



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht	Amtsgericht Augsburg
Geschäfts-Nr.	34/25
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsobjekt

Adresse: 82279 Eching am Ammersee, Kaaganger 32

Mit einem Einfamilienhaus mit Carport bebautes Grundstück, Gemarkung Eching am Ammersee, Flurstück 276/3

Wertermittlungs- | Qualitätsstichtag 15.12.2025

Verkehrswert 1.185.000 €

Gutachtennr. 141225 Ausfertigungsdatum 22.01.2026



INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	Seite 3
2.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	Seite 5
2.1	Lagemerkmale	Seite 5
2.2	Grundstück	Seite 6
2.3	Bebauung	Seite 7
2.4	Sonstige rechtliche Belange	Seite 10
2.5	Flächengrundlagen	Seite 11
2.6	Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage	Seite 12
3.	BEWERTUNG	Seite 13
3.1	Verfahrenswahl	Seite 13
3.1.1	Allgemeine Vorbemerkungen	Seite 13
3.1.2	Objektspezifische Vorbemerkungen	Seite 14
3.1.3	Begründung zur Verfahrenswahl	Seite 15
3.2	Vergleichswertverfahren	Seite 15
4.	ERGEBNIS	Seite 18

ANLAGEN

Übersichts- und Baupläne | Flächen- und Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 27 Seiten, davon 9 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg (Vollstreckungsgericht), Schaezlerstr. 13, 86150 Augsburg	
Gerichtsaktenzeichen	K 34/25 (Beschluss vom 22.09.2025)	
Wertermittlungsobjekt	Nutzung	Mit einem Einfamilienhaus mit Carport und einer Gartenhütte bebautes Grundstück ¹
	Adresse	82279 Eching am Ammersee, Kaaganger 32
	Grundbuch	Amtsgericht Landsberg Grundbuch von Eching Blatt 1513 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: Flurstück 276/3
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache	
Ortsbesichtigung	15.12.2025 durch den Verfasser des Gutachtens, zusammen mit Verfahrensbeteiligten; eine Innenbesichtigung des Wohnhauses konnte nicht durchgeführt werden.	
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag²	15.12.2025	
Weitere Unterlagen vom Auftraggeber	Beschluss des Amtsgerichts	
Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur (jeweils aktueller Stand)	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wertermittlungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)	
Sonstige Recherchen	Gemeinde Eching am Ammersee (Bauplanungsrecht, Erschließung) Landratsamt Landsberg am Lech (Altlastenabfrage) Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landsberg am Lech (immobilienspezifische Daten) Amtsgericht Landsberg am Lech (Grundbuch) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Landsberg am Lech (amtlicher Lageplan) Einschlägige Immobiliendienste Eigene örtliche Aufzeichnungen	

¹ Zum Grundstück gehören nach § 93 BGB auch seine wesentlichen Bestandteile, hier also insbesondere die Gebäude.

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

Besondere Hinweise

Das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich Lage, rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften und sonstiger Beschaffenheit nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der erforderlichen Daten und eine Wertermittlung i. S. einer sachgerechten Schätzung notwendig und aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung möglich ist.

Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass Prüfungen der Funktion und Vollständigkeit der Haustechnik und Ausstattung, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, auf versteckte Mängel sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien bei der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt, Hohlräume und verdeckte Bauteile nicht gesichtet wurden. Es wird diesbezüglich ein Zustand unterstellt, der dem sonstigen, in Augenschein genommenen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht. Instandhaltungstau/Bauschäden wurden nur insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich und von außen erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen. Im Gutachten handelt es sich also um keine abschließende Auflistung und kein Bauschadensgutachten. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines Bauschadensgutachters seitens des Gerichts erreicht werden. Darüber hinaus wurden keine bautechnischen Untersuchungen z. B. hinsichtlich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz durchgeführt. Genehmigungsrechtlich wird, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und deren Nutzung unterstellt.

Die grundrissliche Konzeption und die Flächen wurden den amtlich zur Verfügung stehenden Planunterlagen i. V. mit dem üblicherweise sehr maßgenauen Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster und Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung entnommen und auf Plausibilität geprüft. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Sollte eine höhere Genauigkeit gefordert werden, müsste durch einen externen Fachmann ein Aufmaß erstellt werden.

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug entnommen und wird als korrekt unterstellt.

Der Wert möglichen Zubehörs und beweglicher Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist im Verkehrswert nicht enthalten, sondern wird, so vorhanden, frei geschätzt und gesondert erfasst.

2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

2.1 Lagemerkmale

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in der landschaftlich attraktiv nahe des Nordufers des Ammersees situierten, aber kleinen und landesplanerisch ohne Zentralitätsfunktion geführten Gemeinde Eching im östlichen Bereich des Landkreises Landsberg am Lech (Regierungsbezirk Oberbayern). Die Einwohnerzahl kann mit ca. 1.700 mit leicht steigender Tendenz angegeben werden. Eching, als Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Schondorf, liegt auch verkehrstechnisch günstig an der A 96 (München-Lindau) mit der Auffahrt Greifenberg (ca. 1,5 km entfernt), wobei die Autobahn die Gemeinde in einen nördlichen und südlichen Bereich teilt. Die starke Trennung wird aber über eine ca. 400 m lange Untertunnelung der A 96 deutlich abgemildert. Die nächsten S-Bahnhöfe Richtung München liegen in Türkenfeld (ca. 5 km) bzw. Grafrath in (ca. 7 km). Das Mittelzentrum Landsberg (gleichzeitig Kreisstadt) liegt ca. 20 km entfernt. Nach dem aktuellen prognos-Zukunftsatlas liegt Eching in einer Region, die mit hohen Zukunftschancen geführt wird.

Mikrolage

Absolut ruhige Ortsrandlage im südwestlichen Gemeindegebiet, südlich der Autobahntrasse, und in Seenähe.

Umgebung

Das direkte Umfeld wird geprägt durch individuellen Wohnungsbau in der Art von Ein-/Zweifamilienhäusern, sehr unterschiedlichen Baujahrs, errichtet in eineinhalb- bis zweieinhalbgeschossiger, offener Bauweise und umgeben von großen und eingewachsenen Gärten.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Vorschulische Einrichtungen, die Gemeindeverwaltung, das Sportzentrum und ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsmarkt liegen kaum mehr in üblicher fußläufiger Entfernung, sind aber in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Grundschüler besuchen die Grundschule in Windach. Weiterführende Schulen werden in Landsberg, St. Ottilien, Schondorf, Geschäfte des periodischen Bedarfs, übergeordnete Dienstleistungsbetriebe und Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen insbesondere in der Kreisstadt angeboten. Dagegen liegen das Seeufer mit dem Yachtclubgelände und einer öffentlichen Liegewiese in sehr kurzer Entfernung, sozusagen nahezu „vor der Haustür“.

2.2 Grundstück

Grundstücksgröße	1.233 m².
Topographie Gestalt	Das Grundstück fällt von Nordwesten nach Südosten ca. 4 m bis 5 m ab und besitzt einen nahezu quadratischen Zuschnitt.
Bodenbeschaffenheit	Diese wurde nicht durch besondere Untersuchungen geprüft. Da bei der Ortsbesichtigung bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung keine außergewöhnlichen Zustandsmerkmale des Grund und Bodens und keine Verdachtsmomente zu Altlasten angetroffen wurden und auch im Altlastenkataster des Landkreises keine Eintragungen vorliegen, werden der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt.
Grund- Hochwasser	Das Grundstück liegt nicht in einer Hochwassergefahrenfläche oder in einem Gebiet mit hohem Grundwasserstand ¹ .
Erschließung	Das Grundstück liegt an einer nicht fertig ausgebauten (Kanal, Wasser, Strom vorhanden, aber keine Straßenbeleuchtung und nur mit Kiesschotter befestigt), von der als Ortsstraße öffentlich-rechtlich gewidmeten Verkehrsfläche „Kaaganger“ nach Nordwesten abgehenden Stichstraße und kann, aufgrund der topographischen Verhältnisse, nur von der nordöstlichen Grundstücksecke aus, „punktartig“ erschlossen werden. Ausstehende oder angekündigte Erschließungsbeiträge sind nicht bekannt. Die bisherige Erschließung auf Basis der heutigen Bebauung wird als abgegolten unterstellt. Darüber hinaus handelt es sich bei dieser Stichstraße um eine Privatstraße, die nicht öffentlich-rechtlich gewidmet ist. D. h., die Baulast und der Straßenunterhalt liegen bei den Anliegern. Ein Übergang der Baulast auf die Gemeinde und ein Ausbau der Straße ist derzeit nicht angedacht.
Bauplanungsrecht	Das Grundstück liegt im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Kaaganger“ aus 1995. Die wesentlich wertrelevanten Festsetzungen können wie folgt angegeben werden (vgl. auch Anlagen): Allgemeines Wohngebiet; GRZ 0,18 und max. Geschossfläche 260 m² (Definition vgl. Kap. 2.5 des Gutachtens); max. 2 Vollgeschosse; Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig; Mindestgrundstücksgröße 1.000 m².

¹ Vgl. Internetplattform „BayernAtlasPlus“ mit dem Layer des Bayerischen Landesamts für Umwelt.

2.3 Bebauung¹

Nutzung	Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Untergeschoss (UG), das aufgrund der Hangsituation südostseitig gut belichtet wird, einem darüber liegenden Erdgeschoss (EG) und einem, z. T. als Galerie ausgebauten Dachspitz. Südwestlich grenzt noch ein großflächiger Carport an.
Baujahr	1976; Wintergartenanbau ca. 1991 und weitere Ausbauten ca. 2004.
Äußere Erscheinungsform	Langgestreckter, geschickt in den Hang gestellter, zweigeschossiger, mit relativ flach geneigtem Satteldach gedeckter Baukörper, wobei das untere Geschoss bereits nordwestseitig in voller Höhe hangberührt ist, mit dem bauzeittypischen Charakter der 1970er Jahre.
Wohnhaus	Erschließung Der Haupteingang befindet sich an der nordwestlichen Traufseite im EG und ist nur über Stufenanlagen, die außenseitig an der nordseitigen Giebelwand und südlich am Carport entlangführen, erreichbar. Die Zufahrt zum südwestseitigen Carport verläuft südostseitig entlang der gesamten Hausfront. Die innere Erschließung erfolgt über eine Treppe, die vom Windfang im EG ins UG führt und eine separate Treppe im Wohnraum ins DG. Geschossweise Nutzungen UG Vorkeller Bad (Wanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) Gang 2 WCs (Toilette, Waschbecken) Keller Hauswirtschaftsraum Vorraum mit Zugang zum Carport Küche Vorzimmer 2 Schlafräume Seminarraum Wintergarten Schwimmbad mit Zugang zum Seminarraum und zum Heizungsraum EG Flur, mit Abgang ins UG Küche in offener Verbindung zum Essplatz, Wohnbereich und zum Kaminzimmer und Austritt auf den südostseitigen Balkon WC (Toilette, Waschbecken) Schlafzimmer Bad (Wanne, Dusche, 2 Waschbecken, Toilette) Diele Weiterer Aufenthaltsraum, ebenfalls mit Zugang auf südostseitigen Balkon DG Mit dem Wohnraum im EG verbundene Galerie Speicher Raumhöhen Übliche Raumhöhen ca. 2,40 m bis ca. 2,50 m.

¹ Insbesondere die Beschreibung des „Innenlebens“ der baulichen Anlagen beruht auf Unterstellungen, zum Teil aber auch auf begründeten Annahmen auf Basis eines Altgutachtens.

Belichtung | Besonnung | Ausblick

Durch die südostseitigen, großflächigen Aufglasungen wird das EG gut belichtet und besonnt. Die Aufenthaltsräume im UG werden, mit Ausnahme des Seminarraums, allerdings nur eingeschränkt belichtet. Vom Wohnraum, dem Balkon und aus der Dachgaube im DG besteht ein weitschweifender Ausblick in Richtung See.

Baukonstruktion | Ausstattung

UG in Massivbauweise, hangseitig vermutlich betoniert; EG und DG in Holztafelbauweise | Fassade verputzt, DG holzverschalt | Holzdachstuhl; Aufsparrendämmung; Dachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre in Kupfer | Holzfenster, gestrichen, isolierverglast; überwiegend Rollläden; z. T. liegende Dachflächenfenster | Innenwände verputzt, z. T. tapeziert | Decke über UG massiv; über EG Holzbalkenkonstruktion | Massivtreppe ins EG (gefließt, Holzstabgeländer); filigrane Treppe ins DG mit Stahlunterkonstruktion und offenen Setzstufen | Heterogene Bodenbeläge: Fliesen, Teppichauslegware, Holzfertigparkett, Laminat, Natursteinbelag | Holzwerkstofftüren, furniert oder beschichtet; z. T. Ganzglastüren | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Primärenergie Öl, außenliegender Erdtank); Fussbodenheizung und Konvektoren | Böden und Wände in den Bädern und WCs gefliest; wandhängende Toiletten; mittlerer Ausstattungsstandard der Fliesen, Sanitärobjekte und -armaturen | Sonstige Anlagen: Balkon mit geschlossener Holzlattenbrüstung und Holzbohlenbelag; offener Kamin im Wohnraum; südostseitige Dachgaube; transparente Teilüberdachung des Balkons

Energetische Belange

Ein Energieausweis konnte nicht übergeben werden. Nach Augenschein entspricht das Objekt nur noch eingeschränkt heutigen energetischen Standards.

Carport

Nordwestseitige Stahlbetonstützwand zum Hang | Satteldach in Holzkonstruktion | Reichlich Parkraum für 2 Fahrzeuge nebeneinander | Stützenfreies Parken, auch für höhere Fahrzeuge geeignet

Außenanlagen

Zufahrt und Carport mit Betonverbundsteinpflaster befestigt | Nordwestseitiger Umgang um das Gebäude mit Waschbetonplatten belegt | Einfriedung zu den Nachbarn mit Maschendrahtzaun | Straßenseitige Mauereinfassungen | Gartenhütte in Holzbauweise an der südwestlichen Grundstücksgrenze | Ansonsten insbesondere nordseitig z. T. hochwüchsiger Strauch- und Baumbestand

Funktionalität

Insbesondere der Wohnraum mit seinen angeschlossenen Nutzungen (Küche, Kaminecke, Balkon) und in Verbindung mit dem galerieartigen DG vermitteln einen großzügigen Raumeindruck. Der Balkon lässt sich hinsichtlich seiner Maße und aufgrund der Teilüberdachung gut nutzen. Die Zufahrt zum geräumigen Carport entlang der gesamten südöstlichen Hauptfassade und auch der nur über eine Treppenanlage zugängliche, unattraktiv auf der Nordwestseite angeordnete Haupteingang, liegen ungünstig. Auch ist das Ausparken aus dem Carport aufgrund eingeschränkter Wendemöglichkeit auf dem Vorbereich schwierig. Der südwestliche Bereich des UGs lässt sich zusätzlich von außen „trockenen Fußes“ vom Carport aus begehen. Das UG ist aber, abgesehen von der z. T. eingeschränkten Belichtung, nicht als abgeschlossene Einliegerwohnung nutzbar (das Bad ist nur über einen mit dem Eingangsbereich des EGs verbundenen Vorraum zugänglich) und eignet sich daher eher zu einer teilgewerblichen Nutzung. Der vom Galeriegeschoss zugängliche Speicher bietet eine weitere Lagerfläche. Der zusätzliche Aufenthaltsraum im EG kann kaum als Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden, da das Bad auf der gleichen Ebene nur über das Schlafzimmer zugänglich ist.

Erhaltungszustand

Das Objekt präsentiert sich bereits von außen in einem ungepflegten und deutlich eingeschränkten Erhaltungszustand. Beispielhaft seien folgende Zustandsmerkmale angemerkt:

Mauerwerkseinfriedungen marode | Deutliche Farbabplatzungen an vielen außenliegenden Holzbauteilen und der Dachüberstände | Abbruchwürdige Pergola auf der südostseitigen Terrasse | Putzrisse und -abplatzungen | Waschbetonbelag und -stufen des nördlichen Umgangs ausgebrochen und uneben | Vor der bis zum Boden reichenden Dachgaube fehlt ein Geländer | Auf Basis des äußeren Zustands wird nicht davon ausgegangen, dass sich das Gebäude im Inneren ganz erheblich besser darstellt

Mögliches Zubehör

Einbauküche; Sauna; Einbauschränke. Auf Basis des äußeren Eindrucks des Gebäudes wird unterstellt, dass diesem möglichen Zubehör kein positiver Zeitwert mehr beigemessen werden kann.

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Hier sind ein Geh- und Fahrrecht und Kanalisations- und Wasserleitungsanschlussrecht, sowie ein Leitungsbelassungs- und Grundstücksbetretungsrecht an dem Grundstück Flurstück 276/1 als Herrschvermerk eingetragen.

Anmerkung hierzu: nach der Grundakte sind diese Rechte unentgeltlich und sichern damit die Erschließung. Die Herstellungs- und Unterhaltskosten müssen mit den anderen Anliegern anteilig getragen werden.

Abt. II

Hier ist nur der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen, wobei Eintragungen in dieser Abteilung bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht berücksichtigt werden.

Abt. III

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

Mietverträge

Keine bekannt. Es wird von einer Eigennutzung ausgegangen.

Sonstige Rechte oder Belastungen

Das Bewertungsgrundstück wird über das schmale, parallel zur nordöstlichen Grundstücksgrenze verlaufende Flurstück 276/8 von dem oben genannten Flurstück 276/1 getrennt. Da weder zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks ein Herrschvermerk noch in der Abt. II von Flurstück 276/8 eine Belastung hinsichtlich der Überfahung dieses Grundstücks eingetragen ist, wäre das Bewertungsgrundstück nicht erschlossen. Da das Flurstück 276/8 aber im Eigentum der Gemeinde liegt und seit langer Zeit „fremdgenutzt“ und zur Fahrerschließung des Bewertungsgrundstücks genutzt wird, wird hinsichtlich der Bewertung ein Notwegerecht bzw. eine Art Gewohnheitsrecht unterstellt.

2.5 Flächengrundlagen¹

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

Grundstück	Flurstück 276/3		1.233 m ²
	realisierte, planungsrechtliche GF		rd. 455 m ²
	realisierte GFZ	$455 \text{ m}^2 : 1.233 \text{ m}^2 =$	rd. 0,37
	zulässige, planungsrechtliche GF		rd. 260 m ²
	zulässige GFZ	$260 \text{ m}^2 : 1.233 \text{ m}^2 =$	rd. 0,21
	realisierte, wertrelevante GF		rd. 465 m ²
	realisierte WGFZ	$465 \text{ m}^2 : 1.233 \text{ m}^2 =$	rd. 0,38
Gebäude	Wohnhaus	BGF	rd. 560 m ²
		WF	rd. 255 m ²
		NUF	rd. 125 m ²
		WF+NUF	rd. 380 m ²
		Verhältnis WF+NUF zu BGF	68%
	Carport	BGF	rd. 45 m ²

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

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

2.6 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

Makrolage	- Lage in der landesplanerisch ohne Zentralitätsfunktion geführten, aber im östlichen Bereich des Landkreises Landsberg am Lech (Regierungsbezirk Oberbayern) am landschaftlich attraktiven Nordufer des Ammersees und sehr verkehrsgünstig an der Richtung München führenden A 96 gelegenen Gemeinde Eching am Ammersee
Mikrolage	- Sehr ruhige Ortsrandlage im südwestlichen Gemeindegebiet - Umgebung als Ein-/Zweifamilienhäuser, sehr unterschiedlichen Alters - Kurze, fussläufige Entfernung zu den Seezugängen - Zusammenfassend: sehr gute Wohnlagenqualität
Grundstück	- Mit 1.233 m² für ein Einfamilienhaus sehr großes Grundstück - Deutlich hängig, aber z. T. weiter Ausblick nach Südosten möglich - Erschließung nur über eine schmale, nicht asphaltierte Privatstraße - Bauplanungsrechtliche Lage im Umgriff eines Bebauungsplans mit geringerem Bauplanungsrecht im Verhältnis zur realisierten Bestandsbebauung
Gebäude	- Großvolumiges Einfamilienhaus mit in den Hang gestelltem, südostseitig belichteten UG, darüber einem EG und teilausgebauten DG - Ca. 255 m² WF und 125 m² sonstige NUF - Im UG Massivbauweise; darüber Holztafelbauweise - Baujahr ca. 1976 (geringfügige Um-/Anbauten ca. 1991 und 2004) - Zusätzlich großer Carport (Platz für mindestens 2 Fahrzeuge) - Sehr individuelle grundrissliche Konzeption - Deutlich eingeschränkter Erhaltens- und Pflegezustand und ebenfalls nur noch eingeschränkt heutigen energetischen Standards entsprechend - Vermutlich nicht vermietet
Marktsituation	- Wirtschaftliche Lage: Rezessionserscheinungen; mittlerweile moderates Niveau der Inflationsrate und der Zinsen auf dem Kapitalmarkt, aber immer noch deutlich erhöhtes Baukostenniveau und verschärfte energiepolitische Vorgaben (GEG) - Nahezu ausgeglichene, aber träge Marktsituation mit mittlerweile stabilisiertem Preis-, jedoch steigendem Mietniveau - Zusammenfassende Marktfähigkeit: mittel

3. BEWERTUNG

3.1 Verfahrenswahl

3.1.1 Allgemeine Vorbemerkungen

Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Wertermittlungsverfahren

Vereinfacht ausgedrückt soll bestimmt werden, was ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer für das entsprechende Objekt zum Zeitpunkt der Bewertung durchschnittlich, d.h. am wahrscheinlichsten zu zahlen bereit wäre.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Kaufinteressenten in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die aus ungewöhnlichen Verkaufssachverhalten (z.B. Notverkauf, besondere Beziehungen zwischen Verkäufer und Käufer resultierend aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen heraus) oder persönlichen Verhältnissen (z.B. Liebhaberobjekt) entstehen, dürfen bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Die ImmoWertV nennt drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes: das **Vergleichswertverfahren** (falls eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen von Objekten, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sind, vorhanden ist), das **Ertragswertverfahren** (hier stehen wirtschaftliche und Renditegesichtspunkte i.S. der Vermietung im Vordergrund) und das **Sachwertverfahren** (hier sind Substanz-, Ersatzbeschaffungs- und individuelle Nutzungsaspekte dominierend). Der Verkehrswert lässt sich dabei nicht exakt errechnen, sondern nur in Anlehnung an das Ergebnis des einen oder/und anderen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermitteln.

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