

Kurzbeschreibung

des mit einem Reihenmittelhaus samt PKW-Außenstellplatz bebauten Grundstücks
Gotenstraße 15 in 86899 Landsberg am Lech und
des 1/13 Miteigentumsanteils an dem Flurstück 1887/22, Nähe Gotenstraße in 86899 Landsberg
am Lech (Garagenhof) samt ausschließlicher Nutzung Garage Nr. 5 sowie
des 6/121 Miteigentumsanteils am Flurstück 1887/49 der Gemarkung Landsberg am Lech
(Verkehrsfläche)

1 Wesentliche Daten

Aktenzeichen des Gerichts	K 24/25
Gutachten-Nr.	25-000066G
Objektart	Reihenmittelhaus samt PKW-Außenstellplatz und ausschließlichem Nutzungsrecht an der Garage Nr. 5
Objektadresse	Gotenstr. 15 in 86899 Landsberg am Lech (Reihenmittelhaus mit PKW-Außen-Stellplatz) Nähe Gotenstraße in 86899 Landsberg am Lech (Garagenhof) Gotenstraße in 86899 Landsberg am Lech (Verkehrsfläche)
Flurstücke	1887/57 1887/22 (1/13 Miteigentumsanteil) 1887/49 (6/121 Miteigentumsanteil) Alle Flurstücke Gemarkung Erpfting
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	241 m ² 386 m ² (Gesamtfläche) 459 m ² (Gesamtfläche)
Wertermittlungsstichtag	25.06.2025
Qualitätsstichtag	25.06.2025
Ortstermin	25.06.2025
Baujahr	Um 2000
Wohnfläche	rd. 103 m ²
Zubehör	Einbauküche, Treppenlift
Nutzung	Wohnnutzung durch Eigentümerin
Zustand	Teilmodernisiert

Baumängel und Bauschäden

In Teilbereichen vorhanden

Verkehrswert (lastenfrei) mit RMH bebautes Grundstück Flurstück 1887/57 samt PKW-Außenstellplatz	600.000 €
Verkehrswert (lastenfrei) Garage samt 1/13 MEA am Flurstück 1887/22	13.000 €
Verkehrswert (lastenfrei) 6/121 MEA an Flurstück 1887/49 (Verkehrsfläche)	2.500 €
Werteinfluss lfd. Nr. 1 Abt. II GB (Stromleitungs- und Betretungsrecht)	0 €
Werteinfluss lfd. Nr. 2 Abt. II GB (Ausschluss Aufhebung der Gemeinschaft, Benutzungsregelung)	0 €
Werteinfluss lfd. Nr. 3 Abt. II GB (Rückauflassungsvormerkung)	0 €
Freie Schätzung Zubehör (Einbauküche, Treppenlift)	5.000 €

2 Beschreibung und Beurteilung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilmodernisiertes Reihenmittelhaus samt Nutzungsrecht an einer PKW-Garage im Garagenhof und PKW-Außenstellplatz auf dem Reihenhausesgrundstück. Es befindet sich im südlichen Teil von Landsberg am Lech in ruhiger, gepflegter und gut durchgrünter Wohnlage unweit des Ortsrands.

Als größere Renovierungsmaßnahme ist der Einbau von dreifach verglasten Isolierfenstern und die Erneuerung der Gaszentralheizung zu nennen. In Teilbereichen sind Baumängel/Bauschäden vorhanden.

Das Reihenmittelhaus weist mit rund 103 m² Wohnfläche aus heutiger Sicht für die Objektart eine unterdurchschnittliche Größe auf. Die Kinderzimmer sind eher klein dimensioniert. Die Gas-Zentralheizung ist im Speicher untergebracht. Es sind eine Südterrasse und ein Südbalkon vorhanden.

Das Bewertungsobjekt punktet durch eine gängige Raumaufteilung, dem teilmodernisierten Zustand, dem Südgarten und durch die gefragte Makrolage in Landsberg am Lech. Einkaufsmöglichkeiten sind im erweiterten Umfeld erreichbar. Zudem sind zwei PKW-Stellplätze (Garage und Außenstellplatz) vorhanden. Die Haltestelle des Stadtbusses ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Aufgrund der Objekteigenschaften hat das Bewertungsobjekt eine gute Marktgängigkeit.

Für weitere Informationen wird auf das Gutachten verwiesen.

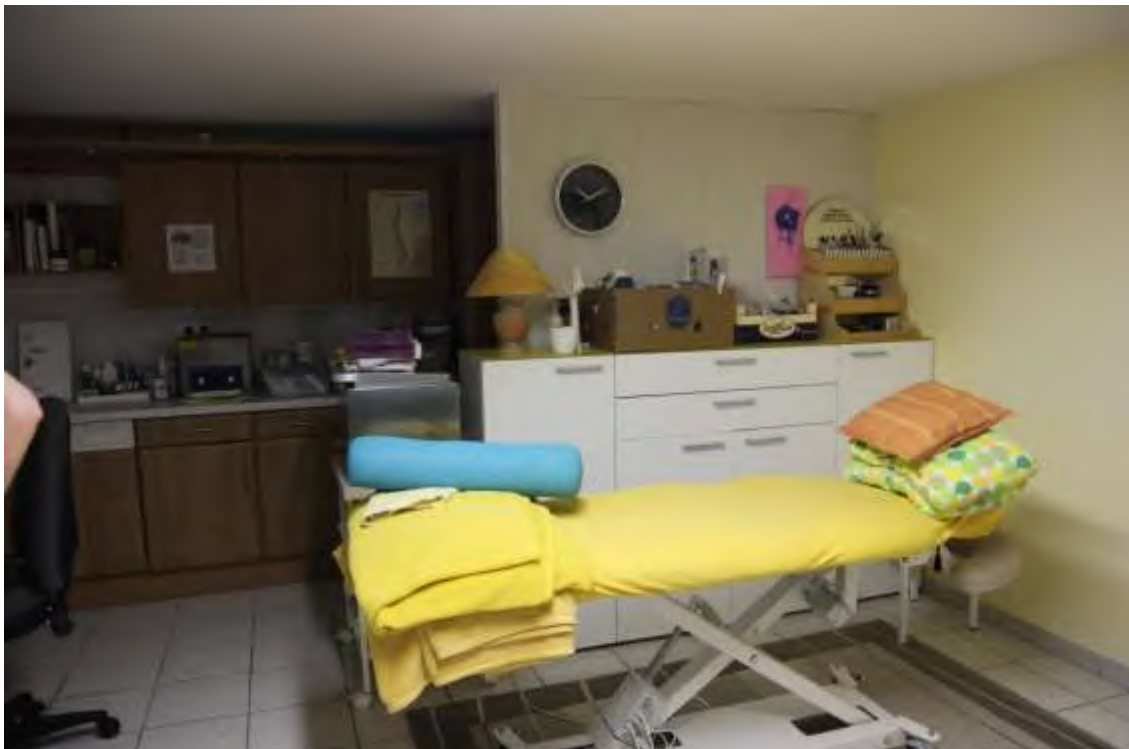
Anlage 1: Fotodokumentation



Nordansicht Reihenhaus mit PKW-Außenstellplatz



Südansicht Reihenhaus



Ausgebauter Kellerraum



Blick vom Wohnzimmer zum Flur und zur Küche



Wohnzimmer



Küche



Bad Dachgeschoss



Bad Dachgeschoss



Kinderzimmer Dachgeschoss mit beschädigter Wand (Dachrinne defekt)



Kinderzimmer Dachgeschoss mit beschädigter Wand - Detailansicht



Südgarten

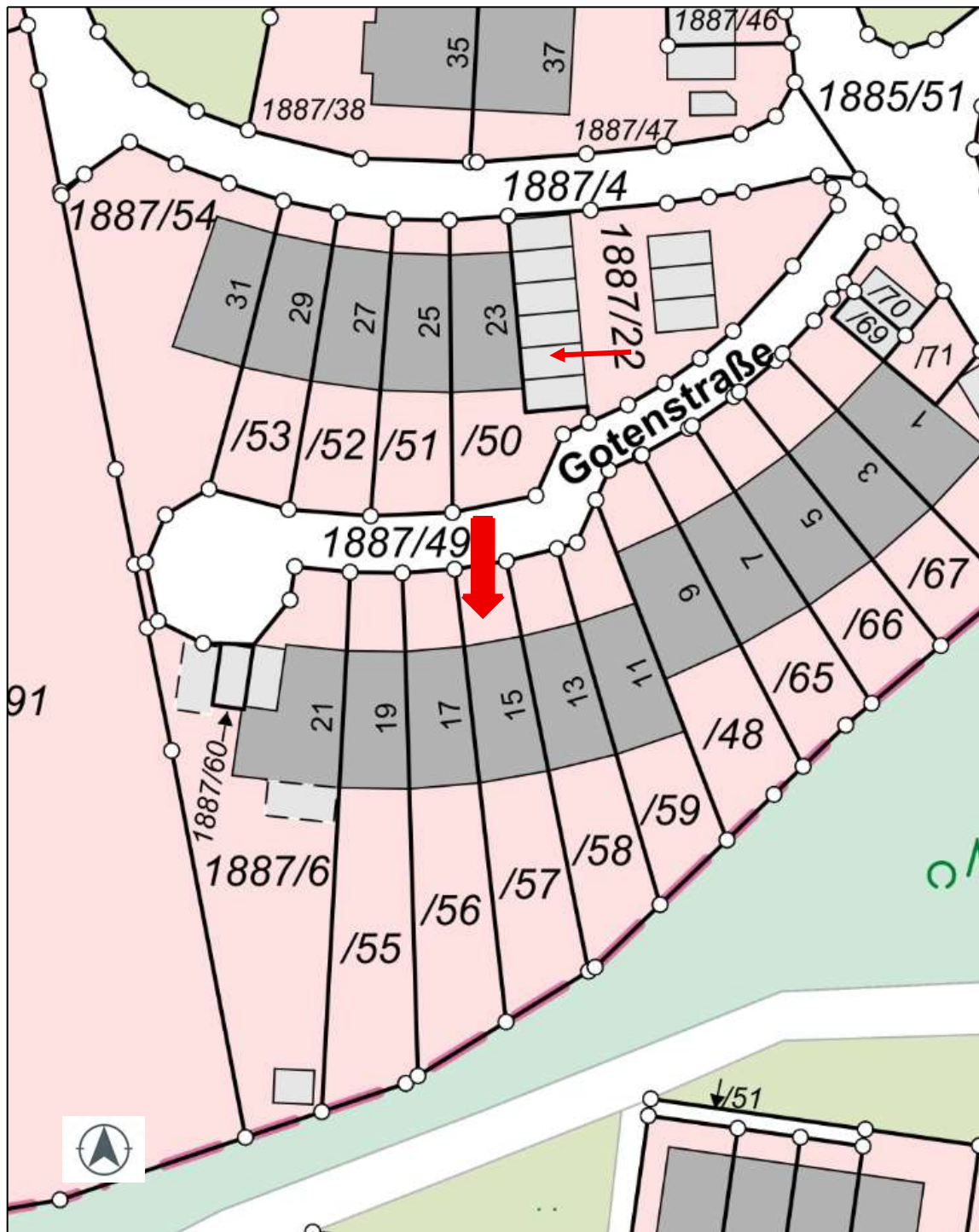


Garage



Stichstraße Gotenstraße Richtung Westen

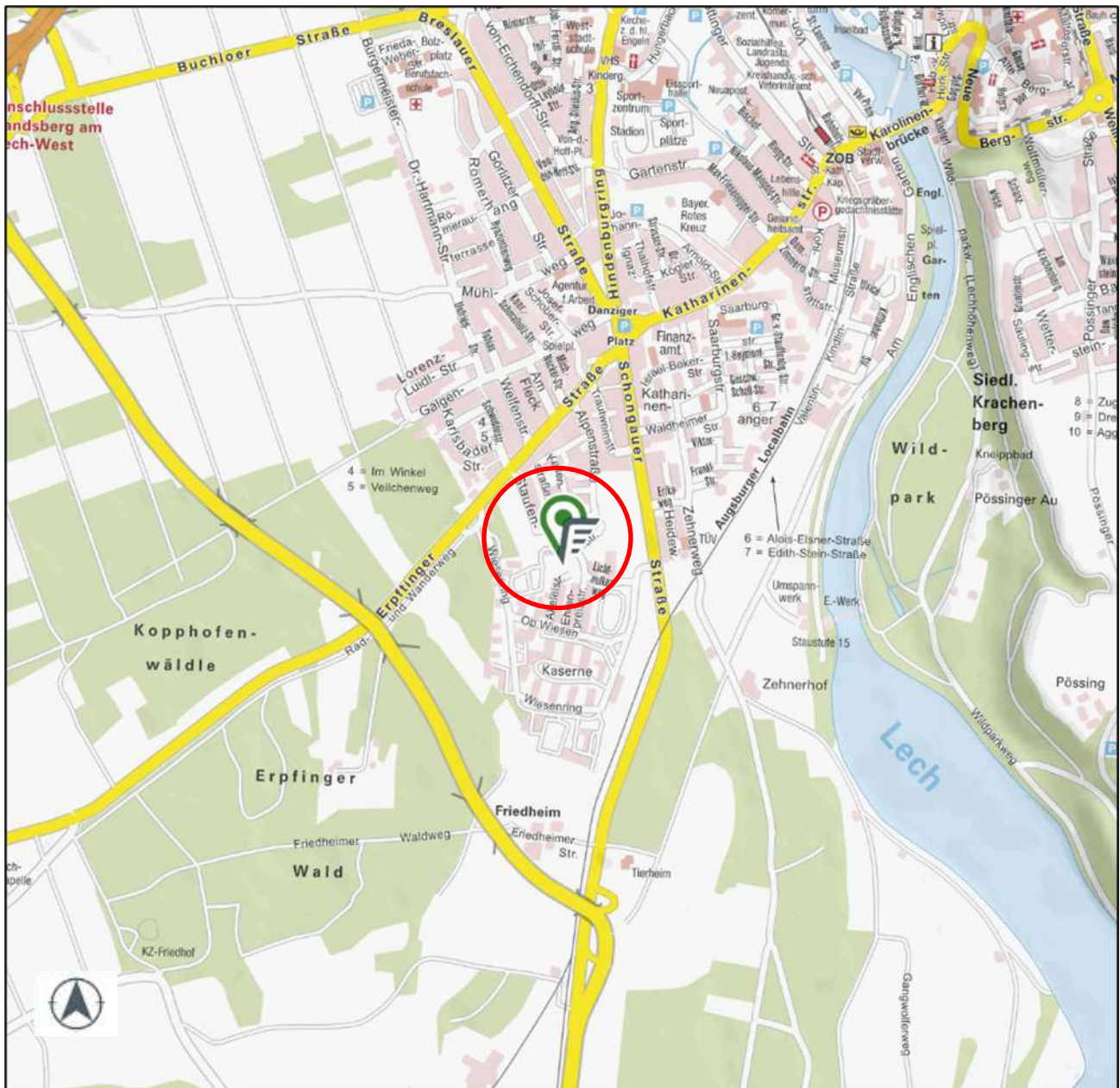
Anlage 2: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster¹



Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

¹ Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

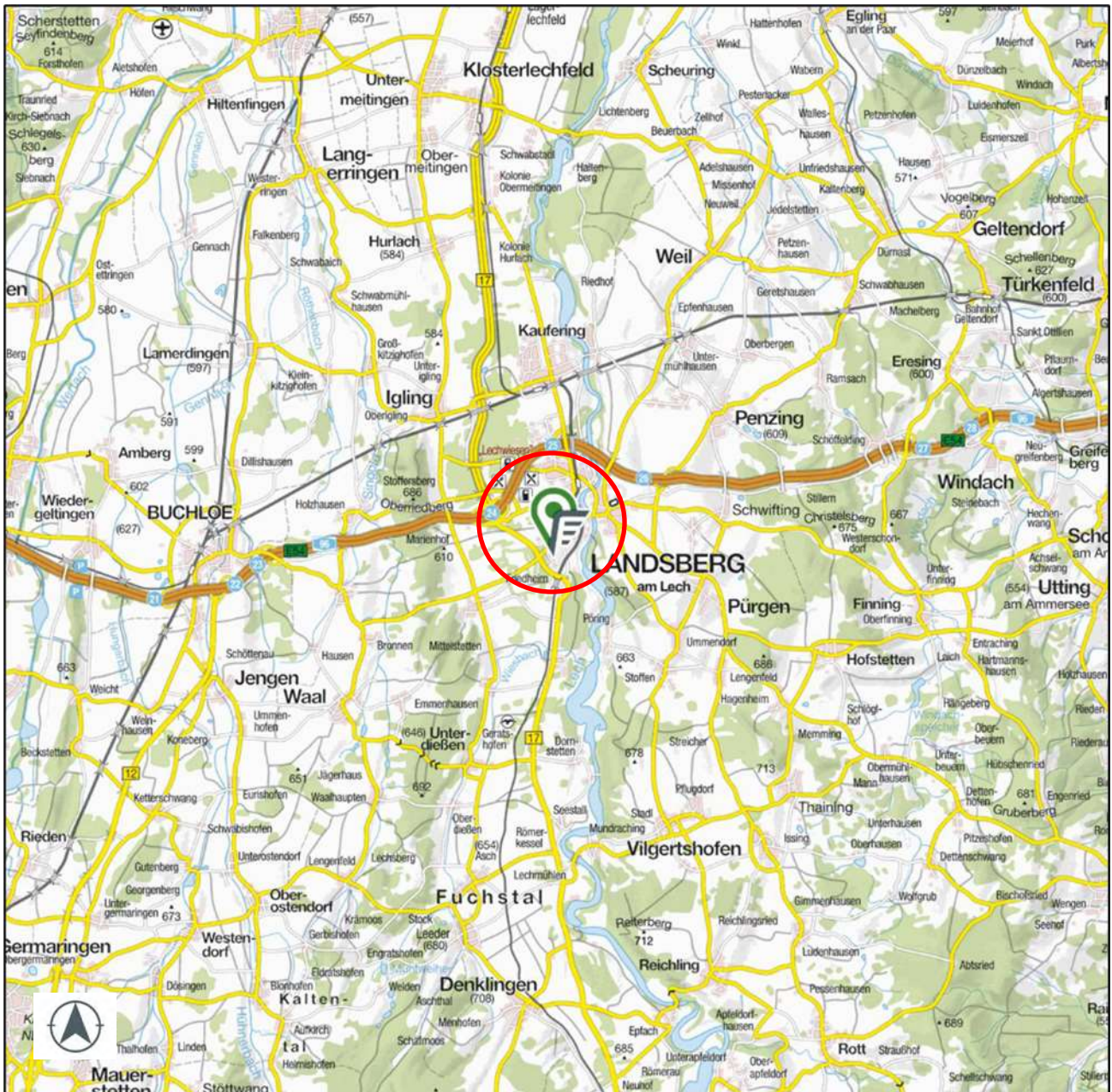
Anlage 3: Regionalkarte 1:20.000²



² Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2025. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

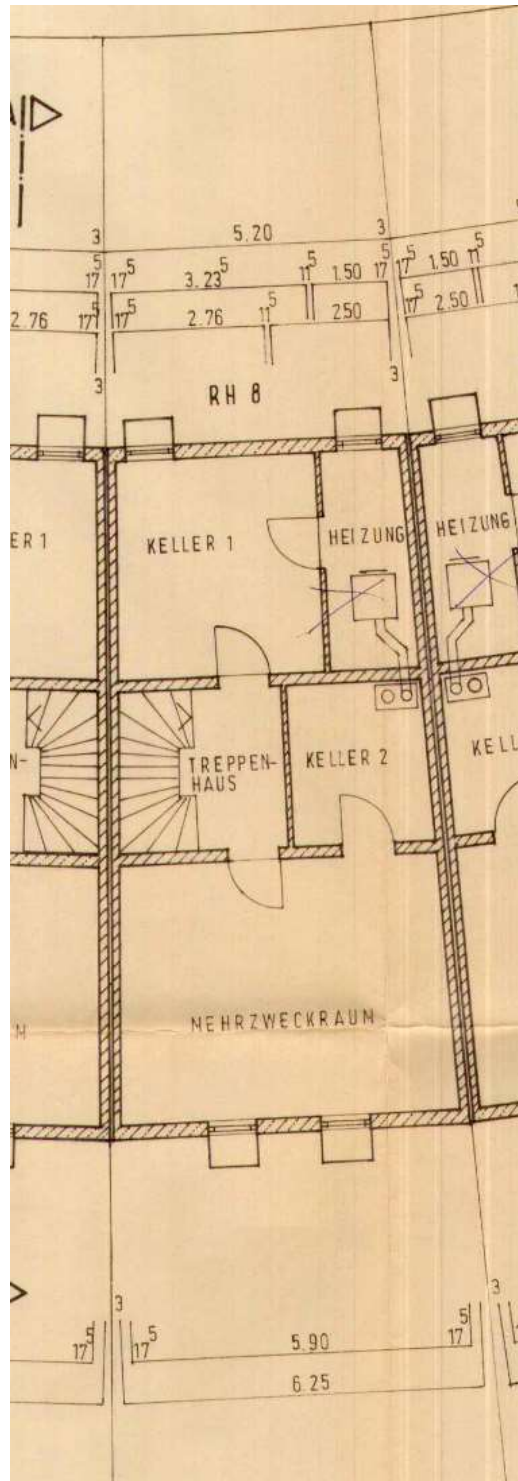
Reihenmittelhaus mit Einzelgarage und PKW-Außenstellplatz
Gotenstr. 15 in 86899 Landsberg am Lech

Anlage 4: Regionalkarte 1:200.000³



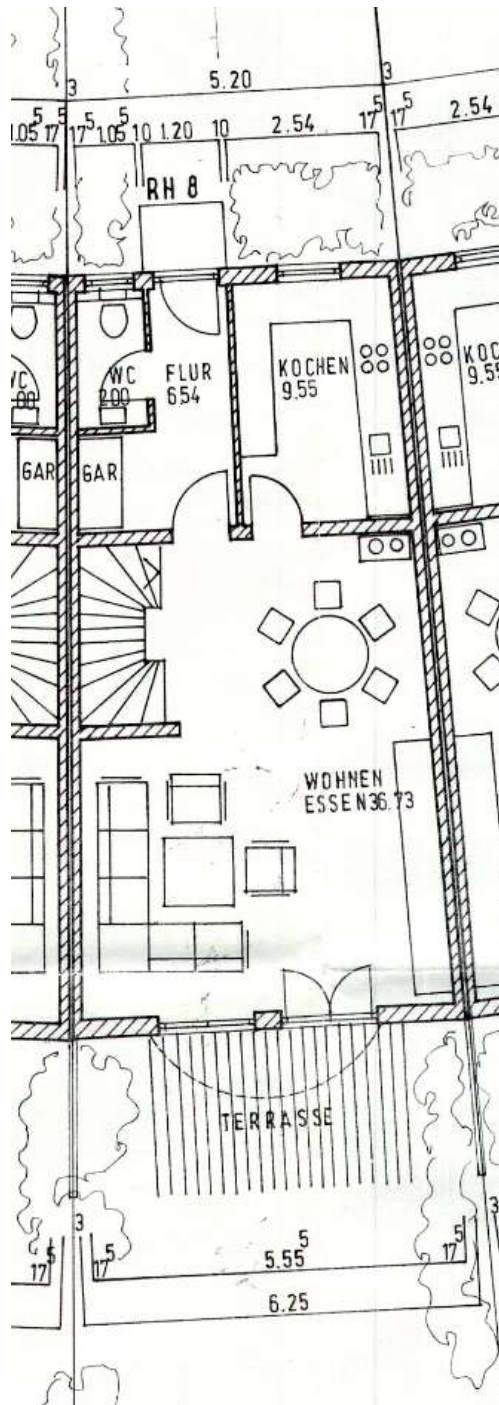
³ Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2025. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 5: Grundrisse

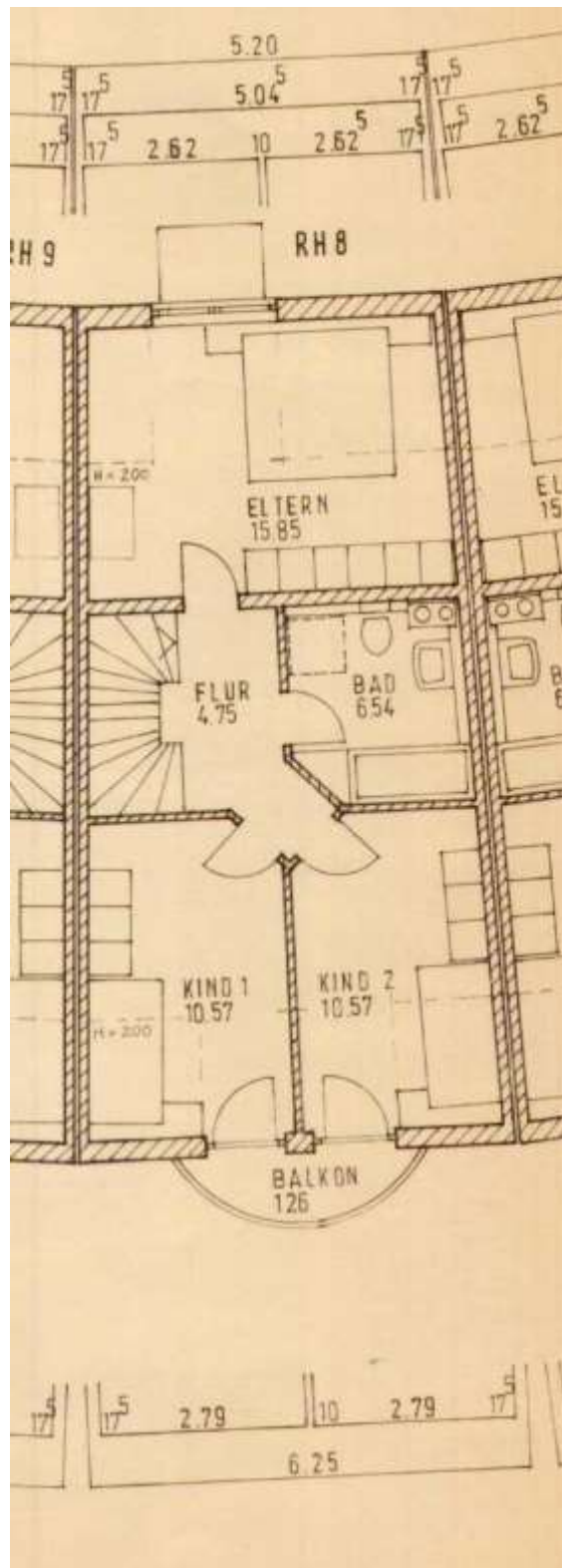


Untergeschoss

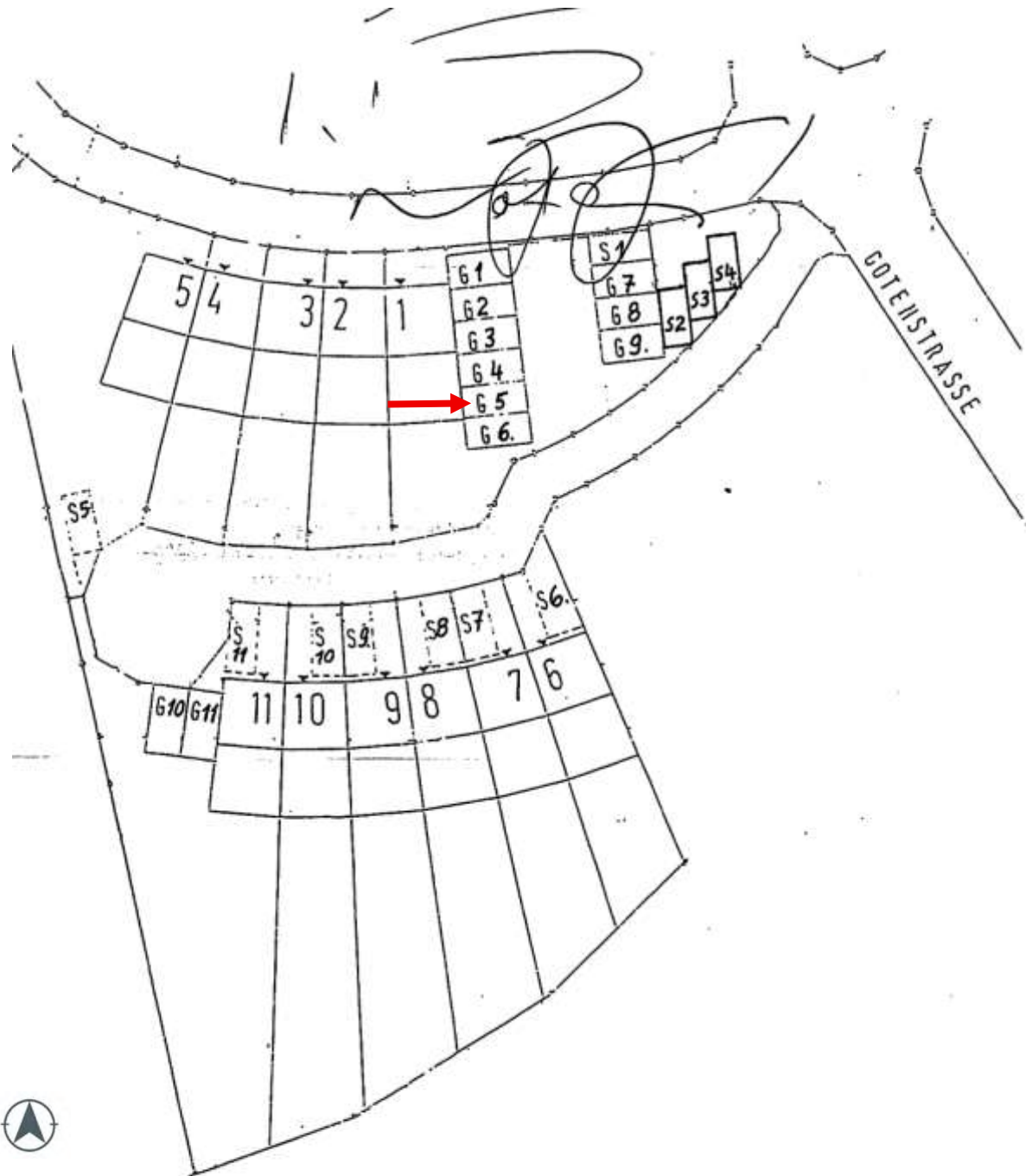
Tatsächlicher Grundriss im Keller weicht ab.



Erdgeschoss



Dachgeschoss



LAGEPLAN

Grundriss Garage Nr. 5