



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

Chartered Surveyor MRICS

D-86899 Landsberg am Lech
Tel. +49-(0)8191-9216-13
e-mail

Ignaz-Kögler-Straße 2
Fax +49-(0)8191-9216-14
wg.zieger@t-online.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht	Amtsgericht Augsburg
Geschäfts-Nr.	K 16/24
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsobjekt	
Adresse:	86947 Weil, Landsberger Str. 5
Mit einem Wohnhaus mit Werkstatttrakt bebautes Grundstück, Flurstück 112, Gemarkung Weil	
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag	17.06.2024
Verkehrswert	350.000 €
Gutachtennr. 170624	Ausfertigungsdatum 11.07.2024



INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	Seite 3
2.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	Seite 5
2.1	Lagemerkmale	Seite 5
2.2	Grundstück	Seite 6
2.3	Bebauung	Seite 7
2.4	Sonstige rechtliche Belange	Seite 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	Sachwertverfahren	Seite 15
3.2.1	Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren	Seite 15
3.2.2	Ermittlung des Bodenwerts	Seite 16
3.2.3	Der Sachwert	Seite 17
3.2.4	Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen	Seite 17
4.	ERGEBNIS	Seite 20

ANLAGEN Übersichts- und Baupläne | Flächen- und Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 30 Seiten, davon 9 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg (Vollstreckungsgericht) Schaezlerstr. 13 86150 Augsburg
Gerichtsaktenzeichen	K 16/24 (Beschluss vom 06.03.2024)
Wertermittlungsobjekt	Adresse 86947 Weil, Landsberger Str. 5 Nutzung Wohnhaus mit Werkstatttrakt Grundbuch Amtsgericht Landsberg am Lech Grundbuch von Weil Blatt 982 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 30: Flurstück 112
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Ortsbesichtigung¹	17.06.2024; das Objekt konnte seitens des Verfassers des Gutachtens mit wenigen Ausnahmen, zusammen mit einem Verfahrensbeteiligten, besichtigt werden
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag²	17.06.2024
Unterlagen vom Auftraggeber	Beschluss des Amtsgerichts
Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens	Gemeinde Weil Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landsberg am Lech Landratsamt Landsberg am Lech Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Landsberg am Lech Amtsgericht Landsberg am Lech Einschlägige Immobilien- und Wirtschaftsdienste Eigene örtliche Aufzeichnungen
Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur (jeweils aktueller Stand)	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wertermittlungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)

¹ Es konnten nicht besichtigt werden: Teile der Außenanlagen (da der südwestliche Hofbereich mit einer Fülle von abgemeldeten Autos besetzt und der nordöstliche Bereich mit hochwüchsigem Strauchbestand bewachsen ist); die Werkstattlagerräume (da diese noch vollgestellt sind mit Regalen für Werkzeuge und Kleinteile); ein Aufenthaltsraum im OG des Wohnhauses (aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes); die Teilunterkellerung (aus Gründen der eingeschränkten Zugänglichkeit)

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

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 und sonstige Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und im möblierten Zustand erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen, wobei es sich im Gutachten um keine abschließende Auflistung und um kein Bauschadensgutachten handelt. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines Sonderfachmanns seitens des Gerichts erreicht werden.

Weiterhin 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 amtlicherseits zur Verfügung stehenden Planunterlagen i.V. mit dem üblicherweise sehr maßgenauen Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk 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 ein Aufmaß von einem Sonderfachmann erstellt werden.

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug, mit letzter Änderung 09.02.2024, entnommen und wird als korrekt unterstellt.

Der Wert möglicher sonstiger Bestandteile und Zubehör, auf die sich die Versteigerung erstreckt, wird, soweit möglich und vorhanden, gesondert erfasst, frei geschätzt und ist im Verkehrswert nicht enthalten.

2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

2.1 Lagemerkmale

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in der ohne landesplanerische Zentralitätsfunktion geführten Gemeinde Weil (Ortsteile: Beuerbach, Geretshausen, Pestenacker, Petzenhausen, Schwabhausen, Weil, Neuweil) im nordöstlichen Bereich des Landkreises Landsberg am Lech (Regierungsbezirk Oberbayern). Die Einwohnerzahl der Gemeinde kann mit ca. 3.800 mit leicht steigender Tendenz angegeben werden. Weil liegt im Schnittpunkt der Staatsstraße 2052 mit der Kreisstraße LL 7, aber ansonsten etwas abseits der übergeordneten Verbindungsstraßen. Die Entfernung zur nächsten Auffahrt auf die A 96 (Autobahn München-Lindau) beträgt ca. 7 km. Bahnanschluss besteht nicht. Der ÖPNV wird über Busverbindungen, insbesondere zur landesplanerisch als Mittelzentrum geführten Kreisstadt Landsberg (ca. 8 km) gewährleistet. Lt. aktuellem prognos-Zukunftsatlas liegt Weil in einer Region, die mit hohen Zukunftschancen geführt wird.

Mikrolage

Lage im zentralen, nicht unerheblich immissionsbelasteten Ortsbereich des Hauptorts Weil, nahezu direkt an der durch den Ort führenden Staatsstraße 2052.

Umgebung

Die direkte Umgebung ist mischgebietsartig bebaut mit landwirtschaftlichen bzw. ehemals landwirtschaftlich, heute zum Teil gewerblich genutzten Anwesen, dem Pfarrhof und kleineren Mehrfamilienhäusern, überwiegend älteren Baujahrs und errichtet auf sehr unterschiedlich großen Grundstücken und in i.d.R. zweieinhalbgeschossiger Bauweise.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Aufgrund der geringen Größe des Orts und der Lage des Bewertungsobjekts im zentralen Ortsbereich liegen vorschulische und schulische Einrichtungen (Grund- und Mittelschule), Sportanlagen, das Rathaus und ein paar Geschäfte der täglichen Grundversorgung überwiegend in noch fußläufiger Entfernung. Das nächste Fachmarktzentrum mit großflächigem Lebensmitteleinzelhandel liegt in Kaltenberg (ca. 5 km). Schließlich ist der nächste S-Bahnhof im Münchner Verkehrsverbund in Geltendorf in ca. 10 km und der Bahnhof Walleshausen an der Regionalbahnlinie Augsburg-Weilheim in ca. 5 km zu erreichen.

2.2 Grundstück

GrundstücksgroÙe	663 m ² .
Gestalt Topographie	Rechtecksähnlicher Zuschnitt und nahezu ebenes Gelände.
Bodenbeschaffenheit	Diese wurde nicht durch besondere Untersuchungen geprüft. Der rückwärtige Teil des Grundstücks wird als Autowerkstatt und -abstellplatz genutzt. Bei der Ortsbesichtigung konnten bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung keine Verdachtsmomente hinsichtlich Bodenverunreinigungen festgestellt werden. Auch im Altlastenkataster des Landratsamts sind keine Eintragungen entsprechend Art. 3 Bay-BodSchG vorhanden. Bei der Bewertung wird deshalb zunächst von ortstypischen und altlastenfreien Bodenverhältnissen ausgegangen. Aufgrund der jahrzehntelangen, autoaffinen Nutzung können Boden- und Wasserverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Dies wird bei der Bewertung mit einem Risikoabschlag berücksichtigt. Hochwassergefahren oder/und Bodendenkmäler sind nicht bekannt ¹ .
Erschließung	Das Grundstück wird nordwestseitig indirekte über die öffentlich-rechtlich als Staatsstraße gewidmete, asphaltierte und ansonsten innerörtlich ortsüblich ausgebaute Landsberger Straße erschlossen. Allerdings liegt zwischen dem Bewertungsgrundstück und der Straße noch das schmale, im Eigentum der Gemeinde stehende Flurstück 131/24, das keine öffentlich-rechtliche Widmung als Verkehrsfläche besitzt. Das Bewertungsgrundstück wird deshalb aktuell nur i.S. eines Notwegerechts über dieses vorgelagerte Grundstück erschlossen (allerdings ohne Notwegerechtsrente, vgl. auch Kap. 2.5 des Gutachtens). Parkraum im öffentlichen Raum ist insbesondere in den umliegenden SeitenstraÙen ausreichend vorhanden. Schließlich ist das Grundstück mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom über Freileitung) an das öffentliche Netz angeschlossen. Ausstehende oder angekündigte Erschließungsbeiträge sind nicht bekannt. Der Bewertung wird der erschließungsbeitragsfreie Zustand auf Basis der heutigen Bebauung unterstellt.

Bauplanungsrecht und Entwicklungsstufe

Das Grundstück liegt nicht im Umgriff eines Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist es als Dorfgebiet dargestellt.

¹ Vgl. internetportal: bayernviewerplus der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

Ansonsten richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Innenbereich). Insofern handelt es sich, mit Einschränkungen (Notwegerschließung), nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV um baureifes Land.

2.3 **Bebauung**

Nutzung

Das Grundstück ist im nordwestlichen Bereich bebaut mit einem im Wesentlichen nicht unterkellerten **Wohnhaus** mit Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und ausgebautem Dachgeschoss (DG), an das sich südostseitig ein eingeschossiger **Werkstatttrakt** (Zwischenbau und Werkstatt alt) anlehnt.

Wohnhaus

Baujahr | Modernisierungen

Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt; es liegt aber deutlich vor 1930, evtl. sogar noch deutlich älter. Die letzten wesentlichen Umbauten und Modernisierungen stammen aus Ende der 1980er Jahre.

Äußere Erscheinung

Einfacher, walmdachgedeckter Baukörper, der sich unauffällig in die prägende Umgebung einfügt.

Konzeptionelle Merkmale

Das Wohnhaus wird nordwestseitig begangen und führt in einen Flur, in den der Treppenlauf ins OG und DG integriert ist. Das EG wird insbesondere durch Büroräume geprägt. Darüber hinaus sind in dieses Geschoss auch der Heizungsraum, eine Personaldusche und zwei kleine WCs integriert. Es besteht auch ein weiterer Ausgang südseitig in den Hofbereich und eine interne Verbindung zur Werkstatt. Im OG werden ein Bad, eine Küche und zwei Aufenthaltsräume angeboten. Südostseitig ist eine Dachterrasse vorgelagert. Das DG besteht aus zwei Räumen, wobei sich ein Raum bis zum First hin als offener Dachraum präsentiert. Nur der nordwestliche Bereich des EGs ist als einfachster Lagerraum unterkellert. Außen liegender Sonnenschutz (gleichzeitig Verdunkelungsmöglichkeit) wird über Holzklappläden angeboten. Die Raumhöhen sind mit ca. 2,25 m relativ niedrig. Ein Energieausweis konnte nicht zur Verfügung gestellt werden. Nach Augenschein entspricht das Objekt kaum mehr heutigen energetischen Standards. Bauliche Maßnahmen hinsichtlich Barrierefreiheit bestehen nicht.

Bautechnische Merkmale¹

Massivbauweise | Außenwände Mauerwerk | Fassade verputzt | Holzdachstuhl; überwiegend Aufsparrendämmung; raumseitig holzverkleidet; Dachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre in Kupfer | Holzfenster, lasiert, isolierverglast | Hauseingangstür als teilverglastes Holzrahmenelement | Innenwände in Massivbauweise, verputzt, z.T. tapeziert | Innentüren als Holzrahmen- und Holzwerkstofftüren, furniert | Holzbalkendecken, unterseitig überwiegend holzverschalt | Massivtreppe ins KG (Ziegelstufen); Holzwangentrepfen ins OG und DG | Böden im EG i.d.R. gefliest; ansonsten Holzdielenbeläge | Im Bad und den WCs Boden und z.T. Wände gefliest; Unterputzspülkästen; mittlerer Ausstattungsstandard der Sanitärobjekte/-armaturen | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Primär-energie: Öl; Kunststofftanks in der Unterkellerung des Zwischenbaus); Wärmeerzeuger ca. aus 1990; wandhängende Gliederheizkörper und Konvektoren | Elektroausstattung (vermutlich ebenfalls aus ca. 1990) | Umwehrgung der Dachterrasse über der Werkstatt als Holzlat-tenbrüstung

Werkstatttrakt

Baujahr | Modernisierungen

Das ursprüngliche Baujahr ist ebenfalls nicht bekannt; es liegt aber auch vor 1930. Und die letzten Umbauten datieren ebenfalls aus dem Zeitraum Ende der 1980er Jahre.

Äußere Erscheinung

Einfacher, satteldachgedeckter und zweiseitig grenzständiger Baukörper, der sich nordwestlich als unterkellertes „Zwischenbau“ und südöstlich als älterer, hallenartiger Werkstatttrakt darstellt.

Konzeptionelle Merkmale

Der Bau- trakt besteht im Wesentlichen aus einer großen Halle (lichte Raumhöhe ca. 4,10 m), die südwestseitig über 3 großflächige Drehtore befahrbar ist, an die sich nördlich ein weiterer, kleinerer und niedrigerer, aber unterkellertes Werkstatt- raum (Zwischenbau) und südostseitig ein Lagerraum anlehnt. Nordostseitig sind grenzständig noch weitere Lagerflächen angesetzt (diese konnten aber nicht be- gangen werden). Auch in der Unterkellerung des kleineren Werk- stattraums werden Lagerflächen und der Öltankraum angeboten. Von hier aus besteht eine Zugänglichkeit zu einer Montagegrube.

¹ Es werden hier nur die wesentlichen, wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben in Anlehnung an die in der Anl. 4 ImmoWertV beschriebenen Ausstattungsstufen, um daraus eine sachgerechte Wertableitung durchführen zu können.

Bautechnische Merkmale¹

Massivbauweise | Außenwände Mauerwerk | Fassade verputzt | Holzdachstuhl; Dachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre in Stahlblech, gestrichen | Metalltore, gestrichen, mit Glasfüllungen; transparentes Sektionaltor zum kleinen Werkstatttraum | Holzbalkendecke, unterseitig auf Rohmattengeflecht verputzt; Betondecke über dem kleinen Werkstatttraum | Holztreppe in die Teilunterkellerung | Böden als Rohboden bzw. Estrich, mit integrierter Montagegrube und Bremsprüfstand | Warmluftheizung; nur Kaltwasseranschluss | Veraltete Elektroausstattung (mit Drehsicherungen)

Außenanlagen

Hof überwiegend mit Verbundsteinpflaster befestigt; im südwestlichen Bereich betoniert | Einfriedung im südwestlichen Bereich mit einem Holzlattenzaun | Der Bereich zur nordöstlichen Grundstücksgrenze ist vollkommen verkrautet | Eine ordnungsgemäße Klärung mit Öl- und Benzinabscheider wird unterstellt

Erhaltungszustand

Das Objekt präsentiert sich überwiegend in einem deutlich eingeschränkten Erhaltens- und Pflegezustand. Beispielhaft können nachfolgende Zustandsmerkmale beschrieben werden:

Wohnhaus: Putzabplatzungen im äußeren Sockelbereich; z.T. angewitterte Holzfenster und Holzklappläden; Fliesenabplatzungen an den nordwestlichen Eingangsstufen; z.T. angegraute Holzdielenbeläge; über 30 Jahre alte Heizung

Werkstatt: deutliche Risse im Mauerwerk; ebenso Putzabplatzungen im Sockelbereich; angerostete Metalltore; Fehlstellen im Bodenbelag; Fehlstellen in der Dachdeckung; angewitterte Holzteile der Terrassenbrüstung

Darüber hinaus wären sämtliche, üblichen Schönheits- und Kleinreparaturen überfällig.

Mögliches Zubehör

Der Hof ist vollgestellt mit überwiegend abgemeldeten Pkws, deutlich älteren Baujahrs; ansonsten sind im Werkstatttrakt u.a. eine Hebebühne, ein modularer Motortester und sonstige für eine kleine Autowerkstatt benötigte Geräte, Regale und Kleinteile untergebracht. Es wird unterstellt, dass es sich hier weder um eine positive noch um eine negative (Entsorgung) Wertigkeit handelt.

¹ Es werden hier nur die wesentlichen, wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben in Anlehnung an die in der Anl. 4 ImmoWertV beschriebenen Ausstattungsstufen, um daraus eine sachgerechte Wertableitung durchführen zu können.

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Keine Eintragung von Herrschvermerken.

Abt. II

Keine Eintragungen, mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks. Dieser wird aber im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht berücksichtigt und hier nur rein nachrichtlich wiedergegeben.

Abt. III

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

Vermietung/Verpachtung

Nach örtlichem Eindruck bestehen keine miet- oder pachtvertraglichen Bindungen. Eine offizielle Aussage hierüber konnte jedoch nicht in Erfahrung gebracht werden.

Sonstige Rechte oder Belastungen

Wie beschrieben wird das Bewertungsgrundstück von der öffentlichen Verkehrsfläche (Landsberger Straße) über das nicht öffentlich-rechtlich als Verkehrsfläche gewidmete, vorgelagerte Flurstück 131/24 getrennt. Nach Angabe des Eigentümers dieses Grundstücks (Gemeinde Weil) ist es auch nicht mit einem Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten des Bewertungsgrundstücks dinglich belastet. Dieser rechtlich unbefriedigenden Situation wie sich die Gemeinde nach deren Aussage in Bälde widmen und eine Klärung herbeiführen. Eine Notwegerechtsrente wird derzeit nicht verlangt.

Des Weiteren sind das Wohnhaus und der Werkstatttrakt z.T. grenzständig bebaut. Auch in den Grundbüchern dieser benachbarten Grundstücke sind keine Abstandsflächenübernahmen zugunsten des Bewertungsgrundstücks dinglich gesichert. Da diese Grenzbebauungen schon seit sehr langer Zeit bestehen, wird Bestandschutz unterstellt.

2.5 Flächengrundlagen¹

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

Grundstück	Flurstück 112		663 m ²
	realisierte wertrelevante Geschossfläche Wohnhaus		rd. 295 m ²
	realisierte WGFZ	295 m ² : 663 m ² =	rd. 0,45
Gebäude	Baustrakt Wohnhaus	BGF	rd. 350 m ²
		WF/NUF	rd. 215 m ²
	Baustrakt Zwischenbau	BGF	rd. 80 m ²
		Baustrakt Werkstatt alt	BGF
		NUF	rd. 165 m ²
		BRI	rd. 875 m ³

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

- GF Geschossfläche, vgl. § 20 BauNVO: „Die GF ist nach den Ausmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.“.
- GFZ Geschossflächenzahl, vgl. § 20 BauNVO: „Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.“.
- WGFZ Wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ). In der Wertermittlung werden aber i.d.R. auch anteilig Flächen in anderen Geschossen als reinen Vollgeschossen, also abweichend von den Vorschriften in der BauNVO, hinzuge-rechnet, so sie sich zu Verkaufs- oder Aufenthaltszwecken eignen, in Dachgeschossen auch, wenn diese noch nicht ausgebaut, aber ausbaufähig sind.
- BGF Bruttogrundfläche, vgl. DIN 277: Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Berechnung sind die äußeren Maße der Bauteile, z.B. Putz anzusetzen. In der Wertermittlung inkludiert die BGF die Grundflächen des Bereichs a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen). Der Bereich c (nicht überdeckt) wird gegebenenfalls als „sonstige Bauteile“ angesetzt.
- NRF Nettraumfläche, vgl. DIN 277: Die NRF ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen be-findlichen Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die NRF gliedert sich in Nutzungsfläche (NUF), Technikfläche (TF) und Verkehrsfläche (VF). Für die Ermittlung der NRF sind die lichten Maße der Räume anzusetzen.
- WF Wohnfläche: Für die Ermittlung der Wohnfläche gibt es keine bindende Vorschrift. Früher wurden oftmals die Regelungen der DIN 283 Entwurf herangezogen; später die Wohnflächenberechnung nach der II. Berechnungs-verordnung, heute i.d.R. die Wohnflächenverordnung, die allerdings nur im öffentlich geförderten Wohnungsbau zwingend anzuwenden ist. Bei der im Gutachten angegebenen WF handelt es sich daher nur um eine bewertungsmethodische und marktbezogene Bezugsgröße. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es hier durch-aus Differenzen geben mag zu Räumen, die die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume und damit an Wohnräume nicht erfüllen.
- NUF Nutzungsfläche, vgl. DIN 277: Die NUF ist derjenige Teil der NRF, der der Nutzung des Bauwerks aufgrund seiner Zweckbestimmung dient.
- KGF Konstruktionsfläche, vgl. DIN 277: Die KGF ist Teil der BGF. Sie beinhaltet alle Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, z.B. von Wänden, Stützen und Pfeilern. Dabei sind die Fertigmaße der Bauteile einschließlich Putz oder Bekleidung anzusetzen.
- BRI Brutto-rauminhalt, vgl. DIN 277 (2005): „Der BRI ist der Rauminhalt des Baukörpers, der nach unten von der Un-terfläche der konstruktiven Bauwerkssohle und im Übrigen von den äußeren Begrenzungsflächen des Bauwerks umschlossen wird.“

2.6 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

- Makrolage**
- Kleine Gemeinde ohne landesplanerische Zentralitätsfunktion im nordöstlichen, ländlichen Raum des Landkreises Landsberg am Lech (Regierungsbezirk Oberbayern)
- Mikrolage**
- Zentrale, nicht unerheblich immissionsbelastete Ortslage südöstlich indirekt an die Staatsstraße 2052 angrenzend
 - Mischgebietsartig-dörfliche Umgebungsbebauung
 - Zusammenfassend: einfache Wohnlagenqualität
- Grundstück**
- 663 m² großes Grundstück
 - Derzeit keine gesicherte Erschließung, da zwischen dem Bewertungsgrundstück und der Straße noch ein nicht öffentlich-rechtlich als Verkehrsfläche gewidmetes Privatgrundstück (Gemeinde) liegt
 - Aufgrund der jahrzehntelangen autoaffinen Nutzung können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden
 - Bauplanungsrecht richtet sich nach § 34 BauGB (Innenbereich)
- Gebäude**
- Wohntrakt
Teilunterkellert (nur 1 Raum), Büro- und Sozialräume im EG, Wohnen im OG und ausgebauten DG | Rd. 215 m² WF/NUF | Massivbauweise | Baujahr deutlich vor 1930; letztmalige Umbauten/Modernisierungen Ende der 1980er Jahre | Keine heute mehr gängige grundrissliche Konzeption | Zu einfach tendierender Ausstattungsstandard | Unterdurchschnittlicher energetischer Standard | Barrierefreiheit nicht gegeben | Deutlicher Instandsetzungsbedarf vorhanden | Außenanlagen stark versiegelt | Nicht vermietet
 - Werkstatttrakt (Zwischenbau und Werkstatt alt)
Zwischenbau, mit KG und EG (gut als große Garage nutzbar, im KG Heizung und Lagerflächen) | Werkstatt alt als ca. 4,10 m hohe Halle mit 3 Drehtoren und rd. 165 m² NUF | Massivbauweise | Baujahr ebenfalls vor 1930; letztmalige Umbauten/Modernisierungen Ende der 1980er Jahre | Einfacher Ausstattungsstandard | Deutlicher Instandsetzungsbedarf vorhanden | Nicht vermietet
- Marktlage**
- Wirtschaftliche Lage: leichte Rezessionserscheinungen, erhöhte Inflationsrate, energiepolitische Verschärfungen, Zins- und Baukostenniveau deutlich gestiegen, aber mittlerweile nahezu stabilisiert
 - Käufermarkt (Angebot höher als die Nachfrage) mit tragem Marktgeschehen und gesunkenen Preisen, aber steigendem Mietniveau
 - Zusammenfassende Marktfähigkeit: eingeschränkt

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.

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

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

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

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

- Ein- und Zweifamilienhäuser

Die übliche Gesamtnutzungsdauer beträgt nach Anl. 1 ImmoWertV für Werkstätten rd. 40 Jahre. Der „Werkstatttrakt alt“ hat aber trotz „verjüngenden“ Umbauten und Modernisierungen diesen Zeitraum bereits deutlich überschritten. Darüber hinaus ist dieser Baustrakt auch mit nicht unerheblichen Bauschäden behaftet, so dass es sich hier um ein Abbruchobjekt handelt.

Das Wohnhaus in Verbindung mit dem Zwischenbau kann aber der zuletzt genannten Gruppe zugeordnet werden. Da beim **Sachwertverfahren** auch die erforderlichen Daten am ehesten zur Verfügung stehen, wird dieses Verfahren der Bewertung zugrunde gelegt.

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

3.2 Sachwertverfahren

3.2.1 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. 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, Balkone, Dachgauben) gesondert und i.d.R. nach Erfahrungswerten zu ermitteln, soweit diese wertbeeinflussend sind und über das übliche Maß hinausgehen.

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).

3.2.2 Ermittlung des Bodenwerts

Der Ausgangswert

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 an geänderte Wertverhältnisse anzupassen. Der Richtwert für die Zone, in der das Bewertungsobjekt liegt, wurde seitens des örtlichen Gutachterausschusses für den Stichtag 01.01.2024 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland mit 550 €/m² bei einer WGFZ von 0,5 festgestellt.

Bodenwertermittlung

Da der hier herangezogene Wertermittlungstichtag relativ nah am Zeitpunkt der Festsetzung des Richtwerts liegt, ist bezüglich möglicher Änderungen der Wertverhältnisse keine Anpassung vorzunehmen.

Darüber hinaus entspricht die realisierte WGFZ auf dem Bewertungsgrundstück (unter Berücksichtigung des Abbruchs des Werkstatttrakts alt) nahezu der Definition des Richtwerts. Da darüber hinaus im ländlichen Raum das Maß der baulichen Nutzung kaum eine messbare Wertrelevanz besitzt, kann dieses Zustandsmerkmal vernachlässigt werden.

Und schließlich liegt das Grundstück auch durchaus immissionsbelastet an der Staatsstraße und in einem mischgebietsartig geprägten Quartier (die Art der baulichen Nutzung beim Richtwert wird als Wohnbauland definiert). Weiterhin wirft auch das südwestlich grenzständig errichtete Wohnhaus auf Flurstück 106 seine Abstandsflächen auf das Bewertungsgrundstück. Diese Merkmale müssen mit einem deutlichen Abschlag, der mit rd. 25 % als marktgerecht erachtet wird, in die Bewertung eingestellt werden.

Der Bodenwert ermittelt sich dann zusammenfassend wie folgt:

	Ausgangswert	550 €/m ²	
Änderung der Wertverhältnisse	0%	0 €/m ²	550 €/m ²
Mikrolage	-25%		-138 €/m ²
	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		412 €/m ²
	Grundstück	663 m ²	
Bodenwert		663 m ² x 412 €/m ² =	273.156 €

3.2.3 Der Sachwert

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 I/2024 (2010 = 100) 181,4	Regio- nal- faktor	BGF	modell- hafter Herstel- lungswert
Wohnhaus	1.31	2 - 3	835 €/m ²	x 1,00	x 1,814	x 1,00	350 m ²	= 530.142 €
Zwischenbau	14.1	4	485 €/m ²	x 1,00	x 1,814	x 1,00	80 m ²	= 70.383 €
								<u>600.525 €</u>
Gesamtnutzungsdauer			80 J.					
Restnutzungsdauer			25 J.					
ergibt fiktives Alter			55 J.					
Alterswertminderungsfaktor					25 J. zu 80 J.		0,31	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen						600.525 € x 0,31		= 186.163 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen						5% von 186.163 €		= 9.308 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen								195.471 €
zzgl. Bodenwert						(= 58% des vorläufigen Sachwerts)		273.156 €
vorläufiger Sachwert								468.627 €
Marktanpassung (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor):						rd. 0,90		
vorläufiger, marktangepasster Sachwert								0,90 x 468.627 € = 421.764 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale								
Abbruch Werkstatt						875 m ³ x 50 €/m ³		= -43.750 €
Risiko Altlasten						7,5% von 273.156 €		= -20.487 €
Erschließungssituation						2,5% von 273.156 €		= -6.829 €
Sachwert								350.698 €

3.2.4 Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen

Kostenkennwert

Dieser bestimmt sich nach den in der Anl. 4 ImmoWertV aufgeführten Bautypen und Standardstufen. Hinsichtlich des Standards werden 5 Stufen beschrieben.

Das Wohnhaus kann hier überwiegend der Stufe 2 (einfach) mit Tendenz zur Stufe 3 (mittel) eingeordnet werden (vgl. auch Beschreibung der „bautechnischen Merkmale“ im Kap. 2.3 des Gutachtens). Als Bautyp wird der Typ 1.31 (Einfamilienhaus, nicht unterkellert, EG, OG und ausgebautes DG) herangezogen. Es wird ein Ausgangswert für diesen Baustrakt, auch unter Berücksichtigung der geringen Teilunterkellerung, von rd. 835 €/m² BGF geschätzt¹. Und für den Zwischenbau, der sich wie eine Garage darstellt, kann der Bautyp 14.1 (Garage in Massivbauweise) mit rd. 485 €/m² BGF in Ansatz gebracht werden.

Weitere Korrekturen

Hier keine 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 hat diesbezüglich noch keine Regionalfaktoren abgeleitet. Dieses Kriterium bleibt deshalb zunächst unberücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer | Restnutzungsdauer

In der Anl. 1 ImmoWertV wird für Wohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Eine rechnerische Restnutzungsdauer besteht bezogen auf das Baujahr nicht mehr. Das Gebäude wurde aber immer wieder umgebaut und modernisiert (letztmalig Ende der 1980er Jahre), so dass es sich dadurch „verjüngt“. Allerdings musste auch nicht unerheblicher Instandsetzungsbedarf und Umbaubedarf im EG (so das Objekt als Wohnhaus genutzt werden soll) festgestellt werden. Solche Zustandsmerkmale können nach § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 8 Abs. 3 ImmoWertV auch in einer angemessenen Verkürzung der Restnutzungsdauer berücksichtigt werden. Das Objekt wird also als fiktiv „älter“ betrachtet. Nach örtlichem Augenschein und unter Berücksichtigung der, die Restnutzungsdauer verkürzenden Zustandsmerkmale wird hier eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren geschätzt. Hierunter kann auch der Zwischenbau subsumiert werden.

Alterswertminderung

Vgl. Erläuterungen zu Kap. 3.2.1 des Gutachtens.

¹ 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.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert dieser Anlagen (vgl. Baubeschreibung) wird aufgrund des geringen Anteils im Verhältnis zum Hauptgebäude pauschaliert nach Erfahrungssätzen in die Bewertung eingestellt.

Marktanpassung

Der bis hierher ermittelte modelltheoretische Rechenwert des vorläufigen Sachwerts muss nun an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt angepasst werden. Allerdings erarbeitet der örtliche Gutachterausschuss hierzu keine Sachwertfaktoren. Die Marktanpassung muss deshalb geschätzt werden.

Aufgrund des im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheren Baukostenniveaus im südlichen Oberbayern müsste hier ein deutlicher Zuschlag in Ansatz gebracht werden. Allerdings dämpft insbesondere das erheblich gestiegene, aber mittlerweile stagnierende Zinsniveau und die hohe Inflationsrate derzeit die Nachfrage. Darüber hinaus handelt es sich um keine heute mehr gängige grundrissliche Konzeption mit relativ niedrigen Raumhöhen, so dass zusammenfassend ein deutlicher Abschlag in die Bewertung eingestellt werden muss.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier ist zunächst der Abbruch des rückwärtigen Werkstatttrakts wertmindernd zu berücksichtigen. Da keine exakte Materialbestandsanalyse vorliegt, wird die Wertminderung pauschaliert nach Erfahrungswerten geschätzt.

Weiterhin können aufgrund der jahrzehntelangen, autoaffinen Nutzung Bodenverunreinigungen nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Dies kann nur mit einem Risikoansatz, der mit rd. 7,5 % des Bodenwerts in Ansatz¹ gebracht wird, berücksichtigt werden.

Und schließlich ist die Erschließungssituation über das Vorderliegergrundstück Flurstück 131/24 nicht geklärt. Ob hier seitens der Gemeinde entschädigungspflichtige Dienstbarkeiten angeboten werden, dieser Streifen öffentlich-rechtlich als Verkehrsfläche gewidmet oder auch zum Kauf angeboten wird, ist nicht bekannt. Auch diese Situation kann nur in einem pauschalierten Ansatz, hier in Höhe von rd. 2,5 % des Bodenwerts, der sozusagen als „Stellvertreterposition“ fungiert und bei weiteren Erkenntnissen konkretisiert werden kann, in der Bewertung berücksichtigt werden.

¹ Es handelt sich hier um keine Scheingenaugigkeit; die Schätzung erfolgt in 2,5 %-Schritten (2,5 %, 5 %, 7,5 % usw.).

4. ERGEBNIS

Ableitung des Verkehrswerts

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

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden aber wohnwirtschaftliche Objekte i.d.R. nach „Substanzwert-“, also Sachwertgesichtspunkten, und dem Aspekt der Eigennutzung gehandelt. Der Erwerb solcher Objekte zur reinen Renditeerzielung spielt nur eine untergeordnete Rolle. Da bei diesem Objekt im vorgefundenen Zustand (baulich und grundrisslich-konzeptionell) ein Mietzins und auch ein Liegenschaftszinssatz kaum herleitbar sind, wurde auf die Ermittlung des Ertragswerts verzichtet.

Da auch die zur Ableitung des Verkehrswerts notwendigen Daten beim hier herangezogenen Sachwertverfahren in ausreichendem Maße zur Verfügung standen, weiterhin über die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und auch sonstige Besonderheiten berücksichtigt wurden, kann der Verkehrswert direkt aus dem Ergebnis des vorangegangenen Sachwertverfahrens ohne weitere Anpassungen übernommen werden.

Bezugsgrößen zum Verkehrswert

Sachwert, v or objektspezifischer Besonderheiten	421.764 €
Bodenwert (entspricht 65%)	273.156 €
relativer Wert (WF/NUF), v or objektspezifischer Besonderheiten	1.962 €/m ²
objektspezifische Besonderheiten	-71.066 €
Verkehrswert	350.000 €

Der Verkehrswert

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 wird für das auf S. 3 beschriebene Objekt zum angegebenen Wertermittlungstichtag folgender Verkehrswert, aber ohne Berücksichtigung von Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs, geschätzt:

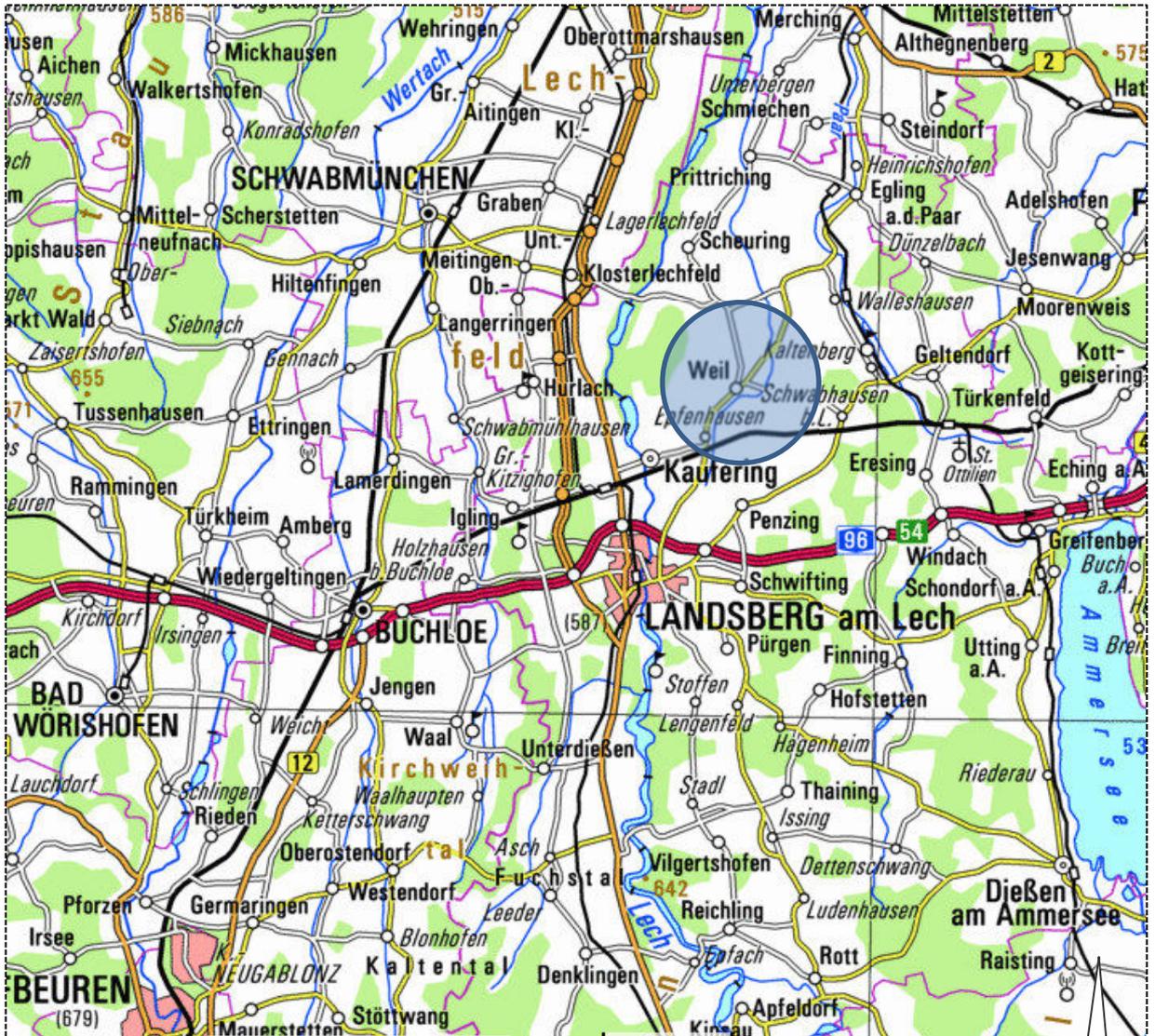
350.000 €

(dreihundertfünfzigtausend Euro)

Landsberg, 11.07.2024¹

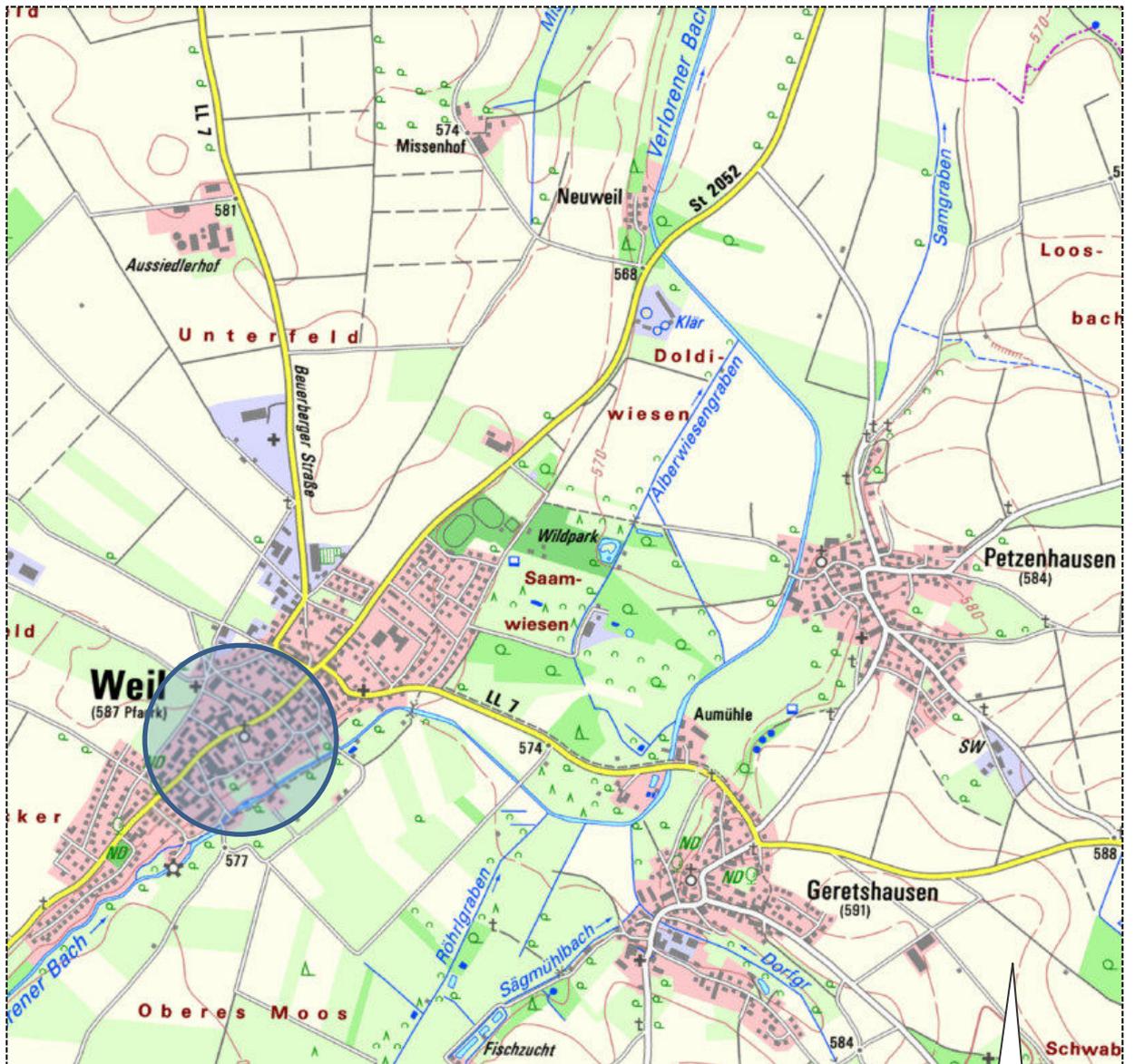
¹ Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten,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

Regionaler Übersichtsplan¹



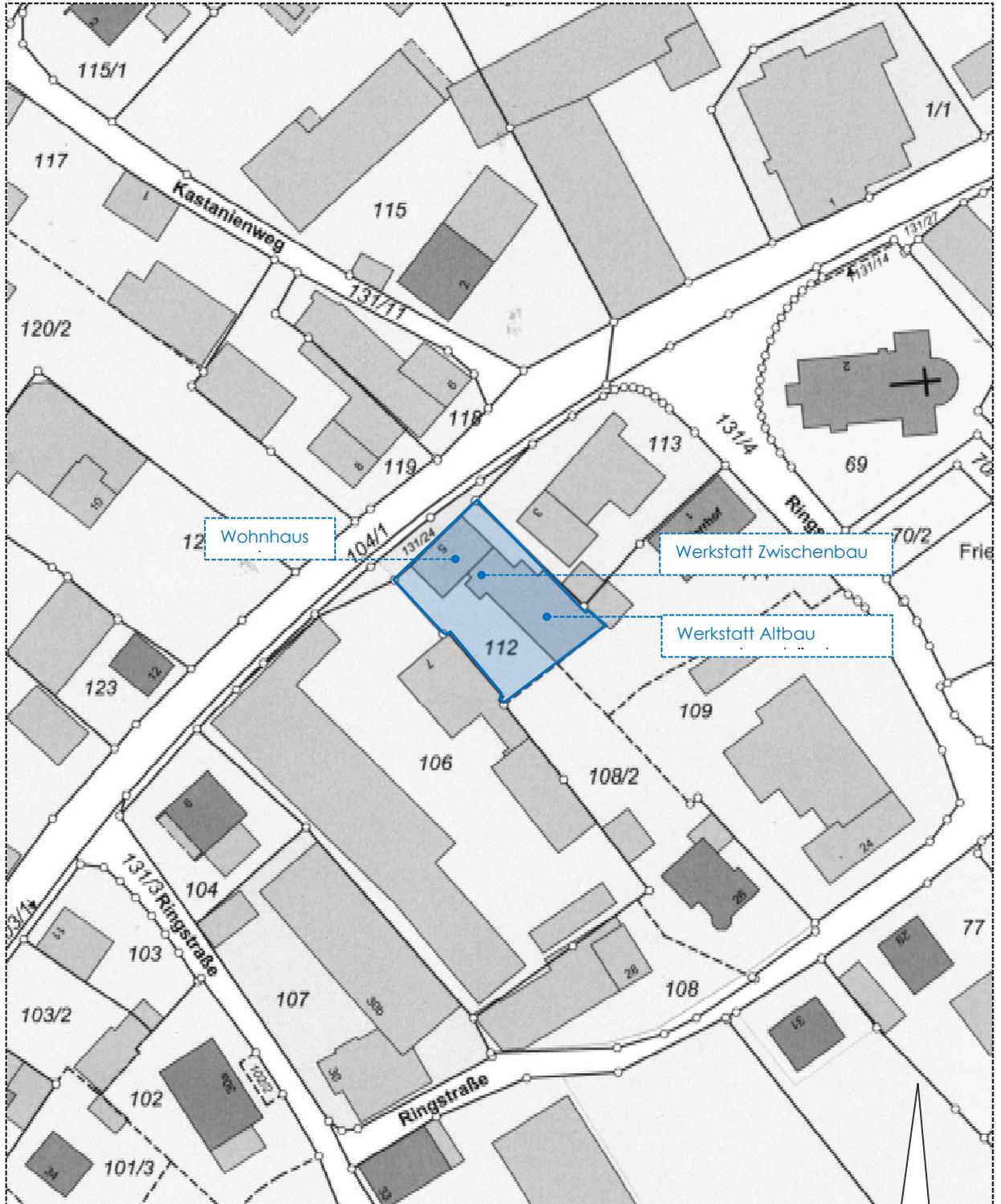
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Lokaler Übersichtsplan¹



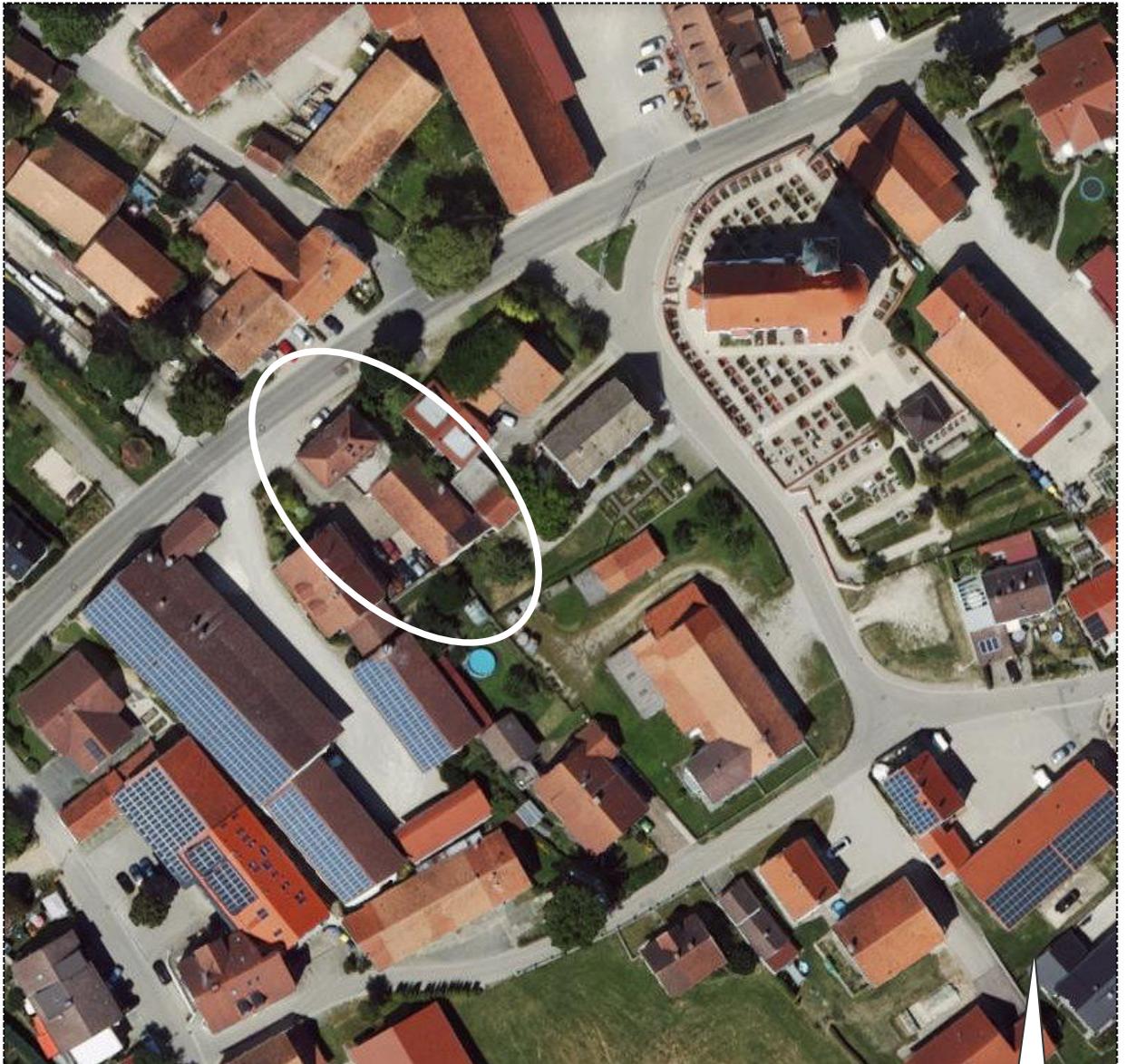
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des zu bewertenden Grundstücks¹



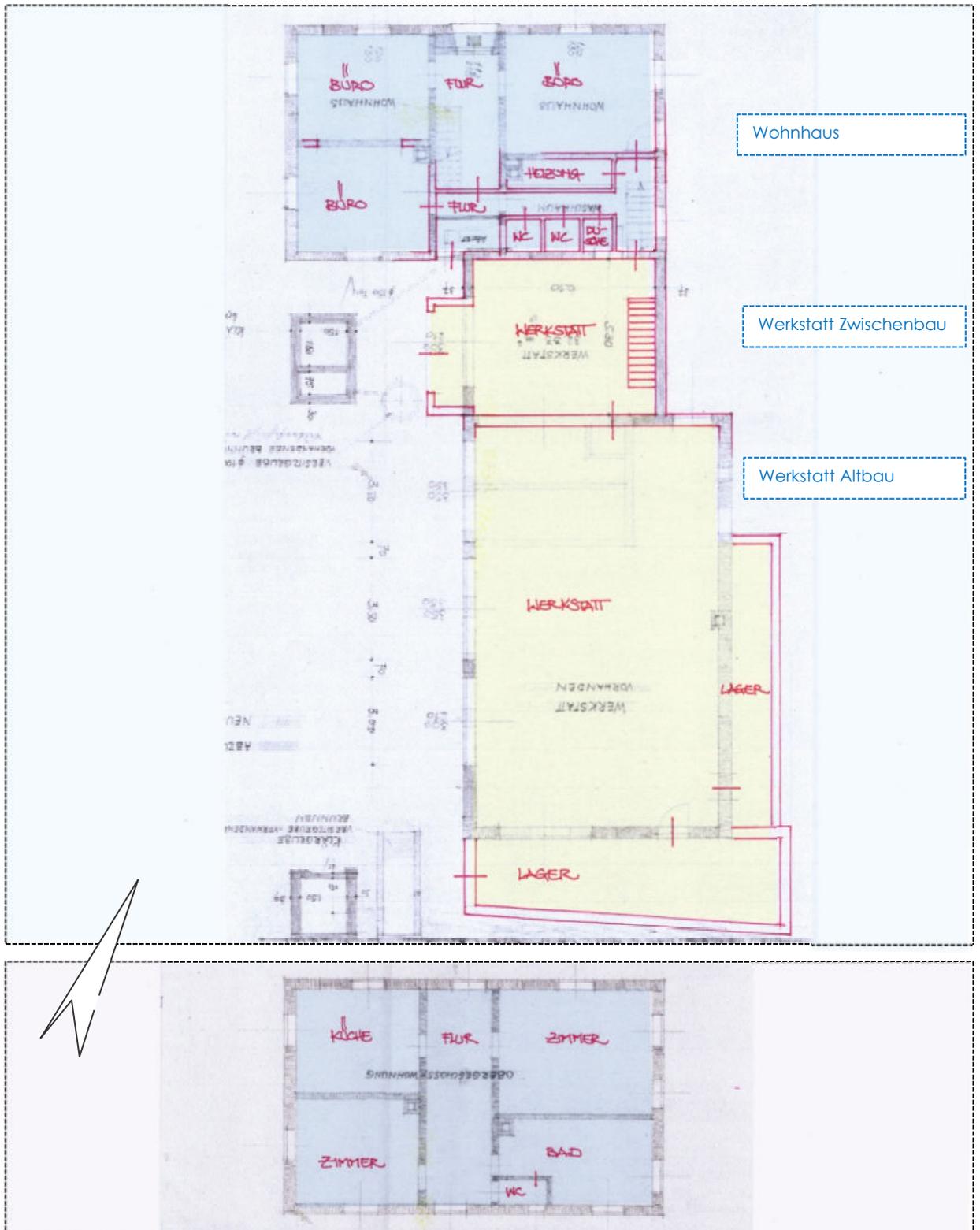
¹ Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbildausschnitt¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Grundriss Erdgeschoss¹



Grundriss Obergeschoss

¹ Da keine Plangrundlagen hinsichtlich der aktuellen, grundrisslichen Konzeption vorliegen, wurden die vorgefundenen Änderungen seitens des Verfassers des Gutachtens grob überschlägig in die Altpläne eingetragen („rot“-Eintragungen).

Flächenzusammenstellungen¹

Bauteil	Geschoss	Länge	Breite	BGF	Anteil	wertrelev . GF	Anteil geschätzt	WF/NUF
Wohnhaus		lt. Plan	lt. Plan					
	KG	5,00 m	6,00 m	30,00 m ²	0%	0,00 m ²	0%	0,00 m ²
	EG	13,00 m	8,25 m	107,25 m ²	100%	107,25 m ²	75%	80,44 m ²
	OG	13,00 m	8,25 m	107,25 m ²	100%	107,25 m ²	75%	80,44 m ²
	DG	13,00 m	8,25 m	107,25 m ²	75%	80,44 m ²	50%	53,63 m ²
	Summe			351,75 m ²		294,94 m ²		214,51 m ²
	gerundet			350 m ²		295 m ²		215 m ²

Bauteil	Geschoss	Länge	Breite	BGF	Anteil	wertrelev . GF
Werkstatt Zwischenbau		lt. Plan	lt. Plan			
	KG	5,29 m	6,72 m	35,55 m ²	0%	0,00 m ²
	EG	3,75 m	2,00 m	7,50 m ²	0%	0,00 m ²
		5,29 m	6,72 m	35,55 m ²	0%	0,00 m ²
	Summe			78,60 m ²		0,00 m ²
	gerundet			80 m ²		0 m ²

Bauteil	Geschoss	Länge	Breite	BGF	Anteil geschätzt	NUF	Anteil geschätzt	BRI
Werkstatt Altbau		lt. Plan	lt. Plan					
	EG	15,28 m	8,42 m	128,66 m ²	90%	115,79 m ²	5,00 m	643,30 m ³
		3,08 m	11,05 m	34,03 m ²	85%	28,93 m ²	5,00 m	170,15 m ³
		2,00 m	10,50 m	21,00 m ²	85%	17,85 m ²	3,00 m	63,00 m ³
	Summe			183,69 m ²		162,57 m ²		876,45 m ³
	gerundet			185 m ²		165 m ²		875 m ³

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

Das Hauptgebäude (Wohnhaus) im städtebaulichen Umfeld



Blick von Westen auf das Wohnhaus



Zufahrt auf den östlichen Teil des Grundstücks



Rückwärtiger Werkstattbereich



Blick von Osten auf das Vorderhaus



Beispiel Ausstattungsstandard in der Werkstatt



Beispiel Ausstattungsstandard im Hauptgebäude (Böden, Wände, Türen) im EG und OG



Ausstattungsstandard der Fenster



Ausstattungsstandard Bad im OG



Treppenaufgang vom OG ins DG



Ausstattungsstandard des ausgebauten DGs

