

Kornelia Förster

Diplom - Sachverständige (DIA)
für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
sowie Beleihungswertermittlung
Zertifizierte Immobiliengutachterin (DIAZert) DIN EN ISO/IEC 17024

Pettenkoferstraße 31
84026 Landshut

mobil +49 (0)173 2372713
kornelia.foerster@gmx.de

Verkehrswertgutachten

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (10)

21. JULI 2023

Scheck Euro _____

Anl: GKM _____



Bewertungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 7 mit Kellerabteil
in der Wohnanlage 84034 Landshut, Piflaser Weg 10 b
67,00/1000 MEA an FINr. 917/10
Gemarkung Landshut -weiß-

Auftraggeber: Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht

Aktenzeichen: 2 K 137/22

Verkehrswert: 295.000 €

Wertermittlungsstichtag: 17.05.2023

Tag der Ausfertigung: 07.07.2023

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	6
2.0 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.1 Grundbuchdaten	6
2.2 Beurteilung der Lasten Abteilung II des Grundbuches	7
2.3 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück	7
2.4 Vermietung und Verpachtung	8
3.0 Hausverwaltung	9
4.0 Allgemeine Angaben	10
5.0 Beschreibung des Grundbesitzes	11
5.1 Lage und Umgebung	11
5.2 Grundstücksbeschreibung	14
5.2.1 Topographie	14
5.2.2 Baurecht	14
5.2.3 Erschließungszustand	15
5.2.4 Bodenbeschaffenheit	16
5.2.5 Denkmalschutz	16
5.2.6 Emissions- und Immissionsbelastung	16
5.2.7 Energieausweis	16
5.2.8 Überschwemmungsgefährdete Gebiete	17
6.0 Baubeschreibung	18
6.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung	18
6.2 Zustand / Instandhaltung	19
6.3 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen	19
6.4 Außenanlagen	21
6.5 Beurteilung	21
7.0 Wertermittlung	25
7.1 Wertermittlungsverfahren	25
7.1.1 Sachwertverfahren	26
7.1.2 Ertragswertverfahren	27
7.1.3 Vergleichswertverfahren	28
7.1.4 Auswahl des Verfahrens	29

7.1.5 Marktrecherche	29
7.2 Vergleichswert.....	30
7.3 Ertragswert.....	32
7.3.1. Bodenwert.....	32
7.3.2 Bewertungsbasis.....	34
7.3.3 Rohertrag.....	35
7.3.4 Bewirtschaftungskosten	35
7.3.5 Ermittlung des bewertungsrelevanten Baualters / der Restnutzungsdauer.....	36
7.3.6 Liegenschaftszinssatz.....	37
7.3.7 Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)	38
7.3.8 Berechnung des Ertragswerts	39
7.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	40
7.4.1 Wertminderung aufgrund Mängel und Schäden	40
7.5 Verkehrswert.....	40
8.0 Anmerkung der Sachverständigen zur Gutachtenerstellung.....	42
9.0 Anlagen	42

1.0 Allgemeines

1.1 Allgemeine Angaben

Vom Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht wurde die Sachverständige gemäß Beschluss vom 24.04.2023 mit der Verkehrswertschätzung der Eigentumswohnung Nr. 7 mit Kellerabteil in der Eigentumswohnanlage 84034 Landshut, Piflaser Weg 10 b, 67,00/1000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück FINr. 917/10 der Gemarkung Landshut, -weiß- beauftragt.

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

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

1.2 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung, der 17.05.2023.

1.3 Arbeitsunterlagen

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen zur Verfügung:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000.
- Auszug aus den Aufteilungsplänen im Maßstab 1 : 100.
- Eigene, bei einer Ortsbesichtigung am 17.05.2023 gemachte Protokolle und Fotodokumentationen.

Fotos wurden beim Ortstermin aufgenommen, das Einverständnis seitens der Antragsgegnerseite zur Aufnahme und Verwendung beim vorliegenden Gutachten war nur eingeschränkt gegeben. Es wurden nur Außenaufnahmen sowie Ansicht von

Küche, Bad, Wohnzimmer und Loggia gestattet. Die Fotos stellen den Zustand zum Besichtigungszeitpunkt dar.

- Grundbuchauszug vom 22.12.2022 in beglaubigter Abschrift.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamts Landshut vom 19.12.2022.
- Teilungserklärung vom 04.05.1961 (URNr. 1195 F des Notars Dr. Hanns Forster in Landshut)
- Nachtrag zur Teilungserklärung vom 12.07.1961 (URNr. 1669 F des Notars Dr. Hanns Forster in Landshut).
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 21.10.2020 und 12.01.2023, Jahresabrechnung 2020/2021 (Zeitraum 01.04.2020-31.03.2021).
- Informationsbeschaffung bei der zuständigen Hausverwaltung (Gu-Be-Ga Hausverwaltung Immobilien GmbH).
- Recherche bei der Stadtverwaltung Landshut zur Abklärung des Baurechts.
- 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 Wertermittlungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB. Die Wertermittlung ist im Rahmen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der aktuell gültigen Fassung erstellt.

Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. In § 10 Abs. 2 ImmoWertV wird dieser Grundsatz wie folgt relativiert: Wenn für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt wurden, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (Priorisierung der Modellkonformität).

1.4 Besichtigung

Besichtigt wurde der Zugang zum Wohngebäude „Piflaser Weg 10 b“, der Zugang und die Eigentumswohnung Nr. 7 im 3.Obergeschoss, das Kellergeschoss mit dem Kellerraum Nr. 7, der Trockenraum und Fahrradabstellraum sowie die Gesamtanlage von außen.

Bei der Ortsbesichtigung waren die Antragsgegnerin sowie die Unterzeichnerin anwesend.

2.0 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten

Der zu begutachtende Grundbesitz ist vorgetragen im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichtes Landshut für die Gemarkung Landshut -weißes Viertel-, Blatt 14220 und in den, auf die Begutachtung Bezug nehmenden Abteilungen zum 22.12.2022 wie folgt beschrieben:

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Landshut			Bestandsverzeichnis		Einlegebogen
Grundbuch von Landshut-weißes Viertel- Band 375 Blatt 14220					1
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe	
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbesitz angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a
1	2	a/b	c	4	
1	-	67,00/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück	Piflaser Weg 10 a, 10 b, Wohnblock, Hofraum	--	09 23
		917/10			
		verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung mit Loggia und Kelleranteil des Hauses A Nr. 7			
		lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 375 Bl. 14214 mit 14229); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter; Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten; an Abkömmlinge; durch Konkursverwalter; durch Zwangsvollstreckung; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 04.05.1961 und 12.07.1961; eingetragen am 30.08.1961; übertragen aus Bd. 102 Bl. 5384 am 25.08.1980.			

Abteilung I

Eigentümer:

- Lfd. Nr. 3.1 XXX XXX, geb. am XX.XX.XXXX
Lfd. Nr. 3.2 XXX XXX, geb. am XX.XX.XXXX
Lfd. Nr. 3.3 XXX XXX, geb. am XX.XX.XXXX
in Erbengemeinschaft

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen:

- Lfd. Nr. 1 Sanierung wird durchgeführt (Sanierungsgebiet „Nikola“); eingetragen am 19.11.2001.
Lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Landshut – Vollstreckungsgericht -, AZ: 2 K 137/22); eingetragen am 22.12.2022.

Abteilung III:

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

2.2 Beurteilung der Lasten Abteilung II des Grundbuches

Sanierungsvermerk:

Die unter lfd. Nr. 1 vorgetragene Eintragungsbewilligung liegt zur Bewertung nicht vor. Der Grundgedanke des klassischen Sanierungsverfahrens besteht darin, dass in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgeschöpft wird und der Gemeinde zufließt. Zum Wertermittlungsstichtag werden keine wertrelevanten Vor- und Nachteile aus dem eingetragenen „Sanierungsvermerk“ abgeleitet.

Hinweis: Die vorgetragene Belastung wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß nicht bewertet, etwaige Wertminderungen sind im nachfolgend zu ermittelndem Verkehrswert nicht enthalten.

2.3 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten am Grundstück

Das Grundstück (FINr. 917/10) mit der Wohnanlage der zu bewertenden Eigentumswohnung liegt in der „zweiten Reihe“ zum Piflaser Weg. Im Hinblick auf die Sicherung des ungehinder-ten Zugangs, ist eine Dienstbarkeit „Geh- und Fahrrecht“ am nördlich angrenzenden

Nachbargrundstück (FINr. 917/8) eingetragen. Dies ergaben Recherchen der Sachverständigen beim Grundbuchamt Landshut.

Darüber hinaus sind 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 Eigentumswohnung war zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Beginn des Mietverhältnisses war der 01.02.2004, mit monatlicher Nettokaltmiete i.H.v. 360 €/m². Zum Wertermittlungsstichtag betrug die monatliche Nettokaltmiete nach einer Mietzinsanpassung (Zeitpunkt wurde nicht mitgeteilt) 400 €. Der Mietvertrag vom 01.02.2004 wurde in Kopie zur Bewertung vorgelegt. Die Information über die Mietzinsanpassung erfolgte nur mündlich.

Hinweis der Sachverständigen:

Die monatliche Bestandsmiete i.H.v. 400 €/m² weicht stark von der marktüblichen Miete (gemäß Mietspiegel der Stadt Landshut 2022) ab, die bei der Berechnung des vorläufigen Ertragswerts angesetzt wurde (vgl. Kapitel 7.3.8).

Eine sofortige Anpassung auf das marktübliche Mietniveau ist aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen des Miethöhengesetzes (§ 558 BGB) nicht möglich. Demnach kann die Miete nur alle 3 Jahren um maximal 20 % erhöht werden, in Städten mit einer Mietpreisbremse nur um 15 %. Die Stadt Landshut gehört zu den Städten mit Mietpreisbremse. Für den Erwerber einer Immobilie mit geringen Bestandsmieten bestehen bis zu dem Zeitpunkt, zu dem er die Mieten im Rahmen der oben genannten gesetzlichen Einschränkungen auf das marktübliche Mietniveau angehoben hat, finanzielle Einbußen durch entgangene Mieteinnahmen (Differenz zwischen Bestandsmiete und marktüblicher Miete).

Der Nachteil der niedrigen Bestandsmiete wird im Rahmen des Teilungsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß nicht bewertet. Eventuelle Wertminderungen sind im nachfolgend ermittelnden Verkehrswert nicht enthalten.

3.0 Hausverwaltung

Die Hausverwaltung wurde zum Bewertungsstichtag durchgeführt von:

Gu - Be - Ga Hausverwaltung Immobilien GmbH

Industriestraße 19 a

84030 Ergolding

Tel.: 0871 / 97 55 0 - 0

Es lagen Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 21.10.2020 und 12.01.2023 sowie die Jahresabrechnung 2020/2021 (Zeitraum 01.04.2020-31.03.2021) zur Bewertung vor.

Von der Hausverwaltung wurde mitgeteilt, dass die Instandhaltungsrücklage für die Wohnanlage zum 31.03.2023: rd. 44.650 €, der Anteil für die Eigentumswohnung Nr. 7: rd. 2.990 € betrug.

Das monatliche Hausgeld für die zu bewertende Wohnung beträgt 307 € (inkl. Rücklagenanteil von 55,83€). Anteilige Heizkosten sind hier enthalten. Laut Angabe der Hausverwaltung sind keine Hausgeldrückstände für das zu bewertende Objekt vorhanden.

Gemäß Information der Hausverwaltung wurden laufende Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. In den letzten 20 Jahren wurden folgenden größere Sanierungen durchgeführt:

Erneuerung der Fenster (vor rd. 20 Jahren; genauer Zeitpunkt wurde nicht mitgeteilt)

2004: Austausch der Gegensprechanlagen

2009: Sanierung der Eingangspodeste

2010: Dachsanierung

2014: Malerarbeiten in den Treppenhäusern

2020: Erneuerung der Fassade und Balkone

2021: Erneuerung der Heizungsanlage.

Gravierende Schäden und Mängel am Gemeinschaftseigentum wurden nicht angegeben.

In der Eigentümerversammlung 2023 wurde die Erneuerung der Zähleranlagen (Messeinrichtung für Strom) diskutiert. Folgendes wurde mitgeteilt (Auszug aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung 2023):

Punkt 8 – Erneuerung der Zähleranlagen; Aussprache und Beschluss

Die Stadtwerke Landshut haben der Hausverwaltung mitgeteilt, dass die Messeinrichtungen (Strom) nicht mehr gewechselt werden, da der Zählerplatz nicht mehr den aktuellen technischen Anforderungen entspricht (Stand Februar 2022). Die Hausverwaltung hat deshalb in Abstimmung mit den Stadtwerken ein Angebot für den Umbau (Verlegung des Zählerplatzes in die Kellerbereiche) bei der Firma Elektro Schramm eingeholt. Die Kosten für den Umbau würden sich auf rund 100.000,00 € brutto belaufen.

Stand heute (12.01.2023): Am heutigen Versammlungstag teilten die Stadtwerke der Hausverwaltung auf Nachfrage mit, dass die Stromzähler doch gewechselt werden und derzeit nur ein kleinerer Umbau (Austausch Zählertafel) notwendig sei. Hierzu werden aber noch offizielle Schreiben verschickt.

Herr [REDACTED] schlägt vor, auf das angekündigte Schreiben der Stadtwerke zu warten und sodann in Absprache mit dem Beirat die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Hiermit zeigen sich alle Eigentümer einverstanden. Es erfolgt keine Abstimmung.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung lagen lt. Hausverwaltung noch keine neuen Erkenntnisse vor. Ebenfalls sind kurzfristig keine Renovierungsmaßnahmen in der Wohnanlage geplant.

Die Bewertung erfolgt nach vorliegenden Unterlagen und Auskünften der Hausverwaltung. Es wird angenommen, dass keine weiteren wertrelevanten Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft bestehen und dass keine wertrelevanten sonstigen Maßnahmen anstehen.

4.0 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 der Sachverständigen 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 -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.

5.0 Beschreibung des Grundbesitzes

5.1 Lage und Umgebung

Basisdaten:

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Kreisfreie Stadt Landshut
Einwohner:	rd. 75.250 (Stand 31.03.2023)

Die Wohnanlage mit der zu begutachtenden Eigentumswohnung befindet sich im Stadtteil Nikola am Piflaser Weg 10 b.

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. 75.250 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 durchläuft 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. 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 Bevölkerung nahm innerhalb der letzten zehn Jahre um rund 15 % zu. 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)

Mikrolage:

Die Wohnanlage mit der zu begutachtenden Eigentumswohnung befindet sich im Stadtteil Nikola.

Städtebaulich stellt sich der Stadtteil als sehr heterogener Bereich mit Stadtvillen der Gründerzeit (zum Teil Denkmalschutz) und Geschosswohnungsbau mit Flachdachbauten der 60er und 70er Jahre mit bis zu neun Geschossen dar. Der Stadtteil Nikola liegt zwischen dem übergeordneten Grünzug Flutmulde im Norden, der Kleinen Isar im Süden und der Luitpoldstraße im Westen. Sowohl der nordwestlich gelegene Hauptbahnhof als auch die südlich liegende Altstadt von Landshut sind mit Stadtbussen bzw. fußläufig zu erreichen (ca. 1,7 km bzw. 1 km Entfernung). Das südwestlich gelegene Klinikum und das Landshuter Hallen- und Freizeitbad (je rd. 2 km) sind ebenfalls gut und schnell zu erreichen. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen befinden sich rd. 7 km westlich („Landshut-West“) und rd. 4 km nördlich („Landshut-Nord“).

Geschäfte zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfes sind westlich (Supermarktfiliale „EDEKA“ mit Postannahmestelle, Metzgerei, Bäcker) in rd. 100 m und nördlich (Supermarktfiliale „Lidl“) in rd. 400 m Entfernung vorhanden.

Nördlich, in rd. 500 m Entfernung befindet sich die bereits erwähnte „Flutmulde“ als weitläufige Grünanlage.

Die Wohnanlage mit der zu begutachtenden Eigentumswohnung befindet sich am Piflaser Weg und hier in der „zweiten Reihe“. Unmittelbar südlich (rd. 20 m Entfernung) fließt die Isar mit entlangführendem Geh- und Fahrradweg.

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus bis zu fünfgeschossigen Wohnanlagen, östlich grenzen zwei Ein-/Zweifamilienhäuser an.

Die Lage ist ruhig. Der Geschäftsbetrieb der östlich (Entfernung rd. 100 m) situierten EDEKA-Filiale stellt nach Angabe beim Besichtigungstermin keine Beeinträchtigungen dar.

Das Verkehrsaufkommen auf dem Piflaser Weg ist als durchschnittlich zu beurteilen. Im öffentlichen Straßenbereich sind im begrenzten Umfang kostenfreie Parkmöglichkeiten gegeben.

Die Wohnlage ist insgesamt als sehr gut, mit direktem Blick zur Isar und Zugang zum entlangführenden Geh- und Fahrradweg (Naherholungswert) und gleichzeitig zentrumsnah zu beurteilen.

Bezüglich der Lage im Stadtgebiet siehe beiliegende Kopie des Stadtplans im Maßstab 1 : 10.000.

5.2 Grundstücksbeschreibung

5.2.1 Topographie

Grundstücksgröße laut Grundbuch: 923 m²

Grundstückszuschnitt: annähernd rechteckförmig mit einer rechteckförmigen Erweiterung an der Nordwestecke

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 28 m

Mittlere Grundstückstiefe: rd. 32 m

Das Gelände ist annähernd eben.

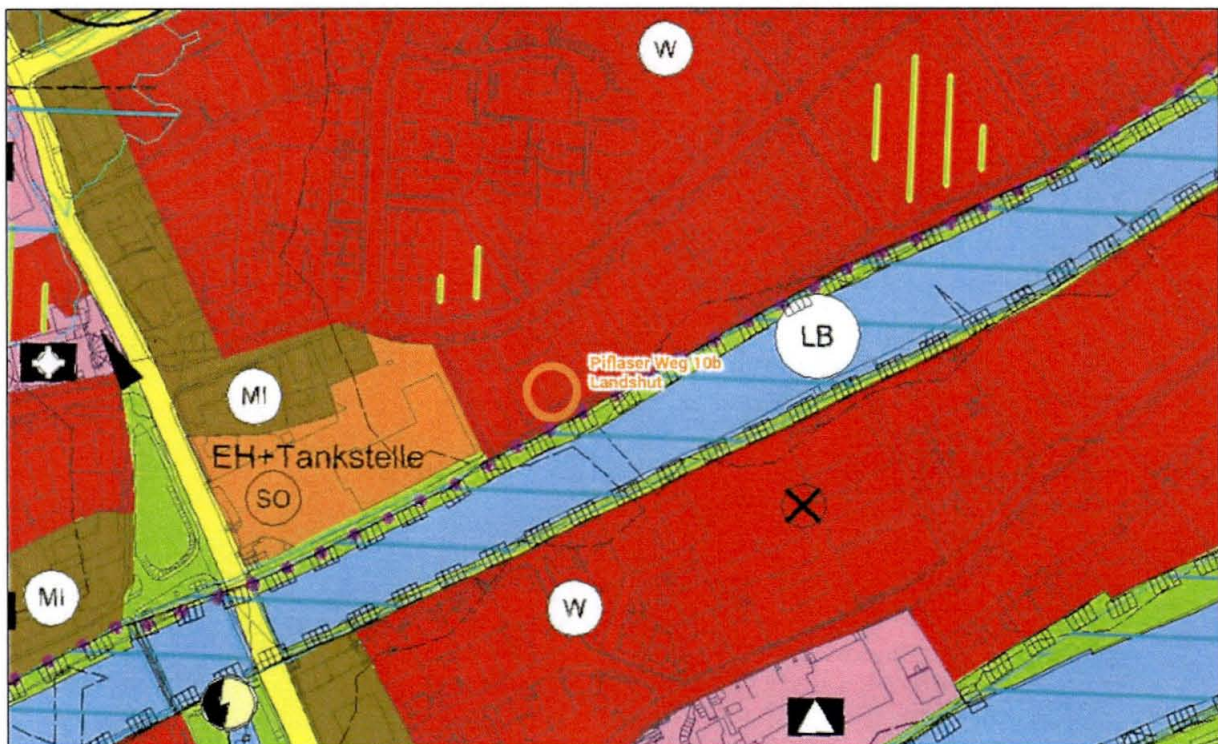
Tragfähiger Baugrund ist augenscheinlich vorhanden.

Beeinträchtigungen durch einen schwankenden Grundwasserstand können nicht ausgeschlossen werden.

5.2.2 Baurecht

Gemäß Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Landshut liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohngebiet (W) dargestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan:



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 viergeschossigen Wohngebäude mit zwei Wohn Hauseingängen Nr. 10 a und Nr. 10 b mit insgesamt 15 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit (Arztpraxis) im Erdgeschoss des Hauses Nr. 10 b.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl des Bestandes als Maß der baulichen Nutzung liegt laut Anlage bei 1,62.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Landshut liegt Sachverständigen nicht vor (Hinweis in der Teilungserklärung gegeben), wird jedoch für die Bewertung unterstellt. Es wird ebenfalls unterstellt, dass die bestehende Bebauung genehmigt ist und sämtliche Erschließungskosten bezahlt sind.

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

5.2.3 Erschließungszustand

Das Grundstück ist ortsüblich durch die ausgebaute Straße *Piflaser Weg* (Straßendeckung mit Asphaltierung und zweiseitigem Gehweg) sowie durch Kanal, Wasser, Gas und Strom erschlossen.

Das Grundstück (FINr. 917/10) mit der Wohnanlage der zu bewertenden Eigentumswohnung liegt in der „zweiten Reihe“ zum Piflaser Weg. Im Hinblick auf die Sicherung des ungehinderten Zugangs, ist eine Dienstbarkeit „Geh- und Fahrrecht“ am nördlich angrenzenden Nachbargrundstück (FINr. 917/8) eingetragen. Dies ergaben Recherchen der Sachverständigen beim Grundbuchamt Landshut.

Somit sind alle üblichen Versorgungs- sowie Entsorgungsleitungen vorhanden. Erschließungskosten fallen nach Angabe der Stadtverwaltung nicht mehr an.

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 Juni 2023) liegt für das Bewertungsgrundstück und in der näheren Umgebung keine Registrierung als (Boden-)Denkmal vor. Die Registrierung in der Denkmalliste ist nicht abschließend, daher kann das Vorhandensein von (Boden-)Denkmälern nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

5.2.6 Emissions- und Immissionsbelastung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten von der Sachverständigen keine wertmindernden Beeinträchtigungen (Emissions- und Immissionsbelastung) festgestellt werden. Grundsätzlich ist es von einer ruhigen Wohnlage auszugehen.

5.2.7 Energieausweis

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

5.2.8 Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Das Bewertungsgrundstück liegt nördlich eines im Geoportal Bayern ausgewiesenen überschwemmungsgefährdeten Gebietes (Isar).

Auszug des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG):



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.

6.0 Baubeschreibung

6.1 Bauzeit und grundrissliche Gliederung

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde die Eigentumswohnanlage im Jahr 1961 errichtet und besteht aus einem vollunterkellerten viergeschossigen Wohngebäude mit zwei Hauseingängen Nr. 10 a und Nr. 10 b auf der FINr. 917/10.

In dem zweiteiligen Wohngebäude befinden sich insgesamt 15 Wohneinheiten (Verteilung: zwei Einheiten je Geschoss und Hauseingang) und eine Gewerbeeinheit (Arztpraxis im Haus Nr. 10 b im Erdgeschoss; die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft wird unterstellt).

Die zu bewertende Wohnung Nr. 7 befindet sich im „Südflügel“ (Hauseingang Nr. 10 b) im 3.OG links. Der überdachte Hauseingang (mit Podeststufe) befindet sich an der Ostseite. An der Außenseite des Hauseingangs ist ein Klingeltableau inkl. Gegensprech- und Briefkasten-anlage installiert.

Das Haus ist lediglich mit einem Treppenhaus, welches alle Geschosse (UG bis 3.OG) erschließt, ausgestattet. Eine Aufzugsanlage ist nicht vorhanden. Somit ist ein barrierefreier Haus- und Wohnungszugang nicht gegeben.

Die **4-Zimmer-Wohnung Nr. 7** ist nach Westen, Süden und Osten orientiert. Vom Treppenhaus wird die Wohnung von links betreten.

Alle Räume sind vom Wohnungsflur aus erschlossen. Die Ausrichtung der Räume stellt sich wie folgt dar: das Wohnzimmer nach Westen, das Schlafzimmer nach Westen und Süden, die Küche nach Süden, die Zimmer 1 und 2 sowie das Bad nach Osten. Bis auf den innenliegenden Flur und die Abstellkammer sind alle Räume über Fenster belichtet und belüftet. Die Loggia mit Westausrichtung und Blick zur Isar ist sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer zu betreten.

Wohnfläche laut Aufteilungsplan: 78,30 m².

Zur Wohnung gehört das ca. 8 m² große Kellerabteil Nr. 7 im Untergeschoss.

Im Untergeschoss befinden sich auch Gemeinschaftsräume (Trockenraum, Fahrradabstellraum) und der Heizraum.

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

6.2 Zustand / Instandhaltung

Die im Jahr 1961 errichtete Wohnanlage befindet sich zum Stichtag, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, instandgehaltenen und gepflegten Allgemeinzustand. In den letzten 20 Jahren wurden folgenden größere Baumaßnahmen/Sanierungen durchgeführt:

Erneuerung der Fenster (vor rd. 20 Jahren; genauer Zeitpunkt wurde nicht mitgeteilt)

2004: Austausch der Gegensprechanlagen

2009: Sanierung der Eingangspodeste

2010: Dachsanierung

2014: Malerarbeiten in den Treppenhäusern

2020: Erneuerung der Fassade und Balkone

2021: Erneuerung der Heizungsanlage.

Aktuell wird über die Erneuerung der Zähleranlagen (Messeinrichtung für Strom) diskutiert.

Die Ausstattung der zu bewertenden Wohnung Nr. 7 stammt, bis auf das sanierte Bad und die Kunststoffenster (ca. 20 Jahre alt), weitestgehend aus dem Baujahr. Das Bad wurde nach Angabe der Antragsgegnerin im Jahr 2004 renoviert (neue Boden- und Wandfliesen, Acrylwanne, Waschbecken, WC). Altersentsprechende Abnutzungserscheinungen und Gebrauchsspuren (z.B. abgenutzte Bodenbeläge) sind gegeben.

6.3 Bauliche Ausführung mit nachfolgenden hauptsächlichen Merkmalen

Die nachfolgende Baubeschreibung erfolgt aufgrund 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. Eine Baubeschreibung liegt der Sachverständigen nicht vor. Bautechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Grundkonstruktion: Kellerumfassungswände aus Stampfbeton (Wandstärke der Umfassungswände $d = 36,5$ cm), sonstige Umfassungs- und Zwischenwände aus Ziegelmauerwerk (Wandstärke der Umfassungswände $d = 36,5$ cm).

Decken: Stahlbeton.

- Dach: Flachdachkonstruktion, vermutlich mit Folienabdichtung.
- Treppen: Treppenhaus: Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag, Metallgeländer mit PVC-Handlauf;
vom Keller Zugang zum Garten: Betontreppe mit Metallgeländer.
- Fenster: Wohnung Nr. 7: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Natursteinbänke innen, Alufensterbleche außen; keine Rollos (Ausnahme: ein nachträglich eingebautes Kunststoffrollo im Wohnzimmer);
Treppenhaus: Glasbausteinfenster;
im Keller: alte Holzfenster überwiegend mit Metallgitter.
- Türen: Hauseingangstüre (überdacht, Podeststufe): Metallkonstruktion mit Glasausfachung inkl. festem Seitenteil mit Klingel- und Wechselsprecheinrichtung, integrierte Briefkastenanlage;
Wohnungseingangstüre: furniertes Türblatt (vermutlich aus dem Baujahr), Spion;
im Innenbereich: einfache weißbeschichtete Türblätter (vermutlich aus dem Baujahr);
Keller: z.T. feuerhemmende Metalltüren.
- Böden: Wohnung Nr. 7: Teppichbelag in den Schlafräumen und im Flur, Mosaikparkett im Wohnzimmer, alter PVC-Belag in Küche und Abstellraum, Fliesenbelag im Bad;
Treppenhaus: Natursteinbelag;
Keller: Estrich.
- Decken- und Wandbehandlung: Fassade mit verriebenem Putz und Anstrich (farbig gestaltet), z.T. mit Klinkerverkleidung (als gestalterisches Detail);
im Innenbereich Wände und Decken mit Putz und Anstrich, Wände überwiegend tapeziert;
Wandfliesen ca. 2 m hoch im Bad;
Fliesenschild am Küchenarbeitsplatz.

Technische Installation:

- Hausanschlüsse: Das Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen für Wasser, Kanal, Gas und Strom angeschlossen.
- Elektroinstallation: Elektrische Brenn- und Anschlussstellen sind dem Baualter und der Nutzung entsprechend im üblichen Umfang vorhanden.
Klingel- mit Wechselsprechanlage.
- Sanitärinstallation: Bad: Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Stand-WC mit Druckspüler;

	Küche: Kalt- und Warmwasseranschluss
Heizung:	Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, Wärmeverteilung über Heizkörper.
Loggia:	Betonbrüstung mit integriertem „Sicht-Element“ und aufmontierter Absturzsicherung, Klinkerbelag, Markise.
Kücheneinrichtung:	(Lt. Angabe Eigentum der Mieterin) Ältere Einbauküche (zum Einbaujahr sind keine genauen Angaben überliefert): Ober- und Unterschränke, Kühlschrank, Elektro-Herd, Backofen, Spülbecken, Geschirrspülmaschine.
Kellerabteil:	Massiv-Zwischenwände, Estrich; Zugang: Holzbrettertüre mit Vorhängeschloss abschließbar.

6.4 Außenanlagen

- Einfriedung mit Maschendrahtzaun, z.T. Grünhecke; zum nördlichen Nachbargrundstück (FINr. 917/8) keine Einfriedung, da hier Zugang zur öffentlichen Straße „Piflaser Weg“.
- Verkehrsflächen und Hauszugang mit Asphaltbelag.
- Fahrradständer gegenüber Hauseingang Nr. 10 b.
- Gemeinschaftsgrünanlage westlich des Wohnhauses: Aufwuchs bestehend aus Rasen, Bäumen und Strauchwerk.

6.5 Beurteilung

Die Eigentumswohnung Nr. 7 ist zum Stichtag 17.05.2023 zu bewerten.

Die Wohnanlage wurde in ortsüblicher Massivbauweise im Jahr 1961 errichtet.

Die Wohnlage ist ruhig und kann als gut bis sehr gut im innerörtlichen, gewachsenen Bereich von Landshut beurteilt werden. Als positiv hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zur Isar mit Fahrrad- und Gehwegen sowie die zentrumsnahe Lage (Entfernung zur Altstadt ca. 1 km).

Die Wohnanlage befindet sich zum Stichtag, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, instandgehaltenen gepflegten Allgemeinzustand. Altersgemäße Abnutzung ist durchwegs sichtbar.

Gemäß Information der Hausverwaltung wurden laufende Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen durchgeführt (vgl. Kapitel 6.2).

Hinweis: Bei einem Starkregen im Sommer 2021 drang im Keller der Wohnanlage Wasser ein. Nach Angabe der Hausverwaltung war die Feuchtigkeit zum Wertermittlungsstichtag behoben. Gravierende Schäden und Mängel am Gemeinschaftseigentum konnten, soweit eine Besichtigung möglich war, nicht festgestellt werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass der energetische Zustand des Wohngebäudes nicht dem aktuellen Standard entspricht. So ist kein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) montiert, die Heizungsanlage wurde zwar im Jahr 2021 erneuert, hierbei handelt es sich jedoch um eine Gaszentralheizung.

Nach Angabe der Hausverwaltung sind demnächst keine Renovierungsmaßnahmen in der Wohnanlage geplant. Es ist allerdings davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig mit weiteren Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu rechnen ist (Sonderumlagen können möglicherweise nicht ausgeschlossen werden). Informationen seitens der Hausverwaltung wurden hier nicht erteilt.

Nachteilig ist der fehlende Personenaufzug zu beurteilen. Der Hauszugang ist über eine Podeststufe zu betreten. Somit ist ein behinderten- bzw. altersgerechter Zugang nicht gegeben.

Die Ausstattung der zu bewertenden 4-Zimmer-Wohnung stammt, bis auf das sanierte Bad und die Kunststofffenster (ca. 20 Jahre alt), weitestgehend aus dem Baujahr. Das Bad wurde nach Angabe der Antragsgegnerin im Jahr 2004 renoviert (neue Boden- und Wandfliesen, Acrylwanne, Waschbecken, WC).

Altersentsprechende Abnutzungserscheinungen und Gebrauchsspuren sind gegeben.

Bei der Ortsbesichtigung wurde ein Renovierungsstau mit folgenden Schäden und Mängeln festgestellt:

- Die Bodenbeläge sind abgewohnt und erneuerungsbedürftig.
- Die Wohnungs- und Innentüren stammen vermutlich aus der Bauzeit (Anfang der 1960er Jahre).
- Es sind Stockflecken (evtl. Schimmelbefall) an den Außenwänden (überwiegend in den Raum-Ecken) im Schlafzimmer und Zimmer I (lt. Plan) sichtbar. Dieser Mangel liegt vermutlich an der Problematik der kalten Außenwände ohne WDVS und einem falschen Lüftungsverhalten. Diese Problematik ist bekannt und wurde gemäß Protokoll der Eigentümersammlung am 21.10.2020 diskutiert.
- Sichtbarer Riss an der Wohnzimmerdecke (vermutlich statisch unbedenklich). Eine fallabschließende Beurteilung dieses Mangels kann nicht getroffen werden, hierzu wäre die Meinung eines Fachspezialisten gefragt.

- Das nachträglich montierte Kunststoff-Rollo im Wohnzimmer, kann nach Angabe bei starkem Wind nicht heruntergelassen werden, da sonst dieses nach „außen“ gebogen wird und aus der Führungsschiene austritt.
- Der Parkettboden im Wohnzimmer (Fensterbereich) ist nach einem Wassereitritt bei einem Starkregen im Sommer 2021 aufgequollen und teils defekt. Nach Angabe handelt es sich hierbei um einen Versicherungsschaden, dessen Regulierung bereits beantragt wurde.

Die Grundrisskonzeption ist funktionell. Alle Räume, bis auf den innenliegenden Flur und die Abstellkammer sind natürlich über Fenster belichtet und belüftet. Die Loggia mit „Weitblick“ ist nach Westen ausgerichtet. Hervorzuheben ist die Lage der Wohnung im 3.Obergeschoss mit Blick zur Isar.

Die Wohnungsgröße liegt mit einer Wohnfläche von rd. 78 m² im unteren Rahmen des ortsüblichen Durchschnitts für eine 4-Zimmer-Wohnung. Die zwei Kinderzimmer sind mit rd. 10,60 m² und 8 m² relativ klein.

Der Wohnung ist keine Garage zugeordnet, was im innerstädtischen Bereich als Nachteil zu werten ist.

Zum Wertermittlungsstichtag waren im Grundbuch, bis auf einen „Sanierungsvermerk“ keine werterelevanten Einträge vorhanden. Die Rechte der Abteilung II werden im Rahmen dieses Gutachtens auftragsgemäß nicht bewertet.

Ein Mietverhältnis lag zum Wertermittlungsstichtag vor. Die monatliche Nettokaltmiete betrug gemäß mündlicher Angabe 400 € (rd. 5,00 €/m²). Somit lag/liegt die Bestandsmiete weit unter der ortsüblichen Miete. Der sich daraus ergebende Nachteil (Werteeinfluss) einer sogenannten „Mindermiete“ wird im Rahmen dieses Gutachtens auftragsgemäß nicht bewertet.

Hinweis: Mit einem Eigentumswechsel bleibt das Mietverhältnis bestehen (§ 566 BGB).

Eine sofortige Anpassung auf das marktübliche Mietniveau ist aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen (§ 558 BGB) des Miethöhengesetzes nicht möglich. Demnach kann die Miete nur alle 3 Jahren um maximal 20 % erhöht werden, in Städten mit einer Mietpreisbremse nur um 15 %. Die Stadt Landshut gehört zu den Städten mit Mietpreisbremse. Für den Erwerber einer Immobilie mit geringen Bestandsmieten bestehen bis zu dem Zeitpunkt, zu dem er die Mieten im Rahmen der oben genannten gesetzlichen Einschränkungen auf das marktübliche Mietniveau angehoben hat, finanzielle Einbußen durch entgangene Mieteinnahmen (Differenz zwischen Bestandsmiete und marktüblicher Miete).

Aufgrund aktueller, weltpolitischer Ereignisse (Ukraine-Krieg, Erhöhung der Leitzinsen und die damit verbundenen Auswirkungen auf dem Kapitalmarkt) ist mit Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt zu rechnen. Es wird mehr Eigenkapital erforderlich. Stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, insbesondere auch im Energiesektor, sind gegeben. Das heißt, Kaufinteressenten von Immobilien haben u.a. erhebliche Kostenrisiken, sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen bei einer Immobilie anstehen. Die Energiekosten werden steigen. Eine landesweite und in allen Bereichen des Immobilienmarktes vorherrschende Unsicherheit und Zurückhaltung ist deutlich spürbar.

Die Vermarktungsmöglichkeit wird deshalb unter Berücksichtigung der zum Stichtag gesunkenen Nachfrage nach Wohnimmobilien/Eigentumswohnungen und des unzureichenden energetischen Zustands (gemessen an den Vorgaben des aktuell geplanten Heizungsgesetzes) als durchschnittlich beurteilt.

7.0 Wertermittlung

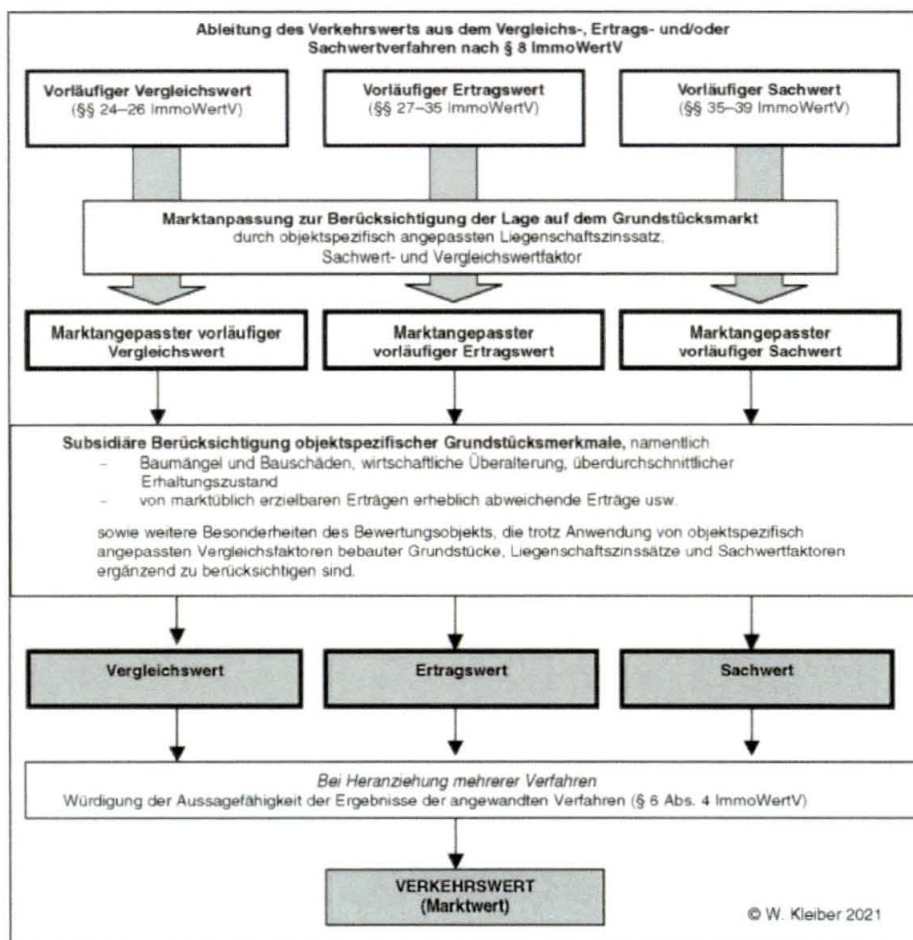
Bewertungsgrundlagen bilden die aufgeführten Unterlagen und der, bei der Ortsbesichtigung angetroffene Bestand und Zustand, Ermittlungen bei den zuständigen kommunalen und staatlichen Dienststellen sowie die Erfahrungswerte der Sachverständigen.

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. Es handelt sich dabei um:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren.



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 u. sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV.

Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen und ggf. sonstigen Anlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten

2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der sog. vorläufige Sachwert ermittelt, indem zum Gebäudezeitwert, bzw. wenn mehrere Gebäude auf dem 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). Ggf. sind abschließend noch besondere objekt-spezifische 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.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen) und dem Bodenwert.

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 Wertermittlungstichtag 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 eine Eigentumswohnung (Wohnungseigentum), die am Immobilienmarkt sowohl zur Eigennutzung als auch zur Erzielung einer Rendite erworben wird. 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.

7.1.5 Marktrecherche

Von der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Bereich der Stadt Landshut wurden Angaben aus der Kaufpreissammlung (Vergleichspreise) angefordert. Die Auswertung wird im Kapitel 7.2 dargestellt.

Gemäß Internetrecherche (siehe Internetportale: immobilienscout24 und immowelt.de) wurden zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung in Landshut-Nikola Eigentumswohnungen im Wiederverkauf angeboten:

4-Zimmer-Wohnung rd. 66 m² (Baujahr: 1960), 265.000 € (entspricht rd. 4.000 €/m²);

3-Zimmer-Wohnung rd. 75 m², (Baujahr: 1973, 2022 modernisiert), 4.400 € (entspricht rd. 4.000 €/m²);

3-Zimmer-Wohnung rd. 84 m² (Baujahr: 1972), 320.000 € (entspricht rd. 3.800 €/m²);

Die objektspezifischen Merkmale sind aus den vorliegenden Angebotsdaten nicht genauer erkennbar, die tatsächlich erzielten Preise können von den angebotenen Preisen abweichen.

7.2 Vergleichswert

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

Tabelle 1

Lfd. Nr.	Straße	Baujahr	Verkaufsdatum	Wohnfläche	Verkaufspreis
1	Papiererstraße	1973	03/2021	80 m ²	4450 €/m ²
2	Papiererstraße	1973	04/2021	80 m ²	4188 €/m ²
3	Stephan-Schleich-Straße	1972	03/2022	71 m ²	4127 €/m ²
4	Wittelsbacherstraße	1967	05/2022	80 m ²	4288 €/m ²

Die Vergleichsobjekte unterscheiden sich zum Teil hinsichtlich der örtlichen Lage (Wohnlage durch Verkehrslärmimmissionen belastet, etc.), des Baualters und der Standardstufe (Wohngebäudestandard) vom Bewertungsobjekt und werden daher nachfolgend angepasst:

Tabelle 2

Lfd. Nr.	Straße	Baujahr	Verkaufsdatum	Anpassung	Verkaufspreis
1	Papiererstraße	1973	03/2021	-10%	4005 €/m ²
2	Papiererstraße	1973	04/2021	-10%	3769 €/m ²
3	Stephan-Schleich-Straße	1972	03/2022	4%	4292 €/m ²
4	Wittelsbacherstraße	1967	05/2022	-4%	4116 €/m ²

Die Vergleichswerte stammen aus dem Jahr 2021 und 2022. Aus der Indexreihe für Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen des Gutachterausschusses der Stadt Landshut kann entnommen werden, dass die Preise für Eigentumswohnungen in Landshut in den letzten Jahren massiv gestiegen sind. Die letzte ausgewertete Wertsteigerung im Zeitraum Mitte 2021 bis Mitte 2022 betrug rd. 8 %. Danach waren aufgrund weltpolitischer Ereignisse Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt deutlich spürbar. Es ist seit Mitte 2022 ein massiver Transaktionsrückgang zu beobachten (die Kaufinteressenten sind äußerst zurückhaltend), bei gleichzeitiger Stagnation der Preise (bis teilweiser Preis-Rückgangtendenz). Auf Basis der o.g. Entwicklung werden die Vergleichswerte auf den aktuellen Stichtag angepasst:

Tabelle 3

Lfd. Nr.	Straße	Baujahr	Verkaufsdatum	Wertsteigerung	Verkaufspreis
1	Papiererstraße	1973	03/2021	8,0%	4325 €/m ²
2	Papiererstraße	1973	04/2021	8,0%	4070 €/m ²
3	Stephan-Schleich-Straße	1972	03/2022	0,0%	4292 €/m ²
4	Wittelsbacherstraße	1967	05/2022	0,0%	4116 €/m ²

Mittelwert Wohnungsgröße		78 m ²
Kaufpreisspanne:	min.	4070 m ²
	max.	4325 m ²
Mittelwert		4201 m ²
Median		4204 m ²
Standardabweichung		127 €
		3,01%
Variationskoeffizient		0,03
Untergrenze der Spanne		4.074 €
Obergrenze der Spanne		4.327 €

Anmerkung zu den oben genannten Vergleichspreisen:

- zu 1) zentrumsnahe Lage, jedoch etwas schlechtere Umgebung; jüngeres Baualter, höhere Standardstufe, rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 2) zentrumsnahe Lage, jedoch etwas schlechtere Umgebung; jüngeres Baualter, höhere Standardstufe, rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 3) schlechtere Lage, schlechtere Umgebung; jüngeres Baualter, rückliegender Verkaufszeitpunkt
- zu 4) schlechtere Lage, schlechtere Umgebung; vergleichbares Baualter; höhere Standardstufe, rückliegender Verkaufszeitpunkt

Aus den Vergleichswerten errechnet sich ein lage-, baualters-, standardstufen- und stichtagsangepasster, mittlerer Preis von rd. 4.201 €/m², gerundet 4.200 €/m² bei einer mittleren Wohnungsgröße von rd. 78 m².

Dieser Wert wird wegen der oben beschriebenen angespannten, wirtschaftlichen Situation mit stagnierender bis rückläufiger Preisentwicklung, mit einem Abschlag in Höhe von 8 % gemindert.

Somit: $4.200 \text{ €/m}^2 \times 0,92 = 3.864 \text{ €/m}^2$

Angemessener Vergleichspreis rd. **3.860 €/m²**

Vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 7

$78,30 \text{ m}^2 \times 3.860 \text{ €/m}^2 =$ rd. **302.000 €**

7.3 Ertragswert

Der Ertragswert errechnet sich aus Summe von Bodenwertanteil und Ertragswert der baulichen Anlagen.

7.3.1. Bodenwert

Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

„Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen“. Folglich handelt es sich beim Richtwert um einen Durchschnittswert. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück bewirken in der Regel entsprechende Wertabweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.“

Vom Gutachterausschuss der Stadt Landshut wurde letztmalig vor dem Wertermittlungstichtag zum 01.01.2022 folgender Bodenrichtwert für erschlossene, baureife Grundstücke im Bereich des Bewertungsobjekts veröffentlicht:

Richtwertzone Landshut 250

1.800 € / m².

Dem Bodenrichtwert sind folgende Angaben zugeordnet:

Entwicklungszustand:	B	Baureifes Land
Gebiet:	M	Mischgebiet
max. Grundstücksgröße:	keine Angaben	
WGFZ:	1,0	
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 letztmalig vor dem Stichtag zum 01.01.2022 veröffentlicht. Die Grundstückspreise in Landshut sind seit dem letzten Richtwertstichtag zwar trotz des Ausbruchs des Ukrainekriegs weiter leicht gestiegen, spätestens aber nach Anhebung der Kapitalmarktzinsen im Juni 2022 stagniert. Konkrete Vergleichswerte für Verkäufe von vergleichbaren Grundstücken konnte der Gutachterausschuss nicht zur Verfügung stellen. Für die Bewertung wird eine moderate Bodenwertsteigerung von 5 % als markt- und sachgerecht erachtet.

(2) Grundstücksgröße:

Die Grundstücksgröße mit 923 m² liegt für ein Mehrfamilienhausgrundstück im Rahmen des örtüblichen Durchschnitts. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist daher nicht vorzunehmen.

(3) Grundstückszuschnitt:

Das zu bewertende Grundstück hat einen regelmäßigen Zuschnitt. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße lässt sich das Grundstück baulich effizient nutzen. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenrichtwertes.

(4) Topographie:

Das zu bewertende Grundstück ist annähernd eben und liegt auf der Höhe des Straßenniveaus. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender topographischer Merkmale ist nicht erforderlich.

(5) Maß der baulichen Nutzung:

Das zu begutachtende Grundstück (WGFZ = 1,62) unterscheidet sich vom durchschnittlichen Richtwertgrundstück (WGFZ = 1,0) durch sein hohes Maß der baulichen Nutzung. Der stichtagsangepasste Bodenrichtwert ist daher zu modifizieren. Es wird ein Zuschlag wegen hohem Maß der baulichen Nutzung, in Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten der WertR (die auch vom örtlichen GAA verwendet werden), vorgenommen.

WGFZ_{Richtwert} 1,0; WGFZ_{realisiert} 1,62

URK: WGFZ 1,0 = 1,00; URK: WGFZ 1,62 = 1,288

$(100 - (1,288/1,00)) \times 100 = \text{rd. } 29 \%$

(6) Lage:

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks heben sich aufgrund der ruhigen aber gleichzeitig zentrumsnahen Lage mit unmittelbarer Nähe zur Isar positiv von den Lagemerkmale in der Richtwertzone ab. Dieser Lagevorteil wird mit einem Zuschlag von 5 % berücksichtigt.

Somit ergibt sich ein Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:

Bodenwert	%	Betrag
Bodenrichtwert zum 01.01.2022		1800 €/m ²
Anpassung wg. Steigerung allg. Wertverhältnisse (1) (konjunkturelle Zeitanpassung)	5%	90 €/m ²
Bodenrichtwert stichtagsangepasst		1890 €/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)	29%	548 €/m ²
Anpassung wg. Lage (6)	5%	95 €/m ²
		2533 €/m ²
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag	rd.	2530 €/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

2.530 €/m²

Bodenwert somit:

Bodenwertermittlung	Fläche	€/m ²	Betrag
Gebäude- und Freifläche	923 m ²	2530 €/m ²	2.335.190 €
Marktkonformer Bodenwert rd.			2.335.000 €

davon 67/1000 Miteigentumsanteile = rd. **156.000 €**

Der anteilige Bodenwert wird unter Berücksichtigung der oben genannten Einflüsse ermittelt mit rd.:

156.000 €

7.3.2 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.

7.3.3 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.

Wohnung:

Die marktüblich erzielbare Miete wird unter Berücksichtigung der Grundrisstruktur sowie des ortsüblichen Mietniveaus in Anlehnung an den Mietspiegel Landshut und Mietangebotsauswertungen einschlägiger Immobilien-Internetportale mit 9,50 €/m² geschätzt.

Hinweis: Die im Berechnungsverfahren angesetzten marktüblich erzielbaren Mieteinnahmen können während der Lebensdauer eines Gebäudes marktbedingten Schwankungen ausgesetzt sein, die zum Bewertungsstichtag durch den Ansatz des sog. Mietausfallwagnisses, sowie durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt werden.

7.3.4 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.

7.3.5 Ermittlung des bewertungsrelevanten Baulters / der Restnutzungsdauer

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

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Die Wohnanlage mit der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 7 wurde im Jahr 1961 errichtet und hat somit ein Baulter zum Bewertungsstichtag von rd. 62 Jahren. Seither wurden einige wenige Modernisierungen vorgenommen, gemäß ImmoWertV wird daher nachfolgend eine modifizierte Restnutzungsdauer ermittelt.

Modifizierte Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (GND) nach Sachwertmodell des Gutachterausschusses: 80 Jahre

Ermittlung der Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 ImmoWertV

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

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselement	Punkte	
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	max. 4	1,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	max. 2	1
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
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	max. 2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	max. 2	0
Summe Modernisierungspunkte		<u>5,00</u>

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV

Baujahr	1961
Wertermittlungsstichtag	2023
rechnerisches Gebäudealter (im Folgenden kurz "Alter", maximal die GND)	62 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer	18 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:

$$\begin{aligned} a &= 0,6725 \\ b &= 1,4578 \\ c &= 1,0850 \end{aligned}$$

$$\text{mod. RND} = 0,6725 \times \frac{62^2}{80} - 1,4578 \times 62 + 1,0850 \times 80 = 28,73 \text{ Jahre}$$

Es ergibt sich eine modifizierte (bewertungsrelevante) Restnutzungsdauer von rd. **30 Jahren**.

7.3.6 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 für Verkäufe von Eigentumswohnungen (Stand Frühjahr 2023) einen in Abhängigkeit von Restnutzungsdauer und Miethöhe, auf den 01.01.2022 indexierten, mittleren Liegenschaftszinssatz von 0,75 % veröffentlicht.

Der oben genannte (mittlere) Liegenschaftszinssatz wird zunächst als Basiswert verwendet. Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes gelten u.a. folgende allgemeine Grundsätze:

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

Im vorliegenden Fall liegen wertbestimmende Faktoren vor, die Zu -und Abschläge vom o.g. Durchschnittswert des Liegenschaftszinssatzes (0,75 %) erfordern:

Zentrumsnahe Lage in unmittelbarer Isar-Nähe (-),

besonders niedrige Bestandmiete (-),

Defizite im Bereich des energetischen Zustandes der Eigentumswohnanlage (++)

zurückhaltende Nachfrage mit gefallen Immobilienpreisen in Folge aktueller wirtschaftlicher Situation (Wirtschafts- und Energiekrise) (+ +).

Unter Berücksichtigung dieser wertbestimmenden Faktoren wird der Liegenschaftszinssatz sachverständig auf 1,00 % erhöht.

Objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz

1,00 %

7.3.7 Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)

Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte Reinertrag ist mit dem sich ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Maßgeblich ist derjenige Barwertfaktor, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt. Anhand der Restnutzungsdauer von 30 Jahren ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgender Barwertfaktor, gemäß Anlage zu § 34, Satz 2 ImmoWertV, bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,00 % = 25,81.

7.3.8 Berechnung des Ertragswerts

Rohertrag marktüblich / Monat

Wohnung Nr. 7	78,30 m ²	9,50 €/m ²	<u>744 €</u>
			744 €

zuzüglich umlegbarer Nebenkosten

Jahresrohertrag marktüblich (Rohertrag/Monat * 12) 8.928 €

abzüglich nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (gem. ImmoWertV):

Verwaltungskosten (jährlich je Eigentumswohnung)	1 Wohneinheit	412 €	412 €
--	---------------	-------	-------

Instandhaltungskosten geschätzt in €/m ² Wohnfläche und Jahr	78,30 m ²	13,50 €/m ²	1.057 €
---	----------------------	------------------------	---------

Mietausfallwagnis 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung		2%	<u>179 €</u>
--	--	----	--------------

Jahresreinertrag 7.280 €

abzüglich Bodenwertverzinsung	1,00%	von	156.000 €	<u>1.560 €</u>
-------------------------------	-------	-----	-----------	----------------

Reinertrag an baulichen Anlagen 5.720 €

Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer	30 Jahre	1,00% LZS	25,81
---------------------------------------	----------	-----------	-------

Ertragswert der baulichen Anlagen 147.643 €

zuzüglich Bodenwert 156.000 €

Ertragswert			303.643 €
	gerundet		<u>304.000 €</u>

Anmerkung: Die Berechnungen wurden zum Teil mit der Software Microsoft Excel durchgeführt. Geringfügige Rundungsdifferenzen sind möglich.

Der Ertragswert des Bewertungsobjektes wird somit mit rd. **304.000 €** ermittelt.

7.4 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.

7.4.1 Wertminderung aufgrund Mängel und Schäden

Entsprechend den Ausführungen der ImmoWertV und der Rechtsprechung (vgl. OLG Schleswig Urteil vom 06.06.2007- 14 U 61/06; und BGH, Urteil vom 10.10.2013; Az.: III ZR 345/12) werden evtl. Abschläge für Mängel und Schäden nach Erfahrungswerten und nach billigem Ermessen geschätzt (Werteinfluss). Sie sind nicht gleichzusetzen mit evtl. tatsächlich entstehenden Kosten; diese können höher oder niedriger sein.

Ein evtl. Wertansatz entspricht daher einem „Werteinfluss“, der nicht gleichzusetzen ist mit den in der Regel deutlich höheren Kosten einer grundlegenden Komplettsanierung. Für die Kostenschätzung derartiger Maßnahmen wären vertiefende Untersuchungen und darauf aufbauende Kostenermittlungen durch entsprechende Spezialisten erforderlich. Die tatsächliche Höhe von Kosten ist u.a. abhängig von persönlichen Ansprüchen sowie dem individuellen Geschmack eines zukünftigen Erwerbers.

Die zu bewertende Eigentumswohnung wies zum Stichtag einen Renovierungsstau auf (vgl. Ausführungen im Kapitel 6.5).

Der Werteinfluss wird mit einem pauschalen Abschlag von rd. **5.000 €** berücksichtigt.

7.5 Verkehrswert

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 7.1.4 (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:

Vergleichswert		302.000 €
Vorläufiger Ertragswert		304.000 €
Werteinfluss b.o.G.	./.	5.000 €

Für das zu begutachtende Anwesen leitet sich der Verkehrswert vom 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 gleiche Objekte in gleicher oder ähnlicher Lage, begutachte ich den **Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 7 mit Kellerabteil in 84034 Landshut, Piflaser Weg 10 b, 67/1000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück FINr. 917/10 der Gemarkung Landshut -weiß-, zum Wertermittlungsstichtag 17.05.2023** mit

295.000 €

(in Worten: zweihundertfünfundneunzigtausend--EURO)

Zubehör (z.B. Kücheneinrichtung, Inventar und Mobiliar) ist im geschätzten Verkehrswert nicht enthalten.

8.0 Anmerkung der Sachverständigen zur Gutachtenerstellung

Vorstehendes Verkehrsgutachten habe ich nach bestem Wissen und Gewissen ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Mit den Parteien, insbesondere mit dem Eigentümer, stehe ich in keinem verwandtschaftlichen Verhältnis. Ich habe kein persönliches Interesse an dem Ergebnis des Wertgutachtens und bin am Zustandekommen einer Beleihung oder eines Kaufes/Verkaufes nicht interessiert. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dieser Inhalt der Verkehrswertermittlung Dritten ohne meine Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

Landshut, den 07.07.2023


Kornelia Förster

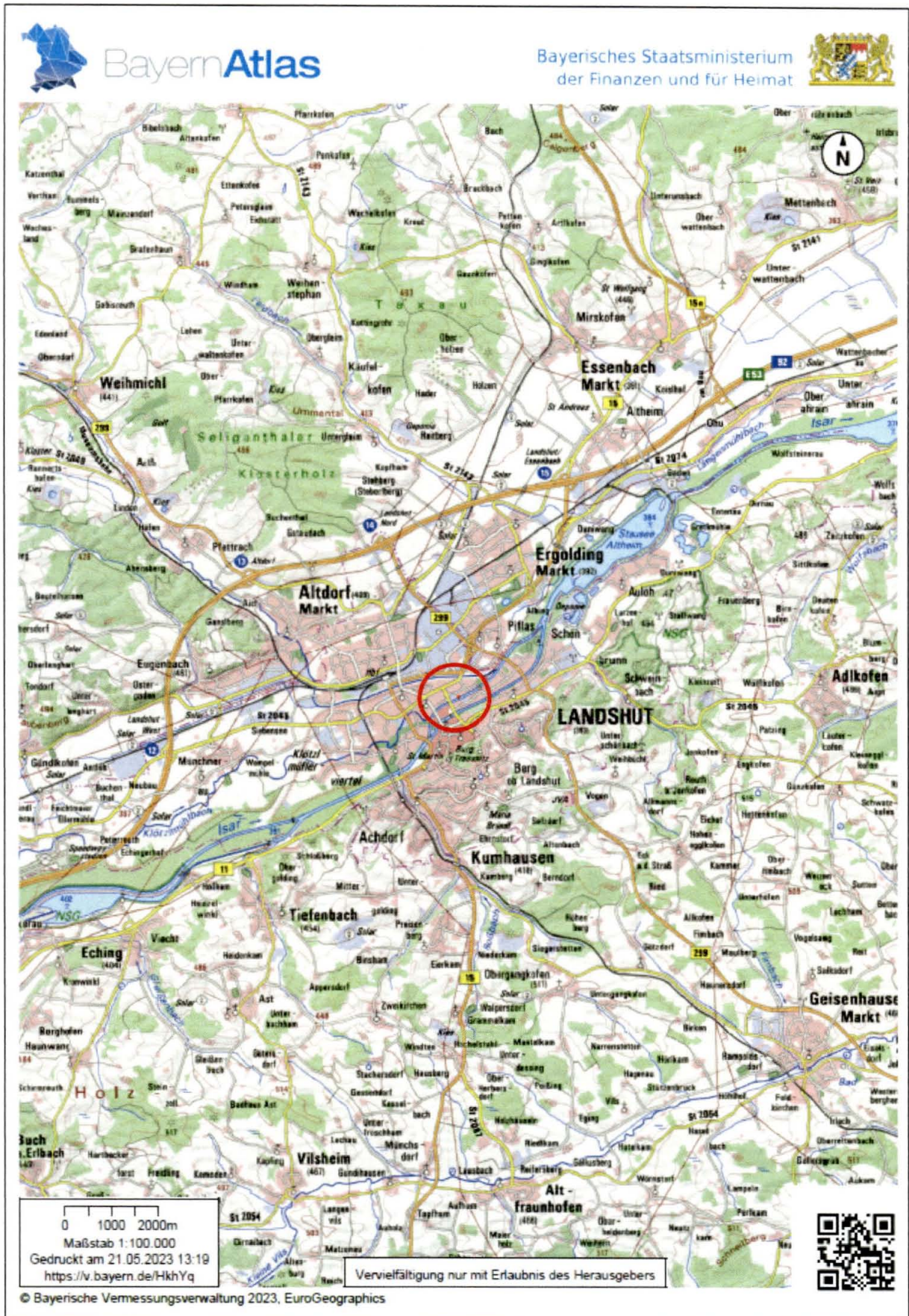
Zertifizierte Immobiliengutachterin (DIAZert)
DIN EN ISO/IEC 17024



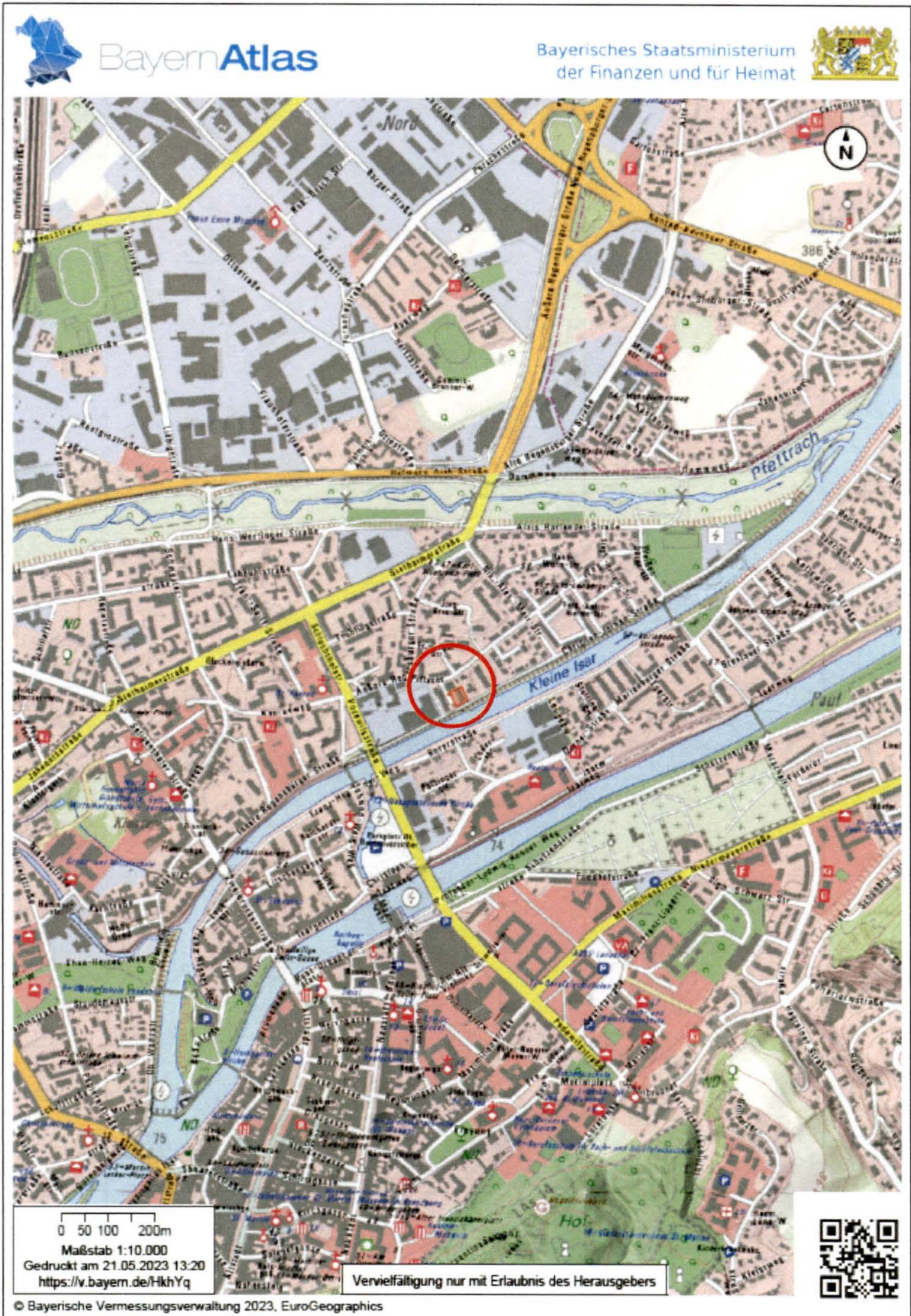
9.0 Anlagen

- Anlage 1: Generalkartenkopie
- Anlage 2: Ortsplankopie
- Anlage 3: Lageplankopie
- Anlage 4: Aufteilungspläne
- Anlage 5: Technische Daten
- Anlage 6: 15 Fotoaufnahmen

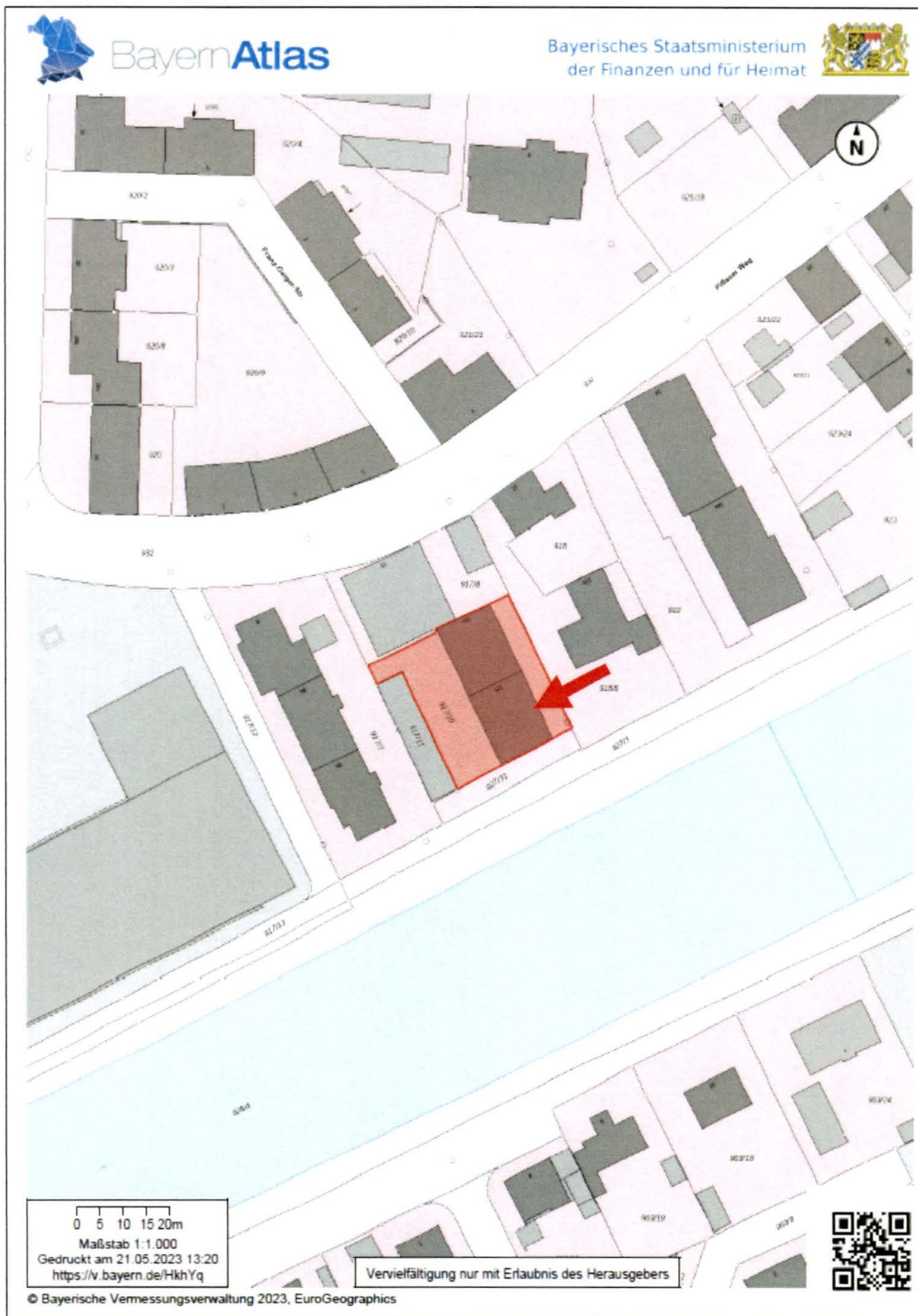
Anlage 1: Generalkartenkopie



Anlage 2: Ortsplankopie

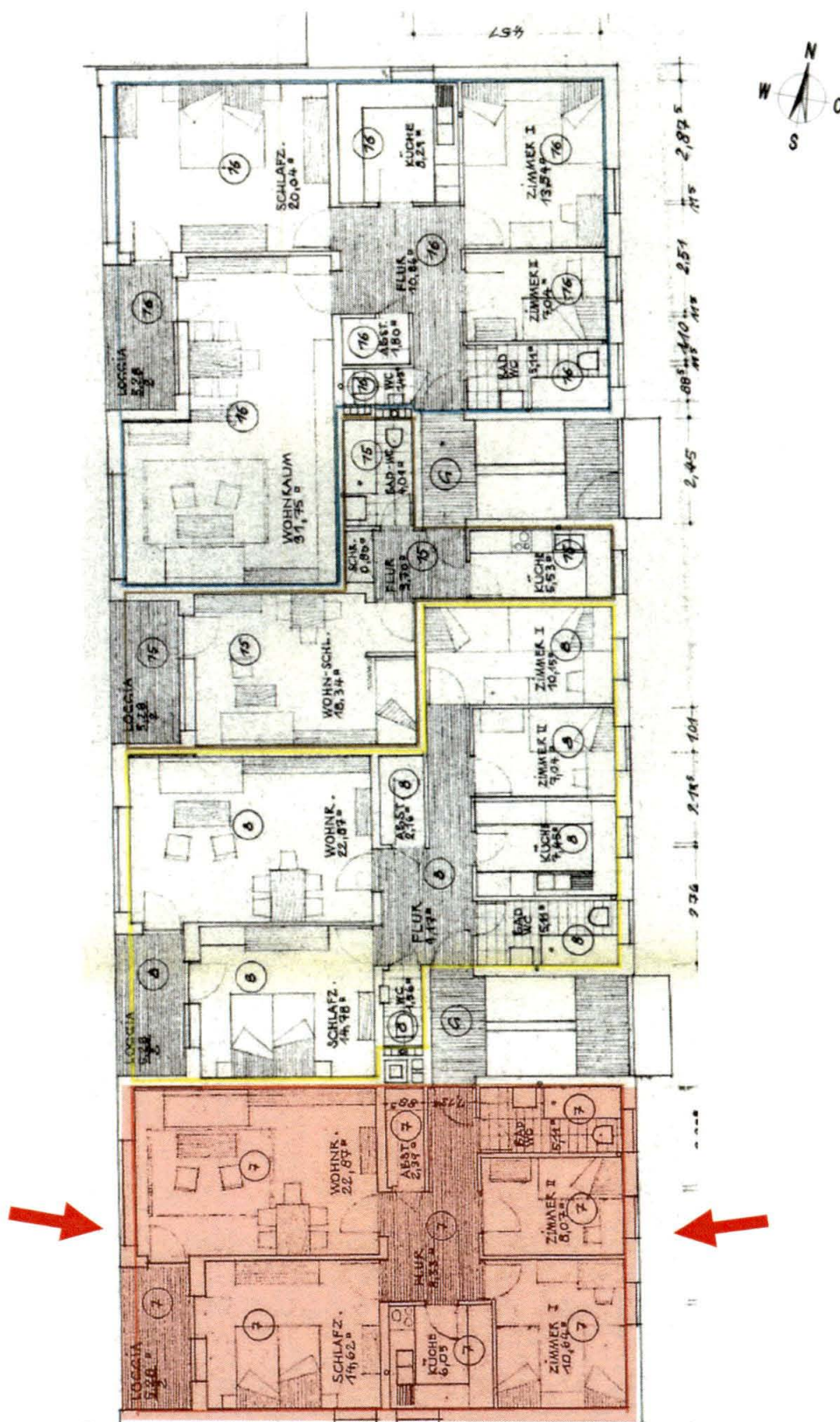


Anlage 3: Lageplankopie

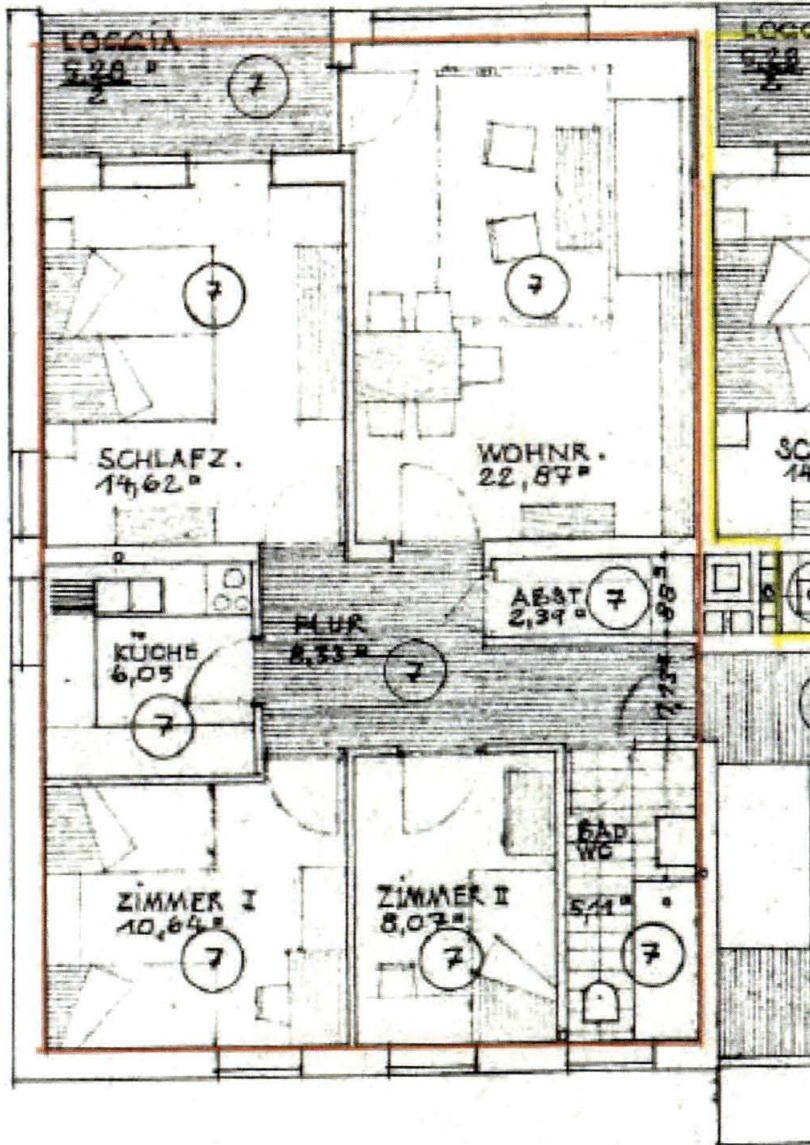


Anlage 4: Aufteilungspläne

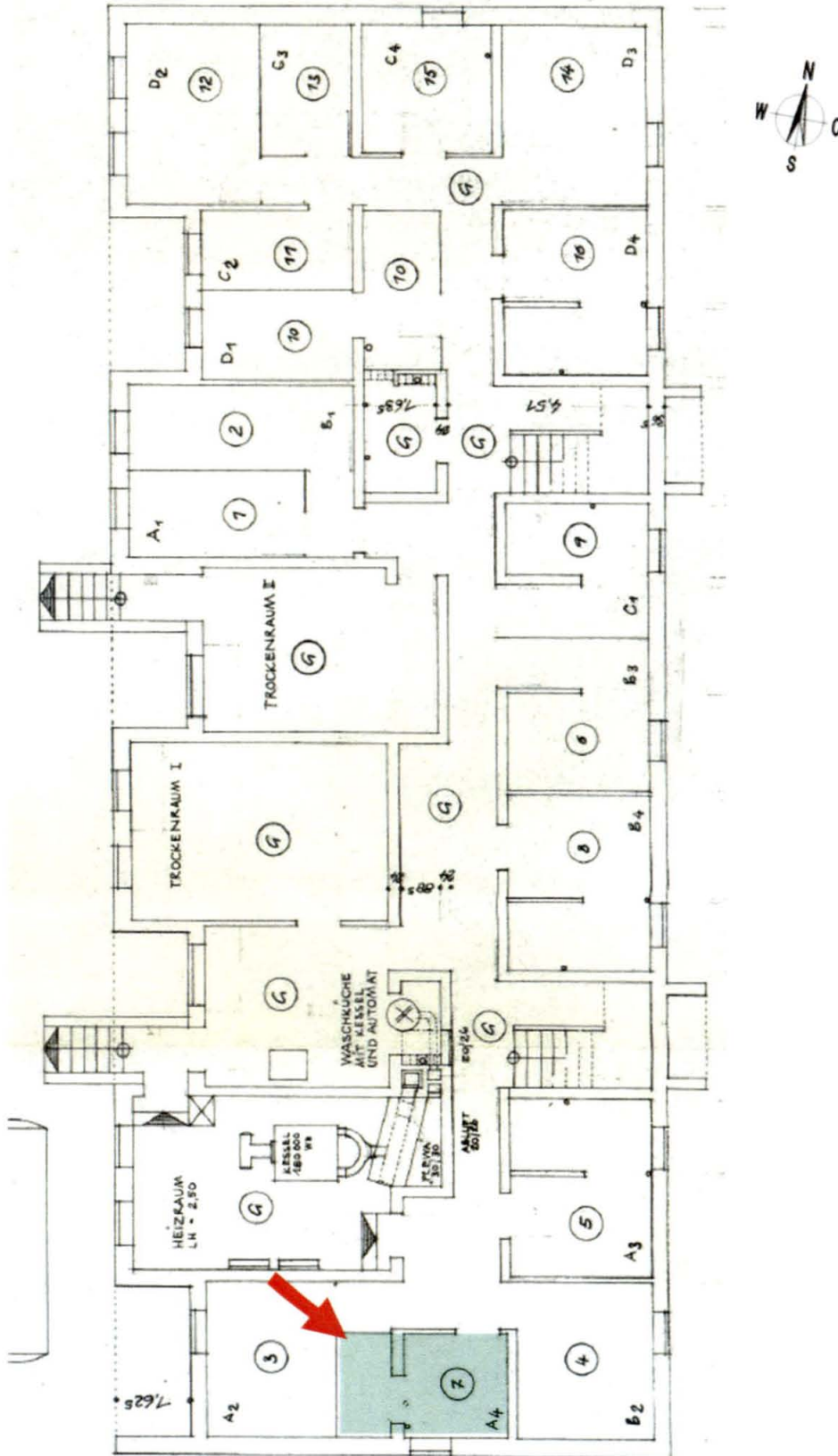
3. Obergeschoss mit Eigentumswohnung Nr. 7 (rot markiert; nicht maßstabgetreu)



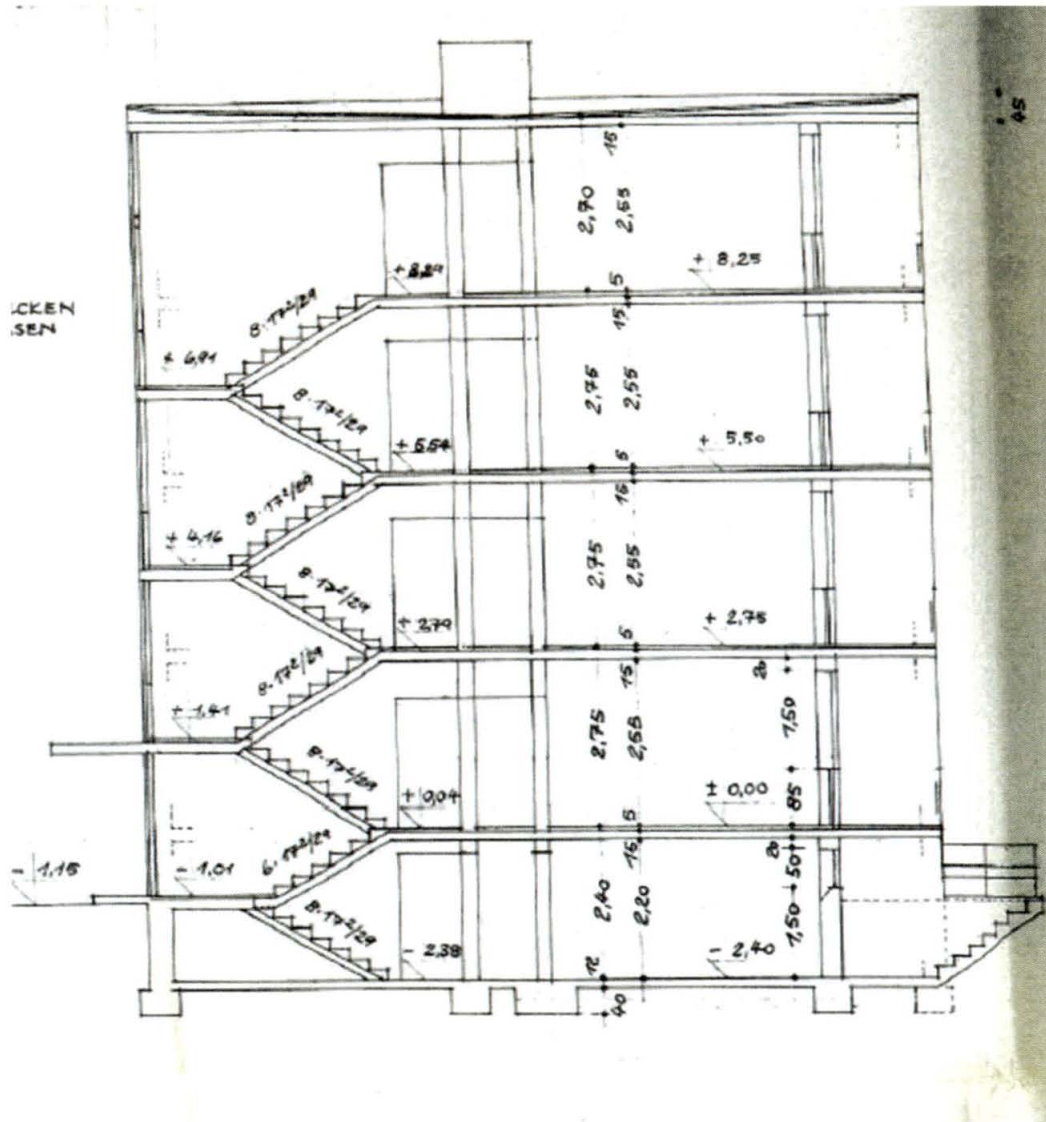
Eigentumswohnung Nr. 7 (nicht maßstabgetreu)



Untergeschoss mit Kellerabteil Nr. 7 (grün markiert, nicht maßstabgetreu)



Wohnhaus Schnitt (nicht maßstabgetreu)



Anlage 5: Technische Daten

Grundstücksgröße	Fl. Nr.	Fläche
Gebäude- und Freifläche	917/10	923 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)		923 m²

Überbaute Grundfläche (ÜGF)		Fläche
Wohnhaus	32,08*12,365=	396,67 m ²
Überbaute Grundfläche gesamt rd.		397 m²

Freifläche	Fläche
	526 m²

wertrelevante Geschossfläche (WGF)	Fläche
Wohnhaus Nr.10A, 10B (EG - 3.OG) $((32,08*12,365)-(3,41*1,62*4))*4=$	1.498 m ²
wertrelevante Geschossfläche gesamt rd.	1.498 m²

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)	
wertrelevante Geschossfläche (WGF) in m ²	1.498 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	923 m ²
Geschossflächenzahl (WGFZ = WGF / GFG)	1,62

Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (gemäß Aufteilungsplan)		Fläche
Wohnung Nr. 7		
Wohnzimmer		22,87 m ²
Schlafzimmer		14,62 m ²
Küche		6,05 m ²
Zimmer 1		10,64 m ²
Zimmer 2		8,07 m ²
Bad mit WC		5,11 m ²
Abstellkammer		2,39 m ²
Flur		8,33 m ²
Loggia zu 50 %	5,28m ² * 0,5=	2,64 m ²
		80,72 m ²
3 % Putzabzug	0,03	./. 2,42 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 7		78,30 m²

Anlage 6: Fotoanlage

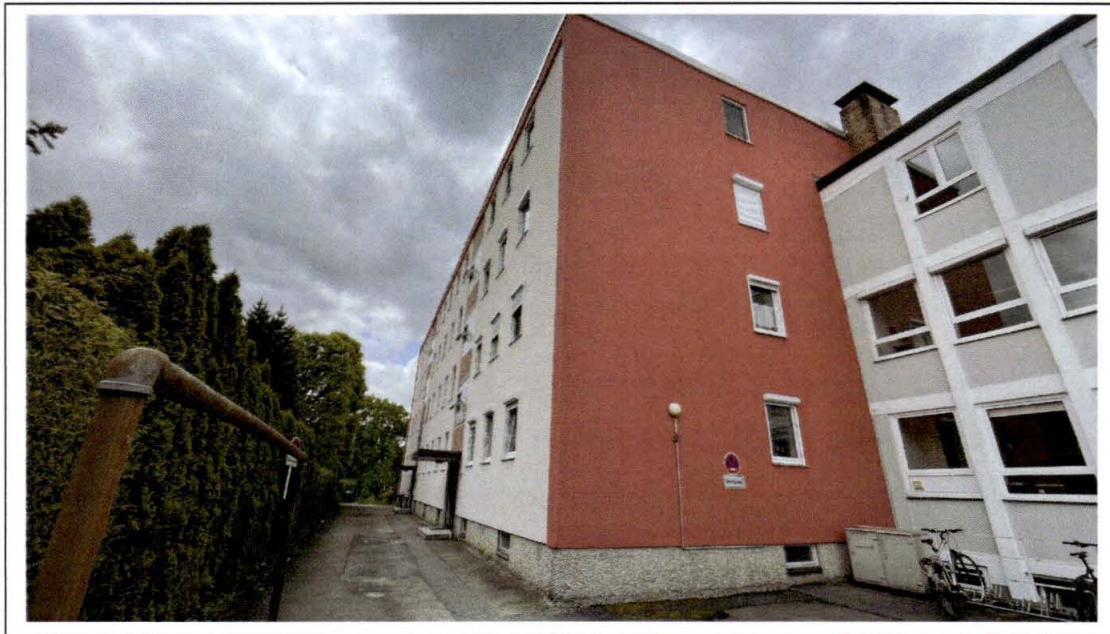


Foto 1: Wohnanlage Piflaser Weg 10 a und 10 b mit Zugangsweg
Ansicht von Nordosten

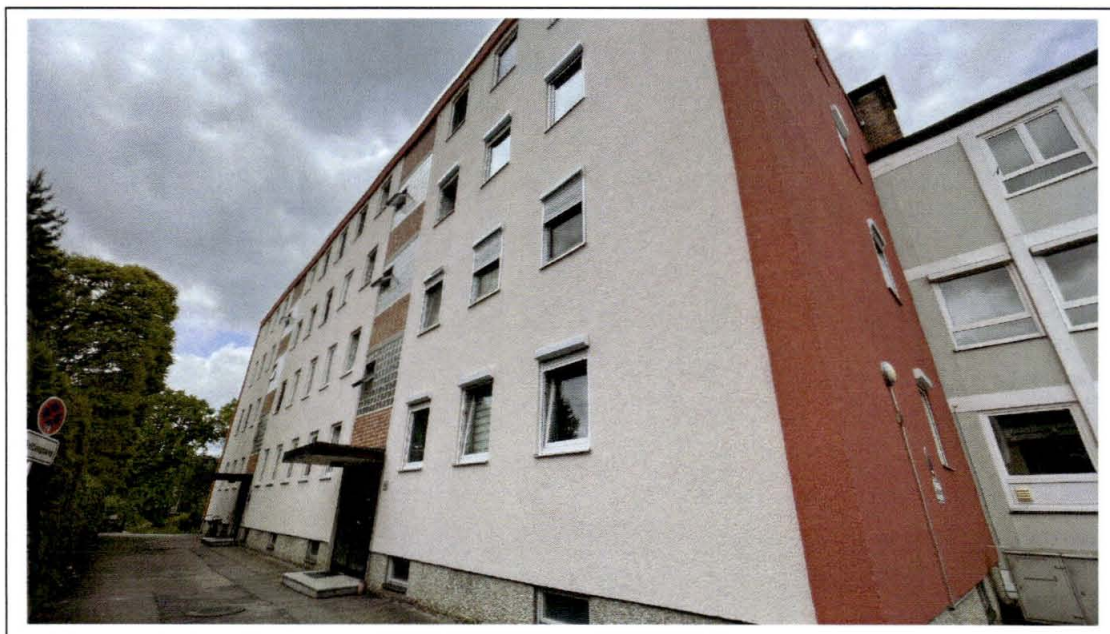


Foto 2: Ansicht von Nordosten



Foto 3: Ansicht von Süden



Foto 4: Ansicht von Südwesten



Foto 5: Grünanlage / Gemeinschaftseigentum

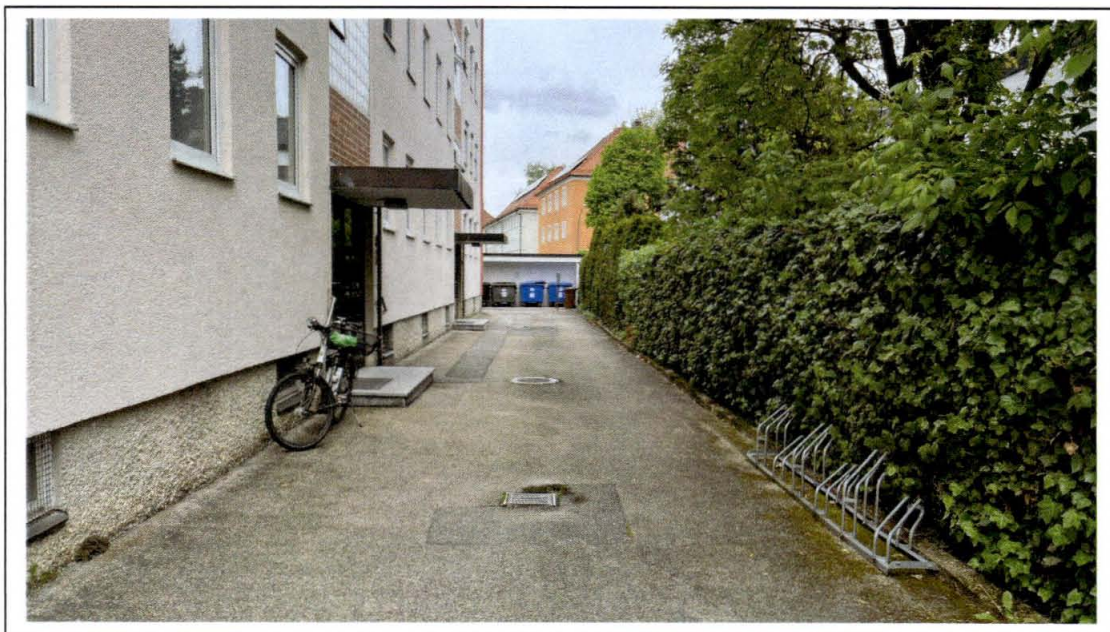


Foto 6: Hauszugang - Ansicht von Süden

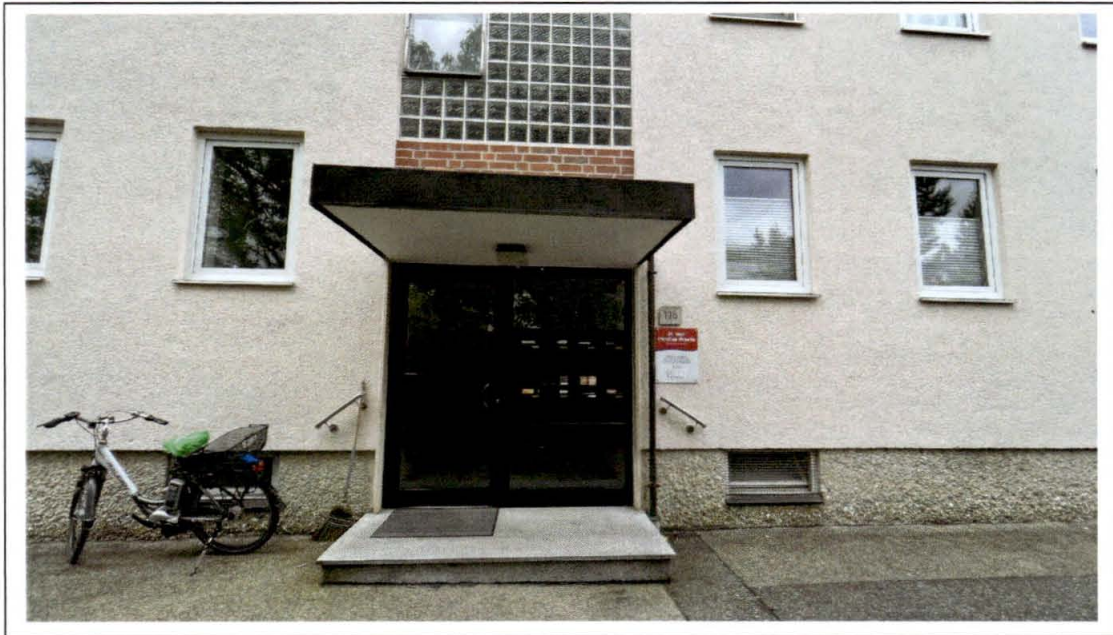


Foto 7: Hauseingang Nr. 10 b - Ansicht von Osten

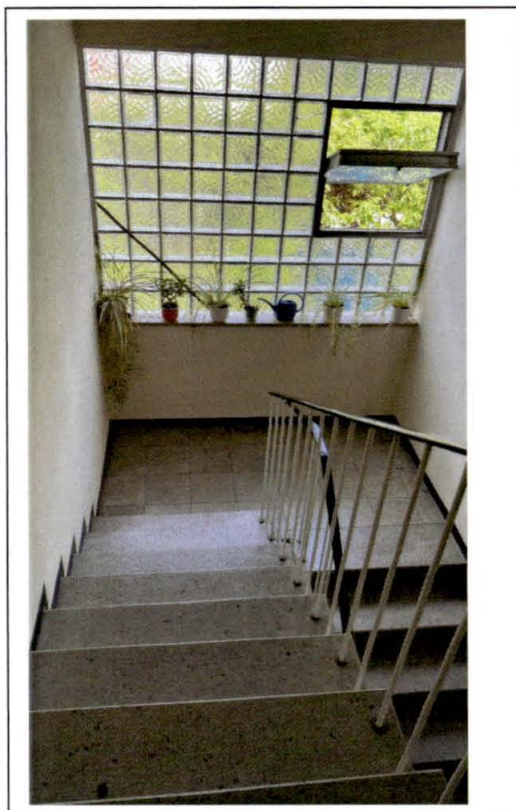


Foto 8: Treppenhaus



Foto 9: Wohnungseingang



Foto 10: Blick in das Wohnzimmer



Foto 11: Blick in die Küche

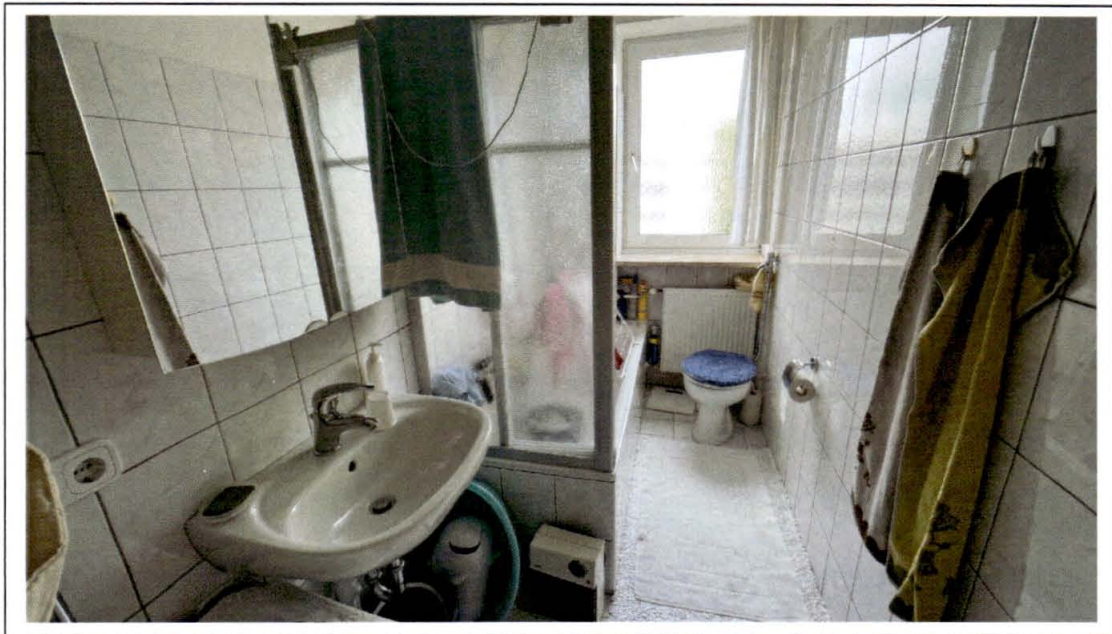


Foto 1: Blick in das Bad



Foto 13: Loggia

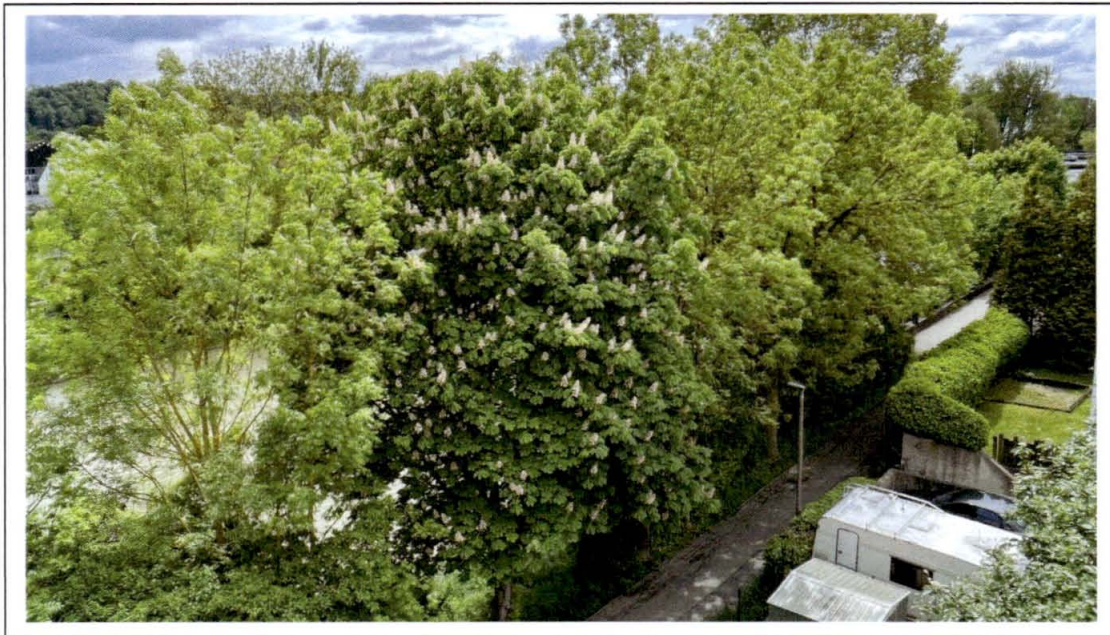


Foto 14: Loggia-Blick Richtung Isar

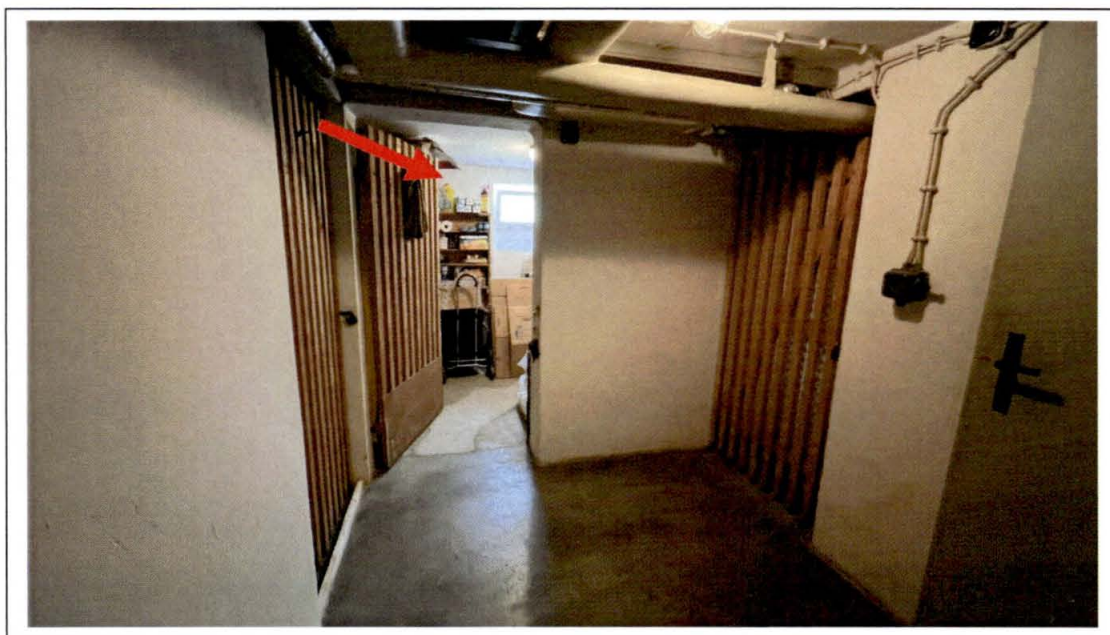


Foto 15: Keller mit Kellerabteil Nr. 7