

DIPL. - ING. WERNER HAUBOLD



VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER
FÜR NIEDERBAYERN IN PASSAU ÖFFENTLICH

BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN
UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

84034 LANDSHUT
INNERE REGENSBURGER STR. 5
TELEFON NR. : 0871 / 4303818
TELEFAX NR. : 0871 / 9664061
Email: ing.haubold@t-online.de

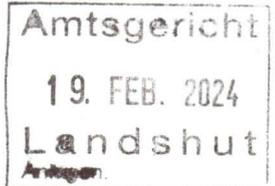
GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen

in 84036 Landshut; Dräxlmairweg 8

FINr. 134/10, Gemarkung Berg



Auftraggeber: Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht

AZ: 3 K 69 / 23

Wertermittlungstichtag: 19.02.2024

Verkehrswert: 310.000,-- €

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt und 6 Anlagen insgesamt 41 Seiten.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Unterzeichnenden.

Erstellungsdatum: 19.02.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	3
2. Arbeitsunterlagen	3
3. Rechtliche Gegebenheiten	4
3.1 Grundbuchdaten	4
3.2 Beurteilung der Lasten Abteilung II des Grundbuches	5
3.3 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück	5
3.4 Vermietung und Verpachtung.....	5
4. Allgemeine Angaben	5
5. Beschreibung des Grundbesitzes.....	6
5.1 Lage und Umgebung	6
5.2 Grundstücksbeschreibung	8
5.2.1 Topographie	8
5.2.2 Baurecht.....	8
5.2.3 Erschließung	9
5.2.4 Bodenbeschaffenheit.....	9
5.2.5 Denkmalschutz.....	9
5.2.6 Energieausweis	10
6. Baubeschreibung	10
6.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung.....	10
6.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen	10
6.3 Außenanlagen	11
6.4 Beurteilung.....	11
7. Wertermittlung	13
7.1 Wertermittlungsverfahren.....	13
7.1.1 Sachwertverfahren	14
7.1.2 Ertragswertverfahren	15
7.1.3 Vergleichswertverfahren	16
7.1.4 Auswahl des Verfahrens.....	17
7.2 Bodenwert.....	18
7.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	20
7.3.1 Abbruch- und Entrümpelungskosten	20
7.3.2 Wertminderung wegen Baurechtsrisiko	20
7.4 Verkehrswert.....	21
8. Anlagen.....	22

1. Allgemeines

Vom Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht wurde der Unterzeichnende gemäß Beschluss vom 07.08.2023 mit der Verkehrswertschätzung des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84036 Landshut, Dräxlmairweg 8, FINr. 134/10 der Gemarkung Berg beauftragt.

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

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Fertigstellung des Gutachtens, der 19.02.2024.

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

2. Arbeitsunterlagen

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000.
- Baupläne im Maßstab 1 : 100.
- Eigene, bei einer Ortsbesichtigung am 17.01.2024 gemachte Aufzeichnungen. Das zu begutachtende Anwesen konnte ohne Einschränkungen besichtigt werden. Bei der Ortsbesichtigung waren eine der Antragsgegnerinnen sowie der Unterzeichnende anwesend.
- Grundbuchauszug vom 14.07.2023 in beglaubigter Abschrift.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamtes Landshut vom 12.07.2023.
- Recherchen bei der Stadtverwaltung Landshut zur Abklärung des Baurechts.
- Vergleichspreise und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Stadt Landshut.
- Einschlägige Fachliteratur sowie Erfahrungswerte des Unterzeichnenden.

Die Wertermittlung ist im Rahmen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der derzeit gültigen Fassung gehalten.

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Grundbuchdaten

Der zu begutachtende Grundbesitz ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Landshut für die Gemarkung Berg, Blatt 3912 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum 14.07.2023 wie folgt beschrieben:

Bestandsverzeichnis:

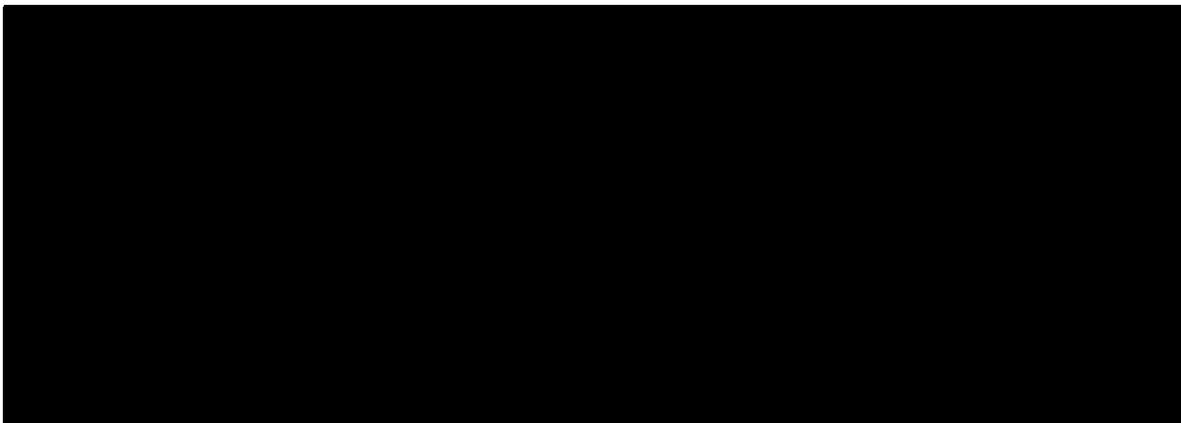
Lfd. Nr. 1 **FINr. 134/10** Dräxlmairweg 8, Gebäude- und Freifläche zu **464 m²**

Abteilung I

Eigentümer:

Lfd. Nr. 2.1 XXX XXX, geb. am XX.XX.19XX
Lfd. Nr. 2.2 XXX XXX, geb. am XX.XX.19XX
Lfd. Nr. 2.3 XXX XXX, geb. am XX.XX.19XX
Lfd. Nr. 2.4 XXX XXX, geb. am XX.XX.19XX
 in Erbengemeinschaft

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen:



Abteilung III:

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

3.2 Beurteilung der Lasten Abteilung II des Grundbuches

Die vorgetragenen Belastungen werden im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß nicht bewertet, etwaige Wertminderungen sind im nachfolgend zu ermittelndem Verkehrswert nicht enthalten.

3.3 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück

Den Eigentümern sind keine Rechte und Lasten am Grundstück bekannt, die nicht im Grundbuch des Grundstückes eingetragen sind, weshalb der Unterzeichnende auf Grund fehlender, gegenseitiger Informationen davon ausgeht, dass keine bestehen.

3.4 Vermietung und Verpachtung

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag unbewohnt und war nicht vermietet

4. Allgemeine Angaben

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, beschrieben werden vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf konkret vorliegenden Erkenntnissen, Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen beruhen. Bei der Beschreibung von Bauteilen oder Funktion wird, wenn nicht gesondert vermerkt ein altersentsprechender Zustand vorausgesetzt. Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden von Seiten des Unterzeichnenden nicht überprüft. Hierzu wären entsprechende Sonderfachleute einzuschalten. Zur Bewertung wird ein baualtersentsprechender Schallschutz angenommen, Messungen zum tatsächlichen Schallschutz wurden nicht durchgeführt. Bei älteren Bauten ist naturgemäß mit baualtersentsprechend geringerer Schalldämmung zu rechnen. Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass alle Pflichten nach § 2 Bundesimmissionsschutzgesetz erfüllt sind (z.B. Radon, Erdstrahlungen usw.). 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 -ab- schläge für Maßnahmen für bestehende Schäden oder die Beseitigung genannt werden, sind diese nach Erfahrungswerten und nach billigem Ermessen geschätzt. Sie sind nicht gleichzu- setzen 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 gesundheitsschädi- gende Materialien, z.B. auch Holzbehandlung wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt. Es wurden keine Bodenuntersuchungen bezüglich Altlasten, Tragfähigkeit und Grundwasser- stand durchgeführt.

5. Beschreibung des Grundbesitzes

5.1 Lage und Umgebung

Basisdaten:

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Kreisfreie Stadt Landshut
Einwohner:	rd. 75.500 (Stand 31.01.2024)

Das zu begutachtende Einfamilienhaus befindet sich in der Stadt Landshut, am Annaberg (Stadtteil Hofberg) und hier am Dräxlmairweg 8.

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 Lands- hut. Mit rd. 75.500 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 bedeu- tendsten 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, B15 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.

Mikrolage

Der Hofberg mit Annaberg zählt zu den bevorzugten Wohnlagen von Landshut, da sich hier eine ruhige Höhenlage mit guter Zentrumsnähe verbinden.

Vom zu begutachtenden Objekt ist die Altstadt von Landshut fußläufig in rd. 15 Gehminuten zu erreichen. Das Naherholungsgebiet des Hofgartens mit Burg Trausnitz ist ebenfalls nur 15 Gehminuten entfernt.

Im Bereich des Annaberges ist vorwiegend villenartige Bebauung gegeben; auch in unmittelbarer Nähe des zu begutachtenden Objekts besteht der Umgriff aus großparzelligen Grundstücken mit zum Teil villenartiger Bebauung.

Die Wohnlage ist ausgesprochen ruhig, da im Bereich des Dräxlmairwegs im Wesentlichen nur Anlieger verkehren, zumal er wegen der geringen Breite nur als Einbahnstraße ausgewiesen ist. Störende Gewerbetriebe sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Bedingt durch die zentrumsnahe Lage sind Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs fußläufig zu erreichen (Innere Münchner Straße), hier befinden sich auch die nächstgelegenen Stadtbushaltestellen. Über die Innere Münchner Straße besteht dann auch eine verkehrsmäßig günstige Anbindung Richtung Bundesstraße 11 mit Anschluss an die Autobahn A 92 mit Anbindung zum Flughafen München II sowie zur B 15 Richtung Rosenheim.

Bezüglich der genauen Lage im Stadtgebiet siehe die als Anlage 2 dem Gutachten beiliegende Ablichtung aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 10.000.

5.2 Grundstücksbeschreibung

5.2.1 Topographie

Grundstücksgröße laut Grundbuch: 464 m²

Grundstückszuschnitt: annähernd trapezförmig.

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 19 m

Mittlere Grundstückstiefe: rd. 24 m

Das Gelände fällt leicht nach Westen ab.

Tragfähiger Baugrund ist augenscheinlich vorhanden.

Beeinträchtigungen durch einen hohen Grundwasserstand bestehen nicht.

5.2.2 Baurecht

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als in einem Wohngebiet (W) dargestellt.

Die zulässige bauliche Nutzung ist somit nach § 34 des Baugesetzbuches (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Nach dieser Vorschrift ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die vorhandene Bebauung besteht aus einem zweistöckigen Einfamilienwohnhaus, einer Doppelgarage und einem kleinen Nebengebäude.

Die Geschossflächenzahl des Bestandes als Maß der baulichen Nutzung liegt laut Anlage bei 0,41.

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

5.2.3 Erschließung

Das Grundstück ist nur über einen nicht ausgebauten, aufgekiesten Privatweg sowie durch Kanal, Wasser und Strom erschlossen. Nach Auskunft des Grundbuchamtes sind in Abteilung II des Grundbuches des Privatweges weder ein Geh- und Fahrrecht, noch Ver- und Entsorgungsleitungsrechte eingetragen. Die Zufahrt zur Garage und der Zugang zum Haus wird von den Eigentümern des Privatwegs (Fl.Nrn. 134 und 134/4) letztendlich geduldet.

Es besteht vermutlich zumindest ein Notwegerecht.

5.2.4 Bodenbeschaffenheit

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

5.2.5 Denkmalschutz

Laut derzeit vorliegenden Unterlagen (Recherche im Februar 2024) liegt für das Bewertungsgrundstück und in der näheren Umgebung keine Registrierung als Bodendenkmalverdachtsfläche vor. Die Registrierung in der Denkmalliste ist nicht abschließend, daher kann das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

5.2.6 Energieausweis

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

6. Baubeschreibung

6.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und Auskunft der Eigentümer wurde das Einfamilienhaus als eingeschossiges, sogenanntes Behelfshaus im Jahr 1944 errichtet. Im Jahr 1957 wurde es dann an der Ostseite erweitert, um ein Geschöß aufgestockt und renoviert. Seither erfolgten keine wesentlichen baulichen Veränderungen.

Das Wohngebäude ist nicht unterkellert und besteht aus Erdgeschoss und Obergeschoss mit flachem Pultdach.

Die Nutzung erfolgte bisher als Einfamilienhaus.

Raumprogramm:

Erdgeschoss: Zugang von der Ostseite, Eingangsbereich mit Windfang und WC, innenliegende Treppendiele, Wohnzimmer (Süd- und Westausrichtung), Esszimmer, Küche, Arbeitszimmer und Waschraum.

Obergeschoss: Schlafzimmer mit Balkon (Südausrichtung), drei Kinderzimmer, Bad und Diele.

Wohnfläche lt. Anlage

rd. 146 m²

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

6.2 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen

Die nachfolgende Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen groben Überblick über die wesentlichsten Ausstattungsmerkmale vermitteln.

Grundkonstruktion: Massivbauweise Umfassungs- und Zwischenwände aus Hohlblockstein oder Ziegelmauerwerk (Wandstärke der Umfassungswände D= 24 cm).

Decken: Stahlbetondecke über Erdgeschoss, Holzbalkendecken über Obergeschoss.

Dach: Pultdach mit Ziegelpfannendeckung.

Treppen:	Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag und Metallgeländer.
Fenster:	Alte Holzverbundfenster.
Türen:	Hauseingangstüre Holzkonstruktion; im Innenbereich einfache Sperrholztüren.
Böden:	Fliesenbelag in Sanitärräumen, sonst Laminat, PVC und Teppiche.
Decken- und Wand- behandlung	Fassade mit Plattenverkleidung, nach Angabe ohne Asbestbelastung, im Innenbereich Wände überwiegend verputzt und gestrichen; Wandfliesen raumhoch in den Sanitärräumen.

Technische Installation:

Hausanschlüsse:	Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen für Kanal, Wasser und Strom angeschlossen.
Elektro- installation:	Elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind in unterdurchschnittlichem Umfang vorhanden.
Sanitärinstallation:	Bad: ECKEINBAUWANNE, Waschbecken, Hänge-WC mit Tief-Spülkasten; WC: Waschbecken, Stand-WC mit Unterputz-Spülkasten. Küche: Kalt- und Warmwasseranschluss.
Heizung:	Ölzentralheizung, Wärmeverteilung über Heizkörper.
Garage:	Massivbauweise, zum Teil Betonwände, zum Teil Mauerwerkswände, betoniertes Flachdach mit Begrünung, Sektional-Rolltor, Estrich.

6.3 Außenanlagen

- Einfriedung zum Privatweg mit Klinkergartenmauer sonst mit Maschendrahtzaun, z.T. Gartenmauer.
- Hauszugang mit Betonplattenbelag.
- Verwilderter Garten mit Aufwuchs bestehend aus Bäumen, Strauchwerk und Rasen.

6.4 Beurteilung

Das Grundstück ist mit einem alten Einfamilienwohnhaus, einer Doppelgarage und einem weiteren kleinen Wirtschaftsgebäude bebaut.

Die Wohnlage ist ruhig und kann als überdurchschnittlich in einer gewachsenen Wohnbausiedlung beurteilt werden.

Das Wohnhaus ist massiv überaltert und vermüllt. Eine Renovierung ist unter Berücksichtigung des maroden Zustands und des hohen Bodenwertes wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll. Das Grundstück kann erst nach einer Entrümpelung und dem anschließenden Abriss der Bestandsbebauung einer höherwertigeren Nutzung zugeführt werden.

Risiken bestehen noch wegen der unsicheren Erschließungssituation: Recherchen am Grundbuchamt ergaben, dass die Erschließung über den Privatweg FINr. 134/5 weder durch ein Geh- und Fahrrecht, noch durch Ver- und Entsorgungsleitungsrechte gesichert ist. Der Zugang und die Zufahrt zum Grundstück wurde anscheinend bisher von den Eigentümern des Privatweges (FINr. 134 und 134/4) seit Jahrzehnten geduldet. Es besteht zwar juristisch vermutlich zumindest ein Notwegerecht, bei einem Neubau ist eventuell mit Problemen zu rechnen. Die Eigentümer des Privatweges könnten sich eine rechtssichere Erschließung unter Umständen teuer erkaufen lassen.

Die Vermarktungsmöglichkeit der abbruchreifen Wohnimmobilie wird unter Berücksichtigung der immer noch erhöhten Nachfrage nach Wohnhäusern in dieser bevorzugten Wohnlage von Landshut, gleichzeitig jedoch wegen der aktuellen Wirtschaftskrise in Folge des Ukrainekrieges mit stark gestiegenen Kreditzinsen sowie den baurechtlichen Risiken eher als schwierig beurteilt.

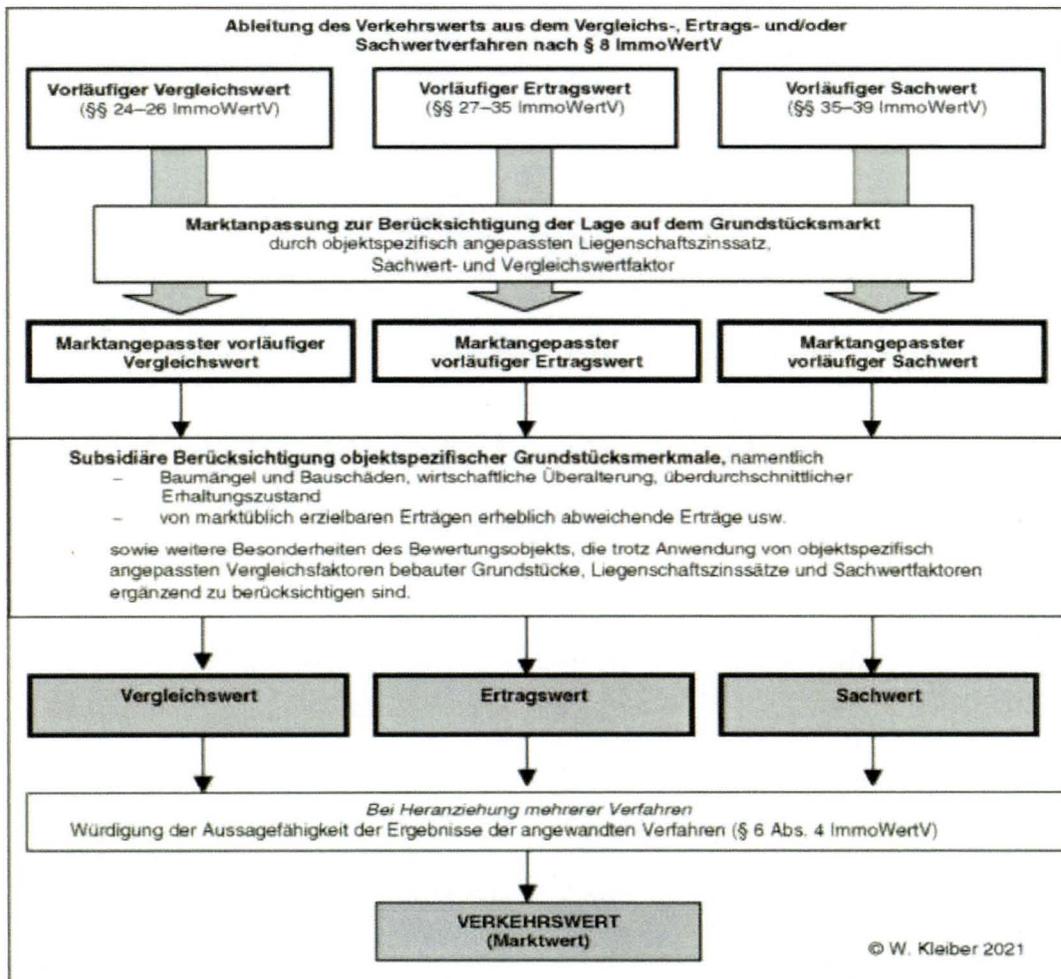
7. Wertermittlung

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

Der als Anlage 5 beigefügten technischen Berechnung der Bruttogrundflächen nach DIN 277, sowie der Wohnflächenberechnung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung liegen die vorhandenen Baupläne zu Grunde.

7.1 Wertermittlungsverfahren

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



Gegebenenfalls sind bei der Anwendung der normierten Verfahren gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen,
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Hinweis: Die vorstehend dargestellte Auflistung hat einen exemplarischen Charakter und erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

7.1.1 Sachwertverfahren

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

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

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

Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen und ggf. sonstigen

Anlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der sogenannte vorläufige Sachwert ermittelt, indem zum Gebäudezeitwert, bzw. wenn mehrere Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück stehen, zu den Gebäudezeitwerten der Bodenwert addiert wird. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach § 39 ImmoWertV ergibt sich ausgehend von dem Sachwertfaktor, der sich auf den angegebenen Stichtag und auf die Grundstücksmerkmale bezieht, die ihm zugrunde liegen (Referenzmerkmale des Norm- bzw. Referenzgrundstücks). Dabei ist vorrangig der, vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die jeweilige Grundstücksart abgeleitete einschlägige Sachwertfaktor heranzuziehen. Sind solche vom Gutachterausschuss nicht ermittelt worden, muss auf Sachwertfaktoren zurückgegriffen werden, die für vergleichbare Regionen abgeleitet wurden; hilfsweise auf allgemeine Erfahrungswerte. Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

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

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

7.1.2 Ertragswertverfahren

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. Zu den kapitalisierten Reinerträgen wird dann noch der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinsten Bodenwert addiert. Ggf. sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher ein Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

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

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

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

7.1.3 Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines zu bewertenden Grundstücks aus realisierten Kaufpreisen von anderen, hinreichend vergleichbaren Grundstücken abgeleitet.

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 und 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden, um in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen zu können. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (vgl. §§ 3 bis 5 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und sonstige für die Wertermittlung erforderliche und geeignete Daten zu verwenden. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden:

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch marktübliche Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Der Vergleichswert ergibt sich sodann aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

7.1.4 Auswahl des Verfahrens

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um ein relativ kleines Grundstück in bevorzugter Wohnlage, bebaut mit einem abbruchreifen Einfamilienwohnhaus.

Der Verkehrswert leitet sich damit vom Bodenwert ab. Dieser ist im Vergleichswertverfahren entweder über direkte Vergleichspreise oder indirekt über den Bodenrichtwert zu ermitteln.

(2) Grundstücksgröße:

Die Grundstücksgröße mit 464 m² liegt für ein Einfamilienhausgrundstück im Rahmen des ortsüblichen Durchschnitts. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist daher nicht vorzunehmen.

(3) Grundstückszuschnitt:

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

(4) Topographie:

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

(5) Maß der baulichen Nutzung:

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

(6) Lage:

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

(7) Erschließung

Das Grundstück ist nur über einen unbefestigten Privatweg erschlossen, dieser Nachteil wird durch einen Abschlag von 50 €/m² berücksichtigt. Der Abschlag deckt aber nur die minderwertigere Qualität des Ausbaus ab, nicht jedoch das baurechtliche Risiko der fehlenden Erschließungssicherheit.

Somit ergibt sich ein Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:

<u>Bodenwert</u>	<u>%</u>	<u>Betrag</u>
Bodenrichtwert zum 01.01.2022		1070 €/m ²
Anpassung wg. Steigerung allg. Wertverhältnisse (1) (konjunkturelle Zeitanpassung)	0%	0 €/m ²
Bodenrichtwert stichtagsangepasst		1070 €/m²
Anpassung wg. Grundstücksgröße (2)	0%	0 €/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)	0%	0 €/m ²
Anpassung wegen Erschließung		-50 €/m ²
		1020 €/m ²
<u>Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag rd.</u>		1020 €/m²

Ableitung marktkonformer Bodenwert:

Unter Berücksichtigung der dargestellten, wertrelevanten Merkmale des Bewertungsgrundstücks wird der marktkonforme Bodenwert aus dem, an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepassten Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit **1.020 €/m²**.

Bodenwert somit:

Bodenwertermittlung	Fläche	€/m ²	Betrag
	464 m ²	1020 €/m ²	473.280 €
Marktkonformer Bodenwert rd.			473.000 €

7.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

7.3.1 Abbruch- und Entrümpelungskosten

Für eine Überplanung des Grundstücks muss die überalterte Bebauung zunächst entrümpelt und danach abgerissen werden.

Die hierbei anfallenden Kosten werden vom Unterzeichnenden auf der Basis eines Angebotes eines regionalen Abbruchunternehmens wie folgt geschätzt

Entrümpelungskosten	13.000 €
Abbruchkosten:	<u>57.000 €</u>
Gesamtwertminderung b.o.G (Freilegung)	<u>70.000 €</u>

7.3.2 Wertminderung wegen Baurechtsrisiko

Wie in Kapitel 6.4 beschrieben, besteht für das Grundstück keine rechtlich gesicherte Erschließung, bei einer Überplanung mit einem Neubau bestehen erhebliche Erschließungsrisiken. Dieser Unsicherheitsfaktor wird mit einem Abschlag in Höhe von 20 % vom planungsfreien Bodenwert berücksichtigt.

Wertminderung Baurechtsrisiko 473.000 € x 20 % = **95.000 €**

7.4 Verkehrswert

Definition des Verkehrswertes:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (Baugesetzbuch, § 194)

Die Wertermittlung hat folgende rechnerische Einzelwerte ergeben:

Bodenwert		473.000 €
Werteinfluss b.o.G. / Abbruchkosten	./.	70.000 €
Wertminderung b.o.G. / Baurechtsrisiko	./.	95.000 €

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

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte und des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks sowie im Hinblick auf die am freien Immobilienmarkt zum Stichtag zu erzielender Preise für vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage begutachte ich den **Verkehrswert (Marktwert) des Grundbesitzes mit baulichen Anlagen in 84036 Landshut, Dräxlmairweg 8, FlNr. 134/10 der Gemarkung Berg zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2024 mit**

310.000 €

(in Worten: dreihundertzehntausend--EURO)

Landshut, den 19.02.2024



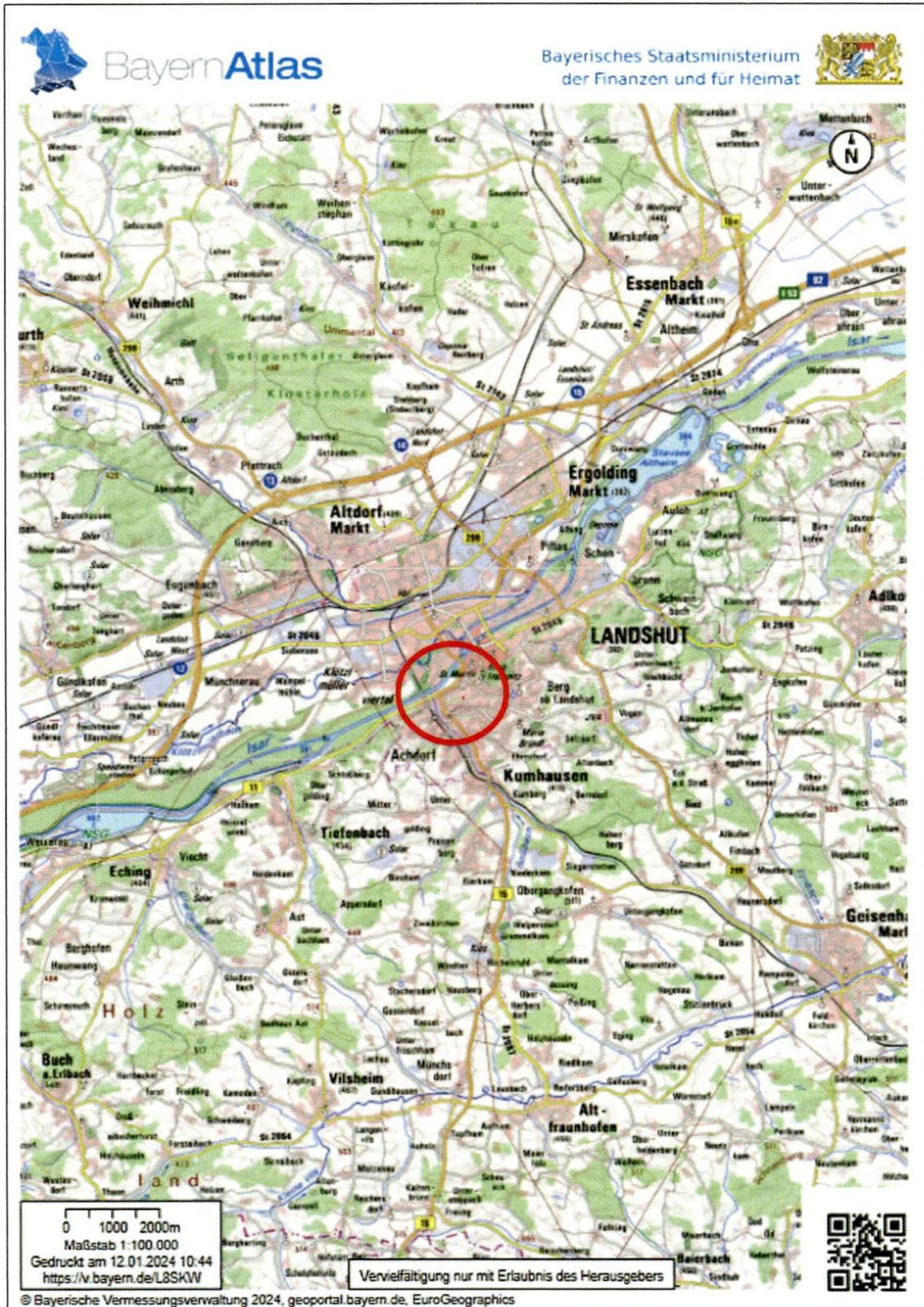
(Werner Haubold)

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

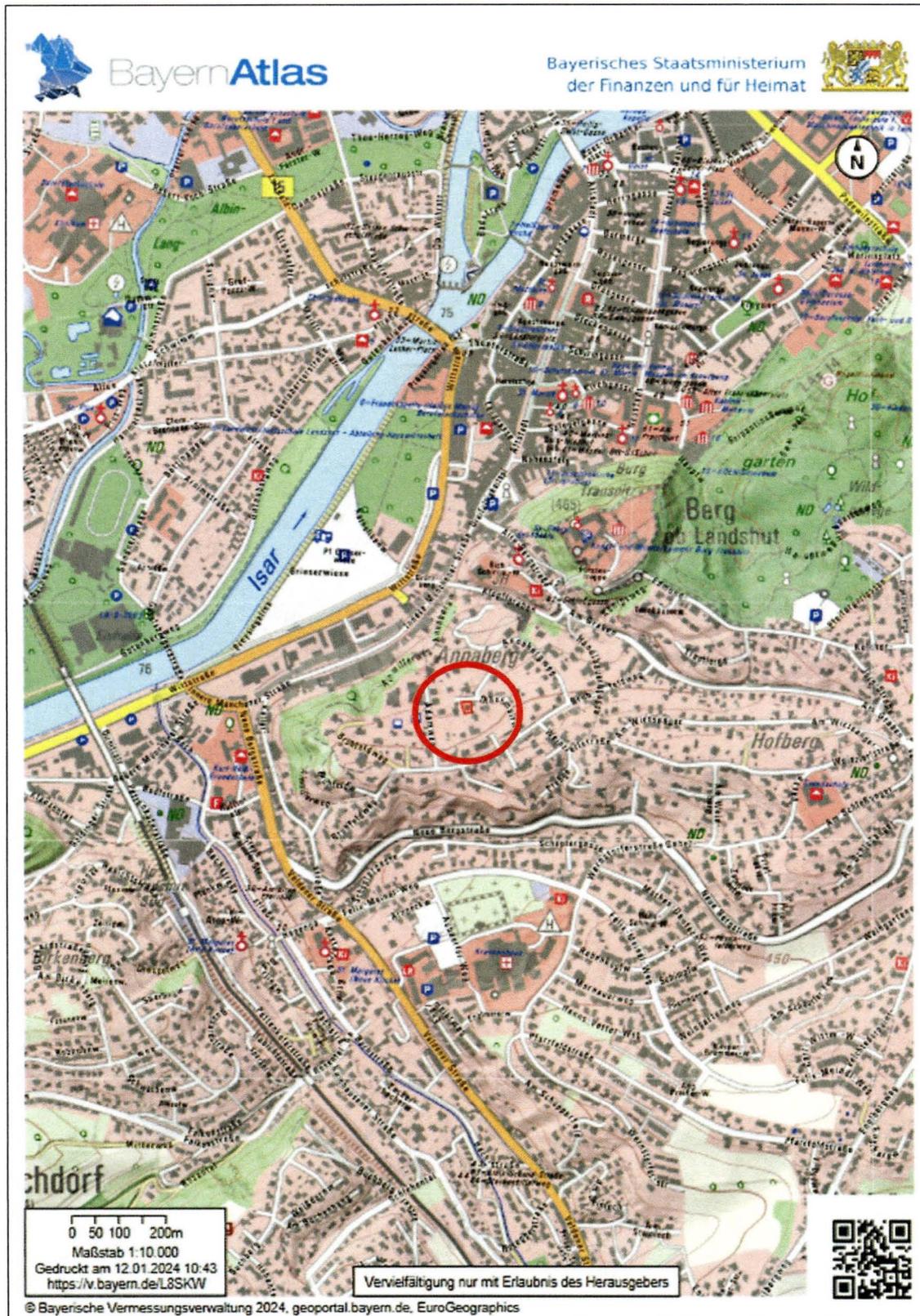
8. Anlagen

- Anlage 1: Generalkartenkopie
- Anlage 2: Ortsplankopie
- Anlage 3: Lageplankopie
- Anlage 4: Baupläne
- Anlage 5: Technische Daten
- Anlage 6: Angebot Abbruchkosten
- Anlage 7: 16 Fotoaufnahmen

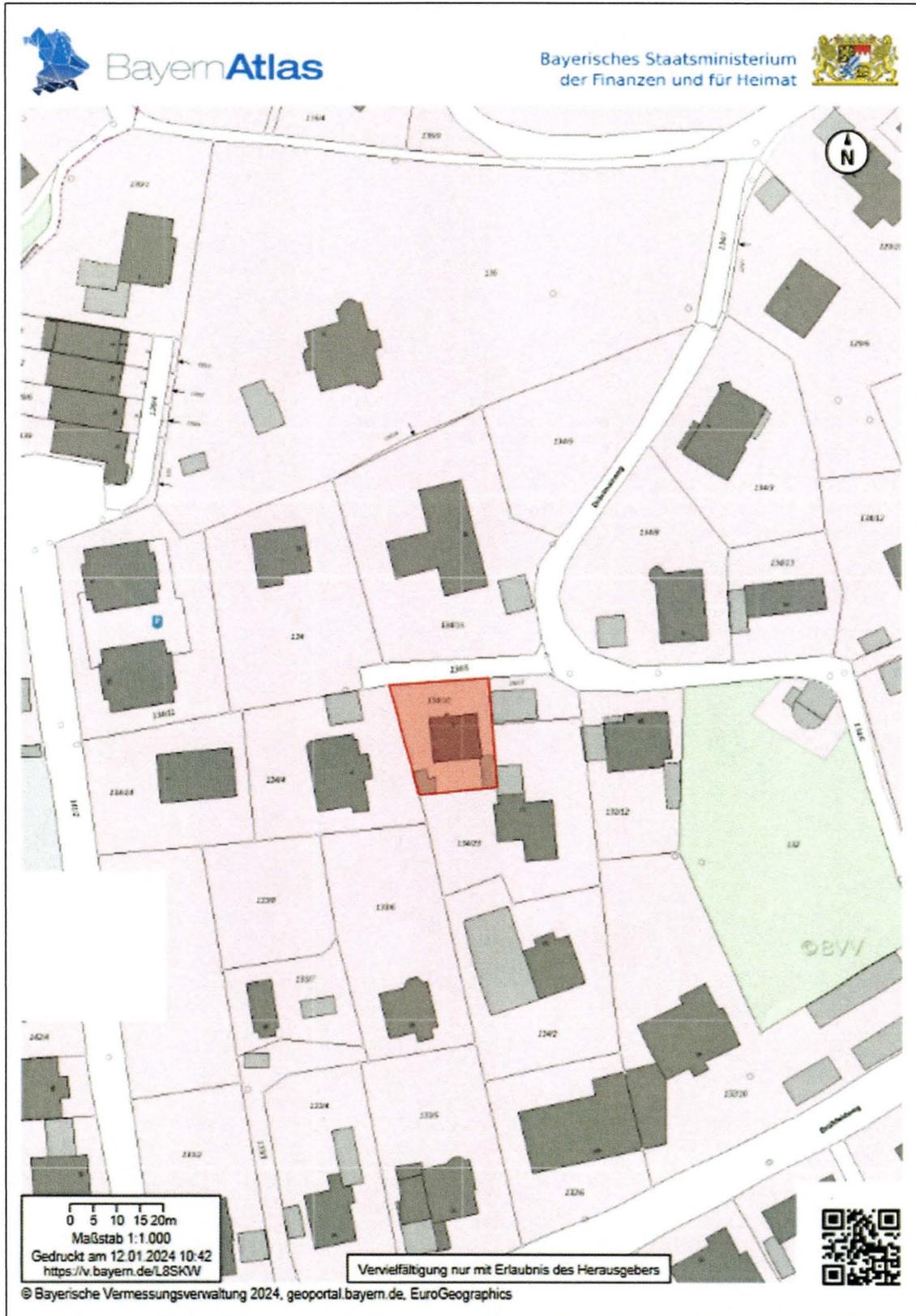
Anlage 1: Generalkartenkopie



Anlage 2: Ortsplankopie

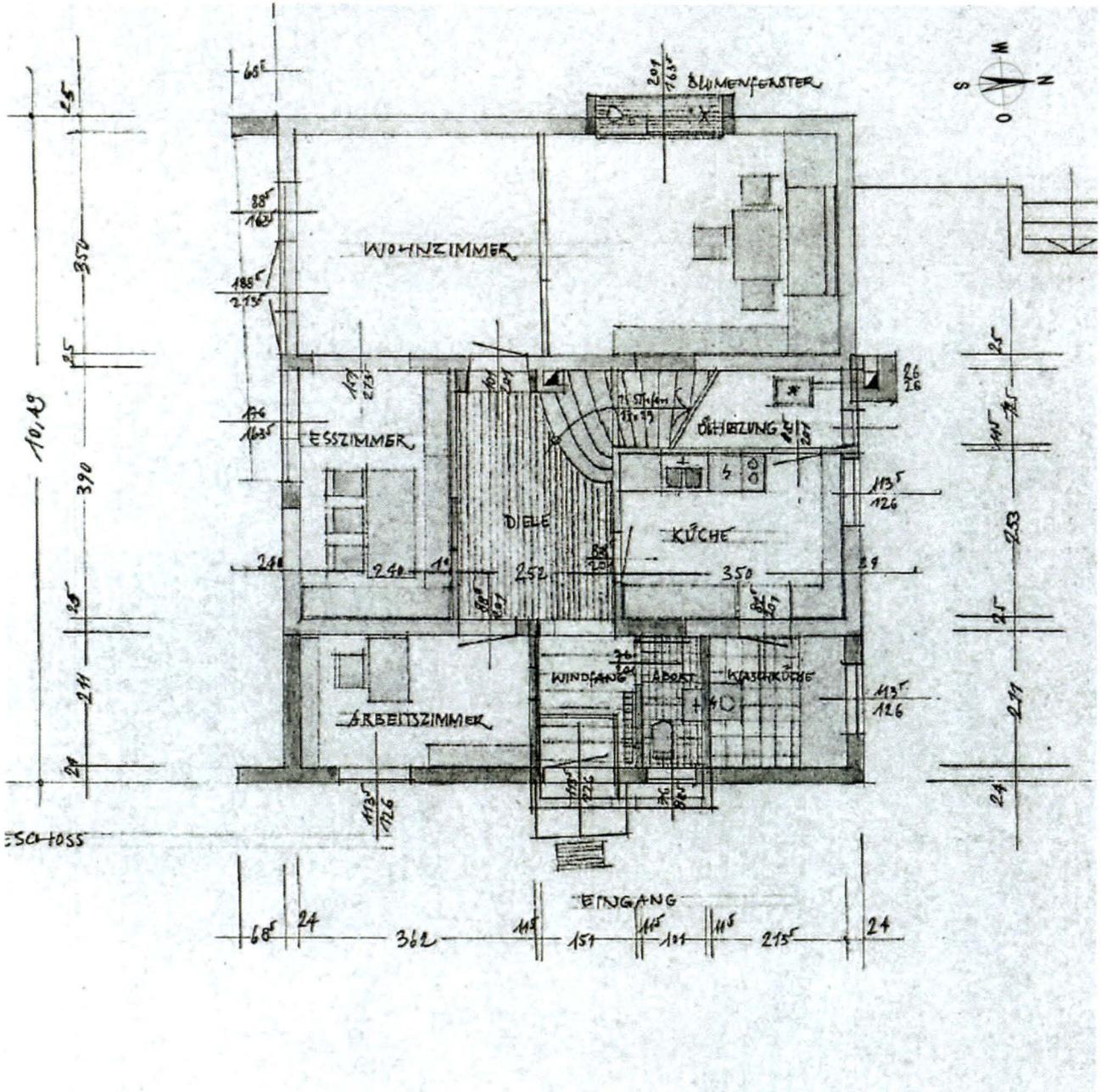


Anlage 3: Lageplankopie

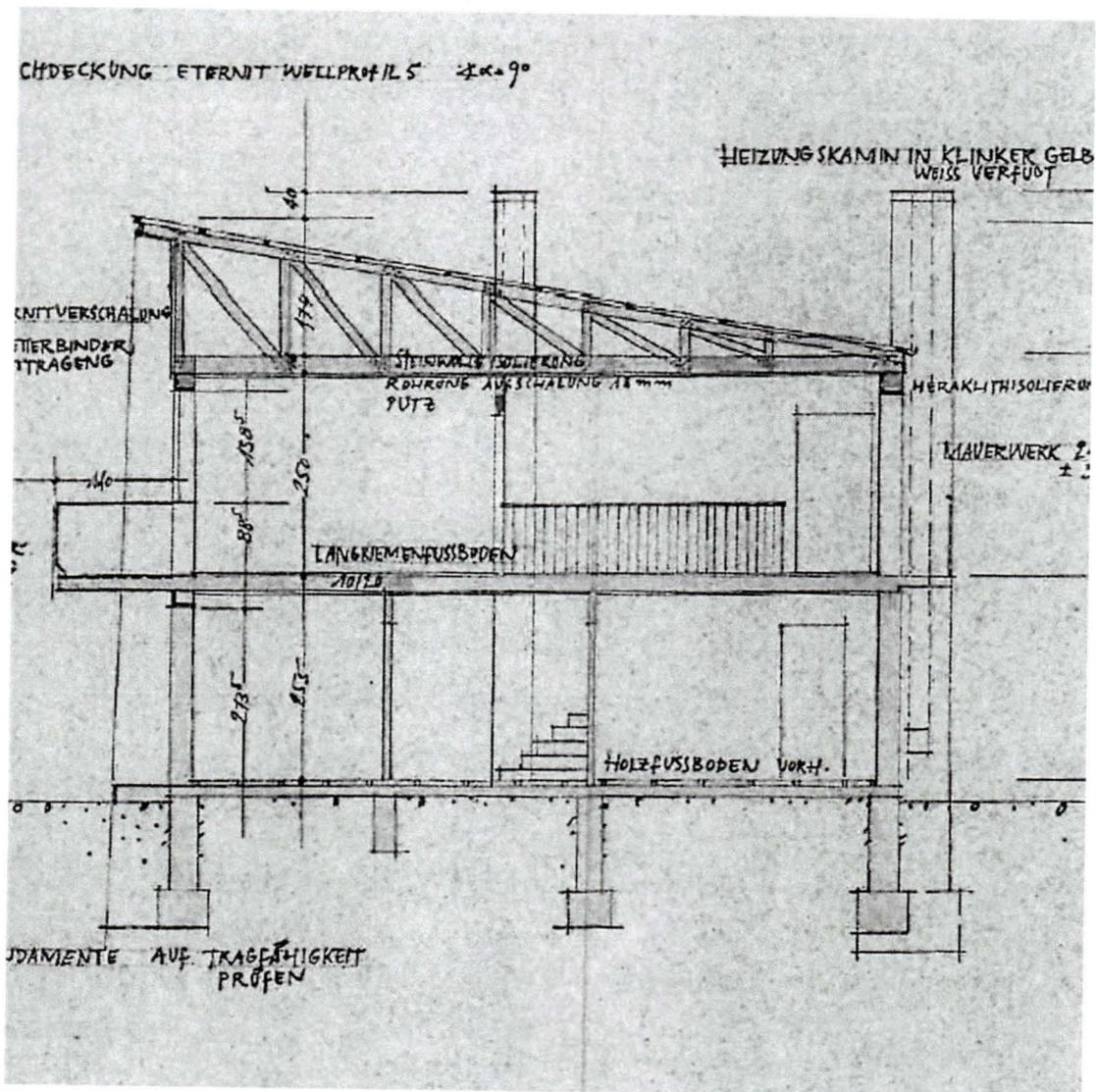


Anlage 4: Baupläne

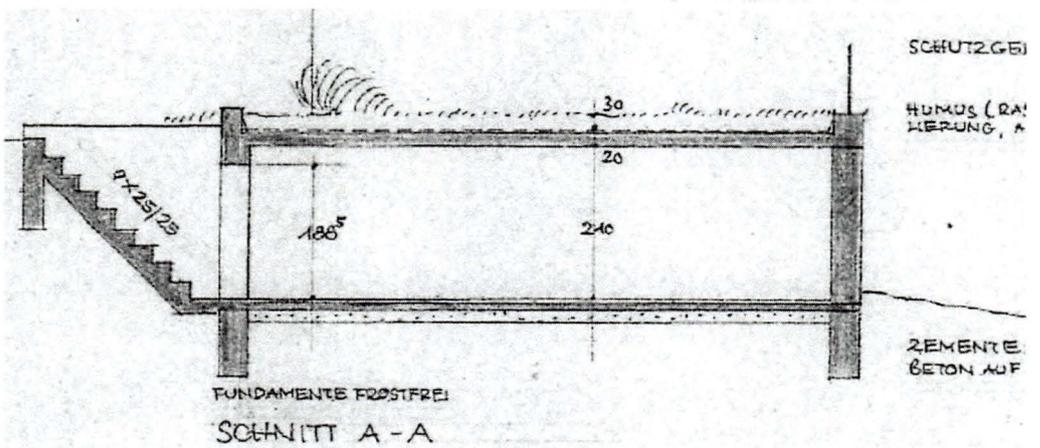
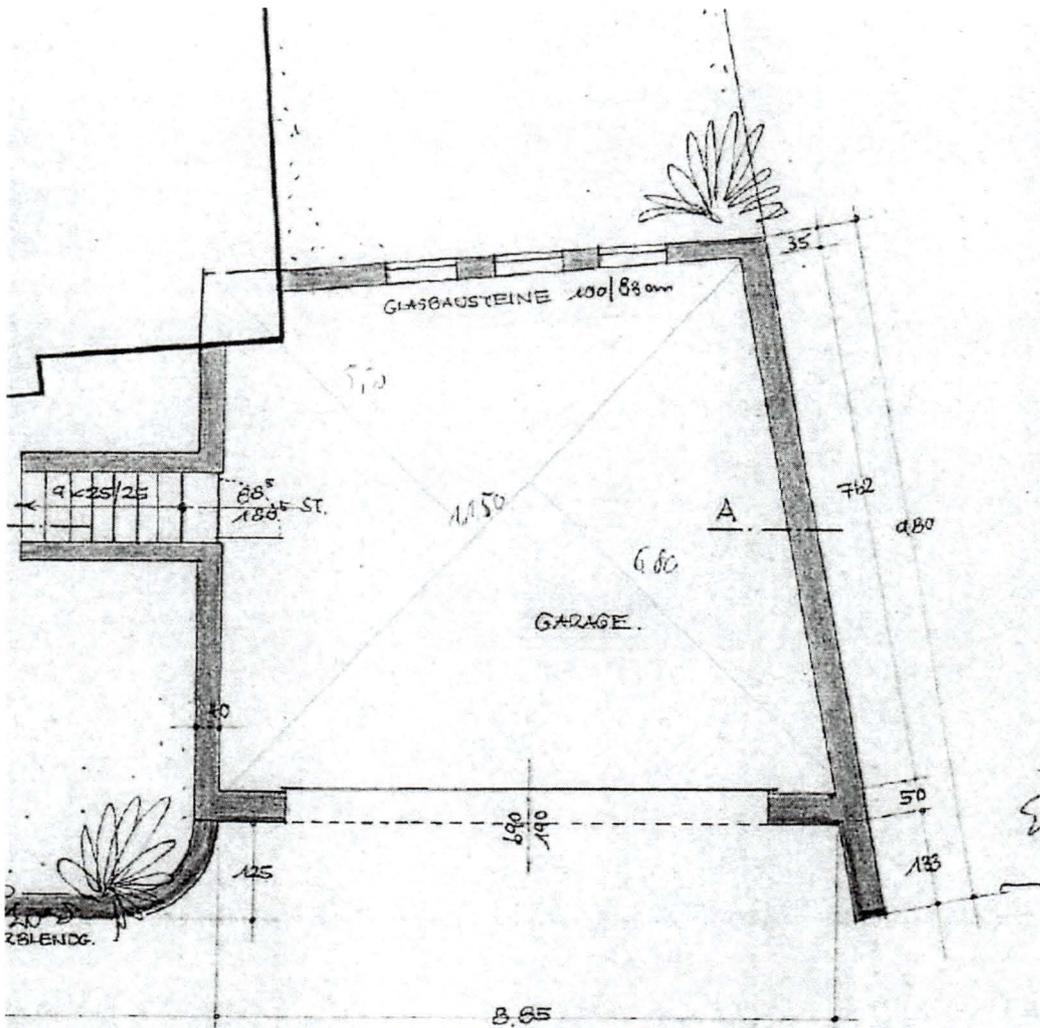
Erdgeschoss (nicht maßstabgetreu)



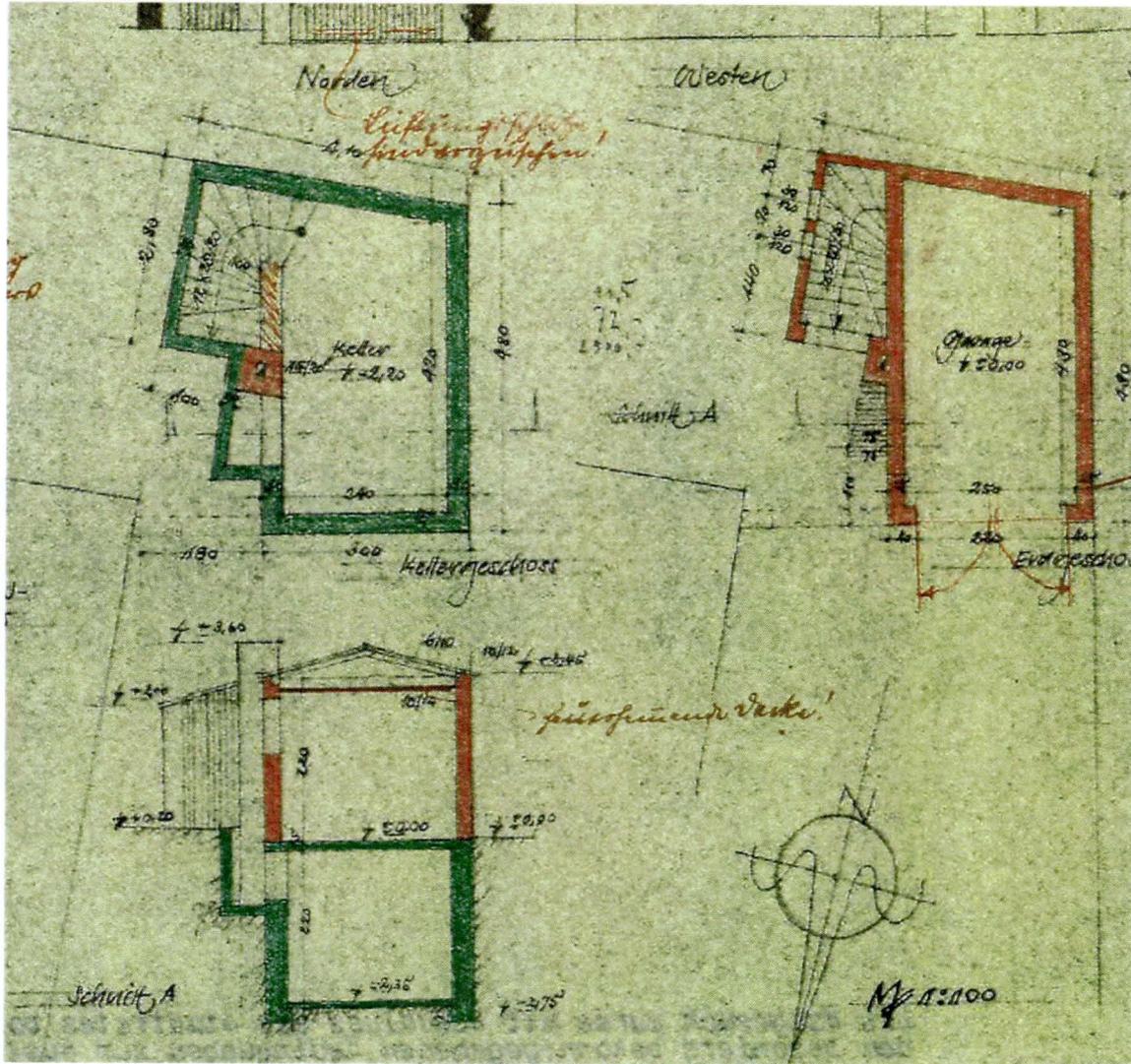
Schnitt (nicht maßstabgetreu)



Garage (nicht maßstabgetreu)



Loggia (frühere Garage)



Anlage 5: Technische Daten

Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug	Fl. Nr.	Fläche
Gebäude- und Freifläche	134/10	464 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)		464 m²

Überbaute Grundfläche (ÜGF)		Fläche
Wohnhaus	10,49*9,10=	95,46 m ²
Loggia (frühere Garage)	((4,80+5,30)*0,5*3,00)+((1,35+0,90)*3,25*0,5)=	18,81 m ²
Garage	11,50*(5,50+6,80)*0,5=	70,73 m ²
Überbaute Grundfläche gesamt rd.		114 m²

Freifläche	Fläche
	350 m²

wertrelevante Geschossfläche (wGF)		Fläche
Erdgeschoss	10,49*9,10=	95,46 m ²
Obergeschoss	10,49*9,10=	95,46 m ²
wertrelevante Geschossfläche gesamt rd.		191 m²

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)

Geschossfläche (wGF) in m ²	191 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	464 m ²
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ = wGF / GFG)	0,41

Bruttorauminhalt (BRI) Wohnhaus

Bruttorauminhalt (BRI) Wohnhaus		Fläche
Erdgeschoss	10,49*9,10*2,85=	272,06 m ³
Obergeschoss	10,49*9,10*(4,25+2,85)*0,5=	338,88 m ³
Bruttorauminhalt Wohnhaus rd.		611 m³

Bruttorauminhalt (BRI) neuere Garage

Bruttorauminhalt (BRI) neuere Garage		Fläche
	11,50*(5,50+6,80)*0,5*2,50=	176,81 m ³
Bruttorauminhalt Garage rd.		177 m³

Bruttorauminhalt (BRI) alte Garage

Bruttorauminhalt (BRI) alte Garage		Fläche
	((4,80+5,30)*0,5*3,00)+((1,35+0,90)*3,25*0,5))*5,00=	94,03 m ³
Bruttorauminhalt Garage rd.		94 m³

Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung			Fläche
Erdgeschoss			
Wohnen			30,90 m ²
Esszimmer			9,36 m ²
Küche			8,86 m ²
Diele			8,08 m ²
Arbeitszimmer			7,64 m ²
Windfang			3,19 m ²
WC			2,13 m ²
Obergeschoss			
Schlafen			23,53 m ²
Oma			15,00 m ²
Tochter			15,87 m ²
Mädchen			9,26 m ²
Bad			6,35 m ²
Diele			8,71 m ²
			148,88 m ²
3 % Putzabzug	0,03	./.	4,47 m ²
			144,41 m ²
Balkon zu 25%	5,50*1,40*0,25=		1,93 m ²
Wohnfläche gesamt rd.			rd. 146 m²

Anlage 6: Angebot Abbruchkosten

Kostenschätzung

Ordnungszahl	Leistungsbeschreibung	Menge	Einheitspreis	Gesamtbetrag
01	Entrümpelung			
01.01	Bauhelfer inkl. Werkzeug *4 Mann, ca. 5 Tage	180,00 Std.	40,00	7.200,00
01.02	Baumischabfall in Container abfahren und fachgerecht entsorgen	12,00 to.	323,00	3.876,00
Summe	01 Entrümpelung			11.076,00
02	Abbrucharbeiten			
02.01	Vollständiger und ordnungsgemäßer Abbruch des unterkellerten Hauses mit Garage, Holzlege und Pool. Die asbesthaltigen Faserzementplatten werden entsprechend den Regeln der TRGS 519 ordnungsgemäß abgebaut und entsorgt. In der Pauschale enthalten ist die TÜV Abnahme und Entsorgung des Heizöltanks. Im Angebot enthalten ist der vollständige Rückbau der beschriebenen Gebäudeteile inklusive einer dokumentierten Entsorgung von sämtlichen beim Abbruch anfallenden Materialien. Alle Strom-, Wasser-, Gas-, und Telefonleitungen müssen vor Arbeitsbeginn bauseits außerhalb des Gebäudes abgetrennt sein! Im Angebot nicht enthalten ist die Rodung des Grundstücks		pauschal	48.000,00
Summe	02 Abbrucharbeiten			48.000,00
Zusammenstellung				
01	Entrümpelung			11.076,00
02	Abbrucharbeiten			48.000,00
Nettosumme				59.076,00
MwSt.				19,00 % 11.224,44
Summe Kostenschätzung				€ 70.300,44

Anlage 7: Fotoanlage



Foto 1: Wohnhaus - Ansicht von Nordwesten



Foto 2: Ansicht von Nordwesten

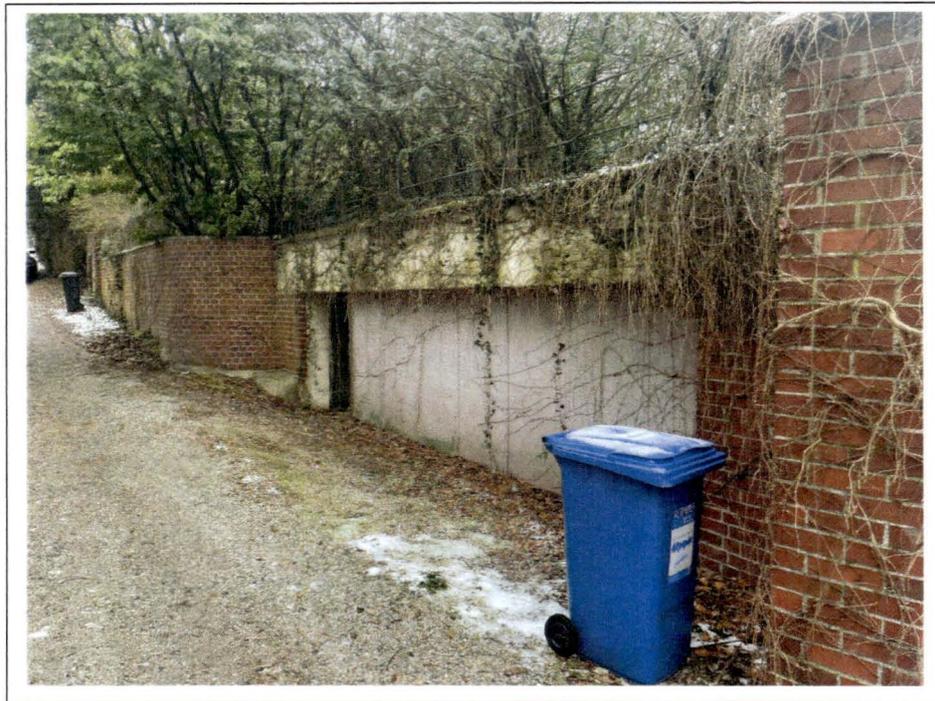


Foto 3: Garage - Ansicht von Nordwesten



Foto 4: Ansicht von Süden



Foto 5: Gartenfreisitz - Ansicht von Westen



Foto 6: Blick in das Wohnzimmer

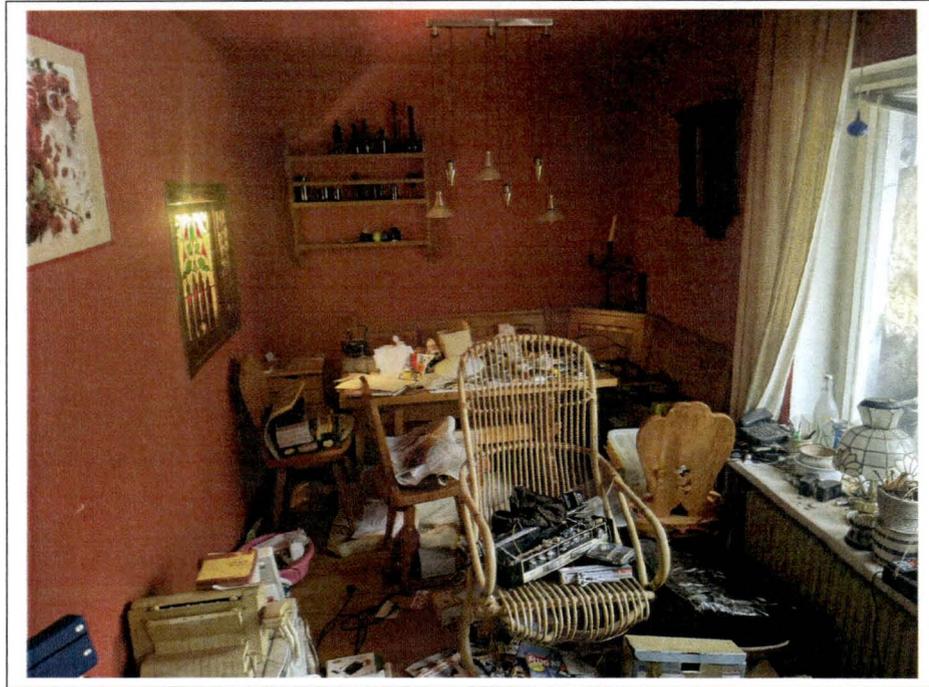


Foto 7: Blick in ein EG-Zimmer

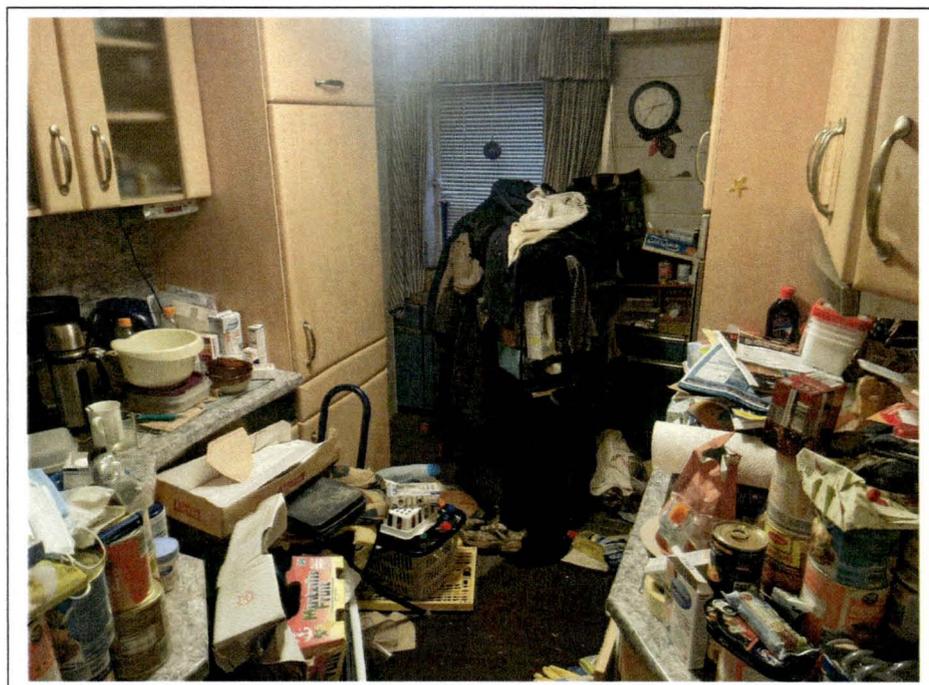


Foto 8: Blick in die Küche im Obergeschoss

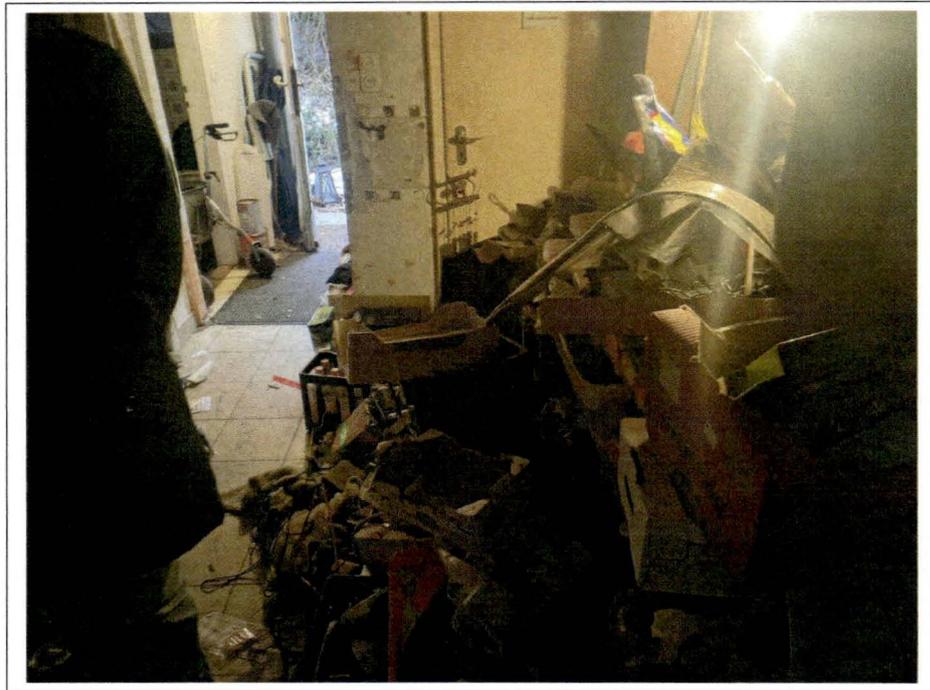


Foto 9: Blick in einen Flur

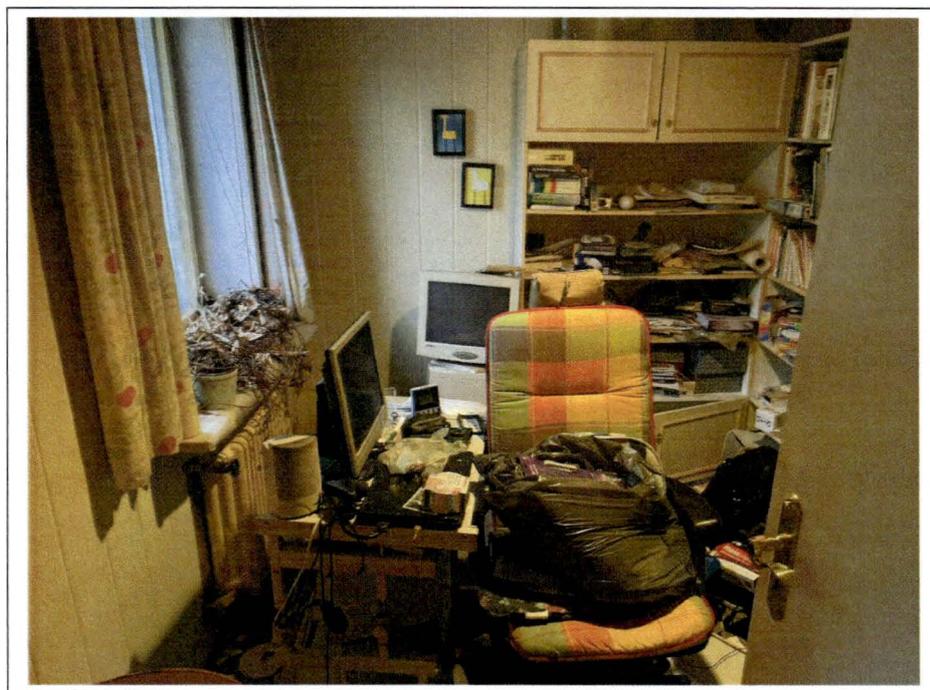


Foto 10: Blick in einen Raum im Erdgeschoss

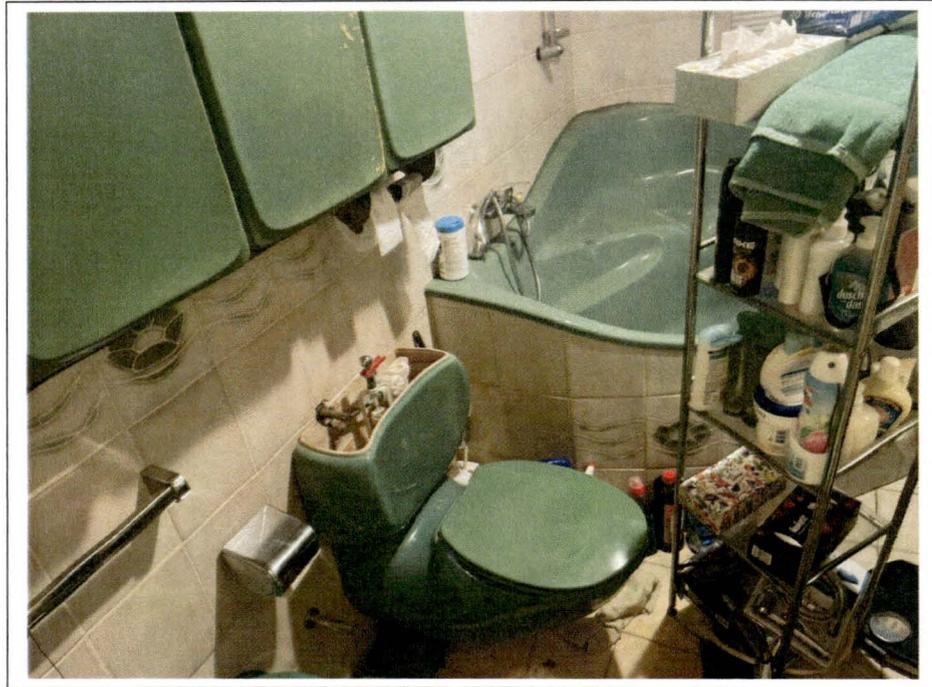


Foto 11: Blick in das Bad

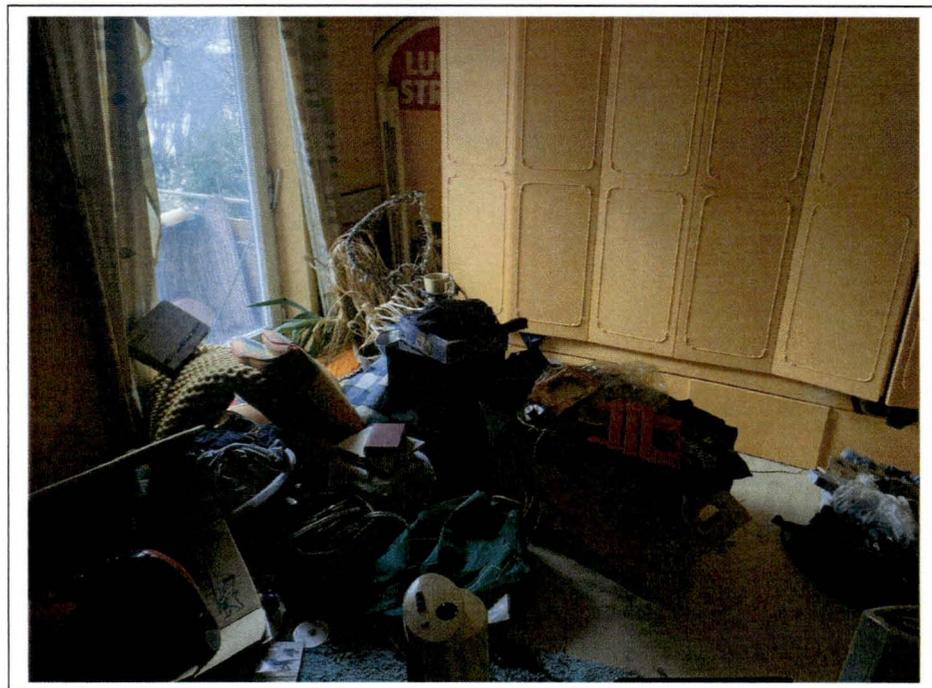


Foto 12: Blick in einen Raum im Erdgeschoss



Foto 13: Blick in einen Raum im Obergeschoss

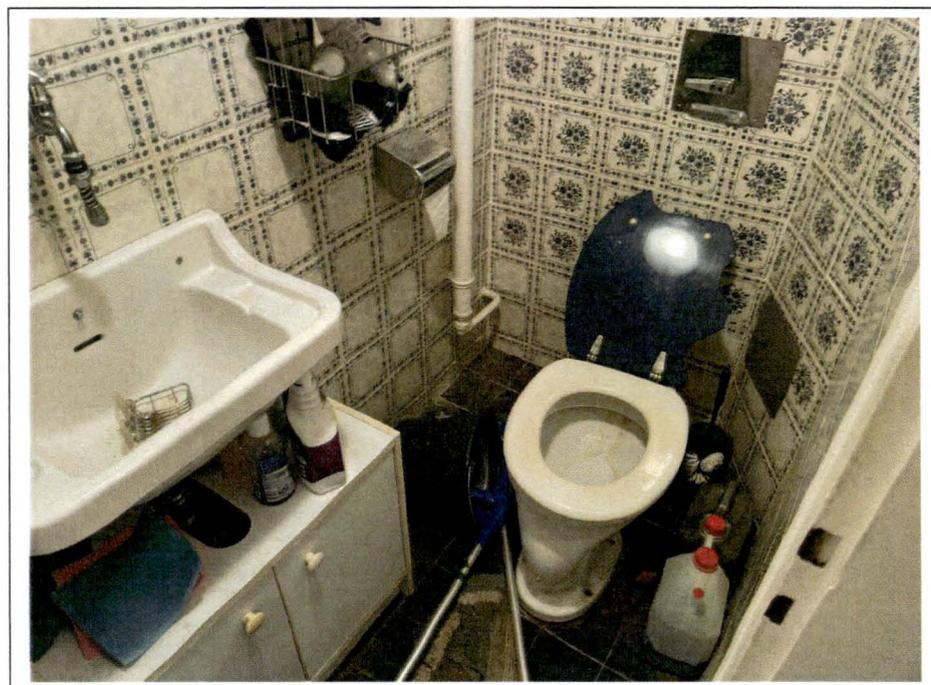


Foto 14: Blick in das WC

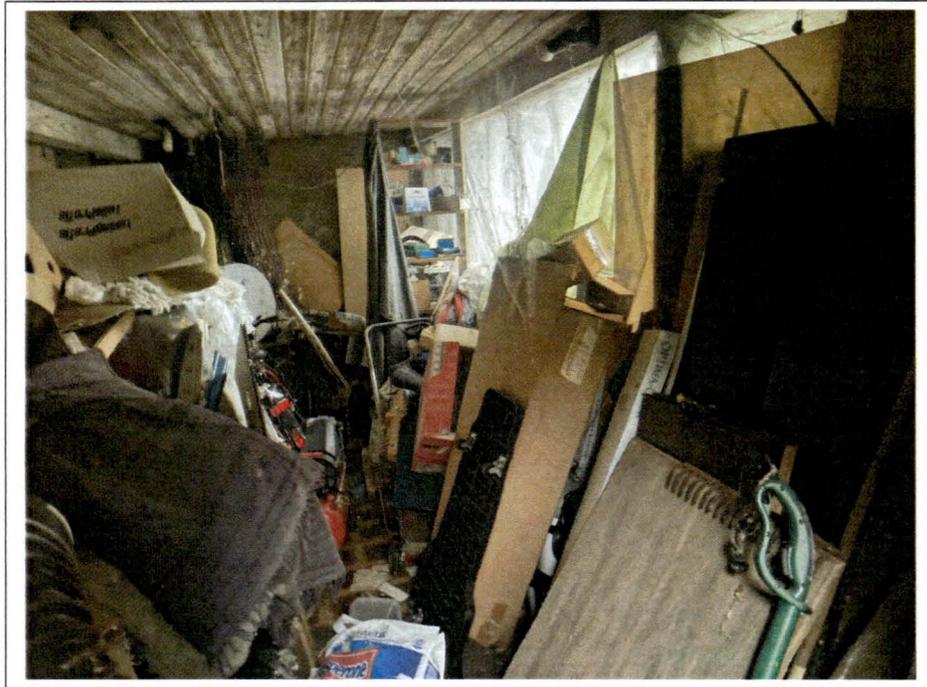


Foto 15: Blick in das Nebengebäude an der Ostgrenze



Foto 16: Treppe zur Garage