

Sachverständigenbüro Hinz
Dipl.-Ing. (FH)
Ron Hinz
Flurstraße 11, 86405 Meitingen
Tel.: 08271/8024061
E-Mail: hinz-svb@web.de

Datum 08.10.2025

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch



Aktenzeichen	K 46/25
Bewertungsobjekt	Hauptstraße 18
Katasterbezeichnung	Gemarkung Prittriching, Flurstücksnummer 51
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Landsberg am Lech Grundbuchblatt von Prittriching, Blatt 2498
Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)
Wertermittlungstichtag	09.08.2025
Verkehrswert	842.000 €

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse	4
2	Gesonderte Fragestellung gemäß gerichtlichem Auftrag	5
3	Allgemeine Angaben	6
3.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
3.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
3.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
3.4	verwendet Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	7
3.5	Grundbuchangaben.....	7
3.6	Wesentlich rechtliche Grundlagen.....	8
3.7	Fachliteratur	9
3.8	Annahme für die Wertermittlung.....	9
3.9	Zutritt des Bewertungsobjektes und Veröffentlichung	9
4	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
4.1	Lage	10
4.2	Lage, Gestalt, Größe und Nutzung des Grundstücks	12
4.3	Erschließung, Baugrund etc.	12
4.4	Privatrechtliche Situation.....	14
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	17
4.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	17
4.5.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht.....	17
4.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	17
4.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	17
4.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	17
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	18
5.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	18
5.2	Bewertungsgrundstück.....	18
5.2.1	Gebäudebeschreibung.....	18
5.2.2	Gebäudekonstruktion	20
5.3	Modernisierungsmaßnahmen bzw. Instandhaltungen des Gebäudes	21
5.4	Energetische Eigenschaften.....	21
5.5	Nebengebäude.....	21
5.6	Außenanlagen	21
6	Ermittlung des Verkehrswerts.....	22
6.1	Bewertungsverfahren	22
6.2	Verfahrensauswahl.....	22
6.3	Bodenwertermittlung	22
6.4	Ertragswertverfahren.....	26

6.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
6.5.1	Geh- und Fahrrecht	31
6.5.2	Instandhaltungsstau	33
6.5.3	Ergebnis	33
6.6	Verkehrswert (Marktwert)	34
7	Anlage	36
7.1	Übersichtskarten Lage	36
7.2	Flurkartenauszug.....	37
7.3	Grundbuchauszug.....	38
7.4	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	42
7.5	Bebauungspläne	43
7.6	Auszug aus dem Flächennutzungsplan.....	44
7.7	Auszug aus den Bauakten	45
7.7.1	Wohnhaus.....	45
7.7.2	Werkstatt mit Lager und Garage	50
7.7.3	Garage	53
7.8	Erschließung des Bewertungsgrundstück (unmittelbare Umgebung).....	55
7.9	Hochwassersituation und Wasserschutzgebiete	57
7.10	Denkmalschutz.....	60
7.11	Fotodokumentation.....	61

1 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsstichtag	09.08.2025
Qualitätsstichtag	09.08.2025
Ortstermin	09.08.2025
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten
Baujahr	1987
Bewertungsrelevantes Baujahr	1989
Nutzung	Wohnen
Wohnfläche	268 m ²
unbelasteter Ertragswert	951.000 €
besondere objektspezifische - Grundstücksmerkmale	109.000 €
belasteter Verkehrswert	842.000 €

2 Gesonderte Fragestellung gemäß gerichtlichem Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage	Siehe Punkt 4.1
Baulicher Zustand und anstehende Reparaturen	Siehe Punkt 5.2 und 5.3
Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandung	Siehe Punkt 4.4 und 4.5
Verdacht auf Hausschwamm	nicht bekannt und bei der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt, siehe auch Punkt 4.5
Zuständiger Kaminkehrer	Dominik Haaf Im Bruckacker 6b 91781 Weißenburg
Verwalter mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum	entfällt
Mieter bzw. Pächter	vermietet
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	entfällt
Vorhandener Gewerbebetrieb	nein
Maschinen und Betriebseinrichtungen die von Sachverständigen nicht geschätzt wurde	keine
Vorhandener Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG	nein bzw. nicht bekannt

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten
Objektadresse	Hauptstraße 18 86931 Prittriching
Grundbuchangaben	Grundbuch von Prittriching, Blatt 2498
Katasterangaben	Gemarkung Prittriching, Flurstück-Nr. 51

3.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht Schaezlerstraße 13 86150 Augsburg
--------------	---

Der Sachverständige wurde mit Beschluss vom 16.06.2025 beauftragt den Verkehrswert des oben genannten Grundstücks zu ermitteln.

3.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Wertermittlung	Im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag	09.08.2025

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. (ImmoWertV § 2 Abs.4)

Qualitätsstichtag	09.08.2025
-------------------	------------

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. (ImmoWertV § 2 Abs.5)

Tag der Ortsbesichtigung	09.08.2025
Teilnehmer am Ortstermin	Mieter Erdgeschoss Mieter Obergeschoss Mieter Dachgeschoss Sachverständiger

Anmerkung: Die betreibende Gläubigerin fehlte am Tag der Ortsbesichtigung entschuldigt. Der Schuldner fehlte am Tag der Ortsbesichtigung unentschuldigt.

3.4 verwendetet Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

betreibende Gläubigerin

- Gutachten vom 30.07.2002

vom Schuldner:

- keine Auskünfte oder Unterlagen

vom Insolvenzverwalter:

- Kurzeinschätzung vom 16.05.2025

von Sachverständigen wurde durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für dieses Gutachten herangezogen

- aktueller Flurkartenauszug
- aktuelle Grundbuchauszüge
- Dienstbarkeitsvertrag URNr. 2486/68/II
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Bodenrichtwertauskunft
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Übersicht Bebauungspläne
- Auskunft zur Stromversorgung
- Auskunft zur Gasversorgung
- Auskunft zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung
- Auskunft zur Lärmsituation
- Auskünfte zum Umwelt- und Naturschutz
- Auskünfte zum Hochwassersituation
- Auskünfte der Verwaltungsgemeinschaft
- Auskünfte der Gemeinde
- Auskünfte des Landratsamts
- Auskünfte vom Staatsarchiv München
- Auskünfte vom Bundesamt für Statistik
- Auskünfte vom Bayerischen Landesamt für Statistik

3.5 Grundbuchangaben

Nachfolgend werden die Grundbuchangaben stichpunktartig in verkürzter Form wiedergegeben.

Deckblatt:

Amtsgericht: Landsberg am Lech
Grundbuch von: Prittriching
Blatt: 2498

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. des Grundstücks / bisherige Lfd. Nr. des Grundstücks

lfd. Nr. 1/-

Gemarkung: Prittriching
Flurstück-Nr.: 51
Lage: Hauptstraße 18
Nutzungsart: Gebäude- und Freifläche
Größe: 1.661 m²
1/1 Gemeinderecht

Erste Abteilung:

Eigentümer

Schuldner

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. der Eintragung / Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1/1

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer vom Flst 51/3; gemäß Bewilligung vom 22.05.1929; eingetragen am 14.11.1932 und umgeschrieben am 27.12.2010

Lfd. Nr. 2/1

Grenzmauer- und Zaunbelastungsrecht, Betretungsrecht zu Reparaturzwecke für den jeweiligen Eigentümer vom Flst. 51/3; gemäß Bewilligung vom 06.12.1968; Rang vor der Änderung von Abt. II/1; eingetragen am 03.03.1969 und umgeschrieben am 27.12.2010

Lfd. Nr. 4/1

Verfügungen des Eigentümers bedürfen der Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters (Amtsgericht Augsburg, AZ IN 67/25); eingetragen am 26.02.2025

Lfd. Nr. 5/1

Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht Augsburg- Insolvenzgericht-, AZ: 7 IN 67/25); eingetragen am 08.05.2025

Lfd. Nr. 6/1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg,- Vollstreckungsgericht-, AZ: K 46/25), eingetragen am 13.05.2025

Veränderungen

Lfd. Nr. 1

Der Inhalt des Rechts ist geändert: das Geh- und Fahrrecht ist in der Weise eingeschränkt, dass es nunmehr als Zufahrt zur Anlieferung von Brennmateriale und für Möbeltransporte verwendet werden darf; gemäß Bewilligung vom 06.12.1968; die Änderung hat Rang nach abt. II/2 und Gleichrang mit Abt. II/3; eingetragen am 19.05.1999 und umgeschrieben am 27.12.2010

Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden):

Eingetragene Schuldverhältnisse, die im Grundbuchblatt verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

3.6 Wesentlich rechtliche Grundlagen

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 212) geändert worden ist

BauGB: Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BayBO: Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021

ImmoWertA: Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung – (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20. September 2023

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

3.7 Fachliteratur

Recht und Belastungen in der Grundstücksbewertung – Kröll/ Hausmann, 5 Auflage 2015, Werner Verlag

Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kleiber, 8 Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

Grundstücksbewertung – Sprengnetter - Lehrbuch, Ergänzungslieferungen

GuG-Archiv digital - aktuell

Versteigerung und Wertermittlung – Stümpe/Tillmann, 2 Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag, Arbeitshilfen für die Praxis

3.8 Annahme für die Wertermittlung

Feststellungen in diesem Gutachten erfolgen auf Grund genannter Unterlagen, erhaltener Auskünfte der Behörden, am Ortstermin teilnehmenden Personen sowie der bloßen Augenscheinnahme beim Ortstermin.

Die Vollständigkeit und Richtigkeit bezüglich der Auskünfte wird unterstellt.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden stichprobenartig auf ihre Plausibilität geprüft.

3.9 Zutritt des Bewertungsobjektes und Veröffentlichung

Auszug aus dem Beschluss des Amtsgerichts

„Der Schuldner/Eigentümer erhält die Möglichkeit dem Sachverständigen den Zutritt zu den Innenräumen des Beschlagnahmeobjektes zu gewähren, um eine realistische Verkehrswertermittlung zu ermöglichen. Wird dem Sachverständigen der Zutritt zu den Innenräumen des Beschlagnahmeobjektes verweigert, muss hingenommen werden, dass das Gutachten hinsichtlich des Innenausbaus und der Innenausstattung auf Unterstellungen basiert und damit die Verkehrswertberechnung geschätzt wird. Durch diese Unterstellung und dem damit verbundenen Risiko ist es üblich, dass der Sachverständige vom ermittelten Verkehrswert, Risikoabschläge vornimmt. Das Gericht ist aufgrund des Kostenaufwandes und der Verfahrensverzögerung regelmäßig nicht verpflichtet, nach einer erfolgten Zutrittsverweigerung durch den Schuldner/Eigentümer eine erneute Besichtigung aufgrund bloßer Meinungsänderung zu ermöglichen.“

Das Bewertungsgrundstück konnte während des Ortstermins frei betreten werden. Vereinzelnd war der Zutritt zu Räumen im Nebengebäude nicht möglich.

Die Beteiligten am Ortstermin haben ein betreten der Wohnungen zugestimmt, aber Aufnahmen bzw. Bilder in diesem Bereich untersagt.

Die vor Ort gemachten Aufnahmen bzw. Bilder in allen übrigen Bereichen dürfen nach Zustimmung der Beteiligten am Ortstermin in diesem Verkehrswertgutachten veröffentlicht werden.

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

Prittriching ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Landsberg am Lech. Die Gemeinde ist die nördlichste Gemeinde im Landkreis. Im Westen des Orts fließt der Lech, im Osten begrenzt der Leitenberg das Siedlungsgebiet. Prittriching wird von dem verlorenen Bach durchquert. Die Gemeinde besteht aus den zwei Gemeindeteilen und Gemarkungen Prittriching (Pfarrdorf) und Winkl (Pfarrdorf). Zusammen mit der Gemeinde Scheuring bildet sie eine Verwaltungsgemeinschaft mit Sitz in Prittriching.

Erstmals schriftlich erwähnt wurde der Ort in einem Güterverzeichnis der Domdekanei Augsburg, das dem Amtsantritt des Bischofs Hermann im Jahre 1096 zugeordnet werden kann. Das Dorf Winkl liegt 2 km südlich von Prittriching am verlorenen Bach. Seit 1971 ist es Gemeindeteil von Prittriching. Das erste schriftliche Zeugnis stammt aus dem Jahre 1130.

Prittriching ist ein traditionell katholisch geprägtes Pfarrdorf, das nachweislich rund 900 Jahre lang von verschiedenen bedeutenden Klöstern aus dem Oberland und aus Bayerisch-Schwaben geprägt wurde. Die beiden wertvoll ausgestatteten katholischen Kirchen Peter und Paul sowie die Frauenkirche dominieren neben einigen Kapellen bis heute das Ortsbild.

Im Laufe der Jahre entwickelte sich die Einwohnerzahl der Gemeinde kontinuierlich. 1900 hatte Prittriching ca. 1.100 Einwohner. Bis 1939 erhöhten sich diese um ca. 11 % auf ca. 1.200. Besonders nach dem II Weltkrieg siedelten sich vermutlich viele Heimatvertriebenen und Flüchtlingen aus dem Osten an, so dass sich die Einwohnerzahl zwischenzeitlich überdimensional auf ca. 1.700 erhöhte. Diese sankt bis 1961 wieder auf ca. 1.400 ab. Bis 1987 stieg dann die Einwohnerzahl um ca. 34 % auf 1.800. Heute hat Prittriching ca. 2.600 Einwohner (Stand 31.12.2024). Der Altersdurchschnitt liegt bei ca. 43,1 Jahren (Stand 2022) und damit etwas unter dem Durchschnitt des Freistaates Bayern von 44,3 Jahren (2024).

Die nächstgelegene größere Stadt ist Augsburg im Norden mit ca. 310.000 Einwohner und Landsberg am Lech als Große Kreisstadt im Süden mit ca. 29.000 Einwohner. Im Osten liegt Fürstenfeldbruck als Große Kreisstadt mit ca. 37.000 Einwohner, im Nordwesten Königsbrunn mit ca. 28.000 Einwohner, im Nordosten Mering mit ca. 15.000 Einwohner und im Westen Schwabmünchen mit ca. 15.000 Einwohner.

Die wirtschaftliche Situation in Prittriching ist hauptsächlich von landwirtschaftlich Betrieben geprägt. Im Ort und dem kleinen Gewerbegebiet im Norden haben sich kleinere und mittelständige Betriebe angesiedelt. Für die Waren des täglichen Bedarfs gibt es neben kleinen Geschäften auch ein Einkaufszentrum (EDEKA) in Prittriching. Die medizinische Betreuung erfolgt durch ortsansässige Mediziner. Es gibt ein Ärztehaus in Ort. Das nächstliegende Krankenhaus befindet sich in Augsburg, Landsberg und Schwabmünchen.

Prittriching verfügt über eine Grundschule, eine Bücherei und einem Freibad. Für die Vereinbarkeit zwischen Familie und Beruf gibt es eine Mittagsbetreuung und einen Kindergarten. Alle weiteren wichtigen schulischen Bildungseinrichtungen wie staatliches Gymnasium, Real- und Mittelschule befinden sich in den angrenzenden größeren Städten und Gemeinden.

Die Kaufkraft für den Landkreis Landsberg am Lech liegt bei 31.885 Euro pro Kopf (2024) und ist somit in etwa so hoch wie der Landesdurchschnitt. Verlässliche Daten für die Gemeinde Prittriching liegen dem Sachverständigen nicht vor. Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Nettoeinkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region.

Prittriching verfügt über keinen Bahnanschluss. Der Ort ist erreichbar über die Bundesstraße B17 im Westen, ca. 5 km entfernt und der Bundesstraße B2 im Nordosten ca. 8 km. Im Süden befindet sich die Autobahn A96 mit der Auffahrt bei Landsberg am Lech. Der Ort wird von den regionalen Buslinien des ÖNVP angefahren.

Westlich, bei Graben, befindet sich der Luftwaffenstützpunkt Fliegerhorst „Lechfeld“.

Makro-Lage

Bundesland	Bayern 70.542 km ² ca. 13.400.000 Einwohner
Landeshauptstadt	München ca. 1.500.000 Einwohner
Kreisfreie Stadt / Landkreis	Landsberg am Lech 805 km ² ca. 122.000 Einwohner
Gemeinde	Prittriching
Einwohner	ca. 2.600 Einwohner
Nächstgelegene Städte / Gemeinden	größere Städte: Norden - Augsburg ca. 28 km Osten – Fürstenfeldbruck ca. 29 km Süden – Landsberg am Lech ca. 20 km größere Gemeinden/ kleinere Städte Nordwesten – Königsbrunn ca. 20 km Nordosten – Mering ca. 12 km Westen – Schwabmünchen ca. 18 km
Anbindung / Verkehrsnetz	Bundesstraße Nordosten – B 2 – Donauwörth – Augsburg - München Westen – B 17 - Augsburg – Landsberg am Lech - Füssen Autobahn Süden – A96 München – Landsberg am Lech - Lindau Flughafen München ca. 77 km Memmingen ca. 70 km
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖNP)	Bahnhof kein Bahnhof im Ort Bus täglicher regionaler Linienbusverkehr des ÖPNV

Mikro-Lage

Lage der Gemeinde im Landkreis	Nördlich im Landkreis
Lage des Grundstücks im Ort	Südlich im Ort
Schulen	Grundschule
Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ort und näheren Umgebung
ärztliche Versorgung	Allgemeinmediziner und Fachärzte in Ort Krankenhaus in Augsburg, Landsberg und Schwabmünchen

4.2 Lage, Gestalt, Größe und Nutzung des Grundstücks

Das Bewertungsobjekt liegt im südlichen Bereich von Prittriching. Die nähere Umgebung ist durch Mischnutzung geprägt. Westlich, in einer Entfernung von ca. 2 km, befindet sich der Lech mit der Lechstaustufe 21. Entlang dem Lech befinden sich Freizeit- und Naherholungseinrichtungen. 4 km östlich vom Ort fließt die Paar. Durch den Prittriching verläuft der verlorene Bach. Dieser ist ca. 100 m Luftlinie vom Bewertungsobjekt entfernt.

Die Bundesstraße B17 befindet sich ca. 5 km westlich vom Prittriching und somit westlich dem Lech. Sie ist über Scheuring auf der Landstraße, anschließend über die Staatsstraße St2027 erreichbar. Die Bundesstraße B2 befindet sich ca. 8 km nordöstlich von der Gemeinde. Sie ist über Unterbergen auf der Landstraße nach Mering erreichbar.

Der Friedhof liegt ca. 250 m östlich der Hauptstraße, das Rathaus und Ärztehaus ca. 200 m westlich davon.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich östlich der Hauptstraße und ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten bebaut. Auf dem Grundstück befinden sich noch diverse Nebengebäude und Garagen. Das Grundstück ist unregelmäßig zugeschnitten und hat die Form eines Vielecks. Die durchschnittliche Breite beträgt ca. 24 m, für die durchschnittliche Länge wurde ca. 70 m ermittelt. Der Sachverständige berücksichtigt den unregelmäßigen Zuschnitt des Grundstücks in angemessener Weise bei der Bodenwertermittlung.

Im Grundbuch wird die Grundstücksgröße mit 1.661 m² angegeben und die Nutzung mit Gebäude- und Freifläche. Die Größe weicht von der ortsüblichen durchschnittlichen Größe eines Wohnbaugrundstück ab. Der Sachverständige berücksichtigt dieses in angemessener Weise bei der Bodenwertermittlung.

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Das Bewertungsgrundstück liegt an der ausgebauten Hauptstraße des Ortes. Die Straße besteht aus bituminösem Belag mit teilweise einseitigem Gehweg mit einseitiger Straßenbeleuchtung. Vor dem Grundstück befindet sich eine Verkehrsinsel mit Grünland und daneben die Haltestelle für den Linienbus. Der Bereich zwischen Wohnhaus und Verkehrsinsel ist als befestigte Straße ausgebaut.

Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz über Ständer. Im Straßenkörper befinden sich Kabel für die Straßenbeleuchtung und Mittelspannungskabel des Stromversorgers. Vereinzelt wurden auch Niederspannungskabel verbaut.

Eine Gasversorgung in der Hauptstraße und der näheren Umgebung zum Bewertungsobjekt, gibt es gemäß den Versorgungsanbieter, nicht. Den Mietern ist der Verlauf einer Gasleitung in der Hauptstraße oder ein Gasanschluss für das Bewertungsobjekt, nicht bekannt.

Die Versorgung des Gemeindegebietes mit Fernwärme ist, gemäß Gemeinde, derzeit noch nicht in Planung.

In dem Straßenkörper der Hauptstraße befinden sich die Leitungsverläufe für die Trinkwasserversorgung- und die Abwasserentsorgung. Nach Auskunft der Gemeinde, gibt es in der Gemeinde Prittriching keinen Regenwasserkanal. Das Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück versickern. Auf dem Grundstück befinden sich zwei Klärgruben und zwei Revisionsschächte. Augenscheinlich ist nicht zu erkennen inwieweit die vorhandenen Klärgruben und Revisionsschächte für die Oberflächenwasserentsorgung genutzt werden. Die Mieter konnten hierzu auch keine weiteren Angaben machen. Der Sachverständige unterstellt die ordnungsgemäße Entsorgung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück.

Der Telefon- und Internetanschluss erfolgt über das öffentliche Netz, mittels Glasfaserkabel. Der Fernsehenempfang wird über Satellitenschüssel oder Internet realisiert.

Nach Auskunft der Gemeinde wurden keine Maßnahmen zum Hochwasserschutz durchgeführt.

Umweltrelevante Stellungnahme der Gemeinde Prittriching zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans, Behördenbeteiligung vom 12.08.2024 bis 20.09.2024:

„Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherkapazität der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden. (vgl. LEP 7.2.5 G).“

Mehrere der Änderungsbereiche liegen im oder schneiden das geplante Überschwemmungsgebiet HQ 100 des Verlorenen Baches in Penzing, Pittriching, Scheuring und Weil. Diese Planungen sind daher mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.“

Das Bewertungsflurstück liegt nicht im Bereich eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Entlang des verlorenen Bachs sind amtlich festgelegte Überschwemmungsgebiete ausgewiesen.

„Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser per Rechtsverordnung festgesetzt. Die im Wasserhaushaltsgesetz und in der Überschwemmungsgebietsverordnung enthaltenen Auflagen müssen eingehalten werden.“ (Quelle Bayern Atlas)

Das Flurstück liegt nicht im Bereich einer festgesetzten Hochwassergefahrenfläche HQ-100. Entlang des verlorenen Bachs sind Flächen als festgesetzten Hochwassergefahrenfläche HQ-100 ausgewiesen. *„Die Hochwassergefahrenflächen HQ-100 zeigen, welche Gebiete bei einem 100-jährlichen Hochwasser (mittleres Hochwasser) betroffen sind.“ (Quelle Bayern Atlas)*

Das Flurstück liegt nicht im Bereich eines ausgewiesenen wassersensiblen Bereichs.

„Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25 000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden.“ (Quelle Bayern Atlas)

Das Flurstück liegt in keinen ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebiet.

„Trinkwasserschutzgebiete umfassen den empfindlichen Teil des Grundwassereinzugsgebiets der Brunnen und Quellen oder das oberirdische Einzugsgebiet von Trinkwassertalsperren.“ (Quelle Bayern Atlas)

Das Flurstück liegt in keinem Einzugsgebiet für die Wasserversorgung.

„Diese Einzugsgebiete werden grundsätzlich bezogen auf die einzelne Wassergewinnungsanlagen (WGA) abgegrenzt und dargestellt. Summen- und Wechselwirkungen zwischen benachbarten WGA bleiben bei dieser Methodik aus Acht. Ein Wasserschutzgebiet kann jedoch für mehrere WGA festgesetzt werden.“ (Quelle Bayern Atlas)

Potentielle Fließwege bei Starkregen verlaufen entlang der Hauptstraße.

„Die potentiellen Fließwege werden nach der Größe ihres angeschlossenen Einzugsgebietes klassifiziert. Bei einem größeren Einzugsgebiet wird angenommen, dass auch die Wahrscheinlichkeit für das Auftreten von Oberflächenabfluss größer ist. Generell sind die Hinweise auf potentielle Fließwege an Siedlungsrändern und auf offenen Flächen als zuverlässiger zu bewerten. Innerhalb von Siedlungen kann die Zuverlässigkeit abnehmen, da die Fließwege durch zahlreiche Kleinstrukturen (Randsteine, Mauern geparkte Fahrzeuge etc.) beeinflusst werden, die jedoch im digitalen Geländemodell nicht abgebildet werden können. Hinweise aus diesem Layer müssen vor Ort mit lokalem Wissen verifiziert werden. Grundsätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch außerhalb der dargestellten Bereiche und Hinweise Überflutungen auftreten.“ (Quelle Bayern Atlas)

Entlang dem Lech sind umfangreiche Flora-Fauna-Habitat-Gebiete ausgewiesen.

„Flora-Fauna-Habitat-Gebiete dienen dem Schutz von Tier- und Pflanzenarten und Lebensräumen sowie der biologischen Vielfalt in einem EU weiten NATURA 2000 Schutzgebietsnetz. Mit der "Bayerische Verordnung über die Natura 2000 Gebiete" vom 19.02.2016, wurden die Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete mit einer gemeinsamen Verordnung rechtsverbindlich festgelegt. Die Bayerische Gesamtmeldung der FFH-Gebiete wird im Maßstab 1:5.000 angeboten.“ (Quelle Bayern Atlas)

Entlang dem Lech sind Flächen des Landschaftsschutzes ausgewiesen.

„Landschaftsschutzgebiete dienen in erster Linie dem Schutz des Naturhaushalts und seiner Funktionsfähigkeit. (Aktualisierung am 01.05. und 01.12. jährlich)“ (Quelle Bayern Atlas)

Nördlich und südwestlich von Prittriching sind Feldvogelkulisen für Kiebitze ausgewiesen.

„Die Feldvogelkulisse – Kiebitz umfasst Flächen, die von Kiebitzen innerhalb der Agrarlandschaft für die Brut genutzt werden, wurden oder in naher Zukunft, nach erfolgter Habitataufwertung, wieder als Brut-habitat zur Verfügung stehen sollen. Innerhalb der Feldvogelkulisse sollen verstärkt für die jeweilige Art geeignete Schutzmaßnahmen umgesetzt werden. Zusätzlich bildet die Kulisse eine ergänzende fachliche Beurteilungsgrundlage für Planungs- und Eingriffsvorhaben in diesen Gebieten.“ (Quelle Bayern Atlas)

Entlang der Bundesstraße B17 sind Gebiet für Lärm an Hauptverkehrsstraßen - Pegelraster LDEN - Kartierung 2022 ausgewiesen. Auf der Höhe vom Ort Graben, ca. 4 km Luftlinie, befindet sich der Luftwaffenstützpunkt Fliegerhorst „Lechfeld“. Eine Lärmbelästigung konnte während der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Die Mieter haben diesbezüglich keine weiteren Angaben gemacht.

Der Baugrund wird als gewachsener, normal tragfähiger Baugrund bewertet. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Der Gemeinde und dem Landratsamt sind für das Bewertungsgrundstück keine schädlichen Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten bekannt. Für das Flurstück wird die völlige Altlastenfreiheit unterstellt. Ggf. bestehende Altlasten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Vom Sachverständigen wird in diesem Zusammenhang explizit auf die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG)1 hingewiesen, insbesondere darauf, dass

- der Grundstückseigentümer verpflichtet ist, Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern zu sanieren und Gefahren abzuwehren;
- der frühere Eigentümer auch nach Eigentumsübergang zur Sanierung unter Maßgabe des § 4 Absatz 6 Bundes-Bodenschutzgesetz verpflichtet sein kann;
- eine Verpflichtung zum Wertausgleich bestehen kann.

4.4 Privatrechtliche Situation

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug von Prittriching, Blatt 2498, geändert am 13.05.2025, Ausdruck vom 04.07.2025 vor.

Bestandsverzeichnis

hier ist zusätzlich ein 1/1 Gemeinderecht eingetragen

Gemeinderecht

Auszug aus der Stellungnahme der Gemeinde Prittriching:

Leider kann zu dem eingetragenen Gemeinderechte keine zufriedenstellende Auskunft geben. Der Gemeinde ist nicht bekannt, um welche Art von Recht es sich handelt, z.B. Holznutzung oder Weiderecht. Diese Gemeinderechte sind an vielen alten Hofstellen eingetragen. Eine Ausübung eines solchen Rechts ist hier seit 40 Jahren nicht bekannt. Wir gehen davon aus, dass dieses Recht erloschen ist bzw. nicht mehr ausgeübt werden kann. Mit Zustimmung des Eigentümers kann dieses Recht im Grundbuch gelöscht werden.

Gemäß Artikel 80 Abs. 2 Satz 1 1. Halbsatz der Gemeindeordnung (GO) sind Nutzungsrechte nur begründet, „wenn ein besonderer Rechtstitel vorhanden ist“. Da es bei allen Nutzungsrechten hier an einem speziellen Rechtstitel fehlt, handelt es sich nach herrschender Rechtsauffassung um sog. „Herkommensrechte“, die bei Errichtung des Grundbuchs in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts bereits bestanden und nicht in Abteilung 3 – Rechte und Belastungen des Grundstücks – sondern nur in den Beschrieb des jeweiligen begünstigten Grundstückes aufgenommen wurden. Die Gemeinderechte stehen somit nur nachrichtlich im Grundbuch. Diese nachrichtliche Aufführung begründet keinen tatsächlichen Anspruch bzw. stellt keinen Rechtstitel dar.

Nachdem ein Rechtstitel gemäß Gemeinde nicht vorliegt, könnte ein Nutzungsrecht nur begründet sein, wenn gemäß Art. 80 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 GO „das Recht mindestens seit dem 18.01.1922 ununterbrochen Kraft Rechtsüberzeugung ausgeübt wird“. Gemäß Gemeinde wird das Gemeinderecht seit 40 Jahren nicht mehr ausgeübt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund fehlender Rechtstitel sowie Nichtvorliegen einer ununterbrochenen Nutzung das vom Bewertungsgrundstück angeführte Gemeinderecht gemäß Art. 80 Abs. 2 GO untergegangen, d.h. erloschen ist. Das Recht auf Ausübung des Gemeinderechtes wurde somit verwirkt. Nachdem gemäß Art. 80 Abs. 1 GO erloschene Grundrecht nicht neu begründet werden können, besteht kein Rechtsanspruch auf ein Gemeinderecht für das Bewertungsgrundstück.

Der Sachverständige empfiehlt hier eine Grundbuchbereinigung gemäß Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG).

Abteilung II

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer vom Flst 51/3; gemäß Bewilligung vom 22.05.1929; eingetragen am 14.11.1932 und umgeschrieben am 27.12.2010

Grenzmauer- und Zaunbelastungsrecht, Betretungsrecht zu Reparaturzwecke für den jeweiligen Eigentümer vom Flst. 51/3; gemäß Bewilligung vom 06.12.1968; Rang vor der Änderung von Abt. II/1; eingetragen am 03.03.1969 und umgeschrieben am 27.12.2010

Verfügungen des Eigentümers bedürfen der Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters (Amtsgericht Augsburg, AZ IN 67/25); eingetragen am 26.02.2025

Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht Augsburg- Insolvenzgericht-, AZ: 7 IN 67/25); eingetragen am 08.05.2025

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg,- Vollstreckungsgericht-, AZ: K 46/25), eingetragen am 13.05.2025

Veränderung in Abteilung II

Der Inhalt des Rechts ist geändert: das Geh- und Fahrrecht ist in der Weise eingeschränkt, dass es nunmehr als Zufahrt zur Anlieferung von Brennmaterialien und für Möbeltransporte verwendet werden darf; gemäß Bewilligung vom 06.12.1968; die Änderung hat Rang nach abt. II/2 und Gleichrang mit Abt. II/3; eingetragen am 19.05.1999 und umgeschrieben am 27.12.2010

Geh- und Fahrrecht

Die Untersuchungen des Sachverständigen haben ergeben das die Bewilligungsurkunde vom Grundbuchamt an das Staatsarchiv München, Außenstelle Eichstätt, überführt wurden.

Auszug aus der Stellungnahme des Staatsarchiv München, Außenstelle Eichstätt:

„Aufgrund der geltenden Rechtslage seit Novellierung der Bundesnotarordnung ist die Einsichtnahme in die von uns aufbewahrten Notariatsurkunden nur noch nach den Maßgaben des Notariatsrecht möglich. Konkret kann eine Einsichtnahme nur noch nach den Vorschriften der §§ 18a ff der Bundesnotarordnung (BNotO) sowie § 51 des Beurkundungsgesetzes (BeurkG) erfolgen. Die Entscheidung über die Einsichtnahme trifft dabei alleine das Bayerische Staatsministerium der Justiz (StMJ) bzw. der die Unterlagen verwahrende Notar. Das Staatsarchiv München, Außenstelle Eichstätt ist nur noch für die reine Lagerung der abgegebenen Unterlagen im Auftrag der Notare zuständig.“

Die Zuständigkeit für die Einsichtnahme in die bei uns aufbewahrten Notariatsurkunden ist dabei wie folgend verteilt:

1 - Für wissenschaftliche Benutzungszwecke, zu der grundsätzlich die Heimatforschung zählt, ist das StMJ zuständig. Bitte richten Sie Ihren Antrag direkt an das StMJ. Die Entscheidung über die Einsichtnahme richtet sich nach den Vorschriften der §§ 18a ff BNotO. Wir weisen darauf hin, dass die Prüfung, unabhängig vom Ausgang, gebührenpflichtig ist. Zur Höhe der beim StMJ erhobenen Gebühren können wir derzeit keine Angaben machen.

2 - Für alle anderen Benutzungszwecke (z. B. rechtliche Zwecke oder Familienforschung) ist der verwahrende Notar zuständig. Die Entscheidung über die Einsichtnahme richtet sich nach § 51 BeurkG. Berechtigt zur Einsichtnahme ist jeder, der eine Erklärung im eigenen Namen abgegeben hat oder in dessen Namen eine Erklärung abgegeben worden ist, sowie deren Rechtsnachfolger. Wir weisen darauf hin, dass die Bearbeitung durch das Notariat für Sie ggf. gebührenpflichtig ist. Zur Höhe der beim Notar

erhobenen Gebühren können wir derzeit keine Angaben machen. Zuständig ist das jeweils verwahrende Notariat. Auskünfte erteilt die Landesnotarkammer Bayern, die auch eine Suche nach Notariaten und deren Vorgängern gestattet.“

Als zuständiges Notariat wurde dem Sachverständigen die Notare Kuhn/Regensburger genannt. Nach Rücksprache mit dem Notariat, wurde eine Anfrage an die Landesnotarkammer Bayern auf Einsichtnahme der Bewilligungsakte gestellt. Dem hat die Landesnotarkammer, auf Grund der derzeitigen rechtlichen Lage, nicht zugestimmt. Die Einsichtnahme wurde dem Sachverständigen daraufhin verweigert.

1969 wurde eine Änderung des Geh- und Fahrrecht in Grundbuch eingetragen.

Auszug aus dem Dienstbarkeitsvertrag URNr. 2486/68 II vom 06.12.1968

„Die Beteiligten vereinbaren jedoch als Gegenleistung, die Einschränkung des am Grundbesitz der Ehegatten Menter eingetragene Geh- und Fahrrechts zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Fl.-Nr. 51/3 in der Weise, dass dieses Geh- und Fahrrecht von heute an nurmehr als Zufahrt zur Anlieferung von Brennmaterialien und für Möbeltransporte verwendet werden darf. Das Geh- und Fahrrecht darf also nicht mehr als laufende Zufahrt benutzt werden.“

Der Sachverständige berücksichtigt das eingeschränkte Geh- und Fahrrecht unter dem Punkt „besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in angemessener Weise.

Grenzmauer- und Zaunbelastungsrecht, Betretungsrecht

„Die Ehegatten Judt haben an der Südseite ihres Grundstücks Fl.-Nr. 51/3 eine Sockelmauer mit Zaun über die Grenze auf das Grundstück Fl.-Nr. 51 (Obstgarten) der Eheleute Menter gebaut. Diese Sockelmauer mit Zaun befindet sich an der ganzen Südseite des Grundstücks der Ehegatten Judt bis zur Straße. Die überbaute Fläche beträgt in westlichen Teil der Grenzmauer am Haus ca. 20 cm und im östlichen Teil an der Straße 29 cm.

Die Eheleute Menter räumen mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum ihres Grundstück Fl.-Nr. 51/3 das immerwährende Recht ein, obige Sockelmauer mit Zaun auf der überbauten Fläche des Grundstücks Fl.-Nr. 51 zu belassen. Für die Unterhaltung der Grenzmauer mit Zaun sind die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 51/3, also die Ehegatten Judt und deren Rechtsnachfolger verantwortlich. Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 51/3 sind berechtigt zu Reparaturzwecken das überbaute Grundstück Fl.-Nr. 51 zu betreten. Bei Reparaturarbeiten ist jeweils der frühere Zustand auf Kosten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Fl.-Nr. 51/3 wiederherzustellen. Eine Zahlung für das eingeräumte Recht erfolgt nicht. Die Beteiligten vereinbaren jedoch als Gegenleistung, die Einschränkung des am Grundbesitz der Ehegatten Menter eingetragene Geh- und Fahrrechts.“

Eine Berücksichtigung des Grenzmauer- und Zaunbelastungsrecht sowie Betretungsrecht in diesen Verkehrswertgutachten entfällt auf Grund der getroffenen Vereinbarung zwischen den Eigentümer der Flurstücke 51 und 51/3.

Abteilung III

Schuldverhältnisse, die hier verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens ist den Verfahrensbeteiligten bzw. den Teilnehmer am Ortstermin nicht bekannt. Weiter vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Andere nicht eingetragene Rechte und Lasten sind den Verfahrensbeteiligten bzw. den Teilnehmer am Ortstermin nicht bekannt. Weiter vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

4.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Der Gemeinde und den Verfahrensbeteiligten sind keine Eintragungen über Baulasten für das Bewertungsobjekt bekannt. Dem Landratsamt liegen keine Eintragungen für das Flurstück Gemarkung Prittriching Flurstücksnummer 51 im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) – sog. Altlastenkataster – entsprechend Art. 3 Bayerische Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) vor.

Eine Eintragung des Denkmalschutzes für das Bewertungsobjekt ist der Gemeinde und den Verfahrensbeteiligten nicht bekannt. In der Gemeinde befinden sich vereinzelt Bau- und Bodendenkmäler. Weiter vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

4.5.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Nach Auskunft des Bauamtes der Gemeinde liegt das Bewertungsgrundstück in keinem Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Im Flächennutzungsplan wird die bauliche Nutzung des Bewertungsobjekt mit MD - Dorfgebiet dargestellt.

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen und Schnitte durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlage und Nutzung vorausgesetzt bzw. unterstellt.

4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Es wird davon ausgegangen, dass das Bauland beitrags- und abgabefrei ist. Weitere Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

4.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich, telefonisch bzw. mündlich eingeholt.

4.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten und diversen Nebengebäuden bebaut.

Es war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vermietet. Gemäß Mieter wurde vereinbart, dass die Wohnungen und Nebengebäude kostenfrei genutzt werden dürfen. Es werden nur die anfallenden Nebenkosten übernommen. Instandhaltungsarbeiten und -kosten werden vom Vermieter getragen.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr bzw. dem Jahr der Modernisierung.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ein Recht auf eine vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjekts im Gutachten kann nicht erhoben werden. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel:

- vorhandene Abdeckungen von Wänden-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- versteckte Baumängel/Bauschäden, z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß, Asbestbestandteile in Baustoffen u.ä. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung sind die Umstände zugrunde gelegt worden, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

5.2 Bewertungsgrundstück

5.2.1 Gebäudebeschreibung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 09.08.2025. Die Baulichkeiten machten am Besichtigungstag im Allgemeinen einem dem Alter entsprechenden guten baulichen aber etwas vernachlässigten Gesamteindruck. Alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sowie Feuchtigkeitsspuren sind vorhanden. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein freistehendes Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten. Gemäß Bauakten wurde das Wohnhaus 1987 errichtet. Ein Jahr später erfolgte dann der Ausbau des Dachgeschosses. An der Südseite befindet sich eine Terrasse im Erdgeschoss und ein großer Balkon im Obergeschoss, sowie ein kleiner Balkon im Dachgeschoss.

Die Fassade ist verputzt und gestrichen. Das Dach wurde mit Dachziegel eingedeckt. Die Dachentwässerung erfolgt über Regenrinnen aus verzinktem Blech. Die Außen- und Innenwände sind in massiver Ausführung errichtet worden. Das Dach ist augenscheinlich in einen guten Zustand. Die Decken zwischen den einzelnen Etagen sind aus Stahlbeton, die zum Spitzdach aus Holz mit Füllung. Die Außentüren entstammen vermutlich dem Entstehungsjahr des Hauses und besteht aus Holz und Glas. Das Wohnhaus verfügt über einen gemeinsamen Treppenaufgang. Von hier gelangt man in das Kellergeschoss und die Wohnungen in den einzelnen Etagen. Die Wände und Decken im Treppenaufgang sind verputzt und gestrichen. Die Treppe ist aus Stahlbeton mit Natursteinbelag, das Treppengeländer aus Metall.

Kellergeschoss: Vom Vorraum im Kellergeschoss gelangt man in den geräumigen Flur und einen Kellerabteil mit Heizkörper. Diese diente früher als Raum für den Öl-Tank und wurde später für Wohnzwecke genutzt. Zurzeit ist er leerstehend und sanierungsbedürftig. Vom Flur gelangt man in die Waschküche, den Heizungsraum, einen Kellerraum und einen weiteren Kellerraum, welcher ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt wurde oder noch wird.

Die Wände und Decken sind verputzt und gestrichen. Die Böden sind größtenteils aus Beton/Estrich, In den Wohnraum wurde Laminat verlegt. Die ehemaligen Metallfenster wurden teilweise durch Kunststofffenster ersetzt. Die Innentüren sind aus Holz, teilweise mit Lichtfenstereinsätze. Ein Teil der Räume verfügt über einen Heizkörper. Im Wohnraum wurde zusätzlich ein freistehender Kamin aufgestellt. Eine Zulassung zum Betrieb für diesen, besteht gemäß Schornsteinfeger nicht. Im Heizungskeller befindet sich eine Pelletsheizung aus den Jahr 2010 und eine elektrische Luftwärmepumpe. Die Heizungsanlage ist gemäß dem Schornsteinfeger seit 2019 defekt und müsste repariert oder erneuert werden.

In einigen Bereichen des Kellergeschosses sind sichtbare Feuchtigkeitsspuren (Schimmelbefall) erkennbar. Hier sollte durch ausreichende Zirkulation (Belüftung) der betroffenen Räume gute Ergebnisse erzielbar sein. Die Heizungsanlage muss unbedingt repariert oder erneuert werden. Einige Kellerräume sind stark vermüllt. Es sind Aufräum-, Ausbesserung- und Schönheitsarbeiten im Kellergeschoss notwendig. Der Sachverständige berücksichtigt dieses unter dem Punkt „*besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale*“ in angemessener Weise.

Erdgeschoss: Bei der Wohnung handelt es sich um eine 4-Raum Wohnung mit Küche, Flur und Bad. Das nachträglich geschaffene Büro ist über das Schlafzimmer erreichbar und liegt im angrenzenden massiven Schuppen. Ein Bauakt für die Schaffung dieses Büroraums liegt dem Sachverständigen nicht vor. Die bauliche Legalität wird daher unterstellt.

Der Boden ist mit Laminat und Parkett versehen, der Nassraum ist gefliest. Die Wände wurden mit Strukturputz verputzt und gestrichen. Die Decken sind mit Paneelen versehen. Die Wohnungstür und die Innentüren sind aus Holz, teilweise mit Oberlicht versehen. Die Fenster wurden erneuert und durch Kunststofffenster mit manuellen Rollläden ersetzt. Im Erker befinden sich zwei elektrische Rollläden, welche aber defekt sind. Das Bad verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, ein Waschbecken und eine Toilette. Der Raum ist raumhoch gefliest. Die Beheizung der Wohnung erfolgt, gemäß der Schornsteinfeger, durch einen Kaminofen, die Warmwasserversorgung durch die Luftwärmepumpe. Der im Wohnzimmer befindliche Kaminofen gehört, gemäß Mieter, nicht zum Bewertungsobjekt, sondern ist in seinem Eigentum.

Im Büro und Bad sind sichtbare Feuchtigkeitsspuren (Schimmelbefall) erkennbar. Hier sollte durch ausreichende Zirkulation (Belüftung) der betroffenen Räume gute Ergebnisse erzielbar sein. An einigen Fenstern sind die Schließelemente defekt. Das Büro vereinzelt und die Terrasse an einigen Stellen ist sanierungsbedürftig. Es sind Ausbesserung- und Schönheitsarbeiten im Erdgeschoss notwendig. Der Sachverständige berücksichtigt dieses unter dem Punkt „*besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale*“ in angemessener Weise.

Obergeschoss: Bei der Wohnung handelt es sich um eine 3-Raum Wohnung mit Küche, Flur, WC und Bad.

Der Boden ist mit Laminat und PVC-Belag versehen, der Nassraum (Bad) ist gefliest. Die Wände und Decken sind gestrichen. Im Bad wurden die Wände gefliest und die Decke mit PVC-Paneelen versehen. Die Wohnungstür und die Innentüren sind aus Holz, teilweise mit Oberlicht. Die Fenster wurden erneuert und durch Kunststofffenster mit manuellen Rollläden ersetzt. Das Bad verfügt über eine Badewanne, eine Dusche und ein Waschbecken. Im WC ist eine Toilette und ein Waschbecken installiert. Die Beheizung der Räume erfolgt, gemäß Schornsteinfeger, durch einen Pellets-Einzel-Ofen, die Warmwasserversorgung mit einem elektrischen Durchlauferhitzer.

Der Boden in der Küche weist Schäden im Laminat auf. Teilweise sind die Schließelemente der Fenster defekt. Die Tür zum WC muss ausgebessert werden. Der Balkon ist sanierungsbedürftig. Es sind Ausbesserung- und Schönheitsarbeiten im Obergeschoss notwendig. Der Sachverständige berücksichtigt dieses unter dem Punkt „*besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale*“ in angemessener Weise.

Dachgeschoss: Bei der Wohnung handelt es sich um eine 2-Raum Wohnung mit Küche, Bad, Flur und Abstellraum. Zudem befindet sich im Dachgeschoss ein Speicher. Im Wohnzimmer ist über eine Innentreppe zum Dachspitz, ein niedriger Raum zum Schlafrum von den Mietern geschaffen worden. Er kann nur zum Schlafen genutzt werden und ist als Aufenthaltsraum ungeeignet.

Der Boden wurde mit Laminat versehen, der Nassraum ist gefliest. Die Wände sind verputzt und gestrichen, die des Nassraums raumhoch gefliest. Die Decke ist gestrichen bzw. teilweise mit Paneelen abgehängt. Die Wohnungstür und die Innentüren sind aus Holz, teilweise mit Oberlicht. Die Fenster wurden in Kunststoff und Holz ausgeführt. Das Bad verfügt über eine Badewanne eine behindertengerechte Dusche, einer Toilette und einem Waschbecken. Beheizt wird die Wohnung mit einem Kaminofen, die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Durchlauferhitzer.

Es sind Ausbesserung- und Schönheitsarbeiten im Dachgeschoss notwendig. Der Sachverständige berücksichtigt dieses unter dem Punkt „*besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale*“ in angemessener Weise.

Anmerkung: Die Heizungsanlage (Baujahr 2010) ist seit 2019 defekt und müsste repariert oder erneuert werden. Der Sachverständige verweist vorsorglich auf § 72 GEG wonach Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen bestückt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben werden dürfen. Heizungsanlagen die ab dem 01. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, sind nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr zu betreiben. Der Paragraph findet keine Anwendung auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt. Mit Inkrafttreten des neuen Heizungsgesetz (GEG 2024) gelten zudem Übergangsregelungen. Sollten Heizungsanlagen noch funktionieren oder lassen sich noch reparieren, können diese noch weiter betrieben werden. Ist die Heizung defekt und lässt sich nicht mehr reparieren, gelten pragmatische Übergangsregelungen. Es biete sich hier an, auf Heizungen mit erneuerbaren Energien zu setzen und die noch vorhandenen staatlichen Förderungen zu nutzen. Spätestens ab Mitte 2028 wird die Nutzung von mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energie für alle neuen Heizungen verbindlich – eng gekoppelt an die Kommunale Wärmeplanung. Es bleibt vorerst abzuwarten, inwieweit das GEG 2024 weiterhin Anwendung findet. Von der Politik sind hier Änderungen des Gesetzes, ganz oder in einzelnen Passagen, vorgesehen.

5.2.2 Gebäudekonstruktion

Fundament	Beton
Außenwände	Kellerwände Beton Außenwände Ziegelmauerwerk
Dach	Pfettendachstuhl 32°, Dachdeckung Ziegel, naturrot Rinnen und Fallrohre aus Blech, verzinkt
Fenster und Außentür	Fenster Holz- und Kunststofffenster mit manuellen und elektrischen Rollläden, Außentür Holz und Glas
Innenwände und -türen	Innenwände Ziegelmauerwerk Innentüren Speerholztüren, teilweise mit Lichtfenster
Decke und Treppe	Decken Stahlbeton- und Holzdecke Innentreppe Beton mit Natursteinplatten
Fußböden	Bodenbelag Parkett, Laminat, PVC-Belag und Fliesen Einfache bis gute Art und Ausführung
Sanitäreinrichtung	Erdgeschoss Bad mit Badewanne, Dusche, Toilette und Waschbecken Obergeschoss Bad mit Badewanne, Dusche und Waschbecken WC mit Toilette und Waschbecken Dachgeschoss Bad mit Badewanne, Dusche, Toilette und Waschbecken
Heizung / Warmwasser	Einzelöfen / Kamin und elektrische Luftwärmepumpe / Durchlauferhitzer
techn. Ausstattung	zeitgemäße Anzahl von Steckdosen und Schalter Sicherungskasten mit Kippschalter, zeitgemäß
Sonstige Bauteile:	große Terrasse, großer und kleiner Balkon

Hinweis:

Die Beschreibung der Gebäudekonstruktion erfolgt auf Grundlage des vorhandenen Bauaktes und dem Ergebnis der Ortsbesichtigung

5.3 Modernisierungsmaßnahmen bzw. Instandhaltungen des Gebäudes

Es wurden folgende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt

Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	2024 Dämmung	
Fenster und Außentüren	Fenster	vermutlich zw. 1990-2000
	Hauseingangstür	nein bzw. nicht bekannt
Leitungssysteme	Strom	nein bzw. nicht bekannt
	Wasser	nein bzw. nicht bekannt
	Gas	nein bzw. nicht bekannt
	Abwasser	nein bzw. nicht bekannt
	Telefonanschluss	vermutlich zw. 2023-2025
Modernisierung Heizung	2010, ist seit 2019 defekt	
Wärmedämmung der Außenwände	nein bzw. nicht bekannt	
Modernisierung Bäder	EG und DG vermutlich zw. 1990-2010	
Modernisierung des Innenausbaus	Decken	nein bzw. nicht bekannt
	Fußböden	Im Zuge der Instandhaltung
	Treppen	nein bzw. nicht bekannt
Grundrissgestaltung	nein bzw. nicht bekannt	

5.4 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt. Es wurden vereinzelnd Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, siehe Punkt 5.3.

5.5 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befindet sich ein Gebäudekomplex mit diversen Nebengebäuden. Der am Wohnhaus angrenzende ehemalige Stall mit Scheune wurde vermutlich in den 30ziger Jahren errichtet. Bauunterlagen konnte durch die Gemeinde, Landratsamt oder Staatsarchiv nicht zur Verfügung stellen werden. 1967 wurde das Gebäude um einen massiven Anbau mit Werkstatt, Lager und Garage mit teilweiser Unterkellerung erweitert. Zwischen 1967 und 1971 erfolgte der Anbau eines Lagers in nicht massiver Ausführung. 1971 wurde an diesen dann noch einmal eine massive Garage angebaut. 1987 erfolgte der Abriss des Alten und die Errichtung des neuen Wohnhauses. Dabei ist der ehemalige Stall etwas verkleinert worden. Abschließend wurde eine zusätzliche Garage in der Scheune ausgebaut. Das Entstehungsjahr ist unbekannt, vermutlich um die Jahrtausendwende

Nach Auskunft der Mieter soll das Dach an einer Stelle undicht sein. Ein Zutritt in diesen Bereich des Gebäudes war nicht möglich. Im Allgemeinen befinden sich das Nebengebäude in einen zeitgemäßen Zustand. Es sind Aufräum-, Ausbesserung- und Schönheitsarbeiten am Nebengebäude notwendig. Der Sachverständige berücksichtigt dieses unter dem Punkt „*besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale*“ in angemessener Weise.

5.6 Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen außerhalb der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze befindliche, mit dem Grundstück fest verbundene Anlagen.

Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstück befinden sich in einen guten, vereinzelnd auch etwas vernachlässigt Zustand. Die Zuwegung auf das Grundstück ist teilweise befestigt oder geschottert. Der Eingangsbereich zum Wohnhaus ist verwachsen. Die nördliche Grenze des Flurstücks zur Hauptstraße ist durch Grenzbebauung geprägt, die zur Jahnstraße hin, mit einem Zaun oder Mauer eingefriedet. An der östlichen Grenze wurde ein Metallzaun errichtet, an der westlichen Seite ein Holzzaun. Die südliche Grenze ist mit Grenzbebauung oder einen Zaun eingefriedet. Diese Grundstücksseite sind teilweise stark verwachsen. Entlang der Nordseite des Flurstücks werden große Bereiche für das Lagern von Baumaterial genutzt.

Es sind Aufräum-, Ausbesserung- und Schönheitsarbeiten an den Außenanlagen notwendig. Der Sachverständige berücksichtigt dieses unter dem Punkt „*besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale*“ in angemessener Weise.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Bewertungsverfahren

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen. Das Vergleichswertverfahren führt unter Berücksichtigung gegebener Vergleichsfaktoren zum Verkehrswert.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Betriebseinrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Es wird bei Objekten angewendet, bei denen normalerweise eine Eigennutzung vorliegt (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus, Doppel- und Reihenhäuser).

Ertragswertverfahren

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen. Es wird normalerweise bei Renditeobjekten (z.B. Mehrfamilienhäuser, Bürogebäude, Handelsobjekte etc.) angewendet.

6.2 Verfahrensauswahl

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet. Die Bewertung im Vergleichswertverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen vorlag.

6.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert

Der Bodenwert ist i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV 2021) zu ermitteln. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese auch zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte (§ 14 ImmoWertV 2021) sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für die wesentlich gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. In Ermangelung geeigneter Vergleichskaufpreisen wird hier auf den Bodenrichtwert zurückgegriffen. Das Bodenrichtwertverfahren ist eine bewährte Methode, die auch in der deutschen Rechtsprechung nicht beanstandet worden ist.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **600,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	B (baureifes Land)
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	beitragsfrei
Nutzungsart	W (Wohnbaufläche)
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0,5

Anmerkung zum Bodenrichtwert (Auszug aus der Bodenrichtwertauskunft)

„Die Bodenrichtwerte gelten für baureifes Land (§ 3 Absatz 4 ImmoWertV (2021), das nach §§ 30, 33 oder 34 BauGB baulich nutzbar ist.

Im Übrigen wird das Bodenrichtwertgrundstück wie folgt definiert:

1. Der Bodenrichtwert wurde für Wohnbauflächen festgesetzt (Art der baulichen Nutzung).
2. Das Bodenrichtwertgrundstück weist bei Wertrelevanz eine WGFZ aus und kann mit einem Einzelhaus in Form eines Ein- oder Zweifamilienhauses bebaut werden.

3. Zu bemerken ist, dass nach den Feststellungen des Gutachterausschusses die für die Definition des Bodenrichtwerts maßgeblichen Kriterien beim Kauf von Grundstücken, die im ländlichen Bereich liegen, auf die Preisbildung nicht selten einen eher geringeren Einfluss haben.

WGFZ-Umrechnungsfaktoren

Die WGFZ-Umrechnungsfaktoren gelten nur für Bodenrichtwertzonen, in denen die WGFZ wertrelevant ausgewiesen ist. Zwischenwerte sind linear zu interpolieren.

Begriffsbestimmungen

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Vollgeschosse sind nach den baurechtlichen Vorschriften Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. Als Vollgeschosse gelten auch Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

Wird als Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV (2021) ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) (§ 16 Absatz 4 ImmoWertV (2021)). Bei ausgewiesener wertrelevanter Geschossflächenzahl finden die vorgenannten Regelungen Anwendung.

Allgemeine Hinweise und zum angewendeten Verfahren nach § 14 Abs. 5 ImmoWertV

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodenrichtwerte keine bindende Wirkung haben.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie z. B. spezielle Lage, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung – bewirken in der Regel eine entsprechende Abweichung seines Verkehrswerts vom Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte (vgl. § 193 Abs. 1 BauGB) ein Gutachten des Gutachterausschusses über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

Ansprüche gegenüber Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Merkmalen abgeleitet werden.

Zur Ermittlung der Bodenrichtwerte wurden die Verkäufe aus den Jahren 2022 und 2023 herangezogen und hinsichtlich ihrer Plausibilität unter entsprechender Berücksichtigung nach Lage und Größe der Grundstücke, Infrastruktur der jeweiligen Zonen, sonstiger wertrelevanter Einflüsse und ihrer Preisentwicklung innerhalb der Jahre 2022 und 2023 ausgewertet. Die Bodenrichtwerte wurden in der Sitzung sachverständig beschlossen.“

Bodenrichtwertanpassung: Das Bewertungsgrundstück bietet bezüglich seiner wertrelevanten Faktoren folgenden Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen:

Lage: Das Flurstück liegt in der Bodenrichtwertzone in einen Bereich, der hauptsächlich von Wohnbebauung geprägt ist. Der Sachverständige sieht hier keinen Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen.

Größe: Bei Abweichungen der Grundstücksgröße von +/- 25% bleiben diese unberücksichtigt. Darüber hinausgehende Abweichungen werden mit einem Zu- bzw. Abschlag gewürdigt. Das Grundstück hat mit 1.661 m² eine überdurchschnittliche Größe.

Das Bewertungsobjekt liegt in keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Eine zulässige Bebauung wäre somit nach §34 BauGB möglich.

Der Sachverständige sieht hier Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen und hält eine Berücksichtigung der Grundstücksgröße im sachverständigen Ermessen von -10 % für angemessen.

Zuschnitt: Weicht die nutz- und bebaubare Form des Bewertungsgrundstück vom üblichen durchschnittliche Grundstücksform ab, ist dieses durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig zugeschnitten. Der Sachverständige sieht hier Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen und hält eine Berücksichtigung des Zuschnitts im sachverständigen Ermessen von -5 % für angemessen.

Immissionen: Werden Grundstücke durch Immissionen wie Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen beeinträchtigt, ist dieses durch Abschläge zu berücksichtigen. Eine Lärm- oder Geruchsbelästigung konnte während des Orts-termins nicht wahrgenommen werden. Der Sachverständige sieht hier keinen Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen.

Erschließung: Beim dem Bewertungsgrundstück handelt es um normal erschlossenes Bauland. Der Sachverständige sieht hier keinen Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen.

Maß der baulichen Nutzung (WGFZ): Zur Berücksichtigung von Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten auf der Grundlage der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) zu verwenden. Der Gutachterausschuss des Landkreises Landsberg am Lech hat WGFZ- Umrechnungskoeffizienten abgeleitet und veröffentlicht. Für den Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone im Bewertungsgebiet wurde eine WGFZ von 0,5 definiert. Die ermittelte WGFZ für das Bewertungsobjekt beträgt 0,44. Da die WGFZ die im ländlichen Bereich liegen auf die Preisbildung nicht selten einen eher geringeren Einfluss haben, berücksichtigt der Sachverständige die abweichende WGFZ im sachverständigen Ermessen mit -5 %.

Konjunkturelle Entwicklung: Für das Bewertungsgrundstück und näheren Umgebung liegen dem Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von geeignete Vergleichskaufpreisen für unbebauten Grundstücke vor. Im angrenzenden Landkreis Aichach-Friedberg hat der Gutachterausschuss im Immobilienmarkt- und Zwischenbericht wertrelevante Daten beschlossen und veröffentlicht. Die konjunkturelle Entwicklung von Baulandpreise ist in den zentral ländlichen Gebieten wieder leicht steigend und im ländlichen Bereich leichtfallend. Nach Auskunft des Gutachterausschuss Landsberg am Lech können angrenzende Gemeinden zwischen angrenzenden Landkreisen vergleichbar sein. Der Sachverständige hält eine Berücksichtigung die konjunkturelle Entwicklung zum Wertermittlungstichtag mit 0 % für angemessen.

Boderwertermittlung zum Stichtag		09.08.2025	
Grundstücksgröße			
Flurstück	51	Gebäude- und Freifläche	1.661 m ²
Gesamte Grundstücksgröße		1.661 m ²	
Bodenrichtwert			
Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte			
Nutzung	gemischte Baufläche	Erschließungssituation	ebf
Stichtag	01.01.2024		
Bodenrichtwert (BRW)	600 €/m ²	Sonstige:	
WGFZ:			
WGFZ-Anpassung			
Anpassung der WGFZ			
WGFZ des Bodenrichtwerts		Umrechnungskoeffizient	
WGFZ des Grundstücks		Umrechnungskoeffizient	
		Umrechnungsfaktor	0,95
Bodenrichtwert nach WGFZ-Anpassung			570 €
Konjunkturanpassung			
Entwicklung des Markts im Vergleich zum Stichtag des BRW:			0,0%
Bodenrichtwert nach Konjunkturanpassung			570,00 €
Sonstige Anpassungen			
Lage	0,0%		0,00 €
Bodenbeschaffenheit	0,0%		0,00 €
Immissionen	0,0%		0,00 €
Orientierung	0,0%		0,00 €
Größe	-10,0%		-57,00 €
Zuschnitt	-5,0%		-28,50 €
Erschließungszustand	0,0%		0,00 €
Sonstige	0,0%		0,00 €
Summe sonstige Anpassungen	-15,0%		-85,50 €
Bodenrichtwert nach sonstigen Anpassungen (BRW)			484,50 €
Bodenwert Gebäude- und Freiflächen		<i>BRW x Grundstücksgröße</i> 804.755 €	
Bodenwert des Grundstücks		804.755 €	

6.4 Ertragswertverfahren

Für das Bewertungsgrundstück wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

§27 ImmoWertV – Grundlagen des Ertragswertverfahrens

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Marktübliche Miete: Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. geeignete Mietspiegel, Mietpreisübersichten oder Online-Portale. Der Sachverständige hält eine marktübliche Miete von 10,50 €/m² Wohnfläche und 40 € für eine Garage für angemessen. Die Mitbenutzung des Nebengebäudes ist in der Miete mitberücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten: Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Die Ansätze der Bewirtschaftungskosten erfolgen auf Grundlage der ImmoWertV und der ImmoWertA.

Verwaltungskosten

Wohnungen, Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser	359 €
Garagen und Einzelstellplätze	47 €

Instandhaltungskosten

Pro m ² Wohnfläche	14,0 € pro m ²
Garagen und Einzelstellplätze	106 €

Mietausfallwagnis	2% des Rohertrages
--------------------------	--------------------

Liegenschaftszinssatz (LSZ): Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. „Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.“ (§ 21 Abs 1 ImmoWertV)

„Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens, nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.“ (§ 21 Abs 2 ImmoWertV)

Die Ermittlung des sach- und marktgerechten Liegenschaftszinssatzes erfolgt auf Grundlage der Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse und einschlägiger Fachliteratur. Der Gutachterausschuss des Landkreises Landsberg am Lech hat keinen Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser beschlossen und veröffentlicht.

Die angrenzende Gutachterausschüsse des Landkreises Aichach-Friedberg und des Landkreises Augsburg haben einen Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser von durchschnittlich 2,7% (Median) angegeben. Dieser Wert ist aber auf Grund der geringen Anzahl von Daten statistisch nicht gesichert. Er dient daher zur Orientierung am Immobilienmarkt.

Der Liegenschaftszinssatz wird daher in Anlehnung an die Veröffentlichungen des IVD in einer Spanne von 1,5% bis 4,5% als markgerecht erachtet. Nach dem Modell von Zeißler (vgl. Zeißler, Marktkonforme Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien, GuG 5/2001, S 269 bis 275) wird der Liegenschaftszinssatz innerhalb dieser Spanne konkretisiert. Die getroffene Einschätzung des Risikofaktors ist in der nachfolgenden Tabelle gelb hinterlegt.

Risikofaktor	Ausprägung			Gewicht (W)
R1) Lage	Sehr gute repräsentative Lagen oder Lagen in Fußgängerzonen in den Zentren von Großstädten (Landeshauptstadt) oder größere Städte mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung	Gute bis schlechte Lagen in den Zentren oder zentrumsnahe Randlagen von Großstädten (Landeshauptstadt) oder in größeren oder mittelgroßen Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung oder sehr gute bis mittlere Lagen in kleineren Städten oder Märkten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung	Lagen in Zentren dörflicher Siedlungen oder Einzellagen	0,35
R2) Gestaltung der Mietverträge	Indexierte, langfristige, vermietetfreundliche Mietverträge	Indexierte Mietverträge	kurzfristige Mietverträge	0,10
R3) Bonität der Mieter	Zweifelsfreie Bonität der Mieter	Normale Verhältnisse	Bonität der Mieter über nicht jeden Zweifel erhaben	0,15
R4) Gebäudekundliche Konzeption	überzeugend	Mittel	Weniger überzeugend	0,10
R5) Restnutzungsdauer	> 50 Jahre	50 - 30 Jahre	< 30 Jahre	0,10
R6) Marktsituation	Steigende Mieten und damit steigende Erträge oder die Immobiliennachfrage in der zu bewertende Gruppe ist größer als das Angebot	Stabile Mieten und Erträge oder das Immobilienangebot in der zu bewertende Gruppe ist gleich der Nachfrage	Sinkende Mieten und damit sinkende Erträge oder das Immobilienangebot in der zu bewertende Gruppe ist größer als die Nachfrage	0,10
R7) Größe des Objekts	Für die zu bewertende Objektart typische Gebäudegröße	Kleiner als die für diese Objektart typische Gebäudegröße	Größer als die für diese Objektart typische Gebäudegröße	0,10
Note (N)	0	1	2	

Risikofaktor	Note	Gewicht	Gew. Note
Lage	2	0,35	0,70
Gestaltung der Mietverträge	1	0,10	0,10
Bonität der Mieter	1	0,15	0,15
Gebäudekundliche Konzeption	1	0,10	0,10
Restnutzungsdauer	1	0,10	0,10
Marktsituation	1	0,10	0,10
Größe des Objekts	2	0,10	0,20
Summe		1,00	1,45

Formel

$$LSZ = Z_{min} + (N_1 \cdot W_1 + N_2 \cdot W_2 + N_3 \cdot W_3 + N_4 \cdot W_4 + N_5 \cdot W_5 + N_6 \cdot W_6 + N_7 \cdot W_7) \cdot (Z_{max} - Z_{min}) / 2$$

LSZ	Liegenschaftszins
Zmin	minimaler Liegenschaftszins einer gegebenen Zinsspanne
Zmax	maximaler Liegenschaftszins einer gegebenen Zinsspanne
N	Note des jeweiligen Risikofaktor
W	Gewichtung des jeweiligen Risikofaktors
R	Risikofaktor

Üblicher LSZ beim zu bewertenden Objekttyp

Zmin	1,50%
Zmax	4,50%
objektbezogener LSZ	2,93%

Der Sachverständige hält einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftzinssatz zum Wertermittlungstichtag von 2,9 % für angemessen.

Liegenschaftzinssatz: 2,9 %

Gesamtnutzungsdauer (GND): Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Siehe auch ImmoWertV Anlage 1.

Die Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser wird auf 80 Jahre festgesetzt.

Restnutzungsdauer (RND): Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in der eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Modernisierungen können zur Erhöhung der Restnutzungsdauer führen.

Modernisierungselemente	max. Punkte	ermittelte Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung von z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	5

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

Wohnfläche (WF): Die Wohnflächen wurden auf Grundlage der vorhandenen Bauakten und dem Ergebnis beim Ortstermin ermittelt. Die genutzten Flächen des Spitzdachs wurden nicht berücksichtigt.

Wohnflächenermittlung		
Geschoss	Whg	Wohnfläche
EG	Wohnung 1	114,45
OG	Wohnung 2	102,45
DG	Wohnung 3	51,48
Gesamt		268,38

Barwertfaktor (RBF): Die Barwertfaktoren für die Kapitalisierung und Abzinsung sind den entsprechenden §34 ImmoWertV unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und des angemessenen, nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes zu entnehmen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Siehe hierzu den Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“.

Ertragswertermittlung

Ertragswertermittlung				
Angaben zum Gebäude				
Wohnfläche Anzahl der Wohneinheiten Baujahr der Gebäude Gesamtnutzungsdauer (GND) ca. Gebäudealter Modernisierungspunkte Restnutzungsdauer (RND) ca.		268	m² WE	
		3		
		1987		
		80	Jahre	
		38		
		5		
		44	Jahre	
Aufstellung der Erträge				
Nutzung und Lage	Fläche / Anzahl	Mietansatz je Monat	Anteil RoE	Jahresmiete
Wohnfläche	268 m²	10,50 € / m²	95,92%	33.816 €
Garagen	3 Stück	40,00 € je Stk	4,08%	1.440 €
Jahresrohertrag (RoE)				35.256 €
Bewirtschaftungskosten pro Jahr				
Verwaltung Wohnen	359,00 €	/ WE	3,05%	1.077 €
	47,00 €	/ Stück	0,40%	141 €
Instandhaltung Wohnen	14,00 €	/ m²	10,66%	3.757 €
	106,00 €	/ Stück	0,90%	318 €
Betriebskosten	0,00 €		0,00%	0 €
Mietausfallwagnis	2,00%	des Rohertrags	2,00%	705 €
Bewirtschaftungskosten			17,01%	-5.998 €
Jahresreinertrag				29.257 €
abzgl. Bodenwertverzinsung <i>BW x LZ</i>				-23.338 €
Bodenwert (BW)		804.755 €		
		2,90		
Liegenschaftszinssatz in % (LZ)				
Gebäudeertragsanteil (GEA)				5.920 €
Rentenbarwertfaktor (Vervielfältiger)		24,6805		
Gebäudeertragswert <i>GEA x V</i>				146.098 €
zzgl. Bodenwert				804.755 €
Vorläufiger Ertragswert				950.852 €

6.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beizumisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

6.5.1 Geh- und Fahrrecht

Die Untersuchungen des Sachverständigen haben ergeben, dass die Bewilligungsurkunde vom Grundbuchamt an das Staatsarchiv München, Außenstelle Eichstätt, überführt wurden. Aufgrund der geltenden Rechtslage seit Novellierung der Bundesnotarordnung ist die Einsichtnahme in aufbewahrten Notariatsurkunden nur noch nach den Maßgaben des Notariatsrecht möglich. Eine Bevollmächtigung zur Einsichtnahme die Urkunde kann nur der Rechtsnachfolger des beurkundeten Notars veranlassen.

Als zuständiges Notariat wurde dem Sachverständigen die Notare Kuhn/Regensburger genannt. Nach Rücksprache mit dem Notariat, wurde eine Anfrage an die Landesnotarkammer auf Einsichtnahme der Bewilligungsakte gestellt. Dem hat die Landesnotarkammer, auf Grund der derzeitigen rechtlichen Lage, nicht zugestimmt. Die Einsichtnahme wurde dem Sachverständigen daraufhin verweigert.

1969 wurde eine Änderung des Geh- und Fahrrecht in Grundbuch eingetragen.

Auszug aus dem Dienstbarkeitsvertrag URNr. 2486/68 II vom 06.12.1968

„...die Einschränkung des am Grundbesitz der Ehegatten Menter eingetragene Geh- und Fahrrechts zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Fl.-Nr. 51/3 in der Weise, dass dieses Geh- und Fahrrecht von heute an nurmehr als Zufahrt zur Anlieferung von Brennmaterialien und für Möbeltransporte verwendet werden darf. Das Geh- und Fahrrecht darf also nicht mehr als laufende Zufahrt benutzt werden.“

Da auf Grund der Verweigerung zur Einsichtnahme in die Bewilligungsurkunde vom 22.05.1929 kann die Lage des Geh- und Fahrrecht auf Grundlage des Flurkartenauszugs und der Topographie nur geschätzt werden. Es ist vermutlich parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze eingerichtet worden.

Das Fl.-Nr. 51/3 hat nach der Änderung in Grundbuch 1968 eine Zuwegung über die Jahnstraße erhalten. Die für das Geh- und Fahrrecht vorgehalten Flächen sind zurzeit mit Baumaterialien verstellt. Es ist auf Grund der tatsächlichen Situation vor Ort davon auszugehen, dass das Geh- und Fahrrecht nur noch stark eingeschränkt oder gar nicht mehr ausgeübt wird.

Der Sachverständige schätzt das Ausmaß der Nutzungseinschränkungen und Beeinträchtigungen als Gering ein. Der Sachverständige hält einen Abschlag von unbelasteten Bodenwert des Grundstücks von -3% für angemessen.

Vorschläge zur Berücksichtigung von Nachteilen durch Wegerechte		
Ausmaß von Nutzungseinschränkungen und Beeinträchtigungen		Abschlag von unbelasteten Bodenwert des Grundstücks
gering	Wegerecht verläuft am äußeren Rand des Grundstücks Wegerecht nimmt nur einen geringen Teil des Gesamtgrundstücks ein (<15%) die (bauliche) Nutzbarkeit wird durch das Wegerecht nicht eingeschränkt es sind keine wesentlichen Immisionen zu erwarten	1% bis 5%
vertretbar	Wegerecht verläuft im randnahen Bereich des Grundstücks Wegerecht nimmt einen größeren Bereich des Grundstücks ein (<15%) die (bauliche) Nutzbarkeit wird durch das Wegerecht teilweise eingeschränkt es sind gewisse Immisionen zu erwarten	6% bis 20%
erheblich	Wegerecht verläuft im zentralen Bereich des Grundstücks die (bauliche) Nutzbarkeit wird durch das Wegerecht stark eingeschränkt es sind störende Immisionen zu erwarten	21% bis 40%
nicht vertretbar	die (bauliche) Nutzbarkeit wird durch das Wegerecht kaum noch gegeben bzw. gar nicht mehr gegeben es sind erheblich störende Immisionen zu erwarten	41% bis 90%

(Quelle: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung - Kröll - Hausmann - Rolf)

Bewertung des Wegerechts		
Bodenwert des unbelastetes Grundstück	485	€/m²
Grundstücksgröße	1.661	m
unbelasteter Bodenwert	804.755	€
Abschlag	3	%
Wirtschaftlicher Nachteil	24.143	€
Wertminderung durch das Geh- und Fahrrecht gerundet	24.000	€

Das Geh- und Fahrrecht bewertet der Sachverständige mit ca. 24.000 €.

6.5.2 Instandhaltungsstau

Der allgemeine Zustand der baulichen Anlagen wird über den Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Aufgeführte Mängelbeseitigungskosten erfolgen grob überschlägig anhand von Erfahrungswerten und ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Eine gewisse Unschärfe im Ansatz der Kosten ist zwangsweise gegeben. Dies kann mit Einholen von Angeboten oder durch Ausschreibung der Leistungen konkretisiert werden, ist jedoch nicht Bestandteil des Verkehrswertgutachtens.

Der Sachverständige schätzt die Aufräum-, Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten im Kellergeschoss sowie die Reparatur oder Neubeschaffung der Heizungsanlage pauschal auf ca. 40.000€.

Der Sachverständige schätzt die Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten im Erdgeschoss pauschal auf ca. 15.000 €.

Der Sachverständige schätzt die Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten im Obergeschoss pauschal auf ca. 5.000 €.

Der Sachverständige schätzt die Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten im Dachgeschoss pauschal auf ca. 5.000 €.

Der Sachverständige schätzt die Aufräum-, Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten an dem Nebengebäude und den Außenanlagen auf ca. 20.000€.

6.5.3 Ergebnis

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Geh- und Fahrrecht bewertet der Sachverständige mit ca. 24.000 €.

Die Beseitigungskosten für die Aufräum-, Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten am Wohnhaus schätzt der Sachverständige auf ca. 65.000 €.

Der Sachverständige schätzt die Aufräum-, Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten an dem Nebengebäude und den Außenanlagen auf ca. 20.000€.

Es wurden für das Bewertungsgrundstück besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit insgesamt ca. **109.000 €** festgelegt.

6.6 Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Verkehrswert		
unbelasteter Ertragswert		950.852 €
unbelasteter Verkehrswert		950.852 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Geh- und Fahrrecht		-24.000 €
Wohnhaus		-65.000 €
Nebengebäude und Außenanlagen		-20.000 €
belasteter Verkehrswert		841.852 €
belasteter Verkehrswert des bebauten Grundstücks	rd	842.000 €

Der Verkehrswert des belasteten Grundstücks beträgt rd. 842.000 €.

Unter Beachtung der wertbeeinflussenden Merkmale und bei
Berücksichtigung der Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wird der

Verkehrswert des belasteten Grundstücks

Gemarkung. Prittriching - Flurstücksnummer 51
(Anschrift: Hauptstraße 18, 86931 Prittriching)

zum Wertermittlungstichtag 09.08.2025

festgelegt mit

rd. 842.000 €

=====

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Das Verkehrswertgutachten wurde auftragsgemäß in 2-facher Ausfertigung erstellt.

Meitingen, den 08.10.2025

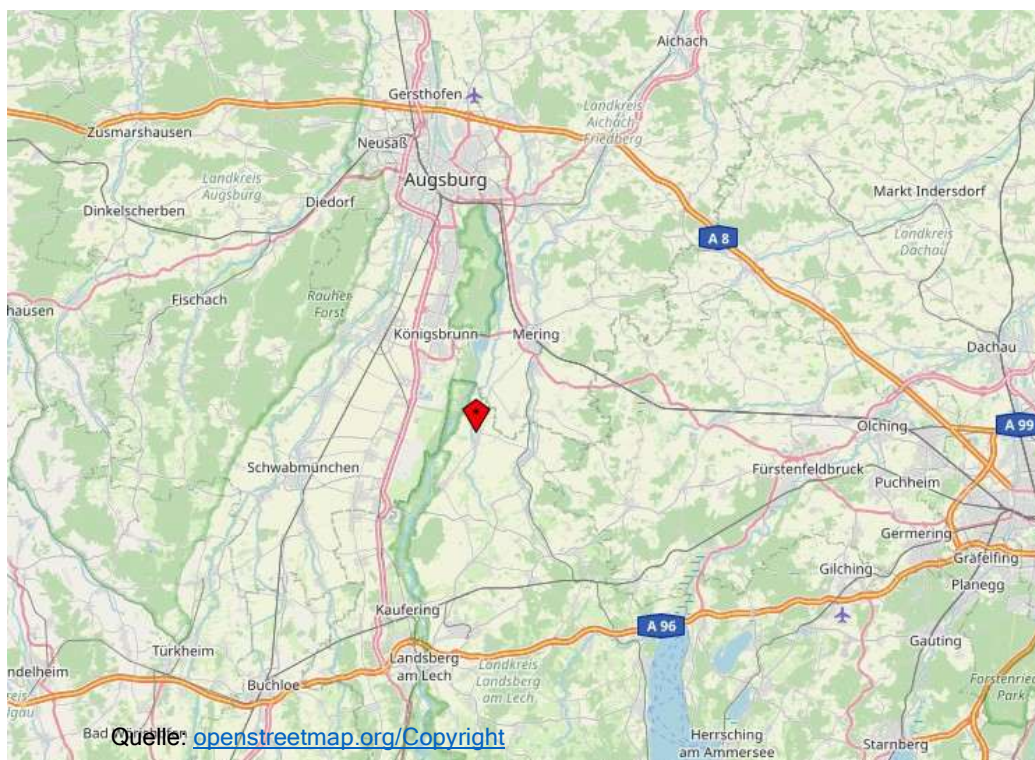


Ron Hinz Dipl.-Ing (FH)
Sachverständiger für die Bewertung
von unbebauten und bebauten Grundstücken



7 Anlage

7.1 Übersichtskarten Lage



Makro-Lage



Mikro-Lage

7.2 Flurkartenauszug



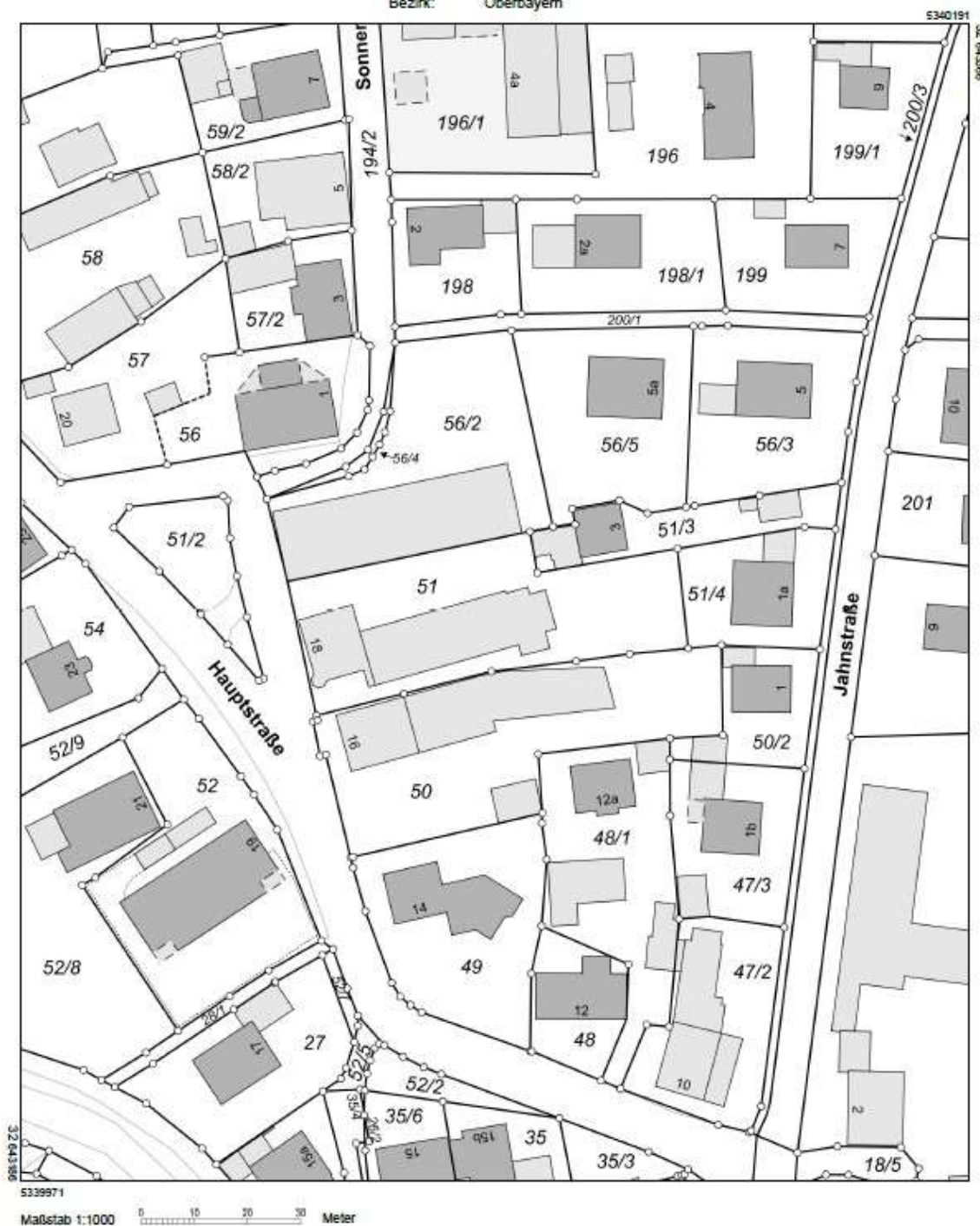
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Landsberg am Lech
Roßmarkt 198
86899 Landsberg am Lech

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 04.07.2025

Flurstück: 51
Gemarkung: Prittriching

Gemeinde: Prittriching
Landkreis: Landsberg am Lech
Bezirk: Oberbayern



7.3 Grundbuchauszug

Deckblatt

Amtsgericht

Landsberg am Lech

Grundbuch

von

Prittriching

Blatt 2498

Dieses Blatt ist an die Stelle des zur Vereinfachung geschlossenen Blattes Prittriching Blatt 2253 getreten; eingetragen am 27.12.2010.

Mathy

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht		Landsberg am Lech		Blatt 2498		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen	
Grundbuch von		Prittriching						1	
Lfd. Nr. der Grund stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m²	
1	2	a/b	c			4			
1	-	51	Hauptstraße 18, Gebäude- und Frei- fläche 1/1 Gemeinderecht			16	61		

Landsberg am Lech Prittriching 2498 · Letzte Änderung 13.05.2025 · Ausdruck vom 04.07.2025 · Seite 2 von 9

Abteilung II

Amtsgericht Grundbuch von		Landsberg am Lech Prittriching		Blatt 2498	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen				
1	2	3				
1	1	Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 51/3; gemäß Bewilligung vom 22.05.1929; eingetragen am 14.11.1932 und umgeschrieben am 27.12.2010. Mathy				
2	1	Grenzmauer- und Zaunbelassungsrecht, Betretungsrecht zu Reparaturzwecken für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 51/3; gemäß Bewilligung vom 06.12.1968; Rang vor der Änderung von Abt. II/1; eingetragen am 03.03.1969 und umgeschrieben am 27.12.2010. Mathy				
4	1	Verfügungen des Eigentümers bedürfen der Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters (Amtsgericht Augsburg, AZ: IN 67/25); eingetragen am 26.02.2025. Breidenbach				
5	1	Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht Augsburg-Insolvenzgericht-, AZ: 7 IN 67/25); eingetragen am 08.05.2025. Breidenbach				
6	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg -Vollstreckungsgericht-, AZ: K 46/25); eingetragen am 13.05.2025. Breidenbach				

Landsberg am Lech Prittriching 2498 · Letzte Änderung 13.05.2025 · Ausdruck vom 04.07.2025 · Seite 6 von 9

Amtsgericht		Landsberg am Lech		Einlegebogen	
Grundbuch von		Prittriching		Blatt	2498
				Zweite Abteilung	1 R
Veränderungen				Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1				Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5			6	7
1	Der Inhalt des Rechts ist geändert: das Geh- und Fahrrecht ist in der Weise eingeschränkt, dass es nunmehr als Zufahrt zur Anlieferung von Brennmaterialien und für Möbeltransporte verwendet werden darf; gemäß Bewilligung vom 06.12.1968; die Änderung hat Rang nach Abt. II/2 und Gleichrang mit Abt. II/3; eingetragen am 19.05.1999 und ungeschrieben am 27.12.2010. Mathy			3	Gelöscht am 31.05.2022. Strohmayer

Landsberg am Lech Prittriching 2498 · Letzte Änderung 13.05.2025 · Ausdruck vom 04.07.2025 · Seite 7 von 9
Fortsetzung auf Einlegebogen

Landsberg am Lech Prittriching 2498 · Letzte Änderung 13.05.2025 · Ausdruck vom 04.07.2025 · Seite 7 von 9

Fortsetzung auf Einlegebogen

7.4 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Stichtag:
01.01.2024

Ihre Abfrage (Adresse):
Prittriching (), Hauptstraße 18

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich des Landkreises Landsberg

Von-Kühlmann-Str.15
86899 Landsberg am Lech
Telefon: 08191/129-0
Fax: 08191/129-1011
gutachterausschuss@LRA-LL.bayern.de



Karten-Hintergrund: © U+G Bayern, Keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit des Karten-Hintergrundes
Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte; Siehe Legende und Erläuterung zur Bodenrichtwertkarte

Legende zur

Bodenrichtwertkarte

○ Gesuchte Adresse bzw. Flurstücksnr.

— Grenze der Bodenrichtwertzone

— Flurstücksgrenzen, Bestandsgebäude

W

Wohnbaufläche

WA

Wohnen allgemein

MI

Gemischte Baufläche

G

Gewerbliche Baufläche

A

Acker

F

Forst

GR

Grünland

z.B. 40

Acker- bzw. Grünlandzahl

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landsberg

z.B. 60 Bodenrichtwert in €/m²

B

Baureifes Land

LF

Höhe d. Land- u. Forstwirtschaft

(1101)

Nummer der Bodenrichtwertzone

WGfZ Wertrelevante GFZ

II

Anzahl der Vollgeschosse



Zone 18113401

Bodenrichtwert: 600,00 €/m²

Entwicklungszustand: **B** (Baureifes Land)

Verfahrensrechtlicher Zustand (BauGB): -

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei

Art der Nutzung: **W**

Ergänzung zur Art der Nutzung: -

Bauweise: -

Geschosszahl: -

Wertrelevante Geschossflächenzahl: 0.5

Grundflächenzahl: -

Baumassenzahl: -

Tiefe: -

Breite: -

Fläche: -

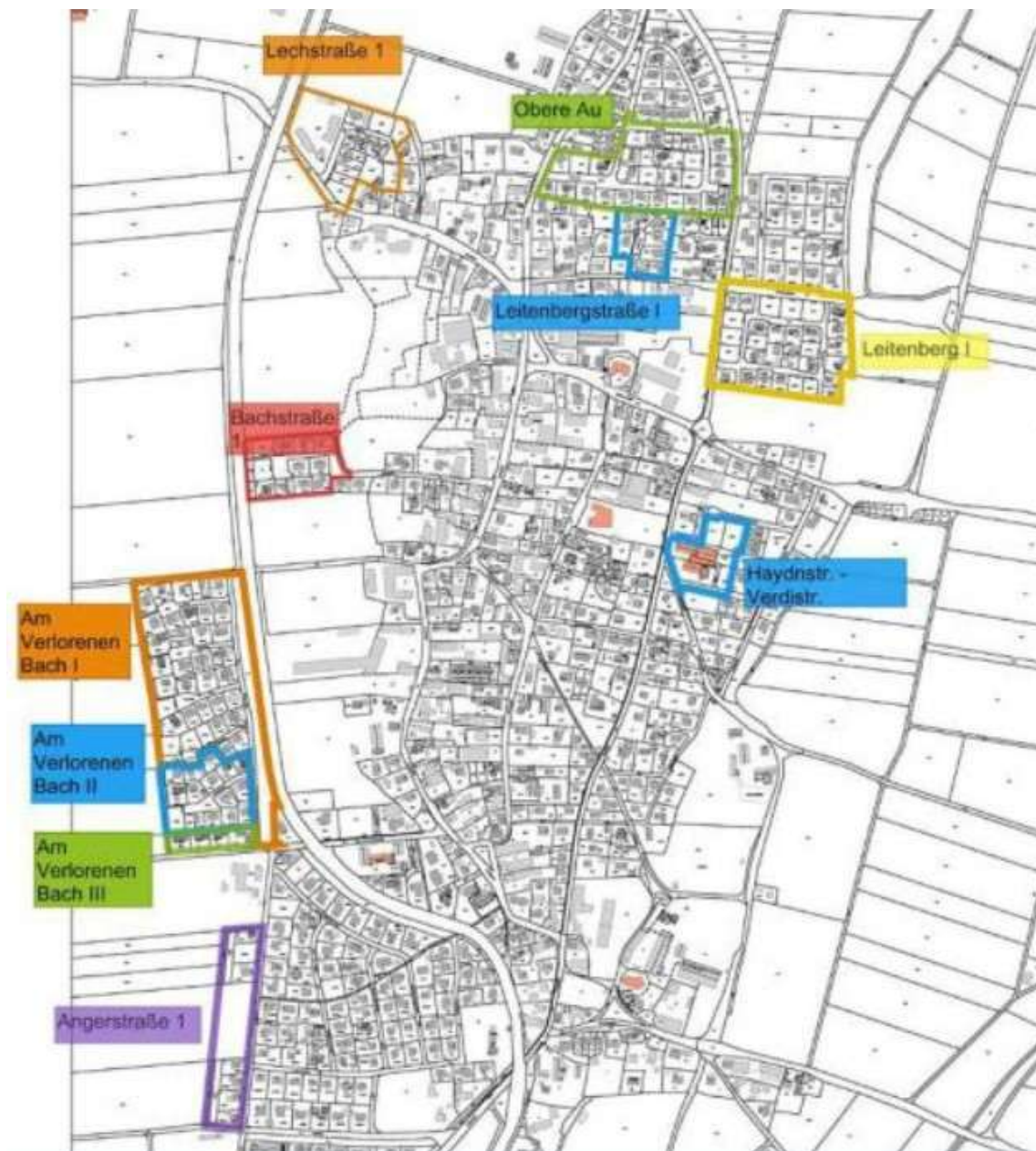
Ackerzahl: -

Grünlandzahl: -

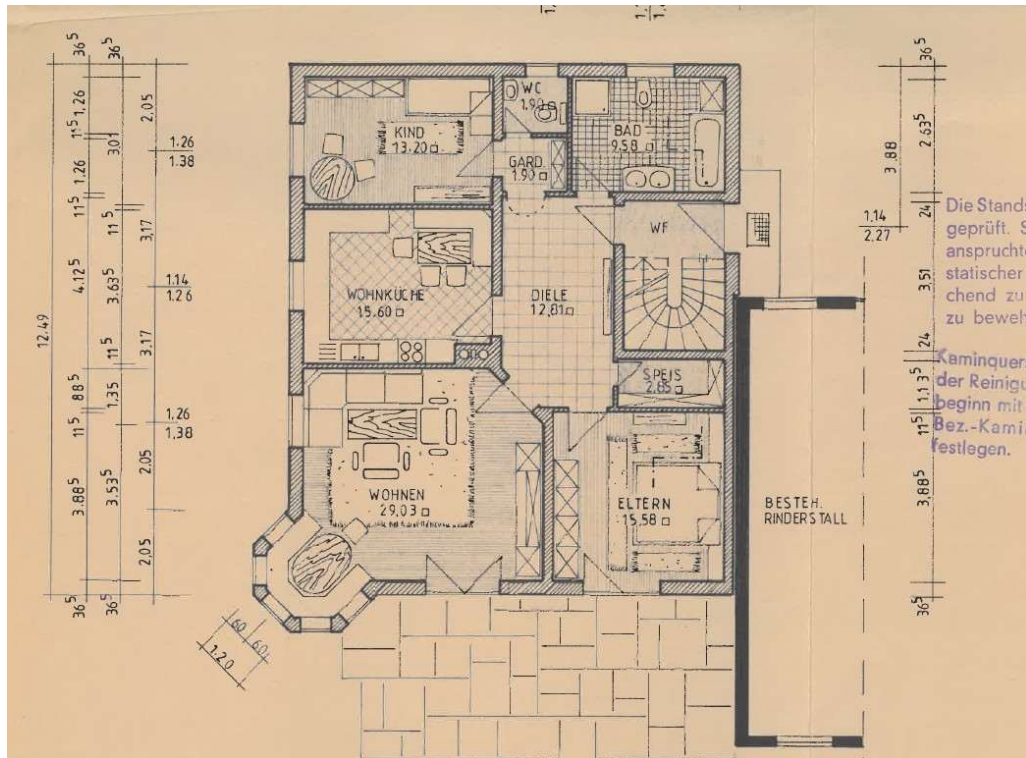
Zonen-Bezeichnung: Prittriching

Bemerkung:

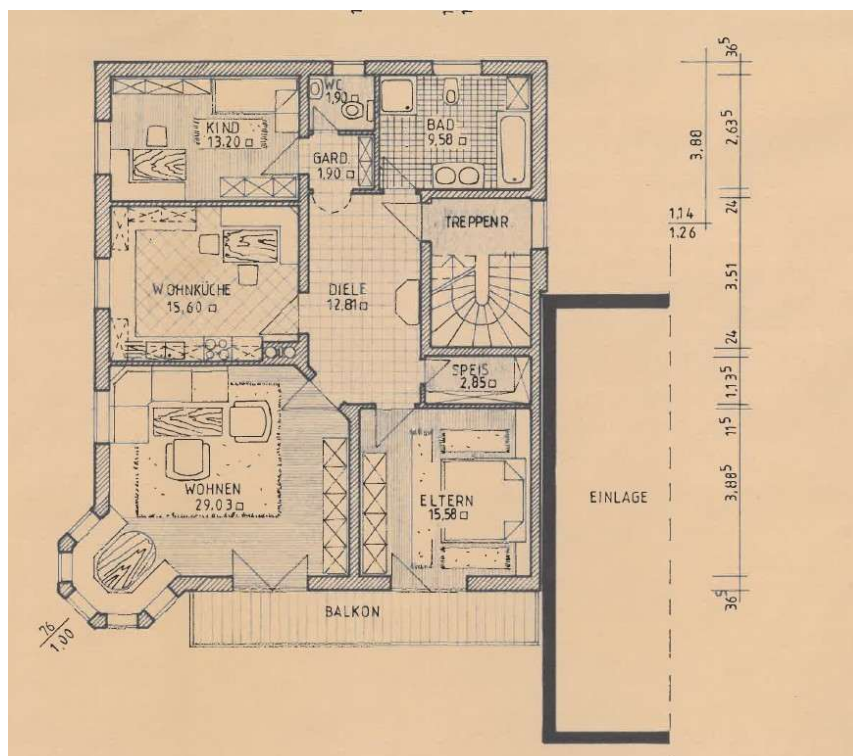
7.5 Bebauungspläne



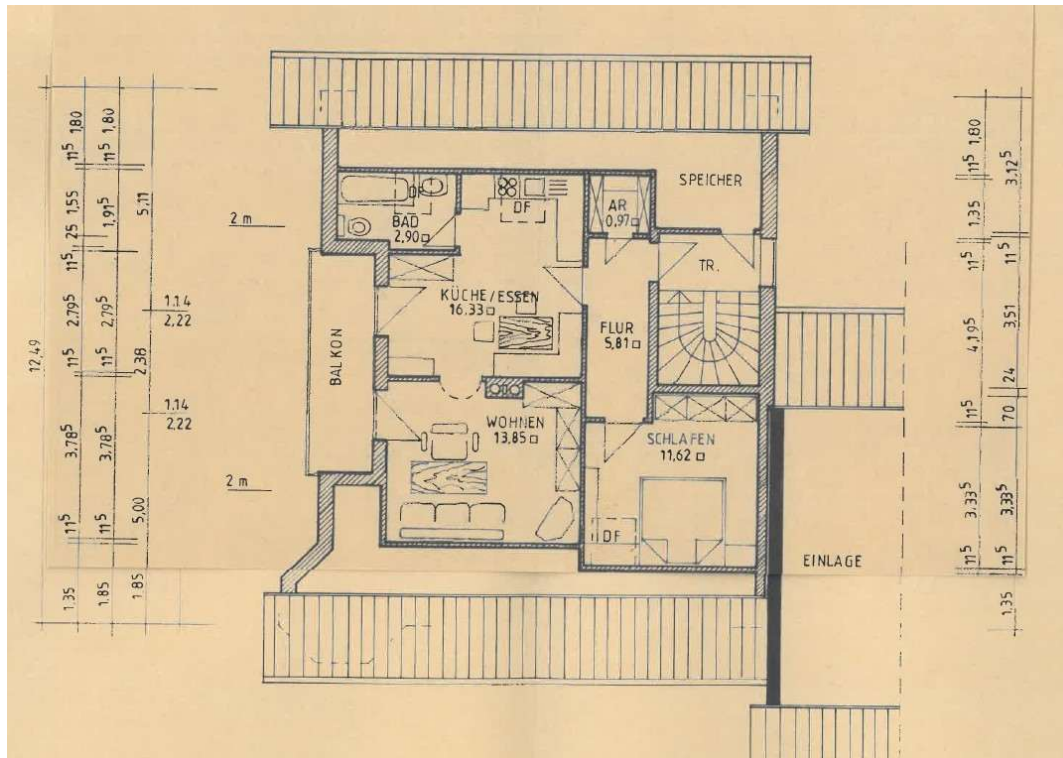
Übersicht angrenzender Bebauungspläne in unmittelbarer Umgebung zum Bewertungsgrundstück
(Quelle Gemeinde)



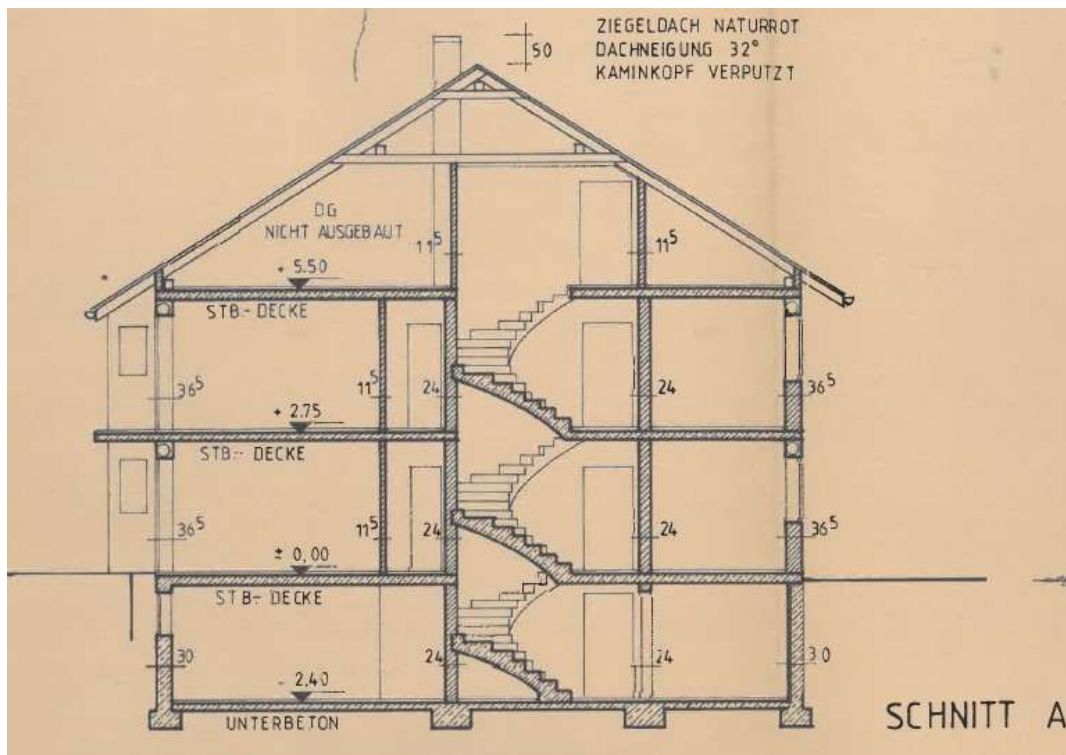
Grundriss Erdgeschoss



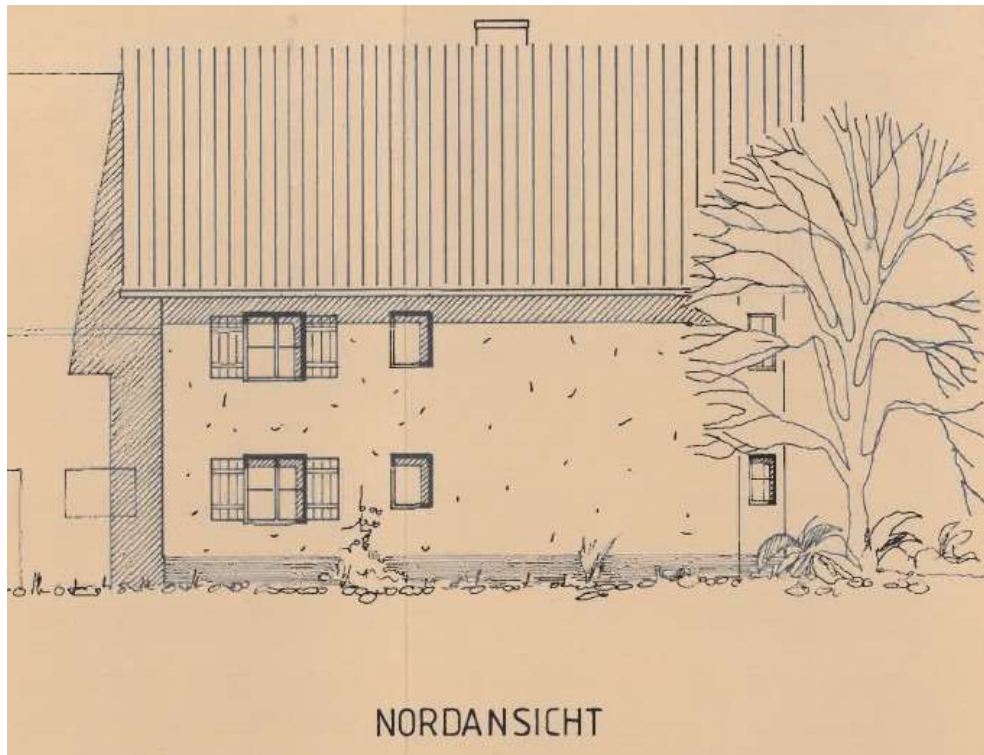
Grundriss Obergeschoss



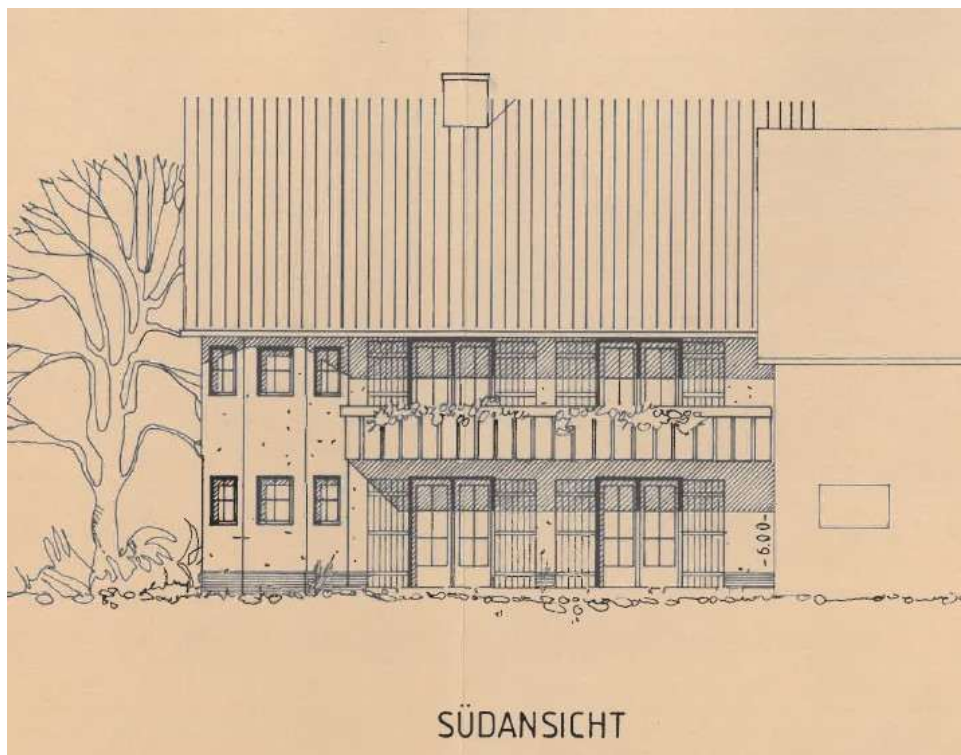
Grundriss Dachgeschoss



Vertikalschnitt



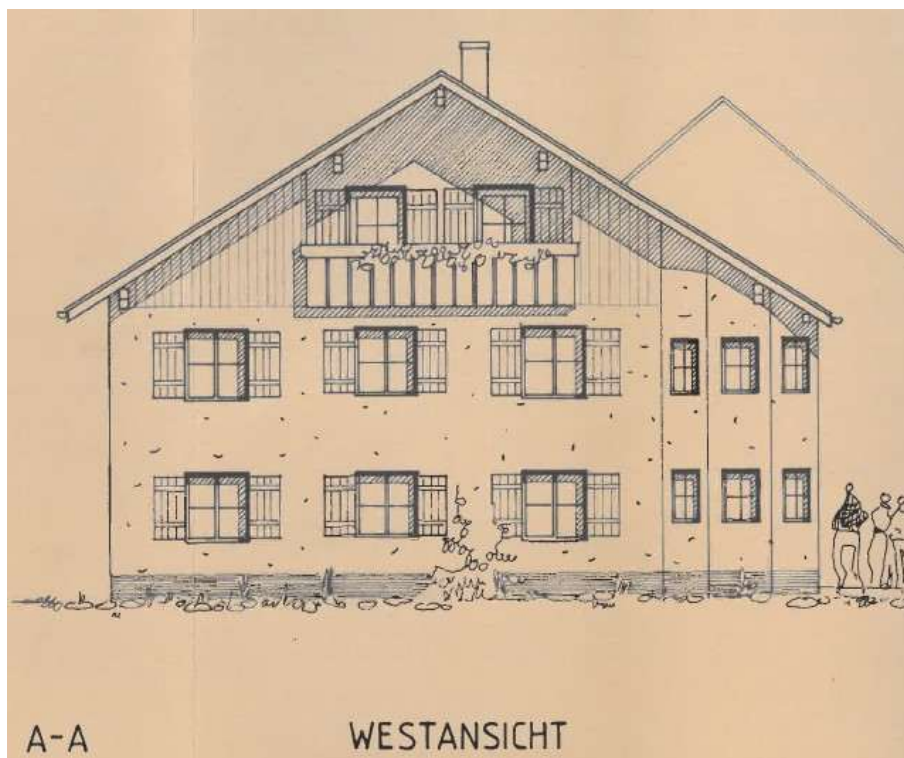
Ansicht Nordseite



Ansicht Südseite

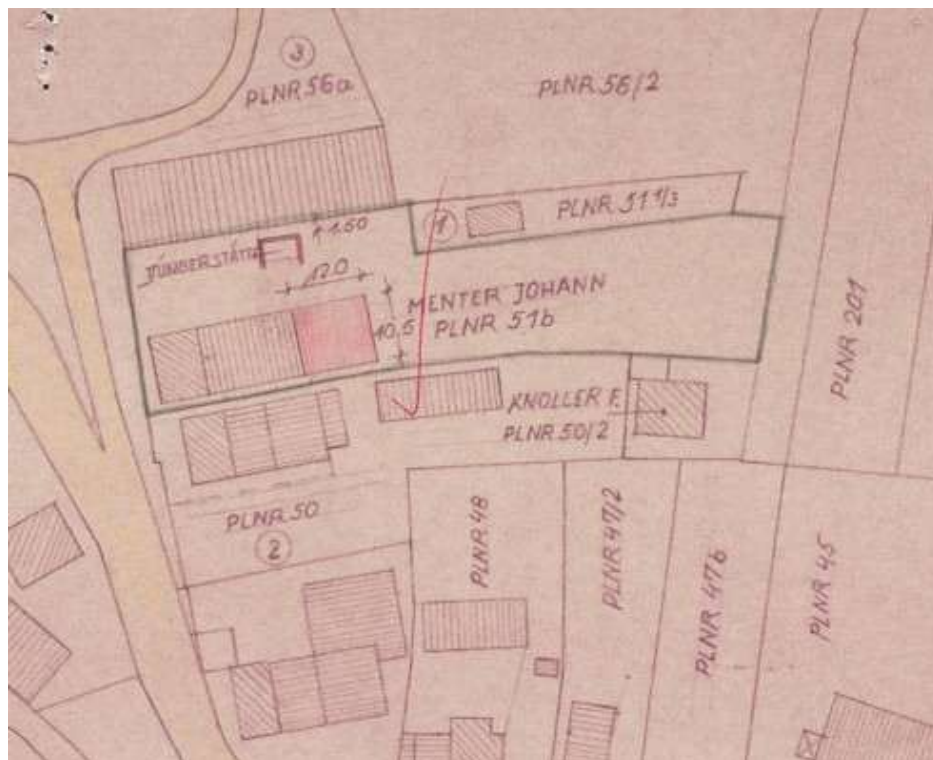


Ansicht Ostseite

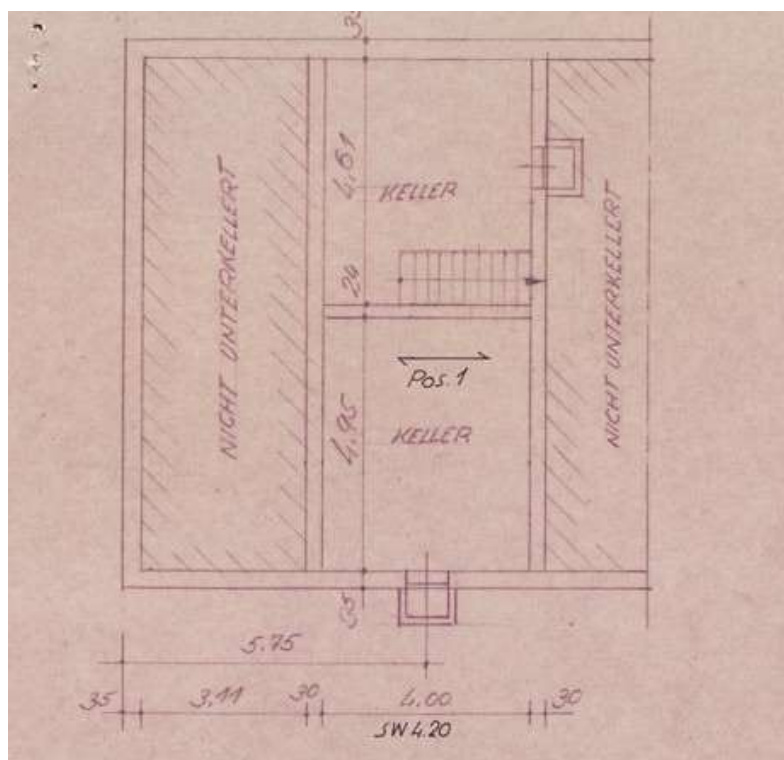


Ansicht Westseite

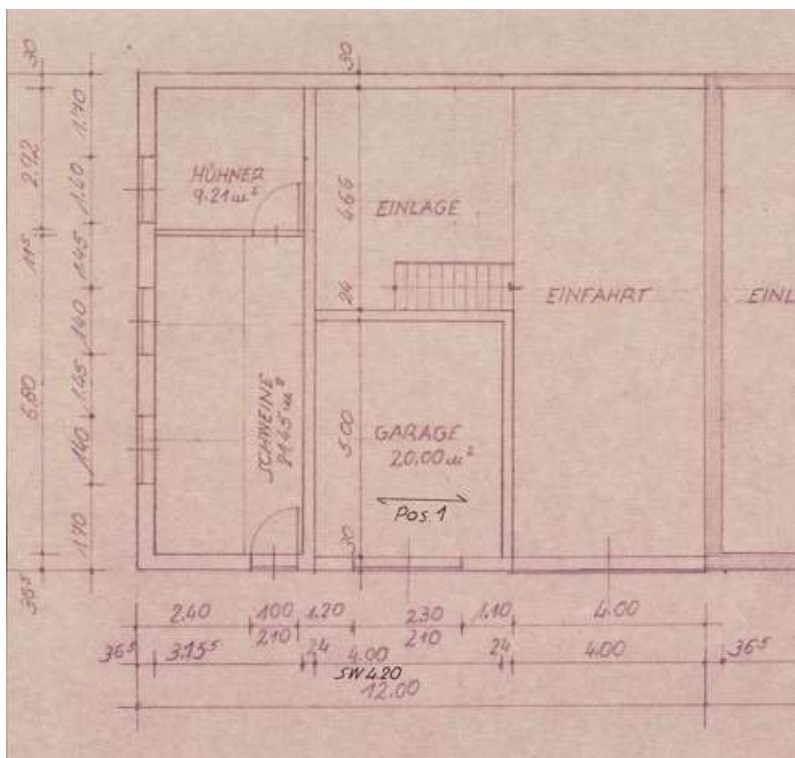
7.7.2 Werkstatt mit Lager und Garage



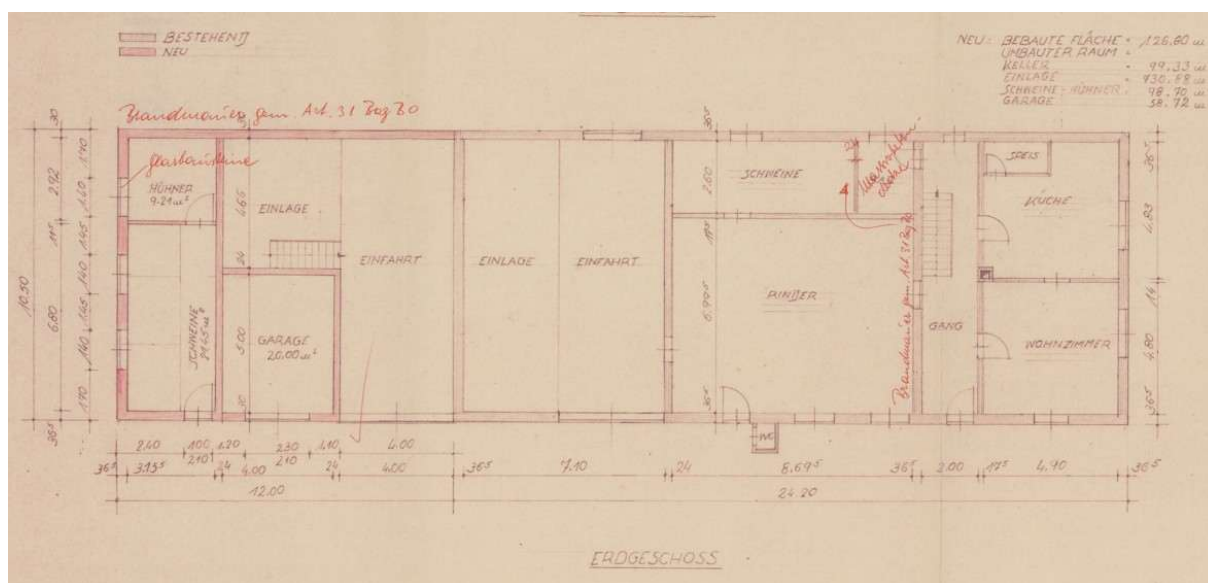
Lageplan zum Bauantrag



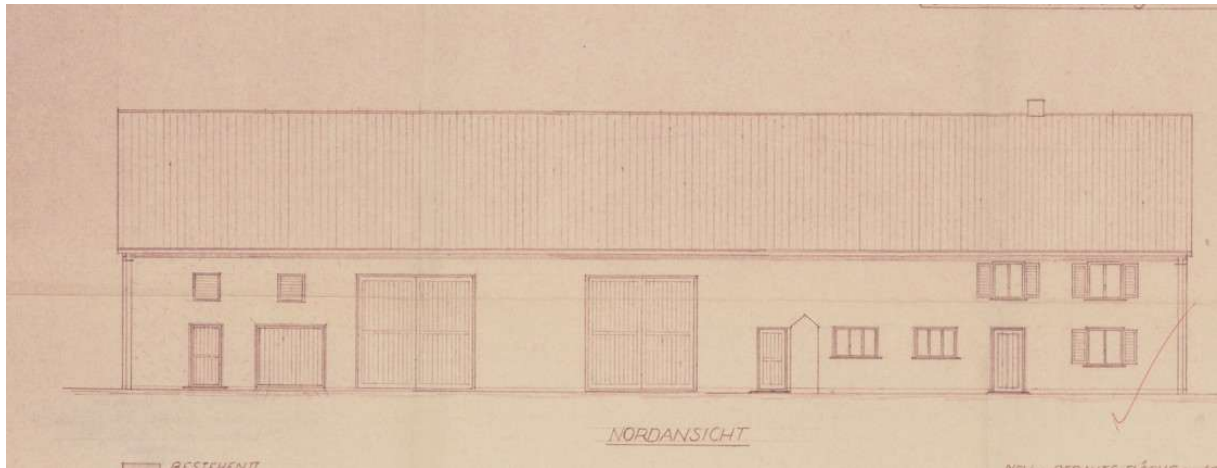
Grundriss Kellergeschoss



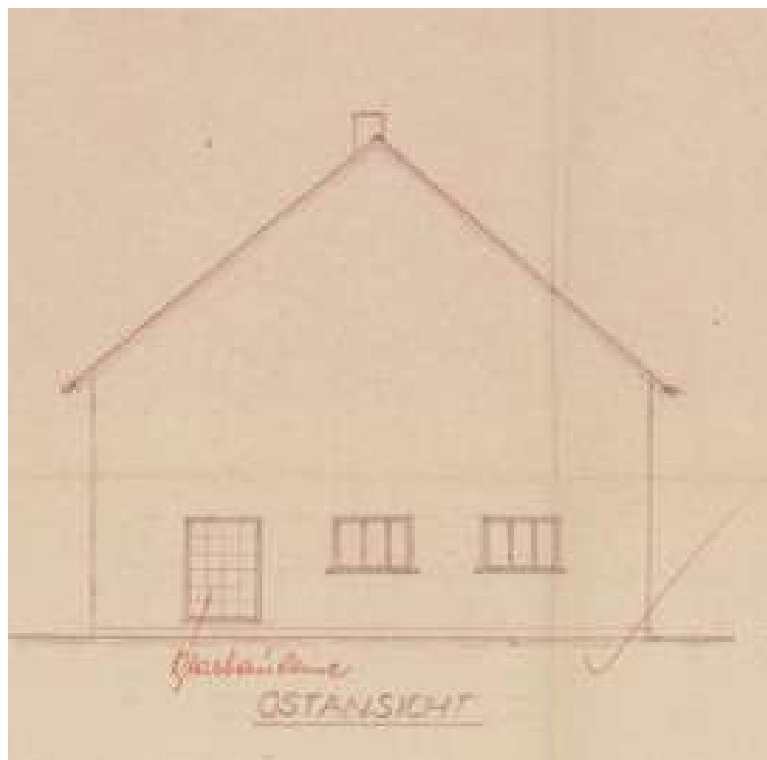
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Bestand mit Neubau - Wohnhaus mit Nebengebäude und Anbau
Erdgeschoss

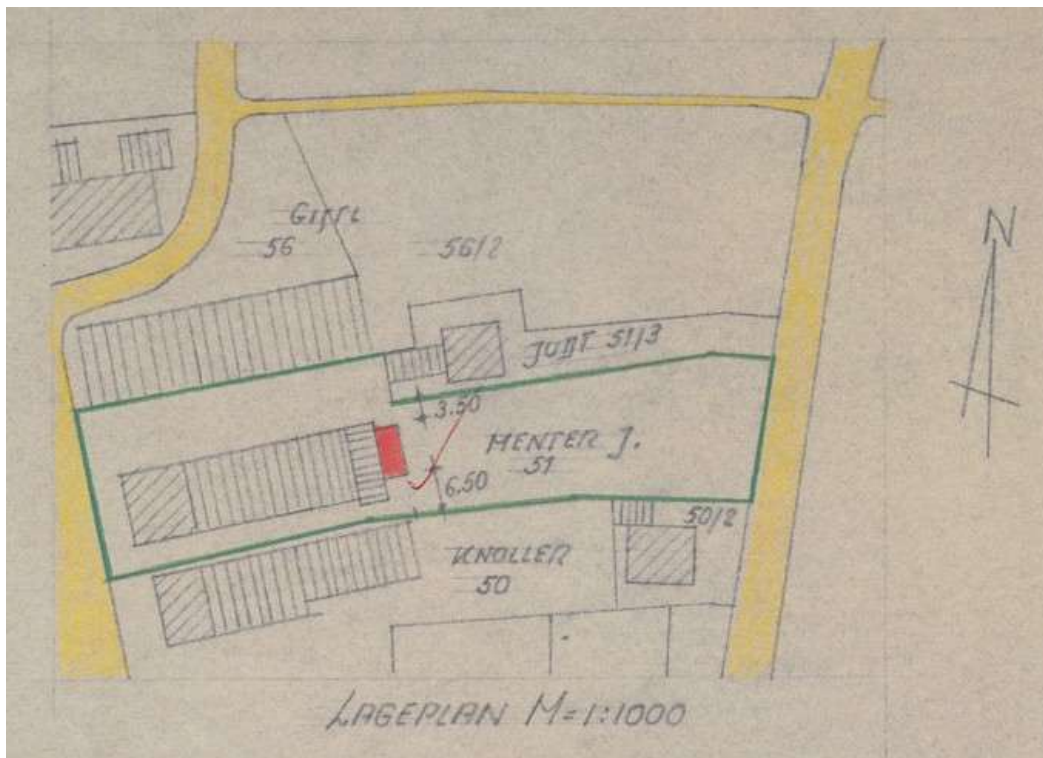


Ansicht Nordseite - Wohnhaus mit Nebengebäude und Anbau

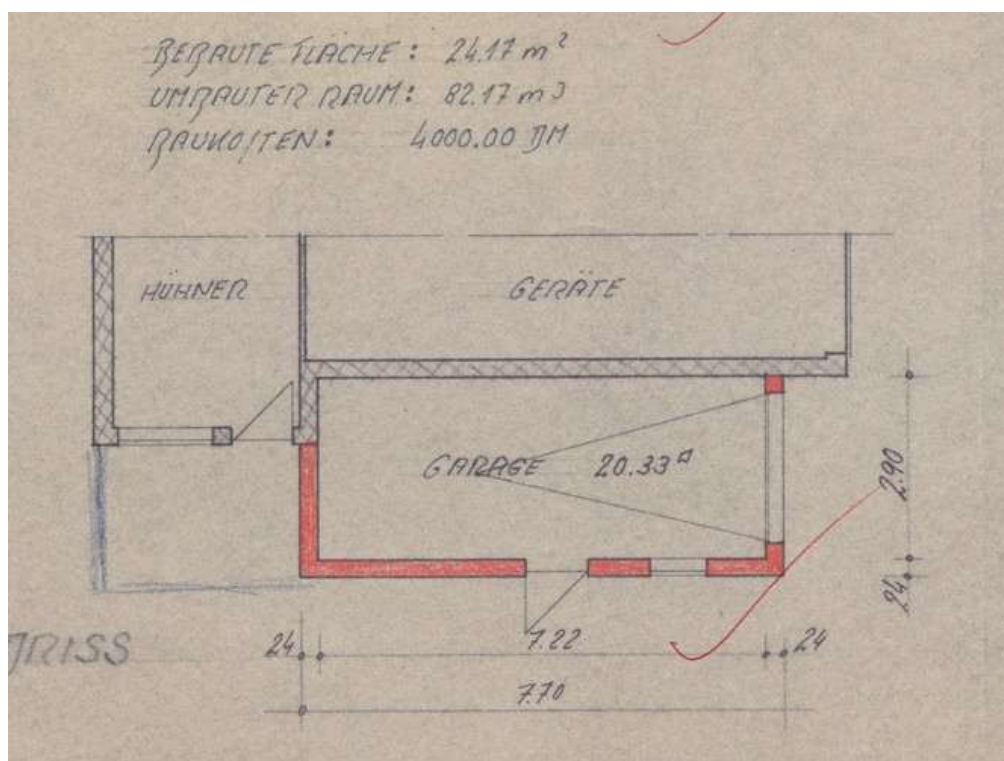


Ansicht Ostseite

7.7.3 Garage



Lageplan zum Bauantrag



Grundriss Erdgeschoss