Kornelia Förster

Diplom - Sachverständige (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS) • DIAZert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

84036 Landshut • Pettenkoferstraße 31 • T. 0049 (0)173 2372713
info@foerster-immobilienbewertung.de

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (10)
22. JUNI 2026
Schock ☐ Euro
Anl. ☐ GKM

Gutachten

über den Verkehrswert (gemäß § 194 Baugesetzbuch)





Bewertungsobjekt:	**Einfamilienhaus in 84079 Bruckberg, Landshuter Str. 44c, FlNr. 193/5, Gemarkung Bruckbergerau und 1/11 MEA an FlNr. 183/13, Gemarkung Bruckbergerau**
Auftraggeber:	**Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht**
Aktenzeichen:	**3 K 18/26**
Verkehrswert:	**920.000 €**
Wertermittlungsstichtag:	**11.05.2026**
Qualitätsstichtag:	**11.05.2026**
Tag der Ausfertigung:	05.06.2026
Gutachten-Nr.	2026011
Seitenanzahl:	Das Gutachten umfasst 55 Seiten inkl. Anlagen
Anzahl Ausfertigungen:	insgesamt 4, davon 1 für die Sachverständige

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Allgemeines ... 4
1.1 Allgemeine Angaben ... 4
1.2 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ... 4
1.3 Arbeitsunterlagen ... 4
1.4 Besichtigung ... 5
1.5 Hinweise ... 5
2.0 Rechtliche Gegebenheiten ... 7
2.1 Grundbuchdaten ... 7
2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück ... 8
2.3 Vermietung und Verpachtung ... 10
3.0 Beschreibung des Grundbesitzes ... 11
3.1 Lage und Umgebung ... 11
3.2 Grundstücksbeschreibung ... 13
3.2.1 Topographie ... 13
3.2.2 Baurecht ... 13
3.2.3 Erschließungszustand ... 15
3.2.4 Bodenbeschaffenheit ... 15
3.2.5 Denkmalschutz ... 15
3.2.6 Altlasten ... 17
3.2.7 Energieausweis ... 17
4.0 Baubeschreibung ... 17
4.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung ... 17
4.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen ... 18
4.3 Außenanlagen ... 20
4.4 Beurteilung ... 21
5.0 Flächenberechnungen ... 23
5.1 Vorbemerkungen ... 23
5.2 Grundstücksgröße und überbaute Grundfläche ... 23
5.3 Geschossfläche / wertrelevante Geschossfläche ... 23
5.4 Bruttogrundfläche ... 24
5.5 Wohnfläche ... 25
6.0 Verkehrswertermittlung ... 26
6.1 Wertermittlungsverfahren ... 26
6.2. Auswahl des Verfahrens ... 27
6.3 Bodenwert ... 28

6.4 Sachwert ... 32
6.4.1 Bodenwert ... 33
6.4.2 Gebäudewerte ... 33
6.4.3 Sachwertzusammenstellung ... 37
6.4.4 Marktanpassung ... 37
6.5 Ertragswert ... 38
6.5.1 Bodenwert ... 39
6.5.2 Bewertungsbasis ... 39
6.5.3 Rohertrag ... 39
6.5.4 Bewirtschaftungskosten ... 40
6.5.5 Ermittlung der bewertungsrelevanten Restnutzungsdauer ... 40
6.5.6 Liegenschaftszinssatz ... 41
6.5.7 Berechnung Ertragswert ... 42
6.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ... 43
6.7 Verkehrswert ... 44
7.0 Anlagen ... 45
8.0 Literaturverzeichnis ... 46

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Allgemeine Angaben

Vom Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht wurde die Sachverständige gemäß Beschluss vom 16.03.2026 mit der Verkehrswertschätzung des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84079 Bruckberg, Landshuter Str. 44c, FlNr. 193/5, Gemarkung Bruckbergerau und 1/11 Miteigentumsanteil an FlNr. 183/13, Gemarkung Bruckbergerau (84079 Bruckberg, Landshuter Str. 42) beauftragt.

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

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

1.2 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).
Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung, der 11.05.2026.

1.3 Arbeitsunterlagen

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000.
- Baupläne (nicht maßstabgetreu).
- Eigene, bei der Ortsbesichtigung am 11.05.2026 angefertigte Protokolle und Fotodokumentationen. Die Außen-Fotos stellen den Zustand zum Besichtigungszeitpunkt dar. Das Einverständnis zur Erstellung und Veröffentlichung der Innenaufnahmen für das nachfolgende Gutachten wurde seitens des Antragsgegners nicht erteilt.
- Grundbuchauszug vom 25.02.2026.
- Kaufurkunde vom 07.03.2002 (URNr. 0374/2002 des Notars Dr. Joachim Schervier in Landshut).
- Dienstbarkeitsbestellung „Geh- und Fahrtrecht“ vom 11.07.2002 (URNr. 1125/2002 des Notars Dr. Joachim Schervier in Landshut).
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamts Landshut vom 19.02.2026.

- Recherche bei der Gemeindeverwaltung Bruckberg zur Abklärung des Baurechts und Beschaffung der Bauunterlagen.
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Landshut.
- Einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte der Sachverständigen.

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Wertermittlungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit unterstellt.

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB. Die Wertermittlung ist im Rahmen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der aktuell gültigen Fassung erstellt.
Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. In § 10 Abs. 2 ImmoWertV wird dieser Grundsatz wie folgt relativiert: Wenn für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche, für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt wurden, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (Priorisierung der Modellkonformität).

1.4 Besichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 11.05.2026 statt.
Das zu begutachtende Einfamilienhaus und die Garage konnten, soweit nicht mit Mobiliar bzw. sonstigen Gegenständen verstellt, vollständig besichtigt werden. Bei der Ortsbesichtigung waren der Antragsgegner und die Verfasserin dieses Gutachtens anwesend.

1.5 Hinweise

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, behördlicher Unterlagen und Auskünfte, auf Grund der Ortsbesichtigung und visueller Untersuchungen. Die von Behörden und den Beteiligten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen werden als vollständig und als zutreffend unterstellt.
Zur Bewertung wird angenommen, dass die Gebäude innerhalb der bestehenden Grundstücksgrenzen errichtet wurden. Ansprüche von und zu Nachbargrundstücken sind nicht mitgeteilt. Nicht mitgeteilte wertrelevante Besonderheiten des Grundstücks/Bewertungsobjektes können keine Berücksichtigung finden.
Die Verfasserin dieses Gutachtens behält sich, für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Bewertung beeinflussender Tatsachen, das Recht einer nochmaligen Überprüfung vor.

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung. Beschrieben werden vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf konkret vorliegenden Erkenntnissen, Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen beruhen. Bei der Beschreibung von Bauteilen oder Funktion wird, wenn nicht gesondert vermerkt, ein altersentsprechender Zustand vorausgesetzt. Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden von Seiten der Sachverständigen nicht überprüft. Hierzu wären entsprechende Sonderfachleute einzuschalten. Zur Bewertung wird ein baualtersentsprechender Schallschutz angenommen, Messungen zum tatsächlichen Schallschutz wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass alle Pflichten nach § 2 Bundesimmissionsschutzgesetz erfüllt sind. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände infolge von Luft- oder Wasserverunreinigung, Geräuschen, Strahlungen oder sonstige schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen.
Baumängel und Bauschäden können im Gutachten nur so weit Berücksichtigung finden, soweit sie im Rahmen der Ortsbesichtigung deutlich erkennbar waren. Sofern Wertzu- oder -abschläge für Maßnahmen für bestehende Schäden oder die Beseitigung genannt werden, sind diese nach Erfahrungswerten und nach billigem Ermessen geschätzt. Sie sind nicht gleichzusetzen mit evtl. tatsächlich entstehenden Kosten; diese können höher oder niedriger sein.
Es wird, wenn nicht gesondert darauf hingewiesen, ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile oder sonstige Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern oder Bewohnern) gefährden.
Untersuchungen über pflanzliche oder tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Materialien, z.B. auch Holzbehandlung, wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.
Es wurden keine Bodenuntersuchungen bezüglich Altlasten, Tragfähigkeit und Grundwasserstand durchgeführt.

Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung solcher Auskünfte kann keine Gewährleistung genommen werden. Für die Bewertung wird die Richtigkeit dieser Auskünfte unterstellt.

Für Berechnungen standen Pläne zur Verfügung, die auf Maßgenauigkeit und genaue Übereinstimmung mit der Ausführung nicht im Detail überprüft wurden. Hierdurch können Ungenauigkeiten bei der Berechnung der Flächen entstanden sein. Die Ergebnisse sind überschlägig, aber für den Wertermittlungszweck ausreichend genau. Es wird darauf hingewiesen, dass Rechenergebnisse im Gutachten teilweise auf- oder abgerundet werden.

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotos ein Urheberrecht nach Urheberrechtsgesetz. Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Zustimmung bzw. schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet. Bei nicht genehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Die im Gutachten dargestellten Grundrisse sind nicht maßstäblich und daher nicht zur Maßentnahme geeignet.

2.0 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

2.1 Grundbuchdaten

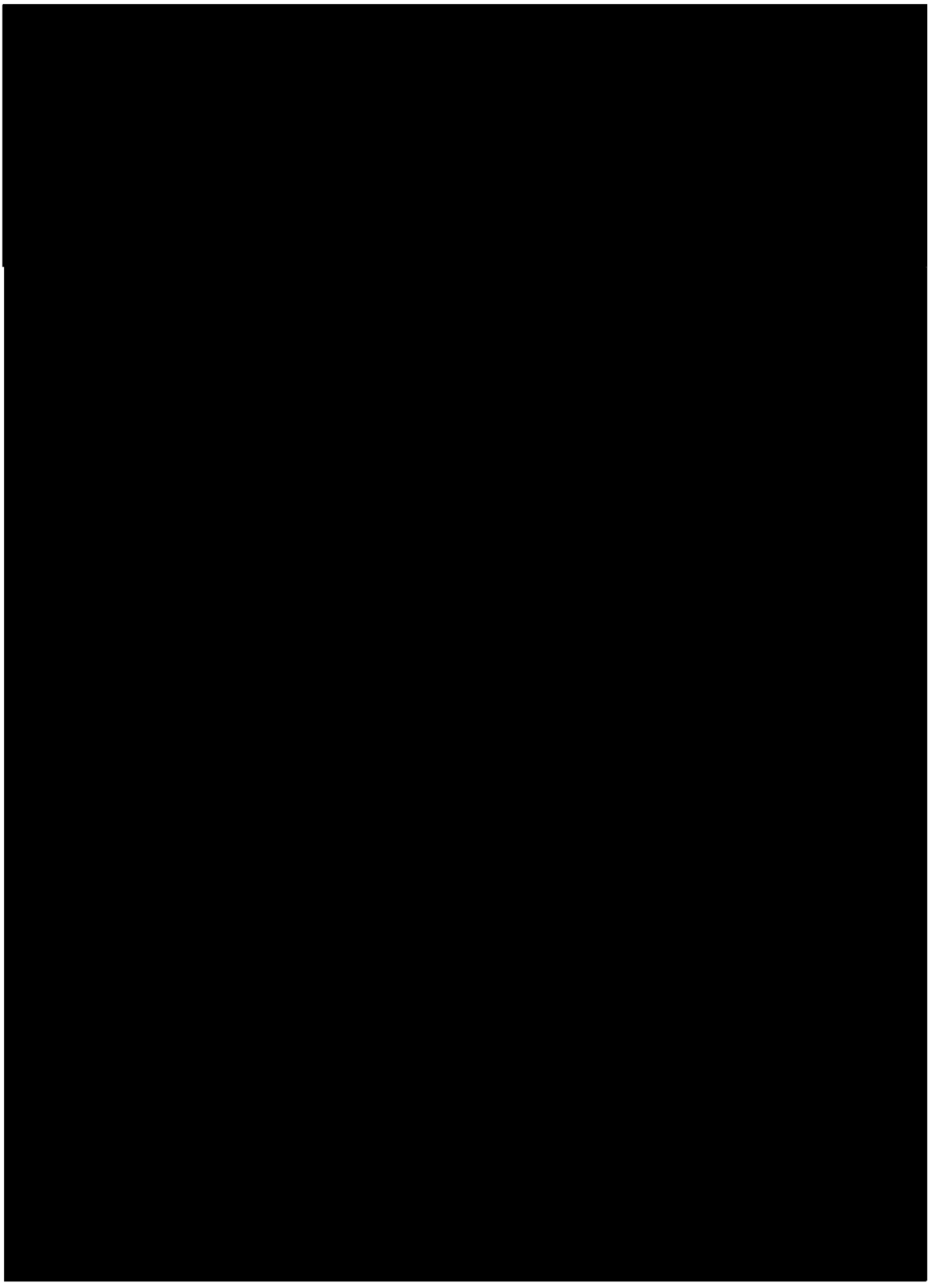
Der zu begutachtender Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Landshut für die Gemarkung Bruckbergerau, Blatt 1026 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum 25.02.2026 wie folgt beschrieben:

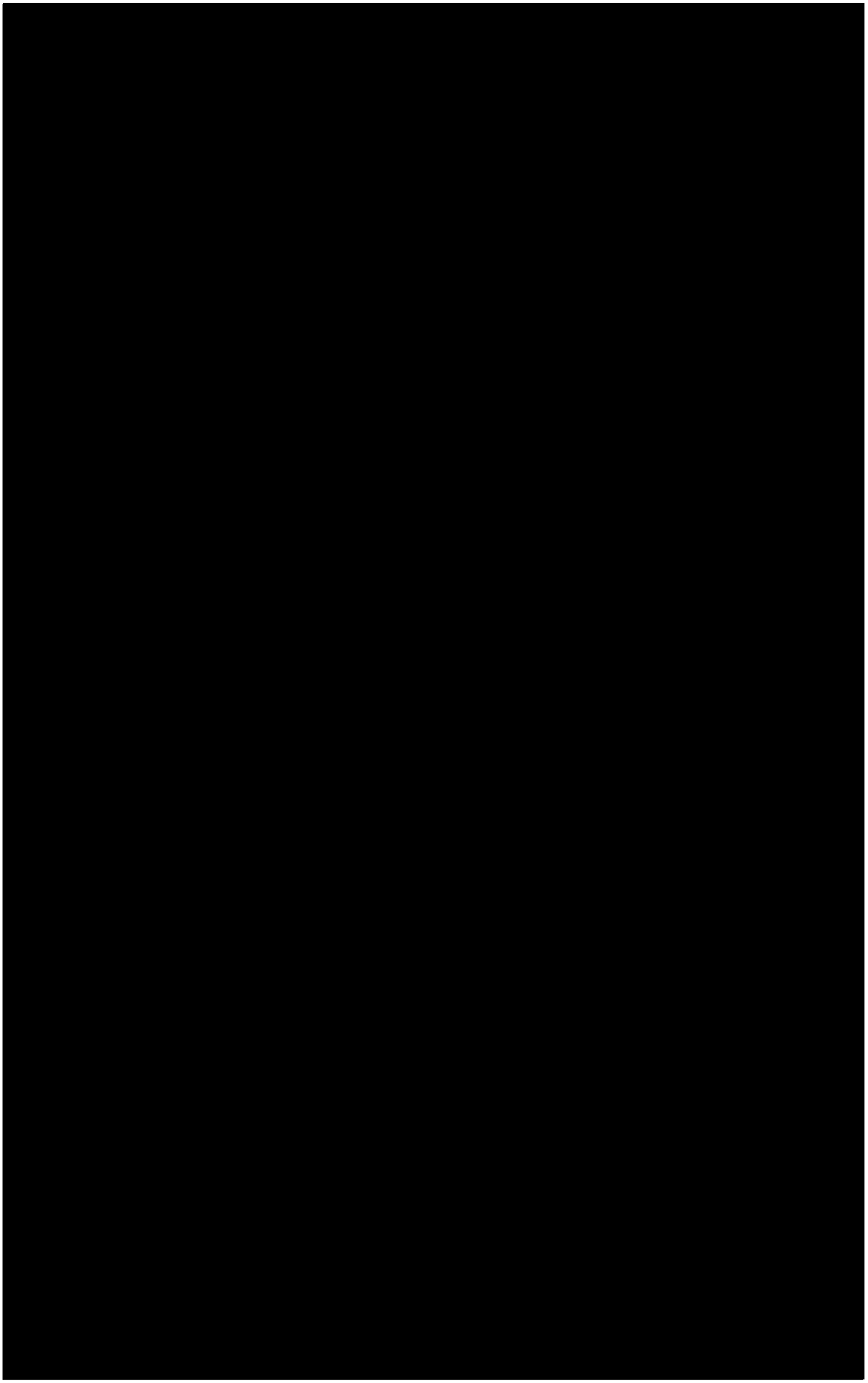
Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 3	**FlNr. 193/5** Landshuter Straße 44c, Gebäude- und Freifläche zu	**1.761 m²**
Lfd. Nr. 4 zu 3	**1/11 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FlNr. 183/13** Landshuter Str. 42, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche zu	**359 m²**

Abteilung I	**Eigentümer:**
Lfd. Nr. 2.1	XXX XXX, geb. am XX.XX.XXXX - zu 1/2 -
Lfd. Nr. 2.2	XXX XXX, geb. am XX.XX.XXXX - zu 1/2 -

[redacted]







2.3 Vermietung und Verpachtung

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag vom Eigentümer (Antragsgegner) bewohnt. Wertrelevante Mietverhältnisse lagen nach Angabe nicht vor.

3.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDBESITZES

3.1 Lage und Umgebung

Basisdaten:

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Landshut
Gemeinde:	Bruckberg
Ortsteil:	Bruckbergerau
Einwohner:	rd. 5.700 (Stand 30.09.2025, Quelle: www.BayernPortal.de)

Das zu begutachtende Anwesen liegt in der Gemeinde Bruckberg im Landkreis Landshut und hier an der Landshuter Straße Nr. 44c. Die Verkehrsfläche (FlNr. 183/13) liegt an der Landshuter Straße Nr. 42.

Makrolage:

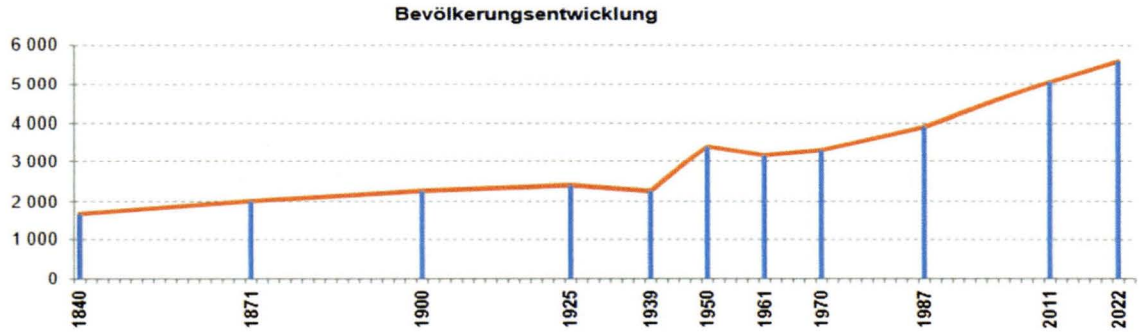
Die Gemeinde Bruckberg befindet sich im südwestlichen Landkreisgebiet im Isar-Hügelland zwischen Landshut und Moosburg an der Isar.
Bruckberg liegt rd. 12 km südwestlich der kreisfreien Stadt Landshut, rd. 10 km nordöstlich der Stadt Moosburg a. d. Isar und rd. 65 km nordöstlich von München.
Die Verkehrsanbindung ist als durchschnittlich zu beurteilen. Über die Staatsstraßen besteht eine schnelle Verbindung nach Landshut und Moosburg. Die südlich vorbeiführende Autobahn A92 (München–Deggendorf) ist über die Anschlussstellen Moosburg oder Landshut-West in wenigen Minuten erreichbar. Von hieraus ist die Landeshauptstadt München sowie der Flughafen München „Franz Josef Strauß" nach ca. 65 bzw. 35 km zu erreichen.
In Bruckberg befindet sich ein Bahnhof mit Regionalzuganbindung an der Bahnlinie Landshut – München. Seit 01.01.2026 gehört Landshut und damit auch Bruckberg im Landkreis Landshut zum Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV).
Die Gemeinde ist in das regionale Busliniennetz eingebunden. Busverbindungen bestehen insbesondere nach Landshut und Moosburg und dienen vor allem dem Schüler- und Pendlerverkehr. Der Individualverkehr ist überwiegend auf den eigenen PKW angewiesen.
Am Ort sind die üblichen infrastrukturellen Einrichtungen wie Kindergarten, Grund- und Mittelschule (in Bruckberg-Gündlkofen) sowie Allgemeinarzt, Zahnarzt und Apotheke vorhanden. Geschäfte zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfs sind im Gemeindegebiet in ausreichender Anzahl gegeben. Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie ein aktives Vereinsleben ergänzen das Angebot.
Krankenhäuser und weiterführende Schulen befinden sich in Landshut.

Die wirtschaftliche Struktur von Bruckberg ist geprägt durch mittelständisches Handwerk, Dienstleistungsbetriebe sowie landwirtschaftliche Unternehmen. Durch die Nähe zu Landshut, Moosburg und dem Flughafen München bestehen zudem vielfältige Arbeitsmöglichkeiten für Pendler in Industrie, Logistik, Handel und Verwaltung.

Der Ortsteil Bruckbergerau liegt südöstlich des Hauptortes, ist weitgehend ländlich strukturiert und besitzt keine infrastrukturellen Einrichtungen. Das Ortsbild ist neben vereinzelten landwirtschaftlichen Anwesen von kleineren Gewerbebetrieben sowie Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. *(Quelle: www.bruckberg.org und Wikipedia)*

Bevölkerungsentwicklung:

In der Gemeinde Bruckberg ist in den letzten Jahrzehnten eine stetig steigende Bevölkerungszahl zu beobachten.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik.

Mikrolage:

Das zu begutachtende Anwesen liegt knapp 2 km Luftlinie vom Hauptort entfernt, an der Landshuter Straße in der „zweiten Reihe"; rd. 1 km nördlich der Autobahn A92 und rd. 600 m südlich der Bahnstrecke (München – Regensburg).

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern sowie landwirtschaftlichen Anwesen. Im Süden grenzen unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Wohnlage ist als durchschnittlich zu beurteilen. An den Wochenenden ist zeitweise mit Lärmimmissionen durch den Flugbetrieb auf dem rd. 1 km südöstlich gelegenen Flugplatz Ellermühle zu rechnen. Gravierender Verkehrslärm von der rd. 1 km südlich vorbeiführenden Autobahn konnte bei der Ortsbesichtigung nur im geringen Maße festgestellt werden; Berichten zufolge sind Verkehrsgeräusche insbesondere in den Morgen- und Abendstunden deutlich zu hören. Das Verkehrsaufkommen auf der Landshuter Straße ist aufgrund des Durchfahrtsverkehrs durchschnittlich. (Entfernungs-Angaben: Luftlinie)

Bezüglich der genauen örtlichen Lage siehe in der Anlage beigelegtem Auszug aus dem Ortsplan im Maßstab 1 : 10.000.

3.2 Grundstücksbeschreibung

3.2.1 Topographie

FlNr. 193/5

Grundstücksgröße laut Grundbuch: 1.761 m²
Grundstückszuschnitt: annähernd trapezförmig
Mittlere Grundstücksbreite: rd. 36 m
Mittlere Grundstückstiefe: rd. 45 m
Das Gelände ist annähernd eben.
Tragfähiger Baugrund ist augenscheinlich vorhanden.
Beeinträchtigungen durch einen schwankenden Grundwasserstand können nicht ausgeschlossen werden.

1/11 Miteigentumsanteil an FlNr. 183/13

Grundstücksgröße laut Grundbuch: 359 m²
Grundstückszuschnitt: unregelmäßig lt. Plan
nördliche Grundstücksgrenze: rd. 30 m
Mittlere Grundstückstiefe (westliche Grundstücksteilfläche): rd. 13 m
Das Gelände ist annähernd eben.
Tragfähiger Baugrund ist augenscheinlich vorhanden.
Beeinträchtigungen durch einen schwankenden Grundwasserstand können nicht ausgeschlossen werden.

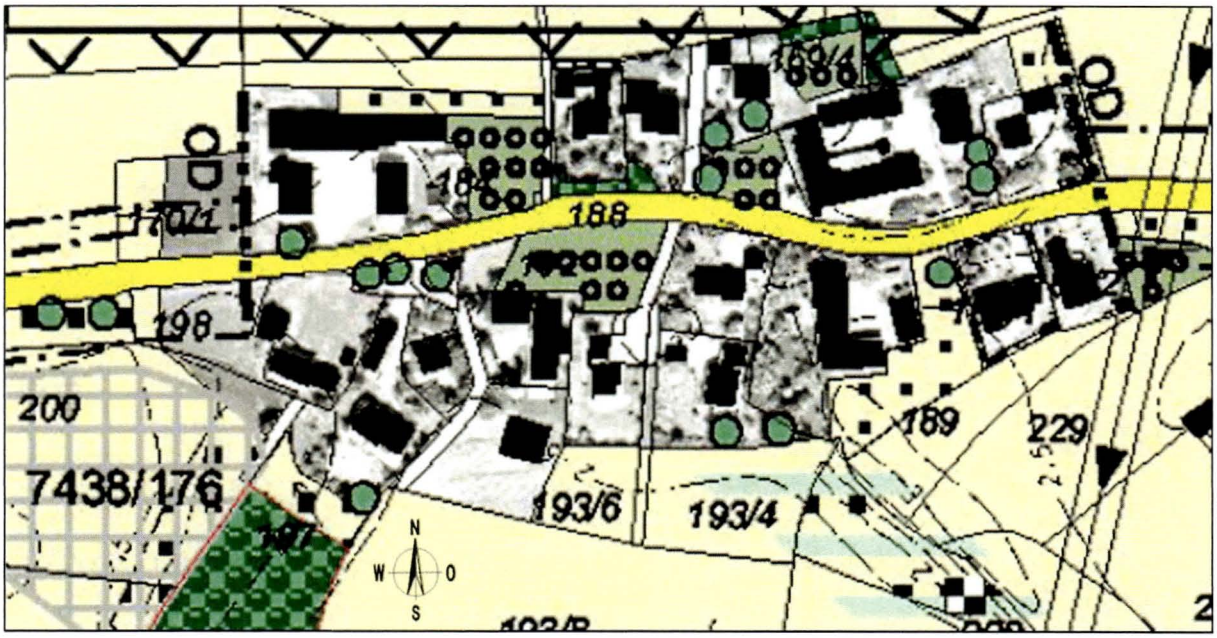
3.2.2 Baurecht

Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung Bruckberg liegen die Grundstücke (FlNr. 193/5 und FlNr. 183/13) laut rechtswirksamem Flächennutzungsplan im Außenbereich und sind dort als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Baurecht würde sich damit nach § 35 Baugesetzbuch regeln

Das Landratsamt Landshut hat die nachfolgende (unverbindliche) Einschätzung gemacht: *„Das bestehende Wohnhaus mit der Adresse Landshuter Straße 44c (FlNr. 193/5) gehört mittlerweile zum dort vorhandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil und befindet sich daher im Innenbereich. Etwaige Bauvorhaben, die auf dem „hinter dem Wohnhaus" befindlichen Grundstücksteil errichtet werden sollen, wären jedoch wohl nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen".*

Hinweis: Es handelt sich lediglich um eine unverbindliche Einschätzung des Landratsamtes Landshut, rechtssichere Angaben hierzu können nur über eine formale Bauvoranfrage gemacht werden. Dies ist im Rahmen dieses Gutachtens nicht möglich.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan:




GEBÄUDE IM AUSSENBEREICH,
LANDWIRTSCHAFTLICHE HOFSTELLEN, GARTENNUTZUNG

Das Grundstück FlNr. 193/5 ist mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut. Die Geschossflächenzahl des Bestandes als Maß der baulichen Nutzung liegt für eine, dem Wohnahaus zugeordnete Grundstücksteilfläche von 800 m² bei 0,28 (vgl. Kapitel 6.2). Die Baugenehmigung der Gemeinde Bruckberg und des Landratsamtes Landshut vom April 2022 liegt zur Bewertung vor.

Das Grundstück FlNr. 183/13 ist im nördlichen Bereich mit einer unter Denkmalschutz stehenden Kapelle bebaut, ansonsten handelt es sich um eine Verkehrsfläche.
Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

Flurstück 183/13, Gemarkung Bruckbergerau

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Bruckberg Landkreis Landshut Bezirk Niederbayern
Lage:	Landshuter Straße 42
Fläche:	359 m²
Tatsächliche Nutzung:	207 m² Straßenverkehr 95 m² Öffentliche Zwecke 57 m² Straßenverkehr "Landshuter Straße"

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

3.2.3 Erschließungszustand

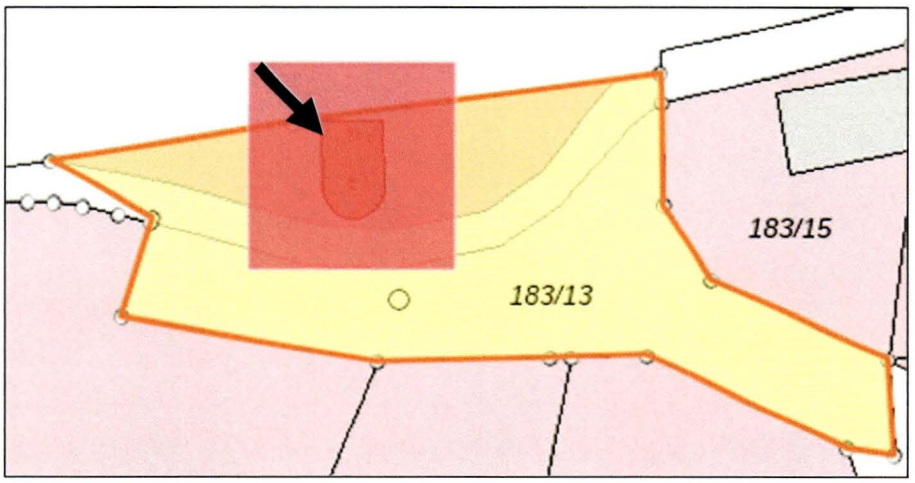
Das Grundstück FlNr. 193/5 ist ortsüblich durch die ausgebaute Landshuter Straße (Straßendeckung mit Asphaltierung und einseitigem Gehweg), die Verkehrsfläche FlNr. 183/13 und den Privatweg FlNr. 193/9 sowie durch Kanal, Wasser und Strom erschlossen.
Das Wohnbaugrundstück FlNr. 193/5 liegt in der „zweiten Reihe" zur Landshuter Straße. Im Hinblick auf die Sicherung des ungehinderten Zugangs, ist die Dienstbarkeit „Geh- und Fahrtrecht" am angrenzenden nordwestlichen privaten Zufahrtsweg (FlNr. 193/9) eingetragen und grundbuchrechtlich gesichert. Dies ergaben Recherchen der Sachverständigen beim Grundbuchamt Landshut.
Erschließungskosten fallen nach Angabe der Gemeindeverwaltung nicht mehr an.

3.2.4 Bodenbeschaffenheit

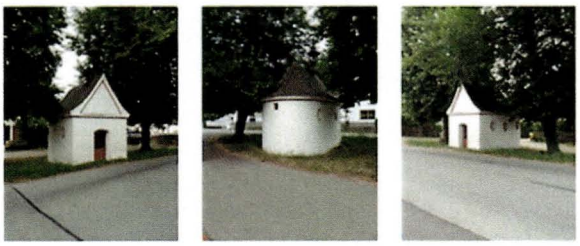
Untersuchungen hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und eventueller unterirdischer Leitungen liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse vorliegen.

3.2.5 Denkmalschutz

Gemäß Abfrage der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, befindet sich auf dem Flurstück 183/13 eine Kapelle, die als Einzeldenkmal ausgewiesen ist. Nachfolgend ist das Baudenkmal rot gekennzeichnet:



Kapelle

Aktennummer	D-2-74-194-10
Lage	Bezirk Niederbayern | Landkreis Landshut | Bruckberg
Adresse	Landshuter Straße 42
Funktion	Kapelle
Bilder	
Beschreibung	Kapelle, kleiner massiver Satteldachbau mit Putzgliederung und barocken Stilelementen, wohl 18. Jh.; mit Ausstattung; im östlichen Ortsbereich.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Denkmalart	Baudenkmal

(Quelle: Online-Portal „Bayern-Atlas-plus", Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

Im Rahmen der Wertermittlung bedeutet dieser Eintrag üblicherweise, dass das Gebäude zu erhalten ist und etwaige Instandhaltungsmaßnahmen von der Denkmalschutzbehörde zu genehmigen sind. Die Zuständigkeit für den Erhalt von Baudenkmälern regelt der Art. 4 (1) des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes: „Die Eigentümer und die sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmälern haben ihre Baudenkmäler instandzuhalten, instandzusetzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihnen das zuzumuten ist. Ist der Eigentümer oder der sonst dinglich Verfügungsberechtigte nicht der unmittelbare Besitzer, so gilt Satz 1 auch für den unmittelbaren Besitzer, soweit dieser die Möglichkeit hat, entsprechend zu verfahren."

Weder der Eigentümer (Antragsgegner) noch das ortsansässige Pfarramt, die Gemeinde oder das Landratsamt Landshut konnten über die oben genannten Angaben (vgl. Abbildung) hinaus weitere Informationen zum Baudenkmal bereitstellen. Auf eine weitergehende Beschreibung wird daher verzichtet. Grundsätzlich können sich aus dem Dankmalschutzeintrag Auswirkungen auf das Verkehrsgrundstück (FlNr. 183/13) ergeben. Im vorliegenden Bewertungsfall (1/11 Miteigentumsanteil) ist lediglich ein geringfügiger Werteinfluss (vermutlich im Rundungsbereich) anzunehmen, der vernachlässigt werden kann.

3.2.6 Altlasten

Eine Anfrage beim Landratsamt Landshut hat ergeben, dass das Grundstück nicht im Altlasten-Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) erfasst ist.
Für die Bewertung wird ein nicht kontaminierter Boden vorausgesetzt und unterstellt, dass keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen gegeben sind. Es wird unterstellt, dass keine Kontaminationen bzw. Schäden z.B. durch Lagerung auf dem Grundstück vorhanden sind oder waren. Etwaige Wertminderungen sind nicht berücksichtigt. Die Verfasserin dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

3.2.7 Energieausweis

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

4.0 BAUBESCHREIBUNG

4.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und Angaben des Eigentümers (Antraggegner) wurde das Einfamilienhaus mit Doppelgarage im Jahr 2002/2003 errichtet. Der provisorische Ausbau im Dachgeschoss, erschlossen über eine Raumspartreppe, erfolgte später (Jahresangaben nicht bekannt). Im Jahr 2012 wurde eine Photovoltaik-Anlage in Betrieb genommen und 2015 die Grundwasserwärmepumpe erneuert (Kompressor defekt und nicht reparabel). Seitdem erfolgten, bis auf notwendige Instandhaltungsmaßnahmen, keine wesentlichen baulichen Veränderungen.
Das Gebäude ist vollunterkellert und besteht im Übrigen aus Erdgeschoss, Obergeschoss und provisorisch ausgebautem Dachgeschoss.
Die Nutzung erfolgt als Einfamilienhaus mit folgender Raumaufteilung:
Erdgeschoss: Windfang und Flur innenliegend, WC, Wohn-/Esszimmer (Südausrichtung) mit offener Küche (Nord- / Westausrichtung).
Obergeschoss: Eltern-Schlafzimmer, Ankleide und Eltern-Bad (jeweils Südausrichtung), zwei Kinderzimmer (Nordausrichtung bzw. Nord-/Westausrichtung), Kinder-Bad, Flur.
Dachgeschoss: provisorisch ausgebauter Raum, lt. Angabe nicht beheizt.
Der Wohnhauseingang befindet sich im Norden, alle Ebenen sind über das ostseitig angeordnete Treppenhaus erschlossen.

Im Erdgeschoss sind eine teilüberdeckte Terrasse (Zugang vom Wohn-/Esszimmer), im Obergeschoss ein nicht überdeckter Balkon (Zugang vom Eltern-Schlaftrakt) jeweils mit Südausrichtung vorhanden.

Wohnfläche lt. Anlage rd. 167 m²

Im Keller sind Heizungs- und Technikraum, Waschraum, zwei Abstellräume unterschiedlicher Größe und Flur untergebracht.

Bei der Ortsbesichtigung wurden geringfügige Abweichungen vom genehmigten Plan festgestellt:

- die Speisekammer in der Küche wurde nicht realisiert,
- der Zugang zur offenen Küche ist nur vom Wohn-/Esszimmer gegeben,
- im Keller wurde der „Bastelraum" in einen Technik- und Abstellraum geteilt.

Nordöstlich des Wohnhauses, an der nordöstlichen Grundstücksecke wurde eine Doppelgarage errichtet.

Bezüglich des Grundrisszuschnitts siehe als Anlage 4 beiliegende Fotokopien des Bauplans.

4.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen

Die nachfolgende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der vorliegenden Unterlagen und der durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung der baulichen Anlagen und gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder. Die Ausführungen können im Detail abweichen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben kann von der Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Grundkonstruktion:	Massivbauweise; Kellerumfassungswände aus Stahlbeton (Wandstärke D= 30 cm), sonstige Umfassungs- und Zwischenwände aus Hochloch-Ziegelmauerwerk (Umfassungswände D= 36,5 cm).
Decken:	Stahlbeton.
Dach:	Zeltdach mit Ziegelpfannendeckung; Regenrinnen und Fallleitungen aus Kupferblech.
Treppen:	Stahlbetontreppe mit sog. „Echtholz"-Laminat-Trittstufen, Leichtmetallgeländer; Raumspartreppe mit Metallgeländer zur Dachgeschoss-Luke (Treppe nachträglich installiert, im DG kein Geländer / keine Absturzsicherung); Hauseingang: Beton-Podeststufen,

	Kelleraußenzugang: Betontreppe mit Fliesenbelag.
Fenster:	Kunststofffenster mit Sprossen und Isolierverglasung, Kunststofffensterbänke innen, Alufensterbleche außen, z.T. Kunststoffrollos, z.T. Raffstore-Außen-Jalousien mit Elektrobetrieb; im OG z.T. Fenster mit Metallabsturzsicherung (sog. Französische Balkone); Holzdachliegefenster im Dachgeschoss; Keller: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Hauseingangstüre (überdeckt, zwei Podeststufen, zwei Betonsäulen); Leichtmetallkonstruktion mit beidseitig festverglasten Seitenteilen; im Innenbereich: weißbeschichtete Türblätter.
Böden:	durchgehend sog. „Echtholz"-Laminatböden; Keller: Fliesenbelag.
Decken- und Wandbehandlung:	Fassade mit Putz und Anstrich, Fensterlisenen; im Innenbereich: überwiegend glatter Wand- und Deckenputz, im Dachgeschoss Dachschrägen mit Gipskartonverkleidung und Anstrich; Fliesenschilder im Bad.
Balkon:	Stahlbetonkonstruktion mit Metallgeländer, Holzdielenbelag, nicht überdeckt.
Garage:	Massivbauweise mit gemauerten, verputzten Wänden, Stahlbetonzwischendecke, Walmdach mit Ziegelpfannendeckung, Regenrinnen und Fallleitungen aus Kupferblech, Fassade mit verriebenem Putz und Anstrich, Fliesenbelag, Stromanschluss, Rolltor mit Elektroantrieb.

<u>Technische Installation:</u>

Hausanschlüsse:	Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen für Kanal, Wasser und Strom angeschlossen.
Elektroinstallation:	Elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind dem Baualter entsprechend in üblichem Umfang vorhanden. Klingel- und Wechselsprechanlage mit Videoanlage.
Sanitärinstallation:	WC (EG): Waschtisch mit Unterbau, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Urinal; Eltern-Bad (OG): Acrylwanne, Dusche mit Kabine, Waschtisch mit Unterbau, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Bidet, Handtuchheizkörper; Kinder-Bad (OG): Dusche mit Abmauerung, Waschtisch mit Unterbau, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Handtuchheizkörper; Waschkeller: Waschmaschinenanschluss.

Heizung:	Grundwasserwärmepumpe (Fabrikat WATERKOTTE) mit zentraler Warmwasserversorgung, Wärmeverteilung über Fußbodenheizung, Abwasserhebeanlage im Heizraum; Kachelofen im Wohnzimmer.
Zubehör:	Einbauküche (Anschaffungsjahr ca. 2003): Ober- und Unterschränke, Herd, Dunstabzugshaube, Backofen, Dampfgarer, Mikrowelle, Geschirrspülmaschine, Spülbecken, Kühlschrank.
Sonstiges:	Photovoltaik-Anlage (nach Angabe ohne Batteriespeicher).

4.3 Außenanlagen

- Einfriedung mit Maschendrahtzaun, Betonsäulen, Metalltor mit Holzbeplankung, Grünhecke.
- Verkehrsfläche und Hauszugang nur aufgekiest.
- Teilüberdeckte Terrasse mit Plattenbelag.
- GFK-Swimmingpool mit Gegenstromanlage und Abdeckung (Beheizung möglich).
- Swimmingpool-Umlauf mit WPC-Dielen.
- Der Gartenaufwuchs besteht aus Rasen, Strauchwerk und Bäumen.
- Gartenschuppen (wertneutrale Bewertung).
- Privatzufahrt (FlNr. 193/9 „dienendes Grundstück“) mit Geh- und Fahrtrecht nur aufgekiest.
- Auf dem Grundstück FlNr. 183/13 (1/11 Miteigentumsanteil) befindet sich:
  - eine unter Denkmalschutz stehende Kapelle (*öffentlicher Zweck*, Erläuterungen vgl. Kapitel 3.2.5),
  - Bushaltestelle der Buslinie 318 „Bruckbergerau Kapelle“,
  - Verkehrsfläche mit Asphaltbelag,
  - Aufwuchs bestehend aus Rasen bzw. Bodendeckern und zwei Bäumen.

4.4 Beurteilung

Das Grundstück FlNr. 193/5 ist mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut. Das Wohnhaus wurde im Jahr 2002/2003 in ortsüblicher Massivbauweise errichtet, 2015 die Grundwasserwärmepumpe erneuert.
Die Wohnhausausstattung und der Gebäudezustand (vgl. Kapitel 4.1 und 4.2) entsprechen einem durchschnittlichen bis guten Standard aus der Bauzeit. Altersgemäße Abnutzung mit Gebrauchsspuren ist durchwegs vorhanden. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- Die Kellerumfassungswände weisen stellenweise Feuchteschäden auf.
- Vor Ort wurde ein Wasserschaden im Kellerflur im Jahr 2024 angegeben (Ursache vermutlich ein defektes Abflussrohr). 2025 wurde der Schaden behoben und die Kosten von rd. 8.000 € von der zuständigen Versicherung erstattet. Berichten zufolge, soll aktuell die betroffene Wand erneut Feuchtigkeit aufweisen; vor Ort waren an der Wand eine leichte Putzwölbung und Abplatzungen sichtbar. Für eine genaue und sachgerechte Beurteilung wird das Hinzuziehen entsprechende Sonderfachleute empfohlen.
- Beim Ortstermin wurde angegeben, dass der Kreislauf der Fußbodenheizung in den Kinderzimmern und Erdgeschoss-WC nur eingeschränkt leistungsstark ist (Funktionalität nicht überprüft).
- Die Balkonunterseite weist Abblätterungen auf (Hinweis auf mögliche Feuchtigkeit).
- Die Videoanlage der Klingel- und Wechselsprechanlage ist nach Angabe defekt (die Funktionsfähigkeit wurde nicht vollumfänglich geprüft).
- In der Garage sind Feuchtigkeit und Putzabplatzungen im Sockelbereich sichtbar. Gemäß Angabe ist das Gefälle des Fliesenbodens nicht ausreichend (mangelhaft).
- Der Swimmingpool ist nach Angabe undicht; Grund sind feine Risse im GFK-Becken. Des Weiteren soll die Gegenstromanlage defekt sein (eine Überprüfung wurde nicht durchgeführt).

Die Grundrisskonzeption des Einfamilienwohnhauses ist modern und zeitgemäß. Im Erdgeschoss sind die Wohnräume mit „offener" Küche und WC, im Obergeschoss die Schlafräume und zwei Bäder untergebracht. Alle Wohn- und Schlafräume sind über Fenster natürlich belichtet und belüftet. Das Dachgeschoss wurde - nach Angabe - in Eigenleistung provisorisch ausgebaut, ist mit einer Raumspartreppe erschlossen und in den genehmigten Plänen nicht ausgewiesen. Eine Heizung ist hier nicht vorhanden. Aufgrund der hohen Dachschrägen-Anteile und überwiegend geringen lichten Höhe, handelt es sich nicht um einen Aufenthaltsraum gemäß Bayerischer Bauordnung. Stellflächen sind nur in geringem Umfang vorhanden, eine Nutzung ist allenfalls als Hobbyraum möglich. In der nachfolgenden Bewertung wird das

provisorisch ausgebaute Dachgeschoss mit einem pauschalen Wertzuschlag in Ansatz gebracht.
Im Untergeschoss befinden sich Abstellräume.
Die Wohnhausgröße liegt mit einer Wohnfläche von rd. 167 m² im Bereich des ortsüblichen Größenrahmens für diesen Wohnhaustyp.

Eine Doppelgarage ist vorhanden.
Der Garten ist gepflegt und wird durch einen Swimmingpool aufgewertet.

Zum Wertermittlungsstichtag waren im Grundbuch keine wertrelevanten Einträge vorhanden.
Die Zufahrt zum Wohnhausgrundstück erfolgt über eine Privatstraße (das dienende Grundstück ist mit einem Geh- und Fahrtrecht zugunsten des Bewertungsgrundstücks belastet).

Die Wohnlage kann als durchschnittlich im Ortsteil Bruckbergerau beurteilt werden. Die Lage ist zeitweise durch Lärmimmissionen vom Flugbetrieb des Flugplatzes Ellermühle beeinträchtigt. Gravierender Verkehrslärm von der rd. 1 km südlich vorbeiführenden Autobahn konnte bei der Ortsbesichtigung nur im geringen Maße festgestellt werden; Berichten zufolge sind Verkehrsgeräusche insbesondere in den Morgen- und Abendstunden deutlich zu hören.

Das Grundstück FlNr. 183/13 besteht aus einer Verkehrsfläche und ist mit einer unter Denkmalschutz stehenden Kapelle bebaut (vgl. Kapitel 3.2.5).

Aufgrund derzeitiger, weltpolitischer Ereignisse (Ukraine-Krieg, Iran-Krieg, aktueller Stand der Leitzinsen und die damit verbunden Auswirkungen auf den Kapitalmarkt) sind zum Stichtag Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt deutlich spürbar. Es ist zu beachten, dass die Wertermittlung einen stichtagsbezogenen Verkehrswert (Marktwert) darstellt. Mittel- bis langfristige Prognosen über das Immobilienmarktgeschehen können nicht gemacht werden.
Die Vermarktungsmöglichkeit wird unter Berücksichtigung der, zum Wertermittlungsstichtag bestehenden zurückhaltenden Nachfrage als verhalten bis durchschnittlich beurteilt.

5.0 FLÄCHENBERECHNUNGEN

5.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgenden Flächenberechnungen wurden überschlägig auf Basis der zur Verfügung stehenden Pläne durchgeführt. Abweichungen der Flächenberechnungen zur Realität sind nicht ausgeschlossen. Des Weiteren wurden von der Sachverständigen Rundungen durchgeführt, die eine Pseudogenauigkeit vermeiden sollen. Die Flächen werden nicht zugesichert. Die Flächenangaben verfügen jedoch über eine für die Wertermittlung hinreichende Genauigkeit.

5.2 Grundstücksgröße und überbaute Grundfläche

Grundstücksgröße	Fl. Nr.	Fläche
Gebäude- und Freifläche	193/5	1.761 m²
Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche 1/11 MEA an 359 m	183/13	32,64 m²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)		**1.794 m²**

Überbaute Grundfläche (ÜGF)		Fläche
Wohnhaus	(10,49*10,49)+(3,015*1,09)=	113,33 m²
Garage	5,99*6,99=	41,87 m²
Überbaute Grundfläche gesamt rd.		**155 m²**

	Fläche
Freifläche FlNr. 193/5	**1.606 m²**

5.3 Geschossfläche / wertrelevante Geschossfläche

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist ein Begriff aus dem Baurecht. Die Geschoßflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche umfasst gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) die Summe der Grundflächen aller nach den Außenmaßen eines Gebäudes ermittelten Grundrissebenen, die ein Vollgeschoss sind.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.
Gemäß § 16 Abs. 4, Satz 3 ImmoWertV sind ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt.

Bei der Grundstücksbewertung und u.a. auch der Bodenrichtwertermittlung durch die Gutachterausschüsse werden in der Regel - abweichend von den Bestimmungen der BauNVO - die Flächen von Aufenthaltsräumen anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden Flure, Sanitär- und Treppenräume etc. sowie der Umfassungswände mitgerechnet. Daher kann sich die baurechtliche Geschoßflächenzahl (GFZ) von der wertrelevanten Geschoßflächenzahl (WGFZ) unterscheiden. Die wertrelevante Geschossfläche ergibt sich überschlägig wie folgt.

wertrelevante Geschossfläche (WGF)		Fläche
Erdgeschoss	(10,49*10,49)-(2,295*0,695)=	108,45 m²
Obergeschoss	(10,49*10,49)+(3,015*1,09)=	113,33 m²
wertrelevante Geschossfläche gesamt rd.		**222 m²**

Bezogen auf die, dem Wohnhaus zuzuordnende Grundstücksteilfläche von 800 m² ergibt sich eine wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ) wie folgt:

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) für eine dem Wohnhaus zugeordnete Grundstücksteilfläche aus FlNr. 193/5 (800 m²)	
wertrelevante Geschossfläche (WGF) in m²	222 m²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m²	800 m²
Geschossflächenzahl (WGFZ = GF / GFG)	**0,28**

5.4 Bruttogrundfläche

Die für die Berechnung des Sachwertes relevante Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 ist definiert als die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks und berechnet sich nach den äußeren Maßen des Bauwerks. Die Bruttogrundfläche berechnet sich überschlägig wie folgt:

Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus gemäß DIN 277 (2005)		Fläche
Untergeschoss	10,49*10,49=	110,04 m²
Erdgeschoss	(10,49*10,49)-(2,295*0,695)=	108,45 m²
Obergeschoss	(10,49*10,49)+(3,015*1,09)=	113,33 m²
Dachgeschoss	(10,49*10,49)+(3,015*1,09)=	113,33 m²
Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt rd.		**445 m²**

Bruttogrundfläche (BGF) Garage gemäß DIN 277 (2005)		Fläche
Erdgeschoss	5,99*6,99=	41,87 m²
Bruttogrundfläche Garage gesamt rd.		**42 m²**

5.5 Wohnfläche

Aus den Planunterlagen wurden Wohnflächen entnommen. Die teilüberdeckte Terrasse und der nicht überdeckte Balkon werden zu 25 % angerechnet. Der Putzabzug wird wie üblich mit 3 % berücksichtigt.

Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung			Fläche
Erdgeschoss			
Windfang/Flur	(2,38*4,23)+(1,14*2,565)+(0,76*0,255)=		13,19 m²
Küche + Speis	3,635*4,93=		17,92 m²
Essen/Wohnen			42,88 m²
WC			4,62 m²
Obergeschoss			
Treppenflur	2,66*2,89=		7,69 m²
Kind 1			15,54 m²
Kind 2			13,35 m²
Kinderbad			6,95 m²
Flur			4,81 m²
Eltern-Schlafzimmer			14,09 m²
Ankleide			8,42 m²
Elternbad			12,38 m²
			161,83 m²
3 % Putzabzug	0,03	./.	4,85 m²
			156,98 m²
Terrasse zu 25%	((8,49*2,81)-(2,525*1,375))*0,25=		5,10 m²
Balkon zu 25%	((8,49*2,81)-(2,525*1,375))*0,25=		5,10 m²
			167,17 m²
Wohnfläche rd.			**167 m²**

Die Fläche im Dachgeschoss ist, wie bereits im Kapitel 4.4 erläutert kein Aufenthaltsraum gemäß Bayerischer Bauordnung (provisorischer Ausbau, Zugang über Raumspartreppe, keine Heizung, geringe lichte Höhe, hoher Dachschrägen-Anteil). Eine pauschale Berücksichtigung erfolgt in der nachfolgenden Wertermittlung.

Die ermittelte Flächenangabe ist Bezugsgröße für die Bewertung, eignet sich allerdings nicht für eine (rechtssichere) Zugrundelegung einer Mietfläche in einem Mietvertrag.

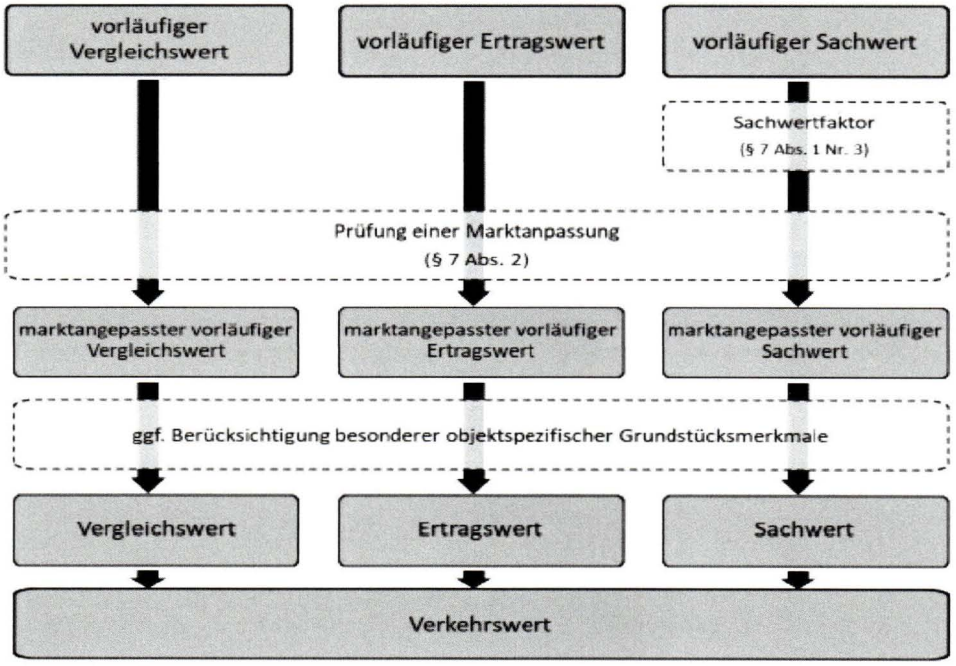
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Aufmaß im Gutachtenauftrag nicht enthalten ist und nicht in Auftrag gegeben wurde. Die Wohnflächenberechnung erfolgte gemäß der zur Verfügung gestellten Pläne. Eventuelle Abweichungen sind möglich. Für eine verbindliche Flächenangabe wäre ein entsprechendes Aufmaß sämtlicher Räumlichkeiten erforderlich.

6.0 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Bewertungsgrundlagen bilden die aufgeführten Unterlagen und der, bei der Ortsbesichtigung angetroffene Bestand und Zustand, Ermittlungen bei den zuständigen kommunalen und staatlichen Dienststellen sowie die Erfahrungswerte der Sachverständigen.

6.1 Wertermittlungsverfahren

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind drei Bewertungsverfahren normiert, die im Folgenden in einer Grafik dargestellt sind.



Die normierten Verfahren nach § 6 Absatz 1 Satz 1 gliedern sich in dieselben grundlegenden Verfahrensschritte:

- Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts: vorläufiger Vergleichs-, Ertrags-, oder Sachwert,
- Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts: marktangepasster vorläufiger Vergleichs-, Ertrags-, oder Sachwert,
- Ermittlung des Verfahrenswerts: Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Bodenrichtwert oder ein geeigneter Vergleichsfaktor zur Verfügung steht.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

Bei den Wertermittlungsverfahren erfolgt die Berücksichtigung

a) der allgemeinen Grundstücksmerkmale jeweils bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts (§ 8 Absatz 2),
b) der allgemeinen Wertverhältnisse
   - im Vergleichs- und Ertragswertverfahren insbesondere bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts (§ 7 Absatz 1 Nummer 1 und 2) und
   - im Sachwertverfahren insbesondere bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (§ 7 Absatz 1 Nummer 3),
c) der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG's) erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte (§ 8 Absatz 3); bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die boG's, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Bei der Ermittlung des Verkehrswerts ist der Vergleichswert, Ertragswert oder Sachwert auf seinen Marktbezug hin zu plausibilisieren. Bei Anwendung mehrerer Verfahren ist die Aussagefähigkeit der jeweiligen Verfahren, insbesondere im Hinblick auf die Qualität der zugrunde gelegten Daten, zu würdigen.

6.2. Auswahl des Verfahrens

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV).

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus, das am Immobilienmarkt überwiegend zur Eigennutzung erworben wird. Renditeüberlegungen spielen eine untergeordnete Rolle. Einfamilienwohnhäuser sind der klassische Anwendungsbereich

für das Sachwertverfahren. Daneben wird unterstützend eine Ertragswertermittlung durchgeführt, um eine wirtschaftliche Wertkomponente zu erhalten und daraus Folgerungen für eine abschließende Schlussbeurteilung ziehen zu können.
Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Landshut ermittelt aktuell keine Sachwertfaktoren bzw. sonstige für die Bewertung relevanten Anpassungsfaktoren. Die Anpassungsfaktoren werden deshalb in Anlehnung an die Marktdaten der Stadt Landshut abgeleitet.
Geeignete Vergleichspreise konnte der zuständige Gutachterausschuss nicht zur Verfügung stellen, somit wird das Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt.
Der Verkehrswert (Marktwert) ist nach § 6 ImmoWertV aus dem Sachwertwert abzuleiten.

6.3 Bodenwert

Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

„Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen". Folglich handelt es sich beim Richtwert um einen Durchschnittswert. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück bewirken in der Regel entsprechende Wertabweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert."
Vom Gutachterausschuss des Landkreises Landshut wurde letztmalig vor dem Wertermittlungsstichtag zum 01.01.2026 folgender Bodenrichtwert für erschlossene, baureife Grundstücke im Bereich des Bewertungsobjekts veröffentlicht:

Richtwertzone Bruckberg (27)	**530 € / m²**	
Dem Bodenrichtwert sind folgende Angaben zugeordnet:		
Entwicklungszustand:	B	Baureifes Land
Gebiet:	W	Wohnbaufläche
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	nicht angegeben	
Maximale Grundstücksgröße:	800 m²	
Beitragssituation:	ebf	erschließungsbeitragsfrei

Richtwertzone Bruckberg (52)	**17 € / m²**	
Dem Bodenrichtwert sind folgende Angaben zugeordnet:		
Entwicklungszustand:	LF	Land- u. forstwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart:	A	Ackerland

Vergleichspreise

Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegen keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden. Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV wird anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet.

Bei dem zu begutachtenden Grundbesitz ist zu unterscheiden zwischen der **Wohnhausgrundstück**-Teilfläche (800 m² aus FlNr. 193/5), der **Garten**-Teilfläche (961 m² aus FlNr. 193/5) und der **Verkehrsfläche** mit Kapelle (FlNr. 183/13, 1/11 MEA an 359 m² = 32,64 m²).

Wohnhausgrundstück-Teilfläche (FlNr. 193/5)

Marktkonformer Bodenwert

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

(1) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2026 veröffentlicht. Die Bodenwerte im Landkreis Landshut sind seit dem Richtwertstichtag im Wesentlichen stagniert, eine Anpassung bezüglich zeitlicher/konjunktureller Wertveränderungen ist daher nicht angezeigt.

(2) Grundstücksgröße:

Die zu bewertende Grundstücksteilfläche hat eine Größe von 800 m². Die, dem Richtwert zugeordnete maximale Grundstücksgröße beträgt 800 m². Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht vorzunehmen.

(3) Grundstückszuschnitt:

Das zu bewertende Grundstück ist regelmäßig geschnitten. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht angezeigt.

(4) Topographie:

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

(5) Maß der baulichen Nutzung:

Gemäß der Vorbemerkungen für die Aufstellung der Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuss des Landkreises Landshut gilt Folgendes: *„Die Auswertung der Kaufpreissammlung hat ergeben, dass die Grundstücksmerkmale für baureifes Land hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO (Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen), der Bauweise nach § 22 BauNVO, der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO und der Grundstücksgröße nicht wertbeeinflussend sind und dementsprechend keine Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen sind."*

(6) Lage:

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen nicht von den Lagemerkmalen in der Richtwertzone ab. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist daher nicht durchzuführen.

Somit ergibt sich ein Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:

Bodenwert	%	Betrag
Bodenrichtwert zum 01.01.2026		530 €/m²
Anpassung an die allg. Wertverhältnisse (1) (konjunkturelle Zeitanpassung)	0%	0 €/m²
Bodenrichtwert stichtagsangepasst		**530 €/m²**
Anpassung wg. Grundstücksgröße (2)	0%	0 €/m²
Anpassung wg. Grundstückszuschnitt (3)	0%	0 €/m²
Anpassung wg. Topographie (4)	0%	0 €/m²
Anpassung wg. Maß der baulichen Nutzung (5)	0%	0 €/m²
Anpassung wg. Lage (6)	0%	0 €/m²
		530 €/m²
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag	rd.	**530 €/m²**

Ableitung marktkonformer Bodenwert:

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des Bewertungsgrundstücks wird der marktkonforme Bodenwert aus dem an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepassten Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit **530 €/m²**

Garten-Teilfläche (FINr. 193/5)

In der ImmoWertV wurde die frühere Bezeichnung von „reinen" Flächen und „besonderen" Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (auch „begünstigtes Agrarland") aufgegeben. Allerdings ist inhaltlich zwischen den Grundstücksstandorten und Grundstücksqualitäten auch heute noch gleichermaßen zu unterscheiden. Landwirtschaftliche Grundstücksstandorte in Ortsanschlusslage, wie es bei der Bewertungsgrundstücks-Teilfläche der Fall ist, werden am allgemeinen Grundstücksmarkt im Vergleich zu Flächen im ortsfernen Außenbereich generell höher gehandelt. Bei besonders exponierten Lageverhältnissen finden ggf. Wertaufschläge statt, denn solch ortsnahe Grundstücke oder Grundstücksteilflächen sind im allgemeinen Grundstücksverkehr oft als Tauschland besonders begehrt bzw. für Angrenzer besonders interessant. Im vorliegenden Fall ist zum Bewertungszeitpunkt auf Grund der bauleitplanerischen Gegebenheiten keinerlei Bauerwartung abzusehen. Doch derartige Grundstücke in Ortsrandnähe werden üblicherweise mit dem mehrfachen des „reinen" landwirtschaftlichen Wertes gehandelt.

Quelle: Kleiber-online (Teil IV ImmoWertV, § 5 ImmoWertV – Entwicklungszustand):

Der Verkehrswert der besonderen land- oder forstwirtschaftlichen Flächen (Wert des „begünstigten Agrarlands") weist nach den Erfahrungen der Gutachterausschüsse etwa den

zwei- bis dreifachen, mitunter auch vierfachen Betrag des Werts der reinen land- oder forstwirtschaftlichen Flächen (innerlandwirtschaftlicher Verkehrswert) auf.

Für die Bewertung der Gartenfläche im Außenbereich (südlicher Teilbereich FlNr. 193/5) wird zunächst, wie oben erläutert der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen zugrunde gelegt und anschließend angemessen angepasst. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren angepasst.

(1) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2026 veröffentlicht. Die Bodenwerte im Landkreis Landshut sind seit dem Richtwertstichtag im Wesentlichen stagniert, eine Anpassung bezüglich zeitlicher/konjunktureller Wertveränderungen ist daher nicht angezeigt.

(2) Höherwertigere Nutzung:

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Wohnbaugrundstück und somit einer möglichen höherwertigeren Nutzung als erweitertes Gartenland mit Swimmingpool, ist der Wert aus sachverständiger Sicht auf das 5-fache des Ackerlandwertes anzupassen.

Somit ergibt sich ein Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:

Bodenwert	%	Betrag
Bodenrichtwert zum 01.01.2026		17 €/m²
Anpassung an die allg. Wertverhältnisse (1) (konjunkturelle Zeitanpassung)	0%	0 €/m²
Bodenrichtwert stichtagsangepasst		**17 €/m²**
Anpassung wg. höherwertigerer Nutzung (2)	5 -fach	85 €/m²
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag, rd.		**85 €/m²**

Ableitung marktkonformer Bodenwert:

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des Bewertungsgrundstücks wird der marktkonforme Bodenwert aus dem, an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepassten Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit rd. **85 €/m²**

Bodenwert (FlNr. 193/5) somit:

Bodenwertermittlung	Fläche	€/m²	Betrag
Gebäude- und Freifläche, Teilfläche aus FlNr. 193/5	800 m²	530 €/m²	424.000 €
Garten im Außenbereich, Teilfläche aus FlNr. 193/5	961 m²	85 €/m²	82.000 €
Marktkonformer Bodenwert rd.			**506.000 €**

Verkehrsfläche mit Kapelle (1/11 Miteigentumsanteil an FlNr. 183/13):

Für das Grundstück FlNr. 183/13 wird unter Berücksichtigung der eingeschränkten Nutzbarkeit als Verkehrsfläche mit einer unter Denkmalschutz stehenden Kapelle, in Anlehnung an die Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten 2026 der Stadt Landshut (private Zufahrtsstraßen, 20 % bis 30 % des angrenzenden Wohnbaulandwertes) ein Bodenwert von rd. 20 % des Wohnbaulandwertes als markt- und sachgerecht erachtet,

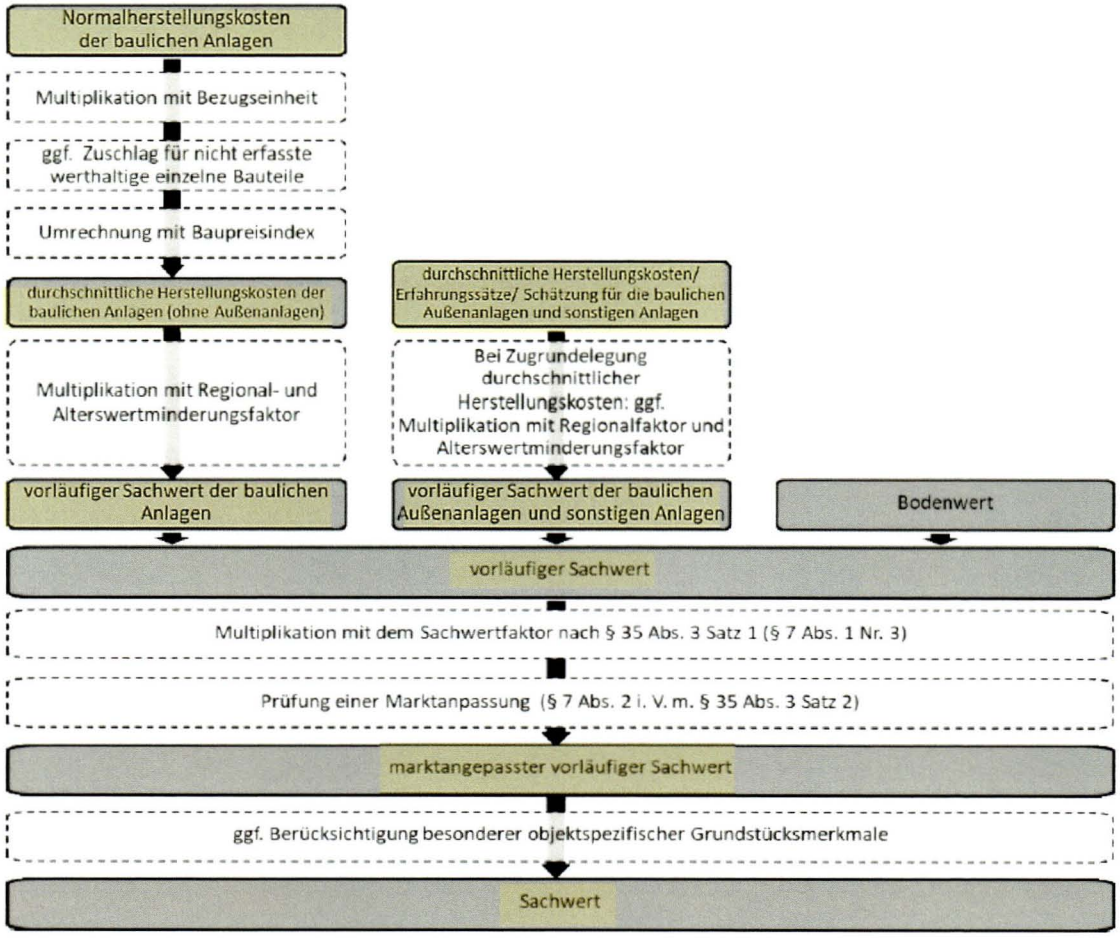
somit 530 €/m² x 20 % = **106 €/m²**

Bodenwert FlNr. (183/13) somit:

Bodenwertermittlung	Fläche	€/m²	Betrag
Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche 1/11 Miteigentumsanteil an FlNr. 183/13 (359 m²)	32,64 m²	106 €/m²	3.459 €
Marktkonformer Bodenwert rd.			**3.500 €**

6.4 Sachwert

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



Das Sachwertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Eigennutzung des Bewertungsobjekts und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.
Das Sachwertverfahren gibt Auskunft über die Bauart und Ausführung des bebauten Grundstücks und setzt sich aus drei Komponenten zusammen:

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

Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen und ggf. sonstigen Anlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der sog. vorläufige Sachwert ermittelt, indem zum Gebäudezeitwert, bzw. wenn mehrere Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück stehen, zu den Gebäudezeitwerten der Bodenwert addiert wird. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.
Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.
Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

6.4.1 Bodenwert

In Kapitel 6.3 wurde der Bodenwert (FlNr. 193/5) mit rd. 506.000 € ermittelt.

6.4.2 Gebäudewerte

Bruttogrundfläche

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

Baualter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine modelltheoretische Größe. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Sachwertfaktors bzw. des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität).
Unter Berücksichtigung eines Gebäudealters von 23 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 57 Jahre.

Baupreisindex

Die Baupreisentwicklung wird gemäß Vorgaben des Wertermittlungsmodells durch den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Der Baupreisindex für Wohngebäude im I. Quartal 2026 beträgt 193,2 (Basis 2021).

Regionalfaktor

Der regionale Gutachterausschuss des Landkreises Landshut hat keine Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht, somit muss die Sachverständige auf Datenerhebungen des benachbarten Gutachterausschusses der Stadt Landshut zurückgreifen.
Bei der Auswertung der Sachwertfaktoren wird ein Regionalfaktor von nach BKI (= Baukosteninformationszentrum Deutscher Architekten) angesetzt. Gemäß Veröffentlichung im Immobilienmarktbericht 2025 beträgt der BKI-Faktor für die Stadt Landshut: 1,0 (Grundsatz der Modellkonformität). Dieser Wert wird ebenfalls für den Landkreis Landshut angesetzt.

Normalherstellungskosten

Nachfolgend dargestellt, erfolgt die Auswahl der Gebäudetypen, sowie der Kostenansatz in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) - Anlage 4.

(1) Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten die Modellkosten dieser Anlage zugrunde zu legen.
(2) Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 nach Nummer II beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Die Zuordnung des Wertermittlungsobjekts zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt nach Nummer III aufgrund seiner Standardmerkmale; dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig einzustufen, auch wenn sie nicht in Nummer III beschrieben sind. (Quelle: Anlage 4 der ImmoWertV).

Die Auswahl der Gebäudetypen, sowie der Kostenansatz erfolgt in Anlehnung an die veröffentlichte ImmoWertV Anlage 4 (zu §12 Absatz 5 Satz 3).
Es werden Standardstufen (1 bis 5) unterschieden. Die Gebäudestandards sind im Einzelnen in Anlage 4 der ImmoWertV erläutert. In Tabelle 1 sind die Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser aufgeführt.

In der nachfolgenden Berechnung wird auf der Grundlage, der beim Bewertungsobjekt individuell gegebenen Bauweise und Ausstattung eine entsprechende Standardstufe ermittelt. Da eine Innenbesichtigung des Wohngebäudes nicht erfolgte, wird ein durchschnittlicher Standard unterstellt (im vorliegenden Fall 3,3).

Wohnhaus

Gemäß NHK 2010 ist folgende Gebäudekategorisierung vorzunehmen:

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser[3]	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Bauweise und Ausstattungsmerkmale werden für das Wohnhaus Normalherstellungskosten (inkl. 17 % Baunebenkosten) von rd. 1.490 €/m² angesetzt, die sich, wie folgt, aus den Tabellenwerten ergeben:

Normalherstellungskosten in Anlehnung an die NHK 2010
Typ und Art: 1.12 : freistehende Einfamilienhäuser mit KG, EG, OG und nicht ausgebaute

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

Standardmerkmale	Wägungs-	Standardstufen und Kostenkennwerte für den Gebäudetyp 1.12					
Wohnhaus	anteil (fix)	1	2	3	4	5	
		570 €/m²	635 €/m²	730 €/m²	880 €/m²	1.100 €/m²	Kostenanteil
Außenwände	23%			1			168 €/m²
Dächer	15%			1			110 €/m²
Außentüren und Fenster	11%			1			80 €/m²
Innenwände und -türen	11%			1			80 €/m²
Deckenkonst.und Treppen	11%			1			80 €/m²
Fußböden	5%			0,8	0,2		38 €/m²
Sanitäreinrichtungen	9%				1		79 €/m²
Heizung	9%				0,2	0,8	95 €/m²
Sonst. tech. Ausstattung	6%			1			44 €/m²
vorl. NHK (Summe), entspricht einer gemittelten Standardstufe von rd.						3,30	**774 €/m²**

Kosten: (lt. NHK 2010) angemessener Wert: 774 €/m²

Korrekturfaktoren:
A : Regionalfaktor 1,000 keine Anpassung
Ausrechnung der Korrekturfaktoren :
774 €/m² x 1,000 keine Anpassung, daher Rechenwert 1,0 = 774 €/m²
objektbezogener Rechenwert im Jahre 2010 gerundet 770 €/m²

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichag : (Basis 2010)			
Baupreisindex: Deutschland	I. Quartal 2026		
für Wohngebäude einschl. Umsatzsteuer	193,2	v. 770 €/m² =	1.488 €/m²
objektbezogener Rechenwert am Wertermittlungstichtag		gerundet	1.490 €/m²

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

445 m² x 1.490 €/m² =		663.000 €
zzgl. Zuschlag wg. provisorischem Dachgeschoss-Ausbau		10.000 €
		673.000 €
./. Alterswertminderungsfaktor unter Zugrundelegung eines bewertungsrelevanten Baualters von 23 Jahren und einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren 0,288 =	./.	194.000 €
Gebäudesachwert	rd.	**479.000 €**

Garage

Die Doppelgarage wurde in Massivbauweise errichtet. Nach NHK 2010 sind Garagen dem Gebäudetyp 14.1, hier speziell der Standardstufe 3 bis 4 zuzuordnen. Somit wird ein Kostenkennwert unter Berücksichtigung des Baupreisindexes (I. Quartal 2026: 193,2) in Höhe von rd. 700 €/m² BGF angesetzt.

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

42 m² x 700 €/m² =	rd.	29.000 €
./. Alterswertminderungsfaktor unter Zugrundelegung eines bewertungsrelevanten Baualters von 23 Jahren und einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren 0,288 =	./.	8.000 €
Gebäudesachwert	rd.	**21.000 €**

Swimmingpool

GFK-Pool, pauschaler Ansatz		**9.000 €**

Außenanlagen

Wert der Außenanlagen (Verkehrsflächen, Aufwuchs) in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2025 des GAA der Stadt Landshut: 3 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten, somit 500.000 € x 3 % =	rd.	**15.000 €**

6.4.3 Sachwertzusammenstellung

Bodenwert		506.000 €
Gebäudewert Wohnhaus		479.000 €
Gebäudewert Garage		21.000 €
Swimmingpool		9.000 €
Außenanlagen		15.000 €
Vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	rd.	**1.030.000 €**

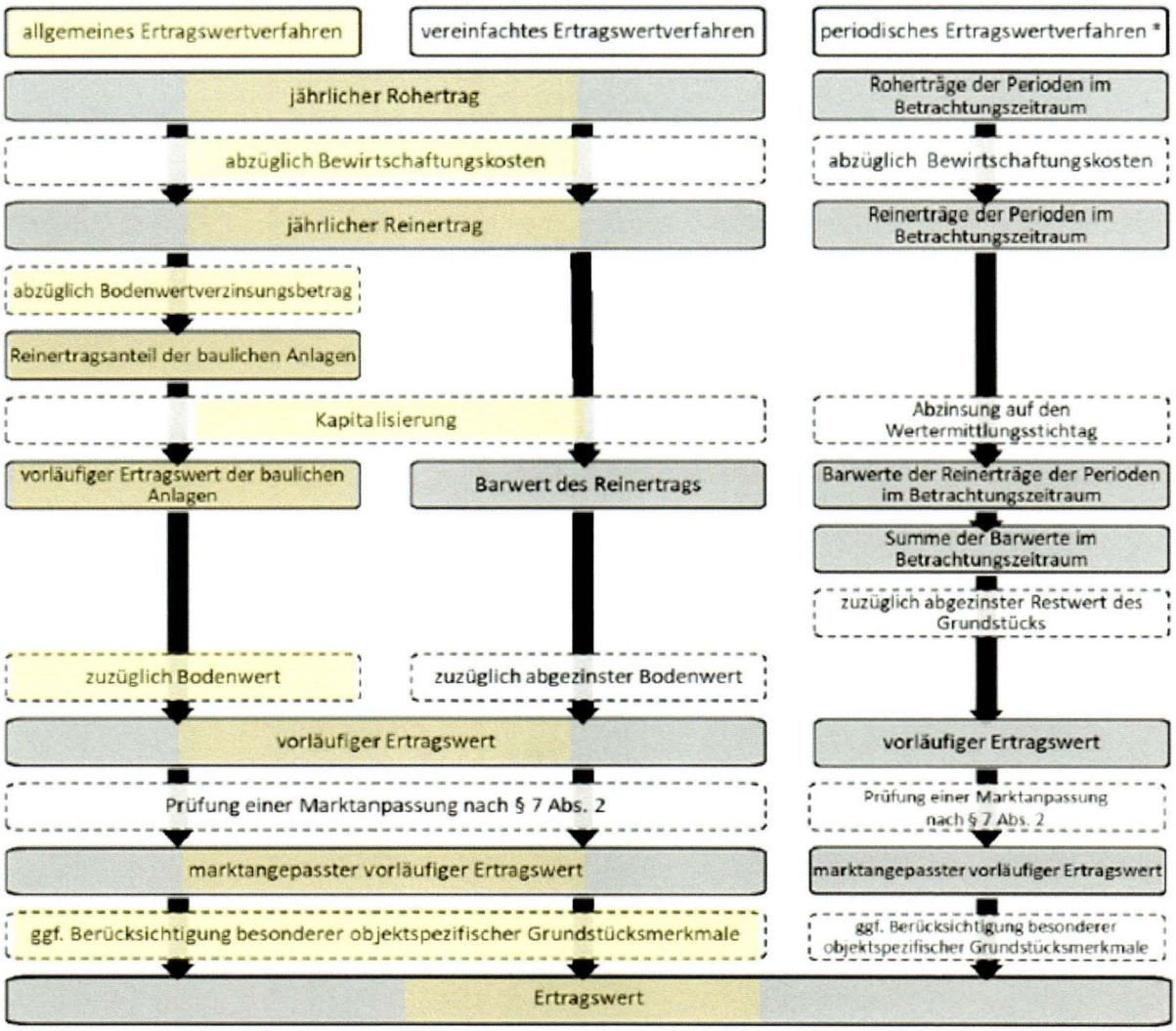
6.4.4 Marktanpassung

Grundsätzlich leitet sich der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern vom Sachwert (Bodenwert + alterswertgeminderter Herstellungswert der baulichen Anlagen) ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ab. Dieser „unbelastete" Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen.
Erhebungen zur Ermittlung von regionalen Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren können in der Regel nur von Gutachterausschüssen durchgeführt werden, da nur diesen die Verkaufsurkunden der Notare vorliegen.
Da jedoch der regionale Gutachterausschuss des Landkreises Landshut keine Auswertungen durchführt und daher auch keine Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht hat, muss die Sachverständige auf Datenerhebungen benachbarter Gutachterausschüsse zurückgreifen.
Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut hat Verkäufe von Ein- /Zweifamilienhäusern ausgewertet und in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 (Stichtag 01.07.2024) Sachwertfaktoren in einer Spanne von 0,61 bis 1,38 (im Mittel 0,98) veröffentlicht. Hierbei konnte eine signifikante Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Restnutzungsdauer festgestellt werden.
Für das zu bewertende Einfamilienwohnhaus wird unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwertes, der Restnutzungsdauer und der peripheren Lage, außerhalb der Stadt Landshut (Gemeinde Bruckberg, Ortsteil Bruckbergerau) sowie betrübten wirtschaftlichen Lage ein Sachwertfaktor von rd. 0,90 als markt- und sachgerecht erachtet.

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	0,90 x 1.030.000 € = rd.	**927.000 €**

6.5 Ertragswert

Der Ertragswert errechnet sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.



*** periodisches Ertragswertverfahren nach § 30**

Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjekts, unter Verwendung eines geeigneten Zinssatzes (Liegenschaftszinssatz), kapitalisiert werden. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Rendite der Investition und die Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte Immobilie einhergehen.

Ggf. sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher einen Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.
Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist regelmäßig bei sog. Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien der Fall. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.
Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter (Vgl. § 24 Abs. 4 i.V.m. § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

6.5.1 Bodenwert

In Kapitel 6.3 wurde der Bodenwert (FlNr. 193/5) mit rd. 506.000 € ermittelt.

6.5.2 Bewertungsbasis

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV geregelt. Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück und den darauf befindlichen baulichen Anlagen. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

6.5.3 Rohertrag

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren, jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für eine übliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks als Nettokaltmiete (Mietwert ohne umlagefähige Bewirtschaftungskosten) ermittelt.
Ein eventuell vorhandener, überdurchschnittlicher Instandhaltungsrückstau bleibt hierbei zunächst ohne Ansatz, er wird bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Die Sachverständige hat eine Recherche hinsichtlich der marktüblich erzielbaren Mieten für weitgehend vergleichbare große Einfamilienhäuser (rd. 120 m² bis 165 m²) in der IMV-

Angebotsdatenbank (IMV Online der IMV GmbH; Zeitraum Jahr 2025) durchgeführt. Die Untersuchung ergab eine Bandbreite von rd. 9,60 €/m² bis rd. 13,00 €/m².
Bei den vorstehend recherchierten Mieten handelt es sich nicht um vertraglich vereinbarte, sondern um Angebotsmieten. Die tatsächlich vereinbarten Mieten können hiervon abweichen. Sie dienen im Rahmen der Wertermittlung dennoch zur Orientierung über das örtliche Mietniveau. Grundsätzlich ist anzumerken, dass der Mietpreis (€/m²) mit zunehmender Wohnflächengröße in der Regel abnimmt (und umgekehrt) und die Miethöhe insbesondere von der Ausstattung und der Lage abhängig ist.

Unter Berücksichtigung der Grundrissstruktur, der ländlichen Lage und Ergebnisse der oben genannten Marktuntersuchung wird die marktüblich erzielbare Miete wie folgt in Ansatz gebracht:

Wohnhaus:	9,75 €/m²
Hobbyraum im Dachgeschoss, Pauschale:	60,00 €/Monat
Garage:	50,00 €/Monat und Stellplatz

Rücksprache bei regionalen Maklern bestätigt diesen Ansatz.

6.5.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.
Bewirtschaftungskosten umfassen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden (Vgl. § 31 ff. ImmoWertV).
Die Anwendung von Erfahrungssätzen ist in § 32 ImmoWertV i.V.m. Anlage 3 ImmoWertV ausdrücklich vorgesehen, da die verfügbaren Angaben des Bewertungsobjektes häufig mangelhaft oder unvollständig sind und i.d.R. nicht durchschnittlichen Aufwendungen entsprechen.

6.5.5 Ermittlung der bewertungsrelevanten Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität).
Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene

Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.
Unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 23 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 57 Jahre.

6.5.6 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dieser ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.
Der Gutachterausschuss des Landkreises Landshut wertet zur Ableitung eines Liegenschaftszinssatzes keine Verkäufe von Einfamilienwohnhäusern aus.
Der Liegenschaftszinssatz wird daher in Anlehnung an den Immobilienmarktbericht (Stichtag 01.01.2024) der Stadt Landshut abgeleitet (im Immobilienmarktbericht 2025 konnten aufgrund der geringen Größe der Stichprobe (3) keine Jahresmittelwerte ermittelt werden). Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut hat hier für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser letztmalig zum Stichtag 01.01.2024 einen Liegenschaftszinssatz in der Spanne 0,17 % bis 2,55 % veröffentlicht.
Der oben genannte (mittlere) Liegenschaftszinssatz wird zunächst als Basiswert verwendet.
Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes gelten u.a. folgende allgemeine Grundsätze:

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

Im vorliegenden Fall liegen wertbestimmende Faktoren vor, die Zu -und Abschläge erfordern:

- Lage der Immobilie in der Bruckbergerau, außerhalb der Stadt Landshut (+),
- niedrigeres Bodenwertniveau (+),
- lange Restnutzungsdauer (+),

- zurückhaltende Nachfrage in Folge der aktuellen wirtschaftlichen Situation (+).

Unter Berücksichtigung der oben genannten Faktoren wird der Liegenschaftszinssatz mit 1,40 % als markt- und sachgerecht erachtet.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz **1,40 %**

6.5.7 Berechnung Ertragswert

Rohertrag marktüblich / Monat				
Wohnhaus		167 m²	9,75 €/m²	1.628 €
Hobbyraum im Dachgeschoss, Pauschale				60 €
Garage		2 Stpl.	50 €/Stpl.	100 €
				1.788 €
			zuzüglich evtl. MWSt. und umlegbarer Nebenkosten	
Jahresrohertrag marktüblich (Rohertrag/Monat * 12)				21.456 €
abzüglich nicht umlagefähge Bewirtschaftungskosten (gem. ImmoWertV, Anlage 3):				
Verwaltungskosten (jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäusern		1 Wohneinheit	367 €	367 €
Verwaltungskosten (jährlich je Garage oder Einzelstellplatz)		2 Stpl.	48 €/Stpl.	96 €
Instandhaltungskosten in €/m² Wohnfläche und Jahr		167 m²	14,40 €/m²	2.405 €
Instandhaltungskosten für Pkw-Garagen in €/Stellplatz und Jahr		2 Stpl.	108 €/Stpl.	216 €
Mietausfallwagnis 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung			2%	429 €
Jahresreinertrag				17.943 €
abzüglich Bodenwertverzinsung	1,40%		von 506.000 €	7.084 €
Reinertrag an baulichen Anlagen				10.859 €
Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer	57 Jahre	1,40% LZS		39,09
Ertragswert der baulichen Anlagen				424.481 €
zuzüglich Bodenwert				506.000 €
Ertragswert				930.481 €
			gerundet	**930.000 €**

Der Ertragswert des Bewertungsobjektes wird somit mit rd. **930.000 €** ermittelt.

6.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Merkmale, die erheblich von den üblichen Merkmalen sowie Modellansätzen abweichen und beeinflussen den Wert der Immobilie in individueller Höhe. Sie sind daher grundsätzlich nicht bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (NHK, Marktanpassungsfaktor, Liegenschaftszinssatz, marktübliche Miete), sondern im Anschluss an die Berechnung der vorläufigen Verfahrensergebnisse durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Entsprechend den Ausführungen in der Fachliteratur und der Rechtsprechung (vgl. OLG Schleswig, Urteil vom 06.06.2007- 14 U 61/06; und BGH, Urteil vom 10.10.2013; Az.: III ZR 345/12) werden evtl. Abschläge für Mängel und Schäden nach Erfahrungswerten und nach billigem Ermessen geschätzt (Werteinfluss). Sie sind nicht gleichzusetzen mit evtl. tatsächlich entstehenden Kosten; diese können höher oder niedriger sein.
Es handelt sich vielmehr um einen „*Werteinfluss*" nach dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr". Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung von Baumängeln, die im Regelfall die Behebung im Auge hat, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der ImmoWertV wird sichergestellt, dass in der Bewertung nicht die Kosten zur Beseitigung von Mängeln und Schäden abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht.
Ein evtl. Wertansatz entspricht daher, wie ausgeführt, einem „Werteinfluss", der nicht gleichzusetzen ist mit den in der Regel deutlich höheren Kosten.

Nach Auffassung der Sachverständigen wird im vorliegenden konkreten Fall aufgrund des im Kapitel 4.4 beschriebenen Mängel und Schäden, ein daraus resultierender Werteinfluss (Abschlag) mit rd. 2 % bis 3 % (im Mittel 2,5 %) des marktangepassten Gebäudesachwertes als markt- und sachgerecht erachtet.
Somit **Wertminderung** 2,5 % x 500.000 € x 0,90 = ./. rd. **11.000 €**

6.7 Verkehrswert

Bei einem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist der Verkehrswert gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz zu schätzen.
Definition des Verkehrswertes:
„Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 Baugesetzbuch durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

Im Kapitel 6.2 (Auswahl des Wertermittlungsverfahrens) wurde die Wahl des herangezogenen Wertermittlungsverfahrens begründet. Sind mehrere Ermittlungsverfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Wertermittlung hat folgende rechnerische Einzelwerte ergeben:

Vorläufiger marktangepasste Sachwert		927.000 €
Vorläufiger Ertragswert		930.000 €
Bodenwertanteil Verkehrsfläche mit Kapelle (1/11 MEA an FlNr. 183/13)	+	3.500 €
Werteinfluss b.o.G.	./.	11.000 €

Für das zu begutachtende Anwesen leitet sich der Verkehrswert vom Sachwert unter Berücksichtigung des Werteinflusses der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale ab.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte und des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks sowie im Hinblick auf die am freien Immobilienmarkt zum Stichtag zu erzielender Preise für vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage, begutachte ich den **Verkehrswert (Marktwert) des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84079 Bruckberg, Landshuter Straße 44c, FlNr. 193/5, Gemarkung Bruckbergerau und 1/11 MEA an FlNr. 183/13, Gemarkung Bruckbergerau (Landshuter Straße 42, 84079 Bruckberg) zum Wertermittlungsstichtag 11.05.2026** mit

920.000 €

(in Worten: neunhundertzwanzigtausend--EURO)

Photovoltaik-Anlage und Zubehör (z.B. Kücheneinrichtung, Mobiliar) ist im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Davon Teilbeträge für:

Wohnhausgrundstück, FlNr. 193/5, Gemarkung Bruckbergerau

916.000 €

(in Worten: neunhundertsechzehntausend --EURO)

1/11 Miteigentumsanteil am Grundstück FlNr. 183/13

4.000 €

(in Worten: viertausend--EURO)

Dieses Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstellt.
Es ist ausschließlich für den Auftraggeber und den im Auftrag genannten Verwendungszweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen gestattet. Auf das Urheberrecht wird verwiesen.

Landshut, den 05.06.2026

DIAZert Zertifizierungsstelle DIA Consulting AG
DIN EN ISO/IEC 17024
DAkkS-Nr: D-ZP-16018-01-00
Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS)
Kornelia Viktoria Förster
Zert.-Nr. DIA-IB-718

Kornelia Förster
Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS)
DIAZert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

7.0 ANLAGEN

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

8.0 LITERATURVERZEICHNIS

Gesetze und Richtlinien: (in der jeweils aktuellen Fassung)

BauGB	Baugesetzbuch
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	ImmoWertV-Anwendungshinweise
WoFlV	Wohnflächenverordnung
BauNVO	Baunutzungsverordnung

Literatur:
Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger Verlag
Kleiber-digital

GuG
Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft

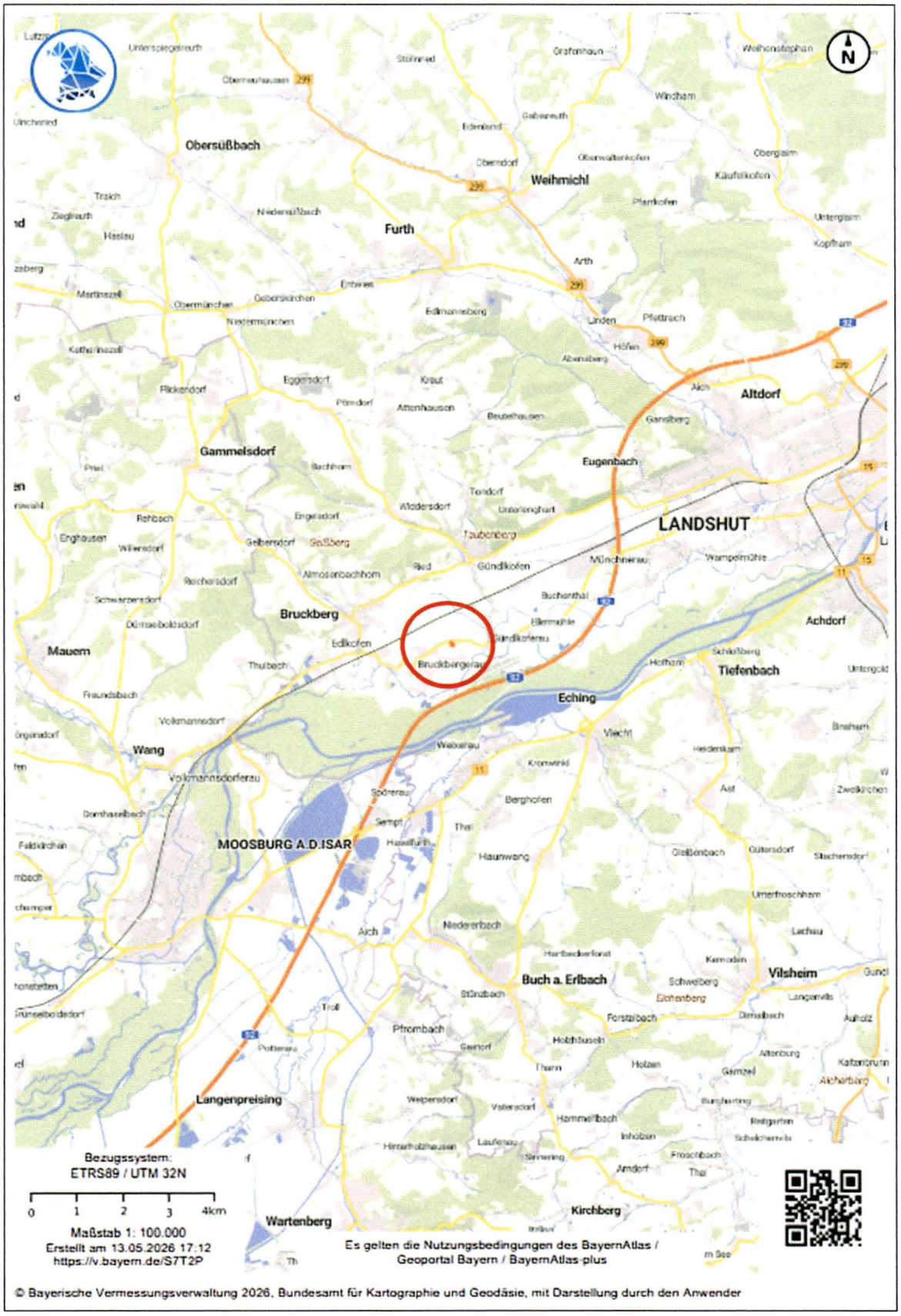
Online-Portale: Bayern Atlas plus; www.google.de; Wikipedia

Marktberichte: Grundstücksmarktbericht 2024 (Stichtag 31.12.2024) für den Landkreis Landshut

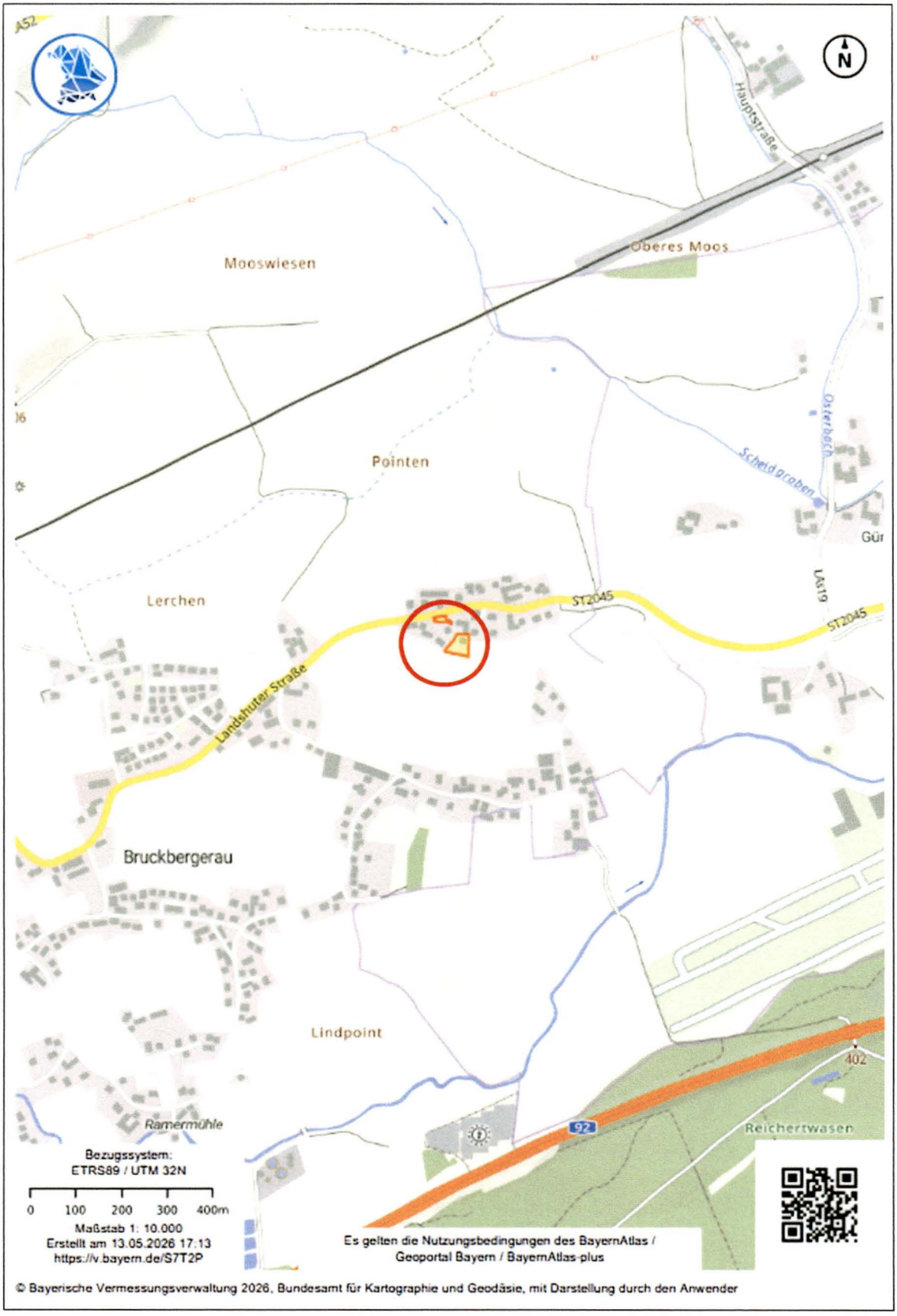
Immobilienmarktbericht 2025 (Stichtag 01.07.2024) des Gutachterausschusses der Stadt Landshut

Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Landshut, Stichtag 01.01.2024

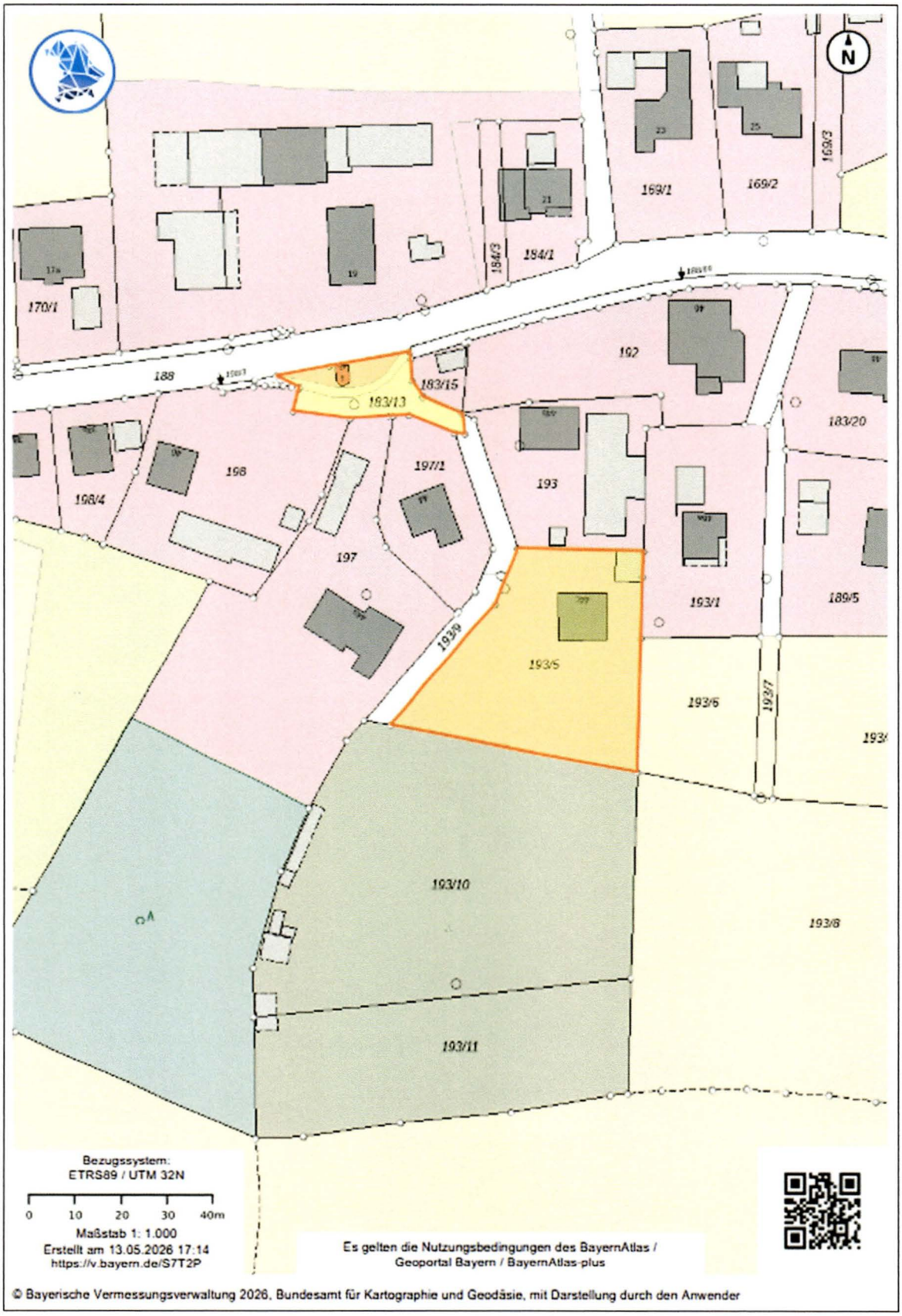
ANLAGE 1: GENERALKARTENKOPIE



ANLAGE 2: ORTSPLANKOPIE

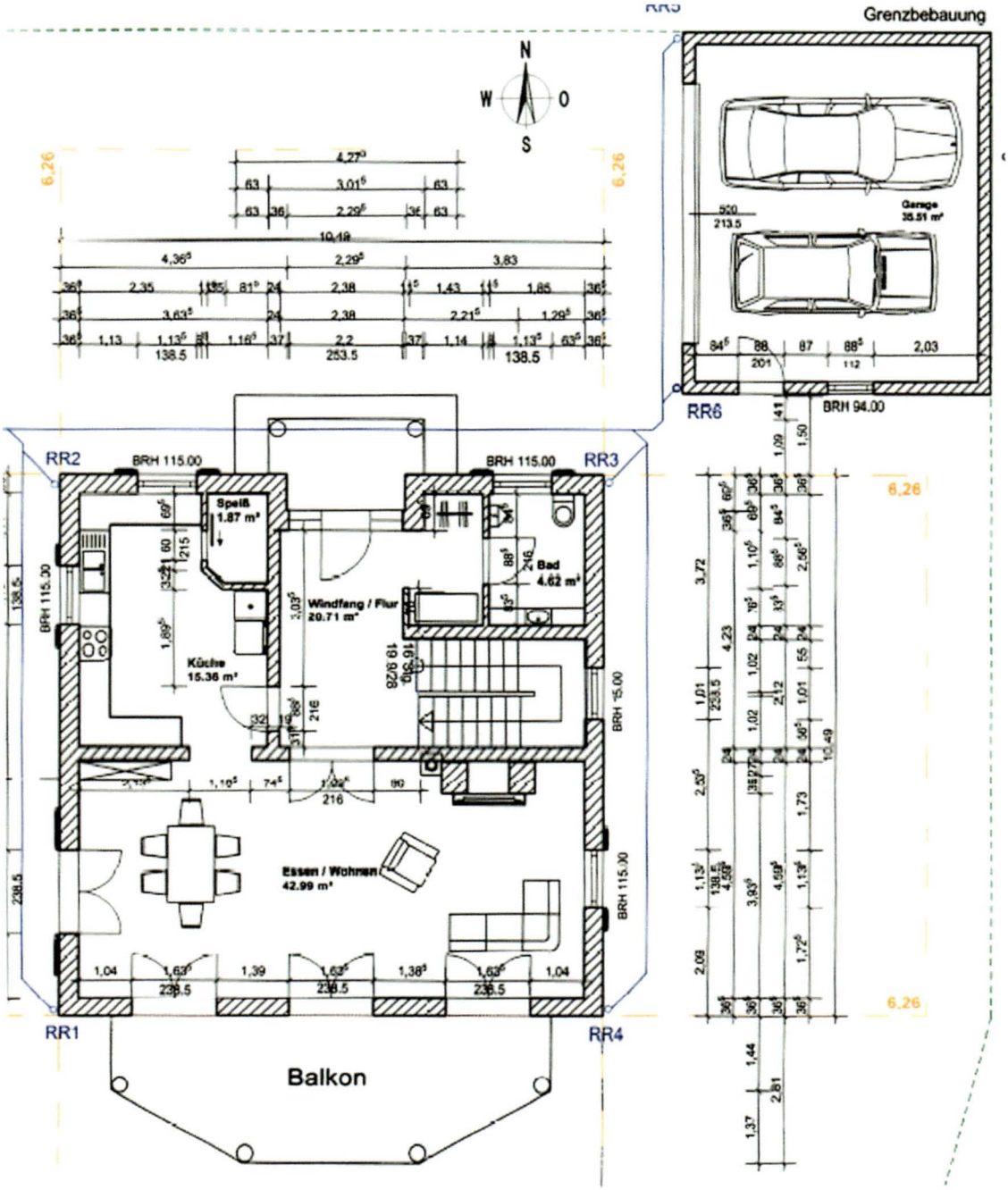


ANLAGE 3: LAGEPLANKOPIE

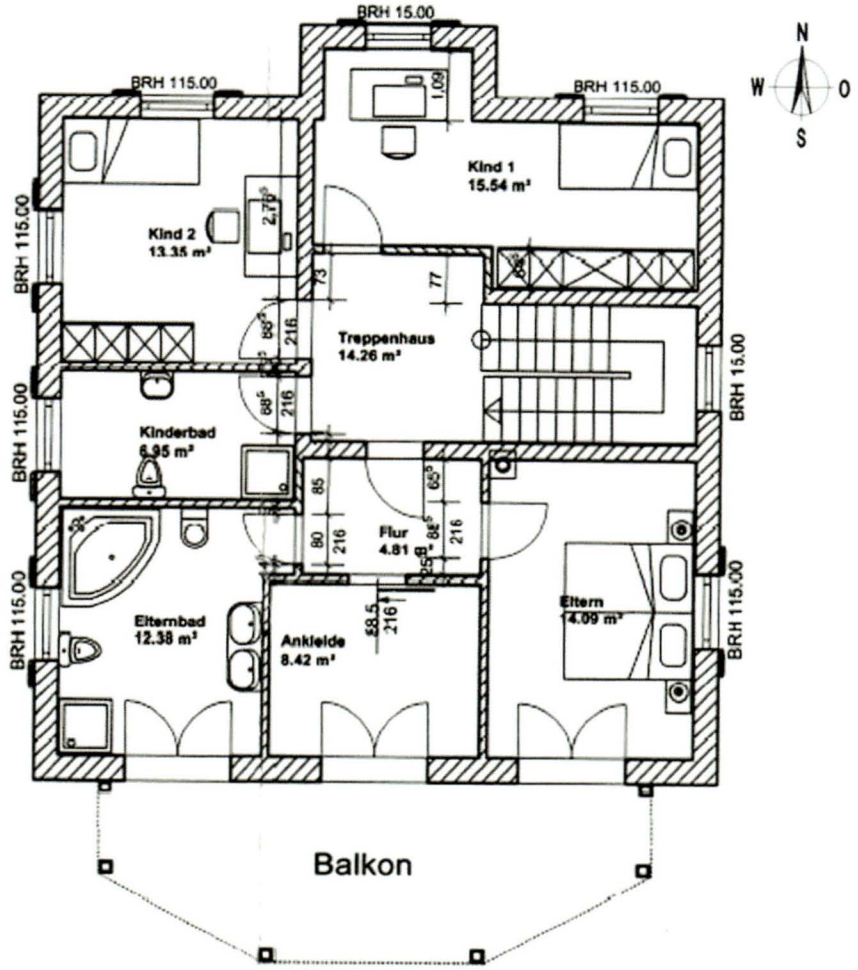


ANLAGE 4: BAUPLÄNE

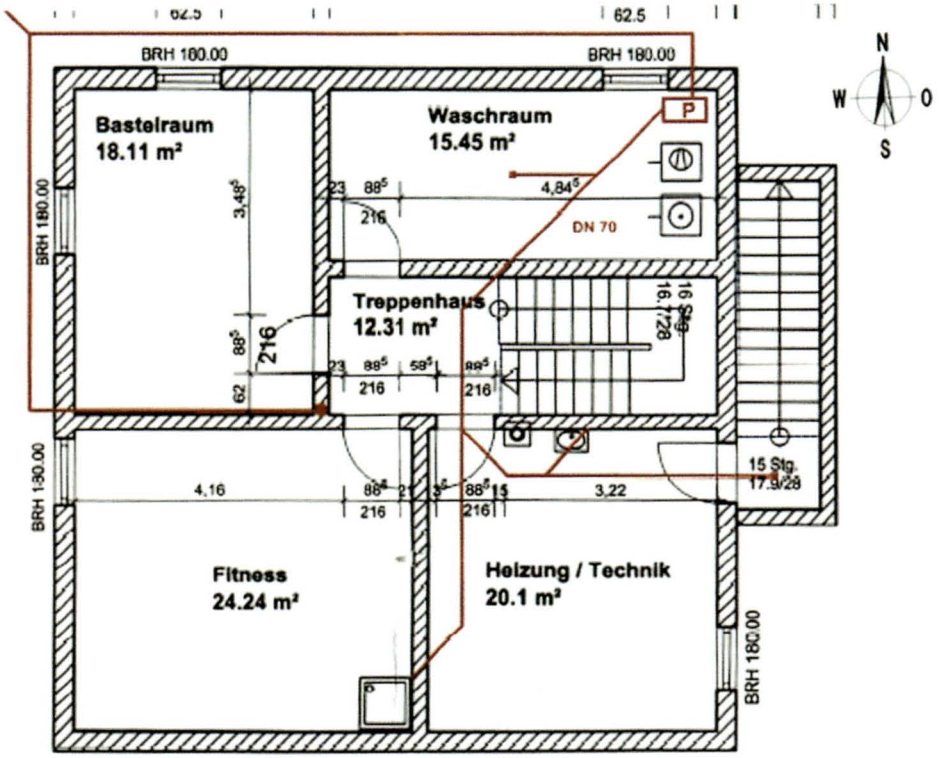
Erdgeschoss (nicht maßstabgetreu)



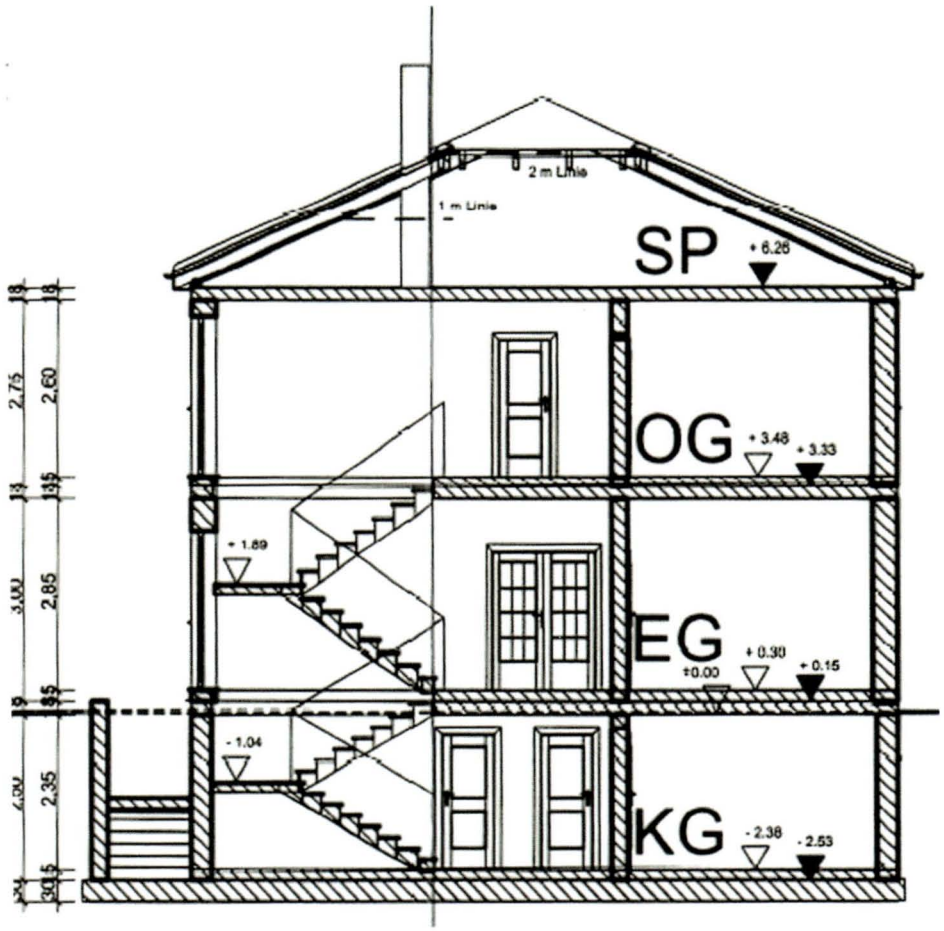
Obergeschoss (nicht maßstabgetreu)



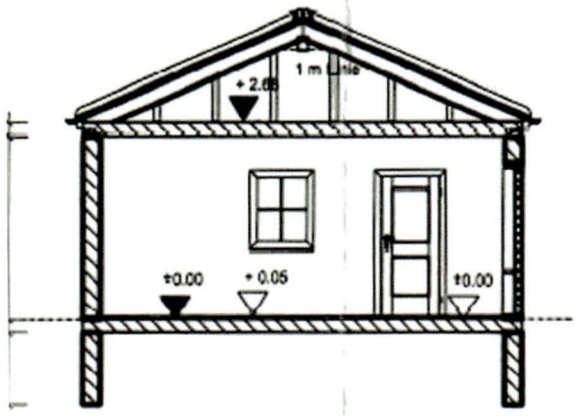
Kellergeschoss (nicht maßstabgetreu)



Schnitt Wohnhaus (nicht maßstabgetreu)



Schnitt Garage (nicht maßstabgetreu)



ANLAGE 5: FOTOANLAGE



Foto 1: Wohnhaus mit Garage (FlNr. 193/5) Ansicht von Nordwesten



Foto 2: Kapelle - 1/11 Miteigentumsanteil an FlNr. 183/13 - Ansicht von Nordosten



Foto 3: Kapelle - 1/11 Miteigentumsanteil an FlNr. 183/13 - Ansicht von Südosten



Foto 4: Zufahrtsweg „Geh- und Fahrtrecht“ für die FlNr. 193/5 - Ansicht von Norden