



# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen

in 84051 Essenbach-Altheim, Mozartweg 4

FINr. 5/6, Gemarkung Altheim



**Auftraggeber: Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht**

**AZ: 3 K 105 / 24**

**Wertermittlungstichtag: 20.05.2025**

**Verkehrswert: 650.000,-- €**

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt und 6 Anlagen insgesamt 53 Seiten.  
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Unterzeichnenden.

Erstellungsdatum: 02.07.2025

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines .....	4
2. Arbeitsunterlagen .....	4
3. Rechtliche Gegebenheiten .....	5
3.1 Grundbuchdaten .....	5
3.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück .....	5
3.3 Vermietung und Verpachtung .....	5
4. Allgemeine Angaben .....	6
5. Beschreibung des Grundbesitzes .....	7
5.1 Lage und Umgebung .....	7
5.2 Grundstücksbeschreibung .....	8
5.2.1 Topographie .....	8
5.2.2 Baurecht .....	8
5.2.3 Erschließung .....	9
5.2.4 Bodenbeschaffenheit .....	10
5.2.5 Denkmalschutz .....	10
5.2.6 Energieausweis .....	10
6. Baubeschreibung .....	11
6.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung .....	11
6.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen .....	11
6.3 Außenanlagen .....	13
6.4 Beurteilung .....	14
7. Wertermittlung .....	15
7.1 Wertermittlungsverfahren .....	15
7.2 Auswahl des Verfahrens .....	17
7.3 Sachwert .....	17
7.3.1 Bodenwert .....	18
7.3.2 Gebäudewerte .....	21
7.3.3 Sachwertzusammenstellung .....	23
7.3.4 Marktanpassung .....	24
7.4 Ertragswert .....	25
7.4.1 Bewertungsbasis .....	26
7.4.2 Rohertrag .....	26
7.4.3 Bewirtschaftungskosten .....	27
7.4.4 Ermittlung des bewertungsrelevanten Baualters / der Restnutzungsdauer .....	27
7.4.5 Liegenschaftszinssatz .....	27
7.4.6 Berechnung des Ertragswerts .....	29

7.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	30
7.6 Verkehrswert .....	30
8. Anlagen .....	31



## **1. Allgemeines**

Vom Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht wurde der Unterzeichnende gemäß Beschluss vom 24.02.2025 mit der Verkehrswertschätzung des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84051 Essenbach-Altheim, Mozartweg 4, FlNr. 5/6 der Gemarkung Altheim beauftragt.

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

Wertermittlungstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung, der 20.05.2025.

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.
- Baupläne im Maßstab 1 : 100.
- Eigene, bei einer Ortsbesichtigung am 20.05.2025 gemachte Aufzeichnungen. Das zu begutachtende Anwesen konnte ohne Einschränkungen besichtigt werden. Bei der Ortsbesichtigung waren der Ehemann der Eigentümerin sowie der Unterzeichnende mit Mitarbeiterin Frau Kornelia Förster (Diplom-Sachverständige (DIA)) anwesend.
- Grundbuchauszug vom 06.12.2024.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamts Landshut vom 04.12.2024.
- Recherchen bei der Marktgemeindeverwaltung Essenbach zur Abklärung des Baurechts.
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Landshut.
- 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**

Der zu begutachtende Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Landshut für die Gemarkung Altheim, Blatt 1037 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum 06.12.2024 wie folgt beschrieben:

#### **Bestandsverzeichnis:**

Lfd. Nr. 1      **FINr. 5/6**, Gebäude- und Freifläche, Mozartweg 4      zu **874 m<sup>2</sup>**

#### **Abteilung I      Eigentümer:**

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

#### **Abteilung II:      Lasten und Beschränkungen:**

Lfd. Nr. 4      Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Landshut – Vollstreckungsgericht -, AZ: 3 K 105/24); eingetragen am 06.12.2024.

#### **Abteilung III:**

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

#### **3.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück**

Der Eigentümerin 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.

#### **3.3 Vermietung und Verpachtung**

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt und nicht vermietet

#### **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
Landkreis:	Landshut
Gemeinde:	Essenbach
Ortsteil:	Altheim

Der zu begutachtende Grundbesitz liegt in der Marktgemeinde Essenbach im Ortsteil Altheim am Mozartweg Nr. 4.

#### **Makrolage**

Die Marktgemeinde Essenbach zählt ca. 12.500 Einwohner (Stand 01.04.2024). Sie ist mit den Stadtrandgemeinden Altdorf und Ergolding die einwohnerstärkste Gemeinde im Landkreis Landshut. Die Entfernung zur südwestlich gelegenen, kreisfreien Stadt Landshut beträgt ca. 9 km, die Zufahrt erfolgt dabei über die B 15 mit Anschluss an die A 92 München-Deggendorf in Höhe des Ortsteils Altheim. Über die Autobahn ist die Landeshauptstadt München sowie der Flughafen München nach 75 bzw. 50 km zu erreichen.

In Essenbach sind die, für eine Marktgemeinde dieser Größenordnung üblichen infrastrukturellen Einrichtungen wie Grund- und Mittelschule sowie Kindergarten, darüber hinaus Ärzte, Zahnärzte und Apotheken vorhanden. Geschäfte zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfs sind im Ortszentrum von Essenbach und in den Ortsrandlagen in ausreichender Anzahl zu finden. Am südlichen Ortsrand befindet sich das neue Landratsamt des Landkreises Landshut.

Der Ortsteil Altheim zählt rd. 1.500 Einwohner und liegt rd. 2 km südwestlich des Hauptortes. Er besteht aus einem gewachsenen, ländlich geprägten Kern, neueren Wohnbausiedlungen und einem großen Gewerbegebiet entlang der früheren B11.

#### **Mikrolage**

Das zu begutachtende Anwesen liegt in einer, in den 1980er Jahren entstandenen Wohnbausiedlung am südwestlichen Ortsrand von Altheim zwischen der Dorfstraße im Norden und der Autobahn A92 im Süden.



Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern, im weiteren Umgriff sind Doppel- und Reihenhäuser vorhanden.

Die Wohnlage ist ruhig, störende Gewerbebetriebe sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Das Verkehrsaufkommen am Mozartweg beschränkt sich auf Anlieger, zumal dieser in Höhe des zu begutachtenden Anwesens als Sackstraße endet.

Die Wohnlage ist relativ ruhig, eventuelle Lärmimmissionen von der ca. 250 m südlich vorbeiführenden Autobahn werden durch eine Schallschutzwand gut abgeschirmt.

Bezüglich der genauen Lage im Ortsgebiet siehe beiliegende Ablichtung aus dem Ortsplan im Maßstab 1 : 10.000.

## **5.2 Grundstücksbeschreibung**

### **5.2.1 Topographie**

Grundstücksgröße laut Grundbuch: 874 m<sup>2</sup>

Grundstückszuschnitt: annähernd trapezförmig mit einer Ausklinkung an der Südwestecke.

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 29 m

Mittlere Grundstückstiefe: rd. 31 m

Das Gelände ist annähernd eben.

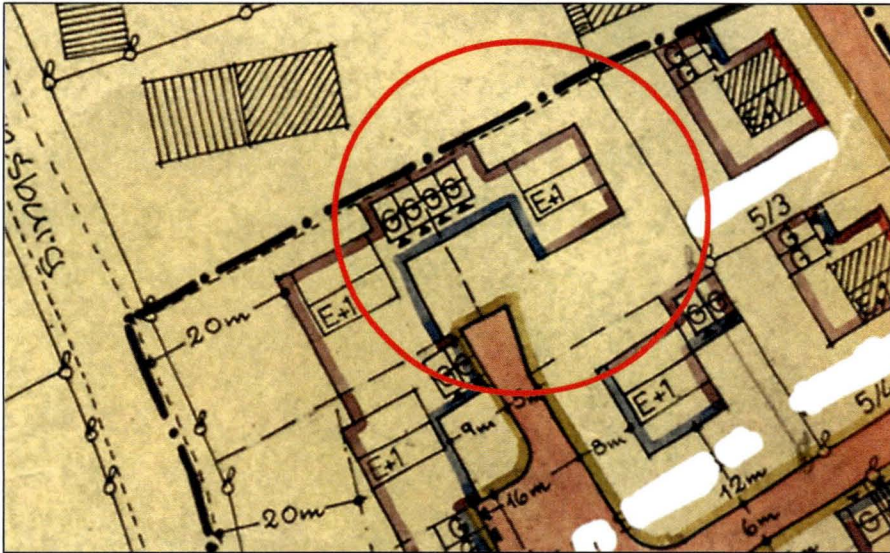
Tragfähiger Baugrund ist augenscheinlich vorhanden.

Beeinträchtigungen durch einen hohen Grundwasserstand bestehen nicht.

### **5.2.2 Baurecht**

Gemäß Auskunft der Bauverwaltung der Marktgemeinde Essenbach liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. A09-01 „Am Bahnweg - Deckblatt 1“ in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und besitzt Baulandqualität gemäß § 30 Baugesetzbuch.

Auszug aus dem Bebauungsplan:



Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung (E+1).

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als Maß der baulichen Nutzung liegt bei 0,7, die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,40.

Die vorhandene Bebauung besteht aus einem Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage. Die Geschossflächenzahl des Bestandes als Maß der baulichen Nutzung liegt laut Anlage bei 0,27.

Bezüglich des Grundstückszuschnitts sowie seiner Bebauung siehe auch den, als Anlage 3 dem Gutachten beiliegenden Lageplan.

### **5.2.3 Erschließung**

Das Grundstück ist ortsüblich durch die ausgebaute Straße (Straßendeckung mit Asphaltierung ohne Gehweg) sowie durch Kanal, Wasser und Strom erschlossen. Erschließungskosten fallen nach Angabe der Marktgemeindeverwaltung 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 liegt für das Bewertungsgrundstück und in der näheren Umgebung keine Registrierung als Bodendenkmalverdachtsfläche vor. Die Registrierung in der Denkmalliste ist nicht abschließend, daher kann das Vorhandensein von Bodendenkmälern 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 und Auskunft der Eigentümer wurde das Einfamilienhaus mit Doppelgarage in den Jahren 1986/1987 errichtet. Seither erfolgten, außer dem teilweisen Ausbau des Kellers Mitte der 90er Jahre und dem Anbau eines Gartengeräteschuppens im Jahr 2002, keine wesentlichen baulichen Veränderungen.

Das Wohngebäude ist voll unterkellert und besteht im Übrigen aus Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Die Nutzung erfolgt als Einfamilienhaus.

#### **Raumprogramm:**

Zugang an der Gebäude-Westseite.

Erdgeschoss: Windfang, Bad, Diele, Wohnzimmer (Südausrichtung), Stube (Süd- und Ostausrichtung), Küche, Speis und Arbeitszimmer (jeweils Ostausrichtung).

Obergeschoss: Schlafzimmer mit Ankleide (Süd- und Westausrichtung), zwei Kinderzimmer (Süd- bzw. Ostausrichtung), Arbeitszimmer (Westausrichtung) Flur und Galerie.

#### **Wohnfläche lt. Anlage**

**rd. 182 m<sup>2</sup>**

Im Kellergeschoss befinden sich Hobbykeller, Abstellraum, Waschraum, Heizraum und Flur.

Im Erdgeschoss ist eine Terrasse mit Südausrichtung, im Obergeschoss ein Balkon mit Süd- und Westausrichtung vorhanden.

An der Grundstücks-Nordwestecke (Grenzbebauung) ist eine Doppelgarage errichtet, die mit dem Nord-West-Eck des Wohnhauses über das Dach verbunden ist. Der Dachboden der Garage ist über eine Leiter zugänglich.

Bezüglich der Grundrisszuschnitte siehe als Anlage 4 beiliegende Fotokopien des Bauplans.

### **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 vermitteln.

Grundkonstruktion: Massivbauweise: Kellerumfassung aus Stahlbeton (wasserdichte Wanne, Wandstärke D= 36,5 cm),

	sonstige Umfassungs- und Zwischenwände aus Hochloch-Ziegelmauerwerk (Wandstärke der Umfassungswände D= 36,5 cm).
Decken:	Stahlbeton.
Dach:	Satteldachstuhl mit Schalung und Ziegelpfannendeckung; Regenrinnen und Fallleitungen aus Kupferblech.
Treppen:	Obergeschosstreppe betoniert mit aufgesattelten Massivholz-Tritt- und Setzstufen, schmiedeeisernes Geländer mit Messinghandlauf; Metalleinschubtreppe zum Dachboden (defekt, die „unteren Trittstufen fehlen“); Kellertreppe betoniert mit Fliesenbelag; Hauseingangspodest und Kelleraußentreppe betoniert.
Fenster:	Holzprossenfenster mit Isolierverglasung, Natursteinbänken innen, Alufensterbleche außen und Holzklappläden; Keller: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Hauseingangstüre (überdeckt, Podeststufen): aufgedoppelte Holzkonstruktion mit Isolierglasausschnitt und festem, verglastem Seitenteil; im Innenbereich Füllungstüren Eiche furniert mit aufgesetzten Leisten, teilweise mit Glasausschnitten; Schiebetüre zwischen Stube und Küche; Keller: glatte Türen Eiche furniert.
Böden:	Kurzriemenparkett in Stube, Wohnzimmer, Arbeitszimmer und OG-Flur; Laminat im Schlafzimmer; Fliesenbelag in Küche, Speis, Windfang, EG-Diele und Sanitärräumen. Keller: überwiegend Fliesenbelag, Parkett im Hobbykeller; Dachboden: Estrich.
Decken- und Wandbehandlung	Fassade mit verriebenem Putz, Südseite Obergeschoss und Giebeldreieck mit Holzschalung; im Innenbereich Decken und Wände überwiegend mit rustikalen Reibeputz mit Anstrich, Decken teils mit Holzpaneelen; Wandfliesen raumhoch in den Bädern.

Technische Installation:

Hausanschlüsse:	Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen für Kanal, Wasser und Strom angeschlossen.
Elektro- installation:	Elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind, dem Baualter entsprechend, in üblichem Umfang vorhanden.
Sanitärinstallation:	EG-Bad: Dusche mit Kabine, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken; Küche: Kalt- und Warmwasseranschluss; OG-Bad: Acryleinbauwanne, zwei Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten., Waschkeller: Waschmaschinenanschluss, Abgussbecken, Bodenablauf mit Rückstauverschluss.
Heizung:	Ölzentralheizung (Fabrikat VIESSMANN) mit zentraler Warmwasserversorgung Kunststoffbatterietanks (Fassungsvermögen 4 x 1.500 Liter; Luftwärmepumpe für Warmwasserbereitung; Fußbodenheizung in gefliesten Räumen, sonst Heizkörper; Kachelofen im Wohnzimmer und Stube, von der Küche aus beheizbar; Schwedenofenanschluss im Hobbykeller.
Balkon:	Holzkonstruktion mit Holzgeländer.
Garage:	Massivbauweise mit gemauerten, verputzten Wänden; Betonzwischendecke; Betonbodenplatte mit Fliesenbelag; Holzrolltor mit Elektroantrieb; Satteldachstuhl mit Schalung und Ziegelpfannendeckung; Regenrinnen und Fallleitungen aus Kupferblech; Westteil als offenes, überdachtes Holzlager.
Gartengeräteanbau:	Holzkonstruktion mit sägerauer Holzbretterfassade; Pultdach mit Ziegelpfannendeckung; Betonbodenplatte; 2 Holzrolltore, Stromanschluss.
Sonstiges:	Einbauküche: furnierte Ober- und Unterschränke, Cerankochfeld, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine, Spüle. Whirlpool im Garten.

**6.3 Außenanlagen**

- Einfriedung Maschendrahtzaun, schmiedeeisernes Gartentor.
- Verkehrsfläche nur aufgekiest.



- Südterrasse mit Holzdielenbelag.
- Gartenfreisitz mit Betonpflaster belegt.
- Aufwuchs bestehend aus Bäumen, Strauchwerk und Rasen.

#### **6.4 Beurteilung**

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut. Die Wohnlage ist ruhig und kann als durchschnittlich im innerörtlichen, gewachsenen Bereich von Altheim beurteilt werden.

Die Wohnhausausstattung und der Gebäudezustand entsprechen einem durchschnittlichen Standard aus der Bauzeit Ende der 1980er Jahre. Der Landhausstil ist auf den individuellen Geschmack der Eigentümerin und ihrer Familie zugeschnitten. Altersgemäße Abnutzung ist durchwegs vorhanden. Gravierende Schäden oder Mängel konnten, bis auf die teils angewitterten Holzfenster bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Die Grundrisskonzeption des Einfamilienwohnhauses ist funktionell. Im Erdgeschoss sind die Wohnräume mit Küche und Arbeitszimmer, im Obergeschoss die Schlafräume und ein Bad untergebracht. Alle Wohn- und Schlafräume sind über Fenster natürlich belichtet.

Die Kellerräume sind überwiegend mit Heizkörpern ausgestattet.

Die Wohnhausgröße liegt mit einer Wohnfläche von 182 m<sup>2</sup> im Bereich des ortsüblichen Größenrahmens für diesen Wohnhaustyp im ländlichen Bereich.

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

Die Vermarktungsmöglichkeit wird unter Berücksichtigung der, zum Wertermittlungsstichtag bestehenden zurückhaltenden Nachfrage als verhalten bis durchschnittlich beurteilt.

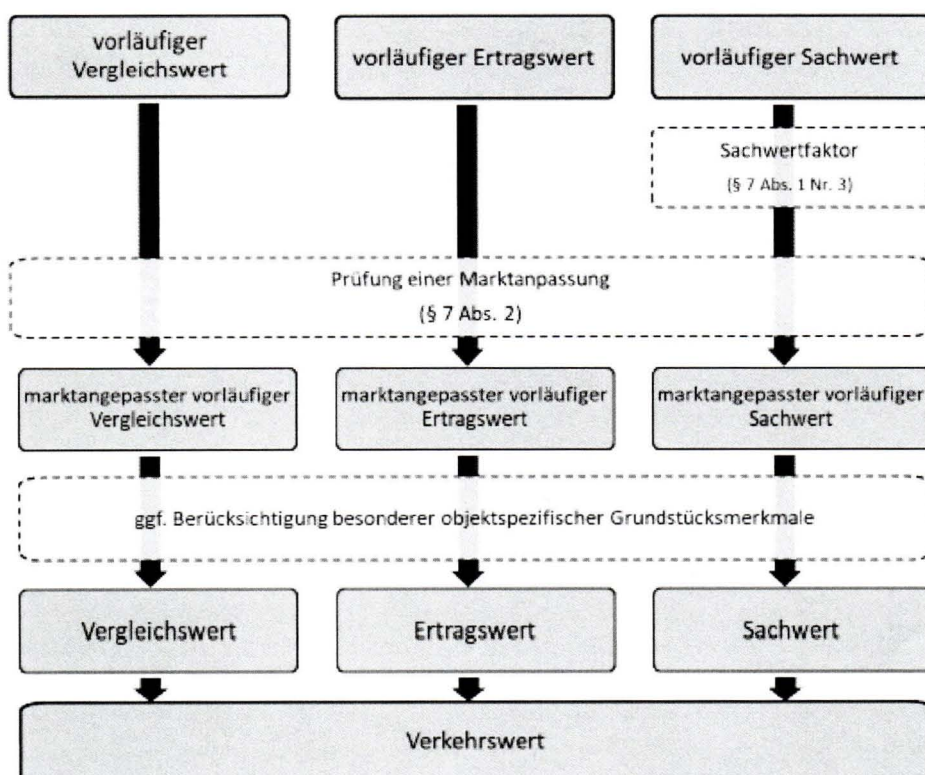
## 7. Wertermittlung

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 der Bruttogrundflächen nach DIN 277, sowie der Wohnflächenberechnung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung 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.



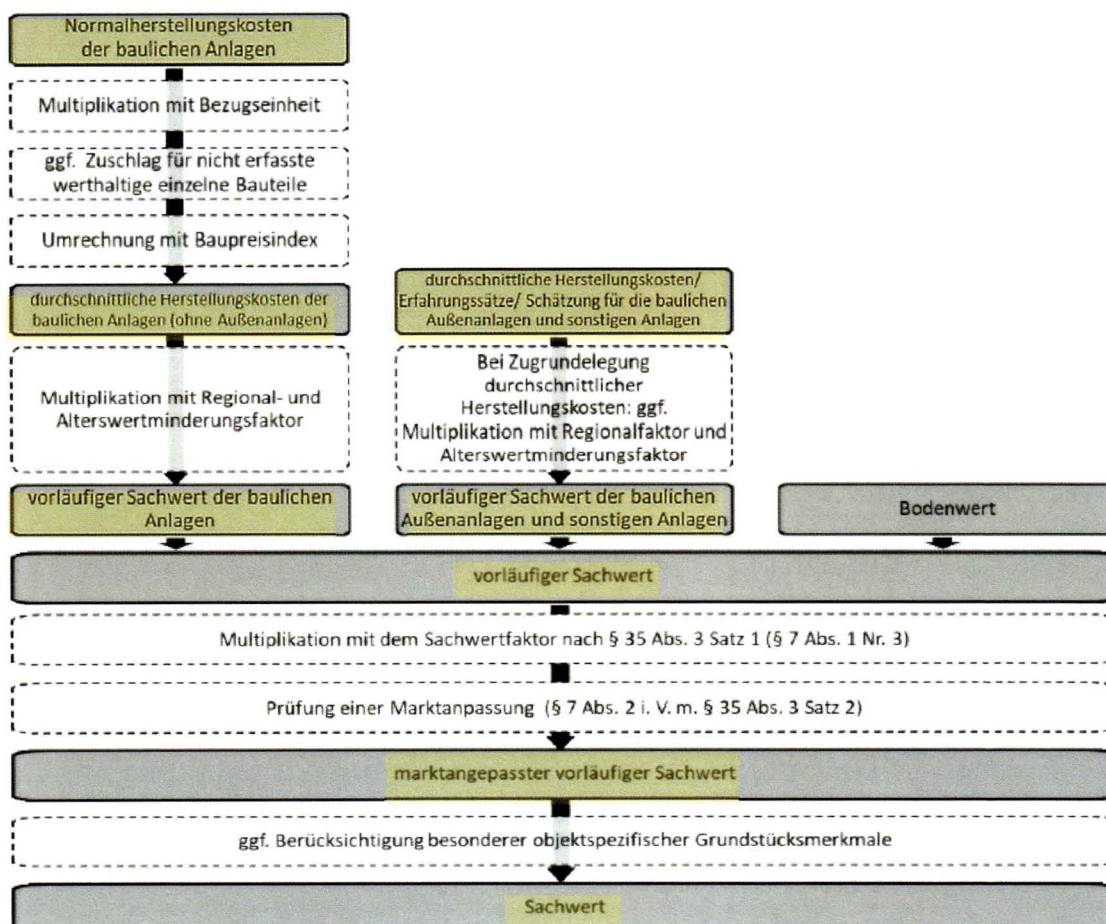
## 7.2 Auswahl des Verfahrens

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus, das am Immobilienmarkt überwiegend zur Eigennutzung erworben wird. Renditeüberlegungen spielen eine untergeordnete Rolle. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind der klassische Anwendungsbereich für das Sachwertverfahren. Daneben wird unterstützend eine Ertragswertermittlung durchgeführt, um eine wirtschaftliche Wertkomponente zu erhalten und daraus Folgerungen für eine abschließende Schlussbeurteilung ziehen zu können.

Geeignete Vergleichspreise konnte der zuständige Gutachterausschuss nicht zur Verfügung stellen, somit kann das Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt werden.

## 7.3 Sachwert

Der Sachwert ermittelt sich als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen. Die Berechnung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt. Ablaufschema zur Ermittlung des Sachwertes:



Das Sachwertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Eigennutzung des Bewertungsobjekts und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

Das Sachwertverfahren gibt Auskunft über die Bauart und Ausführung des bebauten Grundstücks und setzt sich aus drei Komponenten zusammen:

- Bodenwert gem. §§ 40 bis 43 ImmoWertV
- Wert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36 ImmoWertV
- Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV.

Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen und ggf. sonstigen Anlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der sog. vorläufige Sachwert ermittelt, indem zum Gebäudezeitwert, bzw. wenn mehrere Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück stehen, zu den Gebäudezeitwerten der Bodenwert addiert wird. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 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 (§ 196 BauGB)**

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

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



**Richtwertzone Essenbach (10)**

**400 € / m<sup>2</sup>.**

Dem Bodenrichtwert sind folgende Angaben zugeordnet:

Entwicklungszustand:	B	Baureifes Land
Gebiet:	W	Wohngebiet
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	nicht angegeben	
max. Grundstücksgröße:	1.000 m <sup>2</sup>	
Beitragssituation:	ebf	erschließungsbeitragsfrei

**Vergleichspreise**

Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegen keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden.

Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV wird anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet.

**Marktkonformer Bodenwert**

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

**(1) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:**

Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht. Die Grundstückspreise im Landkreis Landshut sind seit dem letzten Richtwertstichtag im Wesentlichen stagniert. Konkrete Vergleichswerte für Verkäufe von vergleichbaren Grundstücken in Altheim konnte der Gutachterausschuss nicht zur Verfügung stellen. Auf eine Anpassung wegen einer Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse wird daher verzichtet.

**(2) Grundstücksgröße:**

Die Grundstücksgröße liegt mit 874 m<sup>2</sup> für ein Einfamilienhausgrundstück im Rahmen des ortsüblichen Durchschnitts. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist daher nicht vorzunehmen.

**(3) Grundstückszuschnitt:**

Das zu bewertende Grundstück hat einen regelmäßigen Zuschnitt. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenrichtwertes.

**(4) Topographie:**

Das zu bewertende Grundstück ist annähernd eben. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenrichtwertes.

**(5) Maß der baulichen Nutzung:**

Dem Bodenrichtwert ist keine wertrelevante GFZ zugeordnet. Gemäß den Vorbemerkungen der Bodenrichtwertliste ist beim individuellen Wohnungsbau das Maß der baulichen Nutzung nicht wertbeeinflussend, eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht erforderlich.



**(6) Lage:**

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen nur unwesentlich von den Lagemerkmale in der Richtwertzone ab. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Somit ergibt sich ein Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:

Bodenwert	%	Betrag
Bodenrichtwert zum 01.01.2024		400 €/m <sup>2</sup>
Anpassung wg. Änderung d. allg. Wertverhältnisse (1) (konjunkturelle Zeitanpassung)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert stichtagsangepasst		<b>400 €/m<sup>2</sup></b>
Anpassung wg. Grundstücksgröße (2)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
Anpassung wg. Grundstückszuschnitt (3)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
Anpassung wg. Topographie (4)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
Anpassung wg. Maß der baulichen Nutzung (5)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
Anpassung wg. Lage (6)	0%	0 €/m <sup>2</sup>
		400 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag rd.</b>		<b>400 €/m<sup>2</sup></b>

**Ableitung marktkonformer Bodenwert:**

Unter Berücksichtigung der dargestellten, wertrelevanten Merkmale des Bewertungsgrundstücks wird der marktkonforme Bodenwert aus dem, an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepassten Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit **400 €/m<sup>2</sup>**.

**Bodenwert somit:**

Bodenwertermittlung	Fläche	€/m <sup>2</sup>	Betrag
	874 m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup>	349.600 €
<b>Marktkonformer Bodenwert rd.</b>			<b>350.000 €</b>

### **7.3.2 Gebäudewerte**

#### **Bruttogrundfläche**

Die Berechnungen zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) können von der DIN 277 abweichen, sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden und sind in Anlage 5 dargestellt.

#### **Gesamt- und Restnutzungsdauer**

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

Unter Berücksichtigung eines Gebäudealters von 38 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 42 Jahre.

#### **Normalherstellungskosten**

Elementarer Kern der Sachwertermittlung gemäß Teil 3, Abschnitt 3 der ImmoWertV sind die, auf das Jahr 2010 bezogenen Normalherstellungskosten (NHK 2010). Diese konnten jedoch erst in sachgerechter Weise Anwendung finden, wenn von dem örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte die damit kompatiblen Sachwertfaktoren abgeleitet und veröffentlicht worden sind.

Die Auswahl der Gebäudetypen, sowie der Kostenansatz erfolgt in Anlehnung an die veröffentlichte ImmoWertV Anlage 4 (zu §12 Absatz 5 Satz 3).

Es werden Standardstufen (1 bis 5) unterschieden. Die Gebäudestandards sind im Einzelnen ebenfalls in Anlage 4 der ImmoWertV erläutert. In Tabelle 1 sind die Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser aufgeführt.

In der nachfolgenden Berechnung wird auf der Grundlage der beim Bewertungsobjekt individuell gegebenen Bauweise und Ausstattung eine entsprechende Standardstufe ermittelt (im vorliegenden Fall 3,07).

#### **Wohnhaus**

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Bauweise und Ausstattungsmerkmale werden für das Wohnhaus Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) von rd. 1.380 €/m<sup>2</sup> angesetzt, die sich, wie folgt, aus den Tabellenwerten ergeben:

Normalherstellungskosten in Anlehnung an die NHK 2010

Typ und Art: 1.12 : freistehende Einfamilienhäuser mit KG, EG, OG und nicht ausgebautem DG

Nach sachverständiger Würdigung ist der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale zu ermitteln. Der Kostenanteil der Standardmerkmale errechnet sich aus dem gewählten Kostenkennwert (bzw. der Summe der gewichteten Kostenkennwerte) multipliziert mit dem Wägungsanteil am Gesamtbauwerk. Die Summe der Kostenanteile entspricht den vorläufigen NHK.

Standardmerkmale	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwerte für den Gebäudetyp 1.12					
Wohnhaus		1	2	3	4	5	Kostenanteil
		570 €/m²	635 €/m²	730 €/m²	880 €/m²	1.100 €/m²	
Außenwände	23%			1			168 €/m²
Dächer	15%			1			110 €/m²
Außentüren und Fenster	11%			1			80 €/m²
Innenwände und -türen	11%			1			80 €/m²
Deckenkonst.und Treppen	11%			1			80 €/m²
Fußböden	5%			0,5	0,5		40 €/m²
Sanitäreinrichtungen	9%			0,5	0,5		72 €/m²
Heizung	9%			1			66 €/m²
Sonst. tech. Ausstattung	6%			1			44 €/m²
<b>vorl. NHK (Summe)</b> , entspricht einer gemittelten Standardstufe von rd.						3,07	<b>741 €/m²</b>

Kosten: ( lt. NHK 2010 ) angemessener Wert: 741 €/m²

Korrekturfaktoren:

A : Regionalfaktor 1,000 keine Anpassung

Ausrechnung der Korrekturfaktoren :

741 €/m² x 1,000 keine Anpassung, daher Rechenwert 1,0 = 741 €/m²  
 objektbezogener Rechenwert im Jahre 2010 gerundet 740 €/m²

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag : (Basis 2010)

Baupreisindex: Deutschland I. Quartal 2025  
 für Wohngebäude einschl. Umsatzsteuer 187,0 v. 740 €/m² = 1.384 €/m²  
 objektbezogener Rechenwert am Wertermittlungstichtag gerundet 1.380 €/m²

Bei Ansatz der, in der Anlage berechneten Bruttogrundfläche errechnet sich der (vorläufige) Gebäudesachwert wie folgt:

524 m² x 1.380 €/m² = 723.000 €

./.. Alterswertminderungsfaktor unter Zugrundelegung eines

Baualters von 38 Jahren und einer üblichen

Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren rd. 0,475 ./.. 343.000 €

**vorläufiger Gebäudesachwert** rd. **380.000 €**



### Doppelgarage

Bei der Doppelgarage handelt es sich um ein Massivgebäude mit aufgesattelter Dachkonstruktion. Nach NHK 2010 sind Garagen dem Gebäudetyp 14.1, hier speziell der Standardstufe 4 zuzuordnen. Somit wird ein Kostenkennwert unter Berücksichtigung des Baupreisindex (I. Quartal 2025: 187) in Höhe von rd. 700 €/m<sup>2</sup> BGF angesetzt.

Unter Verwendung der, in der Anlage berechneten Bruttogrundfläche errechnet sich der Gebäudesachwert wie folgt:

64 m <sup>2</sup> x 700 €/m <sup>2</sup> =	rd.	45.000 €
--	-----	----------

./.. Alterswertminderungsfaktor unter Zugrundelegung eines  
Baualters von 38 Jahren und einer üblichen  
Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren rd. 0,475

./..	<u>21.000 €</u>
------	-----------------

### Gebäudesachwert

rd.	<u><b>24.000 €</b></u>
-----	------------------------

### Gartengeräteanbau

Zeitwert, pauschaler Ansatz

<u><b>2.000 €</b></u>
-----------------------

### Außenanlagen

Anschlusskosten für Kanal, Wasser und Strom,  
Einfriedung, Verkehrsflächen, Aufwuchs gemäß  
Immobilienmarktbericht 2023 der Stadt Landshut 3 %  
des Gebäudezeitwerts, somit 406.000 € x 3 % =

rd.	<u><b>12.000 €</b></u>
-----	------------------------

### 7.3.3 Sachwertzusammenstellung

Bodenwert	350.000 €
Gebäudewert Wohnhaus	380.000 €
Gebäudewert Doppelgarage	24.000 €
Gebäudewert Gartengeräteanbau	2.000 €
Außenanlagen und Anschlüsse	12.000 €
<b>Vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)</b>	<u><b>768.000 €</b></u>

#### **7.3.4 Marktanpassung**

Grundsätzlich leitet sich der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern vom Sachwert (Bodenwert + alterswertgeminderter Herstellungswert der baulichen Anlagen) ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ab. Von diesem „unbelasteten“ Sachwert ist ein, auf die Marktverhältnisse angepasster Abschlag zur Heranführung an den Verkehrswert nötig.

Erhebungen zur Ermittlung von regionalen Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren können in der Regel nur von Gutachterausschüssen durchgeführt werden, da nur diesen die Verkaufsurkunden der Notare vorliegen.

Da der Gutachterausschuss des Landkreises Landshut keine Auswertungen durchführt und daher auch keine Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht hat, muss der Unterzeichnende auf Datenerhebungen benachbarter Gutachterausschüsse zurückgreifen.

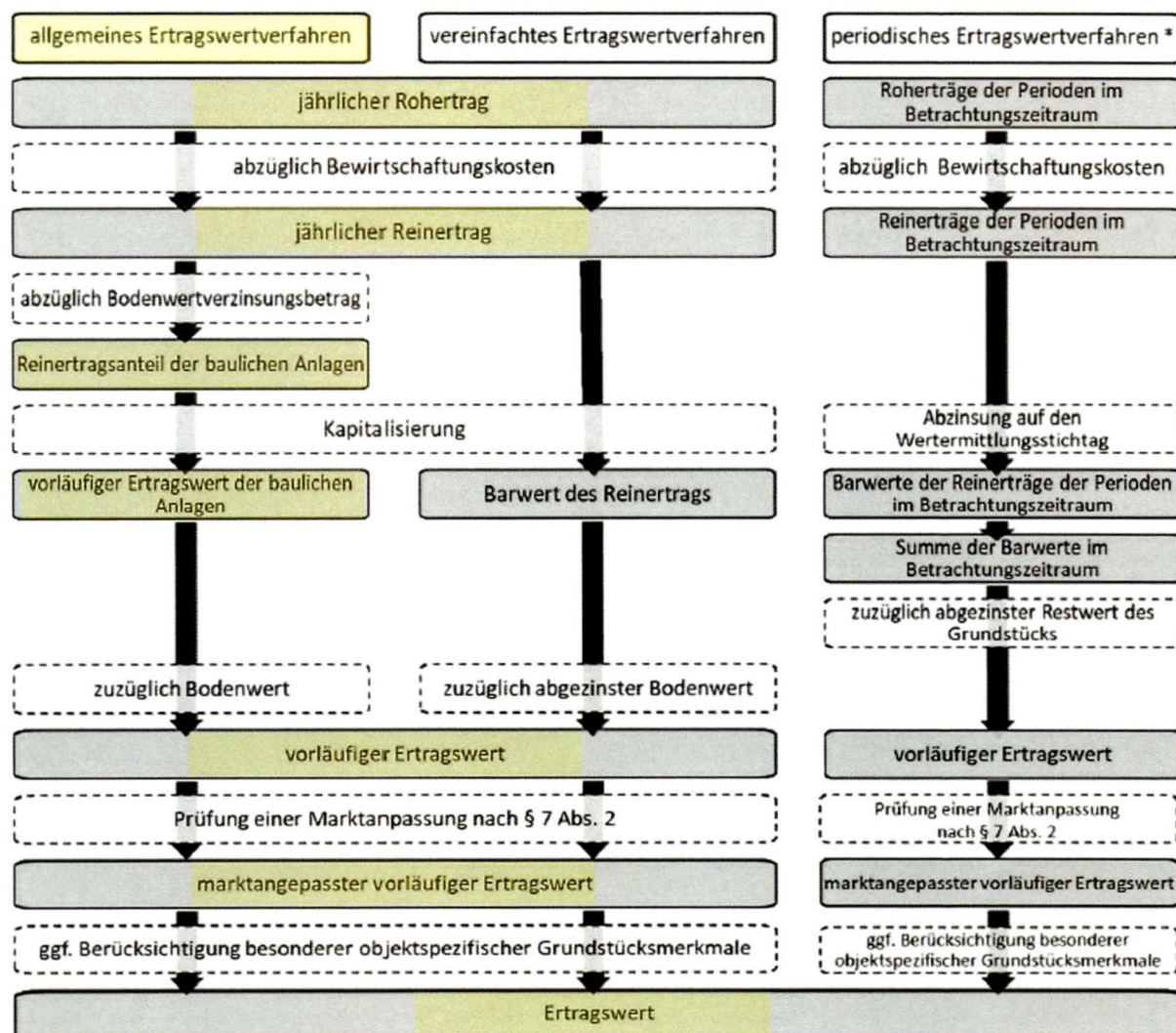
Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut hat Verkäufe von Einfamilienhäusern ausgewertet und in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren in einer Spanne von 0,67 bis 1,24 veröffentlicht.

Für das zu bewertende Einfamilienwohnhaus wird unter Berücksichtigung der Lage in Altheim, außerhalb der Stadt Landshut, ein Sachwertfaktor von rd. 0,85 als markt- und sachgerecht erachtet.

<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	$0,85 \times 768.000 \text{ €} =$	rd.	<b><u>653.000 €</u></b>
--	-----------------------------------	-----	-------------------------

## 7.4 Ertragswert

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



\* periodisches Ertragswertverfahren nach § 30

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.

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

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

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

#### **7.4.1 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.

#### **7.4.2 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 unter Berücksichtigung der der Grundrissstruktur sowie des ortsüblichen Mietniveaus in Anlehnung an Mietangebotsauswertungen einschlägiger Immobilien-Internetportale wie folgt geschätzt:

Wohnhaus	8,00 €/m <sup>2</sup>
Garage:	40 €/Stellplatz

#### **7.4.3 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.

#### **7.4.4 Ermittlung des bewertungsrelevanten Baualters / der Restnutzungsdauer**

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

Unter Punkt 7.3.2 wurde die Restnutzungsdauer zum Stichtag mit 42 Jahren ermittelt.

#### **7.4.5 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.

Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

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

Der Liegenschaftszinssatz wird daher in Anlehnung an den Immobilienmarktbericht 2024 der Stadt Landshut abgeleitet. Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut hat hier für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser letztmalig für das Jahr 2022 einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 1,15 % veröffentlicht.

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

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

Im vorliegenden Fall liegen wertbestimmende Faktoren vor, die Zu -und Abschläge vom o.g. Durchschnittswert des Liegenschaftszinssatzes (0,82 %) erfordern:

- Lage der Immobilie in Altheim-Essenbach, außerhalb Stadt Landshut (+),
- niedrigeres Bodenwertniveau (+),
- zurückhaltende Nachfrage mit gefallen Immobilienpreisen in Folge aktueller wirtschaftlicher Situation (+).

Unter Berücksichtigung dieser wertbestimmenden Faktoren wird der Liegenschaftszinssatz (Ausgangswert 1,15 %) sachverständig auf 1,5 % erhöht.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

1,5 %



#### 7.4.6 Berechnung des Ertragswerts

Rohertrag marktüblich / Monat

Hauptwohnung	182 m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup>	1.456 €
Garage	2 Stpl.	40 €/Stpl.	80 €
			<u>1.536 €</u>

zuzüglich evtl. MWSt. und umlegbarer Nebenkosten

Jahresrohertrag marktüblich (Rohertrag/Monat \* 12) 18.432 €

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

Verwaltungskosten (jährlich bei Ein-/Zweifamilienhäusern	1 Wohngebäude	359 €	359 €
---	---------------	-------	-------

Verwaltungskosten (jährlich je Garage oder Einzelstellplatz)	2 Stpl.	47 €/Stpl.	94 €
---	---------	------------	------

Instandhaltungskosten in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr	182 m <sup>2</sup>	14,00 €/m <sup>2</sup>	2.548 €
--	--------------------	------------------------	---------

Instandhaltungskosten für Pkw-Garagen in €/Stellplatz und Jahr	2 Stpl.	106 €/Stpl.	212 €
---	---------	-------------	-------

Mietausfallwagnis 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung		2%	<u>369 €</u>
---	--	----	--------------

Jahresreinertrag 14.850 €

abzüglich Bodenwertverzinsung	1,50%	von 350.000 €	<u>5.250 €</u>
-------------------------------	-------	---------------	----------------

Reinertrag an baulichen Anlagen 9.600 €

Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer	42 Jahre	1,50% LZS	30,99
---------------------------------------	----------	-----------	-------

Ertragswert der baulichen Anlagen 297.515 €

zuzüglich Bodenwert 350.000 €

<b>Ertragswert</b>			647.515 €
		gerundet	<u><b>648.000 €</b></u>

### **7.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Merkmale, die erheblich von den üblichen Merkmalen abweichen und den Wert der Immobilie in individueller Höhe beeinflussen. Sie sind daher grundsätzlich im Anschluss an die Berechnung der vorläufigen Verfahrensergebnisse durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Wertermittlungstichtag sind kein Renovierungsstau oder wertmindernde Schäden oder Mängel vorhanden. Ein Werteinfluss ist daher nicht zu berücksichtigen.

### **7.6 Verkehrswert**

Definition des Verkehrswertes:

*Der Verkehrswert (Marktwert) 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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (Baugesetzbuch, § 194)*

Die Wertermittlung hat folgende rechnerische Einzelwerte ergeben:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert		653.000 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		648.000 €
Werteinfluss b.o.G.	./. +	0 €

Für das zu begutachtende Anwesen leitet sich der Verkehrswert vom marktangepassten Sachwert 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 gleiche Objekte in gleicher oder ähnlicher Lage, begutachte ich den **Verkehrswert (Marktwert) des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84051 Essenbach-Altheim, Mozartweg 4, FlNr. 5/6 der Gemarkung Altheim zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 mit**

**650.000 €**

(in Worten: sechshundertfünfzigtausend--EURO)

Zubehör (z.B. Kücheneinrichtung, Inventar und Mobiliar) sind im geschätzten Verkehrswert nicht enthalten.

Landshut, den 02.07.2025

  
.....  
(Werner Haubold)



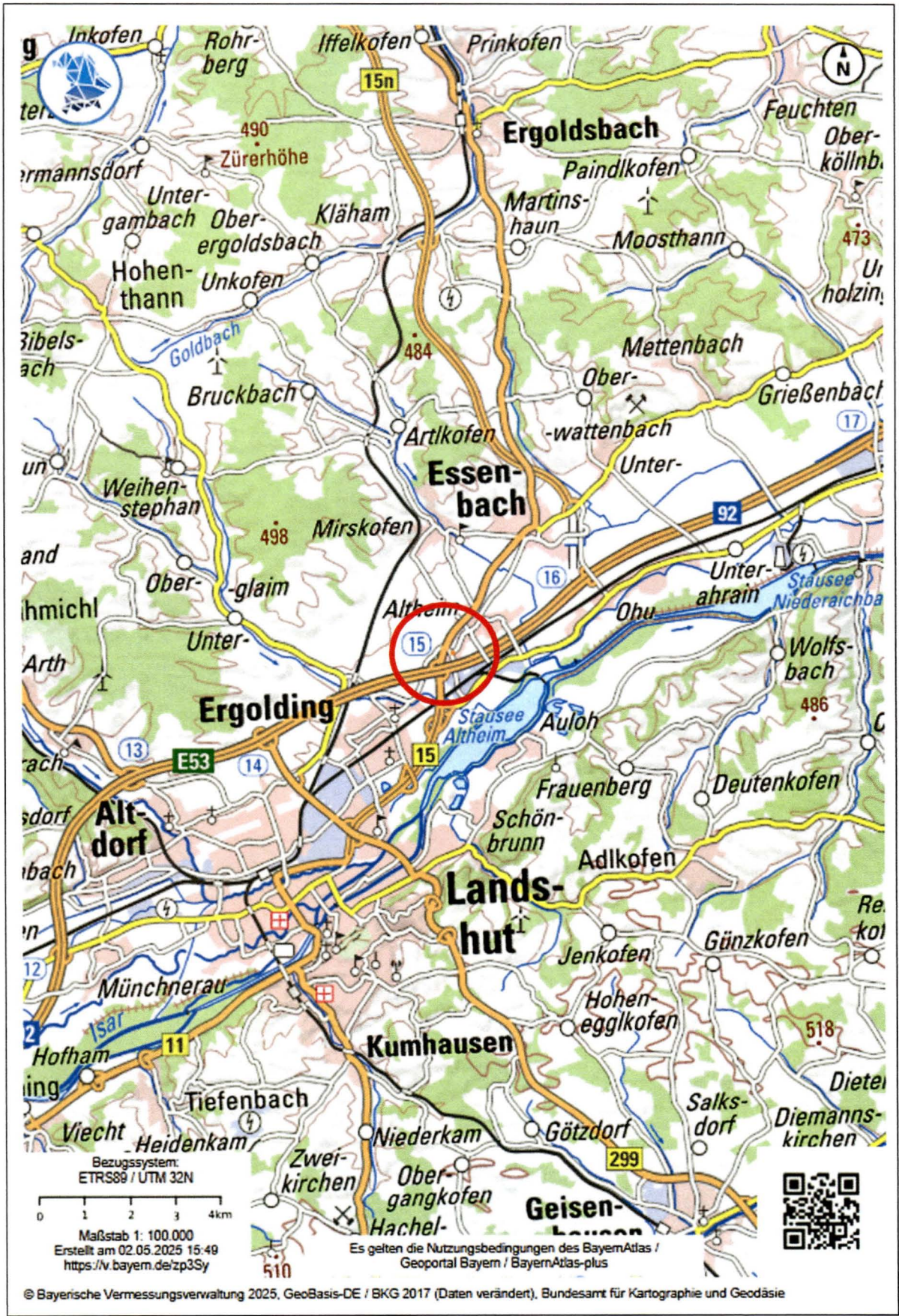
Urheberschutz aller Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

## **8. Anlagen**

- Anlage 1: Generalkartenkopie
- Anlage 2: Ortsplankopie
- Anlage 3: Lageplankopie
- Anlage 4: Baupläne
- Anlage 5: Technische Daten
- Anlage 6: 25 Fotoaufnahmen

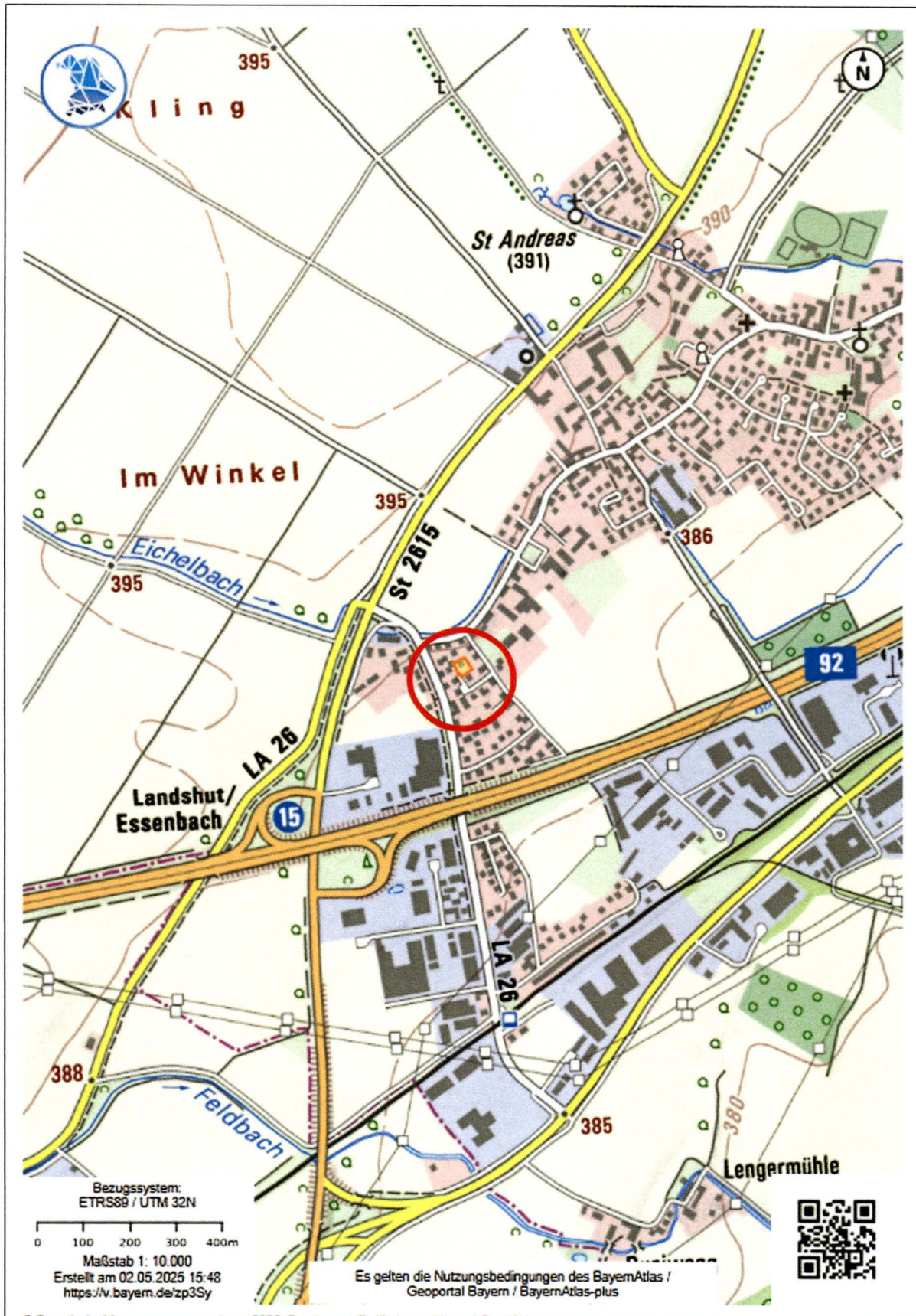


Anlage 1:    Generalkartenkopie



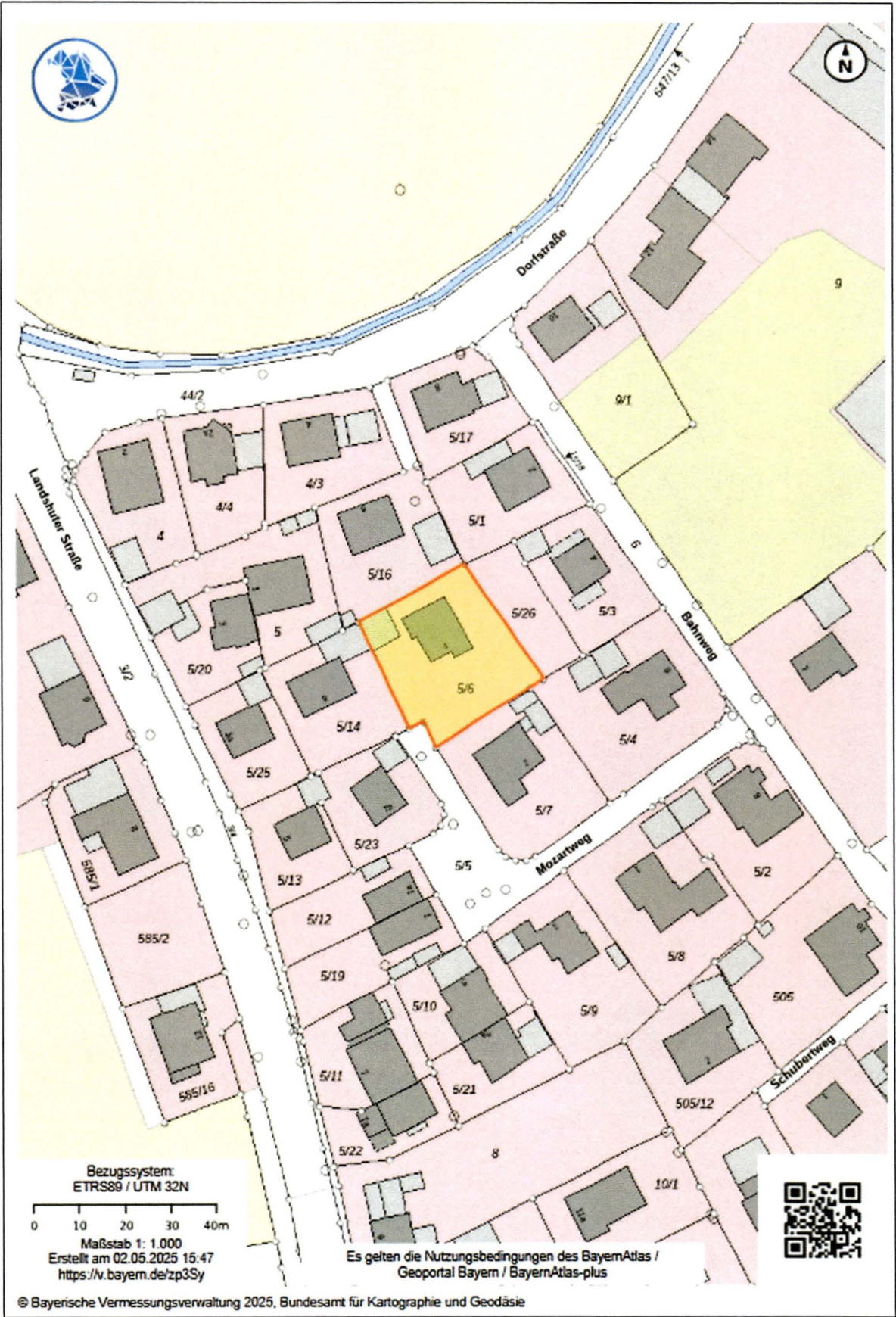


**Anlage 2: Ortsplankopie**





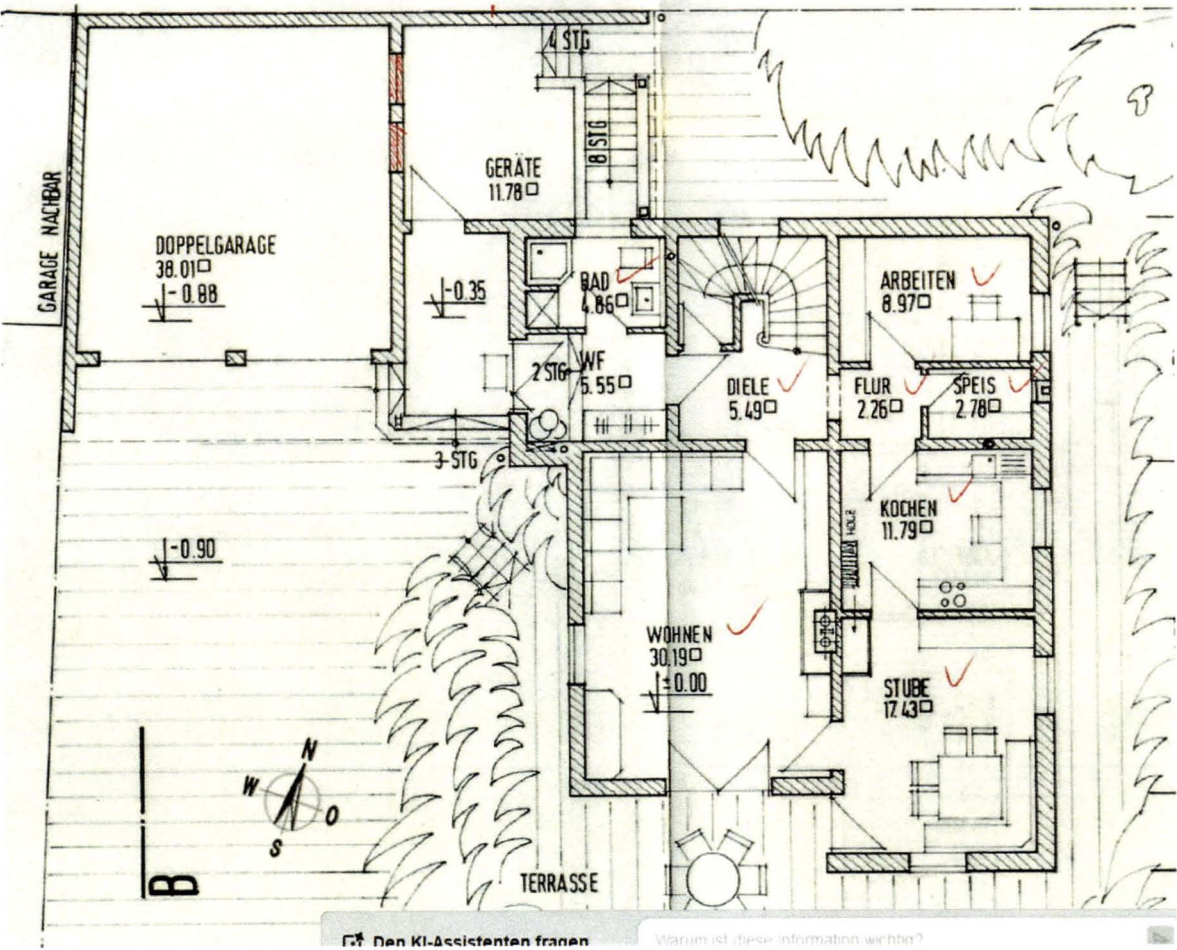
**Anlage 3: Lageplankopie**





Anlage 4: Baupläne

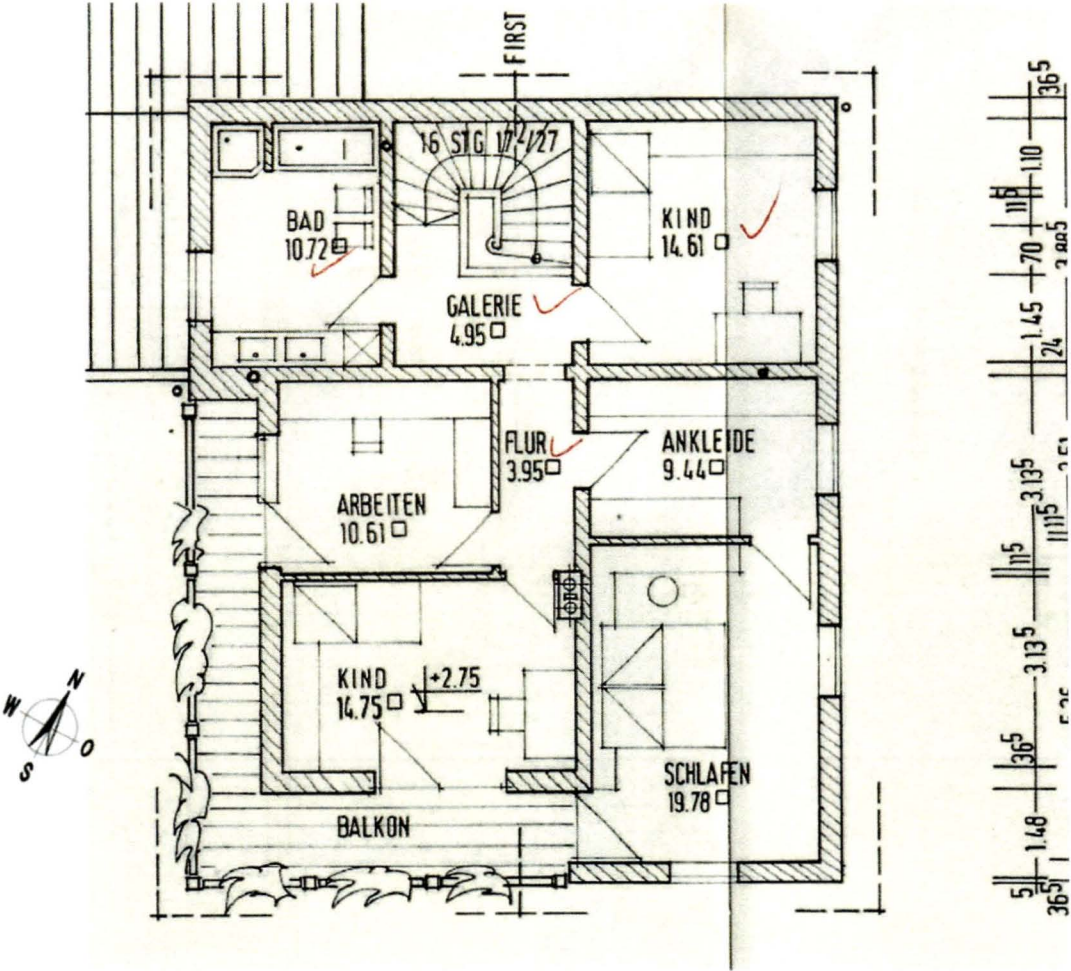
Erdgeschoss (nicht maßstabgetreu)



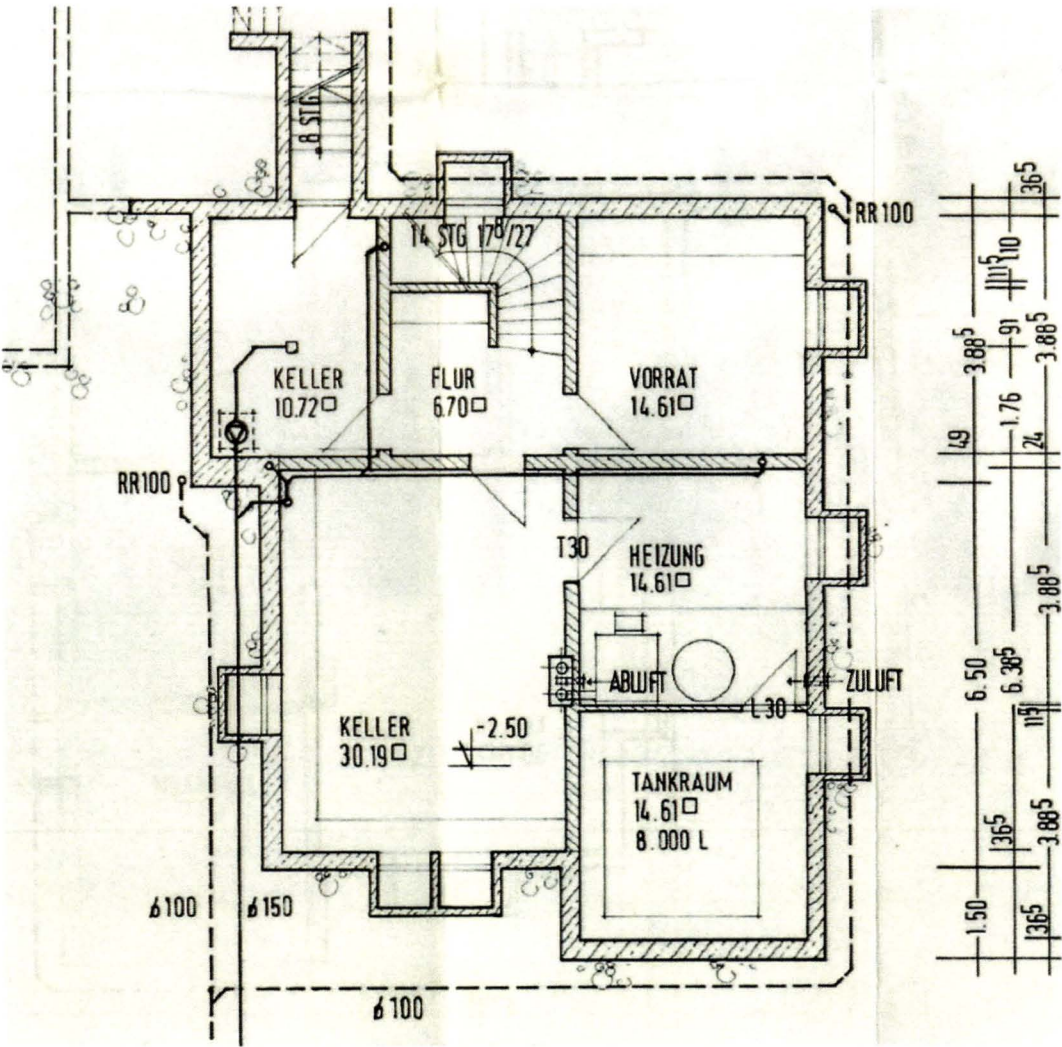
Den KI-Assistenten fragen

Warum ist diese Information wichtig?

Obergeschoss (nicht maßstabgetreu)

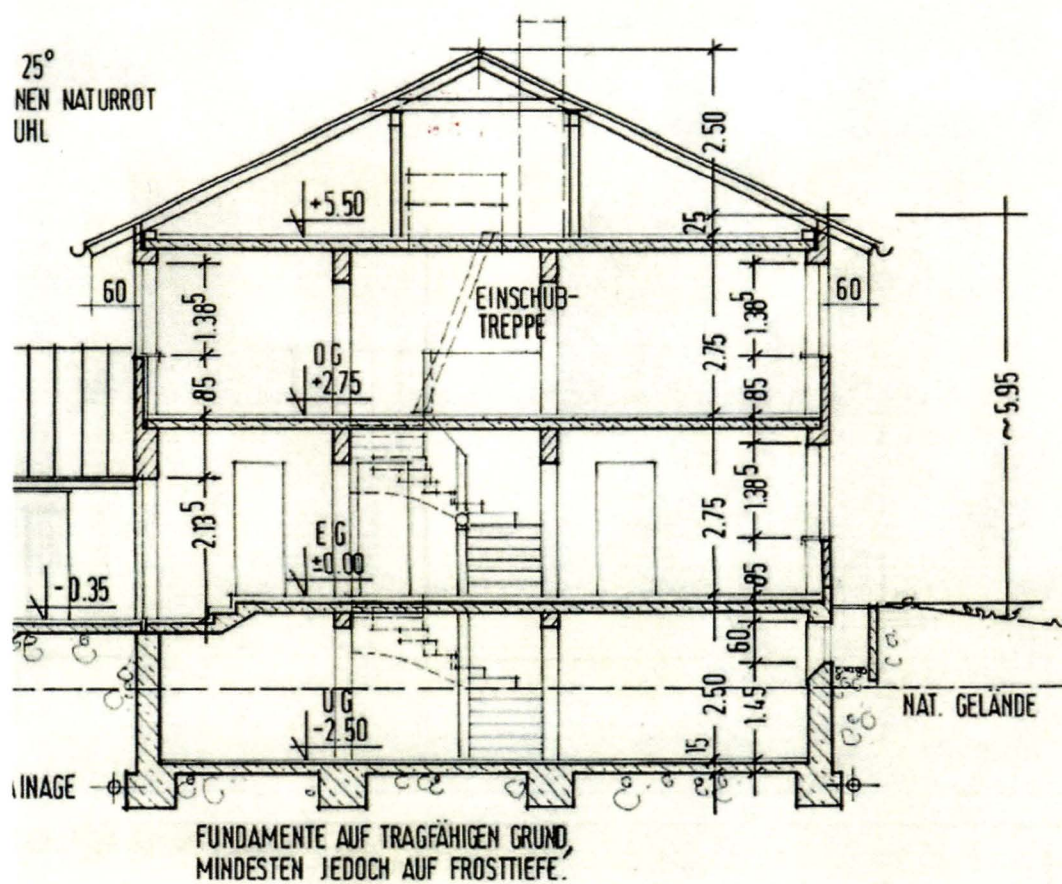


Kellergeschoss (nicht maßstabgetreu)





Schnitt (nicht maßstabgetreu)



## Anlage 5: Technische Daten

<b>Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug</b>	<b>Fl. Nr.</b>	<b>Fläche</b>
Gebäude- und Freifläche	5/6	874 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)</b>		<b>874 m<sup>2</sup></b>

<b>Überbaute Grundfläche (ÜGF)</b>	<b>Fläche</b>
Wohnhaus $(12,74 \cdot 10,615) - (6,125 \cdot 1,50) - (1,125 \cdot 6,50) =$	118,74 m <sup>2</sup>
Garage $((6,365 + 6,74) \cdot 0,5 \cdot 6,74) + (4,875 \cdot 4,00) =$	63,66 m <sup>2</sup>
<b>Überbaute Grundfläche gesamt rd.</b>	<b>182 m<sup>2</sup></b>

<b>Freifläche</b>	<b>Fläche</b>
	<b>692 m<sup>2</sup></b>

<b>wertrelevante Geschossfläche (wGF)</b>	<b>Fläche</b>
Erdgeschoss $(12,74 \cdot 10,615) - (6,125 \cdot 1,50) - (1,125 \cdot 6,50) =$	118,74 m <sup>2</sup>
Obergeschoss $(12,74 \cdot 10,615) - (6,125 \cdot 1,50) - (1,125 \cdot 6,50) =$	118,74 m <sup>2</sup>
<b>wertrelevante Geschossfläche gesamt rd.</b>	<b>237 m<sup>2</sup></b>

<b>Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)</b>	
Geschossfläche (wGF) in m <sup>2</sup>	237 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m <sup>2</sup>	874 m <sup>2</sup>
<b>wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ = wGF / GFG)</b>	<b>0,27</b>

<b>Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus</b>	<b>Fläche</b>
Untergeschoss $(12,74 \cdot 10,615) - (6,125 \cdot 1,50) - (1,125 \cdot 6,50) =$	118,74 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss $12,74 \cdot 10,615 =$	135,24 m <sup>2</sup>
Obergeschoss $12,74 \cdot 10,615 =$	135,24 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss $12,74 \cdot 10,615 =$	135,24 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche Wohnhaus rd.</b>	<b>524 m<sup>2</sup></b>

<b>Bruttogrundfläche (BGF) Doppelgarage</b>	<b>Fläche</b>
Erdgeschoss $((6,365 + 6,74) \cdot 0,5 \cdot 6,74) + (4,875 \cdot 4,00) =$	63,66 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche Doppelgarage rd.</b>	<b>64 m<sup>2</sup></b>

Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung			Fläche
<b>Erdgeschoss</b>			
Wohnen			30,19 m <sup>2</sup>
Stube			17,43 m <sup>2</sup>
Kochen			11,79 m <sup>2</sup>
Speis			2,78 m <sup>2</sup>
Arbeiten			8,97 m <sup>2</sup>
Bad			4,86 m <sup>2</sup>
Diele			5,49 m <sup>2</sup>
Windfang			5,55 m <sup>2</sup>
Flur			2,26 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>			
Schlafen			19,78 m <sup>2</sup>
Ankleide			9,44 m <sup>2</sup>
Kind 1			14,75 m <sup>2</sup>
Kind 2			14,61 m <sup>2</sup>
Arbeiten			10,61 m <sup>2</sup>
Bad			10,72 m <sup>2</sup>
Flur			3,95 m <sup>2</sup>
Galerie			4,95 m <sup>2</sup>
			178,13 m <sup>2</sup>
3 % Putzabzug	0,03	./.	5,34 m <sup>2</sup>
			172,79 m <sup>2</sup>
Terrasse zu 25%	5,00*2,00*50%=		5,00 m <sup>2</sup>
Balkon zu 25 %	((6,125*1,48)+(1,125*6,50))*25%=		4,09 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt rd.</b>		<b>rd.</b>	<b>182 m<sup>2</sup></b>



**Anlage 6: Fotoanlage**



Foto 1: Ansicht von Südwesten



Foto 2: Ansicht von Südosten

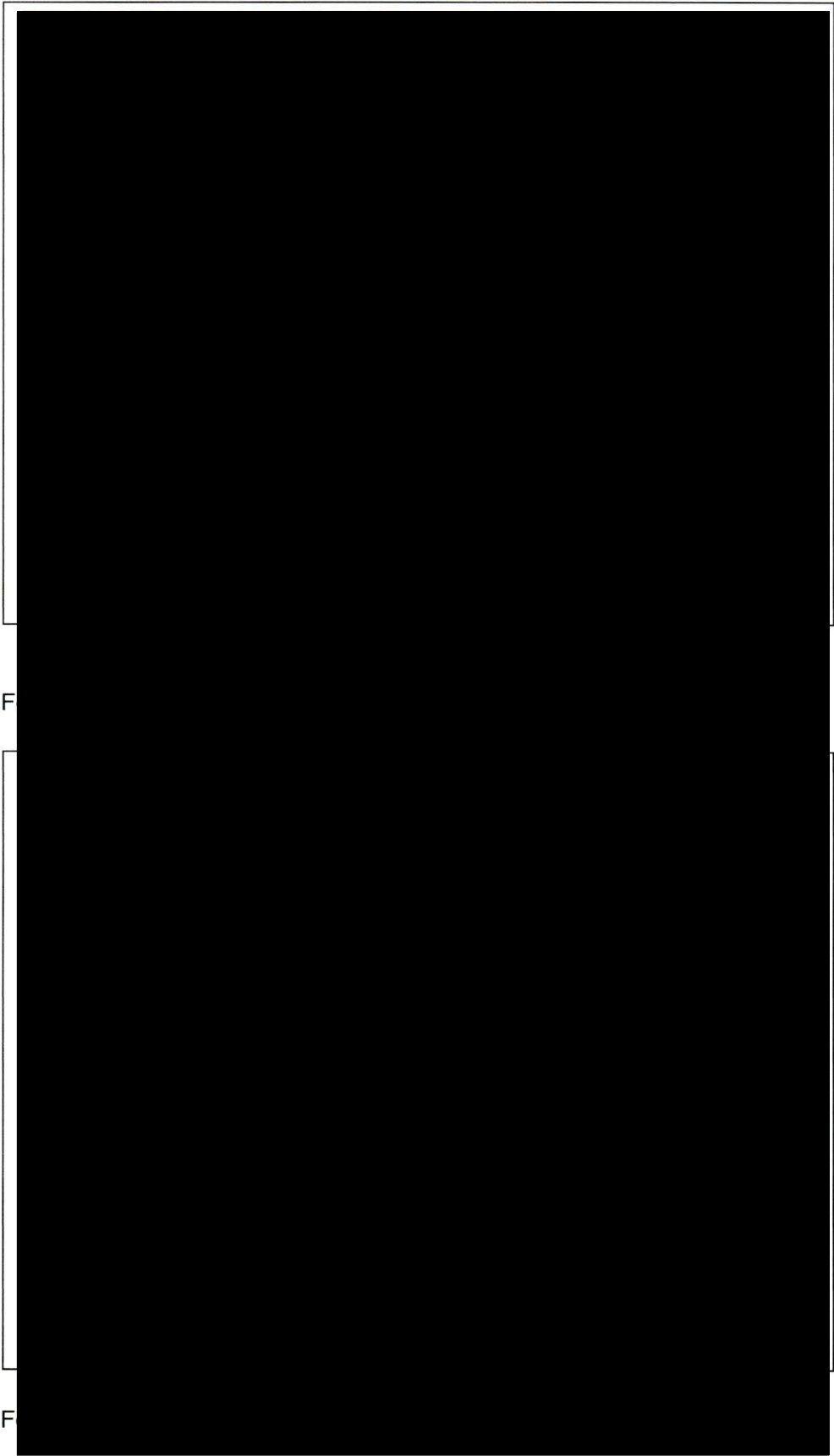




Foto 3: Ansicht von Süden



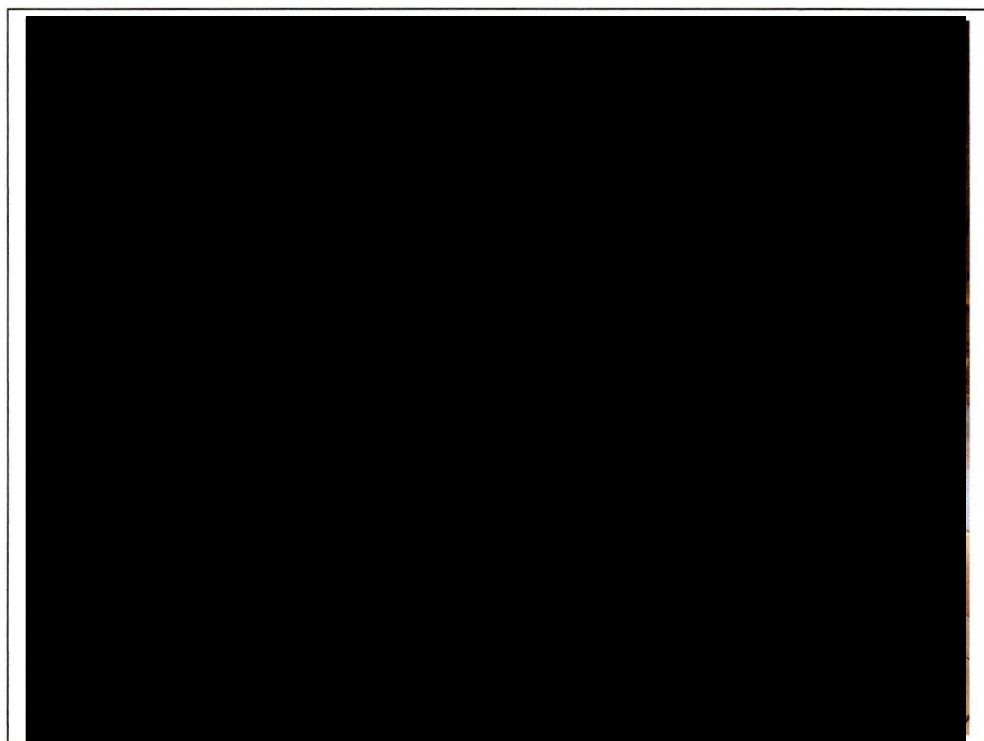
Foto 4: Ansicht von Westen



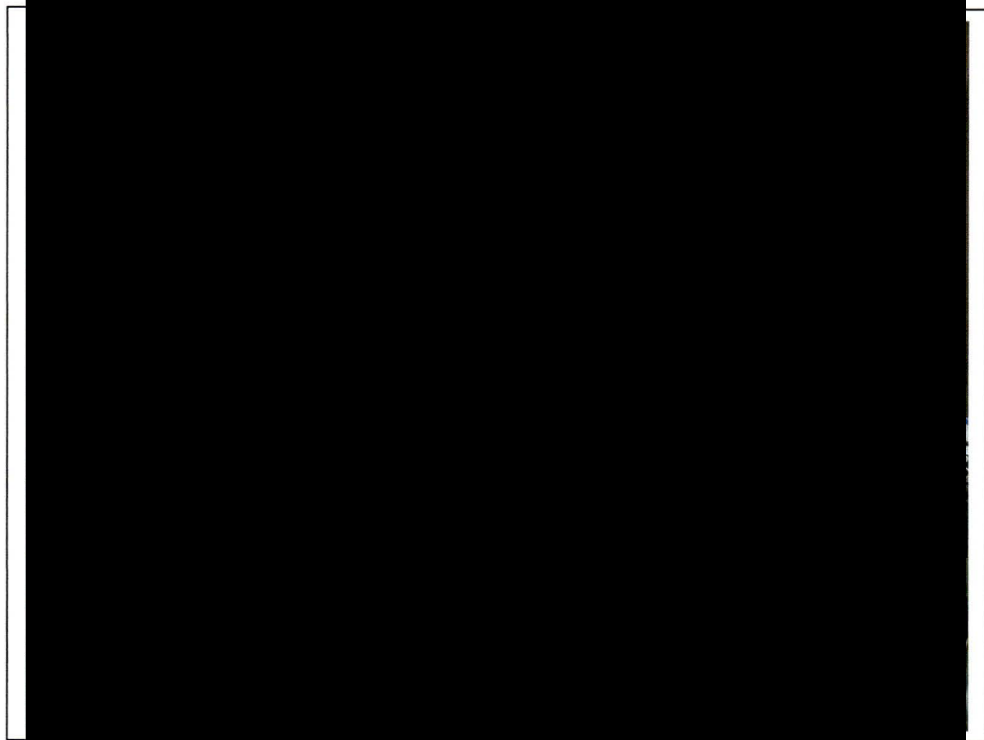
F

F

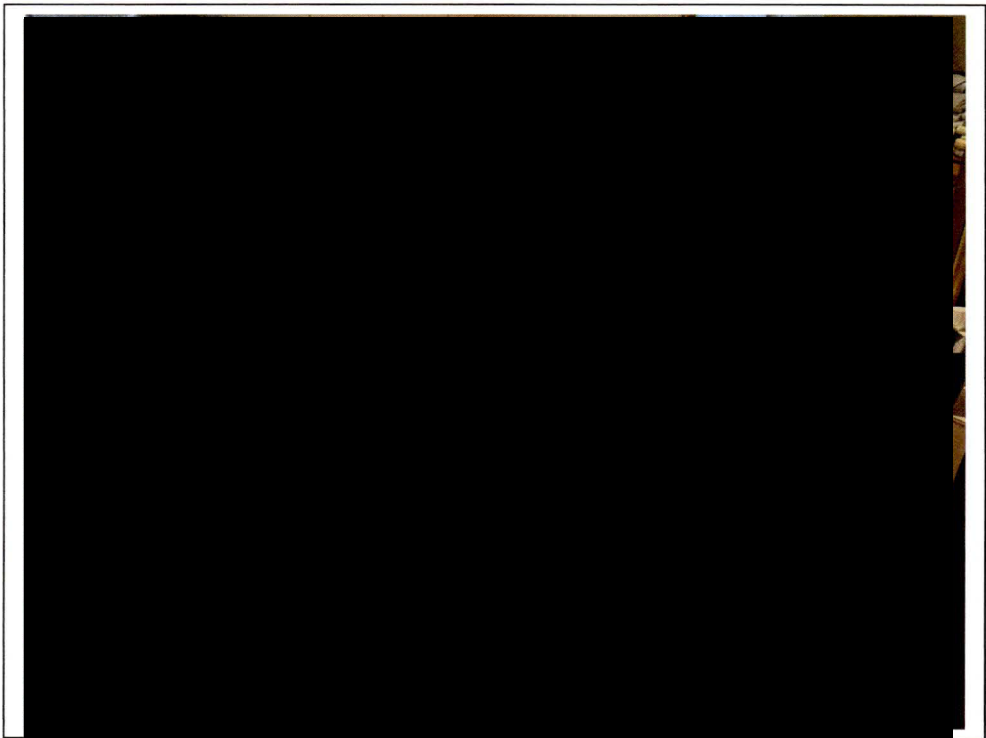




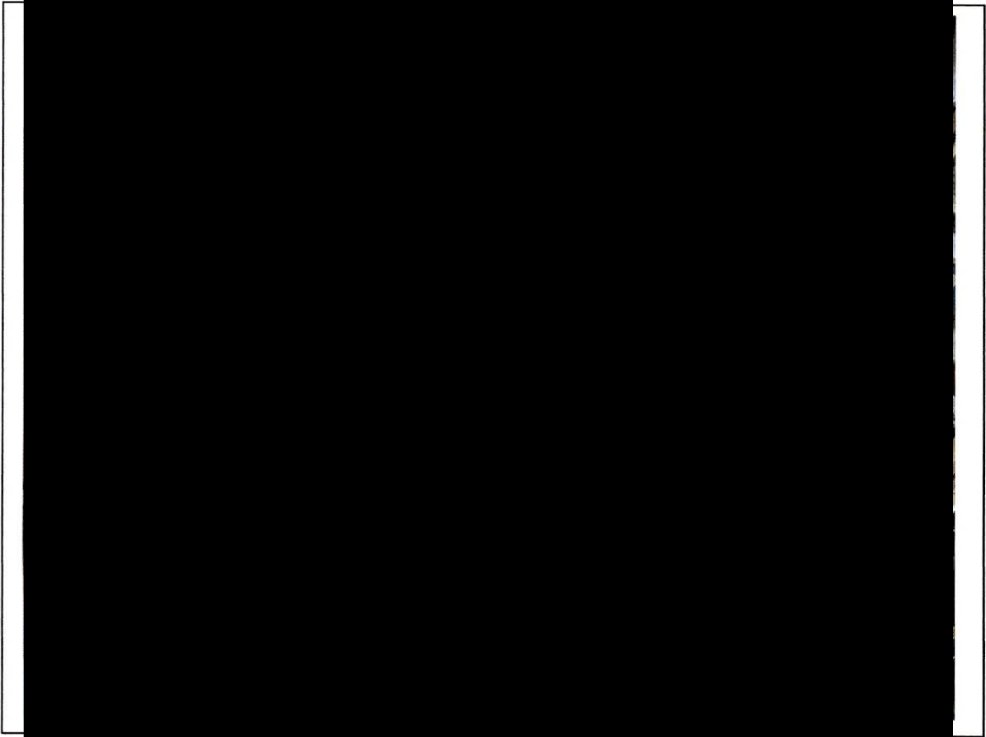
F



F



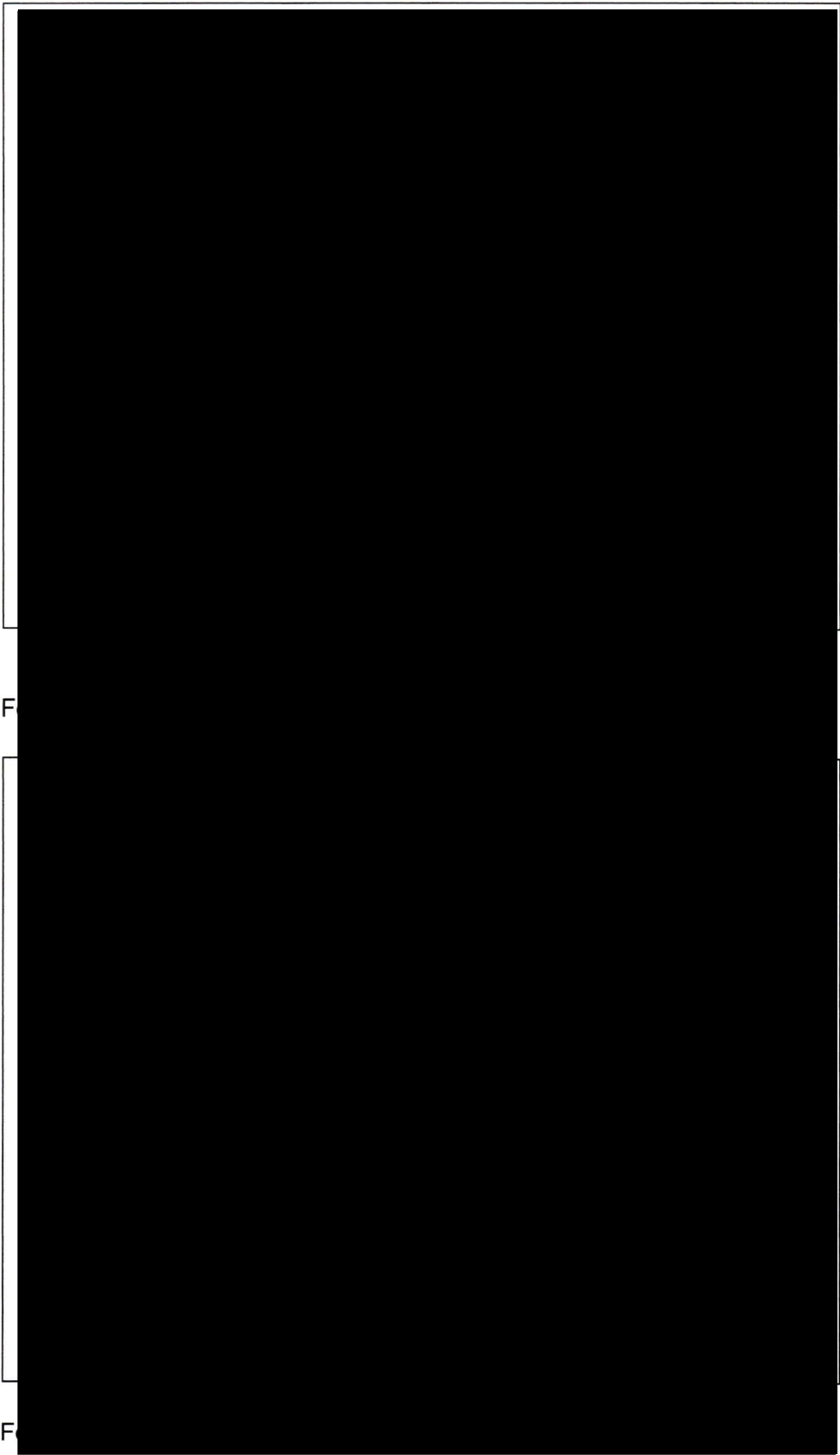
Fo



Fo



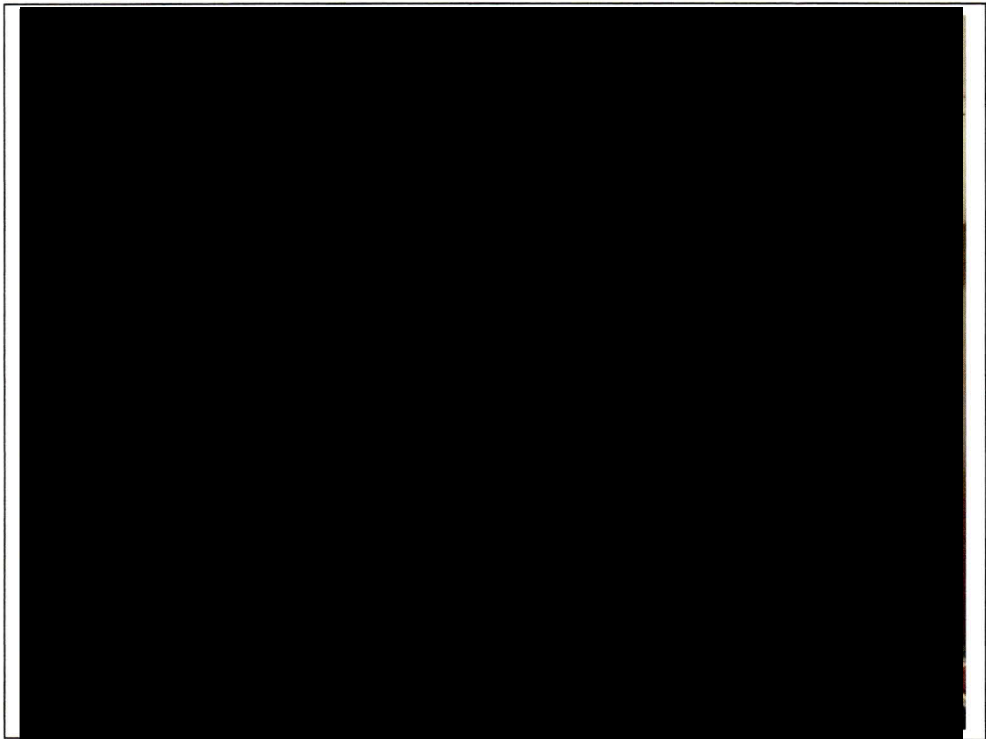




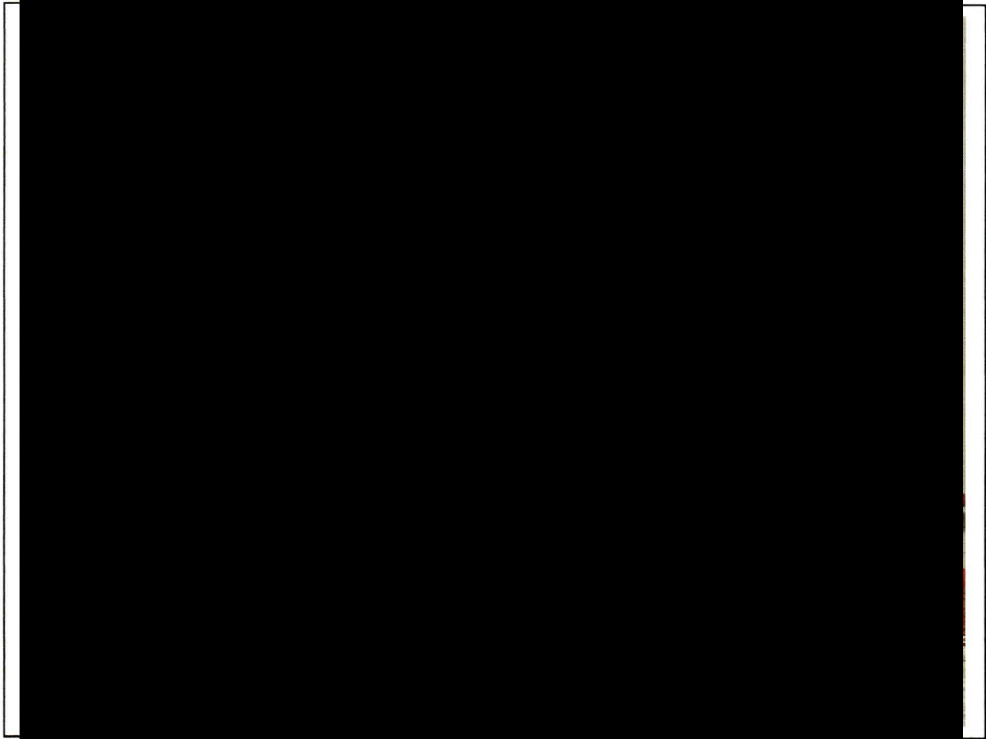
F

F





F



F





Foto 19: Hoffläche



Foto 20: Schuppenanbau



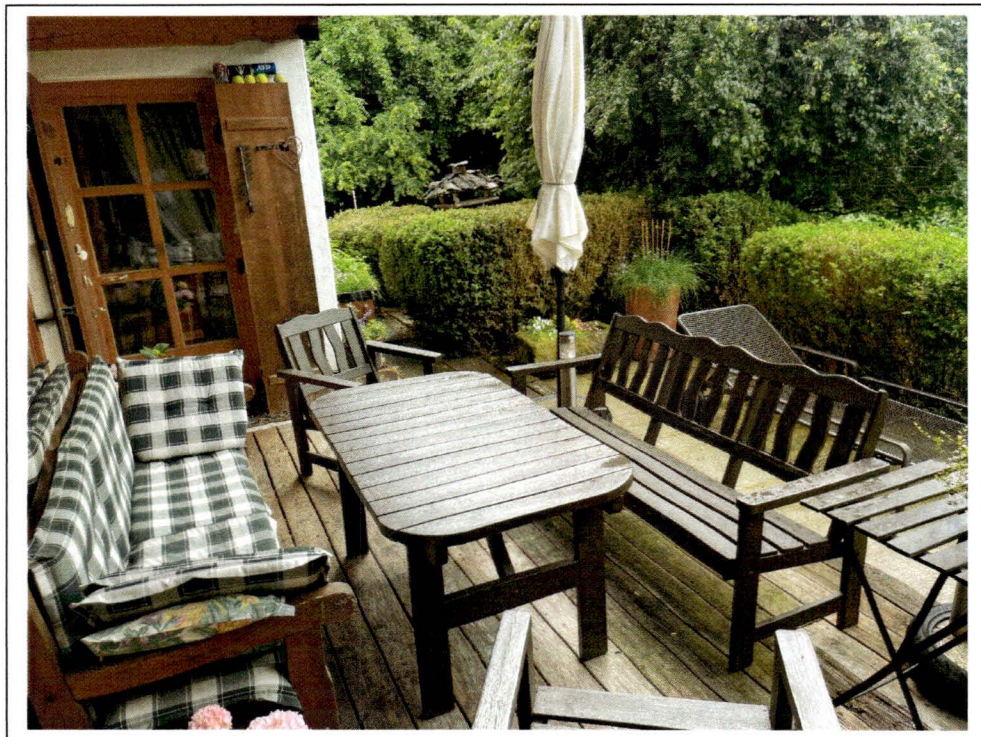


Foto 21: Terrasse



Foto 22: Blick in den Garten





Foto 23: Freisitz im Garten

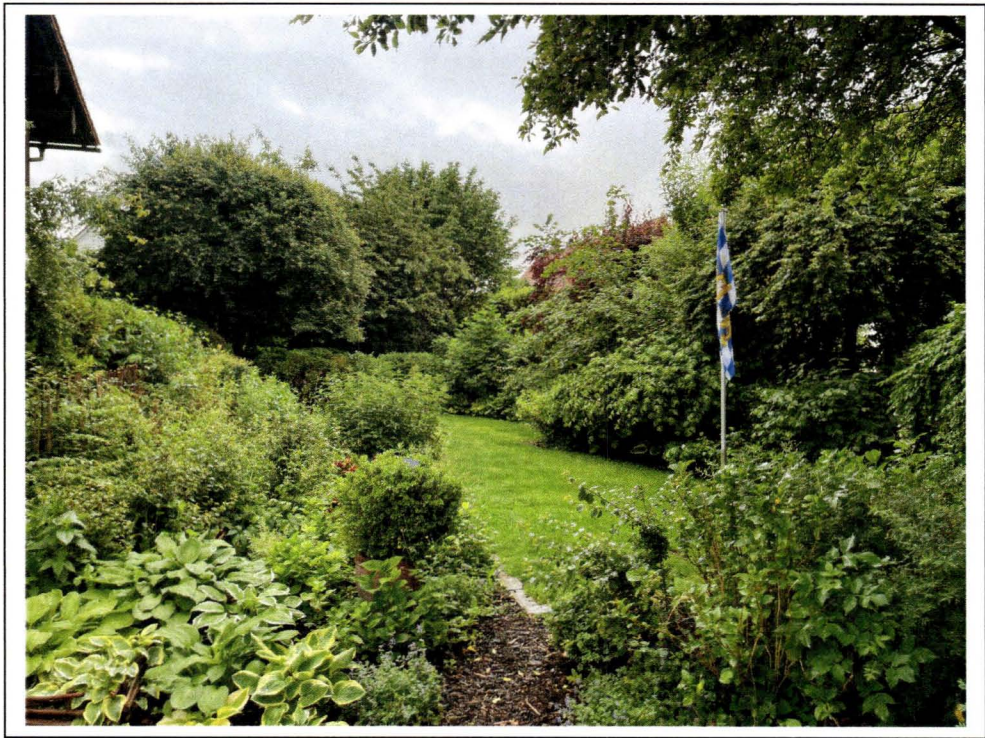


Foto 24: Blick in den Garten





Foto 25: Garagenzufahrt