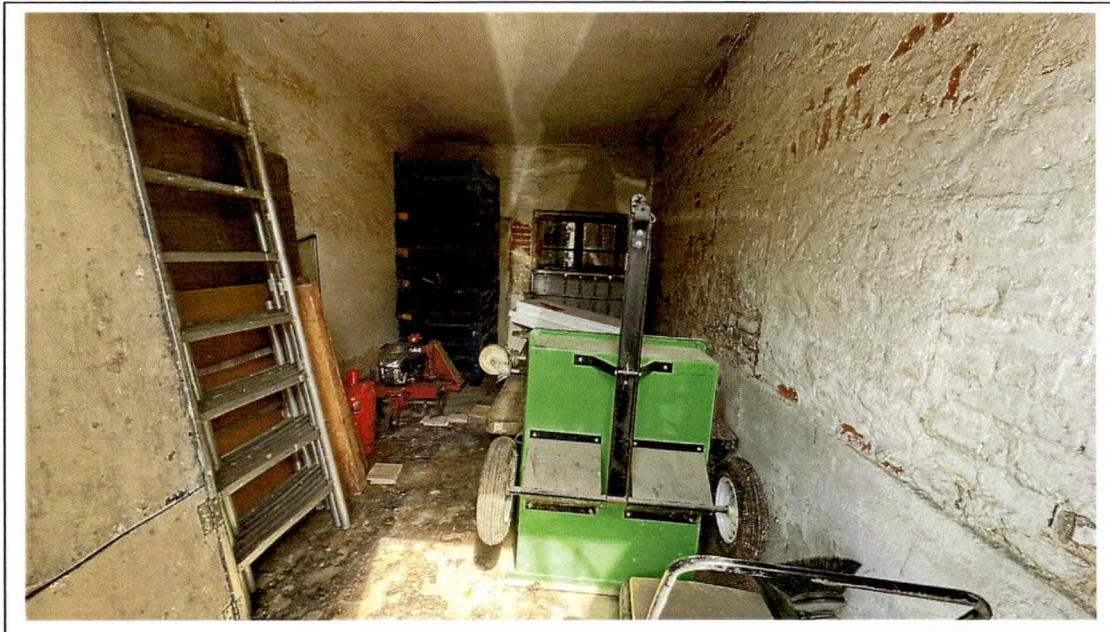


Foto 5: Blick in das Garagengebäude

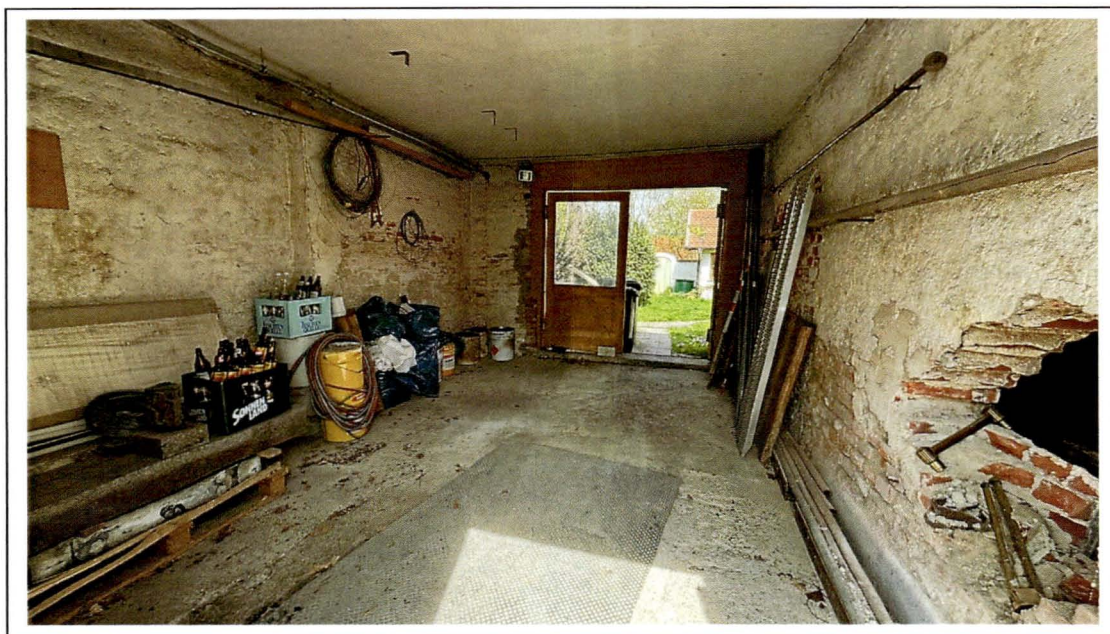


Foto 6: Blick in das Garagengebäude

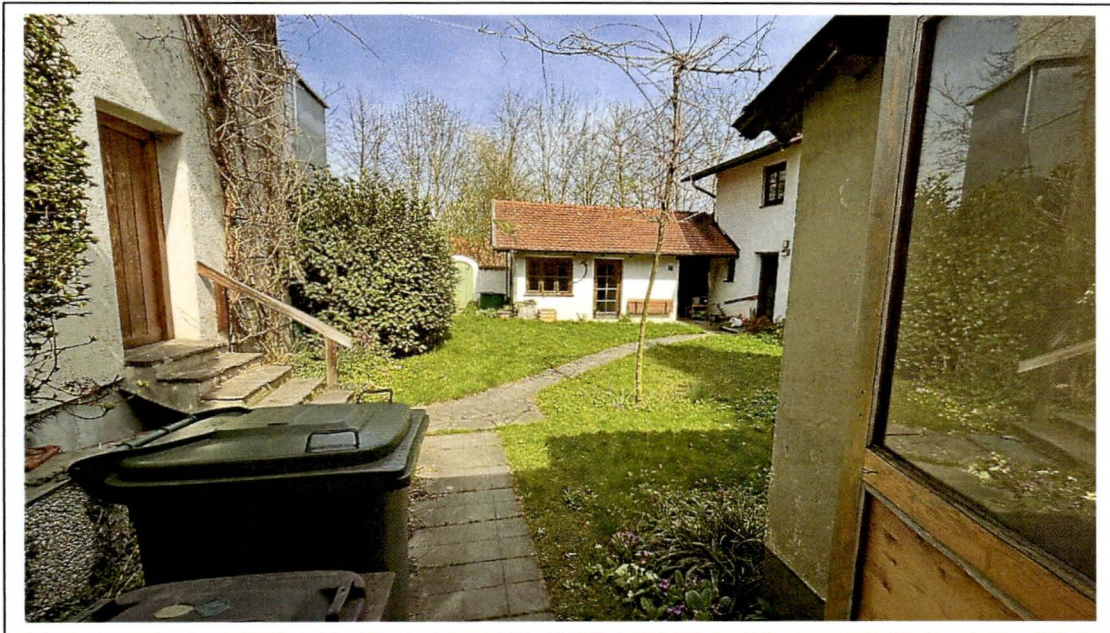


Foto 7: Blick in den Garten



Foto 8: Gartenhäuschen

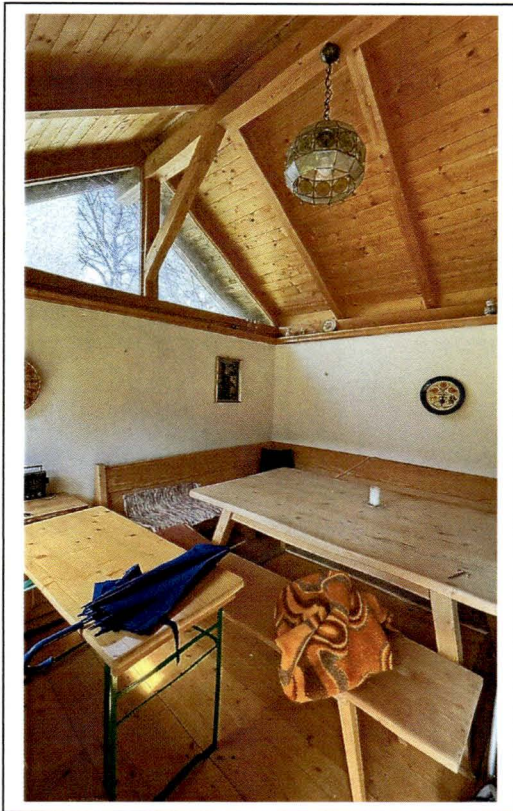


Foto 9: Gartenhäuschen-Innenansicht

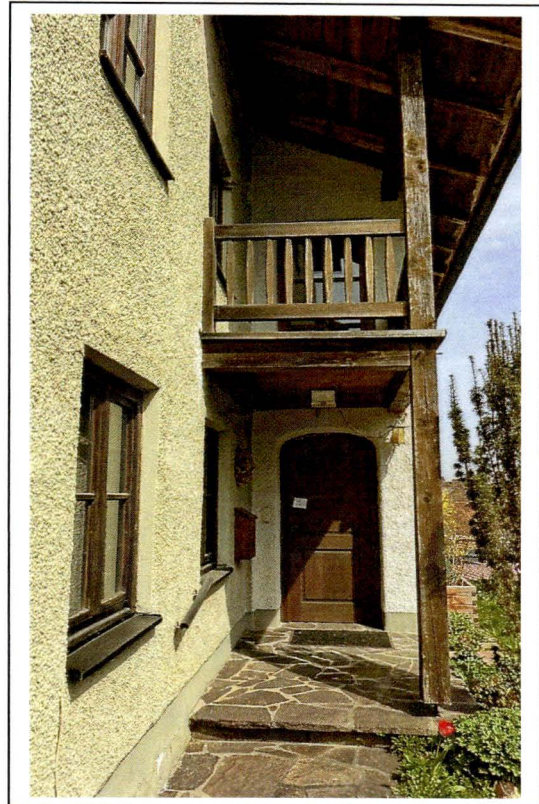


Foto 10: Hauseingang



Foto 11: Windfang und Besprechungsraum / EG-Anbau

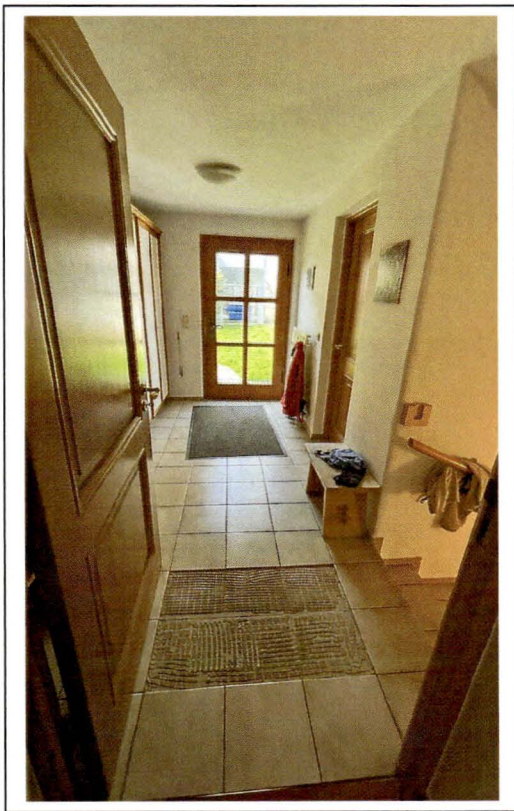


Foto 12: Blick in die Diele / EG-Anbau



Foto 13: Blick in das Dusch WC / Altbau

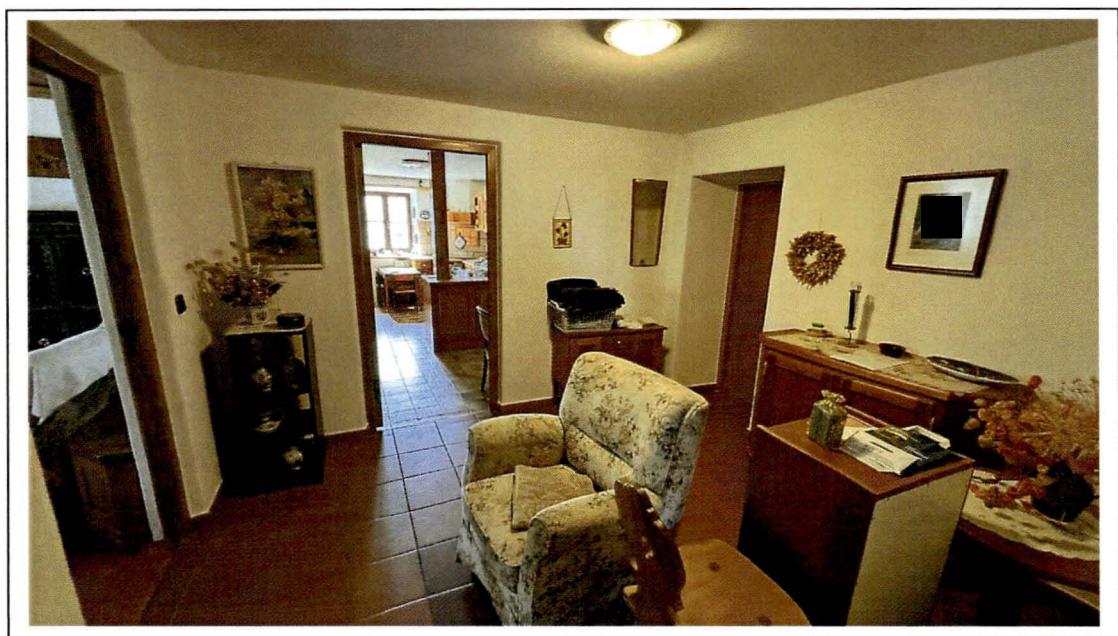


Foto 14: Blick in den Flur / EG-Altbau



Foto 15: Blick in das Esszimmer / EG-Altbau



Foto 16: Blick in das Wohnzimmer / EG-Altbau

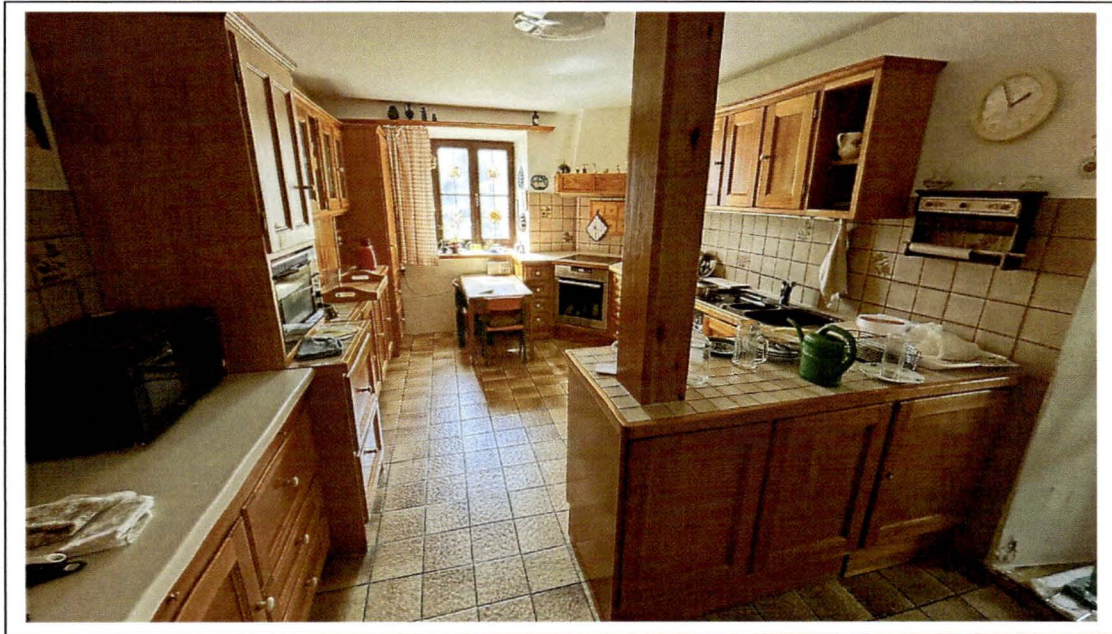


Foto 17: Blick in die Küche / EG-Altbau



Foto 18: Blick in den Wirtschaftsraum („Kaltraum“) / EG-Altbau

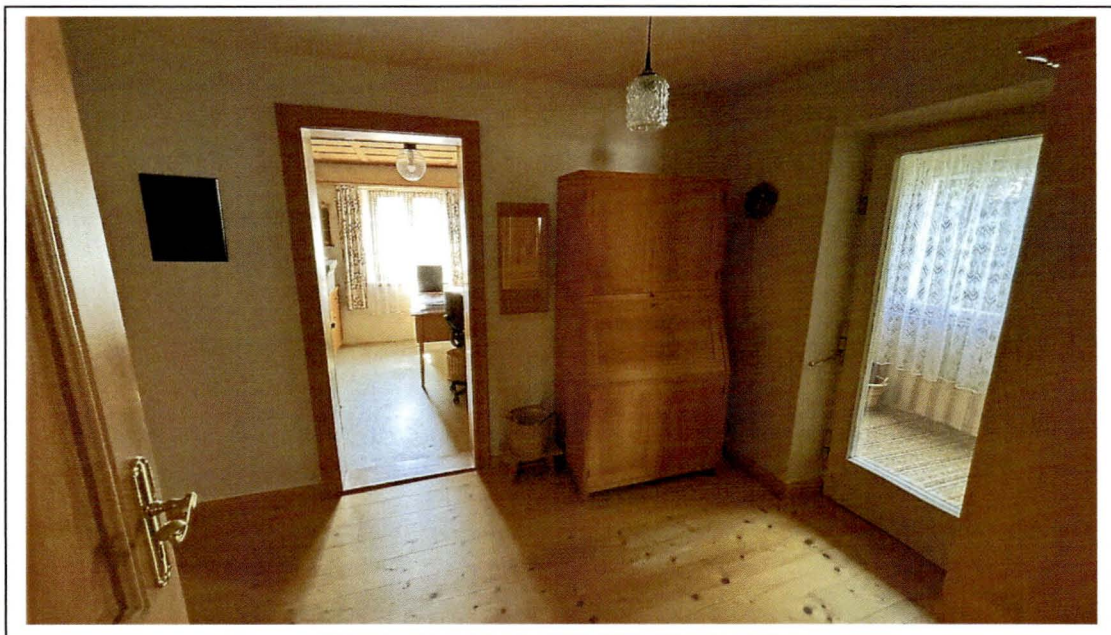


Foto 19: Blick in die Diele / OG-Altbau

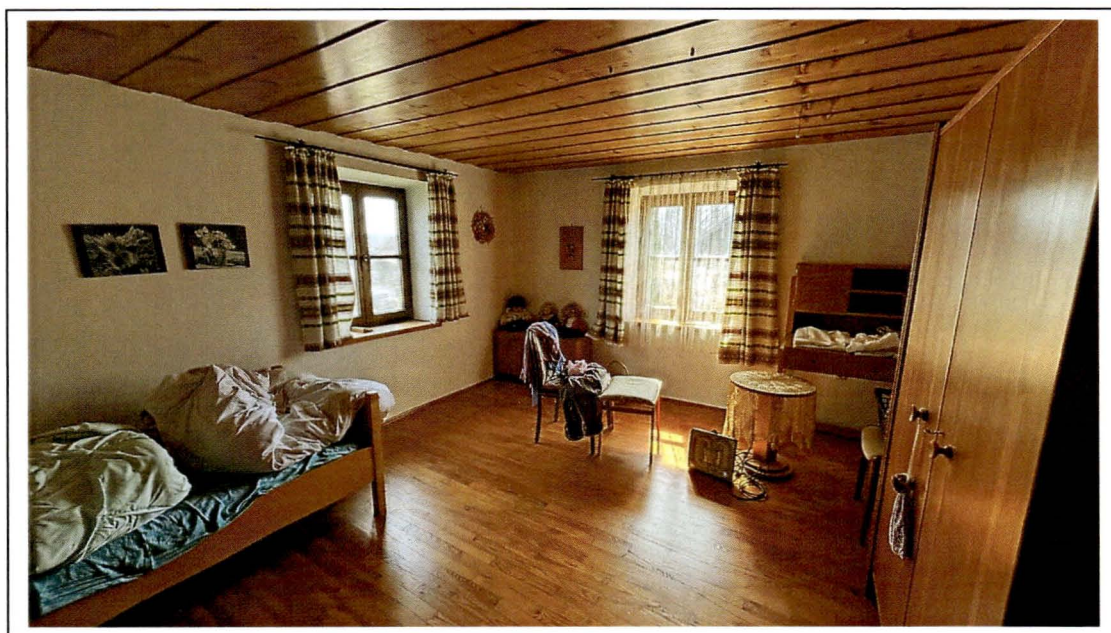


Foto 20: Blick in das Kinderzimmer / OG-Altbau



Foto 21: Blick in das Nähzimmer / OG-Altbau

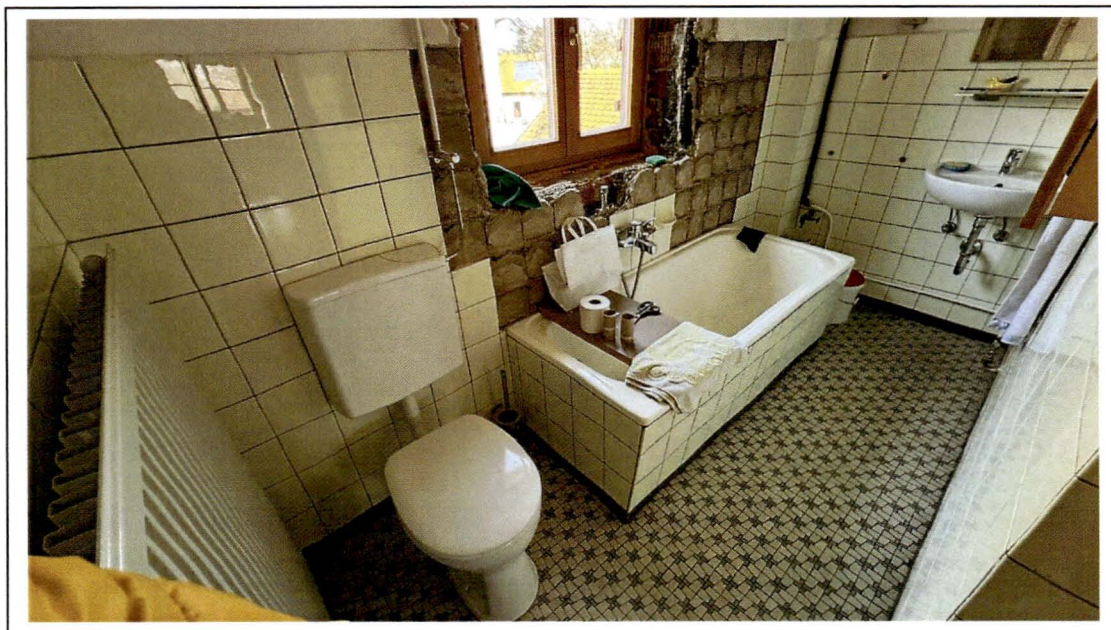


Foto 22: Blick in das Bad / OG-Altbau



Foto 23: Blick in das Arbeitszimmer / OG-Anbau

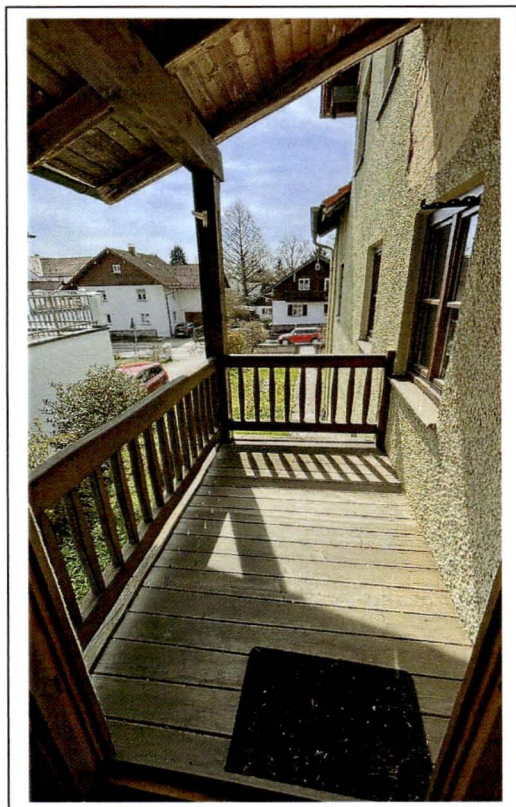


Foto 24: Balkon / OG-Anbau

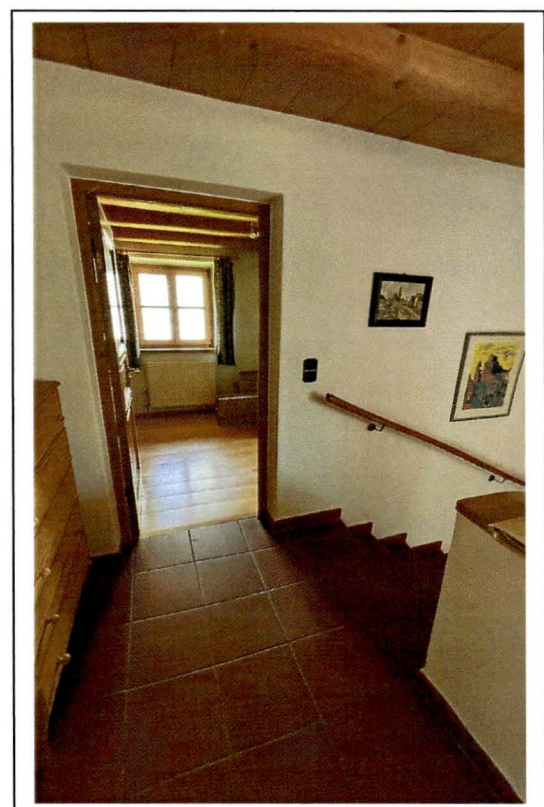


Foto 25: Diele / OG-Anbau

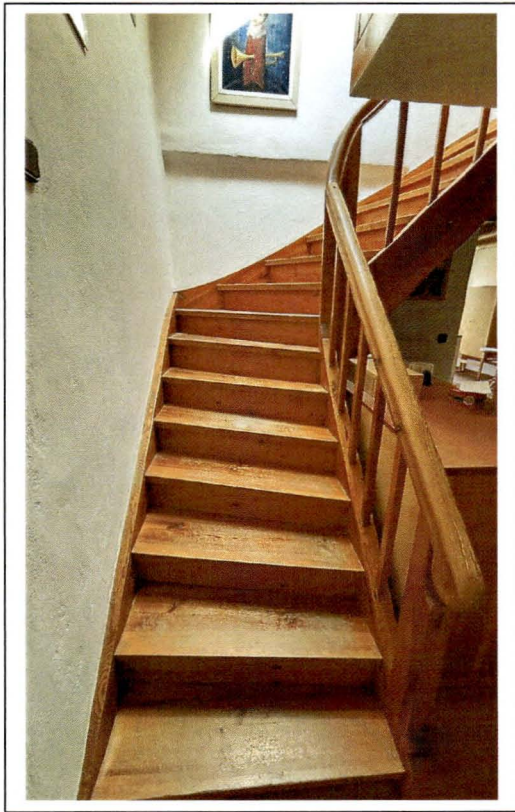


Foto 26: im Altbau: Treppe zum DG

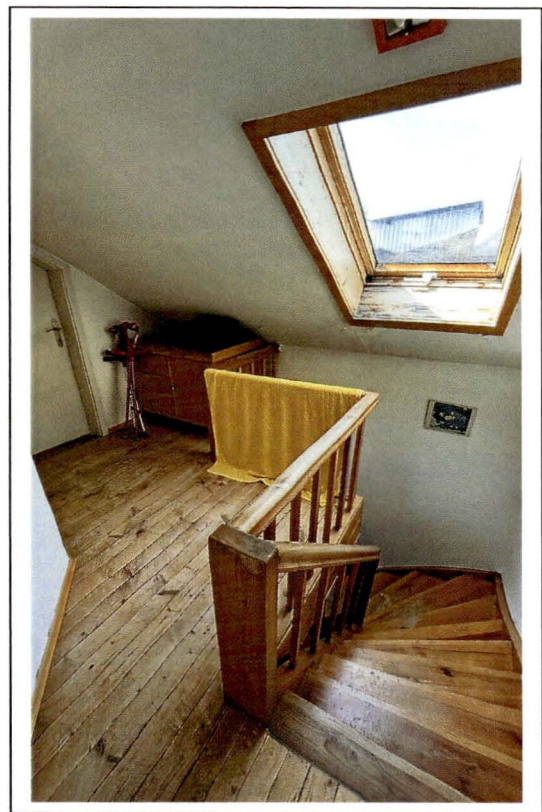


Foto 27: DG-Flur, verwittertes Holzfenster



Foto 28: Blick in das Schlafzimmer / DG-Altbau



Foto 29: Blick in das Schlafzimmer / DG-Anbau



Foto 30: Speicher / DG-Altbau



Foto 31: Waschküche / Keller-Anbau



Foto 32: ursprünglicher Heizungskeller mit Sauna / Keller-Anbau



Foto 33: alter Gewölbekeller im Altbau