

Verkehrswert
gemäß § 194 BauGB



WE Nr. 25033991
Aktenzeichen 3 K 13/25

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

ANSCHRIFT

Straße
PLZ Ort

Maximilianstraße 22
84028 Landshut

OBJEKT

einfaches Mehrfamilienhaus mit Garagen

ANSCHRIFT

Straße
PLZ Ort

Hauptstraße 29
84144 Geisenhausen

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

05.05.2025

VERKEHRSWERT GEMÄß § 194 BAUGB

300.000 EUR

. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Anlagen und Fotos 43 Seiten und wurde für den Auftraggeber in zweifacher Ausfertigung sowie als PDF erstellt.

Keber Königsberger

Sachverständige GmbH & Co. KG

von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom-Ingenieure
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)
Chartered Surveyors (MRICS)

www.kk-sv.de

Büro München

Helmut Keber
Geschäftsführer

Brennereistraße 20
D-85662 Hohenbrunn

T + 49 (0) 81 02 / 77 79 - 90
F + 49 (0) 81 02 / 77 79 - 91

buero.muenchen@kk-sv.de

Büro Landshut

Kilian Königsberger
Geschäftsführer

Kattowitzer Straße 12
D-84028 Landshut

T + 49 (0) 8 71 / 9 45 47 - 75
F + 49 (0) 8 71 / 9 45 47 - 69

buero.landshut@kk-sv.de



IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)



Inhalt

1. Allgemeines	3
1.1 Grundlagen	
1.2 Hinweise	
1.3 Anlagen	
2. Standort, Lage	7
2.1 Makrolage	
2.2 Mikrolage	
2.3 Verkehrsanbindung und Entfernungen	
2.4 Beurteilung	
3. Grundstück	9
3.1 Grundbuch	
3.2 Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung	
3.3 Wertbeeinflussende Merkmale	
3.4 Art und Maß baulicher Nutzung	
3.5 Entwicklungszustand	
4. Gebäude	12
4.1 Aufstehende Bebauung	
4.2 Wohn- Nutzfläche / Grundriss	
4.3 Baubeschreibung	
4.4 Energetische Eigenschaften	
4.5 Baulicher Zustand	
4.6 Außenanlagen / Freiflächen	
4.7 Beurteilung	
5. Wertermittlungsverfahren Verkehrswert	16
5.1 Definition Verkehrswert	
5.2 Verfahren	
6. Bodenwert	17
6.1 Allgemein	
6.2 Fläche	
6.3 Bodenrichtwert	
6.4 Kaufpreise	
6.5 Preisentwicklung	
6.6 Bodenwertableitung	
6.7 Bodenwert	
7. Ertragswert	20
7.1 Allgemein	
7.2 Mietsituation / Mietvertrag	
7.3 Mietfläche	
7.4 Marktgeschehen	
7.5 Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag	
7.6 Bewirtschaftungskosten	
7.7 Reinertrag	
7.8 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	
7.9 Barwertfaktor	
7.10 Vorläufiger Ertragswert	
8. Verkehrswert	27
8.1 Zusammenfassung	
8.2 Ermittlung des Verkehrswertes	
9. Verfasser	29

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

Bewertungsgegenstand	Zu bewerten sind die Flurstücke 142, 142/1 und 142/2 der Gemarkung Geisenhausen in der Marktgemeinde Geisenhausen. Das Grundstück ist mit einem einfachen Mehrfamilienhaus mit Garagen bebaut.
Auftraggeber	Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 22 84028 Landshut
Zweck der Wertermittlung	Der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes und des Zubehörs ist im Sinne des § 194 BauGB nach § 74 a Abs. 5 ZVG gemäß Beschluss vom 24.02.2025 zu schätzen. Der Auftrag wurde schriftlich am 25.02.2025 erteilt.
Wertermittlungstichtag	05.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung und Qualitätsstichtag)
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 05.05.2025 vormittags statt. <u>Teilnehmer</u> Herr Kilian Königsberger (Sachverständiger) mit Mitarbeiterin zwei Vertreter der betreibenden Gläubigerin Am fristgerecht geladenen Termin ist der Schuldner unentschuldigt nicht erschienen. <u>Besichtigungsumfang</u> Am Termin konnten die Außenanlagen, das Grundstück und seine Bebauung von außen sowie das Umfeld ausführlich besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung war eingeschränkt möglich (eine Wohnung, Treppenhaus, eine Garage). Für die nicht besichtigten Bereiche wird hinsichtlich Ausbaustandard und Zustand die Niederschrift der Inbesitznahme durch den Zwangsverwalter Dr. Thomas Krimmel herangezogen. Soweit von außen durch Fenster erkennbar, befindet sich die Erdgeschosswohnung im entkernten Zustand und ist augenscheinlich auch unaufgeräumt. <u>Identitätsfeststellung</u> Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde an Hand des vorliegenden Grundbuchs und der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt.

Unterlagen

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mit Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Grundbuch Blatt 4011 vom 05.02.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 31.03.2025
- Auskünfte zur Bauakte, zum Bauplanungsrecht, Erschließung und Flächennutzungsplan vom 02.04.2025 durch die Gemeinde Geisenhausen
- Bodenrichtwerte und Recherchen zu Kaufpreisen
- Einsicht in die online-Portale des Bayer. Landesamtes für Umwelt und des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege am 12.05.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 01.04.2025 durch das Landratsamt Landshut
- telefonische Auskunft der Gemeinde Geisenhausen zur Zuwegungssituation vom 15.05.2025
- Niederschrift der Inbesitznahme durch den Zwangsverwalter Dr. Thomas Krimmel vom 13.03.2025
- eigene Transaktionsdatenbank
- Statistik der Arbeitsagentur
- verschiedene Marktberichte, Reports und Informationen zum regionalen Wirtschaftsstandort und Immobilienmarkt sowie
- Fotos des Bewertungsobjektes vom Tag der Besichtigung.

1.2 Hinweise

Behördenauskünfte

Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachten-ergebnisse auf Grund solcher Auskünfte keine Gewähr.

Berechnungen

Etwaige Berechnungen von Flächen sind grundsätzlich nur für diese Bewertung geeignet.

Währung

Alle Angaben im Gutachten sind in Euro (EUR) ausgewiesen und mathematisch / kaufmännisch auf ganze EUR gerundet.

Beschreibungen

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

Die vorliegende Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar. Der optisch erkennbare Gebäudezustand wird zum Bewertungsstichtag lediglich auf Grundlage der Objektbesichtigung und der zur Verfügung stehenden Unterlagen reflektiert.

Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Das Grundstück ist mit einem im Kern älteren Mehrfamilienhaus bebaut. Aus dieser Nutzung ergeben sich keine besonderen Verdachtsmomente.

Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster ergibt sich, dass das Grundstücksareal nicht im Altlastenkataster erfasst ist.

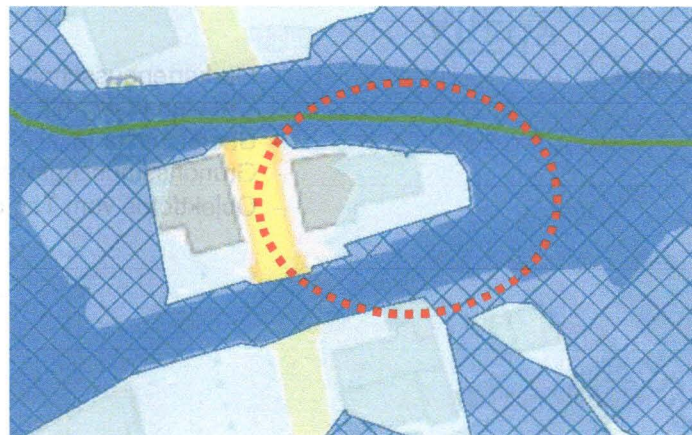
Bodenverhältnisse

Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Soweit bei der Ortsbesichtigung erkennbar, ist von ausreichend tragfähigen Baugrundverhältnissen mit ortsüblichen Grundwassereinflüssen auszugehen.

Grundsätzlicher Hinweis: Altlastenuntersuchungen sind auftragsgemäß nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Alle Ergebnisse dieser Ausarbeitung unterstellen Altlastenfreiheit. Finanzielle Auswirkungen von ggf. vorhandenen Altlasten in Grund und Boden oder aufstehender Bebauung wären durch umweltfachliche Sachverständige in einem gesonderten Fachgutachten festzustellen und separat zu berücksichtigen.

Hochwasser

Die Bewertungsfläche liegt in Einmündungsbereich des Haselbachs in die Kleine Vils auf einer Landzunge. Im online-Dienst „Naturgefahren“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt ist die Situation weitgehend als „Hochwassergefahrenfläche“ eingestuft.



Dabei bedeutet:

- hellblau: HQextrem - Extremhochwasser
- mittelblau: HQ100 – hundertjähriges Hochwasser
- dunkelblau: HQ10 – häufiges Hochwasser
- kariert: festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Die sich aus dieser Situation ergebenden Risiken führen zu Werteinflüssen, auf die im Bodenwertansatz ausführlich eingegangen wird.

Denkmäler, Bodendenkmäler, Ensemble

Das zu bewertende Grundstück ist in die Denkmalliste eingetragen:

Bodendenkmal	
Aktennummer	D-2-7539-0129
Kurzbeschreibung	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der historischen Marktsiedlung von Geisenhausen.

Derartige Bodendenkmäler haben keinen unmittelbar zu beziffernden Werteinfluss auf ein Bestandsobjekt. Bei etwaigen Baumaßnahmen können erhöhte Kosten und Bauzeitverzögerungen durch etwaige Funde nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Diese Gegebenheit wird im Bodenwertansatz mittelbar berücksichtigt.



Abkürzungen

BauGB	= Baugesetzbuch
BauNVO	= Baunutzungsverordnung
ImmoWertV	= Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	= Kommunalabgabengesetz

Zitate sind kursiv geschrieben.

Urheberrecht

Der Verfasser hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein Urheberrecht. Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüber hinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

1.3 Anlagen

- Flurkartenausschnitt
- Ortsplanausschnitt
- Übersichtskarte
- Grundriss auszugsweise
- Objektfotos vom Tag der Besichtigung

2. Standort, Lage

2.1 Makrolage

Gemeinde	Markt Geisenhausen
Einwohner	ca. 7.300 (Wikipedia 31.12.2023)
Landkreis	Landshut
Regierungsbezirk	Niederbayern
Bundesland	Freistaat Bayern

Beschreibung

Geisenhausen ist eine Marktgemeinde im südöstlichen Gebiet des Landkreises Landshut, etwa 10 km von der kreisfreien Stadt Landshut entfernt.

Geisenhausen ist gemäß Landesentwicklungsprogramm ein Unterzentrum und dient als Versorgungszentrum für das ländlich strukturierte Umland.

Die Wirtschaftsstruktur von Geisenhausen ist von Handwerksbetrieben und Mittelstand geprägt, bekanntes ansässiges größeres Unternehmen ist der Schnupftabakhersteller „Pöschl Tabak“.

Die Gemeinde hat grundlegende Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bahn- und Regionalbusanbindung sowie grundlegendes Schulangebot).

Kennzahlen des Standorts

Arbeitslosenrate im Agenturbezirk (Stand 4/2025)	3,6 % (Bayern 4,0 %, Bund 6,3 %)
Kaufkraftkennziffer (gemäß MB-Research 2024)	103,8 (Bundesdurchschnitt 100)
Einwohnerentwicklung (gem. Demographiespiegel Bayern 2017)	stark zunehmend im Landkreis Landshut

2.2 Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich etwa 200 m südlich des Ortskerns (Marktplatz) auf der Ostseite der Hauptstraße, die die Landshuter Straße im Norden mit der Vilsbiburger Straße im Süden als Hauptdurchgangsstraße verbindet.

Im Bereich des Bewertungsobjektes quert die Hauptstraße die Kleine Vils und den Haselbach.

Entlang der Hauptstraße befindet sich Geschäfts- und Wohnbebauung unterschiedlicher Art (z.B. schräg gegenüber VR Bank und Netto), verschiedene Läden, Gastronomie und Rathaus.

Die Hauptstraße ist eine asphaltierte, zweispurig mit Gehwegen und teils Längsparkplätzen ausgebaute Straße mit rund 11 m Breite. Das Verkehrsaufkommen ist zum Zeitpunkt der Besichtigung mittel und entspricht ihrer Funktion.

Immissionen Verkehr auf der Hauptstraße wahrnehmbar, ohne erheblich störend zu sein

Parkmöglichkeiten Im näheren Umfeld sind auf öffentlicher Straße in kleinerem Umfang Parkmöglichkeiten gegeben, teils zeitlich begrenzt.

Geschäfte Geisenhausen bietet gute Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und eingeschränkt Einkaufsmöglichkeiten für den längerfristigen Bedarf

örtliche Infrastruktur Kitas, Grund- und Mittelschule, Montessorischule, Gemeindebehörden und öffentliche Einrichtungen vorhanden

soziale Struktur durchschnittlich

2.3 Verkehrsanbindung und Entfernungen

Der südliche Landkreis Landshut ist über die B 299 und die B 388 an das Fernstraßennetz angeschlossen. Die Autobahn A 92 ist bei Landshut erreichbar.

Zudem besteht in Geisenhausen Bahnanbindung an die Strecke Landshut-Mühldorf.

Den öffentlichen Busverkehr stellen Regionalbuslinien sicher.

Alle Entfernungen Luftlinie:

Landshut 10 km

Bushaltestellen mehrere Bushaltestellen im Gemeindegebiet

Bahnhof Geisenhausen 1 km

Beurteilung der Verkehrsanbindung	individuell	durchschnittlich
	öffentlich	durchschnittlich

2.4 Beurteilung

im Hinblick auf die Lage an der örtlichen Hauptstraße einfache Wohnlage in einer Marktgemeinde im ländlichen Umfeld

3. Grundstück

3.1 Grundbuch

Amtsgericht Landshut

Grundbuch von Geisenhausen

Band -

Blatt 4011

amtlicher Ausdruck vom 05.02.2025

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. der Grundstücke 1

Gemarkung Geisenhausen

Flurstück 142
Wirtschaftsart und Lage Hauptstraße 29, Gebäude- und Freifläche –
zwei Gemeinderechte zu je 1/1 Nutzanteil
Größe 429 m²

Flurstück 142/1
Wirtschaftsart und Lage Nähe Hauptstraße, Verkehrsfläche
Größe 16 m²

Flurstück 142/2
Wirtschaftsart und Lage Nähe Hauptstraße, Verkehrsfläche
Größe 28 m²

Abteilung I (Eigentümer) siehe Grundbuch – im Hinblick auf die DSGVO hier nicht benannt

3.2 Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung

Oberfläche im bebauten Bereich weitgehend eben und auf Höhe der Hauptstraße
gelegen

Zuschnitt das Grundstück hat unregelmäßigen Zuschnitt - siehe auch
Lageplandarstellung in der Anlage

Die Flurstücke 142/1 und 142/2 sind als Gehweg überbaut und genutzt
– unverbindlich mündliche Auskünfte der Gemeinde deuten auf
öffentliche Widmung hin, was auch den Unterhalt durch die Gemeinde
bedeutet. Seitens der Gemeinde wurde in einem Telefonat am 15.05.
signalisiert, dass evtl. Interesse am Erwerb der Gehwegflächen besteht,
um eine dauerhaft zufriedenstellende Lösung zu erreichen.

Nutzbarkeit im Hinblick auf Zuschnitt und Lage an den Wasserläufen mäßig gut
nutzbar

Ausdehnungen

Baugrundstück ohne Gehwege:
Straßenfront rund 17 m
mittlere Tiefe rund 29 m

Zufahrten

Das zu bewertende Anwesen liegt an öffentlicher Straße – die Hauptstraße ist – soweit erkennbar – Teil der Staatsstraße ST 2054.

Die Zuwegung zum Haus selbst erfolgt über das südöstlich angrenzende Grundstück im Eigentum der Gemeinde, welches als „beschränkt öffentlich“ nutzbar eingestuft ist. In solchen Fällen beschränkt sich die zugesicherte Benutzung nur auf Fußgänger und Radfahrer, nicht auf Kfz-Nutzung. Das bedeutet, dass die Zufahrt zu den Garagen derzeit rein formal nicht legal ist.

Im bereits zitierten Telefonat mit Gemeinde wurde auch angedeutet, dass grundsätzlich Lösungen zur Bereinigung der Situation mit dem Gehweg im Zusammenhang mit einer gesicherten Nutzung der Zufahrt mit Kfz besprochen werden können.

Grundsätzlich ist die spezielle Grundstückssituation in der Bewertung in den Bewertungsparametern, auch im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes, mittelbar berücksichtigt. Da die Mehrzahl potenzieller Erwerber die Situation als einvernehmlich und dauerhaft lösbar im Gespräch mit der Gemeindeverwaltung betrachtet, sind keine gesonderten Preisnachlässe zu berücksichtigen.

Versorgungsleitungen

Die üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind augenscheinlich in der Straße vorhanden.

Erschließungskosten

Die angegebenen Werte gelten für erschließungskostenfreien Zustand von Grund und Boden. Gemäß Auskunft der Gemeinde Geisenhausen sind derzeit keine Beiträge ausstehend.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei baulichen Veränderungen (Neubebauung) Beiträge anfallen können.

3.3 Wertbeeinflussende Merkmale

Begünstigende Rechte

Mit dem zu bewertenden Flurstück 142 sind zwei Gemeinderechte zu je 1/1 Nutzanteil verbunden.

Derartige Gemeinderechte sind i.d.R. altrechtliche Dienstbarkeiten. Im Bewertungsfall konnten im Zusammenhang mit der gegenständlichen Mehrfamilienhausnutzung keine Begünstigungen oder Vorteile ermittelt werden.

Beide Rechte erscheinen zwar prinzipiell vorteilhaft, monetäre oder sonstige Vorteile können daraus aber nicht abgeleitet werden. Sie wirken sich bei etwaigen Verkäufen nicht wertsteigernd aus. Insofern werden sie in diesem Gutachten als wertneutral angesehen.

Hinweise auf weitere begünstigende Rechte bestehen nicht, auch wurden solche nicht benannt.

Abteilung II

Der eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk hat im Hinblick auf den Verwendungszweck des Gutachtens keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Abteilung III

Etwaige Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs werden bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Sonstige Einflüsse

Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte, Lasten oder Beschränkungen schuldrechtlicher Art sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

3.4 Art und Maß baulicher Nutzung

Genehmigung

Es liegt ein Bauplan mit Genehmigungsstempel vom 16.06.2010 vor.

Ohne detaillierte Prüfung scheint der genehmigte Plan dem vorhandenen Gebäudebestand zu entsprechen

Hinweise, dass die vorhandene Bebauung nicht legal errichtet worden wäre bzw. nicht genehmigungsfähig wäre, ergeben sich nicht.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist laut Auskunft der Gemeinde das Gebiet, in dem die Bewertungsfläche liegt, als „MI-Mischgebiet“ dargestellt.

§ 34 BauGB

Die Beurteilung von Art und Maß baulicher Nutzung richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) – ein Bebauungsplan besteht nicht.

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Demnach wäre bei etwaigen Neubebauungen auf die Umgebungsbebauung abzustellen, die von gemischten und wohnwirtschaftlichen Nutzungen geprägt ist.

Dabei kann die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) angenommen werden, da im festgesetzten Überschwemmungsgebiet grundsätzlich keine Bebauungen zulässig sind, sofern nicht planerisch und technisch auf die besondere Lagesituation eingegangen wird, was im Bewertungsfall aber möglich erscheint. Beispielsweise sind unterhalb der Wasserlinie des HQ100 keine Wohn- und Schlafräume, keine Tankanlagen und Haustechnik zulässig.

Hinweis:

Angaben zur Bebaubarkeit werden nur unverbindlich erteilt. Verbindliche Aussagen sind nur durch schriftlichen Antrag auf Vorbescheid oder Bauantrag erhältlich. Dies ist nicht Aufgabe des Gutachtens.

3.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand eines Grundstücks nach § 3 der ImmoWertV:

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das Grundstück wird daher als „baureifes Land“ eingestuft, weil es baulich nutzbar ist.

4. Gebäude

4.1 Aufstehende Bebauung

Die aufstehende Bebauung ist ein frei stehendes 5-Familienhaus mit drei integrierten Garagen, das aus einem älteren Bestandsgebäude und einem ergänzenden Neu-/Anbau besteht.

Baujahr

Konkrete Angaben zum Baujahr des Bestands waren nicht erhältlich, im Hinblick auf die Bauart / Konzeption kann ein Jahrzehnte zurückliegendes Baujahr, vermutlich aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts, durchaus auch aus der Vorkriegszeit, vermutet werden.

Der rückwärtige Anbau wurde 2010 genehmigt, sodass ein Baujahr 2010/2011 anzunehmen ist.

Geschosse

jeweils Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss (kein Keller)

Konzeption

Bestand und Anbau sind T-förmig angeordnet, im Übergangsbereich befindet sich das Treppenhaus (im EG mit Heizungsraum).

Im Bestand ist je Etage eine Wohnungen vorhanden, im Anbau im Erdgeschoss drei Einzelgaragen, darüber je Etage eine Wohnung.

4.2 Wohn- und Nutzfläche / Grundriss

Die gesamte Wohnfläche von rund 355 m² ergibt sich gemäß Plan, der stichprobenartig durch Nachmessen bei der Besichtigung plausibilisiert wurde.

Die Wohnflächenangaben lehnen sich an die Vorgaben der WoFIV an und sind nur für die Verwendung in diesem Gutachten geeignet.

Geschoss	Raum	Fläche m ²	Wohnung gesamt m ²
Erdgeschoss Bestand	Garderobe	2,31	
	Speis	5,43	
	Küche Essen	17,53	
	Diele	5,93	
	Bad	10,78	
	Wohnen	15,75	
	Kind	10,67	
	Schlafen	15,68	84,08
Obergeschoss Bestand	Diele	8,59	
	Speis	5,43	
	Küche Essen	17,53	
	Wohnen	15,75	
	Kind	10,67	
	Schlafen	15,68	
	Bad	10,78	84,43
Obergeschoss Anbau	Flur	8,63	
	Schlafen	10,25	
	Küche	5,87	
	Wohnen Essen	17,6	

	Kind	11,32	
	Speis	2,36	
	Bad	7,28	63,31
Dachgeschoss Bestand	Bad	6,77	
	Flur	4,06	
	Wohnen Schlafen 2	24,91	
	Küche Essen	14,24	
	Wohnen Schlafen 1	19,41	69,39
Dachgeschoss Anbau	Flur	6,78	
	Schlafen	9,66	
	Küche	4,42	
	Wohnen Essen	13,64	
	Kind	10,33	
	Speis	1,99	
	Bad	7,29	54,11
			355,32

Die einzelnen Wohnungen sind überwiegend 3-Zimmer-Wohnungen mit Küche und Bad, ohne Balkone, ohne Kellerersatzräume.

Insgesamt handelt es sich um funktionale Grundrisse mit ausreichender Belichtung (Anbau v.a. nach Osten orientiert, Erdgeschosswohnung direkt am Gehweg gelegen), die einfachen Wohnansprüchen genügen.

4.3 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung bezieht sich auf die bei der Besichtigung gewonnen Erkenntnisse und die Informationen, die sich aus der Niederschrift über die Inbesitznahme des Zwangsverwalters ergeben.

Die Fotodokumentation ist zudem Bestandteil der nachfolgenden Baubeschreibung.

Konstruktion

gewöhnliche Massivbauweise

Fassade

Putz, laut Plan im Bestandsbereich mit Wärmedämmung (ohne Bauteilöffnung nicht konkret prüfbar)

Dach/Dachform

Satteldach mit Dachgauben, Eindeckung Dachsteine, Dachflächenfenster

Entwässerung

übliche Dachentwässerung

Haustechnik

übliche Haustechnik mit Gaszentralheizung vorhanden

laut Niederschrift des Zwangsverwalters ist die Heizung seit Mai 2024 abgestellt, eine Funktionsprüfung durch den Verfasser erfolgte nicht

funktionale Elektroausstattung

Ausbau

insgesamt funktionaler Ausbau

Treppenhaus	angewendelte Massivtreppe mit Natursteinbelag
Wände, Decken	glatt verputzt
Böden	Laminat, Fliesen u.ä. Qualitäten
Fenster	Kunststoff isolierverglast
Türen	Holz Futtertüren
Sanitär	zeitgemäße Badausstattung (Wohnung OG Bestand)
Garagen	in das Erdgeschoss integrierte Garagen mit elektrisch betriebenen Rolltoren
Zubehör / Inventar	Wertanteile von vorhandenem Mobiliar oder Einbaumöbel sowie von Zubehör im Sinne des § 97 BGB sind nicht bekannt und nicht in den angegebenen Werten enthalten.

4.4 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Gemäß Besichtigung wird der energetische Gesamtzustand als baujahrestypisch und insofern nicht neuesten Anforderungen entsprechend angesehen. Kleinere Verbesserungen wie isolierverglaste Fenster sind nur bedingt ausreichend.

Bei Eigentümerwechsel sind allgemein die Vorgaben des GEG (Gebäudeenergiegesetz) zu beachten.

4.5 Baulicher Zustand

Das Objekt hat nach äußerem Anschein einen einfach bis normal gepflegt und instandgehaltenen Zustand mit kleineren Anstrichmängeln, Putzabplatzungen und Verwitterungen.

Bei der Innenbesichtigung wurde im Treppenhausbereich eine über die einzelnen Geschosse reichende Durchfeuchtung festgestellt. Zudem wirkt das Treppenhaus verwahrlost und weist diverse Ablagerungen auf.

Die besichtigte Wohnung im Oberschoss Bestand hat Spuren der früheren Wohnnutzung, verschiedene Schönheitsmängel, u.a. entfernte Fußbodenleisten, Putz- und Anstrichmängel, Schimmelflecken und Durchfeuchtungen v.a. im Bereich des Bads.

Die Wohnung im Erdgeschoss Bestand befindet sich im Rohbauzustand, sie wurde entkernt, jedoch augenscheinlich nie fertiggestellt. Durchfeuchtungen, Schäden und Mängel sind zu vermuten.

Für die anderen Bereiche wird zudem Bezug genommen auf die Niederschrift des Zwangsverwalters, betreffend Erdgeschoss und das ganze Haus: Demnach tummeln sich in der nicht fertig-gestellten Wohnung Ratten und es sei ein erheblicher Renovierungs- und Instandhaltungsrückstau erkennbar.

4.6 Außenanlagen / Freiflächen

Die Freiflächen des Grundstücks sind vor dem Haus und den Garagen gepflastert, Restflächen sind in einfacher Art begrünt.

Im Bereich der Außenanlagen sind Unrat und sonstige Ablagerungen vorhanden sowie ein äußerlich marodes Fahrzeug ohne Kennzeichen.

Im Bereich der gepflasterten Bereiche sind weitere Stellplatzmöglichkeiten gegeben.

4.7 Beurteilung

Insgesamt handelt es sich um ein einfach konzipiertes 5-Familienhaus im Bestand, mit Handlungsbedarf hinsichtlich umfangreich erkennbarer Schäden und Mängel.

Siehe auch Fotodokumentation.

Für die Bewertung wird - um eine marktgewöhnliche Vermietung / Nutzung darstellen zu können - die Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus, die Instandsetzung der Haustechnik und die Fertigstellung der im Rohbauzustand befindlichen Wohnung angenommen (siehe „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG“ im Kapitel Verkehrswert).

5. Wertermittlungsverfahren Verkehrswert

5.1 Definition Verkehrswert

§ 194 BauGB:

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

5.2 Verfahren

Für bebaute und unbebaute Grundstücke stehen gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) im Wesentlichen drei Bewertungsverfahren zur Verfügung.

Vergleichswertverfahren

Die Grundlagen des Vergleichswertverfahrens werden in den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV beschrieben. Allgemein hat sich das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Bodenwerten, Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern durchgesetzt. Es basiert auf dem unmittelbaren Vergleich bekannter, möglichst zeitnaher Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke.

Im vorliegenden Fall wird das Vergleichswertverfahren maßgeblich zur Ermittlung des Bodenwertes herangezogen. Die Datenlage ist hinsichtlich Bodenrichtwerten hinreichend gut.

Ertragswertverfahren

Die Grundlagen des Ertragswertverfahrens sind in den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV beschrieben. Als Berechnungsgrundlage dient der marktüblich erzielbare Ertrag.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken, die üblicherweise dem Eigentümer zur Ertragszielung dienen. Auf dem Immobilienmarkt hat es sich durchgesetzt für die Preisfindung von vermieteten und renditeorientierten Immobilien und wird als entscheidendes Verfahren herangezogen, da es sich beim Bewertungsobjekt um ein Wohnhaus handelt.

Sachwertverfahren

Die Grundlagen des Sachwertverfahrens sind in den §§ 35 bis 39 der ImmoWertV beschrieben. Bei dem Sachwert handelt es sich um die Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der Gebäude und dem Wert der Außenanlagen, marktangepasst mit einem Sachwertfaktor.

Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für die Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken, die üblicherweise für Eigennutzung, insbesondere für Wohnzwecke, gebaut und gekauft werden, wie z.B. Einfamilienhäuser, wenn nicht genügend Vergleichsfälle vorliegen.

Im vorliegenden Fall wird kein Sachwert ermittelt, da er nicht zutreffend wäre.

6. Bodenwert

6.1 Allgemein

Der Wert des Bodens ist auf der Basis von § 40 ff. ImmoWertV zu ermitteln. Grundlage bilden Vergleichspreise und vorhandene Richtwerte.

Definition Bodenrichtwert gemäß BauGB:

§ 196 Bodenrichtwerte

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind jeweils zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist. ...

6.2 Fläche

Die Größenangaben wurden dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Die Flächen erscheinen im Abgleich mit Lageplan und den Eindrücken bei der Ortsbesichtigung plausibel:

Flurstück 142	429 m ²
Flurstück 142/1	16 m ²
Flurstück 142/2	28 m ²
	473 m ²

Als Grundstück baulich nutzbar und insofern ertragswirksam ist nur Flurstück 142.

Die Flurstücke 142/1 und 142/2 sind Gehweg und als solche für das zu bewertende Objekt irrelevant. Diesen beiden Flurstücken wird nachfolgend kein Wert zugeordnet.

Als zu bewertende Fläche werden daher 429 m² herangezogen.

6.3 Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwertkarte/-liste des Gutachterausschusses weist für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, zum 01.01.2024 einen Bodenrichtwert in Höhe von

420 EUR/m²

aus. Der Richtwert gilt für erschließungs- und abgabefreien Zustand bei baureifem Grundstück bei Nutzung als Wohnbaufläche, ohne weitere Angaben. Die Richtwertzone erstreckt sich über weite Bereiche von Geisenhausen.

Ein Richtwert für gemischte Nutzungen wird nicht angegeben.

Zum 01.01.2022 betrug der Richtwert ebenfalls 420 EUR/m² als Wohnbaufläche mit max. 1.000 m² Fläche.

6.4 Kaufpreise

Die in der Kaufpreissammlung archivierten Kauffälle bestätigen die Richtwerte, sodass ein mittelbarer Preisvergleich auf Basis der Richtwerte marktgerecht ist.

6.5 Preisentwicklung

Die Kaufpreisentwicklung ist bei unmittelbaren und mittelbaren Preisvergleichen grundsätzlich zu beachten.

Die Preise für Bauflächen haben sich in den letzten Jahren im Landkreis Landshut konjunkturbedingt verändert. Bis zur Zinswende und Beginn des Kriegs in der Ukraine war jahrelang von steigenden Preisniveau auszugehen. Im Hinblick auf die Richtwertentwicklung der letzten Jahre und allgemeine Marktbeobachtungen ist davon auszugehen, dass die Bodenpreise zumindest seit Jahresbeginn 2024 (Stichtag Richtwert) wieder weitgehend stabil sind.

Wegen des Fehlens unterjähriger Auswertungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik oder auch des Gutachterausschusses wird eine Differenzierung wegen ungesicherter statistischer Datenlage und des zu erwartenden geringen Einflusses zwischen Richtwertfestsetzung 01.01.2024 und Stichtag 05.05.2025 nicht vorgenommen.

6.6 Bodenwertableitung

Der Bodenwert wird vom Richtwert abgeleitet, der nach § 40 ImmoWertV objektspezifisch angepasst wird. Dies ist sachgerecht, da die bekannten Kaufpreise das Richtwertniveau bestätigen.

Ausgangsgröße

Ausgangsgröße für die weiteren Überlegungen ist der Richtwert in Höhe von 420 EUR/m² zum Stichtag 01.01.2024 bei Nutzung als Wohnbaufläche.

konjunktuelle Anpassung

Eine zeitliche, konjunktuelle Anpassung wird entsprechend den Erläuterungen in Punkt 6.5. für den Zeitraum zwischen Richtwertfestsetzung 01.01.2024 und Bewertungsstichtag 05.05.2025 nicht vorgenommen.

Anpassung Objektart

Die für die Bewertungsfläche zukünftig relevante Nutzungsart ist Mischgebietsfläche. Der Richtwert bezieht sich auf reine Wohnnutzungen, wie sie in Neubausiedlungen typisch sind.

Für die gemischten Nutzungsmöglichkeiten ähnlich dem gemischten Umfeld mit heterogenem Erscheinungsbild ist ein sachverständiger Abschlag vom Richtwert in Höhe von 10 % marktgerecht.

Anpassung Lage

Das Objekt liegt in gemischtem Umfeld an einer Ortsverbindungsstraße. Derartige Lagen werden auf dem Immobilienmarkt im Vergleich zum richtwerttypischen Grundstück weniger nachgefragt.

Der Lagenachteil wird im Gutachten in Form eines Abschlags von 5 % berücksichtigt.



Anpassung Größe/Topographie/ bauliche Nutzbarkeit/Sonstiges

Der Richtwert bezieht sich auf gewöhnliche Wohnbauflächen, ohne Größenangabe, bei durchschnittlicher Nutzbarkeit.

Die Bewertungsfläche ist mit 429 m² liegt in einer Hochwassergefahrenfläche und ist auch im Hinblick auf Größe, Zuschnitt und Bodendenkmaleigenschaften insgesamt eingeschränkt baulich nutzbar. Dies wird in einem empirischen Abschlag von 30 % berücksichtigt.

rechnerischer Bodenwert

Aus den vorstehenden Überlegungen ergibt sich ausgehend vom Richtwert unter Berücksichtigung der erläuterten Anpassungen:

$$420 \text{ EUR/m}^2 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,70 = \text{rund } 251 \text{ EUR/m}^2$$

6.7 Bodenwert

Damit errechnet sich als Bodenwert für das angenommen unbebaute und frei verfügbare Grundstück:

$$429 \text{ m}^2 \times 251 \text{ EUR/m}^2 = 107.679 \text{ EUR}$$

7. Ertragswert

7.1 Allgemein

In den §§ 27 bis 39 ImmoWertV wird die Methodik des Ertragswertes beschrieben.

Im vorliegenden Fall wird zunächst der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Er setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen). Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Das herangezogene Modell entspricht insofern dem Allgemeinen Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV.

Etwaige Abweichungen zwischen dem marktüblich erzielbaren Ertrag und den tatsächlichen Erträgen wären in Form von Mehr- oder Mindererträgen im Kapitel „Verkehrswert“ unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ nach § 8 ImmoWertV zu berücksichtigen.

7.2 Mietsituation/Mietvertrag

Gemäß Besichtigung ist das Objekt weitgehend leerstehend. Das in der Niederschrift des Zwangsverwalters genannte Mietverhältnis im Obergeschoss Bestand ist augenscheinlich am Stichtag aufgelöst, die Wohnung ist leerstehend und konnte in diesem Zustand auch besichtigt werden.

Widersprüchlich sind die Angaben zu der Wohnung, die möglicherweise vom Schuldner selbst bewohnt wird. Nach Informationen und Beobachtungen bei der Besichtigung handelt es sich dabei um die Wohnung im Obergeschoss Anbau. Hier wurden gekippte Fenster und eine Katze beobachtet. Gemäß Niederschrift des Zwangsverwalters sei die Wohnung 2.Obergeschoss rechts (vermutlich Dachgeschoss, ein 2.Obergeschoss ist nicht vorhanden) unentbehrlich und unentgeltlich für den Hausstand des Schuldners überlassen.

Im Hinblick auf den Zweck des Gutachtens ist insgesamt von einer freien Verfügbarkeit ohne dauerhafte mietvertragliche Werteinflüsse auszugehen.

7.3 Mietfläche

Gemäß Punkt „Flächen“ im Kap. „Gebäude“:

Wohnfläche 355 m²

bei Wohnungsgrößen von etwa 50 bis 90 m², Ø 71 m²

7.4 Marktgeschehen

Wohnen

Örtliche Wohnungsmieten

Ein qualifizierter Mietspiegel wurde für Geisenhausen nicht veröffentlicht.

Online-Immobilienbörsen wie z.B. Immoscout 24 geben für Geisenhausen aktuell an:

Entwicklung der Mietpreise in Geisenhausen

Ø 9,50 €/m²

durchschnittlicher Preis

9,05 €/m²

niedrigster Preis

12,67 €/m²

höchster Preis

● Geisenhausen

Ø 9,50 €/m²

Q1 2025

+4,1%

zu Q1 2024

● Landshut (Kreis)

Ø 9,49 €/m²

Q1 2025

+3,9%

zu Q1 2024

Eine Auswertung von Mietangeboten der letzten zwei Jahre bis Q4/2024, eingeholt über „ongeo“, ergibt für einen Umkreis von 1.000 m:

Mietpreise: Umkreis 1000 Meter				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	119	10,56 €	7,61 € - 14,50 €	36.724
Wohnungen	104 (87,4%)	10,60 €	7,86 € - 14,50 €	25.308 (68,9%)
<=30 m²	-	-	-	16.944 (46,1%)
>30 - 60 m²	35 (29,4%)	11,61 €	7,50 € - 16,59 €	19.638 (53,5%)
>60 - 90 m²	48 (40,3%)	10,30 €	8,27 € - 12,59 €	20.121 (54,8%)

Zu beachten ist, dass es sich um Mietangebote handelt, die noch nicht endverhandelt sind. Auch unterscheiden sich die angebotenen Objekte hinsichtlich Lage, Größe, Zustand und Ausstattung vom Bewertungsobjekt. Angeboten werden v.a. neuere oder modernisierte Wohnungen.

Garagen werden i.d.R. zusammen mit Wohnungen vermietet, das Angebot einzelner Garagen (oder auch Tiefgaragenstellplätze) in Geisenhausen ist derzeit sehr gering. Im weiteren Umkreis beträgt die Spanne von Angeboten etwa 35 bis 80 EUR/Stpl.

7.5 Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag

Für das Bewertungsobjekt werden nachfolgend Meten netto kalt angesetzt, die marktgewöhnlich zu erzielen sind:

8,50 EUR/m² für die Wohnflächen als Mittelwert

50,00 EUR je Garagenstellplatz

Die Nutzung von Nebenräumen, Freiflächen etc. ist in der Höhe des jeweiligen Mietansatzes pauschal enthalten.

Ausgehend von dem als marktgerecht beurteilten Mietansatz ergibt sich ein Jahresrohertrag von:

<u>Jahresrohertrag</u>	$355 \text{ m}^2 \times 8,50 \text{ EUR/m}^2 \times 12$	$= 36.210 \text{ EUR}$
	$3 \text{ Stpl.} \times 50,00 \text{ EUR/m}^2 \times 12$	$= 1.800 \text{ EUR}$
	gesamt	= 38.010 EUR

7.6 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind in § 32 ImmoWertV definiert:

(1) *Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören*

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 des BGB.

Verwaltungskosten

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Nach Anlage 3 der ImmoWertV sind folgende Modellansätze für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zu Grunde zu legen:

298 EUR jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern

39 EUR jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Die Verwaltungskosten beziehen sich auf den Stand 01.01.2021 und sind jährlich anzupassen. Im Hinblick auf den Bewertungsstichtag im Jahr 2025 ergibt sich bei Anwendung der nach ImmoWertV vorgesehenen Indexierung:

359 EUR jährlich je Wohnung

47 EUR jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Nebenrechnung:

Index VPI Oktober 2001: 77,1 (2020 = 100)

Index VPI Oktober 2024: 120,2 (2020 = 100)

Erhöhung: $120,2 / 77,1 = \text{rund } 1,56$

Ausgangsgrößen für die Indexierung 230 EUR jährlich je Wohnung (275 EUR bei ETW) und 30 EUR jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Bei rein gewerblicher Nutzung werden die Verwaltungskosten prozentual angesetzt. Eine Anpassung gemäß Indexierung ist daher nicht vorzunehmen.

Aus Gründen der Modellkonformität werden die vorstehend zitierten Kosten für die Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes herangezogen. Im Übrigen handelt es sich bei den Kosten auch um Kosten, die für die vorhandene Nutzungsstruktur marktüblich sind.

Instandhaltungskosten

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Nach Anlage 3 der ImmoWertV sind folgende Modellansätze für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zu Grunde zu legen:

- 11,70 EUR jährlich je m² Wohnfläche, wenn die Schönheits-reparaturen von den Mietern getragen werden
- 88 EUR jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheits-reparaturen

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt, sofern der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt:

- 100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten

Die Instandhaltungskosten beziehen sich auf den Stand 01.01.2021 und sind jährlich anzupassen. Im Hinblick auf den Bewertungsstichtag im Jahr 2025 ergibt sich bei Anwendung der nach ImmoWertV vorgesehenen Indexierung:

- 14,00 EUR jährlich je m² Wohnfläche (auch Büro u.ä.)
- 106 EUR jährlich je Garage / Einstellplatz

Nebenrechnung:

Index VPI Oktober 2001: 77,1 (2020 = 100)

Index VPI Oktober 2024: 120,2 (2020 = 100)

Erhöhung: $120,2 / 77,1 = \text{rund } 1,56$

Ausgangsgrößen für die Indexierung: 9,00 EUR jährlich je m² Wohnfläche und 68 EUR je Garage / Einstellplatz

Aus Gründen der Modellkonformität werden die vorstehend zitierten Kosten für die Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes herangezogen. Im Übrigen handelt es sich bei den Kosten auch um Kosten, die unter Beachtung des Baualters, des Zustands und Modernisierungsgrades sowie der baualterstypischen Bauweise und Ausstattung marktüblich sind.

Mietausfallwagnis

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

- 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,*
- 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie*
- 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.*

Nach Anlage 3 der ImmoWertV sind folgende Modellansätze für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zu Grunde zu legen:

- 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung

Aus Gründen der Modellkonformität werden die vorstehend zitierten Kosten für die Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes herangezogen. Im Übrigen handelt es sich bei den Kosten auch um Kosten, die für die vorhandene Nutzungsstruktur marktüblich sind.

7.7 Reinertrag

Zur Ermittlung des Jahresreinertrages sind gemäß § 31 ImmoWertV die Bewirtschaftungskosten aus dem Jahresrohertrag herauszurechnen.

Bewirtschaftungskosten	Verwaltung		gesamt	1.936 EUR
	Nebenrechnung			
	Wohnungen	5 x 359 EUR =	1.795 EUR	
	Garagen	3 x 47 EUR =	141 EUR	
	Instandhaltung		gesamt	5.288 EUR
	Nebenrechnung			
	Wohnfläche	355 m ² x 14,00 EUR/m ² =	4.970 EUR	
	Garagen	3 x 106 EUR =	318 EUR	
	Mietausfallwagnis		gesamt	760 EUR
	Nebenrechnung			
	Rohertrag	38.010 EUR x 0,02 =	760 EUR	

Bewirtschaftungskosten gesamt 7.984 EUR

das sind rund 21 % des Jahresrohertrags

Damit errechnet sich

Jahresreinertrag	Jahresrohertrag	38.010 EUR
	abzgl. Bewirtschaftungskosten	- 7.984 EUR
	Jahresreinertrag	30.026 EUR

7.8 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Im Liegenschaftszins drücken sich Chancen und Risiken aus, die ein potentieller Erwerber dem Objekt zuordnet.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss im Landkreis Landshut veröffentlicht keine im Bewertungsfall anwendbaren Liegenschaftszinssätze. Aus der Stadt Landshut sind Auswertungen für Wohn- und Geschäftshäuser ohne Denkmalschutz bekannt. Gemäß Bericht über die wertermittlungsrelevanten Daten von 2024 liegen die Liegenschaftszinssätze derartiger Wohn- und Geschäftshäuser in einer Spanne von unter 0% bis 3,94 %.

Aus anderen benachbarten Landkreisen liegen keine Auswertungen von Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser vor.

In der Literatur (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch von Kleiber, 10. Auflage) werden Liegenschaftszinssätze im Mittel von 4,0 % für Mietwohngrundstücke angegeben.

Die Modellgrößen, die der Liegenschaftszinssatzableitung zu Grunde liegen, entsprechen den Kriterien der „neuen“ ImmoWertV Anlage 2 und 3 und auch den im Gutachten verwendeten Parametern.

Der angesetzte Liegenschaftszinssatz entspricht damit den Kriterien des § 33 ImmoWertV.

Im Hinblick auf den Standort im Landkreis Landshut und die Mikrolage, die einfache Objektstruktur an der Hauptstraße und das seit dem 2. Quartal 2022 wieder erkennbar steigende Zinsniveau mit alternativen Anlagemöglichkeiten wird unter Berücksichtigung aller sonstigen Bewertungsmerkmale der Liegenschaftszins für das Bewertungsobjekt mit 4,5 % als angemessen angesehen.

7.9 Barwertfaktor

§ 34 Barwertfaktor

(1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

(2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz

p = Zinsfuß

n = Restnutzungsdauer

Der Liegenschaftszinssatz wurde bereits in Kap. 7.8 ermittelt.

Die Gesamtnutzungsdauer ergibt sich gemäß Anlage 1 der ImmoWertV (Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer). Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser mit Mischnutzung: 80 Jahre.

Tatsächliches Alter: Im Kern vermutlich deutlich über 75 Jahre, Anbau um 15 Jahre, gewichtet nach Flächenanteilen um 50 Jahre.

Der Modernisierungsgrad kann mit Hilfe einer Punktetabelle für einzelne Gewerke oder aufgrund einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades mit Hilfe der nachfolgenden Tabelle ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Eine Beurteilung nach Einzelgewerken ist im Bewertungsfall nicht sinnvoll, nach sachverständiger Beurteilung wird das Gebäude als „überwiegend modernisiert“ angesehen und 17 Punkte zugeordnet.

Zudem ist zu prüfen und zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar.

Im vorliegenden Fall ergibt die Prüfung, dass die Formel anwendbar ist. Dies erscheint auch sachgerecht, denn bei einem im Kern über 50 Jahre alten Gebäude, wirkt sich die Sanierungsmaßnahme mit Anbau voll aus.

Damit ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 58 Jahren.
(auf Darstellung der Nebenrechnung wird verzichtet)

Bei einer RND von 58 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 4,5 % beträgt der Barwertfaktor für die Kapitalisierung 20,49.

Anteile am Reinertrag

Der Reinertrag setzt sich zusammen aus dem Verzinsungsbetrag für den Bodenwert und dem verbleibenden Ertragsanteil für das Gebäude.

Anteil des Bodenwerts am Reinertrag bei einem Liegenschaftszinssatz von 4,5 %:

$$107.679 \text{ EUR} \times 0,045 = 4.846 \text{ EUR}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

Reinertrag	30.026 EUR
- Bodenwertanteil	- 4.846 EUR
Gebäudeertragsanteil	25.180 EUR

Gebäudeertragswert

Der Gebäudeertragswert ist der über die angenommene wirtschaftliche Restnutzungsdauer kapitalisierte Gebäudeertragsanteil.

$$25.180 \text{ EUR} \times 20,49 = 515.938 \text{ EUR}$$

7.10 Vorläufiger Ertragswert

Für das zu marktüblichen Mieten vollständig vermietete Bewertungsobjekt ergibt sich ein "vorläufiger" Ertragswert von:

Gebäudeertragswert	515.938 EUR
+ Bodenwert	107.679 EUR
vorläufiger Ertragswert	623.617 EUR

8. Verkehrswert

8.1 Zusammenfassung

Zu bewerten ist das mit einem einfach gestalteten 5-Familienhaus mit 3 Garagen bebaute Grundstück Flurstücke 142, 142/1 und 142/2 der Gemarkung Geisenhausen im Landkreis Landshut.

Die im Kern vermutlich über 75 Jahre alte und um 2010 umfangreich erweiterte Bebauung hat nach äußerem Anschein funktionale Konzeption. Die vorhandenen Wohnungen genügen einfachen Wohnzwecken.

Das Objekt hat umfangreich Handlungsbedarf hinsichtlich Instandhaltungsrückstau und Instandsetzungsbedarf und muss teilweise noch fertiggestellt werden.

Marktgerecht entspricht daher der vorläufige Verfahrenswert dem rechnerischen Ertragswert – „ohne boG“.

Der rechnerische Ertragswert wurde mit 623.617 EUR ermittelt.

Swot-Analyse

Positive Eigenschaften Lage in einer wirtschaftlich starken Region

Negative Eigenschaften einfache Objektart in mäßig attraktivem Umfeld, Lage an befahrener Straße, Hochwassergefahren

Marktchancen im Rahmen einer Objektverbesserung/-Modernisierung marktgewöhnliche Mieterträge erzielbar

Marktrisiken geringe Marktgängigkeit wegen veränderter Marktnachfrage insbesondere nach energetisch und konzeptionell modernen Objekten, die keine Lagerisiken haben

8.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Derartige Objekte (kleinere Mehrfamilienhäuser) werden auf dem Grundstücksmarkt nach dem Ertragswert unter Berücksichtigung von erwirtschaftbaren Erträgen gehandelt und von kleinteilig investierenden, wenig risikoscheuen Kapitalanlegern erworben. In der Bauwirtschaft Tätige erwerben solche Immobilien gelegentlich zur Eigenentwicklung und Verbesserung.

Insofern sind Renditeüberlegungen und damit der Ertragswert preisbestimmend.

Marktanpassung

Gemäß ImmoWertV § 7 sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bereits in den angewendeten Bewertungsparametern berücksichtigt. Eine separate Marktanpassung gemäß ImmoWertV § 7 ist daher nicht erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Gemäß ImmowertV § 8 (3) sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Im Bewertungsfall sind keine Mieterträge bekannt, insofern kann auch kein Abgleich mit dem marktgewöhnlich ermittelten Jahresrohertrag erfolgen.

Relevant ist der erkennbare, erhebliche Instandhaltungsrückstau, der Instandsetzungsbedarf und die benötigte Fertigstellung der Erdgeschosswohnung, wie in Kap. „Gebäude“ im Detail beschrieben.

Die Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus, die Instandsetzung und die Fertigstellungen dienen dazu, während der angesetzten Nutzungsdauer das Objekt überhaupt wieder marktgewöhnlich vermietbar zu machen.

Das Reparaturrisiko sowie eine mögliche Werterhöhung nach einer Reparatur sind darin enthalten. Ein potentieller Erwerber würde dafür einen Abschlag vornehmen, der nicht mit tatsächlichen Reparaturkosten gleichzusetzen ist, sondern eine Minderung des Marktwertes darstellt.

Der nötige Aufwand wird so geschätzt:

Beseitigung Instandhaltungsrückstau (Behebung Wasserschaden, Behebung allgemeiner Mängel- und Schäden in den Wohnungen, 500 EUR/m ² Wohnfläche bei 271 m ²)	135.500 EUR
Instandsetzung Haustechnik pauschal (z.B. Ertüchtigung Heizung)	30.000 EUR
Fertigstellung Erdgeschosswohnung (pauschal 84 m ² zu 1.500 EUR/m ²)	126.000 EUR
<u>Zuschlag Unwägbarkeiten und Rundung</u>	<u>33.500 EUR</u>
	325.000 EUR

Der ausgewiesene Aufwand ist notwendig, um die bei der Ertragswertermittlung in Ansatz gebrachten Roherträge im Rahmen der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zu erzielen. Höhere Aufwendungen könnten sich wertsteigernd auswirken und die Ertragsfähigkeit entsprechend erhöhen bzw. die Restnutzungsdauer verlängern.

Es ist zu beachten, dass Kosten nicht gleich Wert sind. Nach Fritz Pohnert „Kreditwirtschaftliche Wertermittlung - typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung“ ist nur ein Teil von Modernisierungskosten werterhöhend, der Rest ist als Instandhaltung oder Vernichtung von Bausubstanz anzusehen.

Sonstige Umstände, die einer separaten Berücksichtigung bedürfen, sind nicht erkennbar.

Verkehrswert

Der Verkehrswert entspricht dem vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung und Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sowie Rundung, ergänzende Zu- oder Abschläge sind nicht vorzunehmen.

rechnerischer Ertragswert	623.617 EUR
Marktanpassung	-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 325.000 EUR
Rundung	1.383 EUR
Verkehrswert	300.000 EUR

Unter Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale ergibt sich der Verkehrswert nach „boG“ und Rundung für das bebaute Grundstücks 142, 142/1 und 142/2 der Gemarkung Geisenhausen, Hauptstraße 29 in 84144 Geisenhausen zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2025 zu

300.000 EUR

in Worten: Dreihunderttausend Euro.

Plausibilisierung und Vergleichszahlen:

Verkehrswert je m² Wohnfläche: rund 845 EUR/m²
vorläufiger Ertragswert je m² Wohnfläche: 1.757 EUR/m²

Verkehrswert / Reinertrag: 10,0fach
vorläufiger Ertragswert / Reinertrag: 20,8fach

Der Gutachterausschuss im Landkreis Landshut wertet keine Verkäufe von Mehrfamilienhäusern aus. Aus der Stadt Landshut sind (Datenlage 2023) 15 Verkäufe, darunter vier 3-Familienhäuser, bekannt, die bei Baujahren von 1955 bis 2012 und durchschn. 7 Wohneinheiten eine Kaufpreisspanne von 1.525 bis 4.879 EUR/m² haben.

Berücksichtigt man die tendenziell fallende Marktentwicklung von 2023 bis zum Stichtag, die Lageunterschiede zwischen Stadt Landshut und einer Marktgemeinde im Landkreis, die spezielle Mikrolage mit Verkehrseinflüssen und Hochwassergefahr sowie die einfache Objektkonzeption mit erheblichem Handlungsbedarf, so fügt sich der ermittelte Verkehrswert plausibel in das Marktgeschehen ein.

9. Verfasser

Keber Königsberger Sachverständige GmbH & Co. KG
Kattowitzer Straße 12
84028 Landshut

Landshut den 26.05.2025

Verfasser

Kilian Königsberger





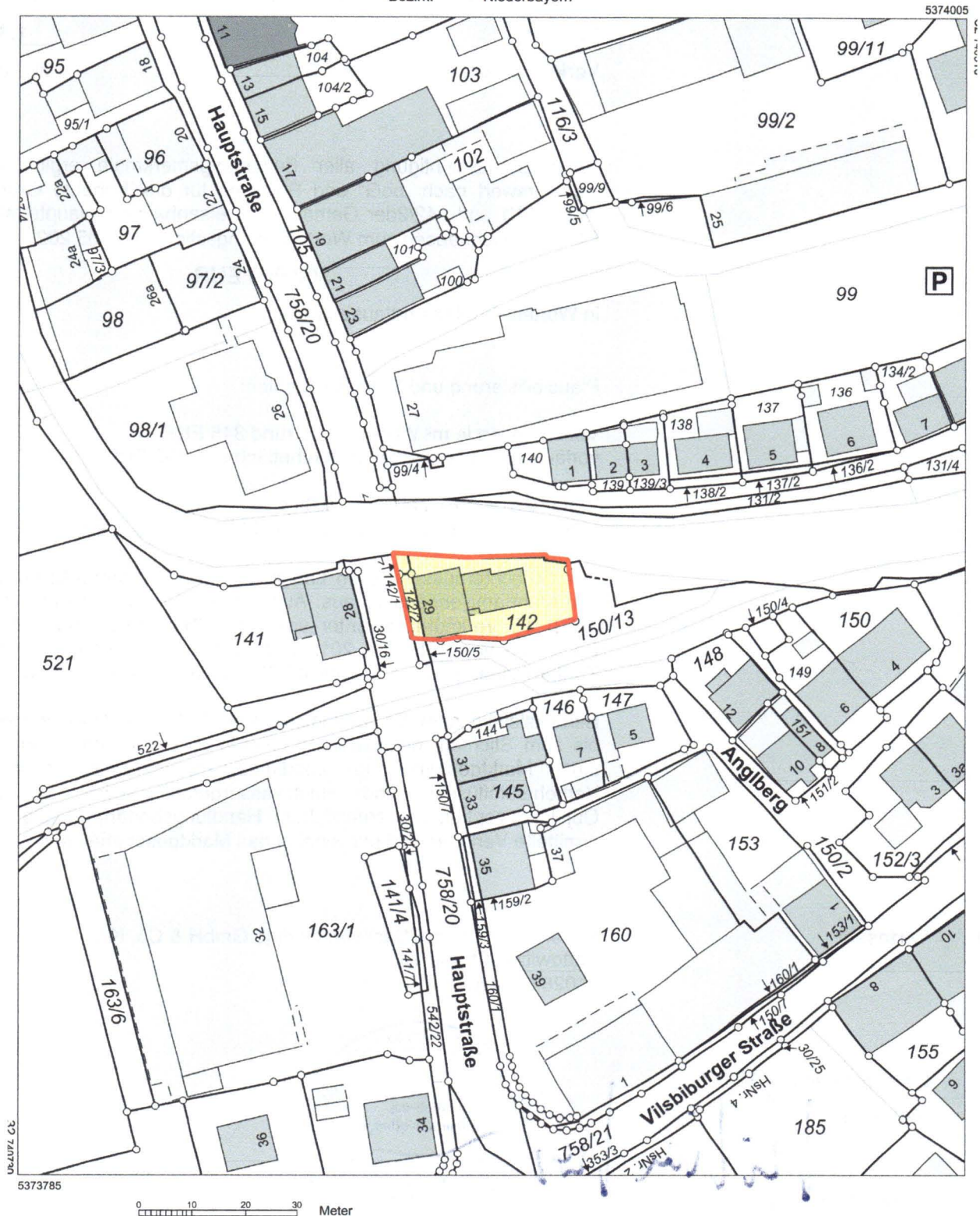
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Landshut
Gestütstraße 10
84028 Landshut

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstück: 142
Gemarkung: Geisenhausen

Gemeinde: Geisenhausen
Landkreis: Landshut
Bezirk: Niederbayern

Erstellt am 31.03.2025



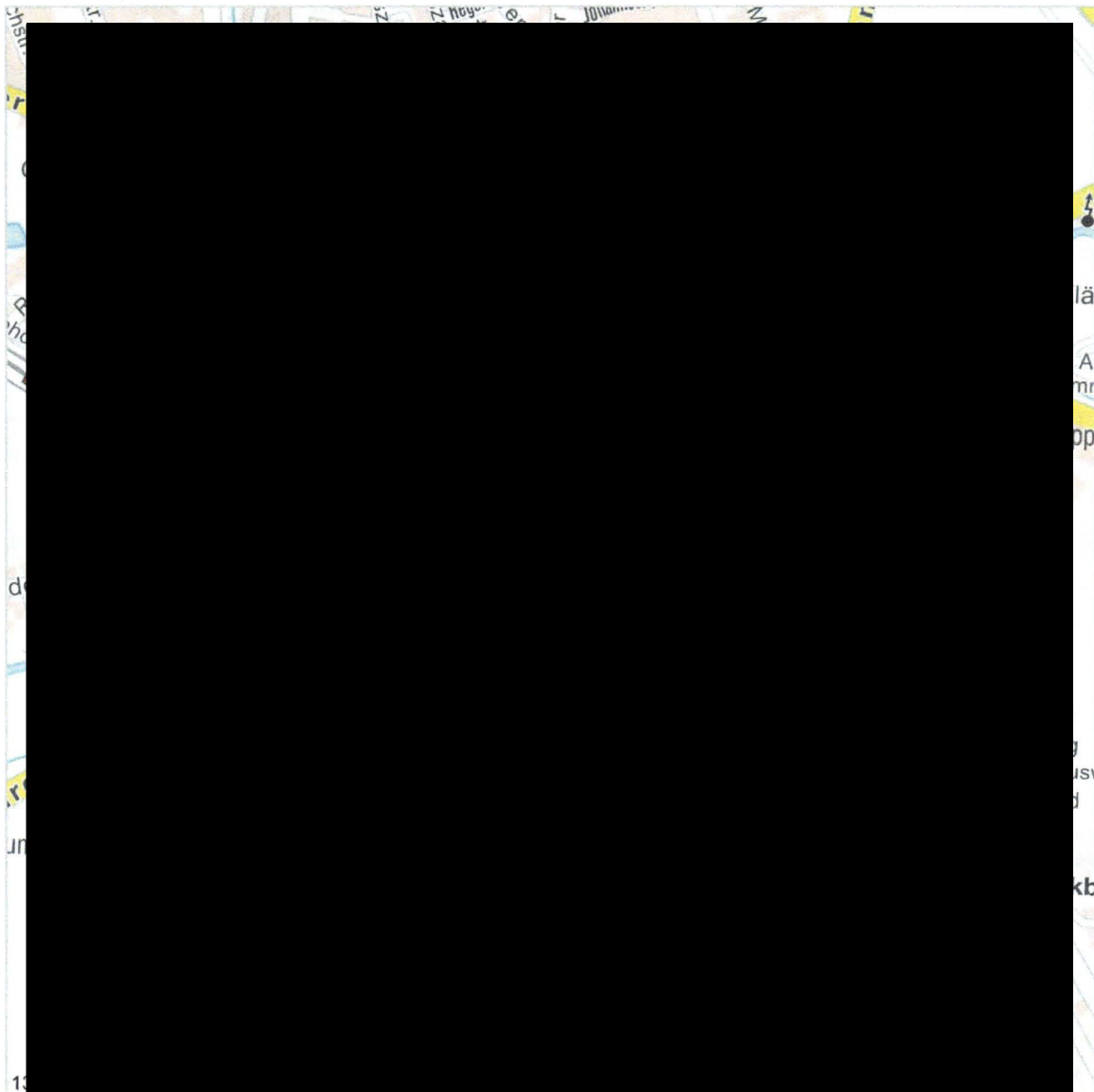


Regionalkarte MairDumont

84144 Geisenhausen , Niederbay, Hauptstr. 29



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03403740 vom 13.05.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite1

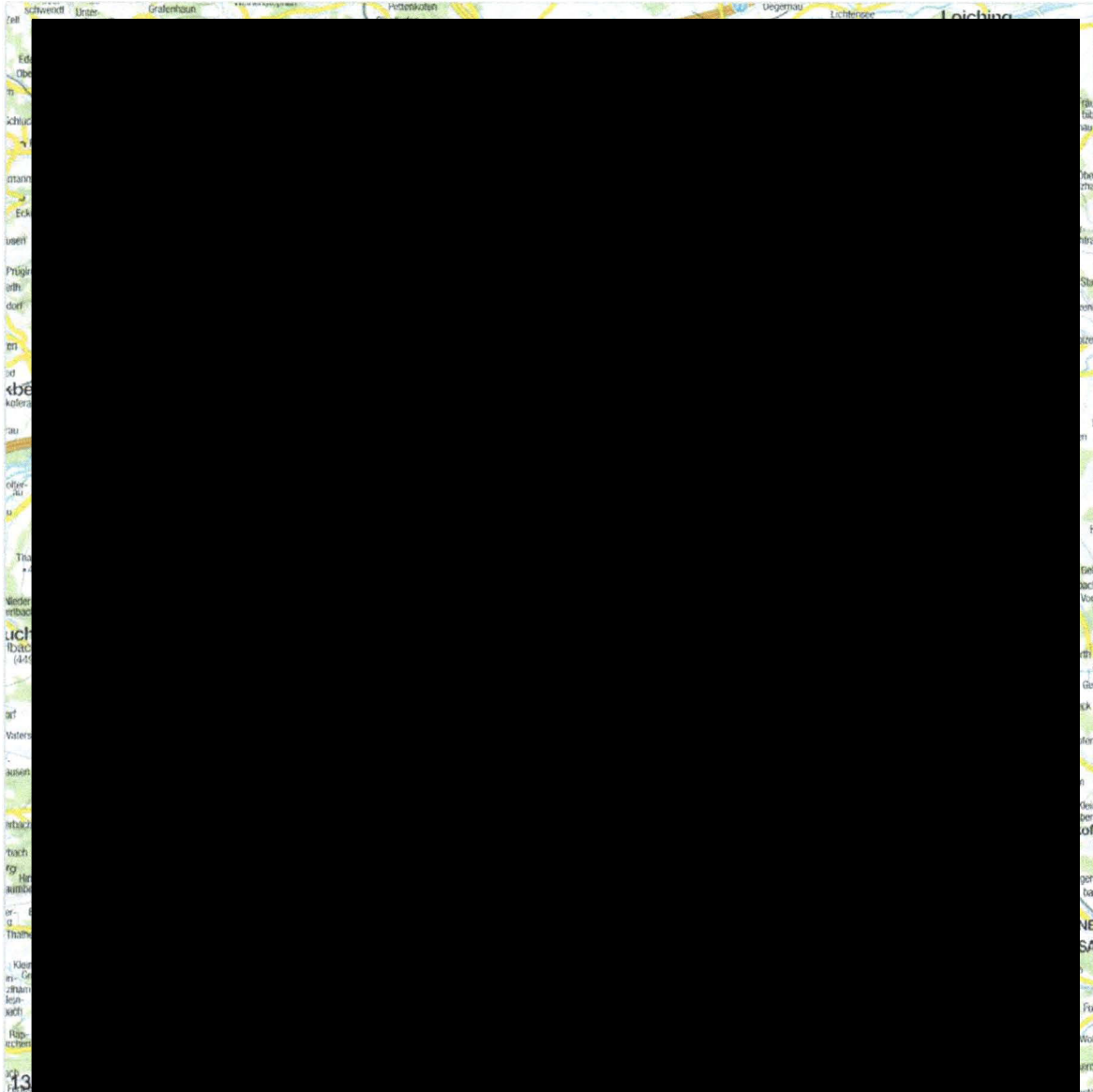


Übersichtskarte MairDumont

84144 Geisenhausen , Niederbay, Hauptstr. 29



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0



20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

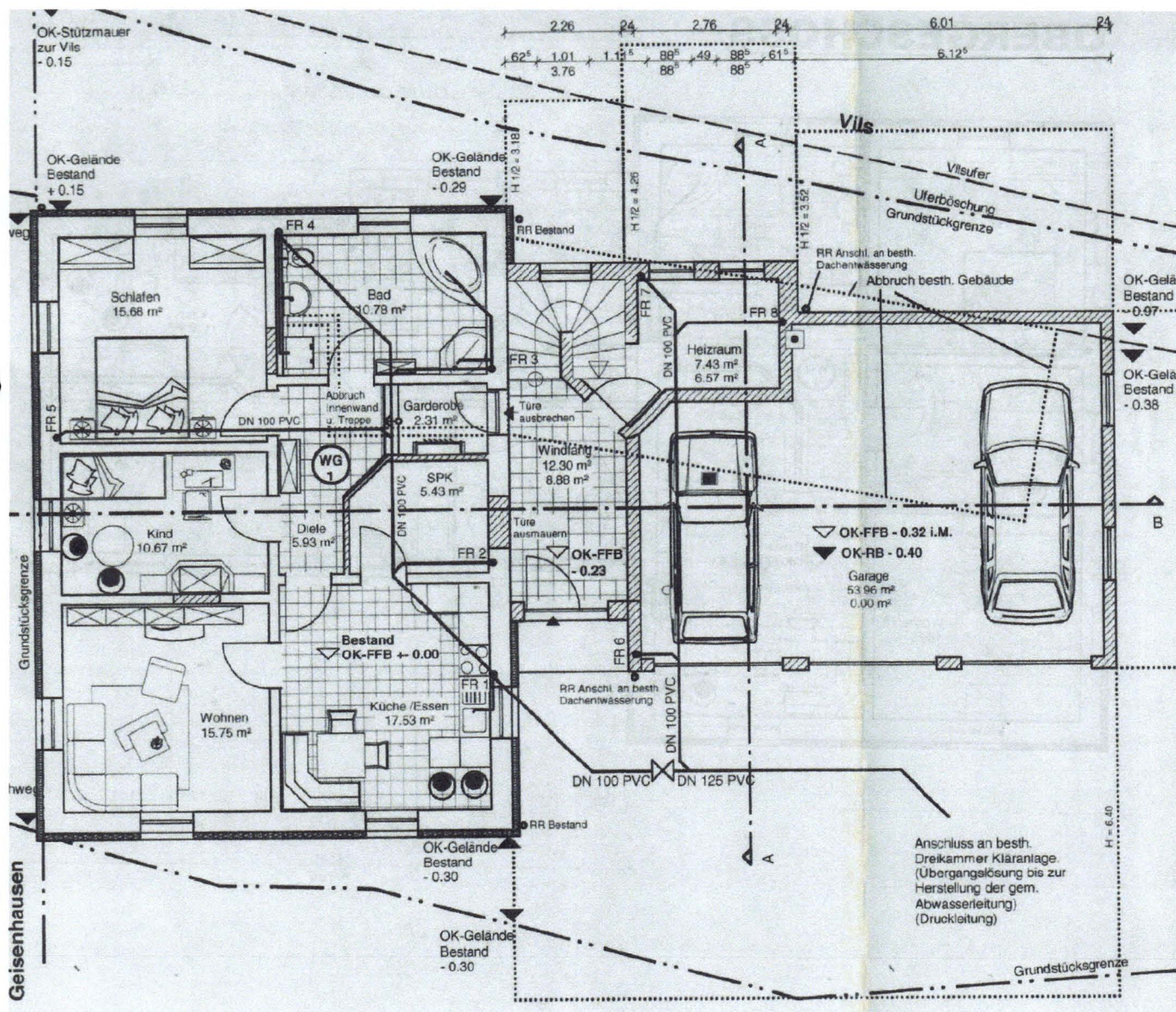
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

on-geo

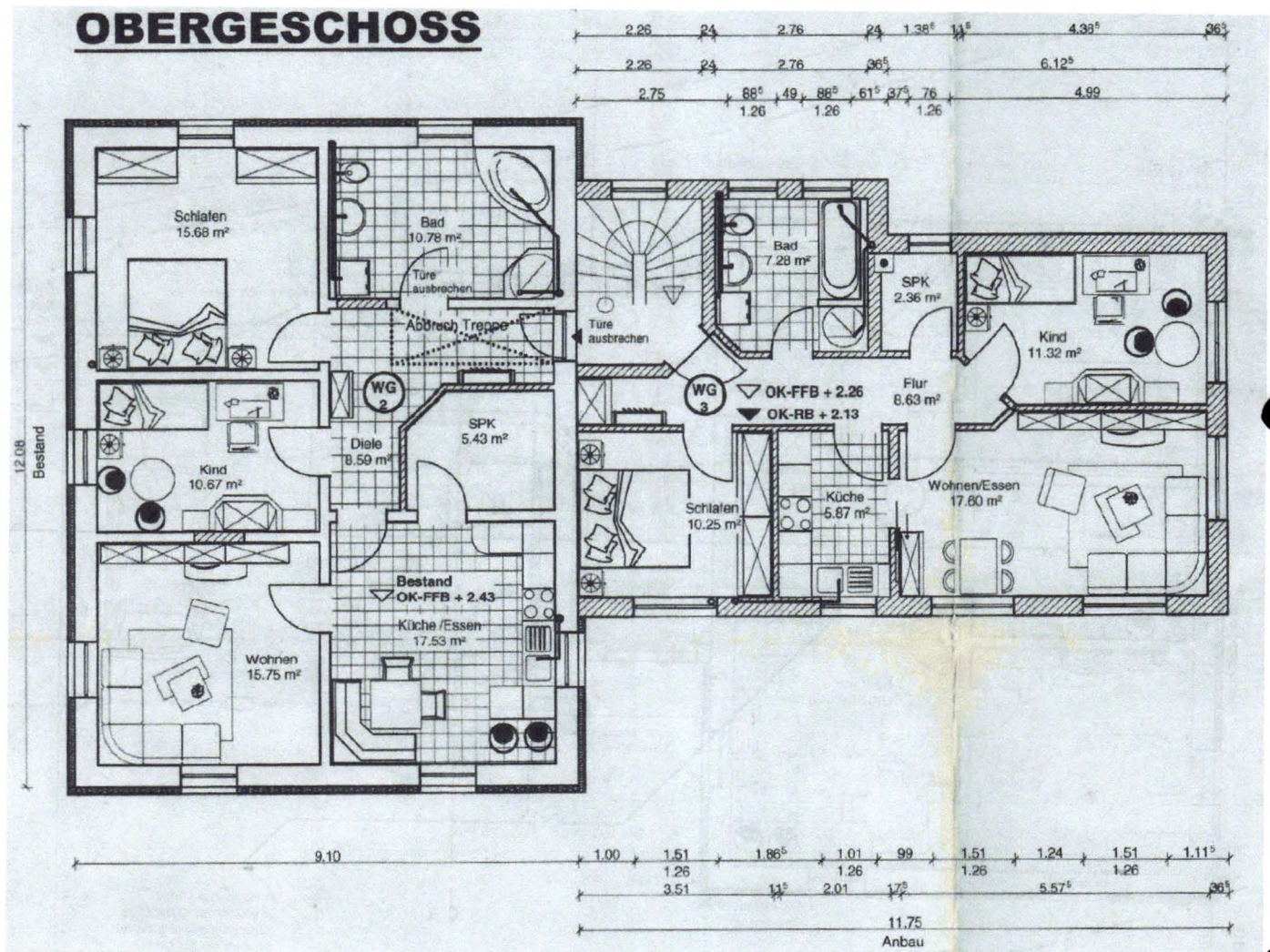
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03403740 vom 13.05.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

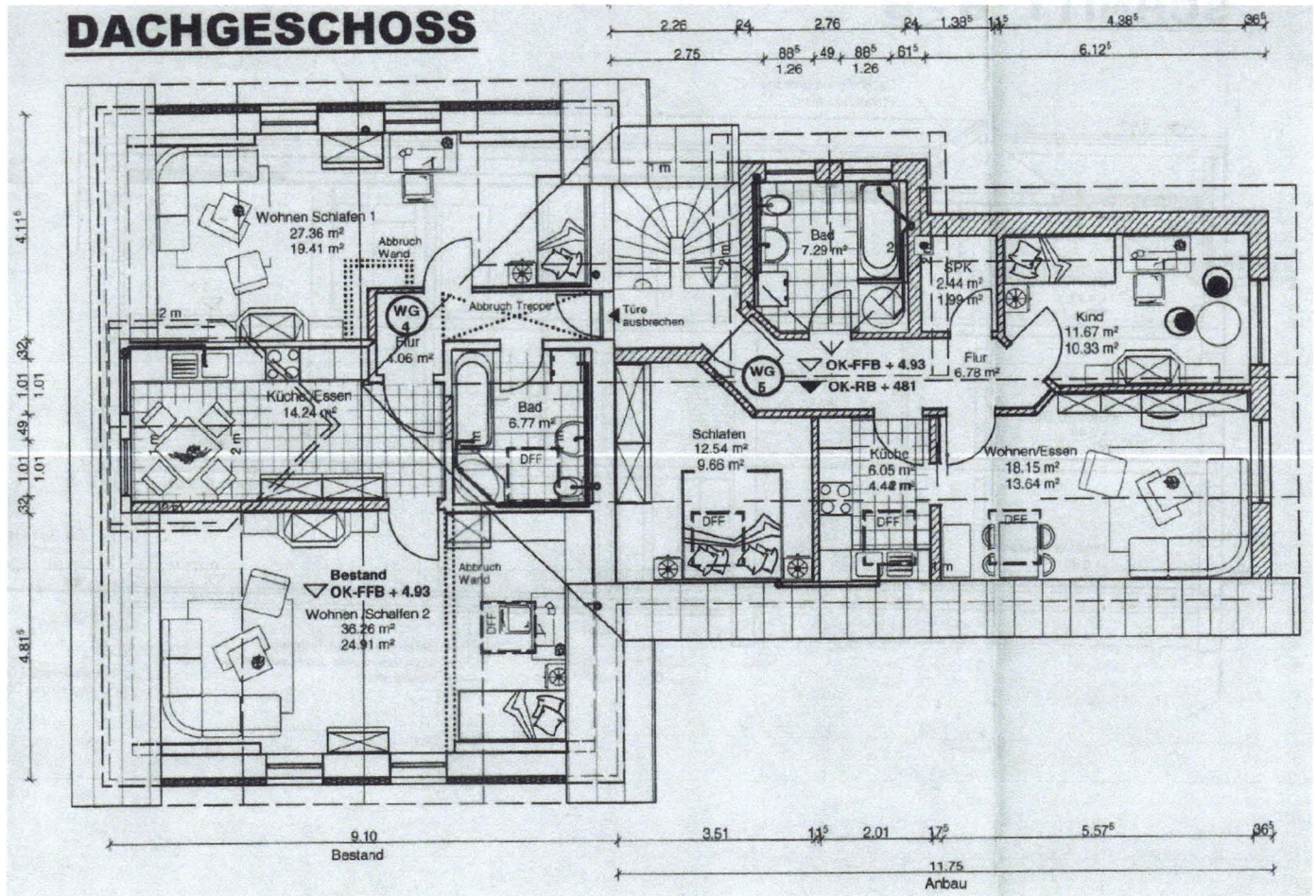
Erdgeschossgrundriss unmaßstäblich



Obergeschossgrundriss unmaßstäblich

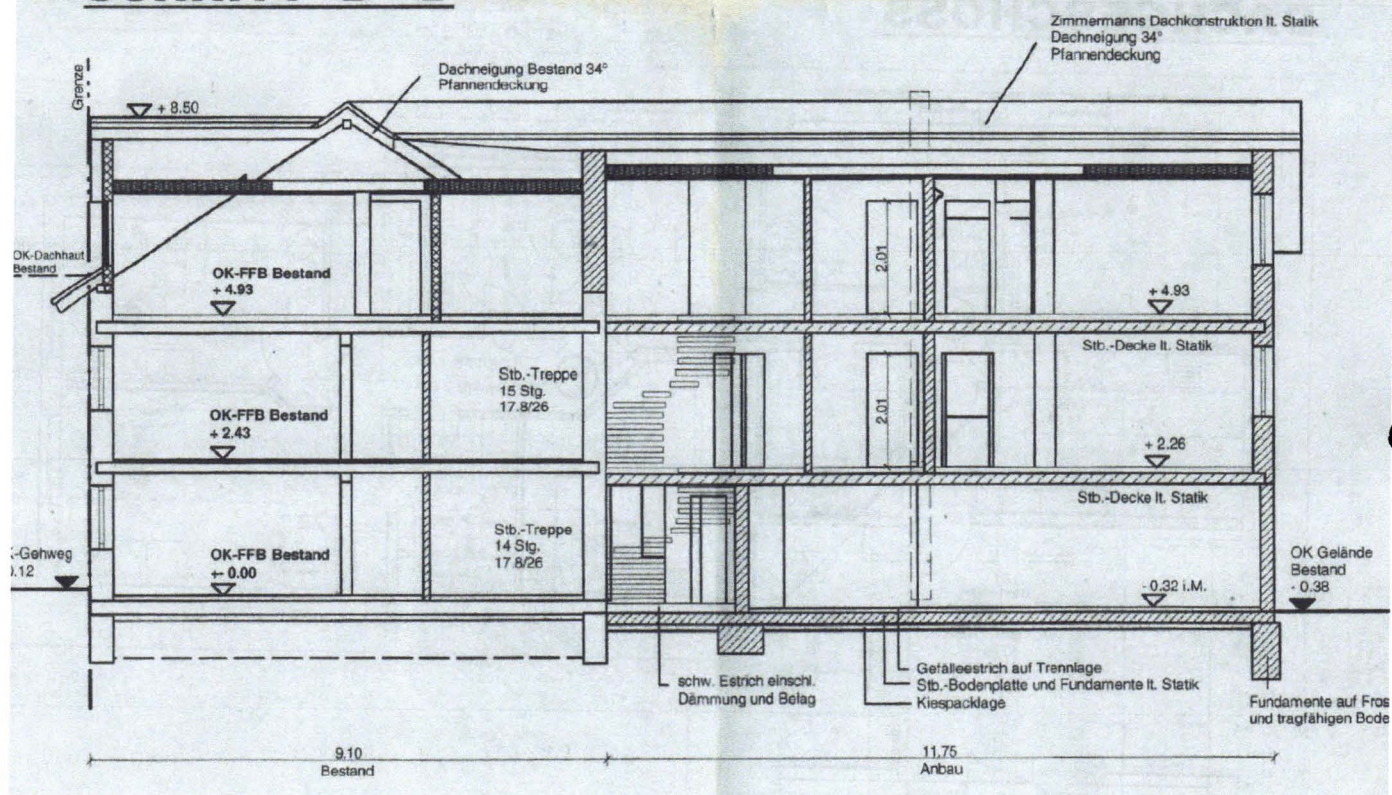


Dachgeschossgrundriss unmaßstäblich



Schnitt unmaßstäblich

SCHNITT B - B



Fotodokumentation

Objekt an der Hauptstraße



links Anbau, rechts Bestand



Umgebung, Blick ortsauswärts



Seitenansicht



Umgebung und Blick ortseinwärts



Vorplatz





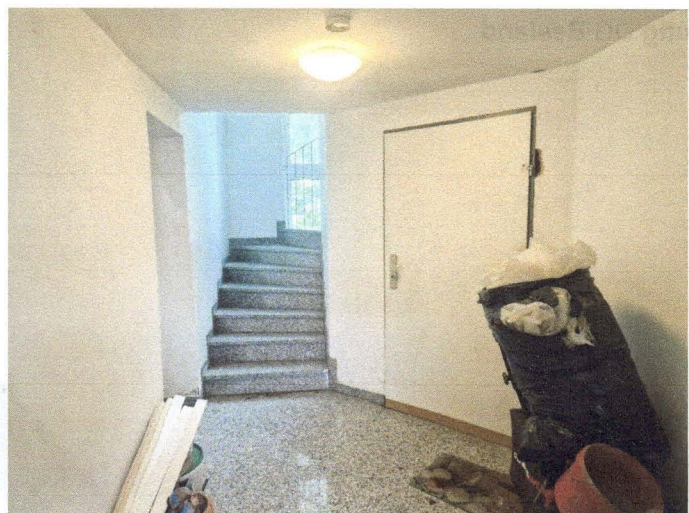
rückseitiger Giebel



Freifläche / einfache Gartenanlage



Treppenhaus



**Wohnung OG Bestand
(abgewohnter Allgemeinzustand)**



**Wohnung OG Bestand
(z.B. entfernte Fußbodenleisten)**



Wohnung OG Bestand



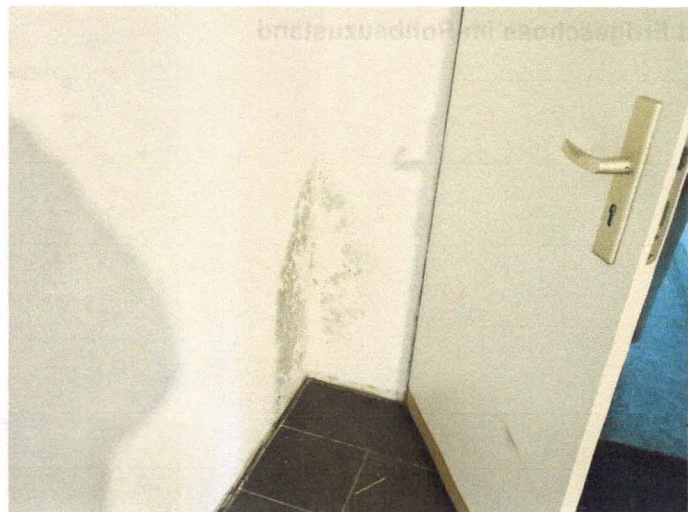
**Wohnung OG Bestand
(Bad mit verschiedenen Abnutzungsspuren)**



**Wohnung OG Bestand
(Bad mit Schimmel)**



**Wohnung OG Bestand
(Schimmelbildung)**





Treppenhaus



Durchfeuchtungen im Treppenhaus



Einheit Erdgeschoss im Rohbauzustand



Einheit Erdgeschoss im Rohbauzustand



Garage

