



VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

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 34/24  
**Verfahren** Zwangsversteigerungsverfahren

**Wertermittlungsobjekte**

Adresse: 82383 Hohenpeißenberg, Klausenstr. 4

- a) Mit einem Reihenmittelhaus bebautes Grundstück, Flurstück 280/19, Gemarkung Hohenpeißenberg
- b) 2/8 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück, 280/15 (private Verkehrsfläche), Gemarkung Hohenpeißenberg
- c) 2/16 Miteigentumsanteil am Grundstück, Flurstück 280/3 (Reihenmittelgarage), Gemarkung Hohenpeißenberg

**Wertermittlungs- | Qualitätsstichtag** 12.02.2025

**Verkehrswert zu a)** 375.000 €

**Verkehrswert zu b)** 1 €

**Verkehrswert zu c)** 10.000 €

Gutachtennr. 110225 Ausfertigungsdatum: 28.03.2025



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	Seite 3
2.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	Seite 5
2.1	Lagemerkmale	Seite 5
2.2	Grundstücke	Seite 6
2.3	Bebauung	Seite 7
2.3.1	Reihenmittelhaus (auf Flurstück 280/19)	Seite 7
2.3.2	Garage (auf Flurstück 280/3)	Seite 10
2.4	Sonstige rechtliche Belange	Seite 10
2.5	Flächengrundlagen	Seite 11
2.6	Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage	Seite 12
3.	BEWERTUNG	Seite 13
3.1	Verfahrenswahl	Seite 13
3.2	Wertermittlungsobjekt a (Reihenmittelhaus auf Flst. 280/19)	Seite 15
3.2.1	Sachwertverfahren	Seite 15
3.2.2	Ertragswertverfahren	Seite 20
3.3	Wertermittlungsobjekt b (Miteigentumsanteil an Flst. 280/15)	Seite 23
3.4	Wertermittlungsobjekt c (Miteigentumsanteil an Flst. 280/3)	Seite 23
4.	ERGEBNIS	Seite 24

ANLAGEN                      Übersichts- und Baupläne | Flächen- und Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 36 Seiten, davon 11 Anlagen

---

## 1. VORBEMERKUNGEN

---

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Weilheim i.OB (Abt. für Zwangsversteigerungssachen), Alpenstraße 16, 82362 Weilheim i.OB	
<b>Gerichtsaktenzeichen</b>	<b>2 K 34/24</b> (Beschluss vom 19.11.2024)	
<b>Wertermittlungsobjekt</b>	Adresse	82383 Hohenpeißenberg, Klausenstr. 4
	Nutzung	Reihenmittelhaus, Reihenmittelgarage und Anteil an einer privaten Verkehrsfläche (Eigentümerweg)
	Grundbuch	Amtsgericht Weilheim i.OB   Grundbuch von Hohenpeißenberg   Blatt 3252   Bestandsverzeichnis: a) lfd. Nr. 1: Flurstück 280/19 b) lfd. Nr. 4/zu 1: 2/18 Miteigentumsanteil am Grundstück, Flurstück 280/15 c) lfd. Nr. 5/zu 1: 2/16 Miteigentumsanteil am Grundstück, Flurstück 280/3
<b>Zweck der Wertermittlung</b>	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens	
<b>Ortsbesichtigung</b>	12.02.2025 durch den Verfasser des Gutachtens zusammen mit Verfahrensbeteiligten	
<b>Wertermittlungs-   Qualitätsstichtag<sup>1</sup></b>	12.02.2025	
<b>Unterlagen vom Auftraggeber</b>	Beschluss des Amtsgerichts   Grundbuchauszug vom 18.11.2024	
<b>Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens</b>	Gemeinde Hohenpeißenberg (Baugenehmigungsunterlagen, Bauplanungsrecht, Erschließung)   Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Weilheim i.OB (wertrelevante Daten)   Landratsamt Weilheim i.OB (Altlastenabfrage)   Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Weilheim i.OB (amtlicher Lageplan)   Einschlägige Immobiliendienste   Eigene örtliche Aufzeichnungen	

---

<sup>1</sup> 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 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 deutlich 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 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 DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS**

---

### **2.1 Lagemerkmale**

---

#### **Makrolage**

Das Bewertungsobjekt liegt in der landschaftlich attraktiv in der Mitte des Pfaffenwinkels im Alpenvorland gelegenen und landesplanerisch als Grundzentrum geführten Gemeinde Hohenpeißenberg (mit insgesamt 17 Gemeindeteilen) im mittleren Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau (Regierungsbezirk Oberbayern). Die Einwohnerzahl kann mit ca. 3.900 Einwohnern (mit leicht steigender Tendenz) angegeben werden.

Hohenpeißenberg liegt an der Bundesstraße 472 (Irschenberg-Markt-oberdorf). Darüber hinaus besitzt der Ort einen Bahnhof, der wochentags mindestens stündlich bedient werden, an der Nahverkehrsstrecke Schongau-Weilheim. Der nächste Autobahnanschluss auf die A 95 (München-Garmisch-Partenkirchen) liegt ca. 30 km, das Oberzentrum Weilheim i.OB ca. 15 km, die Mittelzentren Schongau ca. 10 km, Peißenberg ca. 5 km und die Landeshauptstadt München (Zentrum) ca. 70 km entfernt. Nach dem aktuellen prognos-Zukunftsatlas liegt Hohenpeißenberg in einer Region, die mit sehr hohen Zukunftschancen geführt wird.

#### **Mikrolage**

Integrierte Ortslage im nordwestlichen Bereich des Hauptorts Hohenpeißenberg, direkt an der den Ort durchführenden Hauptstraße.

#### **Umgebung**

Wohngebietsartige Umgebungsbebauung in der Art von Reihenhäuseranlagen, Ein-/Zweifamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern, sehr unterschiedlichen Baujahrs, errichtet in offener, durchschnittlich zweieinhalbgeschossiger Bauweise.

#### **Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung**

Vorschulische und schulische Einrichtungen der Grundversorgung und ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsmarkt (Netto) liegen in noch üblicher, fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt. Der Bahnhof liegt bereits deutlich weiter entfernt, ist aber auch in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Weiterführende Schulen, Geschäfte des periodischen Bedarfs und übergeordnete Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen werden insbesondere in Peißenberg, Weilheim und Schongau angeboten.

## 2.2 Grundstück

---

### Flurstück 280/19

#### Größe

143 m<sup>2</sup>.

#### Gestalt | Topographie

Rechteckiger Zuschnitt und von Nordosten nach Südwesten etwa ein Geschoss abfallendes Gelände.

#### 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<sup>1</sup>.

#### Erschließung

Die Erschließung erfolgt nordöstlich über die öffentlich-rechtlich als Ortsstraße gewidmete, asphaltierte und ansonsten ortsüblich ausgebaute Hauptstraße. Darüber hinaus wird das Grundstück noch südwestseitig über einen Eigentümerweg (hiervon 2/16 Miteigentumsanteil) erschlossen. Parkraum im öffentlichen Raum ist gegeben. Darüber hinaus ist das Grundstück mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (u.a. Wasser, Abwasser, Strom) an das öffentliche Netz angeschlossen. Ausstehende Erschließungsbeiträge oder geplante Erschließungsmaßnahmen sind nicht bekannt.

#### Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt nicht im Umgriff eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Innenbereich). Das zulässige Bauplanungsrecht ist mit der aufstehenden Bebauung ausgeschöpft.

### Flurstück 280/15

#### Größe

124 m<sup>2</sup> (hiervon aber nur 2/18 Miteigentumsanteil).

---

<sup>1</sup> Vgl. Informationsdienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt

### **Gestalt | Topographie**

Ca. 3 m breiter und 40 m tiefer Weg und ebenes Gelände.

### **Bodenbeschaffenheit**

Analog der Ausführungen zum Flurstück 280/19.

### **Erschließung**

Diese erfolgt direkt von der Klausenstraße, eine ebenfalls öffentlich-rechtlich als Ortsstraße gewidmete und asphaltierte Verkehrsfläche, die aber nur für „Anlieger“ freigegeben ist.

### **Bauplanungsrecht**

Eigentümerweg; ansonsten analog zum Flurstück 280/19.

## **Flurstück 280/3**

### **Größe**

372 m<sup>2</sup> (hiervon aber nur 2/16 Miteigentumsanteil)

### **Gestalt | Topographie**

Rechtecksähnlicher Zuschnitt und überwiegend ebenes Gelände; nordostseitig zur Hauptstraße hin steigt es aber etwa eine Geschosshöhe an.

### **Bodenbeschaffenheit**

Analog der Ausführungen zum Flurstück 280/19.

### **Erschließung**

Diese erfolgt ebenfalls von der Klausenstraße.

### **Bauplanungsrecht**

Garagennutzung; ansonsten analog zum Flurstück 280/19.

## **2.3 Bebauung**

---

### **2.3.1 Reihenmittelhaus (auf Flurstück 280/19)**

---

#### **Nutzung**

Das Grundstück ist bebaut mit einem Reihenmittelhaus mit Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und einem ausgebauten Dachgeschoss (DG). Es stellt sich aufgrund der Hangsituation als Split-Level-Gebäudetyp mit versetzten Ebenen dar.

#### **Baujahr**

Ca. 1979; ca. 2012 wurde südwestseitig ein großvolumiger Wintergarten angesetzt.

- Äußere Erscheinungsform** Bauzeittypisches, satteldachgedecktes Reihenmittelhaus, das sich hinsichtlich Fassadengestaltung, Höhenentwicklung und Materialwahl nordostseitig unauffällig, aber südwestseitig deutlich auffällig in die Häuserzeile einfügt.
- Konzeptionelle Merkmale** Das Wohnhaus wird nordostseitig vordachgeschützt über einen Windfang begangen und führt direkt in eine Treppenanlage, an der die verschiedenen Ebenen angebunden sind. Etwa eine halbe Treppenlänge nach oben führend werden 3 unterschiedlich große Aufenthalts-/Schlafräume erschlossen. Einem dieser Aufenthaltsräume ist südwestseitig die mittlerweile auch mit einem Fenster fassadenbündig abgeschlossene Loggia vorgelagert. Wiederum eine halbe Treppenlänge nach oben führt der Weg weiter zu einem, über dem Windfang liegenden Bad (Toilette, Waschbecken, Wanne) und wieder eine halbe Treppe nach oben wird das ausgebaut DG erschlossen. Vom Windfang über eine halbe Treppenlänge nach unten wird die Küche und der Wohn-/Essraum mit Wintergarten erreicht. Wiederum eine halbe Treppe nach unten wird, unter dem Windfang, ein zweites Bad (Toilette, Waschbecken, Dusche) und noch mal eine halbe Treppe nach unten der Technikraum (Heizung mit Pufferspeicher, Waschmaschinenanschluss und Ausguss), ein schmaler Lagerraum und ein weiterer Kellerraum (als „Hobbyraum“ bezeichnet), der auch über eine Außentreppe begangen werden kann, erreicht. Die Aufenthaltsräume orientieren sich überwiegend nach Nordosten und Südwesten und werden über übliche Mauerwerksfassadenöffnungen ausreichend belichtet (die Küche allerdings nur souterrainartig und im DG nur über liegende Dachflächenfenster) und besonnt. Außenliegender Sonnenschutz (gleichzeitig Verdunkelungsmöglichkeiten) wird in der Regel über Rollläden angeboten. Der Wintergarten wird insbesondere über eine außenliegende Markise geschützt. Die Sanitärräume sind befenstert und werden dadurch natürlich belichtet und belüftet. Die Raumhöhen können mit durchschnittlich 2,40 m angegeben werden. Die Nutzung im DG wird natürlich über die Dachschrägen bereits deutlich eingeschränkt. Bauliche Maßnahmen hinsichtlich Barrierefreiheit konnten nicht festgestellt werden.
- Energetische Merkmale** Ein Energieausweis konnte nicht zur Verfügung gestellt werden. Nach Augenschein entspricht das Objekt mit Ausnahme des nachträglichen Einbaus eines Feststoffofens und dem Anbau eines Wintergartens im Wesentlichen den Standards der Bauzeit.

**Bautechnische Merkmale**<sup>1</sup> Massivbauweise (Wintergarten als Leichtmetallkonstruktion, isolierverglast) | Stahlbetonaußenwände im KG, darüber Mauerwerk | Fassade verputzt, nordostseitig z.T. Holzverschalt | Holzdachstuhl; Zwischensparrendämmung; raumseitig mit Holzdekorlatten verkleidet; Dachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre in Stahlblech, gestrichen | Massivdecken | Überwiegend Kunststofffenster, isolierverglast | Eingangstür als teilverglastes Kunststoffrahmenelement | Innentüren als Holzwerkstofftüren, furniert | Filigrane Holztreppe ohne Setzstufen auf Stahlunterkonstruktion | Böden i.d.R. Laminat, Fliesen, Kork; im Wohn-/Essraum einschließlich Wintergarten Natursteinbelag | In den Sanitärbereichen Böden und Wände gefliest; Standtoilette mit Aufputzspülkasten im Bad im OG und wandhängende Toilette mit Unterputzspülkasten im Bad im KG; mittlerer Ausstattungsstandard der Sanitärobjekte und -armaturen | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Primärenergie: Wärmepumpe mit Unterstützung eines wassergeführten Feststoffofens); i.d.R. wandhängende Konvektoren, im Bereich des Wintergartens Fußbodenheizung | Übliche Elektroausstattung | Besondere Bauteile: Kelleraußentreppe

**Außenanlagen** Zuwegung nordostseitig mit Betonverbundsteinpflaster, zusätzlich Stellplatzfläche mit Betonrasengittersteinen befestigt | Im südwestseitigen Gartenbereich Terrasse (Waschbetonplatten), Zisterne und eine Hütte in reiner Holzbauweise, bitumenbahngedeckt (Holzlager für den Feststoffofen) | Außenwasseranschluss nordostseitig

**Erhaltungszustand** Das Objekt präsentiert sich insbesondere im Inneren in einem deutlich eingeschränkten Erhaltens- und Pflegezustand, der beispielhaft wie folgt wiedergegeben werden kann:

Fußbodenoberbeläge (mit Ausnahme der Fliesen- und Natursteinbeläge) deutlich abgenutzt; z.T. Aufputzführung nachträglicher Installationen und nicht geschlossene Schlitzverlegungen; Feststoffofen nicht mit Kacheln verkleidet; z.T. Türrahmenausbrüche; sämtliche üblichen Schönheit- und Kleinreparaturen überfällig; verrostete Absturzsicherung beim Kellerabgang

---

<sup>1</sup> 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.

### 2.3.2 Garage (auf Flurstück 280/3)

---

Dieses Grundstück ist mit zwei Garagenzeilen mit insgesamt 8 flachdachgedeckten Stahlbetonfertigteiltergaragen bebaut. Die Zufahrt und die Garagenvorfahrten sind asphaltiert. Angabegemäß ist dem jeweiligen Miteigentümer dieses Grundstücks die mittlere Garage der nordöstlichen Reihengaragenanlage (gedeckt mit Trapezblech) zugeordnet (vgl. Lage in den Anlagen). Die Garage besitzt ein elektrisch zu betätigendes Sektionaltor. Hinsichtlich einer Benutzungsregelung ist nichts bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass der Instandhaltungsaufwand hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums (insbesondere die Zu- und Vorfahrt) gemäß den Miteigentumsanteilen getragen wird. Die Vor- und Zufahrt hinterlässt auch einen instandsetzungswürdigen Zustand.

## 2.4 Sonstige rechtliche Belange

---

### Grundbuch

#### Bestandsverzeichnis

Keine Eintragung von Herrschvermerken.

#### Abt. II

Hier ist der Zwangsversteigerungsvermerk und bezüglich des 2/16 Miteigentumsanteil am Grundstück 280/3 eingetragen, nämlich die Belastung dieses Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft; Benutzungsregelung nach § 1010 BGB. Die genannten Lasten bzw. Beschränkungen werden jedoch bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht berücksichtigt und hier nur rein nachrichtlich wiedergegeben.

#### Abt. III

Evtl. Eintragungen in dieser Abteilung (z.B. Hypotheken, Grundschulden) bleiben bei einer Verkehrswertermittlung grundsätzlich.

### Mietverträge

Keine bekannt.

### Sonstige Rechte oder Belastungen

Keine bekannt.

## 2.5 Flächengrundlagen<sup>1</sup>

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

a) Flurstück 280/19	Grundstück	143 m <sup>2</sup>
	realisierte, wertrelevante GF	rd. 185 m <sup>2</sup>
	realisierte WGFZ	185 m <sup>2</sup> : 143 m <sup>2</sup> = rd. 1,30
	Wohnhaus BGF	rd. 250 m <sup>2</sup>
	WF	rd. 129 m <sup>2</sup>
	Verhältnis WF zu BGF	52%
b) Flurstück 280/15	Grundstück	124 m <sup>2</sup>
	hiervon 2/18 Miteigentumsanteil	rd. 14 m <sup>2</sup>
c) Flurstück 280/3	Grundstück	372 m <sup>2</sup>
	hiervon 2/16 Miteigentumsanteil	rd. 46 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 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.
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**
- Landschaftlich attraktiv im oberbayerischen Voralpenland (Pfaffenwinkel) im Landkreis Weilheim-Schongau gelegene, landesplanerisch als Grundzentrum geführte, aber etwas abseits zu den überregionalen Autobahnsträngen gelegene Gemeinde Hohenpeißenberg, allerdings mit Bahnhof an einer Nahverkehrsstrecke
- Mikrolage**
- Höchstens durchschnittliche, nordostseitig über die Hauptstraße tangierte Lage im nordwestlichen Bereich des Hauptorts Peißenberg
  - Etwas heterogene wohngebietsartige Umgebungsbebauung
- Grundstücke**
- a) Flurstück 280/19
- Mit 143 m<sup>2</sup> übliche Grundstücksgröße für ein Reihenmittelhaus
  - Mit ca. 6,6 m durchschnittliche Breite für ein Reihenmittelhaus
  - Erschließung direkt über die Ortsstraße und einen Eigentümerweg
  - Bauplanungsrechtliche Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB
- b) Flurstück 280/15
- 124 m<sup>2</sup> (Eigentümerweg); hiervon 2/18 Miteigentumsanteil
- c) Flurstück 280/3
- 372 m<sup>2</sup> (Reihengaragenanlage); hiervon 2/16 Miteigentumsanteil
- Zu a) Bauliche Anlagen auf Flurstück 280/19 (Reihenhausgrundstück)**
- Reihenmittelhaus mit ca. 129 m<sup>2</sup> WF in einer Anlage mit 9 Einheiten
  - Massivbauweise; KG, EG, OG, ausgebautes DG
  - Baujahr ca. 1979; insbesondere Wintergartenanbau in ca. 2012
  - Ungewöhnliche grundrissliche Konzeption als Split-Level (auf 7 Ebenen); nicht barrierefrei; deutlicher Reparaturstau
  - Mittlerer, zu einfach tendierender Ausstattungsstandard; mittlerer energetischer Standard (Annahme, da kein Energieausweis)
  - Nicht vermietet
- Zu b) Bauliche Anlagen auf Flurstück 280/3 (Garagengrundstück)**
- Reihengaragenanlage mit 8 Einheiten, davon zugeordnet eine Stahlbetonfertigteilgarage, flachdachgedeckt, Sektionaltor
- Marktsituation**
- Wirtschaftliche Lage: leichte Rezessionserscheinungen, immer noch erhöhtes Niveau der Inflationsrate, Baukosten und der Zinsen auf dem Kapitalmarkt; energetische Vorgaben deutlich verschärft
  - Nahezu ausgeglichene, aber träge Marktsituation mit mittlerweile stabilisiertem Preis-, jedoch steigendem Mietniveau
  - Zusammenfassende Marktfähigkeit: höchstens mittel

---

### 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.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Reihenmittelhäuser, so eine ausreichende Datengrundlage vorhanden ist, nach Vergleichsgesichtspunkten gehandelt. Allerdings konnte der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Objekte zur Verfügung stellen. Das Vergleichswertverfahren muss deshalb, mit Ausnahme der Bodenwertermittlung, ausscheiden.

Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur<sup>1</sup> 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

Das mit einem Reihenmittelhaus bebaute **Grundstück a)** kann nun am ehesten der zuletzt genannten Gruppe zugeordnet werden. Da der örtliche Gutachterausschuss auch für die Anwendung des **Sachwertverfahrens** die erforderlichen Daten in ausreichendem Maße bereitstellt, wird dieses Verfahren herangezogen. Zu Plausibilitätszwecken wird dann auch noch zusätzlich das **Ertragswertverfahren**, also der Aspekt der Renditeerzielung, durchgeführt. Für die **Grundstücke b)** und **c)** kann jedoch das indirekte Vergleichswertverfahren zugrunde gelegt werden.

---

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

## 3.2 Wertermittlungsobjekt a (Reihenmittelhaus auf Flurstück 280/19)

---

### 3.2.1 Sachwertverfahren

---

#### Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren

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).

## Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird i.d.R. auf Basis des Bodenrichtwerts ermittelt, so 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 i.d.R. an geänderte Wertverhältnisse anzupassen. Der Richtwert für die Zone, in der das Bewertungsobjekt liegt, wurde für den Stichtag 01.01.2024 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland mit 750 €/m<sup>2</sup> bei einer WGFZ von 0,40 und einer Grundstücksfläche von 700 m<sup>2</sup> festgestellt.

Zunächst ist anzumerken, dass aufgrund des relativ trägen Marktgeschehens wesentliche Änderungen der Wertverhältnisse seit dem Zeitpunkt der Festsetzung des Richtwerts bis zum Wertermittlungsstichtag nicht zu beobachten sind. Es ist diesbezüglich deshalb keine Anpassung zu berücksichtigen.

Allerdings ist das realisierte Maß der baulichen Nutzung mit einer WGFZ von 1,30 deutlich höher als die den Richtwert definierende WGFZ. Grundstücke mit einem höheren Maß der baulichen Nutzung werden in der Regel auch mit höheren relativen Kaufpreisen gehandelt als Grundstücke mit einer geringeren WGFZ. Die vom örtlichen Gutachterausschuss publizierten Umrechnungskoeffizienten enden aber bei einer WGFZ von 1,00.

Darüber hinaus ist das Grundstück auch wesentlich kleiner als das Richtwertgrundstück. Kleinere Grundstücke werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch mit höheren relativen Kaufpreisen gehandelt als größere Grundstücke.

Da hier im Übrigen auch die Umrechnung von großen Unterschieden bei der WGFZ und der Grundstücksgröße sehr fehleranfällig ist, wird der Zuschlag pauschaliert auf rd. 1/3 des Ausgangswerts geschätzt.

Der Bodenwert ermittelt sich dann wie folgt:

	Ausgangswert	750 €/m <sup>2</sup>	
Änderung der Wertverhältnisse	0%	0 €/m <sup>2</sup>	750 €/m <sup>2</sup>
sonstige Unterschiede	33,3%		250 €/m <sup>2</sup>
	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		1.000 €/m <sup>2</sup>
	Grundstücksgröße	143 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>		143 m <sup>2</sup> x 1.000 €/m <sup>2</sup> =	<b>143.000 €</b>

**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 IV/2024 (2010 = 100)	Regio- nal- faktor	BGF	modell- hafter Herstel- lungswert
Wohnhaus	3.11	2 / 3	700 €/m <sup>2</sup> x	1,00	x 1,847	x	1,00 x	250 m <sup>2</sup> = 323.225 €
Gesamtnutzungsdauer			80 J.					
Restnutzungsdauer			35 J.					
ergibt fiktiv es Alter			45 J.					
Alterswertminderungsfaktor					35 J. zu 80 J.		0,44	
v orläufiger Sachwert der baulichen Anlagen						323.225 € x 0,44 =		142.219 €
v orläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen						5% v on 142.219 € =		7.111 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen</b>								<b>149.330 €</b>
<b>zzgl. Bodenwert</b>				(= 49% des v orläufigen Sachwerts)				<b>143.000 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>								<b>292.330 €</b>
<b>objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Markt Anpassung)</b>						1,55		
<b>vorläufiger, marktangepasster Sachwert</b>						1,55 x 292.330 € =		<b>453.112 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>								
Reparaturstau								<b>-35.000 €</b>
grundrissliche Qualität						-10% v on 453.112 € =		<b>-45.311 €</b>
<b>Sachwert</b>								<b>372.801 €</b>

**Weitere Erläuterungen und Begründungen 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 im Wesentlichen zwischen der Standardstufe 3 (mittel) mit Tendenz zur Stufe 2 (einfach) eingeordnet werden (vgl. auch Beschreibung der „bautechnischen Merkmale“ im Kap. 2.3.1 des Gutachtens).

Als Basis wird der Bautyp<sup>1</sup> 3.11 mit einem Ausgangswert von rd. 700 €/m<sup>2</sup> herangezogen<sup>2</sup>.

### **Weitere Korrekturen**

Weitere Korrekturen sind hier nicht zu berücksichtigen.

### **Baupreisindex**

Es wird der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex (umgerechnet auf 2010 = 100), der zum Wertermittlungstichtag bekannt ist, für den Bautyp „Wohngebäude“ herangezogen.

### **Regionalfaktor**

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte gibt hier einen Regionalfaktor von 1,0 an.

### **Gesamtnutzungsdauer | Restnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer wird in Anl. 1 ImmoWertV für Wohnhäuser mit 80 Jahren angegeben. Bezogen auf das Baujahr und den Wertermittlungstichtag ergäbe sich hier eine rein rechnerische Restnutzungsdauer von 34 Jahren. Aufgrund des wintergartenartigen Anbaus verjüngt sich das Objekt fiktiv, allerdings in geringem Maße. Da der Wintergarten aber als untergeordnetes Bauteil zu betrachten ist und auch das Schicksal des Hauptgebäudes teilt, wird hier zusammenfassend eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 35 Jahren geschätzt.

### **Alterswertminderung**

Diese erfolgt nach § 38 ImmoWertV linear.

### **Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

Nach den Modellparametern des örtlichen Gutachterausschusses bezüglich der Ableitung des Sachwertfaktoren wird hier ein Ansatz von rd. 5 % in Ansatz gebracht, was auch den Erfahrungswerten des Verfassers dieses Gutachtens entspricht.

### **Marktanpassung**

Der bis hierher ermittelte modelltheoretische Rechenwert des vorläufigen Sachwerts muss nun an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt angepasst werden.

---

<sup>1</sup> Reihenmittelhaus, unterkellert, EG, OG, ausgebautes DG.

<sup>2</sup> Auf einen Einzelnachweis wird verzichtet, da die Beschreibung der Zustandsmerkmale in der Anl. 4 der ImmoWertV einen nicht unerheblichen Interpretationsspielraum eröffnet. Der Kostenkennwert wird deshalb „in Anlehnung“ an die Anl. 4 der ImmoWertV geschätzt.

Der „aktuellste“ Marktbericht des örtlichen Gutachterausschusses (Marktbericht 2023) spiegelt noch die Wertverhältnisse für das Jahr 2022 wider. Dieser kann hier aber nicht herangezogen werden, da dieser noch die letzte Hochpreisphase dokumentiert. Die allgemeinen Wertverhältnisse liegen aktuell etwa auf einem Niveau von Anfang/Mitte 2021. Insofern sei hier der Marktbericht 2022 des örtlichen Gutachterausschusses (mit den Auswertungen von 2021) zitiert. Danach ergibt sich in Abhängigkeit zur Höhe des vorläufigen Sachwerts ein Sachwertfaktor von rd. 1,55 (Zuschlag also rd. 55 %).

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier ist nun zunächst der Reparaturstau (vgl. S. 9) zu berücksichtigen. Dabei wird der Schadensgrad einzelner Gewerke ins Verhältnis zu den Wertanteilen der einzelnen Gewerke am Gesamtbauwerk gesetzt. Die Wertminderung stellt sich aber in Zeiten einer trägen Marktsituation höher dar als der reine Kostenaufwand (vgl. Nachweis der entsprechenden Wertminderung in den Anlagen).

Und schließlich ist noch die ungewöhnliche, grundrissliche Konzeption mit 7 verschiedenen Grundrissebenen, der souterrainartigen Küche, den z.T. nach Nordosten zur Hauptstraße hin orientierten Aufenthaltsräumen und dem durch den Anbau des Wintergartens und einer Hütte für den Holzvorrat des Feststoffofens kaum mehr vorhandenen, südwestseitigen Garten wertmindernd zu berücksichtigen, wobei der Abschlag mit rd. 10 % in die Bewertung eingestellt wird.

### 3.2.2 Ertragswertverfahren

---

#### Allgemeine Darstellung der Vorgehensweise

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).

**Der Ertragswert**

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

Wohnhaus	129 m <sup>2</sup> WF x 11,00 €/m <sup>2</sup> x 12 Mon. =	17.028 €
	Jahresrohertrag	17.028 €
Mietausfallwagnis	2% v on 17.028 € =	341 €
Verwaltung	375 €/Wohneinheit x 1 WE =	375 €
Instandhaltung	13,75 €/m <sup>2</sup> WF x 129 m <sup>2</sup> =	1.774 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	(entspricht rd. 15% v om Jahresrohertrag)	-2.490 €
	Jahresreinertrag	14.538 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	2,25%	
jährliche Bodenwertv erzinsung	Bodenwert 143.000 € x 0,0225 =	-3.218 €
	Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	11.321 €
geschätzte Restnutzungsdauer	35 J.	
Kapitalisierungsfaktor bei 2,25% und Restnutzungsdauer v on 35 J. :	24,05	
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	11.321 € x 24,05 =	<b>272.264 €</b>
<b>zuzüglich Bodenwert</b>		<b>143.000 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>		<b>415.264 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	v gl. Sachwertv erfahren	<b>-80.311 €</b>
<b>Ertragswert</b>		<b>334.953 €</b>

**Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen****Marktübliche Miete**

Für Hohenpeißenberg existiert kein qualifizierter Mietspiegel. Nach einschlägigen Datenbanken<sup>1</sup> kann für Bestandsobjekte eine Spanne von rd. 10,75 bis 14,25 €/m<sup>2</sup> WF (monatlich nettokalt), mit Schwerpunkt rd. 11,00 €/m<sup>2</sup> WF aufgezeigt werden.

<sup>1</sup> Vgl. Internetplattform: „immobilienscout24“ (I/2025) für Hohenpeißenberg:

- Hausmieten 10,98 €/m<sup>2</sup> bis 14,27 €/m<sup>2</sup> WF; Schwerpunkt 11,21 €/m<sup>2</sup> WF
- Wohnungsmieten 10,76 €/m<sup>2</sup> bis 13,89 €/m<sup>2</sup> WF; Schwerpunkt 10,88 €/m<sup>2</sup> WF

Es sei hier darauf hingewiesen, dass es sich zwar um Angebotsmieten handelt. Mieten werden aber, im Gegensatz zu Kaufpreisen, nicht verhandelt, weshalb diese als Ausgangsbasis herangezogen werden können. Aufgrund des fortgeschrittenen Alters des Gebäudes und des leicht zu einfach tendierenden Ausstattungsstandards wird hier ein Ansatz geringfügig unterhalb des Schwerpunkt werts für Hausmieten als marktgerecht erachtet.

#### **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. Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur<sup>1</sup> kann hier eine Spanne für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser von 1,5 bis 4,5 % aufgezeigt werden. Da es sich allerdings um eine bundesweit durchschnittliche Spanne handelt und das Risiko eines Wohnimmobilieninvestments im südbayerischen Raum seit jeher deutlich geringer ist, wird hier ein Ansatz unterhalb des Mittelwerts der oben genannten Spanne als marktgerecht erachtet<sup>2</sup>.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. Sachwertermittlung.

---

<sup>1</sup> Vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 1674 und Empfehlungen des Immobilienverbands Deutschland IVD Bundesverband 2024

<sup>2</sup> 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 (Miteigentumsanteil an Flurstück 280/15)**

---

Dieses Flurstück dient nur der Erschließung der Reihenhausanlage, und zwar insbesondere der südwestlichen Zeile, wobei die Eigentümer die Unterhaltslast und Verkehrssicherungspflicht zu tragen haben. Insofern kann diesem Miteigentumsanteil nur noch ein symbolischer Wert von 1 € beigemessen werden.

### **3.4 Wertermittlungsobjekt c (Miteigentumsanteil an Flurstück 280/3)**

---

Nach dem zitierten Marktbericht des örtlichen Gutachterausschusses liegen die Preise für den Wiederverkauf von Einzelgaragen bei durchschnittlich 10.000 €, was hinsichtlich des Bewertungsobjekts in Bezug auf den Erhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums (Vorfahrt und Zufahrt), aber auch hinsichtlich der Ausstattung mit einem Sektionaltor als marktgerecht erachtet wird.

---

## 4. ERGEBNIS

---

### Ableitung der Verkehrswerte

Allgemein kann festgestellt werden, dass Reihenmittelhäuser im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.d.R. nach Vergleichsgesichtspunkten gehandelt werden. Allerdings konnte hier keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Objekte generiert werden.

Da aber Reihenhäuser untergeordnet auch nach Sachwertgesichtspunkten gehandelt werden und der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte so genannte Sachwertfaktoren (hinsichtlich der Anpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt) ermittelt, konnte das Sachwertverfahren herangezogen werden.

Zur weiteren Plausibilitätsprüfung wurde auch noch der Ertragswert ermittelt. Da dieser vom Sachwert zwar nach unten abweicht, aber in einem maßvollen und nicht unüblichen Maße und Letzterer dadurch gestützt wird, kann der Verkehrswert für das Hauptgrundstück a (Flurstück 280/19) aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens ohne weitere Anpassungen übernommen werden.

Die Wertigkeit des 2/18 Miteigentumsanteils am Eigentümerweg des Flurstücks 280/15 (Wertermittlungsobjekt b) kann hier vernachlässigt werden, da dieses Grundstück nur innere Erschließungsfunktion (und für das Wertermittlungsobjekt a) eine untergeordnete Funktion) besitzt und die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht bei den Eigentümern liegt. Diesem Miteigentumsanteil kann deshalb nur noch ein symbolischer Wert beigemessen werden.

Der Wert der Garage auf Flurstück 280/3 bzw. der 2/16 Miteigentumsanteil daran konnte aber auf Basis des indirekten Vergleichsverfahrens ermittelt und als Verkehrswert übernommen werden.

**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 Wertermittlungsstichtag nachfolgende Verkehrswerte, aber ohne Berücksichtigung möglicher Belastungen in der Abt. II des Grundbuchs, geschätzt:

<b>Wertermittlungsobjekt a (Reihenmittelhaus):</b>	<b>375.000 €</b>
<b>Wertermittlungsobjekt b (Eigentümerweg):</b>	<b>1 €</b>
<b>Wertermittlungsobjekt c (Garagenstellplatz):</b>	<b>10.000 €</b>

**Zusammenstellung der Ergebnisse**

## a) Flurstück 280/19 (Reihenmittelhaus)

Sachwert, v or objektspezifischen Besonderheiten	453.112 €
Bodenwert (entspricht 32%)	143.000 €
relativer Wert WF, v or objektspezifischer Besonderheiten	3.512 €/m <sup>2</sup>
Ertragswert, v or objektspezifischen Besonderheiten	415.264 €
Abweichung Ertragswert v om Sachwert	-8%
objektspezifische Besonderheiten	-80.311 €
Verkehrswert	372.801 €
gerundet	375.000 €

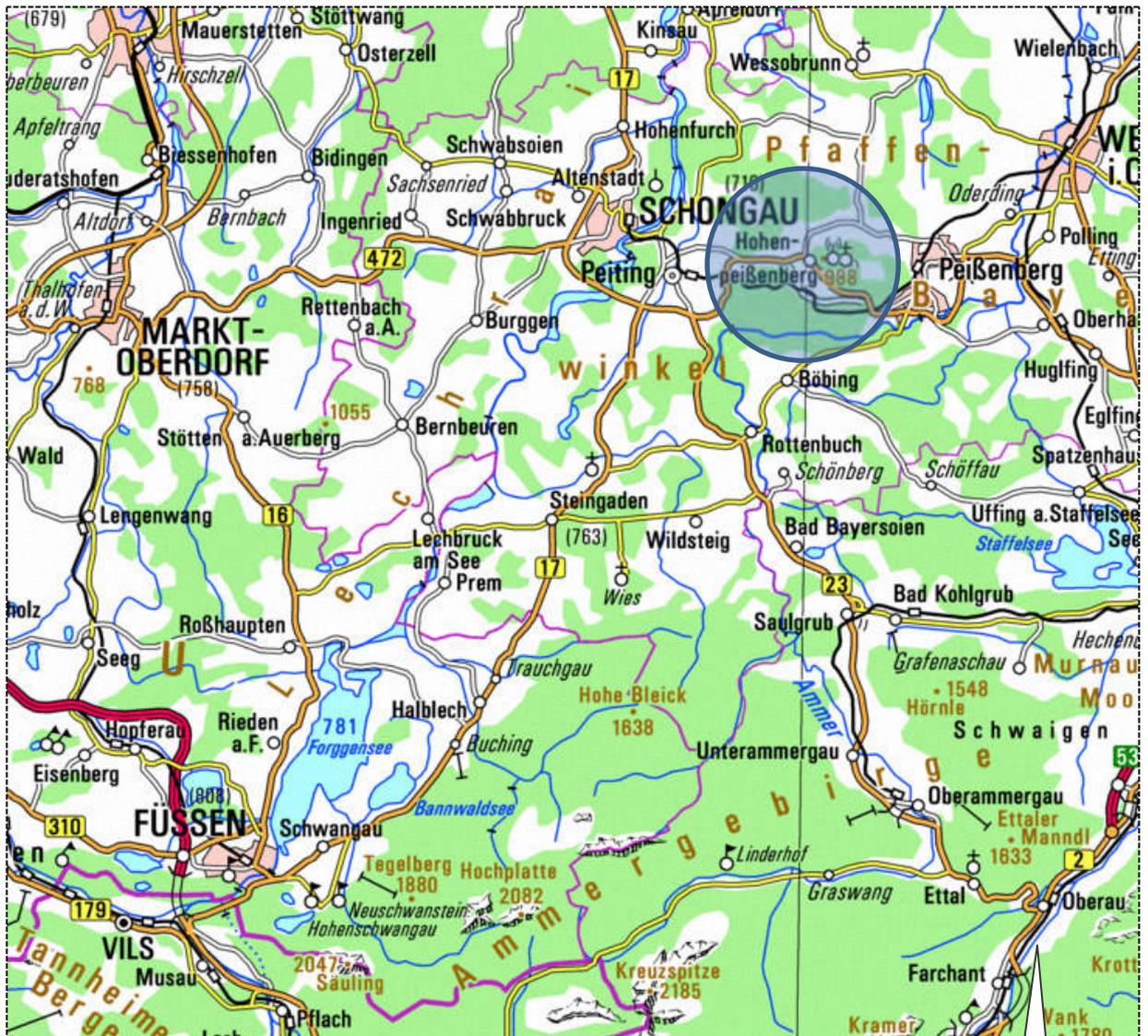
b) Flurstück 280/15 (Eigentümerweg, 2/18 MEA) 1 €

c) Flurstück 280/3 (Garagengrundstück, 2/16 MEA) 10.000 €

Landsberg, 28.03.2025<sup>1</sup>

<sup>1</sup> 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.

Regionaler Übersichtsplan<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Lokaler Übersichtsplan<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

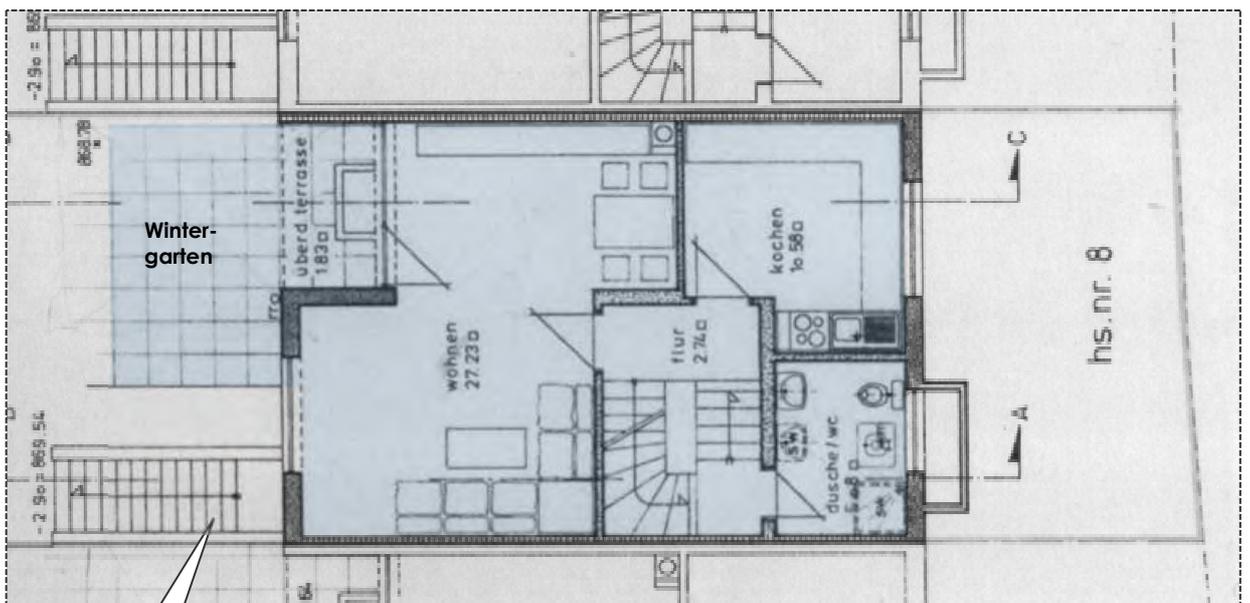
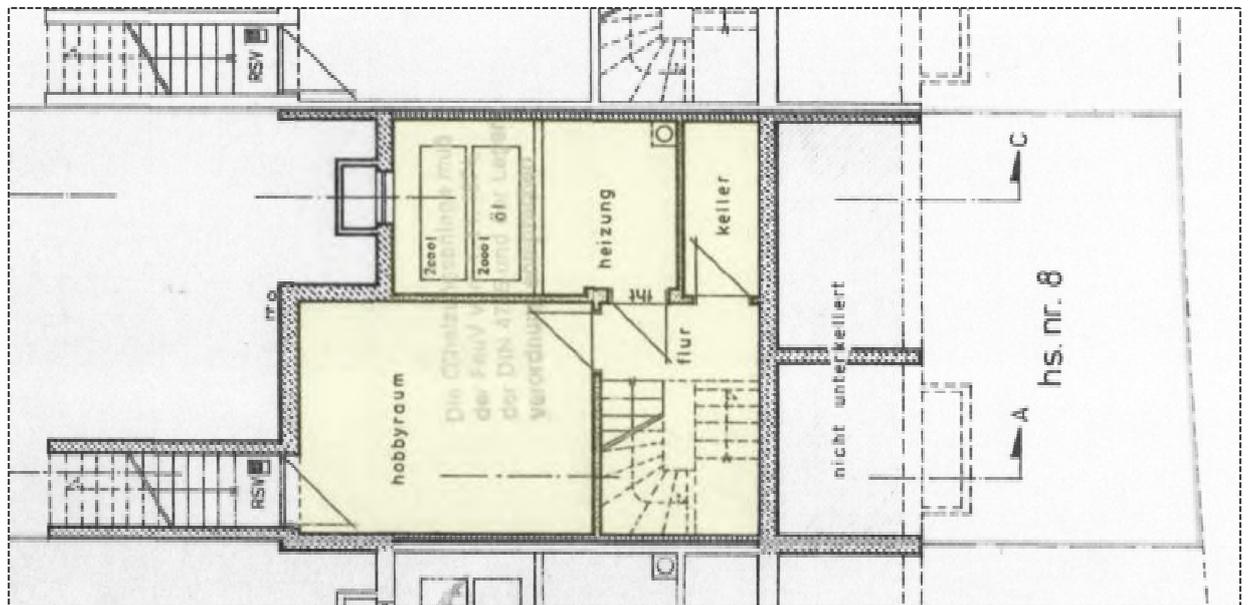


Luftbildausschnitt<sup>1</sup>



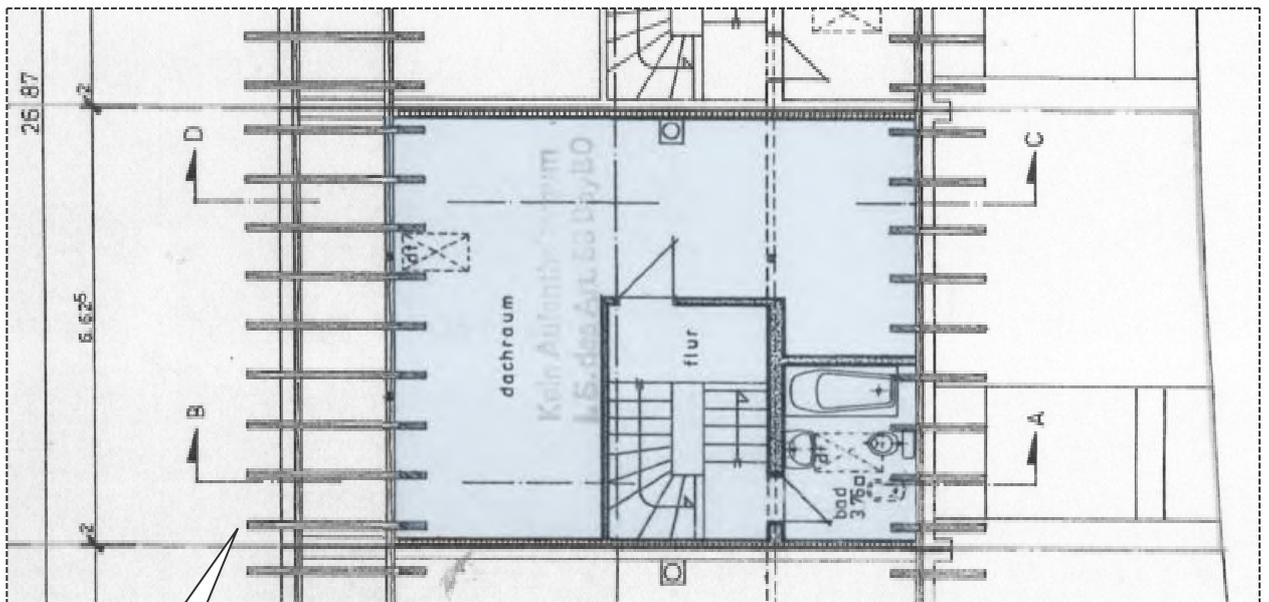
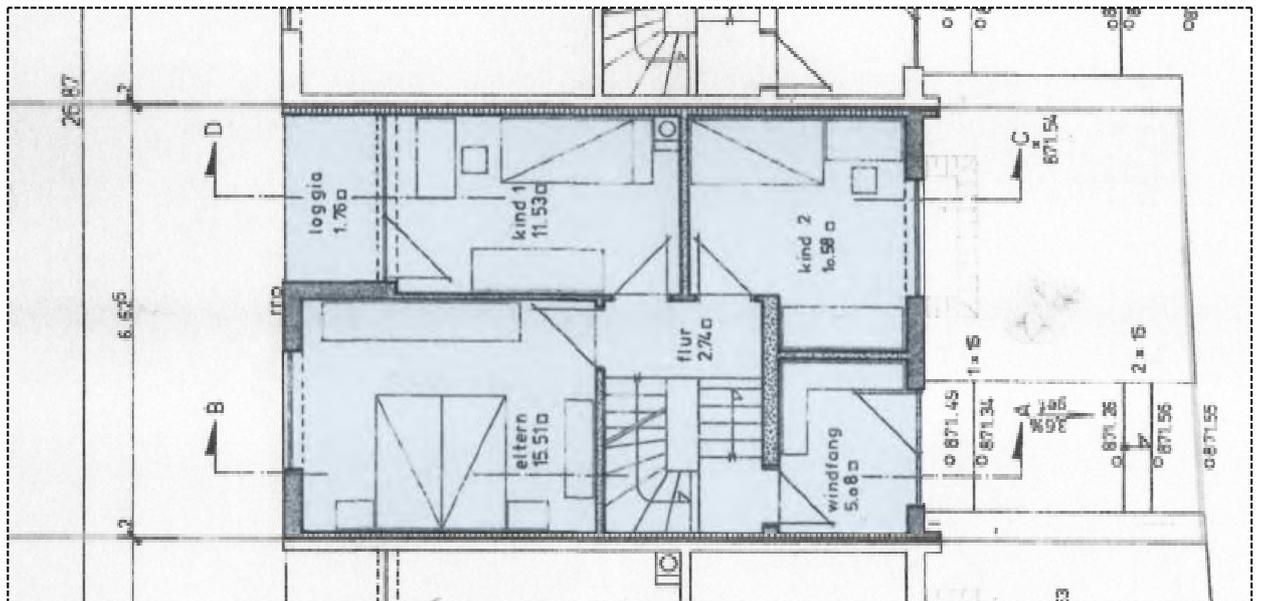
<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Grundriss Kellergeschoss (Ebene 1)



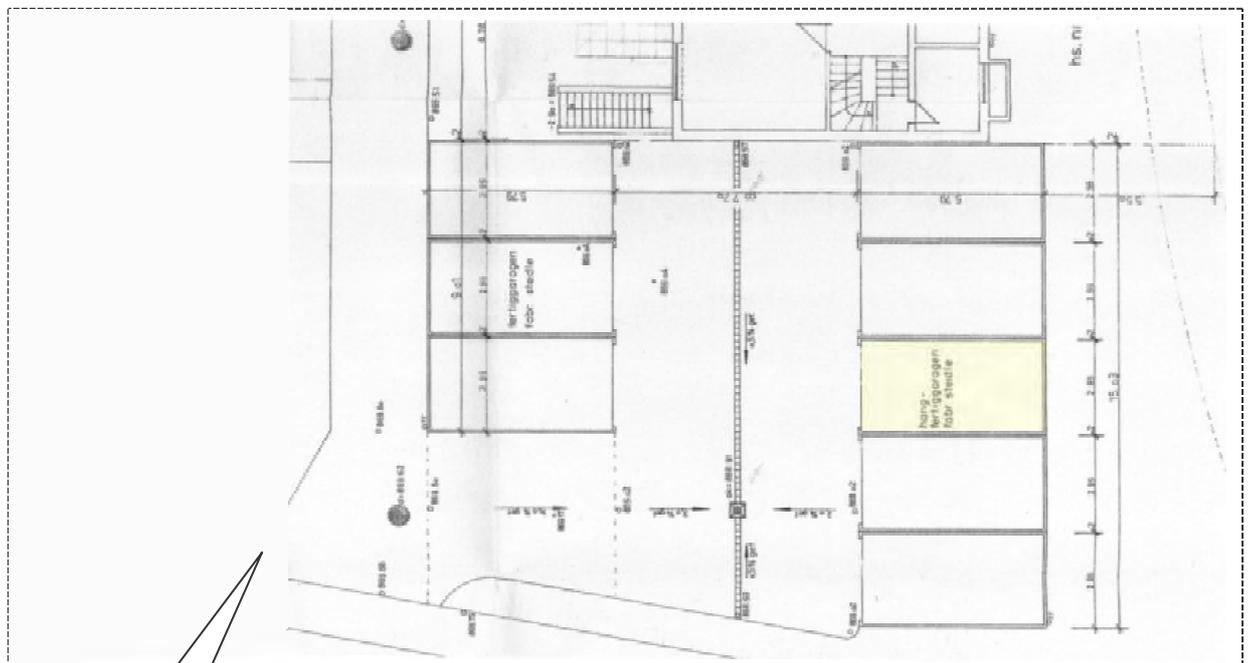
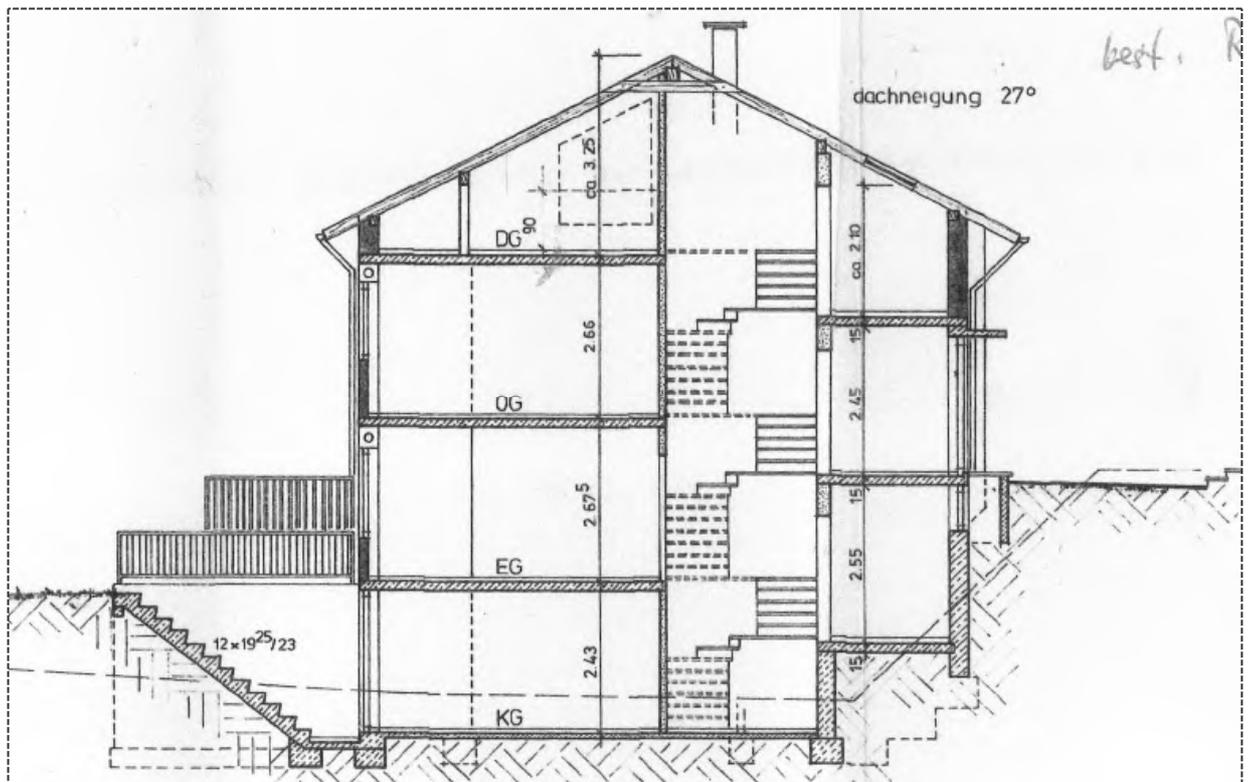
Grundriss Erdgeschoss (Ebene 2 und 3)

Grundriss Obergeschoss (Ebene 4 und 5)



Grundriss Dachgeschoss (Ebene 6 und 7)

Schnitt



Grundriss Reihengaragenanlage

## Zusammenstellung der Flächen<sup>1</sup>

Zusammenstellung von BGF und wertrelevanter Geschossfläche						
Bauteil	Geschoss	Länge	Breite	BGF	Anteil geschätzt	wertrelev. GF
		ca.	ca.	lt. Plan		
Wohnhaus	KG	7,57 m	6,65 m	50,34 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
		-1,44 m	3,03 m	-4,36 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
	EG	9,74 m	6,65 m	64,77 m <sup>2</sup>	100%	64,77 m <sup>2</sup>
		3,50 m	2,65 m	9,28 m <sup>2</sup>	100%	9,28 m <sup>2</sup>
	OG	9,74 m	6,65 m	64,77 m <sup>2</sup>	100%	64,77 m <sup>2</sup>
	DG	9,74 m	6,65 m	64,77 m <sup>2</sup>	75%	48,58 m <sup>2</sup>
Summe				249,57 m <sup>2</sup>		187,40 m <sup>2</sup>
gerundet				250 m <sup>2</sup>		185 m <sup>2</sup>
Garage	EG	5,79 m	3,01 m	17,43 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
				gerundet	17 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Zusammenstellung der WF					Plausibilitätsprüfung der NRF im OG			
Geschoss	Nutzung	Fläche	NRF	WF	NRF	BGF	KGF	KGF/BGF
		lt. Plan	(Faktor 0,97)					
EG	Dusche, WC	5,08 m <sup>2</sup>	4,93 m <sup>2</sup>	4,93 m <sup>2</sup>				
	Küche	10,58 m <sup>2</sup>	10,26 m <sup>2</sup>	10,26 m <sup>2</sup>				
	Flur	2,74 m <sup>2</sup>	2,66 m <sup>2</sup>	2,66 m <sup>2</sup>				
	Wohnen	27,23 m <sup>2</sup>	26,41 m <sup>2</sup>	26,41 m <sup>2</sup>				
	ehem. überdachte Terrasse	3,66 m <sup>2</sup>	3,55 m <sup>2</sup>	3,55 m <sup>2</sup>				
	Wintergartenanbau	8,00 m <sup>2</sup>	7,76 m <sup>2</sup>	7,76 m <sup>2</sup>				
OG	Windfang	5,08 m <sup>2</sup>	4,93 m <sup>2</sup>	4,93 m <sup>2</sup>	4,93 m <sup>2</sup>			
	Flur	2,74 m <sup>2</sup>	2,66 m <sup>2</sup>	2,66 m <sup>2</sup>	2,66 m <sup>2</sup>			
	Kind 1	11,53 m <sup>2</sup>	11,18 m <sup>2</sup>	11,18 m <sup>2</sup>	11,18 m <sup>2</sup>			
	Kind 2	10,58 m <sup>2</sup>	10,26 m <sup>2</sup>	10,26 m <sup>2</sup>	10,26 m <sup>2</sup>			
	Eltern	15,51 m <sup>2</sup>	15,04 m <sup>2</sup>	15,04 m <sup>2</sup>	15,04 m <sup>2</sup>			
	Loggia (50 %)	1,76 m <sup>2</sup>	1,71 m <sup>2</sup>	1,71 m <sup>2</sup>	1,71 m <sup>2</sup>			
	Loggia (50 %)	1,76 m <sup>2</sup>	1,71 m <sup>2</sup>	1,71 m <sup>2</sup>	1,71 m <sup>2</sup>			
DG	Treppenlauf	5,60 m <sup>2</sup>	5,43 m <sup>2</sup>		5,43 m <sup>2</sup>			
	Bad	3,76 m <sup>2</sup>	3,65 m <sup>2</sup>	3,65 m <sup>2</sup>				
	Flur	2,74 m <sup>2</sup>	2,66 m <sup>2</sup>	2,66 m <sup>2</sup>				
	Studio (geschätzt)	22,00 m <sup>2</sup>	21,34 m <sup>2</sup>	21,34 m <sup>2</sup>				
gerundet				129 m <sup>2</sup>	52,92 m <sup>2</sup>	64,77 m <sup>2</sup>	11,85 m <sup>2</sup>	18%

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

### Ermittlung der Wertminderung des beschriebenen Reparaturstaus<sup>1</sup>

Reihenhäuser, mittlerer Standard		Quelle: BKI 2024				
	Leistungsbereich	Wertanteil insgesamt	Wertanteil differenziert	geschätzter Schädigungsgrad	Gesamt-schädigung	Bemerkungen hierzu
Rohbau	Sicherheitseinrichtungen	45,6 %	2,5 %	0 %	0,0 %	
	Erdarbeiten		1,4 %	0 %	0,0 %	
	Spezialtiefbau		0,0 %	0 %	0,0 %	
	Entwässerungskanal		0,8 %	0 %	0,0 %	
	Drän- und Versickerungsarbeiten		0,0 %	0 %	0,0 %	
	Mauerarbeiten		6,7 %	0 %	0,0 %	
	Betonarbeiten		18,5 %	0 %	0,0 %	
	Natur-, Betonwerksteinarbeiten		0,1 %	0 %	0,0 %	
	Zimmer- und Holzbauarbeiten		11,1 %	0 %	0,0 %	
	Stahlbauarbeiten		0,0 %	0 %	0,0 %	
	Abdichtungsarbeiten		0,2 %	0 %	0,0 %	
	Dachdeckungsarbeiten		2,0 %	0 %	0,0 %	
	Dachabdichtungsarbeiten		1,3 %	0 %	0,0 %	
Klempnerarbeiten		1,0 %	0 %	0,0 %		
Ausbau	Putz- und Stuckarbeiten	34,4 %	3,1 %	0 %	0,0 %	
	Fiesen- und Plattenarbeiten		1,8 %	10 %	0,2 %	Ausbesserungen notwendig
	Estricharbeiten		2,5 %	0 %	0,0 %	
	Fenster, Außentüren		7,7 %	0 %	0,0 %	
	Tischlerarbeiten		3,6 %	25 %	0,9 %	Treppe
	Parkettarbeiten		1,4 %	0 %	0,0 %	
	Rolladenarbeiten		0,6 %	0 %	0,0 %	
	Metallbauarbeiten		2,8 %	0 %	0,0 %	
	Maler- und Lackiererarbeiten		2,1 %	100 %	2,1 %	Schönheitsreparaturen
	Bodenbelagarbeiten		1,9 %	75 %	1,4 %	überwiegend abgenutzt
Vorgehängte hinterlüftete Fassaden		2,0 %	0 %	0,0 %		
Trockenbauarbeiten		4,9 %	0 %	0,0 %		
Gebäudetechnik	Wärmeversorgungsanlage	20,0 %	8,2 %	0 %	0,0 %	
	Gas- und Wasserinstallation		1,9 %	0 %	0,0 %	
	Abwasserleitungen		1,3 %	0 %	0,0 %	
	GWE- Einrichtungsgegenstände		1,9 %	0 %	0,0 %	
	Dämmarbeiten an betriebstechnischen Anlagen		0,5 %	0 %	0,0 %	
	Feuerlöschanlagen		0,0 %	0 %	0,0 %	
	Blitzschutz		0,0 %	0 %	0,0 %	
	Mittelspannungsanlagen		0,0 %	0 %	0,0 %	
	Niederspannungsanlagen		3,0 %	0 %	0,0 %	
	Sicherheit- und Ersatzstromversorgungsanlagen		0,0 %	0 %	0,0 %	
	Gebäudesystemtechnik		0,0 %	0 %	0,0 %	
	Lampen und Leuchten		0,0 %	0 %	0,0 %	
	Sprechanlagen		0,1 %	0 %	0,0 %	
	Kommunikationsnetze		0,4 %	0 %	0,0 %	
	Gefahrenmeldeanlagen		0,0 %	0 %	0,0 %	
	Aufzüge		0,0 %	0 %	0,0 %	
Gebäudeautomation		0,0 %	0 %	0,0 %		
Raumlufttechnische Anlagen		2,7 %	0 %	0,0 %		
Sonstiges			0,0 %	100 %	0,0 %	
Summe			100,0 %		4,6 %	
Herstellungswert lt. BKI 2024		2.150 €/m² x	250 m² =	537.500 €		
Anteil der geschädigten Gewerke an den Gesamtkosten		ca. 4,6%		ca. 4,6% x	537.500 € =	24.752 €
Koordination + "Bauen im Bestand" + sonstige Risiken		ca. 35%		ca. 35% x	24.752 € =	8.663 €
					Zwischensumme	33.415 €
Marktanpassung		ca. 5% (noch Käufermarkt)		33.415 € x	0,05 =	1.671 €
						35.086 €
<b>Wertminderung</b>						<b>rd. 35.000 €</b>

<sup>1</sup> Als Basis werden hier die BKI 2024 (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern) herangezogen.

Das Bewertungsobjekt im städtebaulichen Umfeld



Blick von Südwesten auf das Bewertungsobjekt



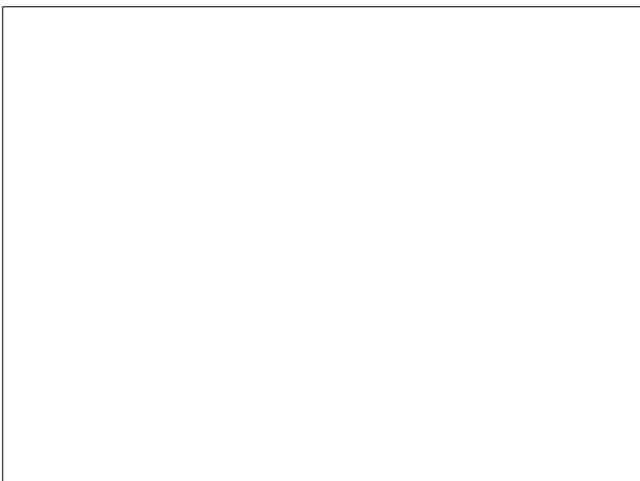
2/18 Miteigentumsanteil an Flurstück 280/15



2/16 Miteigentumsanteil an Flurstück 280/3



Garten- und Holzhütte auf Flurstück 280/19<sup>1</sup>

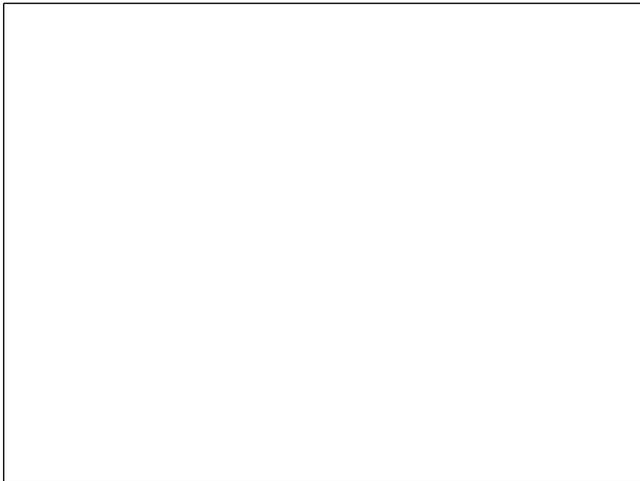


Nordostseitiger Eingang zum Reihenmittelhaus

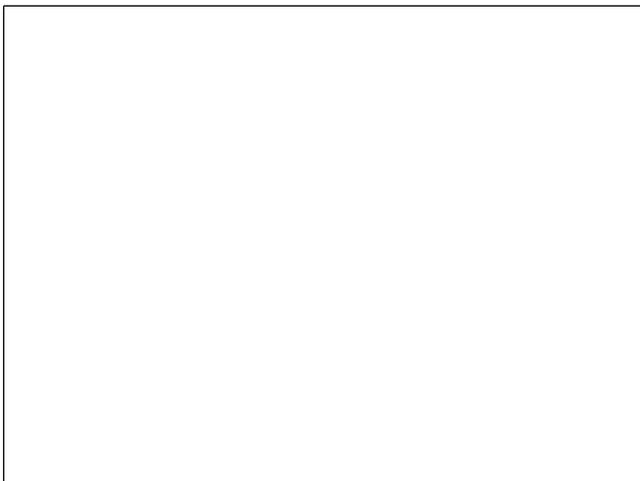


<sup>1</sup> Seitens einer Verfahrensbeteiligten wurde die Aufnahme von Fotos ins Gutachten nicht gestattet. Deshalb wurden nur Fotos vom öffentlichen Raum aus aufgenommen ins Gutachten eingesetzt.

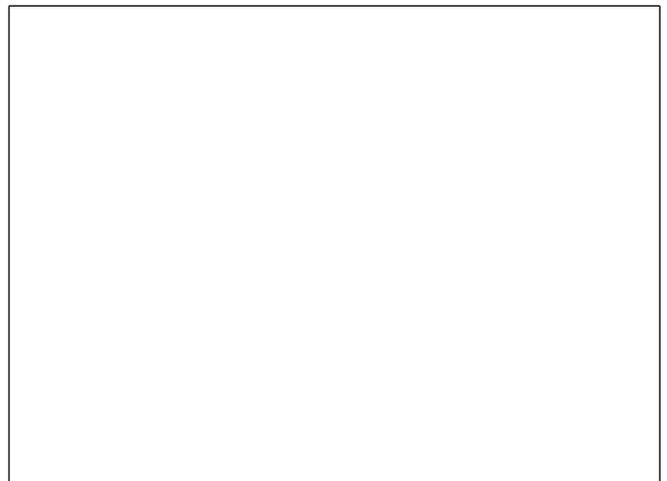
Beispiel Ausstattungsstandard (Böden, Wände, Türen) ..... und Treppenanlage<sup>1</sup>



Feststoffofen Wohnzimmer



Ausstattungsstandard Bad im OG



Fenster und Blick nach Südwesten



Heizungsraum



<sup>1</sup> Seitens einer Verfahrensbeteiligten wurde die Aufnahme von Fotos ins Gutachten nicht gestattet. Deshalb wurden nur Fotos vom öffentlichen Raum aus aufgenommen ins Gutachten eingesetzt.