WALTER ZIEGER

ARCHITEKT DIPL.ING.
DIPL. WIRTSCH.ING (FH)
REGIERUNGSBAUMEISTER

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Chartered Surveyor MRICS

86899 Landsberg am Lech
Tel. 08191-9216-13
Ignaz-Kögler-Straße 2
Fax 08191-9216-14

e-mail wg.zieger@t-online.de

V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

Gericht	Amtsgericht Augsburg
Geschäfts-Nr.	K 47/24
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsobjekt

Adresse: 86920 Denklingen, Eschleweg 13

Mit einer Doppelhaushälfte und einer Doppelgarage bebautes Grundstück Flurstück 2848/1, Gemarkung Denklingen

Wertermittlungs-|Qualitätsstichtag	11.09.2025
Verkehrswert	250.000 €
Gutachtennr. 130925	Ausfertigungsdatum 17.11.2025



INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNGEN Seite 3

2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS Seite 5

2.1 Lagemerkmale Seite 5
2.2 Grundstück Seite 6
2.3 Bebauung Seite 7
2.4 Sonstige rechtliche Belange Seite 9
2.5 Flächengrundlagen Seite 10
2.6 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage Seite 11

3. BEWERTUNG Seite 12

3.1 Verfahrenswahl Seite 12
3.2 Sachwertverfahren Seite 14
3.2.1 Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren Seite 14
3.2.2 Ermittlung des Bodenwerts Seite 15
3.2.3 Der Sachwert Seite 16
3.2.4 Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen Seite 16
3.3 Plausibilitätsprüfung über das Ertragswertverfahren Seite 19

4. ERGEBNIS Seite 22

ANLAGEN Übersichts- und Baupläne | Flächen- und Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 32 Seiten, davon 9 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg (Vollstreckungsgericht), Schaezlerstr. 13, 86150 Augsburg	
Gerichtsaktenzeichen	**K 47/24** (Beschluss vom 12.06.2025)	
Wertermittlungsobjekt	Nutzung	Mit einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage bebautes Grundstück[1]
	Adresse	86920 Denklingen, Eschleweg 15
	Grundbuch	Amtsgericht Landsberg am Lech | Grundbuch von Denklingen | Blatt 2372 | Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: Flurstück 2848/1
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens	
Ortsbesichtigung	11.09.2025 durch den Verfasser des Gutachtens und Verfahrensbeteiligten.	
Wertermittlungs-|Qualitätsstichtag[2]	11.09.2025	
Weitere Unterlagen vom Auftraggeber	Beschluss des Amtsgerichts	
Sonstige Recherchen	Gemeindeverwaltung Denklingen (Bauplanungsrecht, Erschließung, Baugenehmigungspläne) | Landratsamt Landsberg (Altlastenabfrage) | Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landsberg (immobilienspezifische Daten) | Amt für Digitalisierung, breit Brand und Vermessung, Landsberg (amtlicher Lageplan) | Amtsgericht Landsberg (Grundbuchauszug) | Einschlägige Immobiliendienste | Eigene örtliche Aufzeichnungen	
Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur (jeweils aktueller Stand)	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) | Baugesetzbuch (BauGB) | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | Wertermittlungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)	

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

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

Besondere Hinweise

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

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

Instandhaltungsstau/Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen. Im Gutachten handelt es sich also um keine abschließende Auflistung und kein Bauschadensgutachten. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines Bauschadensgutachters seitens des Gerichts erreicht werden.

Weiterhin wurden keine bautechnischen Untersuchungen z.B. hinsichtlich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz durchgeführt. Genehmigungsrechtlich wird, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und deren Nutzung unterstellt.

Die grundrissliche Konzeption und die Flächen wurden den amtlicherseits zur Verfügung stehenden Planunterlagen i. V. mit dem üblicherweise sehr maßgenauen Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster und Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung entnommen und auf Plausibilität geprüft. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Für eine Wertermittlung i. S. einer sachgerechten Schätzung stellen die so ermittelten Flächen aber i. d. R. eine ausreichende Basis dar. Sollte eine höhere Genauigkeit gefordert werden, müsste ein Aufmaß von einem externen Fachmann erstellt werden.

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug vom 17.06.2025 entnommen und wird als korrekt unterstellt.

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

2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

2.1 Lagemerkmale

Makrolage

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

Mikrolage

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

Umgebung

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

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

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

2.2 Grundstück

Größe 485 m²

Topographie | Gestalt Rechtseckiger Zuschnitt und nahezu Gelände.

Bodenbeschaffenheit Diese wurde nicht durch besondere Untersuchungen geprüft. Da bei der Ortsbesichtigung bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung keine außergewöhnlichen Zustandsmerkmale des Grund und Bodens und keine Verdachtsmomente zu Altlasten angetroffen wurden und auch im Altlastenkataster des Landkreises keine Eintragungen vorliegen, werden der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Hochwassergefahren und Bodendenkmäler sind nicht bekannt[1].

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

Bauplanungsrecht und Entwicklungsstufe

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

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

2.3 Bebauung

Nutzung

Das Grundstück ist bebaut mit einer Doppelhaushälfte mit Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss (DG). Im westlichen Grundstücksbereich steht noch eine Doppelgarage.

Baujahr

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

Äußere Erscheinung

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

Konzeptionelle Merkmale

Die Doppelhaushälfte wird nordseitig begangen und führt über einen Windfang in eine Diele, in die eine halbgewendelte Treppenanlage integriert ist und von der aus ein kleines Bad (Toilette, Waschbecken, Dusche), die Küche und der Wohn-/Essraum erschlossen werden. Im OG werden drei unterschiedlich große Aufenthalts-/Schlafräume und ein Bad (Toilette, Waschbecken, Wanne) angeboten. Der Treppenlauf führt weiter ins DG, das aber nicht ausgebaut ist. Im KG befinden sich zwei Lagerräume, eine Waschküche und der Heizungs- und Öltankraum. Dem Wohnhaus sind im EG eine teilweise überdeckte Terrasse und im OG eine Loggia vorgelagert. Darüber hinaus kann das KG auch zusätzlich über eine Außentreppe erreicht werden. Die Raumhöhen im EG und OG können mit ca. 2,45 m als durchschnittlich bezeichnet werden, wobei das KG mit ca. 2,15 m relativ niedrig ist. Die Aufenthaltsräume orientieren sich überwiegend nach Süden (z.T. auch nach Norden) und werden über übliche Mauerwerksfassadenöffnungen ausreichend belichtet und besonnt. Außenliegender Sonnenschutz (gleichzeitig Verdunkelungsmöglichkeit) wird über Rollläden angeboten. Die Sanitärräume sind befenstert und werden dadurch natürlich belichtet und belüftet. Bauliche Maßnahmen hinsichtlich Barrierefreiheit konnten nicht festgestellt werden.

Energetische Belange

Ein Energieausweis konnte nicht zur Verfügung gestellt werden. Nach Augenschein entspricht das Objekt nur noch eingeschränkt heutigen Standards (Wärmeerzeuger bereits mehr als 30 Jahre alt).

Bautechnische Merkmale[1] Massivbauweise | Außenwände Mauerwerk (Betonsteine im KG) | Fassade verputzt; westseitig mit Faserzementplatten verkleidet (vermutlich asbesthaltig); Loggiennische holzverschalt | Holzdachstuhl; Unterdach als Holzverschalung; nicht gedämmt; Dachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre in Stahlblech, gestrichen | Kunststofffenster, isolierverglast | Hauseingangstür als teilverglastes Holzrahmenelement | Innenwände in Massivbauweise, tapeziert | Innentüren als furnierte Holzwerkstofftüren; Stahlzargen, gestrichen | Massivdecken (im EG und OG unterseitig verputzt) | Massivtreppe mit Natursteinbelag (Stahlstabgeländer, PVC-Handlauf) | Böden: im KG überwiegend Estrichglattstrich; im EG und OG in den Fluren Natursteinbelag, ansonsten i. d. R. Teppichauslegware | In den Sanitärräumen Böden und Wände gefliest; wandhängende Toiletten mit Unterputzspülkästen; durchschnittlicher Ausstattungsstandard der Sanitärobjekte/-armaturen | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Primärenergie: Öl; kellergeschweißter Stahltank); wandhängende Gliederheizkörper | Bauzeitadäquate Elektroausstattung | Besondere Bauteile: betonierte Kelleraußentreppe; Loggia (Stahlbetonplatte, gefliest, Holzlattenbrüstung auf Stahlunterkonstruktion)

Garagentrakt Massivbauweise | Außen- und innenseitig verputzt | Metallverkleidete Schwingtore | Flach geneigtes Pultdach auf Holzunterkonstruktion, Deckung mit Wellfaserzementplatten (vermutlich asbesthaltig)

Außenanlagen Einfriedung als einfacher Holzlattenzaun | Garagenvorfahrt mit Betonverbundsteinpflaster, Zuwegung und Terrasse mit Plattenbelag befestigt

Erhaltenszustand Das Objekt präsentiert sich in einem erheblich eingeschränkten Erhaltens- und Pflegezustand. Beispielhaft kann hier angeführt werden:

Außenanlagen verkrautet und zugewachsen | Garage mit Putzabplatzungen, Rissen im Mauerwerk, Undichtigkeiten in der Dachdeckung mit Durchfeuchtung des Mauerwerks | Risse und Veralgung an der Kelleraußentreppe | Faserzementplatten an der westlichen Giebelwand z. T. gebrochen | Holzbrüstung der Loggia deutlich angewittert | Holzwandverkleidung in der Terrassen- und Loggiennische angewellt | Nordseitiges, nicht vordachgeschütztes Holzeingangselement ebenfalls deutlich angewittert

[1] Es werden hier nur die wesentlichen, wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben in Anlehnung an die in der Anl. 4 ImmoWertV beschriebenen Ausstattungsstufen, um daraus eine sachgerechte Wertableitung durchführen zu können.

Stellenweise Durchfeuchtung der Kelleraußenwand (Betonsteinmauerwerk) | Das DG stellt sie nur im ungeordneten Rohbauzustand dar | Boden- und Wandbeläge mit deutlichen Gebrauchsspuren | Heizung erneuerungsbedürftig

Zubehör

Keine; im EG ist eine Einbauküche eingebaut, der aber kein positiver Zeitwert mehr beigemessen werden kann.

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch

Bestandsverzeichnis
Keine Eintragung von Herrschvermerken.

Abt. II
Hier ist nur der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen, wobei Eintragungen in der Abt. II bei einem Verkehrswertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt bleiben.

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

Mietverträge

Keine; das Objekt wird angabegemäß seit etwa 7 Jahren nicht mehr bewohnt.

Sonstige Rechte oder Belastungen

Keine bekannt.

2.5 Flächengrundlagen[1]

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

Grundstück	Flurstück 2848/1		485 m²
	realisierte, wertrelevante GF		rd. 200 m²
	realisierte WGFZ	200 m² : 485 m² =	rd. 0,40
Gebäude	Wohnhaus	BGF	rd. 291 m²
		WF	rd. 110 m²
		Verhältnis WF zu BGF	38%
	Garage	BGF	rd. 46 m²
		BRI	rd. 118 m³

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

GF Geschossfläche, vgl. § 20 BauNVO: „Die GF ist nach den Ausmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. ….".

GFZ Geschossflächenzahl, vgl. § 20 BauNVO: „Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter Grundstücksfläche …. zulässig sind. ….".

WGFZ Wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ). In der Wertermittlung werden aber i.d.R. auch anteilig Flächen in anderen Geschossen als reinen Vollgeschossen, also abweichend von den Vorschriften in der BauNVO, hinzugerechnet, so sie sich zu Verkaufs- oder Aufenthaltszwecken eignen, in Dachgeschossen auch, wenn diese noch nicht ausgebaut, aber ausbaufähig sind.

BGF Bruttogrundfläche, vgl. DIN 277: Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Berechnung sind die äußeren Maße der Bauteile, z.B. Putz anzusetzen. In der Wertermittlung inkludiert die BGF die Grundflächen des Bereichs a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen). Der Bereich c (nicht überdeckt) wird gegebenenfalls als „sonstige Bauteile" angesetzt.

NRF Nettoraumfläche, vgl. DIN 277: Die NRF ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die NRF gliedert sich in Nutzungsfläche (NUF), Technikfläche (TF) und Verkehrsfläche (VF). Für die Ermittlung der NRF sind die lichten Maße der Räume anzusetzen.

WF Wohnfläche: Für die Ermittlung der Wohnfläche gibt es keine bindende Vorschrift. Früher wurden oftmals die Regelungen der DIN 283 Entwurf herangezogen; später die Wohnflächenberechnung nach der II. Berechnungsverordnung, heute i.d.R die Wohnflächenverordnung, die allerdings nur im öffentlich geförderten Wohnungsbau zwingend anzuwenden ist. Bei der im Gutachten angegebenen WF handelt es sich daher nur um eine bewertungsmethodische und marktbezogene Bezugsgröße. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es hier durchaus Differenzen geben mag zu Räumen, die die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume und damit an Wohnräume nicht erfüllen. Darüber hinaus werden hier ungeschützte und nicht überdeckte Terrassen bei der Wohnflächenzusammenstellung nicht berücksichtigt.

KGF Konstruktionsfläche, vgl. DIN 277: Die KGF ist Teil der BGF. Sie beinhaltet alle Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, z.B. von Wänden, Stützen und Pfeilern. Dabei sind die Fertigmaße der Bauteile einschließlich Putz oder Bekleidung anzusetzen.

BRI Bruttorauminhalt, vgl. DIN 277: „Der BRI ist der Rauminhalt des Baukörpers, der nach unten von der Unterfläche der konstruktiven Bauwerkssohle und im Übrigen von den äußeren Begrenzungsflächen des Bauwerks umschlossen wird."

2.6 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

Makrolage

- Lage in der kleinen, landesplanerisch ohne Zentralitätsfunktion geführten, im südlichen, z. T. noch ländlich geprägten Bereich des Landkreises Landsberg, zwischen den Mittelzentren Landsberg und Schongau und nahe der B 17 gelegenen Gemeinde Denklingen

Mikrolage

- Ruhige, südöstliche Ortsrandlage im Hauptort Denklingen
- Prägende Umgebung überwiegend als, in die Jahre gekommener individueller Wohnungsbau in i.d.R. zweigeschossiger Bauweise
- Durchschnittliche Wohnlagenqualität

Grundstück

- Für eine Doppelhaushälfte mit 485 m² eher großes Grundstück
- Bauplanungsrecht gemäß § 34 BauGB (Innenbereich)
- Ungünstige südseitige Erschließung

Gebäude

- Doppelhaushälfte mit rd. 110 m² WF
- Voll unterkellert, EG, OG, nicht ausgebautes DG
- Baujahr ca. 1972; geringer Modernisierungsgrad
- Massivbauweise
- Zu einfach tendierender Ausstattungsstandard
- Bauzeittypische grundrissliche Konzeption
- Orientierung überwiegend nach Süden, z. T. aber auch nach Norden
- Keine baulichen Maßnahmen hinsichtlich Barrierefreiheit
- Heute kaum mehr gängiger energetischer Standard
- Deutliche Bauschäden und Instandsetzungsbedarf
- Verwahrloste Außenanlagen
- Zusätzl. Doppelgarage (aufgrund von Bauschäden abbruchwürdig)
- Nicht vermietet, seit etwa 7 Jahren nicht mehr bewohnt

Marktlage

- Wirtschaftliche Lage: Rezessionserscheinungen, mittlerweile moderates Niveau der Inflationsrate und der Zinsen auf dem Kapitalmarkt, aber immer noch deutlich erhöhtes Baukostenniveau und schärfere energiepolitische Vorgaben (GEG)
- Nahezu ausgeglichene, aber träge Marktsituation mit mittlerweile stabilisiertem Preis-, jedoch steigendem Mietniveau
- Zusammenfassende Marktfähigkeit: eingeschränkt

3. BEWERTUNG

3.1 Verfahrenswahl

Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

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

Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts

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

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

Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur[1] lehnt sich die Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks bei folgenden Objekttypen an (Ertragswertverfahren):

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

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

- Ein- und Zweifamilienhäuser

Da es sich beim Bewertungsobjekt um ein Einfamilienhaus (allerdings nicht freistehend, also i. S. einer Doppelhaushälfte) handelt, damit dieses grundsätzlich der zuletzt genannten Gruppe zuzuordnen ist, solche Objekte auch überwiegend eigengenutzt werden und beim **Sachwertverfahren** die erforderlichen Daten am ehesten zur Verfügung stehen, wird dieses Verfahren der Bewertung zugrunde gelegt. Zu **Plausibilitätszwecken** kann dann noch das **Ertragswertverfahren**, also der Aspekt der Renditeerzielung, herangezogen werden.

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

3.2 Sachwertverfahren

3.2.1 Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren

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

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

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

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

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

3.2.2 Ermittlung des Bodenwerts

Der Ausgangswert

Der Bodenwert wird i. d. R. auf Basis des Bodenrichtwerts ermittelt, so das Grundstück in einer Richtwertzone liegt. Bodenrichtwerte, also durchschnittliche Lagewerte unbebauter Grundstücke, werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Zuge der Auswertung der Kaufpreissammlungen in regelmäßigen Abständen publiziert. Die Richtwerte sind aber noch an die besonderen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks und an geänderte Wertverhältnisse anzupassen. Der Richtwert für die Zone, in der das Bewertungsobjekt liegt, wurde seitens des örtlichen Gutachterausschusses für den Stichtag 01.01.2024 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland mit 425 €/m² ohne Definition einer WGFZ festgestellt.

Weitere Erläuterungen und Begründungen zu den Anpassungen an den Ausgangswert

Bezogen auf den Zeitpunkt der Festsetzung des Richtwerts kann davon ausgegangen werden, dass das Bodenwertniveau noch mal leicht gesunken ist und sich erst aktuell stabilisiert. Es wird deshalb ein geringfügiger Abschlag von rd. 5 % in Ansatz gebracht.

Weiterhin kann das Maß der baulichen Nutzung vernachlässigt werden, da im ländlichen Raum dieses Merkmal kaum eine Wertrelevanz besitzt und der Richtwert auch nicht mit einer WGFZ definiert wird.

Schließlich muss zwar die südseitige Erschließung (die Straße liegt im Süden, der Hauptsonnen- und -wohnrichtung) wertmindernd, allerdings die Größe des Grundstücks, die deutliche Erweiterungen zulassen würde, wiederum werterhöhend berücksichtigt werden. Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass sich hier die Vor- und Nachteile nahezu gegenseitig aufheben und damit keine weitere Anpassung hinsichtlich qualitativer Unterschiede in die Bewertung eingestellt werden muss.

Der Bodenwert ermittelt sich dann wie folgt:

Ausgangswert		425 €/m²	
Änderung der Wertv erhältnisse	-5%	-21 €/m²	404 €/m²
Maß der baulichen Nutzung	0%		0 €/m²
qualitativ e Unterschiede	0%		0 €/m²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			404 €/m²
Flurstück 2848/1		485 m²	
Bodenwert	485 m² x 404 €/m² =		195.940 €

3.2.3 Der Sachwert

Analog der beschriebenen, allgemeinen Vorgehensweise kann der Sachwert hier wie folgt ermittelt werden:

Nutzung	Bau-typ	Stand-ard-stufe	modellhafter Kosten-kennwert NHK 2010	Kor-rek-turen	Baupreisindex II/2025 (2010 = 100) 188,7	Regio-nal-faktor	BGF	modell-hafter Herstel-lungswert
Wohnhaus	2.12	3	685 €/m² x	1,00	x 1,887 x	1,00 x	291 m² =	376.145 €
Gesamtnutzungsdauer			80 J.					
Restnutzungsdauer			55 J.					
ergibt fiktiv es Alter			25 J.					
Alterswertminderungsfaktor					55 J. zu 80 J.		0,69	
v orläufiger Sachwert der baulichen Anlagen						376.145 € x	0,69 =	259.540 €
v orläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen							5% v on 259.540 € =	12.977 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen								**272.517 €**
zzgl. Bodenwert					(= 42% des v orläufigen Sachwerts)			195.940 €
vorläufiger Sachwert								**468.457 €**
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor **(Marktanpassung)**						1,2		
vorläufiger, allgemein marktangepasster Sachwert						1,20 x	468.457 € =	**562.148 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale								
Abbruch Garage						118 m³ x	75 €/m³ =	-8.850 €
Instandsetzungsbedarf und Modernisierung						66% v on	376.145 € =	-248.256 €
finale Marktanpassung						10% v on	562.148 € =	-56.215 €
Sachwert								**248.827 €**

3.2.4 Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen

Vorbemerkung

Aufgrund des Gesamtzustands des Grundstücks einschließlich des Gebäudes muss davon ausgegangen werden, dass der Markt nicht nur punktuelle Instandsetzungen durchführt, sondern das Objekt auch gleichzeitig umfangreich modernisiert. D. h., es wird im Weiteren zunächst von einem modernisierten Objekt ausgegangen und im Anschluss (bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen) die Wertminderung bezüglich des Investitionsbedarfs subtrahiert.

Kostenkennwert Dieser bestimmt sich nach den in der Anl. 4 ImmoWertV aufgeführten Bautypen und Standardstufen. Hinsichtlich des Standards werden 5 Stufen beschrieben. Das Wohnhaus wird hier fiktiv der Stufe 3 (mittel) zugeordnet. Als Bautyp kann der Typ 2.12 (Doppelhaushälfte, unterkellert, EG, OG, nicht ausgebautes DG) mit einem Ausgangswert von rd. 685 €/m² BGF herangezogen werden.

Baupreisindex Hier wird der vor dem Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Baupreisindex (II/2025) des Statistischen Bundesamtes (umgerechnet auf 2010 = 100) für den Bautyp „Wohngebäude“ herangezogen.

Korrekturfaktor Dieser kann hier unberücksichtigt bleiben.

Gesamtnutzungsdauer | Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer beträgt nach Anl. 1 ImmoWertV bei Wohnhäusern rd. 80 Jahre. Auf Basis des Baujahrs ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag für das Wohnhaus nur noch eine rechnerische Restnutzungsdauer von 29 Jahren (ohne Bauschäden und Instandsetzungsbedarf). Auf Basis des Einbaus einer Wärmedämmung im Dach, neuer Fenster und Außentüren, einer Modernisierung der Leitungssysteme, der Heizungsanlage und des Innenausbaus, einer Wärmedämmung der Außenwände, einer Verbesserung der Grundrissgestaltung und der Beseitigung der Bauschäden ergäbe sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 55 Jahren, die hier in die Bewertung eingestellt wird[1].

Wertminderung wegen Alters

Diese erfolgt linear (vgl. Erläuterungen zu Kap. 3.2.1 des Gutachtens).

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert dieser Anlagen (vgl. Baubeschreibung) wird aufgrund des geringen Anteils im Verhältnis zu den Gebäuden pauschaliert nach Erfahrungssätzen in Ansatz gebracht, aber fiktiv auf Basis der Beseitigung des Instandsetzungsbedarfs.

Marktanpassung Der bis hierher ermittelte modelltheoretische Rechenwert des vorläufigen Sachwerts muss nun an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt angepasst werden.

[1] Vgl. S. 30: Anl. 2 ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

Da der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte keine Sachwertfaktoren publiziert, das Grundstück aber nahe des Landkreises Weilheim-Schongau liegt und der Gutachterausschuss dieses Landkreises Sachwertfaktoren ermittelt (vgl. Marktbericht 2025), können diese herangezogen werden. Bezogen auf die zugrunde gelegte Restnutzungsdauer und auf Basis des vorläufigen Sachwerts ermittelt sich hier ein allgemeiner Faktor von rd. 1,2.

Sachwertfaktor - Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

vorl. SW [€]	RND							
	10	20	30	40	50	60	70	77
200.000 €	1,15	1,20	1,24	1,28	1,33	1,37		
250.000 €	1,12	1,17	1,21	1,26	1,30	1,35	1,39	
300.000 €	1,10	1,14	1,19	1,23	1,27	1,32	1,36	1,39
350.000 €	1,07	1,11	1,16	1,20	1,25	1,29	1,34	1,37
400.000 €	1,04	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,31	1,34
450.000 €	1,01	1,06	1,10	1,15	1,19	1,24	1,28	1,31
500.000 €	0,99	1,03	1,08	1,13	1,17	1,21	1,25	1,29
600.000 €	0,93	0,98	1,02	1,07	1,11	1,16	1,20	1,23
700.000 €	0,88	0,92	0,97	1,01	1,06	1,10	1,15	1,18
800.000 €	0,82	0,87	0,91	0,96	1,00	1,05	1,09	1,12
900.000 €	0,77	0,81	0,86	0,90	0,95	0,99	1,04	1,07
1.000.000 €	0,72	0,76	0,80	0,85	0,89	0,94	0,98	1,01
1.100.000 €		0,71	0,75	0,79	0,84	0,88	0,93	0,96
1.200.000 €			0,70	0,74	0,78	0,83	0,87	0,90

Tabelle 81: Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier ist zunächst der Abbruch des Garagentraktes wertmindernd zu berücksichtigen. Die Wertminderung wird pauschaliert nach Erfahrungswerten in die Bewertung eingestellt.

Weiterhin ist noch die Wertminderung bezüglich des Instandsetzungsbedarfs und der Modernisierungen in Ansatz zu bringen. Da hier nahezu der gesamte Ausbau erneuert werden muss (dieser beträgt durchschnittlich rd. 55 % des Gesamtgebäudes), dazu das Gebäude zunächst aber „zurückgebaut“ werden muss, sich die Außenanlagen auch in einem desolaten Zustand befinden und schließlich das „Bauen im Bestand“ Mehrkosten verursacht als ein reiner Neubau, wird hier eine Wertminderung von rd. 2/3, also rd. 66 % des in der Sachwertermittlung zunächst aufgeführten modellhaften Herstellungswert in Ansatz gebracht.

Und schließlich ist der Markt für solche instandsetzungsbedürftige und zu modernisierende Objekte aufgrund des erheblichen Risikopotenzials sicherlich relativ klein, was abschließend mit einem finalen Marktanpassungsabschlag berücksichtigt werden muss.

3.3 Plausibilitätsprüfung über das Ertragswertverfahren

Allgemeine Darstellung der Vorgehensweise

Nach § 27 - 34 ImmoWertV wird zunächst von jährlichen, marktüblichen Erträgen (i.d.R. Mieterträge als Nettokaltmieten) ausgegangen (Jahresrohertrag) und von diesen die regelmäßig entstehenden Bewirtschaftungskosten, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind, also beim Eigentümer verbleiben (Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, i.d.R. aber keine Betriebskosten), subtrahiert (Jahresreinertrag).

Vom Jahresreinertrag, der sich als Ertrag aus dem Gesamtobjekt, d.h. dem Grund und Boden und den baulichen Anlagen, ergibt, wird dann beim allgemeinen Ertragswertverfahren der jährliche Verzinsungsbetrag des Bodens abgezogen. Denn dieser stellt im Gegensatz zu den baulichen Anlagen ein „ewiges Gut" dar. Als Zinssatz wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz herangezogen.

Der jährliche Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird nun auf die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer ebenfalls mittels des vorgenannten Liegenschaftszinssatzes (Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente) kapitalisiert. Der Liegenschaftszinssatz stellt den Zinssatz dar, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dieser wird gewöhnlich aus tatsächlich getätigten Immobilientransaktionen abgeleitet. In diesem Zinssatz wird u.a. die erwartete Entwicklung von Mieten, Bewirtschaftungskosten, Wertänderung, Inflation, steuerlichen Rahmenbedingungen und Finanzierungskosten abgebildet.

Der Zinssatz spiegelt also die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider, so dass bei diesem Verfahren i.d.R. keine weitere Marktanpassung durchgeführt werden muss.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert setzt sich zusammen als Summe des Bodenwerts als „ewiges Gut" und des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen als „zeitlich begrenztes Gut".

Abschließend müssen noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, berücksichtigt werden (z.B. Instandhaltungsstau, wesentliche Unterschiede zwischen der vertraglichen und der Marktmiete, Leerstandszeiten und -kosten).

Der Ertragswert

Analog der beschriebenen, allgemeinen Vorgehensweise kann der Ertragswert hier wie folgt ermittelt werden:

Wohnhaus	110 m² WF	x	12,00 €/m²	x	12 Mon. =	15.840 €
			Jahresrohertrag			**15.840 €**
Mietausfallwagnis	2% von	15.840 € =			317 €	
Verwaltung	350 €/Wohneinheit	x 1 WE =			350 €	
Instandhaltung Wohnen	14,00 €/m²	x 110 m² =			1.540 €	
Bewirtschaftungskosten gesamt	(entspricht rd. 14%	vom Jahresrohertrag)				-2.207 €
			Jahresreinertrag			**13.633 €**
Liegenschaftszinssatz: 2,25%	Bodenwertanteil:	195.940 €				
Bodenwertverzinsung			195.940 €	x 0,0225 =		-4.409 €
			Jahresreinertrag der baulichen Anlagen			**9.224 €**
Kapitalisierungsfaktor bei 2,25%	und Restnutzungsdauer	von 55 J. :			31,37	
Ertragswert der baulichen Anlagen			9.224 €	x 31,37 =		**289.368 €**
zuzüglich Bodenwert						195.940 €
vorläufiger Ertragswert						**485.308 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			vgl. Sachwertverfahren			-257.106 €
Ertragswert						**228.202 €**

Weitere Erläuterungen und Begründungen zu den Einzelansätzen

Marktübliche Miete

Für Denklingen gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel. Nach dem IVD Preisspiegel Bayern, Wohnimmobilien, Frühjahr 2025 liegt für Doppelhaushälften im Bestand mit mittlerem Wohnwert und einer Wohnfläche von 125 m² die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete in Landsberg bei rd. 1.680 €. Dies ergibt eine relative Miete von rd. 13,50 €/m² WF. Da das Mietniveau in Denklingen natürlich niedriger ist als in Landsberg, das Grundstück aber relativ groß ist, wird hier ein Ansatz von rd. 12 €/m² WF in die Bewertung eingestellt.

Bewirtschaftungskosten

Diese lehnen sich im Wesentlichen an die in der Anl. 3 ImmoWertV angegebenen Kennwerte an.

Restnutzungsdauer

Vgl. Sachwertermittlung.

Liegenschaftszinssatz

Dieser stellt beim Ertragswertverfahren die Anpassung an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt dar. Der örtliche Gutachterausschuss und auch die Gutachterausschüsse der Nachbarlandkreise ermitteln jedoch keine Liegenschaftszinssätze. Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur[1] kann hier eine Spanne für nicht freistehende Einfamilienhäuser in Höhe von 1,5 bis 4,5 % aufgezeigt werden. Da es sich allerdings um eine bundesweit durchschnittliche Spanne handelt, das Risiko eines Wohnimmobilieninvestments im südbayerischen Raum seit jeher ganz erheblich geringer ist, wird, trotz des Investitionskostenrisikos, ein Ansatz im unteren Bereich der angegebenen Spanne als marktgerecht erachtet[2].

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Sachwertermittlung. Allerdings wird hier kein finaler Marktanpassungsabschlag mehr in Ansatz gebracht, da dieser bereits im Liegenschaftszinssatz inkludiert ist

[1] Vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 1674 und Empfehlungen des Immobilienverbands Deutschland IVD Bundesverband 2025

[2] In diesem Zusammenhang wird weiterhin darauf aufmerksam gemacht, dass der Ansatz der Marktmiete mit dem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes korreliert. Je höher der Ansatz der Marktmiete gewählt wird, desto höher muss auch der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes gewählt werden und umgekehrt.

4. ERGEBNIS

Ableitung des Verkehrswerts

Allgemein kann festgestellt werden, dass das Vergleichswertverfahren den Wert von Immobilien und die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt. Es gibt aber keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen bebauter Grundstücke, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar wären. Das Vergleichswertverfahren musste deshalb, mit Ausnahme der Bodenwertermittlung, ausscheiden.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden aber Doppelhaushälften im ländlichen Bereich i. d. R. zur Eigennutzung, also insbesondere nach Substanzwertaspekten, nur untergeordnet auch zur Renditeerzielung, gehandelt. Da auch die zur Ableitung des Verkehrswerts notwendigen Daten beim hier herangezogenen Sachwertverfahren in ausreichendem Maße zur Verfügung standen, darüber hinaus über die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und auch sonstige Besonderheiten berücksichtigt wurden, darüber hinaus auch der zusätzlich ermittelte Ertragswert zwar vom ermittelten Sachwert abweicht, aber in einem maßvollen und nicht unüblichen Maße und dieser dadurch gestützt wird, kann der Verkehrswert direkt aus dem Ergebnis des vorangegangenen Sachwertverfahrens ohne weitere Anpassungen übernommen werden.

Zusammenstellung der Ergebnisse

Sachwert, vor objektspezifischer Besonderheiten		562.148 €
Bodenwert		195.940 €
entspricht		35%
Ertragswert, vor objektspezifischer Besonderheiten		485.308 €
Abweichung Ertragswert vom Sachwert		-14%
relativer Wert WF, vor objektspezifischer Besonderheiten		5.110 €/m²
objektspezifische Besonderheiten		-313.321 €
		248.827 €
Verkehrswert	gerundet	250.000 €

Der Verkehrswert

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

250.000 €

(zweihundertfünfzigtausend Euro)

Landsberg am Lech, 17.11.2025[1]

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

Großräumiger Übersichtsplan[1]



[1] Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. Nr. 2406-009042

Lokaler Übersichtsplan[1]



[1] Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des Bewertungsobjekts[1]



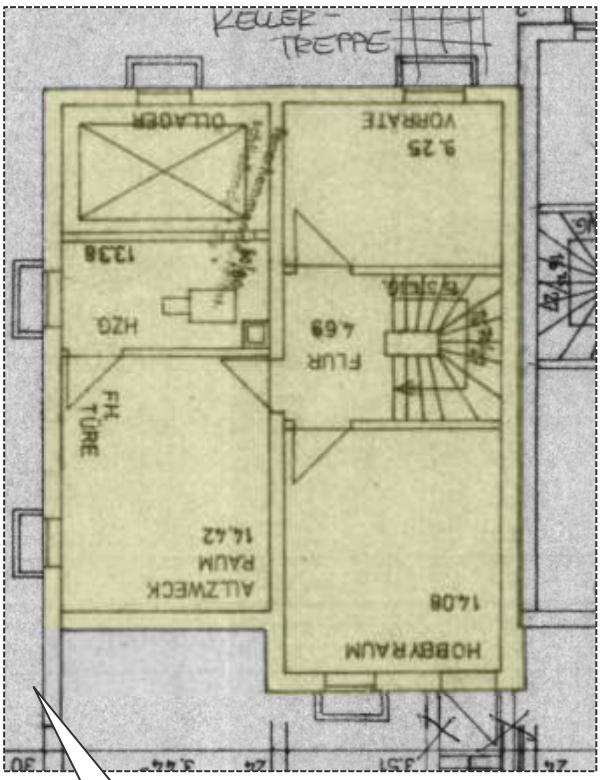
[1] Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbild[1]

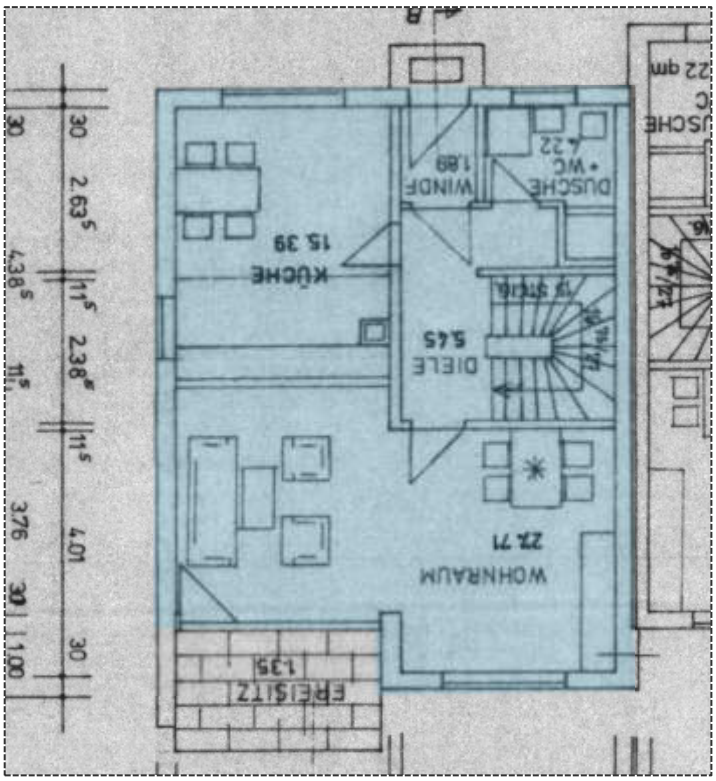


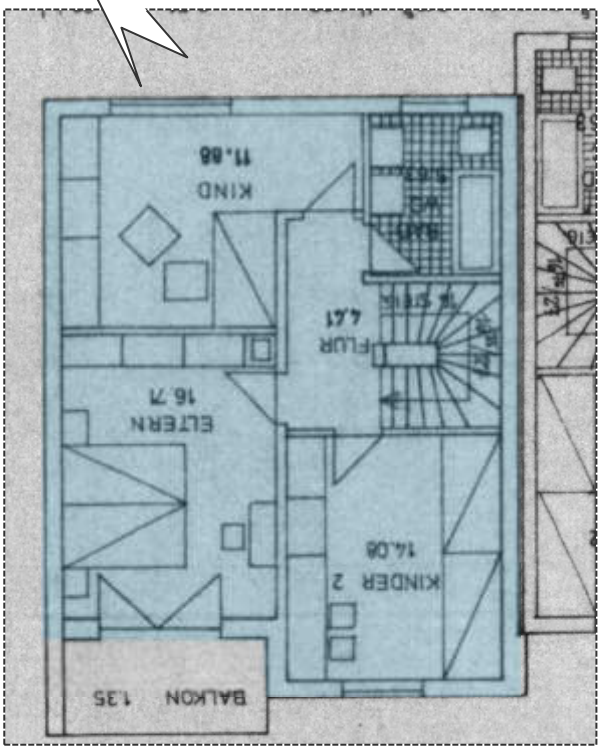
[1] Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

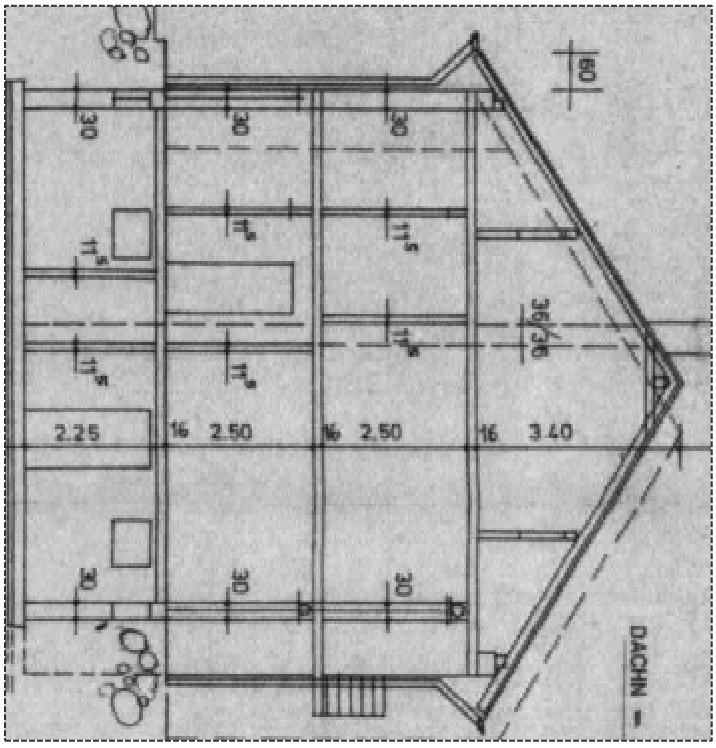
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss[1]







Grundriss Obergeschoss

Schnitt

[1] Die nicht genordeten Grundrisspläne sind um 180° gedreht, um eine Kompatibilität mit dem genordeten Lageplan zu erreichen.

Flächenzusammenstellungen[1]

Bauteil	Geschoss	Länge ca.	Breite ca.	BGF lt. Plan	Anteil geschätzt	wertrelev. GF	Höhe ca.	BRI lt. Plan
Wohnhaus	KG	9,86 m	7,75 m	76,42 m²	0%	0,00 m²		
		-1,00 m	3,62 m	-3,62 m²	0%	0,00 m²		
	EG	9,86 m	7,75 m	76,42 m²	100%	76,42 m²		
		-1,00 m	3,62 m	-3,62 m²	100%	-3,62 m²		
	OG	9,86 m	7,75 m	76,42 m²	100%	76,42 m²		
		-1,00 m	3,62 m	-3,62 m²	100%	-3,62 m²		
	DG	9,86 m	7,75 m	76,42 m²	75%	57,32 m²		
		-1,00 m	3,62 m	-3,62 m²	75%	-2,72 m²		
	Summe			291,20 m²		200,20 m²		
	gerundet			291 m²		200 m²		
Garage	EG	7,00 m	6,50 m	45,50 m²	0%	0,00 m²	2,60 m	118,30 m³
	gerundet			46 m²		0 m²		118 m³

Zusammenstellung der Wohnfläche

Geschoss	Nutzung	Fläche lt. Plan	NRF 3 % Putzabzug	WF	Plausibilitätsprüfung der NRF im EG NRF	BGF	KGF	KGF/BGF
EG	Windfang	1,89 m²	1,83 m²	1,83 m²	1,83 m²			
	WC	4,22 m²	4,09 m²	4,09 m²	4,09 m²			
	Diele	5,45 m²	5,29 m²	5,29 m²	5,29 m²			
	Küche	15,39 m²	14,93 m²	14,93 m²	14,93 m²			
	Wohnen/Essen	27,71 m²	26,88 m²	26,88 m²	26,88 m²			
	Treppenlauf	5,09 m²	4,94 m²		4,94 m²			
	Terrasse unter Balkon (50 %)	2,81 m²	2,73 m²	2,73 m²				
OG	Flur	4,41 m²	4,28 m²	4,28 m²				
	Bad	5,63 m²	5,46 m²	5,46 m²				
	Eltern	16,71 m²	16,21 m²	16,21 m²				
	Kind 1	11,88 m²	11,52 m²	11,52 m²				
	Kind 2	14,08 m²	13,66 m²	13,66 m²				
	Balkon (50 %)	2,81 m²	2,73 m²	2,73 m²				
	Summe			109,61 m²				
	gerundet			110 m²	57,96 m²	72,80 m²	14,84 m²	20,4%

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

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

Modernisierungselemente	max. zu vergebende Punkte	hier zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	4
Modernisierung der Bäder	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
Summe		16

Modernisierungspunkte	a	b	c
0	1,25	2,62	1,52
1	1,25	2,62	1,52
2	1,08	2,27	1,38
3	0,90	1,93	1,25
4	0,73	1,58	1,11
5	0,67	1,46	1,08
6	0,62	1,34	1,06
7	0,56	1,22	1,03
8	0,50	1,10	1,00
9	0,47	1,03	0,99
10	0,43	0,96	0,98
11	0,40	0,88	0,97
12	0,36	0,81	0,96
13	0,33	0,74	0,95
14	0,30	0,68	0,95
15	0,28	0,62	0,95
16	0,25	0,56	0,94
17	0,23	0,50	0,94
18	0,20	0,44	0,94
19	0,20	0,44	0,94
20	0,20	0,44	0,94

Baujahr	1972
Wertermittlungsstichtag	2025
Alter zum Stichtag	53 J.
Gesamtnutzungsdauer	80 J.
rechnerische Restnutzungsdauer	27 J.

$$\text{modifizierte Restnutzungsdauer} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

$$\text{modifizierte Restnutzungsdauer} = 0{,}25 \times \frac{53^2}{80} - 0{,}56 \times 53 + 0{,}94 \times 80 = \mathbf{54\ J.}$$

Das Bewertungsobjekt im städtebaulichen Umfeld



Blick von Süden auf das Bewertungsobjekt



Westfassade des Wohnhauses



Nordseitiger Eingang



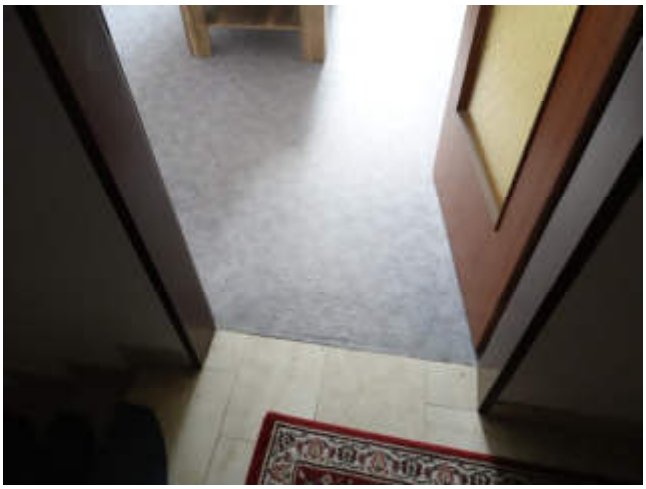
Außenseitiger Kellerabgang

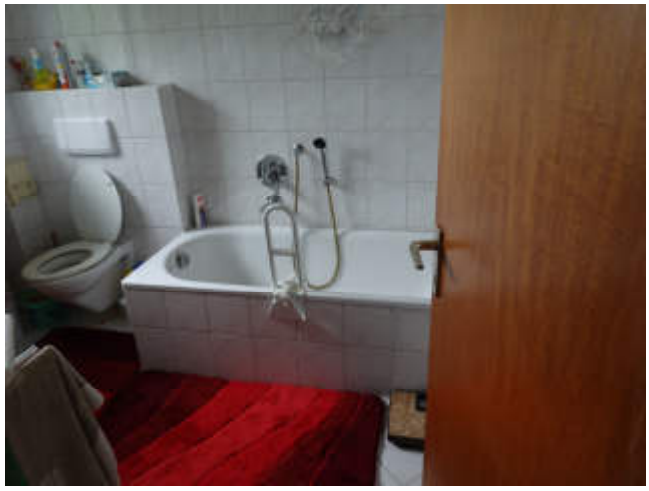


Doppelgarage und Garagenvorfahrt



Beispiel üblicher Ausstattungsstandard (Böden, Wände, Türen) ..... und Sanitäreinrichtungen





Loggia und überwachsener Vorgartenbereich



Feuchtigkeitserscheinungen im KG



Blick ins DG



Blick in die Doppelgarage

