

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

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (2)

13. OKT. 2025

Scheck Euro _____
Anl. GKM _____

Gutachten

über den Verkehrswert (gemäß § 194 Baugesetzbuch)



Bewertungsobjekt: Doppelhaushälfte mit Anbau in
84137 Vilsbiburg, Frauensattlinger Straße 29
FINr. 561/2, Gemarkung Vilsbiburg

Auftraggeber: Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht

Aktenzeichen: 3 K 100/25

Verkehrswert: 65.000 €

Wertermittlungsstichtag: 29.09.2025

Qualitätsstichtag: 29.09.2025

Tag der Ausfertigung: 13.10.2025

Gutachten-Nr. 2025016

Seitenanzahl: Das Gutachten umfasst 44 Seiten inkl. Anlagen

Anzahl der Ausfertigungen: insgesamt 4, davon 1 für die Sachverständige

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	Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück.....	8
2.3	Vermietung und Verpachtung.....	8
3.0	Beschreibung des Grundbesitzes.....	9
3.1	Lage und Umgebung.....	9
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.....	16
4.4	Beurteilung.....	17
5.0	Flächenberechnungen.....	19
5.1	Vorbemerkungen.....	19
5.2	Grundstücksgröße und überbaute Grundfläche.....	19
5.3	Bruttorauminhalt im Bestand.....	19
6.0	Verkehrswertermittlung.....	20
6.1	Wertermittlungsverfahren.....	20
6.2	Auswahl des Verfahrens.....	22
6.3	Bodenwert.....	23
6.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	26
6.5	Verkehrswert.....	27

7.0	Literaturverzeichnis	28
8.0	Anlagen.....	28

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Allgemeine Angaben

Vom Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht wurde die Sachverständige am 18.08.2025 mit der Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84137 Vilsbiburg, Frauensattlinger Straße 29, FINr. 561/2 der Gemarkung Vilsbiburg beauftragt.

Anlass der Beauftragung ist die Verwendung des Gutachtens im laufenden Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

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 29.09.2025.

1.3 Arbeitsunterlagen

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000.
- Unvollständige Baupläne (Pläne Einbau der Sanitäranlagen im Erdgeschoss aus dem Jahr 1965; Pläne Wohnhausaufstockung aus dem Jahr 1973) im Maßstab 1 : 100.
- Eigene, bei einer Ortsbesichtigung am 29.09.2025 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 14.08.2025.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamtes Landshut vom 23.07.2025.
- Recherche bei der Stadtverwaltung Vilsbiburg zur Abklärung des Baurechts und vorhandener Bauunterlagen.
- Recherche beim Staatsarchiv Landshut bezüglich ursprünglichen Baujahres und Planunterlagen der Bebauung.
- 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 Wertermittlungsstichtag 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

Die zu begutachtende Doppelhaushälfte mit Anbau konnte weitgehend besichtigt werden. Bereiche, die durch Gegenstände verstellt bzw. unzugänglich waren, konnten nicht vollständig begutachtet werden. Das Bewertungsgrundstück konnte aufgrund des verwilderten und dichten Bewuchses nur eingeschränkt in Augenschein genommen werden. Deshalb konnte auch eine vollumfängliche Außenbesichtigung der Doppelhaushälfte und der Anbauten nicht durchgeführt werden. Nicht besichtigt wurde der Gartenschuppen, da der Zugang nicht möglich war. Die Ortsbesichtigung wurde von der Verfasserin dieses Gutachtens in Begleitung eines sachverständigen Kollegen als Zeuge (Vier-Augen-Prinzip) durchgeführt. Die Eigentümer waren nicht 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 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 Bewertung 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.

Für Berechnungen standen nicht vollständige Pläne zur Verfügung, die auf Maßgenauigkeit und genaue Übereinstimmung mit der Ausführung nicht im Detail überprüft wurden. Hierdurch können Ungenauigkeiten bei der Berechnung des Bruttorauminhalts 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 Maßentnahme geeignet.

2.0 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

2.1 Grundbuchdaten

Der zu begutachtende Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Landshut für die Gemarkung Vilsbiburg, Blatt 2587 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum 14.08.2025 wie folgt beschrieben:

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1	FINr. 561/2 Frauensattlinger Straße 29, Wohnhaus, Nebengebäude (Teilweise auf Flst. 562, überbaute Fläche: 0,4 m ²), Hofraum, Garten	287 m²
------------	---	--------------------------

Abteilung I **Eigentümer:**

Lfd. Nr. 4.1	XXX XXX, geb. XX.XX.XXXX
Lfd. Nr. 4.2	XXX XXX, geb. XX.XX.XXXX
Lfd. Nr. 4.3	XXX XXX, geb. XX.XX.XXXX
Lfd. Nr. 4.4	XXX XXX, geb. XX.XX.XXXX in Erbengemeinschaft

Abteilung II: **Lasten und Beschränkungen:**

Lfd. Nr. 1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Landshut - Vollstreckungsgericht -, AZ: 3 K 92/25); eingetragen am 23.07.2025.
------------	---

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 zum Bestandsverzeichnis:

Unter der lfd. Nr. 1 wurde ein Überbau („teilweise auf Flst. 562, überbaute Fläche: 0,4 m²) ausgewiesen. Die Sachverständige hat Recherchen bei der Stadt Vilsbiburg und dem Staatsarchiv Landshut bezüglich genauer Lage des Überbaus durchgeführt; hierzu liegen keine Angaben vor. Auch die Nachfrage bei der Antragstellerin/den Eigentümern war ergebnislos. Aufgrund der geringen überbauten Fläche von 0,4 m² liegt der Werteeinfluss der Belastung im Rundungsbereich und kann vernachlässigt werden.

2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück

Der Antragstellerin sind 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.

2.3 Vermietung und Verpachtung

Das Bewertungsobjekt stand zum Wertermittlungsstichtag leer. Wertrelevante Mietverhältnisse lagen nach Angabe der Antragstellerin 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 Frauensattlinger Straße Nr. 29.

Makrolage:

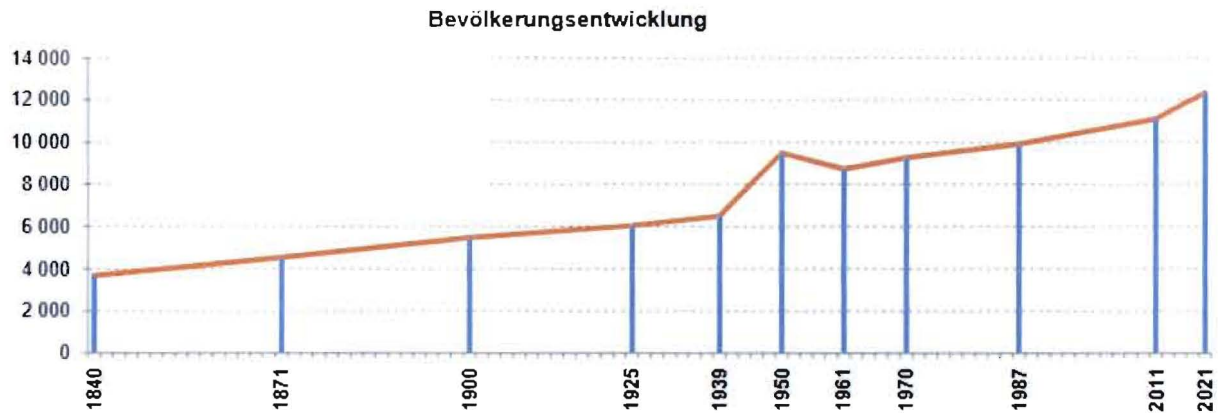
Vilsbiburg liegt im Landkreis Landshut, ca. 23 km südöstlich der kreisfreien Stadt Landshut. Die niederbayerische Stadt ist im regionalen Planungskonzept als Mittelzentrum ausgewiesen.

Vilsbiburg ist über die Bundesstraßen 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)*

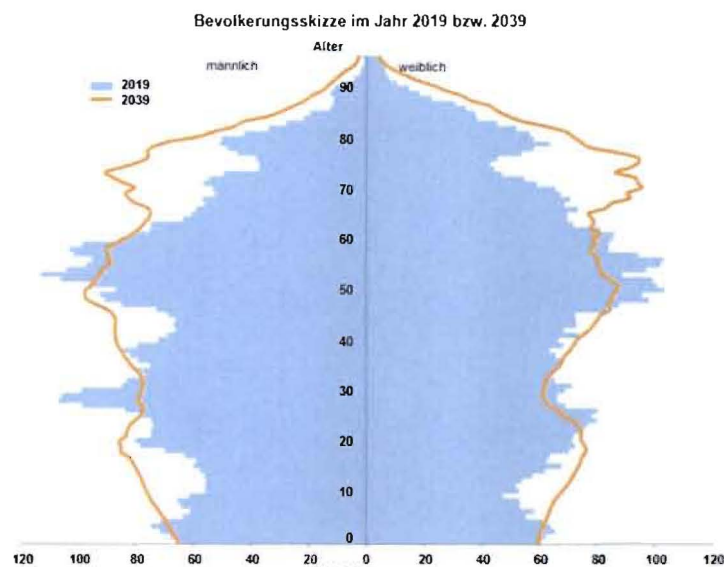
Bevölkerungsentwicklung:

In der Stadt Vilsbiburg ist eine konstante steigende Bevölkerungszahl zu beobachten.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik.

Graphiksammlung 09 274 184 Vilsbiburg



Quelle: Bevölkerungsskizze im Jahr 2019 bis 2039. Bayerisches Landesamt für Statistik.

Bezugnehmend auf die Altersstruktur der Bevölkerung ist festzustellen, dass die Altersgruppe zwischen ca. 25 und 30 Jahren und zwischen ca. 50 und 60 Jahren überwiegt.

Mikrolage:

Das zu begutachtende Grundstück liegt an der Frauensattlinger Straße, der Zufahrtsstraße zum Stadtzentrum vom Stadtteil Grub, einer Wohnsiedlung am südöstlichen Stadtrand.

Der Stadtplatz (Ortszentrum) befindet sich im Nordwesten und ist nach rd. 800 m zu erreichen.

Die unmittelbare, umliegende Bebauung besteht aus der westlich angrenzenden Doppelhaushälften-Bebauung, östlich und südlich sind Ein-/Zweifamilienhäuser vorhanden.

Die Wohnlage ist durch den Durchfahrtsverkehr der südlich vorbeiführenden Frauensattlinger Straße beeinträchtigt. Im öffentlichen Bereich gestaltet sich die Parkplatzsituation, insbesondere entlang der Erschließungsstraße, als sehr angespannt, da dort ein absolutes Haltverbot angeordnet ist.

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: 287 m²

Grundstückszuschnitt: annähernd trapezförmig

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 12 m

Mittlere Grundstückstiefe: rd. 23 m

Das Gelände ist annähernd eben.

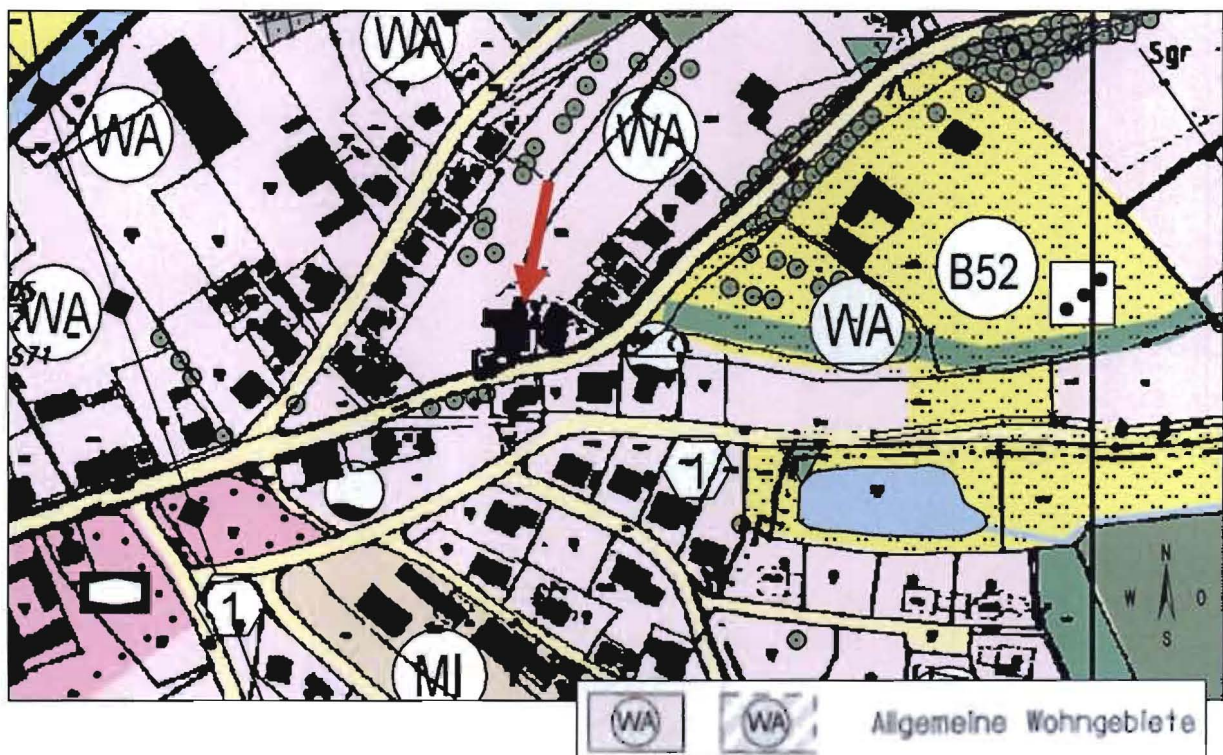
Tragfähiger Baugrund ist augenscheinlich vorhanden.

Beeinträchtigungen durch einen hohen Grundwasserstand können nicht ausgeschlossen werden.

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 Allgemeines Wohngebiet (WA) 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 einer Doppelhaushälfte mit Anbau und Gartenschuppen.

Auf dem Nachbargrundstück (FINr. 562) ist lt. Grundbuch ein Überbau (überbaute Fläche 0,4 m²) ausgewiesen. Die genaue Lage des Überbaus ist nicht bekannt (vgl. Kapitel 2.1).

Ein Abriss der überalterten Bestandsbebauung und ein Neubau ist vermutlich möglich. Eine abschließende Beurteilung hierzu obliegt jedoch den zuständigen Genehmigungsbehörden.

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

3.2.3 Erschließungszustand

Das Grundstück ist ortsüblich durch die ausgebaute Frauensattlinger Straße (asphaltierte Straßendecke, einseitiger Gehweg) sowie durch Kanal, Wasser und Strom erschlossen.

Gemäß Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Vilsbiburg fallen bei einem Abriss und einer möglichen Neubebauung des Grundstücks evtl. Netzkostenbeiträge (Kanal und Wasser) im Falle einer Geschossflächenmehrung 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 Oktober 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

Gemäß Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Vilsbiburg sind am Grundstück keine Altlasten bekannt. 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.

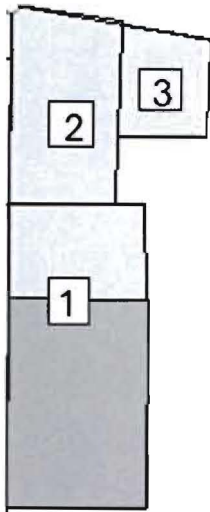
4.0 BAUBESCHREIBUNG

4.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung

Recherchen beim Staatsarchiv Landshut haben ergeben, dass „das Wohnhaus wahrscheinlich um 1880 errichtet wurde; ein konkreter Vermerk zum Baujahr ist allerdings in den Katasterschreibungsheften nicht zu finden“. Die ursprünglichen und vollständigen Pläne liegen den Eigentümern nicht vor, auch Recherchen bei der Bauverwaltung der Stadt Vilsbiburg und Staatsarchiv Landshut waren ergebnislos.

Das zu bewertende Anwesen steht nicht unter Denkmalschutz.

Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte mit Anbau (1), einem nördlichen Anbau (2) und Gartenschuppen (3) bebaut. Das genaue Baujahr und die ursprüngliche Nutzung der Anbauten sind nicht bekannt.



Den Eigentümern liegen Umbaupläne aus den Jahren 1965 und 1973 vor. Demnach ist ersichtlich, dass folgende Baumaßnahmen durchgeführt wurden:

ca. 1965: Einbau eines Bads und WC-Anlagen im Erdgeschoss,
Anschluss an das städtische Kanalnetz,

ca. 1973: Wohnhausausstockung.

Diese Maßnahmen wurden von der Bauverwaltung der Stadt Vilsbiburg bestätigt.

Anfang der 2000er Jahre wurden im Erdgeschoss zum Teil neue Kunststoffenster mit Isolierverglasung und zwei neue Eingangstüren montiert.

Gemäß Angabe der Antragstellerin war das Wohnhaus bis Anfang der 2000er Jahre vermietet, das Erdgeschoss wurde als Gaststätte genutzt. Danach stand das Gebäude leer.

Das Gebäude ist, bis auf einen kleinen Gewölbe-Kellerraum, nicht unterkellert und gliedert sich wie folgt:

- südliche Doppelhaushälfte: Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss,

- Anbau 1: Erdgeschoss und Dachgeschoss,
- nördlicher Anbau 2: Erdgeschoss und Dachgeschoss.

Die oben genannten Gebäudeteile sind zu einer Einheit verbunden. Der Gebäudezugang befindet sich an der Südseite, die Geschosse sind jeweils über eine steile Holzterrasse verbunden.

Erdgeschoss: Küche, drei Zimmer, Sanitärräume (zwei WCs, ein Urinal), Flur;

Ober- bzw. Dachgeschoss: Schlafräume, Bad, Flur.

Auf eine detaillierte Darstellung des Raumprogramms wird verzichtet, da es sich bei dem Gebäude um ein Abrissobjekt handelt. Eine weitergehende Betrachtung der Grundrisstruktur, Ausstattung und Raumaufteilung ist daher für die Wertermittlung nicht erforderlich.

Ostseitig, am nördlichen „Anbau 2“ ist ein Gartenschuppen angebaut. Hier war eine Innenbesichtigung nicht möglich.

4.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen

Die nachfolgende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der weitgehend durchgeführten Besichtigung 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. Da das Gebäude am Ende der wirtschaftlichen Lebensdauer angelangt ist, werden nachfolgend nur die, für die Ermittlung der Abrisskosten relevanten Ausstattungsdetails aufgezählt:

Wohnhaus, Anbau 1, Anbau 2

Grundkonstruktion: Massivbauweise;

ein kleiner Ziegel-Gewölbekellerraum; sonstige Umfassungs- und Zwischenwände aus Vollziegelmauerwerk; lt. Planauszug einschalige Außenwand.

Decken: Holzbalkendecken,
Kellerraum: Gewölbedecke.

Dach: Hauptgebäude: Satteldach mit Pfannendeckung;
Anbau 1: Schleppdach mit Pfannendeckung;
Anbau 2: Satteldach mit Pfannendeckung;
Regenrinnen und Fallleitungen z.T. aus verzinktem Blech, z.T. aus Kupferblech.

Treppen: Steile Holzwangentreppe zum Ober- und Dachgeschoss;
Metalleiter zum Kellerraum.

Fenster: überwiegend alte Holzverbundfenster, im Erdgeschoss z.T. Kunststofffenster mit Isolierverglasung, keine Rollos;

im Dachgeschoss Dachliegefenster.

Türen: Hauseingangstüre und seitliche Außentüre: Kunststoffkonstruktion mit Isolierglausschnitt;
im Innenbereich: Zargen mit einfachen Türblättern, z.T. mit Glasausschnitt.

Böden: z.T. Fliesenbeläge, z.T. Holzdielenbeläge.

Decken- und Wand-Fassade mit verriebenem Putz und Anstrich,
behandlung im Innenbereich überwiegend glatter Wand- und Deckenputz;
Wandfliesen halbhoch in EG-Sanitarräumen, raumhoch im 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 in geringem Umfang vorhanden.

Sanitärinstallation: WC-Anlagen: zwei Stand-WCs mit Druckspüler, Urinal;
Bad: Einbauwanne, Stand-WC mit Tiefspülkasten, Waschbecken, Elektro-Boiler.
Die Sanitäranlagen wurden hinsichtlich der Funktionalität nicht geprüft.

Heizung: Keine Heizungsanlage vorhanden.

Zubehör: Nicht vorhanden.

Gartenschuppen

Konstruktion: z.T. Massivbauweise mit gemauerten verputzten Wänden, z.T. Holzkonstruktion.

Dach: Pultdach mit Welleternitdeckung.

Türen: Holzklapptor.

4.3 Außenanlagen

- Einfriedung größtenteils mit defektem Holzlattenzaun und Betonpfosten.
- Verwilderter Gartenaufwuchs bestehend aus Strauchwerk und Bäumen.

4.4 Beurteilung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Doppelhaushälfte inkl. zwei baulichen Erweiterungen und einem Gartenschuppen bebaut.

Die baulichen Anlagen sind überaltert und am Ende der wirtschaftlichen Lebensdauer angelangt. Jegliche Instandhaltungsmaßnahmen wurden augenscheinlich seit geraumer Zeit vernachlässigt. Bei der Ortsbesichtigung wurden u.a. folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- Eine Heizungsanlage ist nicht vorhanden.
- Die Decke im Erdgeschoss ist stellenweise defekt und bricht z.T. durch, somit war eine Begehung der Obergeschoss-Räume nur eingeschränkt möglich.
- An den Wänden sind zahlreiche Risse bzw. Putzabplatzungen vorhanden, z.T. ist das Mauerwerk sichtbar.
- Die Elektroinstallation im gesamten Gebäude ist überaltert.
- Die Sanitäreinrichtungen sind überaltert und entsprechen nicht dem aktuellen Zeitgeschmack und Standard.
- Die Fenster im Erdgeschoss wurden nicht fachgerecht montiert, sodass Efeu und sonstiger Pflanzenbewuchs in die Wohnhausinnerräume eingewachsen sind (vgl. Foto Nr. 12, 17). Es sind keine Rollos bzw. sonstige Beschattungsmöglichkeiten vorhanden.
- Die Bodenbeläge sind stark abgenutzt, z.T. nicht mehr vorhanden.
- Das Pultdach des Gartenschuppens wurde vermutlich mit Welleternit gedeckt. Somit sind Schadstoffe zu unterstellen. Der Rückbau und die fachgerechte Entsorgung sind mit erhöhtem Aufwand und entsprechend höheren Kosten zu veranschlagen.
- Der Holzlattenzaun zur Straße ist defekt.

Das gesamte Gebäude weist, sowohl im Innen- als auch im Außenbereich, Nässeschäden und Schimmelbefall auf. Bei der Ortsbesichtigung war stellenweise ein starker, beißender Geruch wahrnehmbar, der vermutlich durch Tierkot verursacht wurde. Ein eventueller Schädlingsbefall (Holzwurm, evtl. Holzbock) wurde nicht weiter untersucht. Für eine endgültige Aussage wäre eine weitergehende Untersuchung durch Fachleute erforderlich.

Zum Wertermittlungsstichtag war das Bewertungsobjekt unbewohnt und nicht vermietet.

Der Garten ist verwildert, die Außenanlagen stark vernachlässigt und aufgrund dichten Pflanzenbewuchses weitgehend nicht zugänglich. Der angebaute Gartenschuppen war nicht zugänglich. Auch der Hauszugang war von Gartenpflanzen nahezu vollständig eingewachsen, ein Zugang zur Haustüre war kaum möglich.

Eine Renovierung ist unter Berücksichtigung der Grundrisstruktur, des desolaten baulichen Zustandes und des hohen Baualters unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr sinnvoll. Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird versuchen, durch Abriss der

Altbebauung (sinnvollerweise zusammen mit der westseitig angrenzenden, ebenfalls überalterten Doppelhaushälfte) und Neubebauung eine höherwertigere Nutzung des Grundstücks mit angemessener Rendite zu realisieren.

Erwähnungswert ist, dass auch die westlich angebaute Doppelhaushälfte des Nachbargrundstücks dem Augenschein nach in einem vergleichbaren baulichen Zustand sich befindet.

Der Grundstückszuschnitt ist schmal, insbesondere entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Eine Garage ist nicht vorhanden, auch ein Stellplatz ist bei der bestehenden Bebauung nicht gegeben.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans und ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Bei Überplanung mit einem Neubau fallen wertmindernde Kosten für den Abriss der überalterten Bestandsbebauung an.

Die Lage kann als durchschnittlich im innerörtlichen Bereich von Vilsbiburg beurteilt werden. Die Wohnlage ist allerdings durch den Durchfahrtsverkehr der südlich vorbeiführenden Frauensattlinger Straße beeinträchtigt. Im öffentlichen Bereich gestaltet sich die Parkplatzsituation, insbesondere entlang der Erschließungsstraße, als sehr angespannt, da dort ein absolutes Haltverbot angeordnet ist.

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 getroffen werden.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit werden im Hinblick auf die aktuelle gesamtwirtschaftliche Situation und die Lage an einer Durchfahrtsstraße als verhalten bis durchschnittlich eingestuft.

5.0 FLÄCHENBERECHNUNGEN

5.1 Vorbemerkungen

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

Die baulichen Anlagen sind überaltert und am Ende der wirtschaftlichen Lebensdauer angelangt. Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird einen Abriss mit anschließendem Neubau anstreben. Auf die Berechnung der wertrelevanten Geschossfläche, Bruttogrundfläche und Wohnfläche wird deshalb verzichtet.

5.2 Grundstücksgröße und überbaute Grundfläche

Grundstücksgröße	Fl. Nr.	Fläche
Gebäude- und Freifläche	561/2	287 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)		287 m²

Überbaute Grundfläche (ÜGF)		Fläche
Wohnhaus mit Anbau 1	rd. $(6,20 \cdot 9,20) + (6,20 \cdot 4,30) =$	83,70 m ²
Anbau 2	rd. $(8,80 + 8,30) \cdot 4,70 \cdot 0,5 =$	40,19 m ²
Gartenschuppen	rd.	19,00 m ²
Überbaute Grundfläche gesamt rd.		143 m²

	Fläche
Freifläche	144 m²

5.3 Bruttorauminhalt im Bestand

Berechnung des Bruttorauminhaltes (BRI) Wohnhaus mit Anbau 1		Fläche
Kellerraum	rd. $3,00 \cdot 3,00 \cdot 2,50 =$	rd. 22,50 m ³
Erdgeschoss	rd. $((6,20 \cdot 9,20) + (6,20 \cdot 4,30)) \cdot 3,00 =$	251,10 m ³
Obergeschoss	rd. $(6,20 \cdot 9,20 \cdot 2,90) + ((6,20 \cdot 4,30) \cdot ((3,30 + 4,00) \cdot 0,5)) =$	262,73 m ³
Dachgeschoss	rd. $(6,20 \cdot 9,20) \cdot (3,25 \cdot 0,5) =$	92,69 m ³
Bruttorauminhalt (BRI) Wohnhaus mit Anbau 1 gesamt rd.		629 m³

Berechnung des Bruttorauminhaltes (BRI) Anbau 2		Fläche
Erdgeschoss	rd. $((8,80 + 8,30) \cdot 4,70 \cdot 0,5) \cdot 3,50 =$	140,65 m ³
Dachgeschoss	rd. $((8,80 + 8,30) \cdot 4,70 \cdot 0,5) \cdot 3,00 \cdot 0,5 =$	60,28 m ³
Bruttorauminhalt (BRI) Anbau 2 gesamt rd.		201 m³

Berechnung des Bruttorauminhaltes (BRI) Gartenschuppen		Fläche
Erdgeschoss	rd. $19,00 \cdot (3,00 + 3,50) \cdot 0,5 =$	61,75 m ³
Bruttorauminhalt (BRI) Gartenschuppen gesamt rd.		62 m³

Bruttorauminhalt gesamt

rd. 890 m³

Die ermittelte Flächenangabe ist Bezugsgröße für die Bewertung.

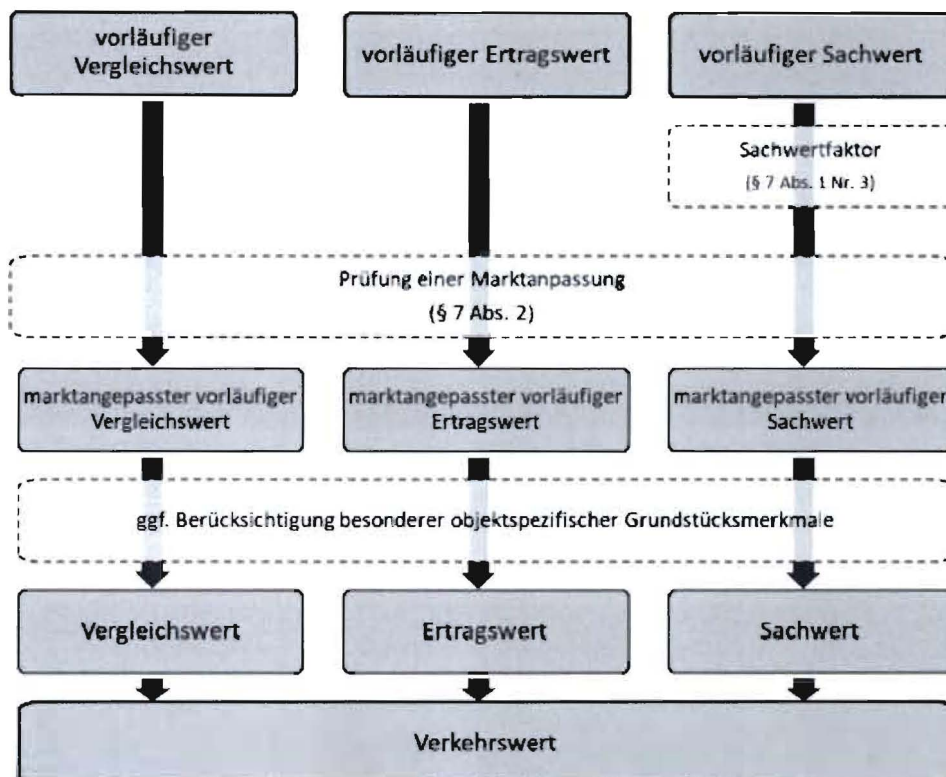
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Aufmaß im Gutachtauftrag nicht enthalten ist und nicht in Auftrag gegeben wurde. Die Berechnung des Bruttorauminhaltes erfolgte auf der Grundlage vorhandener Pläne (lediglich Teilpläne, nicht vollständig) und des Online-Portals „Bayern Atlas plus“. Eventuelle Abweichungen sind möglich. Für eine verbindliche Flächenangabe wäre ein entsprechendes Aufmaß sämtlicher Räumlichkeiten/baulicher Anlagen 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).

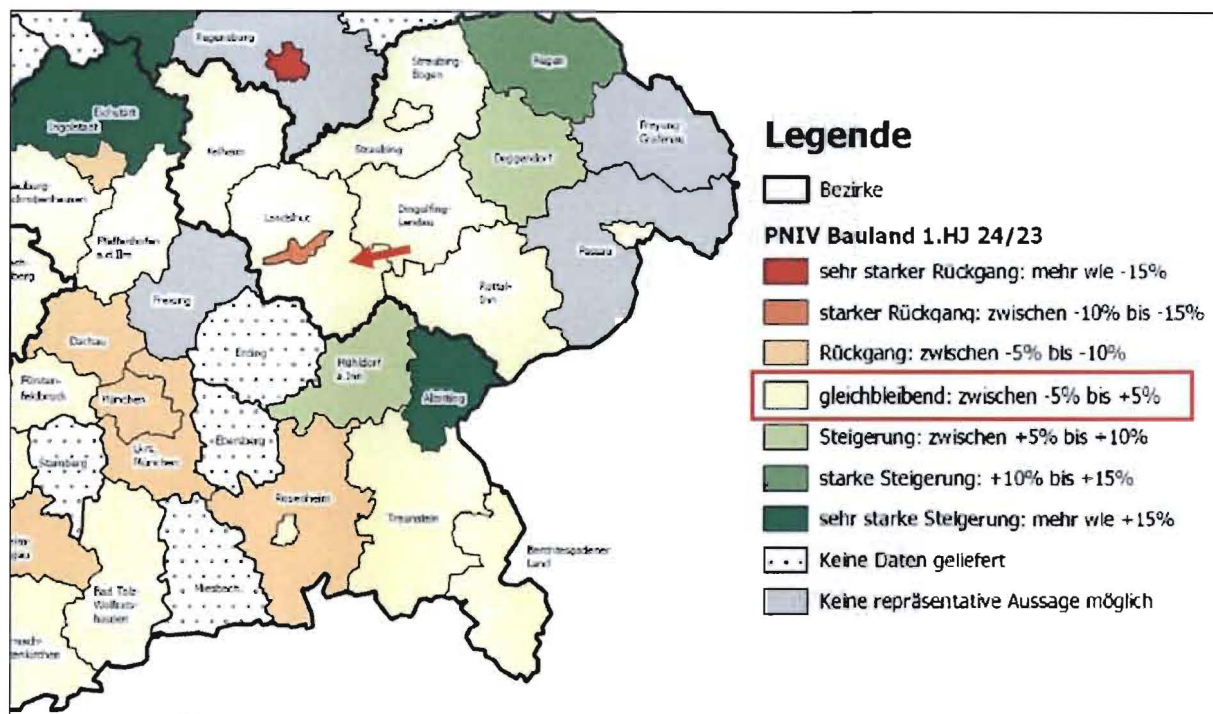
Die baulichen Anlagen sind überaltert und am Ende der wirtschaftlichen Lebensdauer angelangt. Unter Berücksichtigung der Grundrissstruktur und des Gebäudezustandes ist ein Abbruch der Bestandsbebauung und eine Überplanung des Grundstücks wirtschaftlich sinnvoll. Für das zu bewertenden Anwesen leitet sich somit der Verkehrswert vom freigelegten Bodenwert ab. Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Das **Vergleichswertverfahren** (§ 24 ff. ImmoWertV) ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung (fiktiv) unbebauter Grundstücke. Es wird unterschieden zwischen dem mittelbaren Preisvergleich aus geeigneten Bodenrichtwerten und dem unmittelbaren Preisvergleich über Kaufpreise von unbebauten Vergleichsgrundstücken. Lt. ImmoWertVA 2021 (zu § 16 Abs. 2) handelt es sich beim *Bodenrichtwertgrundstück um ein unbebautes und fiktives Grundstück. Das Wort „fiktiv“ bezieht sich sowohl auf die Lage als auch auf die dargestellten Grundstücksmerkmale. [...] der Bodenrichtwert stellt den durchschnittlichen Lagewert der Mehrheit der Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone dar. Lt. § 16 ImmoWertV21 weist das Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich keine Grundstücksmerkmale auf, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können.*

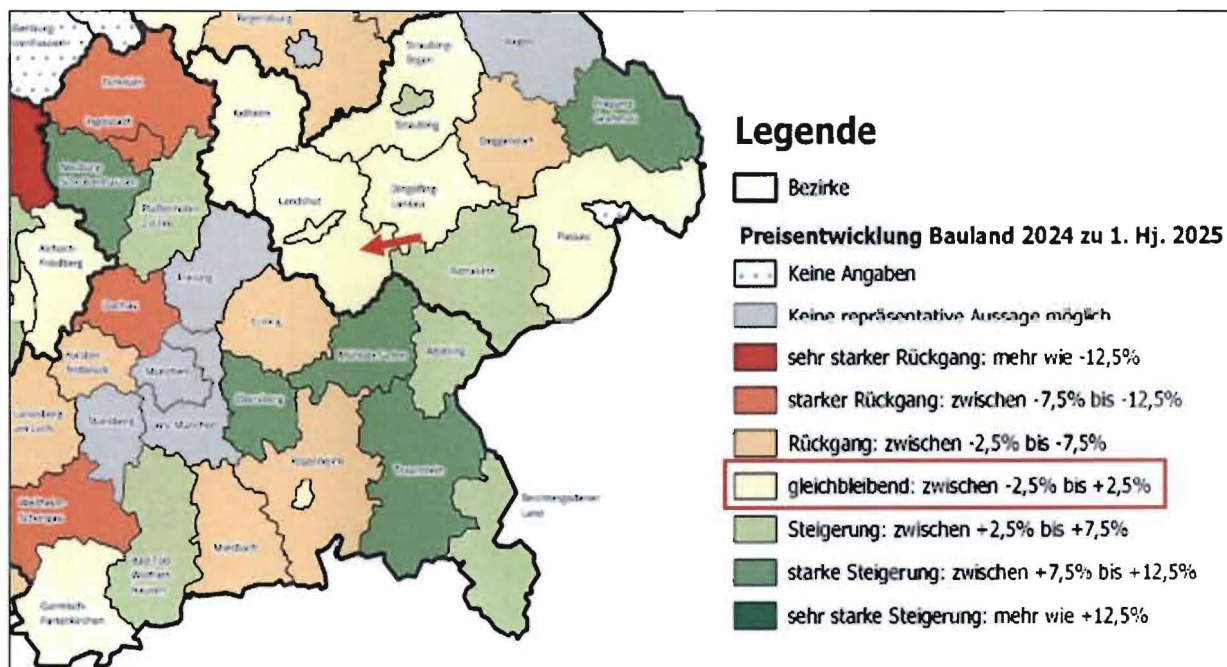
Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert eines Bewertungsgrundstücks zu ermitteln.

Der Verkehrswert (Marktwert) ist nach § 6 ImmoWertV aus dem planungsfreien Bodenwert unter Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Auszug aus Trendabfrage für das Jahr 2024 (Preisentwicklung 1. Halbjahr 2024 zu 2023)



Auszug aus Trendabfrage für das 1. Halbjahr 2025



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:

Die zu bewertende Grundstücksteilfläche hat eine Größe von 287 m². Die, dem Richtwert zugeordnete Maximalgrundstücksgröße beträgt 1.000 m². Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist daher nicht vorzunehmen.

(3) Grundstückszuschnitt:

Das zu begutachtende Grundstück unterscheidet sich vom durchschnittlichen Richtwertgrundstück hinsichtlich des im Süden relativ schmal zulaufenden Grundstückszuschnitts (mittlere Grundstücksbreite des südlichen Grundstücksbereichs ca. 9,50 m). Der stichtagsangepasste Bodenrichtwert ist daher moderat mit einem Abschlag in Höhe von rd. 3 % anzupassen.

(4) Topographie:

Das zu bewertende Wohnhausgrundstück ist annähernd eben. 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 Wohnlage ist durch erhöhte Verkehrslärmimmissionen der südlich vorbeiführenden Frauensattlinger Straße beeinträchtigt. Dieser Lagenachteil wird durch einen moderaten Abschlag von 3 % berücksichtigt.

Somit ergibt sich ein Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:

<u>Bodenwert</u>	<u>%</u>	<u>Betrag</u>
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)	-3%	-11 €/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)	-3%	-11 €/m ²
		348 €/m ²
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag	rd.	350 €/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 **350 €/m²**

Bodenwert somit:

Bodenwertermittlung	Fläche	€/m ²	Betrag
Gebäude- und Freifläche	287 m ²	350 €/m ²	100.450 €
Marktkonformer Bodenwert rd.			100.000 €

6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8, Abs. 3 ImmoWertV) sind 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 (...).
- Rechte und Lasten.

Diese werden, wenn nicht bereits anderweitig berücksichtigt, erst nach der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Für das Grundstück fallen wertmindernd Freilegungskosten für die überalterte Bestandsbebauung an. Diese werden von der Sachverständigen nach Erfahrungswerten und Recherchen bei regionalen Abbruchunternehmen mit 40 €/m³ des umbauten Raumes geschätzt. Die tatsächlichen Kosten sind u.a. vom Zeitpunkt, wann die Maßnahme durchgeführt wird, abhängig. Der genannter m³-Preis beinhaltet bereits einen Schwierigkeitszuschlag aufgrund:

- evtl. erforderliche fachgerechte Abstützung der Kommunwand der Nachbarbebauung und
- höherer Kosten für Rückbau und die fachgerechte Entsorgung des schadstoffbelasteten Dachdeckung des Gartenschuppens.

Freilegungskosten somit:

Wohnhaus mit Anbauten und Gartenschuppen:

890 m³ x 40 €/m³ = 35.600 €/m³ rd. **36.000 €**

6.5 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:

Bodenwert		100.000 €
Werteinfluss b.o.G. Freilegungskosten	./.	36.000 €

Für das zu begutachtende Anwesen leitet sich der Verkehrswert vom planungsfreien Bodenwert unter Berücksichtigung 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, Frauensattlinger Straße 29, FINr. 561/2 der Gemarkung Vilsbiburg zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2025** mit

65.000 €

(in Worten: fünfundsechzigtausend--EURO)

Werthaltiges Zubehör ist nicht vorhanden.

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 13.10.2025

Kornelia Förster

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS)

DIAZert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024



7.0 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

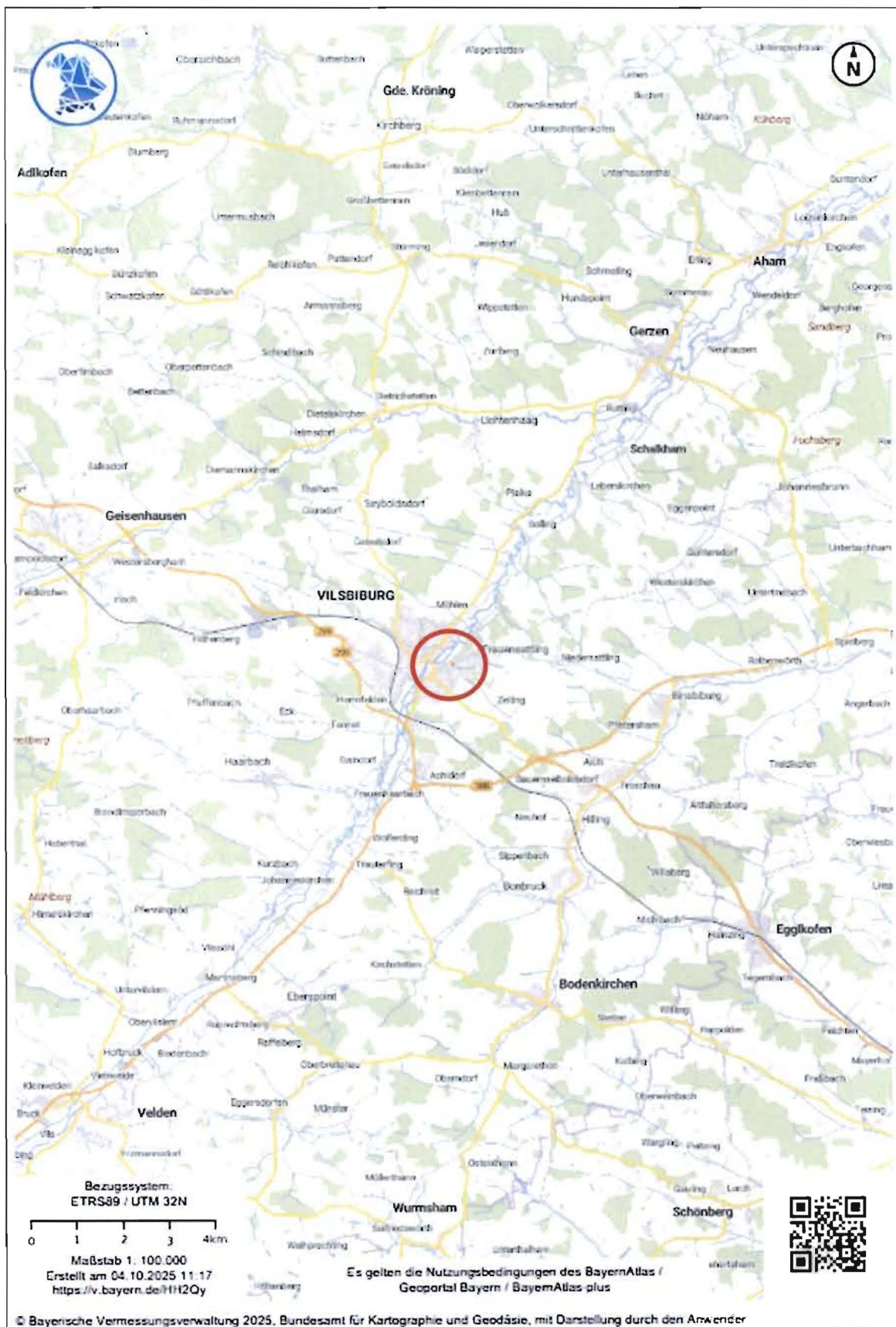
Marktberichte:

Grundstücksmarktbericht 2024 (Stichtag 31.12.2024) für den Landkreis Landshut
Immobilienmarktbericht 2025 (Stichtag 01.07.2024) des Gutachterausschusses der Stadt Landshut
Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Landshut, Stichtag 01.01.2024

8.0 ANLAGEN

- Anlage 1: Generalkartenkopie
- Anlage 2: Ortsplankopie
- Anlage 3: Lageplankopie
- Anlage 4: Baupläne
- Anlage 5: Fotodokumentation mit 28 Fotos

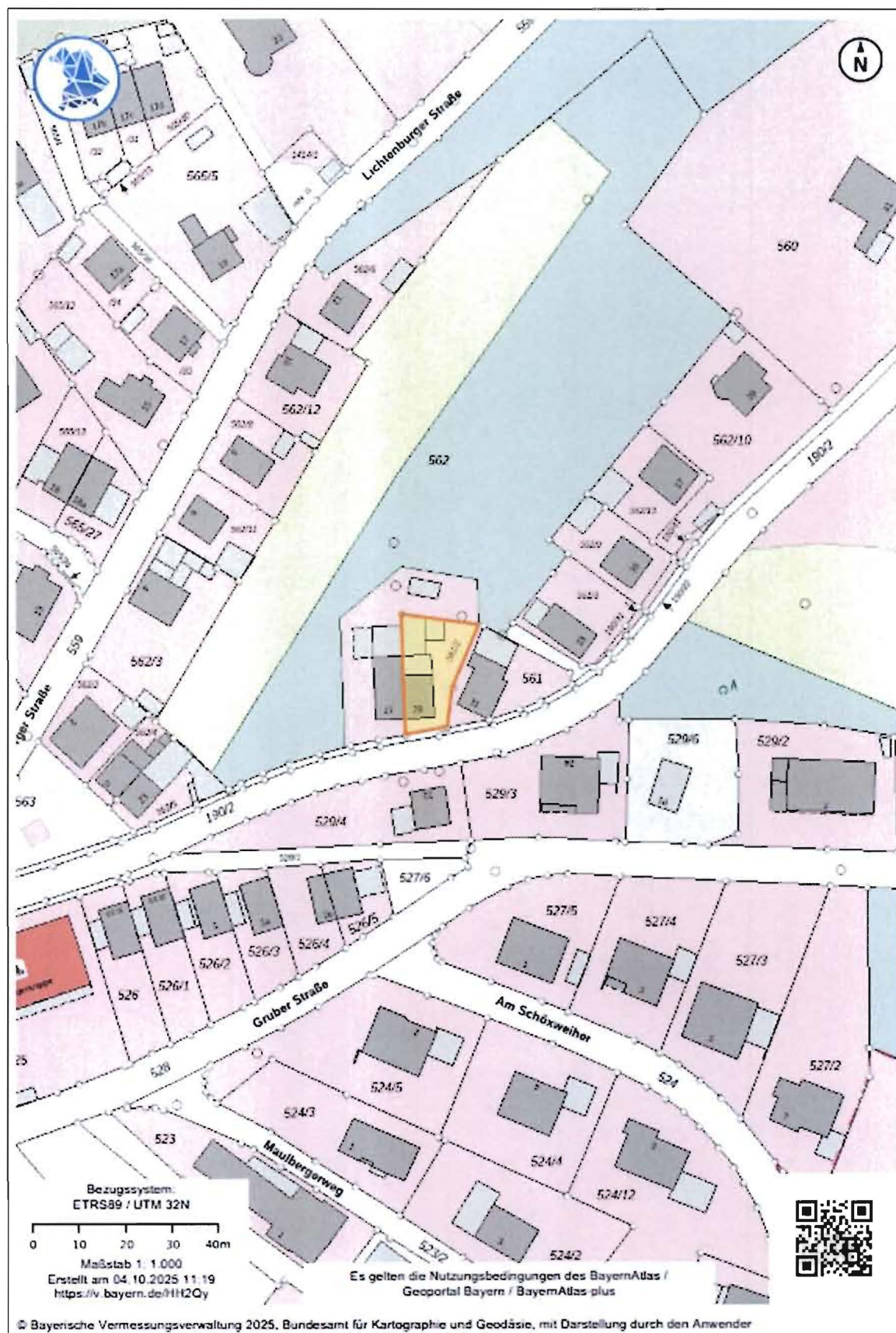
ANLAGE 1: GENERALKARTENKOPIE



ANLAGE 2: ORTSPLANKOPIE



ANLAGE 3: LAGEPLANKOPIE

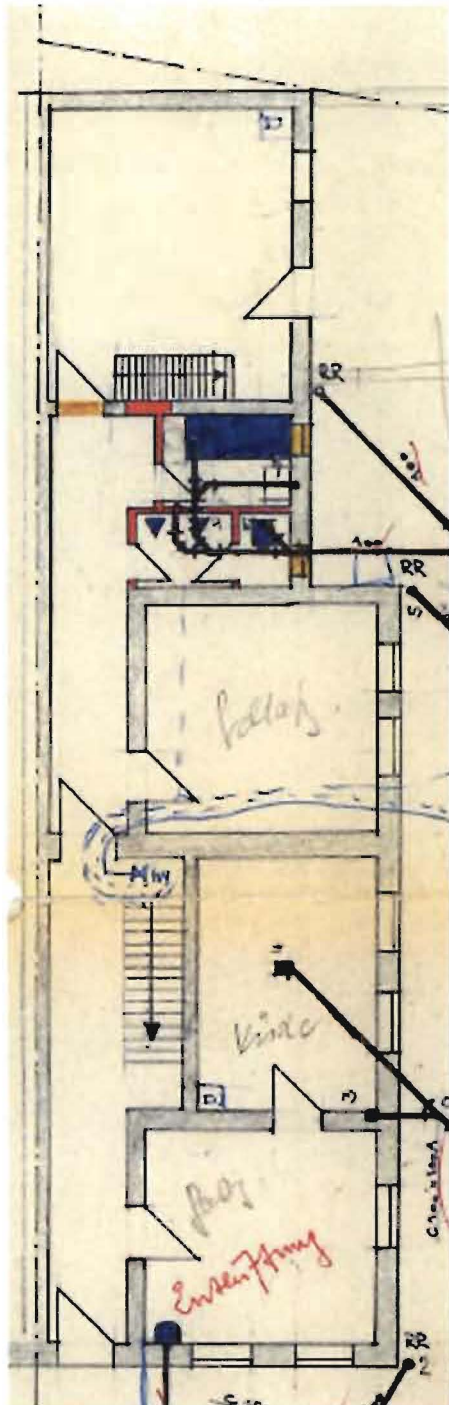


ANLAGE 4: BAUPLÄNE

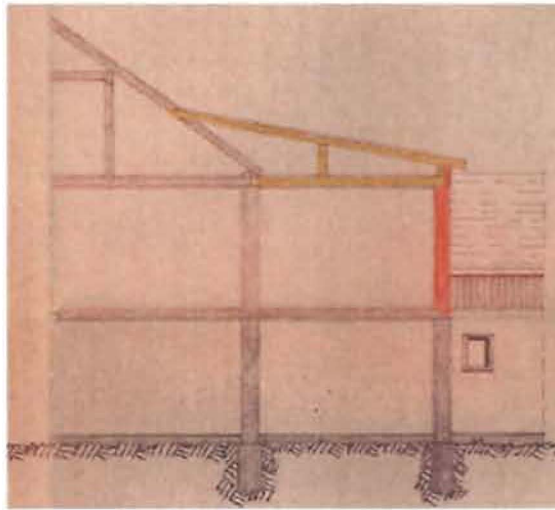
Erdgeschoss-Plan aus dem Jahr 1965 (nicht maßstabgetreu)

Der Plan weicht zum Teil von den vorgefundenen Grundrissen ab. Auf eine aktuelle Grundriss-Darstellung wird verzichtet, da ein Abriss der Bestandsbebauung unterstellt wird.

Hinweis: Die handschriftlichen Einträge waren auf dem zu Bewertung vorliegenden Plan bereits vorhanden und stammen nicht von der Verfasserin dieses Gutachtens.



Schnitt Doppelhaushälfte mit Anbau 1 aus dem Jahr 1973 (nur Teildarstellung,
nicht maßstabgetreu)



ANLAGE 5: FOTOANLAGE



Foto 1: Ansicht von Südwesten



Foto 2: Ansicht von Süden



Foto 3: Ansicht von Südosten



Foto 4: Ansicht von Nordosten



Foto 5: Ansicht von Südosten

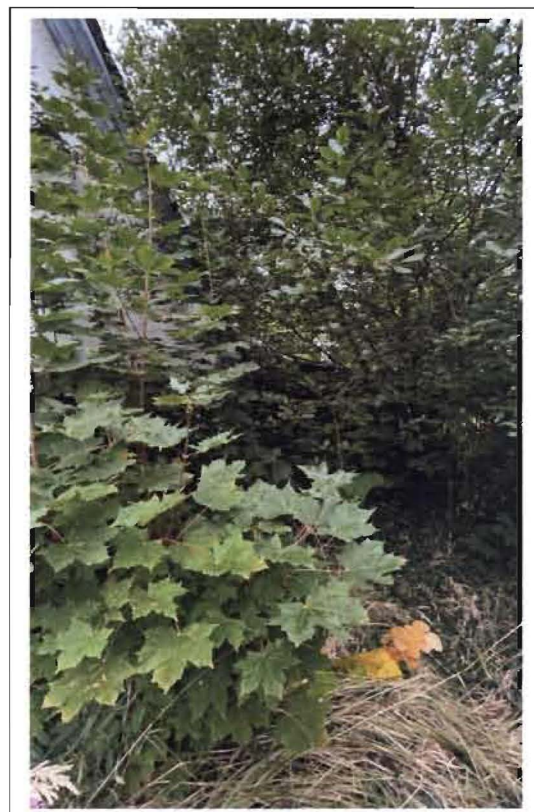


Foto 6: Blick zur Ostfassade Anbau 1



Foto 7: Anbau 1, Anbau 2 und Gartenschuppen – Blick von Süden

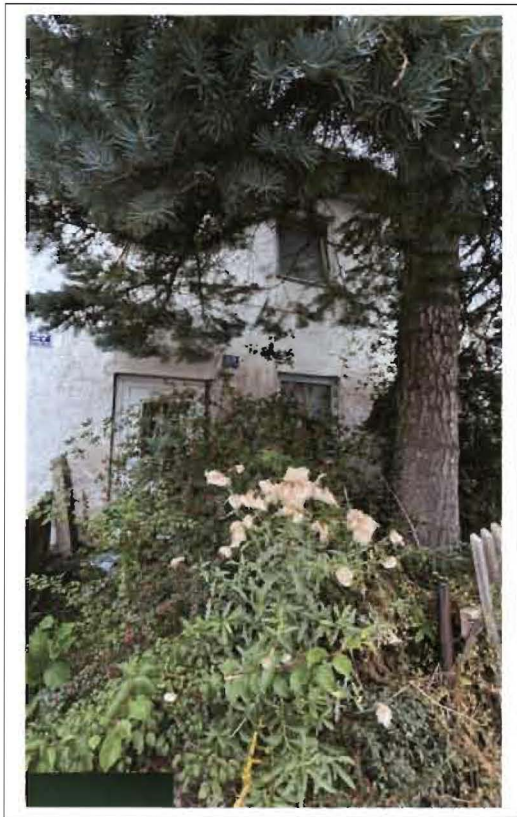


Foto 8: Hauszugang



Foto 9: südliche Fassade, Vorgarten



Foto 10: Flur mit Haustüre

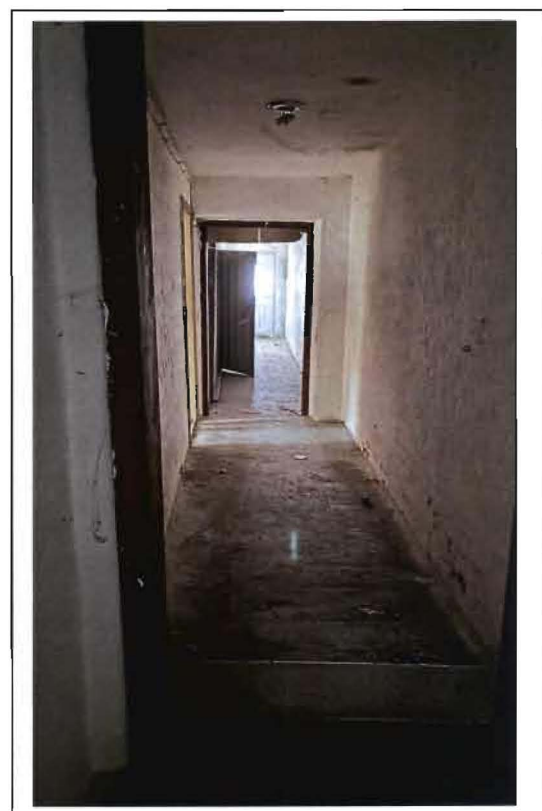


Foto 11: Flur



Foto 12: Blick in die Küche; Efeu-Bewuchs aus dem Garten



Foto 13: Blick in die Küche; defekte Decke



Foto 14: Sanitäre Anlagen im EG



Foto 15: Sanitäre Anlagen im EG



Foto 16: Blick in die EG-Räume



Foto 17: Blick zum Fenster



Foto 18: Treppe zum Dachgeschoss



Foto 19: Flur im Dachgeschoss



Foto 20: Blick in einen OG-Raum

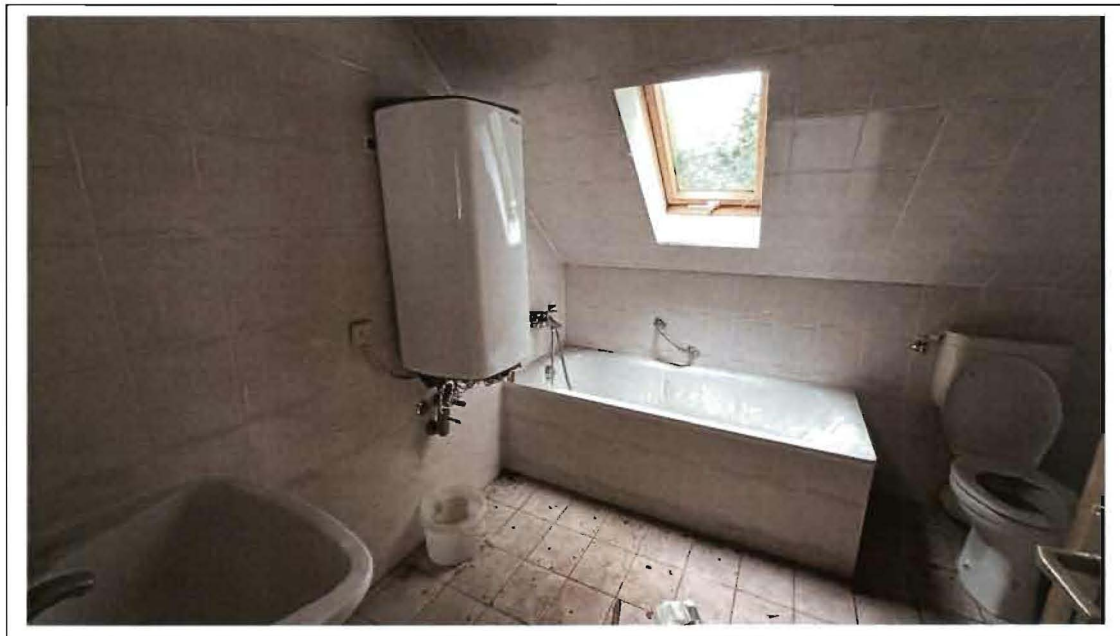


Foto 21: Blick in das Bad



Foto 22: Risse an der Wand



Foto 23: Schimmelspuren



Foto 24: Blick in einen DG-Raum im Anbau 2

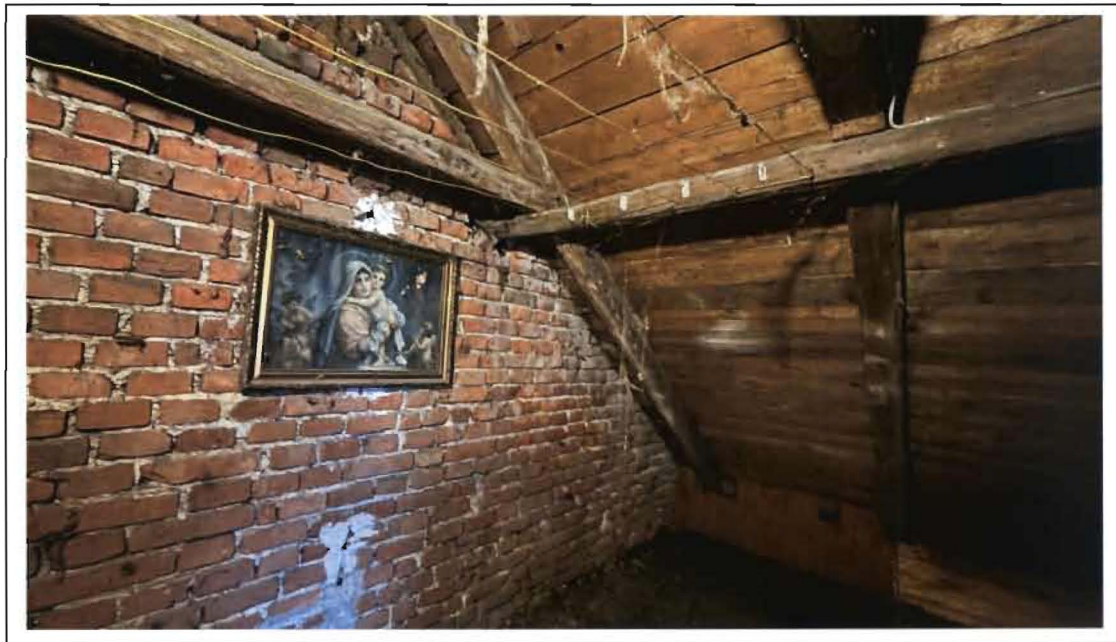


Foto 25: Blick in das Dachgeschoss (Hauptgebäude)

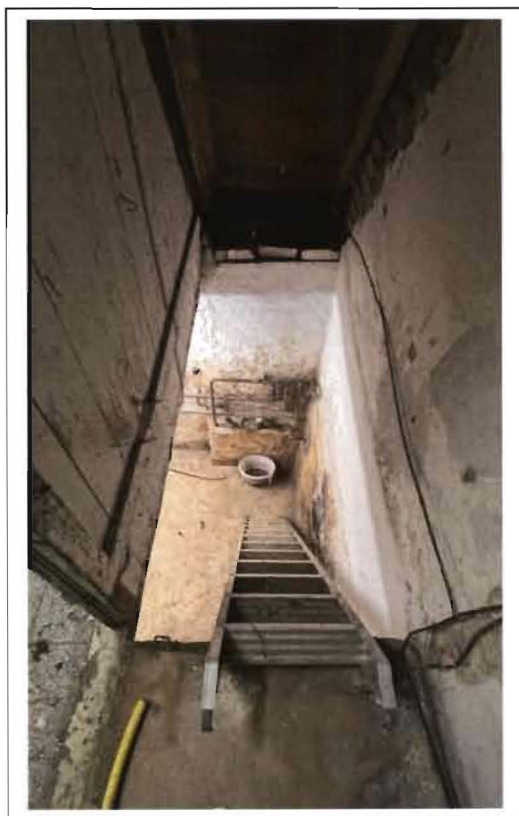


Foto 26: Zugang zum Kellerraum



Foto 27: mit Metalleiter

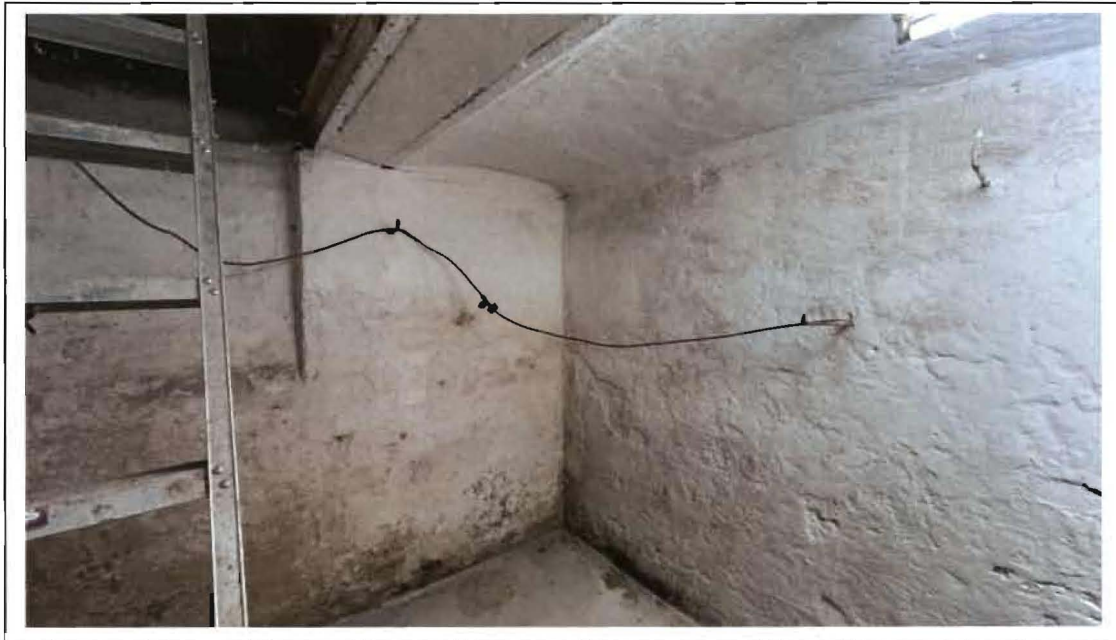


Foto 28: Kellerraum