

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht	Amtsgericht Augsburg
Geschäfts-Nr.	K 46/24
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsobjekt

Adresse: 86920 Denklingen, Eschleweg 15

600/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 2848/2, Gemarkung Denklingen, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung und Garage

Wertermittlungs- | Qualitätsstichtag 11.09.2025

Verkehrswert 200.000 €

Gutachtennr. 120925 17.11.2025



INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	Seite 3
2.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	Seite 5
2.1	Lagemerkmale	Seite 5
2.2	Gemeinschaftseigentum	Seite 6
2.3	Sondereigentum Nr. 2	Seite 8
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
3.2	Sachwertverfahren	Seite 15
3.2.1	Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren	Seite 15
3.2.2	Ermittlung des Bodenwerts	Seite 16
3.2.3	Der Sachwert	Seite 17
3.2.4	Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen	Seite 17
3.3	Ertragswertverfahren	Seite 20
4.	ERGEBNIS	Seite 23

ANLAGEN

Übersichts- und Baupläne | Flächen- und Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 33 Seiten, davon 9 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg (Vollstreckungsgericht), Schaezlerstr. 13, 86150 Augsburg		
Gerichtsaktenzeichen	K 46/24 (Beschluss vom 12.06.2025)		
Wertermittlungsobjekt	Adresse	86920 Denklingen, Eschleweg 15	
	Grundbuch	Amtsgericht Landsberg Wohnungsgrundbuch von Denklingen Blatt 1346 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: 600/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück, Flurstück 6848/2, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung und Garage	
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens		
Ortsbesichtigung	11.09.2025 durch den Verfasser des Gutachtens und Verfahrensbeteiligten.		
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag¹	11.09.2025		
Weitere Unterlagen vom Auftraggeber	Beschluss des Amtsgerichts		
Sonstige Recherchen	Gemeindeverwaltung Denklingen (Bauplanungsrecht, Erschließung, Baugenehmigungspläne) Landratsamt Landsberg (Altlastenabfrage) Amtsgericht Landsberg (Grundbuch und Teilungserklärung) Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landsberg (immobilienspezifische Daten) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Landsberg (amtlicher Lageplan) Amtsgericht Landsberg (Grundbuch, Teilungserklärung) Einschlägige Immobiliendienste Eigene örtliche Aufzeichnungen		
Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur (jeweils aktueller Stand)	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wertermittlungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)		

¹ 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.

Reparaturstau/Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich und im möblierten Zustand erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen. 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. hinsichtlich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz durchgeführt. Genehmigungsrechtlich wird, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung unterstellt. Die grundrissliche Konzeption und die Flächen wurden der Teilungserklärung bzw. den Teilungsplänen entnommen. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Für eine Wertermittlung i. S. einer sachgerechten Schätzung stellen die so ermittelten Flächen aber i. d. R. eine ausreichende Basis dar. Sollte eine höhere Genauigkeit gefordert werden, müsste durch einen externen Fachmann ein Aufmaß erstellt werden. Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug vom 17.06.2025 entnommen und wird als korrekt unterstellt. Die Beschreibung des Gemeinschafts- und Sondereigentums erfolgt nicht exakt nach der Teilungserklärung, sondern dient nur dem Zwecke der Gliederung des Gutachtens.

Bewegliche Gegenstände und mögliches Zubehör, auf das sich die Versteigerung erstreckt, werden, soweit vorhanden, gesondert erfasst und sind im Verkehrswert nicht enthalten.

2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

2.1 Lagemerkmale

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in Denklingen (mit den Ortsteilen Denklingen, Dienhausen und Epfach), einer kleinen, landesplanerisch ohne Zentralitätsfunktion geführten und mit Ausnahme eines international agierenden Gewerbebetriebs überwiegend noch ländlich geprägten Gemeinde im südlichen Bereich des Landkreises Landsberg am Lech (Regierungsbezirk Oberbayern) zwischen den Mittelzentren Landsberg (gleichzeitig Kreisstadt) und Schongau (jeweils ca. 15 km entfernt). Die Einwohnerzahl kann mit ca. 3.000 mit leicht steigender Tendenz angegeben werden. Denklingen besitzt keinen Bahnanschluss, liegt aber nahe der Bundesstraße 17 (Augsburg-Füssen). Der ÖPNV wird insbesondere durch Busverbindungen gewährleistet. Die nächste Autobahnauffahrt auf die A 96 (München-Lindau) ist ca. 18 km entfernt. Lt. dem aktuellen prognos-Zukunftsatlas liegt Denklingen in einer Region, die mit hohen Zukunftschancen geführt wird.

Mikrolage

Integrierte, ruhige Ortslage nahe des südöstlichen Ortsrands im Hauptort Denklingen.

Umgebung

Wohngebietsartige Umgebungsbebauung in der Art von Ein- und Zweifamilienhäusern, überwiegend älteren Baujahrs, errichtet in durchschnittlich zweigeschossiger, offener Bauweise.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Aufgrund der eher geringen Größe des Ortes liegen vorschulische und schulische Einrichtungen der Grundversorgung, die Gemeindeverwaltung, Banken/Sparkassen und gastronomische Betriebe, trotz der südöstlichen Ortsrandlage, noch in üblicher fußläufiger Entfernung. Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel existiert in Denklingen nicht. Supermärkte werden aber in Leeder (ca. 2 km entfernt), wobei dieser Ort über die nahe Kreisstraße LL 16 zügig erreichbar ist, und in Hohenfurch (ca. 5 km entfernt) angeboten. Die Entfernung zur bzw. Anbindung an die B 17 muss für Denklingen als leicht unterdurchschnittlich (aufgrund der südöstlichen Randlage) bezeichnet werden. Weiterführende Schulen, Geschäfte des periodischen Bedarfs und sonstige übergeordnete Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen befinden sich überwiegend in den nahe gelegenen Mittelzentren.

2.2 Gemeinschaftseigentum

Grundstück

Größe

495 m²

Topographie | Gestalt

Rechtseckiger Zuschnitt und nahezu Gelände.

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. Hochwassergefahren und Bodendenkmäler sind nicht bekannt¹.

Erschließung

Diese erfolgt südseitig über den öffentlich-rechtlich als Ortsstraße gewidmeten, asphaltierten und ortsüblich ausgebauten Eschleweg. Parkraum im öffentlichen Raum ist ausreichend vorhanden. Darüber hinaus ist das Grundstück mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom) an das öffentliche Netz angeschlossen. Lt. Auskunft der Gemeinde kann die Straße als erstmalig hergestellt und abgerechnet eingestuft werden. Der Bewertung wird der erschließungsbeitragsfreie Zustand auf Basis der realisierten Bebauung zugrunde gelegt.

Bauplanungsrecht und Entwicklungsstufe

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „Netzgärten“ aus 1994. Innerhalb der Grenzen der Satzung richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB (Innenbereich). Aufgrund der gesicherten Erschließung und der Lage im Bereich eines verbindlichen Bauleitplans handelt es sich nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV um baureifes Land.

Gebäude

Wohnungs- und Teileigentumsanlage

Das Grundstück ist bebaut mit einer Wohnungseigentumsanlage, die sich als Zweifamilienhaus in einer Doppelhaushälfte darstellt. An der östlichen Grundstücksgrenze ist noch eine Doppelgarage angesetzt.

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

Wesentliche konzeptionelle Merkmale

Die Doppelhaushälfte wird nordseitig vordachgeschützt begangen und führt in ein Treppenhaus, von dem aus im Erdgeschoss (EG) das Sondereigentum Nr. 1, im Obergeschoss (OG) das Sondereigentum Nr. 2 und im ausgebauten Dachgeschoss (DG) weitere Räume, die vom Sondereigentums Nr. 2 genutzt werden, erschlossen werden. Im mit ca. 2,15 m relativ niedrigen Kellergeschoss (KG), das auch über eine Kelleraußentreppe begehbar ist, befinden sich ein Wäscheraum, der Heizungs- und Öltankraum und Abstellräume für die beiden Sondereigentumseinheiten (die Raumzuordnungen sind gegenüber dem Teilungsplan z. T. vertauscht). Bauliche Maßnahmen hinsichtlich Barrierefreiheit werden nicht angeboten. Die Zugänglichkeit der Aufenthaltsräume im DG ist also über das allgemeine Treppenhaus (Gemeinschaftseigentum) getrennt. Die Doppelgarage kann gut, über eine Garagenvorplatz, von der Straße aus angefahren werden.

Baujahr

Ca. 1972; wesentlich wertrelevante, durchgeführte Modernisierungen etwa in den letzten 20 Jahren konnten nicht festgestellt werden.

Äußeres Erscheinungsbild

Einfacher, bauzeittypischer Baukörper, der sich völlig unauffällig in die prägende Umgebung einfügt.

Wesentliche bautechnische Merkmale

Massivbauweise | Außenwände Mauerwerk (Betonsteine im KG) | Fassade verputzt, Loggiennischen Holzverschalt | Holzdachstuhl; gedämmt; Dachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre in Stahlblech, gestrichen | Hauseingangstür als teilverglastes Kunststoffrahmenelement | Wohnungseingangstüren Holzwerkstoff, furniert, Stahlzargen | Massivdecken (im EG und OG unterseitig verputzt) | Boden im KG als Estrichglatzstrich | Massivtreppe mit Natursteinbelag (Stahlstabgeländer, PVC-Handlauf) | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Primärenergie: Öl; kellergeschweißter Stahltank) | Mit Ausnahme von Strom keine separate Erfassung der Verbrauchsmedien für die Nutzungseinheiten | Betonierte Kelleraußentreppe

Energetische Belange

Ein Energieausweis konnte nicht zur Verfügung gestellt werden. Nach Augenschein entspricht das Objekt nur noch eingeschränkt heutigen Standards (Wärmeerzeuger bereits ca. 25 Jahre alt).

Außenanlagen

Einfriedung als einfacher Holzlattenzaun | Zuwegung zum Eingang mit Betonsteinplatten befestigt | Garagenvorfahrt asphaltiert | Ansonsten Rasenflächen mit vereinzelt Baum- und Strauchbestand

Erhaltungszustand des Wohnhauses

Das Wohnhaus stellt sich überwiegend in einem durchschnittlichen, dem bereits deutlich fortgeschrittenen Alter des Objekts entsprechenden Erhaltens- und Pflegezustand dar. Darüber hinaus mussten aber insbesondere außenseitig im Sockelbereich Putzabplatzungen, deutliche Witterungserscheinungen an den außenliegenden Holzbauteilen, im KG Gebrauchs- und Abnutzungserscheinungen an den Bauteilen des Gemeinschaftseigentums und aufgerissene Wärmedämmung in den Abseiten im DG festgestellt werden.

Garagentrakt

Massivbauweise | Außen- und innenseitig verputzt | Metallverkleidete Schwingtore | Flach geneigtes Pultdach mit Holzunterkonstruktion, Deckung mit Wellfaserzementplatten (vermutlich asbesthaltig) | Deutlich eingeschränkter Erhaltungszustand (Putzabplatzungen, Risse im Mauerwerk, z. T. Undichtigkeiten in der Dachdeckung mit Durchfeuchtung des Mauerwerks)

2.3 Sondereigentum Nr. 2

Lage der Wohnung

Im **OG**.

Ob die Räumlichkeiten im **DG** zum Wohnungseigentum Nr. 2 gehören, ist weder eindeutig aus der Teilungserklärung nebst Nachträgen noch aus den Teilungsplänen erkennbar. Das DG wird aber vom Mieter der Wohnung im OG mitgenutzt. Darüber hinaus ist auch der Miteigentumsanteil (600/1000stel) des Wohnungseigentums Nr. 2 deutlich größer als beim Wohnungseigentum Nr. 1, obwohl die Wohnflächen im EG und OG nahezu identisch sind. Bei der weiteren Bewertung wird deshalb unterstellt, dass die Wohnflächen im DG zum Sondereigentum Nr. 2 gehören.

Konzeptionelle Merkmale

Es handelt sich im **OG** um eine **2-Zi.-Whg.** mit Mittelflur, Küche, Bad (Wanne, Waschbecken, Toilette) und einer südseitigen Loggia.

Die Aufenthaltsräume orientieren sich nach Osten und Süden und werden über übliche Mauerwerksfassadenöffnungen ausreichend belichtet und besonnt. Außenliegender Sonnenschutz (gleichzeitig Verdunkelungsmöglichkeit) wird über Rollläden angeboten. Die Küche und das Bad sind befenstert und werden dadurch natürlich belichtet und belüftet. Querlüftung ist möglich.

Im DG wird ein Raumzusammenhang mit Flur, Bad (Toilette, Waschbecken, Wanne) und 3 unterschiedlich großen Aufenthaltsräumen angeboten. Eine Küche und einen Freisitz gibt es hier nicht. Die Belichtung erfolgt über Dachflächenfenster, eine große, nordseitige Dachgaube und über ein bis zum First hochgezogenes Fenster an der ostseitigen Giebelwand. Die Nutzbarkeit dieser Räume wird über die Dachschrägen bereits deutlich eingeschränkt.

Auch der Kellerabstellraum wird über ein Lichtschachtfenster belichtet und belüftet und besitzt einen Heizkörper.

Ausstattungsstandard

Überwiegend PVC-Bodenbeläge, nur im Wohnraum im OG Vinyl | Böden und Wände der Bäder gefliest | Einfacher, bauzeitadäquater Ausstattungsstandard der Sanitärobjekte und -armaturen | Wände und Decken im OG verputzt, gestrichen; im DG überwiegend holzverschalt | Kunststofffenster, isolierverglast | Wandhängende Gliederheizkörper | Holzwerkstofftüren, furniert; Stahlzargen | Übliche Elektroausstattung; Stromanschluss auch im Kellerabstellraum | Balkon als Stahlbetonplatte, gefliest, Holzlatenbrüstung auf Stahlunterkonstruktion

Größe

Rd. 91 m² WF (vgl. Zusammenstellung in den Anlagen).

Erhaltungszustand

Im Bad im OG mussten Schimmelspuren festgestellt werden, die Holzverschalung im Bad im DG ist gewellt (Feuchtigkeitserscheinungen) und der südseitige Rollladen ist „durchlöchert“. Darüber hinaus vermittelt auch hier das Sondereigentum eine langjährige Nutzung ohne Durchführung der üblichen Schönheitsreparaturen.

Zubehör

Keine; im OG ist eine Einbauküche eingebaut, die angabegemäß dem Mieter gehört.

Garage

Dem Sondereigentum Nr. 2 ist die östliche Garage der Doppelgarage zugeordnet. Bezüglich der bautechnischen Merkmale vgl. Kap. 2.2.

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Hier ist insbesondere eingetragen, dass das Miteigentum durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt ist. Dies ist eine übliche Eintragung, die für ein Wohnungs-/Teileigentum keine wertrelevante Besonderheit darstellt.

Abt. II

Hier sind ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten des jeweiligen Eigentümers des anderen Miteigentumsanteils und der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen, wobei aber Eintragungen in der Abt. II bei einem Verkehrswertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt bleiben.

Abt. III

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

Mietverträge

Das Sondereigentum ist seit 01.05.2013 auf unbestimmte Zeit vermietet, wobei die monatliche Bruttokaltmiete (letzte Erhöhung 01.05.2017) 460 € beträgt. Bezüglich der Schönheitsreparaturen wird keine Aussage getroffen.

Sondernutzungsrechte

Dem jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums Nr. 2 steht lt. Teilungserklärung „die Benützung der Grundstücksfläche hinter der Garage bis Gehweg und Grundstücksgrenze und dem jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums Nr. 1 die Grundstücksfläche zwischen Haus, Straße, Grundstücksgrenze und Gehweg jeweils allein und ausschließlich zu“ (ein Lageplan ist diesem Text nicht beigelegt).

Sonstige wesentliche Vereinbarungen aus der Teilungserklärung nebst Nachträgen

Begründung des Wohnungseigentums in 1974 | Eine Veräußerung oder gewerbliche Nutzung bedarf der Zustimmung des Eigentümers des jeweils anderen Sondereigentums

Wohngeld und Rücklagen

Aufgrund der geringen Größe der Wohnungseigentumsanlage gibt es keine Hausverwaltung; es wird deshalb auch kein übliches Hausgeld erhoben und es werden keine Zuführungen zu einem Rücklagenkonto gebildet.

2.5 Flächengrundlagen¹

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

Grundstück	Flurstück 2848/2		495 m ²
	realisierte, wertrelevante GF		rd. 200 m ²
	realisierte WGFZ	200 m ² : 495 m ² =	rd. 0,40
Gebäude	Wohnhaus	BGF gesamt	rd. 291 m ²
		WF Whg. 2	rd. 91 m ²
	Garage	BGF	rd. 49 m ²
		BRI	rd. 127 m ³
	Miteigentumsanteil Whg. 2		600/1000

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 Aufenthaltszwecken 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. Berechnungsverordnung, 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 durchaus 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 Terrassen bei der Wohnflächenzusammenstellung nicht berücksichtigt.
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.
BRI	Bruttorauminhalt, vgl. DIN 277: „Der BRI ist der Rauminhalt des Baukörpers, der nach unten von der Unterfläche der konstruktiven Bauwerkssohle und im Übrigen von den äußeren Begrenzungsflächen des Bauwerks umschlossen wird.“

2.6 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

Makrolage	- Lage in der kleinen, landesplanerisch ohne Zentralitätsfunktion geführten im südlichen, z. T. noch ländlich geprägten Bereich des Landkreises Landsberg, zwischen den Mittelzentren Landsberg und Schongau und nahe der B 17 gelegenen Gemeinde Denklingen
Mikrolage	- Ruhige, südöstliche Ortsrandlage im Hauptort Denklingen - Prägende Umgebung überwiegend als, in die Jahre gekommener individueller Wohnungsbau in i. d. R. zweigeschossiger Bauweise - Durchschnittliche Wohnlagenqualität
Gemeinschaftseigentum	- 495 m² großes Grundstück mit ungünstiger südseitiger Erschließung - Wohnungseigentumsanlage in der Art einer Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten und einer Doppelgarage (Abbruchobjekt) - Baujahr ca. 1972; geringer Modernisierungsgrad - Voll unterkellert, EG, OG, ausgebautes DG; mittlerer zu einfach tendierender Ausstattungsstandard; überwiegend baualtersadäquater Erhaltungszustand; kaum mehr heutigen energetischen Standards entsprechend; durchschnittlicher Nutzflächenanteil im KG; keine baulichen Maßnahmen hinsichtlich Barrierefreiheit; keine Hausverwaltung/Hausgeldzahlung, kein Rücklagenbestand
Sondereigentum Nr. 2	- 2-Zi.-Whg. im OG und weitere 3 Aufenthaltsräume inkl. Bad im DG mit rd. 91 m² WF (Unterstellung, dass das DG zum Sondereigentum Nr. 2 gehört; lässt sich aus Teilungserklärung und -plänen nicht eindeutig herauslesen) - Ungünstige grundrissliche Verquickung der Räume im OG und DG - Mittlerer, zu einfach tendierender Ausstattungsstandard - Übliche Schönheits- und Kleinreparaturen überfällig - Gute Orientierung insbesondere nach Osten und Süden - Vermietet (deutlich underrented) - Sondernutzungsrechte: Gartenbereich - Zusätzlich großer Kellerraum und Stellplatz in der Doppelgarage
Marktlage	- Wirtschaftliche Lage: Rezessionserscheinungen, mittlerweile moderates Niveau der Inflationsrate und der Zinsen auf dem Kapitalmarkt, aber immer noch deutlich erhöhtes Baukostenniveau und schärfere energiepolitische Vorgaben (GEG) - Nahezu ausgeglichene, aber träge Marktsituation mit mittlerweile stabilisiertem Preis-, jedoch steigendem 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.

Entsprechend den vorangegangenen Erläuterungen muss das Vergleichswertverfahren ausgeschlossen werden (mit Ausnahme der Bodenwertermittlung), da keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Objekte zur Verfügung steht.

Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur¹ lehnt sich die Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks bei folgenden Objekttypen an (Ertragswertverfahren):

- Mietwohnhäuser
- gewerblich-industriell genutzte Grundstücke
- gemischt genutzte Grundstücke
- öffentlich genutzte Grundstücke
- Sonderimmobilien (z.B. Dienstleistung- und Freizeitimmobilien)

Die Preisbemessung lehnt sich nach „verkörperten Herstellungskosten“ insbesondere bei folgenden Objekttypen an (Sachwertverfahren):

- Ein- und Zweifamilienhäuser

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt zwar um ein Wohnungseigentum handelt, sich dieses aber in einem Einfamilienhaus in der Art einer Doppelhaushälfte mit nur 2 Wohnungen befindet, wobei der Miteigentumsanteil der zu bewertenden Wohnung höher ist als bei dem zweiten Wohnungseigentum, damit das Gesamtobjekt im Wesentlichen der zuletzt genannten Gruppe zuzuordnen ist, solche Objekte auch überwiegend eigengenutzt werden und beim **Sachwertverfahren** die erforderlichen Daten am ehesten zur Verfügung stehen, wird dieses Verfahren der Bewertung zugrunde gelegt. Da Wohnungseigentum aber auch durchaus zur Renditeerzielung, im ländlichen Raum allerdings in geringerem Maße, erworben wird, wird alternativ auch der **Ertragswert** ermittelt.

¹ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 914

3.2 Sachwertverfahren

3.2.1 Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren

Nach § 35 - 39 der ImmoWertV werden zunächst die durchschnittlichen Herstellungskosten als Multiplikation modellhafter Kostenkennwerte (NHK = Normalherstellungskosten nach Anl. 4 ImmoWertV) mit einer Flächen- oder Raumbezugseinheit (i.d.R. nach DIN 277 die BGF a und b) ermittelt und besondere Bauteile, soweit diese wertbeeinflussend sind und über das übliche Maß hinausgehen, hinzuaddiert. Die NHK werden auf Basis des Bautyps, der Bauweise und des Ausstattungsstandards (Standardstufe) angesetzt und beziehen sich auf das Jahr 2010. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der hierfür aktuelle Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamts zu verwenden. Da es sich um bundesdurchschnittliche Kennwerte handelt, sind diese noch mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren. Man erhält den modelltheoretischen Herstellungswert, in dem auch die Mehrwertsteuer und die Baunebenkosten (z.B. Kosten für Planung) enthalten sind.

Da jedes Gebäude nur eine begrenzte Lebensdauer hat, ist weiterhin der Alterswertminderungsfaktor als Verhältnis der Restnutzungsdauer (i.d.R. übliche, wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter des Gebäudes) zur Gesamtnutzungsdauer zu bestimmen. Es ergibt sich der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen.

Weiterhin ist noch der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (z.B. Befestigungen, Ver- und Entsorgungsleitungen) gesondert und i.d.R. nach Erfahrungswerten zu ermitteln.

Der Summenwert des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts wird als vorläufiger Sachwert bezeichnet und muss nun an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels sogenannter Sachwertfaktoren oder, so diese nicht vorhanden sind, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge angepasst werden. Es ergibt sich der vorläufige, marktangepasste Sachwert.

Abschließend sind dann noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, zu berücksichtigen (z.B. wirtschaftliche Überalterung, grundstücksbezogene Belastungen).