

JÜRGEN HUBER

Dipl.-Ing. (FH) Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Stethaimerstraße 51 · 84034 Landshut · Telefon: 0871 / 95 34 34 54

Eingangs-Nr. _____	
Landgericht u. Amtsgericht Landshut (7)	
20. JAN. 2026	
Scheck <input type="checkbox"/>	Euro _____
Anl. <input type="checkbox"/>	GKM _____

GUTACHTEN

**im Auftrag des Amtsgerichts Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: 3 K 118/25)**

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

des Anwesens Rachelstraße 27 in 84030 Landshut

Grundstück Flurstück-Nr. 1710, Gemarkung Landshut - weißes Viertel -



zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 14.11.2025

Landshut, den 16.01.2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
1.1	Auftrag und Zweck des Gutachtens	3
1.2	Ortsbesichtigung.....	3
1.3	Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	3
1.4	Gesetze, Verordnungen und Normen	5
1.5	Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB	6
2.	Hinweise und Annahmen	7
2.1	Zustand des Grund und Bodens.....	7
2.2	Zustand der baulichen Anlagen	7
2.3	Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen.....	7
2.4	Flächenangaben	8
2.5	Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs	8
3.	Beschreibung und Beurteilung	9
3.1	Standort und Lage	9
3.2	Grundbuch.....	13
3.3	Grund und Boden	14
3.4	Planungsrechtliche Situation	15
3.5	Tatsächliche bauliche Nutzung	17
3.6	Mögliche bauliche Nutzung	18
3.7	Entwicklungszustand des Grundstücks	19
3.8	Bauliche Anlagen und Außenanlagen	19
3.8.1	Wohngebäude.....	19
3.8.2	Nebengebäude	23
3.8.3	Einzelgarage	25
3.8.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	26
3.9	Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation.....	26
3.10	Wirtschaftliche Situation und Grundstücksmarkt.....	26
3.10.1	Makroökonomie mit Schwerpunkt Immobilienmarkt	26
3.10.2	Grundstücksmarkt	27
3.10.3	Marktpositionierung	28
4.	Verkehrswertermittlung.....	29
4.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	29
4.2	Sachwertverfahren.....	29
4.2.1	Verfahrenssystematik	29
4.2.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	30
4.2.3	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.....	36
4.2.4	Bodenwertermittlung.....	36
4.2.5	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	41
4.2.6	Marktanpassung und Plausibilitätsprüfung	41
4.2.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	45
4.2.8	Sachwert des Grundstücks.....	46
4.3	Verkehrswert	46
4.4	Zubehör gemäß § 97 BGB.....	46
5.	Schlusswort.....	47

Anlagen (Auszüge Eingabepläne, Berechnungen, Fotoaufnahmen)

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Mit Beschluss vom 16.10.2025 beauftragte das Amtsgericht Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: 3 K 118/25) – die Verkehrswertermittlung des Grundstücks Flurstück-Nr. 1710, Gemarkung Landshut - weißes Viertel -. Der Grundbesitz mit der Adresse Rachelstraße 27 in 84030 Landshut ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Nebengebäude und einer Fertiggarage bebaut.

Das Gutachten dient im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft zur Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG. Dieser wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 14.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.¹ Berücksichtigt werden die wesentlichen Bestandteile des Grundstücks und der Gebäude (§ 94 Abs. 1 und 2 BGB).

Zusätzlich zu bestimmen und gesondert auszuweisen ist der Wert beweglicher Gegenstände (Bestandteile sowie Grundstücks- und Gebäudezubehör), auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG).

1.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung ist am 14.11.2025 durch den Unterzeichner im Beisein der Antragstellerin in einem für die Wertermittlung erforderlichen Umfang durchgeführt worden. Im Übrigen waren der Bruder und die Mutter der Antragstellerin anwesend.

1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

Die nachfolgend dargestellten objektbezogenen Arbeitsunterlagen und Auskünfte sind Grundlage der Bearbeitung:

- Arbeitsunterlagen des Amtsgerichts Landshut:
 - unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Landshut - weißes Viertel - Blatt 11961, Ausdruck des Amtsgerichts Landshut vom 01.10.2025
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster für das o.g. Grundbuchblatt, Bestandsnachweis mit Bodenschätzung vom 25.09.2025, erstellt vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut
- durch die Antragstellerin bereitgestellte Arbeitsunterlagen (als pdf-Datei):
 - Baubeschreibung und bautechnische Berechnungen vom 12.08.1965 sowie Baubescheid vom 19.11.1965 zum Bauvorhaben „Wohnhausanbau“ (BV-Nr.

¹ Zur Definition des Wertermittlungs- und Qualitätsstichtages siehe § 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV.

540/65), übersandt mit E-Mail vom 19.11.2025

- Eingabeplan zum Bauvorhaben „Anbau eines Nebengebäudes“ vom 09.04.1955 (vmtl. BV-Nr. 106/55), mit EG-Grundriss, Schnitten und Ansichten im Maßstab 1: 100, übersandt mit E-Mail vom 19.11.2025
- Bescheinigung nach Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) vom 23.01.2025, erstellt durch den örtlichen Bezirksschornsteinfeger, übersandt mit E-Mail vom 19.11.2025
- durch den Unterzeichner beschaffte Arbeitsunterlagen (als pdf-Datei / im Original):
 - Eingabeplan zum Bauvorhaben „Neubau eines Wohnhauses“ vom Oktober 1953 (BV-Nr. 337/53), mit Grundrissen über das KG, EG, DG, Querschnitt und Ansichten im Maßstab 1: 100, aus der Bauakte des örtlichen Bauaufsichtsamtes
 - Baugenehmigungsbescheid vom 03.11.1953, Baubeginns- und Bauvollendungsanzeige sowie Rohbau-/ Gebrauchsabnahme vom 03.05.1955 zum o.g. Bauvorhaben (BV-Nr. 337/53), aus der Bauakte des örtlichen Bauaufsichtsamtes
 - Bescheinigung zur Grundsteuervergünstigung, Grunderwerbssteuerbefreiung und Befreiung von den Gebühren zur Kostenordnung vom 22.06.1955 zum o.g. Bauvorhaben (BV-Nr. 337/53), aus der Bauakte des örtlichen Bauaufsichtsamtes
 - Baugenehmigungsbeschluss vom 04.05.1955, Baubeginns- und Bauvollendungsanzeige sowie Rohbau-/ Gebrauchsabnahme vom 28.06.1955 zum Bauvorhaben mit BV-Nr. 106/55, aus der Bauakte des örtlichen Bauaufsichtsamtes
 - Eingabeplan für eine Fertiggeraue (BV-Nr. 640/89), bestehend aus EG-Grundriss, Schnitten und Ansichten im Maßstab 1: 100, mit Baugenehmigungsstempel vom 11.12.1989, aus der Bauakte des örtlichen Bauamtes
 - Entwässerungsplan für das gegenständliche Grundstück im Maßstab 1: 100, mit Prüfstempel des Bauamtes vom 19.04.1966, übersandt durch die Stadtwerke Landshut mit E-Mail vom 12.12.2025
 - Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1: 1.000, gefertigt durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut, Online-Abwurf vom 14.11.2025
- durch den Unterzeichner eingeholte Auskünfte und Recherchen:
 - am 03.12.2025 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Landshut betreffend vergleichsgerechte Kauffälle aus der Kaufpreissammlung und sonstiger erforderlicher Daten für die Wertermittlung

- Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Boris Bayern zum gegenständlichen Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024), Online-Abfrage vom 03.12.2025
- schriftliche Auskunft vom 03./04.12.2025 zur Erschließungsbeitragssituation und Widmung der Rachelstraße, übersandt durch das Amt für Finanzen der Stadt Landshut, Sachgebiet Steueramt und Anliegerleistungen
- schriftliche Altlastenauskunft vom 08.12.2025, übersandt durch das Amt für Umwelt, Klima und Naturschutz der Stadt Landshut, Sachgebiet Umwelt-, Bodenschutz und Altlasten
- am 08.12.2025 Bauakteneinsicht beim Amt für Bauaufsicht der Stadt Landshut
- Spartenpläne und schriftliche Auskunft zu den erhobenen Herstellungsbeiträgen der Wasserentsorgung, übersandt durch die Stadtwerke Landshut mit E-Mail vom 09./11.12.2025
- Nachforschungen beim örtlichen Grundbuchamt am 22.10.2025 zur Überbauungssituation und zu ggf. bestehenden Rechten an den benachbarten Flst.-Nrn. 1710/2 und 1710/4
- Nachforschungen bei der Stadt Landshut am 03.12.2025 zur bauplanungsrechtlichen Situation, Bodenordnung und dem besonderen Städtebaurecht (Online-Recherche)
- Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege am 03.12.2025 betreffend die denkmalschutzrechtliche Situation (Online-Recherche)
- Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Umwelt am 03.12.2025 betreffend den Naturschutz und Überschwemmungsgefahren (Online-Recherche)

Die Erhebungen wurden am 16.01.2026 abgeschlossen.

1.4 Gesetze, Verordnungen und Normen

Folgende Gesetze, Verordnungen und Normen werden zitiert (jeweils letzter Änderungsstand vor dem Wertermittlungsstichtag):

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020

- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) vom 25.06.1973
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897
- Kommunalabgabengesetz (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993
- Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz - BGG) vom 27.04.2002
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- DIN 276-1: 2006-11, Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau
- DIN 277-1: 2005-02, Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

1.5 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB

„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“.

Der Verkehrswert stellt den am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraussichtlich erzielbaren Kaufpreis am Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung dar. Dabei ist davon auszugehen, dass weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und objektive Maßstäbe preisbestimmend sind. Besondere Beziehungen zwischen den Vertragspartnern, wie z.B. Verwandtschaftsverhältnisse oder wirtschaftliche Verflechtungen, bleiben außer Acht.

2. Hinweise und Annahmen

2.1 Zustand des Grund und Bodens

Die Baugrundverhältnisse des gegenständlichen Grundstücks wurden nicht untersucht. Gemäß Auskunft des Amtes für Umwelt, Klima und Naturschutz der Stadt Landshut ist der Grundbesitz nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst. Die Wertableitung unterstellt ein altlastenfreies Grundstück und eine Beschaffenheit, die im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert.

2.2 Zustand der baulichen Anlagen

Bei den baulichen Anlagen erfolgte nur eine äußere zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme. Es fanden keine Untersuchungen auf bauliche oder sonstige technische Schäden und Mängel, zu bauphysikalischen Sachverhalten sowie zur Dampf- und Winddichtigkeit statt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf gegebenen Auskünften und auf vorgelegten Unterlagen. Fehlende Informationen werden durch Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr ergänzt.

Die Wertermittlung unterstellt die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, technischer Ausstattungen und Installationen. Es wird davon ausgegangen, dass die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit der baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt ist und keine Gefahr für die Nutzer besteht (insbesondere in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Wärme-, Schall- und Trinkwasserschutz, Schädlingsbefall sowie Schadstoffbelastungen). Ein Verdacht auf Hausschwamm liegt nicht vor. Sofern sich aus den objektbezogenen Arbeitsunterlagen und Auskünften wertbeeinflussende Sachverhalte ergeben, werden diese gesondert dargestellt.

2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Beim Wohngebäude ergeben sich zwischen dem vorhandenen Gebäudebestand und den verwendeten Eingabeplänen in Anlage 1 Abweichungen bei der Grundrissituation. Die Flächen der Abstellräume im EG und DG wurden jeweils dem Sanitärbereich zugeordnet. Im DG existiert keine Trennwände zwischen Flur und Treppenhaus. Zudem bestehen Unterschiede bei der Ausführung der Treppe.

Für das Wohnhaus und das anschließende Nebengebäude liegen Baugenehmigungen vom 03.11.1953 und 04.05.1955 vor. Der Eingabeplan der Fertiggarage enthält einen Baugenehmigungsstempel vom 11.12.1989, der Beschluss fehlt. Für die von der Antragstellerin vorgelegten Bauantrags- und Baugenehmigungsunterlagen (BV-Nr. 540/65) stehen die zugehörigen Eingabepläne nicht zur Verfügung. In der Bauakte waren keine Unterlagen.

Die Wertableitung unterstellt die formelle und materielle Legalität der auf dem Grundstück existierenden baulichen Anlagen.

2.4 Flächenangaben

Die Berechnungen über die Brutto-Grundflächen (BGF) der baulichen Anlagen und über die Nutzflächen der Nebengebäude erfolgen in Anlehnung an die DIN 277-1: 2005-02 und die Wohnfläche (WFL) basiert auf den Flächendefinitionen der WoFIV.

Grundlage sind die in Anlage 1 dargestellten Auszüge aus den Eingabeplänen der Jahre 1953 und 1955 mit den darin enthaltenen Maßketten. Bei fehlenden Maßangaben erfolgte eine planimetrische Ermittlung. Die Berechnungen mit ergänzenden Hinweisen sind im Detail aus den Anlagen 2/2 ff des Gutachtens ersichtlich. Sie sind ausschließlich für die gegenständliche Bewertung.

Ein Aufmaß ist nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung und wurde nicht durchgeführt.

2.5 Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Das Gutachten dient zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren. Daher werden die im Grundbuch in Abt. II bestehenden Belastungen nicht wertmindernd berücksichtigt.² Es ist stets der lastenfreie Wert des Grundstücks zu ermitteln.

² vgl. Stöber ZVG, 20. Auflage, § 74a Rn. 7.4

3. Beschreibung und Beurteilung

Die Ausführungen in Abschnitt 3 beschränken sich auf die wesentlichen wertbeeinflussenden Kriterien.

3.1 Standort und Lage³

Makrolage

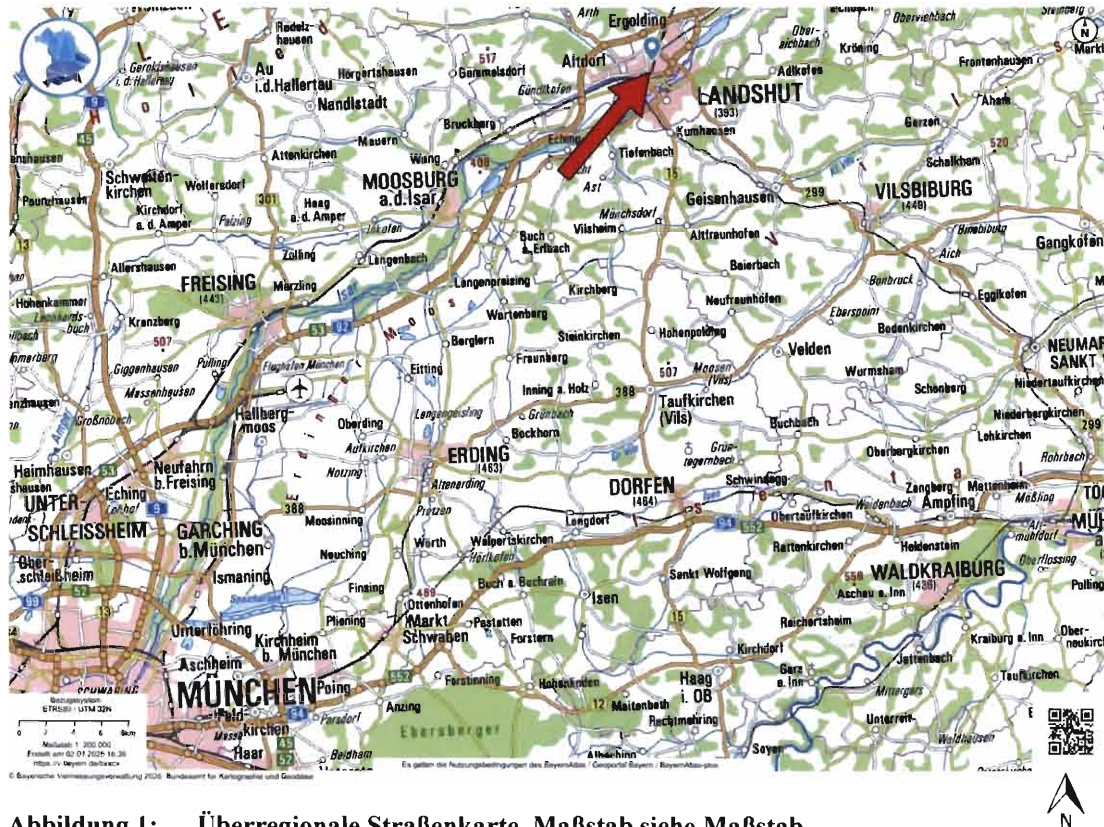


Abbildung 1: Überregionale Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstab

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, geoportal.bayern.de, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Bundesland: Bayern

Regierungsbezirk: Niederbayern

Stadt / Einwohnerzahl: Stadt Landshut (kreisfreie Stadt), Regierungshauptstadt, rd. 76.000 Einwohner (Fortschreibung auf Basis Zensus 2011, Stand Nov. 2025), in den letzten 10 Jahren um ca. 10 % gestiegen

Einzugsbereich von rd. 490.000 Einwohnern

nächsten Ballungszentren: Landeshauptstadt München (Zentrum südwestlich rd. 80 km entfernt), Stadt Regensburg (Zentrum nördlich in rd. 65 km erreichbar)

³ Hinweis: Entfernungen jeweils als ca. Angaben (Fahrtstrecke) zum Zentrum

raumordnerische Bedeutung:	<p>Umland bedienende Infrastruktur mit Angebot an Waren und Dienstleistungen zur Deckung des täglichen und aperiodischen Bedarfs</p> <p>sämtliche zentralörtlichen Versorgungsangebote einer Kleinstadt, administratives Zentrum des Regierungsbezirks, kulturelle Einrichtungen, allgemeinbildende Schulen aller Stufen, berufsbildende Schuleinrichtungen und Fachhochschule, Messestandort, umfassende kulturelle Angebote</p> <p>allgemein- und fachärztliche Versorgung mit örtlichen Kliniken, Kinder- und Bezirkskrankenhaus</p>
Wirtschaftsstruktur:	<p>wirtschaftliches Zentrum im Südwesten des Regierungsbezirks, bestimmt vom Dienstleistungssektor und öffentlichen Dienst</p> <p>namhafte Unternehmen der Elektronik, Elektrotechnik, des Fahrzeugbaus und der Ernährungsindustrie ansässig (u.a. BMW AG, Schott AG, ebmpapst, Brandt-Schokoladen)</p>
Kaufkraftindex:	<p>Kaufkraftindex für die Stadt Landshut liegt bei 116,6 und damit über dem Landesdurchschnitt von 109,3 und über dem Bundesdurchschnitt von 100 (MB-Research, Stand 2025)</p>
Bevölkerungsentwicklung:	<p>die regionalisierte Bevölkerungsprognoseberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung erwartet für die Stadt Landshut – ausgehend vom Jahr 2023 – einen Bevölkerungsanstieg von 11 % bis 2043</p>
Beschäftigungsstruktur:	<p>großes Angebot an Arbeitsplätzen und Pendlerüberschuss</p> <p>gemäß Bundesagentur für Arbeit lag die Arbeitslosenquote in der Stadt Landshut im Oktober 2025 bei 6,1 % (zum Vgl.: Bayern 3,9 %, Deutschland 6,2 %)</p>
überregionale Straßenanbindung:	<p>Bundesautobahn A 92 (München-Deggendorf), Bundesstraßen B 11, B 15 und B 299 sowie diverse Staats- und Kreisstraßen</p>
ÖPNV:	<p>Anschluss an das Streckennetz der Deutschen Bahn sowie an das örtliche Busnetz, ab 01.01.2026 Beitritt zum Münchner Verkehrsverbund (MVV)</p>
Flughafen:	<p>südwestlich in rd. 40 km Flughafen München</p>

Mikrolage

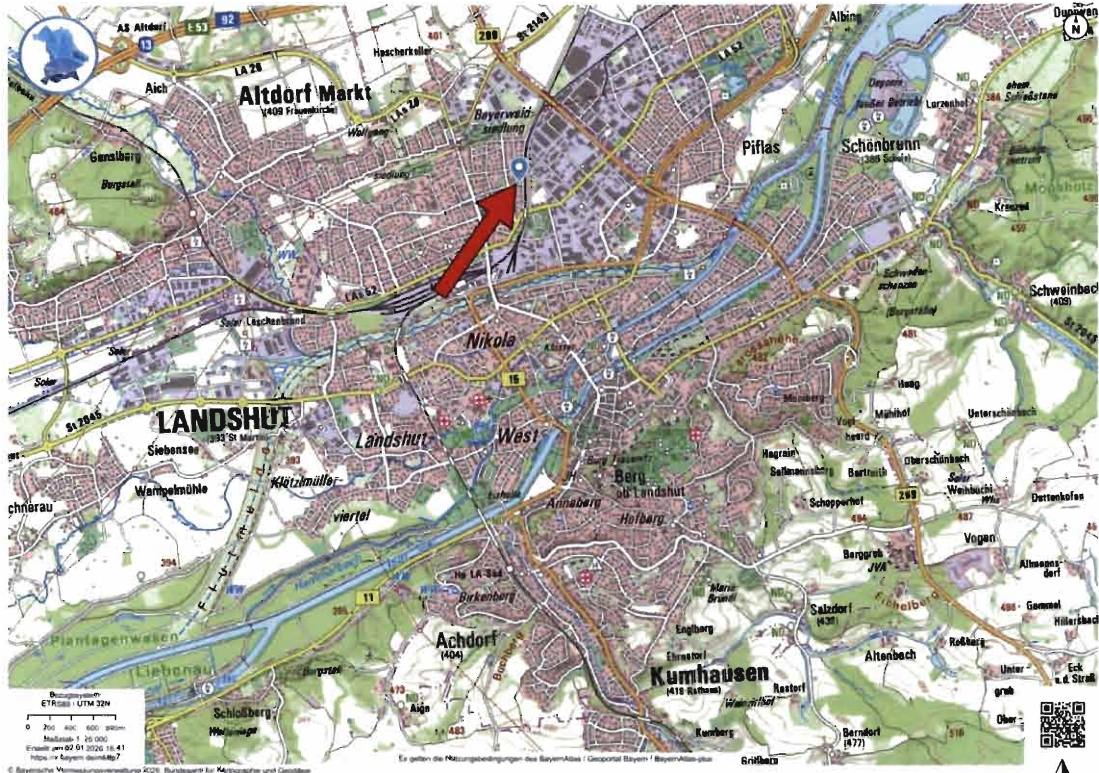


Abbildung 2: Regionale Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, geoportal.bayern.de, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Lage im Stadtgebiet:

rd. 3,0 km nördlich des Stadtzentrums, in der Bayerwaldsiedlung des Stadtteils Industriegebiet, am nördlichen Verlauf der Rachelstraße

Bevölkerungsstruktur:

weitestgehend mittelständisch

Straßenanbindung:

über die Rachelstraße, asphaltierte Nebenstraße mit Anliegerverkehr, asphaltierte Gehwege, ortsüblich ausgebaut

B 15 südwestlich rd. 1,5 km und B 299 nördlich rd. 2,0 km entfernt, Anschlussstelle Landshut-Nord der A 92 in rd. 3,3 km erreichbar

Schienenverkehr:

Hauptbahnhof Landshut rd. 1,5 km entfernt, mit direkten Verbindungen zum Hauptbahnhof Regensburg und München (rd. 40 bzw. 50 Minuten Fahrzeit) sowie zum Flughafen München (rd. 40 Minuten Fahrzeit)

ÖPNV:

fußläufig erreichbare Haltestellen mit Anbindung an das Busnetz der Stadtwerke Landshut, Anschluss zur Altstadt und zum Hauptbahnhof ohne Umstieg

ruhender Verkehr:	ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten entlang der Straßenführungen
Umgebung:	im direkten Umfeld individuelle Wohnbebauung im Ursprung aus den ca. 1950er Jahren prägend, in offener Bauweise und mit einer Höhenentwicklung von EG und ausgebauten DGs
Nahversorgung mit Gütern:	im Nahbereich insbesondere entlang der Altdorfer Straße und im östlich gelegenen Gewerbegebiet (u.a. Bäckereien, Super- und Drogeriemarkt, Discounter, Bank und Apotheke) weitere Nahversorgungsangebote zur täglichen und aperiodischen Bedarfsdeckung im Stadtgebiet Landshut und im Gewerbegebiet der benachbarten Marktgemeinde Ergolding
Bildungseinrichtungen:	Kindertagesstätte sowie Grund- und Mittelschule im benachbarten Stadtteil Wolfgang rd. 1.0 km entfernt sonstige weiterführende Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen im Stadtgebiet ansässig
Immissionsbelastungen:	aufgrund der nur 50 m östlich entfernten Bahntrasse ist ganztägig mit Lärmimmissionen infolge des Zugverkehrs (Hauptstrecke des Personen- und Güterverkehrs) zu rechnen
Freizeitgestaltung:	südöstlich in rd. 400 m Sportanlagen des ETSV 09 Landshut e.V.
Grünanlagen / Freizeitflächen:	Bayerwaldpark rd. 600 m in nördlicher Richtung entfernt

Beurteilung der Lage

Die zu bewertende Immobilie liegt im nördlichen Stadtgebiet von Landshut in der Bayerwaldsiedlung. Das direkte Bauungsumfeld mit Wohngebäuden im Ursprung aus den ca. 1950er Jahren ist von einfacher Prägung.

Die Kreisstadt Landshut hat bezogen auf ihre Größe eine gute Infrastruktur. Die nächsten Nahversorgungsangebote liegen innerhalb des radmobilen Entfernungsbereichs. Die Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr und den privaten Individualverkehr sind gut. Von Nachteil sind die störenden Immissionsbelastungen der benachbarten Bahntrasse.

Innerhalb der Stadt Landshut handelt es um eine **unterdurchschnittliche Wohnlage**.

3.2 Grundbuch

Grundbuchstelle

Das gegenständliche Grundstück ist in dem am Amtsgericht Landshut geführten Grundbuch von Landshut - weißes Viertel - in Blatt 11961 vorgetragen.

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. der Grundstücke:	1
Gemarkung:	Landshut - weißes Viertel -
Flurstück-Nr.:	1710
Wirtschaftsart und Lage:	Rachelstraße 27, Wohnhaus, Hofraum, Garten
Größe:	339 m ²
dinglich gesicherte Rechte:	im Bestandsverzeichnis sind keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte vorgetragen

Erste Abteilung / Eigentümer

Personenbezogene Daten werden aus Gründen des Datenschutzes nicht dargestellt.

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen

Lasten und Beschränkungen werden nicht erfasst (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.5).

Dritte Abteilung / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abteilung III sind persönliche Verhältnisse i.S.d. § 194 BauGB und stellen keine allgemeinen Belastungen dar. Sie bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Nicht im Grundbuch vorgetragene Rechte, Lasten und Beschränkungen

Gemäß den vorliegenden Spartenplänen verläuft die Stromleitung für das nördliche Nachbarflurstück 1710/4 entlang der östlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks. Soweit feststellbar bestehen keine Regelungen. Gegebenenfalls hat der Eigentümer des Nachbarflurstücks einen Anspruch auf ein Notleitungsrecht. Hierzu ist eine juristische Würdigung erforderlich. Dies kann verfassenseits nicht erfolgen.

Nach aktuellem Sachstand ist aus der Lage der Stromleitung keine wesentliche Beeinflussung der örtlichen Nutzungssituation und kein signifikanter Werteeinfluss ableitbar.

3.3 Grund und Boden



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Landshut**
Gestütstraße 10
84028 Landshut

**Auszug aus dem
Liegenchaftskataster**
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 14.11.2025

Flurstück: 1710
Gemarkung: Landshut

Gemeinde: Landshut
Landkreis: Landshut
Bezirk: Niederbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.



Abbildung 3: verkleinerter Auszug aus der digitalen Flurkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken
© Geodatenbasis: Bayerische Vermessungsverwaltung (verfasserseits ergänzt)

Zuschnitt:	viereckig, mittlere Breite rd. 18,5 m, mittlere Tiefe rd. 18 m, im Detail siehe Abbildung 3
Größe:	339 m ² lt. Grundbuchbeschrieb
Untergrundbeschaffenheit:	ortsübliche Verhältnisse werden unterstellt
Altlasten:	siehe Abschnitt 2.1
Topographie:	der Grundbesitz ist in sich weitestgehend eben
Erschließungssituation:	das Grundstück ist verkehrsmäßig über die Rachelstraße erschlossen, diese wurde mit Eintragsungsverfügung vom 08.10.1962 zur Ortsstraße gewidmet und am 01.10.1967 endgültig hergestellt, mit Bescheid vom 21.04.1969 ist ein Erschließungsbeitrag von 1.384,30 DM erhoben und vom damaligen Grundstückeigentümer vollständig bezahlt worden, es stehen keine Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB aus es existieren Anschlüsse an die regionale Elektrizitäts- und Gasversorgung sowie an das örtliche Kanal- und Wassernetz für das gegenständliche Grundstück und für den Gebäudebestand werden nach Auskunft der Stadtwerke Landshut keine Herstellungsbeiträge nach KAG geschuldet

Beurteilung des Grund und Bodens

Das Grundstück ist nach Form, Größe und Beschaffenheit baulich nutzbar und zum Wertermittlungsstichtag mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäude und einer Garage bebaut. Mit 339 m² ist die Fläche für individuelles Wohnbauland unterdurchschnittlich und die Grundstücksverhältnisse sind beengt.

Der Grundbesitz ist ortsüblich erschlossen und bezogen auf die Bestandssituation ergibt sich ein erschließungsbeitragsfreier Grundstückszustand nach BauGB und KAG.

3.4 Planungsrechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Landshut ist der Grundbesitz nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Das Anwesen liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans.

Das Grundstück ist nach Auskunft des örtlichen Bauamtes bauplanungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Bauliche Vorhaben werden für zulässig erachtet, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bodenordnung / Besonderes Städtebaurecht

Das gegenständliche Grundstück liegt nicht in einem Bereich, für den ein Umlegungsbeschluss existiert. Der Grundbesitz befindet sich weder in einem Sanierungsgebiet, noch in einem Stadtumbaugebiet und auch nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung oder einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Denkmalschutzrechtliche Situation

Es besteht keine denkmalschutzrechtliche Ausweisung (Bau-/ Bodendenkmal) im Bereich des gegenständlichen Grundstücks und es liegt nicht in unmittelbarer Nähe von Baudenkmalern gem. Art. 6 Abs. 1 S. 2 BayDSchG.

Umwelt-, Natur- und Hochwasserschutz

Das Grundstück ist nicht im Abschnitt eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes. Es liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und auch nicht in einer Hochwassergefahrenfläche HQhäufig / HQ100 oder in einem hochwassergeschützten Gebiet HQ100.

Der Grundbesitz befindet sich aber im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche **HQextrem**. Dies sind Flächen, die bei einem Extremhochwasser (seltenem Hochwasser) betroffen sind. Aufgrund des Standortes innerhalb eines bebauten Bereichs ist eine Abgrenzung bezüglich der Lage innerhalb eines wassersensiblen Bereichs nicht möglich. Die Hinweiskarte⁴ im UmweltAtlas Bayern zeigt, dass entlang der Rachelstraße bei Starkregenereignissen ein konzentrierter starker Oberflächenabfluss stattfinden kann.

Zeitnahe Überschwemmungsereignisse im Abschnitt des zu bewertenden Grundbesitzes sind nicht bekannt.

⁴ Die Hinweiskarten basieren auf einer technischen Auswertung vorhandener Vermessungs- und Bodendaten. Es liegen keine hydrologisch-/hydraulischen Modellierungen zugrunde. Die dargestellten Informationen geben daher lediglich Hinweise auf Bereiche, in denen sich der Oberflächenabfluss potentiell konzentrieren oder sammeln kann.

3.5 Tatsächliche bauliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem teilweise unterkellerten freistehenden Einfamilienhaus mit EG, ausgebautem DG und Windfang bebaut. Im Norden schließt ein eingeschossiger Anbau mit Satteldach an. An der Ostgrenze existiert eine Einzelgarage mit Flachdach. Die beiden Nebengebäude (Anbau und Garage) sind nicht unterkellert.

Mittels Messwerkzeug des BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung leitet sich nach § 19 BauNVO (2017) eine Grundfläche von ca. 220 m² ab. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wurden die Nebengebäude sowie die befestigten Zufahrten und Zuwegungen angerechnet. Auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen ermittelt sich nach § 20 BauNVO (2017) eine Geschossfläche von rd. 75 m². Bezogen auf die Grundstücksgröße von 339 m² führt dies zu einer

- **GRZ** (Grundflächenzahl) von **rd. 0,65** (= 220 m² / 339 m²)
- **GFZ** (Geschossflächenzahl) von **rd. 0,22** (= 75 m² / 339 m²).

Zu den Berechnungen siehe Anlage 2/1.

Das Nebengebäude überbaut mit einer Grundfläche von ca. 2,0 m² das nördliche Nachbarflurstück 1710/4 (siehe rote Teilfläche in nachfolgender Abbildung). Die Flächen-größe wurde planimetrisch mit dem Messwerkzeug des BayernAtlas ermittelt.



Abbildung 4: vergrößerter Auszug aus der digitalen Flurkarte, ohne Maßstab (überbaute Fläche rot markiert), © Geodatenbasis: Bayerische Vermessungsverwaltung

Zur **Überbauungssituation** bestehen keine Vereinbarungen. Die Beurteilung, ob der Überbau (§ 912 BGB) zu dulden ist sowie die Kriterien für die Bemessung einer eventuell geschuldeten Überbaurente (§ 913 BGB), die an den Eigentümer des überbauten Grundstücks für die Entschädigung des Nutzungsverlustes zu zahlen ist, bedürfen einer juristischen Würdigung. Dies kann verfassenseits nicht erfolgen.

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH ist der bezogen auf den Zeitpunkt der Grenzüberschreitung zu ermittelnde Verkehrswert der überbauten Bodenfläche die maßge-

bende Grundlage für die Bemessung der Überbaurente und daraus ist die Rente als angemessene Verzinsung zu ermitteln.⁵ Eine Anpassung der Geldrente an die sich ändernden allgemeinen Wertverhältnisse ist i.d.R. nicht vorgesehen.

Das überbauende Nebengebäude stammt aus dem Jahr 1955. Sofern man als Zeitpunkt der Grenzüberschreitung auf die Teilung der Grundstücke Flst.-Nrn. 1710 und 1710/4 abstellt, wäre dies das Jahr 1966. Dies liegt weit in der Vergangenheit. Unter Berücksichtigung der geringen Größe der überbauten Fläche ergäbe sich tendenziell ein geringer Werteeinfluss aus der Rentenzahlung. Es ist nicht zu erwarten, dass die Marktteilnehmer die Überbaurente bei der Kaufpreisbildung berücksichtigen. In der Regel wird auch kein Ankauf der überbauten Grundstücksfläche (§ 915 Abs. 1 BGB) vom Eigentümer des belasteten Grundstücks verlangt.

Aus der Überbauungssituation ergibt sich aber aufgrund der rechtliche Unwägbarkeiten ein tendenziell geringer Nachteil bei der Vermarktung der Immobilie. Dieser Sachverhalt fließt im Rahmen der Marktanpassung in Abschnitt 4.2.6.2 ein.

3.6 Mögliche bauliche Nutzung

Die bestehende Art der baulichen Nutzung zu Wohnzwecken entspricht der Eigenart der näheren Umgebung. Im Übrigen berücksichtigen die Marktteilnehmer bei **Fortbestand** des Wohn- und Nebengebäudes gewöhnlich keine signifikanten baulichen Erweiterungsmöglichkeiten bei der Kaufpreisbildung, weil sich diese bei älteren Bestandsgebäuden ohne durchgreifende Sanierung wirtschaftlich nicht sinnvoll umsetzen lassen.

Im Falle einer **Ersatzbebauung** könnte das Grundstück wieder mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit EG und ausgebautem DG (Satteldach mit DN = ca. 45 Grad) bebaut werden. Unter Beachtung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO wäre zumindest eine Grundfläche von $8,50 \text{ m} \times 11,00 \text{ m} = \text{rd. } 94 \text{ m}^2$ realisierbar. Es besteht die Möglichkeit, die von der örtlichen Stellplatzsatzung⁶ geforderten zwei Pkw-Stellplätze auf dem Grundbesitz nachzuweisen. Wegen der unterdurchschnittlichen Grundstücksgröße wäre der Gartenanteil gering.

Die Darstellungen zu den baulichen Nutzungsmöglichkeiten bei einer Neubebauung sind pauschalisiert und ausschließlich als unverbindliche Annahmen im Zusammenhang mit der gegenständlichen Verkehrswertermittlung zu sehen. Endgültige Aussagen lassen sich erst durch eine Bauvoranfrage (Art. 71 BayBO) oder einem Antrag auf Baugenehmigung (Art. 64 BayBO) treffen.

Im Übrigen hat das Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) im gegenständlichen Teilmarkt i.d.R. keinen Einfluss auf das Bodenwertniveau (siehe Abschnitt 4.2.4.4).

⁵ Vgl. BGH-Urteil vom 12.10.2018 - V ZR 81/18

⁶ Satzung der Stadt Landshut zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatzsatzung - StPIS) vom 07.10.2025

3.7 Entwicklungszustand des Grundstücks

§ 3 ImmoWertV definiert für die Verkehrswertermittlung bundeseinheitlich Entwicklungszustände des Grund und Bodens. Bei der Qualifizierung sind alle physischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Merkmale des Grundstücks, insbesondere die Lage, Beschaffenheit, Erschließungssituation sowie die tatsächliche und planungsrechtlich mögliche Nutzung zu berücksichtigen.

Das gegenständliche Anwesen liegt im Innenbereich. Die Lage, Form, Größe und Beschaffenheit des Grundbesitzes ermöglichen eine bauliche Nutzung. Die Erschließung ist gesichert, weil das Grundstück direkten Anschluss an eine öffentlich gewidmete Straßenflächen hat und die für eine bauliche Nutzung ortsüblichen Erschließungsanlagen existieren. Das Grundstück ist nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es wird nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV in den Entwicklungszustand „**Baureifes Land**“ eingestuft.

3.8 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.8.1 Wohngebäude

3.8.1.1 Allgemeine Gebäudedaten des Wohngebäudes

Die in der Bauakte enthaltene Bauvollendungsanzeige nennt als Fertigstellungsdatum den 30.08.1954. Es erfolgte der Hinweis, dass die Fassade noch nicht vollendet war und die Putzarbeiten im KG fehlten. Folgende wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen sind bekannt:

- Ende 1980er /Anfang 1990er Jahre: z.T. Erneuerung der Fenster und Austausch der Eingangstür zum Windfang, Modernisierung der Sanitärbereiche, Einbau der Heizungsanlage
- zwischen 1995 und 2006: Erneuerung der Dacheindeckung, vmtl. wurde in diesem Zusammenhang auch die Zwischensparrendämmung ausgeführt

Es ergeben sich folgende Gebäudekennwerte (Berechnung siehe Anlage 2/2 ff):

Brutto-Grundfläche (BGF):	insgesamt rd. 179 m ² hiervon entfallen 110,61 m ² auf das unterkellerte Bauteil und 68,05 m ² auf das nicht unterkellerte Bauteil mit Windfang
anrechenbare Wohnfläche (WFL):	rd. 95 m ²
WFL/BGF:	rd. 0,53 (= 95 m ² / 179 m ²)
Raumhöhen ⁷ :	1,90 m (KG), 2,50 m (EG), bis zu 2,20 m (DG), bis zu 1,80 m (Dachspitz)

⁷ Raumhöhen planimetrisch aus vorliegendem Gebäudeschnitt (siehe Anlage 1/4) ermittelt, alles circa Angaben

3.8.1.2 Grundrissituation des Wohngebäudes

Der Gebäudezugang orientiert sich Richtung Süden und führt in den Windfang im EG. Es folgt links der Zugang zum Wohnbereich. Daran schließt eine zentrale Diele mit der Treppe vom KG bis zum DG an. Über die Diele sind das Wohnzimmer mit Durchgang zu einem weiteren Wohnraum, die Wohnküche und das Badezimmer erreichbar.

Im DG existieren drei Schlafräume (einer als sog. gefangener Raum), ein WC sowie ein Flur. Darüber ist mittels einer Bodentreppe der nicht ausgebaute Dachspitz zugänglich.

Im KG folgt nach dem Treppenabgang ein offener Raum mit der Heizungsanlage. Im Übrigen gibt es einen Lagerraum.

Die Raum- und Flächenaufteilung zeigen im Detail die Grundrisse in den Anlagen 1/1 bis 1/3.

3.8.1.3 Baukonstruktion des Wohngebäudes

Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente / Bodenplatte:	vmtl. in Stampf- und Stahlbeton auf tragfähigem Grund
Umfassungswände:	KG: Stahlbetonwände, 30 cm ab EG: Ziegelmauerwerk, 36,5 cm
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, 11,5 cm und 24 cm
Decken:	zwischen KG/EG Stahlbetondecke und im Übrigen Holzbalkendecken vmtl. mit Füllung
Treppen:	zwischen KG und EG einläufige Treppe in Stahlbetonkonstruktion
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiges Satteldach mit ca. 45°-Neigung in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betonflachdachpfannen auf Traglattung
Regenableitung:	Regenrinnen und Fallrohre in Metall (z.T. erneuert)
Balkon:	nicht ausgeführt

3.8.1.4 Ausbau des Wohngebäudes

Fassadengestaltung:	mehrlagiger Außenputz, abgesetzter Sockelbereich, gestrichen an der Westfassade Faserzementplatten auf Holzunterkonstruktion, vmtl. aus den 1950er Jahren
---------------------	--

Fenster:	<p>z.T. erneuerte einflügelige Holzrahmenfenster mit Dreh-/ Kippbeschlag und Isolierverglasung</p> <p>im Übrigen einflügelige Verbund-Drehkippfenster mit Normalglas in Holzkonstruktion, aus dem Baujahr</p> <p>Vorbaurollläden in Kunststoff mit manuellem Gurtzug</p> <p>im KG, im EG beim Bad, Treppenhaus und Windfang sowie im Dachspitz Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung</p>
Türen:	<p>zum Windfang erneuerte Holzrahmeneingangstür mit Glasfüllung und Seitenteil</p> <p>vom Windfang zum Wohnbereich Haustür mit Holztürblatt und Holzzarge</p> <p>im Inneren gestrichene Füllungstüren mit Holzzargen</p>
Bodenbeläge:	<p>Fliesen-, Laminat- und PVC-Beläge (nach Erfordernis erneuert), im KG Rohbeton, im Dachspitz Rohspanplatten</p>
Wandbehandlung:	<p>im Wohnbereich überwiegend tapeziert, Badezimmer im EG umlaufend raumhoch gefliest, bei der Küche Fliesenspiegel, im Übrigen verputzt und gestrichen</p>
Deckenuntersichten:	<p>verputzt und gestrichen, im KG gestrichene Betonuntersicht, im DG z.T. quadratische Polystyrol-Deckenplatten</p>
Dachdämmung:	<p>beim ausgebautem DG in den Dachschrägen Zwischensparrendämmung mit Mineralfaserwolle (z.T. lückenhaft)</p>
Treppen:	<p>zwischen EG und DG gestemmte Treppe in Holzkonstruktion mit Holzhandlauf und -geländer</p> <p>zum Dachspitz Dachbodentreppen in Holzkonstruktion</p>
Sonstiges:	<p>Eingangsvordach in Holzkonstruktion mit Wellplatten</p> <p>Zugangstreppe zum Wohngebäude in Beton mit Fliesenbelag (Belag vmtl. in den 1980er Jahren erneuert)</p>

3.8.1.5 Gebäudetechnik des Wohngebäudes

Sanitärausstattung:	Bad im EG mit Waschbecken, Einbaubadewanne und Stand-WC mit Druckspülung Sanitärraum im DG mit Waschbecken und Stand-WC mit Druckspülung
Heizung / Warmwasser:	Gas-Zentralheizung des Herstellers Viessmann, Typ AH-17-01, Baujahr 1991, Nennleistung 17 kW (Angaben gemäß KÜO-Bescheinigung), Abgasführung über Dach Wärmeabgabe über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen Warmwasseraufbereitung über Heizung, Speicher des Hersteller Viessmann, Typ Verticell-HG, Baujahr 1991, Speichereinhalt 160 Liter (Angaben gem. Typenschild)
Elektroinstallation:	im KG Zählerschrank mit Wechselstromzähler, Schraubsicherungen sowie vmtl. erneuerten Kipp-sicherungen, Elektrounterverteilung mit Steckdosen, Lichtschaltern und Lichtauslässen
TV/Audio:	über Kabel

3.8.1.6 Beurteilung des Wohngebäudes

Die Außenarchitektur und Gebäudekonzeption des in Massivbauweise errichteten Einfamilienhauses sind einfach und vom Ursprungsbaujahr 1954 geprägt. Im Rahmen der Instandhaltung wurden Modernisierungen nur nach Erfordernis und bereits vor längerer Zeit durchgeführt. Daher werden die konstruktiven Bauteile und die Ausstattung nur noch einfachsten und nicht mehr zeitgemäßen Wohnraumanforderungen gerecht.

Bei den Schall- und Wärmeschutzeigenschaften bestehen deutliche Schwachstellen. Es existiert kein Energieausweis. Bei nicht durchgreifend sanierten Objekten der Baujahrsgruppe 1900 bis 1970 liegt der Endenergiebedarf i.d.R. bei mehr als 200 kWh pro m² und Jahr und im Bereich nicht energieeffizienter Wohngebäude. Im Falle eines Verkaufs oder einer Vermietung des Gebäudes sind die Regelungen gemäß § 80 Abs. 3 bis 5 GEG zu beachten. Durch die Nutzung eines fossilen Brennstoffes ergibt sich eine negative CO₂-Bilanz.

Unabhängig von den gesetzlichen Regelungen des § 72 Abs. 1 und 2 GEG steht allein aus energetischen Gründen alsbald ein Austausch der aus dem Jahr 1991 stammenden Heizung an.

Die anrechenbare Wohnfläche von rd. 95 m² ist für den Objekttyp freistehendes Einfamilienhaus unterdurchschnittlich. Die Immobilie eignet sich – mit Einschränkungen

– für Familien mit bis zu vier Personen. Aus dem Baujahr 1954 resultieren die einfache Grundrissituation und die unterdurchschnittliche Raumhöhe im KG. Die kleinteiligen und z.T. gefangenen Räume sowie das Fehlen einer Terrasse oder eines Balkons sind von Nachteil. Zudem existiert im DG keine Dusche oder Badewanne.

Die Belichtungs- und Belüftungssituation entspricht den baujahrsbezogenen Normen. Lagermöglichkeiten bestehen innerhalb des Wohnhauses im KG und beim nicht ausgebautem Dachspitz. Üblich für Einfamilienhäuser der gegenständlichen Baujahrsklasse ist die fehlende Barrierefreiheit nach § 4 BGG.

Der Erhaltungs- und Pflegezustand ist unterdurchschnittlich. Im Falle eines Nutzerwechsels sind Schönheitsreparaturen i.S.v. § 28 Abs. 4 der II. BV durchzuführen. Die Westfassade ist verwittert, an den restlichen Fassadenflächen wurden vermutlich zeitnah Malerarbeiten durchgeführt. Die an der Westfassade befindlichen Faserzementplatten aus den 1950er Jahren sind i.d.R. asbesthaltig. Nach herrschender Meinung geht von festgebundenem Asbest keine Gefahr aus, eine Rückbau- oder Sanierungspflicht besteht nicht. Bei bauteileingreifenden Maßnahmen oder Rückbau sind wegen der Schadschadstoffbelastung spezielle Vorkehrungen erforderlich, aus denen sich Kostensteigerungen ergeben.

Es zeigten sich Baumängel und -schäden, u.a.

- Putzschäden in Form von Rissen, Hohlstellen, Abplatzung (Innenbereich und Fassade)
- Witterungsschäden an den Fensterrahmen (Farbabplatzungen)
- Feuchtigkeitsschäden in Form von Verfärbungen und Ablösungen bei den Putzen, Farben und Tapeten (u.a. bei Deckenuntersicht des Windfangs und Außenwand des Wohnzimmers)
- Feuchtflecken am Dachstuhl vmtl. aufgrund von Dachundichtigkeiten
- sonstige Kleinmängel und -schäden (u.a. beschädigte Faserzementplatten, Glasbruch am Fenster, defekter Rollladengurt).

Derartige Sachverhalte sind bei Gebäuden der vorliegenden Baujahrsklasse durchaus zu erwarten. Soweit nach äußerem Augenschein feststellbar, ist kein signifikanter Einfluss auf die Kaufpreisbildung ableitbar.

3.8.2 Nebengebäude

3.8.2.1 Allgemeine Daten des Nebengebäudes

Das nicht unterkellerte Nebengebäude mit Satteldach schließt nördlich kommun an das Wohngebäude an. Gemäß Bauvollendungsanzeige erfolgte die Fertigstellung am 30.06.1955. Es gibt einen Wasch- und Geräteraum jeweils mit separatem Zugang an der Ostfassade. Der nicht ausgebaute Dachraum ist über die Deckenöffnung im Geräteraum mit einer Leiter erreichbar.

Die Raum- und Flächenaufteilung zeigt im Detail der Grundriss in Anlage 1/2. Informationen zu wertsignifikanten Um-/ Ausbaumaßnahmen, baulichen Erweiterungen sowie zu Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen liegen nicht vor.

Die BGF beträgt rd. 20 m² und die anrechenbare Nutzfläche rd. 16 m² (Berechnung siehe Anlage 2/3 f). Auf Basis des vorliegenden Gebäudeschnittes beträgt die lichte Raumhöhe ca. 2,10 m im EG und bis zu 1,20 m im DG.

3.8.2.2 Baubeschreibung des Nebengebäudes

Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente / Bodenplatte:	vmtl. in Stampf- und Stahlbeton auf tragfähigem Grund
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk (24 cm), verputzt und gestrichen
Innenwände:	Ziegelmauerwerk (15 cm), verputzt und gestrichen
Decken:	Holzbalkendecken, Untersicht verputzt und gestrichen bzw. gestrichene Holzplatten
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiges Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Biberschwanzziegel auf Traglattung
Regenableitung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Metall
Fenster:	zweiflüglige Holzrahmenfenster mit Sprossenteilung und Normalverglasung
Türen:	Holzrahmenzugangstüren mit Glasfüllung und Holzzarge
Bodenbelag:	Holzbretter und Betonboden
Haustechnik:	im Waschraum Ausgussbecken, Waschmaschinenanschluss und Bodenablauf, Strom- und Wasserversorgung über das Wohngebäude
Sonstiges:	Kamin im Geräteraum

3.8.2.3 Beurteilung des Nebengebäudes

Die konstruktiven Bauteile und die Gebäudeausstattung entsprechen einem einfachen Standard. Das Gebäude eignet sich zu einfachen Lagerzwecken bzw. zum Unterstellen einer Waschmaschine und eines Wäschetrockners. Der Waschraum ist allerdings nicht direkt über das Wohngebäude, sondern nur über den Garten zugänglich.

Der Erhaltungs- und Pflegezustand ist unterdurchschnittlich. Es zeigten sich baualterstypische Baumängel und -schäden, u.a. in Form von Putz- und Feuchtigkeitsschäden.

Bei Nebengebäuden der gegenständlichen Baujahrsklasse erwarten die Marktteilnehmer durchaus derartige Sachverhalte. Daher wird i.d.R. kein separater Wertabschlag bei der Kaufpreisbildung angesetzt.

3.8.3 Einzelgarage

3.8.3.1 Allgemeine Daten der Einzelgarage

Die nicht unterkellerte Einzelgarage wurde ca. 1990 errichtet. Um-/ Ausbaumaßnahmen, bauliche Erweiterungen sowie wertsignifikante Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sind nicht bekannt.

Die Garage wird von Süden direkt über die Rachelstraße und die davorliegende grundstückseigene Freifläche erschlossen. Der Grundriss ist in Anlage 1/5 dargestellt. Es ergibt sich eine BGF von rd. 18 m² und eine Nutzfläche von rd. 17 m² (Berechnung siehe Anlage 2/3 f). Die lichte Raumhöhe beträgt bis zu 2,19 m (gemäß Schnitt der Eingabeplanung in Anlage 1/5).

3.8.3.2 Baubeschreibung der Einzelgarage

Bauweise:	Stahlbeton-Fertigarage
Fundamente:	vmtl. Streifenfundament in Stahlbeton, frosttiefe Gründung und tragfähiger Grund wird unterstellt
Fassade:	verputzt und gestrichen
Dachkonstruktion, /-eindeckung:	Flachdach, Eindeckung nicht bekannt
Garagentor:	manuelles Garagenschwinger in Metallkonstruktion
Haustechnik:	Stromanschluss über das Wohngebäude

3.8.3.3 Beurteilung der Einzelgarage

Bezogen auf das Baujahr ist die Garage durchschnittlich dimensioniert und die konstruktiven Bauteile sowie die Gebäudeausstattung entsprechen einem mittleren Standard. Sie eignet sich zum Abstellen marktgängiger Pkws im unteren Größensegment. Die Fassadenflächen zum Garten sind verwittert. Im Übrigen ist der Erhaltungs- und Pflegezustand durchschnittlich. Informationen zu wertrelevanten Baumängel und -schäden liegen nicht vor.

3.8.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Einfriedungen:	zur Rachelstraße hin Holzzaun mit Zaunpfosten in Metall, seitlich und rückwärtig Maschendrahtzaun Gartentore in Holz-/ Metallkonstruktion
Geländebefestigungen:	Zufahrt zur Garage mit Betonverbundsteinpflaster, Zuwegungen mit Betonplatten bzw. Betonbelag
Freiflächen-/Gartengestaltung:	Grünfläche mit Pflanzen bzw. Sträuchern
Sonstiges:	Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück
Beurteilung:	einfache Ausführung und Gestaltung, geringer Freiflächenanteil, durch die beengten Grundstücksverhältnisse ist der rückwärtige Gartenanteil durch die Anlieger einsehbar durchschnittlicher Erhaltungs- und Pflegezustand, wertrelevante Baumängel und -schäden sind nicht bekannt

3.9 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Das Anwesen wird durch die Mutter der Antragstellerin genutzt. Es bestehen keine mietvertraglichen Vereinbarungen. Die Wertableitung stellt auf einen bezugsfreien Zustand ab.

3.10 Wirtschaftliche Situation und Grundstücksmarkt

3.10.1 Makroökonomie mit Schwerpunkt Immobilienmarkt

In der Stadt Landshut wurde über viele Jahre sowohl der Kaufmarkt von unbebauten Wohnbaulandflächen wie auch der Teilmarkt von bebauten Ein- und Zweifamilienhäusern von einer sehr hohen Nachfrage bestimmt. Gründe waren neben dem anhaltendem Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum die günstigen Finanzierungsbedingungen. Durch das begrenzte Angebot verteuerten sich die Kaufpreise erheblich.

Ab dem zweiten Halbjahr 2022 und deutlich ab Herbst 2022 zeichnete sich durch die stark gestiegenen Finanzierungs-, Energie- und Lebenshaltungskosten sowie durch die weiterhin hohen Baukosten ein Rückgang bei der Kaufnachfrage und ein Ende der Preissteigerungen ab.

Es folgte eine spürbare Zurückhaltung bei Kaufinteressenten und eine Preisfindungsphase. Das Angebot der zum Verkauf stehenden Grundstücke sowie die Vermarktungsdauer nahm zu. Durch den Anstieg der Energiekosten hat die Energieeffizienz an Bedeutung gewonnen. Insbesondere bei älteren Bestandsobjekten mit einer schlechten Energiebilanz und Sanierungsbedarf waren deutliche Preisrückgänge feststellbar.

Energieeffiziente Objekte mit alternativen Heizformen und zeitgemäßer Ausstattung erzielten weiterhin noch vergleichsweise hohe absolute Kaufpreise und mussten nur geringe bis keine Abschläge hinnehmen.

Im Jahr 2024 schwächten sich die Inflation und die Finanzierungszinsen ab. Zuletzt ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern die Nachfrage von Kaufinteressenten wieder gestiegen. Bei individuellem Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser ist das Marktumfeld weiterhin schwierig.

3.10.2 Grundstücksmarkt

Für die Stadt Landshut stehen für das letzte Berichtsjahr 2024 Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses zur Verfügung.⁸

Insgesamt wurden 684 Immobilientransaktionen registriert. Damit lag die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte rd. 11 % über dem Vorjahresniveau mit 616 Verträgen. Der Geldumsatz erreichte im Jahr 2024 eine Gesamtsumme von rd. 409,9 Mio. €. Gegenüber dem Vorjahresergebnis von 343,5 Mio. € entspricht dies einem deutlichen Anstieg von rd. 19 %, der allerdings von einzelnen Verkäufen im mittleren, zweistelligen Millionenbetrag beeinflusst wurde.

Bei (unbebauten) **individuellen Wohnbaulandflächen** erfasste der örtliche Gutachterausschuss 2024 nur 22 Kauffälle (- 27 % gegenüber 2023), davon waren mehr als die Hälfte Freilegungsgrundstücke. Der Marktbericht nennt im arithmetischen Mittel einen Kaufpreis von rd. 780 €/m² (- 13,6 % gegenüber 2023). Die Preisspanne liegt zwischen 589 €/m² und 991 €/m². Grundlage sind 18 ausgewertete Verträge. In den Ortsteilen Münchnerau, Wolfgangssiedlung, Auloh und Achdorf wurden erstmals seit Jahren wieder Kaufpreise von weniger als 700 €/m² festgestellt. Verkäufe in absoluten Spitzenlagen kamen nicht vor.

Im Teilmarkt von **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern** ist im Jahr 2024 mit 63 Verträgen (+ 37 % gegenüber 2023) ein Geldumsatz von 47,09 Mio. € (+ 31 % gegenüber 2023) erzielt worden. Im arithmetischen Mittel ergibt sich ein Kaufpreis von 809.000 € (+ 10,8 % gegenüber 2023) und eine Spanne von 285.000 € bis 1,65 Mio. €. Bezogen auf die Wohnfläche streute das Preisniveau zwischen 2.583 €/m² und 7.049 €/m² und lag im Mittel bei 4.400 €/m² WFL (- 6,4 %). Der Anstieg des durchschnittlichen Gesamtkaufpreises und der Rückgang des Wohnflächenpreises begründet sich dadurch, dass 2024 Gebäude mit im Durchschnitt größeren Grundstücks- und Wohnflächen verkauft wurden.

Für den Zeitraum ab Januar 2025 liegen noch keine Veröffentlichungen des örtlichen Gutachterausschusses vor.

⁸ Der Immobilienmarkt Landshut 2025, Teil 1 & 2, Marktübersicht und für die Wertermittlung erforderliche Daten, veröffentlicht durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Stadt Landshut im Februar 2025 (Teil 1) bzw. Juli 2025 (Teil 2)

Nach eigenen Marktbeobachtungen streuten im Stadtgebiet Landshut die inserierten Preise der seit Januar 2025 angebotenen **Wohnbaugrundstücke** für Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen ca. 610 €/m² und 1.250 €/m² (Größensegment bis 1.000 m²). In den Stadtteilen Industriegebiet und Wolfgang lagen die Preise zwischen 640 €/m² und 770 €/m².

Im Teilmarkt von **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern** ist das Angebot im Preissegment unter 400.000 € insgesamt gering. Aus dem Stadtgebiet Landshut sind neun Objekte bekannt, die seit Januar 2025 zum Verkauf angeboten wurden. Deren kaufpreisbestimmenden Merkmale weichen untereinander teilweise deutlich ab. Daraus resultiert auch die Streuung bei den Angebotspreisen, die absolut zwischen rd. 240.000 € und 400.000 € lagen. Bezogen auf die angegebenen Wohnflächen von 70 m² bis 120 m² leitet sich eine Spanne von rd. 2.330 €/m² WFL bis 4.560 €/m² WFL ab.

In der Regel sind Preiskorrekturen bei den genannten Angebotspreisen feststellbar. Bei den bebauten Grundstücken kommen Einflüsse aus mitangebotenem Inventar hinzu.

3.10.3 Marktpositionierung

Aufgrund der Immissionsbelastungen aus dem Bahnverkehr und der beengten Grundstückssituation sind Nutzungseinschränkungen ableitbar. Im Neubausegment ist bei derartigen Sachverhalten die Sensibilität der Nutzer größer. Daher werden vergleichbare Anwesen i.d.R. nicht von Investoren nachgefragt, die bei der Kaufpreisbildung auf eine Ersatzbebauung abstellen.

Stattdessen dominieren die Eigennutzer als Kaufinteressenten. Die Immobilie zielt vorrangig auf einkommensschwächere Familien ab, die sich an der unterdurchschnittlichen Wohnlage und an dem unzeitgemäßen Wohnraumstandard nicht stören. Im Zuge der schrittweise erforderlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird zumeist ein hoher Anteil an Eigenleistung erbracht, wodurch sich der finanzielle Aufwand reduziert. Die Vermarktungssituation verbessert sich dadurch, dass sich das Anwesen im unteren örtlichen Kaufpreissegment einordnet.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahren für die Verkehrswertermittlung sind in der ImmoWertV normiert. Zur Verfügung stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV). Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Aus der nach § 193 Abs. 5 BauGB geführten Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses liegen Kauffälle von freistehenden Einfamilienhäusern vor. Die wertbildenden Merkmale sind nicht vollständig bekannt und es bestehen Abweichungen, die sich nicht in sachgerechter Weise anpassen lassen. Wegen der nicht eindeutigen und zuverlässigen Aussagekraft ist daher das Vergleichswertverfahren nicht anwendbar. Die Daten können aber zur Plausibilisierung herangezogen werden.

Im gegenständlichen Marktsegment ist nicht erkennbar, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und die Verkaufsabschlüsse anhand von Rendite- bzw. Ertragswertüberlegungen erfolgen. Vielmehr ist der Sachwert der nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen ausschlaggebend. Dies lässt sich anhand des Sachwertverfahrens abbilden. Für die Durchführung dieses Verfahrens liegen geeignete Daten vor.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf Grundlage des Sachwertverfahrens.

4.2 Sachwertverfahren

4.2.1 Verfahrenssystematik

Nach § 35 Abs. 2 ImmoWertV ermittelt sich der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus der Summe des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§§ 36 und 37 ImmoWertV) sowie dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV). Durch Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) ergibt sich der marktangepasste vorläufige Sachwert. Zusätzlich ist zu prüfen, ob Werteinflüsse aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) vorliegen. Das Ergebnis ist der Sachwert des Grundstücks.

Soweit geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen, ist der Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV bei den einzelnen Ansätzen zu beachten. Abweichungen vom Modell oder Referenzobjekt werden i.d.R. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale subsidiär berücksichtigt. Alternativ kann es sachgerecht sein, die Abweichungen verfahrensimmanent durch eine objektspezifische Anpassung der Daten im marktangepassten vorläufigen Sachwert zu erfassen, wenn sich dadurch die Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung verbessert.

4.2.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

4.2.2.1 Erläuterung zum vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen sind nach § 36 Abs. 1 ImmoWertV die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regional- und Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Ableitung der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt auf Grundlage der Kostenkennwerte der **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)** nach Anlage 4 Nummer II der ImmoWertV. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276, die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276-1: 2006-11), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Höhe der eingerechneten Baunebenkosten ist zusätzlich veröffentlicht.

Die Kostenkennwerte sind in €/m² Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277-1: 2005-02) angegeben, beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe und stellen auf den Kostenstand im Jahresdurchschnitt 2010 ab.

Die Zuordnung des Wertermittlungsobjektes zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Standardstufe wird auf Basis der Standardmerkmale der jeweiligen baulichen Anlage und nach den in Anlage 4 Nr. III der ImmoWertV veröffentlichten Gebäudestandards ermittelt. Die Einordnung des Gebäudestandards ist insbesondere vom Stand der technischen Entwicklung und von den bestehenden rechtlichen Anforderungen abhängig und hat unter Berücksichtigung der relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Der auf diese Weise ermittelte Ausgangswert ist mit der BGF der baulichen Anlage zu multiplizieren. Gegebenenfalls nicht von den Normalherstellungskosten erfasste Sachverhalte sind gesondert zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Regionalfaktor ist ein Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor erfasst den altersbedingten bzw. wirtschaftlichen Wertverzehr baulicher Anlagen. Er stellt auf eine lineare Alterswertminderung ab und ergibt sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

4.2.2.2 Vorläufiger Sachwert des Wohngebäudes

Durchschnittliche Herstellungskosten des Wohngebäudes

Der Gebäudebestand setzt sich aus einem unterkellerten sowie einem nicht unterkellerten Bauteil zusammen. Die Ableitung des Kostenkennwertes erfolgt auf Basis der sog. **Mischkalkulation** nach Anlage 4 Nummer I.3 Absatz 5 ImmoWertV.

Beim

- **unterkellerten Abschnitt** mit einer BGF von 110,61 m² kommt die **Gebäudeart-Nr. 1.01** (freistehendes EFH mit KG, EG, DG voll ausgebaut) und beim
- **nicht unterkellerten Abschnitt** mit einer BGF von 68,05 m² die **Gebäudeart-Nr. 1.21** (freistehendes EFH mit EG, DG voll ausgebaut, nicht unterkellert)

der NHK 2010 zur Anwendung (zu den einzelnen BGF-Angaben siehe Abschnitt 3.8.1.1). Zur Vermeidung einer Scheingenaugigkeit wurde der eingeschossige Windfang beim nicht unterkellerten Abschnitt erfasst.

Die ImmoWertV veröffentlicht für die o.g. Gebäudearten folgende Kostenkennwerte:

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.01	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.21	790	875	1005	1215	1515
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335

Abbildung 5: Kostenkennwerte für Ein-/ Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser gemäß Anlage 4 Abschnitt II Nr. 1 der ImmoWertV

Auf der Grundlage der unter Nr. 1 veröffentlichten Gebäudestandards in Anlage 4 Nummer III der ImmoWertV und der in Abschnitt 3.8.1 dargestellten Merkmale des zu bewertenden Wohngebäudes leitet sich folgende **Gebäudestandardstufe** ab:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %	Standard- stufe
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,00					23%	0,23
Dach		0,50	0,50			15%	0,38
Fenster und Außentüren		1,00				11%	0,22
Innenwände und -türen		1,00				11%	0,22
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11%	0,22
Fußböden		1,00				5%	0,10
Sanitäreinrichtungen		1,00				9%	0,18
Heizung		1,00				9%	0,18
sonstige technische Ausstattung		1,00				6%	0,12
Kostenkennwert in €/m ² BGF gemäß NHK 2010 für Gebäudeart-Nr. 1.01	655	725	835	1.005	1.260		
Kostenkennwert in €/m ² BGF gemäß NHK 2010 für Gebäudeart-Nr. 1.21	790	875	1.005	1.215	1.515		
Gebäudestandardstufe (Summe):							1,85

Der jeweilige **Kostenkennwert** wird als gewogener Wert in der Weise abgeleitet, dass man den jeweiligen Anteil einer Standardstufe mit dem jeweiligen Wägungsanteil und dem jeweiligen Kostenkennwert der jeweiligen Standardstufe multipliziert und aufaddiert.

Für das **unterkellerte Bauteil** ergibt sich unter Heranziehung der Gebäudeart-Nr. 1.01 folgender Kostenkennwert:

Bauteil	Ansatz	Wägungs- anteil	NHK der jew. Standardstufe	Ansatz	Wägungs- anteil	NHK der jew. Standardstufe	NHK Kostenkennwert
Außenwände	1,00 ×	23% ×	655 €/m ² BGF			=	151 €/m ² BGF
Dach	0,50 ×	15% ×	725 €/m ² BGF +	0,50 ×	15% ×	835 €/m ² BGF =	117 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	1,00 ×	11% ×	725 €/m ² BGF			=	80 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1,00 ×	11% ×	725 €/m ² BGF			=	80 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00 ×	11% ×	725 €/m ² BGF			=	80 €/m ² BGF
Fußböden	1,00 ×	5% ×	725 €/m ² BGF			=	36 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,00 ×	9% ×	725 €/m ² BGF			=	65 €/m ² BGF
Heizung	1,00 ×	9% ×	725 €/m ² BGF			=	65 €/m ² BGF
sonstige technische Ausstattung	1,00 ×	6% ×	725 €/m ² BGF			=	44 €/m ² BGF
Kostenkennwert (Summe): =							718 €/m² BGF

Für das **nicht unterkellerte Bauteil** leitet sich auf Basis der Gebäudeart-Nr. 1.21 folgender Kostenkennwert ab:

Bauteil	Ansatz	Wägungs- anteil	NHK der jew. Standardstufe	Ansatz	Wägungs- anteil	NHK der jew. Standardstufe	NHK Kostenkennwert
Außenwände	1,00 ×	23% ×	790 €/m ² BGF			=	182 €/m ² BGF
Dach	0,50 ×	15% ×	875 €/m ² BGF +	0,50 ×	15% ×	1.005 €/m ² BGF =	141 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	1,00 ×	11% ×	875 €/m ² BGF			=	96 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1,00 ×	11% ×	875 €/m ² BGF			=	96 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00 ×	11% ×	875 €/m ² BGF			=	96 €/m ² BGF
Fußböden	1,00 ×	5% ×	875 €/m ² BGF			=	44 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,00 ×	9% ×	875 €/m ² BGF			=	79 €/m ² BGF
Heizung	1,00 ×	9% ×	875 €/m ² BGF			=	79 €/m ² BGF
sonstige technische Ausstattung	1,00 ×	6% ×	875 €/m ² BGF			=	53 €/m ² BGF
Kostenkennwert (Summe): =							866 €/m² BGF

Die in den Kostenkennwerten enthaltenen Baunebenkosten in Höhe von 17 % sind marktüblich. Eine weitere Anpassung entfällt.

Unter Berücksichtigung der zuvor für die einzelnen Bauabschnitte genannten Brutto-Grundflächen ergeben sich für das **Wohngebäude** folgende **durchschnittliche Herstellungskosten**:

Wohngebäude	BGF	Kostenkennwert	Herstellungskosten
(1.01) unterkellertes Bauteil	110,61 m ² ×	718 €/m ² =	79.418 €
(1.21) nicht unterkellertes Bauteil	68,05 m ² ×	866 €/m ² =	58.931 €
durchschnittliche Herstellungskosten Wohngebäude, gesamt =			138.349 €

Bezogen auf die gesamte BGF von rd. 179 m² entspricht dies einem Ansatz von rd. 773 €/m² (= 138.349 € / 179 m²).

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag

Die Normalherstellungskosten 2010 beziehen sich auf die Preisverhältnisse des Jahres 2010. Dies erfordert eine Umrechnung auf das Preisniveau zum Wertermittlungsstichtag. Grundlage ist der **Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden** mit Basisjahr 2021 = 100.⁹ Der letztmalig vor dem Wertermittlungsstichtag zum dritten Quartal 2025 veröffentlichte Preisindex liegt bei 134,3 und für das Jahr 2010 durchschnittlich bei 70,8. Dies führt zu einem Umrechnungsfaktor von

$$134,3 / 70,8 = \text{rd. } 1,897.$$

⁹ Quelle: Baupreisindizes für den Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt (Destatis) am 10.10.2025

Somit ergeben sich zum Wertermittlungsstichtag folgende durchschnittlichen Herstellungskosten:

$$138.349 \text{ €} \times 1,897 = \mathbf{262.448 \text{ €}}$$

Regionalfaktor

Modellbezogene Regionalfaktoren liegen vom örtlichen Gutachterausschuss nicht vor. Die Anpassung an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes erfolgt im Rahmen der Marktanpassung in Abschnitt 4.2.6. Es wird ein Regionalfaktor von 1,00 gewählt:

$$262.448 \text{ €} \times 1,00 = \mathbf{262.448 \text{ €}}$$

Die durchschnittlichen Herstellungskosten des Wohngebäudes entsprechen somit

- rd. 1.470 €/m² (bezogen auf die BGF des Wohngebäudes mit 179 m²)
- rd. 2.760 €/m² (bezogen auf die anrechenbare WFL von 95 m²).

Die Ansätze liegen innerhalb der marktüblichen Bandbreite vergleichbarer Einfamilienhäuser und werden als plausibel erachtet.

Alterswertminderungsfaktor

Für das freistehende Einfamilienhaus wird nach Anlage 1 der ImmoWertV eine **Gesamtnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV) von **80 Jahren** gewählt.

Bezogen auf die Fertigstellung des Wohngebäudes im Jahr 1954 ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein Baualter von rd. 71 Jahren (2025 – 1954). Die rechnerische Restnutzungsdauer beträgt neun Jahre (80 – 71 Jahre). Die durchgeführten und in Abschnitt 3.8.1.1 genannten Maßnahmen führen unter Anwendung des Modernisierungsmodells nach Anlage 2 ImmoWertV zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 14 Jahre. Unter Berücksichtigung einer marktgerechten Rundung wird eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) von **15 Jahren** gewählt (Ansatz in 5-Jahres-Schritten).

Aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ergibt sich ein **Alterswertminderungsfaktor** von

$$15 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = \mathbf{0,1875.}$$

Vorläufiger Sachwert des Wohngebäudes

Ausgehend von den Herstellungskosten des Wohngebäudes und unter Berücksichtigung des ermittelten Alterswertminderungsfaktors leitet sich der folgende vorläufige Sachwert ab:

$$262.448 \text{ €} \times 0,1875 = \mathbf{49.209 \text{ €}}$$

4.2.2.3 Vorläufiger Sachwert des Nebengebäudes

Für das Nebengebäude (Waschküche mit Geräteraum) ist von den zur Verfügung stehenden Daten der NHK 2010 am besten die **Gebäudeart-Nr. 14.1** (Einzel-/ Mehrfachgaragen) geeignet. Demnach lassen sich Normalherstellungskosten in einer Spanne von 245 bis 780 €/m² BGF ableiten. Der untere Spannenwert bezieht sich auf Standard-Fertigaragen, der obere Ansatz stellt auf individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderer Ausführung ab.

Aufgrund der in Abschnitt 3.8.2 dargestellten Merkmale (u.a. Massivbauweise mit Satteldach) und unter Berücksichtigung der nicht mehr zeitgemäßen Merkmale wird nach sachverständiger Schätzung ein Ansatz von 550 €/m² BGF gewählt. Die darin enthaltenen Baunebenkosten von 12 % sind marktüblich, so dass eine weitere Anpassung entfällt.

Bei einer BGF von 20 m² (vgl. Abschnitt 3.8.2.1) ergeben sich für das **Nebengebäude absolut durchschnittlichen Herstellungskosten** von

$$20 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 550 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = \mathbf{11.000 \text{ €}}$$

Das Nebengebäude bildet mit dem Einfamilienhaus eine wirtschaftliche Einheit. Bei den nachfolgenden Parametern werden unverändert die Ansätze des Wohngebäudes gewählt:

- Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag mit einem Faktor von 1,897
- Regionalfaktor von 1,00
- Alterswertminderungsfaktor von 0,1875

Der **vorläufige Sachwert** des **Nebengebäudes** beträgt

$$11.000 \text{ €} \times 1,897 \times 1,00 \times 0,1875 = \mathbf{3.913 \text{ €}}$$

4.2.2.4 Vorläufiger Sachwert der Einzelgarage

Für die Garage kommt die bereits im vorherigen Abschnitt genannte **Gebäudeart-Nr. 14.1** der NHK 2010 (Einzel-/ Mehrfachgaragen) mit Normalherstellungskosten in einer Spanne von 245 bis 780 €/m² BGF zur Anwendung.

Aufgrund der Fertigbauweise, des mittleren Standards und der sonstigen in Abschnitt 3.8.3 dargestellten Merkmale wird ein **Ansatz von 245 €/m² BGF** gewählt. Die darin enthaltenen Baunebenkosten von 12 % sind marktüblich.

Bei einer BGF von 18 m² (vgl. Abschnitt 3.8.3.1) ergeben sich für die **Einzelgarage absolut durchschnittlichen Herstellungskosten** von

$$18 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 245 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = \mathbf{4.410 \text{ €}}$$

Es wird unverändert ein Faktor von 1,897 für die Umrechnung auf das Preisniveau zum Wertermittlungsstichtag und ein Regionalfaktor von 1,00 verwendet.

Für Einzelgaragen nennt die Anlage 1 der ImmoWertV eine **Gesamtnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV) **von 60 Jahren**. Bezogen auf das Baujahr 1990 ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein Baualter von rd. 35 Jahren (2025 – 1990). Da keine wertsignifikanten Modernisierungsmaßnahmen erfolgten, orientiert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am rechnerischen Ansatz von 25 Jahren (60 – 35 Jahre).

Aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ergibt sich ein **Alterswertminderungsfaktor** von

$$25 \text{ Jahre} / 60 \text{ Jahre} = \mathbf{0,4167}.$$

Der **vorläufige Sachwert** der **Einzelgarage** beträgt

$$4.410 \text{ €} \times 1,897 \times 1,00 \times 0,4167 = \mathbf{3.486 \text{ €}}.$$

4.2.3 **Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

Entsprechend der Vorgehensweise des örtlichen Gutachterausschusses bei der Bestimmung der Sachwertfaktoren wird der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen pauschal mit 3,0 % (Faktor 0,03) von der Summe der vorläufigen Sachwerte des Einfamilienhauses und der Nebengebäude bestimmt:

$$(49.209 \text{ €} + 3.913 \text{ €} + 3.486 \text{ €}) \times 0,03 = \mathbf{rd. 1.698 \text{ €}}$$

Dies ist aufgrund der in Abschnitt 3.8.4 dargestellten Merkmale plausibel.

4.2.4 **Bodenwertermittlung**

Für die Bodenwertermittlung kann nach § 40 Abs. 2 ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) verwendet werden.

4.2.4.1 **Bodenrichtwert**

Der vom örtlichen Gutachterausschuss für die gegenständliche Bodenrichtwertzone 26100212 (Wolgangs- und Bayerwaldsiedlung) letztmalig veröffentlichte Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 beträgt **760 €/m²** für (fiktiv) unbebaute und nach BauGB und KAG erschließungsbeitragsfreie individuelle Wohnbaulandflächen (EFH, RH, DHH, etc.) mit einer Grundstücksfläche von 500 m².

4.2.4.2 **Vergleichskauffälle**

Aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses sind Vergleichspreise angefordert worden.

Die Auswahl beschränkte sich auf individuelle Wohnbaulandflächen (unbebaute Grundstücke und Freilegungsgrundstücke) innerhalb der gegenständlichen Boden-

richtwertzone, die zwischen dem 01.01.2024 und dem Stichtag 14.11.2025 notariell beurkundet wurden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übermittelte folgende Kauffälle:

Nr.	Lage	Stadtteil	Datum	Grundstücksfläche*	Nutzungsart	BRW**	Erschließung	Kaufpreis
1	Landshut	Wolfgang	26.01.24	830 m ²	W1	760 €/m ²	beitragsfrei	688 €/m ²
2	Landshut	Wolfgang	09.04.24	400 m ²	W1	760 €/m ²	beitragsfrei	734 €/m ²
3	Landshut	Wolfgang	08.05.24	580 m ²	W1	760 €/m ²	beitragsfrei	665 €/m ²
4	Landshut	Wolfgang	21.03.25	550 m ²	W1	760 €/m ²	beitragsfrei	760 €/m ²
5	Landshut	Wolfgang	27.08.25	290 m ²	W1	760 €/m ²	beitragsfrei	703 €/m ²
6	Landshut	Industriegebiet	13.08.25	750 m ²	W1	760 €/m ²	beitragsfrei	683 €/m ²

* Grundstücksfläche gerundet

** Bodenrichtwert bei der Kaufpreisbeurkundung

Mittelwert: 706 €/m²

Median: 696 €/m²

Min: 665 €/m²

Max: 760 €/m²

Standardabweichung: 35 €/m²

Variationskoeffizient: 5,0%

Aufgrund datenschutzrechtlicher Auflagen sind die Kauffälle anonymisiert. Die Angaben sind der Auskunft der Kaufpreissammlung entnommen und beschränken sich auf die wesentlichen wertrelevanten Einflussmerkmale. Die Grundstücke wurden verfassenseitig besichtigt und mit den Erhebungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abgeglichen.

4.2.4.3 Ausgangswert

Die wertbildenden Merkmale der Vergleichskauffälle sind bekannt und stimmen hinreichend mit dem zu bewertenden Grundbesitz überein. Sie bilden den räumlichen Teilmarkt unbebauter Wohnbaulandflächen zutreffend ab und wurden zeitnah zum Wertermittlungsstichtag notariell beurkundet. Die bestehenden wertrelevanten Abweichungen lassen sich in sachgerechter Weise anpassen.

Die Bodenwertableitung erfolgt ausschließlich auf Basis der sechs vorliegenden Vergleichskauffälle.

4.2.4.4 Ableitung des Bodenwertes

Bei der Bodenwertableitung sind die Vergleichskauffälle an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks anzupassen. Sofern keine geeigneten Umrechnungskoeffizienten oder Marktdaten vorliegen, erfolgt dies nach sachverständiger Schätzung. Die wertbestimmenden Sachverhalte stellen sich wie folgt dar:

– Stichtagsdifferenz

Die Kauffälle wurden zwischen Januar 2024 und August 2025 notariell beurkundet. Wertermittlungsstichtag ist der 14.11.2025. Zwischenzeitlich waren die Preise für

Wohnbaulandflächen am gegenständlichen Standort tendenziell stabil. Aufgrund der Stichtagsdifferenz wird keine Anpassung vorgenommen.

- **Immissionsbelastungen**

Anders als das gegenständliche Grundstück liegen die Vergleichskauffälle nicht im Einflussbereich von Schienenverkehrslärm. Bei den Nrn. 2 und 4 können aber Verkehrsimmissionen aus benachbarten Hauptdurchgangsstraßen einwirken.

Schienen- und Straßenverkehrsimmissionen wirken sich bei Wohnbaulandflächen i.d.R. wertmindernd aus und werden an vergleichbaren Standorten innerhalb der Stadt Landshut nicht als ortsüblich angesehen. Zum Werteinfluss existieren keine örtlichen Untersuchungen. Bayernweit wurden zuletzt die Auswirkungen von Schienenverkehrslärm am Beispiel des Wohnimmobilienmarktes des Landkreises München untersucht.¹⁰ Demnach konnte im Mittel ein Abschlag von rd. 17 % festgestellt werden. Dieser korrespondiert mit dem pauschalen Ansatz des Gutachterausschusses des Landkreises München in Höhe von mind. 15 % des Bodenrichtwertes.¹¹

Für Straßenverkehrsimmissionen stehen keine regionalen Auswertungen zur Verfügung. In der Bewertungsliteratur werden Bodenwertminderungen auf Grundlage von Bodenrichtwertvergleichen in Abhängigkeit von den Lästigkeitsfaktoren nach der VLärmSchR 97 angegeben.¹² Demnach sind Abschläge von bis zu 10 % möglich.

Aufgrund zeitlicher und örtlicher Unterschiede bei den Ausgangsdaten ist eine exakte rechnerische Anpassung nach objektiven Gesichtspunkten nicht durchführbar. Die Abweichungen in den Lageverhältnissen werden – ausgehend von den o.g. Daten – nach § 9 Abs. 3 ImmoWertV im Rahmen einer sachverständigen Einschätzung bestimmt:

- Kauffall 1: - 15 %
- Kauffall 2: - 10 % (Ansatz reduziert wegen Straßenverkehrsimmissionen)
- Kauffall 3: - 15 %
- Kauffall 4: - 10 % (Ansatz reduziert wegen Straßenverkehrsimmissionen)
- Kauffall 5: - 15 %
- Kauffall 6: - 15 %

¹⁰ Pauen/Roßbach/Schielein in Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) 1/2025: (Schienenverkehrs-) Lärm – Einflüsse auf den Verkehrswert von Grundstücken, Werner Verlag, Seite 4 ff

¹¹ Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises München, Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten für den Landkreis München zum 01.01.2024, Seite 5

¹² Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage, Reguvis, Seite 841, Abb. 23

- **Sonstigen Lagemerkmale**

Die zum Vergleich herangezogenen Grundstücke liegen innerhalb der gegenständlichen Bodenrichtwertzone und die sonstigen Lageeigenschaften weichen nicht signifikant von der Lagewertigkeit des gegenständlichen Grundbesitzes ab.

- **Art der baulichen Nutzung**

Die den Vergleichskauffällen zugrunde liegende Art der baulichen Nutzung (individuelle Wohnbaulandflächen) stimmt mit der existierenden und wertbildenden Wohnnutzung des Bewertungsgrundstücks überein.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Der örtliche Gutachterausschuss weist bei den Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024 darauf hin, dass bei individuellen Wohnbauland i.d.R. keine Abhängigkeit der Kaufpreise zur baulichen Ausnutzung nach WGFZ nachgewiesen werden konnte.¹³ Eigene Marktbeobachtungen bestätigen dies. Es unterbleibt eine Anpassung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung.

- **Grundstücksgröße und sonstige Beschaffenheitsmerkmale**

Die Vergleichskauffälle haben Größen zwischen 290 m² und 830 m². Die Fläche des Bewertungsgrundstücks beträgt 339 m².

Bei individuellen Wohnbaulandflächen konnte der örtliche Gutachterausschuss eine Abhängigkeit des bezahlten Kaufpreises je m² zur **Grundstücksgröße** nachweisen. Diese fallen i.d.R. umso höher aus, je kleiner die Fläche ist. Gemäß den vom örtlichen Gutachterausschuss empfohlenen Umrechnungskoeffizienten ergeben sich folgende Anpassungen¹⁴:

- Kauffall 1: $1,06 / 0,92 = 1,15$ (+ 15 %)
- Kauffall 2: $1,06 / 1,04 = 1,02$ (+ 2 %)
- Kauffall 3: $1,06 / 0,97 = 1,09$ (+ 9 %)
- Kauffall 4: $1,06 / 0,98 = 1,08$ (+ 8%)
- Kauffall 5: $1,06 / 1,08 = 0,98$ (- 2 %)
- Kauffall 6: $1,06 / 0,92 = 1,15$ (+ 15 %)

Im Übrigen lassen sich hinsichtlich des Zuschnitts, der Ausrichtung und der Topographie keine Einflüsse auf das erzielbare Bodenwertniveau ableiten, wenn wie vorliegend die bauliche Nutzbarkeit des jeweiligen Grundstücks nicht beeinträchtigt ist.

¹³ Vgl. Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte der kreisfreien Stadt Landshut zum Stichtag 01.01.2024, veröffentlicht durch den Gutachterausschuss im Bereich der kreisfreien Stadt Landshut, Abschnitt 1.6.1

¹⁴ Vgl. ebd, Abschnitt 1.6.2

- **Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete**

Die Vergleichskauffälle liegen wie das Bewertungsgrundstück übereinstimmend in Bereich einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem und nicht in einem sonstigen wasserwirtschaftlichen Schutzgebiet. Es unterbleibt eine Anpassung.

- **Erschließungskosten**

Wie bei den Ausgangswerten ergibt sich beim gegenständlichen Grundstück hinsichtlich der Erschließungskosten ein erschließungskostenbeitragsfreier Zustand.

Weitere Sachverhalte sind nicht zu erfassen. Es ergeben sich bei den sechs herangezogenen Ausgangswerten folgende Anpassungen:

Nr.	Ausgangswert	Preisniveau	Lage/Immissionen	Art	Maß	Größe/Beschaffenh.	Wasserschutz	Erschließung	Summe Zu-/Abschläge	angepasster Bodenwert
1	688 €/m ²	0%	-15%	0%	0%	15%	0%	0%	0%	688 €/m ²
2	734 €/m ²	0%	-10%	0%	0%	2%	0%	0%	-8%	675 €/m ²
3	665 €/m ²	0%	-15%	0%	0%	9%	0%	0%	-6%	625 €/m ²
4	760 €/m ²	0%	-10%	0%	0%	8%	0%	0%	-2%	745 €/m ²
5	703 €/m ²	0%	-15%	0%	0%	-2%	0%	0%	-17%	583 €/m ²
6	683 €/m ²	0%	-15%	0%	0%	15%	0%	0%	0%	683 €/m ²

Mittelwert:	667 €/m ²
Median:	679 €/m ²
Min:	583 €/m ²
Max:	745 €/m ²
Standardabweichung:	56 €/m ²
Variationskoeffizient:	8,4%

Es leitet sich eine Spanne von rd. 583 €/m² bis 745 €/m² ab, der arithmetische Mittelwert beträgt 667 €/m². Der Median liegt mit 679 €/m² über dem Mittelwert. Die Vergleichskauffälle streuen im Mittel mit rd. 56 €/m² bzw. 8,4 % um den arithmetischen Mittelwert und somit in einer noch normalen marktüblichen Streubreite. Es konnten keine Sachverhalte festgestellt werden, die auf das Vorliegen individueller oder persönlicher Einflussfaktoren hinweisen.

Der Bodenwert wird aus dem Median abgeleitet, weil er bei geringer Datenmenge und unsymmetrischer Verteilung aussagekräftiger ist als der Mittelwert. Unter Berücksichtigung einer marktgerechten Rundung ergibt sich ein Bodenwert von

rd. 680 €/m².

4.2.4.5 Absoluter Bodenwert

Aus dem abgeleiteten Bodenwertansatz und der Grundstücksgröße von 339 m² leitet sich folgender absoluter Bodenwert ab:

$$680 \text{ €/m}^2 \times 339 \text{ m}^2 = \mathbf{230.520 \text{ €}}$$

4.2.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV) ergibt sich wie folgt:

vorläufiger Sachwert Wohngebäude	=	49.209 €
vorläufiger Sachwert Nebengebäude	=	3.913 €
vorläufiger Sachwert Einzelgarage	=	3.486 €
vorläufiger Sachwert baul. Außenanlagen / sonstige Anlagen	=	1.698 €
Bodenwert	=	230.520 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	288.826 €

Bezogen auf die anrechenbare Wohnfläche von 95 m² entspricht dies einem Ansatz von rd. 3.040 €/m² (= 288.826 € / 95 m²). Der Bodenwertanteil liegt bei rd. 80 % (= 230.520 € / 288.826 €).

4.2.6 Marktanpassung und Plausibilitätsprüfung

4.2.6.1 Ausgangsdaten

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) erfolgt i.d.R. durch den Ansatz der von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Sachwertfaktoren. Sie geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an.

Vom örtlichen Gutachterausschuss stehen Sachwertfaktoren zum Stichtag 01.07.2024 zur Verfügung.¹⁵ Betrachtet wurden 33 Kaufverträge von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Stadtgebiet von Landshut aus dem Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024. Die Immobilien hatten Grundstücksgrößen von 150 m² bis 1.200 m², Wohnflächen von 90 bis 300 m² und Restnutzungsdauern von > 15 Jahren bis 77 Jahren. Erstverkäufe und Objekte, die in ihren individuellen Merkmalen wesentlich von den Grundparametern eines typischen Sachwertobjektes abweichen und nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, blieben außer Acht.¹⁶

Bis auf die Restnutzungsdauer (15 Jahre) liegen die Merkmale des Bewertungsobjektes innerhalb der Stichprobenbeschreibung.

Der Sachwertfaktor beträgt im Mittel 0,98 (Abschlag von 2 %) bei einer Spanne von 0,61 bis 1,38 (Abschlag 39 % bis Zuschlag von 38 %). Der Median entspricht mit 0,99 annähernd dem Mittelwert. Der Wert für das 1. Quartil liegt bei 0,83 (Abschlag von 17 %) und für das 3. Quartil bei 1,07 (Zuschlag von 7,0 %).

¹⁵ Der Immobilienmarkt Landshut 2025, Teil 2, Abschnitt 3.2, Seite 36

¹⁶ Der Immobilienmarkt Landshut 2025, Teil 2, Abschnitt 3, Seite 33

Für die Bestimmung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors werden diese Auswertungen herangezogen. Es handelt sich um die besten verfügbaren Daten. Sie stehen in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag und beziehen sich ausschließlich auf das Stadtgebiet Landshut. Die Unterschiede bei den wertbildenden Merkmalen und die Abweichungen zum Sachwertmodell des Gutachterausschusses lassen sich in sachgerechter Weise anpassen.

4.2.6.2 Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors

Die Ausgangsdaten stellen auf den Stichtag 01.07.2024 ab. Nach eigenen Marktbeobachtungen ist das Marktumfeld seitdem weitestgehend stabil.

Der Gutachterausschuss untersuchte die Sachwertfaktoren auf Abhängigkeit der wichtigsten wertbeeinflussenden Merkmale. Es war ein Zusammenhang zwischen dem Sachwertfaktor und der Restnutzungsdauer nachweisbar. Je geringer die Restnutzungsdauer, desto höher sind die Abschläge auf den vorläufigen Sachwert. Da es sich hierbei zumeist um Objekte mit nicht mehr zeitgemäßen Objektmerkmalen und einem absehbar hohen Sanierungsbedarf handelt, ist dies plausibel. Dagegen waren bei jungen Bestandsobjekten mit einer Restnutzungsdauer von 75 Jahren deutliche Zuschläge nachweisbar. Bei dem gegenständlichen Ansatz von 15 Jahren ergibt sich ein Sachwertfaktor von 0,79 (Abschlag von 21 %).

Zudem konnte statistisch ein wertrelevanter Zusammenhang zwischen dem Sachwertfaktor und der absoluten Höhe des Bodenwertes festgestellt werden. Im Modell des Gutachterausschusses wurde der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert mit zeitlicher Anpassung über Indexreihen und ggf. unter Berücksichtigung der Flächenumrechnungskoeffizienten bestimmt. Je geringer der Bodenwert, desto größer waren die Marktanpassungszuschläge (im gegenständlichen Fall liegt der Sachwertfaktor bei 1,07 bzw. Zuschlag von + 7,0 %).¹⁷

Aus den beiden o.g. Einflussgrößen leitet sich im Mittel ein Sachwertfaktor von 0,93 [= (0,79 + 1,07) / 2] ab.

Bei der gegenständlichen Wertableitung ist der Bodenwert aus Gründen der besseren Aussagekraft und Nachvollziehbarkeit auf Basis von Vergleichskauffällen und unter Berücksichtigung der Immissionsbelastungen ermittelt worden. Diese Abweichungen zum Sachwertmodell des Gutachterausschusses führen dazu, dass sich der Sachwertfaktor tendenziell erhöht.

Unter Abwägung der existierenden Vor- und Nachteile bei den wertbildenden Merkmalen wird nach sachverständiger Schätzung ein **objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor** von **1,00** gewählt. Dies führt zu einem **marktangepassten vorläufigen**

¹⁷ Hinweis: im Modell des Gutachterausschusses ergäbe sich im gegenständlichen Fall auf Basis des Bodenrichtwertes von 760 €/m² und einer Größenanpassung von + 6,0 % absolut ein Bodenwert von 760 €/m² × 1,06 × 339 m² = 273.098 €

Sachwert in Höhe von

$$288.826 \text{ €} \times 1,00 = \mathbf{288.826 \text{ €}}$$

Bezogen auf die anrechenbare Wohnfläche von 95 m² ergibt sich ein Wert von rd. 3.040 €/m² WFL (= 288.826 € / 95 m² WFL).

4.2.6.3 Plausibilitätsprüfung mittels Vergleichskauffällen

Darstellung der Vergleichskauffälle

Zur Plausibilitätsprüfung wurden bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses aus der Kaufpreissammlung Vergleichskauffälle angefordert. Die Suchkriterien beschränkten sich auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahren bis 1977, Wohnflächen bis 115 m² und Standardstufen ≤ 2,00, die innerhalb der Stadt Landshut an Standorten mit einem Bodenrichtwertniveau ≤ 800 €/m² liegen und im Zeitraum 01.01.2023 bis zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2025 notariell beurkundet wurden.

Da nur ein Kauffall vorlag, wurde die Auswahl auf andere Standorte und auf Objekte mit besseren Standardstufen ausgeweitet. Folgende Kauffälle stehen zur Verfügung:

Nr.	Lage	Stadtteil	Datum	GS-Fläche*	Art	Baujahr	modifiz. Baujahr	WFL	Standardstufe	BRW**	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² WFL	
1	Landshut	Peter und Paul	22.03.23	550 m ²	EFH	1975	1977	111 m ²	2,4	930 €/m ²	479.500 €	4.320 €/m ²	
2	Landshut	Achdorf	28.07.23	310 m ²	EFH	1971	1977	110 m ²	2,4	720 €/m ²	365.000 €	3.318 €/m ²	
3	Landshut	Achdorf	30.10.24	170 m ²	EFH	1911	1966	79 m ²	1,0	820 €/m ²	285.000 €	3.608 €/m ²	
4	Landshut	Wolfgang	19.05.25	430 m ²	EFH	1948	1962	90 m ²	2,6	760 €/m ²	425.000 €	4.722 €/m ²	
5	Landshut	Achdorf	08.10.25	310 m ²	EFH	1948	1972	85 m ²	2,0	800 €/m ²	360.000 €	4.235 €/m ²	
											Mittelwert:	382.900 €	4.041 €/m²
											Median:	365.000 €	4.235 €/m²
											Min:	285.000 €	3.318 €/m²
											Max:	479.500 €	4.722 €/m²
											Standardabweichung:	73.371 €	568 €/m²
											Variationskoeffizient:	19,2%	14,1%

* Grundstücksfläche gerundet

** Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Kaufpreisbeurkundung

Anmerkungen

- zu 1) freistehendes Einfamilienhaus, Mauerwerksbau, vollständig unterkellert, 1 Garage
- zu 2) freistehendes Einfamilienhaus, Mauerwerksbau, vollständig unterkellert, 1 Garage
- zu 3) freistehendes Einfamilienhaus, Mauerwerksbau, zu 10 % unterkellert, von Wohnungsunternehmen veräußert
- zu 4) freistehendes Einfamilienhaus, Mauerwerksbau, vollständig unterkellert, 2 Garagen
- zu 5) freistehendes Einfamilienhaus, Mauerwerksbau, nicht unterkellert, keine Nebengebäude

Die Vergleichsobjekte wurden von außen besichtigt und mit den Erhebungen des Gutachterausschusses abgeglichen. Die Daten entstammen unmittelbar der Auskunft der Kaufpreissammlung. Die Grundstücksflächen sind gerundet und die Adressen bekannt. Aufgrund datenschutzrechtlicher Auflagen ist nur eine anonymisierte Darstellung möglich, die sich auf die wesentlichen wertrelevanten Einflussmerkmale beschränkt.

Bei dem markierten Kauffall Nr. 3 konnte verfasserseits recherchiert werden, dass dieser im August 2024 und kurz vor der Kaufpreisbeurkundung im Oktober 2024 für 100.000 € (vmtl. im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren) Online inseriert war. Aufgrund der deutlichen Kaufpreisunterschiede und der kurzen

Zeitdifferenz könnte eine Beeinflussung durch individuelle oder persönliche Verhältnisse vorliegen. **Die Nr. 3 bleibt aufgrund der eingeschränkten Aussagekraft außer Acht.**

Bei den vier verbleibenden Kauffällen bestehen Einschränkungen wegen der z.T. deutlichen Unterschiede in den wertbildenden Merkmalen. Ein Aussage zur Plausibilität des Bewertungsergebnisses ist nur über die Differenzen bei den absoluten Kaufpreisen möglich.

Analyse der Vergleichskauffälle

Im Vergleich zur gegenständlichen Immobilie sind folgende Sachverhalte bei den vier verbleibenden Vergleichskauffällen zu berücksichtigen:

- Die Kauffälle liegen innerhalb der Stadt Landshut in den Stadtteilen Peter und Paul, Achdorf und Wolfgang. Es bestehen keine vergleichbaren Schienenverkehrsmissionen. Bei allen Vergleichsobjekten ist die Lagewertigkeit besser.
- Die Immobilien wurden zwischen März 2023 und Oktober 2025 und nach der in Abschnitt 3.10 dargestellten Marktwende notariell beurkundet. Das Preisniveau bis zum Wertermittlungsstichtag blieb seitdem tendenziell gleich.
- Die Grundstücksgrößen bei den Nrn. 2 und 5 mit jeweils rd. 310 m² sind mit den 339 m² des gegenständlichen Anwesens vergleichbar. Die Nrn. 1 und 4 haben mit 550 m² bzw. 430 m² größere Grundstücksflächen.
- Es handelt sich um von Eigennutzern nachgefragte freistehende Einfamilienhäuser in Massivbauweise im Preissegment unter 500.000 €. Bei der Ausführung der KGs und bei den Nebengebäuden bestehen z.T. Abweichungen.
- Die Nrn. 4 und 5 sind jeweils mit einem Baujahr 1948 etwas älter als das gegenständliche Wohngebäude aus dem Jahr 1954. Die Objekte mit den Nrn. 1 und 2 stammen aus den 1970er Jahren und sind deutlich jünger.
- Für das gegenständliche Anwesen ergibt sich bei einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bezogen auf den Wertermittlungsstichtag im Jahr 2025 ein modifiziertes Baujahr von 1960 (= 2025 + 15 Jahre – 80 Jahre). Die verwendeten Vergleichskauffälle haben überwiegend ein jüngeres modifiziertes Baujahr und eine längere Restnutzungsdauer. Bei der Nr. 2 ist nach äußerem Augenschein der Ansatz 1962 aufgrund der durchgeführten Modernisierungen sowie des mittleren bis guten Erhaltungs- und Pflegezustandes tendenziell zu gering.
- Die Wohnflächen der Nrn. 1 und 2 liegen mit 111 m² bzw. 110 m² über den 95 m² des gegenständlichen Anwesens. Bei den Nrn. 4 und 5 ist sie mit 90 m² bzw. 85 m² etwas geringer.
- Der durch die Standardstufen ausgedrückte Wohnraumstandard beträgt beim Bewertungsgrundstück 1,85. Bei den verwendeten Kauffällen ist dieser mit Stan-

dardstufen zwischen 2,00 und 2,60 z.T. deutlich besser.

- Die absoluten Kaufpreise streuen zwischen 360.000 € und 479.500 €. Die Nrn. 1 und 4 haben das höchste Kaufpreisniveau. Dies ist vermutlich in den überdurchschnittlichen Grundstücksgrößen und den besseren Standardstufen begründet. Beim Kauffall 1 könnte zusätzlich das jüngere Baualter und die Lagewertigkeit ursächlich sein.

Das Ergebnis des Bewertungsgrundstücks liegt mit 288.826 € deutlich unter den Kaufpreisen der Vergleichsimmobilien. Dieser Abstand ist aufgrund der unterdurchschnittlichen Objektmerkmale mit zahlreichen wertmindernden Aspekten plausibel.

4.2.6.4 Plausibilitätsprüfung mittels Vergleichsfaktoren

Zur weiteren Plausibilisierung liegen Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zum Stichtag 01.07.2024 vor.¹⁸ Bis zum Wertermittlungsstichtag waren die Marktverhältnisse stabil.

Innerhalb der Stadt Landshut ergibt sich für Objekte der Baujahrsklasse 1950 bis 1977 an Standorten mit einem Bodenrichtwertniveau ≤ 800 €/m² ein Mittelwert von 3.150 €/m² WFL.¹⁹ Der Median liegt bei 3.200 €/m² WFL. Die Kauffälle streuen zwischen 2.221 und 4.002 €/m² WFL.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert der gegenständlichen Immobilie ordnet sich mit rd. 3.040 €/m² WFL etwas unter dem Mittelwert bzw. Median ein. Dies trägt den unterdurchschnittlichen wertbildenden Merkmalen Rechnung und berücksichtigt, dass i.d.R. die Kaufpreise je m² WFL umso höher ausfallen, je geringer die Wohnfläche ist. Das Ergebnis der Sachwertermittlung wird hinreichend bestätigt.

4.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Sachverhalte, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen der wertrelevanten Daten abweichen.

Die Abweichungen von den Modellansätzen der Sachwertfaktoren wurden aus Gründen der Nachvollziehbarkeit verfahrensimmanent berücksichtigt. Die Werteeinflüsse aus dem absehbaren Sanierungsbedarf sind im Sachwertfaktor abgebildet. Im Übrigen sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu erfassen.

¹⁸ Der Immobilienmarkt Landshut 2025, Teil 2, Abschnitt 2.2.1, Seite 21

¹⁹ Es handelt sich um fiktive Baujahre basierend auf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

4.2.8 Sachwert des Grundstücks

Die Wertableitung führt zu einem **Sachwert des Grundstücks** von

marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	288.826 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		0 €
Sachwert des Grundstücks	=	288.826 €

4.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Ergebnis des angewendeten Wertermittlungsverfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die Wertableitung erfolgte ausschließlich auf Basis des Sachwertverfahrens, weil es die Vorgehensweise potentieller Käufer bei der Kaufpreisbildung nachvollzieht und geeignete Daten für die Anwendung vorlagen. Mittels Vergleichskauffällen und Vergleichsfaktoren des örtlichen Gutachterausschusses ist eine Plausibilitätsprüfung erfolgt. Es wurden alle wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjektes und die Marktsituation berücksichtigt. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Unter **Verweis auf die Hinweise in Abschnitt 2** wird zum **Wertermittlungsstichtag 14.11.2025** für das **Anwesen Rachelstraße 27 in 84030 Landshut** (Flurstück-Nr. 1710, Gemarkung Landshut - weißes Viertel -) ein **Verkehrswert** von rd.

290.000 €

(in Worten: zweihundertneunzigtausend Euro)

ermittelt.

4.4 Zubehör gemäß § 97 BGB

In dem Wohngebäude ist im EG eine L-Küche mit Unter- und Oberschränken aus dem Jahr 1989. Es existieren eine Einbauspüle mit Einhebelmischarmatur, ein E-Herd mit Dunstabzug sowie ein Backofen. Die Schrankunterbauten mit Spüle sind in eine Arbeitsplatte eingepasst.

Aufgrund des hohen Alters und des z.T. einfachen Standards wird der Küche kein signifikanter Wert beigemessen.

5. Schlusswort

Der Unterzeichner ist von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung, Verteilung oder Veröffentlichung durch Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen gestattet.

Landshut, den 16.01.2026

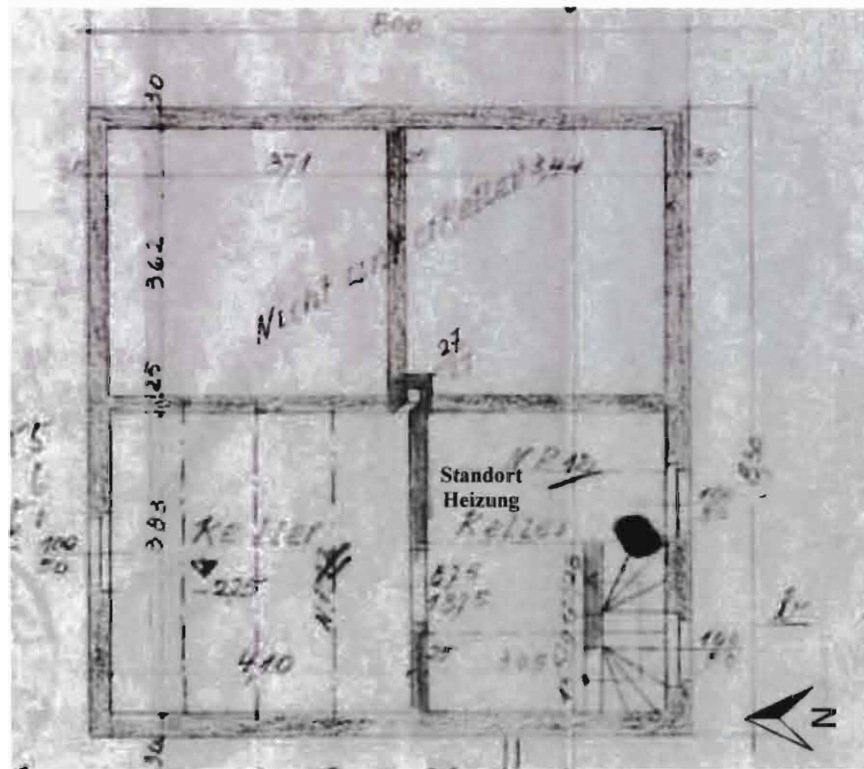


Jürgen Huber

Dipl.-Ing. (FH) · Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

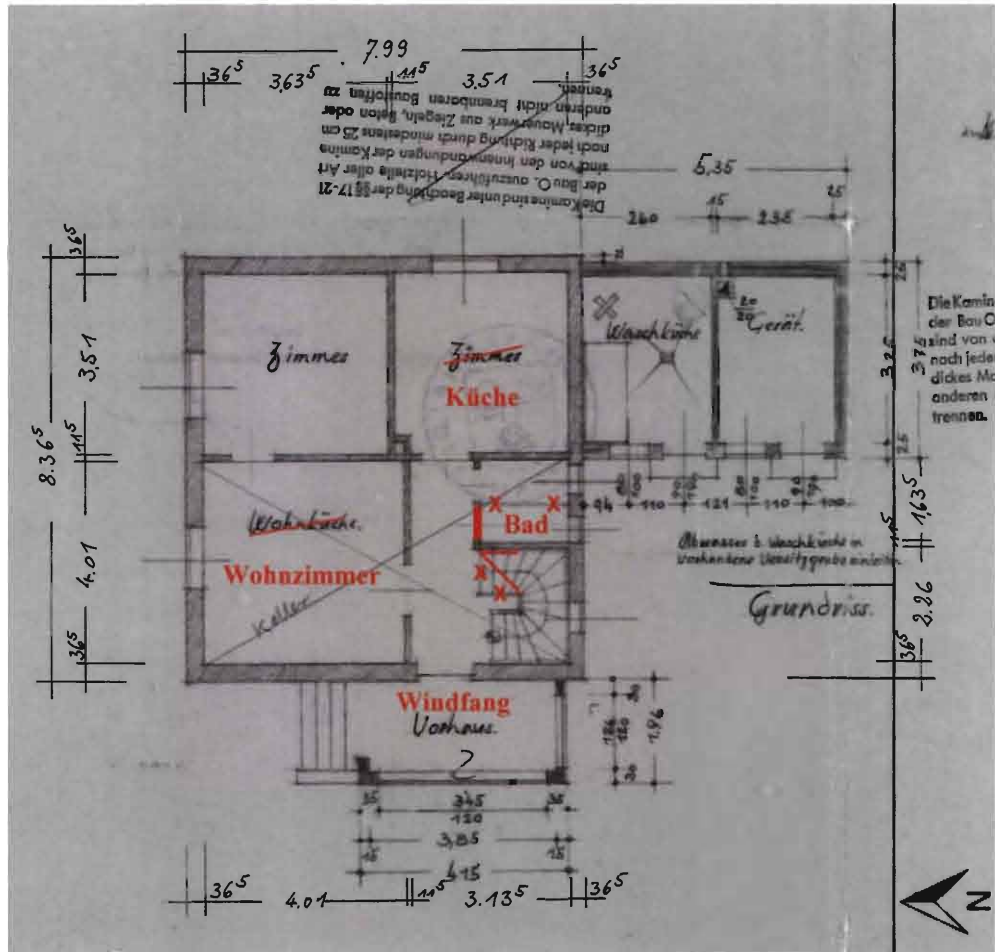
Das Gutachten besteht aus 67 Seiten einschließlich Anlagen.

Anlage 1/1: Auszug Eingabeplan 1953 (EFH) – Grundriss KG, Maßstab ca. 1: 100



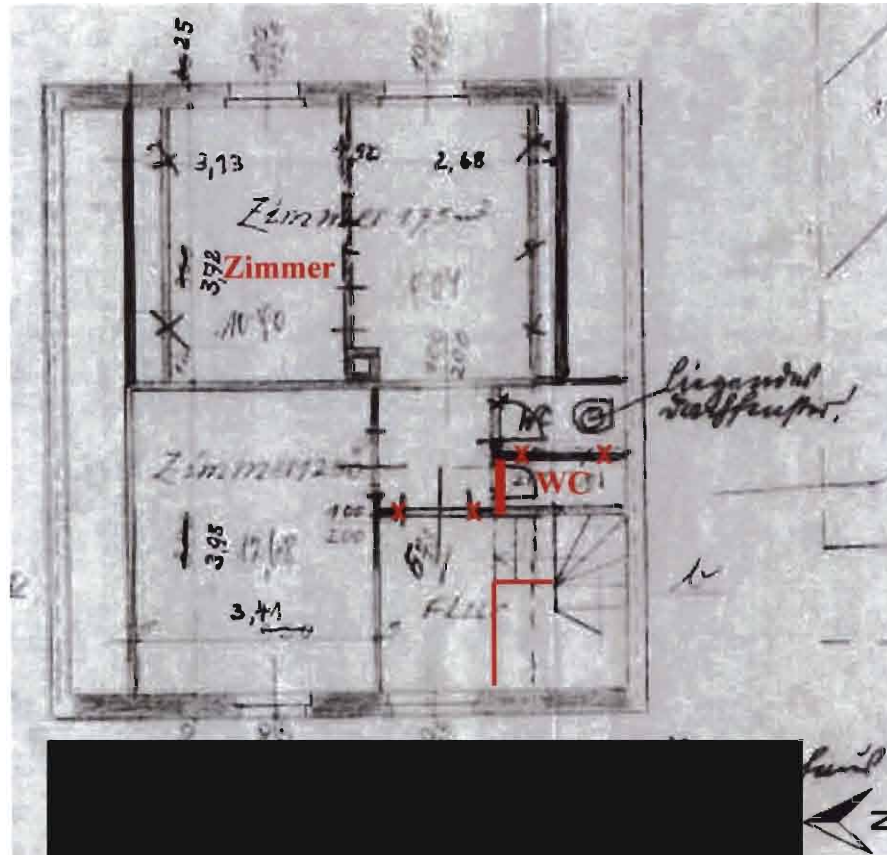
Anlage 1/2: Auszug Eingabeplan 1955 (EFH / Nebengebäude) – Grundriss EG, Maßstab ca. 1: 150

Die tatsächliche Bauausführung weicht von den Bauplänen ab (wesentlichen Änderungen verfasserseits „rot“ ergänzt).

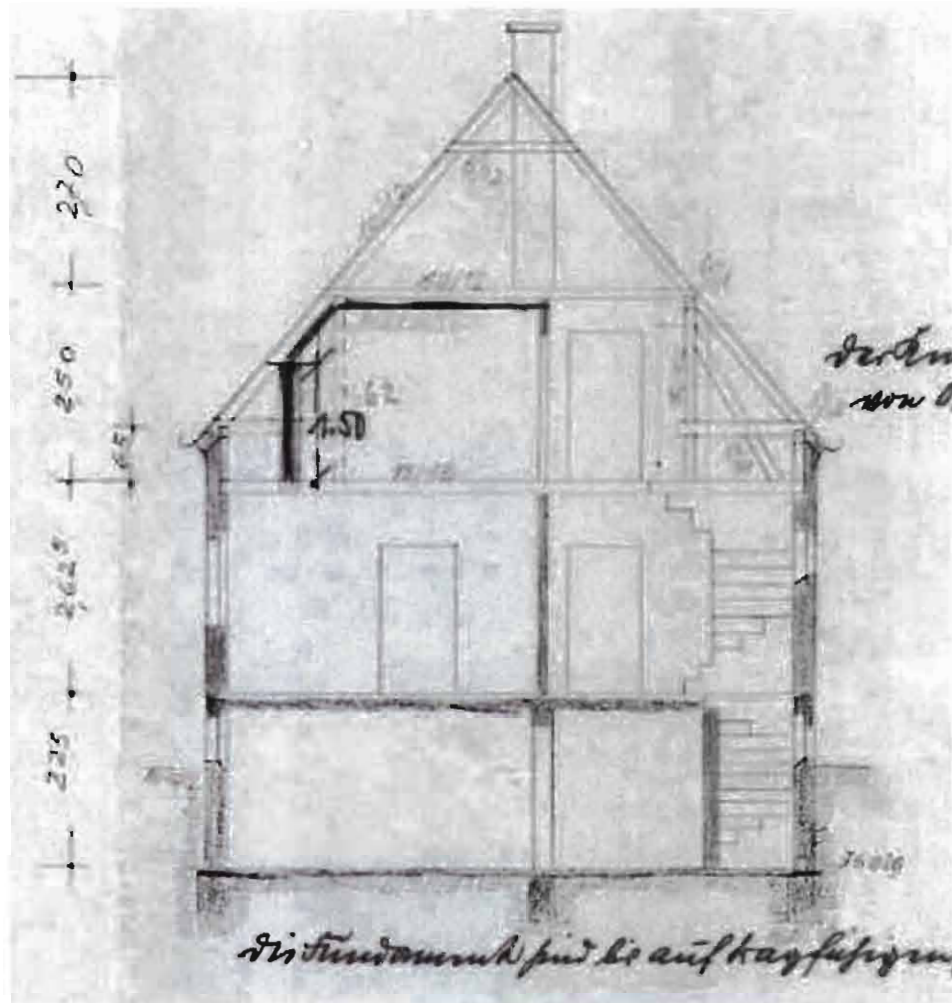


Anlage 1/3: Auszug Eingabeplan 1953 (EFH) – Grundriss DG, Maßstab ca. 1: 100

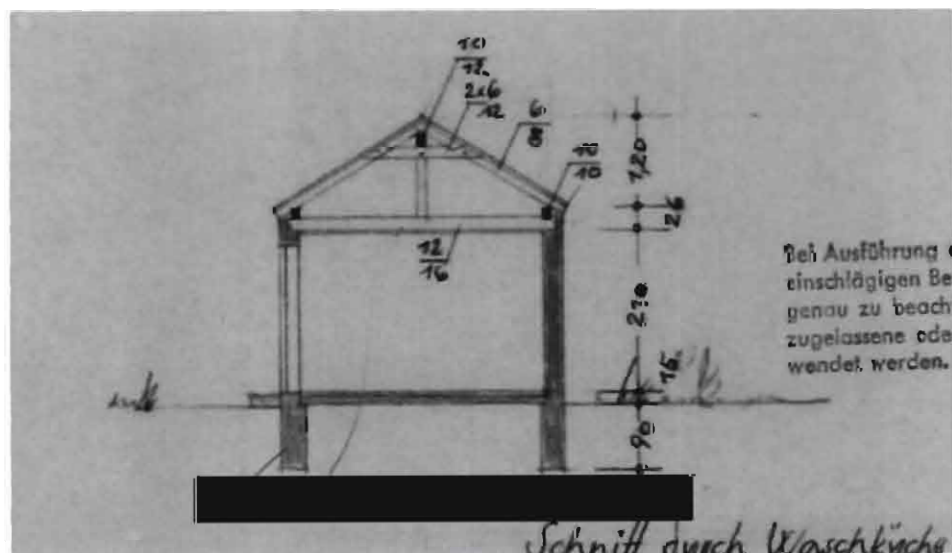
Die tatsächliche Bauausführung weicht von den Bauplänen ab (wesentlichen Änderungen verfasserseits „rot“ ergänzt).



Anlage 1/4: Auszüge Eingabepläne 1953/1955 (EFH / Nebengebäude) – Querschnitte, Maßstab ca. 1: 100

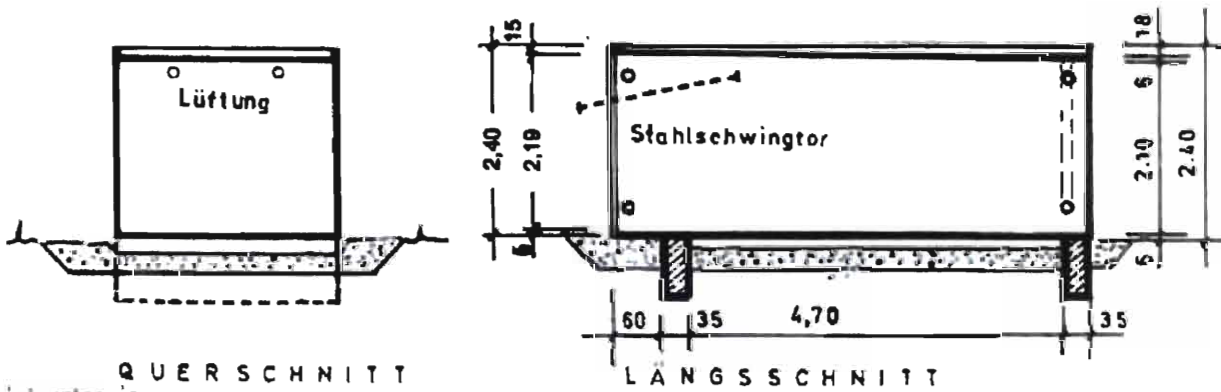
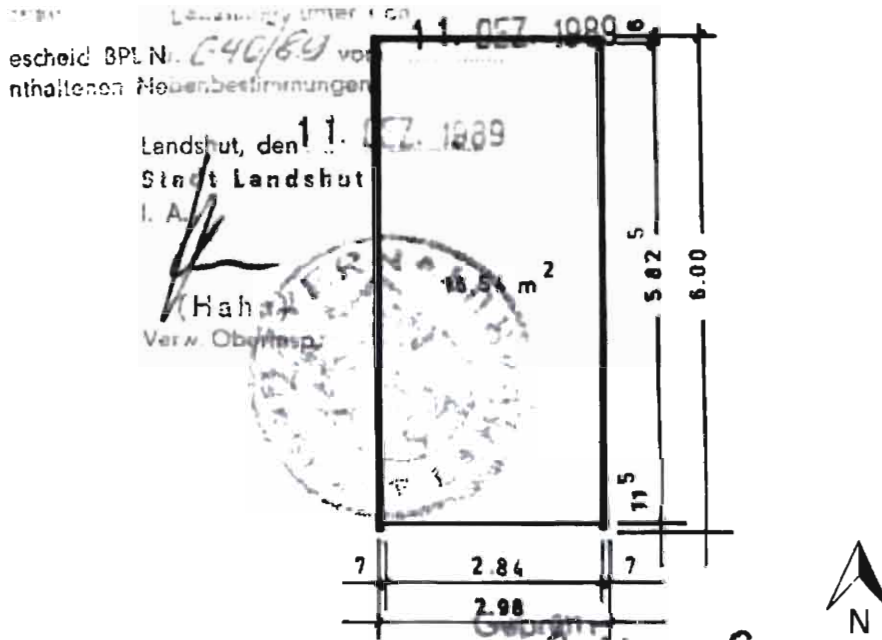


Querschnitt Wohngebäude



Querschnitt Nebengebäude

Anlage 1/5: Auszug Eingabeplan 1989 (Garage) – Grundriss EG und Schnitte,
Maßstab ca. 1: 100



Anlage 2/1: Berechnungen – Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

siehe Hinweis in Abschnitt 3.5, nur für Verkehrswertermittlung

Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

Grundfläche: 220,00 m² 1)
Grundstücksgröße: 339 m²

vorhandene GRZ, gerundet: **0,65****Anmerkung zur Ermittlung der GRZ:**

zu 1) mit Messwerkzeug BayernAtlas überschlägig ermittelt

Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Faktor	Geschossfläche	Gesamt
Erdgeschoss	8,365 m	7,990 m	66,84 m ²	1,0	66,84 m ²	
Windfang	1,960 m	4,150 m	8,13 m ²	1,0	8,13 m ²	74,97 m ²
Dachgeschoss	8,365 m	7,990 m	66,84 m ²	0,0	0,00 m ²	0,00 m ² 1)
Summe vorhandene Geschossfläche:						74,97 m ²
Summe vorhandene Geschossfläche, rd.:						75,00 m ²
Grundstücksgröße:						339 m ²

vorhandene GFZ, rd.: **0,22****Anmerkung zur Ermittlung der GFZ:**

zu 1) DG nicht anrechenbar, da kein Vollgeschoss nach Art. 2 Abs. 5 BayBO (1997) i.V.m. Art. 83 Abs. 6 BayBO (2007)

Anlage 2/2: Berechnungen – Wohnfläche (WFL)

nach WoFIV, siehe Hinweis Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertermittlung

Erdgeschoss (EG)

Bezeichnung	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor ¹⁾	Nettofläche	Gesamt
Windfang	1,660 m	3,850 m	6,39 m ²	0,970	6,20 m ²	6,20 m ²
Diele	1,250 m	4,010 m	5,01 m ²	0,970	4,86 m ²	2)
	0,350 m	2,260 m	0,79 m ²	0,970	0,77 m ²	3)
	0,500 m	1,200 m	0,60 m ²	0,970	0,58 m ²	6,21 m ² 3)
Wohnzimmer	4,010 m	4,010 m	16,08 m ²	0,970	15,60 m ²	15,60 m ²
Zimmer	3,510 m	3,635 m	12,76 m ²	0,970	12,38 m ²	12,38 m ²
Küche	3,510 m	3,510 m	12,32 m ²	0,970	11,95 m ²	
abzgl. Kamin	0,400 m	0,300 m	0,12 m ²	-0,970	-0,12 m ²	11,83 m ² 4)
Bad	1,635 m	1,700 m	2,78 m ²	0,970	2,70 m ²	2,70 m ² 5)
WFL-EG:						54,92 m²

Dachgeschoss (DG)

Bezeichnung (lt. Plan)	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor ⁶⁾	Nettofläche	Gesamt
Diele	1,500 m	3,950 m	5,93 m ²	1,000	5,93 m ²	5,93 m ² 3)
Schlafzimmer (h ≥ 2,00 m)	2,900 m	3,950 m	11,46 m ²	1,000	11,46 m ²	7)
Schlafzimmer (h < 2,00 m)	0,510 m	3,950 m	2,01 m ²	0,500	1,01 m ²	12,47 m ² 7)
Schlafzimmer (h ≥ 2,00 m)	2,500 m	3,720 m	9,30 m ²	1,000	9,30 m ²	7)
Schlafzimmer (h < 2,00 m)	0,630 m	3,720 m	2,34 m ²	0,500	1,17 m ²	10,47 m ² 7)
Schlafzimmer (h ≥ 2,00 m)	2,400 m	3,720 m	8,93 m ²	1,000	8,93 m ²	7)
abzgl. Kamin	0,400 m	0,300 m	0,12 m ²	-0,970	-0,12 m ²	4)
Schlafzimmer (h < 2,00 m)	0,280 m	3,720 m	1,04 m ²	0,500	0,52 m ²	9,33 m ² 7)
WC (≥ 2,00 m)	0,500 m	1,600 m	0,80 m ²	1,000	0,80 m ²	3)
WC (h < 2,00 m)	0,800 m	1,600 m	1,28 m ²	0,500	0,64 m ²	1,44 m ² 3)
WFL-DG:						39,64 m²
Wohnfläche EG+DG:						94,56 m²
Wohnfläche EG+DG, rd.:						95 m²

Anmerkungen zur Wohnflächenermittlung:

- zu 1) Faktor 0,970: 3,0 % Putzabzug; keine lichten Maße i.S.v. § 3 Abs. 1 WoFIV angegeben, daher Grundfläche nach Rohbaumaßen ermittelt; WoFIV nennt keinen Ansatz für Putzabzug, Rückgriff auf § 43 Abs. 3 II. BV
- zu 2) Breite wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt
- zu 3) Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt (abweichende Bauausführung berücksichtigt)
- zu 4) Kamin nach § 3 Abs. 3 Nr. 3 WoFIV abzugsfähig, da Grundfläche > 0,1 m²; Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt
- zu 5) Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt (abweichende Bauausführung berücksichtigt)
- zu 6) Faktor 1,00: Bestand mit Fertigmaßen, daher kein Putzabzug; Faktor 0,50 bei h < 2,00 m: Raumteile mit lichter Höhe von mind. 1,00 m und < 2,00 m nach § 4 Nr. 2 WoFIV zur Hälfte (Faktor 0,50) anrechenbar
- zu 7) korrigierte Maßangaben der Eingabeplanung verwendet (Breite wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt)

Anlage 2/3: Berechnungen – Nutzfläche (NFL)

nach DIN 277, siehe Hinweis in Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertermittlung

Nebengebäude

Bezeichnung (lt. Plan)	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor ¹⁾	Nettofläche	Gesamt
Waschraum	2,600 m	3,250 m	8,45 m ²	1,000	8,45 m ²	8,45 m ²
Geräteraum	2,350 m	3,250 m	7,64 m ²	1,000	7,64 m ²	
abzgl. Kamin	0,330 m	0,330 m	0,11 m ²	-1,000	-0,11 m ²	7,53 m ² ²⁾
NFL-Nebengebäude:						15,98 m ²
NFL-Nebengebäude, rd.:						16,00 m²

Garage

Bezeichnung (lt. Plan)	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor ¹⁾	Nettofläche	Gesamt
Kfz-Stellplatz	2,840 m	5,825 m	16,54 m ²	1,000	16,54 m ²	16,54 m ²
NFL-Garage:						16,54 m ²
NFL Garage, rd.:						17,00 m²

Anmerkungen zur Nutzflächenermittlung:

- zu 1) Faktor 1,00: Bestand mit Fertigmaßen, daher kein Putzabzug
zu 2) Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangabe planimetrisch ermittelt

Anlage 2/4: Berechnungen – Brutto-Grundfläche (BGF)

in Anlehnung an DIN 277 (2005), siehe Hinweis Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertermittlung

Wohngebäude

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto-Grundfläche	Gesamt
<u>unterkellertes Bauteil</u>					
Kellergeschoss	4,615 m	7,990 m	1,0	36,87 m ²	36,87 m ² ¹⁾
Erdgeschoss	4,615 m	7,990 m	1,0	36,87 m ²	36,87 m ²
Dachgeschoss	4,615 m	7,990 m	1,0	36,87 m ²	36,87 m ² ¹⁾
Zwischensumme (unterkellertes Bauteil):					110,61 m ²
<u>nicht unterkellertes Bauteil mit Windfang</u>					
Erdgeschoss	3,750 m	7,990 m	1,0	29,96 m ²	29,96 m ²
Windgang (EG)	1,960 m	4,150 m	1,0	8,13 m ²	8,13 m ²
Dachgeschoss	3,750 m	7,990 m	1,0	29,96 m ²	29,96 m ² ¹⁾
Zwischensumme (nicht unterkellertes Bauteil mit WF):					68,05 m ²
BGF-Wohngebäude, gesamt:					<u>178,66 m²</u>
BGF-Wohngebäude, rd.:					<u>179 m²</u>

Nebengebäude

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto-Grundfläche	Gesamt
Erdgeschoss	3,750 m	5,350 m	1,0	20,06 m ²	20,06 m ²
BGF-Nebengebäude, gesamt:					<u>20,06 m²</u>
BGF-Nebengebäude, rd.:					<u>20 m²</u>

Garage

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto-Grundfläche	Gesamt
Erdgeschoss	2,980 m	6,000 m	1,0	17,88 m ²	17,88 m ²
BGF-Garage, gesamt:					<u>17,88 m²</u>
BGF-Garage, rd.:					<u>18 m²</u>

Anmerkung zur BGF-Ermittlung:

zu 1) Tiefe gemäß Maßangabe im Eingabeplan für das EG, Breite wegen fehlender Maße planimetrisch

Anlage 3/1: Fotoaufnahmen vom 14.11.2025



Blick von Süden auf das Wohngebäude



Blick von Südwesten auf das Wohn- und Nebengebäude

Anlage 3/2: Fotoaufnahmen vom 14.11.2025



Blick von Norden auf das Wohn- und Nebengebäude



Blick von Nordosten auf das Wohngebäude

Anlage 3/3: Fotoaufnahmen vom 14.11.2025



Blick von Osten auf das Nebengebäude



Blick von Nordwesten auf das Nebengebäude

Anlage 3/4: Fotoaufnahmen vom 14.11.2025



Windfang im EG



Diele im EG



Treppenaufgang im EG



Bad im EG

Anlage 3/5: Fotoaufnahmen vom 14.11.2025



Küche im EG



Wohnzimmer im EG

Anlage 3/6: Fotoaufnahmen vom 14.11.2025



Wohnraum im EG (an der Südwestecke)



Schlafzimmer im DG (an der Nordwestecke)

Anlage 3/7: Fotoaufnahmen vom 14.11.2025



Schlafzimmer im DG (an der Südostecke)



Schlafzimmer im DG (an der Südwestecke)



WC im DG



Flur im DG

Anlage 3/8: Fotoaufnahmen vom 14.11.2025



Dachspitz des Wohngebäudes



Lagerraum im KG

Anlage 3/9: Fotoaufnahmen vom 14.11.2025



Heizung im KG



Warmwasserspeicher im KG



Waschraum im Nebengebäude



Geräteraum im Nebengebäude

Anlage 3/10: Fotoaufnahmen vom 14.11.2025



Blick von Süden auf die Garage



Blick von Norden auf die Garage

Anlage 3/11: Fotoaufnahmen vom 14.11.2025



Innenansicht Garage



**Fehlende Dämmung an den Dachschrägen
und Feuchtflecken am Dachstuhl**



Putzschäden an der KG-Außenwand



**Feuchtigkeitsschäden im Windfang an der
Deckenuntersicht**