

Diplom-Ingenieur (Assessor)

**Helmut Bünger**

Amtsgericht Weilheim  
Vollstreckungsgericht  
Waisenhausstraße 5  
82362 Weilheim i.Obb.

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

Mitglied in den Gutachterausschüssen der Landkreise München und Starnberg

Grosostraße 17  
82166 Gräfelfing

Telefon: 089 / 13 93 65 94

Telefax: 089 / 13 93 65 93

E-Mail: info@gutachten-buenger.de

Datum: 05.02.2025

Az.: WGA 805-24

**GZ. des Gerichts: 2 K 56/24**

## GUTACHTEN



über die Verkehrswerte (Marktwerte) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für die Objekte in **82362 Weilheim**:

- 1. mit einem Reihenhaus bebautes Grundstück, Musterstraße x FINr. YY/X**
- 2. mit einer Reihengarage bebautes Grundstück FINr. YY/ZZ**
- 3. 1/36 Anteil an der Erholungsfläche FINr. YY/QQ**

Die **Verkehrswerte der Grundstücke** wurden zum Stichtag 28.01.2025 ermittelt zu rd.

**1. 573.000,00 €**

**2. 33.000,00 €**

**3. 500,00 €**

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben .....	4
1.1	Angaben zu den Bewertungsobjekten .....	4
1.1.1	Musterstraße x, FINr. YY/X .....	4
1.1.2	FINr. YY/ZZ .....	4
1.1.3	FINr. YY/QQ .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung .....	6
2.1	Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	9
3.2	Beschreibung Einfamilienhaus .....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	9
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	9
3.2.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohnfläche .....	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	11
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	12
3.3	Außenanlagen .....	12
3.4	Allgemeinbeurteilung .....	12
3.5	Beschreibung Grundstück FINr. YY/ZZ mit Garage .....	13
3.6	Beschreibung Flurstück Nr. YY/QQ .....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts für das Grundstück FINr. YY/X .....	14
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	14
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	14
4.1.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	14
4.2	Bodenwertermittlung für das Wohnhausgrundstück .....	15
4.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....	15
4.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks .....	15
4.2.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....	15
4.2.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	16
4.3	Sachwertermittlung für das Wohnhausgrundstück .....	17
4.3.1	Sachwertberechnung .....	17
4.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	17
4.4	Vergleichswertermittlung .....	20
4.4.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....	20
4.4.2	Erläuterungen zur Vergleichswertanpassung .....	21
4.4.3	Vergleichswert .....	21
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	21
4.5.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	21
4.5.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	21
4.5.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	21
4.6	Verkehrswert für das Reihenhausgrundstück .....	22

5	Ermittlung des Verkehrswerts für das Garagengrundstück .....	23
5.1	Grundstücksdaten .....	23
5.2	Bodenwert .....	23
5.3	Sachwertermittlung .....	23
5.3.1	Sachwertberechnung .....	23
5.4	Verkehrswert für das Garagengrundstück .....	24
6	Ermittlung des Verkehrswerts für die Erholungsfläche FINr. YY/QQ .....	25
6.1	Grundstücksdaten .....	25
6.2	Verkehrswertermittlung .....	25
6.3	Verkehrswert für die anteilige Erholungsfläche .....	25
7	Zusammenfassung der Ergebnisse .....	26
7.1	Verkehrswert für das Reihenhausgrundstück .....	26
7.2	Verkehrswert für das Garagengrundstück .....	26
7.3	Verkehrswert für die anteilige Erholungsfläche .....	26
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	27
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auszug) .....	27
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	27
9	Verzeichnis der Anlagen .....	28
10	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung .....	28

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zu den Bewertungsobjekten

#### 1.1.1 Musterstraße x, FINr. YY/X

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus (Reihenhaus)
Objektadresse:	Musterstraße x, 82362 Weilheim i. OBB.
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Weilheim, Grundbuch von Weilheim, Blatt 16484, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Weilheim, FINr. YY/X, Musterstraße x, Gebäude- und Freifläche zu 250 m <sup>2</sup>

#### 1.1.2 FINr. YY/ZZ

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Einzelgarage (Reihengarage)
Objektadresse:	Nähe Musterstraße, 82362 Weilheim i. OBB.
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Weilheim, Grundbuch von Weilheim, Blatt 16484, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Weilheim, FINr. YY/ZZ, Nähe Musterstraße, Gebäude- und Freifläche zu 33 m <sup>2</sup>

#### 1.1.3 FINr. YY/QQ

Art des Bewertungsobjekts:	unbebautes Wiesengrundstück
Objektadresse:	Nähe Musterstraße, 82362 Weilheim i. OBB.
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Weilheim, Grundbuch von Weilheim, Blatt 16484, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Weilheim, 1/36 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. YY/QQ, Nähe Musterstraße, Erholungsfläche zu 202 m <sup>2</sup>

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Weilheim vom 10.10.2024 wurde im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft zur Vorbereitung des Versteigerungstermins die Schätzung des Verkehrswerts des oben bezeichneten Beschlagnahmeobjektes angeordnet.
Wertermittlungsstichtag:	28.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	28.01.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	zu dem Ortstermin am 28.01.2025 wurden die beteiligten Parteien rechtzeitig eingeladen
Teilnehmer am Ortstermin:	einer der Eigentümer und der Sachverständige Helmut Bürger
Eigentümer (lt. Grundbuch):	2 Eigentümer
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 05.12.2024</li><li>• Grundbuchauszug vom 12.09.2024</li><li>• Bauunterlagen (Grundrisse und Schnitte)</li><li>• Bodenrichtwerte und Vergleichspreise</li><li>• Straßenkarte 1: 200.000 und Stadtplan</li><li>• Auskünfte beim Gutachterausschuss im Landkreis Weilheim-Schongau</li></ul>

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Bundesland:	Bayern
Ort und Einwohnerzahl:	Weilheim (ca. 23.300 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<p><u>Autobahnzufahrt:</u> A 95 München – Garmisch-Partenkirchen, Anschlussstelle Seeshaupt, ca. 18 km</p> <p><u>Bundesstraße:</u> B 2 ca. 1,0 km</p> <p><u>Landeshauptstadt München:</u> ca. 50 km</p> <p><u>Flughafen:</u> München Franz-Josef-Strauß ca. 90 km</p> <p><u>Bahnhof:</u> DB-Bahnhof Weilheim ca. 2,2 km</p>
innerörtliche Lage:	<p>am östlichen Stadtrand von Weilheim in einem Wohngebiet gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und alle Schularten sowie die Stadtverwaltung sind in Weilheim in ca. 1-2 km Entfernung vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; die Wohnlage ist als durchschnittlich/mittel einzustufen</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<p>wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, 1-2-geschossige Bauweise vorherrschend</p>
Beeinträchtigungen:	geringe Verkehrsgeräusche von der Umgehungsstraße auf der Gebäude-Ostseite
Topografie:	<p>eben; Erschließung des Grundstücks von Osten; Hauseingang auf Gebäude-Ostseite; Garten mit Hauptausrichtung nach Westen</p>

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<p><u>Grundstücksformen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. FINr. YY/X: rechteckige Grundstücksform</li> <li>2. FINr. YY/ZZ: rechteckige Grundstücksform</li> <li>3. FINr. YY/QQ: fast quadratische Grundstücksform</li> </ol> <p><u>Grundstücksgrößen (lt. Grundbuch):</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. FINr.: FINr. YY/X      Größe = 250 m<sup>2</sup></li> <li>2. FINr. YY/ZZ:      Größe = 33 m<sup>2</sup></li> <li>3. FINr. YY/QQ:      Größe = 202 m<sup>2</sup></li> </ol>
-------------------	---

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	örtliche Wohnstraße; Straßen mit sehr geringem Anliegerverkehr
Straßenausbau:	vollausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; keine Gehwege vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Satellitenempfangsanlage; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	das Wohnhaus ist an der Nord- und Südseite zweiseitig angebaut (Reihenmittelhaus) und ist eingefriedet durch Zäune ; die Garage ist an der Nord- und Südseite zweiseitig angebaut (Reihengarage); FINr. YY/QQ ist unbebaut
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	soweit bekannt, normal tragfähiger Baugrund; Grundwasserschäden sind nicht bekannt; darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt
Altlasten:	Untersuchungen hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastunverdächtige Fläche unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 12.09.2024 vor; in Abteilung II des Grundbuchs von Weilheim, Blatt 16484 stehen 3 Eintragungen: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nießbrauch für Unbekannt, geb. am xx.11.1900; löschar bei Todesnachweis</li> <li>2. Rückauffassungsvormerkung – Anspruch bedingt – für Unbekannt, geb. xx.11.1900</li> <li>3. Zwangsversteigerungsvermerk</li> </ol>
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert und werden deshalb in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Aussage nicht

vorhanden; diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten: Baulasten bestehen nicht

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjekts besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Musterplan“ von 1980; Vorhaben sind dementsprechend gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan zu beurteilen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG erschließungsbeitragsfrei

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück zu Nr. 1. ist mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebaut und derzeit nicht vermietet;

Grundstück zu Nr. 2. ist mit einer Reihengarage bebaut und derzeit nicht vermietet;

Grundstück Nr. 3 ist eine gemeinschaftliche Grünfläche von insgesamt 36 Eigentümern.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Beschreibung Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	zweigeschossiges Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Satteldach (Reihenmittelhaus); das Gebäude ist vollständig unterkellert
Baujahr:	1982 (gem. Bauunterlagen)
Modernisierungen:	2021 wurden alle Fenster erneuert, die oberste Geschossdecke wurde isoliert
Energieeffizienz:	es liegt kein Energieausweis vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	verputzt und gestrichen, Rauputz; Sockel verputzt und gestrichen

##### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Kellerwände:	Beton bzw. Betonsteine/Ziegelmauerwerk + Putz
Umfassungs- und Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton

Treppen:	Geschosstreppen: offene Holzkonstruktion mit Geländer und Handlauf aus Naturholz; Treppe zum Speicher als Ausziehtreppe (Klapptreppe) aus Holz
Hauseingang:	Rahmentür aus Metall mit großen Glasausschnitten
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten; Dachform: Sattel- oder Giebeldach; Dacheindeckung: Dachziegel (Beton), ohne Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer oder Zinkblech, teilweise mit Farbanstrich
Kamin:	Montageschornstein (Plewa), über Dach verputzt

### 3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohnfläche

Vorbemerkungen: Die Wohnflächenangaben wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen; fehlende Maße wurden aus den Plänen herausgemessen und ergänzt.

Erdgeschoss:	Windfang	3,33 m <sup>2</sup>
	WC	2,01 m <sup>2</sup>
	Flur	2,64 m <sup>2</sup>
	Küche	11,00 m <sup>2</sup>
	Wohnen	26,15 m <sup>2</sup>
	Terrasse (1/4 der Fläche ist anrechenbar)	3,25 m <sup>2</sup>
	Summe	48,38 m <sup>2</sup>
	./. Putz (3 %)	-1,45 m <sup>2</sup>
	<b>Wohnfläche Erdgeschoss</b>	<b>46,93 m<sup>2</sup></b>
Obergeschoss:	Flur	3,93 m <sup>2</sup>
	Bad	6,58 m <sup>2</sup>
	Gast	9,07 m <sup>2</sup>
	Eltern	15,58 m <sup>2</sup>
	Kind	10,23 m <sup>2</sup>
	Westbalkon (1/2 der Fläche ist anrechenbar)	3,59 m <sup>2</sup>
	Summe	48,98 m <sup>2</sup>
	./. Putz (3 %)	-1,47 m <sup>2</sup>
	<b>Wohnfläche Obergeschoss</b>	<b>47,51 m<sup>2</sup></b>
	<b>Wohnfläche insgesamt</b>	<b>94,44 m<sup>2</sup></b>
Kellergeschoss:	Flur	3,49 m <sup>2</sup>
	Keller	5,14 m <sup>2</sup>
	Tankraum	5,88 m <sup>2</sup>
	Heizung	5,04 m <sup>2</sup>
	Vorräte	8,93 m <sup>2</sup>
	Hobbyraum	16,21 m <sup>2</sup>
	Summe	44,69 m <sup>2</sup>
	./. Putz (3 %)	-1,34 m <sup>2</sup>
	<b>Nutzfläche Kellergeschoss</b>	<b>43,35 m<sup>2</sup></b>

Dachspitz/Speicher:	Nutzfläche	47,15 m <sup>2</sup>
Bruttogeschosfläche (BGF):	KG + EG + OG + Speicher: 8,90 m × 6,50 m × 3	= 173,55 m <sup>2</sup> = rd. 174,00 m <sup>2</sup>

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, überwiegend aus dem Baujahr; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe und mehrere Steckdosen; Klingelanlage; gute Fernmelde- und informationstechnische Anlagen; Telefonanschluss, Satelliten-Empfangsanlage
Heizung:	Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Brenner Baujahr 2015; Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
Tank:	2 Kunststofftanks mit jeweils 2.000 Litern Inhalt
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizungsanlage
Sanitäre Installationen:	die Sanitarräume stammen aus dem Baujahr, sie verfügen über eine durchschnittliche Ausstattung und Qualität der Sanitäreinrichtungen; weiße oder leicht farbige Sanitärobjekte; herkömmliche Lüftung über Fenster
Gäste-WC EG:	Stand-WC, Waschbecken
Bad OG:	eingebaute Wanne, Stand-WC, Waschbecken

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	<u>Erdgeschoss:</u> Fliesen im Windfang und Gäste-WC, Laminatparkett im Flur und in der Küche, Kleinparkett im Wohnzimmer, Waschbetonplatten auf der Terrasse  <u>Obergeschoss:</u> Wohnräume mit Laminatparkett, Bad mit Fliesen, Balkon mit Betonestrich mit Farbanstrich  <u>Kellergeschoss:</u> überwiegend Laminatparkett, Heizungs- und Tankraum sowie Keller mit Betonestrich und Farbanstrich
--------------	---

Wandbekleidungen:	Putz mit Farbanstrich in den Aufenthaltsräumen, im Gäste-WC Fliesen ca. 2 m hoch, Bad mit Fliesen raumhoch, Küche mit Fliesen im Objektbereich, in den Kellerräumen Putz mit Farbanstrich
Deckenbekleidungen:	in allen Räumen Putz mit Farbanstrich, im Keller Farbanstrich auf Betondecke
Fenster:	die Fenster wurden 2015 erneuert: Aluminiumrahmen mit Kunststoffüberzug mit Isolierverglasung; teilweise Rollläden aus Kunststoff, teilweise Fensterläden aus Aluminium mit Farbanstrich; bessere Schlösser und Beschläge; Fensterbänke innen aus Kunststein, außen aus Alublech
Zimmertüren:	einfache, glatte Sperrholztüren mit Naturholz furnier, teilweise mit Glasausschnitten; einfache Schlösser und Beschläge; Stahlzargen
Küchenausstattung:	keine Küchenausstattung vorhanden
Grundrissgestaltung:	für ein Reihenmittelhaus sehr gut

### 3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden/Baumängel/wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt und auch keine ersichtlich
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Wohngebäudes ist entsprechend dem Baujahr als gut zu beurteilen. Aufgrund des Leerstandes nach Vermietung besteht ein allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigungen, Hofbefestigung, Terrassenflächen, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedungen (Hecken, Zäune), Geräteschuppen, Gartentor.

### 3.4 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem guten Allgemeinzustand. Nach dem Auszug der Mieter besteht ein allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 3.5 Beschreibung Grundstück FINr. YY/ZZ mit Garage

Grundstück: Gebäudeart:	Grundstück bebaut mit Garage und Vorplatz; Einzelgarage als Reihengarage; Fertigarage; eingeschossig, nicht unterkellert; Satteldach mit Tonziegeleindeckung; Kipptor aus Stahl mit Handbetrieb; Boden aus Betonestrich; Wände und Decke mit Farbanstrich
Baujahr:	1982
Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Bauschäden und Baumängel:	keine vorhanden
Zustand:	die Garage befindet sich in einem guten Zustand
Brutto-Grundfläche:	die <b>Brutto-Grundfläche</b> (BGF) der Garage beträgt: rd. 5,50 m × 2,85 m = rd. <b><u>16 m<sup>2</sup></u></b>

### 3.6 Beschreibung Flurstück Nr. YY/QQ

Bei dem Flurstück Nr. YY/QQ handelt es sich um eine Grünfläche, die als Erholungsfläche für die umliegenden 36 Wohngrundstücke ausgewiesen ist und von diesen genutzt werden kann. Ursprüngliche war hier ein Spielplatz untergebracht, derzeit besteht die Fläche nur aus einer Wiese, die mit 3 Bäumen und am Rand teilweise mit Sträuchern bepflanzt ist.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts für das Grundstück FINr. YY/X

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebaute Grundstück in 82362 Weilheim, Musterstraße x, zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch <i>Weilheim</i>	Blatt <i>16484</i>	lfd. Nr. <i>1</i>
Gemarkung <i>Weilheim</i>	Flurstück <i>YY/X</i>	Fläche <i>250 m<sup>2</sup></i>

### 4.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

#### 4.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“ Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

#### 4.1.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Bewertung mittels **Vergleichswertverfahren** (gem. §§ 15-16 ImmoWertV) hat sich für die Bewertung von Bodenwerten, Eigentumswohnungen und Reihenhäusern durchgesetzt. Es basiert auf der Mitteilung von möglichst zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das **Ertragswertverfahren** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Das **Sachwertverfahren** (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) eignet sich insbesondere für die Verkehrswertermittlung von Immobilien, die zum Zwecke der Eigennutzung erworben werden.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bei der Ermittlung des Bodenwertes sind alle das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus auf einem eigenen Grundstück. Derartige Objekte werden im Allgemeinen für den Eigenbedarf zum Selbstbezug erworben. Damit ist das Sachwertverfahren das für die Wertermittlung geeignete Verfahren, auch stehen die für das Verfahren notwendigen Parameter zur Verfügung.

Für die Anwendung des Vergleichsverfahrens stehen die notwendigen Parameter ebenfalls zur Verfügung, so dass dieses Verfahren zusätzlich angewendet wird.

Der Verkehrswert wird deshalb mit Hilfe dieser beiden Verfahren ermittelt.

## 4.2 Bodenwertermittlung für das Wohnhausgrundstück

### 4.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **950,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,50
Grundstücksfläche (f)	=	600 m <sup>2</sup>

### 4.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.01.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,46
Grundstücksfläche	=	250 m <sup>2</sup>

### 4.2.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Der Bodenrichtwert wird nachfolgend an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert</b>		Erläuterung
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>950,00 €/m<sup>2</sup></b>	zum 01.01.2024

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.01.2025	× 1,00	B1



### 4.3 Sachwertermittlung für das Wohnhausgrundstück

#### 4.3.1 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	597,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	174,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile<sup>2</sup></b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	103.878,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 28.01.2025 (2010 = 100)</b>	x	184,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	191.862,67 €
<b>Regionalfaktor (gemäß Modellvorgaben)</b>	x	1,00
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	191.862,67 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		37 Jahre
• prozentual		53,75 %
• Faktor	x	0,4625
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	88.736,48 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>88.736,48 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>4.436,82 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>93.173,30 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>248.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>341.173,30 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,70</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>579.994,61 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>5.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>574.994,61 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>575.000,00 €</b>

#### 4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäude-Bruttogrundflächen (BGF) wurde von mir auf Grundlage der vorliegenden Pläne durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277-Ausgabe 1987) ab; sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

<sup>2</sup> Entsprechend den Modellvorgaben des Gutachterausschusses gibt es keinen gesonderten Ansatz für Bauteile wie z.B. Balkon, Dachaufbauten, Eingangüberdachungen usw.; diese sind regional im üblichen Umfang im Sachwert enthalten.

## Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,3	0,7		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	53,3 %	46,7 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Reihenmittelhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	505,00	0,0	0,00
2	560,00	53,3	298,48
3	640,00	46,7	298,88
4	775,00	0,0	0,00
5	965,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			597,36
gewogener Standard = 2,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	597,36 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	597,00 €/m <sup>2</sup> BGF

**Baupreisindex**

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

**Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

**Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den NHK 2010 bereits enthalten.

**Gesamtnutzungsdauer (GND)**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart nach ImmoWertV21.

**Restnutzungsdauer (RND)**

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese würde allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Außer den Fenstern wurden keine Modernisierungen durchgeführt, dies bedingt keine Verlängerung der wirtschaftlichen Lebensdauer.

## Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

## Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst. Der Wert für die baulichen und sonstigen Außenanlagen wird entsprechend den Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 5,0 % der Gebäudesachwerte angesetzt.

## Sachwertfaktor

Der Sachwert (bzw. vorläufige Sachwert) eines Grundstücks setzt sich aus dem errechneten Gebäudewert, dem Bodenwert und den baulichen Außenanlagen zusammen. Die Berechnung des Gebäudewerts basiert auf Kostenüberlegungen, es fehlt aber noch der Bezug zum Immobilienmarkt. Denn die Marktteilnehmer sind nicht immer bereit, ein Gebäude zu seinem berechneten Sachwert zu kaufen bzw. zu verkaufen, daher ist der Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie immer unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation abzuleiten. Dies geschieht über Sachwertfaktoren, die vom jeweiligen Gutachterausschuss aus tatsächlichen Verkäufen abgeleitet werden.

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses angesetzt. Dieser liegt für Reihenmittelhäuser im Gesamtlandkreis Weilheim-Schongau zwischen 1,4 – 2,2, im Durchschnitt bei 1,73. Für das Bewertungsobjekt wird ein Faktor geringfügig unter dem Durchschnittswert angesetzt.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten:	-5.000,00 €
• allgemeiner Renovierungsbedarf: 95 m <sup>2</sup> Wfl x 50 €/m <sup>2</sup> = rd.	-5.000,00 €

## 4.4 Vergleichswertermittlung

### 4.4.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Reihenmittelhäuser in Weilheim ermittelt. Der Vergleichswert wurde aus 4 Verkaufspreisen von mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Objekten (mit einem Einfamilienhaus bebaute Reihenmittelhausgrundstücke) als Durchschnittswert aus den wertrelevanten preisbildenden Kriterien bestimmt.

I. Vergleichsfaktor		Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktor	= 5.380,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.07.2024	28.01.2025	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	110	94,44	× 1,00	
Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	254	250	× 1,00	
Baujahr /RND	1972	1982	× 1,13	V1
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			= 6.079,40 €/m <sup>2</sup>	
Zuschlag zum vorläufigen objektspezifischen Vergleichsfaktor			+ 0,60 €/m <sup>2</sup>	zur Rundung
<b>objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor</b>			<b>= 6.080,00 €/m<sup>2</sup></b>	

#### 4.4.2 Erläuterungen zur Vergleichswertanpassung

##### V1

Das Baujahr des Bewertungsgebäudes ist bei einer GND = 80 Jahre um rd. 13 % jünger als das durchschnittliche Baujahr der Vergleichsgebäude, entsprechend verlängert sich die RND.

#### 4.4.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 6.080,00 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	× 94,44 m <sup>2</sup>	
vorläufiger Vergleichswert	= 574.195,20 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 5.000,00 €	vgl. Sachwert
<b>Vergleichswert</b>	= 569.195,20 € <b>rd. 569.000,00 €</b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2025 mit rd. **569.000,00 €** ermittelt.

#### 4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

##### 4.5.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen vorwiegend zur Eigennutzung erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb zusätzlich angewendet.

##### 4.5.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **575.000,00 €**,  
der **Vergleichswert** mit rd. **569.000,00 €**  
ermittelt.

##### 4.5.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren mit einem nur aus 4 Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Vergleichsfaktor nur in ausreichender Qualität zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem das Gewicht 0,50 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,00$ .

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **0,50**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[575.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 569.000,00 \text{ €} \times 0,50] \div 1,50 = \text{rd. } 573.000,00 \text{ €}$ .

#### 4.6 Verkehrswert für das Reihenhausgrundstück

Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebaute Grundstück in 82362 Weilheim, Musterstraße x

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Weilheim</i>	<i>16484</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flurstück	
<i>Weilheim</i>	<i>YY/X</i>	

wird zum Wertermittlungstichtag 28.01.2025 mit rd.

**573.000,00 €**

**in Worten: fünfhundertdreißigtausend Euro**

geschätzt.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts für das Garagengrundstück

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Garage bebaute Grundstück in 82362 Weilheim, Nähe Musterstraße zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weilheim	16484	2
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Weilheim	YY/ZZ	33 m <sup>2</sup>

### 5.2 Bodenwert

Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert zum 01.01.2024 abgeleitet. Eine zeitliche Anpassung und Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen ist bei dem Garagengrundstück nicht gegeben.

Ermittlung des Bodenwerts	
relativer Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> ) zum 01.01.2024	950,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	× 33,00 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	<b>= 31.350,00 €</b> <b><u>rd. 31.000,00 €</u></b>

Der **Bodenwert** des Garagengrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2025 rd. **31.000,00 €**.

### 5.3 Sachwertermittlung

#### 5.3.1 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	245,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	×	16,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 28.01.2025 (2010 = 100)</b>	×	184,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten am Stichtag</b>	=	7.240,24 €
<b>Regionalfaktor</b>	×	1,00
<b>Regionalisierte Herstellungskosten am Stichtag</b>	=	7.240,24 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		17 Jahre
• prozentual		71,67 %
• Faktor	×	0,2833
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	2.051,16 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>2.051,16 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>2.051,16 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>31.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>33.051,16 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	×	<b>1,00</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>33.051,16 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>33.000,00 €</b>

#### 5.4 Verkehrswert für das Garagengrundstück

Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** für das mit einer Garage bebaute Grundstück in 82362 Weilheim, Nähe Musterstraße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Weilheim</i>	<i>16484</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flurstück	
<i>Weilheim</i>	<i>YY/ZZ</i>	

wird zum Wertermittlungstichtag 28.01.2025 mit rd.

**33.000,00 €**

**in Worten: dreiunddreißigtausend Euro**

geschätzt.

## 6 Ermittlung des Verkehrswerts für die Erholungsfläche FINr. YY/QQ

### 6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/36-Anteil an dem als Erholungsfläche ausgewiesenen Grundstück in 82362 Weilheim, Nähe Musterstraße zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weilheim	16484	3
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Weilheim	YY/QQ	202 m <sup>2</sup>

### 6.2 Verkehrswertermittlung

Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert zum 01.01.2024 abgeleitet. Eine zeitliche Anpassung ist bei diesem Grundstück nicht gegeben. Das gemeinschaftliche, als Erholungsfläche ausgewiesene Grundstück wird nur als Wiese genutzt. Eine bauliche Entwicklung ist bis auf weiteres auszuschließen. Der Wert für derartige, vom Wohngrundstück getrennt liegende Grünflächen, wird in der Literatur [1,2] je nach Nutzbarkeit in Spannen von rd. 10 – 35 % des benachbarten Bodenrichtwerts für Wohnbauland angegeben. Der Nutzen für die einzelnen Miteigentümer ist in vorliegendem Fall sehr gering, so dass der untere Spannenwert als angemessen eingeschätzt wird. Damit errechnet sich der anteilige Wert des Grundstücks wie folgt:

Ermittlung des Bodenwerts	
relativer Bodenrichtwert für Wohnbauland zum 01.01.2024	= 950,00 €/m <sup>2</sup>
Abschlag als Grünlandfläche	× 0,10
Fläche (m <sup>2</sup> )	× 202 m <sup>2</sup>
Bodenwert der Gesamtfläche	= 19.190,00 €
Zuschläge für Aufwuchs usw.	+ 0,00 €
1/36 Anteil	÷ 36
<b>Bodenwert</b>	= 533,06 €
	<b>rd. 500,00 €</b>

### 6.3 Verkehrswert für die anteilige Erholungsfläche

Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** für den **1/36-Anteil** an dem als Erholungsfläche ausgewiesenen Grundstück in 82362 Weilheim, Nähe Musterstraße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weilheim	16484	3
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Weilheim	YY/QQ	202 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag **28.01.2025** mit rd.

**500,00 €**

(in Worten: **fünfhundert Euro**)

geschätzt.

## 7 Zusammenfassung der Ergebnisse

### 7.1 Verkehrswert für das Reihenhausgrundstück

Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebaute Grundstück in 82362 Weilheim, Musterstraße x wird zum Wertermittlungstichtag 28.01.2025 mit rd.

**573.000,00 €**

**in Worten: fünfhundertdreundsiebzigttausend Euro**

geschätzt.

### 7.2 Verkehrswert für das Garagengrundstück

Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** für das mit einer Garage bebaute Grundstück FINr. YY/ZZ in 82362 Weilheim, Nähe Musterstraße wird zum Wertermittlungstichtag 28.01.2025 mit rd.

**33.000,00 €**

**in Worten: dreiunddreißigttausend Euro**

geschätzt.

### 7.3 Verkehrswert für die anteilige Erholungsfläche

Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** für den **1/36-Anteil** an dem als Erholungsfläche ausgewiesenen Grundstück FINr. YY/QQ in 82362 Weilheim, Nähe Musterstraße wird zum Wertermittlungstichtag 28.01.2025 mit rd.

**500,00 €**

(in Worten: **fünfhundert Euro**)

geschätzt.

Gräfelfing, den 05.02.2025

.....  
Dipl.-Ing. (Assessor) Helmut Bünger

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

## **8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

### **8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auszug)**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch

#### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

#### **BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

#### **WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

#### **EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

### **8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [4] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau: Bodenrichtwerte zum 01.01.2024
- [5] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau: Grundstücksmarktbericht 2023

## 9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte und dem Ortsplan von Weilheim mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte M = 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Grundrisse und Gebäudeschnitt
- 3-1: Grundrisse Reihemittelhaus
  - 3-2: Gebäudeschnitt
- Anlage 4: Fotos
- 4-1: Ansichten 1
  - 4-2: Ansichten 2
  - 4-3: Innenansichten 1
  - 4-4: Innenansichten 2
  - 4-5: Innenansichten 3
  - 4-6: Innenansichten 4 Keller
  - 4-7: Innenansichten 5 Speicher
  - 4-8: Garage und Erholungsfläche

## 10 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

*Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.*

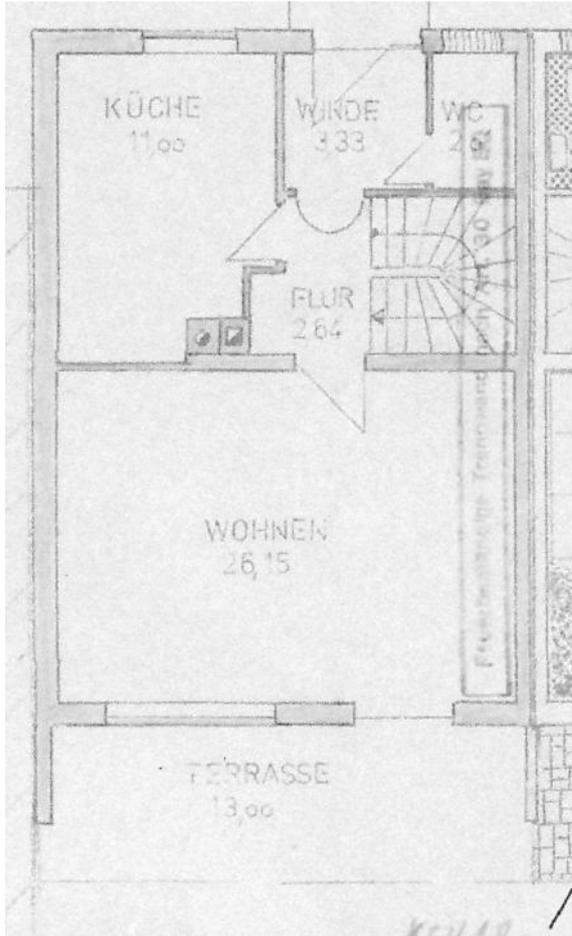
***Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.***

Anlage 1: Auszüge aus der Übersichtskarte M = 1: 200.000 und dem Stadtplan von Augsburg mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

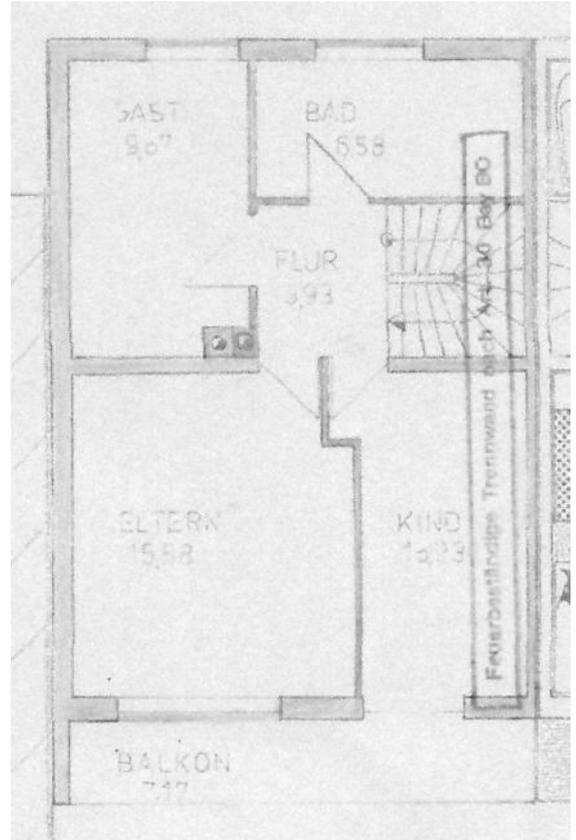




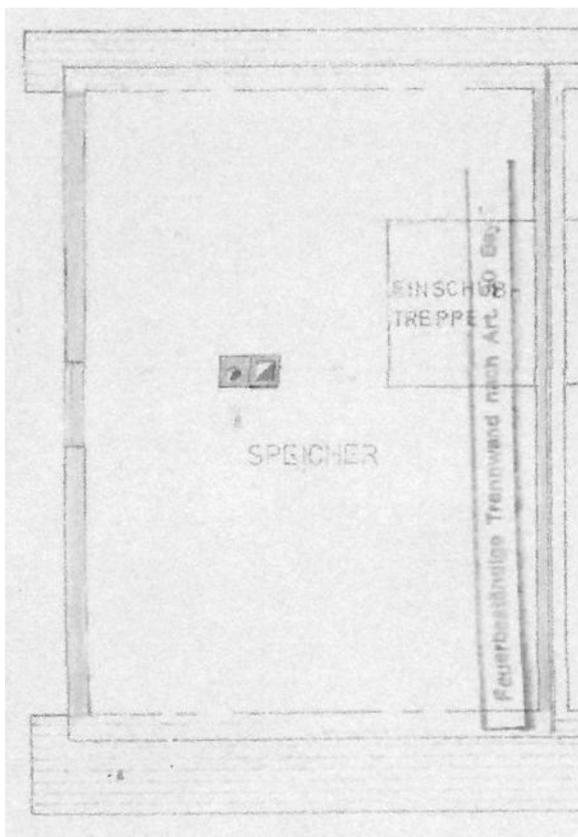
Anlage 3-1: Grundrisse Reihenmittelhaus



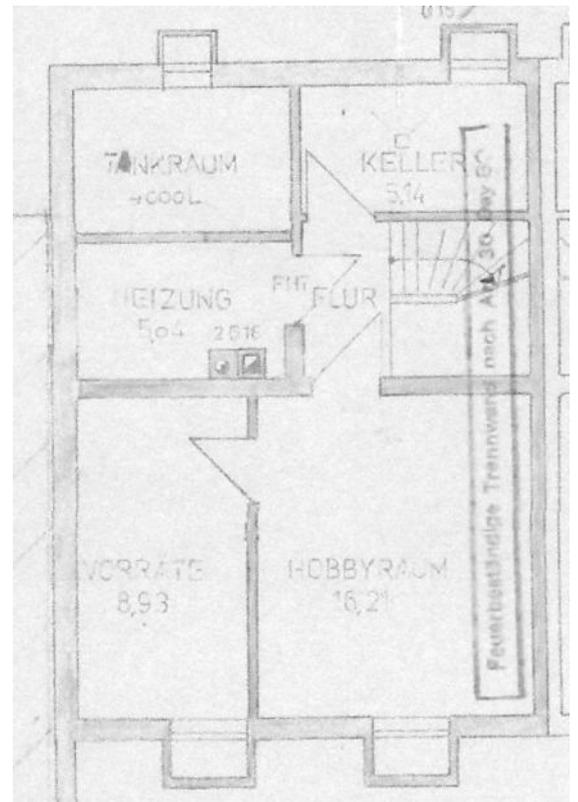
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

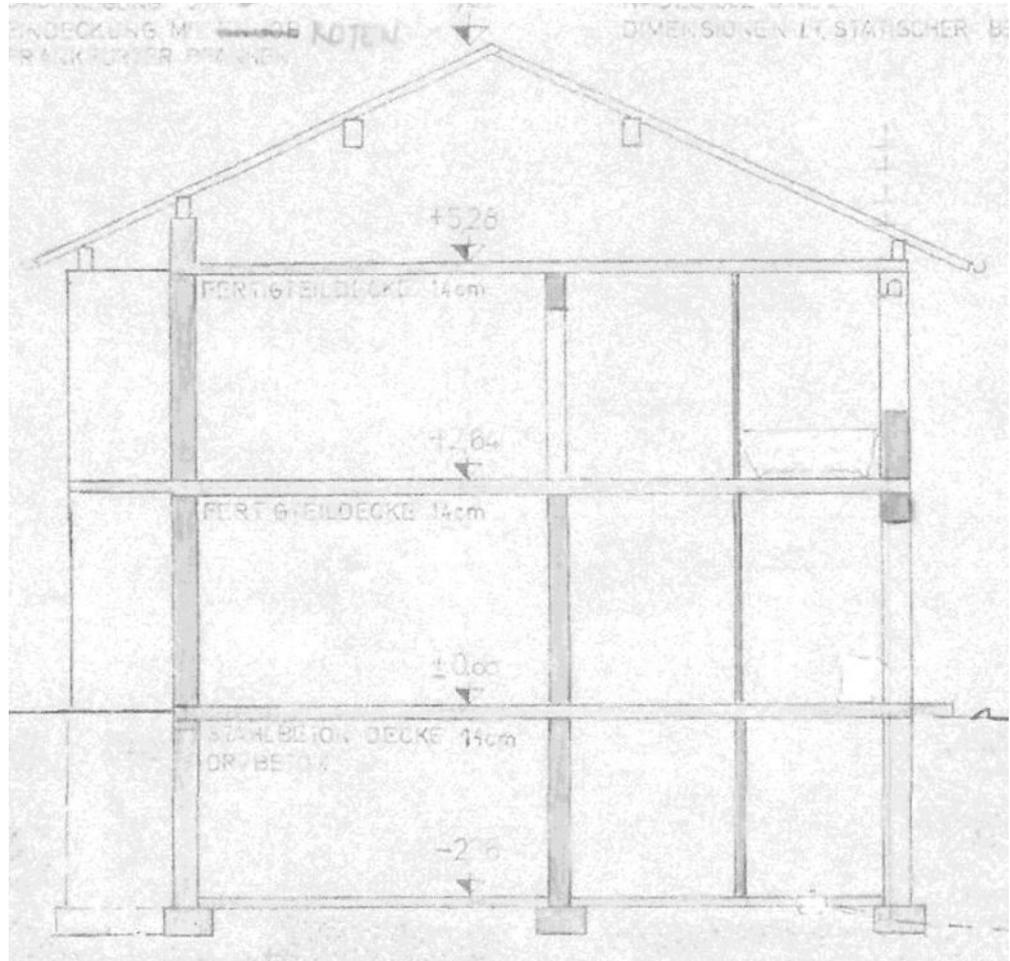


Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss

## Anlage 3-2: Gebäudeschnitt



Anlage 4-1: Fotos Ansichten 1

Gebäude-Vorderseite  
Ostseite



Zufahrt zum Haus



Hauseingang  
Gebäudeostseite



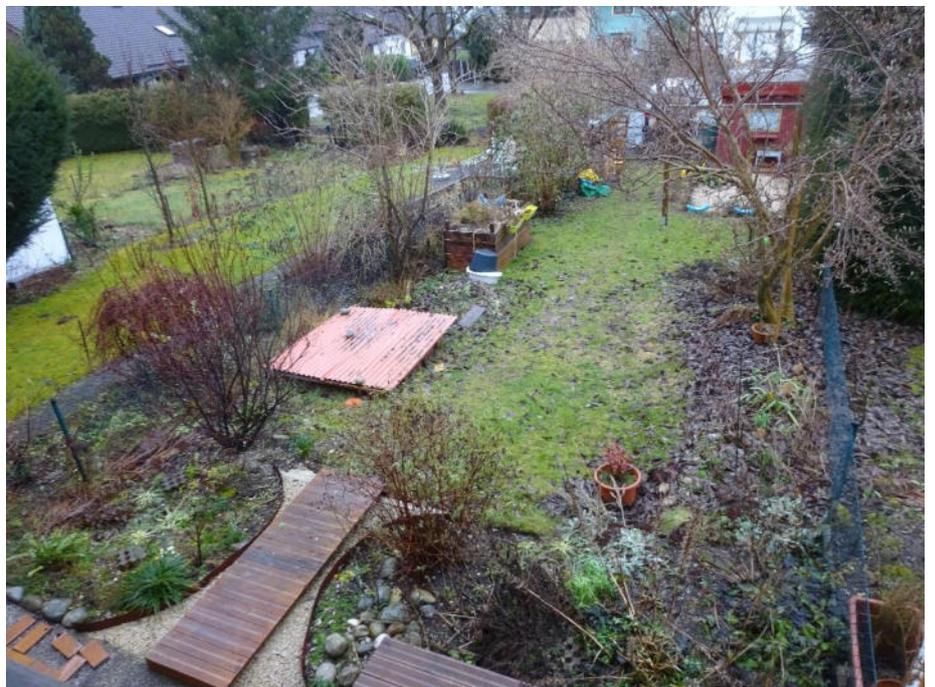
Gebäude-Rückseite  
Westseite



Terrasse



Blick in den Garten  
nach Westen



Eingangsbereich



Küche



Schlafzimmer



Anlage 4-4: Fotos Innenansichten 2

Kinderzimmer



Badezimmer



Flur Obergeschoss



Anlage 4-5: Fotos Innenansichten 3



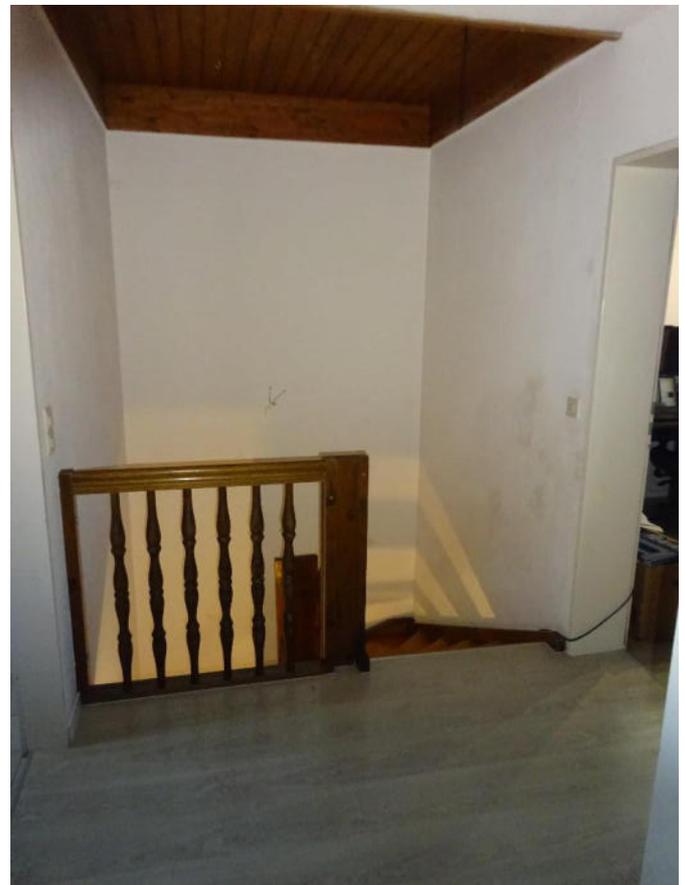
Gäste-WC



Balkon



Ausziehtreppe zum Speicher



Flur im Obergeschoss

Kellertreppe



Hobbyraum



Vorratskeller



Anlage 4-7: Fotos Innenansichten 5 Speicher

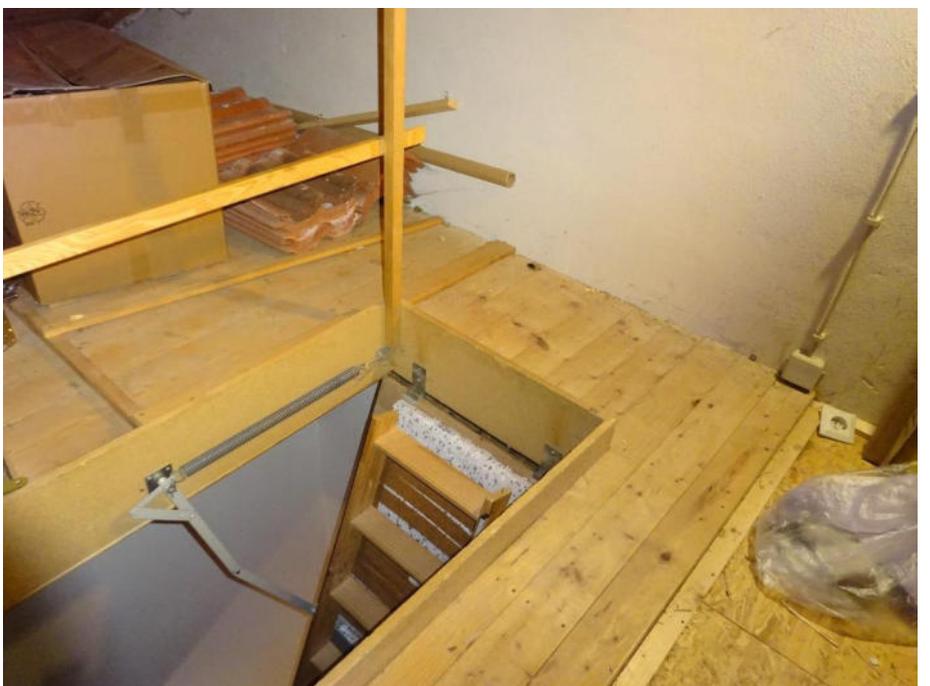
Speicher



Speicher



Luke mit Ausziehtreppe



Anlage 4-8: Fotos Garage und Erholungsfläche

Garage



Garage



Erholungsfläche

