

3.1.2 Objektspezifische Vorbemerkungen

Insbesondere das Wohnhaus besitzt einen sehr individuellen Grundriss und zeigt sich von außen in einem deutlich eingeschränkten Erhaltungszustand, wobei unterstellt wird, dass sich dieser im Inneren nicht ganz erheblich besser darstellt. Nach Anl. 1 ImmoWertV besitzen Einfamilienhäuser eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Auf Basis des Baujahrs und der sonstigen baulichen Anpassungen besteht deshalb durchaus noch eine rechnerische Restnutzungsdauer. Die o. g. Zustandsmerkmale lassen das Gebäude aber deutlich „altern“. Und schließlich muss die grundrissliche Konzeption als sehr individuell und nicht unbedingt als allgemeingängig bezeichnet werden. Insofern steht das Gebäude an der Schwelle zur Liquidation.

Allerdings ist das Grundstück mit einem deutlich höheren Maß der baulichen Nutzung im Verhältnis zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung (vgl. Kap. 2.5 des Gutachtens) bebaut.

Hierbei sei noch auf folgendes hingewiesen:

Das bauplanungsrechtlich zulässige Maß der baulichen Nutzung wird auf eine Geschossfläche von 260 m² begrenzt, wobei die Flächen von Räumen, die nach Lage und Größe als Aufenthaltsräume geeignet sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Raumfassungswände als Geschossfläche mitzurechnen sind. Das bauplanungsrechtlich realisierte Maß der baulichen Nutzung umfasst die Grundfläche des UGs (dieses gilt beim Bestandsgebäude als Vollgeschoss, da gemäß Schnittzeichnung des Bauantrags die Deckenunterkante im Mittel mehr als 1,20 m höher liegt als die durchschnittliche oder festgelegte Geländeoberfläche), des EGs und Teile des DGs und ist nahezu identisch mit dem realisierten wertrelevanten Maß der baulichen Nutzung.

Die Rechtskraft des Bebauungsplans liegt vom Zeitpunkt her später als das Baujahr des Gebäudes. Insofern besteht aber Bestandsschutz. Bei einem Abbruch des Gebäudes würde aber nur noch ein nicht unerheblich geringeres Maß der baulichen Nutzung laut Bebauungsplan möglich sein. Dies würde gegen einen Abbruch der baulichen Anlagen sprechen. Um das Gebäude jedoch langfristig wirtschaftlich, funktional und energetisch nutzen zu können, müssten ganz erhebliche Instandsetzungs-, Umbau- und Modernisierungsaufwendungen durchgeführt werden.

Es wird nun zunächst fiktiv davon ausgegangen, dass der diesbezügliche bauliche Aufwand einem vergleichbaren Neubau gleichkäme. Insofern kann bei der Bewertung zunächst vom Bodenwert auf Basis des Maßes der realisierten baulichen Nutzung ausgegangen werden. Den baulichen Anlagen wird dann weder ein negativer Abbruchwert noch ein positiver Zeitwert beigemessen bzw. diese werden zunächst sozusagen als „wertneutral“ in die Bewertung eingestellt.

3.1.3 Begründung zur Verfahrenswahl

Das Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts

- unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten (vorherrschende Kaufpreisbildungsmechanismen)
- und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Da den baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück keine wesentliche Wertigkeit mehr beigemessen wurde, diese aber auch noch nicht eindeutig als Abbruchobjekte eingestuft werden können, wurden diese sozusagen als „wertneutral“ in die Bewertung eingestellt. Dadurch reduziert sich der Wert des Gesamtobjekts auf den Bodenwert. Unbebaute bzw. hier fiktiv unbebaute Grundstücke werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i. d. R. nach Vergleichsgesichtspunkten gehandelt werden. Da hierfür auch die erforderlichen Daten in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen, wird das Vergleichswertverfahren zugrunde gelegt.

3.2 Vergleichswertverfahren

Der Ausgangswert

Der Bodenwert wird i. d. R. auf Basis des Bodenrichtwerts ermittelt, so das Grundstück in einer Richtwertzone liegt. Bodenrichtwerte, also durchschnittliche Lagewerte unbebauter Grundstücke, werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Zuge der Auswertung der Kaufpreissammlungen in regelmäßigen Abständen publiziert. Die Richtwerte sind aber noch an die besonderen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks und an geänderte Wertverhältnisse anzupassen.

Der Richtwert für die Zone, in der das Bewertungsobjekt liegt, wurde seitens des örtlichen Gutachterausschusses für den Stichtag 01.01.2024 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland mit 1.600 €/m² bei einer WGFZ von 0,50 festgestellt.

Allerdings liegt das Bewertungsgrundstück am nördlichen Rand dieser Richtwertzone. Der Richtwert der direkt nördlich angrenzenden Richtwertzone beträgt nur noch mit 1.050 €/m², ebenfalls bei einer WGFZ von 0,50.

Zusammenfassend wird deshalb ein leicht über dem Mittelwert liegender Ausgangswert von 1.350 €/m² in die Bewertung eingestellt.

Anpassungen an den Ausgangswert

Wertverhältnisse zum Stichtag

Wesentliche Änderungen seit dem Zeitpunkt der Festsetzung des Richtwerts bis zum heranzuziehenden Wertermittlungsstichtag sind nicht zu erkennen. Eine diesbezügliche Anpassung kann entfallen.

Maß der baulichen Nutzung

Das realisierte Maß der baulichen Nutzung mit einer WGFZ von 0,38 ist niedriger als die, den Richtwert definierende WGFZ von 0,50. In hochpreisigen Regionen werden Grundstücke mit einem höheren Maß der baulichen Nutzung auch mit höheren relativen Kaufpreisen €/m² gehandelt als Grundstücke mit einem niedrigeren Maß der baulichen Nutzung. Auf Basis der vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte publizierten Umrechnungskoeffizienten¹ ergibt sich hierbei ein Faktor von 0,89.

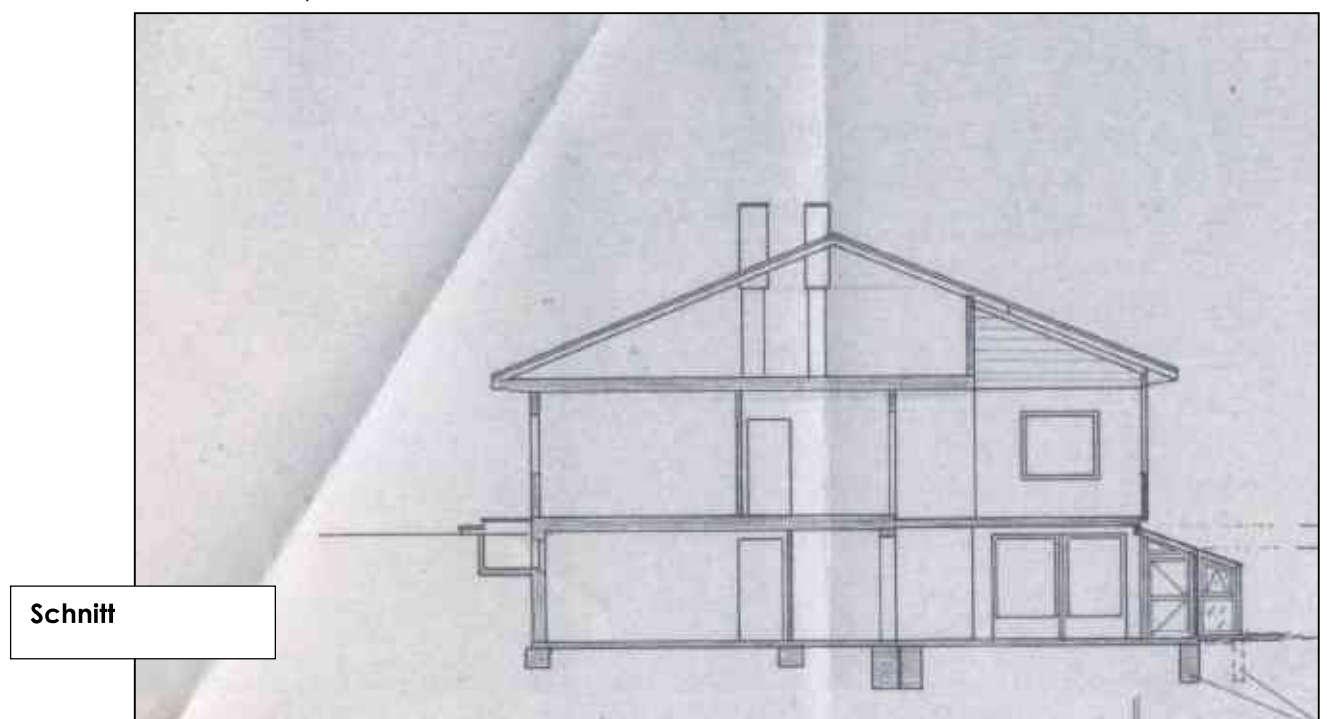
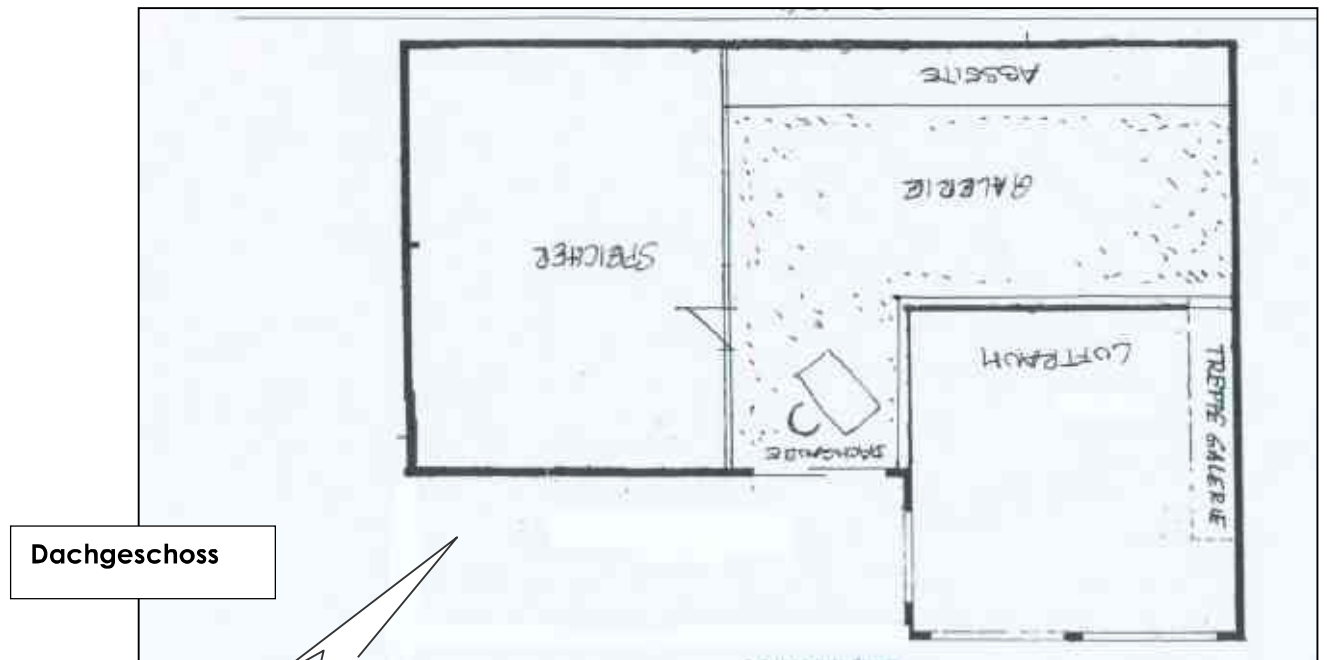
Sonstige qualitative Unterschiede

Hier sind nun aber noch nachfolgende Merkmale zu berücksichtigen:

- Das Grundstück wird nicht ortsüblich, und zwar nur über eine Privatstraße, erschlossen (nur aufgeschottert mit anteiliger Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht).
- Es besteht durchaus ein Risiko, dass der bauliche Aufwand hinsichtlich Instandsetzung, Umbau und Modernisierung höhere Investitionen als bei einem vergleichbaren Neubau erfordert (das „Bauen im Bestand“ ist in der Regel teurer als ein vergleichbarer Neubau), wobei dabei nicht sichergestellt ist, dass aufgrund der Zwänge des Bestands eine persönlich optimale Lösung erreicht wird.

¹ Umrechnungskoeffizient 0,89 bei einer WGFZ 0,38 und 1,00 bei einer WGFZ 0,50 | Faktor: 0,89 : 1,00 = 0,89

Grundriss Dachgeschoss und Schnitt



- Das Grundstück wird ungünstig, auch aufgrund der Hangsituation, nordostseitig „punktartig“ erschlossen, wobei die Fahrerschließungszone vor der Hauptwohnrichtung des Gebäudes vorbei läuft.
- Aufgrund der Hangsituation können Grundstücksbereiche, z. B. nordwestseitig hangaufwärts, nur eingeschränkt genutzt werden.
- Und schließlich besteht auch das Risiko, dass, aufgrund persönlicher Investitionsrechnungen doch von einer Liquidation ausgegangen wird und dann allerdings der Bodenwert auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß Bebauungsplan zurückfällt.

Zusammenfassend wird deshalb aufgrund der oben genannten Merkmale und Risiken ein Abschlag von rd. 20 % (Faktor 0,80) in Ansatz gebracht.

Zusammenfassung

Die vorangegangenen Erläuterungen können nun in tabellarischer Form wie folgt zusammengefasst werden:

Ausgangswert		1.350 €/m ²
Änderung der Wertverhältnisse	x 1,00	
Maß der baulichen Nutzung	x 0,89	
sonstige qualitative Unterschiede	x 0,80	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		= 961 €/m ²
Grundstücksfläche	1.233 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	1.233 m ² x 961 €/m ² =	1.184.913 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0 €
Vergleichswert		rd. 1.185.000 €

4. ERGEBNIS

Ableitung des Verkehrswerts

Allgemein kann festgestellt werden, dass das Vergleichswertverfahren den Wert von Immobilien und die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt.

Da hier den baulichen Anlagen aufgrund des Alters, des Zustands und der grundrisslichen Konzeption keine wesentliche Wertrelevanz mehr beigemessen werden konnte, diese aber noch nicht als eindeutige Abbruchobjekte eingestuft werden können, reduziert sich der Wert des Objekts im Wesentlichen auf den Bodenwert im fiktiv unbebauten Zustand.

Für unbebaute Grundstücke existieren Vergleichsfaktoren i. S. von Bodenrichtwerten. Da darüber hinaus auch weitere objektspezifische Besonderheiten ausreichend gewürdigt und wertmäßig berücksichtigt worden sind, kann der Verkehrswert ohne weitere Anpassungen direkt aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens übernommen werden.

Der Verkehrswert

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser dieses Gutachtens bekannten tatsächlichen, rechtlichen und marktwirtschaftlichen Aspekte, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das auf S. 3 beschriebene Objekt zum angegebenen Wertermittlungstichtag nachfolgender Verkehrswert, aber **ohne Berücksichtigung möglicher in der Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen**, geschätzt:



1.185.000 €

(einemillioneinhundertfünfundachtzigtausend Euro)

Landsberg am Lech, 22.01.2026¹

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

Regionaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Lokaler Übersichtsplan¹

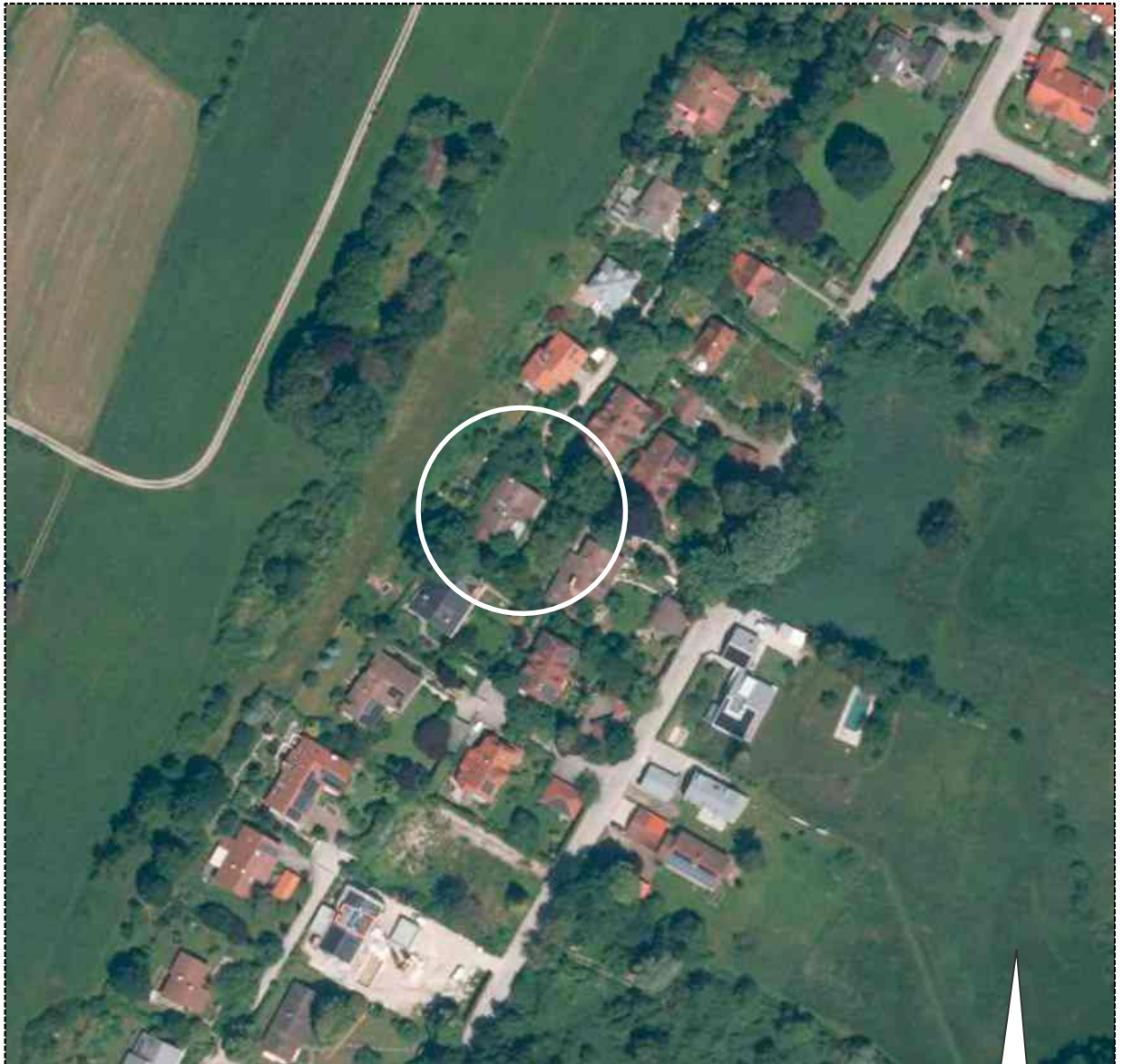


¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Darstellung des Bewertungsgrundstücks

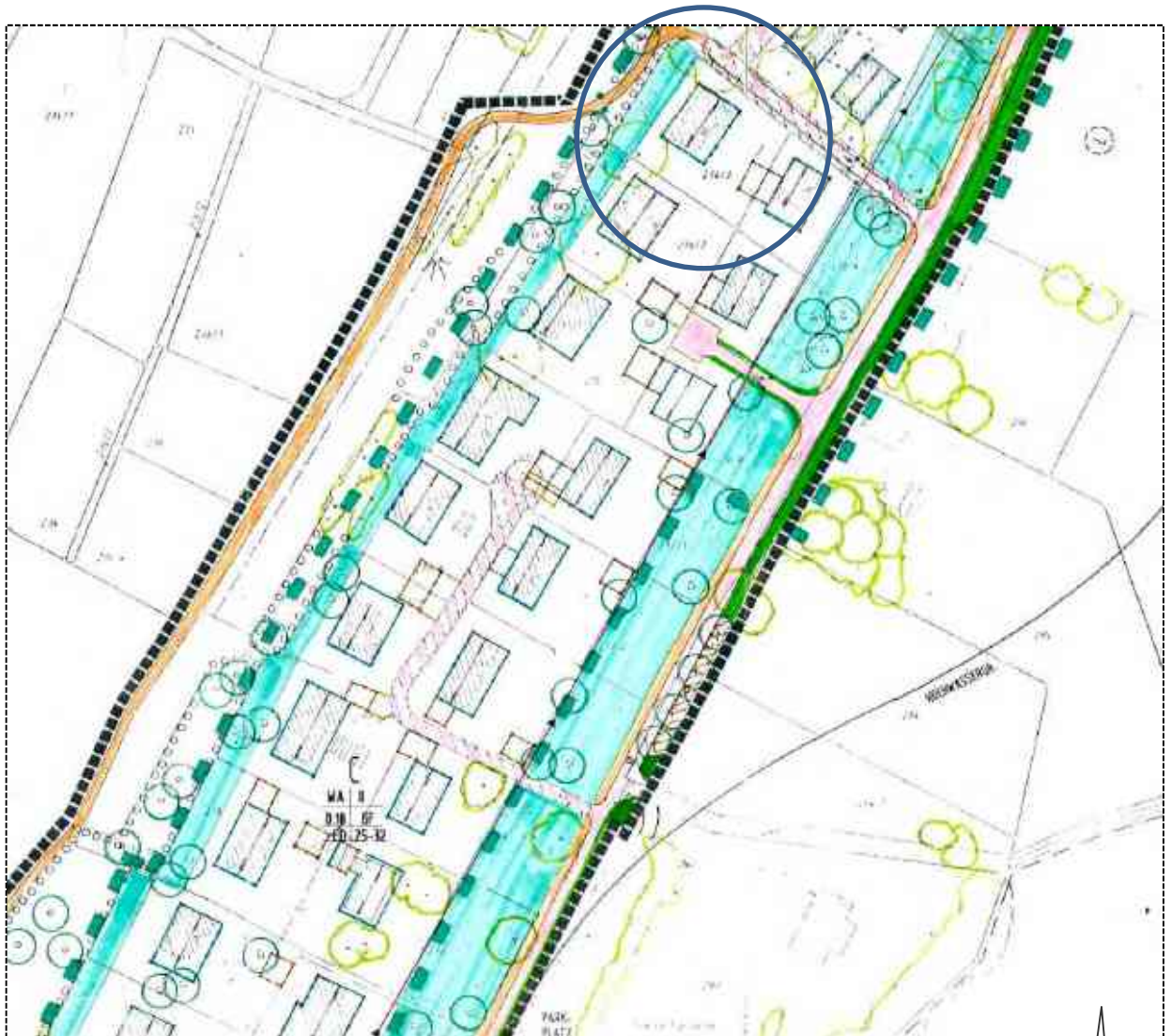


Luftbild¹

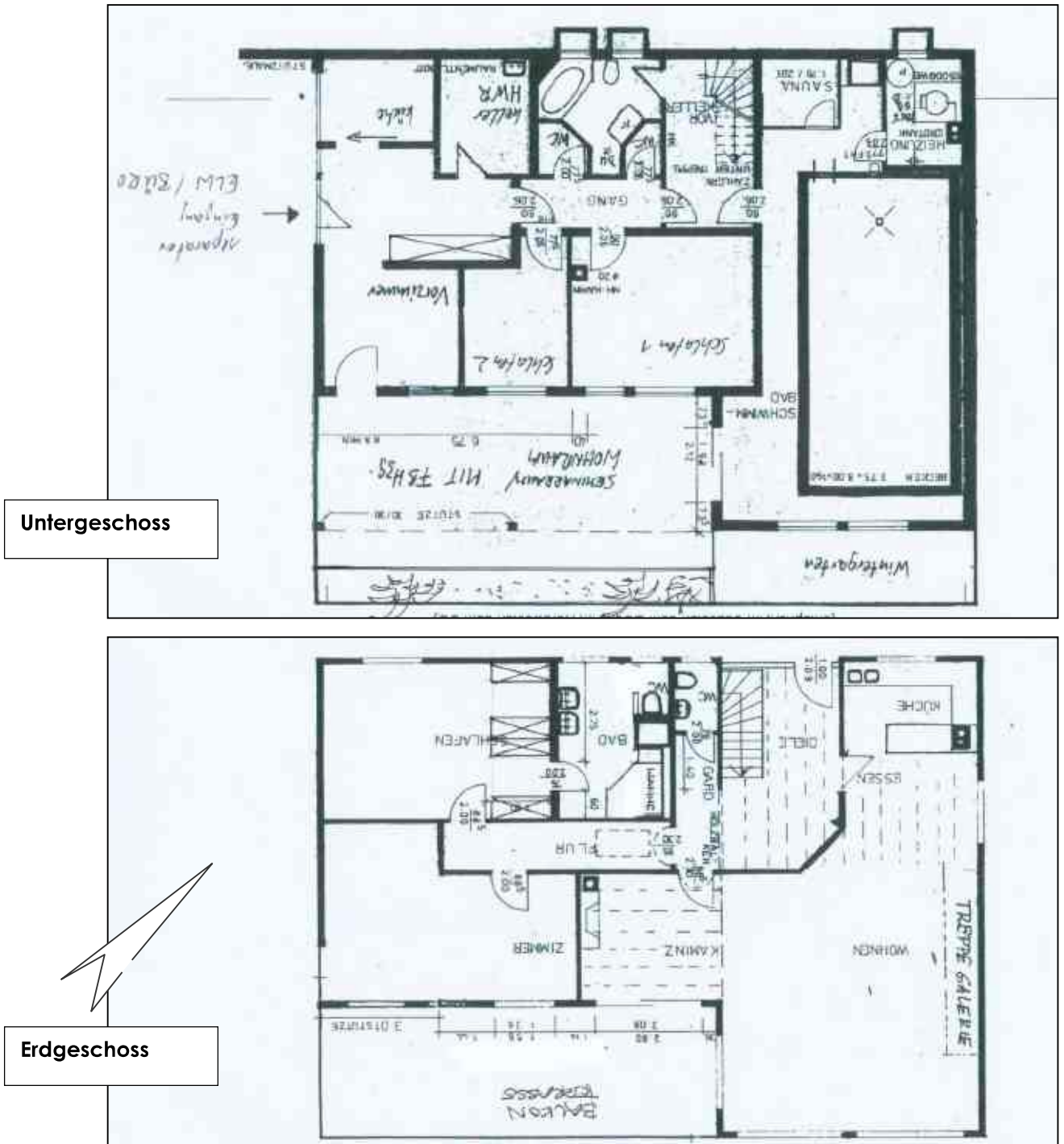


¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

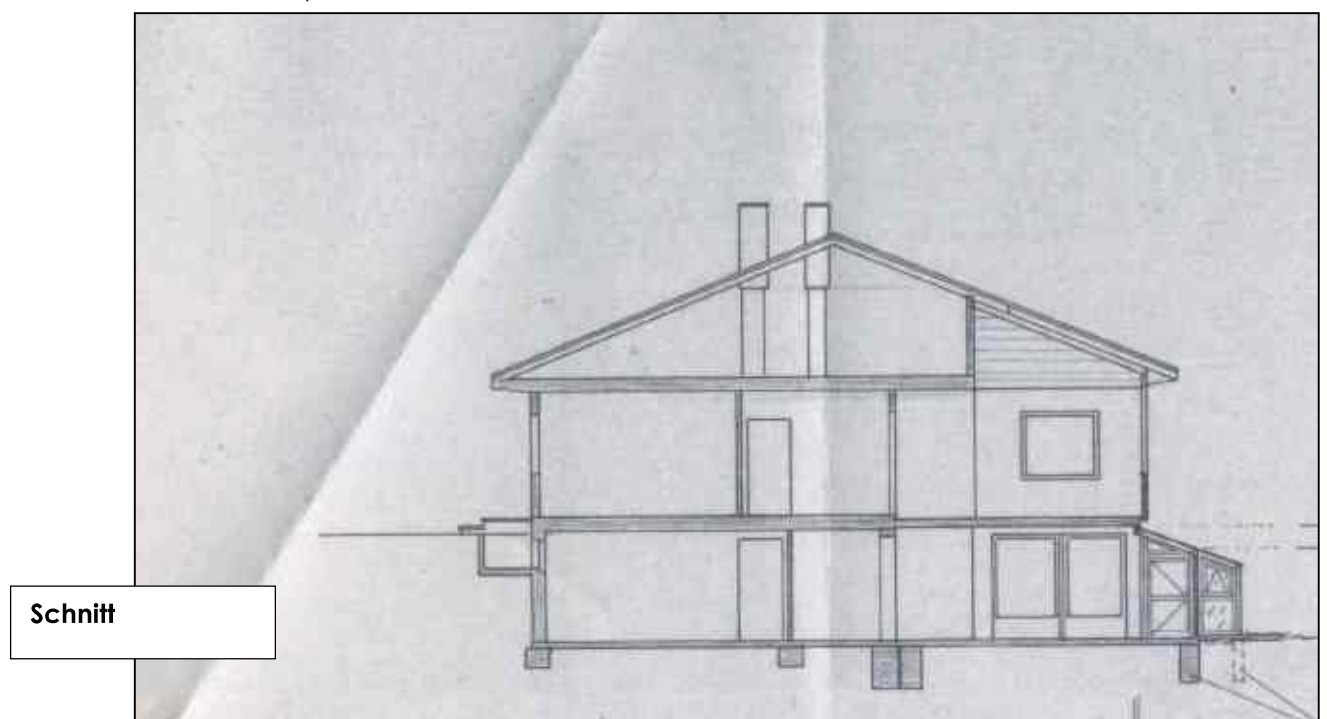
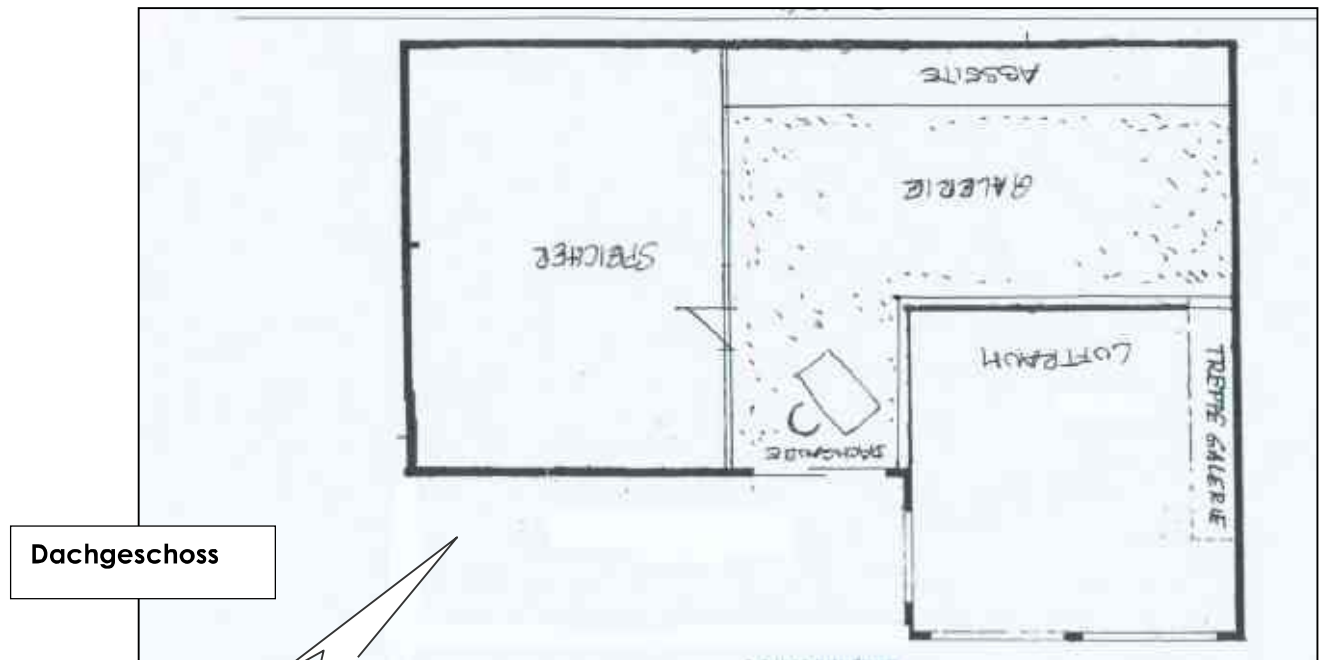
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit Angabe der Lage des Bewertungsgrundstücks



Grundriss Untergeschoss und Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss und Schnitt



Zusammenstellung der Flächen¹

Zusammenstellung der BGF und der realisierten planungsrechtlichen und wertrelevanten Geschossfläche (GF)							
Geschoss	Länge	Breite	BGF	Anteil planungsrechtlich relev ante GF	planungsrechtlich relev ante GF	Anteil wertrelevant ante GF	wertrelevant ante GF
UG	14,50 m	17,40 m	252,30 m²	rd. 100%	252,30 m²	rd. 75%	189,23 m²
	-10,40 m	1,20 m	-12,48 m²	rd. 100%	-12,48 m²	rd. 75%	-9,36 m²
EG	12,50 m	17,50 m	218,75 m²	rd. 100%	218,75 m²	rd. 100%	218,75 m²
	-10,40 m	3,40 m	-35,36 m²	rd. 100%	-35,36 m²	rd. 100%	-35,36 m²
DG	12,50 m	17,50 m	218,75 m²	rd. 25%	54,69 m²	rd. 75%	164,06 m²
	-10,40 m	3,40 m	-35,36 m²	rd. 25%	-8,84 m²	rd. 75%	-26,52 m²
	-7,10 m	6,76 m	-48,00 m²	rd. 25%	-12,00 m²	rd. 75%	-36,00 m²
			558,60 m²		457,06 m²		464,80 m²
gerundet			560 m²		455 m²		465 m²
Carport	7,50 m	6,00 m	45,00 m²	rd. 0%	0,00 m²	rd. 0%	0,00 m²
gerundet			45 m²		0 m²		0 m²

Zusammenstellung der WF und NF				
Ge- schoss	Nutzung	Fläche lt. Plan	WF	NUF
UG	Vorkeller	7,30 m²		7,30 m²
	Bad	7,00 m²		7,00 m²
	Gang	4,43 m²		4,43 m²
	WC	1,00 m²		1,00 m²
	WC	1,00 m²		1,00 m²
	Hauswirtschaft	6,75 m²		6,75 m²
	Küche	5,84 m²		5,84 m²
	Vorraum	11,95 m²		11,95 m²
	Schlafen 1	18,00 m²		18,00 m²
	Schlafen 2	8,84 m²		8,84 m²
	Vorzimmer	10,41 m²		10,41 m²
	Seminarraum	44,88 m²		44,88 m²
	Schwimmbad (50%)	29,55 m²	29,55 m²	
	Heizung	5,00 m²		
EG	Wintergarten (50%)	6,75 m²	6,75 m²	
	Diele	160,94 m²	160,94 m²	
	WC			
	Flur			
	Bad			
	Schlafzimmer			
	Zimmer			
	Küche			
	Essen			
	Wohnen			
	Kaminzimmer			
	zus. WF bei Zimmer	4,68 m²	4,68 m²	
	Treppenlauf in UG	2,68 m²		
	Treppenlauf in DG	-1,50 m²	-1,50 m²	
DG	Balkon (50%)	17,50 m²	17,50 m²	
	Galerie	38,00 m²	38,00 m²	
	Speicher	37,50 m²		
			255,92 m²	127,40 m²
gerundet			255 m²	125 m²

Plausibilitätsprüfung der Flächen im EG

NGF	BGF	KF	KG/BGF
160,94 m²			
	4,68 m²		
	2,68 m²		
168,30 m²	183,39 m²	15,09 m²	8%

¹ Vgl. hierzu auch die Erläuterungen zu den Vorbemerkungen (Kap. 1. dieses Gutachtens) und zu den Flächengrundlagen (Kap. 2.5 des Gutachtens). Die Wohnfläche für das EG wurde der Wohnflächenzusammenstellungen der Baugenehmigung aus 1975 entnommen. Die sonstigen Flächen wurden grob überschlägig aus dem Bauplanunterlagen abgegriffen.

Blick auf die öffentliche Erschließungsstraße „Kaaganger“ mit Abzweig zum Bewertungsgrundstück



Blick von Nordosten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Südosten auf das Bewertungsobjekt



Südwestseitiger Carport



Südwestseitige Gartenhütte

