

Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

des mit einem Reihennittelhaus 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)

Dieses Gutachten umfasst 65 Seiten inklusive Deckblatt.

Aktenzeichen des Gerichts	K 24/25
Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg – Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) - 86142 Augsburg
Gutachten-Nr.	25-000066G



Verkehrswert Reihenhaus mit PKW-Außen-Stellplatz (unbelastet)	600.000 €
Verkehrswert Garage und Miteigentumsanteil am Garagenhof	13.000 €
Verkehrswert Miteigentumsanteil Verkehrsfläche	2.500 €

Wertermittlungstichtag	25.06.2025
Qualitätstichtag	25.06.2025
Objektbesichtigung	25.06.2025
Auftragserteilung	15.05.2025
Erstellt am	23.09.2025

Sachverständige **Marlies Pöll-Denzl**

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Gedruckte Ausfertigung Nr. 1 von 4 zzgl. einer Digitalversion mit qualifizierter elektronischer Signatur

Inhaltsverzeichnis

1	Übersichtsblatt.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Wertdefinitionen	5
2.2	Konkretisierung des Bewertungsauftrags	5
2.3	Rechtliche Grundlagen.....	6
2.4	Verwendete Literatur	6
2.5	Vorliegende Unterlagen.....	7
2.6	Objektbesichtigung.....	7
2.7	Urheberrecht	8
2.8	Abgrenzung des Auftrages	8
3	Grundbuch.....	9
3.1	Deckblatt.....	9
3.2	Bestandsverzeichnis	9
3.3	Abteilung I (Eigentumsverhältnisse)	10
3.4	Abteilung II (Lasten und Beschränkungen).....	10
3.5	Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden)	11
3.6	Identifizierung Bewertungsobjekt.....	11
3.7	Sonstige Wertbeeinflussungen	11
4	Beschreibung und Beurteilung	12
4.1	Immobilienmarkt.....	12
4.2	Makrolage	13
4.3	Mikrolage	14
4.4	Grundstück.....	15
4.5	Gebäude	18
4.6	Baubeschreibung	20
5	Zusammenfassende Beurteilung	23
6	Verkehrswert	24
6.1	Verfahrenswahl	24
6.2	Bodenwert.....	24
6.3	Sachwert.....	27
6.4	Ableitung Verkehrswert	35
6.5	Plausibilisierung mit Ertragswert	35
7	Positive und negative Objekteigenschaften.....	40
8	Ergebnis	41
9	Anlagen.....	42

1 Übersichtsblatt

Aktenzeichen des Gerichts	K 24/25
Gutachten-Nr.	25-000066G
Objektart	Reihenmittelhaus samt PKW-Außenstellplatz und ausschließlichem Nutzungsrecht an der Garage Nr. 5
Objektadresse	a) Gotenstr. 15 in 86899 Landsberg am Lech (Reihenmittelhaus mit PKW-Außen-Stellplatz) b) Nähe Gotenstraße in 86899 Landsberg am Lech (Garagenhof) c) Gotenstraße in 86899 Landsberg am Lech (Verkehrsfläche)
Flurstücke	a) 1887/57 b) 1887/22 (1/13 Miteigentumsanteil) c) 1887/49 (6/121 Miteigentumsanteil) Alle Flurstücke Gemarkung Erpfting
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	a) 241 m ² b) 386 m ² (Gesamtfläche) c) 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 Allgemeine Angaben

2.1 Wertedefinitionen

2.1.1 Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB wie folgt definiert:

„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.“

2.2 Konkretisierung des Bewertungsauftrags

2.2.1 Auftraggeber und Auftragserteilung

Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg – Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)
Adresse des Auftraggebers	Schätzlerstr. 13 – 86150 Augsburg
Auftragserteilung	Beweisbeschluss vom 15.05.2025

2.2.2 Anlass der Wertermittlung

Zwangsversteigerungsverfahren.

2.2.3 Beweisbeschluss

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts zu schätzen.

Zudem sind die im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1,2,3 eingetragene Rechte gesondert zu bewerten.

2.2.4 Parteien und Prozessbevollmächtigte

Aufgrund Anonymisierung des Gutachtens erfolgt keine Angabe.

2.2.5 Wertermittlungsobjekt

Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) sind:

- Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
- grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

Im vorliegenden Fall ist das mit einem Reihenmittelhaus samt PKW-Außenstellplatz bebaute Grundstück, Flurstück 1887/57 der Gemarkung Erpfting, Gotenstr. 15 in 86899 Landsberg am Lech und der 1/13 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 1887/22 der Gemarkung Erpfting (Garagenhof) verbunden mit dem schuldrechtlich vereinbarten, ausschließlichen Nutzungsrecht an der Garage Nr. 5, Nähe Gotenstraße in 86899 Landsberg am Lech, sowie der 6/121 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 1887/49 der Gemarkung Erpfting (Verkehrsfläche), Gotenstraße in 86899 Landsberg, Gegenstand der Bewertung.

Es wird im Folgenden als „Bewertungsobjekt“ bzw. als „Bewertungsgrundstück“ bezeichnet.

2.2.6 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Im vorliegenden Fall ist dies der 25.06.2025.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, es liegen besondere Umstände vor, die eine Abweichung begründen.

Der Qualitätsstichtag ist der 25.06.2025.

2.3 Rechtliche Grundlagen

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB, den Maßgaben der ImmoWertV und weitergehender anerkannter Methoden ermittelt. Eventuelle künftige Entwicklungen wurden berücksichtigt, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Maßgebliche, wichtige Gesetze, Verordnungen und Richtlinien:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- DIN 277 Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken
- DIN 276 Kosten im Hochbau

Falls keine andere Angabe gemacht wurde, gilt jeweils die gültige bzw. für die Wertermittlung relevante Fassung der Veröffentlichung.

Dieses Gutachten ist nicht im Sinne geschlechtergerechter Sprache verfasst. Bei den Formulierungen wird die Gleichstellung der Geschlechter vorausgesetzt.

Bei Kilometerangaben handelt es sich um Fahrtstrecken, außer es wurde etwas anderes angegeben.

Die Berechnungen wurden maschinell erstellt. Rundungsdifferenzen können vorhanden sein.

2.4 Verwendete Literatur

- Kleiber, Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, aktuelle Digitalversion
- Kleiber, Wolfgang, Marktwerttermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage, Köln (2022)
- Petersen, Hauke; Schnoor, Jürgen; Seitz, Wolfgang; Vogel, Roland, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 3. Auflage, München (2018)

- Kleiber, Wolfgang, Tillmann, Hans-Georg, Seitz, Wolfgang, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Köln 2017

2.5 Vorliegende Unterlagen

Der Sachverständigen wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen überlassen:

- Beweisbeschluss vom 15.05.2025

Von der Sachverständigen wurden folgende Unterlagen angefordert:

- Grundbuchauszug, Abdruck vom 18.06.2025
- Bewilligung (Kaufvertrag) vom 01.06.1999
- Bewilligung (Ehevertrag) vom 12.05.2011
- Bewilligung (Vollzugsantrag – Messungsanerkennung) vom 10.10.2000
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Flurstücksnachweis vom 02.06.2025
- Auskunft zum Bodenrichtwert (Stand 01.01.2024)
- Auskunft zum Baurecht und den Erschließungsbeiträgen (Straße) der Stadt Landsberg am Lech (undatiert)
- Auskunft zu den Herstellungsbeiträgen (Wasser, Kanal) der Stadtwerke Landsberg KU vom 10.06.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 12.06.2025
- Denkmalschutzabfrage (BayernAtlas) vom 08.09.2025
- Hochwasserrisikoabfrage (BayernAtlas) vom 08.09.2025
- Naturschutzabfrage (BayernAtlas) vom 08.09.2025
- diverses Kartenmaterial (Luftbild, Regionalkarte, Stadtplan)

Das Gutachten ist unter der Annahme erstellt, dass alle mir überlassenen Unterlagen sowie die mir gegenüber gemachten mündlichen Angaben richtig, vollständig und aktuell sind. Augenscheinliche Abweichungen konnten nicht festgestellt werden. Die Angaben erscheinen plausibel.

Die Recherchen wurden am 10.06.2025 abgeschlossen.

2.6 Objektbesichtigung

Es fand eine Innen- und Außenbesichtigung am 25.06.2025 statt.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung waren:

- Frau xxx (Eigentümerin)
- Frau xxx (Prozessbevollmächtigte des Gläubigers)
- Frau Marlies Pöll-Denzl (ö.b.v. Sachverständige)

Es konnten alle Wohnräume des Wohnhauses und auch das Grundstück besichtigt werden.

Das Bewertungsobjekt war am Ortstermin möbliert und bewohnt. Bauteile waren bedeckt. Der Dachspitz konnte aufgrund eingeschränkter Belichtung und Lagerung von Gegenständen nur in Teilbereichen in Augenschein genommen werden. Die Garage konnte nur von außen besichtigt werden. Aussagen zu diesen Bereichen waren nur eingeschränkt möglich.

Das Ergebnis der Ortsbesichtigung wurde für die Arbeitsakte protokolliert und durch digitale Fotoaufnahmen dokumentiert.

2.7 Urheberrecht

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtauftrag zugrunde liegt.

Der Verfasserin des Gutachtens behält an den von ihr erbrachten Leistungen das Urheberrecht, soweit sie urheberrechtsfähig sind. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrages gefertigte Wertgutachten inklusive aller sonstigen Anlagen nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Dazu zählt auch die Veröffentlichung im Zwangsversteigerungsportal.

Für jede anderweitige Verwendung bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners. Eine weitere Veröffentlichung, ganz oder teilweise, auch im Internet, ist nicht gestattet. Ein Haftungsanspruch gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Die in diesem Gutachten abgedruckten Karten und Luftbilder sind ebenfalls urheberrechtlich geschützt. Es handelt sich dabei um lizenzierte Daten, die vom Verfasser bei den jeweiligen Lieferanten (entgeltlich) erworben wurden. Soweit die Informationen im Internet abgerufen wurden, bestehen Nutzungseinschränkungen. Die selbst angefertigten Fotos unterliegen ebenfalls dem Urheberrecht. Gegebenenfalls sind Persönlichkeitsrechte Dritter zu beachten. Die Empfänger dieses Gutachtens sind auf bestehende Urheberrechte und Publikationsverbote hinzuweisen, sofern keine andere Angabe gemacht wurde.

Eine Weitergabe oder Nutzung der Karten, Luftbilder und Fotos außerhalb des Verwendungszwecks des Gutachtens ist ausdrücklich nicht gestattet, auch nicht durch Dritte bei Weitergabe des Gutachtens.

2.8 Abgrenzung des Auftrages

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder eventuell im Boden vorhandener Altlasten, Kontaminationen oder Sprengstoffe. Es fanden weder Untersuchungen zur Standsicherheit, zu Schall- und Wärmeschutzeigenschaften, bauphysikalischen Sachverhalten noch zur Dampf- und Winddichtigkeit statt. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt.

Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. Demzufolge kann das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind, nicht ausgeschlossen werden. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten. Für das Vorhandensein von verdeckten bzw. verschwiegenen Baumängeln wird keine Haftung übernommen.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt. Aussagen zum Gebäudezustand sowie zu eventuellen Mängeln oder Schäden waren nur soweit möglich, wie sie durch Augenschein erkennbar waren und

zerstörungsfrei begutachtet werden konnten. Vorliegende Baumängel- und Bauschäden wurden nur pauschal berücksichtigt. Etwaige Mängel wurden der Sachverständigen nicht mitgeteilt.

Alle Hinweise zu Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt. Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (wie Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz etc.) eingehalten worden sind.

Soweit nicht anders dargestellt, wird davon ausgegangen, dass die Baulichkeiten eine baurechtliche Genehmigung aufweisen und nach allgemein geltenden Grundsätzen, Baunormen, bauordnungsrechtlichen Vorschriften und sonstigen rechtlichen Vorgaben errichtet wurden.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist der Unterzeichnerin nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass aus diesem Gutachten kein Baurecht verbindlich abgeleitet werden kann. Eine Klärung kann nur durch Bauvoranfrage oder Bauantrag an die zuständige Behörde erfolgen.

3 Grundbuch

Es wird angenommen, dass das Grundbuch den Stand zum Bewertungsstichtag widerspiegelt. Anderweitige Angaben lagen nicht vor. Das Grundbuch enthält folgende wesentliche Vereinbarungen.

3.1 Deckblatt

Amtsgericht Landsberg am Lech, Grundbuch von Erpfting, Blatt 1695, Ausdruck vom 18.06.2025.

3.2 Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis werden das Grundstück und die mit dem Grundstück verbundenen Rechte definiert.

Es liegen keine Eintragungen von Herrschvermerken vor.

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige Nr. d. Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1		1887/57	Gotenstr. 15, Gebäude- und Freifläche	241 m ²
2/ zu 1		1/13 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 4190/32	Nähe Gotenstraße, Gebäude- und Freifläche	386 m ²
3/ zu 1		gelöscht		

4/ zu 1 3 6/121 Miteigentumsanteil Gotenstraße, 459 m²
an dem Grundstück Verkehrsfläche
1887/49

3.3 Abteilung I (Eigentumsverhältnisse)

Frau xxx (Daten anonymisiert).

3.4 Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vorhanden:

Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Eintragung
1	1	Stromleitungs- und Betretungsrecht für Lech-Elektrizitätswerke AG, Augsburg; gemäß Bewilligung vom 26.05.1976 -URNr. 1363/II/Notar Gum, Landsberg a. Lech-; eingetragen am 22.09.1977; hierher übertragen am 15.12.2000.
2	2	Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: a) Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft; b) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB; a) und b) im Gleichrang untereinander; gemäß Bewilligung vom 10.10.2000 -URNr. A 2166/Notar Dr. Rapp, Landsberg a. Lech-; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 15.12.2000.
3	1,2,4	Rückauffassungsvormerkung für Herrn xxx ¹ , geb. am xxx; gemäß Bewilligung vom 12.05.2011, URNr. 1080/11 Notar Franzmann, Mindelheim; eingetragen am 17.06.2011
4	1, 2/zu1, 4/zu 1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K24/25); eingetragen am 11.04.2025

Die Sachverständige wurde beauftragt die in Abteilung II Nr. 1,2,3 eingetragenen Rechte gesondert zu bewerten.

Lfd. Nr. 1 Abt. II:

Das Grundbuchamt teilte am 09.07.2025 mit, dass die o.g. Bewilligung nicht mehr auffindbar ist. Die Bewertung der Belastung auf Basis der Bewilligung kann nicht durchgeführt werden.

Die Sachverständige geht davon aus, dass bei Neubebauung mit den Reihenhäusern auf das Leitungsrecht Rücksicht genommen wurde (Annahme). Der Belastung wird kein wesentlicher Werteeinfluss beigemessen. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

Die Einschätzung erfolgt auf Basis einer Annahme. Sollte eine Urkunde vorgelegt werden, die eine Beeinträchtigung des Bewertungsobjekts durch die Eintragung dokumentiert, ist diese Bewertung ggf. zu korrigieren.

Lfd. Nr. 2 Abt. II:

Es lag die Bewilligung vom 10.10.2000 vor (Vollzugsantrag – Messungsanerkennung). Diese enthält die folgenden, wesentlichen Vereinbarungen:

¹ Daten anonymisiert

„Die Miteigentümer des Gemeinschaftsgrundstücks FINr. 1887/22 vereinbaren was folgt:

1. Das Recht auf Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist für immer ausgeschlossen.
2. Bezüglich der Verwaltung und Benutzung des Gemeinschaftsgrundstücks einschließlich der Lagentragung folgendes:

Auf der Gemeinschaftsfläche werden 9 Garagen und 4 oberirdische PKW-Abstellplätze errichtet.

Garagenflächen und/oder Stellplatzflächen werden einzelnen Miteigentümern zur alleinigen Nutzung, auch mit Wirkung gegen Sondernachfolger, zugewiesen. Die Nutzungsrechte sind in gleicher Weise übertragbar wie Sondernutzungsrechte nach WEG. Der Unterhalt der Nutzungsbereiche, insbesondere der hierauf errichteten Gebäulichkeiten, einschließlich der Verkehrssicherungspflicht, obliegt jedem Allein-Nutzungsberechtigten für seinen Bereich alleine. Der Unterhalt einschließlich der Verkehrssicherungspflicht des Garagen- und Stellplatzinnenhofes obliegt den Nutzungsberechtigten der Garage und der Stellplätze entsprechend ihrem Miteigentumsanteil.“

Die Belastung sichert den Bestand des Garagenhofes und regelt die Nutzung und Verkehrssicherungspflicht. Positive und negative Merkmale gleichen sich aus. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

Lfd. Nr. 3 Abt. II:

Es lag die Bewilligung vom 12.05.2011 vor (Ehevertrag mit Zugewinnausgleich). Laut dieser hat sich der Veräußerer, Herr xxx (Ehegatte der Eigentümerin), ein Rückfallrecht an der übertragenen Immobilie einräumen lassen, die an bestimmte Bedingungen geknüpft ist. Die Rückforderung kann nur vom Veräußerer persönlich, also nicht von seinen Rechtsnachfolgern abgegeben werden.

Herr xxx ist laut Angabe am Ortstermin verstorben. Die Eintragung hat keine Relevanz mehr. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

3.5 Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden)

Eintragungen in Abt. III des Grundbuches werden bei der Bewertung üblicherweise nicht berücksichtigt. Nach vorherrschender Auffassung sollen Finanzierungskosten die Höhe des Marktwerts (Verkehrswerts) nicht beeinflussen.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

3.6 Identifizierung Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt konnte anhand des Grundbuchs und der Flurkarte eindeutig identifiziert werden.

3.7 Sonstige Wertbeeinflussungen

3.7.1 Baulasten

Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Entsprechende Eintragungen befinden sich innerhalb des Grundbuchs.

3.7.2 Miet- und Pachtverträge

Laut den Erkenntnissen am Ortstermin wird das Bewertungsobjekt von der Eigentümerin eigengenutzt.

Angaben zu Miet- und Pachtverträgen lagen nicht vor.

3.7.3 Öffentliche Förderung

Trotz schriftlicher Anfrage erteilte die Stadt Landsberg am Lech bezüglich einer öffentlichen Förderung (z.B. sozialer Wohnungsbau) des Bewertungsobjekts keine Auskunft.

Es ergaben sich keine Hinweise auf eine öffentliche Förderung des Objektes. Es wird daher unterstellt, dass die gesetzlichen Vorgaben des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) nicht zum Tragen kommen.

3.7.4 Denkmalschutz

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 08.09.2025 liegen keine Eintragungen bezüglich einer Denkmaleigenschaft (Baudenkmal, Ensemble, Bodendenkmal, landschaftsprägendes Denkmal) am Bewertungsobjekt vor.

3.7.5 Hochwasser

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 08.09.2025 liegt das Bewertungsobjekt weder im Bereich eines festgesetzten noch eines vorläufigen Überschwemmungsgebiets. Zudem liegt kein Eintrag als Hochwassergefahrenfläche vor.

3.7.6 Naturschutz

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 08.09.2025 liegt das Bewertungsobjekt weder innerhalb eines Naturschutzgebietes noch innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Zudem ist keine Eintragung als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet vorhanden.

3.7.7 Bergbau

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass sich das Objekt innerhalb eines Bergbaugebietes befindet. Es wird davon ausgegangen, dass kein Risiko vorhanden ist.

3.7.8 Weitere Rechte und Belastungen außerhalb des Grundbuchs

Es sind keine weiteren Rechte, Lasten oder Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Abstandsflächenübernahmen, altrechtliche Dienstbarkeiten sowie sonstige Rechte nicht vorhanden sind. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

4 Beschreibung und Beurteilung

4.1 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt von Landsberg am Lech profitiert durch die Nähe und die Anbindung nach München. München ist mit dem PKW und der Bahn in ca. einer Stunde erreichbar.

Wohnlagen in diesem Bereich werden im Allgemeinen gut nachgefragt und befinden sich in einem gehobenen Preissegment. Mit Beginn der Zinswende und steigenden Bauzinsen hat eine Veränderung am Immobilienmarkt stattgefunden. Der Aufwärtstrend der letzten Jahre ist ausgebremst worden. Teilweise sind auch rückläufige Kaufpreise feststellbar. Deutliche Preisabschläge sind aufgrund der steigenden Energiekosten bei Immobilien mit schlechten energetischen Kennzahlen feststellbar. Gut gedämmte Gebäude stellen sich wertstabiler dar.

Inflation und steigende Baukosten wirken sich teilweise dämpfend auf das Bodenwertniveau von Grundstücken aus.

Insgesamt kann der Immobilienmarkt von Landsberg am Lech, was Wohnraum anbetrifft, als nachfragegeprägt bei einem moderaten Angebot klassifiziert werden.

4.2 Makrolage

4.2.1 Statistische Basisdaten²

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Landsberg am Lech
Stadt:	Landsberg am Lech
Fläche:	57,91 km ²
Einwohner:	29.257 (Stand 31.12.2024)
Bevölkerungsdichte:	505 Einwohner je km ²
Stadtgliederung:	10 Gemeindeteile

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Hauptort Landsberg am Lech.

4.2.2 Geographische Lage und Entfernungen

Landsberg am Lech ist eine große Kreisstadt und der Verwaltungssitz des Landkreises Landsberg am Lech. Die Stadt bildet ein Mittelzentrum im sogenannten Lechrain und liegt rund 55 km westlich von München und rund 38 km südlich von Augsburg.

4.2.3 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Landsberg am Lech verfügt über eine ansehnliche Ansiedlung von Unternehmen in verschiedenen Industrie- und Gewerbegebieten. Dort befinden sich zahlreiche kleine und mittelständische Unternehmen, aber auch einige überregional bedeutende größere Unternehmen. Landsberg wird zudem touristisch genutzt. Im aktuellen Landkreis Ranking des Wirtschaftsmagazins „focus money“ (Stand 2019) belegt der Landkreis Landsberg am Lech aufgrund seiner wirtschaftlichen Stärke und Lebensqualität den fünfzehnten Platz und erreicht damit einen Rang unter den Top 20 in Deutschland.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Landsberg am Lech beträgt im Mai 2025 3,0 %. Im Vergleich dazu liegt die Arbeitslosenquote in Bayern zeitgleich bei 3,9 % und in Deutschland bei 6,2 %. Die Beschäftigungslage im Landkreis ist durchschnittlich bis gut.

4.2.4 Demografie, Infrastruktur und Freizeit

Die Stadt Landsberg am Lech wird von der Bertelsmann Stiftung („Wegweiser Kommune“³) dem Demografietyt 5 (moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung) zugeordnet.

² Quelle: Wikipedia (Abruf vom 08.09.2025)

³ Quelle: <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/landsberg-am-lech-ii>; (Abruf vom 08.09.2025)

Es befinden sich vor Ort alle gängigen Einkaufsmöglichkeiten für den periodischen und aperiodischen Bedarf. Das Angebot an medizinischer Versorgung (Ärzte, Apotheken) ist gut. Es gibt ein Klinikum vor Ort.

Landsberg am Lech hat ein gutes Freizeitangebot (z.B. Sportzentrum, Inselbad, Jungendtreff, Kino, Stadttheater, Kultur, etc.).

4.2.5 Verkehrsanbindung

Landsberg am Lech liegt am Kreuzungspunkt der Bundesautobahn 96 München–Lindau mit der Bundesstraße 17, Augsburg–Füssen, die zwischen Augsburg und Landsberg autobahnähnlich ausgebaut ist. Der Anschluss der B 17 an die A 96 erfolgt bei der Autobahnausfahrt Landsberg-West. Der nächste größere Flughafen (München – „Franz Josef Strauß“) ist in ca. 86 km erreichbar.

Der Bahnhof Landsberg am Lech ist über die Stichbahn Landsberg–Kaufering an das deutsche Schienennetz angebunden. Diese Linie ist Teil der Lechfeldbahn von Landsberg über Kaufering nach Bobingen mit Anschluss nach Augsburg. Über Kaufering besteht Anschluss auch nach München. Der nächste ICE-Bahnhof befindet sich in Augsburg und in Tutzing. Landsberg am Lech verfügt über einen Stadtbus.

Die Anbindung kann insgesamt als mittel bis gut bezeichnet werden.

4.2.6 Betreuung – Bildung

Für die Kinderbetreuung gibt es ein umfangreiches Angebot an Kindergärten und Kinderkrippen.

Die Betreuung von Pflegebedürftigen kann in verschiedenen Alten- bzw. Pflegeheimen durchgeführt werden. Es gibt zudem ein Angebot an betreutem Wohnen.

Alle gängigen allgemeinbildenden Schulen werden durch ein Angebot an berufsbildenden Schulen ergänzt.

4.2.7 Einkommen und Kaufkraft

Der landkreisweite Kaufkraftindex wird der Firma MB Research mit 114,1 (Deutschland = 100) für das Jahr 2024 angegeben. Die Kaufkraft kann als überdurchschnittlich eingestuft werden.

4.2.8 Zusammenfassung

Die Makrolage kann insgesamt als gut bezeichnet werden (Einstufungsmöglichkeiten einfach – durchschnittlich – gut – sehr gut).

4.3 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Süden der Stadt Landsberg am Lech, innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets. Die überwiegende unmittelbare Nachbarbebauung sind Reihenhäuser. Südlich des Bewertungsobjekts verläuft ein innerörtlicher Grünbereich. Südöstlich befinden sich Wohnblocks und eine Halle des THWs (Ortsverband Landsberg).

Die nächste Einkaufsmöglichkeit (Netto, Getränkemarkt, Rewe) liegt im erweiterten Umfeld. Die nächste Bushaltestelle (Stadtbus) liegt nur wenige Minuten fußläufig entfernt. Die Einkaufsmöglichkeiten können mit dem Stadtbus erreicht werden.

Die Gotenstraße ist ortsüblich ausgebaut und als Nebenstraße einzustufen. Zum Bewertungsobjekt führt eine Stichstraße der Gotenstraße.

Der Straßenzug macht einen ordentlichen Eindruck. Ein Gehweg ist im Bereich des Bewertungsobjekts nicht vorhanden. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum sind kaum vorhanden. Das Wohnumfeld ist ruhig und gut durchgrünt. Es handelt sich um ein Quartier mit einer harmonischen Bebauung und einem gepflegten Erscheinungsbild.

4.4 Grundstück

4.4.1 Größe, Zuschnitt, Topografie

Die Größe des mit dem Reihenmittelhaus bebauten Grundstücks Flurstück 1887/57 der Gemarkung Erpfting beträgt laut Grundbuch 241 m².

Die Größe der Zuwegungsfläche Flurstück 1887/49 der Gemarkung Erpfting beträgt laut Grundbuch 459 m². Das Bewertungsobjekt hat an diesem Flurstück einen 6/121 Miteigentumsanteil.

Zum Bewertungsobjekt gehört das alleinige Nutzungsrecht an der Garage Nr. 5 auf Flurstück 1887/22 der Gemarkung Erpfting. Die Größe des Gesamtgrundstücks beträgt laut Grundbuch rund 386 m². Das Bewertungsobjekt hat an diesem Flurstück einen 1/13 Miteigentumsanteil.

Die Flächenangaben decken sich auch mit den Angaben auf dem Flurstücksnachweis.

Das mit dem Reihenmittelhaus bebaute Grundstück Flurstück 1887/57 weist einen typischen langgestreckten Reihenhaus-Zuschnitt auf und ist im Bereich der Bebauung weitgehend eben.

Bei Flurstück 1887/49 handelt es sich um eine Verkehrsfläche (Zuwegung) mit langem, schmalem Zuschnitt und einer Verbreiterung im Westen (Wendehammer).

Flurstück 1887/22 ist der Garagenhof und hat einen unregelmäßigen, annähernd dreieckigen Zuschnitt. Das Grundstück ist mit Garagen und Außen-Stellplätzen bebaut.

Die Grundstückszuschnitte sind dem Lageplan in den Anlagen zu entnehmen.

4.4.2 Erschließung

Das zu bewertende Flurstück 1887/57 ist voll erschlossen. Es ist an die öffentliche Wasserversorgung und an den Kanal angeschlossen. Zudem sind Anschlüsse für Strom, Telekommunikation und Gas vorhanden.

Das Bewertungsobjekt wird über die Stichstraße Gotenstraße verkehrstechnisch erschlossen.

Ferner wurde uns von Seiten der Stadt Landsberg am Lech mitgeteilt, dass die Gotenstraße erstmalig endgültig hergestellt wurde und die Erschließungsbeiträge hierfür abgerechnet und bezahlt wurden.

Von Seiten der Stadtwerke Landsberg KU haben wir am 10.06.2025 schriftlich die Mitteilung bekommen, dass für das Bewertungsgrundstück Flurstück 1887/57 nach derzeitigem Bebauungszustand keine Wasser- und Kanalherstellungsbeiträge mehr offen sind. Die Abrechnung umfasst die Grundstücksgröße und die Geschossfläche gemäß jetzigem Bestand.

Es wird innerhalb der weiteren Bewertung von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

4.4.3 Orientierung

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 1887/57 ist mit einem Reihenmittelhaus bebaut. Das Wohnhaus ist im nördlichen Grundstücksbereich angesiedelt. Der Garten zeigt überwiegend nach Süden. Der Hauseingang liegt im Norden.

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 1887/22 dient als Garagenhof. Die dem Bewertungsobjekt zugeordnete Garage liegt im Westen des Bewertungsgrundstücks. Die Zufahrt erfolgt von Osten. Es wird auf die grafische Darstellung in den Anlagen verwiesen.

Beim Bewertungsgrundstück Flurstück 1887/49 handelt es sich um eine Zuwegungsfläche.

4.4.4 Baurechtliche Situation, Entwicklungszustand

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Landsberg am Lech (undatiert) liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Keltenstraße“. Das Baurecht richtet sich nach § 30 BauGB.

Abbildung Nr. 1⁴:



Der Bebauungsplan enthält folgende wesentliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet („WA“)
- Maß der baulichen Nutzung:
 - maximal zwei Vollgeschosse, davon ein Vollgeschoss im Dachraum

⁴ Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 2130, graphischer Teil mit roter Kennzeichnung des Bewertungsobjekts Flurstück 1887/57 durch die Sachverständige

- Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 0,8

Es sind Baugrenzen⁵ am Bewertungsobjekt vorhanden.

Im Flächennutzungsplan ist das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Es handelt sich um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021.

4.4.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es liegt am Objekt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor (siehe Kapitel 4.4.4). Die Bewertungsgrundstücke sind mit einem Reihenmittelhaus samt Garage bebaut.

Eine Geschossflächenberechnung lag der Bewertung nicht vor. Das Dachgeschoss wird überschlägig anhand des Querschnitts als Vollgeschoss eingeschätzt. Das Wohnhaus weist zwei Vollgeschosse auf (Erdgeschoss, Dachgeschoss).

Für die Ermittlung des Bodenwerts (siehe Kapitel 6.2) werden vom örtlichen Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten für ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung angegeben (WGFZ-Umrechnungskoeffizienten).

Wird als Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV (2021) ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den Außenmaßen zu berücksichtigen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen.

Somit ergeben sich folgende Geschossflächen (GF) bzw. wertrelevante Geschossflächen (WGF) des Wohnhauses. Die Angaben wurden auf volle Zahlen gerundet.

Geschoss	Geschossfläche	wertrelevante Geschossfläche
Erdgeschoss	69 m ²	69 m ²
Dachgeschoss	69 m ²	52 m ²
Gesamt	138 m ²	121 m ²

Somit ergibt sich eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von rund 0,50 (= 121 m² wertrelevante Geschossfläche) / 241 m² Gesamtgrundstücksfläche).

4.4.6 Nutzung

Nutzung als Wohnhaus mit Garage und Stellplatz.

4.4.7 Satzungen

Die Stadt Landsberg am Lech teilte schriftlich mit (undatiert), dass am Bewertungsobjekt eine Einfriedungssatzung und eine Außenwerbungssatzung gültig ist.

⁵ Eine Baugrenze ist die im Bebauungsplan (BPlan) festgesetzte (blaue) Linie, welche von Gebäuden oder deren Teilen nicht überschritten werden darf. Wenn eine Baugrenze festgelegt ist, kann innerhalb dieses Baufensters das Gebäude entsprechend den gesetzlichen Richtlinien frei positioniert werden.

Es wurde nicht mitgeteilt, dass das zu bewertende Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs eines Sanierungsgebiets oder eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs liegt.

4.4.8 Grund- und Bodenbeschaffenheit

Die Prüfung der Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Tragfähigkeit etc.) sind nicht Teil der Verkehrswertermittlung im Sinne dieses Gutachtens. Untersuchungen dieser Art werden von Spezialisten durchgeführt. Konkrete Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrunds sowie den Grundwasserstand werden daher nicht getroffen. Es wird davon ausgegangen, dass sich aus der Beschaffenheit des Untergrunds und den Grundwasserverhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen ergeben. Ein Bodengutachten lag zur Bewertung nicht vor.

4.4.9 Altlasten, Kontaminierungen

Eine Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehört nicht zum Gutachtenauftrag und wurde nicht weiter geprüft. Im Rahmen der Erstattung dieses Gutachtens wurden lediglich die vorgelegten Unterlagen gesichtet und am Ortstermin auf Auffälligkeiten geachtet.

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamts Landsberg (Bodenschutzbehörde) vom 12.06.2025 besteht für die Flurstücke 1887/22, 1887/49 und 1887/57 der Gemarkung Erpfting keine Eintragung im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

Im Rahmen des Gutachtens wird von Altlastenfreiheit ausgegangen.

4.5 Gebäude

Die Gebäudebeschreibung (siehe Kapitel 3.5) und die Baubeschreibung (siehe Kapitel 3.6) vermitteln einen Gesamteindruck und können nicht als vollständig und abschließend betrachtet werden.

4.5.1 Art

Es handelt sich um ein Bauträgerobjekt (Reihenhausbebauung).

4.5.2 Baujahr

Laut Angabe am Ortstermin wurde das Wohnhaus und die Garage im Jahr 2000 (im Sinne der Fertigstellung) errichtet.

Das Baujahr erscheint in Abgleich mit dem Baustil, der Bausubstanz und den vorliegenden Bauunterlagen plausibel.

4.5.3 Wohnflächen – Nutzflächen

Für die Ermittlung von Wohnflächen von nicht preisgebundenem Wohnraum liegt keine bindende Verordnung vor. Die Wohnflächenverordnung ist lediglich bei der Ermittlung von Wohnflächen nach dem Wohnraumförderungsgesetz zwingend anzuwenden.

Der Bewertung lag keine Wohnflächenberechnung vor. Die Wohnflächen wurden daher überschlägig aus dem Grundriss abgegriffen. Fehlende Angaben wurden geschätzt. Da die Angaben in den Grundrissen in der Regel Rohbaumasse darstellen, wurde ein Putzabzug in Höhe von 3 % vorgenommen. Der Hobbyraum im Keller wurde nicht zur Anrechnung gebracht, da er laut Querschnitt nicht über eine lichte Raumhöhe von 2,40 m verfügt und damit nicht über Aufenthaltsraumqualität im Sinne des Art. 45 BayBO verfügt.

WFL Erdgeschoss		WFL Dachgeschoss	
Flur	6,54 m ²	Eltern	15,85 m ²
WC	2,00 m ²	Bad	6,54 m ²
Kochen	9,55 m ²	Kind 1	10,57 m ²
Wohnen	36,73 m ²	Kind 2	10,57 m ²
Terrasse Schätzung 1/4	3,00 m ²	Flur	4,75 m ²
		Balkon 1/4	0,32 m ²
Summe EG	57,82 m ²	Summe DG	48,60 m ²
abzgl. 3 % Putz	-1,73 m ²	abzgl. 3 % Putz	-1,46 m ²
Total EG	56,09 m ²	Total OG	47,14 m ²
WFL gesamt	103,22 m²		

Es liegt eine Wohnfläche von rund 103 m² vor.

Die Wohnflächen wurden mit den Brutto-Grundflächen (siehe Kapitel 4.5.4) ins Verhältnis gesetzt und erscheinen stimmig.

Es sind weitere Nutzflächen im Keller, im Dachspitz und in der Garage vorhanden.

4.5.4 Brutto-Grundflächen

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie wurde anhand der Grundrisse und des Querschnitts überschlägig ermittelt. Die Angaben wurden auf volle Quadratmeter gerundet.

Die Grundfläche des Wohnhauses wurde überschlägig aus den Grundrissen abgegriffen.

Geschoss Wohnhaus	Brutto-Grundfläche (gerundet)
Untergeschoss	69 m ²
Erdgeschoss	69 m ²
Dachgeschoss	69 m ²
Gesamt	207 m ²

Es lagen keine Planunterlagen für die Garage vor. Die Brutto-Grundfläche der Garage wurde anhand des Lageplans überschlägig abgegriffen.

Garage	Brutto-Grundfläche (gerundet)
Erdgeschoss	17 m ²
Gesamt	17 m ²

4.5.5 Energetische Eigenschaften

Zur Erstattung dieses Gutachtens wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Nach den Erkenntnissen am Ortstermin kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass das Bewertungsobjekt aufgrund des Baujahres, der Bauweise und des Zustandes über einen durchschnittlichen bis guten energetischen Zustand verfügt. Bei dieser Beurteilung handelt es sich um eine Grobschätzung der Sachverständigen. Für eine konkrete Einschätzung ist ein Energieausweis einzuholen.

4.5.6 Barrierefreiheit

Barrierefrei sind im Sinne des § 4 Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) bauliche Anlagen, die für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.

Der Zugang zum Hauseingang erfolgt ebenerdig. Die Geschosse sind nur über das Treppenhaus erreichbar. Ein Treppenlift ins Dachgeschoss ist vorhanden. Es sind Schwellen an der Terrassentüre vorhanden. Die sanitären Anlagen weisen wenig Bewegungsflächen auf. Barrierefreiheit, wie oben definiert, konnte nicht festgestellt werden.

4.5.7 Zustand

Es kann festgestellt werden, dass sich das Bewertungsobjekt in einem teilmodernisierten Zustand präsentiert.

Es liegen leichte Gebrauchsspuren vor, die auf den üblichen Gebrauch der Sachen zurückzuführen sind.

4.5.8 Modernisierungen

Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt. Als größere Maßnahme ist der Austausch der Fenster (2015) und die Erneuerung der Heizung (Gasheizung) im Jahr 2013 zu nennen. Zudem wurde die Dusche im Badezimmer im Jahr 2019 erneuert.

4.5.9 Baumängel – Bauschäden

Unter Baumängeln werden Fehler des Bauwerkes verstanden, die bei der Bauausführung entstanden sind. Sie erweisen sich meist als nachhaltig und sind teilweise irreparabel. Dazu gehören beispielsweise die fehlende oder unzureichende Dämmung gegen Feuchtigkeit, Kälte, Wärme, Geräusche, Verwendung ungeeigneter Baustoffe sowie Fundamentierungs- und Bewehrungsfehler.

Unter Bauschäden versteht man solche Schäden, die durch gewaltsame äußere Einwirkung oder durch Vernachlässigung der Instandhaltung (z.B. unterlassene oder unzureichende Reparaturen) entstanden sind. Sie können auch infolge von Baumängeln (Mangelfolgeschäden) entstehen.

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln oder Bauschäden müssen bei der Bewertung entsprechend gesondert berücksichtigt werden.

Am Ortstermin konnten folgende Baumängel/Bauschäden festgestellt werden:

- Anzeichen von Ausschwemmungen Mauerwerk Kinderzimmer (laut Angabe der Eigentümerin ist eine Dachrinne defekt und leitet Wasser zum Haus)
- Holzpaneele Decke Dachgeschoss und Bodenbelag Dachspitz mit Anzeichen von Wasserflecken (laut Angabe der Eigentümerin wurde der Schaden (Wasseraustritt aus Heizungsanlage im Dachspitz) in der Zwischenzeit behoben)

Auf Befragen am Ortstermin konnten keine weiteren wesentlichen Baumängel und Bauschäden zur Angabe gemacht werden.

4.6 Baubeschreibung

Beschrieben werden in den folgenden Kapiteln die dominierenden Bereiche der konstruktiven Merkmale, der Aufteilung des Gebäudes, des technischen Ausbaus und der Ausstattungsmerkmale, soweit bekannt.

4.6.1 Wohnhaus

4.6.1.1 Aufteilung⁶

Untergeschoss	Treppenhaus und Flur Keller Waschküche Hobbyraum
Erdgeschoss	Flur mit Garderobe WC Küche Wohnen/Essen mit Zugang zur Terrasse und Treppe ins Dachgeschoss
Dachgeschoss	Treppenhaus und Flur Bad Eltern Kind I Kind II
Dachspitz	Speicher mit Gasheizung

4.6.1.2 Konstruktion

Das zu bewertende Wohnhaus wurde in Massivbauweise im Jahr 2000 errichtet. Das Wohnhaus ist voll unterkellert und verfügt des Weiteren über ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss.

Das Satteldach des Wohnhauses besteht aus einer Pfetten-Sparren-Konstruktion und verfügt über eine Deckung aus Dachziegeln. Die Entwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre. Es ist jeweils eine Satteldachgaube im Norden und im Süden vorhanden.

Der Keller (Fundament, Kelleraußenwände) des Wohnhauses ist betoniert. Die Kellerinnenwände sind gemauert. Des Weiteren sind Stahlbetondecken vorhanden.

Die Außenwände weisen laut Planunterlagen eine Stärke von rund 30 cm auf. Die Außenwände sind verputzt und hell gestrichen. Ein Wärme-Dämm-Verbundsystem (WDVS) konnte an den Außenwänden nicht festgestellt werden.

Aus heutiger Sicht vermittelt die Baukonstruktion einen durchschnittlichen Eindruck.

4.6.1.3 Technischer Ausbau

Heizung	Gas-Zentralheizung
Heizkörper	Flachheizkörper mit Thermostaten, Handtuchhalterheizkörper im Badezimmer im Dachgeschoss
Warmwasseraufbereitung	zentral

⁶ Es sind Abweichungen zu den Planunterlagen vorhanden

Lüftung	über Fenster
Kamin	Heizungskamin
Elektroinstallation	Leitungen aus der Bauzeit; Sicherungskasten zeitgemäß, Schutzschalter vorhanden
Sanitär	<u>Keller:</u> Waschmaschinenanschluss <u>Erdgeschoss:</u> Abgehängtes WC mit Spülkasten unter Putz und kleiner, eckiger Waschtisch mit Hebelmischbatterie, helle Fliesen <u>Dachgeschoss:</u> Badezimmer mit Badewanne und Dusche mit Duschkabine, Waschtisch mit Hebelmischbatterie, abgehängtes WC mit Spülkasten unter Putz, raumhohe helle Fliesen mit Bordüre, Bodenfliesen anthrazit gemustert

4.6.1.4 Ausstattung

Hauseingang	Haustüre aus Kunststoff mit Lichtausschnitten, überdacht
Innentüren	Holztüren mit Holzzargen
Bodenbeläge	Fliesen, Vinyl, Laminat
Wandbekleidung	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidung	Verputzt und gestrichen, Holzpaneele
Fenster	Fenster mit dreifacher Isolierverglasung und Sprossendekor, manuelle und elektrische Jalousien
Treppen	Holztreppen mit Holzgeländer und Handlauf aus Holz, Trittstufen mit Teppichfliesen
Terrasse und Zuwegungen	Steinbelag
Sonstiges	Einbauküchen (Keller, Erdgeschoss), Terrassenüberdachung, Treppenlift

Die Einbauküche und der Treppenlift sind kein wesentlicher Bestandteil eines Gebäudes im Sinne des §§ 94, 95 BGB. Zudem wurde am Ortstermin die Angabe gemacht, dass die Küche im Keller rund 20 Jahre alt ist. Sie stellt damit keinen wesentlichen Restwert mehr dar.

Die Einbauküche im Erdgeschoss wurde um 2012 eingebaut. Der Restwert der Einbauküche wurde frei auf rund 2.000 € geschätzt. Der Restwert des Treppenlifts wird frei auf rund 3.000 € geschätzt. Der Ansatz erfolgt als Zubehör. Die Sachverständige ist keine Spezialistin für Küchen und Treppenlifte. Sollte ein deutlich abweichender Ansatz erforderlich werden, ist diese Bewertung ggf. zu korrigieren.

Laut Angabe am Ortstermin wurde der Innenausbau seinerzeit in Eigenregie durchgeführt.

Das Wohnhaus ist gut belichtet.

4.6.1.5 Außenanlagen

Einfriedungen	Das Grundstück ist im südlichen Bereich eingefriedet.
Befestigungen	Weg zum Haus gepflastert.
Grünbereiche	Der Garten ist ziergärtnerisch angelegt und besteht aus Rasenflächen, Sträuchern
Sonstiges	Gartenhaus und Hochbeet vorhanden, größerer gepflasterter Bereich im südlichen Gartenbereich

Die Außenanlagen sind gepflegt.

4.6.2 Garage und Stellplatz

Es ist eine PKW-Fertigarage vorhanden, die von einem massiven Dach überdeckt wurde.

Die Garage ist nicht unterkellert. Es liegt ein neueres elektrisches Sektionaltor vor. Die Garage verfügt über Strom und eignet sich für einen PKW in mittlerer Größe.

Die Zufahrt zur Garage ist asphaltiert.

Zudem ist ein gepflasterter PKW-Außenstellplatz vor dem Haus vorhanden. Der Stellplatz liegt im Vorgarten.

5 Zusammenfassende 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 Ortrands.

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.

6 Verkehrswert

6.1 Verfahrenswahl

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschreibt für die Ermittlung von Verkehrswerten drei normierte Wertermittlungsverfahren. Dort finden sich das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) sowie das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).

Der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV 2021) ist zu beachten. Bei Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Hierzu ist die Modellbeschreibung heranzuziehen. Der Grundsatz der Modellkonformität ist zu priorisieren. Liegen für den maßgeblichen Stichtag nur Daten vor, die nicht nach der ImmoWertV 2021 ermittelt worden sind, so ist der Bewertung dasselbe Modell zugrunde zu legen, nach dem die Daten abgeleitet worden sind. In diesem Fall kann von der ImmoWertV 2021 abgewichen werden.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Reihenmittelhaus mit PKW-Einzelgarage und PKW-Außenstellplatz. Solche Objekte werden in der Regel unter Eigennutzungsgesichtspunkten nachgefragt. Der Substanzwert steht im Vordergrund. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt daher aus dem Sachwert. Zur Plausibilitätskontrolle wurde zudem der Ertragswert dargestellt.

6.2 Bodenwert

Der Bodenwert ist nach Maßgabe der §§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Dabei soll der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt werden (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen (§ 25 ImmoWertV 2021).

Unbebaute Reihenhausgrundstücke werden kaum gehandelt. Der Bauträger kauft ein größeres Gesamtgrundstück, das dann nach Bebauung in einzelne kleinere Grundstücke aufgeteilt wird. Im Bereich Reihenhausgrundstücke stehen daher häufig keine ausreichende Zahl an geeigneten Vergleichspreisen für ein Vergleichswertverfahren (unmittelbarer Vergleich) zur Verfügung.

Die ImmoWertV sieht in § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021 vor, dass neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden kann.

Es wird auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen, die schriftlich abgefragt wurden. Diese wurden durch vergleichbare Verkaufsfälle vom zuständigen Gutachterausschuss (GAA) ermittelt. Weitere Auswertungen werden zur Plausibilisierung herangezogen.

6.2.1 Bodenrichtwert

Im Bereich des Bewertungsobjekts wurde von Seiten des Gutachterausschusses beim Landkreis Landsberg am Lech ein Bodenrichtwert in Höhe von 1.100 €/m² Grundstücksfläche zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte sind aus der Kaufpreissammlung abgeleitete Durchschnittswerte in Euro pro m² Grundstücksfläche, die sich auf unbebaute, baureife Grundstücke beziehen.

Es werden folgende Rahmenparameter zum Richtwertgrundstück angegeben:

- Bodenrichtwertgebiet: Landsberg am Lech
- Bodenrichtwert-Zone: 181 130 08;
- Entwicklungszustand: baureifes Land;
- Art der baulichen Nutzung: Wohnbauflächen;
- Maß der baulichen Nutzung: WGFZ 0,6;
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: erschließungs- und kostenerstattungsfrei.

6.2.2 Wertentwicklung

Die Wertentwicklung zwischen dem Bodenrichtwert (Stand 01.01.2024) und dem Bewertungsstichtag wird geschätzt.

Die Wertentwicklung im Zeitablauf wird aufgrund der veränderten Marktlage (siehe Kapitel 4.1) stagnierend geschätzt. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

6.2.3 Lage

In der Bodenrichtwertzone befinden sich überwiegend durchschnittliche bis gute Lagen. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer vergleichbaren Lage. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

6.2.4 Besonnung

Der Garten ist überwiegend nach Süden, was als positiv gewertet werden kann. Es wurde daher ein Zuschlag in Höhe von 5 % auf den Bodenrichtwert angesetzt. Das deckt sich auch mit der Fachliteratur⁷. Der Korrekturfaktor beträgt 1,05.

6.2.5 Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück weist einen regelmäßigen Zuschnitt auf, der die vorhandene Bebauung nicht beeinträchtigt. Es handelt sich um ein typischen Reihenhausgrundstück. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

6.2.6 Grundstücksgröße

Von Seiten des Gutachterausschusses wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zur Grundstücksgröße gemacht. Zudem werden keine entsprechenden Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Grundstücksgröße angegeben.

Das Bewertungsgrundstück weist in Bezug auf die Objektart eine typische Größe auf. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

6.2.7 Ausnutzung

Zum Bodenrichtwertgrundstück werden von Seiten des örtlichen Gutachterausschusses Umrechnungskoeffizienten für ein abweichendes Maß der baulichen Nutzung angegeben (WGFZ-Umrechnungskoeffizienten):

⁷ Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, Köln, 2. Auflage 2017, Seite 110

WGFZ	Umrechnungskoeffizient	Bezug
0,60	1,00	Bodenrichtwertgrundstück
0,50	0,9219	Bewertungsgrundstück

Der Korrekturfaktor beträgt gerundet 0,92.

6.2.8 Topografie

Es liegen übliche topografische Verhältnisse vor. Es erfolgt keine weitere Wertkorrektur.

6.2.1 Zuwegungsfläche, Garagenhof

Hausnahes Gartenland wird laut Fachliteratur⁸ auf rund 20 % des Wertes von Wohnbauflächen geschätzt.

Der Wert des Flurstücks 1887/49 (Zuwegungsfläche) bzw. des Flurstücks 1887/22 (Garagenhof) wird aufgrund des Zuschnitts und der Nutzbarkeit unterhalb des Werts von hausnahe Gartenland geschätzt. Es erfolgt ein Ansatz von rund 10 % des Wertes von Wohnbauflächen.

6.2.2 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Bodenrichtwert Bauland (Stand 01.01.2024)	1.100 €/m ²
Korrekturfaktor Besonnung	1,05
Korrekturfaktor Ausnutzung	0,92
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	1.063 €/m ²
Bodenrichtwert Bauland (Stand 01.01.2024)	1.100 €/m ²
Korrekturfaktor Verkehrsfläche/Garagenhof	0,10
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (hausnahes Gartenland)	110 €/m ²

6.2.3 Ableitung Bodenwert

Der Bodenwert für das Gesamtgrundstück wird daher wie folgt ermittelt:

Fläche Bauland	241 m ²
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	1.063 €/m ²
Bodenwert (Bauland)	256.183 €

⁸ Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken, Köln, 2. Auflage 2017, Seite 108

Fläche Garagenhof	386 m ²
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	110 €/m ²
Bodenwert (Garagenhof)	42.460 €
1/13 Miteigentumsanteil	3.266 €
Fläche Verkehrsfläche	459 m ²
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	110 €/m ²
Bodenwert (Verkehrsfläche)	50.490 €
6/121 Miteigentumsanteil	2.504 €
6/121 Miteigentumsanteil – gerundet	2.500 €

6.3 Sachwert

6.3.1 Beschreibung des Verfahrens

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 geregelt. Es basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung bautechnischer Merkmale.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage im Sinne des § 36 ImmoWertV 2021, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV 2021 und dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert.

Der Herstellungswert der baulichen Anlage basiert auf dem Ansatz von durchschnittlichen Normalherstellungskosten (NHK), welcher die zum Stichtag am Objekt vorgefundene Bauausführung und die Ausstattungsstandards berücksichtigt. Es handelt sich hierbei um modellhafte Kosten, die sich bei baulichen Anlagen bei Errichtung eines vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Als Ansatz für die Herstellungskosten werden die vom Bundesministerium für Justiz im Bundesanzeiger veröffentlichten Kostenkennwerte (Normalherstellungskosten) herangezogen. Die in der Bekanntmachung vom 18.10.2012 veröffentlichten NHK 2010 stellen den derzeit aktuellen Stand an Kostenkennwerten dar. Die NHK 2010 beziehen sich auf einen Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste, werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle Baupreisindex des statistischen Bundesamtes heranzuziehen.

Zur Anpassung der durchschnittlichen Normalherstellungskosten an die regionalen Verhältnisse werden Regionalfaktoren herangezogen, die vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss veröffentlicht werden.

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts sind die Herstellungskosten mit dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der

Alterswertminderungsfaktor wird gebildet aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Eine Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfolgt mit Hilfe eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem Sachwertfaktor erhält man den marktangepassten vorläufigen Sachwert.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (z.B. Baumängel und Bauchsäden).

6.3.2 Bewertungszustand

Das Objekt wird im Ist-Zustand bewertet.

6.3.3 Herstellungskosten

Die Herstellungskosten werden anhand der Normalherstellungskosten (NHK) modellhaft pro m² BGF ermittelt. Bei den Normalherstellungskosten handelt es sich um Neubaukosten. Es werden die aktuellen NHK 2010, wie in der Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 beschrieben, angesetzt. Die Kostenansätze werden mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes an die aktuellen Wertverhältnisse angepasst, sie enthalten die Mehrwertsteuer sowie die Baunebenkosten.

6.3.4 Modernisierungen

Es wird auf Kapitel 4.5.8 verwiesen.

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Vergebene Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Total	20	3,5

Es kleine Modernisierungen⁹ im Rahmen der Instandhaltung vor.

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

⁹ Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

6.3.5 Gebäudeart

Laut Anlage 4 zur ImmoWertV wird eine Unterteilung nach Gebäudearten vorgenommen. Laut dieser ist das Wohnhaus der Gebäudeart 3.01 (Reihenmittelhaus mit Keller, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss) zuzuordnen.

Die Garage ist der Gebäudeart 14.1 (Einzelgaragen) zuzuordnen.

6.3.6 Gebäudestandard

Der Gebäudestandard des Wohnhauses ist gemäß Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Er unterteilt sich in die Standardstufen 1 bis 5 (1=sehr einfach, 2=einfach, 3=mittel, 4= gehoben, 5 = stark gehoben). Durch Gewichtung der einzelnen Einstufungen ergibt sich der Gebäudestandard des Bewertungsobjekts.

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			0,2	0,8		11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			0,5	0,5		11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 3.01	575	640	735	885	1105	
Gebäudestandardkennzahl						3,1

Ausgehend von der obigen Einstufung ergibt sich anhand der Wägungsanteile folgende gewichtet Standardstufe für das Wohnhaus: 3,1 (mittlerer Standard).

Garagen in Fertigbauweise sind Standardstufe 3 zuzuordnen. Garagen in Massivbauweise sind der Standardstufe 4 zuzuordnen. Es handelt sich um eine Fertiggarage mit einem massiven Dach. Es wurde daher die Standardstufe 3,5 für die weitere Bewertung zugrunde gelegt.

6.3.7 Kostenkennwert

Der Kostenkennwert wurde unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Gebäudearten ermittelt (siehe Kapitel 6.3.5).

Der gewogene Kostenkennwert für das Wohnhaus ergibt sich unter Berücksichtigung des Ausstattungsstandard wie folgt:

Außenwände	1 x 23% x 735	169 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 735	110 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	0,2 x 11% x 735 + 0,8 x 11% x 885	94 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 735	81 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5 x 11% x 735 + 0,5 x 11% x 885	89 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 735	37 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 735	66 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 735	66 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 735	44 €/m² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		756 €/m² BGF

Somit ergibt sich ein gewichteter Kostenkennwert in Höhe von 756,00 €/m² BGF. Die Baunebenkosten in Höhe von 17 % sind in diesem Ansatz enthalten.

Für die Garage ergibt sich ein gemittelter Kostenkennwert von 365,00 €/m² BGF. Die Baunebenkosten in Höhe von 12 % sind in diesem Ansatz enthalten.

6.3.8 Regionalfaktor

Vom örtlichen Gutachterausschuss werden keine Angaben zum Regionalfaktor gemacht. Der Regionalfaktor wird mit 1,0 zum Ansatz gebracht.

6.3.9 Baupreisindex

Der zum Wertermittlungsstichtag gültige Baupreisindex für Wohngebäude (Stand 1. Quartal 2025, veröffentlicht am 11.04.2025) beträgt 187,2 % (Basisjahr 2010 = 100). Der Korrekturfaktor beträgt 1,872.

6.3.10 Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

Bezüglich der Beschreibung der baulichen Außenanlagen wird auf Kapitel 4.6.1.5 verwiesen. Weiterhin sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die baulichen Außenanlagen sollen nach § 37 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen oder durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Es handelt sich um Erfahrungssätze, die sich als Prozentsatz an dem Grundstückssachwert zum Wertermittlungsstichtag orientieren.

Es sind durchschnittliche Anlagen vorhanden (befahrbarer Hoffläche, Gehwege). Es wurde daher ein Ansatz in Höhe von 5 % vorgenommen.

6.3.11 Gesamtnutzungsdauer, Baulter, relatives Alter, Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen entsprechend ihrer Zweckbestimmung nach wirtschaftlich vernünftigen Gesichtspunkten nutzbar sind. Die Gesamtnutzungsdauer ist nicht von Anfang an exakt feststellbar. Sie wird üblicherweise aus Erfahrungswerten der Vergangenheit abgeleitet. Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 liefert hierzu Anhaltswerte.

Die Restnutzungsdauer (RND) wird aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter der baulichen Anlage berechnet. Modernisierungen können zur Erhöhung der Restnutzungsdauer, unterlassene Instandhaltung in der Regel zu kürzerer Restnutzungsdauer führen. Die berechnete Differenz ist zudem daraufhin zu prüfen, ob sie dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

6.3.11.1 Wohnhaus

Laut Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus zum Ansatz gebracht. Das Baualter beträgt demnach zum Bewertungsstichtag 25 Jahre (2025-2000).

Modernisierungen können zur Erhöhung der Restnutzungsdauer, unterlassene Instandhaltung in der Regel zu kürzerer Restnutzungsdauer führen. Anlage 2 zur ImmoWertV 2021 liefert ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Der Einzelfall ist sachverständig zu würdigen.

Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 liefert einen Modellansatz zur Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen.

Das relative Alter beträgt 31 % (= Alter / GND x 100 % = 25 Jahre / 80 Jahre).

Somit wird laut Anlage 2 zur ImmoWertV die Restnutzungsdauer nach folgender Formel ermittelt:

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Gebäudealter} = 80 \text{ Jahre} - 25 \text{ Jahre} = 55 \text{ Jahre}$$

Es wurde daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Wohnhaus von gerundet 55 Jahren in Ansatz gebracht.

6.3.11.2 Garage

Laut Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 wird eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren für die Garage zum Ansatz gebracht.

Bei einem Gebäudealter von 25 Jahren (2025-2000) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren (= 60 Jahre Gesamtnutzungsdauer minus 25 Jahre Gebäudealter).

Es wurde daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer für die Garage von 35 Jahren in Ansatz gebracht.

6.3.12 Alterswertminderungsfaktor

Alterswertminderungsfaktor Wohnhaus= Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer = 55 Jahre / 80 Jahre = 0,69.

Alterswertminderungsfaktor Garage= Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer = 35 Jahre / 60 Jahre = 0,58.

6.3.13 Besondere Bauteile

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, sind in der Regel zusätzlich in Ansatz zu bringen. In der Praxis erfolgt dies durch die Ermittlung eines pauschalen Zeitwertes.

In der vorliegenden Bewertung werden folgende besondere Bauteile berücksichtigt.

Die Einstufung erfolgte nach den Erfahrungswerten der Sachverständigen und in Anlehnung an die Fachliteratur¹⁰. Es werden daher folgende Ansätze (Neuwert) vorgenommen:

Terrasse mit Überdachung	8.000 €
--------------------------	---------

¹⁰ Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, Köln, 2. Auflage 2017, Seite 324 ff.

Vordach Hauseingang	2.000 €
Dachgauben	10.000 €
Balkon	2.000 €
Gesamt	22.000 EUR

Unter Berücksichtigung des Alterswertminderungsfaktors erfolgt ein Ansatz für die Besonderen Bauteile in Höhe von rund 15.000 € (= 22.000 € x 0,69).

6.3.14 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entstanden ist. Aus diesem Grund muss bei der Sachwertermittlung zusätzlich die Marktsituation berücksichtigt werden, um zum Verkehrswert zu gelangen. Hierzu werden üblicherweise Sachwertfaktoren von den jeweiligen Gutachterausschüssen veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Landsberg am Lech veröffentlicht keinen aktuellen Grundstücksmarktbericht und auch keine Sachwertfaktoren. Es wird daher hilfsweise auf weitere Quellen zurückgegriffen.

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Weilheim-Schongau veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 (Datengrundlage 2023-2024) Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser. Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 450.000 € wird ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,31 angegeben.

Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 (Datengrundlage 2024) Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenendhäuser. Bei einer Restnutzungsdauer von rund 55 Jahren wird ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von rund 1,06 angegeben. Zudem wird bei einem vorläufigen Sachwert von rund 480.000 € ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von rund 1,09 ausgewiesen.

Landsberg am Lech ist nicht unmittelbar mit den o.g. Regionen vergleichbar.

Der Sachwertfaktor wird daher unter Berücksichtigung des Bewertungsstichtages in einer Bandbreite von 1,1 bis 1,30 angesiedelt. Durch Benotung und Gewichtung wird der Sachwertfaktor konkretisiert:

Einflussgröße	Ausprägung			Gewicht	Wert
	0	1	2	[N]	[W]
Lage	einfach	mittel	gut	0,3	1,5
Angebotssituation	Angebotsüberhang	Ausgeglichene	Nachfrageüberhang	0,3	1,5
Restnutzungsdauer	< 30 Jahre	30 - 50 Jahre	> 50 Jahre	0,15	2
Instandhaltungszustand	eingeschränkt	normal	gut	0,15	2
Ausstattungsstandard	einfach	mittel	gehoben	0,1	1
Spanne Marktanpassung	MIN	MAX		Marktanpassung	
	1,1	1,3		1,26	

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf gerundet 1,25 geschätzt.

6.3.15 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss zugesteht. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht berücksichtigt wurden, sind sie im Sachwertverfahren durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung separat zu berücksichtigen. Man versteht darunter z.B. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel oder Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, einen überdurchschnittlichen Erhaltungszustand, möglicherweise zu berücksichtigende Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogene Rechte oder Belastungen.

6.3.15.1 Besondere Bauteile

Es werden besondere Bauteile in Höhe von 15.000 € in Ansatz gebracht (siehe Kapitel 6.3.13).

6.3.15.2 Baumängel und Bauschäden

Es liegen Baumängel und Bauschäden vor. Es wird auf Kapitel 4.5.9 verwiesen.

Der Werteinfluss der Beeinträchtigungen wird grob überschlägig anhand von Schadenbeseitigungskosten geschätzt. Die Ausweisung des Werteinflusses dient der Indikation. Tatsächliche Kosten können variieren. Ggf. sind Angebote von Fachfirmen einzuholen.

Für die Reparatur der Dachrinne, der Renovierung des Mauerwerks nach Wasserschaden sowie den Austausch der Holzpanelle werden überschlägig 3.000 € als Wertnachteil nach Erfahrungswerten in Ansatz gebracht.

6.3.16 Sachwertermittlung

a) Reihenhaus mit PKW-Außenstellplatz

Brutto-Grundfläche (BGF) des Wohnhauses		207 m²
Durchschnittlicher Kostenkennwert (Wohnhaus) nach NHK 2010 inkl. Baunebenkosten		756 €/m² BGF
Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag		
Regionalfaktor	1,000	
Faktor Baupreisindex Wertermittlungsstichtag	1,872	
Kostenkennwert (Wohnhaus) bezogen auf den Wertermittlungsstichtag		1.415 €
Gebäudeherstellungskosten		
BGF Wohnhaus x Kostenkennwert bezogen auf den Wertermittlungsstichtag		292.953 €
Alterswertminderungsfaktor Wohnhaus	0,6875	201.405 €
Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten		201.405 €
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen	5%	10.070 €
+ Sachwert der Sonstigen Anlagen		0 €
+ Bodenwert		256.183 €
vorläufiger Sachwert		467.658 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	25%	116.915 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		584.573 €
+/- Objektspezifischen Grundstücksmerkmale		
- Baumängel, Bauschäden		-3.000 €
+ Besondere Bauteile		15.000 €
Sachwert (ungerundet)		596.573 €
Sachwert (gerundet)		600.000 €

Der Sachwert (= Verfahrenswert) des zu bewertenden Reihenmittelhauses beträgt gerundet 600.000 €. Der PKW-Außenstellplatz ist im Ansatz der Außenanlagen inkludiert.

b) PKW-Einzelgarage

Brutto-Grundfläche (BGF) der Garage		17 m²
Durchschnittlicher Kostenkennwert (Garage) nach NHK 2010 inkl. Baunebenkosten		365 €/m² BGF
Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag		
Regionalfaktor	1,000	
Faktor Baupreisindex Wertermittlungsstichtag	1,872	
Kostenkennwert (Garage) bezogen auf den Wertermittlungsstichtag		683 €
Gebäudeherstellungskosten		
BGF Garage x Kostenkennwert bezogen auf den Wertermittlungsstichtag		11.616 €
Alterswertminderungsfaktor Garage	0,5833	6.775 €
Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten		6.775 €
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen	5%	339 €
+ Sachwert der Sonstigen Anlagen		0 €
+ Bodenwert (anteilig Garagenhof)		3.266 €
vorläufiger Sachwert		10.380 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	25%	2.595 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		12.975 €
+/- Objektspezifischen Grundstücksmerkmale		
Sachwert (ungerundet)		12.975 €
Sachwert (gerundet)		13.000 €

Das Nutzungsrecht an der Garage entspricht dem Sachwert (=Verfahrenswert) an der Garage und beträgt gerundet 13.000 €.

6.4 Ableitung Verkehrswert

Der Verkehrswert (unbelastet) wird aus dem Sachwert abgeleitet und beträgt gerundet 600.000 € für das zu bewertende Reihenhaus und rund 13.000 € für das Nutzungsrecht an der PKW-Einzelgarage samt anteiliger Fläche für den Garagenhof.

Der Verkehrswert (unbelastet) der anteiligen Zuwegungsfläche Flurstück 1887/49 der Gemarkung Erpfting wird aus der Bodenwertermittlung abgeleitet und beträgt gerundet 2.500 €.

6.5 Plausibilisierung mit Ertragswert

6.5.1 Beschreibung des Verfahrens

Das allgemeine Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 geregelt. Der Ertragswert in der Marktwertermittlung setzt sich hauptsächlich zusammen aus dem Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (Ertragswert der baulichen Anlagen). Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrages ist jeweils derselbe Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Dabei ist zunächst der Jahresrohertrag zu ermitteln. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Im nächsten Schritt werden die Bewirtschaftungskosten ermittelt. Darunter versteht man die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen auf den Mieter oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt

sind. Dies sind in der Regel die Kosten der Verwaltung, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie ggf. der Teil der Betriebskosten, der nicht umgelegt werden kann (§ 32 ImmoWertV 2021).

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dieser Betrag ist um die Bodenwertverzinsung zu vermindern.

Der sich daraus ergebende Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung, der sich aus der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ergibt, multipliziert. Man erhält dann den vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Addiert man hierzu den Bodenwert, so ergibt sich der vorläufige Ertragswert. Ggf. ist eine Marktanpassung durchzuführen. In der Regel entspricht jedoch der vorläufige Ertragswert dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert.

Darüber hinaus sind (gemäß § 8 ImmoWertV 2021) besondere objektspezifische Eigenschaften zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen (Overrent, Underrent), Baumängeln und Bauschäden, Liquidationsobjekten, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Besondere objektspezifische Eigenschaften werden, soweit sie nicht anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Als Gesamtergebnis erhält man dann den Ertragswert, welcher in diesem Verfahren zur Plausibilisierung herangezogen wird.

6.5.2 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge

Die Stadt Landsberg am Lech veröffentlicht keinen qualifizierten Mietspiegel für Wohnraum. Zudem veröffentlicht der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Landsberg am Lech keinen aktuellen Grundstücksmarktbericht mit Angabe von Wohnraummieten. Es werden daher hilfsweise andere Quellen herangezogen.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlicht in seinem Preisspiegel Bayern Wohnimmobilien (Stand Herbst 2024) durchschnittliche Mietpreise für Wohnungen. Für Landsberg am Lech wird für Reihenmittelhäuser zur Miete (Bestand) mit mittlerem Wohnwert (d.h. zentrale Heizanlage, neuzeitliche sanitäre Einrichtung) eine durchschnittliche Miete von 1.450 € pro Monat angegeben, was bei rund 110 m² Wohnfläche (durchschnittliche Wohnfläche bei mittlerem Wohnwert) rund 13 €/m² Wohnfläche entspricht.

Das Analysehaus Geoport veröffentlicht Vergleichsmieten. Für Landsberg am Lech wird für ein vergleichbares Reihenhaus eine aktuelle Mietpreisspanne von 13,05 €/m² Wohnfläche bis 16,16 €/m² Wohnfläche (angemessener Wert 14,52 €/m² Wohnfläche) ausgewiesen.

In Abgleich mit den Auswertungen wird für das zu bewertende Reihenmittelhaus eine Miete in Höhe von 14,00 €/m² Wohnfläche und Monat als marktüblich erachtet.

Für die Garagen-Stellplätze wird ein Ansatz von 50,00 € pro Monat und Stellplatz und für den PKW-Außen-Stellplatz von 30,00 € pro Monat nach Erfahrungswerten vorgenommen.

6.5.3 Bewirtschaftungskosten

a) Verwaltungskosten

Gemäß § 32 Abs. 2 ImmoWertV 2021 umfassen die Verwaltungskosten insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Es wurden 359 € jährlich pro Wohngebäude und 47 € jährlich pro Garage bzw. pro Außen-Stellplatz in Ansatz gebracht.

b) Instandhaltungskosten

Gemäß § 32 Abs. 3 ImmoWertV umfassen die Instandhaltungskosten die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich angewendet werden müssen.

Gemäß Anlage 3 zur ImmoWertV werden 14,00 € jährlich je m² Wohnfläche angesetzt bzw. von 106 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden. Es wird angenommen, dass eine entsprechende Vereinbarung zu den Schönheitsreparaturen im Mietvertrag vorhanden ist.

Für den PKW-Außenstellplatz wird aufgrund Geringfügigkeit kein Ansatz vorgenommen.

c) Mietausfallwagnis

Gemäß § 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021 umfasst das Mietausfallwagnis das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzungen bestimmt sind.

Zudem wird durch das Mietausfallwagnis das Risiko von bei uneinbringlichen oder vorübergehenden Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung erfasst.

Gemäß Anlage 3 zur ImmoWertV 2021 beträgt das Mietausfallwagnis bei Wohnnutzung 2 % des Rohertrages.

a) Betriebskosten

Es lagen keine berücksichtigungsfähigen Betriebskosten vor.

6.5.4 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Lage und der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV 2021) dient insbesondere der Marktanpassung. Der Liegenschaftszinssatz ist beim Ertragswertverfahren neben dem Mietertrag die Einflussgröße mit dem höchsten Gewicht.

Die Ermittlung des sach- und marktgerechten Liegenschaftszinssatzes erfolgt auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur bzw. entsprechender Veröffentlichungen.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Landsberg am Lech veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht und auch keine Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser. Es muss daher auf andere Quellen zurückgegriffen werden.

Der Immobilienmarktbericht (Stand 2025) der Stadt Augsburg weist Spannen für den Liegenschaftszinssatz von Reihenmittelhäuser aus. Es wird bei einem relativen Bodenwert bis 1.099 €/m² Grundstücksfläche wird ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von rund 2,18 % und ein Median von 2,24 % bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von rund 34 Jahren angegeben. Die durchschnittliche Wohnfläche wird mit 119 m² angegeben.

Der Immobilienmarkt von Landsberg am Lech ist nicht unmittelbar mit den o.g. Immobilienmärkten vergleichbar.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz für das Reihenendhaus mit Garage und Carport wird in Anlehnung an die Auswertungen und unter Berücksichtigung der Marktlage auf rund 2,0 % geschätzt.

6.5.5 Gesamtnutzungsdauer, Baulter, relatives Alter, Restnutzungsdauer

Siehe Kapitel 6.3.11.

6.5.6 Barwertfaktor

Der Barwertfaktor bei einer Restnutzungsdauer von 55 Jahren und einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,0 % beträgt gerundet 33,17.

Der Barwertfaktor bei einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren und einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,0 % beträgt gerundet 25.

6.5.7 Marktanpassung

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt findet bereits in den Ansätzen für die jeweiligen Erträge und beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes ausreichend Berücksichtigung. Es erfolgt keine weitere Wertkorrektur.

6.5.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Kapitel 6.3.15.2.

6.5.9 Ertragswertermittlung

a) Wohnhaus mit PKW-Außenstellplatz

Rohertrag:

Nutzung	Fläche m ² / Stück	Mietansatz €/m ² od. Stück	Rohertrag €/Monat	Rohertrag (RoE) €/Jahr
RMH	103 m ²	14,00 €/m ²	1.442,00 €	17.304,00 €
Stellplatz außen	1	30,00 €/m ²	30,00 €	360,00 €
Summe			1.472,00 €	17.664,00 €

Bewirtschaftungskosten:

Nutzung	Fläche m ² / Stück	Instandhaltung €/m ² od. Stück	Instandhaltung € pro Jahr	Verwaltung € pro Jahr	Mietausfallwagnis 2 % des RoE
RMH	103 m ²	14 €/m ²	1.442,00 €	359,00 €	346,00 €
Stellplatz außen	1		- €	47,00 €	7,00 €
Total	2.201,00 €		1.442,00 €	406,00 €	353,00 €

Ertragswertermittlung:

Jahresrohertrag	17.664 €
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	-12,46% -2.201 €
Jahresreinertrag	15.463 €
- Bodenwertverzinsungsbetrag (Bodenwert rentierlich x objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz)	-5.124 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	10.339 €
x Rentenbarwertfaktor (RBF) Wohnungen	33,17
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	
Σ Barwerte der Nutzungen	342.945 €
(Rohertrag - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x RBF	
+ Bodenwert	256.183 €
Vorläufiger Ertragswert	599.128 €
+/- Marktanpassungsfaktor	0 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	599.128 €
+/- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Baumängel, Bauschäden	-3.000 €
Ertragswert	596.128 €
Ertragswert (gerundet)	600.000 €

Der Ertragswert für das Reihenmittelhaus samt PKW-Außenstellplatz beträgt 600.000 € und deckt sich mit dem Sachwert. Das Ergebnis wird gestützt.

b) PKW-Einzelgarage

Rohertrag:

Nutzung	Fläche m² / Stück	Mietansatz €/m² od. Stück	Rohertrag €/Monat	Rohertrag (RoE) €/Jahr
Garagen-Stellplatz	1	50,00 €/m²	50,00 €	600,00 €
Summe			50,00 €	600,00 €

Bewirtschaftungskosten:

Nutzung	Fläche m² / Stück	Instandhaltung €/m² od. Stück	Instandhaltung € pro Jahr	Verwaltung € pro Jahr	Mietausfallwagnis 2 % des RoE
Garagen-Stellplatz	1	106 €/m²	106,00 €	47,00 €	12,00 €
Total	165,00 €		106,00 €	47,00 €	12,00 €

Ertragswertermittlung:

Jahresrohertrag	600 €
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	-27,50% -165 €
Jahresreinertrag	435 €
- Bodenwertverzinsungsbetrag (Bodenwert rentierlich x objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz)	-65 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	370 €
x Rentenbarwertfaktor (RBF) Wohnungen	25,00
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	
Σ Barwerte der Nutzungen	9.250 €
(Rohertrag - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x RBF	
+ Bodenwert (anteilig)	3.266 €
Vorläufiger Ertragswert	12.516 €
+/- Marktanpassungsfaktor	0 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	12.516 €
+/- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
	0 €
Ertragswert	12.516 €
Ertragswert (gerundet)	13.000 €

Der Ertragswert für die Garage beträgt gerundet 13.000 € und deckt sich mit dem Sachwert. Das Ergebnis wird gestützt.

7 Positive und negative Objekteigenschaften

Positive Objekteigenschaften

- gefragte Makrolage, ruhige Mikrolage
- zweckmäßige Grundrisse
- Südgarten
- gute Infrastruktur vor Ort
- teilmodernisierter Zustand
- Garage und PKW-Außenstellplatz vorhanden

Negative Objekteigenschaften

- Teilweise kleine Räume
- In Teilbereichen Baumängel und Bauschäden vorhanden

8 Ergebnis

Unter Berücksichtigung der wertbildenden Faktoren wird dem mit einem Reihenmittelhaus samt PKW-Außenstellplatz bebauten Grundstück, Gotenstr. 15 in 86899 Landsberg am Lech, Flurstück 1887/57 der Gemarkung Erpfting, zum Wertermittlungstichtag 25.06.2025 ein Verkehrswert (unbelastet) von

600.000 €

(sechshunderttausend Euro)

sowie dem 1/13 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 1887/22 (Garagenhof) der Gemarkung Erpfting, Nähe Gotenstraße in 86899 Landsberg am Lech, verbunden mit dem schuldrechtlich vereinbarten ausschließlichen Nutzungsrecht an Garage Nr. 5, zum Wertermittlungstichtag 25.06.2025 ein Verkehrswert (unbelastet) von

13.000 €

(dreizehntausend Euro)

und dem 6/121 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 1887/49 (Verkehrsfläche) der Gemarkung Erpfting, Gotenstraße in 86899 Landsberg am Lech, zum Wertermittlungstichtag 25.06.2025 ein Verkehrswert (unbelastet) von

2.500 €

(zweitausendfünfhundert Euro)

beigemessen.

Den in Abteilung II des Grundbuchs laufender Nr. 1,2 und 3 eingetragenen Belastungen wird kein Werteinfluss beigemessen.

Der Wert des Zubehörs (Treppenlift, Einbauküche) wird frei auf rund 5.000 € geschätzt.

Datum: 23.09.202

Marlies Pöll-Denzl (ö.b.v. Sachverständige)

9 Anlagen

Anlage 1 Fotodokumentation

Anlage 2 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster

Anlage 3 Digitales Orthofoto

Anlage 4 Regionalkarte 1:20.000

Anlage 5 Übersichtskarte 1:200.000

Anlage 6 Übersichtskarte 1:800.000

Anlage 7 Grundrisse

Anlage 8 Ansichten und Querschnitte

Anlage 9 Abkürzungsverzeichnis

Die Anlagen 2 bis 8 sind nicht maßstabsgetreu.

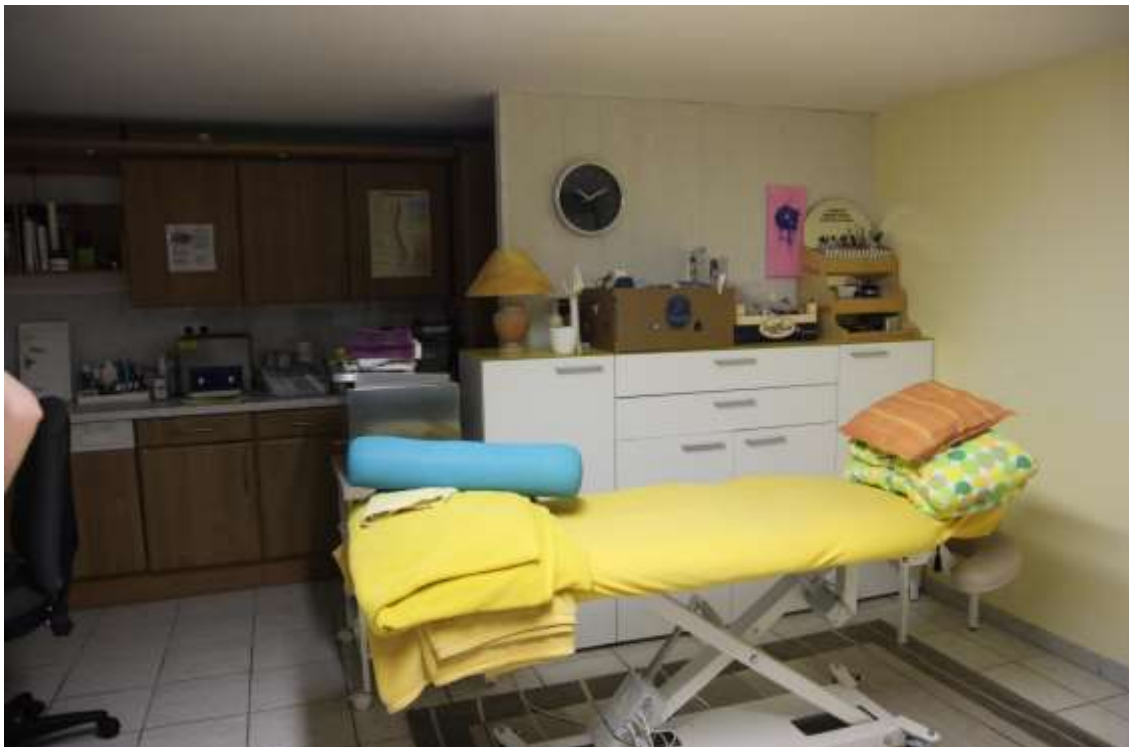
Anlage 1: Fotodokumentation



Nordansicht Reihenhaus mit PKW-Außenstellplatz



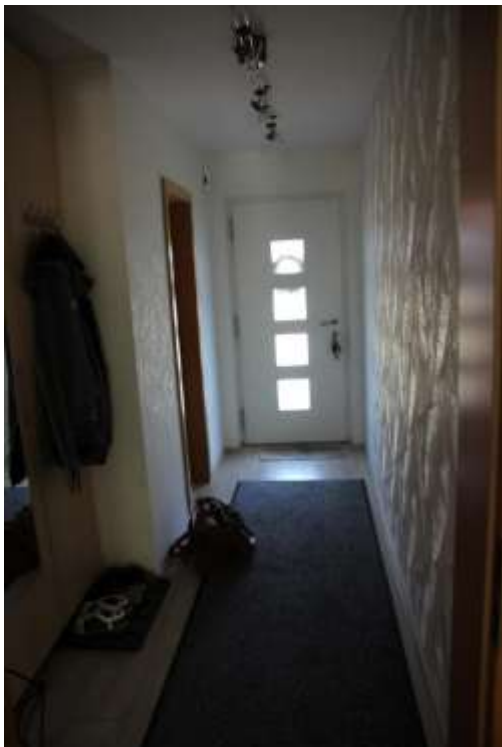
Südansicht Reihenhaus



Ausgebauter Kellerraum



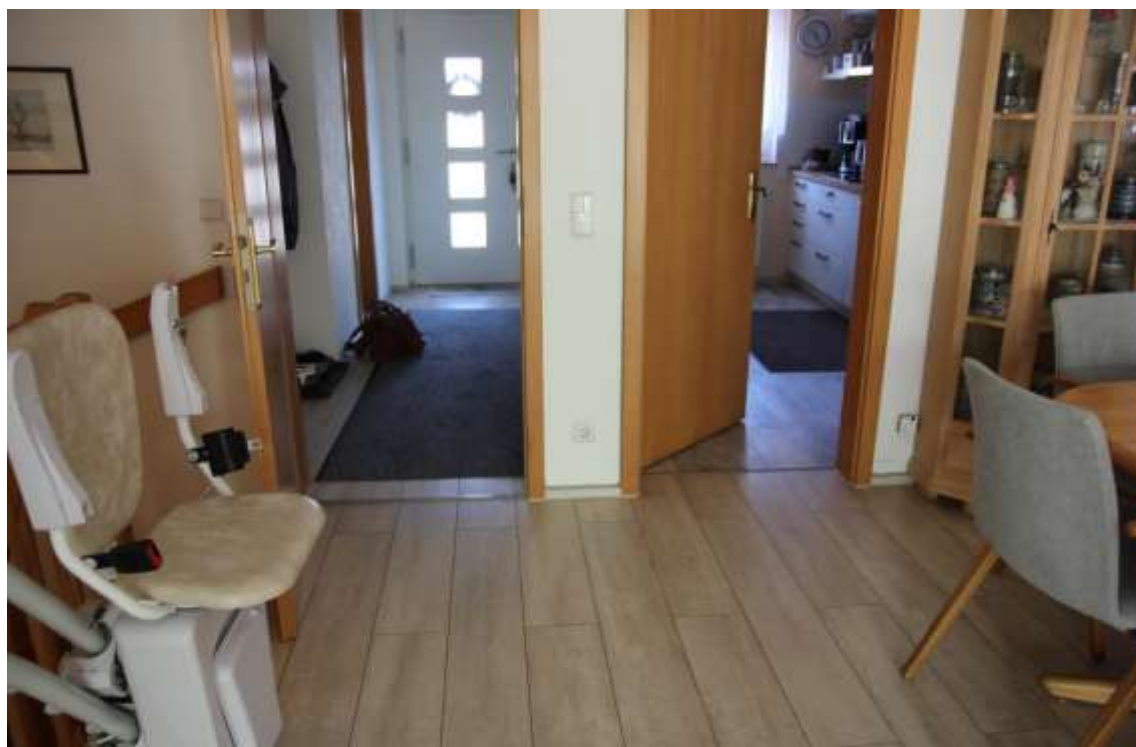
Waschküche



Flur mit Hauseingang



Treppe ins Dachgeschoss mit Treppenlift



Blick vom Wohnzimmer zum Flur und zur Küche



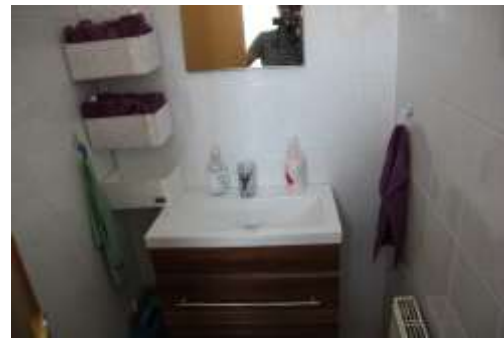
Wohnzimmer



Küche



Gäste WC



Gäste WC



Flur Dachgeschoss



Bad Dachgeschoss



Bad Dachgeschoss



Kinderzimmer Dachgeschoss mit beschädigter Wand (Dachrinne defekt)



Kinderzimmer Dachgeschoss mit beschädigter Wand - Detailansicht



Schlafzimmer



Speicher



Gastherme im Speicher



Südgarten



Garage



Stichstraße Gotenstrasse Richtung Westen

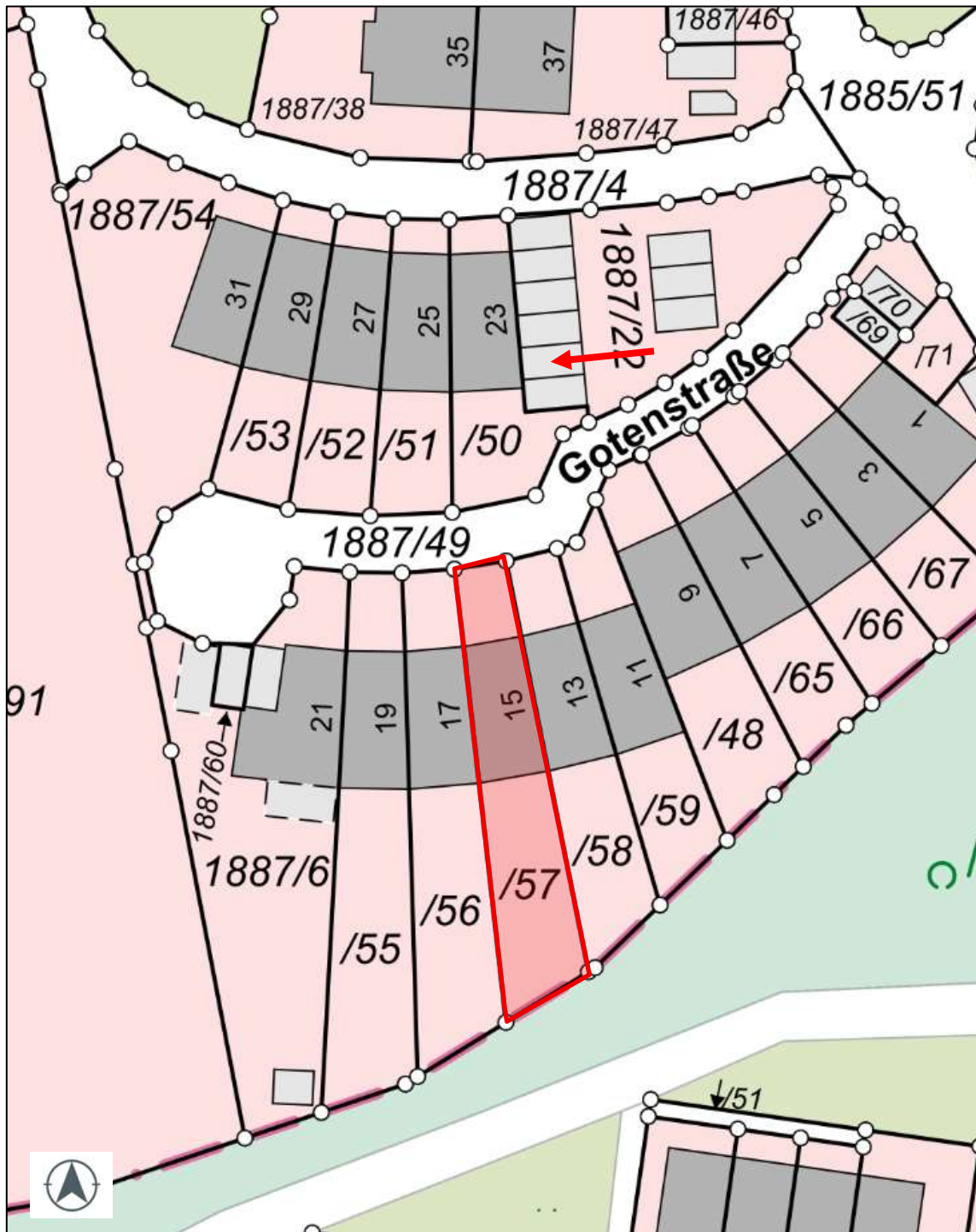


Stichstraße Gotenstrasse Richtung Osten



Stichstraße Gotenstraße - Wendehammer

Anlage 2: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster¹¹



Lageplan mit roter Kennzeichnung des Bewertungsobjekts durch die Sachverständige

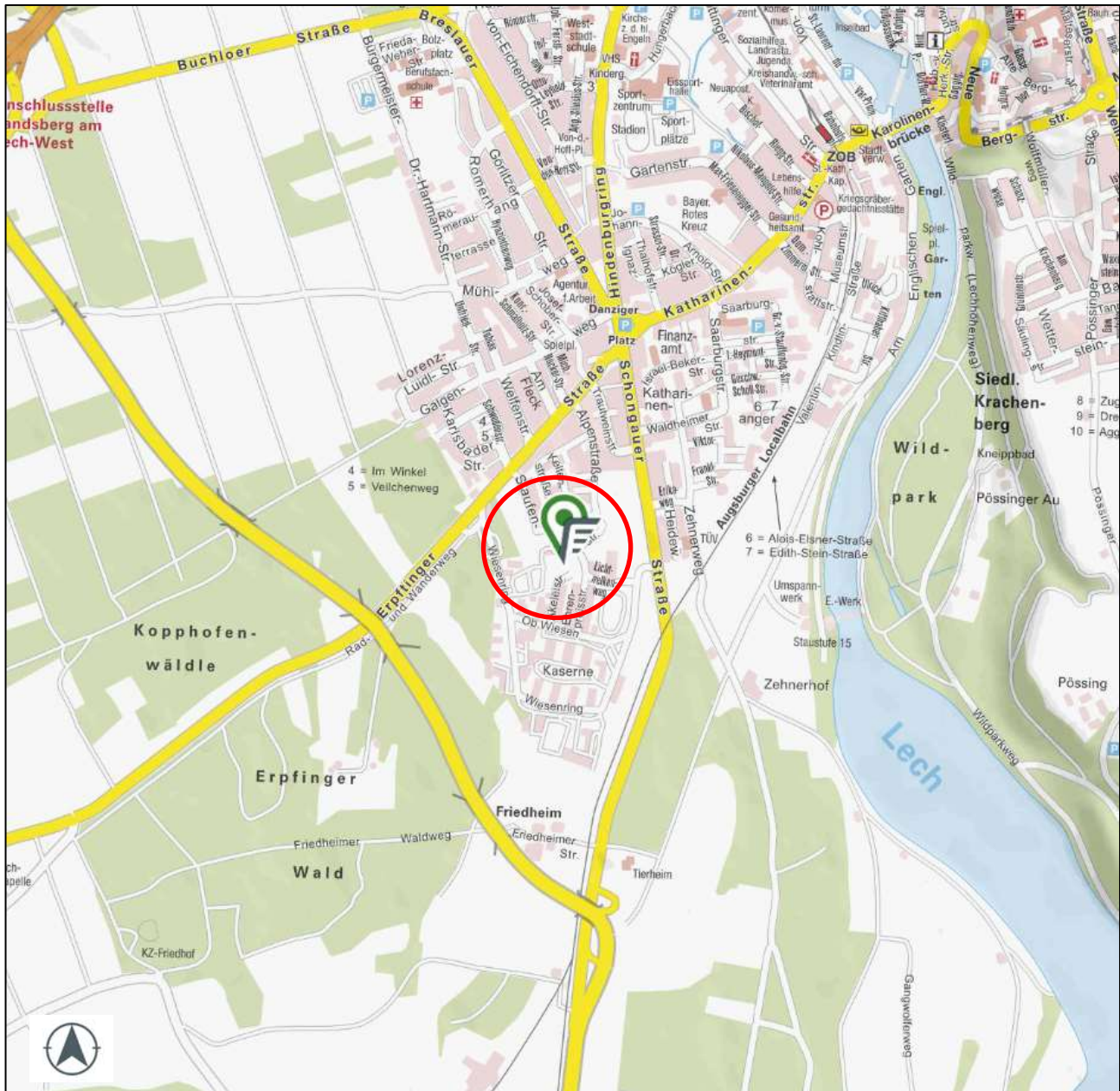
¹¹ Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 3: Digitales Orthofoto Bayern¹²



¹² Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 4: Regionalkarte 1:20.000¹³

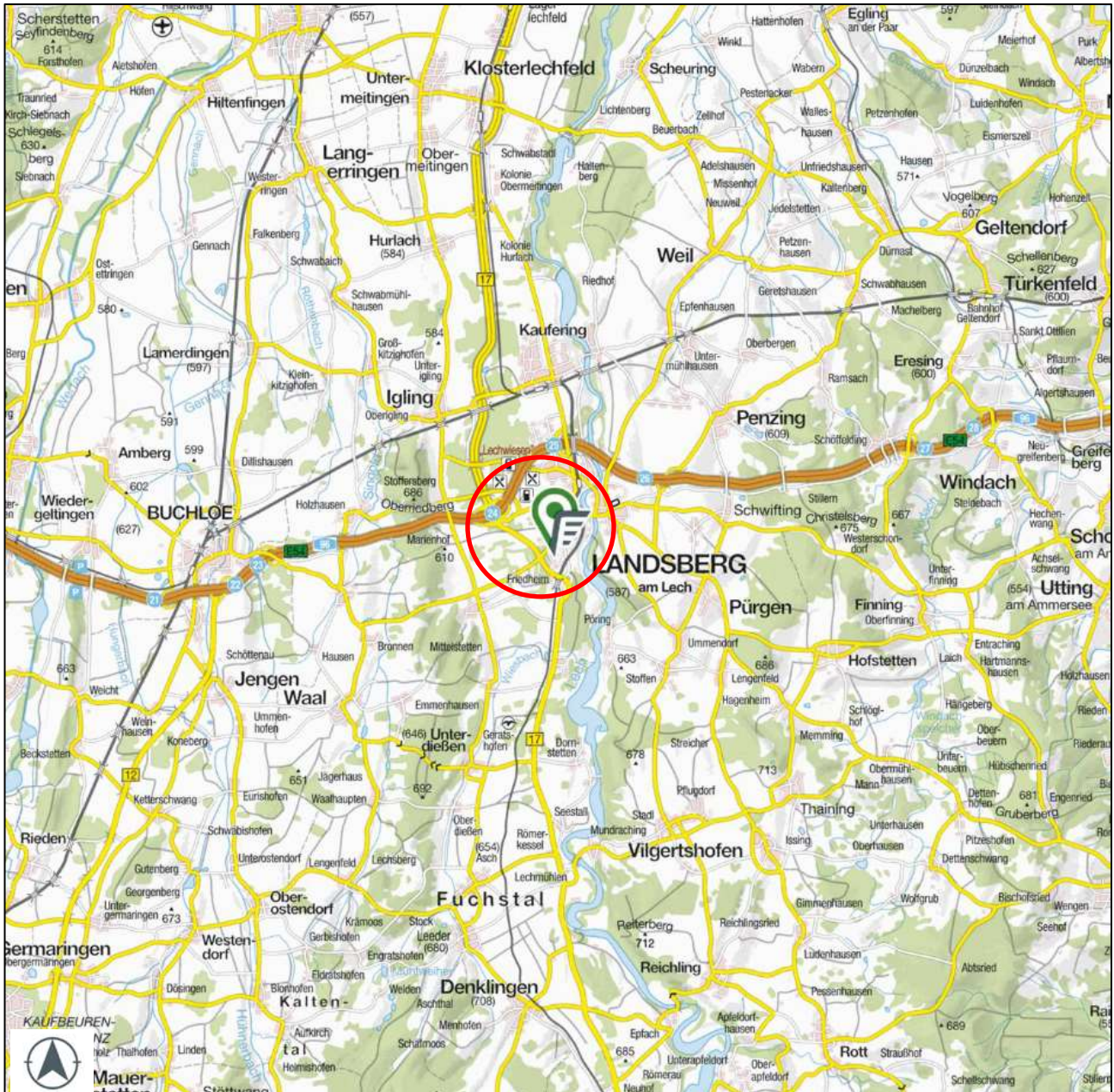


¹³ Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2025. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

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



Anlage 5: Übersichtskarte 1:200.000¹⁴

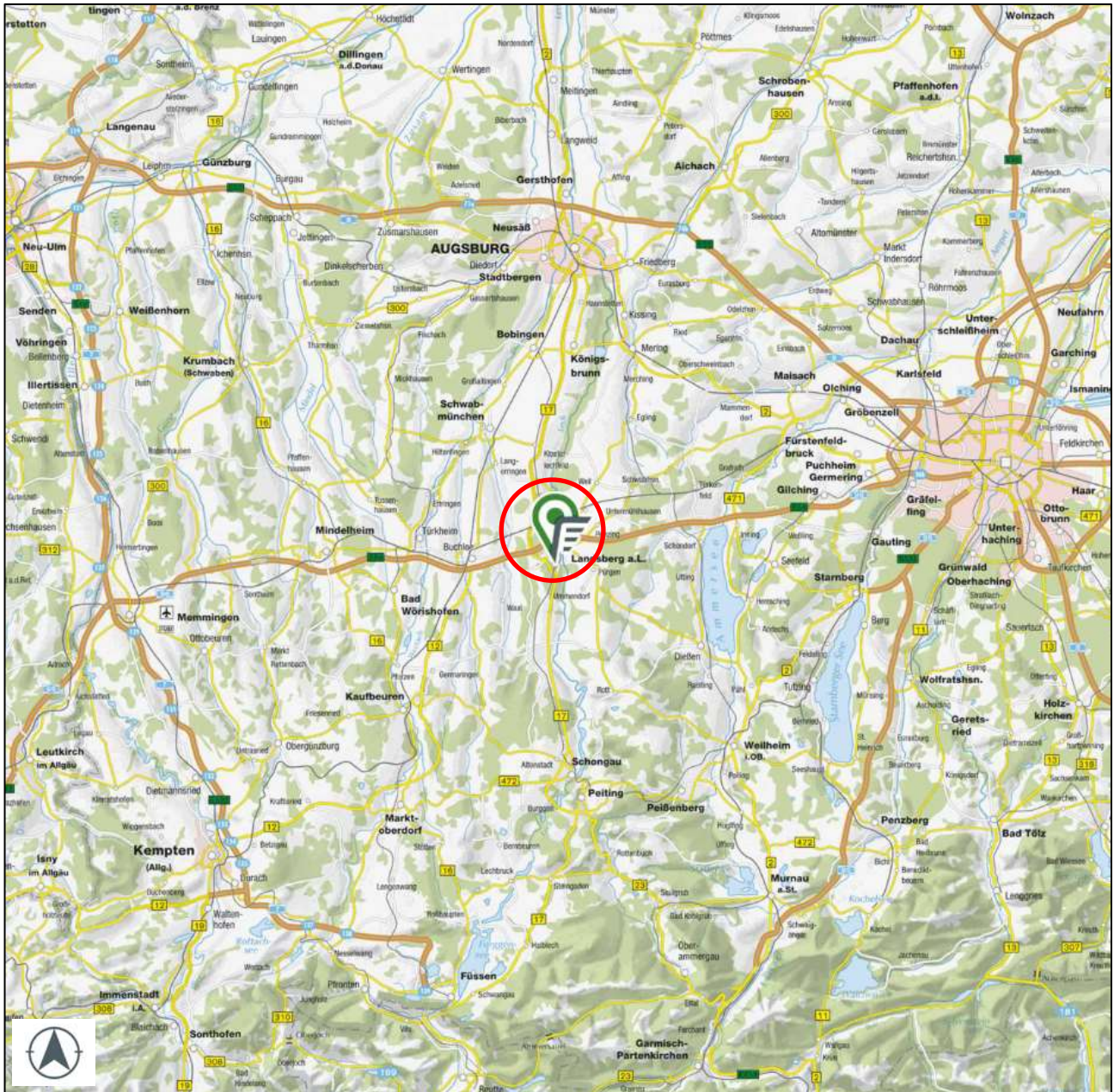


¹⁴ Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2025. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

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

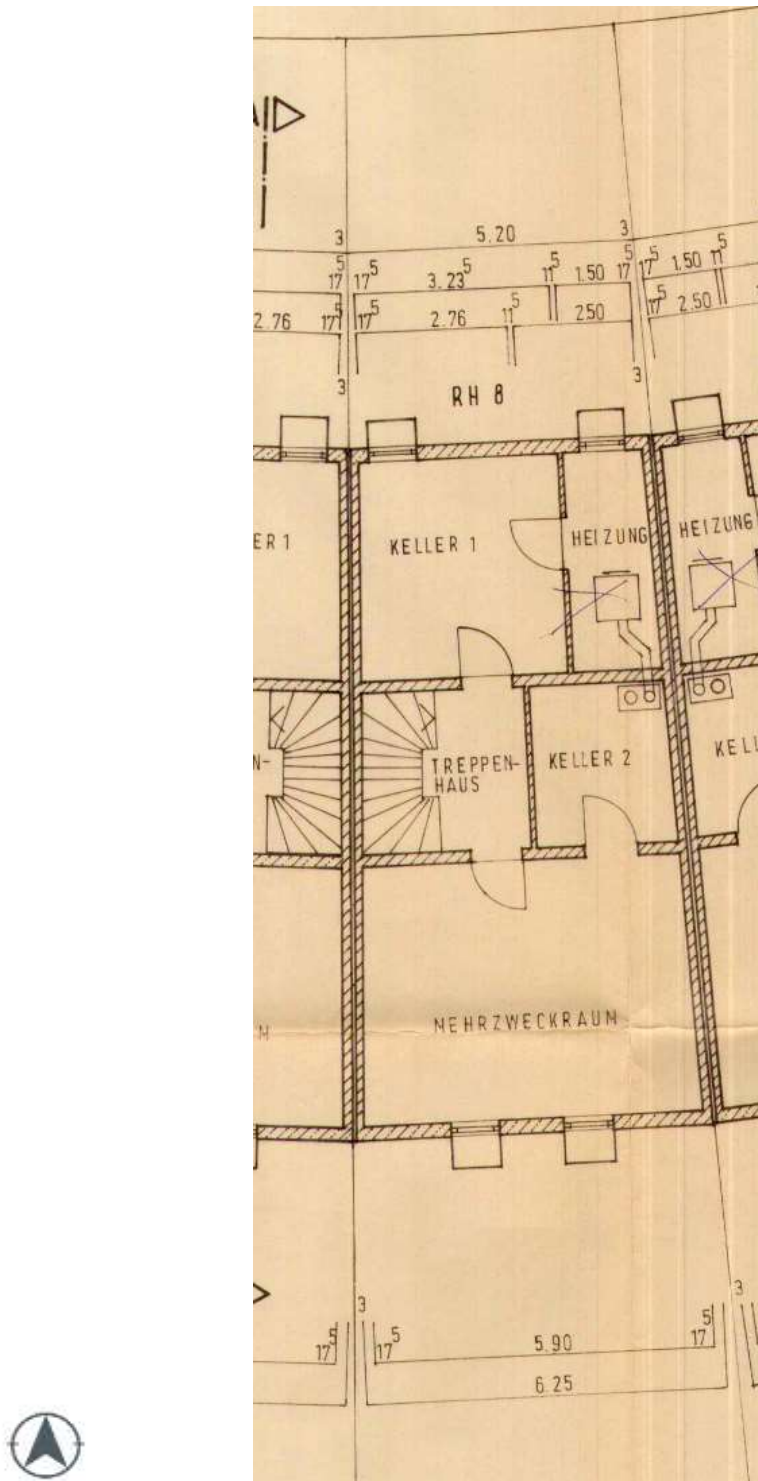


Anlage 6: Übersichtskarte 1:800.000¹⁵



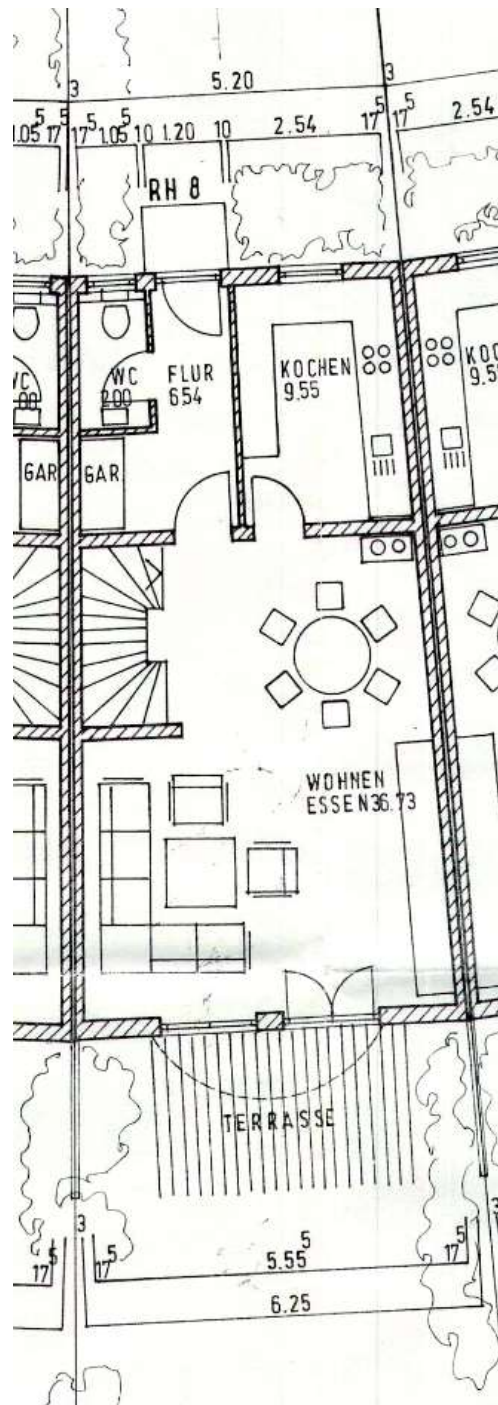
¹⁵ Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2025. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 7: Grundrisse

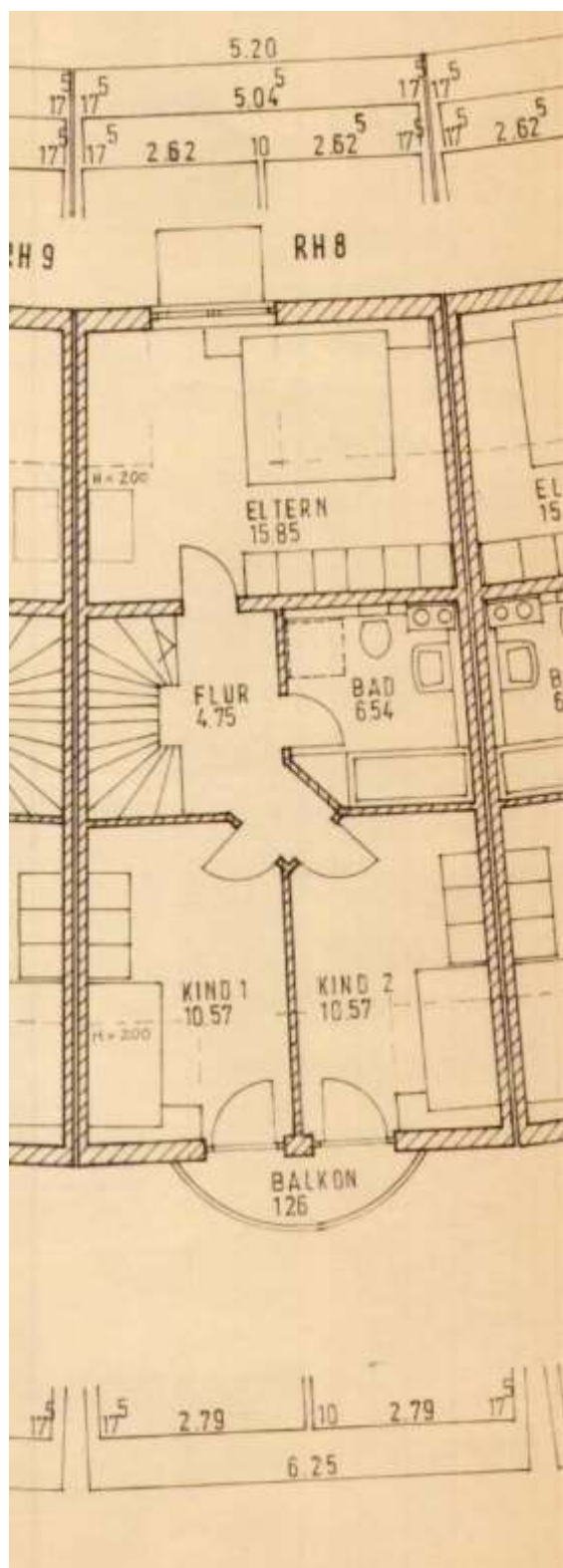


Untergeschoss

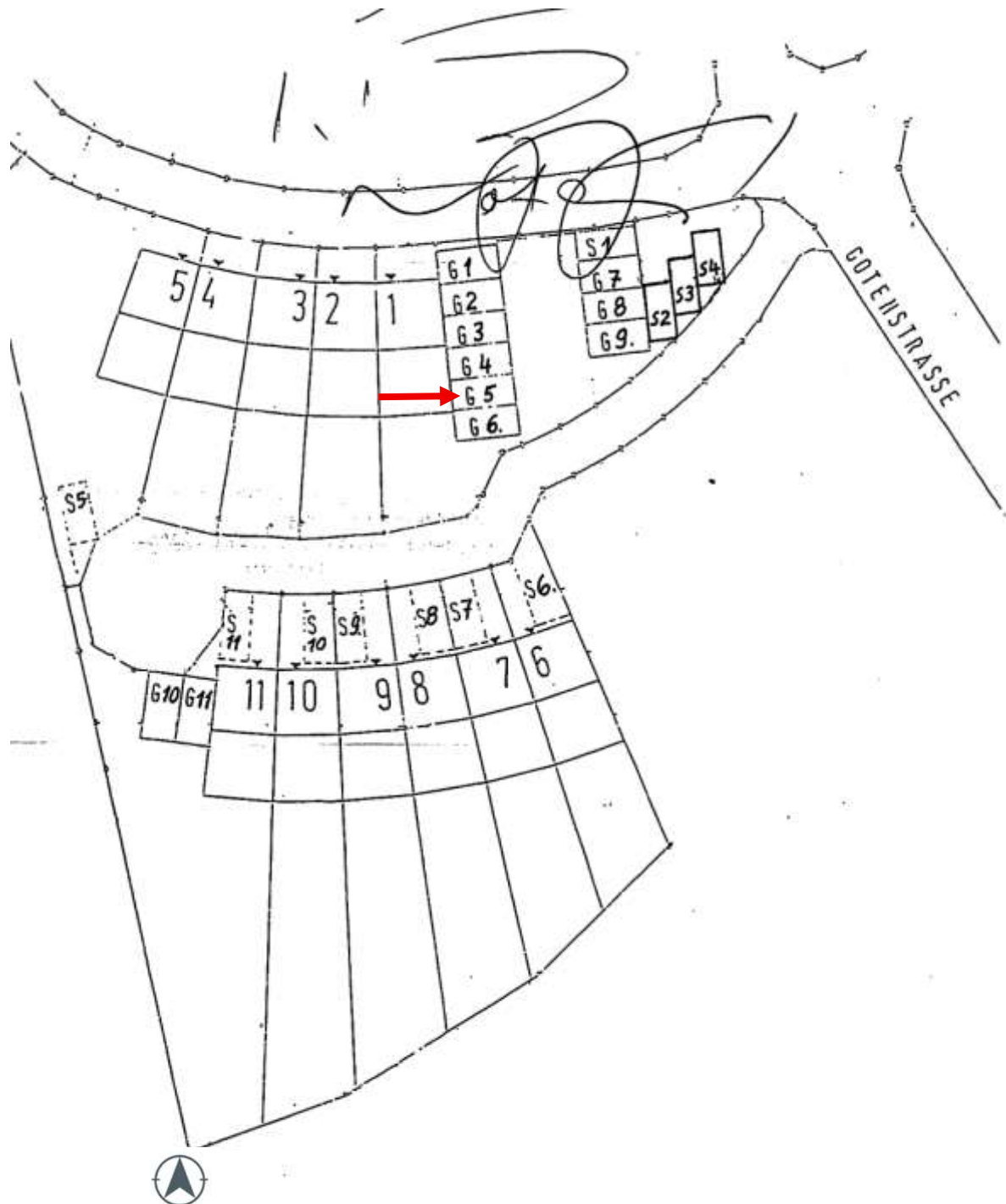
Tatsächlicher Grundriss im Keller weicht ab.



Erdgeschoss



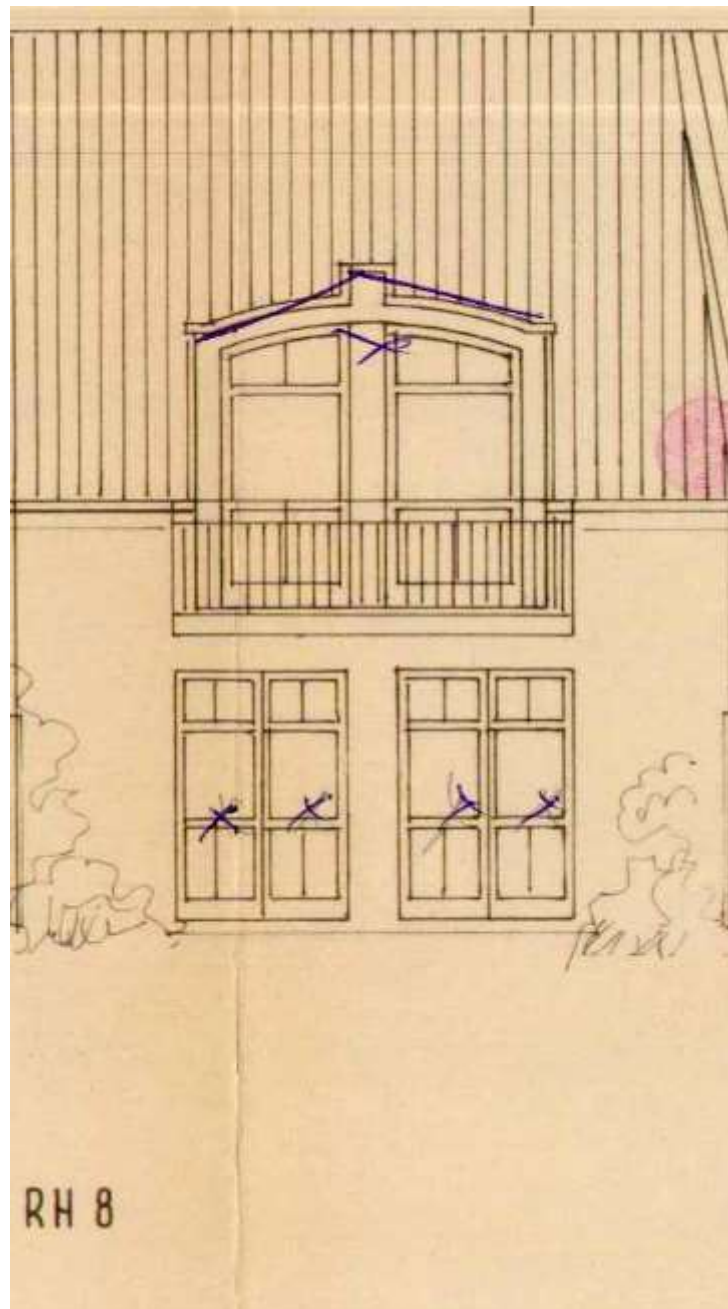
Dachgeschoss



LAGEPLAN

Grundriss Garage Nr. 5

Anlage 9: Ansichten und Querschnitte¹⁶



Südansicht

(Die handschriftlichen Ergänzungen stammen nicht von der Sachverständigen, sondern waren auf den Plänen bereits vorhanden)

¹⁶ Aus Plänen aus dem Jahr 1998 – Abweichungen vom tatsächlichen Zustand sind vorhanden. Es wird auf die Fotodokumentation verwiesen.



Nordansicht

(Die handschriftlichen Ergänzungen stammen nicht von der Sachverständigen, sondern waren auf den Plänen bereits vorhanden)

Vom Osten und vom Westen ist keine Ansicht vorhanden.





Anlage 10: Abkürzungsverzeichnis

Abt.	Abteilung
AG	Amtsgericht
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BRW	Bodenrichtwert
BWF.	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsche Industrienorm
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ETW	Eigentumswohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss
GB	Grundbuch
Geb.	Gebäude
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.D.	im Durchschnitt
i.d.F.	in der Fassung
IVD	Immobilienverband Deutschland
k.A.	keine Angabe
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoß
LBO	Landesbauordnung
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
LGIS	Geoinformationssystem der Landkreise
LSZ bzw. LZ	Liegenschaftszinssatz
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MHG	Miethöhengesetz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert
NBW	Neubauwert
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
o.g.	oben genannt
p.a.	pro Jahr
ReE	Jahresreinertrag
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SNR	Sondernutzungsrecht
TE	Teileigentum
VWT	Verkehrswert
WE	Wohneinheit
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WFL bzw. Wfl. bzw. WoFl.	Wohnfläche
WGF	Wertrelevante Geschossfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	Wohnflächenverordnung