



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht	Amtsgericht Augsburg
Geschäfts-Nr.	K 44/25
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsobjekte

Adresse: 86911 Dießen, Am Kirchsteig 19

Mit einem Wohnhaus und Werkstattgebäuden bebautes Grundstück, Gemarkung St. Georgen, Flurstück 103

Wertermittlungs- | Qualitätsstichtag 11.09.2025

Verkehrswert 785.000 €

Gutachtennr. 110925 Ausfertigungsdatum 21.10.2025



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 8
2.4	Sonstige rechtliche Belange	Seite 13
2.5	Flächengrundlagen	Seite 15
2.6	Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage	Seite 16
3.	BEWERTUNG	Seite 17
3.1	Verfahrenswahl	Seite 17
3.2	Vergleichswertverfahren	Seite 18
3.2.1	Allgemeine Erläuterungen zur Vorgehensweise	Seite 18
3.2.2	Der Ausgangswert	Seite 19
3.2.3	Anpassungen des Ausgangswerts an das Bewertungsgrundstück	Seite 19
3.2.4	Zusammenfassende Darstellung der Bodenwertermittlung	Seite 22
4.	ERGEBNIS	Seite 23

ANLAGEN

Übersichts- und Baupläne | Flächen- und Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 39 Seiten, davon 16 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg (Vollstreckungsgericht), Schaezlerstr. 13, 86150 Augsburg	
Gerichtsaktenzeichen	K 44/25 (Beschluss vom 03.06.2025)	
Wertermittlungsobjekt	Nutzung	Mit einem Wohnhaus und Werkstattgebäuden bebautes Grundstück ¹
	Adresse	Am Kirchsteig 19, 86911 Dießen
	Grundbuch	Amtsgericht Landsberg; Grundbuch von St. Georgen; Blatt 1786; Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 22: Flurstück 103
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache	
Ortsbesichtigung	11.09.2025 durch den Verfasser des Gutachtens, zusammen mit Verfahrensbeteiligten.	
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag²	11.09.2025	
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	Markt Dießen (Bauplanungsrecht, Erschließung, Baupläne) Landratsamt Landsberg (Baupläne, Altlastenabfrage) Bayerische Staatsarchiv, München (Baupläne) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (denkmalpflegerische Belange) Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landsberg (immobilien-spezifische Daten) Amtsgericht Landsberg (Grundbuch, Bewilligungsurkunden) Verfahrensbeteiligte (Bauplanunterlagen) Bayerische Vermessungsverwaltung (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 ist.

Prüfungen der Funktion und Vollständigkeit der Haustechnik und Ausstattung, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, auf versteckte Mängel sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden bei der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt, Hohlräume und verdeckte Bauteile nicht gesichtet. Es wird diesbezüglich ein Zustand unterstellt, der dem sonstigen, in Augenschein genommenen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht.

Instandhaltungsstau/Bauschäden wurde soweit aufgenommen, wie dies zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich und im möblierten Zustand erkennbar war und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflusst. Im Gutachten handelt es sich also um keine abschließende Auflistung und um kein Bauschadensgutachten. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines Bauschadensgutachters seitens des Gerichts erreicht werden. Weiterhin wurden keine bautechnischen Untersuchungen z. B. bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz durchgeführt. Genehmigungsrechtlich wird, so im Gutachten nichts anderes vermerkt ist, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und deren Nutzung unterstellt.

Die grundrissliche Konzeption und die Flächen wurden den seitens eines Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellten Bauplanskizzen in Verbindung mit dem üblicherweise sehr maßgenauen Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster und Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung entnommen und auf Plausibilität geprüft. Seitens des Marktes Dießen, des Landratsamts Landsberg und des Bayerischen Staatsarchivs in München konnten keine Pläne generiert werden. 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 des Zubehörs und beweglicher Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, wird, soweit vorhanden, gesondert erfasst und frei geschätzt und ist im Verkehrswert nicht enthalten.

2. **BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS**

2.1 **Lagemerkmale**

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in der landesplanerisch als Unterzentrum geführten Marktgemeinde Dießen (Ortsteile: Dettenhofen, Detten-
schwang, Dießen, Obermühlhausen, Riederau, St. Georgen) im süd-
östlichen Bereich des Landkreises Landsberg a. Lech (Regierungsbe-
zirk Oberbayern) und gleichzeitig landschaftlich attraktiv am Süd-
westufer des Ammersees. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 10.800 mit
leicht steigender Tendenz. Dießen liegt im Schnittpunkt der Staatsstra-
ßen 2055 und 2056. Die nächste Auffahrt auf die A 96 (München-
Lindau) liegt ca. 10 km entfernt. Weiterhin liegt Dießen an der Nah-
verkehrsstrecke Geltendorf-Weilheim mit einem Bahnhof, der wo-
chentags mindestens stündlich bedient wird. Die Mittelzentren Lands-
berg a. Lech (gleichzeitig Kreisstadt) und Weilheim i. OB liegen je ca.
20 km entfernt. Nach dem aktuellen prognos-Zukunftsatlas liegt Die-
ßen in einer Region, die mit hohen Zukunftschancen geführt wird.

Mikrolage

Integrierte Ortslage im südwestlich des Hauptorts gelegenen Ortsteil
St. Georgen, ohne Aussichtsflächenqualität.

Umgebung

Alte, gewachsene und überwiegend noch dörflich geprägte Bebau-
ung mit großvolumigen Anwesen, errichtet in offener, in der Regel
zweieinhalbgeschossiger Bauweise und umgeben von großen, einge-
wachsenen Gärten.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Vorschulische und schulische Einrichtungen der Grundversorgung
und ein paar wenige Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in fuß-
läufiger Entfernung. Das Zentrum Dießens, der Bahnhof, der Damp-
fersteg, die Badeanstalten und das Ammersee-Gymnasium liegen
deutlich weiter entfernt, sind aber mit dem PKW oder auch den öf-
fentlichen Busverbindungen in 5 bis 10 Fahrminuten zu erreichen.
Auch zu der zur Autobahn führenden Staatsstraße liegt das Bewer-
tungsgrundstück eher ungünstig. Die Mehrzahl der sonstigen, überge-
ordneten Versorgungs-, Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen be-
finden sich überwiegend in der Kreisstadt. Demgegenüber liegt der
freie Naturraum vom Bewertungsgrundstück aus in kurzer, fußläufiger
Entfernung.

2.2 Grundstück

Grundstücksgröße 2.947 m².

Gestalt | Topographie Es handelt sich um einen sehr unregelmäßigen Zuschnitt. Das Gelände ist nahezu eben und liegt auf der Ebene der Straßenniveaus.

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Diese wurde nicht durch eigene, zerstörungsfreie Untersuchungen geprüft. Da das Grundstück früher schon zur Herstellung von Keramik genutzt und bleihaltige Glasuren verwendet wurden, können Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Im Altlastenkataster des Landratsamts sind zwar keine Eintragungen vorhanden. Allerdings weist auch das Landratsamt darauf hin, dass aufgrund des Gebäudealtbestands Auffüllungen mit Bodenbelastungen und schädliche Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden können.

Hochwassergefahren Keine bekannt¹.

Erschließung Das Grundstück liegt mit einer Straßenfrontanbindungslänge von ca. 70 m an der öffentlich-rechtlich als Ortsstraße gewidmeten, ortsüblich ausgebauten (asphaltiert, kein Gehweg, Straßenentwässerung) und relativ schmalen Verkehrsfläche „Am Kirchsteig“. Die Fahrerschließung erfolgt aber nur punktförmig westlich des Hauptgebäudes Am Kirchsteig 19. Entlang der Nordgrenze führt noch ein aufgekiester öffentlicher Gehweg vorbei. Parkraum im öffentlichen Raum ist äußerst knapp. Darüber hinaus ist das Grundstück mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) an das öffentliche Netz angeschlossen. Auf Nachfrage bei der Gemeinde konnte hinsichtlich der Ersterschließung keine abschließende Auskunft erhalten werden. Es wird vermutet, dass die Straße als „historisch hergestellt“ einzustufen ist. Der Bewertung wird deshalb der erschlossene und erschließungsbeitragsfreie Zustand auf Basis der heutigen Bebauung unterstellt.

Bauplanungsrecht Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans aus 1998 mit folgenden, wesentlichen Festsetzungen²:

- Art der baulichen Nutzung: MD (Dorfgebiet).

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

² vgl. hierzu auch den Bebauungsplanausschnitt in den Anlagen.

- Maß der baulichen Nutzung:
Für das Hauptgebäude wird die Traufhöhe und Dachausformung entsprechend dem Bestand festgesetzt.
- Baufenster:
Die Grundfläche des Hauptgebäudes ist straßenseitig mit einer Baulinie und rückwärtig mit einer Baugrenze umfahren. Weitere überbaubare Grundstücksflächen bestehen nicht.
- Weitere Regelungen:
Der nordöstliche Bereich ist als private Grünfläche mit Nutzungsbeschränkungen/Pflanzgeboten festgesetzt.

Zusammenfassend kann also festgestellt werden, dass mit Ausnahme der Grundfläche des Hauptgebäudes auf dem Bewertungsgrundstück kein weiteres Bauplanungsrecht besteht. Für die rückwärtigen Werkstattgebäude besteht nur Bestandschutz.

Entwicklungsstufe¹

Da als überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan nur etwa die Grundfläche des aufstehenden Hauptgebäudes festgesetzt ist, wird ein Streifen von ca. 25 m Tiefe parallel zur Erschließungsstraße als übliches, baureifes Land nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV eingestuft (**Bauland A**).

Darüber hinaus ist auch der nordwestliche Bereich des Grundstücks bebaut. Insofern wird dieser Teilfläche zunächst ebenfalls Baulandqualität beigemessen. Diese Qualität wird aber ganz erheblich eingeschränkt, da sich diese nur über den Bestandsschutz der baulichen Anlagen begründet (**Bauland B**).

Die restlichen Flächen (**Teilfläche C**) stellen sich im Wesentlichen als Streuobstwiese dar und können nur als „sonstige Flächen“ gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV (früher bezeichnet als „begünstigtes Agrarland“) eingestuft werden (vgl. Lageplan in den Anlagen).

¹ vgl. auch Lageplan in den Anlagen

2.3 **Bebauung**

Nutzung

Das Grundstück ist im vorderen Bereich an der Erschließungsstraße mit einem großvolumigen, nur mit einem einzigen Raum unterkellerten Wohnhaus mit Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG), Dachgeschoss (DG) und einem darüber liegenden Dachspitz bebaut. In der nord-westlichen Grundstücksecke sind noch zwei Werkstattgebäude situiert.

Hauptgebäude

Baujahr

Unbekannt; im Kern 17. Jahrhundert, Umbauten in ca. 1805.

Äußere Erscheinung

Stattlicher, aber einfacher, satteldachgedeckter Baukörper (nur westseitig halb abgewalmt), der sich bereits von außen in einem deutlich eingeschränkten Erhaltungszustand darstellt.

Konzeptionelle Merkmale

Das Wohnhaus (ehemaliges Handwerkerhaus mit Hafnerwerkstätte) wird süd- und nordseitig über Windfänge begangen, die in einen durchgesteckten Flur führen, von dem aus mehrere, unterschiedlich große Aufenthaltsräume und Nutzflächen (Kammer, Archiv, Büro) und ein WC (Toilette, kein Waschbecken) erschlossen werden. Das OG besitzt ebenfalls einen von Norden nach Süden durchgesteckten Flur, eine Küche, drei Aufenthaltsräume, ein WC (Toilette, Waschbecken) und ein Bad (Wanne, Waschbecken), das sowohl vom Flur als auch von einem Aufenthaltsraum aus erreichbar ist. Im DG werden drei weitere Aufenthaltsräume, aber kein Bad angeboten. Der Dachspitz ist mit Ausnahme eines Raums nicht ausgebaut. Die Raumhöhen erlauben im KG mit 1,70 m bis 1,90 m kaum eine aufrechte Stehhöhe und sind auch im EG und DG mit 2,10 m bis 2,20 m ebenfalls relativ niedrig. Im OG ist die Raumhöhe mit ca. 2,75 m wiederum überdurchschnittlich hoch. Die oberirdischen Geschosse werden über steile, einläufige Treppen erschlossen. Die Belichtung erfolgt über übliche, der Bauzeit entsprechend kleine Mauerwerksfassadenöffnungen. Außenliegender Sonnenschutz (gleichzeitig Verdunkelungsmöglichkeiten) wird überwiegend über Holzklappläden angeboten. Die Toiletten und das Bad sind befenstert und werden dadurch natürlich belichtet und belüftet. Ostseitig ist im DG ein Holzbalkon vorgelagert. Bauliche Maßnahmen hinsichtlich Barrierefreiheit existieren nicht.

Energetische Belange

Einen Energieausweis gibt es nicht. Nach Augenschein entspricht das Objekt in keinsten Weise mehr heutigen Standards.

Bautechnische Merkmale

Massivbauweise (Außenwände in Tuffstein) | Fassade dreiseitig verputzt (Nordfassade nicht verputzt) | Holzdachstuhl; Holzverschalung als Unterdeckung; Wärmedämmung nur im Bereich der Aufenthaltsräume (vermutlich völlig unzureichend); Tondachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre in Stahlblech | Überwiegend Holzkastenfenster, z.T. Holzverbundfenster | Hauseingangstüren als teilverglaste Vollholzrahmenelemente | Innenwände in Massivbauweise, überwiegend verputzt | Innentüren als Holzrahmentüren, z.T. gestrichen | Holzbalkendecken, unterseitig auf Strohmattegeflecht verputzt; z.T. stuckatiert | Holztreppe mit Holzbrüstungen | Böden: Überwiegend Holzbohlen- bzw. Holzdielenböden; im EG z.T. alte Fliesen | In den Sanitärräumen Böden und z.T. Wände gefliest; Standtoiletten mit Aufputzspülkästen (im EG Hochspülkasten); einfachster Ausstattungsstandard, auch der Sanitäröbekte/-armaturen; Aufputzleitungsführung | 2 ölbetriebene Einzelöfen; 6 unterschiedlich große Kachelöfen¹; Warmwasseraufbereitung über Elektroboiler | Veraltete Elektroausstattung | Besondere Bauteile: ostseitiger Holzbalkon; eine Dachgaube

Erhaltungszustand

Das Objekt präsentiert sich in einem deutlich eingeschränkten Erhaltungszustand, der beispielhaft wie folgt beschrieben werden kann:

Gesamte Nordfassade nicht verputzt | Großflächige und kleinteilige Putzabplatzungen an der Außenfassade, insbesondere im Sockelbereich | Moosbesatz auf den Dachflächen; nordseitig z.T. verschobene Dachsteine | Angewitterte Holzfenster und Außentüren | Innenwände im EG insbesondere nordseitig nicht verputzt | Deutliche Putzrisse | Bodenfliesen ebenfalls z.T. gerissen | Elektroleitungen z.T. „wild“ und offen verlegt | Feuchter Kellerraum | Z.T. angefaulte Dachsparren mit darauf liegender Holzverschalung (Hausschwammgefahr) | Deutlich braune Putzverfärbungen im OG und DG (vermutlich aufgrund von Ölleckagen und Kaminundichtigkeiten) | Ansonsten auch deutliche Gebrauch- und Abnutzungserscheinungen an Böden, Wänden und Decken (z.B. Rauchspuren über den Öfen)

¹ Es wird unterstellt, dass es sich bei allen Kachelöfen nicht um Zubehör, sondern um einen wesentlichen Bestandteil des Gebäudes handelt. Nachrichtlich sei erwähnt, dass ein Verfahrensbeteiligter mitteilte, dass er im Falle einer Versteigerung den Kachelofen im EG vorher abbauen würde (vgl. Foto auf S. 36).

Werkstatt 1

Nutzung und konzeptionelle Merkmale

Hierbei handelt es sich um ein schmales, nicht unterkellertes, zweigeschossiges und mit einem Satteldach gedecktes Gebäude (ehemaliges Pfründehaus), das im EG einen Verkaufsraum und einen Lageraum aufnimmt, an das sich westseitig noch ein pultdachgedeckter Anbau mit integrierten Brennöfen anschließt. Die zwei Räume im OG, die nur über eine Holzaußentreppe mit vorgelagertem Laubengang erreichbar sind, werden als kleines Keramikmuseum und Ausstellungsraum genutzt.

Baujahr

Unbekannt; vermutlich Anfang des 19. Jahrhunderts.

Bautechnische Merkmale

Mischbauweise (massiv und z.T. Holzbauweise) | Fassade im EG verputzt, im OG holzverschalt | Holzdachstuhl, vermutlich nicht wärmedämmend, Tondachsteindeckung, Dachrinnen und Fallrohre in Stahlblech | Einfachverglaste Holzfenster | Holzbalkendecke, unterseitig verputzt | Betonboden im EG, Holzdielenböden im OG | Wasser- und Stromanschluss | 1 Feststoffofen (gusseisern) | Kein WC, kein Bad | Völlig veraltete Aufputzelektroführung

Erhaltungszustand

Auch dieses Gebäude hinterlässt insbesondere Ausbau einen deutlich eingeschränkten Erhaltungszustand (vgl. beiliegende Fotos).

Werkstatt 2

Nutzung und konzeptionelle Merkmale

Dieses nur mit einem kleinen Raum (ca. 16 m²; nur über eine Bodenklappe zugänglich) unterkellerte, eingeschossige Gebäude wurde als Maleratelier errichtet und wird heute als Töpferwerkstatt (ein Raum) und Tonlager (ein weiterer Raum) genutzt. Ein WC in einfacher Ausstattung ist vorhanden. Der nordöstliche Bereich des Gebäudes stellt sich turmartig mit einem Spitzwalmdach gedeckt dar.

Baujahr

Ca. 1901; Werkstattanbauten in den 1920er/1930er/1950er Jahren

Bautechnische Merkmale

Überwiegend Massivbauweise | Fassade verputzt | Innenwände massiv, verputzt | Z.T. Holzkastenfenster | Beton- und Holzdielenböden | 1 Feststoffofen | Walmdach mit Tondachsteindeckung; Anbauten mit Stahlblechdeckung | Wasser-/Stromanschluss

Erhaltungszustand

Westseitige Fassade nicht verputzt | Fenster, insbesondere westseitig, mit deutlichen Witterungsschäden | Dachrinnen angerostet | Ansonsten ebenfalls erhebliche Gebrauchs- und Abnutzungserscheinungen

Außenanlagen

Die von der Kirchstraße senkrecht nach Norden abgehende Zuwegung zu den Gebäuden ist überwiegend aufgekiest, im rückwärtigen Bereich asphaltiert. Im nordwestlichen Grundstücksbereich steht noch ein schuppenartiges Gebäude, das in einfacher Holzbauweise errichtet ist und als Holzlege genutzt wird, ein gemauerter Holzbrandofen für Schwarzkeramik (aus 1983), ein eingehauster Gasbrennofen für Keramik und ein Granitbrunnen.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze liegt ein langer, überwachsener Erdhaufen, der eine Fülle archäologischer Keramikfundstücke birgt.

Ansonsten ist das Grundstück mit zum Teil hochwüchsigem, alten Baum- und Strauchbestand, entlang der Straße mit einer Buchenhecke und der nordöstliche Gartenbereich als Streuobstwiese bewachsen.

Zusammenfassende Beurteilung der Gebäude

Wohnhaus

Wohngebäude besitzen nach Anl. 1 ImmoWertV eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Bezogen auf das Baujahr ist die Gesamtnutzungsdauer bereits bei weitem überschritten. Zwischenzeitlich durchgeführte Modernisierungen „verjüngen“ die Gebäude in der Regel fiktiv. Wesentliche, „verjüngende“, insbesondere in den letzten ca. 20 Jahren durchgeführte Modernisierungen konnten jedoch nicht festgestellt werden. Darüber hinaus handelt es sich beim Wohnhaus um eine heute nicht mehr gängige grundrissliche Konzeption. Der Verkehrsflächenanteil ist hoch. Die Treppen sind sehr steil. Die Raumhöhen insbesondere im EG und DG sind deutlich unterdurchschnittlich niedrig. Weiterhin wurde nur ein einfacher Ausstattungsstandard festgestellt. Und schließlich besteht erheblicher Reparaturstau und Instandsetzungsbedarf. Dem Wohnhaus kann deshalb keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr beigemessen werden. Insbesondere bezogen auf das hohe Bodenwertniveau in Dießen handelt es sich eigentlich um ein Abbruchobjekt.

Da das Gebäude als Einzeldenkmal gelistet ist (vgl. Kap. 2.5 des Gutachtens) kann es nicht abgebrochen werden. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Sanierungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungskosten übliche Neubaukosten nicht unerheblich überschreiten würden und nur in enger Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden könnten. Dann verbliebe aber immer noch die ungünstige konzeptionelle Ausformung des Objekts.

Zusammenfassend kann dem Wohnhaus also keine positive bauliche Wertigkeit mehr beigemessen werden. Es kann aber auch nicht als Abbruchobjekt aufgrund seiner Denkmaleigenschaft in die Bewertung eingestellt werden. Insofern wird es zunächst als „wertneutral“ in die Bewertung eingestellt.

Werkstatt 1 und 2

Werkstätten und Produktionsstätten besitzen eine übliche Gesamtnutzungsdauer von ca. 40 Jahren. Auch hier ist bezogen auf das Baujahr die jeweilige Gesamtnutzungsdauer bereits deutlich überschritten. Wesentlich „verjüngende“ Modernisierungen konnten ebenfalls nicht festgestellt werden. Darüber hinaus muss auch bei diesen Objekten der Ausstattungsstandard als sehr einfach eingestuft und es musste nicht unerheblicher Reparaturstau festgestellt werden. Insofern wird diesen Gebäuden ebenfalls keine positive bauliche Wertigkeit mehr beigemessen. Diese besitzen aber Bestandsschutz. Bei einem Abbruch der Gebäude würde der Bestandsschutz verloren gehen und es könnten auf Basis des Bebauungsplans keine weiteren Baumaßnahmen auf dem Grundstück errichtet werden. Insofern werden auch diese Gebäude zunächst als „wertneutral“ in die Bewertung eingestellt, obwohl diese nicht als Einzeldenkmäler gelistet sind.

Mögliches Zubehör

In den Werkstätten und im Bereich der Werkstätten sind noch Töpferutensilien, insbesondere Brennöfen vorhanden. Nach örtlichem Eindruck erscheinen diese bereits sehr „betagt“ zu sein, sodass diesen keine wesentliche Wertigkeit mehr beigemessen werden kann.

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Hier ist als Herrschvermerk ein 1/1 Gemeinderecht zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragen.

Anmerkung hierzu: Diesbezügliche vertragliche Grundlagen konnten nicht generiert werden¹. Üblicherweise handelt es sich hierbei um alte Wasser-, Weide- oder Waldrechte, die alten Anwesen zugeordnet waren und erlöschen, wenn deren Nutzung aufgegeben oder das Grundstück an die allgemeine Wasserversorgung angeschlossen wurde. Aber selbst wenn solch ein Recht noch bestünde, bewegt sich der Werteeinfluss erfahrungsgemäß im Rahmen der Rechen- und Rundungsgenauigkeit des Verkehrswerts und kann deshalb bei der weiteren Bewertung vernachlässigt werden.

Abt. II

Hier sind etliche Lasten und Beschränkungen eingetragen, insbesondere ein Transformatorenrecht (an der nordwestlichen Grundstücksgrenze steht ein Transformatorenhäuschen) und der Zwangsversteigerungsvermerk, was aber bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht berücksichtigt wird.

Abt. III

Mögliche Eintragungen in dieser Abteilung bleiben bei einer Verkehrswertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt.

Miet-/Pachtverträge

Die beiden Werkstattgebäude im nordwestlichen Bereich des Grundstücks sind angabegemäß zwar verpachtet (mündlicher Pachtvertrag). Pachtzahlungen sind mit Ausnahme üblicher Nebenkosten ausgesetzt. Hinsichtlich der Befristung wurden keine Angaben gemacht. Es wird ein von beiden Seiten kurzfristig kündbares Vertragsverhältnis unterstellt. Das Hauptgebäude ist nicht vermietet.

Denkmalpflegerische Belange

Nahezu auf dem ganzen Grundstück sind Bodendenkmäler² bekannt: archäologische Befunde einer Fayence-Hafnerei der frühen Neuzeit (1679-1726), wobei aus älteren Ausgrabungen ein Werkstatt- haus und Abfallgruben bekannt sind.

¹ Das Grundbuchamt führt hierzu keine Urkunden und auch der Gemeinde ist der Zweck dieses Rechts nicht bekannt.

² Vgl. Internetplattform „BayernAtlasPlus“ mit dem Layer des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

Mit weiteren Funden und Befunden ist in der gesamten Denkmalfläche zu rechnen. Erdarbeiten und Bodeneingriffe sind deshalb erlaubnispflichtig gem. Art. 7 BayDSchG. Die Erlaubnis kann auch verweigert oder unter Auflagen erteilt werden.

Darüber hinaus ist auch das Wohnhaus bereits vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege im Internet als gelistetes Einzeldenkmal aufgeführt (es fehlt nur noch die Herstellung des gemeindlichen Benehmens nach Art. 2 BayDSchG).

Die zwei Werkstätten in der nordwestlichen Ecke des Grundstücks sind allerdings nicht als Einzeldenkmäler gelistet.

Sonstige Rechte oder Belastungen

Die zwei Räume im OG der Werkstatt 1, die nur über eine Holzaußentreppe mit vorgelagertem Laubengang erreichbar sind, werden als kleines Keramikmuseum genutzt. Einem Briefwechsel aus Anfang der 1990er Jahre ist zu entnehmen, dass das seinerzeitige Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst i.V. mit dem Bayerischen Nationalmuseum und des Marktes Dießen aufgrund der besonderen Bedeutung der Keramikfunde diese Nutzung unterstützt.

Eine diesbezügliche, öffentlich-rechtliche Nutzungsbindung besteht jedoch nicht (keine Grundbucheintragung; kein öffentlich-rechtlicher Akt seitens des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege; o.ä.).

2.5 Flächengrundlagen¹

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

Grundstück	Flurstück 103	2.947 m ²
	hierv on Bauland A	rd. 755 m ²
	hierv on Bauland B	rd. 1.010 m ²
	hierv on Teilfläche C	rd. 1.182 m ²
	wertrelev ante GF Bauland A	rd. 465 m ²
	WGFZ Bauland A	$465 \text{ m}^2 : 755 \text{ m}^2 =$ rd. 0,60
Gebäude	Hauptgebäude	BGF rd. 620 m ²
		WF rd. 340 m ²
	Werkstatt/Lager 1	BGF rd. 145 m ²
		NUF rd. 120 m ²
	Werkstatt/Lager 2	BGF rd. 135 m ²
		NUF rd. 115 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 Aufenthaltswegen 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 | <ul style="list-style-type: none">- Lage im östlichen Bereich des Landkreises Landsberg (Regierungsbezirk Oberbayern) am landschaftlich attraktiven Südwestufer des Ammersees in der als landesplanerisches Unterzentrum geführten, mehrere Gemarkungen umfassenden Marktgemeinde Dießen |
| Mikrolage | <ul style="list-style-type: none">- Am östlichen Ortsrand des westlichen Ortsteils St. Georgen gelegen- Ältere, mischgebietsartig-dörflich geprägte Umgebungsbebauung- Ruhige, nahezu idyllische Wohnlage, aber kaum Parkraum |
| Grundstück | <ul style="list-style-type: none">- Mit 2.947 m² überaus großes Grundstück, unregelmäßiger Zuschnitt- Lage im Umgriff eines rechtskräftigen Bebauungsplans mit, im Verhältnis zur Grundstücksgröße, sehr geringem Baurecht- Nahezu auf dem ganzen Grundstück sind Bodendenkmäler bekannt; Altlasten können nicht ausgeschlossen werden |
| Gebäude | <ul style="list-style-type: none">- Einfamilienhaus (als Einzeldenkmal gelistet) Keine Garage Baujahr: im Kern 17. Jahrhundert Massivbauweise, EG, OG, ausgebauter DG und Dachspitz Ca. 340 m² WF Für heutige Wohnverhältnisse eingeschränkt gängige grundrissliche Konzeption mit z. T. niedrigen Raumhöhen und steilen Treppen Einfacher Ausstattungsstandard Unterdurchschnittlicher energetischer Standard Deutlicher Reparaturstau und Instandsetzungsbedarf Nicht vermietet Dem Gebäude kann kein positiver Zeitwert mehr beigemessen werden- Werkstatt 1 Nutzung als Verkaufsfläche, Lager und Museum Baujahr Anfang des 19. Jhds. (kein Einzeldenkmal) Mischbauweise; EG und OG Ca. 120 m² NUF Sehr einfacher Ausstattungsstandard Reparaturstau vorhanden Dem Gebäude kann ebenfalls kein positiver Zeitwert mehr beigemessen werden Nur Bestandsschutz- Werkstatt 2 Nutzung als Keramikwerkstatt und Tonlager Baujahr ca. 1901 (kein Einzeldenkmal) Massivbauweise, eingeschossig Ca. 115 m² NUF Sehr einfacher Ausstattungsstandard mit deutlichem Reparaturstau Dem Gebäude kann ebenfalls kein positiver Zeitwert mehr beigemessen werden Nur Bestandsschutz |
| Marktlage | <ul style="list-style-type: none">- Wirtschaftliche Lage: Rezessionserscheinungen, moderates Niveau der Inflationsrate und der Zinsen auf dem Kapitalmarkt, aber erhöhtes Baukostenniveau und verschärfte energetische Vorgaben (GEG)- Nach längerem Abwärtstrend sich langsam wieder stabilisierendes Preisniveau, aber steigendes Mietniveau- Zusammenfassende Marktfähigkeit: eingeschränkt |

3. BEWERTUNG

3.1 Verfahrenswahl

Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

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

Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts

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

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden unbebaute (hier die Teilfläche C) bzw. fiktiv unbebaute (hier die Baulandteileflächen A und B) Grundstücke üblicherweise nach Vergleichsgesichtspunkten gehandelt. Da hierfür auch die erforderlichen Daten in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen, wird das **Vergleichswertverfahren** zugrunde gelegt.

3.2 Vergleichswertverfahren

3.2.1 Allgemeine Erläuterungen zur Vorgehensweise

Der Bodenwert wird nach dem direkten (so eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer, unbebauter Grundstücke vorhanden ist) oder indirekten (Bodenrichtwerte) Vergleichswertverfahren ermittelt.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, die von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Zuge der Auswertung der Kaufpreissammlungen in regelmäßigen Abständen ermittelt werden, so werden diese üblicherweise zur Bodenwertermittlung herangezogen. Bodenrichtwerte sind aber durchschnittliche Lagewerte fiktiv unbebauter Grundstücke, die noch an die besonderen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks und an eventuell geänderte Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten oder hilfsweise auch nach sachverständiger Würdigung mittels marktgerechter Zu- oder Abschläge angepasst werden müssen.

Da hier ausreichend definierte und qualifizierte Bodenrichtwerte vorliegen, wird das indirekte Vergleichswertverfahren herangezogen.

3.2.2 Der Ausgangswert

Der Bodenrichtwert für den Ortsteil St. Georgen wurde seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Stichtag 01.01.2024 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland bei einer WGFZ von 0,5 mit 1.200 €/m² festgestellt.

3.2.3 Anpassungen des Ausgangswerts an das Bewertungsgrundstück

Zunächst ist festzustellen, dass sich das Bodenwertniveau seit dem Zeitpunkt der Festsetzung des Richtwerts bis zum hier zugrunde gelegten Wertermittlungsstichtag gesunken ist. Exakte Auswertungen seitens des örtlichen Gutachterausschusses sind noch nicht bekannt. Es wird ein Abschlag von rd. 10 % geschätzt.

Weitere Anpassungen für die Baulandfläche A

Das Maß der realisierten, baulichen Nutzung ist mit einer WGFZ von rd. 0,6 höher als die, den Richtwert definierende WGFZ von 0,5. Baulandgrundstücke mit einem höheren zulässigen bzw. realisierten Maß der baulichen Nutzung werden üblicherweise auch mit höheren relativen Kaufpreisen gehandelt als Grundstücke mit einer geringeren WGFZ. Die Umrechnung erfolgt auf Basis der vom örtlichen Gutachterausschuss angegebenen Umrechnungskoeffizienten¹, was eine werterhöhende Anpassung von rd. 8 % ergibt.

Darüber hinaus ist die anheimelnde und idyllisch wirkende städtebauliche Konfiguration mit den umliegenden, den schmalen Straßenraum begrenzenden Gebäuden im Ortsteil St. Georgen eher selten zu finden. Trotz des geringen Angebots an Parkraum im öffentlichen Raum muss hier deshalb ein angemessener Lagezuschlag in Höhe von rd. 5 % berücksichtigt werden.

Schließlich sind aber noch folgende weitere Umstände zu berücksichtigen:

- Parallel zur westlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Zufahrt, die die rückwärtige Baulandteilfläche B erschließt und die Nutzung der Teilfläche A dauerhaft beeinträchtigt.

¹ Umrechnungskoeffizient 1,08 bei einer WGFZ von 0,6 und 1,00 bei einer WGFZ 0,5 | Ergibt Faktor von: 1,08 : 1,00 = 1,08.

- Es sind Bodendenkmäler bekannt. Erdarbeiten und Bodeneingriffe sind deshalb nicht ohne weiteres möglich und erlaubnispflichtig.
- Vorhandene Altlasten (schädliche Bodeneinwirkungen) können nicht ausgeschlossen werden.
- Schließlich steht das Gebäude unter Denkmalschutz. Hier können zwar eventuell Steuererleichterungen und sogar Zuschüsse gewährt werden und unter Denkmalschutz stehende Objekte besitzen in der Regel ein besonderes Ambiente. Allerdings stellt die Unterschutzstellung bei jeder Baumaßnahme einen erheblichen Abstimmungsbedarf mit der unteren Denkmalschutzbehörde dar, grundsätzliche Veränderungen sind kaum möglich und der Instandhaltungsaufwand und der Instandsetzungsbedarf ist bei unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden deutlich höher als bei nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden. Gesamtheitlich wird davon ausgegangen, dass hier die Nachteile gegenüber dem vorgenannten Vorteil deutlich überwiegen.

Zusammenfassend müssen diese qualitativen Unterschiede mit einer deutlichen Wertminderung (etwa 1/3) in die Bewertung eingestellt werden.

Weitere Anpassungen für die Baulandfläche B

Hier ist zunächst wieder die Änderung der Wertverhältnisse seit dem Zeitpunkt der Festsetzung des Richtwerts bis zum Wertermittlungstichtag zu berücksichtigen (vgl. Baulandfläche A).

Des Weiteren ist hier aber zu berücksichtigen, dass für diese Fläche zunächst nur deshalb der Baulandwert als Ausgangswert angesetzt wird, da die aufstehenden Gebäude Bestandsschutz genießen. Wenn die Gebäude abgebrochen werden würden, verfällt das Baurecht. Dies ist ein erheblicher Nachteil.

Darüber hinaus liegt die Baulandteilfläche B im rückwärtigen, schlecht auffindbaren Bereich des Grundstücks. Damit profitiert die Teilfläche nicht mehr von der städtebaulich attraktiven Lage entlang der Erschließungsstraße.

Weiterhin liegt diese Teilfläche ebenfalls in einem Bereich, in dem Bodendenkmäler bekannt sind und ebenso Altlastenverdacht besteht.

Und schließlich kann diese Teilfläche auch nicht wohnbaulich, sondern muss mischgebietsartig bzw. gewerblich genutzt werden (Bestandsnutzung).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale kann hier nur noch ein geringer Anpassungsfaktor in Ansatz gebracht werden, der mit rd. 0,25 geschätzt wird.

Weitere Anpassungen für die Teilfläche C

Diese Teilfläche ist weder bebaut, noch besteht Baurecht. Darüber hinaus können auch hier Altlasten nicht ausgeschlossen werden und insbesondere in dem beschriebenen Erdhaufen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze schlummern erhebliche Bodendenkmäler. Diese Teilfläche kann also nur noch als Streuobstwiese bewertet werden. Aufgrund der günstigen Lage zum Ortskern wird hier etwa das 4-fache des durchschnittlichen Landwirtschaftswerts für den südlichen Landkreis (Orientierungswert des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zum 01.01.2024: 7 €/m²) als marktgerecht erachtet.

Außenanlagen

Die hier aufgeführten baulichen Anlagen (insbesondere die Holzlege und der Keramikofen) können bei der weiteren Bewertung vernachlässigt werden. Die Wertigkeit liegt im Rahmen der Rundungs- und Rechengenauigkeit der vorgenannten Ermittlungen.

Finale Marktanpassung

Abschließend ist noch eine finale Marktanpassung zu berücksichtigen. Dies deshalb,

- da das Gesamtgrundstück einen sehr unregelmäßigen und heterogenen Zuschnitt besitzt,
- da sich das Grundstück aus mehreren, unterschiedlichen Nutzungen und Teilwerten zusammensetzt
- und da die gemeindliche und staatliche Verwaltung die Aufgabe und Schließung des Keramikmuseums ungern sehen würden bzw. einer Nutzungsänderung vermutlich konträr entgegenstehen würde.

Die Marktgängigkeit des Gesamtobjekts ist deshalb deutlich eingeschränkt bzw. besetzt höchstens die Nische „Liebhaberobjekt“, was aber bei einer Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden darf¹. Zusammenfassend wird deshalb ein finaler Marktanpassungsabschlag von rd. 15 % auf die Summe der Teilflächenwerte in Ansatz gebracht².

¹ Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse dürfen bei einer Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden (vgl. § 9 Abs. 2 ImmoWertV).

² Unregelmäßiger Zuschnitt 5 %; unterschiedliche Nutzungen und Teilwerte 5 %; Keramikmuseum 5 %

3.2.4 Zusammenfassende Darstellung der Wertermittlung

Ausgangswert		1.200 €/m ²
Änderung der Wertverhältnisse		x 0,90
Maß der baulichen Nutzung		x 1,08
Lage		x 1,05
qualitative Unterschiede		x 0,67
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		= 821 €/m ²
Baulandfläche A	755 m ²	
Bodenwert Bauland A	755 m ² x 821 €/m ² =	619.855 €

Ausgangswert		1.200 €/m ²
Änderung der Wertverhältnisse		x 0,90
Lage/Bestandschutz		x 0,25
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		= 270 €/m ²
Baulandfläche B	1.010 m ²	
Bodenwert Bauland B	1.010 m ² x 270 €/m ² =	272.700 €

Ausgangswert	7 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	4-fache	28 €/m ²
Teilfläche C	1.182 m ²	
Bodenwert Teilfläche C	1.182 m ² x 28 €/m ² =	33.096 €

Summe der Teilflächen		925.651 €
-----------------------	--	-----------

Summe der Teilflächen		925.651 €
finale Marktanpassung		x 0,85
		786.803 €
Verkehrswert	rd.	785.000 €

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 einer Fülle von Kriterien (z.B. bauliche Konzeption und Nutzung; baulicher Zustand; Denkmalschutz; ansonsten kein weiteres Baurecht, nur Bestandsschutz) keine Wertrelevanz mehr beigemessen werden konnte bzw. aus ihrer Existenz heraus sogar Nachteile gegenüber einem fiktiv unbebauten Grundstück bestehen, reduziert sich der Wert des Objekts auf den Bodenwert.

Für die Ermittlung von Bodenwerten 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 Gesichtspunkte, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das auf S. 3 beschriebene Objekt zum angegebenen Wertermittlungstichtag folgender Verkehrswert, aber ohne Berücksichtigung der Abt. II des Grundbuchs, geschätzt:

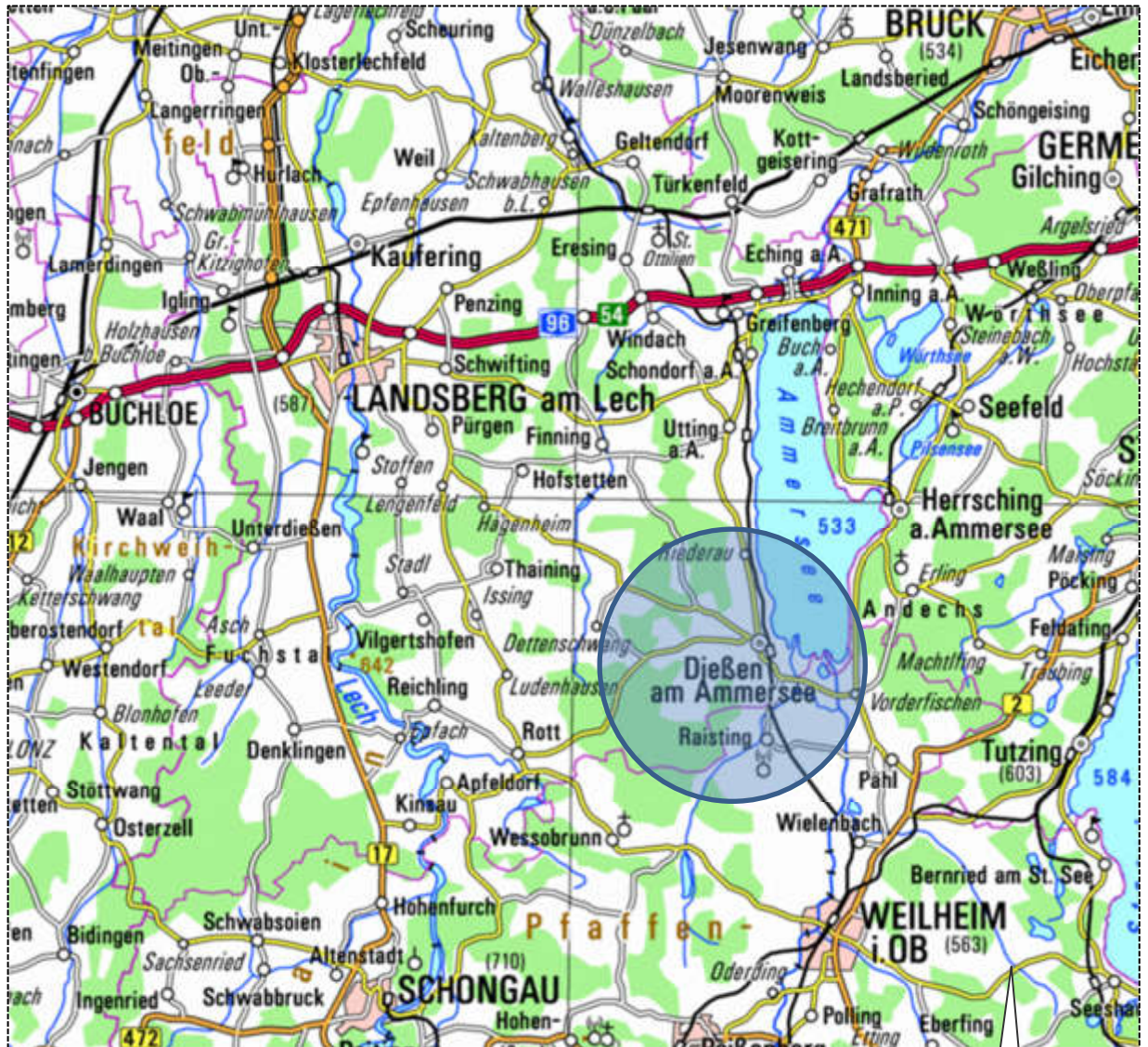
785.000 €

(siebenhundertfünfundachtzigtausend Euro)

Landsberg am Lech, 21.10.2025¹

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 Katasterkartenwerk mit Darstellung der Lage des Bewertungsgrundstücks

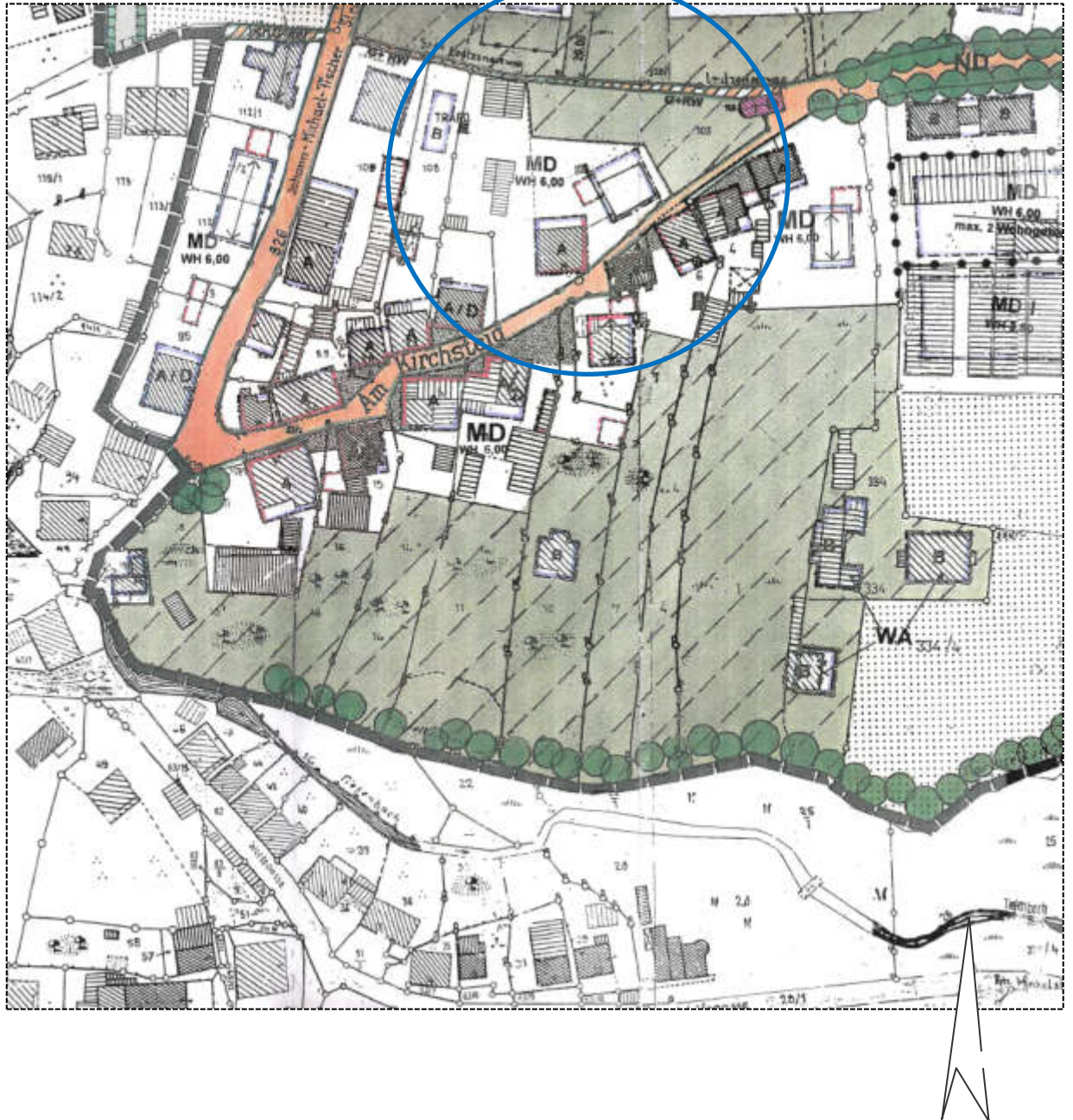


Luftbild¹

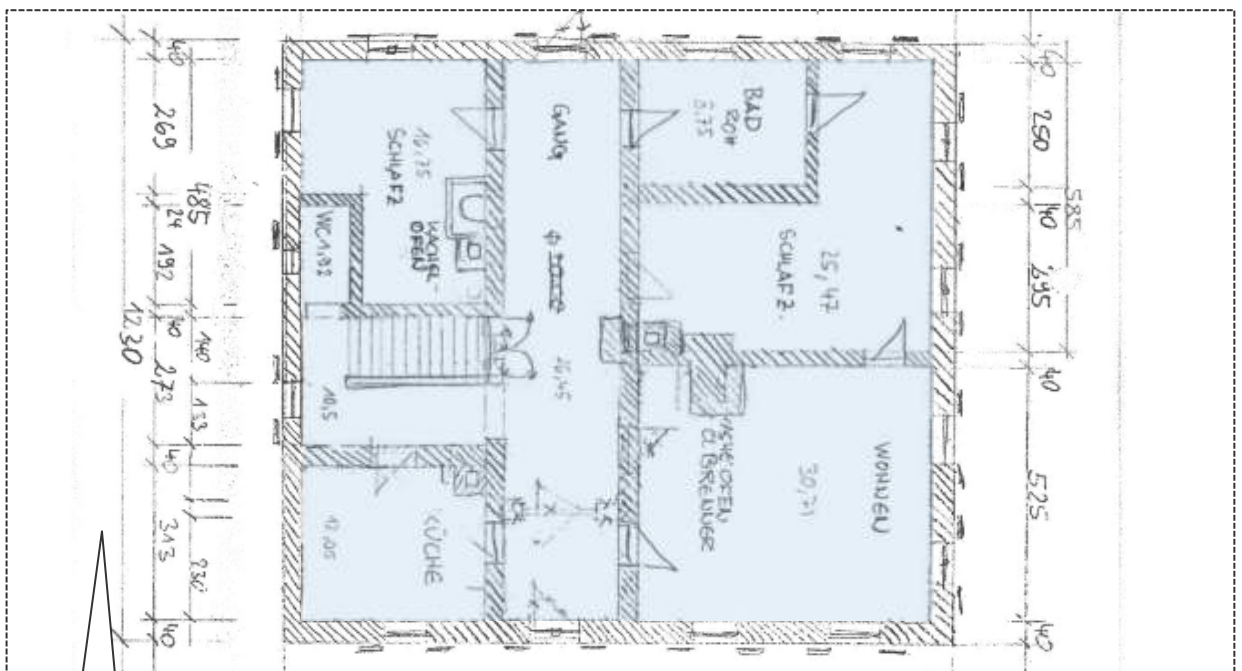
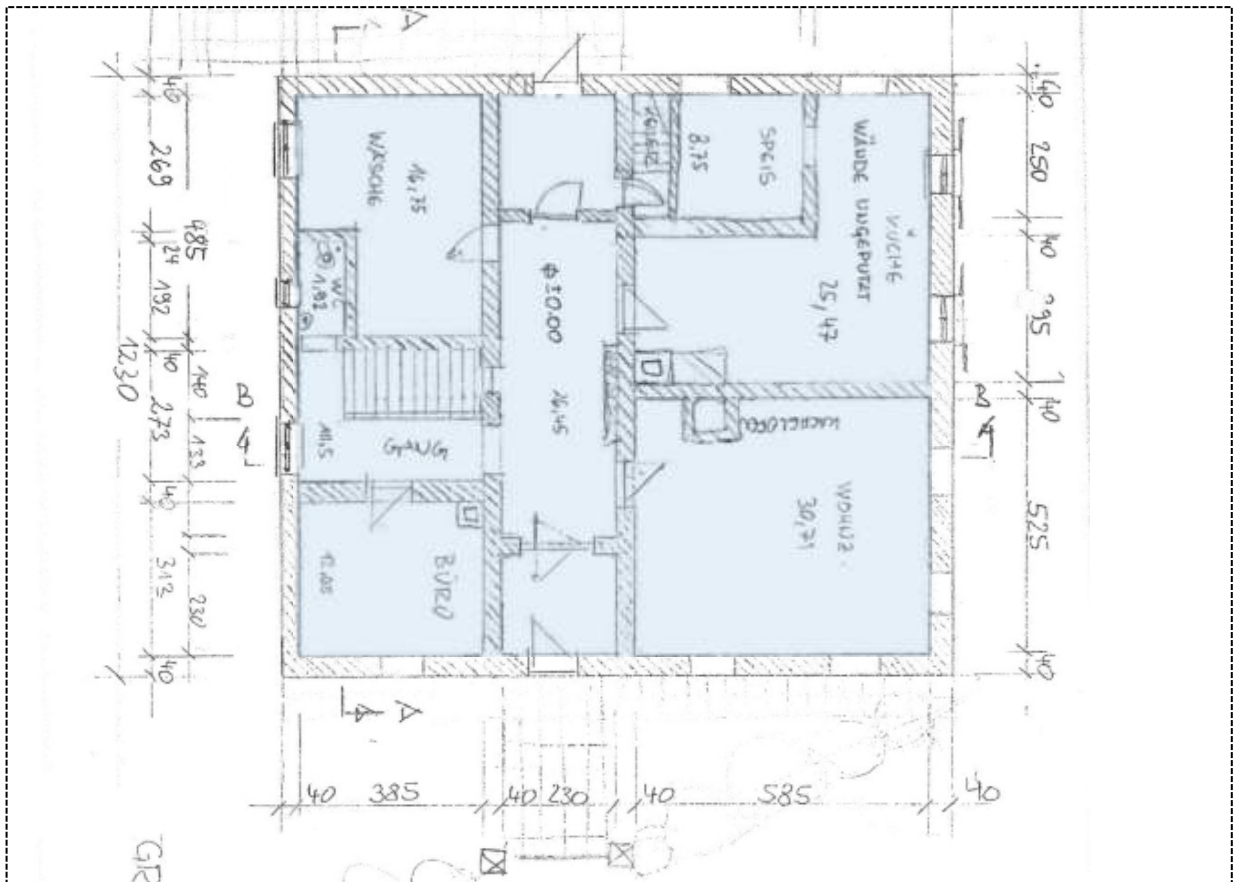


¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

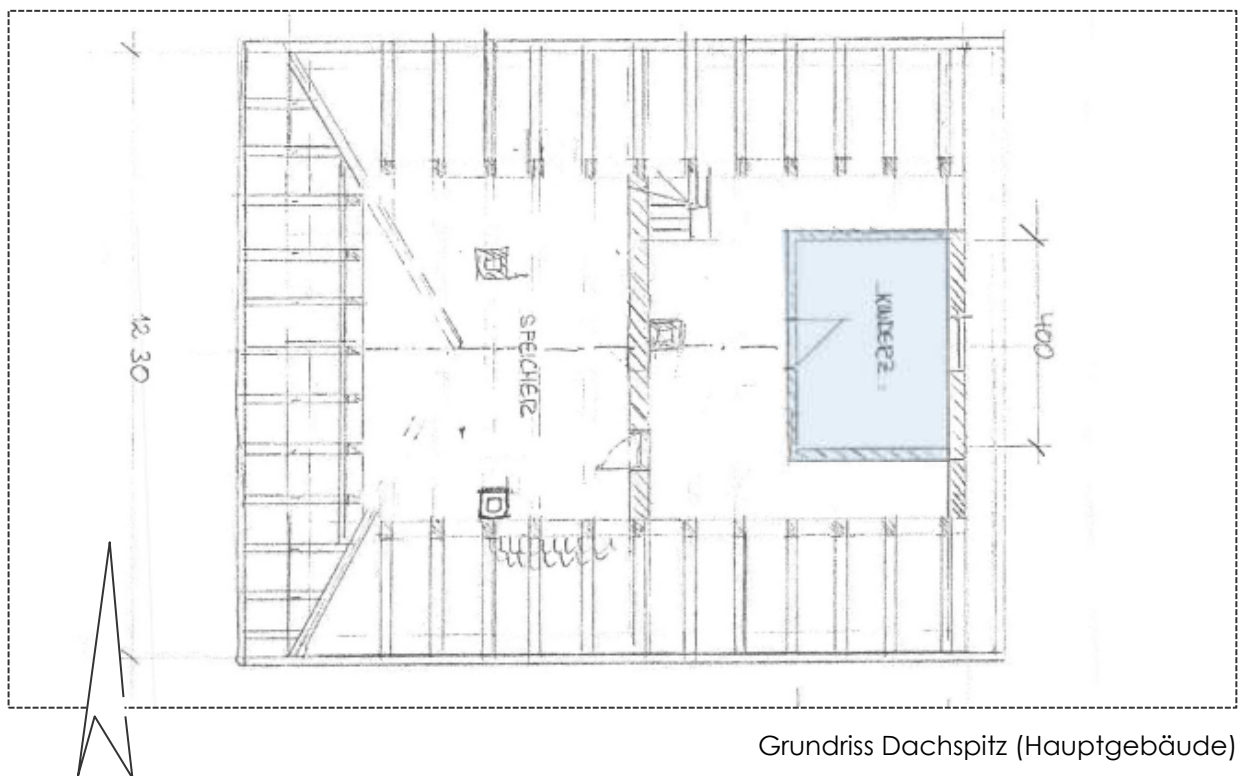
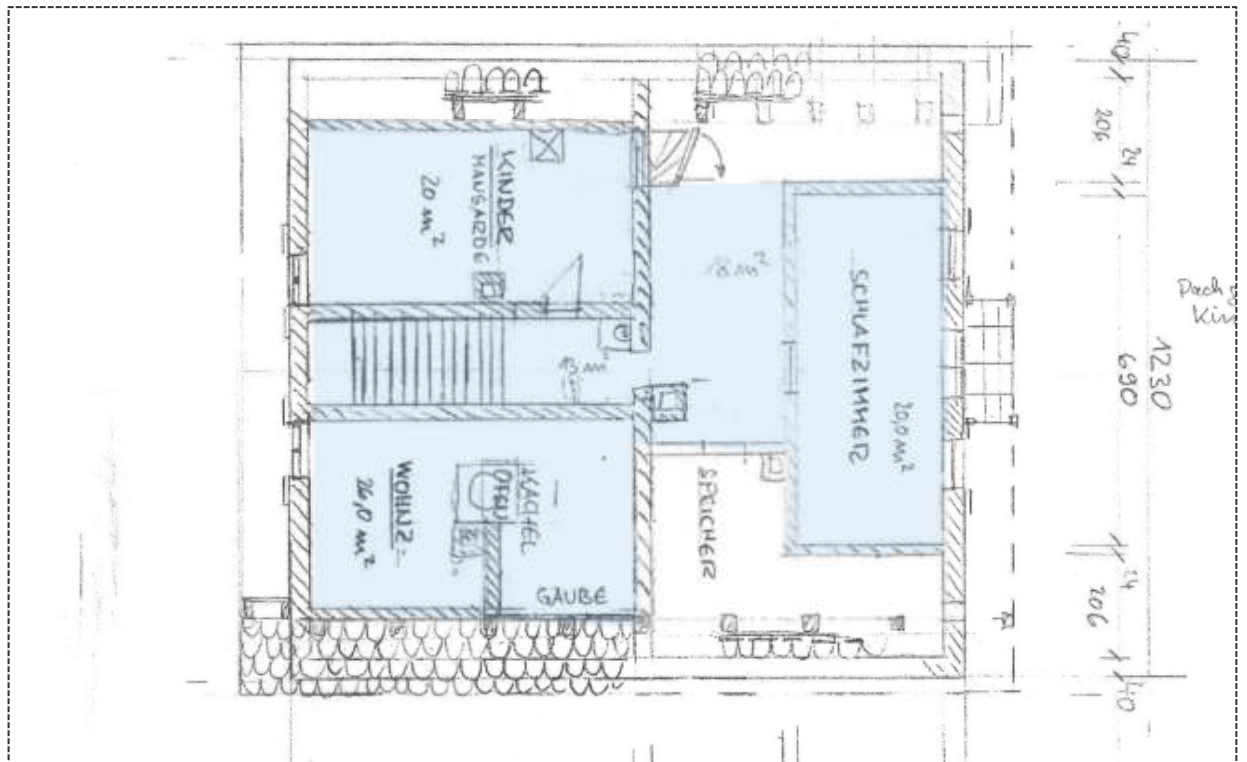


Grundriss Erdgeschoss (Hauptgebäude)



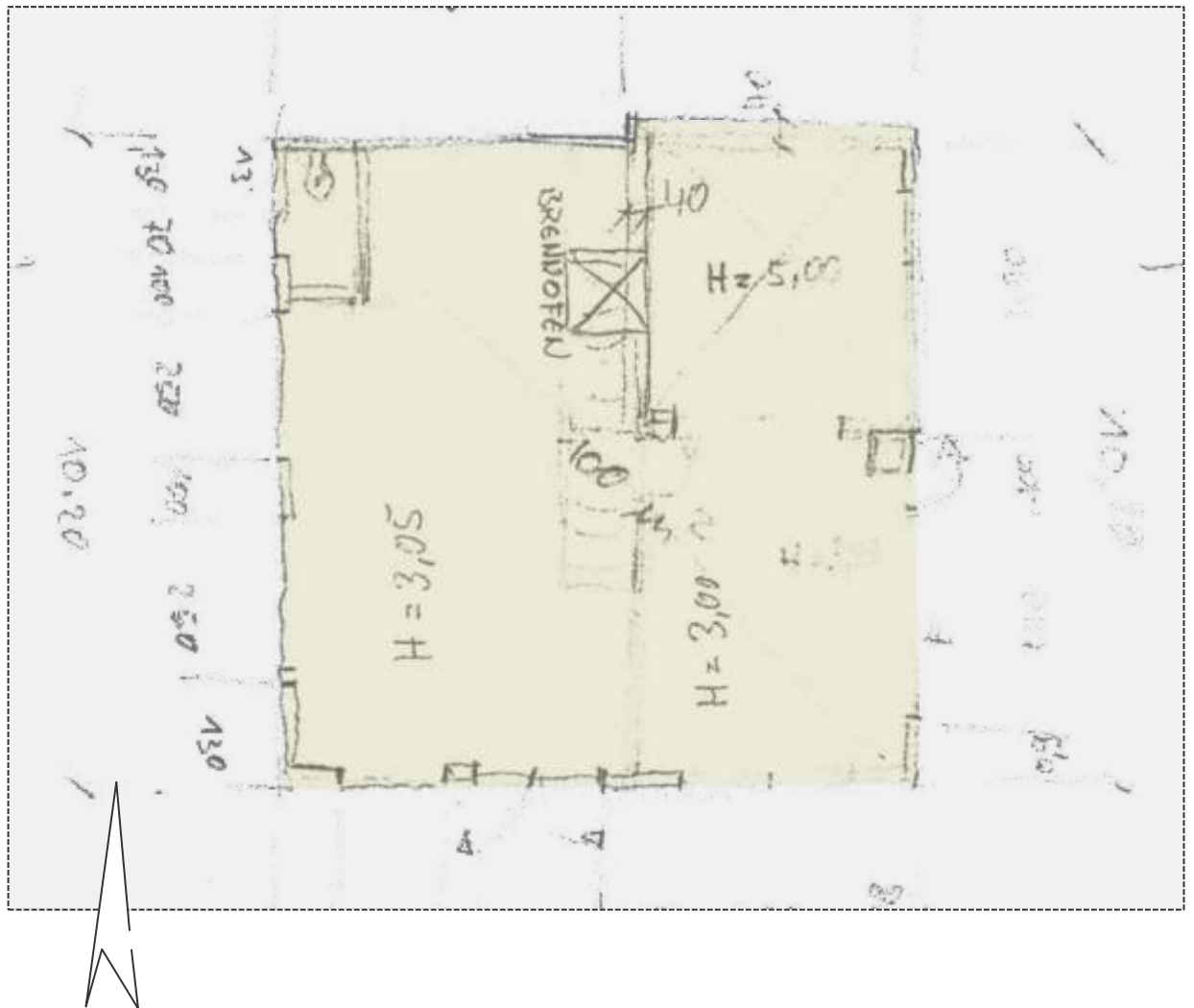
Grundriss Obergeschoss (Hauptgebäude)

Grundriss Dachgeschoss (Hauptgebäude)



Grundriss Dachspitz (Hauptgebäude)

Grundriss Erdgeschoss (Werkstatt 2)



Flächenzusammenstellungen 1¹

Geschoss	Länge	Breite	Fläche	BGF zzgl. 1% Putz	GF-Faktor	wertrelev ante GF	
KG	6,65 m	3,33 m	22,14 m²	22,36 m²	0,00	0,00 m²	
EG	13,60 m	12,30 m	167,28 m²	168,95 m²	1,00	168,95 m²	
OG	13,60 m	12,30 m	167,28 m²	168,95 m²	1,00	168,95 m²	
DG 1	13,60 m	12,30 m	167,28 m²	168,95 m²	0,75	126,71 m²	
DG 2	7,50 m	12,30 m	92,25 m²	93,17 m²	0,00	0,00 m²	
Summe				622,38 m²		464,61 m²	
Hauptgebäude			gerundet	620 m²		465 m²	

Geschoss	Länge	Breite	Fläche	BGF zzgl. 1% Putz		NUF-Faktor geschätzt	NUF
EG	9,10 m	4,30 m	39,13 m²	39,52 m²		0,85	33,59 m²
	6,60 m	5,30 m	34,98 m²	35,33 m²		0,85	30,03 m²
	6,60 m	4,30 m	28,38 m²	28,66 m²		0,85	24,36 m²
OG	9,10 m	4,30 m	39,13 m²	39,52 m²		0,85	33,59 m²
	6,60 m	5,30 m	34,98 m²	35,33 m²		0,85	30,03 m²
Summe				143,03 m²			121,57 m²
Werkstatt/Lager 1			gerundet	145 m²			120 m²

Geschoss	Länge	Breite	Fläche	BGF zzgl. 1% Putz		NUF-Faktor geschätzt	NUF
EG	4,30 m	4,90 m	21,07 m²	21,28 m²		0,85	18,09 m²
OG	10,20 m	10,90 m	111,18 m²	112,29 m²		0,85	95,45 m²
Summe				133,57 m²			113,54 m²
Werkstatt/Lager 2			gerundet	135 m²			115 m²

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

Flächenzusammenstellungen 2¹

Zusammenstellung der Wohnfläche							
Geschoss	Nutzung	NRF lt. Plan	WF	Plausibilitätsprüfung der NRF im EG			
				NRF	BGF	KGF	KGF/BGF
EG	Flur	26,45 m²	26,45 m²	26,45 m²			
	Büro	12,05 m²	12,05 m²	12,05 m²			
	Gang	6,50 m²	6,50 m²	6,50 m²			
	WC	1,92 m²	1,92 m²	1,92 m²			
	Wäsche	16,75 m²	16,75 m²	16,75 m²			
	Küche	25,47 m²	25,47 m²	25,47 m²			
	Wohnzimmer	30,71 m²	30,71 m²	30,71 m²			
	Speis	8,75 m²	8,75 m²	8,75 m²			
	Kellerabgang	2,00 m²		2,00 m²			
	Treppenlauf ins OG	4,00 m²		4,00 m²			
OG	Gang	26,45 m²	26,45 m²				
	Gang	6,51 m²	6,51 m²				
	WC	1,92 m²	1,92 m²				
	Schlafzimmer	16,75 m²	16,75 m²				
	Küche	12,05 m²	12,05 m²				
	Wohnzimmer	30,71 m²	30,71 m²				
	Schlafzimmer	25,47 m²	25,47 m²				
DG	Bad	8,75 m²	8,75 m²				
	Schlafzimmer	20,00 m²	20,00 m²				
	Flur	18,00 m²	18,00 m²				
	Kinderzimmer	20,00 m²	20,00 m²				
Dachspitz	Wohnzimmer	26,00 m²	26,00 m²				
	Zimmer	11,60 m²					
	Summe		341,21 m²				
	gerundet		340 m²	134,60 m²	168,95 m²	34,35 m²	20,3%

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

Nordfassade des Wohnhauses



Südfassade des Wohnhauses von der Straße aus gesehen



Ostseitige Giebelfassade



Beispiel Zustand der Fassade



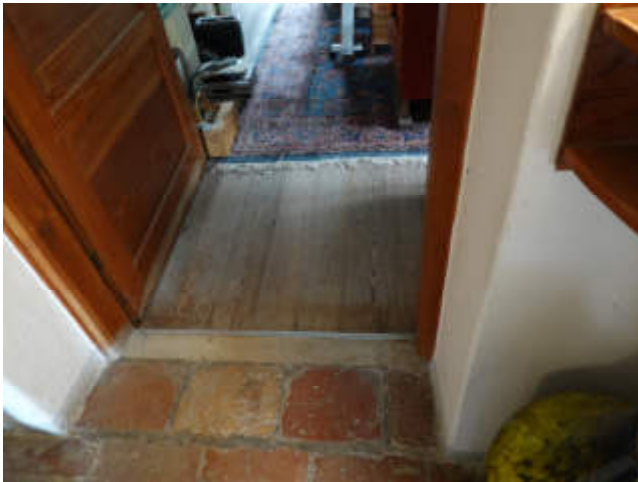
Beispiel Zustand der Fenster



Ausstattungsstandard Flurbereich im EG



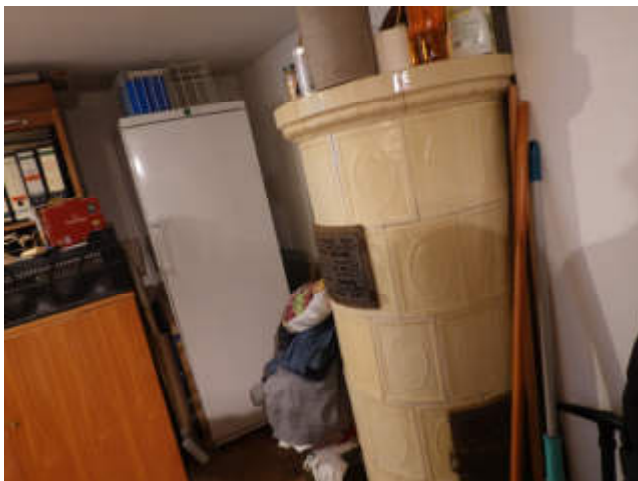
Beispiel üblicher Ausstattungsstandard (Böden, Türen, Wände) im EG



Putzschäden im Innenbereich



Beispiel Feststoffofen im EG¹



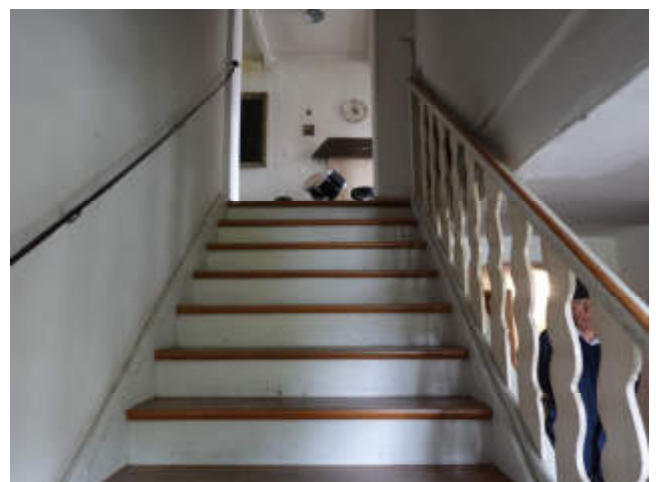
Beispiel Öleinzelofer im EG



Blick in das WC im EG

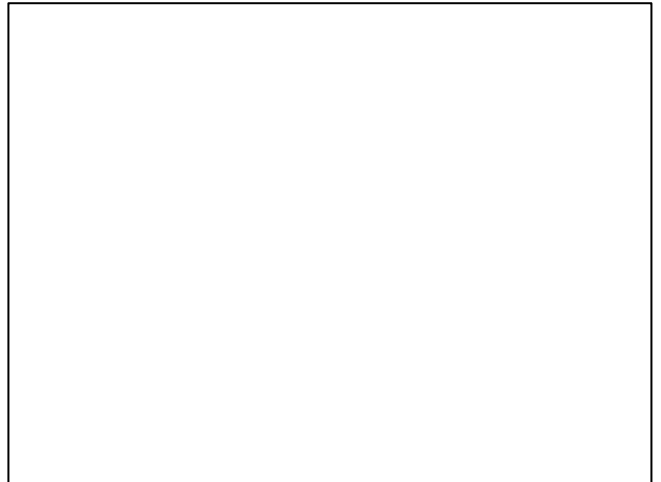


Treppenaufgang vom EG ins OG



¹ Nachrichtlich: nach Angabe eines Verfahrensbeteiligten würde der Ofen im Falle einer Versteigerung vorher abgebaut werden.

Beispiel Ausstattungsstandard im OG (Wände, Türen, Böden) und des Bads¹



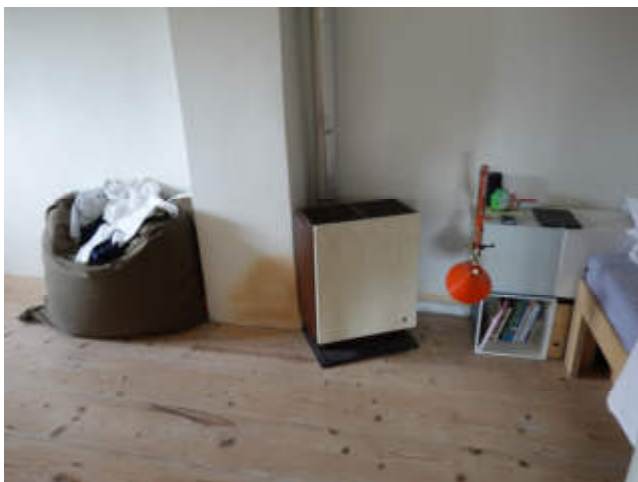
Beispiel Führung von Elektroleitungen



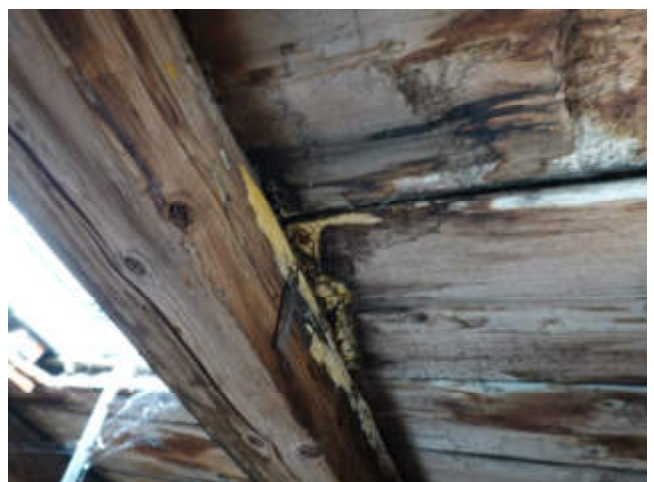
Decke über OG (vermutlich ausgelaufenes Öl)



Beispiel Heizung (mit Ölfleck) im DG



Angefaulte Dachsparren und Holzverschalung



¹ Das Foto des Bads musste auf Veranlassung eines Verfahrensbeteiligten wieder aus dem Gutachten herausgenommen werden.

Blick auf die Werkstatt 1



Westfassade der Werkstatt 1



Beispiel Fenster in der Werkstatt 1



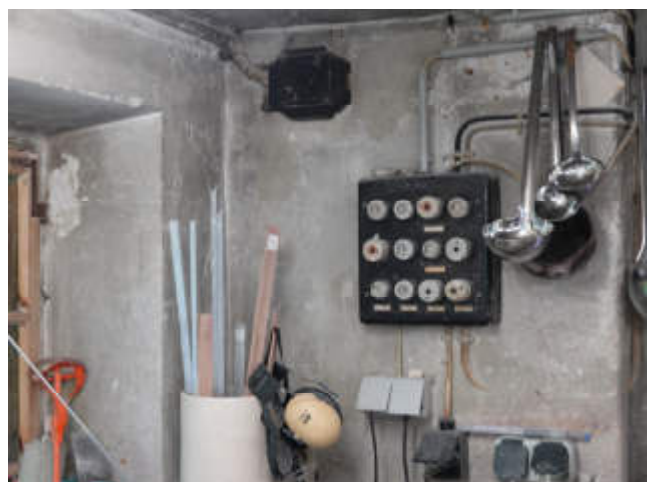
Wasseranschluss in der Werkstatt 1



Brennöfen in der Werkstatt 1



Beispiel Elektrosicherungen in der Werkstatt 1



Blick auf die Werkstatt 2



Üblicher Ausstattungsstandard in der Werkstatt 2



Westfassade der Werkstatt 2



Turmbau der Werkstatt 2



Keramikofen im Gartenbereich



Blick in den östlichen Gartenbereich

