



Chartered Surveyor MRICS

86899 Landsberg am Lech
Tel. 08191-9216-13
e-mail

Ignaz-Kögler-Straße 2
Fax 08191-9216-14
wg.zieger@t-online.de



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht	Amtsgericht Weilheim i.OB
Geschäfts-Nr.	2 K 17/25
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsobjekte

Adresse: 86989 Steingaden, Auf der Egg 8

a) Mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebautes Grundstück, Gemarkung Urspring, Flurstück 209

b) Unbebautes Grundstück, Gemarkung Urspring, Flurstück 282/16

Wertermittlungs- Qualitätsstichtag	14.07.2025
---	------------

Verkehrswert zu a)	500.000 €
---------------------------	-----------

Verkehrswert zu b)	35.000 €
---------------------------	----------

Gutachtennr. 150725	Ausfertigungsdatum: 25.08.2025
---------------------	--------------------------------

INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	Seite 3
2.	BESCHREIBUNG DER WERTERMITTLUNGSOBJEKTE	Seite 5
2.1	Lagemerkmale	Seite 5
2.2	Grundstücke	Seite 6
2.2.1	Flurstück 209	Seite 6
2.2.2	Flurstück 282/16	Seite 7
2.3	Bebauung auf Flurstück 209	Seite 7
2.4	Sonstige rechtliche Belange	Seite 9
2.5	Flächengrundlagen	Seite 10
2.6	Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage	Seite 11
3.	BEWERTUNG	Seite 12
3.1	Einführende Erläuterungen	Seite 12
3.1.1	Verfahrenswahl	Seite 12
3.1.2	Allgemeine Vorgehensweise beim Sach- und Ertragswertverfahren	Seite 14
3.2	Wertermittlungsobjekt a (Flurstück 209)	Seite 16
3.2.1	Bodenwertermittlung	Seite 16
3.2.2	Sachwertverfahren	Seite 17
3.2.3	Ertragswertverfahren	Seite 19
3.3	Wertermittlungsobjekt b (Flurstück 282/16)	Seite 21
4.	ERGEBNIS	Seite 22

ANLAGEN

Übersichts- und Baupläne | Flächen- und Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 34 Seiten, davon 11 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Weilheim i.OB (Abt. für Zwangsversteigerungssachen), Alpenstraße 16, 82362 Weilheim i.OB
Gerichtsaktenzeichen	2 K 17/25 (Beschluss vom 27.03.2025)
Wertermittlungsobjekte	Adresse 86989 Steingaden, Auf der Egg 8 Grundbuch Amtsgericht Weilheim i.OB Grundbuch von Urspring Blatt 1561 a) Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2: Flurstück 209 b) Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3: Flurstück 282/16 Nutzung zu a) Mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebautes Grundstück zu b) Unbebautes Grundstück
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteige- rungsverfahrens
Ortsbesichtigung	14.07.2025 durch den Verfasser des Gutachtens zusammen mit einem Verfahrensbeteiligten
Wertermittlungs- Qualitätssichttag¹	14.07.2025
Unterlagen vom Auftraggeber	Beschluss des Amtsgerichts Grundbuchauszug vom 31.03.2025
Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens	Gemeinde Steingaden (Baugenehmigungsunterlagen, Baupla- nungsrecht, Erschließung) Gutachterausschuss für Grundstücks- werte im Bereich des Landkreises Weilheim i.OB (wertrelevante Da- ten) Landratsamt Weilheim i.OB (Altlastenabfrage) Amt für Digi- talisierung, Breitband und Vermessung, Weilheim i.OB (amtlicher La- geplan) Einschlägige Immobiliendienste Eigene örtliche Aufzeich- nungen

¹ Der Qualitätssichttag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungssichttag, 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 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/Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und im möblierten Zustand erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen. Im Gutachten handelt es sich also um keine abschließende Auflistung und kein Bauschadensgutachten. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines Bauschadensgutachters seitens des Auftraggebers erreicht werden. Darüber hinaus wurden keine bautechnischen Untersuchungen z.B. 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. Die grundrissliche Konzeption und die Flächen wurden den amtlich zur Verfügung stehenden Planunterlagen i.V. mit dem üblicherweise sehr maßgenauen Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster und Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung entnommen und auf Plausibilität geprüft. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Sollte eine höhere Genauigkeit gefordert werden, müsste durch einen externen Fachmann ein Aufmaß 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 DER WERTERMITTLUNGSOBJEKTE**

2.1 **Lagemerkmale**

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in der landschaftlich attraktiv im südlichen Alpenvorland gelegenen und landesplanerisch als Grundzentrum geführten Gemeinde Steingaden (mit insgesamt 53 Gemeindeteilen), nahe der weithin bekannten Wieskirche, im westlichen Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau (Regierungsbezirk Oberbayern). Die Einwohnerzahl kann mit ca. 3.000 Einwohnern (mit stagnierender Tendenz) angegeben werden.

Steingaden liegt im Kreuzungsbereich der Bundesstraße 17 (Landsberg-Füssen) und der Staatsstraße 2059, Richtung Lechbruck und zum Lechstausee Urspring. Es bestehen allerdings nur schwach frequentierte Busverbindungen. Der nächste Autobahnanschluss auf die A 95 (München - Garmisch-Partenkirchen) liegt ca. 40 km, Schongau (Mittelzentrum) ca. 15 km, Füssen ca. 20 km und die Kreisstadt Weilheim i.OB (gleichzeitig landesplanerisches Oberzentrum) ca. 35 km entfernt. Nach dem aktuellen prognos-Zukunftsatlas liegt Steingaden in einer Region, die mit sehr hohen Zukunftschancen geführt wird.

Mikrolage

Integrierte, ruhige Ortslage im westlichen Randbereich des Hauptorts Steingaden.

Umgebung

Wohngebietsartige Umgebungsbebauung in der Art von Ein- und Zweifamilienhäusern, sehr unterschiedlichen Baujahrs, errichtet in offener, durchschnittlich eineinhalb- bis zweieinhalbgeschossiger Bauweise.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Vorschulische und schulische Einrichtungen der Grundversorgung, der Lechstausee und großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (Feneberg) liegen kaum mehr in üblicher, fußläufiger Entfernung, sind aber in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Weiterführende Schulen, Geschäfte des periodischen Bedarfs und übergeordnete Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen werden insbesondere in Schongau, Füssen und der Kreisstadt Weilheim i.OB angeboten. Dagegen liegt der westlich und nördlich umgebende Naturraum sozusagen direkt „vor der Haustür“.

2.2 Grundstücke

2.2.1 Flurstück 209

Größe	1.000 m².
Topographie Gestalt	Leicht von Osten nach Westen ansteigendes und nahe der nördlichen Grundstücksgrenze deutlich abfallendes Gelände mit einem rechtecksähnlichen Zuschnitt.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit 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 auch im Altlastenkataster des Landratsamts keine Eintragungen enthalten sind, werden bei der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Hochwassergefahren oder Georisiken sind nicht bekannt ¹ .
Erschließung	Diese erfolgt südseitig über die öffentlich-rechtlich als Ortsstraße gewidmete, asphaltierte, als Tempo-30-Zone verkehrsberuhigte und ansonsten ortsüblich ausgebaute Verkehrsfläche Auf der Egg. Parkraum im öffentlichen Raum ist aufgrund der sehr schmalen Straße knapp. Weiterhin ist das Grundstück mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom) an das öffentliche Netz angeschlossen. Ausstehende Erschließungsbeiträge oder geplante Erschließungsmaßnahmen sind nicht bekannt.

Bauplanungsrecht und Entwicklungsstufe

Das Grundstück liegt nicht im Umgriff eines Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet) dargestellt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Innenbereich). Eine Aufstockung des aufstehenden Gebäudes kann nicht ausgeschlossen werden. Dies kann aber nur über einen Antrag auf Bauvorbescheid geklärt werden. Der Bewertung wird deshalb das realisierte Maß der baulichen Nutzung zugrunde gelegt. Aufgrund der Lage im Innenbereich und der gesicherten Erschließung handelt es sich nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV um baureifes Land.

¹ Vgl. Internetplattform „BayernAtlasPlus“ mit dem Layer des Bayerischen Landesamts für Umwelt.

2.2.2 Flurstück 282/16

Größe	203 m².
Gestalt Topographie	Schmaler, lang gezogener Zuschnitt und nahezu ebenes Gelände.
Bodenbeschaffenheit	Vgl. Flurstück 209.
Erschließung	Vgl. Flurstück 209. Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungsnetz bestehen nicht.

Bauplanungsrecht, Entwicklungsstufe und Aufwuchs

Auch dieses Grundstück liegt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Es ist nicht bebaut. Eine eigenständige Bebauung ist aber aufgrund des Zuschnitts und der Größe nicht möglich. Es kann nur als Baulandarrondierung für eines der Nachbargrundstücke herangezogen werden. Darüber hinaus ist es mit hochwüchsigem und dichtem Baum- und Strauchbestand bewachsen.

2.3 Bebauung auf Flurstück 209

Nutzung	Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG) und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss (DG). In das UG ist eine Garage integriert.
Baujahr	Ca. 1968 (Baugenehmigung 1967); zwischenzeitlich wurden aber deutliche Modernisierungen durchgeführt (u.a. Fenster, Heizkörper, Elektrik, Bäder, Küche, Waschküche, zusätzliches WC, Fußbodenoberbeläge, Garagentor, Gartengerätehütte).
Äußere Erscheinungsform	Bauzeittypisches, satteldachgedecktes Gebäude, das sich hinsichtlich Fassadengestaltung, Höhenentwicklung und Materialwahl unauffällig in die prägende Umgebung einfügt.
Konzeptionelle Merkmale	Der Haupteingang befindet sich an der westlichen Giebelfassade und führt über eine Diele (mit Treppenabgang ins UG) in einen mittig liegenden Flur, von dem zwei separate Bäder (jeweils Waschbecken, Toilette, Bidet, Dusche), zwei unterschiedlich große Zimmer, eine Küche und ein Wohnraum abgehen.

Dem Wohnraum ist südseitig noch eine überdeckte Terrasse vorgelagert. Im UG befinden sich eine Waschküche (mit Austritt auf den ostseitigen Garagenvorplatz), ein WC (Toilette, Waschbecken), ein großer Kellerraum (mit Heizung), der Heizungs- und Öltankraum und die Garage (Platz für 1 Pkw). Die Aufenthaltsräume orientieren sich überwiegend nach Osten und Süden und werden über übliche Mauerwerksfassadenöffnungen ausreichend belichtet und besonnt. Aufgrund der Hanglage wird auch die Waschküche im UG gut belichtet. Der ansonsten gut ausgebaute Kellerraum besitzt allerdings nur eine Lichtschachtbelichtung. Die Bäder und das WC sind befenstert und werden dadurch natürlich belichtet und belüftet. Das UG ist mit ca. 2,15 m unterdurchschnittlich niedrig, wobei das EG mit ca. 2,45 m eine übliche Raumhöhe besitzt. Das DG (Kaltspeicher) ist nur über eine Einschubleiter zu erreichen. Bauliche Maßnahmen hinsichtlich Barrierefreiheit konnten, mit Ausnahme nahezu schwellenfreier Duschen, nicht festgestellt werden.

Bautechnische Merkmale¹ Massivbauweise | Außenwände Mauerwerk (im UG betoniert) | Fassade verputzt (oberes Giebfeld Holzverschalt) | Holzdachstuhl; Unterdach als Holzverschalung; nicht gedämmt (nur horizontal vom EG zum DG); Tondachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre in Stahlblech, gestrichen | Massivdecken | Holzfenster, isolierverglast, lasiert; z.T. Rollläden (elektrisch) | Eingangstür als geschlossenes Vollholzrahmenelement; Garage mit Sektionaltor (elektrisch zu betätigen) | Holztürblätter und Holzzargen, lasiert | Massivtreppe, terrazzoähnlicher Kunststeinsteinbelag | Böden überwiegend Naturstein und Holzbeläge (Mosaikparkett, Industrieparkett) | In den Sanitärbereichen Böden und Wände (bis ca. 1,20 m) ebenfalls mit Natursteinplatten gefliest; wandhängende Toiletten mit Unterputzspülkästen; gehobener Ausstattungsstandard der Sanitärobjekte und -armaturen | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Primärenergie: Öl; kellergeschweißter Stahltank; Wärmeerzeuger vermutlich mehr als 20 Jahre alt; i.d.R. wandhängende Plattenheizkörper mit Thermostatventilen; Fußbodenheizung (elektrisch) in den Bädern | Zeitgemäße Elektroausstattung | Besondere Bauteile: attraktiver Feststoffofen im Wohnraum (von der Diele aus befeuerbar) mit Backfach und Sichtfenster

Energetische Merkmale Ein Energieausweis konnte nicht zur Verfügung gestellt werden.

¹ Es werden hier nur die wesentlichen, wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben, in Anlehnung an die, in der Sachwertrichtlinie beschriebenen Ausstattungsstufen, um daraus eine sachgerechte Wertableitung durchführen zu können.

Nach Augenschein kann der energetische Standard nur als durchschnittlich eingestuft werden (z.B. kein Vollwärmeschutz).

Außenanlagen

Zufahrt auf das Grundstück mit einem langen Drehtor verschließbar, Vorfahrt vor der Garage mit Betonsteinpflaster befestigt, Zuwegung zum Haupteingang mit Natursteinplatten belegt | Stufenanlagen im Hangbereich (Natursteinblöcke) | Nordwestseitig Grillplatz (mit Holzlege geschützt) mit weiter Aussicht nach Norden | Gartengerätehütte in reiner Holzbauweise (Stromanschluss) | Gedeckte Terrasse mit Natursteinbelag | Nordseitige Einfriedung mit Maschendrahtzaun | Zur Straße hin Einfriedung mit einem Holzlattenzaun | Insbesondere entlang der Straße heckenartig bepflanzt (Eibe) | Ansonsten Rasenflächen und Staudenbereiche i.V. mit z.T. dichtem Strauch- und Baumbestand

Erhaltungszustand

Das Objekt präsentiert sich überwiegend in einem guten Erhaltungszustand. Nur im Bereich der Tondachziegel mussten Abplatzungen festgestellt werden, die Eingangstür ist deutlich vergraut und die befestigte Zufahrt ist weitestgehend grassüberwachsen.

Mögliches Zubehör

In der Küche ist eine Einbauküche (vgl. Foto in den Anlagen) mit einem geschätzten Zeitwert¹ von 10.000 € und im UG ebenfalls eine Waschküchenkombination (vgl. ebenfalls Fotos) mit einem geschätzten Zeitwert von 5.000 € eingebaut.

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch

Es sind für beide Grundstücke (Flurstück 209 und 282/16) weder im Bestandsverzeichnis Herrschvermerke noch in der Abteilung II Lasten oder Beschränkungen (mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks) eingetragen. Evtl. Eintragungen in der Abteilung III (z.B. Hypotheken, Grundschulden) bleiben bei einer Verkehrswertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt.

Mietverträge

Keine bekannt. Das Objekt wird eigengenutzt

Sonstige Rechte oder Belastungen

Keine bekannt.

¹ Die Schätzung kann hier nur in 2.500 €-Schritten erfolgen (also 2.500 €, 5.000 €, 7.500 €, usw.).

2.5 Flächengrundlagen¹

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

Grundstück	Flurstück 209		1.000 m ²
	realisierte, wertrelevante GF		rd. 165 m ²
	realisierte WGFZ	165 m ² : 1.000 m ² =	rd. 0,15
Gebäude	Wohnhaus	BGF	rd. 370 m ²
		WF	rd. 95 m ²
		Verhältnis WF zu BGF	26%
	Integrierte Garage		1 Stellplatz
Grundstück	Flurstück 282/16		203 m ²

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 Aufenthaltszwecken 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.
NRF	Nettoraumfläche, vgl. DIN 277: Die NRF ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen be-findlichen Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die NRF gliedert sich in Nutzungsfläche (NUF), Technikfläche (TF) und Verkehrsfläche (VF). Für die Ermittlung der NRF sind die lichten Maße der Räume anzusetzen.
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. Bei der im Gutachten angegebenen WF handelt es sich daher nur um eine bewertungsmethodische und marktbezogene Bezugsgröße. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es hier durch-aus Differenzen geben mag zu Räumen, die die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume und damit an Wohnräume nicht erfüllen. Darüber hinaus werden hier ungeschützte und nicht überdeckte Ter-rassen bei der Wohnflächenzusammenstellung nicht berücksichtigt.
KGF	Konstruktionsfläche, vgl. DIN 277: Die KGF ist Teil der BGF. Sie beinhaltet alle Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, z.B. von Wänden, Stützen und Pfeilern. Dabei sind die Fertigmaße der Bauteile einschließlich Putz oder Bekleidung anzusetzen.

2.6 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

Makrolage	- Landschaftlich attraktiv im oberbayerischen Voralpenland an der Grenze zum Allgäu im westlichen Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau gelegene, landesplanerisch als Grundzentrum geführte, aber etwas abseits zu den überregionalen Verkehrsverbindungen (Autobahn, Bahnlinien) gelegene Gemeinde Steingaden
Mikrolage	- Gute Wohnlagenqualität am westlichen Ortsrand des Hauptorts Steingaden - Umgebungsbebauung als individueller Wohnungsbau
Grundstücke	a) Flurstück 209 - Mit 1.000 m² relativ große Grundstücksgröße für ein Einfamilienhaus - Erschließung über eine schmale Ortsstraße - Leicht hängig (von Osten nach Westen aufsteigend) und nahe der nördlichen Grundstücksgrenze deutlich abfallend - Stark eingegrünt (guter Sichtschutz zu den Nachbarn) - Bauplanungsrechtliche Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB b) Flurstück 282/16 - Mit 203 m² sehr kleines Grundstück - Auch Lage im Innenbereich, aber selbstständig nicht bebaubar
Zu a) Wohnhaus auf Flurstück 209	- Einfamilienhaus mit ca. 95 m² WF mit integrierter Garage im UG - Massivbauweise; UG, EG, nicht ausgebautes DG - Baujahr ca. 1968; zwischenzeitlich deutlich modernisiert - Überwiegend gängige, grundrissliche Konzeption; Haupteingang im EG im Westen jedoch ungünstig situiert; Barrierefreiheit nur z.T. gegeben; im Wesentlichen guter Erhaltens- und Pflegezustand - Mittlerer Ausstattungsstandard und durchschnittlicher energetischer Standard - Nicht vermietet
Marktsituation	- Wirtschaftliche Lage: leichte Rezessionserscheinungen, immer noch erhöhtes Niveau der Inflationsrate, Baukosten und der Zinsen auf dem Kapitalmarkt; energetische Vorgaben deutlich verschärft (GEG) - Nahezu ausgeglichene, aber träge Marktsituation mit mittlerweile stabilisiertem Preis-, jedoch steigendem Mietniveau - Zusammenfassende Marktfähigkeit: mittel

3. BEWERTUNG

3.1 Einführende Erläuterungen

3.1.1 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.

Entsprechend den vorangegangenen Erläuterungen muss das Vergleichswertverfahren ausgeschlossen werden (mit Ausnahme der Bodenwertermittlung), da keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Objekte zur Verfügung steht.

Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur¹ lehnt sich die Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks bei folgenden Objekttypen an (Ertragswertverfahren):

- Mietwohnhäuser
- gewerblich-industriell genutzte Grundstücke
- gemischt genutzte Grundstücke
- öffentlich genutzte Grundstücke
- Sonderimmobilien (z.B. Dienstleistung- und Freizeitimmobilien)

Die Preisbemessung lehnt sich nach „verkörperten Herstellungskosten“ insbesondere bei folgenden Objekttypen an (Sachwertverfahren):

- Ein- und Zweifamilienhäuser

Da es sich bei dem **Bewertungsobjekt a) auf Flurstück 209** um ein Einfamilienhaus handelt, damit dieses der zuletzt genannten Gruppe zuzuordnen ist, solche Objekte auch überwiegend eigengenutzt werden und beim **Sachwertverfahren** die erforderlichen Daten am ehesten zur Verfügung stehen, wird dieses Verfahren der Bewertung zugrunde gelegt. Zu Plausibilitätszwecken wird dann auch noch zusätzlich das **Ertragswertverfahren**, also der Aspekt der Renditeerzielung, durchgeführt.

Das **unbebaute Bewertungsobjekt b)** kann jedoch nach dem **Vergleichswertverfahren** bewertet werden

¹ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 914

3.1.2 Allgemeine Vorgehensweise beim Sach- und Ertragswertverfahren

Beim Sachwertverfahren

Nach § 35 - 39 der ImmoWertV werden zunächst die durchschnittlichen Herstellungskosten als Multiplikation modellhafter Kostenkennwerte (NHK = Normalherstellungskosten nach Anl. 4 ImmoWertV) mit einer Flächen- oder Raumbezugseinheit (i.d.R. nach DIN 277 die BGF a und b) ermittelt und besondere Bauteile, soweit diese wertbeeinflussend sind und über das übliche Maß hinausgehen, hinzuaddiert. Die NHK werden auf Basis des Bautyps, der Bauweise und des Ausstattungsstandards (Standardstufe) angesetzt und beziehen sich auf das Jahr 2010. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der hierfür aktuelle Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamts zu verwenden. Da es sich um bundesdurchschnittliche Kennwerte handelt, sind diese noch mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren. Man erhält den modelltheoretischen Herstellungswert, in dem auch die Mehrwertsteuer und die Baunebenkosten (z.B. Kosten für Planung) enthalten sind.

Da jedes Gebäude nur eine begrenzte Lebensdauer hat, ist weiterhin der Alterswertminderungsfaktor als Verhältnis der Restnutzungsdauer (i.d.R. übliche, wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter des Gebäudes) zur Gesamtnutzungsdauer zu bestimmen. Es ergibt sich der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen.

Weiterhin ist noch der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (z.B. Befestigungen, Ver- und Entsorgungsleitungen) gesondert und i.d.R. nach Erfahrungswerten zu ermitteln.

Der Summenwert des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts wird als vorläufiger Sachwert bezeichnet und muss nun an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels sogenannter Sachwertfaktoren oder, so diese nicht vorhanden sind, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge angepasst werden. Es ergibt sich der vorläufige, marktangepasste Sachwert.

Abschließend sind dann noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, zu berücksichtigen (z.B. wirtschaftliche Überalterung, grundstücksbezogene Belastungen).

Beim Ertragswertverfahren Nach § 27 - 34 ImmoWertV wird zunächst von jährlichen, marktüblichen Erträgen (i.d.R. Mieterträge als Nettokaltmieten) ausgegangen (Jahresrohertrag) und von diesen die regelmäßig entstehenden Bewirtschaftungskosten, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind, also beim Eigentümer verbleiben (Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, gegebenenfalls Betriebskosten), subtrahiert (Jahresreinertrag).

Vom Jahresreinertrag, der sich als Ertrag aus dem Gesamtobjekt, d.h. dem Grund und Boden und den baulichen Anlagen, zusammensetzt, wird dann beim allgemeinen Ertragswertverfahren der jährliche Verzinsungsbetrag des Bodens abgezogen. Denn dieser stellt im Gegensatz zu den baulichen Anlagen ein „ewiges Gut“ dar. Als Zinssatz wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz herangezogen.

Der jährliche Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird nun auf die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer ebenfalls mittels des vorgenannten Liegenschaftszinssatzes (Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente) kapitalisiert. Der Liegenschaftszinssatz stellt den Zinssatz dar, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dieser wird gewöhnlich aus tatsächlich getätigten Immobilientransaktionen abgeleitet. In diesem Zinssatz wird u.a. die erwartete Entwicklung von Mieten, Bewirtschaftungskosten, Wertänderung, Inflation, steuerlichen Rahmenbedingungen und Finanzierungskosten abgebildet. Der Zinssatz spiegelt also die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider, so dass bei diesem Verfahren i.d.R. keine weitere Marktanpassung durchgeführt werden muss.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert setzt sich zusammen als Summe des Bodenwerts als „ewiges Gut“ und des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen als „zeitlich begrenztes Gut“.

Abschließend müssen noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, berücksichtigt werden (z.B. Instandhaltungstau, wesentliche Unterschiede zwischen der vertraglichen und der Marktmiete, Leerstandszeiten und -kosten).

3.2 Wertermittlungsobjekt a (Flurstück 209)

3.2.1 Bodenwertermittlung

Der Ausgangswert

Der Bodenwert wird i.d.R. auf Basis des Bodenrichtwerts ermittelt, sofern das Grundstück in einer Richtwertzone liegt. 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. Das Bewertungsobjekt liegt in einer Richtwertzone, dessen Richtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland für den 01.01.2024 mit 400 €/m² bei einer WGFZ von 0,40 und einer Grundstücksgröße von 700 m² festgestellt wurde.

Weitere Erläuterungen und Begründungen zu den Anpassungen

Zunächst ist anzumerken, dass aufgrund des relativ trägen Marktgeschehens wesentliche Änderungen der Wertverhältnisse seit dem Zeitpunkt der Festsetzung des Richtwerts bis zum Wertermittlungstichtag nicht zu beobachten sind. Auf eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb verzichtet. Allerdings ist die realisierte WGFZ mit rd. 0,15 auf dem Bewertungsgrundstück geringer als die, den Richtwert definierende WGFZ. Nach den Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses ergibt sich dabei ein Abschlag¹ von rd. 10 %. Auch die Größe des Grundstücks ist größer als die des Richtwertgrundstücks. Auch hier ist ein Abschlag² gemäß den Umrechnungskoeffizienten in Höhe von rd. 4 % in Ansatz zu bringen. Schließlich ist aber auch die Ortsrandlage wiederum werterhöhend zu berücksichtigen. Es wird hier ein Zuschlag von rd. 5 % geschätzt. Der Bodenwert kann zusammenfassend dann wie folgt ermittelt werden:

	Ausgangswert	400 €/m ²	
Änderung der Wertverhältnisse	0%	0 €/m ²	400 €/m ²
Maß der baulichen Nutzung	-10%		-40 €/m ²
Grundstücksgröße	-4%		-16 €/m ²
sonstige qualitative Unterschiede	5%		20 €/m ²
	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		364 €/m ²
	Flurstück 209	1.000 m ²	
Bodenwert Flurstück 209	1.000 m ² x 364 €/m ² =		364.000 €

¹ Umrechnungskoeffizient 0,71 bei WGFZ 0,15 und 0,79 bei WGFZ 0,40 | $0,71 : 0,79 = 0,90$; Abschlag also rd. 10 %

² Umrechnungskoeffizient 0,96 bei 1.000 m² und 1,00 bei 700 m² | $0,96 : 1,00 = 0,96$; Abschlag also rd. 4 %

3.2.2 Sachwertermittlung

Analog der beschriebenen, allgemeinen Vorgehensweise kann der Sachwert hier wie folgt ermittelt werden:

Nutzung	Bau- typ	Stand- ard- stufe	modellhafter Kosten- kennwert NHK 2010	Kor- rek- turen	Baupreisindex II/2025 (2010 = 100)	Regio- nal- faktor	BGF	modell- hafter Herstel- lungswert
Wohnhaus	1.02	3	700 €/m² x	1,00	x 1,887 x	1,00 x	370 m² =	488.733 €
Gesamtnutzungsdauer			80 J.					
Restnutzungsdauer			36 J.					
ergibt fiktiv es Alter			44 J.					
Alterswertminderungsfaktor							36 J. zu 80 J.	0,45
v orläufiger Sachwert der baulichen Anlagen							488.733 € x 0,45 =	219.930 €
v orläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen							10% v on 219.930 € =	21.993 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen								241.923 €
zzgl. Bodenwert				(= 60% des v orläufigen Sachwerts)				364.000 €
vorläufiger Sachwert								605.923 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor							0,85	
vorläufiger, marktangepasster Sachwert							0,85 x 605.923 € =	515.035 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale								
Instandsetzungsbedarf							-2.500 €	
finale Marktanpassung							2,5% v on 515.035 € =	-12.876 €
Sachwert								499.659 €

Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen

Kostenkennwert

Dieser bestimmt sich nach den in der Anl. 4 ImmoWertV aufgeführten Bautypen und Standardstufen. Hinsichtlich des Standards werden 5 Stufen beschrieben. Das Wohnhaus kann hier der Stufe 3 (mittel) zugeordnet werden. Als Bautyp kann der Typ 1.02 (Einfamilienhaus, UG, EG, nicht ausgebautes DG) mit einem Kostenkennwert¹ von rd. 700 €/m² BGF herangezogen werden.

¹ Auf einen Einzelnachweis wird verzichtet, da die Beschreibung der Zustandsmerkmale in der Anlage 4 ImmoWertV einen nicht unerheblichen Interpretationsspielraum eröffnet. Der Kostenkennwert wird deshalb „in Anlehnung an die Anlage 4 ImmoWertV“ sachverständig geschätzt.

Baupreisindex

Hier wird der vor dem Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Baupreisindex (II/2025) des Statistischen Bundesamtes (umgerechnet auf 2010 = 100) für den Bautyp „Wohngebäude“ herangezogen.

Korrekturfaktor

Hier müsste nun ein Abschlag in Ansatz gebracht werden, da das DG nicht ausbaufähig ist¹. Andererseits ist das UG besser ausgebaut als ein übliches Kellergeschoss. Hier müsste wiederum ein Zuschlag herangezogen werden. Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass sich hier die Vor- und Nachteile gegenseitig aufheben, sodass weder ein Zu- noch ein Abschlag in die Bewertung eingestellt wird.

Gesamtnutzungsdauer (GND) | Restnutzungsdauer (RND)

Die übliche Gesamtnutzungsdauer beträgt nach Anl. 1 ImmoWertV bei Wohnhäusern rd. 80 Jahre. Auf Basis des Baujahrs ergibt sich zum Wertermittlungstichtag eine rechnerische Restnutzungsdauer von 23 Jahren. Auf Basis der durchgeführten Modernisierungen hat sich das Gebäude aber fiktiv „verjüngt“. Nach Anl. 2 ImmoWertV² ergibt sich daraus eine RND von rd. 36 Jahren, also ein fiktives Baujahr 1981.

Wertminderung wegen Alters

Diese erfolgt linear (vgl. Erläuterungen zu Kap. 3.2.1 des Gutachtens).

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert dieser Anlagen (vgl. Baubeschreibung) wird aufgrund des geringen Anteils im Verhältnis zu den Gebäuden pauschaliert nach Erfahrungssätzen in Ansatz gebracht.

Sachwertfaktor

Der ermittelte modelltheoretische Rechenwert des vorläufigen Sachwerts muss nun an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt angepasst werden. Lt. Marktbericht 2025 des örtlichen Gutachterausschusses ergibt sich in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts und der Restnutzungsdauer ein Faktor von 0,85 (vgl. Anlagen).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier ist nun noch ein geringfügiger Instandsetzungsbedarf wertmindernd in Ansatz zu bringen und der Umstand, dass das Objekt relativ klein ist, sich nur eingeschränkt für eine Familie eignet und damit der mögliche Kreis der Kaufinteressenten verkleinert wird. Es werden hier pauschale Abschläge nach Erfahrungssätzen eingestellt.

¹ Zu niedrig und nur mit Einschubleiter erreichbar. Die diesbezügliche BGF wurde aber in Ansatz gebracht.

² Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (vergleiche Anlagen).

3.2.3 Ertragswertverfahren

Analog der beschriebenen, allgemeinen Vorgehensweise kann der Ertragswert hier wie folgt ermittelt werden:

Wohnhaus	95 m ² WF x 12,00 €/m ² x 12 Mon. =	13.680 €
Jahresrohertrag		13.680 €
Mietausfallwagnis	2% v on 13.680 € =	274 €
Verwaltung	350 €/Wohneinheit x 1 WE =	350 €
Instandhaltung Wohnen	14,00 €/m ² x 95 m ² =	1.330 €
Instandhaltung Garage	100 €/Stpl. x 1 Stpl. =	100 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	(entspricht rd. 15% v om Jahresrohertrag)	-2.054 €
Jahresreinertrag		11.626 €
Liegenschaftszinssatz: 2,00%	Bodenwertanteil: 364.000 €	
Bodenwertverzinsung	364.000 € x 0,0200 =	-7.280 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		4.346 €
Kapitalisierungsfaktor bei 2,00% und Restnutzungsdauer v on 36 J. :	25,49	
Ertragswert der baulichen Anlagen	4.346 € x 25,49 =	110.780 €
zuzüglich Bodenwert		364.000 €
vorläufiger Ertragswert		474.780 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	v gl. Sachwertverfahren	-15.376 €
Ertragswert		459.404 €

Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen

Marktübliche Miete

Für Steingaden existiert kein qualifizierter Mietspiegel. Nach einschlägigen Datenbanken¹ kann aber für Einfamilienhäuser eine Spanne von 10,52 €/m² WF bis 13,84 €/m² WF (monatlich nettokalt), mit einem Schwerpunktwert 10,90 €/m² WF angegeben werden. Da es sich um ein relativ kleines Objekt handelt und bei geringerer Wohnfläche höhere relativen Mieten als bei größerer Wohnfläche erzielt werden und es sich um eine gute Lage handelt, wird ein Ansatz oberhalb des angegebenen Schwerpunktwerts als marktgerecht erachtet, wobei die Garage hierbei subsumiert werden kann.

¹ Vgl. Internetplattform: „immobilienscout24“ (II/2025) für Steingaden

Bewirtschaftungskosten

Diese lehnen sich an die in der Anl. 3 ImmoWertV angegebenen Kennwerte an und können mit rd. 15 % vom Jahresrohertrag als durchschnittlich eingestuft werden.

Restnutzungsdauer

Vgl. Sachwertermittlung.

Liegenschaftszinssatz

Dieser stellt beim Ertragswertverfahren die Anpassung an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt dar. Der örtliche Gutachterausschuss und auch die Gutachterausschüsse der Nachbarlandkreise ermitteln jedoch keine Liegenschaftszinssätze für diese Art von Immobilien. Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur¹ kann hier aber für freistehende Einfamilienhäuser eine Spanne von 1,5 bis 4,0 % aufgezeigt werden. Da es sich allerdings um eine bundesweit durchschnittliche Spanne handelt und das Risiko eines Wohnimmobilieninvestments im südlichen Oberbayern seit jeher deutlich geringer ist, wird hier ein Ansatz im deutlich unteren Bereich der angegebenen Spanne in die Bewertung eingestellt².

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Sachwertermittlung.

¹ Vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 1674 und Empfehlungen des Immobilienverbands Deutschland IVD Bundesverband 2025

² In diesem Zusammenhang wird weiterhin darauf aufmerksam gemacht, dass der Ansatz der Marktmiete mit dem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes korreliert. Je höher der Ansatz der Marktmiete gewählt wird, desto höher muss auch der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes gewählt werden und umgekehrt.

3.3 Wertermittlungsobjekt b (Flurstück 282/16)

Wie bereits beschrieben ist dieses Grundstück aufgrund des Zuschnitts und der Größe nicht eigenständig bebaubar und stark überwachsen. Für solche Grundstücke gibt es keine Bodenrichtwerte. Es kann nur als Arrondierung für eines der Nachbargrundstücke herangezogen werden, wobei für keines der Grundstücke ein Arrondierungszwang besteht. Wenn keiner der Nachbargrundstücke Interesse an einem Ankauf hat, ist das Grundstück nahezu wertlos. Wenn einer der Nachbarn das Grundstück zu seinem Hauptgrundstück arrondiert, besitzt es Baulandqualität. Es wird hier ein „gerechter“ Preis, der den unterschiedlichen Interessenslagen eines möglichen Käufers und des Verkäufers in ausgewogener Weise Rechnung trägt, in Höhe von 50 % des Baulandwerts in Ansatz gebracht:

	objektspezifisch angepasster Baulandwert	364 €/m ²
Baulandarrondierung	-50%	-182 €/m ²
	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	182 €/m ²
	Flurstück 282/16	203 m ²
Bodenwert Flurstück 282/16	203 m ² x 182 €/m ² =	

4. ERGEBNIS

Ableitung der Verkehrswerte

Allgemein kann festgestellt werden, dass das Vergleichswertverfahren den Wert von Immobilien und die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt. Es gibt aber keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen bebauter Grundstücke, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar wären. Das Vergleichswertverfahren musste deshalb, mit Ausnahme der Bodenwertermittlung und der Wertermittlung für das Flurstück 282/16, ausscheiden.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden aber Einfamilienhäuser i.d.R. zur Eigennutzung, also insbesondere nach Substanzwertaspekten, untergeordnet auch zur Renditeerzielung, gehandelt.

Da auch die zur Ableitung des Verkehrswerts notwendigen Daten beim hier herangezogenen Sachwertverfahren in ausreichendem Maße zur Verfügung standen, darüber hinaus über die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und auch sonstige Besonderheiten berücksichtigt wurden, darüber hinaus auch der zusätzlich ermittelte Ertragswert nur geringfügig vom Sachwert abweicht und dieser dadurch gestützt wird, kann der Verkehrswert direkt aus dem Ergebnis des vorangegangenen Sachwertverfahrens ohne weitere Anpassungen übernommen werden.

Zusammenstellung der Ergebnisse

Sachwert, v or objektspezifischen Besonderheiten		515.035 €
Bodenwert		364.000 €
entspricht		71%
Ertragswert, v or objektspezifischen Besonderheiten		474.780 €
Abweichung Ertragswert v om Sachwert		-8%
relativer Wert WF, v or objektspezifischen Besonderheiten		5.421 €/m ²
objektspezifische Besonderheiten		-15.376 €
		499.659 €
Verkehrswert Flurstück 209	gerundet	500.000 €
		36.946 €
Verkehrswert Flurstück 282/16	gerundet	35.000 €

Die Verkehrswerte

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser dieses Gutachtens bekannten tatsächlichen, rechtlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen werden für die auf S. 3 beschriebenen Objekte zum angegebenen Wertermittlungstichtag nachfolgende Verkehrswerte, aber ohne Berücksichtigung möglicher Belastungen in der Abt. II des Grundbuchs, geschätzt:

Wertermittlungsobjekt a (Flurstück 209)

500.000 €

(fünfhunderttausend Euro)

Mögliches Zubehör

15.000 €

(Einbauküchen; vgl. S. 9 des Gutachtens)

Wertermittlungsobjekt b (Flurstück 282/16)

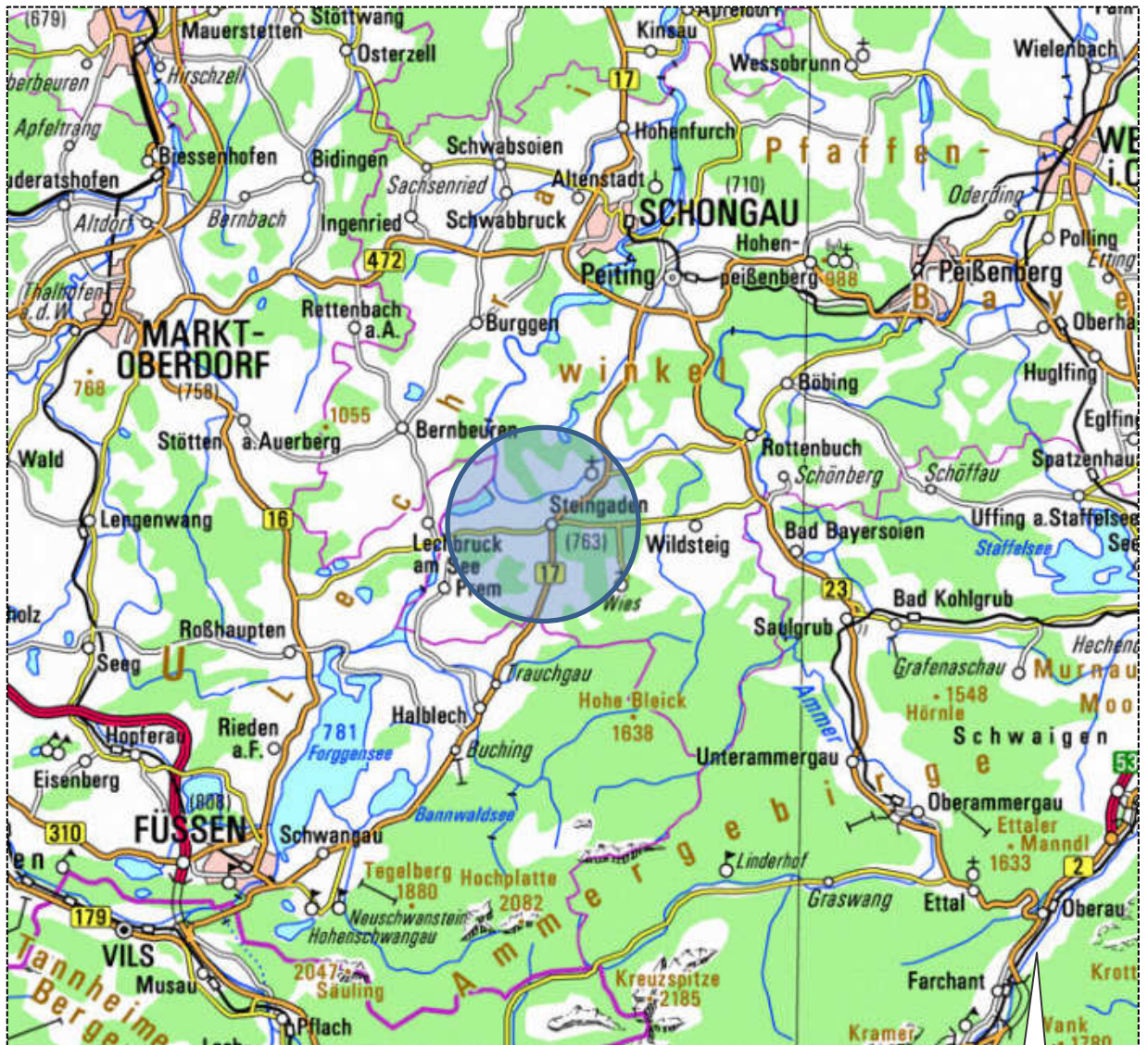
35.000 €

(fünfunddreißigtausend Euro)

Landsberg, 25.08.2025¹

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 oder auszugsweise, ohne Erlaubnis des Verfassers, werden Verwertungsrechte, insbesondere das Vervielfältigungsrecht (§ 16 UrhG) und das Recht der öffentlichen Zugänglichmachung (§ 19a UrhG) des Verfassers verletzt.

Regionaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Lokaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Darstellung der zu bewertenden Grundstücke¹



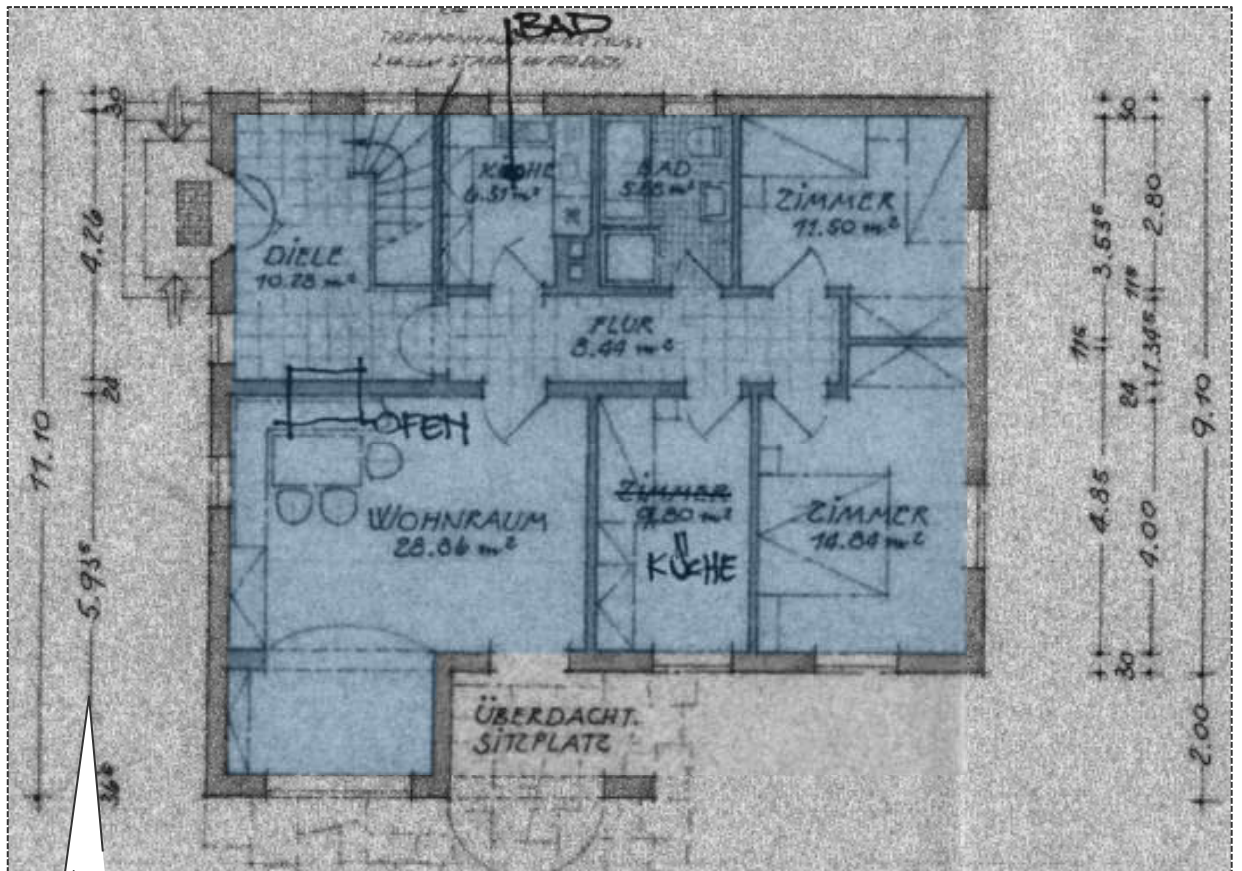
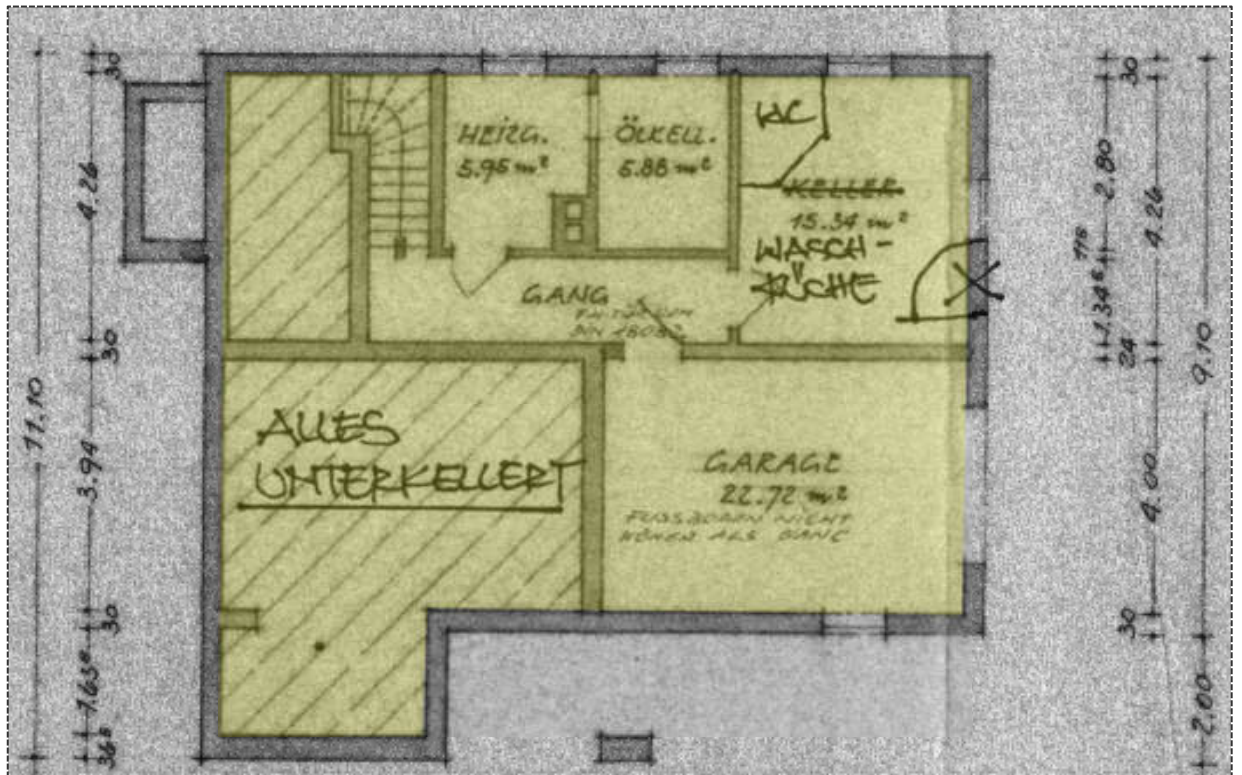
¹ Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbildausschnitt¹



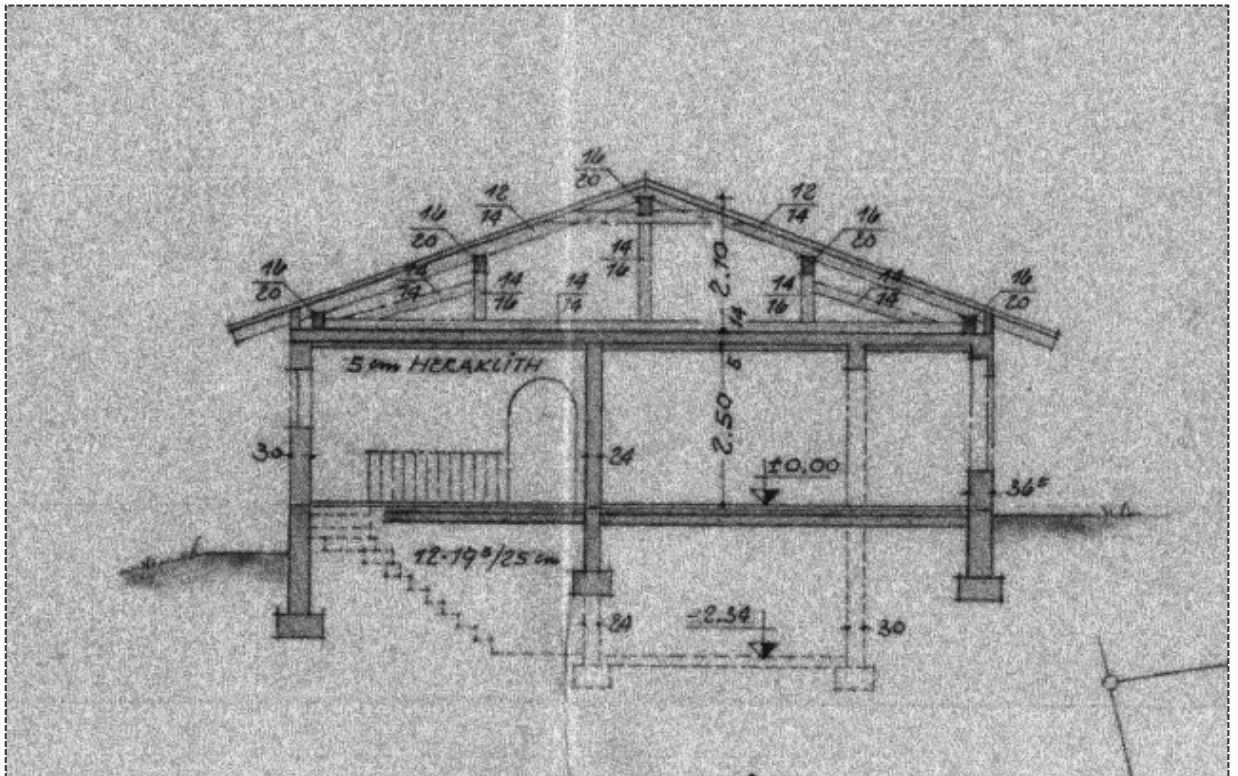
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Grundriss Kellergeschoss (alles unterkellert)



Grundriss Erdgeschoss

Schnitt¹



¹ Es ist entgegen dem Schnitt des Baugenehmigungsplans alles unterkellert.

Zusammenstellung der Flächen¹

Zusammenstellung von BGF und wertrelevanter Geschossfläche

Bauteil	Geschoss	Länge ca.	Breite ca.	BGF lt. Plan	Anteil geschätzt	wertrelev. GF
Wohnhaus	KG	12,25 m	11,10 m	135,98 m ²	33%	44,87 m ²
		-2,00 m	5,98 m	-11,96 m ²	33%	-3,95 m ²
	EG	12,25 m	11,10 m	135,98 m ²	100%	135,98 m ²
		-2,00 m	5,98 m	-11,96 m ²	100%	-11,96 m ²
	DG	12,25 m	11,10 m	135,98 m ²	0%	0,00 m ²
		-2,00 m	5,98 m	-11,96 m ²	0%	0,00 m ²
	Summe			372,06 m ²		164,94 m ²
	gerundet			370 m ²		165 m ²

Zusammenstellung der Wohnfläche

Geschoss		Nutzung	Fläche lt. Plan	NRF 3 % Putzabzug	WF	Plausibilitätsprüfung der NRF im EG			
						NRF	BGF	KGF	KGF/BGF
EG		Diele	10,28 m ²	9,97 m ²	9,97 m ²	9,97 m ²			
		Flur	8,44 m ²	8,19 m ²	8,19 m ²	8,19 m ²			
		Küche (heute Bad)	6,31 m ²	6,12 m ²	6,12 m ²	6,12 m ²			
		Bad	5,88 m ²	5,70 m ²	5,70 m ²	5,70 m ²			
		Zimmer	11,50 m ²	11,16 m ²	11,16 m ²	11,16 m ²			
		Zimmer	14,84 m ²	14,39 m ²	14,39 m ²	14,39 m ²			
		Zimmer (heute Küche)	9,80 m ²	9,51 m ²	9,51 m ²	9,51 m ²			
		Wohnraum	28,86 m ²	27,99 m ²	27,99 m ²	27,99 m ²			
		Treppenlauf	3,09 m ²	3,00 m ²	3,00 m ²	3,00 m ²			
		Überdachte Terrasse (50 %)	2,48 m ²	2,41 m ²	2,41 m ²	4,82 m ²			
		Summe			95,44 m ²				
		gerundet			95 m ²	100,85 m ²	124,02 m ²	23,17 m ²	19%

¹ Vgl. hierzu auch die Erläuterungen zu den Vorbemerkungen (Kap. 1. dieses Gutachtens) und zu den Flächengrundlagen (Kap. 2.5 des Gutachtens).

Anl. 2 ImmoWertV

(Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

Modernisierungselemente	max. zu verge- bende Punkte	hier zu verge- bende Punkte	Modernisierungspunkte			
				a	b	c
			0	1,25	2,62	1,52
			1	1,25	2,62	1,52
			2	1,08	2,27	1,38
			3	0,90	1,93	1,25
			4	0,73	1,58	1,11
			5	0,67	1,46	1,08
			6	0,62	1,34	1,06
			7	0,56	1,22	1,03
			8	0,50	1,10	1,00
			9	0,47	1,03	0,99
			10	0,43	0,96	0,98
			11	0,40	0,88	0,97
			12	0,36	0,81	0,96
			13	0,33	0,74	0,95
			14	0,30	0,68	0,95
			15	0,28	0,62	0,95
			16	0,25	0,56	0,94
			17	0,23	0,50	0,94
			18	0,20	0,44	0,94
			19	0,20	0,44	0,94
			20	0,20	0,44	0,94
Summe		7				
Baujahr	1968					
Wertermittlungsstichtag	2025					
Alter zum Stichtag	57 J.					
Gesamtnutzungsdauer	80 J.					
rechnerische Restnutzungsdauer	23 J.					
modifizierte Restnutzungsdauer	=		$a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$			
modifizierte Restnutzungsdauer	=		$0,56 \times \frac{57^2}{80} - 1,22 \times 57 + 1,03 \times 80 = \mathbf{36 \text{ J.}}$			

Sachwertfaktoren aus dem Marktbericht 2025 des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Sachwertfaktor - freist. Ein- und Zweifamilienhäuser								
vorl. SW [€]	RND							
	10	20	30	40	50	60	70	77
250.000 €	0,83	0,86	0,89	0,92	0,96	0,99		
300.000 €	0,82	0,85	0,88	0,92	0,95	0,98	1,02	
400.000 €	0,80	0,83	0,87	0,90	0,93	0,97	1,00	1,02
500.000 €	0,78	0,82	0,85	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00
600.000 €	0,77	0,80	0,83	0,87	0,90	0,93	0,96	0,99
700.000 €	0,75	0,78	0,82	0,85	0,88	0,91	0,95	0,97
800.000 €	0,73	0,77	0,80	0,83	0,86	0,90	0,93	0,95
900.000 €	0,72	0,75	0,78	0,81	0,85	0,88	0,91	0,94
1.000.000 €	0,70	0,73	0,76	0,80	0,83	0,86	0,90	0,92
1.100.000 €	0,68	0,71	0,75	0,78	0,81	0,85	0,88	0,90
1.200.000 €	0,66	0,70	0,73	0,76	0,80	0,83	0,86	0,89
1.300.000 €	0,65	0,68	0,71	0,75	0,78	0,81	0,85	0,87
1.400.000 €		0,66	0,70	0,73	0,76	0,80	0,83	0,85
1.500.000 €			0,68	0,71	0,75	0,78	0,81	0,84

Ansicht des Bewertungsobjekts von Süden, von der Straße aus



Zufahrt zum Grundstück Flurstück 209



Ostfassade des Wohnhauses auf Flurstück 209



Blick nach Norden von Flurstück 209 aus



Südfassade des Wohnhauses



Nordwestseitiger Haupteingang



Beispiel üblicher Ausstattungsstandard (Böden, Türen, Wände und Bäder)



Feststoffofen



Zustand der Fenster



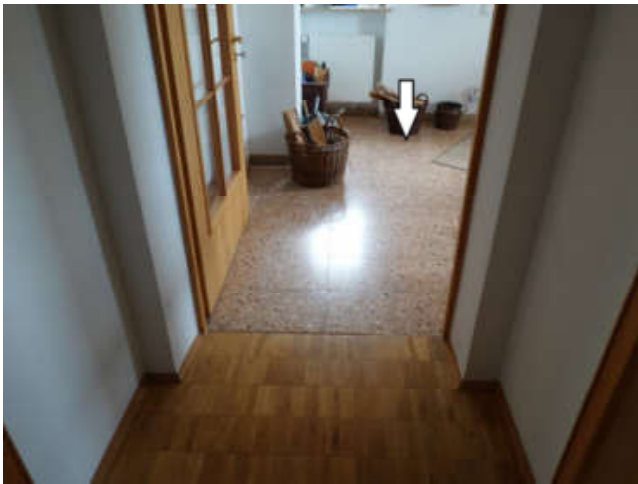
Blick in die Küche



Böden, Heizkörper, Fenster



Blick auf den westseitigen Flur



Waschküche und WC im UG



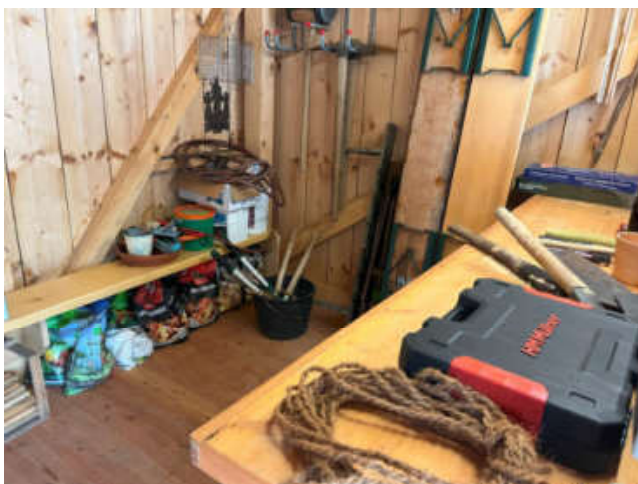
Nordwestseitiger, geschützter Freisitz



Westseitige Gartengerätehütte



Blick in die Gartengerätehütte



Blick auf das Flurstück 282/16

