

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

Gutachten

über den Verkehrswert (gemäß § 194 Baugesetzbuch)



Bewertungsobjekt:

**Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss und
Wohnung Nr. 2 im 1. und 2. Dachgeschoss in
84032 Landshut, Löschenbrandstraße 22**
1/2 MEA (ETW Nr. 1) und 1/2 MEA (ETW Nr. 2)
an FINr. 1231/4, Gemarkung Altdorf

Auftraggeber:

Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht

Aktenzeichen:

3 K 23/25

Verkehrswert Wohnung Nr. 1: 370.000 €

Verkehrswert Wohnung Nr. 2 430.000 €

**Gemeinschaftseigentum
G1, G2, C1, S1**

45.000 €

Wertermittlungsstichtag:

15.04.2025

Tag der Ausfertigung:

23.06.2025

Gutachten-Nr.

2025008

Seitenanzahl:

Das Gutachten umfasst 76 Seiten inkl. Anlagen

Anzahl der 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
2.1.1	Grundbuchdaten Wohnung Nr. 1	7
2.1.2	Grundbuchdaten Wohnung Nr. 2	8
2.2	Teilungserklärung	9
2.3	Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück	13
2.4	Vermietung und Verpachtung.....	13
3.0	Hausverwaltung	14
4.0	Beschreibung des Grundbesitzes.....	14
4.1	Lage und Umgebung	14
4.2	Grundstücksbeschreibung	16
4.2.1	Topographie.....	16
4.2.2	Baurecht	16
4.2.3	Erschließungszustand.....	17
4.2.4	Bodenbeschaffenheit	17
4.2.5	Denkmalschutz	17
4.2.6	Energieausweis	18
4.2.7	Überschwemmungsgefährdete Gebiete	18
5.0	Baubeschreibung	19
5.1	Bauzeit und grundrissliche Gliederung.....	19
5.2	Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen	20
5.3	Außenanlagen	23
5.4	Beurteilung.....	23
6.0	Flächenberechnungen.....	26
6.1	Vorbemerkungen	26
6.2	Geschossfläche / wertrelevante Geschossfläche	26
6.3	Wohnfläche.....	27
7.0	Verkehrswertermittlung	29
7.1	Wertermittlungsverfahren.....	29

7.2.	Auswahl des Verfahrens	30
7.3	Verkehrswertermittlung Wohnung Nr. 1	31
7.3.1	Vergleichswert Wohnung Nr. 1.....	31
7.3.2	Ertragswert Wohnung Nr. 1.....	34
7.3.2.1	Bodenwertanteil	35
7.3.2.2	Bewertungsbasis.....	37
7.3.2.3	Rohertrag.....	37
7.3.2.4	Bewirtschaftungskosten	38
7.3.2.5	Ermittlung des fiktiven Baualters bzw. der Restnutzungsdauer	39
7.3.2.6	Liegenschaftszinssatz	40
7.3.2.7	Berechnung des Ertragswerts Wohnung Nr. 1	42
7.3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Wohnung Nr. 1.....	42
7.3.4	Verkehrswert Wohnung Nr. 1	43
7.4	Verkehrswertermittlung Wohnung Nr. 2	44
7.4.1	Vergleichswert Wohnung Nr. 2.....	44
7.4.2	Ertragswert Wohnung Nr. 2.....	45
7.4.2.1	Bodenwertanteil	45
7.4.2.2	Bewertungsbasis.....	45
7.4.2.3	Rohertrag.....	45
7.4.2.4	Bewirtschaftungskosten	45
7.4.2.5	Ermittlung des fiktiven Baualters bzw. der Restnutzungsdauer	45
7.4.2.6	Liegenschaftszinssatz	46
7.4.2.7	Berechnung des Ertragswerts Wohnung Nr. 2	46
7.4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Wohnung Nr. 2.....	46
7.4.4	Verkehrswert Wohnung Nr. 2	47
7.5	Werteeinfluss aufgrund Sondernutzungsrechte G1, G2, C1 und S1 (boG).....	48
7.6	Gesamt-Verkehrswert Wohnung Nr. 1, Nr. 2 und Gemeinschaftseigentum	49
8.0	Anlagen.....	50
9.0	Literaturverzeichnis	50

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Allgemeine Angaben

Vom Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht, wurde die Sachverständige gemäß Beschluss vom 19.03.2025 mit der Verkehrswertermittlung

- der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss samt zwei Kellerräumen und Sondernutzungsrechte an Gartenfläche und
- der Wohnung Nr. 2 im 1. und 2. Dachgeschoss samt Balkon und zwei Kellerräumen sowie Sondernutzungsrechte an Gartenfläche

in 84032 Landshut, Löschenbrandstraße 22, 1/2 Miteigentumsanteil (Wohnung Nr. 1) und 1/2 Miteigentumsanteil (Wohnung Nr. 2) an FINr. 1231/4, Gemarkung Altdorf beauftragt.

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

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 die für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung, der 15.04.2025.

1.3 Arbeitsunterlagen

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000.
- Aufteilungspläne im Maßstab 1 : 100 und Baupläne (nicht maßstabsgetreu).
- Eigene, bei einer Ortsbesichtigung am 15.04.2025 angefertigte Protokolle und Fotodokumentationen. Fotos wurden aufgenommen und stellen den Zustand zum Besichtigungszeitpunkt dar.
- Grundbuchauszüge vom 05.03.2025.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamts Landshut vom 21.02.2025.
- Teilungserklärung vom 29.09.2022 (URNr. 1546 / 2022 des Notars Dr. Markus Krebs in Landshut).
- Recherche bei der Bauverwaltung der Stadt Landshut zur Abklärung des Baurechts.

- Recherche beim Staatsarchiv Landshut zum ursprünglichen Baujahr des Wohngebäudes.
- Vergleichspreise und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Stadt Landshut.
- Einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte der Sachverständigen.

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

Es handelt 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 wurde am 15.04.2025 durchgeführt. Es wurde der Zugang zum Wohngebäude „Löschenbrandstraße 22“, die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss, die Wohnung Nr. 2 im 1. und 2. Dachgeschoss, das Treppenhaus sowie das Kellergeschoss besichtigt. Im Außenbereich wurde die Doppelgarage, der Carport und der Garten besichtigt.

Bei der Ortsbesichtigung war die Vertreterin des Gläubigers und die Verfasserin dieses Gutachtens anwesend. Der Eigentümer war nicht zugegen.

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 vom Auftraggeber 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 Aussage beeinflussender Tatsachen, das Recht nochmaliger 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 soweit Berücksichtigung finden, soweit sie im Rahmen der Ortsbesichtigung deutlich erkennbar waren. Soweit Wertzu- oder -abschläge für Maßnahmen für bestehende Schäden oder die Beseitigung genannt werden, sind diese nach Erfahrungswerten und nach billigem Ermessen geschätzt. Sie sind nicht gleichzusetzen mit evtl. tatsächlich entstehenden Kosten; diese können höher oder niedriger sein.

Es wird, wenn nicht gesondert darauf hingewiesen, ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile oder sonstige Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern oder Bewohnern) gefährden.

Untersuchungen über pflanzliche oder tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Materialien, z.B. auch Holzbehandlung, wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen bezüglich Altlasten, Tragfähigkeit und Grundwasserstand durchgeführt.

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.

Bei der Ortsbesichtigung wurden stichprobenhafte Maßüberprüfungen durchgeführt. 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 im Gutachten dargestellten Grundrisse sind nicht maßstäblich und daher nicht zur Maßnahme geeignet.

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.

2.0 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

2.1 Grundbuchdaten

2.1.1 Grundbuchdaten Wohnung Nr. 1

Die zu begutachtende Wohnung ist vorgetragen im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichtes Landshut für die Gemarkung Altdorf, Blatt 7018 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum 05.03.2025 wie folgt beschrieben:

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Landshut Grundbuch von Altdorf		Blatt 7018		Bestandsverzeichnis			Einlegebogen
							1
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
		a/b	c				
1	2	3		4			
1	-	1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
		1231/4	Löschenbrandstraße 22, Gebäude- und Freifläche		7	69	
		verbunden mit dem Sondereigentum an					
		der Wohnung im Erdgeschoß samt zwei Kellerräumen					
		im Aufteilungsplan jeweils bezeichnet mit Nr. 1;					
		für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 7018 und Blatt 7019);					
		der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch das zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentumsrecht beschränkt;					

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 29.09.2022 URNr./UVZ-Nr. 1546 Notar Dr. Markus Krebs, Landshut Bezug genommen; übertragen aus Blatt 6164; eingetragen am 09.11.2022.

Geigenberger

zu 1 Der hier vorgetragenen Einheit ist das Sondernutzungsrecht an den beiden im Aufteilungsplan **türkis** eingezeichneten Gartenflächen zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 29.09.2022 URNr./UVZ-Nr. 1546 Notar Dr. Markus Krebs, Landshut; eingetragen am 09.11.2022.

Abteilung I **Eigentümer:**

Lfd. Nr. 1 XXX XXX, geb. XX.XX.XXXX.

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Landshut - Vollstreckungsgericht -, AZ: 3 K 23/25); eingetragen am 05.03.2025

Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eventuelle Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abt. III eingetragen sind, werden auftragsgemäß bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Derartige Eintragungen sind evtl. beim wirtschaftlichen Transfer zu berücksichtigen.

2.1.2 Grundbuchdaten Wohnung Nr. 2

Die zu begutachtende Wohnung ist vorgetragen im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichtes Landshut für die Gemarkung Altdorf, Blatt 7019 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum 05.03.2025 wie folgt beschrieben:

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Grundbuch von		Landshut Altdorf		Blatt 7019	Bestandsverzeichnis		Einlegebogen 1	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m²	
								a/b
1	2	3			4			
1	-	1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 1231/4	Löschensbrandstraße 22, Gebäude- und Freifläche			7	69	
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoß samt Balkon und zwei Kellerräumen im Aufteilungsplan jeweils bezeichnet mit Nr. 2;						

	für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 7018 und Blatt 7019); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch das zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentumsrecht beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 29.09.2022 URNr./UVZ-Nr. 1546 Notar Dr. Markus Krebs, Landshut Bezug genommen; übertragen aus Blatt 6164; eingetragen am 09.11.2022. Geigenberger		
zu 1	Der hier vorgetragenen Einheit ist das Sondernutzungsrecht an den beiden im Aufteilungsplan grün eingezeichneten Gartenflächen zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 29.09.2022 URNr./UVZ-Nr. 1546 Notar Dr. Markus Krebs, Landshut; eingetragen am 09.11.2022.		

Abteilung I **Eigentümer:**

Lfd. Nr. 1 XXX XXX, geb. XX.XX.XXXX.

Abteilung II: **Lasten und Beschränkungen:**

Lfd. Nr. 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Landshut - Vollstreckungsgericht -, AZ: 3 K 23/25); eingetragen am 05.03.2025

Abteilung III: **Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

Eventuelle Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abt. III eingetragen sind, werden auftragsgemäß bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Derartige Eintragungen sind evtl. beim wirtschaftlichen Transfer zu berücksichtigen.

2.2 Teilungserklärung

Zur Bewertung liegt die Teilungserklärung vom 29.09.2022 (URNr. 1546 / 2022) samt Aufteilungspläne vor. Der Grundbesitz Fl.Nr. 1231/4, (Gemarkung Altdorf) wurde nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Miteigentumsanteile aufgeteilt:

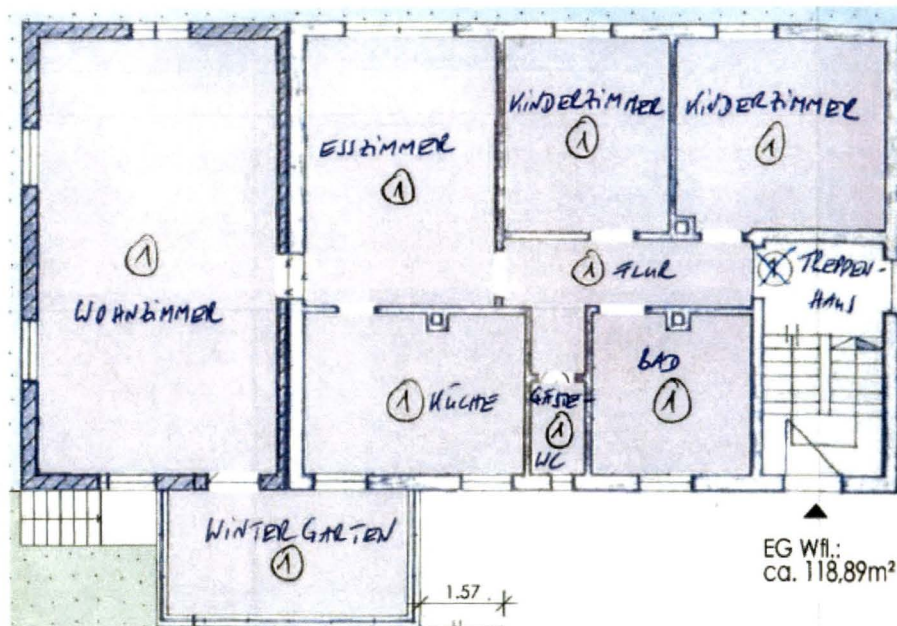
- Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss samt zwei Kellerräumen und
- Wohnung Nr. 2 im 1. und 2. Dachgeschoss samt Balkon und zwei Kellerräumen.

Zu bewerten sind die zwei oben genannten Wohnungen.

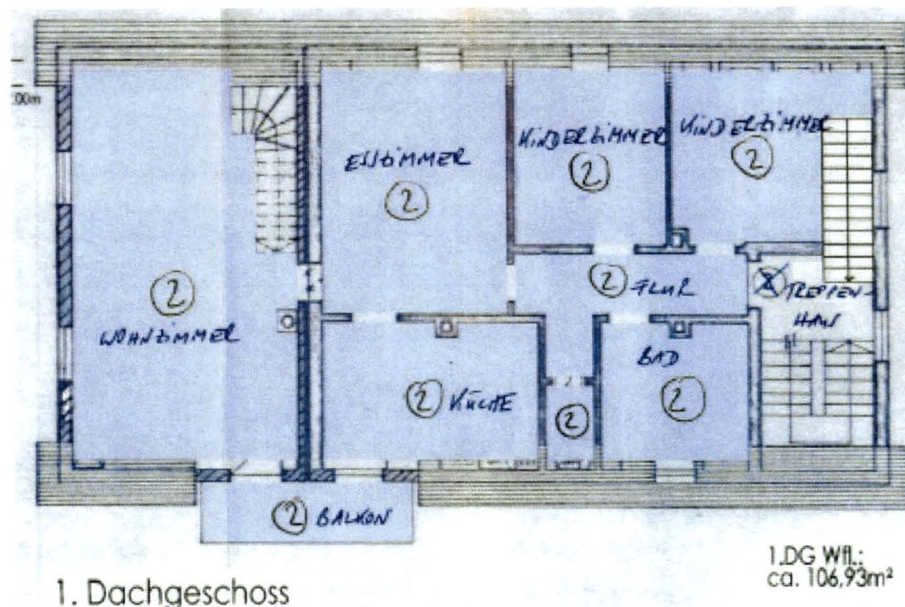
Auszug aus der Teilungserklärung:

1. Miteigentumsanteil zu $\frac{1}{2} = 50/100$,
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung samt zwei Kellerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet;
2. Miteigentumsanteil zu $\frac{1}{2} = 50/100$,
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der im 1. und 2. Dachgeschoss gelegenen Wohnung samt Balkon und zwei Kellerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

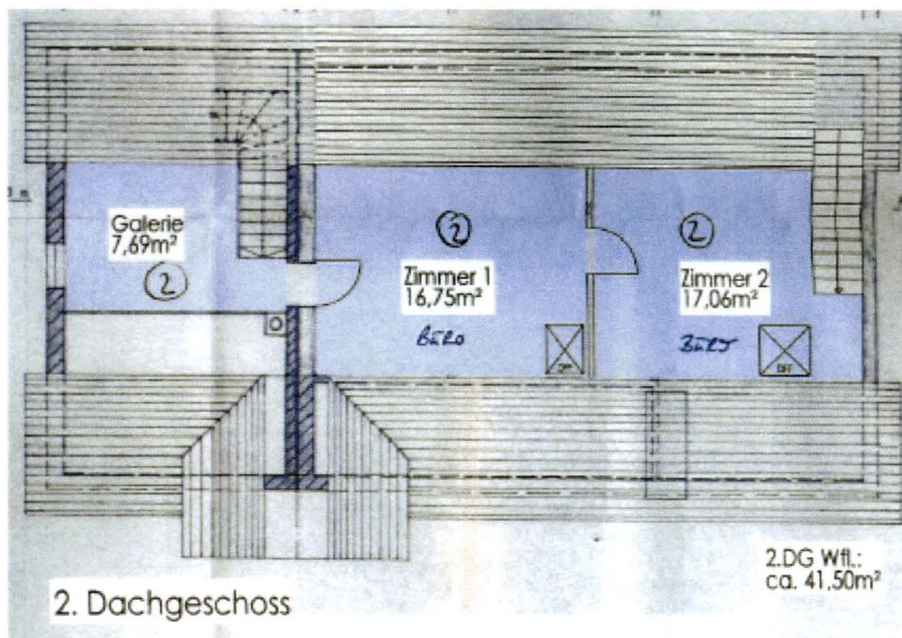
Aufteilungsplan Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss:



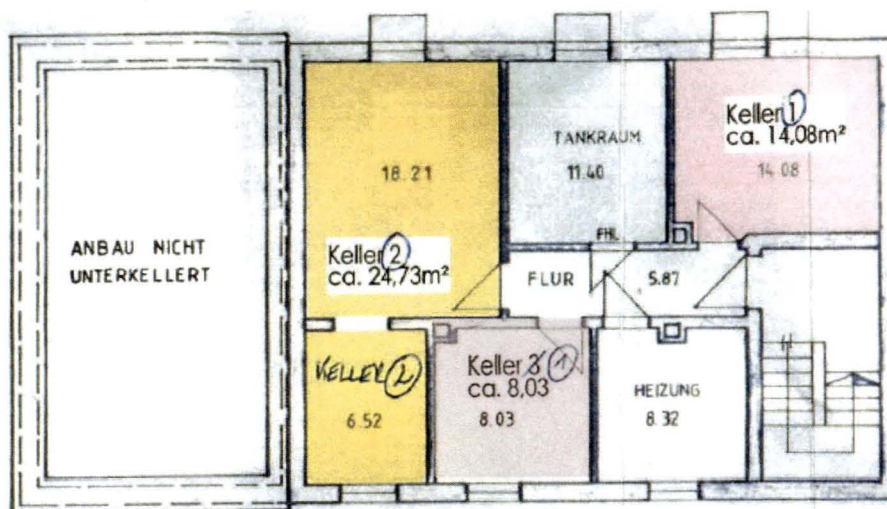
Aufteilungsplan Wohnung Nr. 2 im 1. und 2. Dachgeschoss:



1. Dachgeschoss



Aufteilungsplan Kellergeschoss mit den Kellerräumen Nr. 1 (gelbe Markierung) und Nr. 2 (rosa Markierung):



Folgende Sondernutzungsrechte wurden vereinbart:

1. der Eigentümer der Wohnung Nr. 1 laut Aufteilungsplan:
die beiden, im Aufteilungsplan türkis eingezeichneten und in der Legende zum Aufteilungsplan mit „Garten Wo. 1“ bezeichneten Gartenflächen und
2. der Eigentümer der Wohnung Nr. 2 laut Aufteilungsplan:
die beiden, im Aufteilungsplan grün eingezeichneten und in der Legende zum Aufteilungsplan mit „Garten Wo. 2“ bezeichneten Gartenflächen einschließlich der im Aufteilungsplan eingezeichneten Gartentreppe.

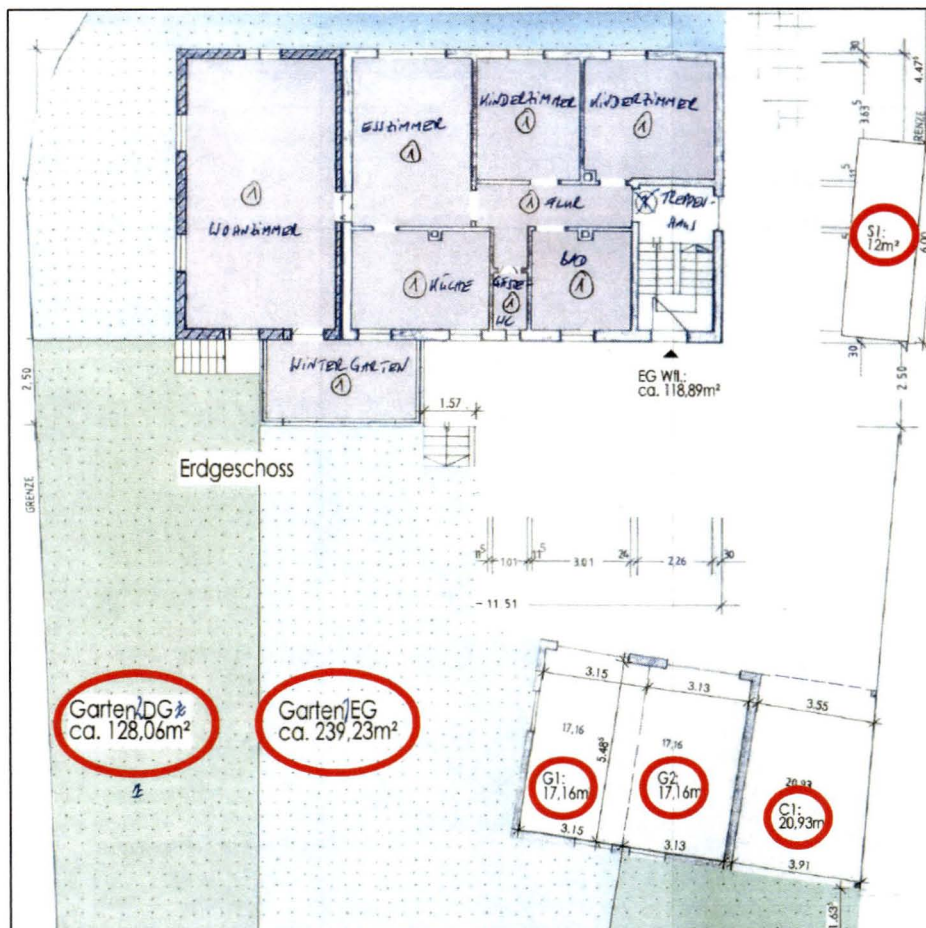
Es wurden weitere Sondernutzungsrechte an Garage G1, Garage G2, Carport C1, Außenstellplatz S1 mit nachfolgender Regelung festgesetzt. Der Teilungserklärung ist zu entnehmen, dass eine feste Zuordnung zum Sondereigentum nicht gegeben ist:

An den im Aufteilungsplan mit „G1“ und „G2“ bezeichneten Pkw-Stellplätzen in der Garage, dem mit „C1“ bezeichneten Pkw-Stellplatz im Carport und dem mit „S1“ bezeichneten Pkw-Stellplatz im Freien bestehen weitere Sondernutzungsrechte.

Der aufteilende Eigentümer [REDACTED] als Käufer und künftiger Eigentümer des vorstehend bezeichneten Grundbesitzes hat das Recht, diese Sondernutzungsrechte ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer einzelnen Sondereigentumseinheiten zur unentgeltlichen und ausschließlichen Nutzung zuzuordnen und die Eintragung der Zuordnung im Grundbuch zu bewirken.

Dieses Recht endet, sobald er nicht mehr zur Eigentümergemeinschaft gehört. Bis zur Übertragung steht das Recht zur Nutzung der oberirdischen Pkw-Stellplätze dem teilenden Eigentümer [REDACTED]

Darstellung der Sondernutzungsrechte mit Lage und Bezeichnung:



Auftragsgemäß, nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Landshut, werden die oben beschriebenen Stellplätze als „Gemeinschaftseigentum“ im Kapitel 7.5 dieses Gutachtens wertmäßig berücksichtigt.

In der Teilungserklärung wurde u.a. folgendes vereinbart:

Der gemeinschaftlichen Versorgung dienende Anlagen und Einrichtungen dürfen auch durch Sondernutzungsbereiche verlaufen. Diesbezügliche Arbeiten sind zu dulden.

Jeder Eigentümer ist verpflichtet, sein Sondereigentum und seiner Sondernutzung zugewiesenes Gemeinschaftseigentum ordnungsgemäß zu erhalten. Ihm obliegt insoweit auch die Verkehrssicherungspflicht.

Jeder Eigentümer ist ermächtigt, an seiner Einheit sowie den ihm zur Sondernutzung zugewiesenen Bereichen (insoweit jedoch nur im Rahmen des nach dieser Gemeinschaftsordnung und dem Baurecht Gestatteten) bauliche Veränderungen nach den anerkannten Regeln der Technik zügig und zu den üblichen Zeiten vorzunehmen. Durch solche Veränderungen dürfen die anderen Eigentümer nicht unzumutbar auf Dauer benachteiligt werden. Der jeweilige Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung ist insbesondere berechtigt, vom Balkon der Wohnung im 1. Dachgeschoss eine Außentreppe zu der dieser Wohnung zugewiesenen Gartenfläche zu errichten.

Der jeweilige Eigentümer ist weiter berechtigt, die ihm zur Sondernutzung zugewiesene Gartenfläche gärtnerisch zu gestalten und zu umzäunen.

Ausscheidbare Kosten einem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gemeinschaftseigentums hat der Berechtigte allein zu tragen.

Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung bemisst sich nach Miteigentumsanteilen.

Ein Verwalter wird derzeit nicht bestellt. Es erfolgt gemeinschaftliche Verwaltung.

2.3 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück

Wie bereits erläutert, sind die Sondernutzungsrechte an Garage G1, Garage G2, Carport C1 und Außenstellplatz S1 als „Gemeinschaftseigentum“ wertmäßig zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind dem Eigentümer keine Rechte und Lasten am Grundstück bekannt, die nicht im Grundbuch des Grundstückes eingetragen sind, weshalb die Sachverständige auf Grund fehlender gegenseitiger Informationen davon ausgeht, dass keine bestehen.

2.4 Vermietung und Verpachtung

Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 und Wohnung Nr. 2 standen zum Wertermittlungsstichtag leer. Wertrelevante Mietverhältnisse lagen nicht vor.

3.0 HAUSVERWALTUNG

Die Hausverwaltung für das Wohnhaus wird nach Angabe von dem Eigentümer durchgeführt. Regelmäßige Hausgeld- bzw. Rücklagenzahlungen erfolgen nicht.

4.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDBESITZES

4.1 Lage und Umgebung

Basisdaten:

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Kreisfreie Stadt Landshut
Einwohner:	rd. 75.700 (Stand 31.03.2025)

Die zu begutachtenden Wohnungen befinden sich in der kreisfreien Stadt Landshut, im Ortsteil Löschenbrand, an der Löschenbrandstraße Nr. 22.

Makrolage

Die Stadt Landshut liegt im Südosten von Bayern. Sie ist Sitz der Regierung von Niederbayern und des gleichnamigen Bezirks Niederbayern sowie Verwaltungssitz des Landkreises Landshut. Mit rd. 75.700 Einwohnern ist sie die größte Stadt Niederbayerns und seit 1978 auch eine Hochschulstadt.

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

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

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

Landshut verfügt über eine gute Verkehrsinfrastruktur. Die Autobahn A 92 München-Deggendorf tangiert die Stadt mit Autobahnanschlüssen im Westen und Norden, über diese wird der

Flughafen München nach rund 40 km sowie die Landeshauptstadt München nach rund 80 km erreicht. Die Bundesstraßen B 11, B 15 und B 299 erschließen die Region. Landshut ist ein Eisenbahnknotenpunkt mit Anschlussmöglichkeiten nach München, Regensburg, Passau und Salzburg.

Der öffentliche Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist mit einem Busnetz gut ausgebaut.

Im Stadtgebiet Landshut ist ein vielfältiges Angebot an Ausbildungseinrichtungen vorhanden. Zahlreiche Kindergärten sowie acht Grundschulen sind flächendeckend in der Stadt verteilt. Weiterführende Schulen in Form von drei Mittelschulen, vier Real- und Wirtschaftsschulen sowie drei Gymnasien runden das Grundangebot ab. Einige der Bildungseinrichtungen befinden sich in privater Trägerschaft. Landshut ist Standort einer Fachhochschule mit den Fachrichtungen Betriebswirtschaft, Elektrotechnik, Maschinenbau und Sozialwesen.

Die ärztliche Grundversorgung ist durch Allgemein- und Fachärzte, Apotheken sowie vier Krankenhäuser gewährleistet.

Landshut gehört aufgrund steigender Bevölkerungszahlen zu den wachsenden Städten Deutschlands. Die Prognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik sagen aus, dass die Bevölkerung von Landshut bis ca. 2035 weiter auf rd. 79.000 Einwohner ansteigen wird. Die Nachfrage nach Wohnraum in Landshut bleibt somit hoch.

(Quelle: www.landshut.de, Wikipedia)

Mikrolage

Der Ortsteil Löschenbrand befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet, westlich des Hauptbahnhofs. Die Entfernung zum südöstlich gelegenen Stadtzentrum (Altstadt) beträgt rd. 2,5 km Luftlinie. Die Zufahrt zur Innenstadt ist mit dem Stadtbus möglich. Bushaltestellen sind fußläufig in der Straße „An der Flutmulde“ vorhanden. Die nächste Autobahnanschlussstelle „Altdorf“ ist im Norden nach rd. 3,5 km bzw. „Landshut-West“ nach rd. 4 km im Westen, zu erreichen.

Das Wohnhaus mit den zu bewertenden Wohnungen befindet sich an der Löschenbrandstraße (Stadtteil Wolfgang) unmittelbar zur Grenze Stadtteil West und der Flutmulde im Süden. Im Norden, nach rd. 230 m verläuft die Bahnlinie (Richtung München), der Bahnhof ist im Nordosten nach rd. 1,5 km (Entfernung jeweils Luftlinie) zu erreichen.

Geschäfte zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfes sind nordöstlich (knapp 1 km) an der Oberndorferstraße (Lidl, REWE) gegeben.

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhäusern, südlich (rd. 30 m Entfernung) befindet sich die *Schio-Brücke*, welche die Flutmulde quert.

Die Wohnlage ist deutlich durch die Verkehrslärmimmissionen der vorbeiführenden Löschenbrandstraße beeinträchtigt.

Bezüglich der genauen Lage im Stadtgebiet siehe beiliegende Ablichtung aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 10.000 (Anlage 2).

4.2 Grundstücksbeschreibung

4.2.1 Topographie

Grundstücksgröße laut Grundbuch: 769 m²

Grundstückszuschnitt: annähernd trapezförmig mit einer Abrundung im Südwesten.

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 25 m

Mittlere Grundstückstiefe: rd. 31 m

Das Gelände fällt nach Norden leicht ab (die südlich angelegte Gartenfläche liegt knapp 1 m höher als die nördliche Hoffläche).

Tragfähiger Baugrund ist augenscheinlich vorhanden.

Beeinträchtigungen durch einen schwankenden Grundwasserstand können nicht ausgeschlossen werden.

4.2.2 Baurecht

Gemäß Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Landshut liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 03-75 „Löschenbrand“ in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und besitzt Baulandqualität gemäß § 30 Baugesetzbuch.

Auszug aus dem Bebauungsplan:



Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Nutzung liegt bei 0,4; die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei 0,7.

Die vorhandene Bebauung besteht aus einem Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Carport.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl des Bestandes als Maß der baulichen Nutzung liegt für eine, dem Wohnhaus zuzuordnende Grundstücksteilfläche von 600 m² gemäß Kapitel 6.2 bei 0,55.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung (Nr. WEG-2022-19) der Stadt Landshut liegt der Sachverständigen in Kopie vor.

Es wird unterstellt, dass die bestehende Bebauung genehmigt ist und sämtliche Erschließungskosten bezahlt sind.

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

4.2.3 Erschließungszustand

Das Eckgrundstück ist ortsüblich durch die ausgebaute Löschenbrandstraße (asphaltierte Straßendecke, beidseitiger Gehweg) und den Weg „An der Flutmulde“ (asphaltierter Fahrrad- und Fußgängerweg) sowie durch Kanal, Wasser und Strom erschlossen. Erschließungskosten fielen nach Angabe der Stadtverwaltung Landshut zum Stichtag nicht mehr an.

4.2.4 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.

4.2.5 Denkmalschutz

Laut derzeit vorliegenden Unterlagen (Recherche im Juni 2025) sind auf dem Bewertungsgrundstück und in der unmittelbaren Umgebung keine Bau- und/oder Bodendenkmäler registriert (Quelle: Geoportal Bayern– Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege). Die Registrierung in der Denkmalliste ist nicht fallabschließend, daher kann das Vorhandensein von (Boden-)Denkmälern nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

4.2.6 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.

4.2.7 Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Das Anwesen mit den zu bewertenden Wohnungen liegt innerhalb eines im Geoportal Bayern ausgewiesenen überschwemmungsgefährdeten Gebietes. Die Hochwassergefahrenflächen HQextrem zeigen, welche Gebiete bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) betroffen sind.

Darstellung der überschwemmungsgefährdeten Gebiete (Quelle: Bay. Landesamt für Umwelt):



Legende

	größer 0 - 0,5 m
	größer 0,5 - 1,0 m
	größer 1,0 - 2,0 m
	größer 2,0 - 4,0 m
	größer 4,0 m

Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine konkreten Feststellungen auf dem Grundstück getroffen. Es wird für die Bewertung angenommen, dass der Grundwasserstand als ortstypische Gegebenheit bereits in die Vergleichspreise bzw. zonenbezogenen Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

5.0 BAUBESCHREIBUNG

5.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung

Gemäß Recherchen beim Staatsarchiv Landshut wurde das Wohnhaus zunächst als Zweifamilienhaus im Jahr 1957 errichtet (Bauschlussabnahme im September 1957). Die ursprünglichen Pläne liegen dem Eigentümer nicht vor. Die Doppelgarage wurde lt. den vorliegenden Plänen im Jahr 1966 erbaut.

Es folgten weitere bauliche Veränderungen und Renovierungsmaßnahmen:

- 1993: Erweiterung des bestehenden Gebäudes mit einem nicht unterkellerten Anbau im Süden (Erd- und Dachgeschoss);
Renovierungsmaßnahmen im Altbestand-Wohnhaus;
- 1999: Errichtung eines Wintergartens an der Westseite des Wohngebäudes (ehemals Terrasse);
- 2022/23: Wohnraummäßiger Ausbau des 2. Dachgeschosses (ehemals Speicher);
Renovierungsmaßnahmen (Bäder im EG und 1.DG, z.T. Böden im EG, z.T. neue Türen);
Einbau einer neuen Pellet-Heizung.

Seither erfolgten, bis auf notwendige Instandhaltungsmaßnahmen, keine wesentlichen baulichen Veränderungen.

Die Begründung des Wohnungseigentums erfolgte erst im September 2022 (vgl. Erläuterungen im Kapitel 2.2 dieses Gutachtens).

Das gesamte Wohngebäude ist teilunterkellert (der Altbestand ist voll unterkellert; der südliche Anbau ist nicht unterkellert) und besteht im Übrigen aus Erdgeschoss sowie ausgebauten 1.- und 2. Dachgeschoss. Die Nutzung erfolgt zum Wertermittlungsstichtag als Zweifamilienhaus mit Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss und Wohnung Nr. 2 im 1.- und 2. Dachgeschoss.

Der Wohnhaus-Zugang befindet sich an der Gebäudeostseite. An der Außenseite des Hauseingangs sind zwei Klingeln installiert. Das Treppenhaus erschließt das Keller-, Erd- und Dachgeschoss. Ein barrierefreier Haus- und Wohnungszugang ist nicht gegeben.

Wohnung Nr. 1:

Die **3,5-Zimmer-Wohnung Nr. 1** befindet sich im Erdgeschoss.

Alle Räume sind vom innenliegenden Wohnungsflur erschlossen: zwei Schlafräume und Essdiele (jeweils Westausrichtung zur Straße), Wohnzimmer (West-/Ost-/Südausrichtung, Zugang über Essdiele), Küche, WC und Bad (jeweils Ostausrichtung).

Im Wohnzimmer befindet sich der Zugang zum Wintergarten mit Ostausrichtung.

Wohnfläche laut Plan: rd. 112 m².

Wohnung Nr. 2:

Die **5,5-Zimmer-Wohnung Nr. 2** befindet sich im Dachgeschoss und Dachspitz (lt. Aufteilungsplan 1.- und 2.DG).

Im Dachgeschoss (1.DG, analog Grundriss EG-Wohnung) sind alle Räume vom innenliegenden Wohnungsflur erschlossen: zwei Schlafräume und Essdiele (jeweils Westausrichtung zur Straße), Wohnzimmer mit „offenen“ Dachstuhl (West-/Ost-/Südausrichtung, Zugang über Essdiele), Küche, WC und Bad (jeweils Ostausrichtung).

Im Wohnzimmer und Küche befindet sich der Zugang zum Ostbalkon.

Im Dachspitz (2.DG) sind zwei Räume (hoher Dachschrägenanteil) und eine Galerie „schlauchartig“ angeordnet. Der Zugang erfolgt über eine sehr steile leiterartige Treppe im Kinderzimmer und über eine weitere Treppe im Wohnzimmer.

1.DG-Wohnfläche laut Plan: rd. 100 m²

2.DG-Wohnfläche laut Plan: rd. 41,50 m²

Im Kellergeschoss (Altbestand) sind vier Abstellräume, Heizungsraum, Pellet-Lagerraum und Flur vorhanden. Wie bereits erläutert, ist der Anbau nicht unterkellert.

Im nordöstlichen Grundstückseck befindet sich eine Doppelgarage mit zwei Pkw-Stellplätzen und ein Carport (Sondernutzungsrechte, vgl. Kapitel 2.2).

Hinweis: Bewertungsrelevant sind die rechtlichen Verhältnisse und nicht die tatsächliche Nutzung. Grundlage für die Bewertung ist der gültige Grundbuch-Auszug auf Basis der Teilungserklärung (UVZNr. 1546 vom 29.09.2022).

Bezüglich des Grundrisszuschnitts siehe beiliegende Fotokopien des Aufteilungsplanes (nicht maßstabgetreu), Anlage 4.

5.2 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. Die Beschreibung gilt für die Wohnung Nr. 1, Wohnung Nr. 2 und das Gemeinschaftseigentum.

Grundkonstruktion: Massivbauweise; Kellerumfassungswände vermutlich aus Stampfbeton, sonstige Umfassungs- und Zwischenwände vermutlich aus Ziegelmauerwerk (Wandstärke der Umfassungswände d = 30 cm);

	Anbau: Massivbauweise, Umfassungs- und Zwischenwände aus Ziegelmauerwerk (d = 30 cm; Kommunwand d = 17,50 cm)
Decken:	Altbestand: UG: Betondecke, EG: vermutlich Betondecke, DG: Holzbalkendecke. Anbau: EG: Stahlbetondecke, DG: z.T. Holzbalkendecke, Dachspitz: Sichtdachstuhl.
Dach:	Satteldach mit Betonpfannendeckung; westlich eine und östlich zwei Schleppgauben mit seitlicher Kupferblechverkleidung, westlich eine Giebelgaube; Regenrinnen und Fallleitungen aus Kupferblech.
Treppen:	Treppenhaus: Betontreppe mit Fliesenbelag, Metallgeländer; interne Treppe / Wohnung Nr. 2: Metallwagentreppe mit Holzstufen und Metallgeländer (Wohnzimmer), leiterartige Holztreppe (Kinderzimmer).
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, überwiegend Natursteinbänke innen, Alufensterbleche außen; nachträglich eingebaute Kunststoffrollen; Kunststoffdachflächenfenster im Dachgeschoss (z.T. mit Innenbeschattung); <u>Keller</u> : Metallfenster z.T. mit einfacher Verglasung und Mäusegitter.
Türen:	Hauseingang (überdeckt, Podeststufe): Leichtmetallkonstruktion mit Isolierverglasung; im Innenbereich Wohnungseingangs- und Innentüren: überwiegend weißbeschichtete Türblätter, Ganzglas-Schiebetüre zwischen Ess- und Wohnzimmer (jeweils in Wohnung Nr. 1 und Nr. 2); <u>Keller</u> : z.T. feuerhemmende Metalltüren, z.T. einfache Holzbretter-Türen.
Böden:	<u>Wohnung Nr. 1</u> : überwiegend Laminat; Fliesenbelag im Wohnzimmer und Bad; <u>Wohnung Nr. 2</u> : 1.DG: überwiegend Fliesenbelag; in den Schlafräumen: Parkett bzw. Laminat; 2.DG: Korkparkett bzw. Laminat; <u>Treppenhaus</u> : Fliesenbelag; <u>Keller</u> : Estrich.
Decken- und Wandbehandlung	Fassade mit Putz und Anstrich; in Innenbereich: Decken und Wände mit Putz bzw. Strukturputz und gestrichen, <u>Wohnung Nr. 1</u> : Wandfliesen halbhoch im EG-Bad, raumhoch im DG-Bad und halbhoch bzw. rd. 2 m hoch in den WCs;

Wohnung Nr. 2:

Dachschrägen im 1.- und 2.DG: überwiegend mit Gipskarton und Anstrich, teil mit Holzschalung;

Treppenhaus: Putz mit Anstrich.

Technische Installation:

Hausanschlüsse: Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen für Wasser, Kanal und Strom angeschlossen.

Elektro-
installation: Elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind dem Baualter und der Nutzung entsprechend im üblichen Umfang vorhanden.
Klingelanlage.

Sanitärinstallation: Wohnung Nr. 1:

Bad: Acrylwanne, Dusche mit Kabine, Doppelwaschtisch mit Unterbau, Stand-WC mit Tief-Spülkasten;

WC: Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten;

Wohnung Nr. 2:

Bad: Acrylwanne, Dusche mit Kabine, Doppelwaschtisch mit Unterbau, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Handtuchheizkörper;

WC: Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschbecken;

Waschkeller (lt. Plan Keller/Wohnung Nr. 1): Waschmaschinenanschluss, Ausgussbecken.

Heizung: Pellet-Heizungsanlage;
Wärmeverteilung überwiegend über Heizkörper, Fußbodenheizung im Wohnzimmer (Wohnung Nr. 1 und Nr. 2);
Holz-Kochherd in der Küche (Wohnung Nr. 1);
Kachelofen im Wohnzimmer (Wohnung Nr. 2);
Funktionsfähigkeit konnte nicht geprüft werden.

Zubehör: Wohnung Nr. 1: Einbauküche (Anschaffungszeit nicht bekannt): Ober- und Unterschränke, Spülbecken, Ceran-Kochfeld, Dunstabzugshaube, Backofen, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank;
Wohnung Nr. 2: Einbauküche (Anschaffungszeit nicht bekannt): Ober- und Unterschränke, Spülbecken, Ceran-Kochfeld, Dunstabzugshaube, Backofen, Geschirrspülmaschine, Mikrowelle, Kühlschrank;
Einbauschränk im Kinderzimmer.

Balkon: Holzkonstruktion mit Holzgeländer und Holzwangentreppe zum Garten.

Wintergarten Holzkonstruktion mit Isolierverglasung;

- (Wohnung Nr. 1): Fliesenbelag, ein Heizkörper, keine Beschattung.
- Doppelgarage: Massivbauweise (Wandstärke der Umfassungswände $d = 24 \text{ cm}$); Fassade mit Strukturputz und Anstrich;
Satteldach mit Betonpfannendeckung, Regenrinnen und Fallleitungen aus Kupferblech, zwei Metallkipptore, Glasbausteinfenster; Estrich, Metallgitterwand als Trennung für zwei Pkw-Stellplätze, Stromanschluss.

5.3 Außenanlagen

- Einfriedung mit Metallzaun auf Betonsockel und Metalltor, z.T. Grünhecke.
- Verkehrsfläche und Garagenvorplatz überwiegend mit Betonsteinpflaster belegt.
- Carport (Metallkonstruktion mit Trapezblech-Deckung).
- Westlich des Wohngebäudes Holz-Unterstand-Konstruktion mit Wellblechdeckung.
- Terrasse (nicht überdeckt) mit Holzdielenbelag.
- Südlicher Garten mit Aufwuchs bestehend aus Rasen, Strauchwerk und Bäumen (Sondernutzungsrecht für die Wohnungen Nr. 1 und Nr. 2).
- Pkw-Außenstellplatz.

5.4 Beurteilung

Zu bewerten sind die Eigentumswohnungen Nr. 1 und Nr. 2 samt Kellerräume in einem Zweifamilienwohnhaus (ursprüngliches Baujahr 1957) in Landshut, Ortsteil Löschenbrand.

Das Wohnungseigentum wurde erst im Jahr 2022 begründet. Es sind Sondernutzungsrechte an Gartenflächen vereinbart und den Wohneinheiten zugewiesen. Weitere Sondernutzungsrechte an Stellplätzen in der Doppelgarage, Carport und Außen-Kfz-Stellplatz sind den Wohnungen nicht zugewiesen und somit auftragsgemäß als Gemeinschaftseigentum zu bewerten.

Das Wohngebäude befindet sich zum Stichtag, soweit erkennbar, in einem gepflegten Allgemeinzustand. Renovierungsmaßnahmen wurden Anfang der 1990er Jahre und im Zeitraum 2022/2023 durchgeführt. Trotz der relativ neu eingebauten Pellet-Heizung entspricht der energetische Zustand des Wohngebäudes nicht dem aktuellen Standard; so ist beispielsweise kein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) montiert.

Altersgemäße Abnutzung am Gebäude ist durchwegs sichtbar. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden am Wohngebäude liegen nicht vor und konnten bei der Ortsbesichtigung, bis auf Feuchtigkeit am Kamin im 2. Dachgeschoss und die stark verwitterte Balkon-Holztreppe, nicht festgestellt werden.

Sonderumlagen sind nach Angabe nicht geplant.

Nach Angabe des Eigentümers sind separate Zähler für Strom, Wasser und Heizung vorhanden (wurde vor Ort nicht überprüft).

Die Grundrisskonzeption der Wohnungen ist funktionell.

Die **Wohnung Nr. 1** befindet sich im Erdgeschoss. Alle Räume, bis auf den innenliegenden Flur sind natürlich über Fenster belichtet und belüftet. Hier ist ein Wintergarten (ein Heizkörper, keine Beschattung) mit Ostausrichtung vorhanden. Die Wohnung wurde lt. Angabe 2022/2023 renoviert. Bei der Ortsbegehung waren am Sondereigentum keine gravierenden Mängel bzw. Schäden sichtbar.

Die Räume der **Wohnung Nr. 2** befinden sich 1. und 2. Dachgeschoss (DG). Im 1.DG sind die „Haupt“-Wohn- und Schlafräume untergebracht, im 2.DG sind zwei weitere Räume (hoher Dachschrägenanteil) und eine Galerie vorhanden. Alle Räume, bis auf den innenliegenden Flur sind natürlich über Fenster belichtet und belüftet. Im 1.DG ist ein Ost-Balkon mit Treppenzugang zum Garten vorhanden. Die Zimmer im 2.DG sind über relativ steile Treppen begehbar und aufgrund der Dachschrägen sowie Stützen nur eingeschränkt nutzbar (z.B. als Schlafräume, Kinderspielzimmer). Die Wohnung wurde in den 1990er Jahren renoviert, das Bad im Jahr 2022/2023 modernisiert.

Als Schäden und Mängel ist die Feuchtigkeit am Kamin (2.DG) und die verwitterte o.g. Balkon-Holztreppe zu nennen (jeweils Gemeinschaftseigentum). Weitere Schäden wurden nicht genannt bzw. waren bei der Ortsbesichtigung nicht sichtbar.

Die Wohnungsgrößen liegen mit Wohnflächen von rd. 112 m² (Wohnung Nr. 1) und rd. 142 m² (Wohnung Nr. 2) im oberen Rahmen des ortsüblichen Durchschnitts für diesen Wohnungstyp.

Die zu bewertende Wohnungen Nr. 1 und Nr. 2 standen zum Wertermittlungsstichtag leer, ein Mietverhältnis lag nach Angabe nicht vor.

Für die Wertermittlung wird eine nachhaltig erzielbare, ortsübliche Miete in Ansatz gebracht.

Die Doppelgarage mit den Stellplätzen G1 und G2 wurde Mitte der 1960er Jahre errichtet und entspricht dem Standard aus dem Baujahr. Die Garageneinfahrten sind relativ schmal und für die Nutzung moderner Pkws u.U. ungeeignet.

Der Carport ist als einfache Metallkonstruktion mit Trapezblech-Deckung ausgeführt.

Der lt. Aufteilungsplan ausgewiesene oberirdische Stellplatz ist für ein Anwesen eines Zweifamilienwohnhauses eher untypisch, vermutlich aber für den Stellplatznachweis notwendig.

Zum Wertermittlungsstichtag waren im Grundbuch keine wertrelevanten Einträge vorhanden.

Die Wohnlage ist deutlich durch die Verkehrslärmimmissionen der vorbeiführenden Löschenbrandstraße beeinträchtigt. Positiv ist die unmittelbare Nähe zur Flutmulde als Naherholungsgebiet zu beurteilen.

Für diesen innerörtlichen Bereich liegt ein Bebauungsplan vor (vgl. Kapitel 3.2.2). Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Aufgrund derzeitiger, weltpolitischer Ereignisse (Ukraine-Krieg, Gaza-Krieg, aktueller Stand der Leitzinsen und die damit verbundenen Auswirkungen auf den Kapitalmarkt) bestehen deutliche Einbrüche auf dem Immobilienmarkt. Es ist zu beachten, dass die Wertermittlung einen stichtagsbezogenen Verkehrswert (Marktwert) darstellt. Mittel- bis langfristige Prognosen über das Immobilienmarktgeschehen können nicht gemacht werden. Eine landesweite und in allen Bereichen des Immobilienmarktes vorherrschende Unsicherheit und Zurückhaltung ist deutlich spürbar.

Bei Eigentumswohnungen älteren Baujahres sind nicht nur die Lage und das Baujahr preisbestimmend, sondern auch der energetische Bau- und Unterhaltungszustand des Gebäudes. Je größer der Anpassungsbedarf, desto mehr sinkt der Wert. Die Korrektur der Preise ist in diesem Marktsegment deutlich sichtbar.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit werden im Hinblick auf die aktuelle gesamtwirtschaftliche Situation, unter Berücksichtigung der Lage, trotz Renovierungsmaßnahmen, als verhalten beurteilt.

6.0 FLÄCHENBERECHNUNGEN

6.1 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.

6.2 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 (sofern keine Vollgeschosse) 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 Treppenträume 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	$(11,51 \cdot 8,735) + (4,985 \cdot 8,735) + (4,99 \cdot 2,50) =$	156,56 m ²
1.Dachgeschoss	$((11,51 \cdot 8,735) + (4,985 \cdot 8,735)) \cdot 0,75 =$	108,06 m ²
2.Dachgeschoss	$((11,51 \cdot 6,30) + (4,985 \cdot 3,15)) \cdot 0,75 =$	66,16 m ²
wertrelevante Geschossfläche gesamt rd.		331 m²

Bezogen auf die dem Wohnhaus zuzuordnende Grundstücksteilfläche von 600 m², ergibt sich eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wie folgt:

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) für eine dem Wohnhaus zuzuordnende Grundstücksteilfläche von 600 m²

wertrelevante Geschossfläche (WGF) in m ²	331 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	600 m ²
Geschossflächenzahl (WGFZ = WGF / GFG)	0,55

6.3 Wohnfläche

Aus den vorgelegten Bauplänen konnten Wohnflächen entnommen werden. Der Wintergarten und der Balkon werden zu 50 % angerechnet. Der Putzabzug im Erd- und 1. Dachgeschoss wird wie üblich mit 3 % berücksichtigt. Im 2. Dachgeschoss wurde kein Putzabzug vorgenommen (Aufmaß nachträglich durchgeführt).

Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung				Fläche
Wohnung Nr. 1 (Erdgeschoss)				
Flur				6,47 m ²
Schlafen				14,08 m ²
Kind				11,40 m ²
Essen				18,21 m ²
Wohnen				36,69 m ²
Küche				12,34 m ²
WC				1,78 m ²
Bad				8,88 m ²
				109,85 m ²
3 % Putzabzug	3,0%	./.		3,30 m ²
				106,55 m ²
Wintergarten zu 50%	4,51*2,26*0,5=			5,10 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 1		rd.		112 m²

Wohnung Nr. 2 (1. und 2.Dachgeschoss)

1.Dachgeschoss

Flur				6,47 m ²
Schlafen				13,11 m ²
Kind				10,83 m ²
Essen				17,30 m ²
Wohnen				31,44 m ²
Küche				11,52 m ²
WC				1,52 m ²
Bad				8,35 m ²
				100,54 m ²
3 % Putzabzug	3,0%	./.		3,02 m ²
				97,52 m ²
Balkon zu 50%	4,25*1,25*0,5=			2,66 m ²
Wohnfläche 1.Dachgeschoss		rd.		100 m²

2.Dachgeschoss (lt. Aufteilungsplan)

Zimmer 1			16,75 m ²
Zimmer 2			17,06 m ²
Galerie			7,69 m ²
			41,50 m ²
0 % Putzabzug	0,0%	./.	0,00 m ²
Wohnfläche 2.Dachgeschoss			41,50 m²
Wohnfläche gesamt Wohnung Nr. 2			rd. 142 m²

Im Aufteilungsplan wurden folgende „gesamt“-Wohnflächen genannt:

Wohnung 1 (EG): 118,89 m²

Wohnung 2 (1.DG): 106,93 m²

Wohnung 2 (2.DG): 41,50 m²

Diese Flächenangaben sind nicht vollständig nachvollziehbar, vermutlich wurde u.a. die Wohnfläche für Wintergarten und Balkon mit 100% in Ansatz gebracht. Für die weitere Berechnung wird die ermittelte Wohnfläche aus den Bauplänen als Bezugsgröße herangezogen.

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

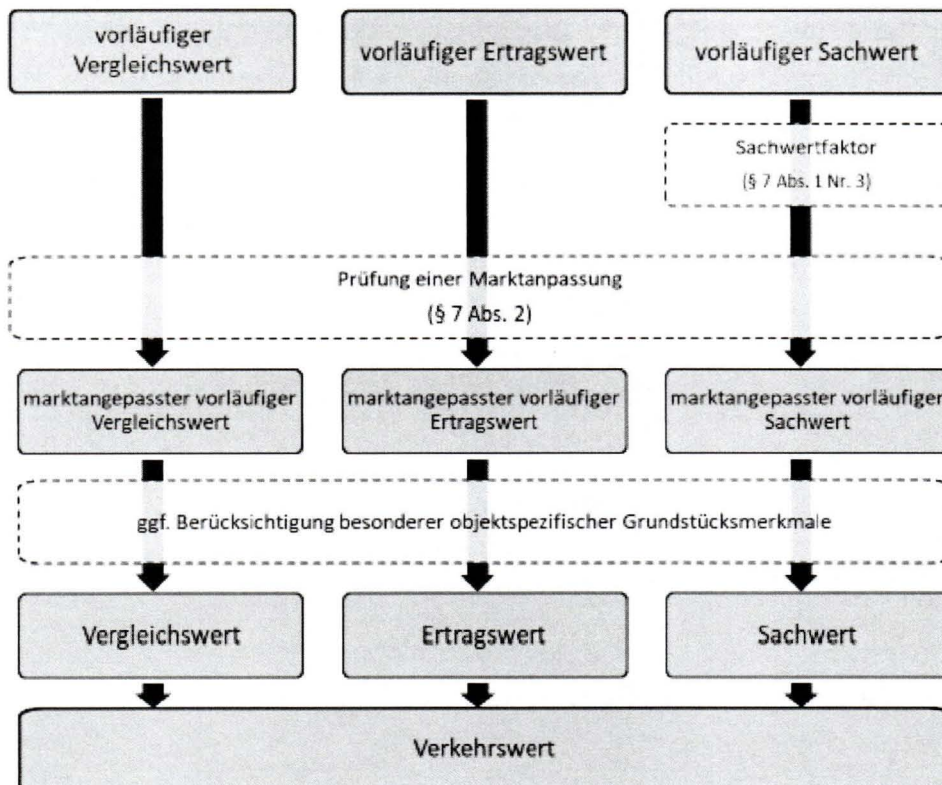
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Aufmaß im Gutachtenauftrag nicht enthalten ist und nicht in Auftrag gegeben wurde. Die Wohnflächenberechnung erfolgte gemäß der zur Verfügung gestellten Pläne. Eventuelle Abweichungen sind möglich. Für eine verbindliche Flächenangabe wäre ein entsprechendes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

7.0 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.

7.1 Wertermittlungsverfahren

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



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

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

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

Bei den Wertermittlungsverfahren erfolgt die Berücksichtigung

- a) der allgemeinen Grundstücksmerkmale jeweils bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts (§ 8 Absatz 2),
- b) der allgemeinen Wertverhältnisse
 - im Vergleichs- und Ertragswertverfahren insbesondere bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts (§ 7 Absatz 1 Nummer 1 und 2) und
 - im Sachwertverfahren insbesondere bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (§ 7 Absatz 1 Nummer 3),
- c) der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte (§ 8 Absatz 3).

Bei der Ermittlung des Verkehrswerts ist der Vergleichswert, 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.

7.2. 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 den zu begutachtenden Objekten handelt es sich um zwei Eigentumswohnungen (Sondereigentum), die am Immobilienmarkt sowohl zur Eigennutzung als auch zur Erzielung einer Rendite erworben werden. Wertbestimmend ist somit nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs das Vergleichswertverfahren.

Daneben wird unterstützend eine Ertragswertermittlung durchgeführt, um eine wirtschaftliche Wertkomponente zu erhalten und daraus Folgerungen für eine abschließende Schlussbeurteilung ziehen zu können.

Der Verkehrswert (Marktwert) ist somit nach § 6 ImmoWertV aus dem Vergleichswert abzuleiten.

7.3 Verkehrswertermittlung Wohnung Nr. 1

7.3.1 Vergleichswert Wohnung Nr. 1

Aus der beim Gutachterausschuss der Stadt Landshut eingesehenen Kaufpreissammlung konnten folgende Vergleichspreise für verkaufte Eigentumswohnungen annähernd vergleichbaren Baualters (entspricht dem fiktiven Baualter des Wohnhauses) und Größe entnommen werden. Es standen vier annähernd passende Vergleichspreise zur Verfügung.

Tabelle 1

Lfd. Nr.	Baujahr	Verkaufsdatum	Wohnfläche	Verkaufspreis
1	1969	06/2023	107 m ²	4168 €/m ²
2	1962	07/2023	146 m ²	3021 €/m ²
3	1962	07/2023	83 m ²	3554 €/m ²
4	1972	10/2024	92 m ²	3043 €/m ²

Die Vergleichsobjekte unterscheiden sich zum Teil hinsichtlich der örtlichen Lage (höherwertigere Bodenrichtwertzone, dezentralere Wohnlage), Baualter und der Wohnungsgröße vom Bewertungsobjekt und werden deshalb nachfolgend angepasst. Dabei ist zu beachten, dass der festgesetzte Werteeinfluss bei schlechteren Qualitätsmerkmalen zu einer positiven Anpassung und umgekehrt führt. So sind Vergleichsobjekte in einer höherwertigeren Lage mit einem Abschlag zu berücksichtigen und umgekehrt.

Tabelle 2

Lfd. Nr.	Baujahr	Verkaufsdatum	Anpassung	Verkaufspreis
1	1969	06/2023	-4%	4001 €/m ²
2	1962	07/2023	8%	3262 €/m ²
3	1962	07/2023	-2%	3483 €/m ²
4	1972	10/2024	3%	3135 €/m ²

Die Vergleichswerte stammen aus dem Zeitraum Juni 2023 bis Oktober 2024.

Aus der aktuellen* Indexreihe für Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen des Gutachterausschusses der Stadt Landshut kann entnommen werden, dass die Preise für Eigentumswohnungen in Landshut seit 2022 infolge der Wirtschaftskrise gefallen sind. Im Jahr 2024 ist eine Stagnation mit äußerst zurückhaltender Haltung der Marktteilnehmer zu beobachten.

Auf Basis der o.g. Indexreihen werden Wertabnahmen ermittelt, auf Basis derer die Vergleichswerte auf den aktuellen Stichtag angepasst werden:

(*gemäß Auskunft vom 13.06.2025)

Tabelle 3

Lfd. Nr.	Baujahr	Verkaufsdatum	Wertentwicklung	Verkaufspreis
1	1969	06/2023	-5%	3801 €/m ²
2	1962	07/2023	-5%	3099 €/m ²
3	1962	07/2023	-5%	3309 €/m ²
4	1972	10/2024	0%	3135 €/m ²

Mittelwert Wohnungsgröße	107 m ²
Kaufpreisspanne:	min. 3099 €/m ² max. 3801 €/m ²
Mittelwert	3336 €/m ²
Median	3222 €/m ²
Standardabweichung	324 €/m ² 9,70%
Variationskoeffizient	0,097
Untergrenze der Spanne (2-Sigma-Regel)	2689 €/m ²
Obergrenze der Spanne (2-Sigma-Regel)	3983 €/m ²

Hinweis: Das Ergebnis wurde einem Ausreißertest unterzogen, um auszuschließen, dass extrem hohe oder niedrige Einzelwerte (sog. Ausreißer) die Stichprobe und das Ergebnis verfälschen. Hierzu wurde die 2-Sigma-Regel angewendet. Bei der hier vorliegenden Stichprobe liegen alle Vergleichswerte innerhalb der doppelten Standardabweichung und der Variationskoeffizient von 0,097 spricht für die Güte der Datenauswahl. Sogenannte Ausreißer liegen nicht vor.

Anmerkung zu den oben genannten Vergleichspreisen:

- zu 1) höherwertigere Bodenrichtwertzone, gering bessere Lage, vergleichbare Umgebung, älteres Baualter, vergleichbare Wohnfläche, rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 2) höherwertigere Bodenrichtwertzone, vergleichbare Lage, vergleichbare Umgebung, älteres Baualter, größere Wohnfläche, rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 3) höherwertigere Bodenrichtwertzone, dezentrale Lage, ruhigere Umgebung, älteres Baualter, kleinere Wohnfläche, rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 4) vergleichbare Bodenrichtwertzone, dezentrale Lage, ruhigere Umgebung, vergleichbares Baualter, kleinere Wohnfläche, rückliegender Verkaufszeitpunkt

Hinweise:

- Die jeweilige genaue Ausstattung und der Unterhaltszustand der Vergleichsobjekte sind nicht bekannt, es wird (soweit nicht anders angegeben) zunächst ein durchschnittlicher Zustand - ohne wesentlichen Renovierungsstau – angenommen.

- Die Vergleichsobjekte sind z.T. größer (mehr Wohnfläche) und z.T. kleiner als das Bewertungsobjekt. Es wird eine Anpassung vorgenommen.

Aus den Vergleichswerten errechnet sich ein lage-, baualters-, wohnflächen- und stichtags-angepasster, mittlerer Preis von 3.336 €/m², gerundet 3.340 €/m² bei einer mittleren Wohnungsgröße von rd. 107 m².

Dieser Wert wird auch für die zu begutachtende Wohnung als markt- und sachgerecht erachtet.

Angemessener Vergleichspreis

rd. **3.340 €/m²**

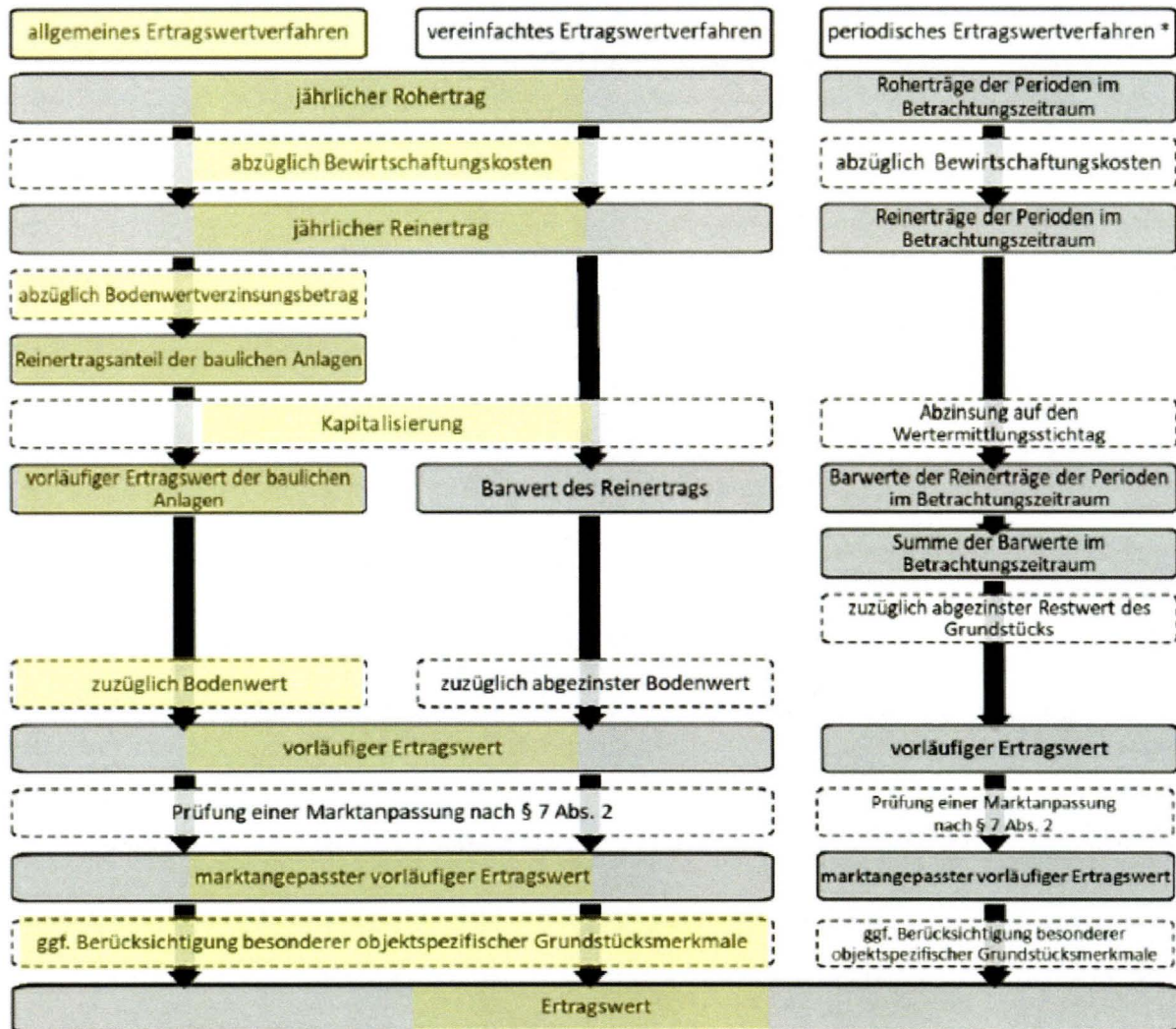
Vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 1

112 m² x 3.340 €/m² =

rd. **374.000 €**

7.3.2 Ertragswert Wohnung Nr. 1

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).

7.3.2.1 Bodenwertanteil

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 der Stadt Landshut wurde letztmalig vor dem Wertermittlungstichtag zum 01.01.2024 folgender Bodenrichtwert für erschlossene, baureife Grundstücke im Bereich des Bewertungsobjekts veröffentlicht:

Richtwertzone Landshut (5)

850 € / m²

Dem Bodenrichtwert sind folgende Angaben zugeordnet:

Entwicklungszustand:	B	Baureifes Land
Gebiet:	W	Wohnbaufläche
max. Grundstücksgröße:	500 m ²	
WGFZ:	keine Angaben	
Beitragssituation:	ebf (erschließungsbeitragsfrei)	

Vergleichspreise

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

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

Marktkonformer Bodenwert:

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

(1) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht. Recherchen in einschlägigen Immobilien-Internetportalen und eine telefonische Nachfrage beim Gutachterausschuss haben ergeben, dass die Grundstückspreise in der Stadt Landshut seit der letzten Richtwertfeststellung infolge der Wirtschaftskrise stagniert sind. Konkrete Vergleichswerte für Verkäufe von vergleichbaren Grundstücken aus der Richtwertzone des Bewertungsobjektes konnte der Gutachterausschuss nicht zur Verfügung stellen. Eine Anpassung bezüglich zeitlicher/konjunktureller Wertveränderungen ist daher nicht angezeigt.

(2) Grundstücksgröße:

Die Grundstücksteilgröße beträgt 769 m². Dem Bodenrichtwert ist eine Größe von 500 m² zugeordnet. Die übliche Grundstücksgröße für Zweifamilienhäuser ist in den Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte (01.01.2024) mit 600 m² angegeben. Der Bodenrichtwert ist an die übliche Grundstücksgröße mit den Umrechnungskoeffizienten (URK) aus den Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte (01.01.2024) anzupassen.

$$600 \text{ m}^2 = 0,96 \text{ (URK)}$$

$$500 \text{ m}^2 = 1,00 \text{ (URK)}$$

$$1 - (0,96 / 1,00) = \text{rd. } 4 \% \text{ (Abschlag)}$$

Die überschüssige Gartenfläche von 169 m² (769 m² - 600 m²) ist mit 70 % des stichtagsangepassten Bodenrichtwertes zu bewerten.

(3) Grundstückszuschnitt:

Das zu bewertende Grundstück hat grundsätzlich einen regelmäßigen Zuschnitt und kann baulich effizient genutzt werden. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenrichtwertes.

(4) Topographie:

Das Grundstücksgelände fällt nach Norden leicht ab, liegt aber auf der Höhe des Straßenniveaus. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender topographischer Merkmale ist nicht erforderlich.

(5) Maß der baulichen Nutzung:

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

(6) Lage:

Die Lage des zu bewertenden Grundstücks weicht von den durchschnittlichen Lagemerkmale in der Richtwertzone durch seine Lage an der Löschenbrandstraße mit höheren

Verkehrslärmimmissionen ab. Dieser Lagenachteil wird durch einen Abschlag von 7 % berücksichtigt.

Somit ergibt sich ein Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:

Bodenwert	%	Betrag
Bodenrichtwert zum 01.01.2024		850 €/m ²
Anpassung an die allg. Wertverhältnisse (1) (konjunkturelle Zeitanpassung)	0%	0 €/m ²
Bodenrichtwert stichtagsangepasst		850 €/m²
Anpassung wg. Grundstücksgröße (2)	-4%	-34 €/m ²
Anpassung wg. Grundstückszuschnitt (3)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Topographie (4)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Maß der baulichen Nutzung (5)	0%	0 €/m ²
Anpassung wg. Lage (6)	-7%	-60 €/m ²
		757 €/m ²
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag	rd.	760 €/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

760 €/m²

Bodenwert somit:

Bodenwertermittlung	Fläche	€/m ²	Betrag
Wohnhaus-Grundstück-Teilfläche	600 m ²	760 €/m ²	456.000 €
Gartenland-Teilfläche, 70% des Wohnbaulandes	169 m ²	595 €/m ²	101.000 €
Marktkonformer Bodenwert rd.			557.000 €

davon 1/2 Miteigentumsanteil (Wohnung Nr. 1) = 278.500 €

davon 1/2 Miteigentumsanteil (Wohnung Nr. 2) = 278.500 €

7.3.2.2 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.

7.3.2.3 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 Wohnungen durchgeführt.

Gemäß aktuellen Mietspiegel 2025 der Stadt Landshut beträgt die Spanne für eine ortsübliche Nettokaltmiete zwischen 7,43 € bis 11,63 € (unter Berücksichtigung von Lage, Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung). Nachfolgend ein Auszug aus dem *Mietspiegel Online* der Stadt Landshut:



Stadt Landshut

MIETSPIEGEL 2025

BASIS INFORMATIONEN:

Objektname: Löschenbrandstraße 22

Baujahr: 1974

Wohnfläche: 112 m²

Basismiete: 7,75 €/m²

Summe der Zu- und Abschläge

+23 %

— Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung —

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²

9,53 €/m²

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete

1.067,36 €

Preisspanne in Euro pro m²

7,43 € – 11,63 €/m²

Preisspanne

832,54 € – 1.302,18 €

Unter Beachtung des Mietspiegels der Stadt Landshut sowie Berücksichtigung der Grundrissstruktur, der Ausstattung, der Wohnungsgröße (rd. 112 m²) und in Anlehnung an Mietangebotsauswertungen einschlägiger Immobilien-Internetportale wird für die zu bewertende Wohnung eine Nettokaltmiete von rd. **9,50 €/m²** für marktüblich erachtet und in der Wertermittlung in Ansatz gebracht.

7.3.2.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Bewirtschaftungskosten umfassen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität

sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden (Vgl. § 31 ff. ImmoWertV).

Die Anwendung von Erfahrungssätzen ist in § 32 ImmoWertV i.V.m. Anlage 3 ImmoWertV ausdrücklich vorgesehen, da die verfügbaren Angaben des Bewertungsobjektes häufig mangelhaft oder unvollständig sind und i.d.R. nicht durchschnittlichen Aufwendungen entsprechen.

7.3.2.5 Ermittlung des fiktiven Baualters bzw. der Restnutzungsdauer

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

Das Wohngebäude mit den zu bewertenden Wohnungen Nr. 1 und Nr. 2 wurde nach Angabe des Staatsarchives Landshut im Jahr 1957 errichtet und hat somit ein Baualter zum Bewertungsstichtag von rd. 68 Jahren. Im Jahr 1993 wurde ein Anbau errichtet. Es wurden Renovierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in den 1990er und Anfang der 2020er Jahre durchgeführt. Es wird daher gemäß ImmoWertV nachfolgend eine modifizierte Restnutzungsdauer ermittelt.

Ermittlung der Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 ImmoWertV

Die Punktevergabe erfolgt in Abhängigkeit vom jeweiligen Zeitpunkt und Umfang der Maßnahme nach sachverständigem Ermessen, noch zeitgemäße Bauteile sind entsprechend zu berücksichtigen.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselement	Punkte	
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	max. 4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	max. 2	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	max. 2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	max. 2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	max. 4	0
Modernisierung von Bädern	max. 2	1,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	max. 2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	max. 2	0,5
Summe Modernisierungspunkte		<u>6,00</u>

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV

Baujahr	1957
Wertermittlungsstichtag	2025
rechnerisches Gebäudealter (im Folgenden kurz "Alter", maximal die GND)	68 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer	12 Jahre

Modifizierte Restnutzungsdauer

Die modifizierte Restnutzungsdauer (mod. RND) ergibt sich nach folgender Formel:

$$\text{mod. RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Die Variablen a, b und c werden entsprechend des jeweiligen Modernisierungsgrads und rechnerischen Gebäudealters nach Anlage 2 ImmoWertV interpoliert.

Im vorliegenden Fall entspricht:

$$\begin{aligned} a &= 0,6150 \\ b &= 1,3385 \\ c &= 1,0567 \end{aligned}$$

$$\text{mod. RND} = 0,6150 \times \frac{68^2}{80} - 1,3385 \times 68 + 1,0567 \times 80 = \underline{29,1 \text{ Jahre}}$$

Somit modifizierte (**bewertungsrelevante**) Restnutzungsdauer: rd. **29 Jahre**

7.3.2.6 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.

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

Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut hat aktuell (gemäß Auskunft vom 13.06.2025) für Verkäufe von Eigentumswohnungen eine Liegenschaftszinssatz-Spanne von 0,14 % bis 3,01 % telefonisch mitgeteilt.

Die oben genannte Liegenschaftszinssatz-Spanne wird zunächst als Basis verwendet.

Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes gelten u.a. folgende allgemeine Grundsätze:

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

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

- schlechtere Wohnlage, da durch Verkehrslärmimmissionen der Löschenbrandstraße beeinträchtigt (+),
- Lage in einem Zweifamilienwohnhaus älteren Baujahres (+),
- zurückhaltende Nachfrage mit gefallen Immobilienpreisen in Folge aktueller wirtschaftlicher Situation (+).

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der marktüblichen Miete wird für die zu bewertende Wohnung ein Liegenschaftszinssatz von 2,1 % als markt- und sachgerecht erachtet.

Objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz

2,1 %

7.3.2.7 Berechnung des Ertragswerts Wohnung Nr. 1

Rohertrag marktüblich / Monat

Wohnung Nr. 1	112,00 m ²	9,50 €/m ²	<u>1.064 €</u>
			1.064 €

zuzüglich umlegbarer Nebenkosten

Jahresrohertrag marktüblich (Rohertrag/Monat * 12)			12.768 €
--	--	--	----------

abzüglich nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (gem. ImmoWertV):

Verwaltungskosten (jährlich je Eigentumswohnung)	1 Wohneinheit	429 €	429 €
--	---------------	-------	-------

Instandhaltungskosten in €/m ² Wohnfläche und Jahr	112,00 m ²	14,00 €/m ²	1.568 €
---	-----------------------	------------------------	---------

Mietausfallwagnis 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung		2%	<u>255 €</u>
--	--	----	--------------

Jahresreinertrag			10.516 €
------------------	--	--	----------

abzüglich Bodenwertverzinsung	2,10%	von	278.500 €	<u>5.849 €</u>
-------------------------------	-------	-----	-----------	----------------

Reinertrag an baulichen Anlagen				4.667 €
---------------------------------	--	--	--	---------

Vervielfältiger bei Restnutzungsdaue	29 Jahre	2,10% LZS		21,56
--------------------------------------	----------	-----------	--	-------

Ertragswert der baulichen Anlagen				100.624 €
-----------------------------------	--	--	--	-----------

zuzüglich Bodenwert				<u>278.500 €</u>
---------------------	--	--	--	------------------

Ertragswert				379.124 €
		gerundet		<u>379.000 €</u>

7.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Wohnung Nr. 1

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.

Das Bewertungsobjekt weist die, in Kap. 5.4 beschriebenen Schäden und Mängeln am Gemeinschaftseigentum auf (verwitterte Balkon-Holzterasse, Feuchtigkeit am Kamin). Die daraus resultierende **Wertminderung** wird sachverständig mit einem pauschalen Abschlag von rd. 5.000 € geschätzt. Davon entfallen auf die Wohnung Nr. 1 (1/2 MEA): **2.500 €**

Die Wertminderung entspricht nicht den, zur Behebung der Schäden und Mängel anfallenden Kosten, es handelt sich um einen Werteinfluss.

7.3.4 Verkehrswert Wohnung Nr. 1

Bei einem Zwangsversteigerungsverfahren 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 7.2 (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 Vergleichswert Wohnung Nr. 1	374.000 €
Vorläufiger Ertragswert Wohnung Nr. 1	379.000 €
Werteinfluss b.o.G.	./. 2.500 €

Für das zu begutachtende Anwesen leitet sich der Verkehrswert vom vorläufigen Vergleichswert 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 erzielenden Preise für vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage, begutachte ich den **Verkehrswert (Marktwert) der Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss in 84032 Landshut, Löschenbrandstraße 22, 1/2 Miteigentumsanteil, Gemarkung Altdorf zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2025** mit

370.000 €

(in Worten: dreihundertsiebzigtausend--EURO)

Zubehör (z.B. Kücheneinrichtung, Mobiliar) ist im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

7.4 Verkehrswertermittlung Wohnung Nr. 2

7.4.1 Vergleichswert Wohnung Nr. 2

Aus der beim Gutachterausschuss der Stadt Landshut eingesehenen Kaufpreissammlung konnten Vergleichspreise für verkaufte Eigentumswohnungen annähernd vergleichbaren Baualters und Größe entnommen werden.

Die Auswertung der Daten wurde im Kapitel 7.3.1 (Wohnung Nr. 1) durchgeführt.

Dabei wurde aus den Vergleichswerten ein lage-, baualters-, wohnflächen- und stichtagsangepasster, mittlerer Preis von rd. 3.340 €/m² bei einer mittleren Wohnungsgröße von rd. 107 m² ermittelt.

Die zu begutachtende Wohnung Nr. 2 erstreckt sich über das 1.- (rd. 100 m²) und 2. Dachgeschoss (rd. 41,50 m²). Der Grundriss und die Größe im 1. Dachgeschoss ist mit dem im Erdgeschoss vergleichbar. Demnach wird der ermittelte Vergleichswert von 3.340 €/m² als markt- und sachgerecht erachtet.

Im 2. Dachgeschoss sind die Räume aufgrund der Dachschrägen und Stützen nur eingeschränkt nutzbar (z.B. als Schlafräume, Kinderspielzimmer), der Zugang erfolgt über relativ steile Treppen. Die Wohnräume sind hier nur für einen eingeschränkten Marktteilnehmerkreis nutzbar. Der oben genannte Vergleichswert (3.340 €/m²) wird deshalb mit einem geschätzten Abschlag von rd. 30 % angepasst:

ermittelte Vergleichswert	3.340 €/m ²
Abschlag 30 %	1.002 €/m
Wert für Wohnfläche im 2.DG	rd. 2.340 €/m²

Der ermittelte Wert von 2.340 €/m² wird aufgrund der o.g. negativen Faktoren (eingeschränkte Wohnqualität) als markt- und sachgerecht erachtet.

Angemessener Vergleichspreis Wohnfläche 1.DG	rd.	3.340 €/m²
---	-----	------------------------------

Angemessener Vergleichspreis Wohnfläche 1.DG	rd.	2.340 €/m²
---	-----	------------------------------

Vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 2

100 m ² x 3.340 €/m ² =	rd.	334.000 €
41,50 m ² x 2.340 €/m ² =	+	rd. 97.000 €
	rd.	431.000 €

7.4.2 Ertragswert Wohnung Nr. 2

7.4.2.1 Bodenwertanteil

Der Bodenwert wurde im Kapitel 7.3.2.1 ermittelt.

Der 1/2 Miteigentumsanteil für die zu bewertende Wohnung Nr. 2 beträgt: **278.500 €**

7.4.2.2 Bewertungsbasis

Vergleiche Ausführungen, Kapitel 7.3.2.2 in diesem Gutachten.

7.4.2.3 Rohertrag

Wie im Kapitel 7.3.2.3 hat die Sachverständige eine Recherche hinsichtlich der marktüblich erzielbaren Mieten für weitgehend vergleichbare große Wohnungen durchgeführt.

Gemäß aktuellen Mietspiegel 2025 der Stadt Landshut beträgt die Spanne für eine ortsübliche Nettokaltmiete zwischen 7,43 € bis 11,63 € (unter Berücksichtigung von Lage, Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung).

Die zu begutachtende Wohnung Nr. 2 erstreckt sich über das 1.- (rd. 100 m²) und 2. Dachgeschoss (rd. 41,50 m²).

Wohnfläche 1.Dachgeschoss:

Der Grundriss im 1. Dachgeschoss ist mit dem im Erdgeschoss vergleichbar. Es wird eine Nettokaltmiete von rd. **9,50 €/m²** für marktüblich erachtet und in der Wertermittlung in Ansatz gebracht.

Wohnfläche 2.Dachgeschoss:

Wie bereits erläutert sind die Räume im 2.Dachgeschoss aufgrund der Dachschrägen, Stützen und Zugang über relativ steile Treppen nur eingeschränkt nutzbar. Hier wird eine Nettokaltmiete von rd. **8,00 €/m²** für marktüblich erachtet und in der Wertermittlung in Ansatz gebracht.

7.4.2.4 Bewirtschaftungskosten

Vergleiche Ausführungen, Kapitel 7.3.2.4 in diesem Gutachten.

7.4.2.5 Ermittlung des fiktiven Baualters bzw. der Restnutzungsdauer

Das fiktive Baualter wurde im Kapitel 7.3.2.5 ermittelt.

Die modifizierte (**bewertungsrelevante**) **Restnutzungsdauer** beträgt rd. **29 Jahre**.

7.4.2.6 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde im Kapitel 7.3.2.6 ermittelt.

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der marktüblichen Miete wird für die zu bewertende Wohnung ein Liegenschaftszinssatz von 2,1 % als markt- und sachgerecht erachtet.

Objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz **2,1 %**

7.4.2.7 Berechnung des Ertragswerts Wohnung Nr. 2

Rohrertrag marktüblich / Monat

Wohnung Nr. 2 (1.DG)	100,00 m ²	9,50 €/m ²	950 €
Wohnung Nr. 2 (2.DG)	41,50 m ²	8,00 €/m ²	332 €
			<u>1.282 €</u>

zuzüglich umlegbarer Nebenkosten

Jahresrohertrag marktüblich (Rohrertrag/Monat * 12) 15.384 €

abzüglich nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (gem. ImmoWertV):

Verwaltungskosten (jährlich je Eigentumswohnung)	1 Wohneinheit	429 €	429 €
Instandhaltungskosten in €/m ² Wohnfläche und Jahr	141,50 m ²	14,00 €/m ²	1.981 €
Mietausfallwagnis 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung		2%	<u>308 €</u>
Jahresreinertrag			12.666 €
abzüglich Bodenwertverzinsung	2,10%	von	278.500 €
			<u>5.849 €</u>
Reinertrag an baulichen Anlagen			6.818 €
Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer 29 Jahre	2,10% LZS		21,56
Ertragswert der baulichen Anlagen			146.992 €
zuzüglich Bodenwert			<u>278.500 €</u>
Ertragswert			425.492 €
	gerundet		<u>425.000 €</u>

7.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Wohnung Nr. 2

Das Bewertungsobjekt weist die, in Kap. 5.4 beschriebenen Schäden und Mängeln am Gemeinschaftseigentum auf (verwitterte Balkon-Holztreppe, Feuchtigkeit am Kamin). Die daraus

resultierende **Wertminderung** wird sachverständig mit einem pauschalen Abschlag von rd. 5.000 € geschätzt. Davon entfallen auf die Wohnung Nr. 2 (1/2 MEA): **2.500 €**

Die Wertminderung entspricht nicht den, zur Behebung der Schäden und Mängel anfallenden Kosten, es handelt sich um einen Werteinfluss.

7.4.4 Verkehrswert Wohnung Nr. 2

Bei einem Zwangsversteigerungsverfahren 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 7.2 (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 Vergleichswert Wohnung Nr. 2	431.000 €
Vorläufiger Ertragswert Wohnung Nr. 2	425.000 €
Werteinfluss b.o.G.	./ 2.500 €

Für das zu begutachtende Anwesen leitet sich der Verkehrswert vom vorläufigen Vergleichswert 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 erzielenden Preise für vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage, begutachte ich den **Verkehrswert (Marktwert) der Eigentumswohnung Nr. 2 im 1.- und 2. Dachgeschoss in 84032 Landshut, Löschenbrandstraße 22, 1/2 Miteigentumsanteil, Gemarkung Altdorf zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2025** mit

430.000 €

(in Worten: vierhundertdreißigtausend--EURO)

Zubehör (z.B. Kücheneinrichtung, Mobiliar) ist im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

7.5 Werteeinfluss aufgrund Sondernutzungsrechte G1, G2, C1 und S1 (boG)

Im Kapitel 2.2 wurden Sondernutzungsrechte an Garage G1, Garage G2, Carport C1 und Außenstellplatz S1 erläutert. Gemäß Teilungserklärung sind diese Sondernutzungsrechte dem Sondereigentum (d.h. Wohnung Nr. 1 und Nr. 2) nicht zugeordnet.

Auftragsgemäß sind die Pkw-Stellplätze wertmäßig als „Gemeinschaftseigentum“ zu beurteilen und werden nachfolgend bewertet.

Laut Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses liegen keine geeignete Vergleichspreise, somit kann das direkte Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt werden.

Der Gutachterausschuss der Stadt Landshut hat aktuell (gemäß Auskunft vom 13.06.2025) durchschnittliche Verkaufspreise im Stadtgebiet von Landshut für freistehende Garagen, Carports und oberirdische Stellplätze mitgeteilt.

weitere Stellplätze	freistehende Garagen (inkl. Duplex- /Quadroparker)	Carports	oberirdische Stellplätze
Anzahl	15	7	37
Mittelwert Kaufpreis	18.900	14.800	10.400
Minimum Kaufpreis	7.500	11.500	8.000
Maximum Kaufpreis	30.000	18.000	15.000
Mittelwert Baujahr	1980	1999	1998
Minimum Baujahr	1957	1954	1959
Maximum Baujahr	2022	2022	2026

Unter Berücksichtigung des älteren Baualters und Standards werden für die zu bewertenden Stellplätze nachfolgende Werte als markt- und sachgerecht erachtet.

Vergleichswert Garagen-Stellplatz G1	15.000 €
Vergleichswert Garagen-Stellplatz G2	15.000 €
Vergleichswert Carport C1	10.000 €
Vergleichswert Außenstellplatz S1	6.000 €

Vorläufiger Vergleichswert für Pkw-Stellplätze G1, G2, C1, S1 **46.000 €**

Wie bereits erläutert, sind die Stellplätze dem Sondereigentum (Wohnung Nr. 1 und Nr. 2) nicht zugeordnet. Für die **Kosten** der **rechtlichen Zuordnung** (notarielle Beurkundung) wird ein pauschaler Abschlag mit rd. **1.000 €** in Ansatz gebracht.

Vorläufiger Vergleichswert für Pkw-Stellplätze G1, G2, C1, S1	46.000 €
<u>Kosten rechtliche Zuordnung</u>	- 1.000 €
	45.000 €
Werteeinfluss Pkw-Stellplätze G1, G2, C1, S1	rd. <u>45.000 €</u>

7.6 Gesamt-Verkehrswert Wohnung Nr. 1, Nr. 2 und Gemeinschaftseigentum

Die Wertermittlung hat folgende Verkehrswerte ergeben:

Verkehrswerte Wohnung Nr. 1	370.000 €
Verkehrswerte Wohnung Nr. 2	430.000 €
Werteinfluss Pkw-Stellplätze (Gemeinschaftseigentum als boG)	45.000 €

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte und des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks sowie im Hinblick auf die am freien Immobilienmarkt zum Stichtag zu erzielenden Preise für vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage, begutachte ich den **Verkehrswert (Marktwert) der Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss und Eigentumswohnung Nr. 2 im 1. und 2. Dachgeschoss sowie des Gemeinschaftseigentums in 84032 Landshut, Löschenbrandstraße 22, 1/2 Miteigentumsanteil (ETW Nr. 1) und 1/2 Miteigentumsanteil (ETW Nr. 2), Gemarkung Altdorf zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2025 mit**

845.000 €

(in Worten: achthundertfünfundvierzigtausend--EURO)

Zubehör (z.B. Kücheneinrichtung, Mobiliar) ist im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

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 23.06.2025

Kornelia Förster

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS)

DIAZert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024



8.0 ANLAGEN

- Anlage 1: Generalkartenkopie
Anlage 2: Ortsplankopie
Anlage 3: Lageplankopie
Anlage 4: Aufteilungspläne
Anlage 5: Fotodokumentation mit 42 Fotos

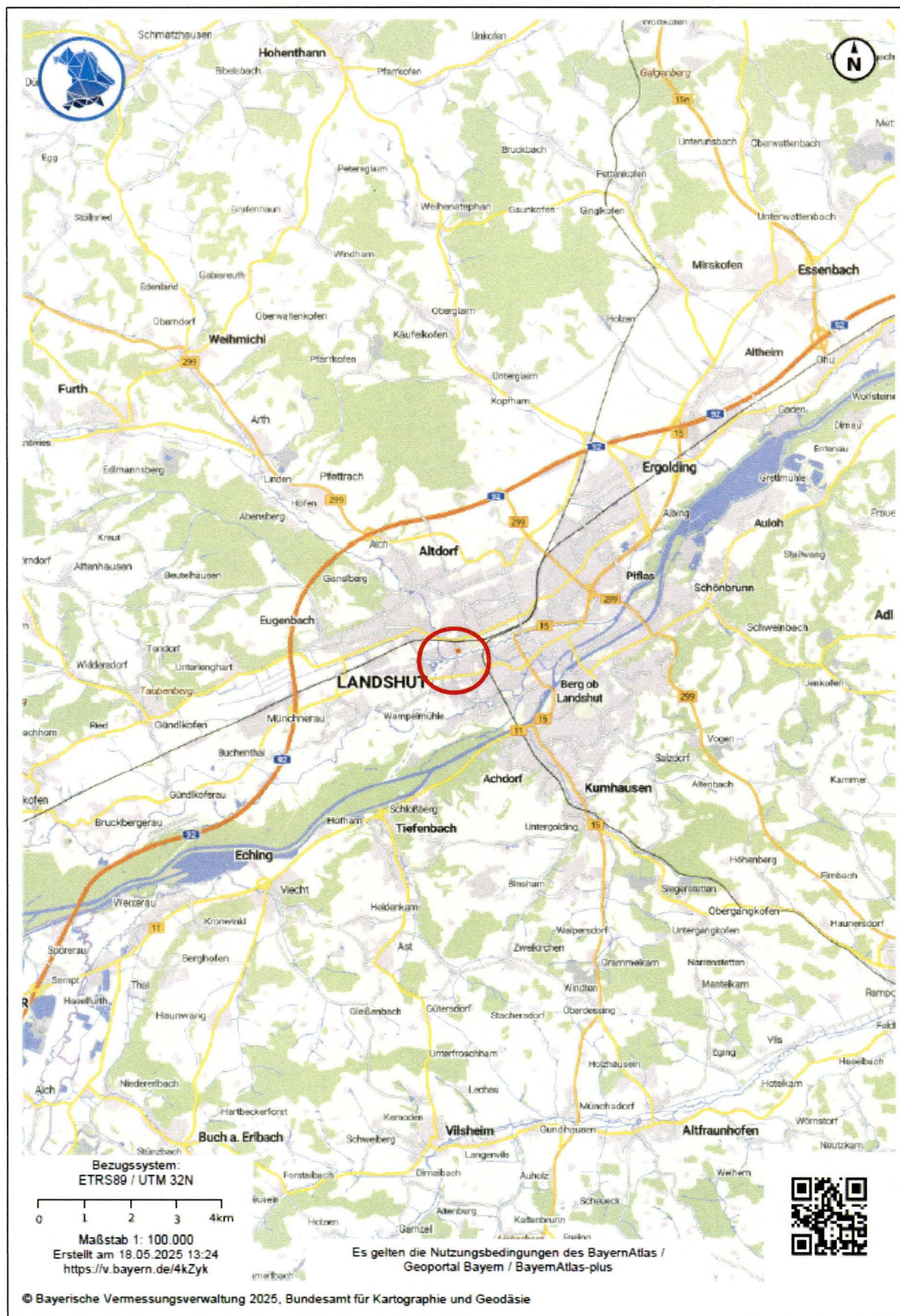
9.0 LITERATURVERZEICHNIS

Gesetze und Richtlinien: (in der jeweils aktuellen Fassung)

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

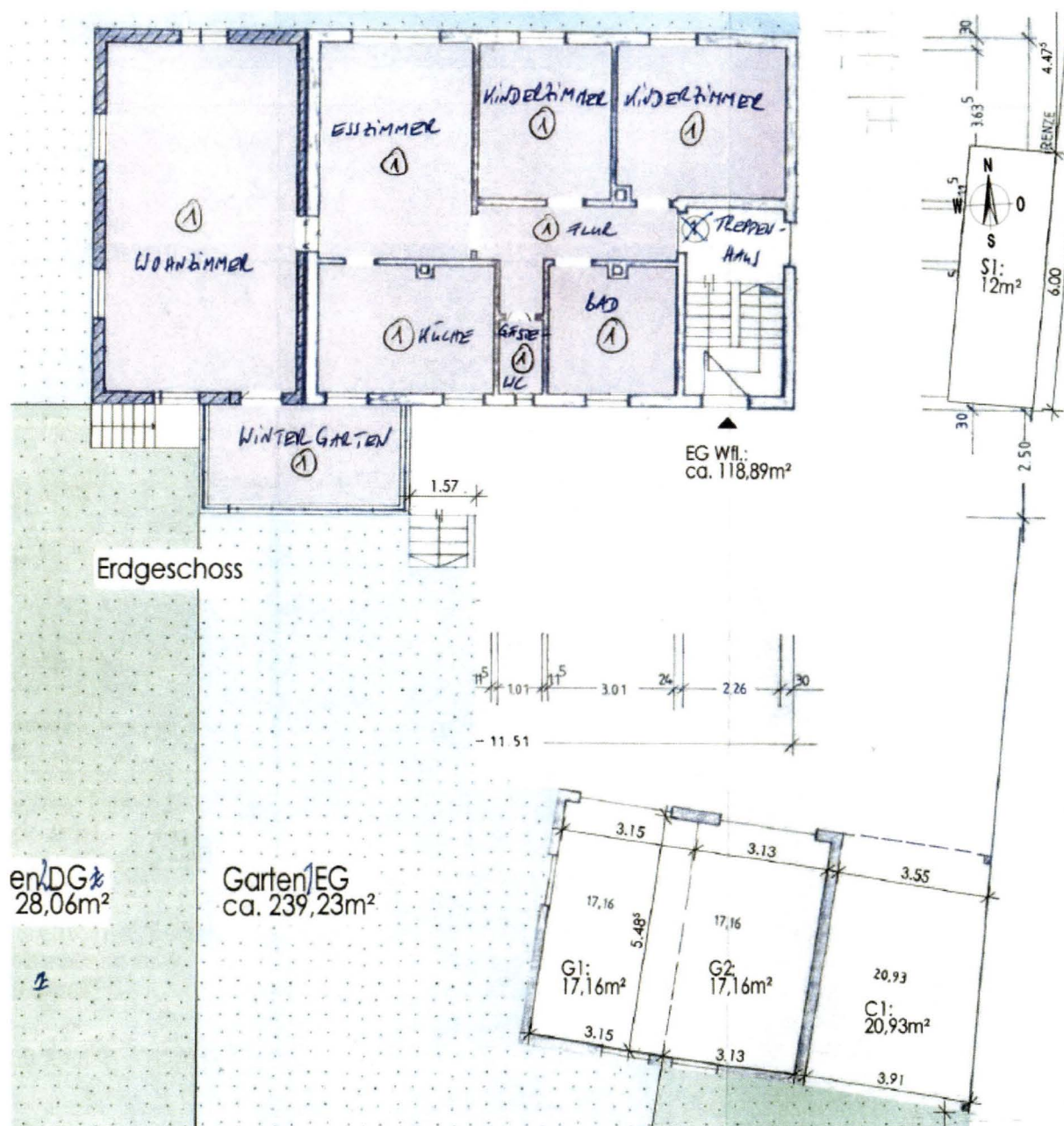
Literatur: Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger Verlag
Kleiber-digital
GuG
Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft

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

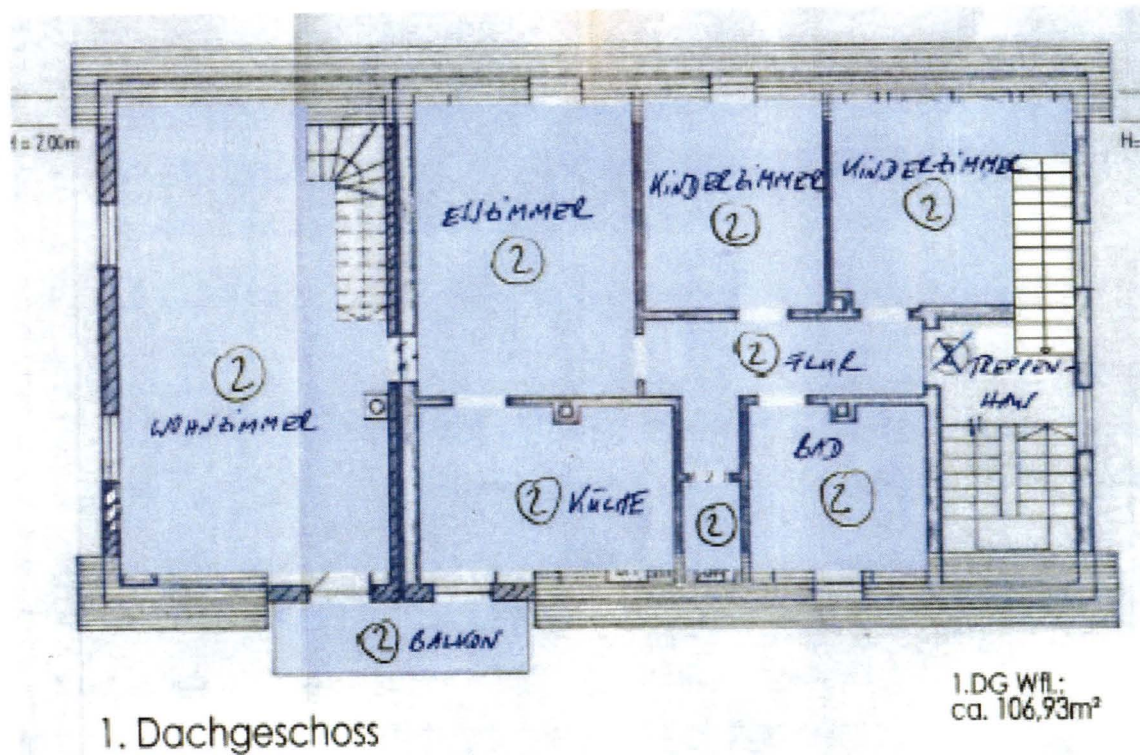
ANLAGE 1: GENERALKARTENKOPIE

ANLAGE 2: ORTSPLANKOPIE

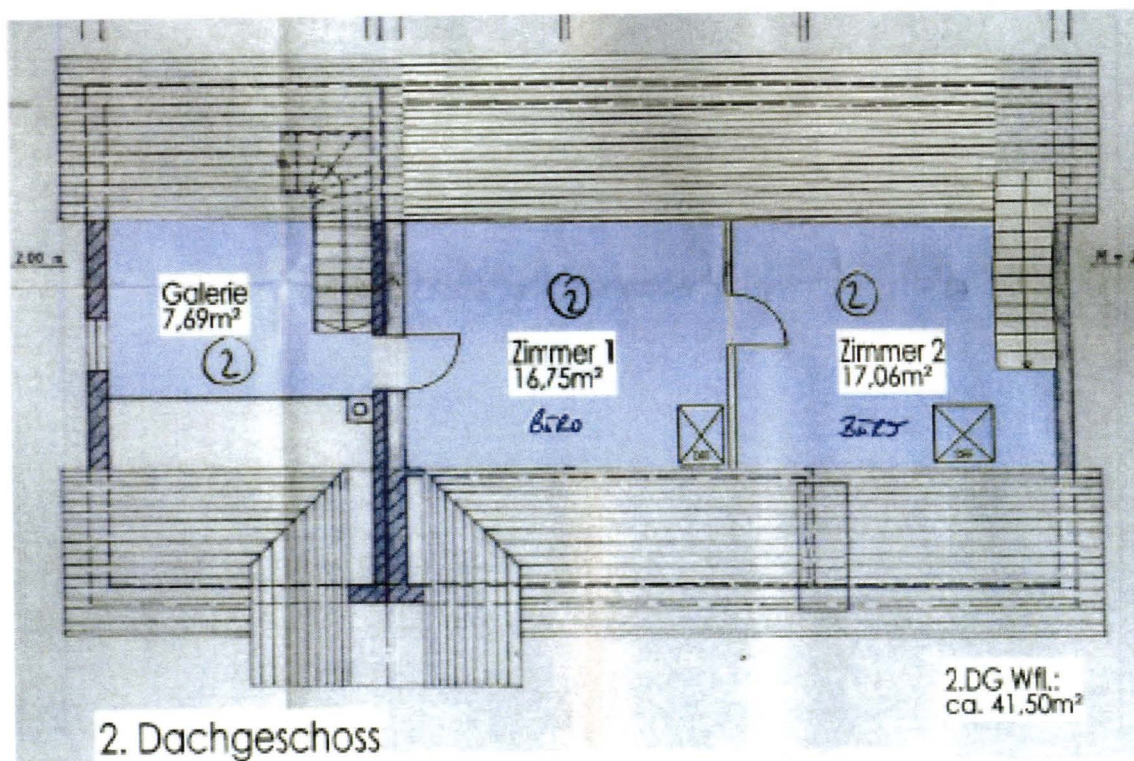
Sondernutzungsrechte: Gartenflächen sowie Garage G1, G2, Carport C1, Stellplatz S1



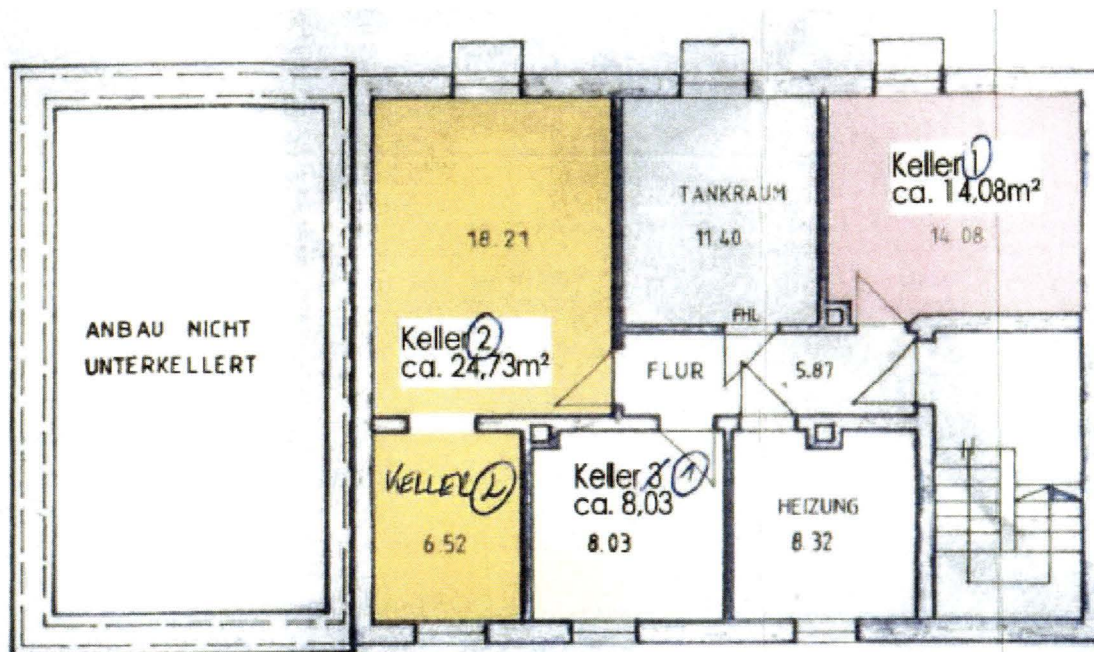
Wohnung Nr. 2 im 1.Dachgeschoss (nicht maßstabgetreu),



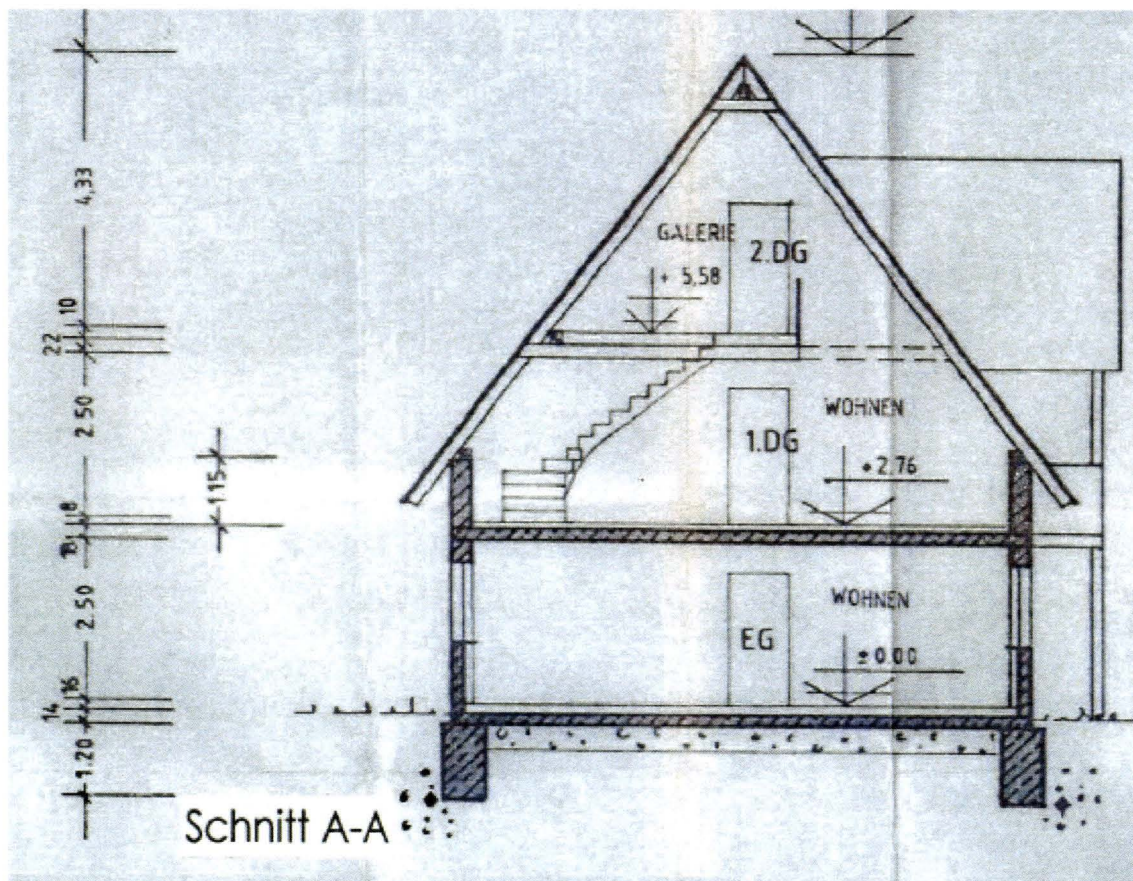
Wohnung Nr. 2 im 2.Dachgeschoss (nicht maßstabgetreu),



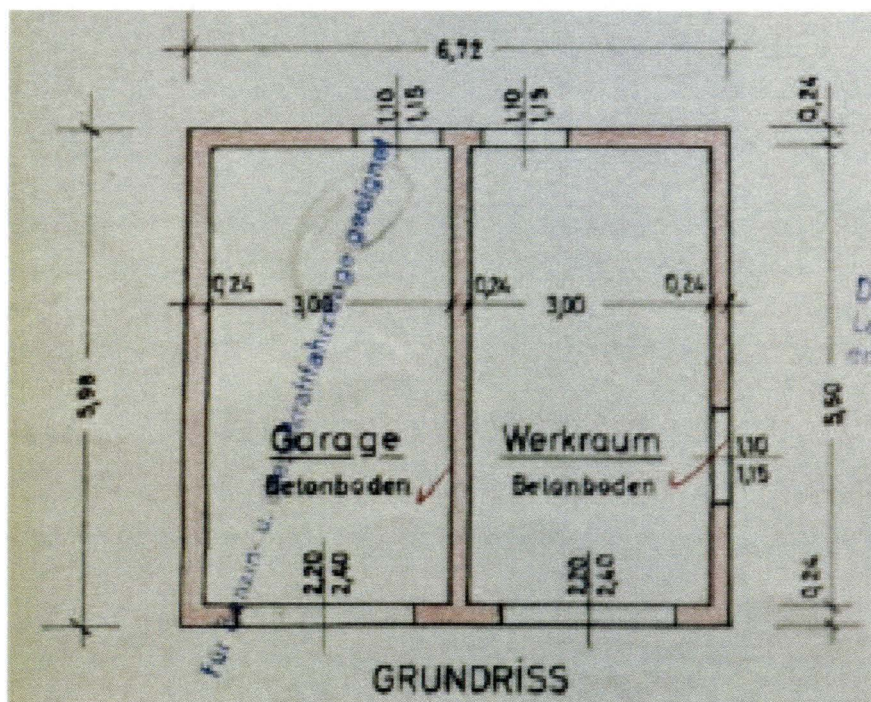
Kellergeschoss (nicht maßstabgetreu)



Schnitt (nicht maßstabgetreu)



Doppelgarage (Plan aus dem Jahr 1966)



ANLAGE 5: FOTOANLAGE



Foto 1: Ansicht von Nordwesten



Foto 2: Ansicht von Norden

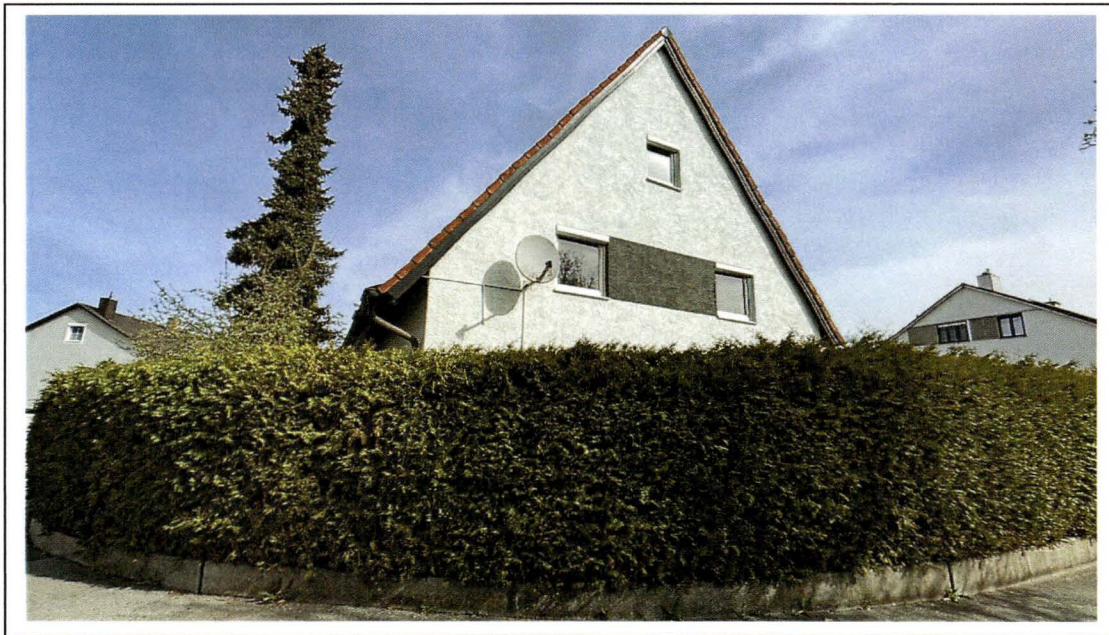


Foto 3: Ansicht von Süden



Foto 4: Ansicht von Osten

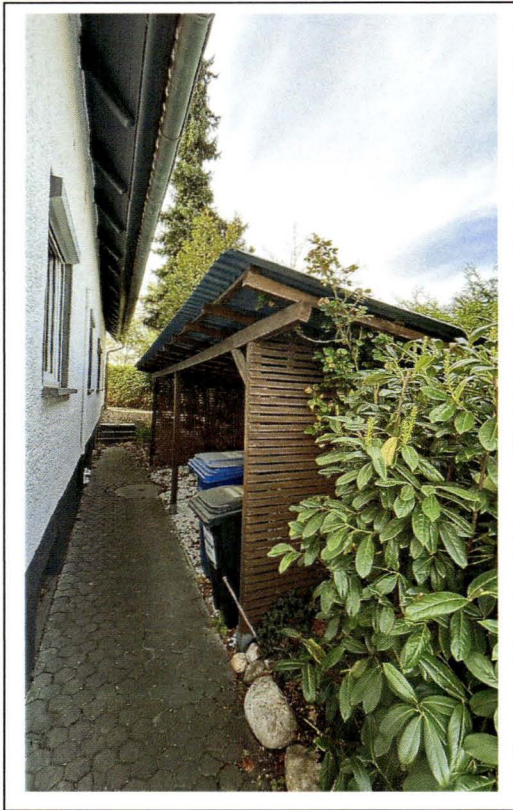


Foto 5: westlicher Grundstücksteil

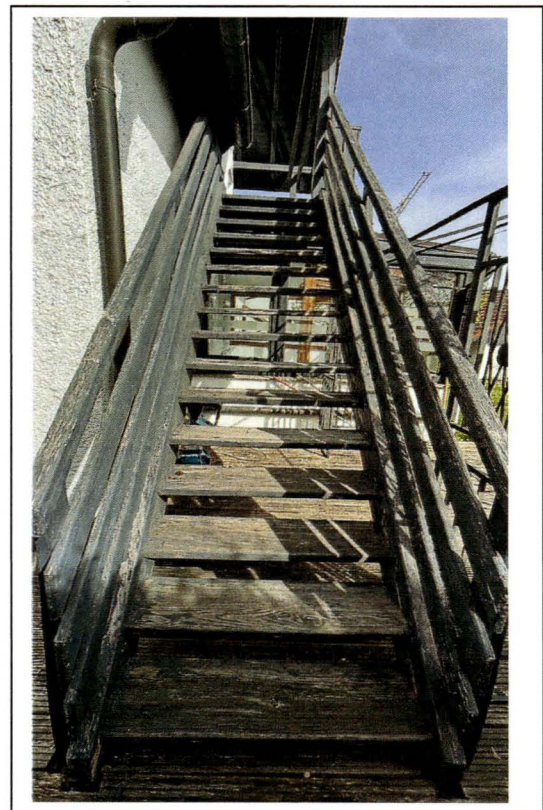


Foto 6: Holztreppe zum Balkon



Foto 7: Wintergarten, Holztreppe, südliche Terrasse



Foto 8: Garten



Foto 9: Doppelgarage und Carport – Ansicht von Westen



Foto 10: Doppelgarage – Ansicht von Westen

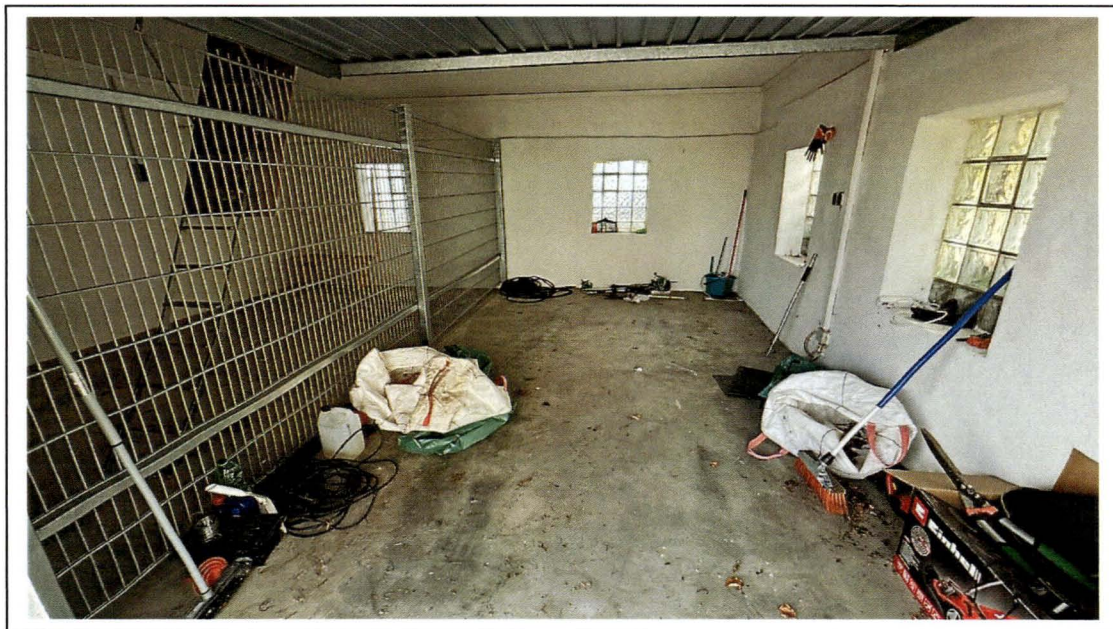


Foto 11: Blick in die Doppelgarage



Foto 12: Blick zum südwestlichen Garten, Richtung Flutmulde



Foto 13: Treppenhaus

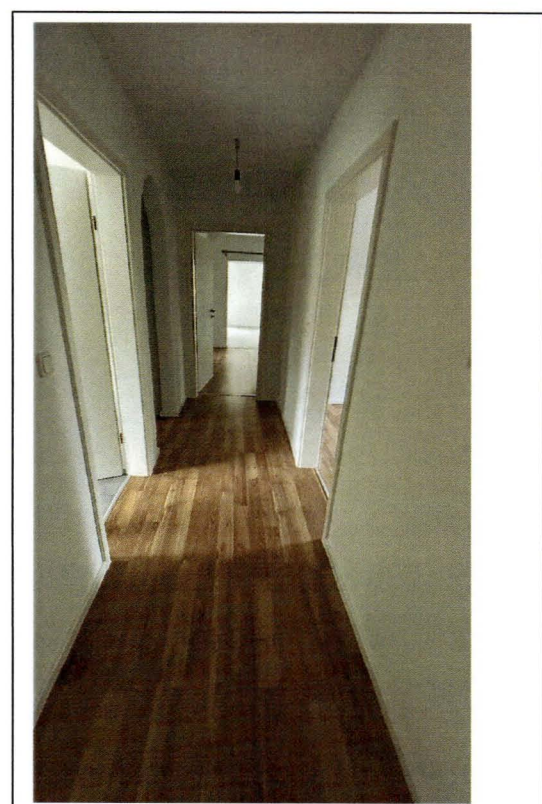


Foto 14: Flur (Wohnung Nr. 1)



Foto 15: Blick in das Schlafzimmer (Wohnung Nr. 1)



Foto 16: Blick in das Kinderzimmer (Wohnung Nr. 1)



Foto 17: Blick in die Essdiele (Wohnung Nr. 1)



Foto 18: Blick in das Wohnzimmer (Wohnung Nr. 1)



Foto 19: Wintergarten (Wohnung Nr. 1)

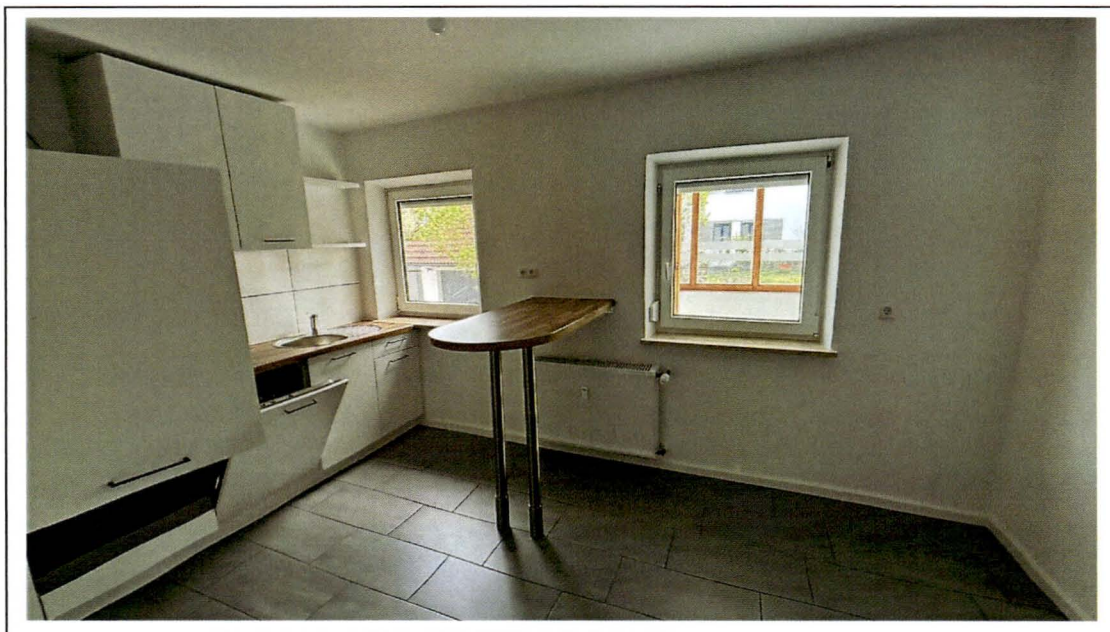


Foto 20: Blick in die Küche (Wohnung Nr. 1)

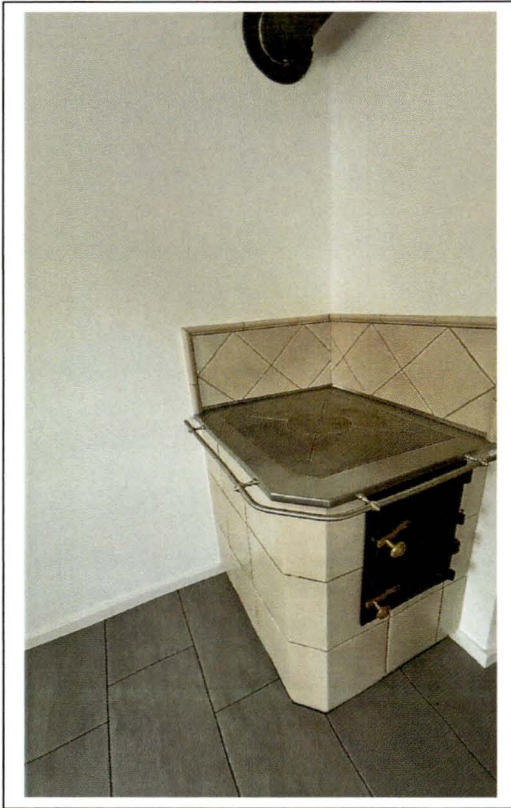


Foto 21: Holzherd in der Küche

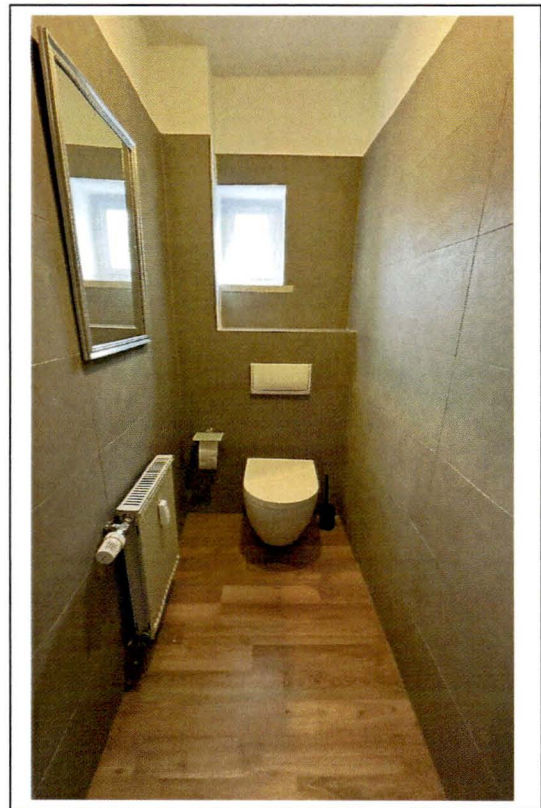


Foto 22: WC (Wohnung Nr. 1)



Foto 23: Blick in das Bad (Wohnung Nr. 1)



Foto 24: Blick in das Schlafzimmer (Wohnung Nr. 2)



Foto 25: Blick in das Kinderzimmer (Wohnung Nr. 2)



Foto 26: Blick in die Essdiele (Wohnung Nr. 2)



Foto 27: Blick in das Wohnzimmer (Wohnung Nr. 2)



Foto 28: Wohnzimmer mit Kachelofen, Treppe und Galerie im 2.DG

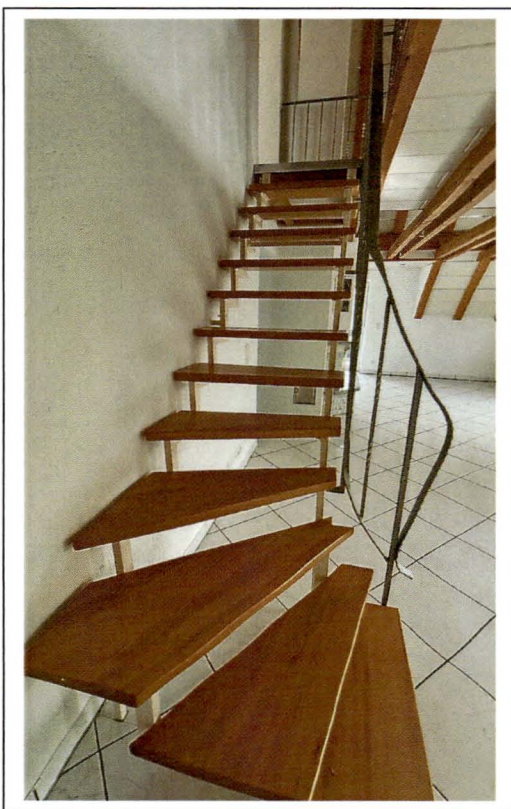


Foto 29: Treppe zum 2.DG



Foto 30: Blick zum WC (Wohnung Nr. 2)



Foto 31: Blick in die Küche und Balkon-Zugang (Wohnung Nr. 2)



Foto 32: Blick in das Bad (Wohnung Nr. 2)



Foto 33: Blick in das Bad (Wohnung Nr. 2)

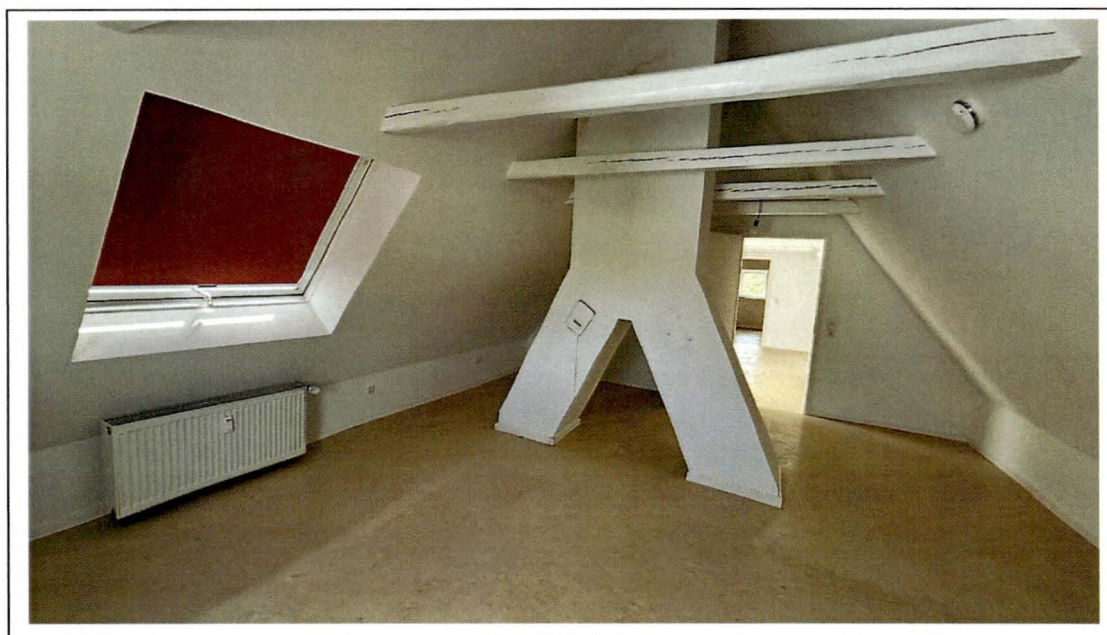


Foto 34: Blick in das Zimmer 2 (2.DG, Wohnung Nr. 2)

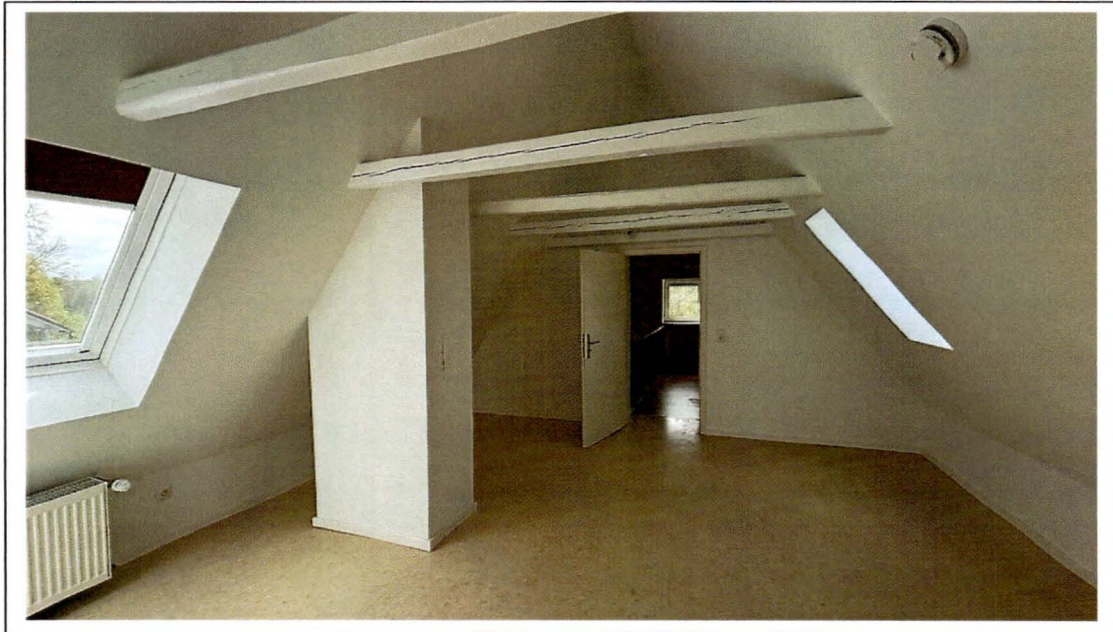


Foto 35: Blick in das Zimmer 1 (2.DG, Wohnung Nr. 2)



Foto 36: Blick in die Galerie (2.DG, Wohnung Nr. 2)

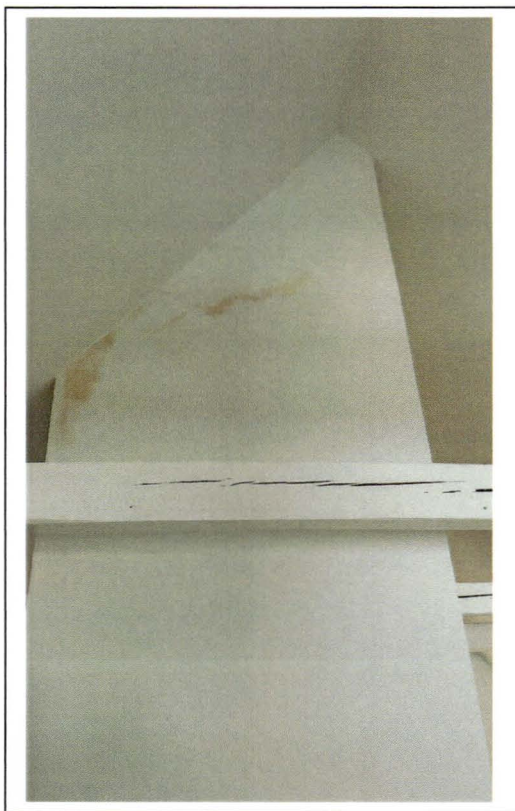


Foto 37: Feuchtigkeit im 2.DG

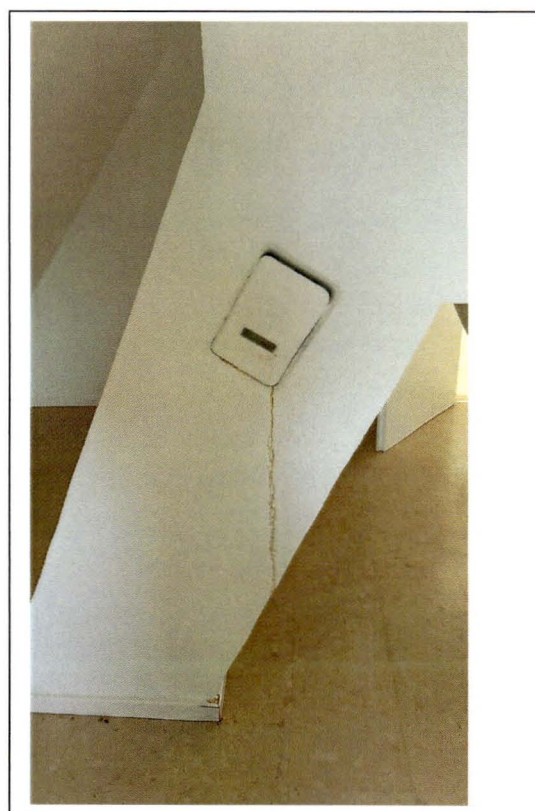


Foto 38: Feuchtigkeit am Kamin



Foto 39: Heizungskeller

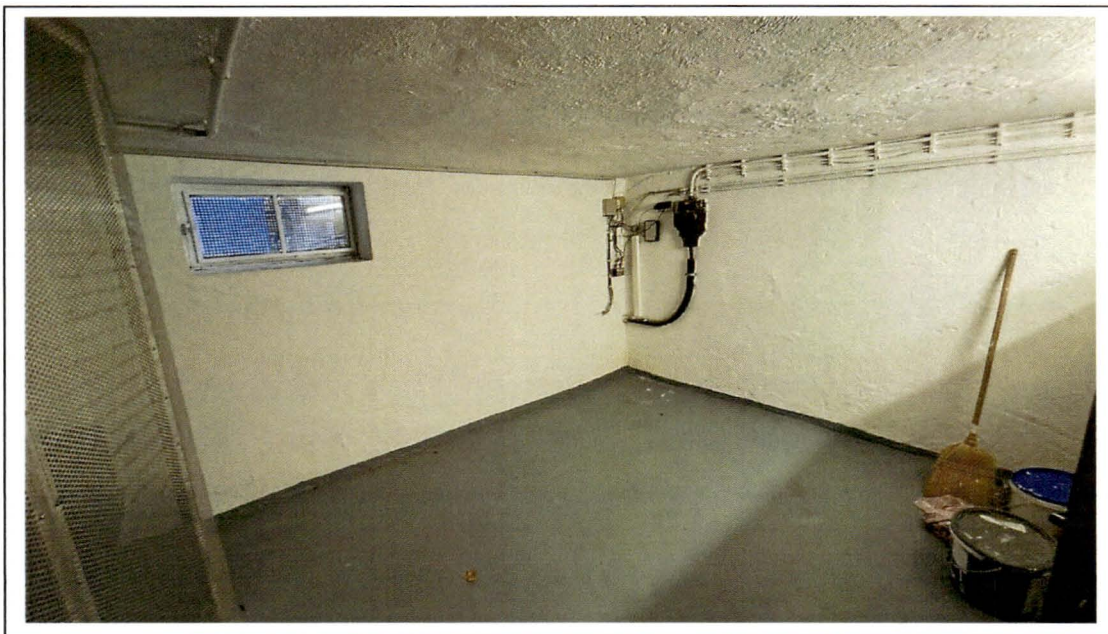


Foto 40: Blick in einen Abstellraum

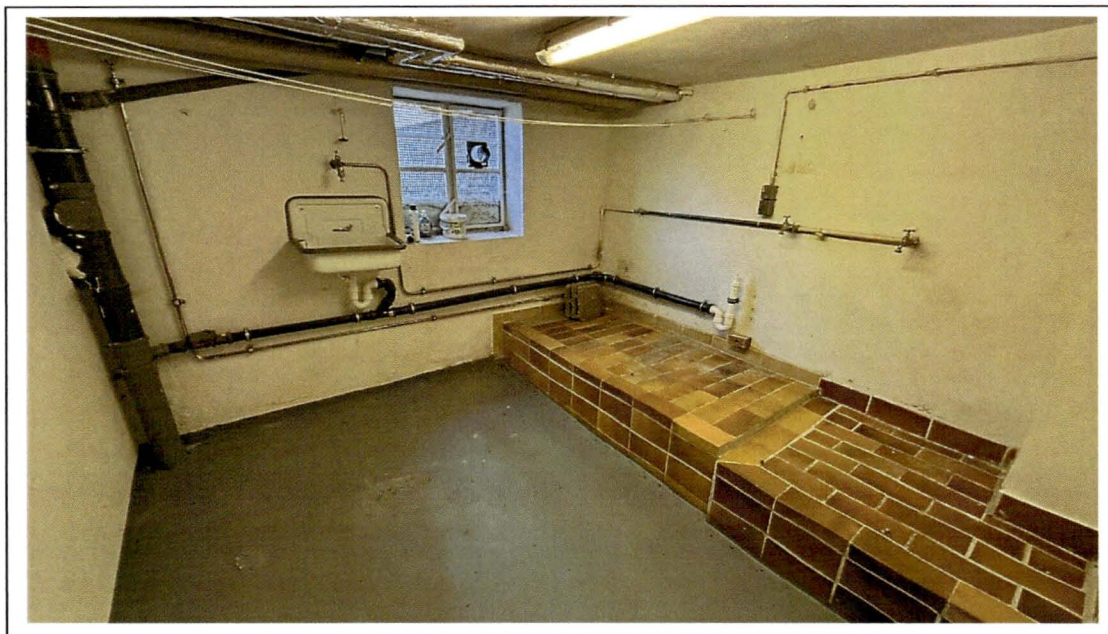


Foto 41: Blick in einen Abstellraum



Foto 42: Blick in einen Abstellraum