DIPL. - ING. WERNER HAUBOLD
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER
FÜR NIEDERBAYERN IN PASSAU ÖFFENTLICH
BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN
UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

84034 LANDSHUT
INNERE REGENSBURGER STR. 5
TELEFON NR. : 0871 / 4303818
TELEFAX NR. : 0871 / 9664061
Email: ing.haubold@t-online.de

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (5)
28. APR. 2025
Scheck ☐ Euro _____
Anl. ☐ GKM _____

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

der Gewerbeeinheit Nr. 5, des Kellerraumes Nr. 6
und der Tiefgaragen-Stellplätze Nr. 14, 15
in der Anlage 84032 Landshut, Goethestraße 3
97,64/1000 MEA (GE), 5/1000 MEA (Kellerraum), 2/1000 MEA (TG-Stellplätze)
FINrn. 2025/253 und 2025/34, Gemarkung Landshut - weißes Viertel -

Auftraggeber: Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht
AZ: 3 K 104 / 24
Wertermittlungsstichtag: 17.04.2025

Verkehrswert Gewerbeeinheit Nr. 5:	**93.000,-- €**
Verkehrswert Kellerraum Nr. 6:	**13.000,-- €**
Verkehrswert Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 14:	**13.000,-- €**
Verkehrswert Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 15:	**17.000,-- €**

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt und 6 Anlagen insgesamt 50 Seiten.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Unterzeichnenden.

Erstellungsdatum: 23.04.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 4
2. Arbeitsunterlagen 4
3. Rechtliche Gegebenheiten 5
3.1 Grundbuchdaten 5
3.1.1 Grundbuchdaten Gewerbeeinheit Nr. 5 5
3.1.2 Grundbuchdaten Kellerraum Nr. 6 6
3.1.3 Grundbuchdaten Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 14 7
3.1.4 Grundbuchdaten Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 15 7
3.2 Beurteilung der Lasten Abteilung II des Grundbuches 8
3.3 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück 8
3.4 Vermietung und Verpachtung 8
3.5 Hausverwaltung 9
4. Allgemeine Angaben 9
5. Beschreibung des Grundbesitzes 11
5.1 Lage und Umgebung 11
5.2 Grundstücksbeschreibung 13
5.2.1 Topographie 13
5.2.2 Baurecht 13
5.2.3 Erschließung 15
5.2.4 Bodenbeschaffenheit 15
5.2.5 Denkmalschutz 15
5.2.6 Energieausweis 15
6. Baubeschreibung 16
6.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung 16
6.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen 17
6.3 Außenanlagen 18
6.4 Beurteilung 18
7. Wertermittlung 19
7.1 Wertermittlungsverfahren 19
7.1.2 Auswahl des Verfahrens 21
7.2 Vergleichswert 21
7.3 Ertragswert 22
7.3.1 Bodenwert 23
7.3.2 Bewertungsbasis 26
7.3.3 Rohertrag 26
7.3.4 Bewirtschaftungskosten 27

7.3.5 Ermittlung des bewertungsrelevanten Baualters / der Restnutzungsdauer 27
7.3.6 Liegenschaftszinssatz 27
7.3.6.1 Liegenschaftszinssatz Gewerbeeinheit Nr. 5 28
7.3.6.2 Liegenschaftszinssatz Kellerraum Nr. 6 28
7.3.6.3 Liegenschaftszinssatz Tiefgaragenstellplätze Nr. 14, Nr. 15 29
7.3.7 Berechnung der Ertragswerte 30
7.3.7.1 Berechnung des Ertragswerts – Gewerbeeinheit Nr. 5 30
7.3.7.2 Berechnung des Ertragswerts - Kellerraum Nr. 6 31
7.3.7.3 Berechnung des Ertragswerts - Tiefgaragenstellplatz Nr. 14 32
7.3.7.4 Berechnung des Ertragswerts - Tiefgaragenstellplatz Nr. 15 33
7.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 34
7.5 Verkehrswert 34
8. Anlagen 36

1. Allgemeines

Vom Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht wurde der Unterzeichnende gemäß Beschluss vom 27.01.2025 mit der Verkehrswertschätzung der Gewerbeeinheit Nr. 5, des Kellerraumes Nr. 6 und der Tiefgaragen-Kfz-Stellplätze Nr. 14, Nr. 15 in der Anlage 84032 Landshut, Goethestraße 3, 97,64/1000 Miteigentumsanteile (Gewerbeeinheit Nr. 5, 5/1000 Miteigentumsanteile (Kellerraum Nr. 6) und 2/1000 Miteigentumsanteile (Tiefgaragen-Stellplätze Nr. 14, 15) an den FINrn. 2025/253 und 2025/34 der Gemarkung Landshut - weißes Viertel - beauftragt.

Anlass der Beauftragung ist die Verwendung des Gutachtens im laufenden Zwangsversteigerungsverfahren. Auftragsgemäß sollen die Gutachten des Unterzeichnenden vom 06.07.2023 aktualisiert werden.

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Fertigstellung des Gutachtens, der 23.04.2025.

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

2. Arbeitsunterlagen

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000.
- Aufteilungspläne im Maßstab 1 : 100.
- Gutachten des Unterzeichnenden vom 06.07.2023
- Eigene, bei einer Ortsbesichtigung am 03.04.2025 gemachte Aufzeichnungen. Die zu begutachtende Gewerbeeinheit Nr. 5 war nicht zugängig, besichtigt werden konnten die Kfz-Stellplätze Nr. 14, Nr. 15 in der Tiefgarage und der Kellerraum Nr. 6. Bei der Ortsbesichtigung waren der Mieter des Kellers und der Unterzeichnende anwesend. Die Beschreibung der Gewerbeeinheit, die derzeit als Wohnung für Flüchtlinge genutzt und vermietet wird, basiert auf einer Besichtigung aus dem Jahr 2023.
- Grundbuchauszüge in beglaubigter Abschrift.
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamts Landshut vom 29.11.2024.

- Teilungserklärung vom 20.02.2004 (URNr. 340 P/2004 Dr. P/Se., Notar Dr. Bernd Pachtner in Dingolfing).
- Protokolle der Eigentümerversammlungen 2023 und 2024.
- Recherche bei der Stadtverwaltung Landshut zur Abklärung des Baurechts.
- Vorsprache beim Gutachterausschuss der Stadt Landshut mit Anfrage von Vergleichswerten und des Bodenrichtwertes.
- Einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte des Unterzeichnenden.

Die Wertermittlung ist im Rahmen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der derzeit gültigen Fassung gehalten.

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Grundbuchdaten

3.1.1 Grundbuchdaten Gewerbeeinheit Nr. 5

Der zu begutachtende Grundbesitz ist vorgetragen im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichtes Landshut für die Gemarkung Landshut - weißes Viertel -, Blatt 24391 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum Stichtag wie folgt beschrieben:

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Landshut — Grundbuch von Landshut -weiß- — Blatt 24391 — Bestandsverzeichnis — Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung Flurstück (a/b)	Wirtschaftsart und Lage (c)	Größe: ha	a	m²
1	2	3		4		
1		97,64/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		2025/253	Goethestr. 3, Gebäude- und Freifläche		9	20
		2025/34	Nähe Goethestraße, Verkehrsfläche			50
		verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Gewerbeeinheit;				
		für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 24387 bis Blatt 24405);				
		der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;				
		Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Hier ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet;				
		wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 20.02.2004 URNr. 340 Notar Dr. Pachtner, Dingolfing, Bezug genommen; übertragen aus Blatt 23709; eingetragen am 25.03.2004.				

Abteilung I **Eigentümer:**

Lfd. Nr. 2 XXX XXX, geb. am XX.XX.19XX

Abteilung II: **Lasten und Beschränkungen:**

Lfd. Nr. 1 Parkplatzmitbenützungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Flste. 2025/32, 2025/33; gemäß Bewilligung vom 26.09.2002 – URNr. 1160/Notar Münch -; Gleichrang mit Abt. II/2; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 22.10.2002; hierher und auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 25.03.2004.

Lfd. Nr. 2 Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer der Flste. 2025/32, 2025/33; gemäß Bewilligung vom 26.09.2002 – URNr. 1160/Notar Münch -; Gleichrang mit Abt. II/1; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 22.10.2002; hierher und auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 25.03.2004.

Lfd. Nr. 7 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 3 K 104/24); eingetragen am 06.12.2024.

Abteilung III:

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abt. III eingetragen sind, werden bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

3.1.2 Grundbuchdaten Kellerraum Nr. 6

Der zu begutachtende Grundbesitz ist vorgetragen im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichtes Landshut für die Gemarkung Landshut - weißes Viertel -, Blatt 24392 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum Stichtag wie folgt beschrieben:

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Landshut — Grundbuch von Landshut -weiß- — Blatt 24392 — Bestandsverzeichnis — Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	Größe ha	a	m²
1	2	3		4		
1		5/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		2025/253	Goethestr. 3, Gebäude- und Freifläche		9	20
		2025/34	Nähe Goethestraße, Verkehrsfläche			50
		verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Räumen im Kellergeschoß;				

Die weitergehenden Grundbucheintragungen (Eigentümer, Eintragungen in Abteilung II) sind identisch mit den Einträgen im Grundbuch der Gewerbeeinheit Nr. 5.

3.1.3 Grundbuchdaten Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 14

Der zu begutachtende Grundbesitz ist vorgetragen im Teileigentumsgrundbuch des Amtsgerichtes Landshut für die Gemarkung Landshut – weißes Viertel -, Blatt 24400 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum Stichtag wie folgt beschrieben:

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Landshut — Grundbuch von Landshut -weiß- — Blatt 24400 — Bestandsverzeichnis — Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung Flurstück (a/b)	Wirtschaftsart und Lage (c)	Größe: ha	a	m²
1	2	3			4	
1		1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		2025/253	Goethestr. 3, Gebäude- und Freifläche		9	20
		2025/34	Nähe Goethestraße, Verkehrsfläche			50
		verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz;				

3.1.4 Grundbuchdaten Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 15

Der zu begutachtende Grundbesitz ist vorgetragen im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichtes Landshut für die Gemarkung Landshut - weißes Viertel -, Blatt 24401 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum Stichtag wie folgt beschrieben:

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Landshut — Grundbuch von Landshut -weiß- — Blatt 24401 — Bestandsverzeichnis — Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung Flurstück (a/b)	Wirtschaftsart und Lage (c)	Größe: ha	a	m²
1	2	3			4	
1		1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		2025/253	Goethestr. 3, Gebäude- und Freifläche		9	20
		2025/34	Nähe Goethestraße, Verkehrsfläche			50
		verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz;				

3.2 Beurteilung der Lasten Abteilung II des Grundbuches

Die vorgetragenen Belastungen werden im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß nicht bewertet, etwaige Wertminderungen sind im nachfolgend zu ermittelndem Verkehrswert nicht enthalten.

3.3 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück

Es sind keine Rechte und Lasten am Grundstück bekannt, die nicht im Grundbuch des Grundstückes eingetragen sind, weshalb der Unterzeichnende auf Grund fehlender gegenseitiger Informationen davon ausgeht, dass keine bestehen.

3.4 Vermietung und Verpachtung

Dem Unterzeichnenden liegen keine gesicherten Informationen über die Nutzung zum Wertermittlungsstichtag vor, ob wertrelevante Mietverhältnisse bestehen, ist nicht bekannt.
Die Ladeneinheit war bei der Ortsbesichtigung am 03.04.2025 augenscheinlich vermietet. Hierbei handelt es sich vermutlich um eine „Appartement-Vermietung“ an Flüchtlinge.

3.5 Hausverwaltung

Hausverwaltung zum Bewertungsstichtag:

[redacted]

Es lagen Protokolle der Eigentümerversammlungen 2023 und 2024 zur Bewertung vor.
Von der Hausverwaltung wurde mitgeteilt:

Monatliches Hausgeld Gewerbeeinheit Nr. 5:	232 €
Monatliches Hausgeld Kellerraum Nr. 6:	112 €
Monatliches Hausgeld Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 14:	11 €
Monatliches Hausgeld Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 15:	11 €

Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung 2024 kann entnommen werden, dass mittel- bis langfristig eine Sanierung der Tiefgarage durchgeführt werden soll. Kostenangebote liegen noch nicht vor, so dass keine Angaben zu einer eventuell anfallenden Sonderumlage gemacht werden können.
Die Bewertung erfolgt nach vorliegenden Unterlagen und Auskünften der Hausverwaltung. Es wird angenommen, dass keine weiteren wertrelevanten Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft bestehen und dass keine wertrelevanten sonstigen Maßnahmen anstehen.

4. Allgemeine Angaben

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 des Unterzeichnenden nicht überprüft. Hierzu wären entsprechende Sonderfachleute einzuschalten. Zur Bewertung wird ein baualtersentsprechender Schallschutz angenommen, Messungen zum tatsächlichen Schallschutz wurden nicht durchgeführt. Bei älteren Bauten ist naturgemäß mit baualtersentsprechend geringerer Schalldämmung zu rechnen. 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.

5. Beschreibung des Grundbesitzes

5.1 Lage und Umgebung

Basisdaten:

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Stadt:	Landshut

Die Anlage mit den zu begutachtenden Teileigentumseinheiten befindet sich in Landshut, im Stadtteil Wolfgang, an der Goethestraße Nr. 3.

Makrolage:

Die Stadt Landshut liegt im Südosten von Bayern. Sie ist Sitz der Regierung von Niederbayern und des gleichnamigen Bezirks Niederbayern sowie Verwaltungssitz des Landkreises Landshut. Mit rd. 75.750 (Stand 28.02.2025) Einwohnern ist sie die größte Stadt Niederbayerns und seit 1978 auch eine Hochschulstadt.

Landshuts wertvolles Stadtbild der Gotik und Renaissance ist im mitteleuropäischen Maßstab von kulturhistorischer Bedeutung. Die Landshuter Altstadt gilt als einer der baukulturell bedeutendsten und besterhaltenen historischen Stadtkerne in Deutschland.

Landshut liegt an der Isar; der Fluss durchquert das Stadtgebiet von Südwesten nach Nordosten. Nördlich der Isar ist eine „Flutmulde“ angelegt, die bei Hochwasser geflutet wird und dadurch den eigentlichen Flusslauf der Isar und das Stadtgebiet in gefährlichen Hochwassersituationen entlastet. Im ungefluteten Zustand ist die Flutmulde eine der beliebtesten Parkanlagen der Stadt.

Die Wirtschaftsstruktur in Landshut wird vom Dienstleistungssektor und öffentlichen Dienst dominiert. Zu den großen Arbeitgebern in diesem Bereich gehören die Sparkasse Landshut und die Deutsche Rentenversicherung Bayern Süd. Ein Landgericht und ein Amtsgericht haben ebenfalls ihren Sitz in Landshut. Im Bereich des verarbeitenden Gewerbes sind hier u.a. der Ventilatoren- und Motorenhersteller ebm-papst, das Glasunternehmen Schott AG und der Zwiebackhersteller Brandt angesiedelt. Mit der Landshuter Messe ist die Stadt ein überregionaler Messestandort.

Landshut verfügt über eine gute Verkehrsinfrastruktur. Die Autobahn A 92 München-Deggendorf tangiert die Stadt mit Autobahnanschlüssen im Westen und Norden, über diese wird der Flughaften München nach rund 40 km sowie die Landeshauptstadt München nach rund 80 km erreicht. Die Bundesstraßen B 11, B15 und B 299 erschließen die Region. Landshut ist

ein Eisenbahnknotenpunkt mit Anschlussmöglichkeiten nach München, Regensburg, Passau und Salzburg.
Der öffentliche Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist mit einem Busnetz gut ausgebaut.
Im Stadtgebiet Landshut ist ein vielfältiges Angebot an Ausbildungseinrichtungen vorhanden. Zahlreiche Kindergärten sowie 8 Grundschulen sind flächendeckend in der Stadt verteilt. Weiterführende Schulen in Form von drei Mittelschulen, vier Real- und Wirtschaftsschulen sowie drei Gymnasien runden das Grundangebot ab. Einige der Bildungseinrichtungen befinden sich in privater Trägerschaft. Landshut ist Standort einer Fachhochschule mit den Fachrichtungen Betriebswirtschaft, Elektrotechnik, Maschinenbau und Sozialwesen. Die ärztliche Grundversorgung ist durch Allgemein- und Fachärzte, Apotheken sowie vier Krankenhäuser gewährleistet.
Landshut gehört aufgrund steigender Bevölkerungszahlen zu den wachsenden Städten Deutschlands. Die Prognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik sagen aus, dass die Bevölkerung von Landshut bis ca. 2035 weiter auf rd. 79.000 Einwohner ansteigen wird. Die Nachfrage nach Wohnraum in Landshut bleibt somit hoch.

Mikrolage

Der Stadtteil Wolfgang bildet das nordwestliche Stadtgebiet, nördlich des Hauptbahnhofs. Die Entfernung zum südlich gelegenen Stadtzentrum (Altstadt) beträgt rd. 3,5 km. Die Zufahrt zur Innenstadt ist mit dem Stadtbus möglich. Bushaltestellen sind fußläufig in der Goethestraße bzw. Eichenstraße zu finden. Die nächste Autobahnanschlussstelle „Altdorf" ist im Norden, nach rd. 2 km zu erreichen.
Der Anlage mit den zu begutachtenden Teileigentumseinheiten liegt an der Goethestraße, ca. 30 m nördlich der Eichenstraße und knapp 1,5 km westlich der Altdorfer Straße. Unmittelbar westlich grenzt die Gemeinde Altdorf an, im Süden erstreckt sich die „alte Wolfgangsiedlung". Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind östlich (rd. 1,5 km), an der Altdorfer Straße (EDEKA-Center) bzw. südöstlich (rd. 1 km) an der Oberndorferstraße (Lidl, REWE) gegeben.
Die umliegende Bebauung besteht aus bis zu dreigeschossigen kleineren Wohnanlagen und freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern. Südlich der Eichenstraße schließen Acker- bzw. Grünflächen an.
Die Geschäftslage ist als unterdurchschnittlich zu qualifizieren.
Das Verkehrsaufkommen auf der Goethestraße ist durchschnittlich.

Bezüglich der Lage im Stadtgebiet siehe im Übrigen auch beiliegende Ablichtung aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 10.000.

5.2 Grundstücksbeschreibung

5.2.1 Topographie

FINr. 2025/253

Grundstücksgröße laut Grundbuch: 920 m²

Grundstückszuschnitt: annähernd trapezförmig mit einer oval-förmigen Ausrundung an der Südostseite.

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 32 m

Mittlere Grundstückstiefe: rd. 30 m

Das Gelände ist annähernd eben.

Tragfähiger Baugrund ist augenscheinlich vorhanden.

Beeinträchtigungen durch einen hohen Grundwasserstand können nicht ausgeschlossen werden.

FINr. 2025/34 (Verkehrsfläche)**:**

Grundstücksgröße laut Grundbuch: 50 m²

Grundstückszuschnitt: annähernd rechteckförmig

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 10 m

Mittlere Grundstückstiefe: rd. 5 m

Das Gelände ist annähernd eben.

5.2.2 Baurecht

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 03-9 „Nördlich Wolfgangsiedlung - Nördlich Eichenstraße“ in einem Mischgebiet (MI).

Die maximal zulässige Geschossfläche (GF) als Maß der baulichen Nutzung liegt bei 1.186 m², die maximal zulässige Grundfläche (GR) bei 596 m².

Das realisierbare Maß der baulichen Nutzung ist zusätzlich durch Baugrenzen beschränkt.

Auszug aus dem Bebauungsplan:

Relevante Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:

II Als Höchstgrenze sind zwei Vollgeschosse zulässig.

PD Es wird eine Dachform Pultdach festgesetzt.

Es ist festgesetzt, dass nur im Obergeschoss des zweigeschossigen Gebäudes Wohneinheiten zulässig sind. Es sind max. 4 Wohneinheiten zulässig.

St Garagen und Stellplätze sind nur auf festgesetzten Flächen gem. Bebauungsplan zulässig.

Die vorhandene Bebauung besteht aus einem zweigeschossigen Geschäftshaus mit Tiefgarage. Es sind insgesamt fünf Gewerbeeinheiten verteilt auf das Erd- und Obergeschoss, eine Kellereinheit und eine Tiefgarage mit 13 Kfz-Stellplätzen gegeben. Auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Landshut wird in der Teilungserklärung vom 20.02.2004 (URNr. 340 P/2004 Dr. P/Se. des Notars Dr. Bernd Pachtner in Landshut) verwiesen.

Die Geschossflächenzahl des Bestandes als Maß der baulichen Nutzung liegt für die der Bebauung zuzuordnende Grundstück FlNr. 2025/253 laut Anlage bei 0,64.
Es wird unterstellt, dass die bestehende Bebauung genehmigt ist und sämtliche Erschließungskosten bezahlt sind.

Das Grundstück mit der FlNr. 2025/34 ist eine Kfz-Stellplatzfläche.

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

5.2.3 Erschließung

Das Grundstück ist ortsüblich durch die ausgebaute Goethestraße (Straßendeckung mit Asphaltierung mit zweiseitigem Gehweg) sowie durch Kanal, Wasser, Gas und Strom erschlossen. Erschließungskosten fallen nach Angabe der Stadtverwaltung zum Stichtag nicht mehr an.

5.2.4 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.

5.2.5 Denkmalschutz

Laut derzeit vorliegenden Unterlagen (Recherche im April 2025) liegt für das Bewertungsgrundstück und in der näheren Umgebung keine Registrierung als (Boden-)Denkmal vor. Die Registrierung in der Denkmalliste ist nicht abschließend, daher kann das Vorhandensein von (Boden-)Denkmälern nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

5.2.6 Energieausweis

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

6. Baubeschreibung

6.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde das Geschäftshaus im Jahr 2004 errichtet. Seither erfolgten außer den üblichen Instandhaltungsarbeiten keine wesentlichen baulichen Veränderungen.
Das Gebäude ist voll unterkellert und besteht im Übrigen aus Erdgeschoss und Obergeschoss. Die Anlage umfasst insgesamt 5 Gewerbeeinheiten (im EG und OG) und eine Kellereinheit. Im Tiefgaragengeschoss befinden sich 13 Tiefgaragenstellplätze.

Die zu bewertende **Gewerbeeinheit Nr. 5** liegt im Erdgeschoss an der Nordostseite des Gebäudes und ist nach Osten in Richtung Goethestraße ausgerichtet.
Der Eingang befindet sich an der Ostseite des Gebäudes.
Gemäß Aufteilungsplan handelt es sich um eine Gewerbefläche, bestehend aus einem Verkaufsraum (mit Differenzstufe bzw. sog. Höhensprung), Kammer, Vorraum und WC.
Wie bereits erwähnt erfolgte die Nutzung zum Wertermittlungsstichtag als „Wohn-Appartement" mit einem gering veränderten Grundriss: Der Verkaufsraum wurde in einen Wohnbereich mit Küchenzeile und einen Schlafbereich aufgeteilt; neben dem WC wurde ein kleines Duschbad eingebaut.
Nutzfläche laut Aufteilungsplan rd. 50,50 m²

Der **Kellerraum Nr. 6** liegt im Tiefgaragen-Geschoss an der Nordwestseite des Gebäudes, westlich der Tiefgarageneinfahrt (Rampe).
Gemäß Aufteilungsplan besteht die Einheit aus einem Kellerraum und einer „Schleuse".
Der Zugang erfolgt über die Tiefgarage und hier über den TG-Stellplatz Nr. 14. Hier bestehen wechselseitige Beeinträchtigungen der Nutzung. Die Türe öffnet sich, entgegen dem Aufteilungsplan, zum Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 14.
Nutzfläche laut Aufteilungsplan rd. 30 m².

Die Kfz-**Stellplätze Nr. 14** und **Nr. 15** sind in der Tiefgarage nordwestlich angeordnet. Es handelt sich um Einzelstellplätze.

Bezüglich des Grundrisszuschnitts siehe als Anlage 4 beiliegende Fotokopien des Aufteilungsplans im Maßstab 1 : 100.

6.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen

Die nachfolgende Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen groben Überblick über die wesentlichsten Ausstattungsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag vermitteln.

Grundkonstruktion:	Massivbauweise; Kellerumfassungswände aus Stahlbeton, sonstige Umfassungs- und Zwischenwände aus Ziegelmauerwerk (Wandstärke der Umfassungswände D= 36,5 cm).
Decken:	Stahlbetondecken.
Dach:	Pultdach mit Betonpfannendeckung, Regenrinnen und Fallleitungen aus verzinktem Blech.
Treppe:	Außentreppe: Metallwangentreppe mit Metallgeländer
Fenster:	Gewerbeeinheit Nr. 5: Kleines Kunststofffenster mit Isolierverglasung im Bad, keine Rollos.
Türen:	Gewerbeeinheit Nr. 5: Eingangstüre (überdeckt, ebenerdig): Kunststoffkonstruktion mit Oberlichte, Isolierverglasung und festverglastem Seitenteil; im Innenbereich: glatte weißbeschichtete Türblätter, z.T. mit Glasausschnitt. Gewerbeeinheit Nr. 6: feuerhemmende Metalltüre.
Böden:	Gewerbeeinheit Nr. 5: durchgehend Fliesenbelag. Kellerraum Nr. 6: beschichteter Estrich.
Decken- und Wandbehandlung	Fassade mit verriebenem Putz und Anstrich, im Innenbereich Gewerbeeinheit Nr. 5 überwiegend glatter Wand- und Deckenputz, Wandfliesen raumhoch im Dusch-Bad und ca. 2 m hoch im WC; Tiefgarage: Sichtbeton mit Anstrich.

Technische Installation:

Hausanschlüsse:	Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen für Kanal, Wasser, Gas und Strom angeschlossen.
Elektroinstallation:	Elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind dem Baualter entsprechend im durchschnittlichen Umfang vorhanden.
Heizung:	Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, Wärmeverteilung über Heizkörper.
Tiefgarage:	Zufahrt mit Betonverbundsteinpflaster belegt, nicht überdeckt, elektrisch betriebenes Leichtmetalltor, Rampe mit Estrich, Ampelanlage.

6.3 Außenanlagen

- Keine erkennbare Einfriedung.
- Hauszugang mit Betonsteinpflaster belegt.

6.4 Beurteilung

Das Grundstück (FlNr. 2025/253) ist mit einem zweigeschossigen Geschäftshaus inkl. Tiefgarage bebaut (Baujahr 2004).
Die Geschäftslage, rd. 3,5 km von der Landshuter Altstadt entfernt, am Rande eines Wohngebietes und an der Grenze zur Marktgemeinde Altdorf ist grundsätzlich als unterdurchschnittlich zu beurteilen.
Lärmimmissionen aufgrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.
Das, in ortsüblicher Massivbauweise errichtete Gebäude besitzt eine alterstypische, durchschnittliche Ausstattung. Altersgemäße Abnutzung ist vorhanden, bei der Ortsbesichtigung der Tiefgaragen-Stellplätze und des Kellerlagerraums konnten keine gravierenden Mängel und Schäden festgestellt werden.
Gemäß Angabe der Hausverwaltung stehen mittel- bis langfristig Sanierungsarbeiten in der Tiefgarage an (vgl. Kapitel 3.5).

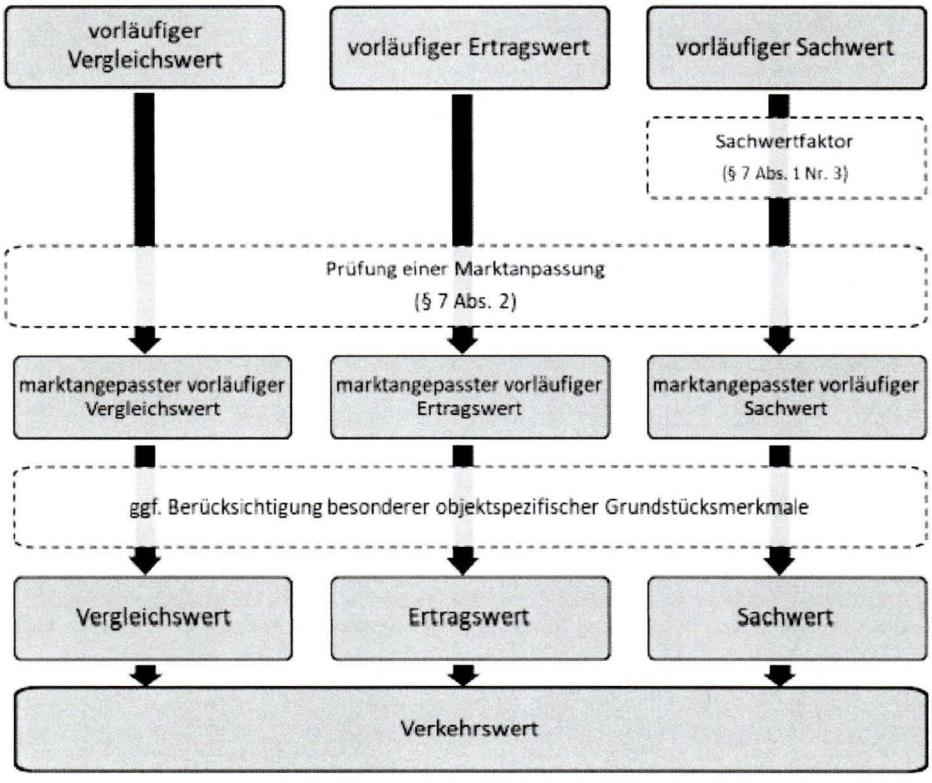
Die zu bewertende **Gewerbeeinheit Nr. 5** wird als Wohnung für Flüchtlinge genutzt.
Für Ladenflächen in dieser Lage besteht nur eine sehr eingeschränkte Nachfrage.
Der **Kellerlagerraum Nr. 6** liegt im Untergeschoss an der Nordwestseite des Gebäudes. Der Zugang erfolgt über die Tiefgarage.
Die **Kfz-Einzelstellplätze Nr. 14** und **Nr. 15** befinden sich im Nordwesten der Tiefgarage.
Grundsätzlich sind Kfz-Tiefgaragen-Stellplätze und Lagerräume in einem Wohn- und Geschäftshaus gefragt. Aufgrund der im Kapitel 6.1 beschriebenen wechselseitigen Zugangs- bzw. Zufahrtsbeschränkungen (sowohl zum Kellerraum, als auch zum Tiefgarage-Stellplatz Nr. 14), ist die Marktgängigkeit eingeschränkt. Deshalb wird die Vermarktungsmöglichkeit für den Kellerraum Nr. 6 und den Tiefgaragen- Stellplatz Nr. 14 als verhalten bis durchschnittlich beurteilt. Die Vermarktung für den TG- Stellplatz Nr. 15 wird hingegen als positiv bewertet.
Ob zum Wertermittlungsstichtag rechtssichere Mietverhältnisse bestanden, wurde nicht mitgeteilt und ist nicht bekannt.

7. Wertermittlung

Bewertungsgrundlagen bilden die aufgeführten Unterlagen und der, bei der Ortsbesichtigung angetroffene Bestand und Zustand, Ermittlungen bei den zuständigen kommunalen und staatlichen Dienststellen sowie die Erfahrungswerte des Unterzeichnenden.
Der als Anlage 5 beigefügten technischen Berechnung Nutzflächen liegen die vorhandenen Baupläne zu Grunde.

7.1 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, Sachwert oder Ertragswert 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.

7.1.2 Auswahl des Verfahrens

Bei den zu begutachtenden Objekten handelt es sich um eine gewerbliche Teileigentumseinheit, einen Lagerraum in der Tiefgarage und zwei Kfz-Tiefgaragen-Stellplätze in einem Geschäftshaus, die am Immobilienmarkt überwiegend zur Erzielung einer Rendite erworben werden. Es ist daher der klassische Anwendungsbereich für das Ertragswertverfahren. Auf eine Sachwertermittlung wird verzichtet. Vergleichsdaten werden im Kapitel 7.2 genannt.

7.2 Vergleichswert

Gewerbliche Teileigentumseinheit

Von der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Bereich der kreisfreien Stadt Landshut wurden im aktuell gültigen Marktbericht 2023 (Stichtag 01.01.2024) keine Vergleichswerte genannt.

Im Immobilienmarktbericht 2022 wurden Angaben zum gewerblichen Teileigentum gemacht. Die ausgewerteten Verkaufsfälle (Vergleichswerte) wurden in zwei örtliche Lagen (zentrale A-Lage und dezentrale B-Lage) eingruppiert. Das Bewertungsobjekt befindet sich demnach in der niedrigpreisigen, dezentralen „B-Lage". Die Preise im Wiederverkauf sind hier in einer Spanne 1.964 €/m² bis 5.347 €/m² (im Mittel 4.450 €/m²) ausgewiesen. Für die zu begutachtende Gewerbeeinheit wird wegen der schlechten Geschäftslage der untere Spannenwert als Basiswert in Ansatz gebracht.

Die im Immobilienmarktbericht 2023 ausgewerteten Vergleichspreise stammen aus dem Jahr 2023 und berücksichtigen bereits die, im Jahr 2022 begonnene und jetzt eskalierende Krise auf dem Immobilienmarkt. Der derzeit beobachtende Preiseinbruch (u.a. verursacht durch eine massive Steigerung der Finanzierungszinsen und zum Stichtag eskalierende Wirtschaftskrise) wird sachverständig durch einen Abschlag von 10 % berücksichtigt.

Teileigentum-Gewerbe, Wiederverkauf (B-Lage, unterer Spannenwert):		1.964 €/m²
./. Abschlag wg. angespannter Wirtschaftslage, rd. 5 %:	./.	98 €/m²
Vergleichswert angepasst	rd.	**1.866 €/m²**

1.866 €/m² x 50,5 m² = 94.230 €	rd.	**94.000 €**

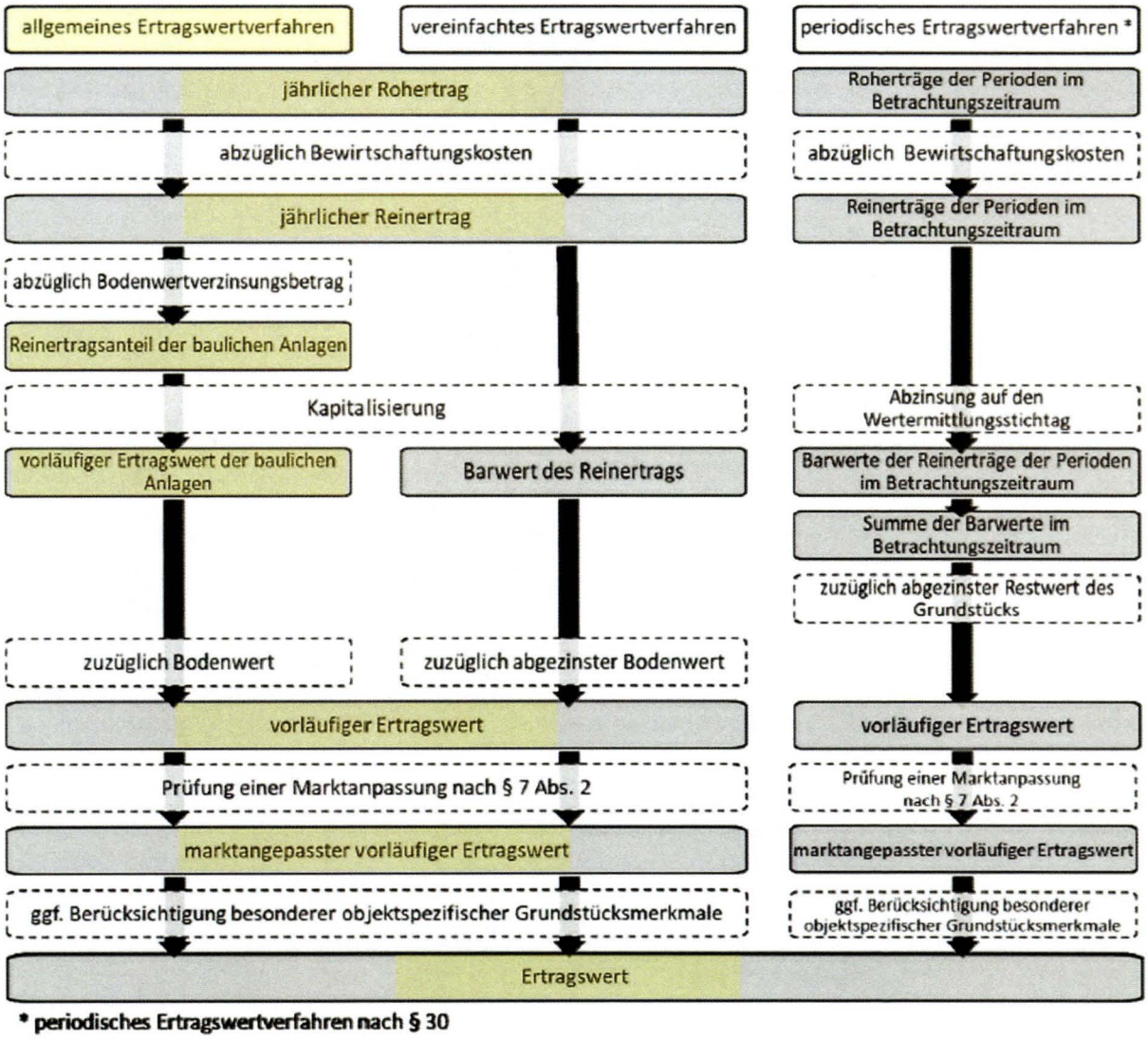
Von der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Bereich der kreisfreien Stadt Landshut wurden im Immobilienmarktbericht 2023 Angaben zu Tiefgaragenstellplätzen gemacht. Die ausgewerteten Verkaufsfälle (Vergleichswerte) wurden in drei örtliche Lagen

(Stadtzentrum, gute und mittlere Lage) eingruppiert. Das Bewertungsobjekt befindet sich demnach in der dezentralen „mittleren Lage". Die Preise im Wiederverkauf je Tiefgaragenstellplatz in einer mittleren Lage sind in einer Spanne 9.500 €/m² bis 21.500 €/m² (im Mittel 16.900 €/m²) ausgewiesen.
Angaben zur Keller-Lagerräumen wurden nicht gemacht.

7.3 Ertragswert

Der Ertragswert errechnet sich aus Summe von Bodenwertanteil und Ertragswert der baulichen Anlagen. Die Berechnung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt.

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 ein Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.
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).
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.



7.3.1 Bodenwert

Bodenrichtwert

„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 der Stadt Landshut wurde letztmalig vor dem Wertermittlungsstichtag zum 01.01.2024 folgende Bodenrichtwerte für erschlossene, baureife Grundstücke im Bereich des Bewertungsobjekts veröffentlicht:

Richtwertzone Landshut B (259) **1.000 € / m².**

Dem Bodenrichtwert sind folgende Angaben zugeordnet:

Entwicklungszustand:	B	Baureifes Land
Gebiet:	W	Wohnbaufläche
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	1,0	
Maximale Grundstücksgröße	keine Angabe	
Beitragssituation:	ebf	erschließungsbeitragsfrei

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 letztmalig vor dem Stichtag zum 01.01.2024 veröffentlicht. Die Grundstückspreise in der Stadt Landshut sind seit dem letzten Richtwertstichtag stagniert. Konkrete Vergleichswerte für Verkäufe von vergleichbaren Grundstücken konnte der Gutachterausschuss nicht zur Verfügung stellen. Auf eine Anpassung wird daher verzichtet.

(2) Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet):

Der ausgewiesene Bodenrichtwert gilt für eine Wohnbaunutzung. Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Büro-/Geschäftshaus bebaut. Aufgrund der gewerblichen Nutzung wird wegen der minderwertigeren baulichen Nutzung ein Abschlag von 30 % für markt- und sachgerecht erachtet.

(3) Grundstücksgröße:

Das zu bewertende Grundstück mit einer Größe von 920 m² liegt für ein Gewerbegrundstück im Rahmen des ortüblichen Durchschnitts. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist daher nicht vorzunehmen.

(4) Grundstückszuschnitt:

Das zu begutachtende Grundstück ist regelmäßig geschnitten und für die vorhandene Bebauung gut nutzbar. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht angezeigt.

(5) Topographie:

Das zu bewertende Grundstück ist annähernd eben. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender topographischer Merkmale ist nicht erforderlich.

(6) Maß der baulichen Nutzung:

Das zu begutachtende Grundstück (WGFZ = 0,64) unterscheidet sich vom durchschnittlichen Richtwertgrundstück (WGFZ = 1,0) durch sein geringes Maß der baulichen Nutzung. Der stichtagsangepasste Bodenrichtwert ist daher zu modifizieren. Es wird ein Abschlag wegen

geringen Maß der baulichen Nutzung, in Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten der WertR (die auch vom örtlichen GAA verwendet werden), vorgenommen.

$WGFZ_{Richtwert}$ 1,0; $WGFZ_{realisiert}$ 0,64

URK: GFZ 0,64 = 0,808; URK: GFZ 1,0 = 1,00

(100 – (0,808/1,00)) x 100 = rd. 19 % (Abschlag)

(7) Lage:

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen nicht von den Lagemerkmalen 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		1000 €/m²
Anpassung wg. Steigerung allg. Wertverhältnisse (1) (konjunkturelle Zeitanpassung)	0%	0 €/m²
Bodenrichtwert stichtagsangepasst		**1000 €/m²**
Anpassung wg. Mischgebietsnutzung (2)	-30%	-300 €/m²
Bodenrichtwert stichtag- und nutzungsangepasst		**700 €/m²**
Anpassung wg. Grundstücksgröße (3)	0%	0 €/m²
Anpassung wg. Grundstückszuschnitt (4)	0%	0 €/m²
Anpassung wg. Topographie (5)	0%	0 €/m²
Anpassung wg. Maß der baulichen Nutzung (6)	-19%	-133 €/m²
Anpassung wg. Lage (7)	0%	0 €/m²
		567 €/m²
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag	rd.	**570 €/m²**

Ableitung marktkonformer Bodenwert (FINr. 2025/253):

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 **570 €/m²**

Für das **Grundstück FINr. 2025/34** wird wegen der geringerwertigeren baulichen Nutzung als Kfz-Stellplatzfläche ein Bodenwert von 50 % des Baulandwertes als markt- und sachgerecht erachtet, somit 570 €/m² x 50 % = **285 €/m²**

Bodenwert somit:

Bodenwertermittlung	Fläche	€/m²	Betrag
Gebäude- und Freifläche (FINr. 2025/253)	920 m²	570 €/m²	524.000 €
Verkehrsfläche (FINr. 2025/34)	50 m²	285 €/m²	14.000 €
Marktkonformer Bodenwert rd.			**538.000 €**

Bodenwertanteil Gewerbeeinheit Nr. 5 (97,64/1000 MEA) =		**53.000 €**
Bodenwertanteil Kellerraum Nr. 6 (5/1000 MEA) =		**2.700 €**
Bodenwertanteil TG-Stellplatz Nr. 14 (1/1000 MEA) =		**550 €**
Bodenwertanteil TG-Stellplatz Nr. 15 (1/1000 MEA) =		**550 €**
Bodenwert gesamt	rd.	**57.000 €**

7.3.2 Bewertungsbasis

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 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.

7.3.3 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 (evtl. Folgenutzung) 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 **marktüblich erzielbare Miete** wird vom Unterzeichnenden für den Kellerraum unter Berücksichtigung des ortsüblichen Mietniveaus in Anlehnung an Mietangebotsauswertungen einschlägiger Immobilien-Internetportale und Recherchen bei ortsansässigen Maklern aus dem Gewerbemietbereich wie folgt geschätzt:

Gewerbeeinheit Nr. 5	9,00 €/m²
Kellerraum Nr. 6*	2,00 €/m²
TG-Stellplatz Nr. 14	50 €/Stpl. (vgl. Ausführungen im Kap. 6.4)
TG-Stellplatz Nr. 15	60 €/Stpl. (vgl. Ausführungen im Kap. 6.4)

*Im Mietansatz für den Kellerraum ist der eingeschränkte Zugang über den TG-Stellplatz Nr. 14 berücksichtigt.

7.3.4 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.

7.3.5 Ermittlung des bewertungsrelevanten Baualters / der Restnutzungsdauer

Unter Zugrundelegung einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren (vgl. ImmoWertV, Anlage 1 i.V.m. $12 Absatz 5 Satz 1) und eines Baualters von 21 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer 39 Jahre.

7.3.6 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.

7.3.6.1 Liegenschaftszinssatz Gewerbeeinheit Nr. 5

Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut hat in seinem Immobilienmarktbericht 2023 (Stichtag 01.01.2024) einen Liegenschaftszinssatz für Büro- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 80 %) in einer Spanne von -1,45% bis 5,77% (im Mittel 2,06%) 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 erfordern:
Schlechtere Geschäftslage, rd. 4 km von der Landshuter Altstadt entfernt (+),
kleine Nutzfläche (-),
hohes Leerstandrisiko (+),
lange Restnutzungsdauer (+),
schlechte Wirtschaftslage (+),
Unter Berücksichtigung dieser wertbestimmenden Faktoren wird ein Liegenschaftszinssatz von 4,0 % als markt- und sachgerecht erachtet.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz 4,0 %

7.3.6.2 Liegenschaftszinssatz Kellerraum Nr. 6

Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut weist keine Liegenschaftszinssätze für Keller-/Lagerräume aus. Somit wird der Liegenschaftszinssatz in Anlehnung an Liegenschaftszinssätze für Büro-/Geschäftshäuser geschätzt.
Unter Berücksichtigung wertbestimmenden Faktoren (durchschnittliche Vermietungsmöglichkeit von Keller-/Lagerräumen innerhalb der Anlage oder an Externe, massive Werteinbrüche

in Folge der allgemeinen Wirtschaftskrise) wird ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von 3,0 % als markt- und sachgerecht erachtet.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz 3,0 %

7.3.6.3 Liegenschaftszinssatz Tiefgaragenstellplätze Nr. 14, Nr. 15

Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut weist keine Liegenschaftszinssätze für Tiefgaragen-Stellplätze aus. Somit wird ein Liegenschaftszinssatz in Anlehnung an Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen herangezogen. Im Immobilienmarktbericht 2023 ist für kleinere Eigentumswohnungen ein durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,67 % veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung der relativ guten Vermietungsmöglichkeit von TG-Stellplätzen an Bewohner von umliegenden Wohnhäusern wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % als markt- und sachgerecht erachtet.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz 1,5 %

7.3.7 Berechnung der Ertragswerte

7.3.7.1 Berechnung des Ertragswerts – Gewerbeeinheit Nr. 5

Rohertrag marktüblich / Monat Gewerbeeinheit		50,5 m²	9,00 €/m²	455 € **455 €**
		zuzüglich evtl. MWSt. und umlegbarer Nebenkosten		
Jahresrohertrag marktüblich (Rohertrag/Monat * 12)				5.460 €
abzüglich nicht umlagefähge Bewirtschaftungskosten (gem. ImmoWertV, Anlage 3):				
Verwaltungskosten (jährlich je Gewerbeeinheit)				359 €
Instandhaltungskosten in €/m² Nutzfläche und Jahr		50,50 m²	14,00 €/m²	707 €
Mietausfallwagnis des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei gewerblicher Nutzung			4%	218 €
Jahresreinertrag				4.176 €
abzüglich Bodenwertverzinsung	4,00%	von	53.000 €	2.120 €
Reinertrag an baulichen Anlagen				2.056 €
Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer	39 Jahre	4,00% LZS		19,58
Ertragswert der baulichen Anlagen				40.249 €
zuzüglich Bodenwert				53.000 €
Ertragswert				93.249 €
			gerundet	**93.000 €**

7.3.7.2 Berechnung des Ertragswerts - Kellerraum Nr. 6

Rohertrag marktüblich / Monat				
Kellerraum Nr. 6		30 m²	2,00 €/m²	60 €
				60 €
		zuzüglich evtl. MWSt. und umlegbarer Nebenkosten		
Jahresrohertrag marktüblich (Rohertrag/Monat * 12)				720 €
abzüglich nicht umlagefähge Bewirtschaftungskosten (gem. ImmoWertV, Anlage 3):				
Verwaltungskosten (jährlich je Gewerbeeinheit)			3%	22 €
Instandhaltungskosten in €/m² Nutzfläche und Jahr		30,00 m²	4,20 €/m²	126 €
Mietausfallwagnis des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei gewerblicher Nutzung			4%	29 €
Jahresreinertrag				544 €
abzüglich Bodenwertverzinsung	3,00%	von	2.700 €	81 €
Reinertrag an baulichen Anlagen				463 €
Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer	39 Jahre	3,00% LZS		22,81
Ertragswert der baulichen Anlagen				10.552 €
zuzüglich Bodenwert				2.700 €
Ertragswert				13.252 €
			gerundet	**13.000 €**

7.3.7.3 Berechnung des Ertragswerts - Tiefgaragenstellplatz Nr. 14

Rohertrag marktüblich / Monat TG-Stellplatz Nr. 14		1 Stpl.	50 €/Stpl.	50 € **50 €**
			zuzüglich evtl. MWSt. und umlegbarer Nebenkosten	
Jahresrohertrag marktüblich (Rohertrag/Monat * 12)				600 €
abzüglich nicht umlagefähge Bewirtschaftungskosten (gem. ImmoWertV, Anlage 3):				
Verwaltungskosten (jährlich je Garage oder Einzelstellplatz)		1 Stpl.	47 €/Stpl.	47 €
Instandhaltungskosten für Pkw-Garagen in €/Stellplatz und Jahr		1 Stpl.	106,00 €/m²	106 €
Mietausfallwagnis des marktüblich erzielbaren Rohertrages			2%	12 €
Jahresreinertrag				435 €
abzüglich Bodenwertverzinsung	1,50%	von	550 €	8 €
Reinertrag an baulichen Anlagen				427 €
Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer	39 Jahre	1,50% LZS		29,36
Ertragswert der baulichen Anlagen				12.529 €
zuzüglich Bodenwert				550 €
Ertragswert				13.079 €
			gerundet	**13.000 €**

7.3.7.4 Berechnung des Ertragswerts - Tiefgaragenstellplatz Nr. 15

Rohertrag marktüblich / Monat				
TG-Stellplatz Nr. 14		1 Stpl.	60 €/Stpl.	60 €
				60 €
		zuzüglich evtl. MWSt. und umlegbarer Nebenkosten		
Jahresrohertrag marktüblich (Rohertrag/Monat * 12)				720 €
abzüglich nicht umlagefähge Bewirtschaftungskosten (gem. ImmoWertV, Anlage 3):				
Verwaltungskosten (jährlich je Garage oder Einzelstellplatz)		1 Stpl.	47 €/Stpl.	47 €
Instandhaltungskosten für Pkw-Garagen in €/Stellplatz und Jahr		1 Stpl.	106,00 €/m²	106 €
Mietausfallwagnis des marktüblich erzielbaren Rohertrages			2%	14 €
Jahresreinertrag				553 €
abzüglich Bodenwertverzinsung	1,50%	von	550 €	8 €
Reinertrag an baulichen Anlagen				544 €
Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer	39 Jahre	1,50% LZS		29,36
Ertragswert der baulichen Anlagen				15.982 €
zuzüglich Bodenwert				550 €
Ertragswert				16.532 €
			gerundet	**17.000 €**

7.4 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.

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

Zum Wertermittlungsstichtag sind am Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum keine wertmindernden Schäden oder Mängel bekannt.

7.5 Verkehrswert

Die Wertermittlung hat folgende rechnerische Einzelwerte ergeben:

Vorläufiger Ertragswert Gewerbeeinheit Nr. 5		93.000 €
Vorläufiger Ertragswert Kellerraum Nr. 6		13.000 €
Vorläufiger Ertragswert TG-Stellplätze Nr. 14		13.000 €
Vorläufiger Ertragswert TG-Stellplätze Nr. 15		17.000 €
Werteinfluss b.o.G.	+ ./.	0 €

Der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB ist wie folgt definiert:
„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".
Für die zu begutachtenden Teileigentumseinheiten leitet sich der Verkehrswert vom Ertragswert 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) der Teileigentumseinheiten in 84032 Landshut, Goethestraße, Miteigentumsanteile an dem Grundstück FlNrn. 2025/253 und 2025/34 der Gemarkung Landshut - weiß - zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2025 wie folgt:**

Gewerbeeinheit Nr. 5 (97,64/1000 Miteigentumsanteile)

93.000 €

(in Worten: dreiundneunzigtausend--EURO)

Kellerraum Nr. 6 (5/1000 Miteigentumsanteile):

13.000 €

(in Worten: dreizehntausend--EURO)

TG-Stellplatz Nr. 14 (1/1000 Miteigentumsanteil):

13.000 €

(in Worten: dreizehntausend--EURO)

TG-Stellplatz Nr. 15 (1/1000 Miteigentumsanteil):

17.000 €

(in Worten: siebzehntausend--EURO)

Landshut, den 23.04.2025

.....

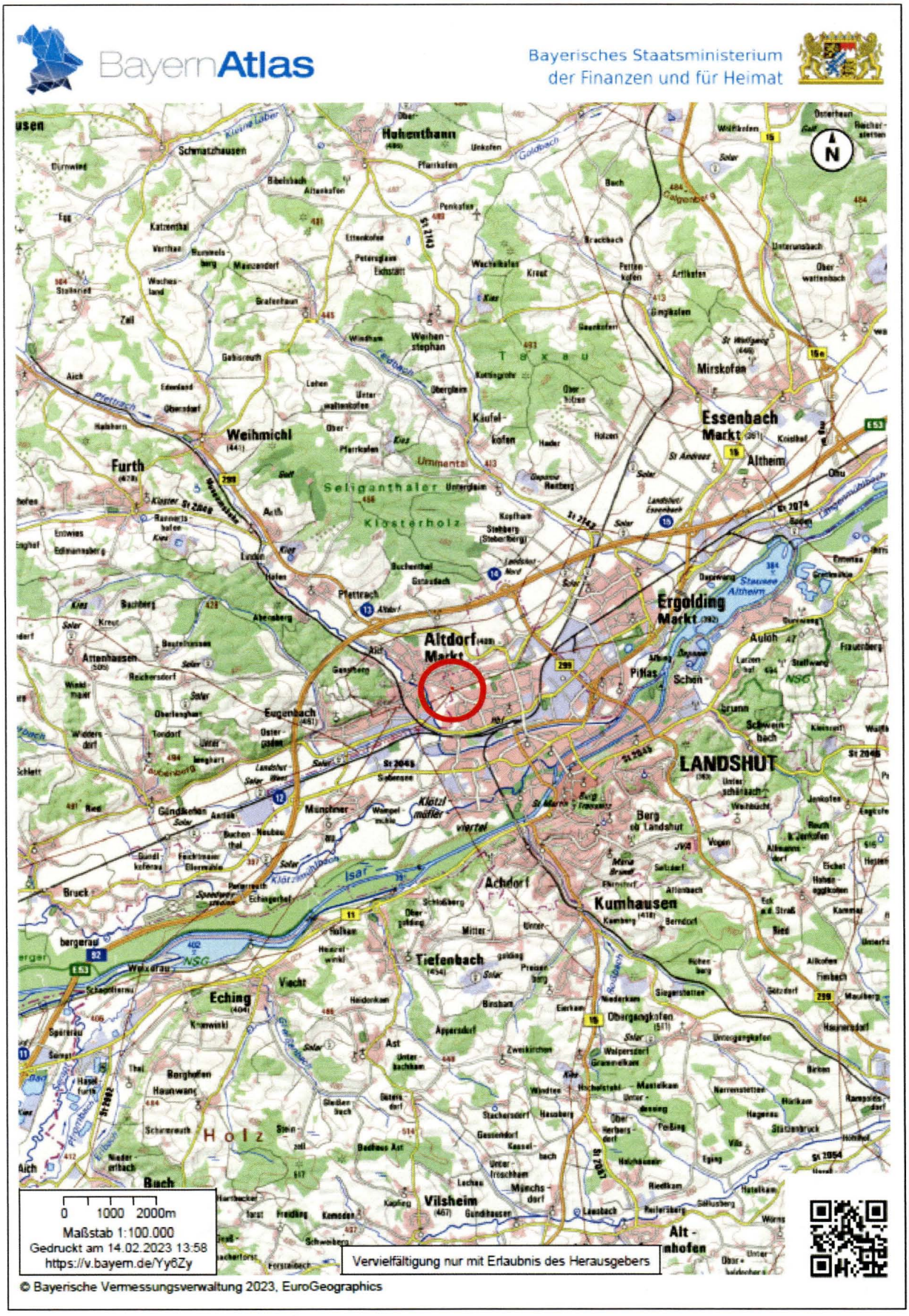
(Werner Haubold)

Urheberschutz aller Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

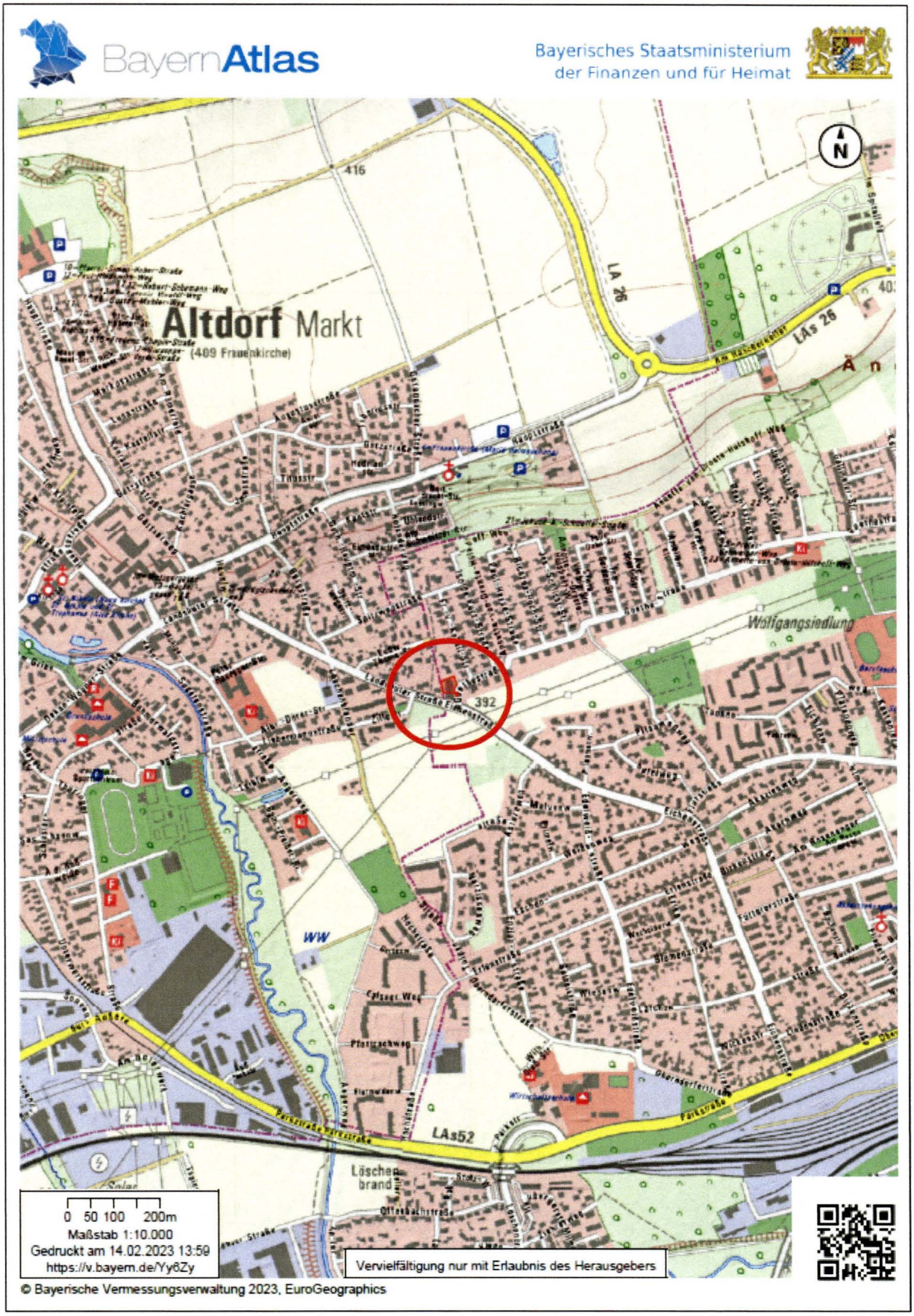
8. Anlagen

Anlage 1: Generalkartenkopie
Anlage 2: Stadtplankopie
Anlage 3: Lageplankopie
Anlage 4: Baupläne
Anlage 5: Technische Daten
Anlage 6: 9 Fotoaufnahmen

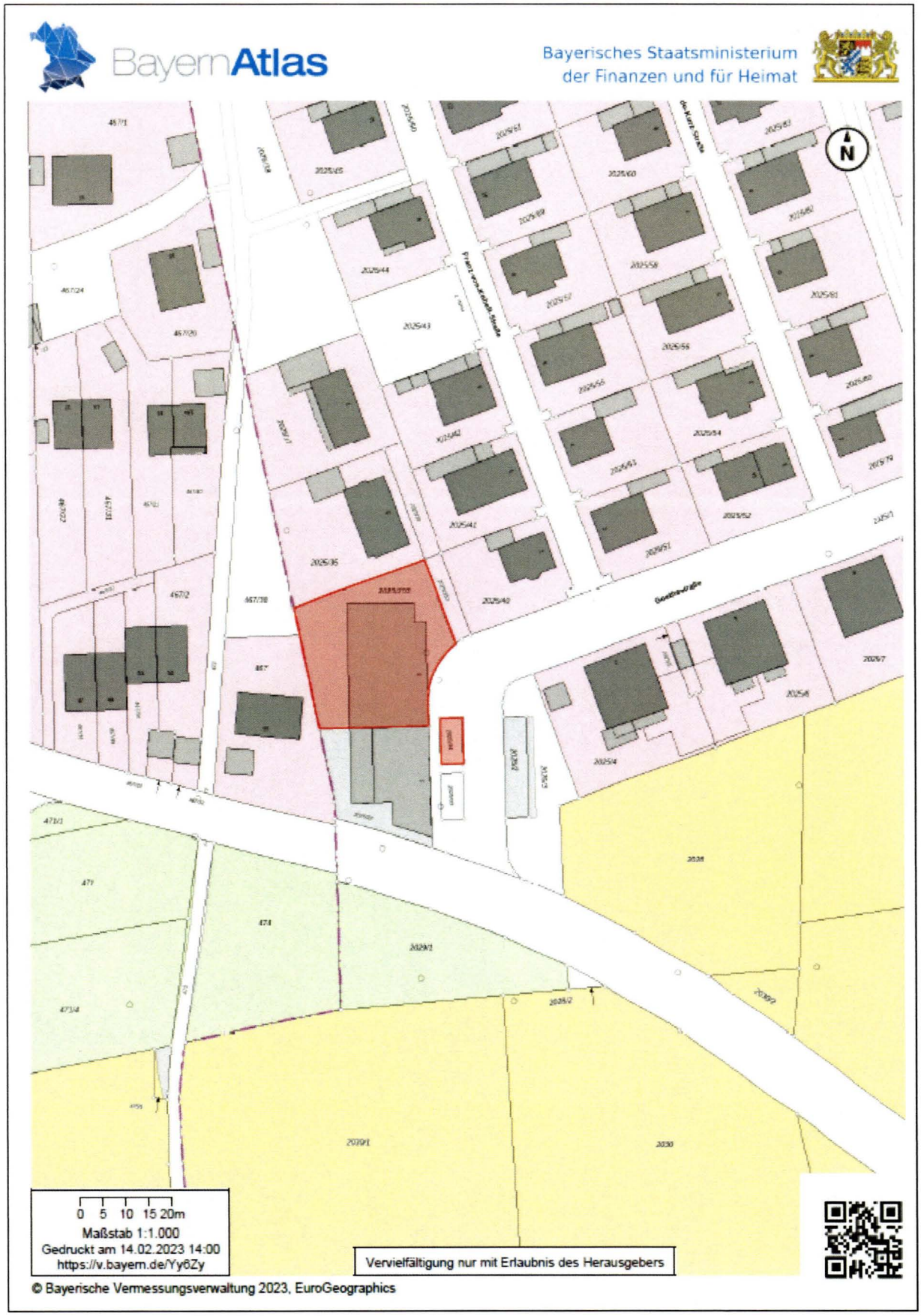
Anlage 1: Generalkartenkopie



Anlage 2: Stadtplankopie



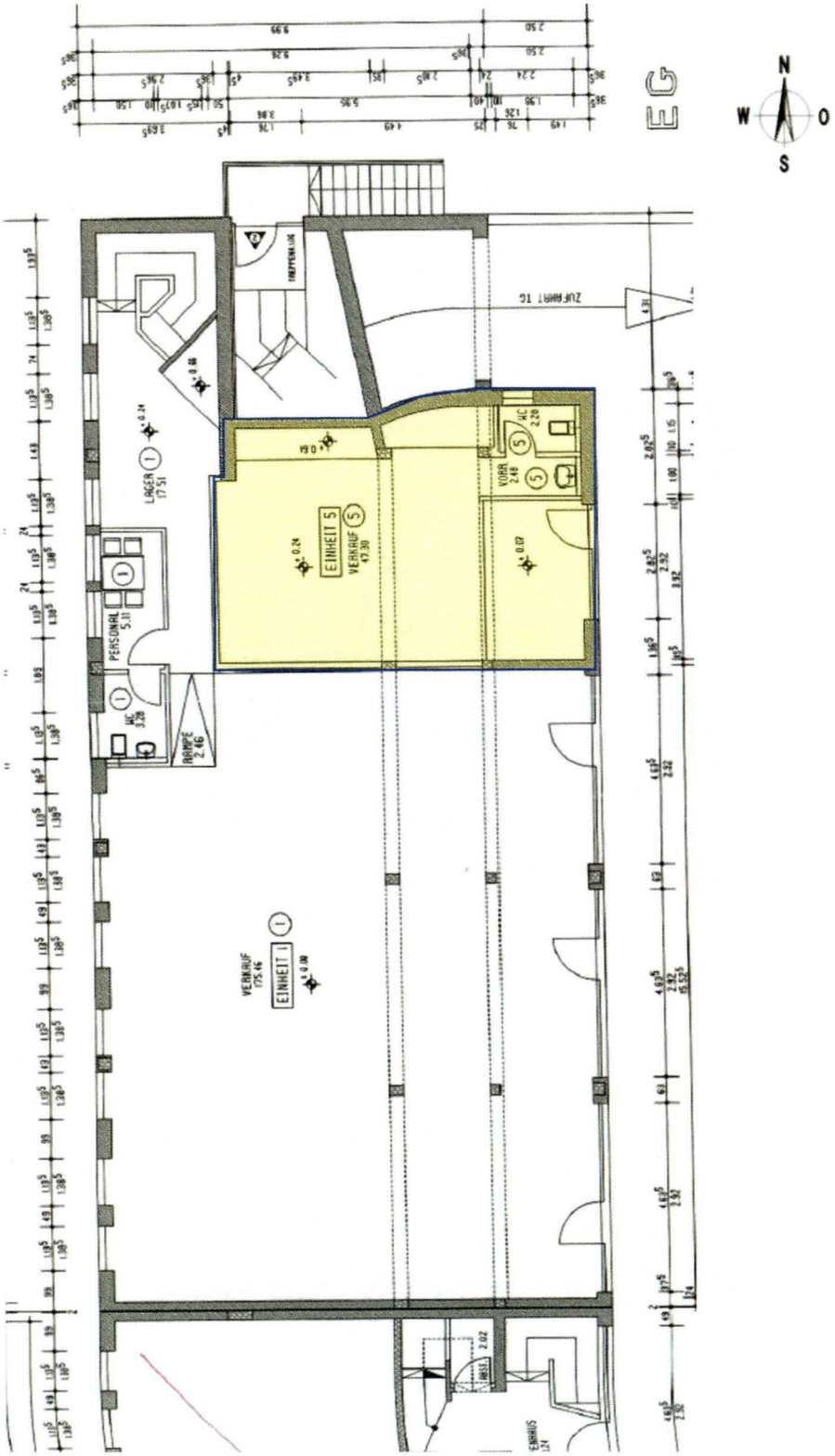
Anlage 3: Lageplankopie



Anlage 4: Aufteilungspläne

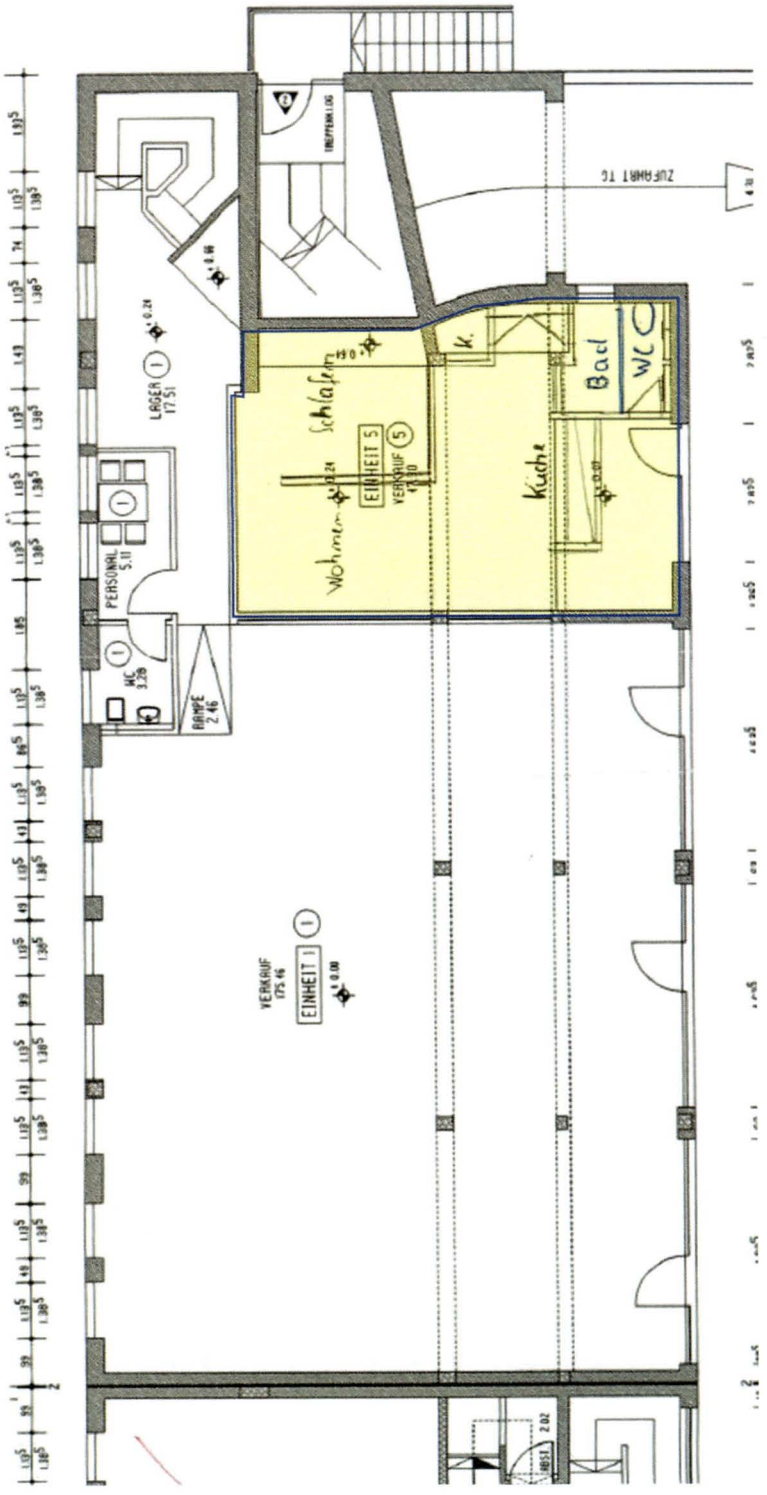
Erdgeschoss mit Gewerbeeinheit Nr. 5 (gelbe Markierung)

Plan lt. Aufteilungsplan (nicht maßstabgetreu)



Erdgeschoss mit Gewerbeeinheit Nr. 5 (gelbe Markierung)

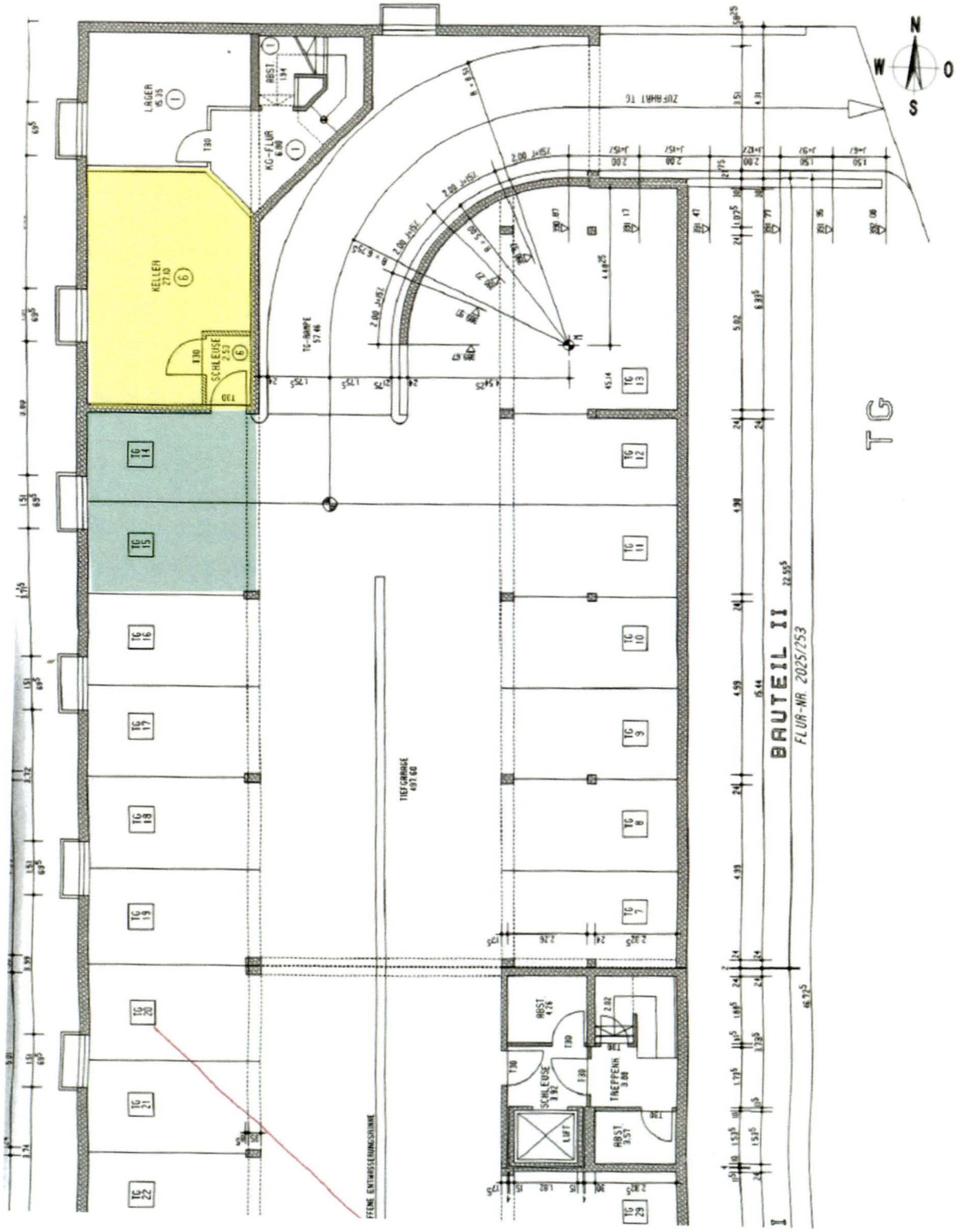
Plan mit Nutzung zum Wertermittlungsstichtag (nicht maßstabgetreu)



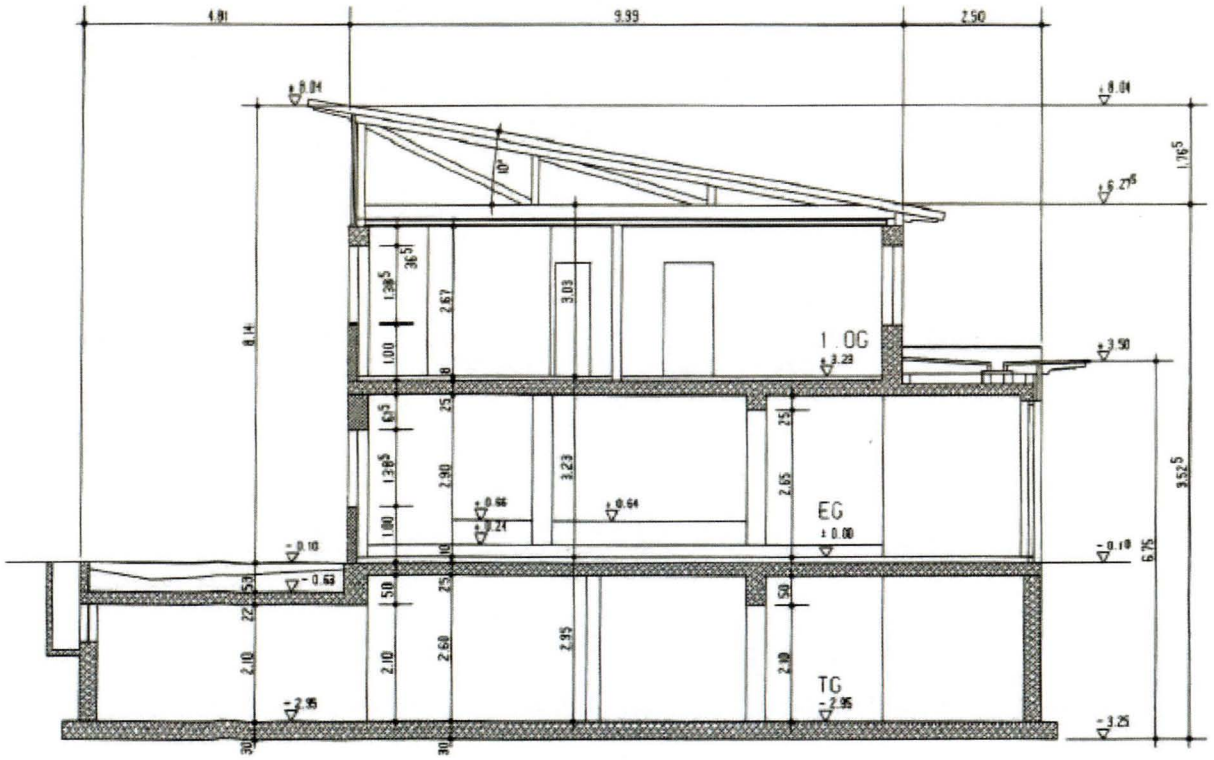
Tiefgarage mit Kellerraum Nr. 6 (gelbe Markierung)

und TG-Stellplätze Nr. 14,15 (grüne Markierung)

Plan lt. Aufteilungsplan (nicht maßstabgetreu)



Schnitt (nicht maßstabgetreu)



SCHNITT BAUTEIL II

Anlage 5: Technische Daten

Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug	Fl. Nr.	Fläche
Gebäude- und Freifläche	2025/253	920 m²
Verkehrsfläche	2025/34	50 m²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)		**970 m²**

Überbaute Grundfläche (ÜGF)		Fläche
Wohnhaus	(9,99*26,865)+(2,50*22,555)=	324,77 m²
Überbaute Grundfläche gesamt rd.		**325 m²**

	Fläche
Freifläche	**645 m²**

Geschossfläche (GF)		Fläche
EG	(9,99*26,865)+(2,50*22,555)=	324,77 m²
1. OG	9,99*26,865=	268,38 m²
Geschossfläche gesamt rd.		**593 m²**

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)	
Geschossfläche (GF)	593 m²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)	920 m²
Geschossflächenzahl (GFZ = GF / GFG)	**0,64**

Berechnung der Nutzfläche (gemäß Aufteilungsplan) *		Fläche
Gewerbeeinheit EG Nr. 5		
Verkauf		47,30 m²
WC		2,28 m²
Vorraum		2,48 m²
		52,06 m²
	./. 3 % Putzabzug	1,56 m²
Nutzfläche Gewerbeeinheit EG Nr. 5, gesamt	rd.	**50,5 m²**

Der angetroffene Grundriss zum Stichtag weicht gering von dem Grundriss lt. Aufteilungsplan ab.
Der Bewertung wird der Grundriss gem. Aufteilungsplan zu Grunde gelegt.

Berechnung der Nutzfläche (gemäß Aufteilungsplan) *		Fläche
Kellerraum Nr. 6		
Keller		27,10 m²
Schleuse		2,53 m²
Nutzfläche Kellerraum Nr. 6 gesamt	rd.	**30 m²**

** Kein Putzabzug, da Betonwände*

Anlage 6: Fotoanlage

Foto 1: Ansicht von Osten

Foto 2: Ansicht von Nordosten

Foto 3: Blick in den Verkaufsraum lt. Aufteilungsplan;
zum Stichtag mit Leichtbauwänden geteilt

Foto45: Blick in den Verkaufsraum lt. Aufteilungsplan;
zum Stichtag mit Leichtbauwänden geteilt

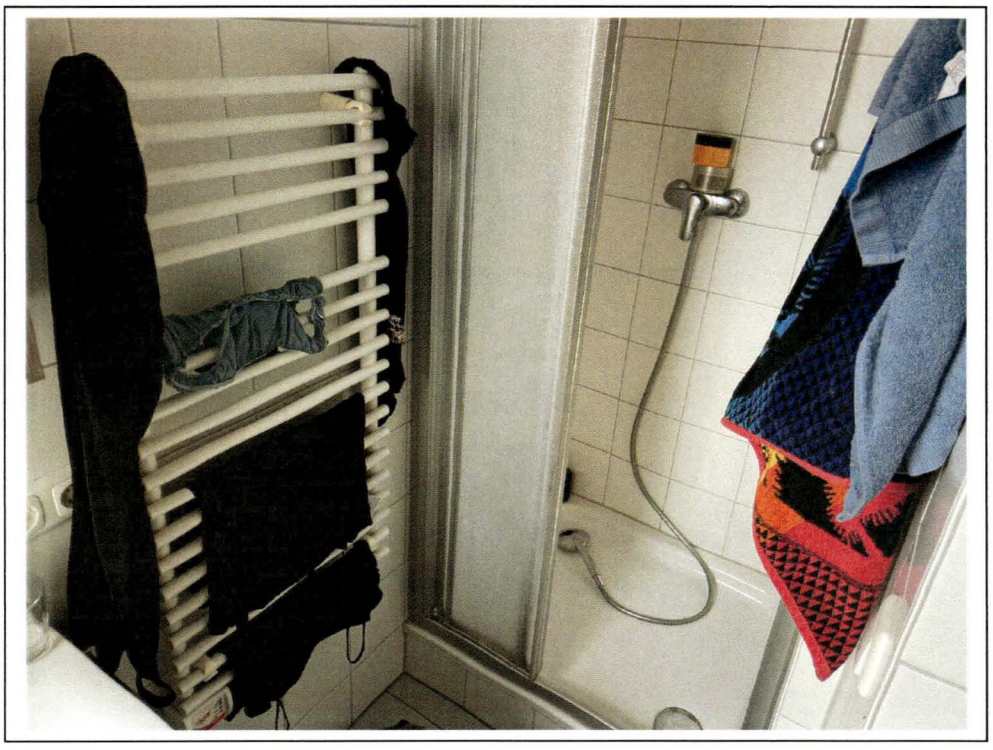


Foto 5: Blick in das Bad

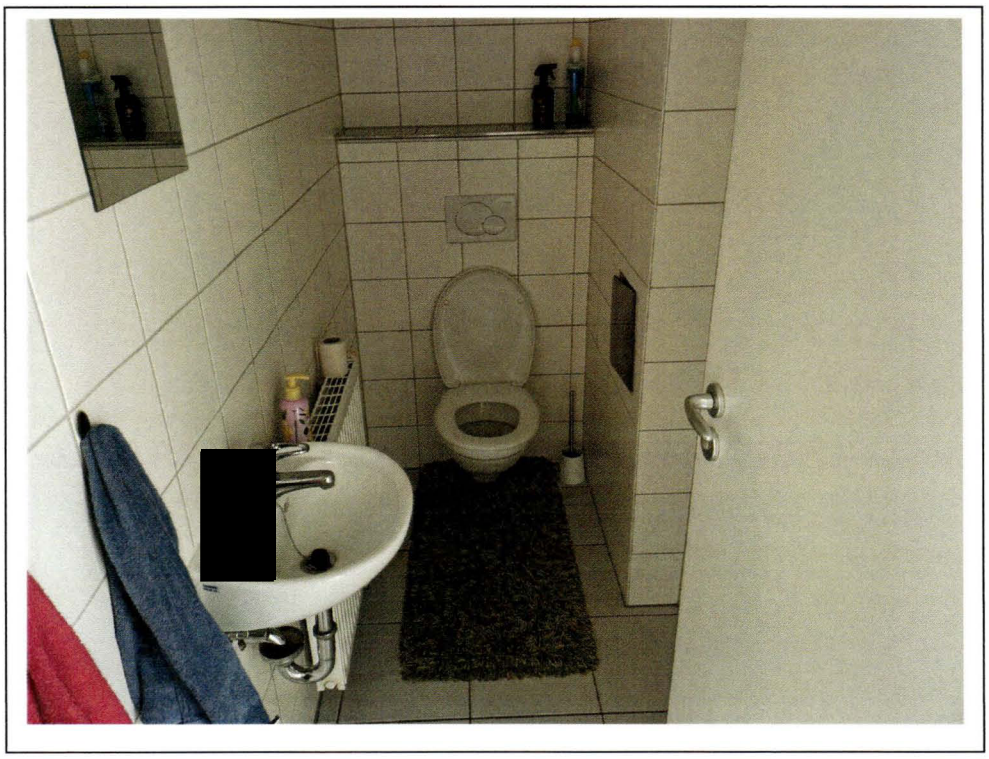


Foto 6: Blick in das WC

Foto 7: Tiefgaragenzufahrt - Ansicht von Osten

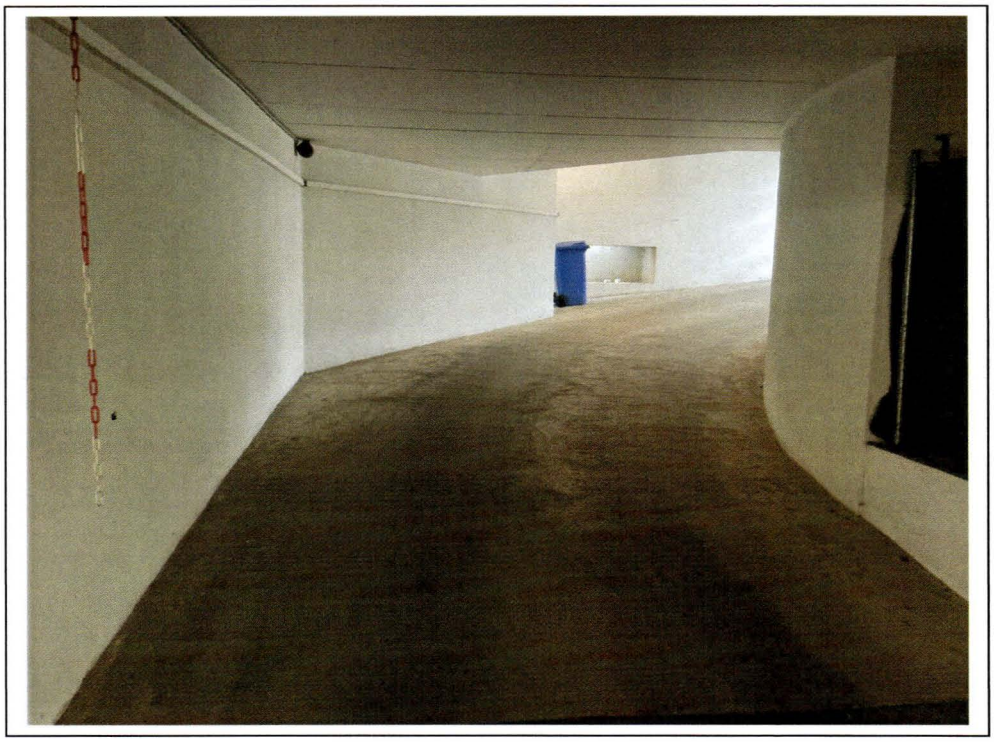


Foto 8: Tiefgaragen-Rampe

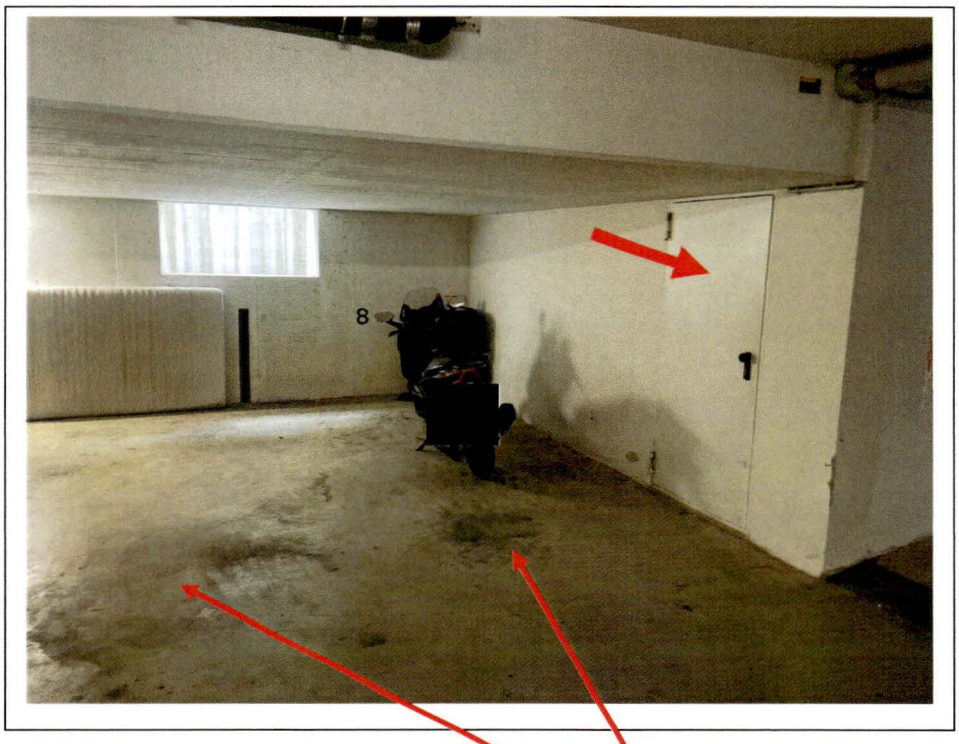


Foto 9: Blick zum TG-Stellplatz Nr. 15 und 14 (lt. Aufteilungsplan)
Mit Tür zum Kellerraum Nr. 6