



B-I-5

MARTIN HANNER

Von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
DIAZert für die Markt- und Beleihungswertermittlung
von Wohn- und Gewerbeimmobilien (S) - DIN EN ISO/ IEC
17024

Recognised European Valuer (REV-Status) der TEGOVA
(The European Group of Valuers' Associations)

Tel: 0871 966 44 195
Mobil: 0151 5048 5060
Fax: 0871 966 44 196
Mail: office@immowert-hanner.de
Web: www.immowert-hanner.de

Büro Landshut

Karlstraße 5 B
84034 Landshut

Büro Freising

Fischergasse 15
85354 Freising

GUTACHTEN NR.: AZ-285

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (9)

11. JULI 2025

Scheck ☐ Euro _____
Anl. ☐ ☒ KM _____

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

über den Verkehrswert an dem Grundstück

Stadlwiesen 2d in 94431 Pilsting



Auftraggeber:

Amtsgericht Landshut, Abteilung für
Zwangsversteigerungssachen

AZ: ~~3-K-32/25~~

Wertermittlungstichtag:

30.06.2025

Erstellungsdatum:

10.07.2025

3-K-23/26

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
1.1 Auftrag nach Beweisbeschluss	5
1.2 Definition Verkehrswert (Marktwert)	5
1.3 Rechtliche Grundlage der Wertermittlung.....	5
1.4 Ortsbesichtigung/ Teilnehmer.....	6
1.5 Unterlagen	6
1.6 Grundbuchdaten.....	7
2. LAGE	8
2.1 Makrolage.....	8
2.2 Ortslage.....	10
2.3 Mikrolage.....	10
2.4 Beurteilung der Lage.....	11
3. GRUNDSTÜCK.....	12
3.1 Grundstücksbeschreibung	12
3.2 Bodenbeschaffenheit.....	12
3.3 Erschließung.....	12
3.4 Bauplanungsrechtliche Situation.....	12
3.5 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	13
3.6 Beurteilung des Grundstücks.....	13
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	14
4.1 Wohngebäude	14
4.2 Pkw-Garage.....	15
4.3 Außenanlagen.....	16
4.4 Beurteilung der baulichen Anlagen	16
5. WERTERMITTLUNG.....	17
5.1 Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren.....	17
5.1.1 Verfahren Verkehrswert	17
5.1.2 Verfahren Bodenwertermittlung	18

5.2	Flächen.....	18
5.2.1	Wertrelevante Grundstücksfläche	18
5.2.2	Wohnfläche.....	19
5.2.3	Bruttogrundflächen	19
5.3	Bodenwert	20
5.3.1	Bodenrichtwert.....	20
5.3.2	Anpassungsfaktoren Bodenwert	20
5.3.3	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwerts	21
5.4	Vorläufiger Sachwert	22
5.4.1	Kostenkennwerte.....	22
5.4.2	Weitere Sachwertfaktoren	23
5.4.3	Ermittlung vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	24
5.4.4	Ermittlung vorläufiger Sachwert.....	25
5.5	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	25
5.6	Sachwert	26
5.6.1	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
5.6.2	Ermittlung des Sachwerts	26
5.7	Plausibilitätsprüfung nach dem Vergleichswert.....	27
5.7.1	Vergleichspreise des Gutachterausschusses	27
5.7.2	Anpassung der Vergleichspreise.....	27
5.7.3	Ermittlung Vergleichswert	30
5.7.4	Plausibilitätsbetrachtung.....	30
5.8	Verkehrswert (Marktwert)	31
6.	ANLAGEN	33
6.1	Übersichtskarten	33
6.2	Flurkarte.....	37
6.3	Grundbuchauszug ohne Abt. III	38
6.4	Ansichten, Schnitt und Grundrisse	42
6.5	Wohnflächenberechnung	46
6.6	Fotos des Bewertungsobjekts.....	48

ÜBERSICHTSBLATT

Objektart:	Einfamilienhaus mit Garage
Objektadresse:	Stadlwiesen 2d in 94431 Pilsting
Grundstück:	Gemarkung: Harburg
	Flurstück Nummern: 459 und ¼ von 459/13
	Grundstücksgröße: gesamt rd. 412 m ²
Bebauung:	Gebäudeart: Doppelhaushälfte mit Doppelgarage
	Baujahr: 2020
	Wohnfläche: 168 m ²
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswerts für das Zwangsversteigerungsverfahren zwecks Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	30.06.2025
Erstellungsdatum:	10.07.2025
Auftraggeber:	Amtsgericht Landshut Abt. für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 22, 84028 Landshut
Beweisbeschluss:	3 K 32/25 vom 09.04.2025
Verfahrensbeteiligte:	
Wertbestimmendes Verfahren:	Sachwertverfahren
Sachwert:	477.000 €
Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung:	5 %
Verkehrswert:	453.000 €

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag nach Beweisbeschluss

Nach Beschluss vom 09.04.2025 des Amtsgerichts Landshut, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Az. 3 K 32/25, ist zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte und des Zubehörs zu schätzen.

Versteigerungsobjekte:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Landau a.d. Isar von Harburg

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
1	Harburg	459	Gebäude- und Freifläche	Harburg, Stadlwiesen 2d	0,0388	759

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Landau a.d. Isar von Harburg
1/4 an

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
2	Harburg	459/13	Verkehrsfläche	Harburg, Nähe Stadlwiesen	0,0095	759

Als **Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag** wird der schriftliche Beginn der Gutachtenerstellung zugrunde gelegt, der

30. Juni 2025.

1.2 Definition Verkehrswert (Marktwert)

„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 des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

1.3 Rechtliche Grundlage der Wertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt gemäß der ImmoWertV 2021.¹ Sofern für die Wertermittlung erforderliche Daten zugrunde gelegt werden, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, wird zur Wahrung des vorrangigen Grundsatzes der Modellkonformität von der Verordnung abgewichen. Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn der Wertermittlungsstichtag vor Inkrafttreten der Verordnung bzw. zwar nach Inkrafttreten liegt, aufgrund der zeitlichen Nähe jedoch noch keine nach dieser Verordnung ermittelten Daten vorliegen.

¹ Verordnung vom 14. Juli 2021, gültig ab 01. Januar 2022

1.4 Ortsbesichtigung/ Teilnehmer

Die schriftlichen und telefonischen Versuche zur Kontaktaufnahme zur Vereinbarung einer Objektbesichtigung blieben vom Bewohner (Antragsgegner) ohne Rückmeldung. Somit konnte keine Innenbesichtigung erwirkt werden. Da nach mündlicher Mitteilung die Antragstellerin kein Beisein des Außen- Besichtigungstermins gewünscht hat, sind keine Einladungen ergangen.

Die straßenseitige Außenbesichtigung hat durch den Sachverständigen am 29. Juni 2025 ohne weitere Teilnehmer stattgefunden. Im Rahmen der Besichtigung konnten lediglich die Gebäudehüllen und eingeschränkt die Außenanlagen in Augenschein genommen werden.

1.5 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden vom Amtsgericht Landshut zur Verfügung gestellt:

- Ausdruck für das Grundbuch von Harburg des Amtsgerichts Landau a.d. Isar Blatt 759, vom 19.03.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster für das betreffende Grundbuchblatt 759, erstellt am 10.03.2025

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Sachverständigen erstellt oder beschafft:

- Aktuelle Liegenschaftskarte (Flurkarte) im Maßstab 1: 500, Vermessungsamt Landau a.d. Isar, vom 28.06.2025
- Verweisungsurkunde Rolle Nr. 583 vom 15.03.2017, Dr. Wolfgang Lößl, Notar in Landau a.d. Isar
- Genehmigte Eingabepläne zum Neubau von 6 Doppelhaushälften mit Garagen, Flurstück 459, vom 30.06.2016
- Stellungnahme der Gemeinde mit Genehmigungsbeschluss vom 11.07.2016
- Baugenehmigungsbescheid des Landratsamt Dingolfing- Landau vom 26.07.2016
- Baubeschreibung vom 30.06.2016 zum Bauantrag
- Zusammenstellung der Berechnungen Haus 1 bis 6 mit Flächenberechnungen, Maß der baulichen Nutzung und Kubatur
- Bodenrichtwertauskunft über das Auskunftsportal des zuständigen Gutachterausschusses Dingolfing- Landau zum letztveröffentlichten Stichtag
- Anfrage zu Vergleichsfällen für bebaute Grundstücke beim zuständigen Gutachterausschuss
- Bebauungsplan „Herzogau II“ der Gemeinde Pilsting, mit letzter Änderung am 15.10.2012
- Recherchen zu Marktwerten, Kaufpreisen und zur aktuellen Lage auf dem Wohnimmobilienmarkt im Landkreis Dingolfing- Landau
- Kennziffern der Bundesagentur für Arbeit und MB Research GmbH
- Indexzahlen des Statistischen Bundesamtes (Destatis)
- Informationen aus einschlägiger Fachliteratur
- Protokoll des Sachverständigen zur Außenbesichtigung am 29.06.2025
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen bei der Außenbesichtigung

1.6 Grundbuchdaten

Grundbuch: Amtsgerichtsbezirk Landau a.d. Isar
Grundbuch von Harburg
Blatt 759
Ausdruck vom 19.03.2025

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung der Grundstücke

Lfd. Nr. 1 Flurstück Nr. 459
Stadlwiesen 2d, Gebäude- und Freifläche
Größe 388 m²

Mit dem Eigentum verbundene Rechte

Lfd. Nr. 2 1 / 4 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Flurstück Nr. 459 / 13
Nähe Stadlwiesen, Verkehrsfläche
Größe 95 m²

Abteilung I: Eigentümer

Lfd. Nr. 1.1

Lfd. Nr. 1.2

je zu 1 / 2

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 459, 459/12, 459/14, 459/16;

Lfd. Nr. 2 Grunddienstbarkeit (Schmutzwasser-, -revisionsschachtrecht und Versorgungs-leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 459, 459/12, 459/14, 459/16;

Lfd. Nr. 3 Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Miteigentumsanteile an Grundstück Flst. 459/13:

- a) Benutzungs- und Verwaltungsregelung nach § 1010 BGB;
- b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft;
- a) und b) im Gleichrang untereinander (Schmutzwasser-, -revisionsschachtrecht und Versorgungs-leitungsrecht);

zu lfd. Nr. 1–3 Lastend auf dem ganzen Flst. 459/13
gemäß Bewilligung vom 15.03.2017, URNr. 583 Notar Dr. Wolfgang Lößl, Landau a.d. Isar;

Lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 3 K 32/25)

Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Evtl. vorhandene Eintragungen in Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert

2. LAGE

2.1 Makrolage

Basisinformationen von Pilsting

Bundesland:	Bayern	Landkreis:	Dingolfing- Landau
Regierungsbezirk:	Niederbayern	Einwohner:	7.158 Stand 31.12.2024

Pilsting ist eine Marktgemeinde im Norden des Landkreises, unmittelbar angrenzend an den nördlichen Landkreis Straubing- Bogen und der südlichen Stadt Landau an der Isar. Die Gemeinde ist im Isartal gelegen, deren Flusslauf südlich verläuft. Die Kreisstadt Dingolfing befindet sich westlich, Luftlinie rund 12 km entfernt.

Die Gemeinde besteht aus 37 Ortsteilen. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Herzogau, Luftlinie rund 3 km südlich vom Zentrum des Marktes Pilsting entfernt. Das Amtsgericht hat seinen Sitz in Landau a. d. Isar, das zum Landgerichtsbezirk Landshut und zum Oberlandesgerichtsbezirk München gehört.

Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarkt

Der größte Arbeitgeber in der Region ist das BMW Group Werk Dingolfing, das der größte Produktionsstandort des Autoherstellers in Europa ist und rund 17.000 Mitarbeiter beschäftigt. In der Stadt Landau a.d. Isar ist mit der Einhell AG, örtlich mit rund 550 Mitarbeitern, und der im angrenzenden Landkreis Rottal- Inn in Arnstorf ansässigen Lindner Group, örtlich mit rund 3.000 Mitarbeitern, sind zudem weitere international agierende Unternehmen mit ihren Hauptsitz regional ansässig.

Die Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde selbst ist von kleinen und mittelständischen Betrieben geprägt. Größtes Unternehmen ist hier die Privatbrauerei Egerer in Großköllnbach, Niederbayerns größter Getränkehersteller. In der Gemeinde weist der tertiäre Sektor (Dienstleistung) einen Beschäftigungsanteil von 59 %, der sekundäre Sektor (Produktion) einen Anteil von rund 39 % und der primäre Sektor (Land- und Forstwirtschaft) immerhin noch von rd. 2 % auf.²

Die Arbeitslosenquote des Landkreises Dingolfing- Landau liegt bei 3,8 %. Die Arbeitslosenquote von Bayern liegt im Vergleich dazu bei 3,9 %, die von Deutschland bei 6,2 %.³ Zu Beginn der wirtschaftlichen Verschlechterung im Jahr 2022 lag die Arbeitslosenquote im Monatsvergleich bei 2,4 %.⁴ Somit hat sich diese im Landkreis über drei Jahre um 1,4 % erhöht.

Die jährliche durchschnittliche Kaufkraft der Landkreisbewohner lag im Jahr 2024 bei rd. 29.150 € pro Kopf ($\pm$ 104,3 Punkte). Im Vergleich dazu beträgt der durchschnittliche Kaufkraft in Bayern rd. 30.400 € pro Kopf ($\pm$ 108,8 Punkte), der bundesweite Durchschnitt 27.939 € pro Kopf ($\pm$ 100 Punkte).⁵

² Stand 2023 - <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/beschaeftigung-arbeitsmarkt>

³ Bundesagentur für Arbeit – Statistik, Stand jeweils Mai 2025

⁴ Bundesagentur für Arbeit – Statistik, Stand Mai 2022

⁵ Michael Bauer Research GmbH, Kaufkraft Stand 2024 in Deutschland

Somit ist innerhalb Bayerns betrachtet die Kaufkraft, trotz durchschnittlichen Beschäftigungsgrad, als unterdurchschnittlich zu beurteilen.

Verkehrsinfrastruktur

Die Gemeinde Pilsting liegt Schnidepunkt der Autobahn 92 und der Bundesstraße 20. Die A 92 läuft in horizontaler Tangente und verbindet dabei die Landeshauptstadt München in Richtung Ost/ Nordost Deggendorf. Die B 20 verläuft in vertikaler Tangente und verbindet dabei das Rottal und den oberen bayerischen Wald. Neben dem Autobahnschluss Landau a.d. Isar befindet sich im Westen der Gemeinde ein durch die Staatsstraße 2114 erschlossener, weiterer Autobahnschluss (Pilsting-Großköllnbach).

Die Gemeinde ist nicht an das Bahnnetz angebunden. Der nächstgelegene Bahnanschluss ist in Landau a. d. Isar, deren Bahnstrecke Landshut–Plattling entlang der A 92 verläuft. Über die Gesamtstecke sind hier München und Passau verbunden, mit stündlicher Fahrtaktung. Zugverbindungen in vertikaler Richtung bestehen nicht am Landauer Bahnhof.

Der nächstgelegene internationale Flughafen ist der Münchner Flughafen „Franz-Josef-Strauß“, der sich nordöstlich der Landeshauptstadt befindet.

Regionale Straßenstrecken und Pkw-Fahrzeiten vom Bewertungsobjekt zum nächstgelegenen Autobahnanschluss, den beiden Städten des Landkreises, den kreisfreien Städten Niederbayerns (jeweils Stadtmitte) und dem Münchner Flughafen sind:

Anschluss A92 Landau a.d.Isar	3 km	3 Minuten
Landau	4 km	8 Minuten
Dingolfing	18 km	18 Minuten
Straubing	26 km	25 Minuten
Landshut	44 km	32 Minuten
Passau	67 km	55 Minuten
Flughafen München	81 km	48 Minuten

Bildung

Neben einigen vorschulischen Einrichtungen (Kindergärten) in der Gemeinde wird im Hauptort Pilsting selbst eine Grund- und Mittelschule betreiben. Die weiterführende Schulen sind mit einer Realschule und einem Gymnasium in Landau a.d. Isar ansässig. Hier wird u.a. auch eine private Montessori- Schule für Grund- und Hauptschule betrieben.

Die Fachoberschule (FOS) Landshut betreibt seit einigen Jahren eine Zweigstelle in Dingolfing. Die nächstgelegenen Fachhochschulen befinden sich in Deggendorf und Landshut.

Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Pilsting beträgt rund 7.160. Ende 2014 betrug diese noch rd. 6.450. Somit ist die Bevölkerungszahl innerhalb der letzten 10 Jahre um rund 11 % gestiegen.⁶

⁶ <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung>

Laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik wird die Bevölkerungszahl in den kommenden Jahren nicht mehr so deutlich zunehmen. Nach prognostizierter Entwicklung von 2025 bis zum Jahr 2035 ist eine geringer Zuwachs von 200 Einwohnern vorhergesagt.

Unter dem Hintergrund, dass die Zuwachsprognosen regelmäßig geringer als die tatsächliche Entwicklung sind, der derzeitig weiterhin geringen Anzahl an Neubauten beim individuellen Wohnungsbau und dem damit einhergehend knappen Angebot, ist davon auszugehen, dass weiterhin eine stabile Nachfrage am Wohnungsmarkt bestehen wird.

2.2 Ortslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Herzogau. Dieser befindet sich im Süden der Gemeinde, zwischen dem westlichen Nachbarort Harburg und der östlichen B 20. Die Bahngleise verlaufen nördlich der Ortschaft, mit ortsseitiger Heckensäumung zum Lärmschutz. Die Isar verläuft südlich der Ortschaft, mit ortsseitigen Damm an deren, als Naturschutzgebiet ausgewiesenen, Isarauen.

Die Ortschaft ist im Wesentlichen eine Wohnsiedlung mit einzelnen Gewerbeunternehmen, die sich zu beiden Seiten der ortsdurchlaufenden Staatsstraße 2114, örtlich mit den bereichsweisen Straßenbezeichnungen Hauptstraße und Weindlschwaige, erstreckt. Ein erkennbares Ortszentrum mit einem Dorfplatz oder einer Pfarrkirche besteht örtlich nicht.

Die St 2114 verbindet den Gemeindeort Großköllnbach und die Stadt Landau und dient dabei auch als Zubringer zur A 92 und der B 20. Am westlichen Ortsrand von Herzogau zweigt nach Norden hin eine den Hauptort Pilsting erschließende Gemeindestraße ab. Die Autobahn ist mit einer Entfernung von 1,6 km Luftlinie außer Hörweite. Die Bundesstraße befindet sich in einer Distanz von 300 bis 800 m.

In Herzogau sind keinerlei Einrichtungen für den täglichen Bedarf (Bäckerei, Metzgerei, Apotheke, Supermarkt etc.) oder Kindergärten ansässig. Diese befinden sich nächstgelegen in Landau und Pilsting und sind demnach nicht mehr in fußläufiger Entfernung. Nach dem bayerischen Landesamt für Umwelt liegt die Ortschaft mit dem Dammschutz nicht in einem Hochwassergefahrengebiet durch die Isar.⁷

2.3 Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich am westlichen Ortsrand von Herzogau, jeweils in erster Reihe zur Gemeindestraße nach Pilsting und der ortsdurchlaufenden Staatsstraße. Die beiden Straßen bilden eine T- Kreuzung am südwestlichen Grundstückseck der zu bewertenden Liegenschaft. Deren Grundstückszufahrt erfolgt über die Stichstraße „Stadlwiesen“, welche, parallel zur Staatsstraße verlaufend, von der Gemeindestraße abzweigt.

Die Zufahrtsstraße Stadlwiesen ist eine asphaltierte Anliegerstraße ohne Gehwege, die sich über eine Länge von rd. 90 m mit abschließenden Wendekreis erstreckt und zweispurig mit einseitigen Mehrzweckstreifen angelegt ist. Der Mehrzweckstreifen ist dabei über seine Breite von 3 m gepflastert und dient hauptsächlich als zusätzliche Anlieger- Parkfläche.

⁷ https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?

Der St 2114 ist ein Grabenlauf und ein asphaltierter Fuß- und Radweg vorgelagert, der südlich unmittelbar an das betreffende Grundstück angrenzt. Mit deren Breiten ergibt sich zur Staatsstraße ein Grenzabstand von etwa 6,7 m. Die Gemeindestraße grenzt ohne Pufferflächen unmittelbar an die westliche Grundstücksgrenze an.

Nach den Eindrücken der Objektbesichtigung herrscht an der Staatsstraße, für die bereichsweise eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h gilt, ein gehäuftes Verkehrsaufkommen. Durch die T-Kreuzung besteht durch die Abbieger zudem regelmäßig Beschleunigungsverkehr. In Verbindung der Gegebenheiten bestehen am Grundstück erhöhte Immissionsbelastungen durch den unmittelbaren motorisierten Verkehr.

Die B 20 befindet sich vom Grundstück rd. 750 entfernt und ist nach den Eindrücken der Ortsbegehung vollständig außer Hörweite. Gewerbliche Unternehmen mit Produktionsbetrieb sind nach Umgebungsbesichtigung nicht in Hörweite des Grundstücks angesiedelt.

Bei der unmittelbaren Nachbarbebauung handelt es sich gleichfalls um Doppelhäuser, die im Zuge des gleichen Bauvorhabens errichtet wurden. In zweiter Reihe zum Bewertungsobjekt befindet sich in Stadlwiesen ein über zwei Vollgeschosse errichtetes Seniorenheim. Westlich der Gemeindestraße grenzt eine weitläufige Landwirtschaftsfläche an, die als Ackerland genutzt wird.

2.4 Beurteilung der Lage

Die Region weist durchschnittliche Wirtschafts- und Arbeitsmarktstrukturen auf. Dass die örtlichen Bildungsstrukturen für eine Marktgemeinde mäßig sind, ist mit der Nähe zur Stadt Landau keine Relevanz beizumessen. Die Bevölkerungsentwicklung bezüglich der Einwohnerzahl ist als wachsend zu klassifizieren. Mit der unmittelbaren Lage an der B 20 und der A 92 ist für den Individualverkehr eine sehr hohe Mobilität gegeben. Dem gegenüber ist Mobilität durch den öffentlichen Schienenverkehr, mit der eingeschränkten West-Ost-Achse und deren mäßigen Fahrfrequenz, gering. Die **Makrolage** ist insgesamt als **durchschnittlich** einzustufen.

Dass Ortschaften wie Herzogau keine fußläufigen Nahversorgungseinrichtungen aufweisen, ist Größenüblich. Die Ortschaft weist allgemein weder besondere Vorzüge noch Einschränkungen auf. Bei der **Ortslage** handelt es sich insgesamt um eine **zweckmäßige** Wohnlage.

Die Ausrichtung des Grundstücks (Gartenseite) ist südlich, hin zur Staatsstraße. Der Ortsrandlage misst der Markt weder einen Mehr- noch Minderwert bei. Die unmittelbare Kreuzungslage und Nähe zur Staatsstraße bzw. den damit einhergehend erhöhten Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr stellt für einen Teil der potenziellen Kaufinteressenten ein Ausschlusskriterium dar. Sonstige besondere Vor- oder Nachteile bestehen bei der Grundstückslage nicht. Insgesamt ist die **Mikrolage** durch den Verkehrslärmeinfluss als **deutlich unterdurchschnittliche Wohnlage** einzustufen.

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück ist nach seinem Entwicklungszustand baureifes Land und wird durch das Flst. Nr. 459 mit einer Fläche von 388 m² sowie ¼ Miteigentumsanteil (MEA) an dem Flst. Nr. 459/13 mit einer Fläche von 95 m² gebildet. Beide Flurstücke sind topografisch eben.

Beim Flurstück Nr. 459/13 handelt es sich um eine gemeinschaftliche Verkehrsfläche, welche das Hauptflurstück Nr. 459 erschließt. Die rd. 4,5 m breite Verkehrsfläche hat dabei eine Zufahrtstiefe von rd. 21 m. Entsprechend der Fläche und dem MEA beträgt der rechnerische Flächenanteil am Flurstück ($95 \div 4 =$) rd. 24 m².

Das Flurstück Nr. 459 weist einen einseitig trapezförmigen Zuschnitt auf. Über seine Tiefe von rd. 24 m verschmälert sich das Grundstück dabei von einer nördlichen (zufahrtsseitigen) Grundstückslänge von rd. 21 m auf eine südliche (gartenseitig) Grundstückslänge von rd. 11 m. Die Grenzen verlaufen jeweils gerade. Das Grundstück ist mit einer westlichen Doppelhaushälfte und einer angebauten Doppelgarage bebaut. Das Wohnhaus ist dabei über eine Grundfläche von rd. 80 m² mit zwei Vollgeschossen errichtet.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Da nach einzig bisherig bekannter Wohnbebauung kein Anhaltspunkt für Altlastenverdacht besteht, wurde diesbezüglich auf behördliche Auskunft der zuständigen Kreisverwaltung verzichtet. Bei der Ortsbesichtigung konnten nach Augenschein an den Gebäudehüllen keine Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer üblicher Bodengüte mit tragfähigen und altlastenunbedenklichen Bodenbeschaffenheit ausgegangen.

3.3 Erschließung

Neben der öffentlichen Straßenanbindung sind auch die Versorgungsleitungen mit Wasser, Abwasser und Elektrizität vorhanden. Somit ist das Grundstück (im erweiterten städtebaurechtlichen Sinn) voll erschlossen. Nach Angabe des örtlichen Bauamts sind keine Erschließungskosten offen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird daher von einem baureifen, erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

3.4 Bauplanungsrechtliche Situation

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Herzogau II“, aus dem Jahr 2012. Der Bebauungsplan enthält folgende, wesentliche Festsetzungen:

Art des Gebiets:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Gebäudearten:	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (E/D)
Bauweise:	offen (o)
Grundflächenzahl (GRZ)	0,35
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,60

Dachart:	Sattel-, Pult-, oder Zeltdach, 25° - 35°
Dachneigung:	10 – 30 °

Die realisierte Bebauung durch das betreffende Doppelhaus und die beiden hinterliegenden Doppelhäuser weichen vom Bebauungsplan ab bzw. ist von diesen teils befreit, u. a. mit einer Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze beim Bewertungsobjekt. Soweit ersichtlich entspricht die bestehende der genehmigten Bebauung.

3.5 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

Neben dem Zwangsversteigerungsvermerk sind in Abteilung II des Grundbuchs drei den Privatweg Flurstück Nr. 459 / 13 betreffende Belastungen vorgetragen (lfd. Nr. 1 bis 3).

Als lfd. Nr. 1 ist für die gemeinschaftliche Verkehrsfläche ein gegenseitiges Geh- und Fahrrecht der anliegenden Grundstücke (Hausnr. 2, 3, 5 und 6) vereinbart, für deren Wegeunterhaltskosten sowie Räum- und Streupflicht die Eigentümer anteilig zuständig sind.

Als lfd. Nr. 2 sind mehrere Ver- und Entsorgungsanlagenrechte für Leitungen und Abwasserschacht der anliegenden Grundstücke vereinbart. Hierfür besteht ein Mitbenutzungsrecht für die Versorgungsleitungen bzw. -anschlüsse. Für deren Instandhaltung sind die Eigentümer anteilig zuständig. Die Wiederherstellungskosten im Fall von Grabungen trägt der jeweilige Miteigentümer.

Als lfd. Nr. 3 ist die gemeinschaftliche Nutzung als Verkehrsfläche, das anteilige Miteigentum und der Aufhebungsausschluss der Gemeinschaft vereinbart.

Im Wesentlichen vereinbaren die drei genannten Dienstbarkeiten, neben der Mitbenutzung, die Rechte- Duldung der jeweils anderen Miteigentümer an der privaten Verkehrsfläche.

3.6 Beurteilung des Grundstücks

Der Miteigentumsanteil an der privaten Verkehrsfläche des Flst. Nr. 459/13 sichert durch die Verkehrs- und Anlagenerschließung die Nutzbarkeit des Baugrundstücks Flst. Nr. 459. Eine erhöhte Privatsphäre oder sonstige Vorteile gehen durch die damit verbundene Hinterliegerlage in zweiter Reihe nicht einher. Als Ersatz für eine öffentliche Verkehrserschließung des Hauptflurstück misst der Markt dem Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche keinen Mehrwert bei. Den mit dem Miteigentum einhergehenden grundbuchrechtlichen Belastungen bzw. den Pflichten der Instandhaltung, Räum- und Streupflicht etc. misst der Markt dem gegenüber auch keinen Minderwert bei. Unter diesen Hintergrund ist der Flächenanteil des Flurstücks Nr. 459/16 ohne Mehr- oder Minderwert. Der Bodenwert des Grundstücks beschränkt sich demnach nutzungsorientiert auf das Hauptflurstück Nr. 459.

Das Flurstück Nr. 459 hat mit einer Fläche von 388 m² eine reguläre Größe für eine Doppelhaushälfte. Deren trapezförmige Zuschnitt schränkt die Nutzbarkeit nur unwesentlich ein und ist nach Einschätzung der Marktgepflogenheiten (noch) nicht wertmindernd. Dem Maß der baulichen Nutzung misst der regionale Markt allgemein keinen Werteinfluss bei. Nach den sonstigen Gegebenheiten (Topografie, Bodenbeschaffenheit, abgaberechtlicher Zustand) bestehen ebenfalls keine Besonderheiten.

Zusammengefasst handelt es sich um ein **reguläres Grundstück**, deren **Bodenwert** sich jedoch auf die **Gebäude- und Freifläche des Flst. Nr. 459 beschränkt**.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Vorbemerkungen:

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die vom örtlichen Bauamt übermittelten Unterlagen und der straßenseitigen Außenbesichtigung. Das Baujahr beruht auf telefonischer Auskunft der Antragstellerin. Die baulichen Anlagen sind nur so weit beschrieben, wie für die Wertermittlung notwendig. Bewertet wird der Istzustand zum Wertermittlungstichtag.

Folgende Prüfungen wurden nicht vorgenommen:

- Legalität der baulichen Anlagen
- Technische Einrichtungen in Bezug auf Genehmigungsvorschriften
- Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen

Folgende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen:

- Untersuchungen der Statik, Schall- und Wärmeschutz
- Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge
- Untersuchungen über gesundheitliche Baumaterialien
- Zerstörerische Untersuchungen (Bestandsöffnungen)

Die Legalität der bei der Ortsbesichtigung angetroffenen baulichen Anlagen bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung und die behördlichen Auflagen sowie die Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen werden vorausgesetzt. Die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und unzugänglichen Bauteile beruhen auf begründeten Vermutungen.

Da im vorliegenden Fall keine Grundstücksbegehung bzw. Innenbesichtigung der Gebäude möglich waren, sind die Ausstattungsmerkmale nicht bekannt. Die nachfolgende Gebäudebeschreibungen sind demnach auf die konstruktiven Merkmale beschränkt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

4.1 Wohngebäude

Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Baujahr	2020 ⁸
Anzahl der Geschosse	Zwei Vollgeschosse; Dachgeschoss ausgebaut (E + I + DG)
Unterkellerung	Nein
Bauweise	Massive Bauweise mit Ziegelmauerwerk und Stahlbeton. Außenwände 36,5 cm, Innenwände 17,5 cm. Zwischendecken mit schwimmenden Estrich.
Fassade	Verputzt und gestrichen

⁸ Lt. telefonischer Auskunft der Antragstellerin

Dach	Satteldach mit zwischensparrengedämmten Pfettendachstuhl und Pfanneneindeckung. Dachüberstand ca. 50 cm, Dachneigung 30°. Keine Dachgauben.
Gebäudezugang	Nordseitig, stufenloser Zugang, Überdachung durch stahlgetragenes Glasdach. Haustüre einflügelig aus Kunststoff.
Treppenhaus	Vom EG bis DG durchlaufende Stahlbetontreppe, als U- förmig einläufige Treppe, halbgewandelt.
Heizung	Luftwärmepumpe ⁹
Grundrisse:	EG: Diele, Gäste- WC, Arbeitszimmer, offener Koch-, Wohn- und Essbereich und Terrasse. OG: Diele, Badezimmer, zwei Kinderzimmer sowie Elternschlafzimmer mit Ankleide und En- Suite- Duschbad. Kein Balkon. DG: Flur, Hauswirtschaftsraum und Abstellraum.
Anzahl Zimmer	6 ½ ¹⁰
Wohnfläche	168 m ² ¹¹
Fenster	Kunststoff- Rahmenfenster, überwiegend zweiflügelig, mit Außen-Rollläden. Sämtlich nicht bodentief. Tagesbelichtung Dachgeschoss über ein giebelseitiges Mauerfenster und zwei kleine Dachfenster.
Terrassentüren	Beim Wohnzimmer zweiflügelig, beim Arbeitszimmer einflügelig. Jeweils bodentiefe Verglasung, ansonsten wie Fenster.
Terrasse	Grundfläche 14,8 m ² , mit Betonstein gepflastert. Überdachung durch stahlgetragenes Glas- Pultdach.
Solaranlagen	Weder Photovoltaik- noch Solarthermieanlage installiert.

4.2 Pkw-Garage

Gebäudeart	Anbau- Doppelgarage mit 2 Stellplätzen
Baujahr	2020
Bauweise	Massive Bauweise (Stahlbeton)
Fassade	Verputzt und gestrichen
Dach	Pultdach mit Falzblech- Eindeckung
Nutzfläche	rd. 44 m ²
Tor	Ein Decken- Sektionaltor über beide Stellplätze.

⁹ Lt. telefonischer Auskunft der Antragstellerin

¹⁰ Halbes Zimmer entspricht Wohnfläche < 10 m² Wohnfläche (Abstellraum im DG)

¹¹ Siehe hierzu Anlage 6.5 Wohnflächenberechnung

4.3 Außenanlagen

Einfriedungen	Die straßenseitigen Grundstücksgrenzen sowie, mit Ausnahme der offenen Zufahrt, die Nachbargrundstücksgrenzen sind mit Stabmattenzaun eingefriedet. Innerhalb dem Grundstück Garteneinzäunung seitlich der Garage.
Befestigungen	Zufahrts- und Hoffläche mit Betonstein gepflastert. Kein Weganlagen.
Grünbereiche	Gartenseitig sind den Grenzzäunen Sichtschutzhecken vorgelagert. Gartenfläche als Rasen angelegt.

4.4 Beurteilung der baulichen Anlagen

Mit dem Baujahr 2020 weisen die baulichen Anlagen ein Alter von 5 Jahren auf. Nach straßenseitiger Augenscheinnahme bestehen, so weit ersichtlich, keine substanziellen Schäden oder Mängel an der Gebäudehülle.

Es handelt sich um eine bauträgertypische Doppelhaushälfte ohne architektonische bzw. konzeptionelle Besonderheiten, die nach Außeneindruck ohne beauftragte Sonderwünsche einem Bauträger- Standard entspricht. Der Wert der Außenanlagen steht in einem durchschnittlichen Verhältnis zu den Gebäuden. Hinsichtlich der Innenausstattung (Bodenbeläge, Wandverkleidungen, Sanitäranlagen etc.) wird mangels Kenntnis von einem durchschnittlichen Standard ausgegangen.

Die Grundrisse sind mit dem offen Koch-, Ess- und Wohnbereich und dem zusätzlichen Elternbad zeitgerecht und entsprechen den heutigen Markterwartungen. Die Fenster sind zwar ohne bodentiefe Verglasungen, jedoch zweiflügelig verbaut. In den beiden DG- Räume mit einem Giebel- und zwei Dachfenstern dürfte die Tagesbelichtung mäßig sein. Inwieweit bzw. ob die Nutzungsqualität von deren Wohnfläche dadurch eingeschränkt ist, kann nach der Außenbesichtigung jedoch nicht beurteilt werden.

Mit einer Wohnfläche von fast 170 m² weist das Wohnhaus eine überdurchschnittliche Wohnfläche für Doppelhaushälften auf. Unter dem Hintergrund, dass zusätzliche Wohnfläche nach den derzeitigen Marktgepflogenheiten nur gedämpft vergütet wird, ist die Gebäudegröße als wertmindernd (bezogen auf den m² Wohnfläche) zu beurteilen. Dem gegenüber handelt es sich um ein sehr junges Gebäude. Da diese i.d.R. langjährig weder energetisch noch sonstigen Modernisierungsbedarf aufweisen, sind diese sehr nachgefragt und weisen eine entsprechend gute Marktgängigkeit auf.

Insgesamt, d. h. in Betrachtung der Wohnfläche, dem geringen Gebäudealter und den damit einhergehenden Gegebenheiten (kein absehbarer baulicher Investitionsbedarf, erhöhte Finanzierungsbereitschaft der Kreditinstitute etc.) ist dem Bewertungsobjekt eine für die derzeitigen Marktverhältnisse **überdurchschnittliche Marktgängigkeit** zuzusprechen.

5. WERTERMITTLUNG

5.1 Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren

5.1.1 Verfahren Verkehrswert

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 6 ImmoWertV 2021 nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten.

Das **Vergleichswertverfahren** ist für Grundstücke geeignet, für welche ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten existiert. Das Verfahren kann nur dann angewandt werden, wenn entweder geeignete Vergleichsfaktoren oder eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichswerte von Objekten zur Verfügung stehen. Typischerweise ist das Verfahren bei typisierten Gebäuden ohne erhöhte Individualität wie Eigentumswohnungen und Reihenhäusern anwendbar.

Das **Ertragswertverfahren** ist für die Bewertung von Objekten geeignet, bei dem die Ertrags- und Renditeerwartung im Vordergrund stehen. Dieses Verfahren kommt überwiegend bei Mietwohnhäusern, Eigentumswohnungen und gewerblich genutzten Grundstücken zum Tragen.

Das **Sachwertverfahren** eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Bei diesen Grundstücken wird der Wert vorwiegend nach Sachwertgesichtspunkten beurteilt. Das gilt vor allem für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

Das Bewertungsobjekt ist hinsichtlich der Objektart zur Eigennutzung einzuordnen. Der Ertragswert ist, da vergleichbare Objekte nicht primär unter Renditeaspekten erworben werden, nicht wertrelevant. Demnach können das Vergleichs- oder das Sachwertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts angewandt werden.

Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Dingolfing- Landau hat keine Marktanpassungsfaktoren zur Ermittlung des Sachwerts oder Vergleichsfaktoren zur Ermittlung des Vergleichswerts ermittelt.

Neben Vergleichsfaktoren können auch Vergleichsfälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für die Ermittlung des Vergleichswerts herangezogen werden. Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss nach Kaufpreisen für vergleichbare bebaute Grundstücke nachgefragt. In der Gemeinde Pilsting wurden seit 2023 keine Doppelhaushälften mit Baujahr 2015 oder jünger veräußert. Ersatzweise wurden die Kauffälle des gesamten Landkreises seit 2023 übermittelt, von denen jedoch lediglich ein einziger Verkaufsfall eine für Doppelhaushälften objekttypische Grundstücksfläche unter 500 m² aufweist. Da dies nach Anzahl unzureichend ist, um daraus statistisch zuverlässig den Vergleichswert zu ermitteln, kann das Vergleichswertverfahren nach Kaufpreisen nicht als wertbestimmendes Verfahren angewandt werden.

Somit ist für die Verkehrswertermittlung das **Sachwertverfahren** heranzuziehen. Da auch die Gutachterausschüsse der angrenzenden Landkreise keine hinreichend zeitnahen Sachwertfaktoren veröffentlicht haben, wird der Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) dabei nach sachverständigen Ermessen veranschlagt.

5.1.2 Verfahren Bodenwertermittlung

Innerhalb des Sachwertverfahrens ist der Bodenwertanteil zu berücksichtigen. Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Im **Vergleichswertverfahren** wird der Vergleichswert des Bodens ermittelt aus

- einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen *oder*
- dem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

Der Bodenwert wird im vorliegenden Bewertungsfall durch objektspezifisch angepasste **Bodenrichtwerte** ermittelt.

5.2 Flächen

Die Grundstücksgröße ist dem Bestandverzeichnis des Grundbuchs entnommen und stimmt mit dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster überein.

Dem Sachverständigen liegt eine vom Bauamt eingeholte Wohnflächenberechnung vor, die mit den Raumflächenangaben der Grundrisse übereinstimmt. Die außenliegende Terrassenflächen ist hierbei jedoch zu 50 % angerechnet, was nicht der Wohnflächenverordnung (WoFIV) entspricht und demnach fehlerhaft ist. Die nachfolgende Wohnfläche entspricht einer durch den Sachverständigen korrigierten Wohnflächenberechnung.¹²

Die Bruttogrundflächen der Gebäude sind vom Sachverständigen nach den Maßangaben der Planunterlagen erstellt. Da die Maße der baulichen Nutzung regional nicht wertrelevant sind, wird auf deren Berechnung verzichtet.

5.2.1 Wertrelevante Grundstücksfläche

Entsprechend der Grundstücksbeurteilung misst der Markt dem Miteigentumsanteil der Verkehrsfläche (Flst. Nr. 459/13) keinen Mehrwert bei. Bei der nachfolgenden Grundstücksfläche handelt es sich demnach um die **wertrelevante Grundstücksfläche** des Flurstücks Nr. 459.

Wertrelevante Grundstücksfläche	Flst. Nf.	Fläche m ²
Gebäude- und Freifläche	459	388
= Wertrelevante Grundstücksfläche		388

¹² Siehe hierzu Anlage 6.5 Wohnflächenberechnung

5.2.2 Wohnfläche

Wohnfläche	siehe Anlage	Fläche m ²
Korrigierte Wohnfläche	6.5	168,07
= Wohnfläche rd.		168,00

5.2.3 Bruttogrundflächen

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Geschosse. Gemäß Anlage 4 der ImmoWertV richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen im Dachgeschoss nach der Begehbarkeit und der Nutzbarkeit. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss wird deren Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche bestimmt.¹³

Das Obergeschoss hat im vorliegenden Fall eine Wohnfläche von 74,14 m² und das Dachgeschoss mit 36,18 m² etwa ein hälftige Wohnfläche. Demnach wird das Dachgeschoss mit 50 % der Gebäudegrundfläche angerechnet.

Somit ergibt sich für das nicht unterkellerte **Wohnhaus** mit den beiden Vollgeschossen (Erd- und Obergeschoss) und dem anteilig angerechneten Dachgeschoss ein Geschossfaktor von 2,5 über die Gebäudegrundfläche.

Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus	L in m	B in m c	Fläche m ²
Gebäudegrundfläche Wohnhaus	10,63	7,51	80
x Geschossfaktor (EG, OG, DG)			2,5
= Bruttogrundfläche Wohnhaus rd.			200

Die Bruttogrundfläche der eingeschossigen Garage entspricht deren Gebäudegrundfläche.

Bruttogrundfläche (BGF) Garage	L in m	B in m c	Fläche m ²
Gebäudegrundfläche Garage rd.	8,00	5,95	48
= Bruttogrundfläche Garage rd.			48

¹³ Vergleiche hierzu ImmoWertV Anlage 4, Grundlagen, Punkt 3 Absatz 4

5.3 Bodenwert

5.3.1 Bodenrichtwert

Laut Bodenrichtabfrage über das Geoportal des zuständigen Gutachterausschusses (Boris-Bayern) beträgt der Bodenrichtwert für erschlossene, baureife Grundstücke, letztmalig festgestellt am 01.01.2024, in der Bodenrichtwertzone (Herzogau Harburg I-III, Nr. 13207030) des Bewertungsobjekts

160 €/m².

Der Gutachterausschuss bezieht den Richtwert auf **erschließungsbeitragsfreie** (ebf) **Wohnbaugrundstücke**. Weitere Angaben hat der Gutachterausschuss in Bezug auf den genannten Bodenrichtwert nicht gemacht.

5.3.2 Anpassungsfaktoren Bodenwert

Der Bodenrichtwert ist ein Durchschnittswert. Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert abweichen und ist für die Einzelbewertung, neben der Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag, nach seinen grundstücksspezifischen Eigenschaften anzupassen.

Entsprechend der Grundstücksbeurteilung bestehen hinsichtlich dem Zuschnitt, der Topografie, der Bodenbeschaffenheit und dem abgaberechtlichen Zustand (Erschließung) keine Besonderheiten.¹⁴

Die Makrolage und die Ortslage sind innerhalb des Bodenrichtwerts ausreichend berücksichtigt. Da es sich bei der Mikrolage jedoch um eine für örtliche Verhältnisse unterdurchschnittliche Wohnlage handelt,¹⁵ ist der Bodenrichtwert lagespezifisch anzupassen.

Da die Größe des Bewertungsobjekts im Vergleich zu den sonstigen Grundstücken in der betreffenden Bodenrichtwertzone eine deutlich geringere Grundstücksfläche aufweist, besteht diesbezüglich Anpassungsbedarf. Darüber hinaus ist eine zeitliche Anpassung vorzunehmen.

Mikrolage

Für die überdurchschnittliche Wohnlage in unmittelbarer Nähe der T- Kreuzung zur Staatsstraße und den damit einhergehend erhöhten Verkehrslärmbelastungen wird ein Abschlag von 20 % bewertet. Für die Mikrolage wird somit ein **Lagefaktor** angesetzt von

0,80.

Grundstücksgröße

Der Bodenwert pro m² steigt mit abnehmender Grundstücksgröße. Wenngleich das Bewertungsobjekt mit einer wertrelevanten Grundstücksgröße von 388 m² für Doppelhaushälften eine reguläre Grundstücksgröße aufweist,¹⁶ ist diese im Vergleich zur

¹⁴ Siehe hierzu Punkt 3.6 Beurteilung des Grundstücks

¹⁵ Siehe hierzu Punkt 2.4 Beurteilung der Lage – letzter Absatz

¹⁶ Siehe hierzu Punkt 3.6 Beurteilung des Grundstücks

überwiegenden Mehrheit der Grundstücke innerhalb der Richtwertzone deutlich unterdurchschnittlich.

Nach stichprobenartiger Messung einzelner mittelgroßer Grundstücke kann von einer Ortsüblichkeit von etwa 850 m² ausgegangen werden. In Abwägung der Größenverhältnisse und den örtlichen Bodenwertniveau wird ein Aufschlag von 15 % bewertet. Für die Grundstücksfläche wird somit ein **Größenfaktor** angesetzt von

1,15.

Zeitliche Anpassung

Der Gutachterausschuss bezieht den zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichten Richtwert auf den Stichtag 01.01.2024. Aufgrund der veränderten Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag (zur Jahresmitte 2025) ist über den Zeitraum von 1 ½ Jahren eine zeitliche Indexierung vorzunehmen.

Der zuständige Gutachterausschuss hat keine zeitliche Indexfaktoren für die Bodenwertentwicklung veröffentlicht. Nach Marktbeobachtung des Sachverständigen sind die Bodenwerte in den Landkreisen mit verhältnismäßig niedrigeren Wertniveau, wie in den Landkreisen Dingolfing Landau und Rottal- Inn, unabhängig der allgemeinen wirtschaftlichen Verschlechterung der Wertverhältnisse (gestiegene Finanzierungs- und Baukosten etc.), weiter angestiegen. Gemeindliche oder private Wohnbaugrundstücke werden derzeit auf den einschlägigen Internetportalen am Markt nicht angeboten.

In Abwägung des örtlichen Bodenwertniveaus wird über den Zeitraum von 1 ½ Jahren ein Wertanstieg von 5 % als marktgerecht eingeschätzt. Somit wird für die Entwicklung der allgemeinen Bodenwertverhältnisse eine **zeitliche Indexierung** veranschlagt von

1,05.

5.3.3 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwerts

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich aus dem angepassten m²- Wert in Multiplikation der wertrelevanten Grundstücksfläche.¹⁷

Berechnung Bodenwert	Faktor	€/m ²	Betrag €
Bodenrichtwert		160	
x Anpassung Mikrolage	0,80		
= Lageangepasster Bodenwert/m ²		128	
x Anpassung Grundstücksgröße	1,15		
= Größenangepasster Bodenwert/m ²		147	
x Zeitliche Indexierung	1,05		
= Objektspezifischer Bodenwert/ m ²		155	
x Wertrelevante Grundstücksfläche	388 m ²		
= Objektspezifischer Bodenwert rd.			60.000

¹⁷ Siehe hierzu Punkt 5.2.1 Wertrelevante Grundstücksfläche

5.4 Vorläufiger Sachwert

Nachfolgend wird der vorläufige Sachwert nach durchschnittlichen Herstellungskosten, Basis 2010 (NHK 2010) berechnet.

5.4.1 Kostenkennwerte

Gemäß der NHK 2010 vorzunehmenden Gebäudekategorisierung ist das nicht unterkellerte Wohnhaus in die Kategorie "Doppel- und Reihenendhäuser" des Typs 2.31 und die Pkw-Garage in die Kategorie "Einzel- /Mehrfachgaragen" des Typs 14.1 einzustufen.

Wohnhaus

Die angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1m² Bruttogrundfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstandardstufe. Dem Gebäudetyp 2.31 sind 5 Standardstufen, die Stufen 1 (sehr einfach), 2 (einfach), 3 (mittel), 4 (gehoben) und 5 (stark gehoben) zugeordnet.

Die bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Standardmerkmale sind sachverständig den zutreffenden Standardstufen zuzuordnen. Dabei ist eine Mehrfachzuordnung möglich, wenn die verwendeten Bauteilemerkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

Mangels Innenbesichtigung wird für die unbekannten Ausstattungsmerkmale von einem mittleren Standard ausgegangen. Unter Berücksichtigung des Baujahrs und den Eindrücken nach Außenbesichtigung ist für die Ableitung des objektspezifischen Kostenkennwerts beim Wohnhaus von den folgenden Standardstufen und Wägungsanteilen auszugehen:

Merkmal	Standardstufe					Wägungs- - anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1,0		23%
Dächer			0,5	0,5		15%
Außentüren und Fenster			1,0			11%
Innenwände und Türen			1,0			11%
Deckenkonstruktion und Treppen			0,5	0,5		11%
Fußböden			1,0			5%
Sanitäreinrichtungen			0,7	0,3		9%
Heizung				1,0		9%
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6%
Kkw Gebäudetyp 2.31	675	750	865	1.040	1.300	€/m² BGF

Tabelle 1: Standardstufen und Wägungsanteile zur Berechnung des objektspezifischen Kostenkennwerts

Ausgehend von den in der Tabelle 1 dargestellten Standardstufen und Wägungsanteilen nach NHK 2010 ergibt sich der objektspezifische Kostenkennwert wie folgt:

Merkmal	Kostenkennwertberechnung	€/m ² BGF
Außenwände	$1,0 \times 1.040 \text{ €/m}^2 \times 23\%$	239,20
Dächer	$((0,5 \times 865 \text{ €/m}^2) + (0,5 \times 1.040 \text{ €/m}^2)) \times 15\%$	142,88
Außentüren und Fenster	$1,0 \times 865 \text{ €/m}^2 \times 11\%$	95,15
Innenwände und Türen	$1,0 \times 865 \text{ €/m}^2 \times 11\%$	95,15
Deckenkonstruktion und Treppen	$((0,5 \times 865 \text{ €/m}^2) + (0,5 \times 1.040 \text{ €/m}^2)) \times 11\%$	104,78
Fußböden	$1,0 \times 865 \text{ €/m}^2 \times 5\%$	43,25
Sanitäreinrichtungen	$((0,7 \times 865 \text{ €/m}^2) + (0,3 \times 1.040 \text{ €/m}^2)) \times 9\%$	82,58
Heizung	$1,0 \times 1.040 \text{ €/m}^2 \times 9\%$	93,60
Sonstige technische Ausstattung	$1,0 \times 865 \text{ €/m}^2 \times 6\%$	51,90
Gewichteter Kostenkennwert (Summe)		948,48
Gewichteter Kostenkennwert rd.		950,00

Für das Wohnhaus wird ein **objektspezifischer Kostenkennwert** angesetzt in Höhe von

950 €/m² BGF.

Pkw-Garage

Dem Gebäudetyp 14.1 sind 3 Standardstufen, die Stufen 3 (einfach), 4 (mittel) und 5 (gehoben) zugeordnet. Unter Berücksichtigung der Massivbauweise ohne besondere Ausstattungsstandards ist die Pkw-Garage der Standardstufe 4 zuzuordnen.

Der Kostenkennwert nach NHK 2010 wird für den Gebäudetyp 14.1 in der Standardstufe 4 angegeben mit

485 €/m² BGF.

5.4.2 Weitere Sachwertfaktoren

Baupreisindex

Die Baupreisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025, wird durch den zuletzt veröffentlichten Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt.¹⁸

Das Statistische Bundesamt gibt den Baupreisindex für Wohngebäude, bezogen auf 2020, mit 132,6 an. Der Index von 2020 = 100 zum Basisjahr 2010 beträgt 70,8. Der **Baupreisindex**_{NHK 2010} beträgt somit $(132,6 \div 70,8 =)$

1,87.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Baupreisfaktor zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am regionalen Grundstücksmarktmarkt.

¹⁸ Preisindizes für Neubau einschl. USt von Wohngebäuden - I. Quartal 2025

Der zuständige Gutachterausschuss hat für das Wertermittlungsjahr keinen Regionalfaktor veröffentlicht. In der Sache stellt der Regionalfaktor eine Marktanpassung dar. Demnach werden die regionalen Herstellungskosten nicht gesondert, sondern innerhalb des Marktanpassungsfaktors erfasst (Wertermittlung nach ImmoWertV 2010).

Wertanteil Außenanlagen

Der Wert der baulichen Außenanlagen, im Wesentlichen die gepflasterte Zufahrts- bzw. Hoffläche, die Terrasse, die Einfriedungen und die innere Grundstückerschließung, ist in einem üblichen Verhältnis zu den Gebäuden. Für die **Außenanlagen** wird ein durchschnittlicher **Wertaufschlag** zugrunde gelegt mit

5 % des Gebäudesachwerts.

Die sonstigen Anlagen, im Wesentlichen die Gartenanlagen (Bepflanzungen), haben keinen Werteinfluss.

Alterswertminderung

Die **Gesamtnutzungsdauer (GND)** bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist gemäß den Vorgaben der Anlage 1 ImmoWertV mit **80 Jahren** anzusetzen. Das Baujahr ist 2020. Demnach ergibt sich zum Wertermittlungszeitpunkt im Jahr 2025 ein Alter der baulichen Anlagen von 5 Jahren und eine **Restnutzungsdauer (RND)** von $(80 - 5 =) 75 \text{ Jahren}$.

Gemäß ImmoWertV ist für die Alterswertminderung eine gleichmäßige Wertminderung (linear) zugrunde zu legen. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht gemäß § 38 ImmoWertV dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND).

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{RND 75 Jahre}}{\text{GND 80 Jahre}} = 0,94$$

Die Pkw-Garage bildet als Nebengebäude eine wirtschaftliche Einheit mit dem Wohnhaus (Hauptgebäude). Somit teilen die beiden Gebäude hinsichtlich ihrer Standdauer ein gemeinsames Schicksal. Die Ansätze zu den Nutzungsdauern für die Pkw-Garage entsprechen daher dem des Wohnhauses.

5.4.3 Ermittlung vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Berechnung vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen			Betrag €
Wohngebäude	Kostenkennwert in €/m ²	950	
	x Bruttogrundfläche in m ²	200	
	= Herstellungskosten Wohnhaus		190.000
+ Garagengebäude	Kostenkennwert in €/m ²	485	
	x Bruttogrundfläche in m ²	48	
	= Herstellungskosten Garage		23.280
= Gebäudeherstellungskosten n. NHK 2010			213.280
x Baupreisindex Wohnen		1,87	
= Zeitlich indexierte Gebäudeherstellungskosten			398.834

... Berechnung vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen		Betrag €
+	Wertaufschlag Außenanlagen	5% 19.942
=	Zeitlich indexierte Herstellungskosten	418.775
x	Alterswertminderungsfaktor	0,94
=	Vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen rd.	394.000

5.4.4 Ermittlung vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen zuzüglich dem Bodenwert.

Berechnung vorläufiger Sachwert		Betrag €
	Vorläufiger Sachwert baulichen Anlagen	394.000
+	Bodenwert	60.000
=	Vorläufiger Sachwert	454.000

5.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Gemäß ImmoWertV 2021 § 7 und § 21 Abs. 3 ist für die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse der vorläufige Sachwert für den relevanten Grundstücksmarkt durch einen Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) anzupassen.

Die minderwertige Mikrolage des Grundstücks und die sonstig wertrelevanten Grundstückseigenschaften sind innerhalb dem objektspezifischen Bodenwert veranschlagt. Entsprechend der baulichen Beurteilung ist für das Bewertungsobjekt eine für derzeitige Marktverhältnisse überdurchschnittliche Marktgängigkeit beurteilt.¹⁹

Die meisten Ein- und Zweifamilienhäuser werden nach den derzeitigen Wertverhältnissen regional unterhalb des vorläufigen bzw. bestenfalls in Höhe des vorläufigen Sachwerts veräußert. Diese Objekte weisen jedoch regelmäßig ein deutlich älteres Baujahr auf. Wenngleich sich die Zahl der Angebote von Einfamilienhäusern im Zuge der Marktveränderungen deutlich erhöht haben, sind annähernd neuwertige Bestandsimmobilien nur vereinzelt am Markt verfügbar.

Eine Unterkellerung ist im Verhältnis seines Nutzwerts kostenintensiv. Das in Massivbauweise ohne Unterkellerung errichtete Bewertungsobjekt entspricht diesbezüglich den Kriterien eines großen Nachfragekreises. Im Wesentlichen erwirbt man ein annähernd neuwertiges Einfamilienhaus, mit dem Unterschied gegenüber Neubauten, dass zwar keine vergünstigten Finanzierungskonditionen (KfW- Kredit) bestehen, dem gegenüber jedoch eine sofortige Verfügbarkeit ohne Baukostenrisiko besteht.

Im vorliegenden Fall wird in Abwägung der (verhältnismäßig großen) Wohnfläche und dem jungen Baujahr ein **objektspezifischer Marktanpassungsfaktor** veranschlagt von

1,05.

¹⁹ Siehe hierzu Punkt 4.4 Beurteilung der baulichen Anlagen

Berechnung Marktangepasster vorläufiger Sachwert	Betrag €
Vorläufiger Sachwert	454.000
x objektspezifischer Marktanpassungsfaktor	1,05
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	476.700
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	477.000

5.6 Sachwert

Der (endgültige) Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung der nachfolgenden „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (B.o.G.).

5.6.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (B.o.G.) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellansätzen abweichen.

Entsprechend der Grundstücksbeurteilung misst der Markt weder dem Miteigentumsanteil an der grundstückerschließenden Verkehrsfläche (Flst. Nr. 459/13) einen Mehrwert noch deren in Abt. II des Grundbuchs vorgetragenen Lasten und Beschränkungen einen Minderwert bei.²⁰ Nach der Außenbesichtigung bestehen keine wertrelevanten zusätzlichen Bauteile (PV- Anlage etc.). So weit bekannt, besteht weder eine mietvertragliche Bindung noch baulich wertrelevante Mängel/ Schäden.

Sowohl die objektspezifische Lage, die Grundstückseigenschaften als auch die baulichen Gegebenheiten wurden bereits vollständig im Rahmen des vorläufigen Verfahrens erfasst. Somit bestehen **keine** noch zu berücksichtigenden **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale**.

5.6.2 Ermittlung des Sachwerts

Berechnung Sachwert	Betrag €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	477.000
+/- Besondere objektspezifische Merkmale	0
= Sachwert	477.000

Das zu bewertende Grundstück hat zum Wertermittlungstichtag einen Sachwert in Höhe von

477.000 €.

²⁰ Siehe hierzu Punkt 3.6 Beurteilung des Grundstücks

5.7 Plausibilitätsprüfung nach dem Vergleichswert

Nachfolgend wird zur Plausibilitätsbetrachtung der Sachwert nach dem Vergleichswert der vom Gutachterausschuss übermittelten Kauffälle ermittelt. Da die Vergleichsfälle sowohl qualitativ (Vergleichbarkeit aufgrund teils deutlich abweichender Grundstücksmerkmale) nur bedingt vergleichbar sind als auch quantitativ (Anzahl) wenige sind, ist die Vergleichswertermittlung als grob überschlägig anzusehen.

5.7.1 Vergleichspreise des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss des Landkreises Dingolfing- Landau hat fünf Vergleichsfälle übermittelt, von denen drei vom Bauträger erworbene Neubauten und zwei Bestandsimmobilien sind. Einer der Vergleichsfälle im Bestand ist nicht massiv in Holzständerbauweise, mit lediglich einem Vollgeschoss, jedoch einer Wohnfläche von 270 m² errichtet. Dieser wird als nicht hinreichend vergleichbar eingestuft.

Neubauten stellen regelmäßig einen eigenen Markt dar und sind nur bedingt mit Bestandsimmobilien vergleichbar. Aufgrund der geringen Anzahl an Vergleichsfällen werden diese im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung eines Neubauabschlags hilfsweise als Vergleichsfälle herangezogen.

Da die Vergleichsobjekte aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert bleiben müssen, werden die Lagen nicht wiedergeben. Folgende grob überschlägig geeigneten Vergleichspreise wurden vom Gutachterausschuss übermittelt.

Nr.	Verkaufs monat.jahr	BRW €/m ²	Baujahr	Grst.fl. m ²	Wfl. m ²	Anz. WE.	Keller	Kaufpreis (KP) €
01	03.2023	70	2023	836	106	1	k. A.	400.000
02	03.2024	70	2024	373	116	1	k. A.	380.000
03	12.2024	90	2024	967	130	2	Nein	540.000
04	05.2025	90	2015	597	107	1	Nein	360.000

BRW = Bodenrichtwert 01.01.2024 --- Grst.fl. = Grundstücksfläche --- Wfl. = Wohnfläche --- WE = Wohneinheiten

5.7.2 Anpassung der Vergleichspreise

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen auf

- wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale und
- Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse gegenüber dem Wertermittlungstichtag.

In den nachfolgenden Punkten werden die Vergleichsfälle nach wertrelevanten Merkmalen (Beschaffenheit), örtlich (Lage) und zeitlich an das Bewertungsobjekt angepasst. Da, so weit bekannt, die Vergleichsfälle ebenfalls nicht unterkellert sind, erfolgt diesbezüglich keine Anpassung. Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Die Grundstücksgrößen werden nach dem Bodenrichtwertunterschied, die sonstigen Merkmale durch Zu- bzw. Abschläge nach sachverständigen Ermessen veranschlagt.

In Projektion auf das Bewertungsobjekt bewirkt ein Mehrwert beim Vergleichsfall regelmäßig einen Abschlag und umgekehrt ein Minderwert einen Zuschlag.

Anpassung Grundstücksgröße

Das Bewertungsobjekt hat eine wertrelevante Grundstücksfläche von 388 m².²¹

Die Anpassung der Grundstücksgröße entspricht der Flächendifferenz in Multiplikation des jeweiligen Bodenrichtwerts (BRW).

Nr.	Grst.fl. m ²	Fl.diff. m ²	BRW €/m ²	Anpassung €	Kaufpreis (KP) €	KP Grst.- angepasst €
01	836	448	70	-31.360	400.000	368.640
02	373	-15	70	1.050	380.000	381.050
03	967	579	90	-52.110	540.000	487.890
04	597	209	90	-18.810	360.000	341.190

Anpassung Gebäudegröße und Anzahl der Wohneinheiten

Das Bewertungsobjekt hat eine Wohnfläche (Wfl.) von 168 m².²² und eine Wohneinheit (We).

Die Anpassungen erfolgen mittels einem Anpassungsfaktor (AF), der sich aus einem Abschlag nach Abwägung der Wohnflächendifferenz (Fl.diff.) und beim Vergleichsfall Nr. 03 für deren zusätzliche Wohneinheit (Einliegerwohnung) einem zusätzlichen Abschlag von 5 % ergibt.

Nr.	Wfl. m ²	Fl.diff. m ²	Abschlag Wfl.	Abschlag zusätzl. We	AF Wfl./We	KP Grst.- angepasst €	KP Wfl.- angepasst €
01	106	-62	20%	--	0,80	368.640	294.912
02	116	-52	15%	--	0,85	381.050	323.893
03	130	-38	10%	5%	0,85	487.890	414.707
04	107	-61	20%	--	0,80	341.190	272.952

Anpassung Baujahr

Das Bewertungsobjekt hat mit seinem Baujahr 2020 als Bestandsimmobilie ein Alter von 5 Jahren zum Wertermittlungstichtag.²³

Bei den Vergleichsfällen Nr. 01 bis 03 handelt es sich um Neubauten, beim Vergleichsfall Nr. 04 um eine Bestandsimmobilie mit einem Alter von 10 Jahren zum Verkaufszeitpunkt (Baujahr 2015 – Verkauf 2025).

Die Alterswertminderung über 5 Jahre beträgt überschlägig 30.000 €. Da Neubauten über die fehlende Alterswertminderung hinaus, aufgrund der einhergehenden Planungsfreiheit, vergünstigte Darlehen etc., regelmäßig einen höheren Kaufpreis erzielen, ist für diese ein zusätzlicher Neubauabschlag anzusetzen. Nach den Marktverhältnissen 2023 bis 2025 wird hierfür ein Abschlag von 8 % als marktgerecht eingeschätzt, Neubaufaktor somit 0,92.

²¹ Siehe hierzu Punkt 5.2.1 Wertrelevante Grundstücksfläche

²² Siehe hierzu Punkt 5.2.2 Wohnfläche

²³ Siehe hierzu Punkt 5.4.2 Weitere Sachwertfaktoren – Unterpunkt Alterswertminderung

Nr.	Bau-jahr	Altersdiff. Jahre	Altersdiff. €	KP Wfl.-angepasst €	Zwischenwert €	Neubau-faktor	KP alters-angepasst €
01	2023	Neubau, -5 J.	-30.000	294.912	264.912	0,92	243.719
02	2024	Neubau, -5 J.	-30.000	323.893	293.893	0,92	270.381
03	2024	Neubau, -5 J.	-30.000	414.707	384.707	0,92	353.930
04	2015	5	30.000	272.952	302.952	--	302.952

Anpassung Lage

Die Lage wird durch den Bodenwert erfasst. Das Bewertungsobjekt hat nach deren Bodenwertermittlung, ausgehend von einem Bodenrichtwertniveau von 160 €/m² und einem lagespezifischen Abschlag von 20 % einen lageangepassten Bodenwert von 128 €/m².²⁴

Die Vergleichsfälle sind sämtlich in minderwertigen Ortslagen, dabei jedoch in örtlich regulären Lagequalitäten ohne spezifische Beeinträchtigungen, wonach der Bodenrichtwert (BRW) für diese jeweils objektgerecht ist. Zur Berücksichtigung der Orts- und Mikrolage ergibt sich die Lageanpassung aus der m²- Bodenwertdifferenz (BW-Diff.) des lageangepassten Bodenwerts beim Bewertungsobjekt und dem Bodenrichtwert (BRW) des Vergleichsfalls, in Multiplikation der wertrelevanten Grundstücksfläche des Bewertungsobjekts.

Nr.	Ortslage (Gemeinde)	BRW €/m ²	BRW-Diff. €/m ²	Grst.fl. m ²	Lageanpass. €	KP alters-angepasst €	KP lage-angepasst €
01	Eichendorf	70	58	388	22.504	243.719	266.223
02	Eichendorf	70	58		22.504	270.381	292.885
03	Wallersdorf	90	38		14.744	353.930	368.674
04	Eichendorf	90	38		14.744	302.952	317.696

Anpassung zeitlich

Wertermittlungstichtag für das Bewertungsobjekt ist der 30.06.2025.

Die Verkaufsfälle wurden im Zeitraum März 2023 bis Mai 2025 veräußert. Am regionalen Markt haben sich, im Gegensatz zu höherpreisigen Lagen, die verschlechterten wirtschaftlichen Verhältnisse nur gedämpft ausgewirkt. Derzeit ist in eher niederwertigen Lagen wieder eine verbesserte Marktstimmung festzustellen, mit zunehmender Dynamik, wonach davon auszugehen ist, dass die Vergleichsfälle aktuell einen tendenziell höheren Preis erzielen würden.

Die zeitliche Anpassung erfolgt nach Zeitindices. Der dabei veranschlagte Zuschlag erfolgt zeitpunktabhängig nach Markteinschätzung des Sachverständigen und in Rücksprache mit einem großen regionalen Maklerunternehmen.

²⁴ Siehe hierzu Punkt 5.3.3 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwerts

Nr.	Verkaufs monat.jahr	Zeitdiff. Jahre	Zuschlag	Zeit- Index	KP lage- angepasst €	KP zeitlich angepasst €
01	03.2023	2,25	3%	1,03	266.223	274.210
02	03.2024	1,25	6%	1,06	292.885	310.458
03	12.2024	0,50	2%	1,02	368.674	376.047
04	05.2025	0,00	0%	--	317.696	317.696

5.7.3 Ermittlung Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert entspricht dem durchschnittlichen Vergleichswert pro m² Wohnfläche der angepassten Vergleichsfälle (sogenannter Gebädefaktor) und wird in Multiplikation der Wohnfläche gebildet.

Da die allgemeinen Wertverhältnisse durch die vom Markt stammenden Vergleichsfälle und die zeitliche Anpassung hinreichend berücksichtigt sind, ist keine zusätzliche Marktanpassung vorzunehmen. Nach den Grundlagen des Vergleichswertverfahrens gemäß ImmoWertV § 24 Abs. 3 entspricht in solchen Fällen der „vorläufige Vergleichswert“ zugleich dem „marktangepassten vorläufigen Vergleichswert“.

Der (endgültige) Vergleichswert ergibt sich aus dem „vorläufigen Vergleichswert“ und der Berücksichtigung vorhandener „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ des Wertermittlungsobjekts.

Berechnung Vergleichswert		siehe Punkt	KP zeitlich angepasst €	Wfl. m ²	€/m ² bzw. €
Vergleichspreis Nr.	01		274.210	106	2.587
Vergleichspreis Nr.	02		310.458	116	2.676
Vergleichspreis Nr.	03		376.047	130	2.893
Vergleichspreis Nr.	04		317.696	107	2.969
=	Durchschnittlicher Vergleichswert / m ²				2.781
=	Gebädefaktor rd.				2.780
x	Wohnfläche	5.2.2		168	
=	Vorläufiger Vergleichswert				467.000
+/-	Besondere objektspezifische Merkmale	5.6.1			0
=	Vergleichswert				467.000

5.7.4 Plausibilitätsbetrachtung

Der ermittelte Vergleichswert beträgt 467.000 €. Dieser weicht vom ermittelten Sachwert in Höhe von 477.000 €²⁵ um 10.000 € bzw. rd. 2 % ab.

Der annähernd identische Wert soll nicht auf eine Genauigkeit hinweisen, die eine Wertermittlung nicht bieten kann, zumal wie eingangs erwähnt die zugrunde gelegten

²⁵ Siehe hierzu Punkt 5.6.2 Ermittlung des Sachwerts

Vergleichsfälle, sowohl qualitativ als auch quantitativ, nur mäßig geeignet sind und die Aussagekraft (Ergebnis) entsprechend bedingt bleibt. Unter diesen Vorbehalt bestätigt der Vergleichswert den ermittelten Sachwert jedoch relativ genau.

Der ermittelte **Sachwert** ist demnach **plausibel** und wird für die Ableitung des Verkehrswerts herangezogen.

5.8 Verkehrswert (Marktwert)

Nach Eignung der vorliegenden Daten ist der Sachwert vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts geeignet, wonach dieser herangezogen wird.

Risikoabschlag zwecks fehlender Innenbesichtigung

Der ermittelte Sachwert basiert lediglich auf einer Außenbesichtigung, ohne Kenntnisse zu möglichen Schäden, dem Ausstattungsniveau (verbaute Materialien) und der sonstigen inneren Beschaffenheit.

Das Risiko für bauliche Schäden oder Mängel ist bei dem objektspezifisch jungen Baujahr allgemein gering. Von einem Haftungsanspruch kann mit baulichen Alter von 5 Jahren jedoch nicht mehr ausgegangen werden (Gewährleistungsfrist nach BGB 5 Jahr, nach VOB 4 Jahre).

Im vorliegenden Fall besteht jedoch die Unsicherheit, ob die Wohnfläche des Dachgeschosses mit den, soweit ersichtlich, geringen Fensterflächen nicht eine eingeschränkte Tagesbelichtung für Wohnräume hat. Mit der damit verbundenen Unsicherheit der vollständig wohnwertigen Aufenthaltsqualität wird ein **Risikoabschlag** bewertet in Höhe von

5 % des Sachwerts.

Der Verkehrswert ist nach den Gepflogenheiten des Marktes zu runden. In der vorliegenden Größenordnung unter 500.000 € auf volle Tausender.

Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert	siehe Punkt	Betrag €
Sachwert	5.6.2	477.000
- Risikoabschlag für fehlende Innenbesichtigung	5%	-23.850
= Verkehrswert		453.000

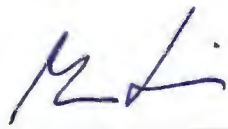
Unter Berücksichtigung sämtlicher wertrelevanten Merkmalen, den ermittelten Einzelwerten, den bei der Außenbesichtigung gewonnen Eindrücken, unter der am Immobilienmarkt zu beobachtenden Verkehrssitte und einem Risikoabschlag zwecks bloßer Außenbesichtigung begutachte ich für Stadlwiesen 2d in 94431 Pilsting zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 den Verkehrswert von:

453.000 €

(Vier_Hundert_Drei_und_Fünzig_Tausend Euro)

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber sowie dem angegebenen Zweck nach Beweisbeschluss bestimmt. Ein Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen zulässig.

10. Juli 2025

Diplom-Sachverständiger Martin Hanner



6. ANLAGEN

6.1 Übersichtskarten

Großraumkarte



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

(Maßstab verzerrt, digitale Verkleinerung) Berechtigung des Sachverständigen: Bearbeitungs-Nr. 2010-13894

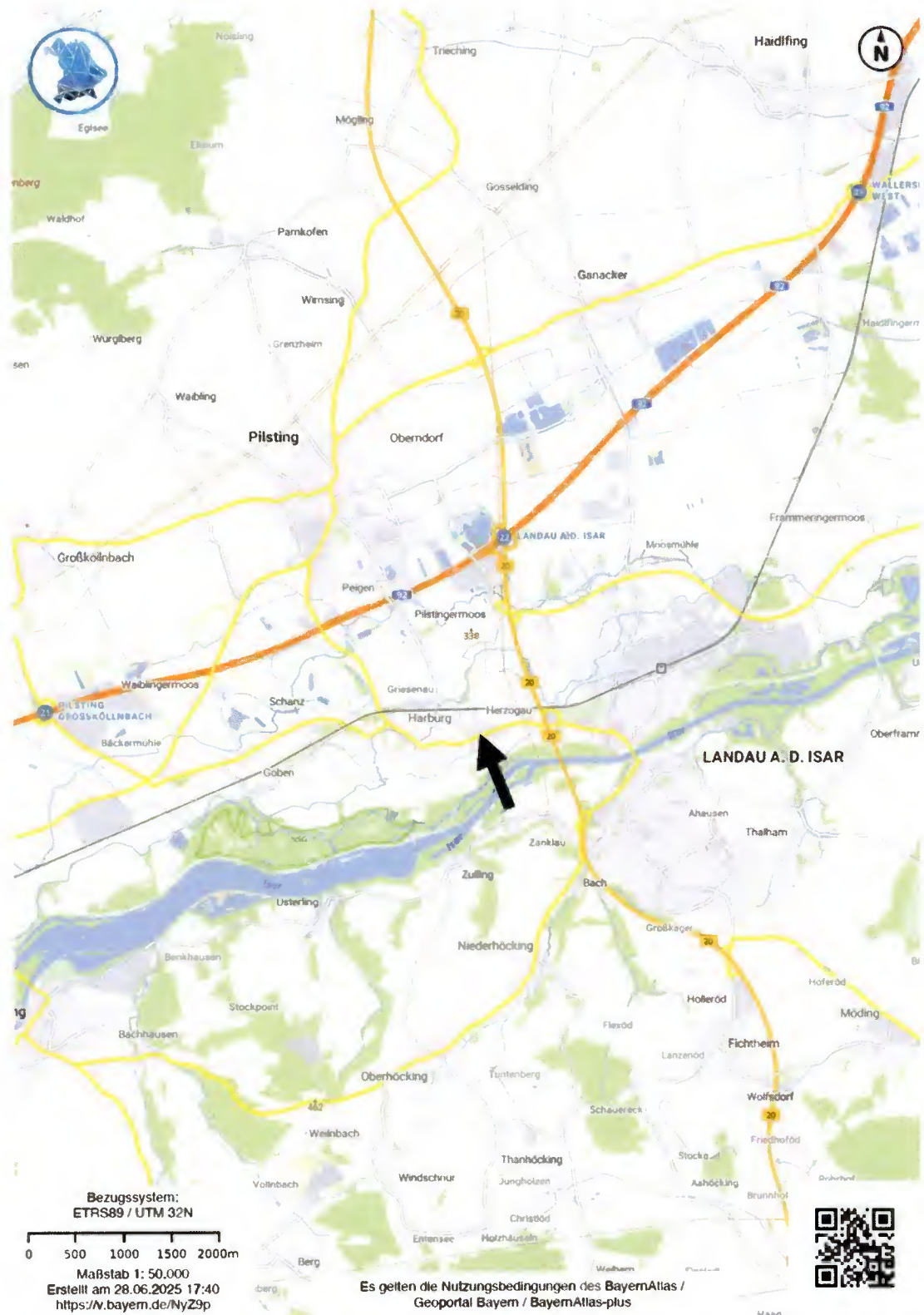
Regiokarte



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

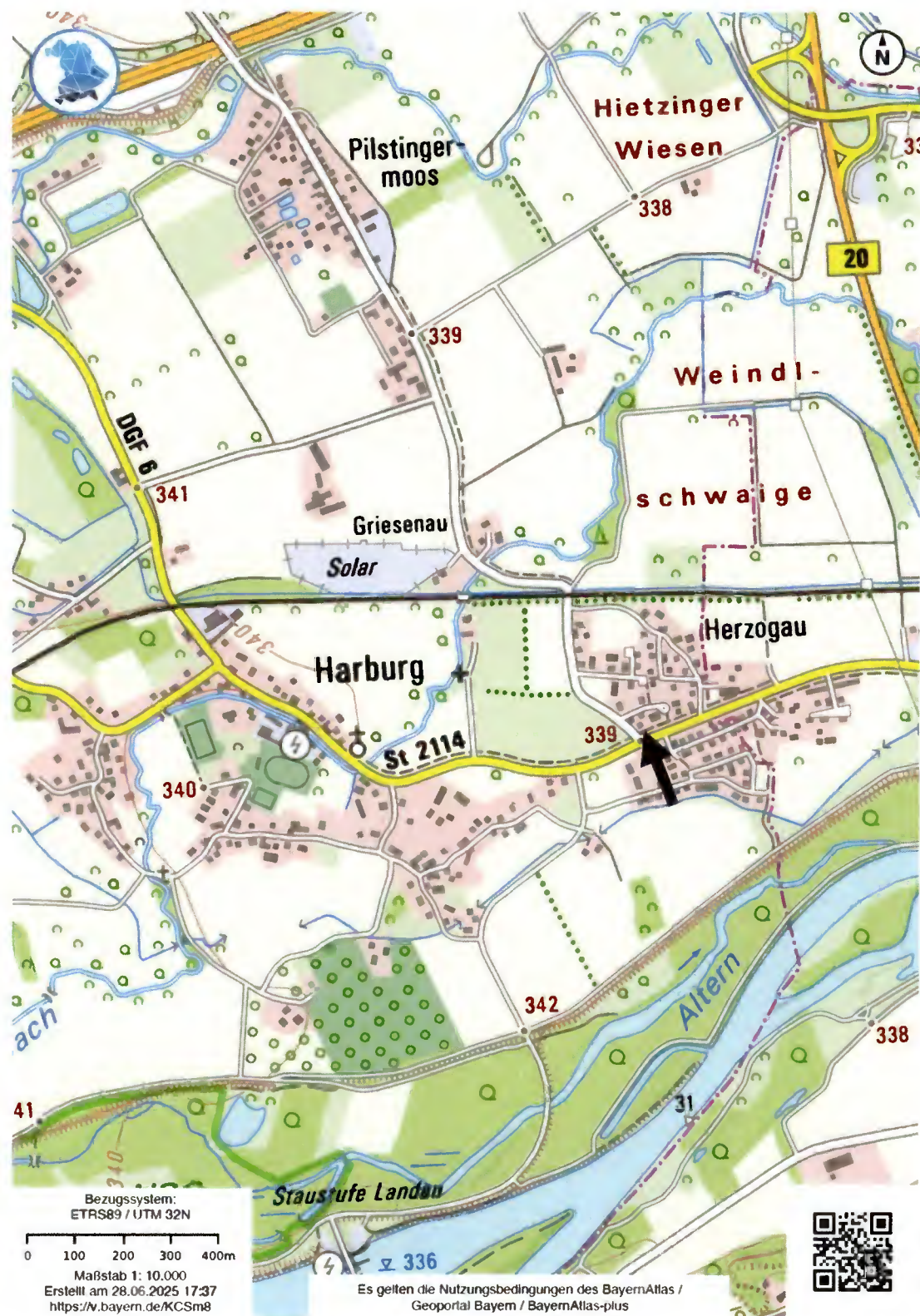
(Maßstab verzerrt, digitale Verkleinerung) Berechtigung des Sachverständigen: Bearbeitungs-Nr. 2010-13894

Gemeindebereichskarte



(Maßstab verzerrt, digitale Verkleinerung) Berechtigung des Sachverständigen: Bearbeitungs-Nr. 2010-13894

Ortsteilkarte



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

(Maßstab verzerrt, digitale Verkleinerung) Berechtigung des Sachverständigen: Bearbeitungs-Nr. 2010-13894

6.2 Flurkarte

© Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Landau a.d. Isar
Marienplatz 5a
94405 Landau a.d. Isar

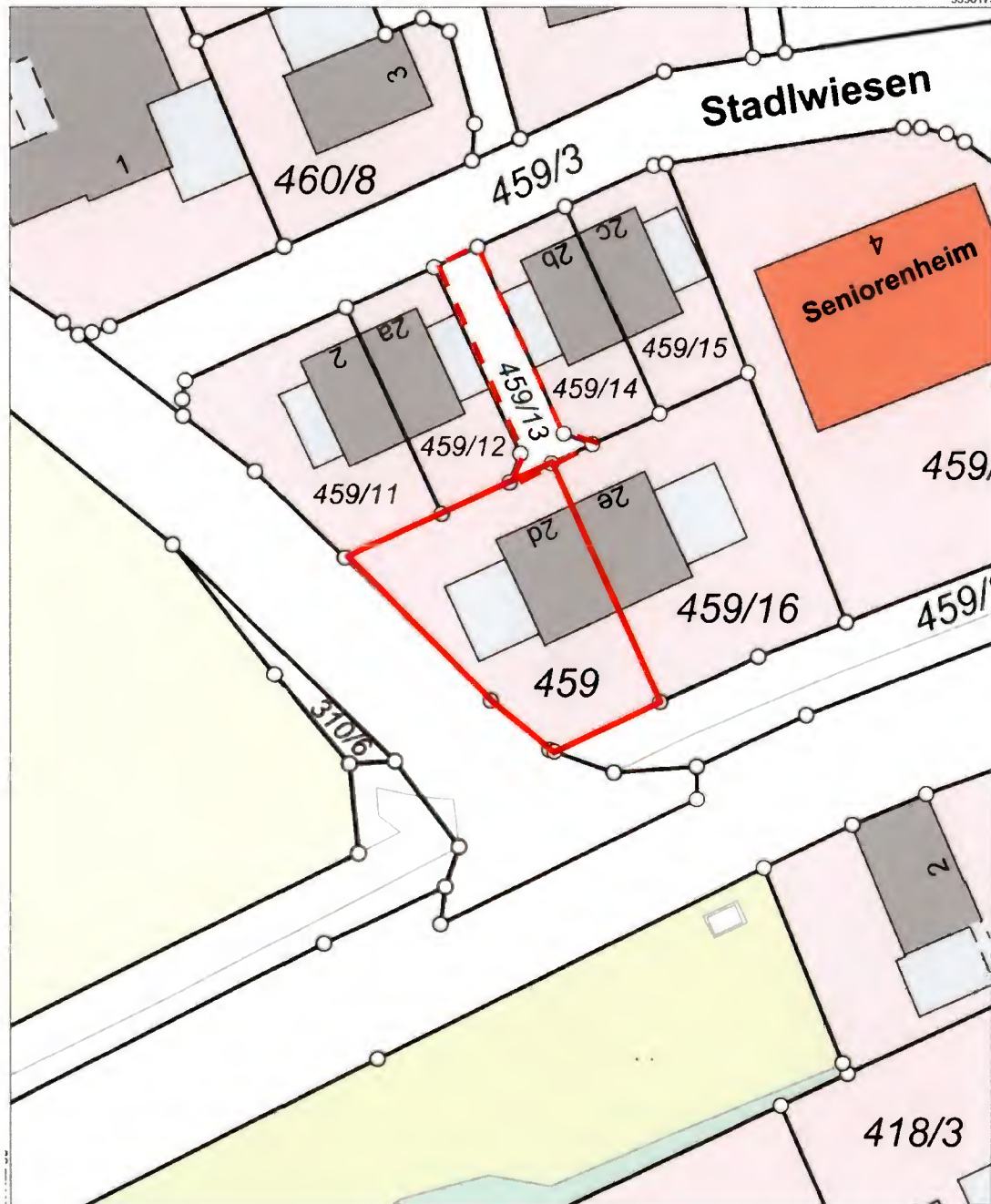
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:500

Erstellt am 28.06.2025

Flurstück: 459
Gemarkung: Harburg

Gemeinde: Pilsting
Landkreis: Dingolfing-Landau
Bezirk: Niederbayern

5398175



5398065

Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

(ohne Maßstab, digitale Verkleinerung)

6.3 Grundbuchauszug ohne Abt. III

Amtsgericht

Landau a.d. Isar

Grundbuch

von

Harburg

Blatt 759

000152
Blatt 03 von 07



Landau a.d. Isar Harburg 759 · Geändert am 19.03.2025 · Ausdruck vom 19.03.2025 · Seite 2 von 10

Amtsgericht Grundbuch von		Landau a.d. Isar Harburg		Blatt 759	Bestandsverzeichnis		Enliegebogen 1
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige Lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
							a/b
1	2	3			4		
1	-	459	Harburg, Stadlwiesen 2d, Gebäude- und Freifläche			3	88
2/zu 1	-	1/4 Miteigentums anteil an dem Grundstück 459/13	Harburg, Nähe Stadlwiesen, Ver- kehrsfläche				95

Seite 3

Amtsgericht Grundbuch von		Landau a.d. Isar Harburg		Blatt 759	Bestandsverzeichnis	Enliegebogen 1 2	
Bestand und Zuschreibungen				Abschreibungen			
Zur lfd. Nr. der Grund- stücke				Zur lfd. Nr. der Grund- stücke			
5		6		7		8	
1,2/zu1		Übertragen von Blatt 715 am 12.11.2020. Röger					

Seite 4

Amtsgericht Landau a.d. Isar
Grundbuch von Harburg

Blatt 759

Erste Abteilung

Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Seite 5

Amtsgericht Landau a.d. Isar
Grundbuch von Harburg

Blatt 759

Erste Abteilung

Einlegebogen 1 R

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Seite 6

Amtsgericht Grundbuch von		Landau a.d. Isar Harburg	Blatt 759	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
1	2	Lastend auf dem ganzen Flst. 459/13: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweili- gen Eigentümer von Flst. 459, 459/12, 459/14, 459/16; ge- mäß Bewilligung vom 15.03.2017 URNr. 583 Notar Dr. Wolf- gang Lößl, Landau a.d. Isar; Gleichrang mit Abt. II/2; eingetragen am 21.03.2017 und hierher übertragen am 12.11.2020. Röger			
2	2	Lastend auf dem ganzen Flst. 459/13: Grunddienstbarkeit (Schmutzwasser-, -revisionsschachtrecht und Versorgungs-leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentü- mer von Flst. 459, 459/16; gemäß Bewilligung vom 15.03.2017 URNr. 583 Notar Dr. Wolfgang Lößl, Landau a.d. Isar; Gleichrang mit Abt. II/1; eingetragen am 21.03.2017 und hierher übertragen am 12.11.2020. Röger			
3	2	Lastend auf dem ganzen Flst. 459/13: Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Miteigentumsanteile an Grundstück Flst. 459/13: a) Benutzungs- und Verwaltungsregelung nach § 1010 BGB; b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft; a) und b) im Gleichrang untereinander; gemäß Bewilligung vom 15.03.2017 URNr. 583 Notar Dr. Wolfgang Lößl, Landau a.d. Isar; eingetragen am 22.03.2017 und hierher übertragen am 12.11.2020. Röger			
4	1, 2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Ge- meinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 3 K 32/25); eingetragen am 19.03.2025. Höbler			

Seite 7

Amtsgericht Grundbuch von		Landau a.d. Isar Harburg	Blatt 759	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1 R
Veränderungen		Löschungen			
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1			
4	5	6	7		

Seite 8

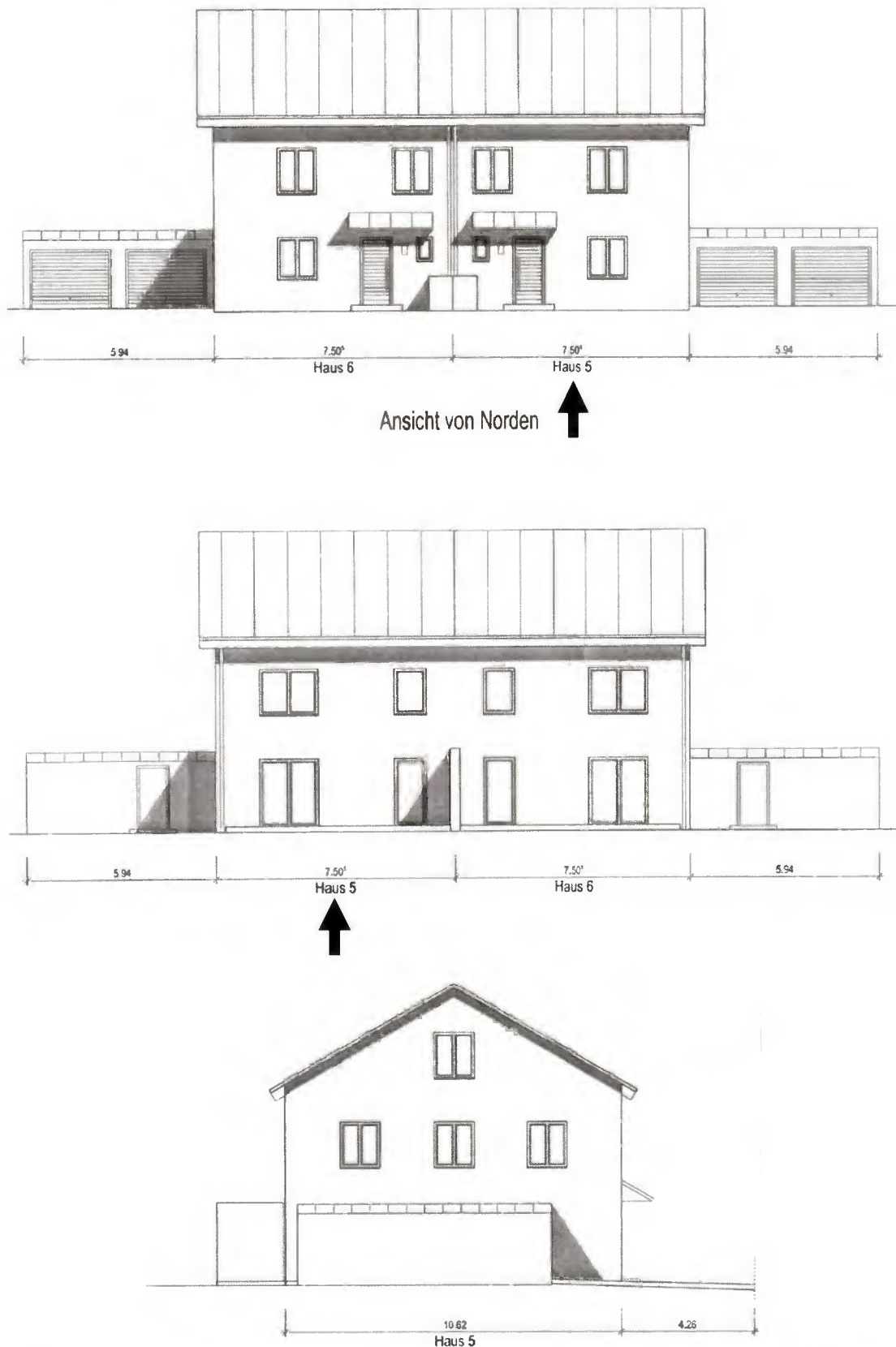
Seite 9 und 10 – Abteilung III (hier nicht wiedergegeben)

MARTIN
HANNERDiplom- Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und un-
bebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten (DIA, Uni Freiburg)

6.4 Ansichten, Schnitt und Grundrisse

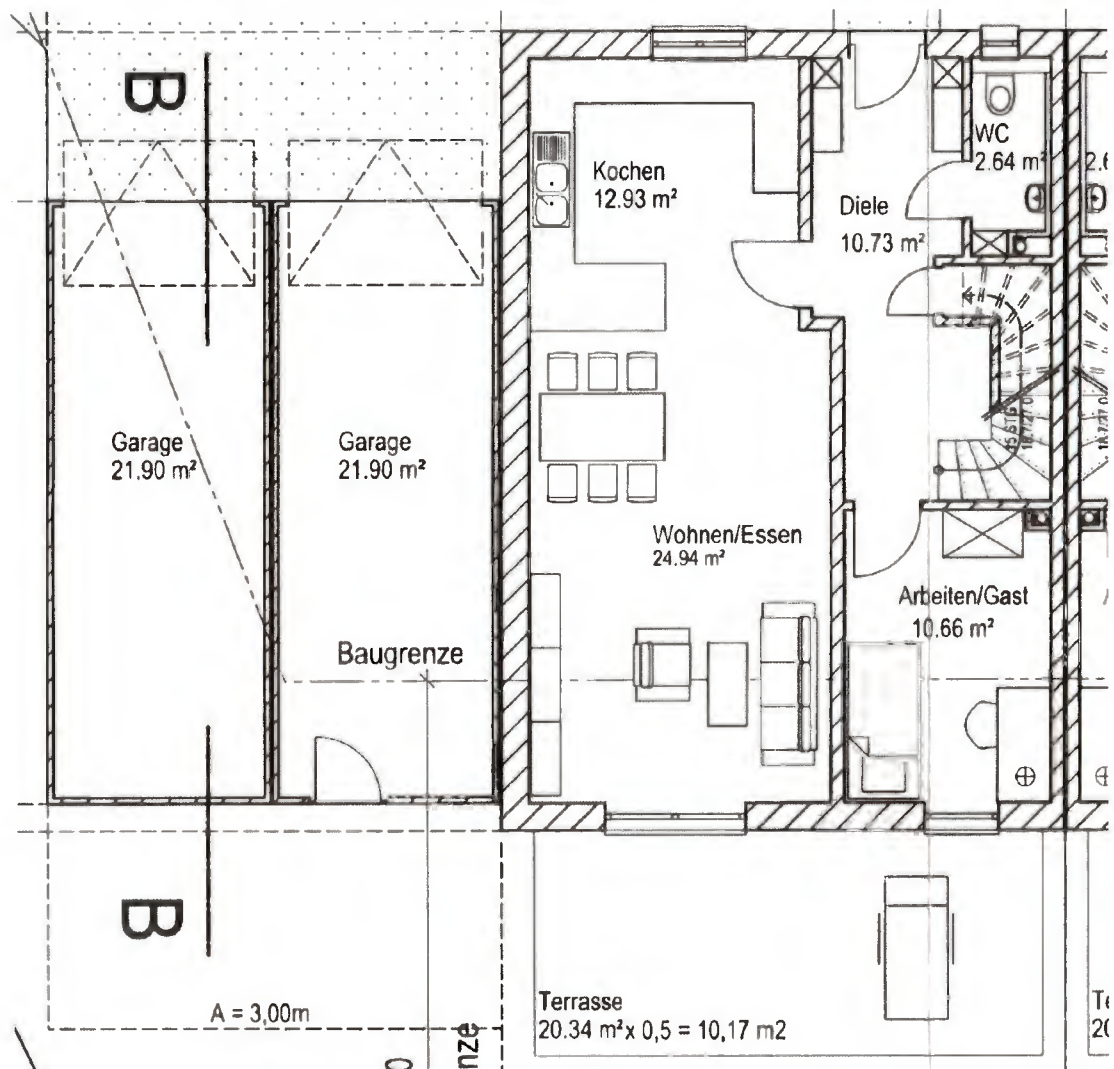
Sämtlich digital verkleinert, ohne definierten Maßstab

Ansichten

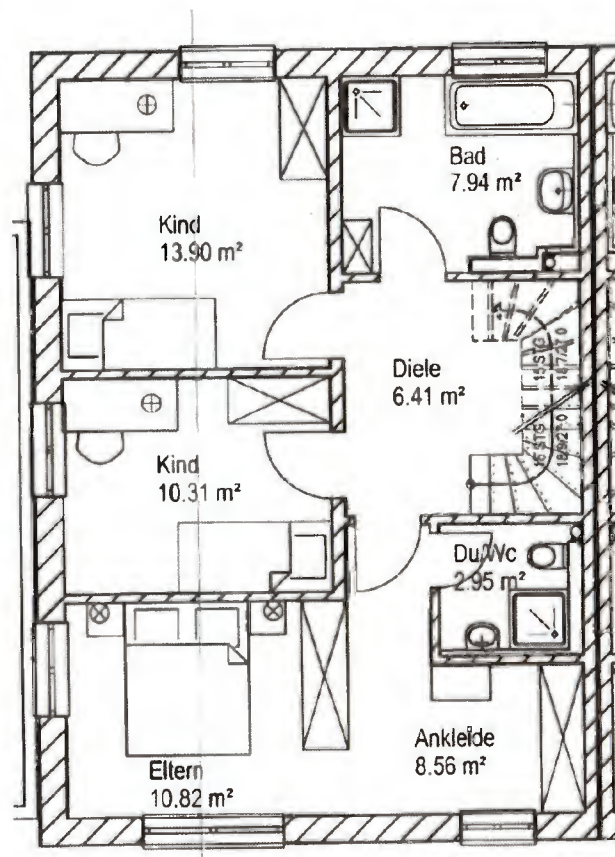


Grundrisse

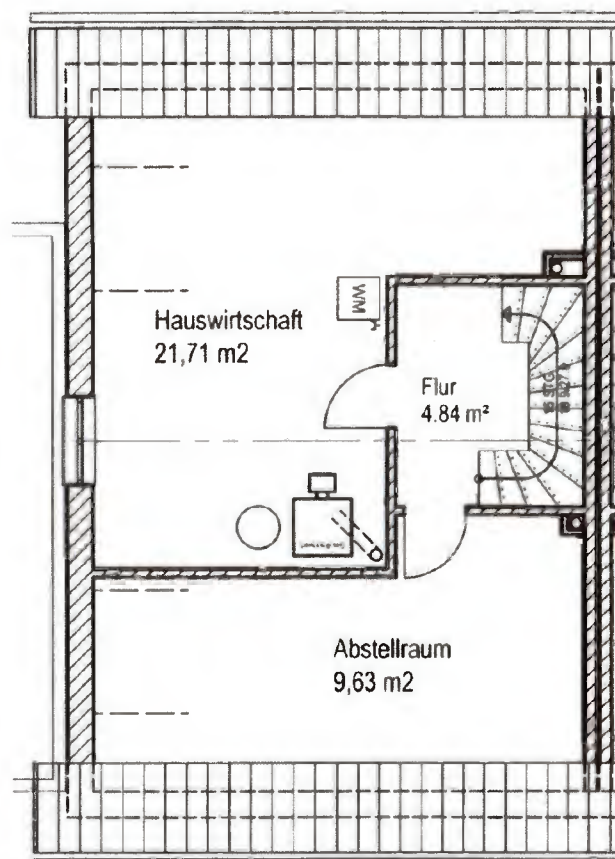
Erdgeschoss (Wohnhaus und Garage)



Obergeschoss



Dachgeschoss



6.5 Wohnflächenberechnung

Wohnflächenberechnung Haus 5

Bauvorhaben	Neubau von 6 Doppelhaushälften
Bauort	Projektbaugesellschaft "Der Barthshof" mbH Kurzes Gelände 14 86156 Augsburg
Bauort	Flur-Nr. 459 Stadlwiesen 94431 Pilsting Gemarkung Harburg Baugebiet "Herzogau II"

Erdgeschoss

1.	Küche	12,93 m ²
2.	Wohnen-Essen	24,94 m ²
3.	Abstellraum unter Treppe	1,43 m ²
4.	Diele	10,73 m ²
5.	Wc	2,64 m ²
6.	Terrasse	20,34 m ² x 0,5 10,17 m ²
Erdgeschoss gesamt		62,84 m²

Obergeschoss

7.	Kind 1	14,04 m ²
8.	Kind 2	14,04 m ²
9.	Eltern	20,20 m ²
10.	Ankleide	8,56 m ²
11.	Du-Wc	2,95 m ²
12.	Flur	6,41 m ²
13.	Bad	7,94 m ²
Obergeschoss gesamt		74,14 m²

Dachgeschoss

14.	Hauswirtschaft	21,71 m ²
15.	Abstellraum	9,63 m ²
16.	Flur	4,84 m ²
Dachgeschoss gesamt		36,18 m²

Wohnfläche gesamt		173,16 m²
--------------------------	--	-----------------------------

Aufgestellt am 30.06.2016

Korrigierte Wohnfläche

Nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) sind Terrassenflächen von 25 bis 50 % der Grundfläche (GR) anzurechnen, wobei eine Anrechnung von mehr als 25 % einer besonderen Begründung bedarf, beispielsweise Loggia- Ausführung oder besonderer Weitblick.

Im vorliegenden Fall ist die Grundfläche der Terrasse nach WoFIV zu 25 % anrechenbar. Entsprechend der Anrechnung zu 50 % nach vorliegenden Wohnflächenberechnung ist diese zur Korrektur um 25 % der Terrassengrundfläche zu mindern, wonach sich nachfolgend korrigierte Wohnfläche ergibt.

Korrigierte Wohnflächenberechnung		GR m ²	Fläche m ²
Wohnfläche gesamt nach vorliegender Berechnung			173,16
- Korrektur Terrassen- Wohnfläche	25 % von	20,34	-5,09
= Korrigierte Wohnfläche			168,07

6.6 Fotos des Bewertungsobjekts



Staatsstraße 2114, Blickrichtung Westen



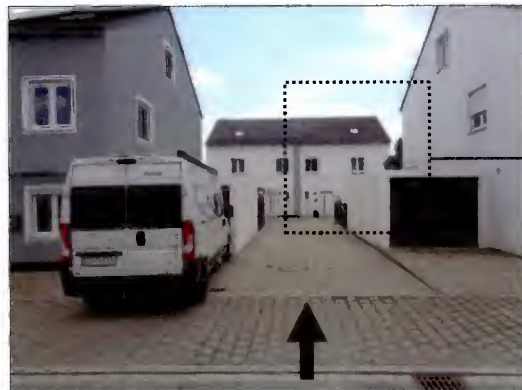
Bewertungsobjekt Hausnr. 2d sowie 2e



Gemeindestraße, rechts Bewertungsobjekt



Straße „Stadlwiesen“, Blick von Gemeindestraße



Verkehrsfläche Flurstück Nr. 459/13



Bewertungsobjekt Hausnr. 2d: Nordfassade DHH



Hoffläche und Westfassaden DHH u. Garage



West- und Südfassade DHH