



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

| | |
|---|-----------------------------------|
| Gericht | Amtsgericht Weilheim i.OB. |
| Geschäfts-Nr. | 1 K 21/24 |
| Verfahren | Zwangsversteigerungsverfahren |
| Wertermittlungsobjekt | |
| Adresse: | 86978 Hohenfurch, Hoheneggstr. 22 |
| Mit einem Wohnhaus nebst Wirtschaftstrakt bebautes Grundstück, Gemarkung Hohenfurch, Flurstück 1350 | |
| Wertermittlungs- Qualitätsstichtag | 12.11.2024 |
| Verkehrswert | 32.500 € |
| Gutachtennr. 121124 | Ausfertigungsdatum 08.01.2025 |



INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-------|--|----------|
| 1. | VORBEMERKUNGEN | Seite 3 |
| 2. | BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS | Seite 5 |
| 2.1 | Lagemerkmale | Seite 5 |
| 2.2 | Grundstück | Seite 6 |
| 2.3 | Bebauung | Seite 7 |
| 2.4 | Sonstige rechtliche Belange | Seite 8 |
| 2.5 | Flächengrundlagen | Seite 9 |
| 2.6 | Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage | Seite 10 |
| 3. | BEWERTUNG | Seite 11 |
| 3.1 | Verfahrenswahl | Seite 11 |
| 3.2 | Vergleichswertverfahren | Seite 13 |
| 3.2.1 | Variante a | Seite 13 |
| 3.2.2 | Variante b | Seite 13 |
| 3.2.3 | Variante c | Seite 13 |
| 4. | ERGEBNIS | Seite 16 |

ANLAGEN

Übersichtspläne | Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 22 Seiten, davon 6 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

| | | | |
|---|--|--|--|
| Auftraggeber | Amtsgericht Weilheim i.OB (Abt. für Zwangsversteigerungssachen), Alpenstraße 16, 82362 Weilheim i.OB | | |
| Gerichtsaktenzeichen | 1 K 21/24 (Beschluss vom 30.07.2024) | | |
| Wertermittlungsobjekt | Adresse | 86978 Hohenfurch, Hoheneggstr. 22 | |
| | Nutzung | Mit einem Wohnhaus nebst Wirtschaftstrakt bebautes Grundstück ¹ | |
| | Grundbuch | Amtsgericht Weilheim i.OB Grundbuch von Hohenfurch Blatt 1262 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: Flurstück 1350 | |
| Zweck der Wertermittlung | Verkehrswertermittlung (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens | | |
| Ortsbesichtigung | 12.11.2024 durch den Verfasser des Gutachtens: das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden; eine Innenbesichtigung war nicht möglich. | | |
| Wertermittlungs- Qualitätsstichtag² | 12.11.2024 | | |
| Unterlagen vom Auftraggeber | Beschluss des Amtsgerichts Grundbuchauszug vom 08.05.2024 | | |
| Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens | Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt (Bauplanungsrecht, Erschließung, Baugenehmigungsrecherche) Landratsamt Weilheim i.OB (Bauplanungsrecht, Baugenehmigungsrecherche) Bayerisches Staatsarchiv (Baugenehmigungsrecherche) Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau (wertermittlungsrelevante Daten) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Weilheim i.OB (Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster) Einschlägige Immobiliendienste Eigene örtliche Aufzeichnungen | | |

¹ Zum Grundstück gehören nach § 93 BGB auch seine wesentlichen Bestandteile, hier also insbesondere das Gebäude.

² Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV.

Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur (jeweils aktueller Stand)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) | Baugesetzbuch (BauGB) | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | Wertermittlungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)

Besondere Hinweise

Das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich Lage, rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften und sonstiger Beschaffenheit nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der erforderlichen Daten und eine Wertermittlung i.S. einer sachgerechten Schätzung notwendig und aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung möglich ist.

Prüfungen der Funktion und Vollständigkeit der Haustechnik und Ausstattung, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, auf versteckte Mängel sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden bei der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt, Hohlräume und verdeckte Bauteile nicht gesichtet. Es wird diesbezüglich ein Zustand unterstellt, der dem sonstigen, in Augenschein genommenen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht. Instandhaltungsstau und sonstige Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei im Rahmen einer Außenbesichtigung erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen, wobei es sich im Gutachten um keine abschließende Auflistung und um kein Bauschadensgutachten handelt. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines Sonderfachmanns seitens des Auftraggebers erreicht werden. Weiterhin wurden keine bautechnischen Untersuchungen wie hinsichtlich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz durchgeführt. Genehmigungsrechtlich wird, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und deren Nutzung unterstellt. Da keine Innenbesichtigung durchgeführt und keine Bauakten generiert werden konnten, können bezüglich der Nutzung und grundrisslichen Konzeption nur Vermutungen angestellt werden. Ansonsten wurden die Maße aus dem üblicherweise sehr maßgenauen Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster entnommen. Sollte eine höhere Genauigkeit gefordert werden, müsste ein Aufmaß von einem externen Fachmann erstellt werden. Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug entnommen und wird als korrekt unterstellt.

Der Wert beweglicher Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, wird, soweit vorhanden, gesondert erfasst und frei geschätzt und ist im Verkehrswert nicht enthalten.

2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

2.1 Lagemerkmale

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im bayerischen Voralpenland in der Gemeinde Hohenfurch (angeschlossen an die Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt) im nordwestlichen Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau (Regierungsbezirk Oberbayern). Die Einwohnerzahl kann mit ca. 1.700 mit leicht steigender Tendenz angegeben werden. Hohenfurch liegt direkt an der Bundesstraße 17 (Augsburg-Füssen). Der Bahnhof in Schongau (Nahverkehrsstrecke Schongau-Weilheim), der wochentags mindestens stündlich bedient wird, ist in ca. 10 Fahrminuten zu erreichen. Die Entfernung zur nächsten Autobahnauffahrt auf die A 96 (München-Lindau) beträgt ca. 23 km. Darüber hinaus besitzt die Gemeinde keine landesplanerische Zentralitätsfunktion. Der ÖPNV wird über Busverbindungen insbesondere zur Kreisstadt Schongau gewährleistet. Nach dem aktuellen prognos-Zukunftsatlas liegt die Gemeinde aber in einer Region, die mit sehr hohen Zukunftschancen geführt wird.

Mikrolage

Ruhige Lage im nordwestlichen Ortsbereich, westlich der B 17 und nördlich des Flusslaufs der Schönach.

Umgebung

Wohn- und mischgebietsartige Bebauung mit individuellem Wohnungsbau, durchmischt mit landwirtschaftlichen und ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesen, überwiegend älteren Baujahrs, errichtet in eineinhalb- bis zweieinhalbgeschossiger, offener Bauweise.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Als wesentliche infrastrukturelle Einrichtungen werden in Hohenfurch ein Kindergarten, eine Grundschule, ein Sportzentrum und ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsmarkt vorgehalten, die vom Bewertungsgrundstück aus überwiegend in noch fußläufiger Entfernung liegen. Weiterführende Schulen (bis zum Gymnasium), Geschäfte des periodischen Bedarfs und sonstige übergeordnete Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen werden insbesondere im nahen Schongau angeboten. Demgegenüber liegt die Gemeinde aber landschaftlich attraktiv nahe der Lechwanderwege und des Denklinger Rotwalds, der in Verbindung mit dem Sachsenrieder Forst eines der größten zusammenhängenden Forstgebiete Oberbayerns bildet.

2.2 Grundstück

| | |
|---|---|
| Grundstücksgröße | 311 m². |
| Topographie Gestalt | Das Grundstück ist eben und besitzt einen rechteckigen Zuschnitt. |
| Bodenbeschaffenheit | <p>Diese wurde nicht durch besondere Untersuchungen geprüft. Da bei der Ortsbesichtigung bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung keine außergewöhnlichen Zustandsmerkmale des Grund und Bodens und keine Verdachtsmomente zu Altlasten angetroffen wurden und das Grundstück auch nicht im Altlastenkataster des Landkreises vermerkt ist, werden der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt.</p> <p>Hochwassergefahren und Bodendenkmäler sind nicht bekannt¹.</p> |
| Erschließung | <p>Diese erfolgt südlich entlang einer Anbindungslänge von ca. 22 m über die öffentlich-rechtlich als Ortsstraße gewidmete, asphaltierte und ansonsten ortsüblich ausgebaute Hoheneggstraße. Parkraum im öffentlichen Raum ist vorhanden. Darüber hinaus ist das Grundstück mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom als Freileitung) an das öffentliche Netz angeschlossen. Lt. Angabe der VG Altenstadt kann die Straße nach BauGB als erstmalig hergestellt und abgerechnet eingestuft werden. Zusammenfassend wird der erschließungsbeitragsfreie Zustand auf Basis der heutigen Nutzung unterstellt.</p> |
| Bauplanungsrecht und Entwicklungsstufe | <p>Das Grundstück liegt weder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans noch kann es dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden. Nach Rücksprache bei der VG Altenstadt und beim Landratsamt Weilheim liegt das Grundstück im Außenbereich nach § 35 BauGB. Im Außenbereich sind i.d.R. nur privilegierte und insbesondere der Land- bzw. Forstwirtschaft dienende Gebäude zulässig. Da das Grundstück aber seit langer Zeit wohnbaulich bebaut ist und genutzt wird und auch erschlossen ist, wird es, rein bewertungsmethodisch, zunächst als baureifes Land nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV eingestuft, allerdings mit der Einschränkung, dass für das aufstehende Gebäude nur Bestandsschutz besteht (vgl. hierzu auch Ausführungen zu Kap. 2.4 des Gutachtens).</p> |

¹ Vgl. Internetplattform BayernAtlasPlus mit Layer der Bayerischen Landesämter für Umweltschutz und Denkmalpflege.

2.3 Bebauung ¹

| | |
|--------------------------------|--|
| Nutzung | Das Grundstück ist bebaut mit einem vermutlich nicht unterkellerten Einfamilienhaus mit Erdgeschoss (EG) und ausgebautem Dachgeschoss (DG), an das sich nach Westen hin im gleichen Gebäudeprofil ein kleinerer Wirtschaftstrakt anlehnt. |
| Baujahr | Unbekannt; vermutlich in den 1940er Jahren. |
| Äußere Erscheinungsform | Einfacher, lang gestreckter, satteldachgedeckter Baukörper, der sich bereits äußerlich in einem deutlich eingeschränkten Erhaltungszustand darstellt. |
| Konzeptionelle Merkmale | Der Wohntrakt wird südseitig direkt von der Straße aus begangen und führt vermutlich in einen nach Norden durchgesteckten Flur, von dem aus seitlich die Zimmer und vermutlich ein Bad abgehen und in den der Treppenaufgang ins DG integriert ist. Ein Energieausweis konnte nicht zur Verfügung gestellt werden. Nach Augenschein entspricht das Objekt in keinsten Weise mehr heutigen energetischen Standards. Bauliche Maßnahmen hinsichtlich Barrierefreiheit konnten ebenfalls nicht festgestellt werden. |
| Bautechnische Merkmale | Massivbauweise im EG, vermutlich Holzständerbauweise im DG Fassade im EG verputzt, im DG i.d.R. holzverschalt Holzdachstuhl (vermutlich ungenügend gedämmt) Dachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre in Stahlblech Überwiegend Kunststofffenster, isolierverglast Hauseingangstür als teilverglastes Kunststoffrahmenelement Innenwände in Massivbauweise Innentüren als Holzrahmentüren Decke über EG als Holzbalkendecke Holzwangentreppe Fußbodenoberbeläge vermutlich überwiegend Holzdielenböden und Fliesen Brauchwasseraufbereitung über Elektroboiler oder Durchlauferhitzer Heizung über Feststofföfen Veraltete Elektroausstattung Ostseitig Balkon in reiner Holzbauteile |
| Nebentrakt | Holzständerbauweise Außenseitig holzverschalt Dachsteindeckung Rinnen und Fallrohre in Stahlblech |
| Außenanlagen | Einfriedung mit einem einfachen Holzlatten- und Holzstaketenzaun Ansonsten ungepflegt mit Strauch- und Baumbestand überwachsen |

¹ Aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung handelt es sich bei der Beschreibung überwiegend um Vermutungen.

| | |
|--------------------------|---|
| Erhaltungszustand | Das Gebäude und die Außenanlagen stellen sich in einem deutlich eingeschränkten Erhaltungszustand dar (vgl. auch Fotos). |
| Mögliches Zubehör | Es sind im Gartenbereich etliche Holzlegen aufgestapelt, die vermutlich für die Heizungsanlage notwendig sind. Im sonstigen Gartenbereich liegen Müll und ausrangierte Möbelstücke herum. |

2.4 Sonstige rechtliche Belange

| | |
|---------------------|---|
| Grundbuch | Bestandsverzeichnis Keine Eintragung von Herrschvermerken. Abt. II Keine Eintragungen, mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks, wobei dieser bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt bleibt. Abt. III Mögliche Eintragungen in dieser Abteilung bleiben bei einer Verkehrswertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt. |
| Mietverträge | Offensichtlich keine. |

Baugenehmigungsrechtliche Belange

Es konnte keine Baugenehmigung generiert werden. Das Gebäude wird aber offensichtlich seit langer Zeit überwiegend als Wohnhaus genutzt. Da aber auch keine sonstigen Bescheide (z.B. generelle Nutzungsuntersagung, Nutzungsuntersagung wegen baulicher Mängel, Abbruchbescheid, oder ähnliches) bestehen, wird Bestandsschutz der baulichen Anlagen unterstellt. Eine Aussage darüber, ob bei einem Abbruch der Gebäude ein Ersatzneubau möglich ist, kann nur über einen offiziellen Antrag auf Bauvorbescheid getroffen werden. Bei der weiteren Bewertung wird davon ausgegangen, dass Renovierungen, Sanierungen und auch Modernisierungen innerhalb des Bestands möglich sind.

2.5 Flächengrundlagen¹

Die für die Wertermittlung wesentlichen grundstücks- und gebäude-relevanten Flächen können wie folgt zusammengestellt werden:

| | | | | |
|------------|----------------|--|---|------------------------|
| Grundstück | Flurstück 1350 | | | 311 m ² |
| | | realisierte wertrelevante Geschossfläche Wohntrakt | | rd. 147 m ² |
| | | realisierte WGFZ | 147 m ² : 311 m ² = | rd. 0,45 |
| Gebäude | BGF | Wohntrakt | rd. 168 m ² | |
| | | Wirtschaftstrakt | rd. 57 m ² | rd. 225 m ² |
| | WF | Wohntrakt | rd. 110 m ² | |
| | | Wirtschaftstrakt | rd. 0 m ² | rd. 110 m ² |
| | BRI | Wohntrakt | rd. 400 m ³ | |
| | | Wirtschaftstrakt | rd. 135 m ³ | rd. 535 m ³ |

¹ Die Abkürzungen können wie folgt definiert werden (vgl. auch Flächenzusammenstellungen in den Anlagen):

| | |
|------|--|
| GF | Geschossfläche, vgl. § 20 BauNVO: „Die GF ist nach den Ausmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.“. |
| GFZ | Geschossflächenzahl, vgl. § 20 BauNVO: „Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.“. |
| WGFZ | Wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ). In der Wertermittlung werden aber i.d.R. auch anteilig Flächen in anderen Geschossen als reinen Vollgeschossen, also abweichend von den Vorschriften in der BauNVO, hinzuge-rechnet, so sie sich zu Verkaufs- oder Aufenthaltswirken eignen, in Dachgeschossen auch, wenn diese noch nicht ausgebaut, aber ausbaufähig sind. |
| BGF | Bruttogrundfläche, vgl. DIN 277: Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Berechnung sind die äußeren Maße der Bauteile, z.B. Putz anzusetzen. In der Wertermittlung inkludiert die BGF die Grundflächen des Bereichs a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen). Der Bereich c (nicht überdeckt) wird gegebenenfalls als „sonstige Bauteile“ angesetzt. |
| WF | Wohnfläche: Für die Ermittlung der Wohnfläche gibt es keine bindende Vorschrift. Früher wurden oftmals die Regelungen der DIN 283 Entwurf herangezogen; später die Wohnflächenberechnung nach der II. Berechnungs-verordnung, heute i.d.R. die Wohnflächenverordnung, die allerdings nur im öffentlich geförderten Wohnungsbau zwingend anzuwenden ist. Unter dem Begriff „Wohnfläche“ werden hier im Gutachten jedoch Flächen verstan-den, die marktüblich zum Wohnen genutzt werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es hier durchaus Differenzen geben mag zu Räumen, die die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume und damit an Wohnräume nicht erfüllen. |
| BRI | Bruttorauminhalt, vgl. DIN 277: „Der BRI ist der Rauminhalt des Baukörpers, der nach unten von der Unterfläche der konstruktiven Bauwerkssohle und im Übrigen von den äußeren Begrenzungsflächen des Bauwerks umschlos-sen wird.“ |

2.6 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

| | |
|-------------------|--|
| Makrolage | <ul style="list-style-type: none"> - Kleine, landesplanerisch ohne Zentralitätsfunktion geführte, aber landschaftlich attraktiv nahe eines ausgedehnten Waldgebiets (Sachsenrieder Forst) und des Lechs und direkt an der Bundesstraße 17 (Augsburg-Füssen) gelegene Gemeinde im nördlichen Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau (Regierungsbezirk Oberbayern) in kurzer Entfernung (ca. 6 km) zum Mittelzentrum Schongau, das mit einem Endbahnhof einer Nahverkehrsstrecke, der wochentags mindestens stündlich bedient wird, gut an den ÖPNV angeschlossen ist |
| Mikrolage | <ul style="list-style-type: none"> - Nordwestliche Ortslage mit wohngebietsartiger Umgebungsbebauung, durchmischt mit noch z.T. landwirtschaftlich bzw. ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesen - Insbesondere nördlich und westlich Grünland angrenzend - Höchstens durchschnittliche Wohnlagenqualität |
| Grundstück | <ul style="list-style-type: none"> - Für ein freistehendes Wohnhaus mit 311 m² sehr kleines Grundstück - Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB |
| Gebäude | <ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhaus nebst angeschlossenem Wirtschaftstrakt - Baujahr vermutlich in den 1940er Jahren - Nur geringe, zwischenzeitlich durchgeführte Modernisierungen - Überwiegend Massivbauweise - Vermutlich (da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte und auch keine Plangrundlagen generiert werden konnten): Nicht unterkellert, darüber EG und ausgebautes DG; ca. 110 m² WF; für heutige Wohnverhältnisse nur eingeschränkt gängige grundrissliche Konzeption; einfacher Ausstattungsstandard; unterdurchschnittlicher energetischer Standard; Barrierefreiheit nicht gegeben - Deutlich eingeschränkter Erhaltungszustand - Einfacher Standard der Außenanlagen, deutlich vermüllt - Nicht vermietet - Zusammenfassend: den baulichen Anlagen kann keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr beigemessen werden |
| Marktlage | <ul style="list-style-type: none"> - Wirtschaftliche Lage: leichte Rezessionserscheinungen, immer noch erhöhtes Niveau der Inflationsrate, der Baukosten und der Zinsen auf dem Kapitalmarkt; energetische Vorgaben deutlich verschärft - Nahezu ausgeglichene, aber träge Marktsituation mit mittlerweile stabilisiertem Preis-, jedoch steigendem Mietniveau - Marktgängigkeit: eingeschränkt (insbesondere aufgrund des baulichen Zustands und der Lage im Außenbereich) |

3. BEWERTUNG

3.1 Verfahrenswahl

Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

„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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Wertermittlungsverfahren

Vereinfacht ausgedrückt soll bestimmt werden, was ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer für das entsprechende Objekt zum Zeitpunkt der Bewertung durchschnittlich, d.h. am wahrscheinlichsten zu zahlen bereit wäre.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Kaufinteressenten in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die aus ungewöhnlichen Verkaufssachverhalten (z.B. Notverkauf, besondere Beziehungen zwischen Verkäufer und Käufer resultierend aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen heraus) oder persönlichen Verhältnissen (z.B. Liebhaberobjekt) entstehen, dürfen bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Die ImmoWertV nennt drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes: das **Vergleichswertverfahren** (falls eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen von Objekten, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sind, vorhanden ist), das **Ertragswertverfahren** (hier stehen wirtschaftliche und Renditegesichtspunkte i.S. der Vermietung im Vordergrund) und das **Sachwertverfahren** (hier sind Substanz-, Ersatzbeschaffungs- und individuelle Nutzungsaspekte dominierend). Der Verkehrswert lässt sich dabei nicht exakt errechnen, sondern nur in Anlehnung an das Ergebnis des einen oder/und anderen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermitteln.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts

- unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten (vorherrschende Kaufpreisbildungsmechanismen)
- und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Wohngebäude besitzen nach Anl. 1 ImmoWertV eine übliche Gesamtnutzungsdauer von rd. 80 Jahren und Lagergebäude von rd. 40 Jahren. Bezogen auf das geschätzte Baujahr des Bewertungsobjekts und dem bei der Ortsbesichtigung, zumindest von außen festgestellten, deutlich eingeschränkten Erhaltungszustand kann den baulichen Anlagen keine rechnerische und auch keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr beigemessen werden. Die baulichen Anlagen stellen sich als Abbruchobjekte dar.

Es verbleibt der Bodenwert im fiktiv unbebauten Zustand abzüglich des Freimachungsaufwands. Da unbebaute bzw. fiktiv unbebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.d.R. nach Vergleichsgesichtspunkten gehandelt werden und hierfür auch die erforderlichen Daten in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen, wird das Vergleichswertverfahren zugrunde gelegt.

Danach drängen sich **3 alternative Vorgehensweisen** auf.

- a) Die baulichen Anlagen werden abgebrochen und die Zulässigkeit eines Ersatzneubaus wird negativ beschieden.
- b) Es wird der Bestandsschutz gewahrt und die baulichen Anlagen werden über durchgreifende Sanierungen und Modernisierungen nahezu auf einen Neubaulzustand gebracht.
- c) Ein Ersatzneubau ist bauplanungsrechtlich zulässig.

3.2 Vergleichswertverfahren

3.2.1 Variante a

Dies ist die unwirtschaftlichste Lösung. Der Bodenwert würde zurückfallen auf das Bodenwertniveau von Landwirtschaftsflächen in Höhe von rd. 10 €/m². Dies ergäbe bei 311 m² Grundstücksfläche einen Bodenwert von 3.110 €. Der Abbruchaufwand wäre sicherlich deutlich höher. Da es bei der Immobilienbewertung keinen negativen Verkehrswert gibt, ergäbe sich hieraus nur noch ein symbolischer Wert von 1 €.

3.2.2 Variante b

Wenn die baulichen Anlagen über durchgreifende Sanierungen und Modernisierungen nahezu auf einen Neubauzustand gebracht sollen, müssten von einem sehr hohen zukünftigen Wert des bebauten Grundstücks wiederum sehr hohe, zunächst zu tätige Kosten subtrahiert werden. Dies stellt eine Investitionsrechnung dar, die in erheblichem Maße den persönlichen Vorstellungen des Investors (Käufers) unterworfen und sehr fehleranfällig ist. Diese Alternative kann deshalb i.S. einer Verkehrswertermittlung nicht weiter untersucht werden.

3.2.3 Variante c

Hier wird die Zulässigkeit eines Ersatzneubaus unterstellt. Hinsichtlich des Bodenwerts kann hier auf die Bodenrichtwerte für baureifes Wohnbauland zurückgegriffen werden.

Bodenrichtwerte, also durchschnittliche Lagewerte unbebauter Grundstücke, werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Zuge der Auswertung der Kaufpreissammlungen in regelmäßigen Abständen publiziert. Die Richtwerte sind aber noch an die besonderen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks und an geänderte Wertverhältnisse anzupassen.

Der Ausgangswert

Das Bewertungsgrundstück liegt zwar in keiner Richtwertzone. Im Sinne der beschriebenen Vorgehensweise kann aber der Richtwert der direkt angrenzenden Zone der Bewertung zugrunde gelegt werden. Dieser wurde seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Stichtag 01.01.2024 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland mit 300 €/m² bei einer WGFZ von 0,40 und einer Grundstücksfläche von 700 m² festgestellt.

Weitere Anpassungen

Zunächst ist anzumerken, dass wesentliche Änderungen des Bodenwertniveaus seit dem Zeitpunkt der Festsetzung des Richtwerts bis zum Wertermittlungsstichtag auch aufgrund des relativ trägen Marktgeschehens nicht zu beobachten sind.

Das Maß der realisierten baulichen Nutzung auf dem Bewertungsgrundstück etwas jedoch höher als die, den Richtwert definierende WGFZ. Auf Basis der vom örtlichen Gutachterausschuss publizierten Umrechnungskoeffizienten ergibt sich hier ein Zuschlag¹ von rd. 1%.

Schließlich ist auch das Bewertungsgrundstück gegenüber der Definition des Richtwerts sehr klein. Auch diesbezüglich hat der örtliche Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Es ergibt sich dabei ein weiterer Zuschlag² von rd. 7 %.

Vorläufiger Bodenwert

Auf Basis der vorgenannten Erläuterungen kann dieser nun wie folgt ermittelt werden:

| | | | |
|--|---|---|----------------------|
| | Ausgangswert | 300 €/m ² | |
| Änderung der Wertverhältnisse | 0% | 0 €/m ² | 300 €/m ² |
| Maß der baulichen Nutzung | 1% | | 3 €/m ² |
| Grundstücksgröße | 7% | | 21 €/m ² |
| | objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert | | 324 €/m ² |
| | Grundstück | 311 m ² | |
| vorläufiger Bodenwert, fiktiv unbebaut | | 311 m ² x 324 €/m ² = | 100.764 € |

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier müssen nun noch der Freimachungsaufwand und eventuell die Entrümpelung ermittelt und subtrahiert werden.

¹ Umrechnungskoeffizient 0,90 bei WGFZ von 0,45 und 0,89 bei WGFZ von 0,40 | $0,90 : 0,89 = 1,01$; Zuschlag also rd. 1 %

² Umrechnungskoeffizient 1,07 bei 311 m² und 1,00 bei 700 m² Grundstücksfläche | $1,07 : 1,00 = 1,07$; Zuschlag also rd. 7 %

Dies muss aufgrund fehlender weiterer Informationen insbesondere hinsichtlich der verwendeten Baumaterialien (evtl. z.T. Sondermüll) pauschaliert nach Erfahrungswerten in Ansatz gebracht werden.

Bei dieser Variante ergäbe sich nun folgende Wertigkeit:

| | |
|---|-----------|
| v orläufiger Bodenwert, fiktiv unbebaut | 100.764 € |
|---|-----------|

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

| | | |
|-------------------|--|-----------|
| Abbruch Wohntrakt | 400 m ³ x 75 €/m ³ = | -30.000 € |
|-------------------|--|-----------|

| | | |
|--------------------|--|----------|
| Abbruch Nebentrakt | 135 m ³ x 35 €/m ³ = | -4.725 € |
|--------------------|--|----------|

66.039 €

Bodenwert bei Zulässigkeit eines Ersatzneubaus

rd. 65.000 €

4. ERGEBNIS

Ableitung des Verkehrswerts

Es wurde festgestellt, dass den baulichen Anlagen keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr beigemessen werden kann. Diese stellen sich, baulich gesehen, als Abbruchobjekte dar. Es wurden deshalb zunächst 3 verschiedene Varianten thematisiert:

- a) Abbruch der baulichen Anlagen; Ersatzneubau nicht zulässig.
- b) Durchgreifende Sanierungen und Modernisierungen der baulichen Anlagen.
- c) Abbruch der baulichen Anlagen; Ersatzneubau ist zulässig.

Die Variante b) musste ausscheiden, da es sich hier nahezu um eine Investorenrechnung handelt, die erheblich den persönlichen Vorstellungen des Investors (Käufer) unterworfen ist und damit der Definition des Verkehrswerts widerspricht.

Die Wertigkeit der Variante a) konnte nur mit symbolisch 1 € festgestellt werden.

Die Wertigkeit hinsichtlich der Variante c) wurde mit 65.000 € ermittelt.

Da keiner der beiden Varianten a) und c) eine höhere Realisierungswahrscheinlichkeit beigemessen werden kann, erscheint es marktgerecht, den Mittelwert der beiden Varianten mit 32.500 € als Verkehrswert zu bestimmen.

Der Verkehrswert

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser dieses Gutachtens bekannten tatsächlichen, rechtlichen und marktwirtschaftlichen Aspekte, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das auf S. 3 beschriebene Objekt zum angegebenen Wertermittlungstichtag folgender Verkehrswert, aber ohne Berücksichtigung von Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs, geschätzt:

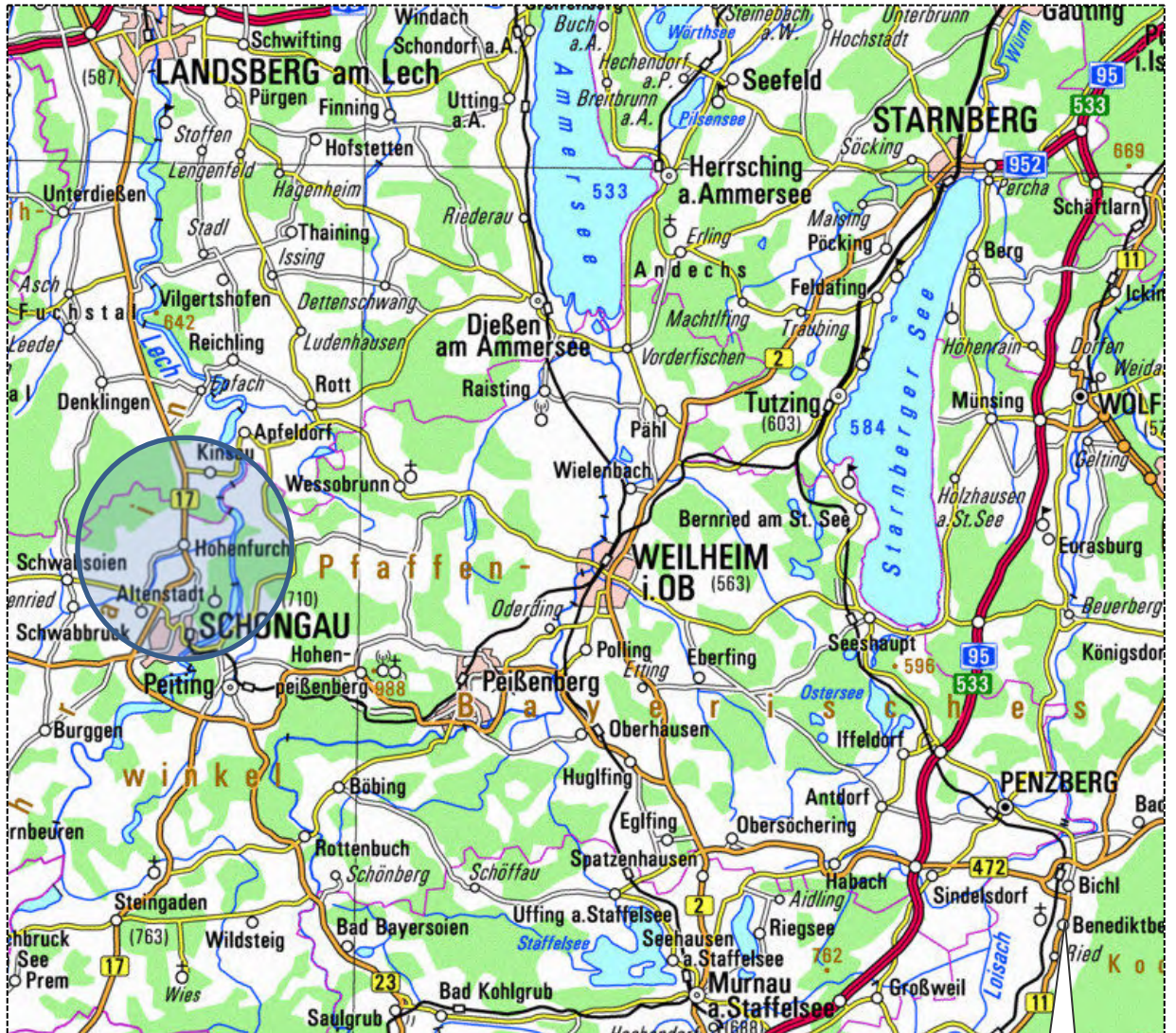
32.500 €

(zweiunddreißigtausendfünfhundert Euro)

Landsberg, 08.01.2025¹

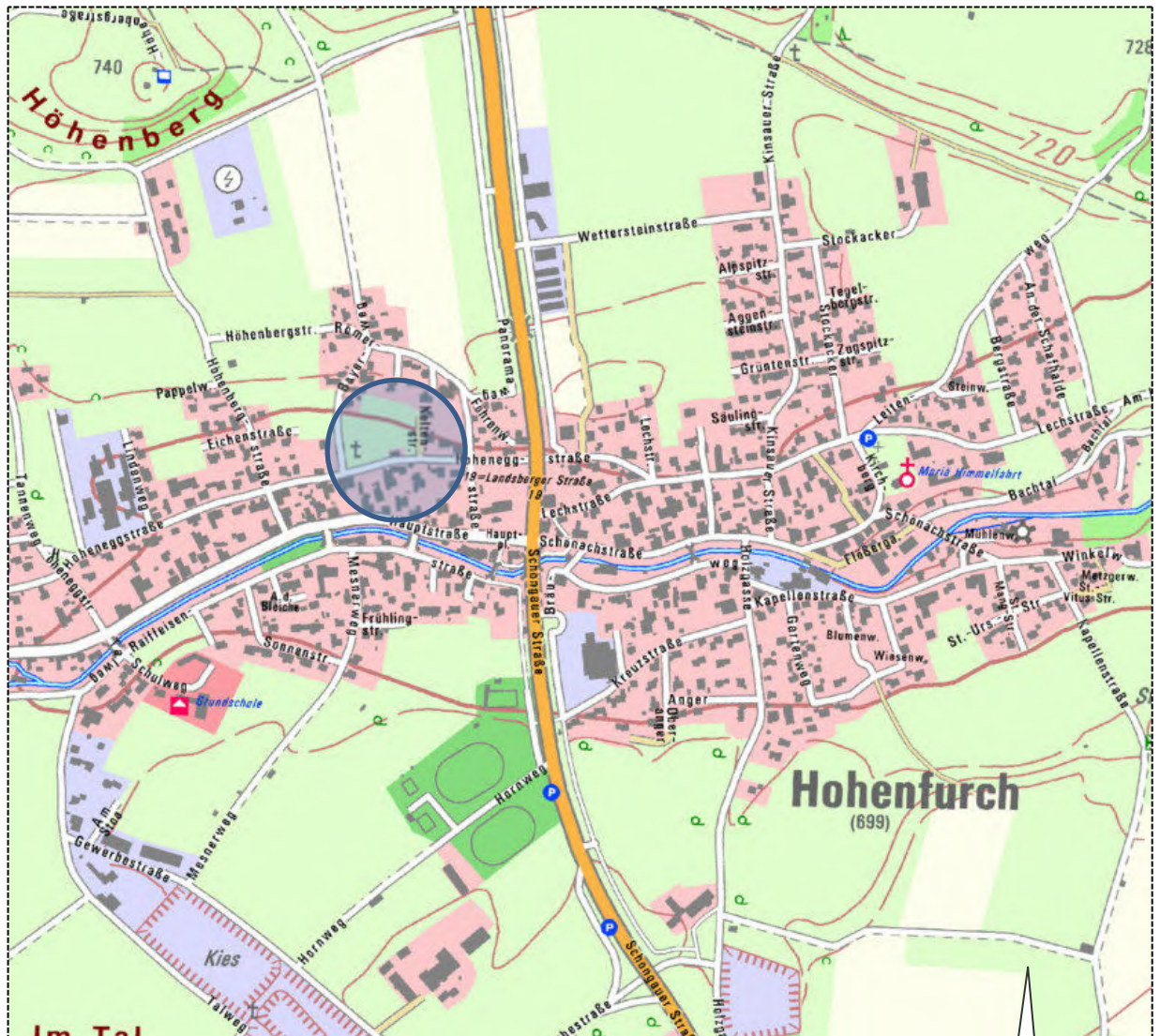
¹ Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten, auch in digitaler Form, ohne Erlaubnis des Verfassers, werden Verwertungsrechte, insbesondere das Vervielfältigungsrecht (§ 16 UrhG) und das Recht der öffentlichen Zugänglichmachung (§ 19a UrhG) des Verfassers verletzt.

Überregionaler Übersichtsplan¹



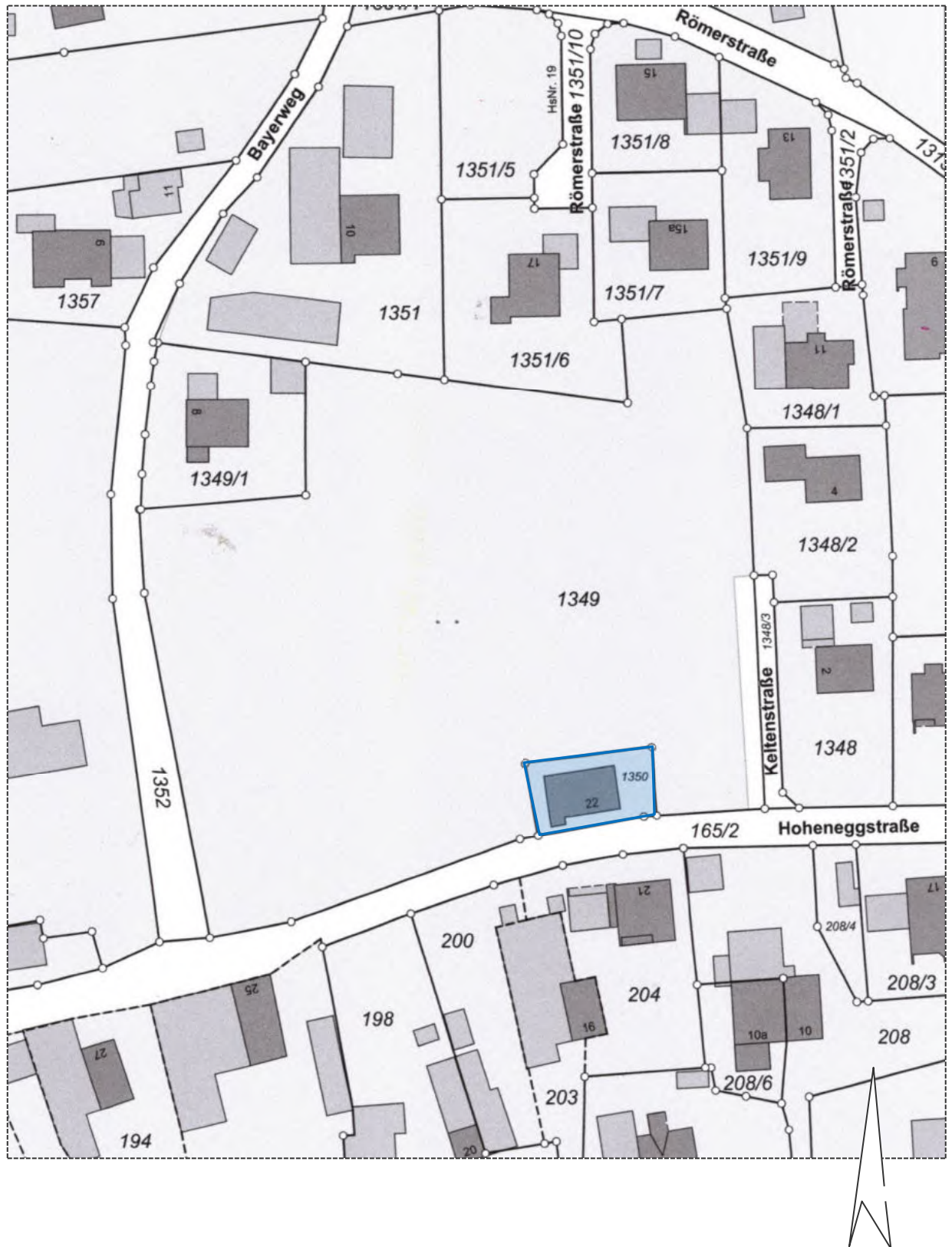
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Lokaler Übersicht¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Darstellung des zu bewertenden Grundstücks¹



¹ Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbildausschnitt¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Flächen- und Kubaturzusammenstellung¹

| Bauteil | Geschoss | Länge | Breite | BGF | Anteil | wertrelev. GF | Anteil geschätzt | WF | Höhe geschätzt | BRI |
|------------|----------|---------|--------|-----------------------|--------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| | EG | 10,50 m | 8,00 m | 84,00 m ² | 100% | 84,00 m ² | 75% | 63,00 m ² | 2,75 m | 231,00 m ³ |
| | DG | 10,50 m | 8,00 m | 84,00 m ² | 75% | 63,00 m ² | 75% | 47,25 m ² | 2,00 m | 168,00 m ³ |
| | Summe | | | 168,00 m ² | | 147,00 m ² | | 110,25 m ² | | 399,00 m ³ |
| Wohntrakt | gerundet | | | 168 m ² | | 147 m ² | | 110 m ² | | 400 m ³ |
| | EG | 3,00 m | 9,50 m | 28,50 m ² | 100% | 28,50 m ² | 0% | 0,00 m ² | 2,75 m | 78,38 m ³ |
| | DG | 3,00 m | 9,50 m | 28,50 m ² | 75% | 21,38 m ² | 0% | 0,00 m ² | 2,00 m | 57,00 m ³ |
| | Summe | | | 57,00 m ² | | 49,88 m ² | | 0,00 m ² | | 135,38 m ³ |
| Nebentrakt | gerundet | | | 57 m ² | | 50 m ² | | 0 m ² | | 135 m ³ |

¹ Vgl. auch Ausführungen in Kap. 1 und 2.5 des Gutachtens.

Blick von Nordosten und von Osten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Südosten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Südwesten auf das Bewertungsobjekt



Beispiel Bauschäden am Dach



Südseitiger Haupteingang

