

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

## Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage

Kampfstr. 8 in 86932 Pürgen-Ummendorf

Dieses Gutachten umfasst 58 Seiten inklusive Deckblatt.

**Aktenzeichen des Gerichts** K 56/24  
**Auftraggeber** Amtsgericht Augsburg – Vollstreckungsgericht  
(unbewegliches Vermögen) – 86142 Augsburg  
**Gutachten-Nr.** 24-0000063G



**Verkehrswert (unbelastet)** 700.000 €  
Wertermittlungsstichtag 01.10.2024  
Qualitätsstichtag 01.10.2024  
Objektbesichtigung 01.10.2024  
Auftragserteilung 31.07.2024  
Erstellt am 17.12.2024  
**Sachverständige** Marlies Pöll-Denzl  
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich  
bestellte und vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken



Gedruckte Ausfertigung Nr. 1 von 3, zzgl. einer Digitalversion mit qualifizierter elektronischer Signatur

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Übersichtsblatt</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
2.1	Wertdefinitionen .....	4
2.2	Konkretisierung des Bewertungsauftrags .....	4
2.3	Rechtliche Grundlagen.....	5
2.4	Verwendete Literatur .....	5
2.5	Vorliegende Unterlagen.....	6
2.6	Ladung, Objektbesichtigung .....	6
2.7	Urheberrecht .....	7
2.8	Abgrenzung des Auftrages .....	7
2.9	Besonderheiten, Bewertung nach äußerem Anschein .....	8
<b>3</b>	<b>Grundbuch</b> .....	<b>9</b>
3.1	Deckblatt.....	9
3.2	Bestandsverzeichnis .....	9
3.3	Abteilung I (Eigentumsverhältnisse) .....	9
3.4	Abteilung II (Lasten und Beschränkungen).....	9
3.5	Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden) .....	10
3.6	Identifizierung Bewertungsobjekt.....	10
3.7	Sonstige Wertbeeinflussungen .....	10
<b>4</b>	<b>Beschreibung und Beurteilung</b> .....	<b>11</b>
4.1	Immobilienmarkt.....	11
4.2	Makrolage .....	12
4.3	Mikrolage .....	13
4.4	Grundstück.....	14
4.5	Gebäude .....	17
4.6	Baubeschreibung .....	19
<b>5</b>	<b>Zusammenfassende Beurteilung</b> .....	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>Verkehrswert</b> .....	<b>24</b>
6.1	Verfahrenswahl .....	24
6.2	Bodenwert.....	24
6.3	Sachwert.....	26
6.4	Ableitung Verkehrswert .....	39
<b>7</b>	<b>Plausibilisierung</b> .....	<b>40</b>
7.1	Vergleichswerte .....	40
<b>8</b>	<b>Positive und negative Objekteigenschaften</b> .....	<b>40</b>
<b>9</b>	<b>Ergebnis</b> .....	<b>41</b>
<b>10</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>42</b>

## 1 Übersichtsblatt

<b>Aktenzeichen des Gerichts</b>	K 56/24
<b>Objekt-Nr.</b>	24-000063G
<b>Objektart</b>	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
<b>Objektadresse</b>	Kampfsgasse 8 in 86932 Pürgen-Ummendorf
<b>Flurstück</b>	593/8, Gemarkung Ummendorf
<b>Grundstücksgröße</b>	921 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr (Wohnhaus u. Garage)</b>	Um 1976
<b>Brutto-Grundfläche Wohnhaus</b>	rd. 480 m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche Garage</b>	rd. 147 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche (Schätzung)</b>	rd. 250 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung</b>	unbekannt
<b>Energetische Eigenschaften</b>	Kein Energieausweis vorliegend
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	01.10.2024
<b>Qualitätsstichtag</b>	01.10.2024
<b>Ortstermin</b>	01.10.2024
<b>Besonderheiten</b>	<b>Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.</b> Das Gutachten wurde nach äußerem Anschein und nach Aktenlage erstattet. Die verfügbaren Akten enthalten nicht alle für die Bewertung relevanten Informationen. Annahmen wurden gebildet. <b>Es liegt ein erhöhter Unsicherheitsfaktor (Risiko) vor.</b> Abweichungen können vorhanden sein.
<b>Verkehrswert (unbelastet)</b>	<b>700.000 €</b>
<b>Wertminderung durch grundbuchrechtliche Belastung („Leibgeding“)</b>	<b>246.000 €</b>
freie Schätzung Zubehör	Kein Zubehör feststellbar

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Wertedefinitionen

#### 2.1.1 Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB wie folgt definiert:

„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.“

### 2.2 Konkretisierung des Bewertungsauftrags

#### 2.2.1 Auftraggeber und Auftragserteilung

Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg – Vollstreckungsgericht
Adresse des Auftraggebers	Schätzerstr. 13 in 86150 Augsburg
Auftragserteilung	Beweisbeschluss vom 31.07.2024

#### 2.2.2 Anlass der Wertermittlung

Zwangsversteigerungsverfahren.

#### 2.2.3 Beweisbeschluss

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts zu schätzen.

Die Sachverständige wurde zudem gebeten, das im Grundbuch in Abteilung II Nr. 2 eingetragene Recht (**Leibgeding**) gesondert zu bewerten.

Die Rückauflassung (Abt. II Nr. 3) ist nicht zu bewerten.

#### 2.2.4 Parteien und Prozessbevollmächtigte

Aufgrund Anonymisierung des Gutachtens erfolgt keine Angabe.

#### 2.2.5 Wertermittlungsobjekt

Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) sind:

- Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
- grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

Im vorliegenden Fall ist das mit einem Einfamilienhaus samt Doppelgarage bebaute Grundstück, Flurstück 493/8 der Gemarkung Ummendorf, Kampfgasse 8 in 86932 Pürgen-Ummendorf, Gegenstand der Bewertung.

Es wird im Folgenden als „Bewertungsobjekt“ bzw. als „Bewertungsgrundstück“ bezeichnet.

### **2.2.6 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Im vorliegenden Fall ist dies der 01.10.2024.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, es liegen besondere Umstände vor, die eine Abweichung begründen.

Der Qualitätsstichtag ist der 01.10.2024.

### **2.3 Rechtliche Grundlagen**

weitergehender anerkannter Methoden ermittelt. Eventuelle künftige Entwicklungen wurden berücksichtigt, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Maßgebliche, wichtige Gesetze, Verordnungen und Richtlinien:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- DIN 277 Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken
- DIN 276 Kosten im Hochbau

Falls keine andere Angabe gemacht wurde, gilt jeweils die gültige bzw. für die Wertermittlung relevante Fassung der Veröffentlichung.

Dieses Gutachten ist nicht im Sinne geschlechtergerechter Sprache verfasst. Bei den Formulierungen wird die Gleichstellung der Geschlechter vorausgesetzt.

Bei Kilometerangaben handelt es sich um Fahrtstrecken, außer es wurde etwas anderes angegeben.

Die Berechnungen wurden maschinell erstellt. Rundungsdifferenzen können vorhanden sein.

### **2.4 Verwendete Literatur**

- Kleiber, Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, aktuelle Digitalversion
- Kleiber, Wolfgang, Marktwertmittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage, Köln (2022)
- Petersen, Hauke; Schnoor, Jürgen; Seitz, Wolfgang; Vogel, Roland, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 3. Auflage, München (2018)

- Kleiber, Wolfgang, Tillmann, Hans-Georg, Seitz, Wolfgang, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Köln 2017
- Kleiber, Wolfgang, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Köln, 9. Auflage 2022

## 2.5 Vorliegende Unterlagen

Der Sachverständigen wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen überlassen:

- Beweisbeschluss vom 31.07.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Unterlagen angefordert:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Flurstücksnachweis vom 22.08.2024
- Grundbuchauszug, Abdruck vom 27.08.2024
- Eintragungsbewilligung „Überlassung“ vom 24.04.2014
- Eingabepläne (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) mit Baugenehmigungsvermerk vom 10.02.1976 (Aktenzeichen S24.052.75)
- Auskunft zum Bodenrichtwert (Stand 01.01.2022 und 01.01.2024)
- Auskunft zum Baurecht, zu den Erschließungsbeiträgen und zu Satzungen der Gemeinde Hofstetten vom 29.08.2024
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses beim Landkreis Landsberg am Lech vom 02.12.2024
- Meldeauskunft vom 02.12.2024 der Verwaltungsgemeinschaft Pürgen
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 05.09.2024
- Denkmalschutzabfrage (BayernAtlas) vom 22.11.2024
- Hochwasserrisikoabfrage (BayernAtlas) vom 22.11.2024
- Naturschutzabfrage (BayernAtlas) vom 22.11.2024
- diverses Kartenmaterial (Luftbild, Regionalkarte, Stadtplan)

Das Gutachten ist unter der Annahme erstellt, dass alle mir überlassenen Unterlagen sowie die mir gegenüber gemachten mündlichen Angaben richtig, vollständig und aktuell sind. Augenscheinliche Abweichungen konnten nicht festgestellt werden. Die Angaben erscheinen plausibel.

Die Recherchen wurden am 22.11.2024 abgeschlossen.

## 2.6 Ladung, Objektbesichtigung

Die Parteien wurden ordnungsgemäß mit Schreiben vom 22.08.2024 zum Ortstermin am 01.10.2024 geladen. Die Gläubigerin hat mit Faxnachricht vom 26.08.2024 mitgeteilt, dass sie nicht am Ortstermin teilnehmen wird. Vom Schuldner haben wir keine Rückmeldung erhalten.

Der Ortstermin fand daher am 01.10.2024 (von 10:00 Uhr bis 10:30 Uhr) statt. Am Ortstermin wurde niemand angetroffen. Die Türe wurde nicht geöffnet. Es fand eine reine Außenbesichtigung statt.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung waren:

- Frau Marlies Pöll-Denzl (ö.b.v. Sachverständige)

Das Grundstück konnte lediglich in nördlichen Teilbereichen (Vorgarten, Zugang zur Haustüre) betreten und besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Die Außenbesichtigung war aufgrund der örtlichen Gegebenheiten zudem nur eingeschränkt möglich. Eine Außenansicht von Westen war gar nicht möglich.

Das Ergebnis der Ortsbesichtigung wurde für die Arbeitsakte protokolliert und durch digitale Fotoaufnahmen dokumentiert.

## 2.7 Urheberrecht

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtauftrag zugrunde liegt.

Der Verfasserin des Gutachtens behält an den von ihr erbrachten Leistungen das Urheberrecht, soweit sie urheberrechtsfähig sind. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrages gefertigte Wertgutachten inklusive aller sonstigen Anlagen nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Dazu zählt auch die Veröffentlichung im Zwangsversteigerungsportal.

Für jede anderweitige Verwendung bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners. Eine weitere Veröffentlichung, ganz oder teilweise, auch im Internet, ist nicht gestattet. Ein Haftungsanspruch gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Die in diesem Gutachten abgedruckten Karten und Luftbilder sind ebenfalls urheberrechtlich geschützt. Es handelt sich dabei um lizenzierte Daten, die vom Verfasser bei den jeweiligen Lieferanten (entgeltlich) erworben wurden. Soweit die Informationen im Internet abgerufen wurden, bestehen Nutzungseinschränkungen. Die selbst angefertigten Fotos unterliegen ebenfalls dem Urheberrecht. Gegebenenfalls sind Persönlichkeitsrechte Dritter zu beachten. Die Empfänger dieses Gutachtens sind auf bestehende Urheberrechte und Publikationsverbote hinzuweisen, sofern keine andere Angabe gemacht wurde.

Eine Weitergabe oder Nutzung der Karten, Luftbilder und Fotos außerhalb des Verwendungszwecks des Gutachtens ist ausdrücklich nicht gestattet, auch nicht durch Dritte bei Weitergabe des Gutachtens.

## 2.8 Abgrenzung des Auftrages

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder eventuell im Boden vorhandener Altlasten, Kontaminationen oder Sprengstoffe. Es fanden weder Untersuchungen zur Standsicherheit, zu Schall- und Wärmeschutzeigenschaften, bauphysikalischen Sachverhalten noch zur Dampf- und Winddichtigkeit statt. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt.

Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. Demzufolge kann das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind, nicht ausgeschlossen werden. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten. Für das Vorhandensein von verdeckten bzw. verschwiegenen Baumängeln wird keine Haftung übernommen.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt. Aussagen zum Gebäudezustand sowie zu eventuellen Mängeln oder Schäden waren nur soweit möglich, wie sie durch Augenschein erkennbar waren und zerstörungsfrei begutachtet werden konnten. Vorliegende Baumängel- und Bauschäden wurden nur pauschal berücksichtigt. Etwaige Mängel wurden der Sachverständigen nicht mitgeteilt.

Alle Hinweise zu Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt. Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (wie Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz etc.) eingehalten worden sind.

Soweit nicht anders dargestellt, wird davon ausgegangen, dass die Baulichkeiten eine baurechtliche Genehmigung aufweisen und nach allgemein geltenden Grundsätzen, Baunormen, bauordnungsrechtlichen Vorschriften und sonstigen rechtlichen Vorgaben errichtet wurden.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist der Unterzeichnerin nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass aus diesem Gutachten kein Baurecht verbindlich abgeleitet werden kann. Eine Klärung kann nur durch Bauvoranfrage oder Bauantrag an die zuständige Behörde erfolgen.

## **2.9 Besonderheiten, Bewertung nach äußerem Anschein**

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es wird auf Kapitel 2.6 verwiesen. Die baulichen Anlagen (Wohnhaus, Garage) waren zum Bewertungsstichtag nicht zugänglich. Der tatsächliche Ausbaugrad, die Ausstattung und der Instandhaltungszustand der aufstehenden Bebauung sind der Sachverständigen nicht bekannt.

In der der Sachverständigen vom Gericht überlassenen Schätzungsanordnung wurde beauftragt: „Falls eine Innenbesichtigung nicht zugelassen wird, ist das Gutachten nach äußerem Eindruck zu erstellen.“

Diese Wertermittlung erfolgt daher überwiegend auf Basis der Aktenlage und verfügbarer Informationen. Es stützt sich im Wesentlichen auf die vorliegenden Unterlagen. Die Unterlagen enthalten nicht alle für die Wertermittlung relevanten Informationen. Die Planunterlagen enthalten u.a. keinen Grundriss des Dachgeschosses und auch keine Wohnflächenberechnung dazu. Angaben und Berechnungen wurden daher auf Annahmen gestützt und/oder geschätzt und sind mit einem erhöhten Unsicherheitsfaktor verbunden.

**Aufgrund der unsicheren Objektanalyse und der Bewertung nach äußerem Eindruck ist der ausgewiesene Verkehrswert mit einem erhöhten Risiko behaftet. Tatsächliche Objekteigenschaften können abweichen. Es wird auch auf Kapitel 6.3.15.3 (Sicherheitsabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung) verwiesen.**

### 3 Grundbuch

Es wird angenommen, dass das Grundbuch den Stand zum Bewertungsstichtag widerspiegelt. Anderweitige Angaben lagen nicht vor. Das Grundbuch enthält folgende wesentliche Eintragungen.

#### 3.1 Deckblatt

Amtsgericht Landsberg am Lech, Grundbuch von Ummendorf, Band 9, Blatt 559, Ausdruck vom 27.08.2024.

#### 3.2 Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis werden das Grundstück und die mit dem Grundstück verbundenen Rechte definiert.

Es handelt sich um ein Personalfolium<sup>1</sup>. Aus Datenschutzgründen wurden daher nur die für die Bewertung relevanten Grundstücke und Eintragungen dargestellt.

Es liegen keine Eintragungen von Herrschvermerken vor.

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige Nr. d. Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1,2	-		Gelöscht	
3	2		Aus Datenschutzgründen nicht dargestellt	
4	3		Gelöscht	
5	1	493/8	Kampfasse 8, Wohnbaufläche	921 m <sup>2</sup>

#### 3.3 Abteilung I (Eigentumsverhältnisse)

Herr xxx<sup>2</sup>.

#### 3.4 Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vorhanden.

Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Eintragung
1	4	Gelöscht
2	1	Leibgeding für [REDACTED]; löschbar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 24.04.2014 URNr. A 881/14 Notar Oliver Kuhn, Landsberg am Lech; eingetragen am 21.05.2014.
3	1,3	Rückauflassungsvormerkung für [REDACTED] gemäß Bewilligung vom 24.04.2014 URNr. A 881/14 Notar Oliver Kuhn, Landsberg am Lech; eingetragen am 21.05.2014.

<sup>1</sup> Das Personalfolium (§ 4 Abs. 1 GBO) erlaubt es, mehrere Grundstücke desselben Eigentümers in einem Grundbuch zusammenzufassen.

<sup>2</sup> Daten anonymisiert.

4,5	3	Gelöscht
6	5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ; K 56/24); eingetragen am 31.05.2024

Es wird auf Kapitel 2.2.3 verwiesen. Laut Beweisbeschluss ist nur die in Abt. II Nr. 2 eingetragene Belastung („Leibgeding“) zu bewerten. Die in Abt. II Nr. 3 eingetragene Rückauffassungsvormerkung ist nicht zu bewerten und wird rein nachrichtlich aufgeführt.

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird in der Regel bei Erteilung des Zuschlags gelöscht.

### **3.4.1 Erläuterung und Bewertung der Eintragungen**

Es wird auf Kapitel 6.3.15.5 verwiesen.

### **3.5 Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden)**

Eintragungen in Abt. III des Grundbuches werden bei der Bewertung üblicherweise nicht berücksichtigt. Nach vorherrschender Auffassung sollen Finanzierungskosten die Höhe des Marktwerts (Verkehrswerts) nicht beeinflussen.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

### **3.6 Identifizierung Bewertungsobjekt**

Das Bewertungsobjekt konnte anhand des Grundbuchs und der Flurkarte eindeutig identifiziert werden.

### **3.7 Sonstige Wertbeeinflussungen**

#### **3.7.1 Baulasten**

Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Entsprechende Eintragungen befinden sich innerhalb des Grundbuchs.

#### **3.7.2 Miet- und Pachtverträge**

Am Ortstermin konnte festgestellt werden, dass an der Türklingel mehrere Namen gelistet waren, die auf eine Bewohnung durch mehrere Personen hindeuten könnten (Annahme).

Hinweise oder konkrete Angaben zu Miet- und/oder Pachtverträgen lagen jedoch nicht vor.

#### **3.7.3 Öffentliche Förderung**

Es ergaben sich keine Hinweise auf eine öffentliche Förderung des Objektes. Es wird daher unterstellt, dass die gesetzlichen Vorgaben des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) nicht zum Tragen kommen.

#### **3.7.4 Denkmalschutz**

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 22.11.2024 liegen keine Eintragungen bezüglich einer Denkmaleigenschaft (Baudenkmal, Ensemble, Bodendenkmal, landschaftsprägendes Denkmal) am Bewertungsobjekt vor.

Rund 100 m Luftlinie in westlicher Richtung ist jedoch ein Bodendenkmal (Reihengräberfeld des frühen Mittelalters) verzeichnet.

### **3.7.5 Hochwasser**

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 22.11.2024 liegt das Bewertungsobjekt weder im Bereich eines festgesetzten noch eines vorläufigen Überschwemmungsgebiets. Zudem liegt kein Eintrag als Hochwassergefahrenfläche vor.

### **3.7.6 Naturschutz**

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 22.11.2024 liegt das Bewertungsobjekt weder innerhalb eines Naturschutzgebietes noch innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Zudem ist keine Eintragung als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet vorhanden.

### **3.7.7 Bergbau**

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass sich das Bewertungsobjekt innerhalb eines Bergbaugesbietes befindet. Es wird davon ausgegangen, dass kein Risiko vorhanden ist.

### **3.7.8 Weitere Rechte und Belastungen außerhalb des Grundbuchs**

Es sind keine weiteren Rechte, Lasten oder Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Abstandsflächenübernahmen, altrechtliche Dienstbarkeiten sowie sonstige Rechte nicht vorhanden sind. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## **4 Beschreibung und Beurteilung**

### **4.1 Immobilienmarkt**

Der Immobilienmarkt von Pürgen profitiert durch die Lage zwischen Ammersee und Lech und durch die Anbindung nach München über die nahe gelegene A96. München ist mit dem PKW in ca. einer Stunde erreichbar.

Wohnlagen in diesem Bereich werden im Allgemeinen gut nachgefragt und befinden sich in einem mittleren Preissegment. Mit Beginn der Zinswende und steigenden Bauzinsen hat eine Veränderung am Immobilienmarkt stattgefunden. Der Aufwärtstrend der letzten Jahre ist ausgebremst worden. Teilweise sind auch rückläufige Kaufpreise feststellbar. Deutliche Preisabschläge sind aufgrund der steigenden Energiekosten bei Immobilien mit schlechten energetischen Kennzahlen feststellbar. Gut gedämmte Gebäude stellen sich wertstabiler dar. Inflation und steigende Baukosten wirken sich teilweise auch dämpfend auf das Bodenwertniveau unbebauter Grundstücke aus.

Insgesamt kann der Immobilienmarkt in der Region, was Wohnraum anbetrifft, als nachfragegeprägt bei einem geringen Angebot klassifiziert werden. Es konnte jedoch festgestellt werden, dass sich das Angebot vergrößert.

## 4.2 Makrolage

### 4.2.1 Statistische Basisdaten<sup>3</sup>

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Landsberg am Lech
Gemeinde:	Pürgen
Fläche:	21,99 km <sup>2</sup>
Einwohner:	3.661 (Stand 31.12.2023)
Bevölkerungsdichte:	166 Einwohner je km <sup>2</sup>

Die Gemeinde hat vier Gemeindeteile. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gemeindeteil Ummendorf.

### 4.2.2 Geographische Lage und Entfernungen

Pürgen ist eine Gemeinde im Landkreis Landsberg am Lech und liegt zwischen Ammersee und Lech. Die Gemeinde gehört zur Planungsregion München.

Nach Landsberg am Lech sind es rund 6 km, nach Augsburg rund 50 km und nach München rund 64 km.

### 4.2.3 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Pürgen ist ländlich geprägt. Dennoch verfügt die Gemeinde nördlich wie südlich des Hauptortes über ein Gewerbegebiet mit überwiegend mittelständischen Unternehmen. Unternehmen von überregionaler Bedeutung sind kaum vorhanden.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Landsberg am Lech betrug 3,1 % (Stand September 2024). Im Vergleich dazu liegt die Arbeitslosenquote in Bayern zeitgleich bei 3,8 % und in Deutschland bei 6,0 %.

Die Beschäftigungslage im Landkreis zum Bewertungsstichtag ist durchschnittlich.

### 4.2.4 Infrastruktur und Freizeit

In Pürgen gibt es eine Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (Edeka). Die Versorgung für den aperiodischen Bedarf kann überwiegend in Landsberg am Lech gedeckt werden. Ein Allgemeinarzt ist am Ort vorhanden.

Das nächste Krankenhaus befindet sich in Landsberg am Lech.

Freizeitaktivitäten können überwiegend in den örtlichen Vereinen durchgeführt werden.

### 4.2.5 Verkehrsanbindung

Der nächste Anschluss an die Autobahn (A96) befindet sich in Landsberg am Lech (Ost).

---

<sup>3</sup> Quelle: Wikipedia (Abruf vom 22.11.2024)

In Landsberg am Lech besteht Anschluss an die deutsche Bahn. In Pürgen verkehren wenig frequente Buslinien der Landsberger Verkehrsgemeinschaft. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist unterdurchschnittlich. Die nächste Haltestelle der S-Bahn befindet sich in Geltendorf.

Die Verkehrsanbindung kann insgesamt als durchschnittlich bezeichnet werden.

#### **4.2.6 Betreuung – Bildung**

In Pürgen gibt es eine Grundschule und einen Kindergarten. Weiterführende Schulen befinden sich in Landsberg am Lech.

#### **4.2.7 Demographie**

Laut „Statistik Kommunal 2022“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik betrug das Bevölkerungswachstum zwischen den Jahren 2011 und 2021 in der Gemeinde Pürgen rund 8 %. Die Gemeinde wächst.

#### **4.2.8 Einkommen und Kaufkraft**

Die Kaufkraftkennziffer<sup>4</sup> für den Landkreis Landsberg am Lech (Stand 2023) beträgt 114,0 % (Deutschland = 100 %). Im Vergleich dazu beträgt die Kaufkraft im Nachbarlandkreis Weilheim Schongau 109,4 %.

Insgesamt ist die Kaufkraft im Landkreis Landsberg am Lech als überdurchschnittlich zu kategorisieren.

#### **4.2.9 Zusammenfassung**

Die Makrolage kann insgesamt als durchschnittlich bezeichnet werden (Einstufungsmöglichkeiten einfach – durchschnittlich – gut – sehr gut).

### **4.3 Mikrolage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im nordöstlichen Teil von Ummendorf innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets am Ortsrand.

Die unmittelbare Nachbarbebauung besteht überwiegend aus individueller Wohnbebauung in offener Bauweise. Die Wohnlage ist ruhig. Das Wohngebiet ist gut durchgrünt.

Südlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich eine größere unbebaute Fläche in innerörtlicher Lage.

Die Kampfasse ist ortsüblich ausgebaut und als Ortsstraße einzustufen. Der Straßenzug macht einen durchschnittlichen Eindruck. Ein Gehweg ist auf einer Straßenseite vorhanden.

Das Quartier ist von dörflicher Bestandsbebauung geprägt und macht einen durchschnittlichen Eindruck.

---

<sup>4</sup> MB-Research, Kaufkraft 2023 in Deutschland – Stadt- und Landkreise (wichtigste Variablen), Nürnberg 2023

## **4.4 Grundstück**

### **4.4.1 Größe, Zuschnitt, Topografie**

Die Größe des zu bewertenden Grundstücks Flurstück 493/8 der Gemarkung Ummendorf beträgt laut Grundbuch 921 m<sup>2</sup>. Dies deckt sich auch mit der Angabe auf dem Flurstücksnachweis.

Das Bewertungsgrundstück weist einen nahezu rechteckigen Zuschnitt auf. Im Nordosten verspringt die Grundstücksgrenze geringfügig. Die übrigen Grundstücksgrenzen verlaufen weitgehend gerade. Das Bewertungsgrundstück fällt von West nach Ost leicht ab.

Das Bewertungsgrundstück ist aufgrund seines Zuschnitts und seiner Topografie für die bauliche Nutzung geeignet.

Der Grundstückszuschnitt ist dem Lageplan in den Anlagen zu entnehmen.

### **4.4.2 Erschließung**

Das Grundstück ist nach Aktenlage voll erschlossen. Es ist an die öffentliche Wasserversorgung und an den Kanal angeschlossen. Laut äußerem Anschein sind Anschlüsse für Strom vorhanden.

Ferner teilte die Verwaltungsgemeinschaft Pürgen am 29.08.2024 schriftlich mit, dass zur Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Pürgen zur erstmaligen Herstellung von Straßen keine Beiträge offen sind. Der Verwaltung sind momentan keine weiteren Erschließungsmaßnahmen bekannt.

Ferner wurde uns von Seiten der Verwaltungsgemeinschaft Pürgen am 29.08.2024 mitgeteilt, dass zur Beitrags- u. Gebührensatzung zur Wasserabgabensatzung der Gemeinde Pürgen (BGS-WAS) als auch zur Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Pürgen (BGS-EWS) es eine Geschossflächenmehrung (Dachausbau) gibt.

Bezüglich der Geschossflächenmehrung (Dachausbau) sind folgende Beiträge offen (Stand August 2024):

BGS-WAS 409,86 €

BGS-EWS 2.128,64 € – Nebenforderung 85,00 €.

Die Berücksichtigung von insgesamt rund 2.624 € erfolgt in Kapitel 6.3.15.4.

Es wird innerhalb der weiteren Bewertung von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

### **4.4.3 Orientierung**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut. Das Wohnhaus samt Garage ist im nördlichen Grundstücksbereich angesiedelt. Der Garten zeigt überwiegend nach Süden und nach Osten.

Der Hauseingang liegt im Norden. Die Zufahrt zur Garage erfolgt ebenfalls von Norden.

### **4.4.4 Baurechtliche Situation, Entwicklungszustand**

Laut schriftlicher Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Pürgen vom 29.08.2024 liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplan Nr. 21-21.2, Ummendorf-Ost. Der Bebauungsplan beinhaltet eine 1. und 2. Änderung die objektbezogen sind und den Geltungsbereich der Kampfgasse 8 nicht beinhalten.

Es wird angemerkt, dass der Bebauungsplan östlich des Bewertungsobjekts eine geplante Zufahrtsstraße zu den zum Bewertungsstichtag noch nicht bebauten Flächen südlich des Bewertungsgrundstücks enthält.

Abbildung Nr. 2<sup>5</sup>:



Der Bebauungsplan (BPlan) weist im Bereich des Bewertungsobjekts folgende wesentliche Festsetzungen auf:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung:
  - Zwingend nur ein Vollgeschoss
  - Dachneigung 22 – 28 Grad; bei Anbau mit Schleppdach mit Kniestock max. 75 cm

Baugrenzen<sup>6</sup> sind vorhanden.

<sup>5</sup> Ausschnitt aus dem BPlan Nr. 21-21.1 „Ummendorf Ost“ – graphischer Teil mit roter Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks durch die Sachverständige

<sup>6</sup> Eine Baugrenze ist die im Bebauungsplan (BPlan) festgesetzte (blaue) Linie, welche von Gebäuden oder deren Teilen nicht überschritten werden darf. Wenn eine Baugrenze festgelegt ist, kann innerhalb dieses Baufensters das Gebäude entsprechend den gesetzlichen Richtlinien frei positioniert werden.

Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten (siehe Vorgarten im Norden).

Der Flächennutzungsplan liegt in der Regel in nicht flächenscharfer Ausfertigung vor. Im Bereich des Bewertungsobjekts sind Wohnbauflächen (W) verzeichnet.

Es handelt sich im Bereich des Bewertungsobjekts um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021.

#### **4.4.5 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Es liegt am Objekt ein Bebauungsplan vor (siehe Kapitel 4.4.4).

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus samt Doppelgarage bebaut.

Das Wohnhaus weist ein Vollgeschoss auf (Erdgeschoss). Das Dachgeschoss wird baurechtlich als Vollgeschoss eingeschätzt, da mehr als zwei Drittel der Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m aufweisen.

Die Geschossfläche ist nach § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Geschossflächen wurden überschlägig aus den vorliegenden Bauplänen digital abgegriffen und gerundet. Vom Dachgeschoss lag kein Grundriss vor. Die Flächen im Dachgeschoss wurden daher geschätzt. Abweichungen können vorhanden sein.

Wird als Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Abs. 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. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen.

Somit ergeben sich folgende Geschossflächen (GF) bzw. wertrelevante Geschossflächen (WGF) des Wohnhauses. Die Angaben wurden auf volle Zahlen gerundet.

Wohnhaus	Geschossfläche	wertrelevante Geschossfläche
Erdgeschoss	160 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	0 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
Gesamt	160 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>

Somit ergibt sich eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von rund 0,30 (= 280 m<sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche) / 921 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

#### **4.4.6 Nutzung**

Laut äußerem Anschein liegt eine Wohnnutzung vor. Aufgrund fehlender Innenbesichtigung konnte die tatsächliche Nutzung nicht abschließend geklärt werden.

#### **4.4.7 Satzungen**

Laut schriftlicher Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Pürgen vom 29.08.2024 gibt es am Bewertungsobjekt eine Stellplatzsatzung.

Es wurde nicht mitgeteilt, dass das Bewertungsgrundstück im Bereich einer Sanierungssatzung und/oder eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches liegt.

#### **4.4.8 Grund- und Bodenbeschaffenheit**

Die Prüfung der Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Tragfähigkeit etc.) sind nicht Teil der Verkehrswertermittlung im Sinne dieses Gutachtens. Untersuchungen dieser Art werden von Spezialisten durchgeführt. Konkrete Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrunds sowie den Grundwasserstand werden daher nicht getroffen. Es wird davon ausgegangen, dass sich aus der Beschaffenheit des Untergrunds und den Grundwasserverhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen ergeben. Ein Bodengutachten lag zur Bewertung nicht vor.

#### **4.4.9 Altlasten, Kontaminierungen**

Eine Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehört nicht zum Gutachtauftrag und wurde nicht weiter geprüft. Im Rahmen der Erstattung dieses Gutachtens wurden lediglich die vorgelegten Unterlagen gesichtet und am Ortstermin auf Auffälligkeiten geachtet.

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamts Landsberg (Bodenschutz) vom 05.09.2024 bestehen für das Flurstück 493/8 der Gemarkung Ummendorf keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

Im Rahmen des Gutachtens wird von Altlastenfreiheit ausgegangen.

### **4.5 Gebäude**

Die Gebäudebeschreibung (siehe Kapitel 4.5) und die Baubeschreibung (siehe Kapitel 4.6) vermitteln einen Gesamteindruck und können nicht als vollständig und abschließend betrachtet werden. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

Die Beschreibung stützt sich im Wesentlichen auf die Aktenlage und nur teilweise auf die Erkenntnisse am Ortstermin. Die Akten weisen zudem nicht alle wertrelevanten Informationen auf.

Die Gebäudebeschreibung und die Baubeschreibung erfolgen daher nach bestem Wissen und Gewissen. Abweichungen können gegeben sein.

#### **4.5.1 Art**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaut. Es handelt sich um individuellen Wohnungsbau.

#### **4.5.2 Baujahr**

Das exakte Baujahr (im Sinne der Fertigstellung) konnte nicht ermittelt werden.

Der Bewertung lag der Baugenehmigungsbescheid vom 18.02.1976 vor. Die Eingabepläne sind aus dem Jahr 1975. Das Baujahr wurde daher auf das Jahr 1976 geschätzt.

Das Baujahr erscheint in Abgleich mit dem Baustil, der Bausubstanz und den vorliegenden Bauunterlagen plausibel.

#### **4.5.3 Wohnflächen – Nutzflächen**

Für die Ermittlung von Wohnflächen von nicht preisgebundenem Wohnraum liegt keine bindende Verordnung vor. Die Wohnflächenverordnung ist lediglich bei der Ermittlung von Wohnflächen nach dem Wohnraumförderungsgesetz zwingend anzuwenden.

Der Bewertung lag keine Wohnflächenberechnung vor. Zudem lagen nur Grundrisse vom Erdgeschoss und vom Untergeschoss vor.

Die Wohnfläche im Erdgeschoss wurde daher überschlägig aus den Planunterlagen entnommen. Die Flächen für die Terrasse wurden zu einem Viertel in Ansatz gebracht. Da die Angaben auf den Plänen in der Regel Rohbaumaße darstellen, wurde ein Putzabzug in Höhe von 3 % vorgenommen. Im Erdgeschoss liegen rund 141 m<sup>2</sup> Wohnflächen vor.

Ein Grundriss des Dachgeschosses lag nicht vor. Die Wohnfläche des Dachgeschosses wurde anhand gängiger Flächenumrechnungskoeffizienten grob überschlägig auf zwei Drittel der Brutto-Grundfläche geschätzt, was rund 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche entspricht.

Es sind weitere Nutzflächen im Keller und in der Garage vorhanden.

#### 4.5.4 Brutto-Grundflächen

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie wurde anhand der Grundrisse überschlägig ermittelt. Die Angaben wurden auf volle Quadratmeter gerundet.

Die Grundfläche wurde zudem anhand des BayernAtlas abgegriffen und erscheint mit den Angaben auf den Grundrissen stimmig.

Geschoss Wohnhaus	Brutto-Grundfläche (gerundet)
Untergeschoss	160 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	160 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	160 m <sup>2</sup>
Gesamt	480 m <sup>2</sup>

Geschoss Garage	Brutto-Grundfläche (gerundet)
Untergeschoss	49 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	49 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	49 m <sup>2</sup>
Gesamt	147 m <sup>2</sup>

#### 4.5.5 Energetische Eigenschaften

Zur Erstattung dieses Gutachtens wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Nach den Erkenntnissen am Ortstermin kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass das Bewertungsobjekt aufgrund des Baujahres, der Bauweise und des Zustandes über einen unterdurchschnittlichen energetischen Zustand verfügt. Bei dieser Beurteilung handelt es sich um eine Grobschätzung der Sachverständigen. Für eine konkrete Einschätzung ist ein Energieausweis einzuholen.

#### **4.5.6 Barrierefreiheit**

Barrierefrei sind im Sinne des § 4 Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) bauliche Anlagen, die für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.

Der Zugang zum Hauseingang erfolgt über drei Stufen. Zudem sind die Geschosse laut Planunterlagen nur über das Treppenhaus erreichbar. Ein Aufzug ist in den Unterlagen nicht feststellbar. Barrierefreiheit, wie oben definiert, konnte nicht festgestellt werden.

#### **4.5.7 Zustand**

Nach äußerem Anschein kann festgestellt werden, dass sich das Bewertungsobjekt weitgehend im Zustand des Baujahres präsentiert.

#### **4.5.8 Modernisierungen**

Dem äußeren Anschein nach konnten von der Sachverständigen keine wesentlichen Modernisierungen festgestellt werden.

#### **4.5.9 Baumängel – Bauschäden**

Unter Baumängeln werden Fehler des Bauwerkes verstanden, die bei der Bauausführung entstanden sind. Sie erweisen sich meist als nachhaltig und sind teilweise irreparabel. Dazu gehören beispielsweise die fehlende oder unzureichende Dämmung gegen Feuchtigkeit, Kälte, Wärme, Geräusche, Verwendung ungeeigneter Baustoffe sowie Fundamentierungs- und Bewehrungsfehler.

Unter Bauschäden versteht man solche Schäden, die durch gewaltsame äußere Einwirkung oder durch Vernachlässigung der Instandhaltung (z.B. unterlassene oder unzureichende Reparaturen) entstanden sind. Sie können auch infolge von Baumängel (Mangelfolgeschäden) entstehen.

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln oder Bauschäden müssen bei der Bewertung entsprechend gesondert berücksichtigt werden.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Es liegt Instandhaltungstau vor. Folgende Baumängel und Bauschäden konnten nach äußerem Anschein festgestellt werden:

- Abwitterungen an Holzbauteilen (Fenster, Giebelbretter, Balkon)
- Zuwegung zum Haus und zur Garage mit Unebenheiten, Schäden im Belag und Moosbildung
- Rissbildung am Sockel Nordfassade

Die Erfassung des Werteeinflusses der Baumängel und Bauschäden erfolgt in Kapitel 6.3.11.

Ein Verdacht auf Hausschwamm konnte durch rein äußeren Augenschein (d.h. Feststellung eines deutlichen Fruchtkörpers mit Oberflächenmycel im Rahmen der Außenbesichtigung) nicht festgestellt werden. Untersuchungen dazu wurden nicht durchgeführt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Es wird auch auf Kapitel 2.8 verwiesen.

### **4.6 Baubeschreibung**

Beschrieben werden in den folgenden Kapiteln die dominierenden Bereiche der konstruktiven Merkmale, der Aufteilung des Gebäudes, des technischen Ausbaus und der Ausstattungsmerkmale, soweit bekannt.

#### 4.6.1 Wohnhaus

##### 4.6.1.1 Aufteilung

Untergeschoss	Treppenhaus und Gang Keller Keller Hobby-Raum Keller Waschküche Heizungsraum Zugang zum Keller (Garage)
Erdgeschoss	Windfang Diele und Treppenhaus Bad WC Büro Küche Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse Flur mit Besenschrank Kinderzimmer Zugang zur Garage
Dachgeschoss	unbekannt

##### 4.6.1.2 Konstruktion, Technischer Ausbau, Ausstattung

Der Baubeschreibung vom 08.11.1975 ist zu entnehmen:



<p>1. Des Bauherrn Zu- und Vorname Anschrift</p>	
<p>2. Bezeichnung des Bauvorhabens und seine Nutzung (z. B. Einfamilienhaus mit einer Pkw-Garage)</p>	<p>Wohnhausneubau mit PKW-Garage in 8911 Ummendorf, Gemeinde Pürgen</p>
<p>3. Baugrundstück, Straße, Nr., Fl. Nr. u. Gemarkung</p>	<p>Flurstück Nr. 493/8 Gemarkung Ummendorf Kampfgasse 8</p>
<p>4. Erschließung: Straße, Trinkwasser-, Strom-, Gas- u. Wärmeversorgung; Abwasser- und Müllbeseiti- gung; Baugrund- u. Grund- wasserhältnisse</p>	<p>Straße, Trinkwasserleitung u. Stromversorgung be- reits vorhanden. Abwasserbeseitigung über Klär- grube u. Sickerschacht in den Untergrund. Grundwasserstand ca. 6-10 m unter Gelände.</p>
<p>5. Maßnahmen für Schallschutz Erschütterungsschutz Feuchtigkeitschutz Wärmeschutz Brandschutz</p>	<p>Nach den neuesten DIN-Vorschriften !</p>
<p>6. Baustoffe und Konstruktion **)</p> <p>Fundament Kellerwände Geschoßaußenwände Geschoßinnenwände Trennwände Brandwände Decken Böden Bedachung Fenster Türen Treppen Lichtschächte Lüftungsanlagen Müllschlucker</p> <p>**) Ausführliche Beschreibung über die Art der Baustoffe, der Bau- teile, der Konstruktion usw. (z. B. Dichtung und Betongüte des Fundaments Stärke der Wände, ob tragend oder nicht tragend usw. ob Massivdecken, Parkett usw. ob harte, weiche, begehbare Be- dachung, Schutzvorrichtungen usw. ob Treppen mit oder ohne Geländer usw. ob Doppel- oder Verbund- fenster usw.)</p>	<p>Fundamente in Stampfbeton B 160 Kellerwände in Stampfbeton B 225, 30 cm st Geschoßaußenwände in Poroton od. gleichw. 30 cm st Geschoßinnenwände in HLZ-Ziegel, 24 bzw. 11,5 cm st Brandwände in HLZ-Ziegel 24 cm st Alle Decken in Stahlbeton B 225, 16 cm st. n. Statik Alle Böden auf schwimmenden Estrich Bedachung mit Flachdachpfannen rot <del>rot-rot-rot</del> Holzfenster mit Isolierverglasung Holztürfutter mit furnierten Edelholztüren Stahlbetontreppen mit Marmorstufen u. Schmiedeeisen- geländer.</p> <p>Lichtschächte im Keller.</p> <p>sonst siehe Eingabeplan vom 8. Nov. 1975.</p>

\*) Nach § 4 der Bauvertragsverordnung (BauVerV) i. d. F. vom 21. 8. 1969 (GVBl. S. 286) ist in der Baubeschreibung das Vorhaben, insbesondere seine Konstruktion und seine Nutzung zu erläutern, soweit das zur Beauftragung erforderlich ist und die notwendigen Angaben nicht in den Lageplan und in die Bauzeichnung aufgenommen werden können. Baubeschreibung für gewerbliche Anlagen siehe Boorberg-Vordruck 602/3.



#### 4.6.1.3 Außenanlagen

Einfriedungen	Das Grundstück ist eingefriedet.
Befestigungen	Wege zum Haus sind befestigt
Grünbereiche	Der Garten ist angelegt und besteht aus Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern

#### 4.6.2 Garage

Es ist eine PKW-Doppelgarage in Massivbauweise vorhanden. Die Außenwände sind verputzt und gestrichen. Die Garage verfügt über ein Schleppdach und ist mit dem Wohnhaus verbunden. Die Garagen verfügt über zwei Schwingtore.

## 5 Zusammenfassende Beurteilung

Es fand eine reine Außenbesichtigung statt. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein rund 48 Jahres Einfamilienhaus im Landhausstil mit Doppelgarage. Die zu bewertende Liegenschaft präsentiert sich nach rein äußerem Anschein weitgehend im Zustand des Baujahres. Instandhaltungsstau ist feststellbar.

Das Bewertungsobjekt weist mit 921 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche aus heutiger Sicht eine Übergröße auf. Der Garten ist nach Süden und nach Osten ausgerichtet.

Laut Planunterlagen sind Wohnhaus und Garage unterkellert. Im Keller der Garage befindet sich laut Aktenlage der Öltank für die Öl-Zentralheizung.

Das Wohnhaus weist ein Vollgeschoss auf. Das Dachgeschoss hat eine geringe Dachneigung.

Die Grundrisskonzeption im Erdgeschoss ist gängig. Die Wohnräume im Erdgeschoss sind über den Flur bzw. die Diele zu erreichen.

Vom Dachgeschoss lagen keinerlei Unterlagen vor (keine Grundrisse, keine Informationen zum Ausbaugrad etc.). Laut Mitteilung der Verwaltungsgemeinschaft Pürgen hat eine Mehrung der Geschossflächen durch einen Dachgeschossausbau stattgefunden. Laut Überlassungsvertrag vom 22.04.2014 wurde ein Wohnungsrecht an der Wohnung im Dachgeschoss vereinbart, was ebenfalls auf ein ausgebautes Dachgeschoss schließen lässt. Für die weitere Bewertung wird ein rechtskonform ausgebautes Dachgeschoss unterstellt.

Dem rein äußerem Anschein nach konnten keine wesentlichen Modernisierungen festgestellt werden.

Die Wohnlage ist deutlich ländlich geprägt. Infrastrukturelle Einrichtungen sind in der Gemeinde überschaubar. Das Quartier ist gut durchgrünt.

Die Kampfasse ist eine Nebenstraße. Das Wohnumfeld ist von Bestandsgebäuden in offener Bauweise geprägt. Ein direkter Anschluss des Bewertungsobjekts an die öffentliche Verkehrsfläche ist vorhanden.

Aufgrund der Objekteigenschaften hat das Bewertungsobjekt eine unterdurchschnittliche Marktgängigkeit.

## 6 Verkehrswert

### 6.1 Verfahrenswahl

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschreibt für die Ermittlung von Verkehrswerten drei normierte Wertermittlungsverfahren. Dort finden sich das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) sowie das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).

Der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV 2021) ist zu beachten. Bei Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Hierzu ist die Modellbeschreibung heranzuziehen. Der Grundsatz der Modellkonformität ist zu priorisieren. Liegen für den maßgeblichen Stichtag nur Daten vor, die nicht nach der ImmoWertV 2021 ermittelt worden sind, so ist der Bewertung dasselbe Modell zugrunde zu legen, nach dem die Daten abgeleitet worden sind. In diesem Fall kann von der ImmoWertV 2021 abgewichen werden.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage. Solche Objekte werden in der Regel unter Eigennutzungsgesichtspunkten nachgefragt. Der Substanzwert steht im Vordergrund. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt daher aus dem Sachwert. Zur Plausibilitätskontrolle wurden weitere Veröffentlichungen herangezogen.

### 6.2 Bodenwert

Der Bodenwert ist nach Maßgabe der §§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Dabei soll der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt werden (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen (§ 25 ImmoWertV 2021).

Das Bewertungsobjekt liegt in einem ländlichen Bereich. In diesem stehen häufig keine ausreichende Zahl an geeigneten Vergleichspreisen für ein Vergleichswertverfahren (unmittelbarer Vergleich) zur Verfügung. Zudem weist das Bewertungsgrundstück eine Übergröße auf. Auf schriftliche Anfrage lieferte der Gutachterausschuss beim Landkreis Landsberg am Lech trotz Ausweitung der Suchkriterien nur vier annähernd vergleichbare Kauffälle.

Die ImmoWertV sieht in § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021 vor, dass neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden kann.

Es wird auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen, die schriftlich abgefragt wurden. Diese wurden durch vergleichbare Verkaufsfälle vom zuständigen Gutachterausschuss (GAA) ermittelt. Weitere Auswertungen werden zur Plausibilisierung herangezogen.

#### 6.2.1 Bodenrichtwert

Im Bereich des Bewertungsobjektes wurde von Seiten des Gutachterausschusses beim Landkreis Landsberg am Lech ein Bodenrichtwert in Höhe von 650 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte sind aus der Kaufpreissammlung abgeleitete Durchschnittswerte in Euro pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, die sich auf unbebaute, baureife Grundstücke beziehen.

Es werden folgende Rahmenparameter zum Richtwertgrundstück angegeben:

- Bodenrichtwert-Zone: 181 141 04;
- Entwicklungszustand: baureifes Land;
- Art der baulichen Nutzung: Wohnbauflächen;
- Maß der baulichen Nutzung: WGFZ 0,5;
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: erschließungs- und kostenerstattungsfrei.

### **6.2.2 Wertentwicklung**

Die Wertentwicklung zwischen dem Bodenrichtwert (Stand 01.01.2022) und dem Bewertungsstichtag (11.01.2024) wird geschätzt. Aktuellere Daten liegen zum Bewertungsstichtag noch nicht vor.

Die Wertentwicklung im Zeitablauf wird aufgrund der veränderten Marktlage (siehe Kapitel 4.1) als stagnierend geschätzt. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

### **6.2.3 Lage**

In der Bodenrichtwertzone befinden sich überwiegend durchschnittliche Lagen. Das Bewertungsobjekt weist ebenfalls überwiegend durchschnittliche Lageparameter auf. Es wurde daher keine Anpassung vorgenommen.

### **6.2.4 Besonnung**

Der Garten ist überwiegend nach Süden und nach Osten ausgerichtet, was als positiv gewertet werden kann. Es wurde daher ein Zuschlag in Höhe von 5 % auf den Bodenrichtwert angesetzt. Das deckt sich auch mit der Fachliteratur<sup>7</sup>. Der Korrekturfaktor beträgt 1,05.

### **6.2.5 Zuschnitt**

Das Bewertungsgrundstück weist einen nahezu rechteckigen Zuschnitt auf. Der Zuschnitt ist gängig. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

### **6.2.6 Grundstücksgröße**

Von Seiten des Gutachterausschusses wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zur Grundstücksgröße gemacht. Zudem werden keine entsprechenden Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Grundstücksgröße angegeben.

Das Bewertungsgrundstück weist eine leichte Übergröße auf. Im Bereich individueller Wohnungsbau auf dem Land wird ein größeres Grundstück in der Regel nicht nachteilig beurteilt. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

### **6.2.7 Ausnutzung**

Das Bewertungsobjekt weist eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,30 aus (siehe Kapitel 4.4.5.).

---

<sup>7</sup> Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, Köln, 2. Auflage 2017, Seite 110

Das Bodenrichtwertgrundstück weist eine WGFZ von 0,5 aus.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht folgende Umrechnungskoeffizienten:

WGFZ	Umrechnungskoeffizient
0,5	1,0
0,30	0,877

Der Korrekturfaktor beträgt daher gerundet 0,88.

### 6.2.8 Topografie

Es liegen übliche topografische Verhältnisse vor. Es erfolgt keine weitere Wertkorrektur.

### 6.2.9 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Bodenrichtwert Bauland (Stand 01.01.2024)	650 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor Besonnung	1,05
Korrekturfaktor Ausnutzung	0,88
<b>Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (Bauland)</b>	<b>601 €/m<sup>2</sup></b>

### 6.2.10 Ableitung Bodenwert

Der Bodenwert wird daher wie folgt ermittelt:

Fläche Bauland	921 m <sup>2</sup>
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	601 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert (Bauland)</b>	<b>553.521 €</b>

Der Bodenwert beträgt gerundet 554.000 €.

## 6.3 Sachwert

### 6.3.1 Beschreibung des Verfahrens

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 geregelt. Es basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung bautechnischer Merkmale.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage im Sinne des § 36 ImmoWertV 2021, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV 2021 und dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert.

Der Herstellungswert der baulichen Anlage basiert auf dem Ansatz von durchschnittlichen Normalherstellungskosten (NHK), welcher die zum Stichtag am Objekt vorgefundene Bauausführung und die Ausstattungsstandards berücksichtigt. Es handelt sich hierbei um modellhafte Kosten, die sich bei baulichen Anlagen bei Errichtung eines vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Als Ansatz für die Herstellungskosten werden die vom Bundesministerium für Justiz im Bundesanzeiger veröffentlichten Kostenkennwerte (Normalherstellungskosten) herangezogen. Die in der Bekanntmachung vom 18.10.2012 veröffentlichten NHK 2010 stellen den derzeit aktuellen Stand an Kostenkennwerten dar. Die NHK 2010 beziehen sich auf einen Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste, werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle Baupreisindex des statistischen Bundesamtes heranzuziehen.

Zur Anpassung der durchschnittlichen Normalherstellungskosten an die regionalen Verhältnisse werden Regionalfaktoren herangezogen, die vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss veröffentlicht werden.

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts sind die Herstellungskosten mit dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der Alterswertminderungsfaktor wird gebildet aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Eine Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfolgt mit Hilfe eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem Sachwertfaktor erhält man den marktangepassten vorläufigen Sachwert.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (z.B. Baumängel und Bauchschäden).

### **6.3.2 Bewertungszustand**

Das Objekt wird im Ist-Zustand bewertet.

### **6.3.3 Herstellungskosten**

Die Herstellungskosten werden anhand der Normalherstellungskosten (NHK) modellhaft pro m<sup>2</sup> BGF ermittelt. Bei den Normalherstellungskosten handelt es sich um Neubaukosten. Es werden die aktuellen NHK 2010, wie in der Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 beschrieben, angesetzt. Die Kostenansätze werden mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes an die aktuellen Wertverhältnisse angepasst, sie enthalten die Mehrwertsteuer sowie die Baunebenkosten.

### **6.3.4 Modernisierungen**

Laut rein äußerem Anschein konnten keine wesentlichen Modernisierungen festgestellt werden.

### **6.3.5 Gebäudeart**

Laut Anlage 4 zur ImmoWertV wird eine Unterteilung nach Gebäudearten vorgenommen. Laut dieser ist das Wohnhaus der Gebäudeart 1.01 (freistehende Einfamilienhäuser mit Keller, Erdgeschoss und voll ausgebautem Dachgeschoss) zuzuordnen.

Die Garage ist der Gebäudeart 14.1 (Mehrfachgaragen) zuzuordnen.

### **6.3.6 Gebäudestandard**

Der Gebäudestandard des Wohnhauses ist gemäß Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Er unterteilt sich in die Standardstufen 1 bis 5 (1=sehr einfach, 2=einfach, 3=mittel, 4= gehoben, 5 = stark gehoben). Durch Gewichtung der einzelnen Einstufungen ergibt sich der Gebäudestandard des Bewertungsobjekts. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

Es wird für die weitere Bewertung ein einfacher bis durchschnittlicher Ausstattungsstandard angenommen (Stufe 2,5).

Garagen in Massivbauweise sind Standardstufe 4 zuzuordnen.

### **6.3.7 Kostenkennwert**

Der Kostenkennwert des Wohnhauses in Standardstufe 2 beträgt 725 €/m<sup>2</sup> BGF und in Standardstufe 3 beträgt rund 835 €/m<sup>2</sup> BGF. Für Standardstufe 2,5 wurde der Wert gemittelt und beträgt 780 €/m<sup>2</sup> BGF. Die Baunebenkosten in Höhe von 17 % sind in diesem Ansatz enthalten. Für den zu bewertenden Gebäudetyp sind in der NHK 2010 keine weiteren Korrekturfaktoren angegeben.

Für die Garage ergibt sich ein Kostenkennwert von 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF. Die Baunebenkosten in Höhe von 12 % sind in diesem Ansatz enthalten.

### **6.3.8 Regionalfaktor**

Vom örtlichen Gutachterausschuss werden keine Angaben zum Regionalfaktor gemacht. Der Regionalfaktor wird mit 1,0 zum Ansatz gebracht.

### **6.3.9 Baupreisindex**

Der zum Wertermittlungsstichtag gültige Baupreisindex für Wohngebäude (Stand 2. Quartal 2024, veröffentlicht am 12.07.2024) beträgt 182,5 % (Basisjahr 2010 = 100). Der Korrekturfaktor beträgt 1,825.

### **6.3.10 Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen**

Bezüglich der Beschreibung der baulichen Außenanlagen wird auf Kapitel 4.6.1.3 verwiesen. Weiterhin sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die baulichen Außenanlagen sollen nach § 37 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen oder durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Es handelt sich um Erfahrungssätze, die sich als Prozentsatz an dem Grundstückssachwert zum Wertermittlungsstichtag orientieren.

Es sind durchschnittliche Anlagen vorhanden (Hofffläche, Gehwege, Einfriedung). Es wurde daher ein Ansatz in Höhe von 5 % vorgenommen.

### **6.3.11 Gesamtnutzungsdauer, Baualter, relatives Alter, Restnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen entsprechend ihrer Zweckbestimmung nach wirtschaftlich vernünftigen Gesichtspunkten nutzbar sind. Die Gesamtnutzungsdauer ist nicht von Anfang an exakt feststellbar. Sie wird üblicherweise aus Erfahrungswerten der Vergangenheit abgeleitet. Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 liefert hierzu Anhaltswerte.

Die Restnutzungsdauer (RND) wird aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter der baulichen Anlage berechnet. Modernisierungen können zur Erhöhung der Restnutzungsdauer, unterlassene Instandhaltung in der Regel zu kürzerer Restnutzungsdauer führen. Die berechnete Differenz ist zudem daraufhin zu prüfen, ob sie dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

#### **6.3.11.1 Wohnhaus**

Laut Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus zum Ansatz gebracht. Das Baualter beträgt demnach 48 Jahre (2024-1976).

Modernisierungen können zur Erhöhung der Restnutzungsdauer, unterlassene Instandhaltung in der Regel zu kürzerer Restnutzungsdauer führen. Anlage 2 zur ImmoWertV 2021 liefert ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Der Einzelfall ist sachverständig zu würdigen.

Es konnten nach rein äußerem Anschein nach keine wesentlichen Modernisierungen festgestellt werden.

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter} = 80 \text{ Jahre} - 48 \text{ Jahre} = 32 \text{ Jahre}$$

Es wurde daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Wohnhaus von 32 Jahren in Ansatz gebracht.

### 6.3.11.2 Garage

Laut Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 wird eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren für die Garage zum Ansatz gebracht.

Die Garage teilt jedoch das Schicksal des Hauptgebäudes (Wohnhaus). Zudem ist sie vom Dach des Wohnhauses überdeckt und direkt an das Hauptgebäude angebaut worden. Es wurde daher eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für die Garage in Ansatz gebracht.

Es wurde daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer für die Garage von 32 Jahren in Ansatz gebracht.

### 6.3.12 Alterswertminderungsfaktor

Alterswertminderungsfaktor Wohnhaus = Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer = 32 Jahre / 80 Jahre = 0,40.

Alterswertminderungsfaktor Garage = Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer = 32 Jahre / 80 Jahre = 0,40.

### 6.3.13 Besondere Bauteile

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, sind in der Regel zusätzlich in Ansatz zu bringen. In der Praxis erfolgt dies durch die Ermittlung eines pauschalen Zeitwertes.

In der vorliegenden Bewertung werden folgende besondere Bauteile berücksichtigt.

Die Einstufung erfolgte nach den Erfahrungswerten der Sachverständigen und in Anlehnung an die Fachliteratur<sup>8</sup>. Es werden daher folgende Ansätze (Neuwert) vorgenommen:

Balkon	3.000 €
Außentreppe	3.000 €
Terrasse	2.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>8.000 EUR</b>

Unter Berücksichtigung des Alterswertminderungsfaktors erfolgt ein Ansatz für die Besonderen Bauteile in Höhe von rund 3.200 € (= 8.000 € x 0,40).

<sup>8</sup> Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, Köln, 2. Auflage 2017, Seite 324 ff.

### 6.3.14 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entstanden ist. Aus diesem Grund muss bei der Sachwertermittlung zusätzlich die Marktsituation berücksichtigt werden, um zum Verkehrswert zu gelangen. Hierzu werden üblicherweise Sachwertfaktoren von den jeweiligen Gutachterausschüssen veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Landsberg am Lech veröffentlicht keinen aktuellen Grundstücksmarktbericht und auch keine Sachwertfaktoren. Es wird daher hilfsweise auf weitere Quellen zurückgegriffen.

Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg veröffentlicht in seinem Marktbericht 2023 (Datengrundlage 2023) Sachwertfaktoren für Ein- bis Zweifamilienhäuser. Bei einem relativen Bodenwert bis 899 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 0,98 (Standardabweichung 0,13) angegeben. Zudem werden Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert ausgewiesen. Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 895.000 € ergibt sich ein Sachwertfaktor von rund 0,91.

Ummendorf ist nicht unmittelbar mit den oben genannten Auswertungen vergleichbar.

Der Sachwertfaktor wird daher unter Berücksichtigung des Bewertungsstichtages in einer Bandbreite von 0,80 bis 0,90 angesiedelt. Durch Benotung und Gewichtung wird der Sachwertfaktor konkretisiert:

Einflussgröße	Ausprägung			Gewicht	Wert
	0	1	2		
Lage	einfach	mittel	gut	0,3	1
Angebotssituation	Angebotsüberhang	Ausgeglichen	Nachfrageüberhang	0,3	1,5
Restnutzungsdauer	< 30 Jahre	30 - 50 Jahre	> 50 Jahre	0,15	1
Instandhaltungszustand	eingeschränkt	normal	gut	0,15	0
Ausstattungsstandard	einfach	mittel	gehoben	0,1	0,5
<b>Spanne Marktanpassung</b>	<b>MIN</b>	<b>MAX</b>		<b>Marktanpassung</b>	
	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>		<b>0,85</b>	

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf gerundet 0,85 geschätzt.

### 6.3.15 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss zugesteht. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht berücksichtigt wurden, sind sie im Sachwertverfahren durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung separat zu berücksichtigen. Man versteht darunter z.B. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel oder Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, einen überdurchschnittlichen Erhaltungszustand, möglicherweise zu berücksichtigende Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogene Rechte oder Belastungen.

#### 6.3.15.1 Besondere Bauteile

Es werden besondere Bauteile in Höhe von 3.200 € in Ansatz gebracht (siehe Kapitel 6.3.13).

### 6.3.15.2 Baumängel / Bauschäden

Wie in Kapitel 4.5.9 beschrieben liegen Baumängel/Bauschäden vor. Der Werteinfluss wird anhand von Schadensbeseitigungskosten grob überschlägig geschätzt.

Gewerk	Werteinfluss
Holzbauteile streichen, Risse schließen, Farbe ausbessern	5.000 €
Zuwegungen (zum Haus, Garage) erneuern	5.000 €
<b>Total</b>	<b>10.000 €</b>

Es wurden für die Baumängel und Bauschäden rund 10.000 € als Wertnachteil in Ansatz gebracht.

### 6.3.15.3 Sicherheitsabschlag fehlende Innenbesichtigung

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit über den Ausbaugrad, die Ausstattung und den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, wird ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

Die Höhe des Sicherheitsabschlages ist sowohl abhängig vom angenommenen Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes als auch vom unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen durch Mängel und Schäden.

Das Baukosteninformationszentrum (BKI) veröffentlicht Baukosten für Gebäude Neubau (Stand 2019). Für unterkellerte Ein- und Zweifamilienhäuser mit mittlerem Standard werden folgende Anteile an den Baukostengruppen 300/400 (Baukonstruktion/technische Anlagen) angegeben:

Rohbau:	47,7 %
Ausbau u. technische Anlagen:	52,1 %
(Sonstige Leistungsbereiche:	0,2 %; wegen Geringfügigkeit unberücksichtigt)

Für die Wertermittlung werden folgende Minderungen frei geschätzt:

Rohbau:	10 %
Ausbau:	20 %

Bei einem Gebäudewertanteil von rund 325.000 € (siehe Kapitel 6.3.16) ergibt sich ein Rohbauanteil von rund 155.000 € (= 325.000 € x 47,7 %) und ein Ausbauanteil (inkl. Technische Anlagen) von rund 169.000 € (= 325.000 € x 52,1 %).

Somit ergibt sich eine Minderung in Höhe von rund 16.000 € für den Rohbau (= 155.000 x 10 %) und von rund 34.000 € (= 169.000 € x 20 %) für den Ausbau. Insgesamt wird daher ein Abschlag in Höhe von rund 50.000 € für die fehlende Innenbesichtigung in Ansatz gebracht. Dies entspricht rund 6 % des vorläufigen marktangepassten Sachwertes und erscheint angemessen.

### 6.3.15.4 Offene Herstellungsbeiträge

Zum Bewertungsstichtag sind noch Herstellungsbeiträge in Höhe von rund 2.624 € offen. Es wird auf Kapitel 4.4.2 verwiesen.

### 6.3.15.5 Leibgeding

Auftragsgemäß soll das Abteilung II Nr. 2 des Grundbuchs eingetragene Leibgeding zu Gunsten des Berechtigten xxx<sup>9</sup>, geb. am xx.xx.1947 mitbewertet werden.

Die Belastung durch das Leibgeding setzt sich im vorliegenden Fall zusammen aus einer Vereinbarung zu einem Wohnungsrecht und einer Vereinbarung zu Betreuung und Pflege.

Es lag die Eintragungsbewilligung vom 24.04.2014 („Überlassung“) vor. Diese enthält folgende wesentliche Eintragungen:

Der Erwerber hat die in dieser Urkunde vereinbarten Gegenleistungen zu erbringen. Im Übrigen erfolgt die Überlassung unentgeltlich.

#### V. Wohnungsrecht

1. Der Veräußerer behält sich an dem Vertragsobjekt FINr. 493/8 der Gemarkung Ummendorf ein lebenslanges Wohnungsrecht nach § 1093 BGB des Inhalts vor, dass er die gesamte abgeschlossene Wohnung im Dachgeschoss des Wohnhauses unter Ausschluss des Eigentümers zum Wohnen nutzen darf.
2. Weiter behält sich der Veräußerer am Vertragsobjekt FINr. 493/8 der Gemarkung Ummendorf ein lebenslanges Nutzungsrecht des Inhalts vor, dass er die, von der Straße aus gesehen, linke Garage unter Ausschluss des Eigentümers nutzen darf.
3. Der Wohnungsberechtigte hat das Recht zur Mitbenutzung aller zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Hausbewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen, insbesondere der Waschküche, des Vorratskellers und des Gartens.
4. Der Berechtigte ist gemäß § 1093 Abs.2 BGB befugt, seine Familie sowie die zur standesgemäßen Bedienung und zur Pflege erforderlichen Personen in die Wohnung aufzunehmen. Im übrigen ist eine ganze oder teilweise, entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung der dem Wohnungsrecht unterliegenden Teile nicht gestattet.
5. Der Eigentümer ist verpflichtet, das Gebäude einschließlich der Wohnung des Wohnungsberechtigten Instand zu halten. Der Eigentümer trägt auch die Kosten für Heizung, Strom, Gas und Wasser, solange der Wohnungsberechtigte die Wohnung selbst nutzt.
6. Die Eintragung des vorstehend bestellten Wohnungsrechts in das Grundbuch wird bewilligt, und zwar mit dem Vermerk, dass zur Löschung des Rechts der Nachweis des Todes des Berechtigten genügen soll.
7. Dem Veräußerer steht es frei, jederzeit vom Anwesen wegzuziehen. Er kann dann für die Dauer seiner Abwesenheit anstelle der Ausübung des Wohnungsrechts eine monatliche Geldentschädigung in Höhe der für die dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume ortsüblich zu erzielenden Miete verlangen, zahlbar am ersten Werktag eines jeden Monats im voraus.

---

<sup>9</sup> Anonymisierung personenbezogener Daten für Gerichtsgutachten

Weitergehende Rechte aus Art. 18 ff. AGBGB bleiben unberührt.

Auf dingliche Sicherung der monatlichen Geldentschädigung wird verzichtet.

Für die Dauer der Zahlung der vorstehenden Geldentschädigung ist der Eigentümer des Anwesens berechtigt, die dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume zu nutzen.

Zur Vermietung ist der Eigentümer jedoch nur berechtigt, wenn eine Rückkehr des Veräußerers, insbesondere nach ärztlicher Einschätzung, als ausgeschlossen anzusehen ist.

Der Veräußerer ist berechtigt, nach Wegzug jederzeit in das Anwesen zurückzukehren. Er hat jedoch dem Eigentümer eine beabsichtigte Rückkehr mindestens einen Monat vorher anzukündigen.

#### VI. Betreuung und Pflege

1. Der Erwerber hat dem Veräußerer auf dessen Lebensdauer bei Krankheit oder Gebrechlichkeit in den Räumen des übergebenen Anwesens, im Grundbuch eingetragen mit Kampfasse 1, nach Angabe Kampfasse 8, Pflege und hauswirtschaftliche Versorgung zu gewähren. Dies umfasst alle Verrichtungen des täglichen Lebens, zu denen der Veräußerer selbst nicht mehr in der Lage ist, insbesondere bei der Körperpflege, Ernährung, Mobilität sowie Reinigung und Pflege von Wohnung, Kleidung und Wäsche. Die Pflege kann der Erwerber persönlich erbringen, oder durch einen anerkannten Pflegedienst (z.B. Sozialstation) auf seine Kosten erbringen lassen.
2. Die Pflegeverpflichtung ist vom Umfang begrenzt durch die Verrichtungen, die für die Einordnung in die Pflegestufe I gem. § 15 Abs. 1 Nr. 1 SGB XI vom 26.05.1994 maßgeblich sind.  
Danach sind Pflegebedürftige der Pflegestufe I (erheblich Pflegebedürftige) Personen, die bei der Körperpflege, der Ernährung oder der Mobilität für wenigstens zwei Verrichtungen aus einem oder mehreren Bereichen mindestens einmal täglich der Hilfe bedürfen und zusätzlich mehrfach in der Woche Hilfen bei der hauswirtschaftlichen Versorgung benötigen. Der Zeitaufwand muss im Tagesdurchschnitt mindestens 90 Minuten betragen, wobei mindestens 45 Minuten auf die Grundpflege entfallen.  
Über den Umfang und die Zumutbarkeit der Verpflichtungen des Erwerbers entscheidet im Streitfall der Hausarzt des Veräußerers als Schiedsgutachter.

3. Zur Sicherung der vorstehenden Ansprüche des Veräußerers bestellt der Erwerber zugunsten des Veräußerers eine Reallast 0/1 und bewilligt deren Eintragung am Vertragsgegenstand FINr. 493/8 der Gemarkung Ummendorf in das Grundbuch mit dem Zusatz, dass zur Löschung der Nachweis des Todes der Berechtigten genügen soll.
4. Die vorstehende Pflegeverpflichtung ruht so lange und insoweit, wie der Berechtigte Leistungen aus der gesetzlichen Pflegeversicherung beanspruchen kann. Beantragt der Berechtigte anstelle der häuslichen Pflegehilfe ein Pflegegeld nach § 37 SGB XI, so kann der Berechtigte vom Erwerber die vertraglich geschuldete Pflege verlangen, sofern er das Pflegegeld für die Pflegestufe I dem Erwerber überlässt.
5. Die Pflegeverpflichtung ruht für den Berechtigten in der Zeit, in der er sich nicht im überlassenen Anwesen aufhält, insbesondere bei Aufenthalt des Berechtigten in einem Krankenhaus, Alten- oder Pflegeheim. Der Erwerber ist in diesem Falle nicht aufgrund dieses Vertrages verpflichtet, die entsprechenden Kosten zu tragen. Ein Geldersatz für die alsdann nicht mehr geschuldeten Pflegeleistungen entfällt; Art. 18 AGBGB wird insoweit abbedungen. Dies gilt jedoch nur, wenn der Erwerber den Wegzug des Berechtigten nicht verschuldet hat. Die gesetzlichen Unterhaltsverpflichtungen bleiben hiervon unberührt.

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Der Berechtigte ist zum Bewertungsstichtag 77 Jahre alt. Ob Leistungen der Wart und Pflege bereits erbracht werden, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Die Bewertung stützt sich daher auf Annahmen und/oder Schätzungen. Es liegt ein erhöhter Unsicherheitsfaktor vor.

Die Sachverständige ist kein Jurist. Sollte ein abweichendes Verständnis bzw. eine andere Auslegung der Vereinbarungen vorliegen, ist die Bewertung ggf. zu korrigieren.

Die Sachverständige hat eine Auskunft aus dem Melderegister beantragt. Laut dieser lebt der Berechtigte noch und ist auch an der Adresse des Bewertungsobjekts gemeldet.

#### a) Bewertung Wohnungsrecht

Es wurde in der Urkunde keine Regelung getroffen, ob das Wohnungsrecht entgeltlich oder unentgeltlich erfolgen soll. Die Sachverständige unterstellt ein unentgeltliches Wohnungsrecht.

Die Bewertung der monatlichen Geldentschädigung („Punkt 7“) anstelle der Ausübung des Wohnungsrechts wurde nicht dinglich abgesichert und bleibt daher unberücksichtigt.

Die Wertminderung des mit dem Wohnungsrecht belasteten Grundstücks erfolgt insbesondere ausgehend vom Wert eines fiktiv unbelasteten Grundstücks durch Berücksichtigung wirtschaftlicher Vor- und Nachteile.

Die Wertminderung des Bewertungsobjekts setzt sich zusammen aus den kapitalisierten Vor- und Nachteilen für den Grundstückseigentümer über die Dauer der Inanspruchnahme des Rechts und einer Marktanpassung, die ggf. als zusätzlicher Abschlag von einem wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer aufgrund der Vereinbarung vorgenommen wird. Die Marktanpassung ist vom Immobilienmarkt geprägt.

Dem Eigentümer entgeht die Miete in der Wohnung im Dachgeschoss.

Das Immobilienportal Immoscout24.de veröffentlicht durchschnittliche Mietpreise. Für Pürgen wird für das 3. Quartal 2024 ein durchschnittlicher Mietpreis von 10,85 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben. Das Immobilienportal Wohnungsboerse.net veröffentlicht einen internen Mietspiegel (Stand 11/2024). Für Pürgen wird eine durchschnittliche Miete von 12,37 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt) angegeben.

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es wird ein einfacher bis durchschnittlicher Gebäudestandard angenommen (siehe Kapitel 6.3.6). Zudem befindet sich die Wohnung in Ummendorf und nicht in Pürgen.

Die Sachverständige schätzt daher die marktübliche Miete für die mit dem Wohnungsrecht belastete Wohnung grob überschlägig auf rund 10 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt). Die entspricht bei rund 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche (siehe Kapitel 4.5.3) rund 1.100 € pro Monat (nettokalt). Die Miete für die Garage wird nach Erfahrungswerten auf rund 50 € pro Monat geschätzt. Der Mietausfall für Wohnung und Garage beträgt damit rund 13.800 € pro Jahr.

Zudem hat sich der Eigentümer verpflichtet das Gebäude einschließlich der Wohnung des Wohnungsberechtigten instand zu halten. Dem Eigentümer entsteht kein Nachteil, da er im Falle der Vermietung ebenfalls zur Instandhaltung verpflichtet wäre (§ 535 und § 538 BGB).

Der Eigentümer hat sich jedoch auch zur Übernahme der Kosten für Heizung, Strom, Gas und Wasser verpflichtet, solange der Berechtigte die Wohnung selbst nutzt. Für Gas wird kein Ansatz vorgenommen, da laut Aktenlage eine Öl-Zentralheizung angegeben ist.

Der Deutsche Mieterbund veröffentlicht durchschnittliche Preise für Betriebskosten (Stand 18.01.2024) pro Quadratmeter und Monat:

- Heizung und Warmwasser: 1,07 €/m<sup>2</sup> (rd. 118 € pro Monat bzw. 1.416 € pro Jahr)
- Wasser und Abwasser: 0,27 €/m<sup>2</sup> (rd. 30 € pro Monat bzw. 360 € pro Jahr)

Der Bundesverband für Erdgas, Strom und Heizwärme sowie Wasser und Abwasser veröffentlicht durchschnittliche Strompreise. Für das Jahr 2024 wurde ein durchschnittlicher Strompreis von rund 41 ct/kWh angegeben. Geht man von rund 1.500 kWh pro Jahr für einen Einpersonenhaushalt aus, dann ergeben sich rund 615 € pro Jahr an durchschnittlichen Stromkosten.

Somit ergeben sich folgende Vor- bzw. Nachteile aus der Vereinbarung:

Nachteil aus entgangener Miete	-13.800 € pro Jahr
Nachteil aus Übernahme von Nebenkosten	-2.391 € pro Jahr
Verbleibender Nachteil	- 16.191 € pro Jahr

Der Nachteil ist auf die Restlebenserwartung des Berechtigten zu kapitalisieren. Hierfür werden Leibrentenbarwertfaktoren herangezogen. Zur Ermittlung des Leibrentenbarwertfaktors ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz heranzuziehen.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Landsberg am Lech veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht und auch keine Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser. Es muss daher auf andere Quellen zurückgegriffen werden.

Der Immobilienmarktbericht (Stand 2023) der Stadt Augsburg weist Spannen für den Liegenschaftszinssatz von Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Es wird ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von rund 2,0 % und ein Median von 2,08 % bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von rund 35 Jahren angegeben.

Der Immobilienmarkt von Pürgen ist nicht unmittelbar mit dem o.g. Immobilienmarkt vergleichbar.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt wird in Anlehnung an die Auswertungen auf rund 2,5 % geschätzt.

Der Berechtigte hat zum Bewertungsstichtag ein Alter<sup>10</sup> von 77 Jahren. Zum Bewertungsstichtag ist die gültige Sterbetafel 2021 bis 2023 (veröffentlicht am 21.08.2024) heranzuziehen.

Somit ergibt sich bei einem Alter von 77 Jahren, einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,5 % und monatlich vorschüssiger Zahlweise folgender (korrigierter) Leibrentenbarwertfaktor (LBF):

Leibrentenbarwertfaktor 2021-2023 - Eine Person - männlich			
Alter des Mannes	77	Stand: 21.08.2024	
Zinssatz	2,50		
Vorschüssig/Nachschüssig	Vorschüssig		
Anzahl der Zinsperioden im Jahr	12		
	LBF - jährlich vorsch.	Korrekturfaktor bei abw. Zahlungsweise	LBF Korrigiert
Leibrentenbarwertfaktor Mann (jährlich)	8,7489	-0,4624	8,2864

Somit ergibt sich folgender Barwert aus dem Wohnungsrecht:

Verbleibender Nachteil	- 16.191 €	pro Jahr
LBF (korrigiert)	8,2864	
<b>Barwert (Belastung durch Wohnungsrecht)</b>	<b>- 134.165 €</b>	

Es wurde keine weitere Marktanpassung vorgenommen, da der Immobilienmarkt eine gute Nachfrage aufweist und nach Abzug Barwerts für die Vereinbarung kein weiterer Abschlag mehr durchsetzbar ist.

Dem mit dem Wohnungsrecht belastete Bewertungsgrundstück wird ein Werteinfluss (Nachteil) von rund 134.000 € beigemessen.

a) Bewertung Betreuung („Wart<sup>11</sup>“) und Pflege<sup>12</sup>

Zur Kostenschätzung der Betreuung und Pflege wurde ein EDV-basiertes Kalkulationsprogramm<sup>13</sup> verwendet.

<sup>10</sup> Hinweis: In der Leibrentenberechnung ist das versicherungsmathematische Alter zu verwenden, d.h. das auf ganze Jahre auf- bzw. abgerundete Alter. Dieses Alter stimmt nicht immer mit dem tatsächlichen Alter des möglichen Versicherten überein. Es wird basierend auf dem nächstgelegenen Geburtstag errechnet, ob dieser bereits erreicht und das Lebensjahr damit vollendet wurde oder nicht.

<sup>11</sup> Unter „Wart“ versteht man Leistungen, die unabhängig von einer Pflegebedürftigkeit im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes SGB XI anfallen können.

<sup>12</sup> Unter „Pflege“ versteht man Leistungen, die auf den Begriff der Pflegebedürftigkeit in § 14 SGB XI definiert ist. Die vom Verpflichteten zu erbringenden Leistungen verstehen sich hier als Laienpflege.

<sup>13</sup> Herausgeber: LVS Bayern e.V. – Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

Die Kalkulation erfolgt auf Basis des Wertermittlungsstichtages, den getroffenen Vereinbarungen und den Daten des Berechtigten (insbesondere Geburtsdatum, Geschlecht). Entsprechend dem Stichtag wird das Pflegerisiko auf Basis der Pflegestatistik zum 15.12.2021 und der Bevölkerungszahlen zum 31.12.2021 ermittelt.

Als Kostensatz für den Zeitaufwand der Wart- und Pflegeleistungen wurde der Mindestlohn für Pflegehilfskräfte (Stand 12/2023) herangezogen.

Der Zeitaufwand für die Verpflegung, Raumreinigung, Wäschereinigung und Wäschepflege sowie die Sachkosten basieren auf den Auswertungen des Kuratoriums für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e.V. Die Kosten für den Sachaufwand werden mittels des Verbraucherpreisindex (VPI; 2020 = 100) umgerechnet auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Die Fahrkosten sind eine Kilometerpauschale, die die Sachkosten für Kraftstoff, Verschleiß und Versicherung beinhalten. Ergänzend wird der Zeitaufwand erfasst. Zusätzlich sind Wartezeiten (z.B. in Arztpraxen) durch Zuschläge zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird eine Strecke von rund 15 km pro Woche (Ansatz für Mobilität) und ein Zuschlag von 20 % für Wartezeiten angenommen.

Aus Arbeits- und Sachkosten ergeben sich die Gesamtkosten für die hauswirtschaftliche Versorgung und Besorgungsfahrten, die mit der Eintrittswahrscheinlichkeit für die Wartverpflichtung zu gewichten sind. Im vorliegenden Fall wurde eine mittlere Wahrscheinlichkeit angenommen.

Der Aufwand für die Pflegeverpflichtung ist gesondert zu berechnen. Gemäß § 15 SGB XI werden fünf Pflegegrade unterschieden. Die Einordnung in die ehemals Pflegestufe I entspricht weitgehend dem heutigen Pflegegrad 2. Gemäß § 15 SGB XI betrug der durchschnittliche Zeitaufwand pro Tag in Pflegegrad 2 beträgt 78,5 min.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird bei der Pflegeverpflichtung durch das Pflegerisiko ausgedrückt. Der Aufwand je Pflegegrad ist mit dem Pflegerisiko zu gewichten. Aufsummiert ergibt sich der Aufwand für die Pflegeverpflichtung.

Somit ergibt sich ein Aufwand von rund 14.042 € pro Jahr (siehe Zusammenstellung der Ansätze auf Seite 38).

Bezieht der Berechtigte anstelle der häuslichen Pflegehilfe ein Pflegegeld, so kann der Berechtigte vom Erwerber die geschuldete Pflege verlangen, sofern er das Pflegegeld für die Pflegestufe I<sup>14</sup> dem Erwerber überlässt.

Das Pflegegeld in Pflegegrad 2 beträgt rund 332 € pro Monat bzw. 3.984 € pro Jahr. Gewichtet mit dem Pflegerisiko (13,6 %; siehe Berechnung, Seite 38) ergibt sich ein Vorteil für den Berechtigten von rund 542 € pro Jahr.

Somit ergibt sich folgender Barwert aus der Vereinbarung zu Betreuung und Pflege:

Nachteil aus Wart und Pflege	- 14.042 €	pro Jahr
Vorteil aus Überlassung Pflegegeld	542 €	pro Jahr
Zwischensumme	13.500 €	pro Jahr
LBF (korrigiert); siehe Kapitel 6.2.15.5 a)	8,2864	
<b>Barwert (Belastung durch Wart und Pflege)</b>	<b>- 111.868 €</b>	

<sup>14</sup> Entspricht i.A. Pflegegrad 2



Dem mit den Vereinbarungen zu Wart und Pflege belasteten Bewertungsgrundstück wird ein Werteinfluss (Nachteil) von rund 112.000 € beigemessen.

b) Zusammenfassung

Das Bewertungsobjekt wird durch das vereinbarte Leibgeding, bestehend aus einem Wohnungsrecht (Wertnachteil rund 134.000 €) und aus einer Wart- und Pflegevereinbarung (Wertnachteil rund 112.000 €) insgesamt um rund 246.000 € gemindert.

**WART & PFLEGE** Lizenz-Nr. 3-0044 - Inhaber: Marlies Pöhl-Denzl

Grunddaten

Wertermittlungsstichtag:	01.10.2024	14,15 EUR/Std. (Mindestlohn f. Pflegehilfskräfte 12/2023)
Berechtigter:	[REDACTED]	<input type="checkbox"/> Sachkosten VERPFLEGUNG berechnen
Geburtsdatum:	1947	<input checked="" type="checkbox"/> Strecke pro Woche: 15 km
gerundetes Alter:	77 Jahre	<input type="checkbox"/> Sachkosten REINIGUNG berechnen
Preisindex (2020 = 100)	120,2	<input type="checkbox"/> Sachkosten WÄSCHE berechnen
		<input type="checkbox"/> Sachkosten FAHRTEN berechnen
		Kilometerpauschale: 0,30 EUR pro km

HAUSWIRTSCHAFTLICHE VERSÖRGUNG (WART)

VERPFLEGUNG

einfache Ansprüche  mittlere Ansprüche  gehobene Ansprüche

Sachkosten EUR	Std./Tag	Arbeitszeit Std./Woche	Std./Jahr	Arbeitskosten EUR	Gesamtkosten EUR
3.349,51	2,11	14,61	770,15	10.897,62	14.247,13

RAUFRÄUMLICHER ANFORDERUNG

Wohnungsgröße kleiner 40 m<sup>2</sup>  Wohnungsgröße 40 bis 70 m<sup>2</sup>  Wohnungsgröße größer 70 m<sup>2</sup>

Sachkosten EUR	EUR/m <sup>2</sup>	Arbeitszeit [je m <sup>2</sup> ] bei 110 m <sup>2</sup> Wohnfläche Std./Tag	Std./Woche	Std./Jahr	Arbeitskosten EUR	EUR/m <sup>2</sup>	Gesamtkosten EUR	EUR/m <sup>2</sup>
771,46	7,01	0,98	6,98	363,00	5.136,49	46,70	5.907,95	53,71

WÄSCHEREINIGUNG und WÄSCHEPFLEGE

Sachkosten EUR	Std./Tag	Arbeitszeit Std./Woche	Std./Jahr	Arbeitskosten EUR	Gesamtkosten EUR
164,89	0,44	3,08	160,03	2.264,42	2.429,32

FAHRTKOSTEN

Sachkosten EUR	Fahrzeit zzgl. 20 % für Wartezeit Std./Tag	Std./Woche	Std./Jahr	Arbeitskosten EUR	Gesamtkosten EUR
234,00	0,09	0,60	31,20	441,48	675,48

WART bei 100 % 4.519,86 EUR 3,83 Std./Tag 25,47 Std./W. 1.324,38 Std./J. 18.740,02 EUR 23.269,88 EUR

ENTRITTSWAHRSCHEINLICHKEIT

Versorgung bereits eingetreten  Versorgung mittlere Wahrscheinlichkeit  Versorgung nur bei Pflege  
 Versorgung geringe Wahrscheinlichkeit  Versorgung hohe Wahrscheinlichkeit  Versorgung nur bis zur Pflege

WART bei 50,0 % 2.567,20 EUR 10.644,33 EUR 13.211,81 EUR

PFLEGEAUFWAND

PFLEGESITUATION

Pflege noch nicht eingetreten  Pflege begrenzt bis einschl. Grad 3  Pflegegrad 2 bereits eingetreten  
 Pflege begrenzt bis zur Zuordnung  Pflege begrenzt bis einschl. Grad 4  Pflegegrad 3 bereits eingetreten  
 Pflege begrenzt bis einschl. Grad 1  Pflege noch ohne Zuordnung  Pflegegrad 4 bereits eingetreten  
 Pflege begrenzt bis einschl. Grad 2  Pflegegrad 1 bereits eingetreten  Pflegegrad 5 bereits eingetreten

Pflege-grad	Pflege-risiko	Std./Tag	Arbeitszeit Std./Woche	Std./Jahr	Arbeitskosten EUR	Gesamtkosten EUR
<input type="checkbox"/> 1	2,93%	0,73	5,09	264,63	3.744,44	109,71
<input type="checkbox"/> 2	10,65%	1,31	9,18	477,54	6.757,21	719,64
<input type="checkbox"/> 3	0,00%	3,41	23,92	1.244,04	17.603,19	0,00
<input type="checkbox"/> 4	0,00%	4,03	28,31	1.472,17	20.831,18	0,00
<input type="checkbox"/> 5	0,00%	6,00	42,12	2.190,00	30.988,50	0,00
<input type="checkbox"/> o. Z.*	0,02%	0,73	5,09	264,63	3.744,44	0,75

\*ohne Zuordnung

PFLEGE gesamt 13,60% 0,36 Std./Tag 1,73 Std./W. 88,66 Std./J. 1036,10 EUR

WART und PFLEGE (bei Jahr) 14.041,71 EUR

© ARGE Wart und Pflege im LVS Bayern e.V. 24-000063G Leibgeding.xls

### 6.3.16 Sachwertermittlung

Brutto-Grundfläche (BGF) des Wohnhauses		480 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche (BGF) der Garage		147 m <sup>2</sup>
Durchschnittlicher Kostenkennwert (EFH) nach NHK 2010 inkl. Baunebenkosten		780 €/m <sup>2</sup> BGF
Durchschnittlicher Kostenkennwert (Garage) nach NHK 2010 inkl. Baunebenkosten		485 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag</b>		
Regionalfaktor	1,000	
Faktor Baupreisindex Wertermittlungsstichtag	1,825	
Kostenkennwert (EFH) bezogen auf den Wertermittlungsstichtag		1.424 €
Kostenkennwert (Garage) bezogen auf den Wertermittlungsstichtag		885 €
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>		
BGF EFH x Kostenkennwert bezogen auf den Wertermittlungsstichtag		683.280 €
BGF Garage x Kostenkennwert bezogen auf den Wertermittlungsstichtag		130.113 €
Alterswertminderungsfaktor EFH	0,4000	273.312 €
Alterswertminderungsfaktor Garage	0,4000	52.045 €
Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten		325.357 €
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen	5%	16.268 €
+ Sachwert der Sonstigen Anlagen		0 €
+ Bodenwert		553.521 €
vorläufiger Sachwert		895.146 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	-15%	-134.272 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		760.874 €
+/- Objektspezifischen Grundstücksmerkmale		
- offene Herstellungsbeiträge		-2.624 €
- Abschlag fehlende Innenbesichtigung		-50.000 €
- Baumängel, Bauschäden		-10.000 €
+ Besondere Bauteile		3.200 €
Sachwert (ungerundet)		701.450 €
<b>Sachwert (gerundet)</b>		<b>700.000 €</b>

Der Sachwert (= Verfahrenswert) beträgt gerundet 700.000 €.

### 6.4 Ableitung Verkehrswert

Der unbelastete<sup>15</sup> Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet und beträgt gerundet 700.000 €.

Der o.g. Verkehrswert wird durch die in Abteilung II Nr. 2 des Grundbuchs eingetragenen Belastung („Leibgeding“) um rund 246.000 € gemindert.

<sup>15</sup> D.h. ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

## 7 Plausibilisierung

### 7.1 Vergleichswerte

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Landsberg am Lech veröffentlicht keinen aktuellen Grundstücksmarktbericht und auch keine Vergleichsfaktoren. Es wird hilfsweise auf weitere Auswertungen zurückgegriffen.

Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg veröffentlicht in seinem Marktbericht 2023 (Datengrundlage 2023) Durchschnittswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser. Für die Gemarkung Augsburg wird ein Median von 810.000 € angegeben.

Der in diesem Gutachten ausgewiesene marktangepasste vorläufige Sachwert beträgt rund 760.000 € und liegt damit rund 6 % unter dem o.g. Wert.

Ummendorf ist nicht Augsburg. Eine Ansiedlung unterhalb des Wertes von Augsburg erscheint plausibel. Das Ergebnis wird gestützt.

## 8 Positive und negative Objekteigenschaften

### Positive Objekteigenschaften

- Gefragte Makrolage zwischen Ammersee und Lech
- Großes Grundstück
- Südgarten

### Negative Objekteigenschaften

- Älteres Wohnhaus, geringer Modernisierungsgrad
- Instandhaltungsstau, Baumängel, Bauschäden vorhanden
- Ländliche Lage mit überschaubarer Infrastruktur
- Innenbesichtigung nicht ermöglicht, Bewertung nach äußerem Anschein nach Aktenlage (erhöhtes Risiko vorhanden)
- Offene Herstellungsbeiträge vorhanden
- Belastungen in Abt. II des Grundbuchs vorhanden

## 9 Ergebnis

Unter Berücksichtigung der wertbildenden Faktoren wird dem mit einem Einfamilienhaus samt Einfamilienhaus und Doppelgarage bebauten Grundstück, Kampfgrasse 8 in 86932 Pürgen-Ummendorf, Flurstück 493/8 der Gemarkung Ummendorf, zum Wertermittlungstichtag 01.10.2024 ein Verkehrswert (unbelastet) von

**700.000 €**

(siebenhunderttausend Euro)

beigemessen.

Der in Abteilung II des Grundbuchs unter Nr. 2 eingetragene Belastung („Leibgeding“) wird ein Werteeinfluss (Wertminderung) von

**246.000 €**

(zweihundertsechszundvierzigtausend Euro)

beigemessen.

Werthaltiges Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

Datum: 17.12.2024

---

Marlies Pöll-Denzl (ö.b.v. Sachverständige)

## 10 Anlagen

Anlage 1 Fotodokumentation

Anlage 2 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster

Anlage 3 Digitales Orthofoto

Anlage 4 Regionalkarte 1:20.000

Anlage 5 Übersichtskarte 1:200.000

Anlage 6 Übersichtskarte 1:800.000

Anlage 7 Grundrisse

Anlage 8 Ansichten und Querschnitte

Anlage 9 Abkürzungsverzeichnis

**Die Anlagen 2 bis 8 sind nicht maßstabsgetreu.**

### Anlage 1: Fotodokumentation



Ansicht von Norden (Straßenansicht)



Detailansicht Hauseingang



Teilansicht von Südosten



Teilansicht von Südosten



Südansicht



Teilansicht von Süden



Detailansicht Holzfenster



Detailansicht Zuwegung zum Haus

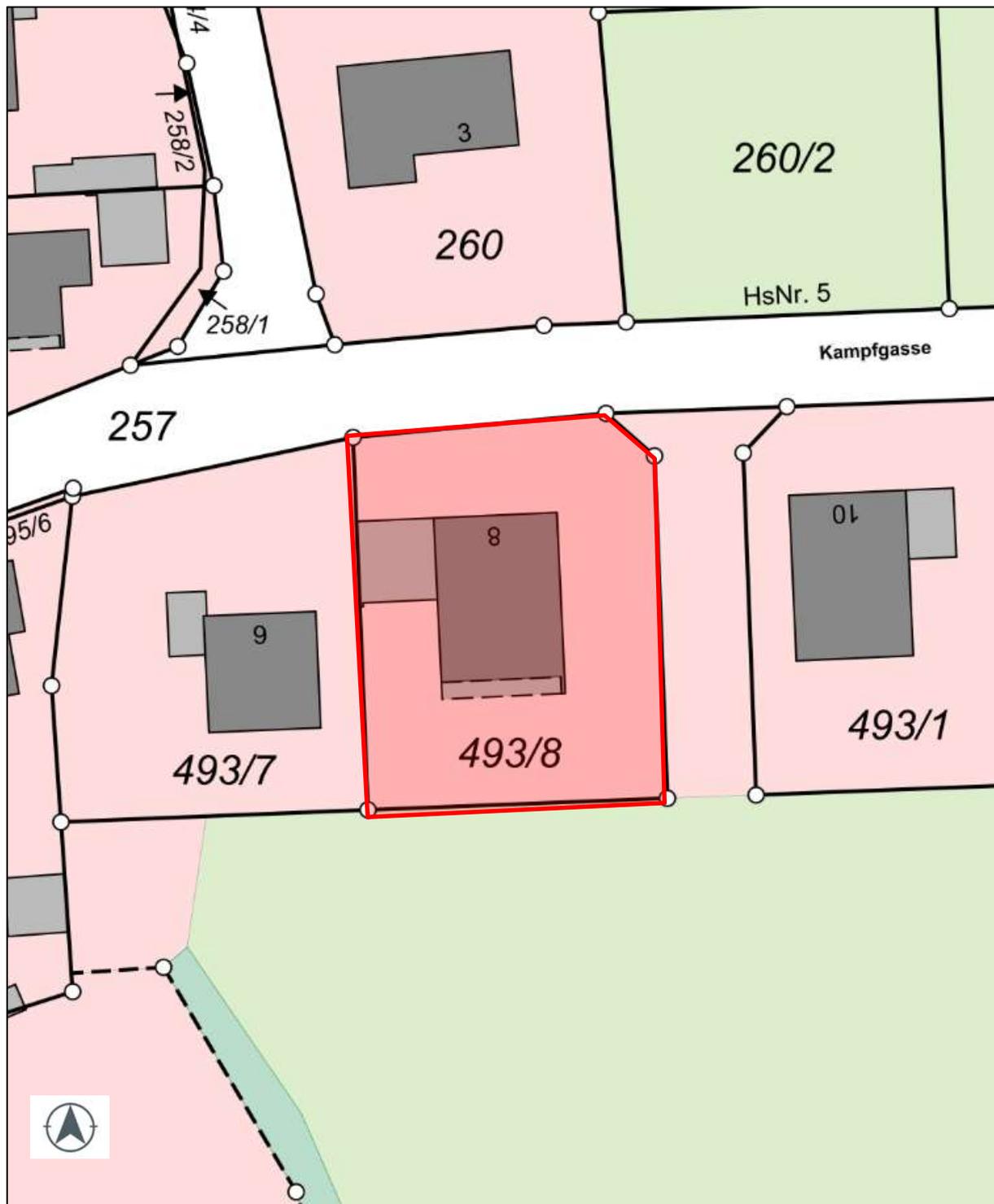


Kampfasse ortseinwärts



Kampfasse ortsauswärts

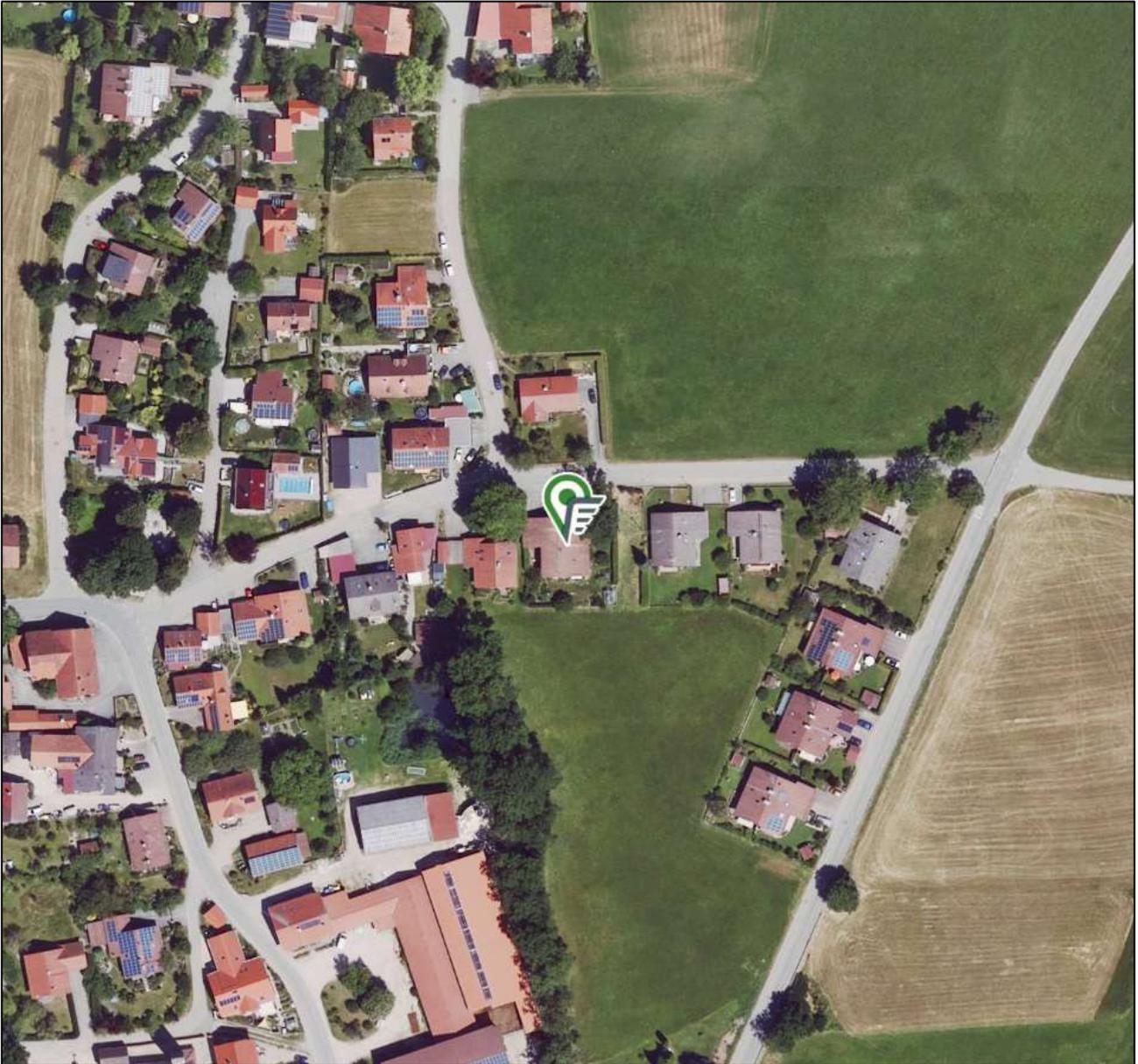
Anlage 2: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster<sup>16</sup>



Lageplan mit roter Kennzeichnung des Bewertungsobjekts durch die Sachverständige

<sup>16</sup> Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

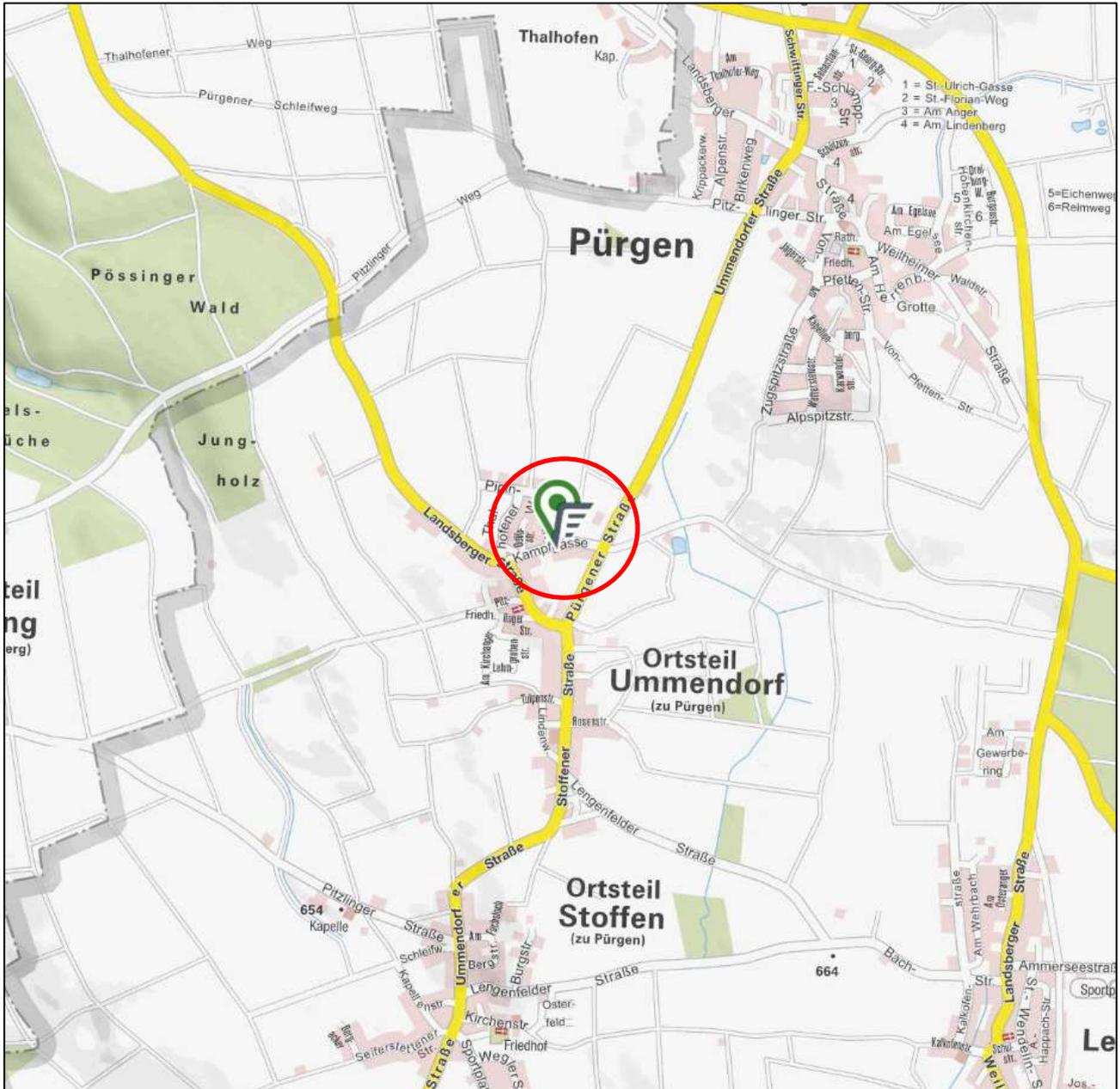
Anlage 3: Digitales Orthofoto Bayern<sup>17</sup>



---

<sup>17</sup> Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 4: Regionalkarte 1:20.000<sup>18</sup>

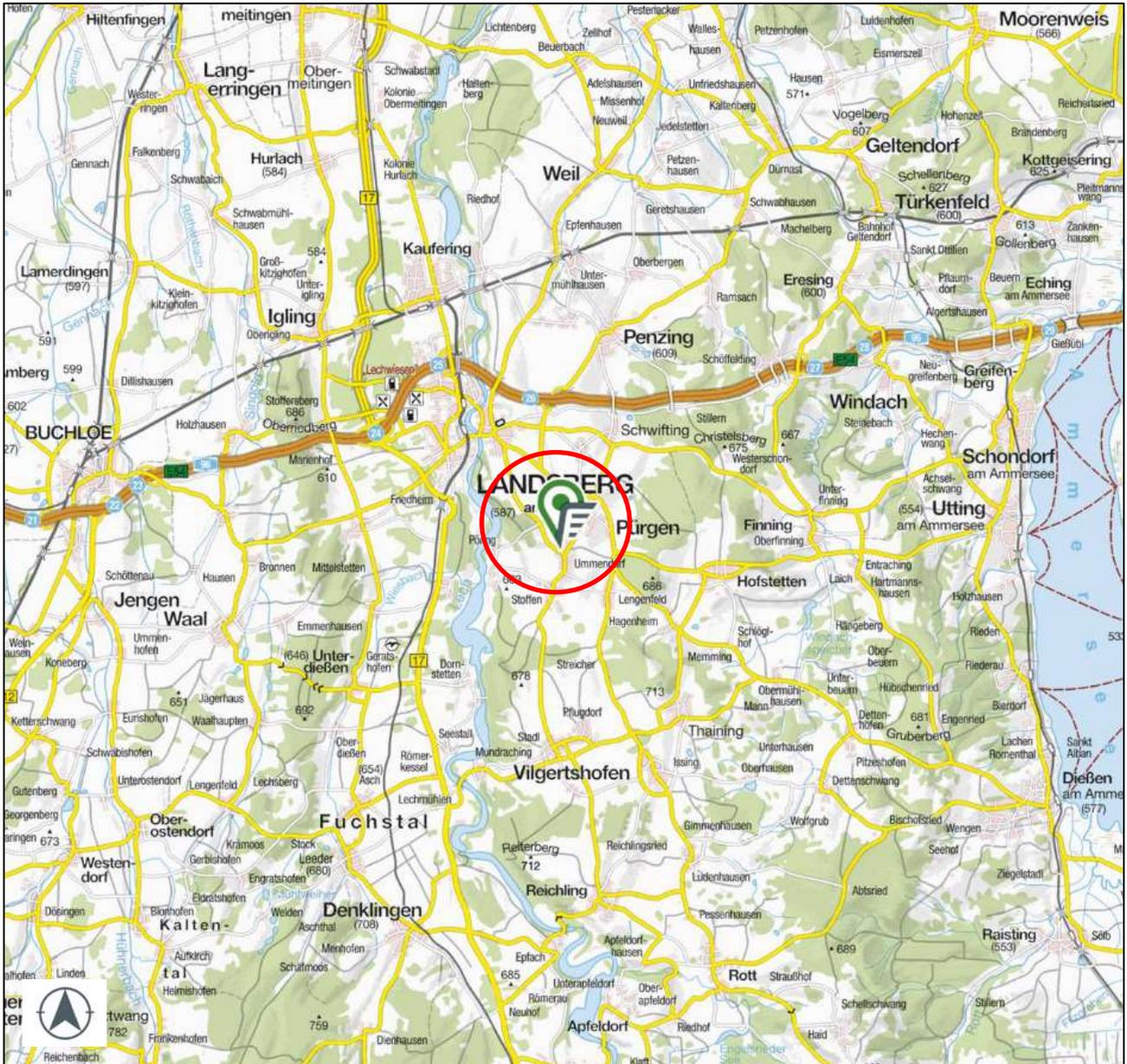


<sup>18</sup> Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2024. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage  
Kampfgasse 8 in 86932 Pürgen-Ummendorf



Anlage 5: Übersichtskarte 1:200.000<sup>19</sup>

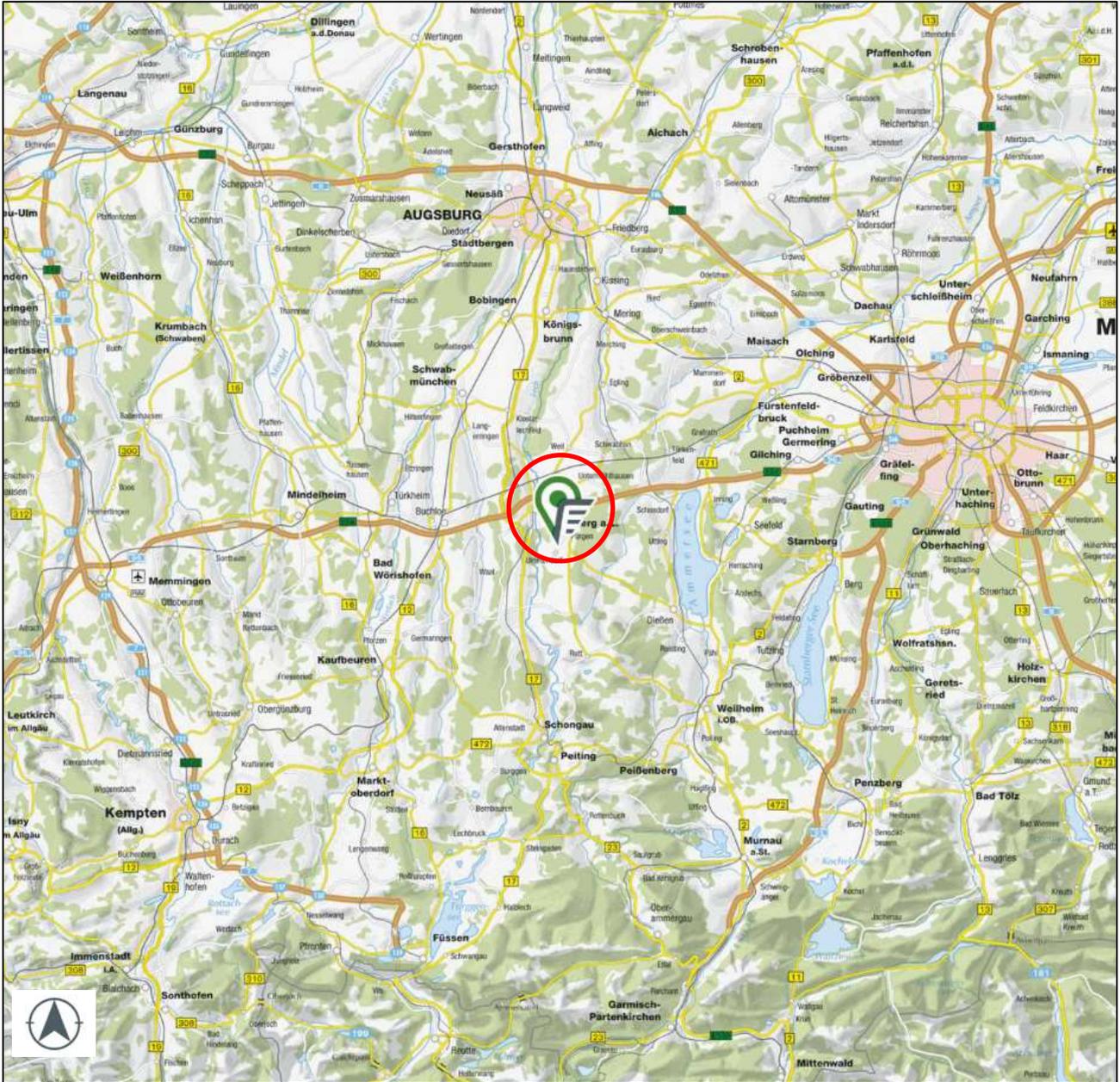


<sup>19</sup> Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2024. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage  
Kampfgasse 8 in 86932 Pürgen-Ummendorf

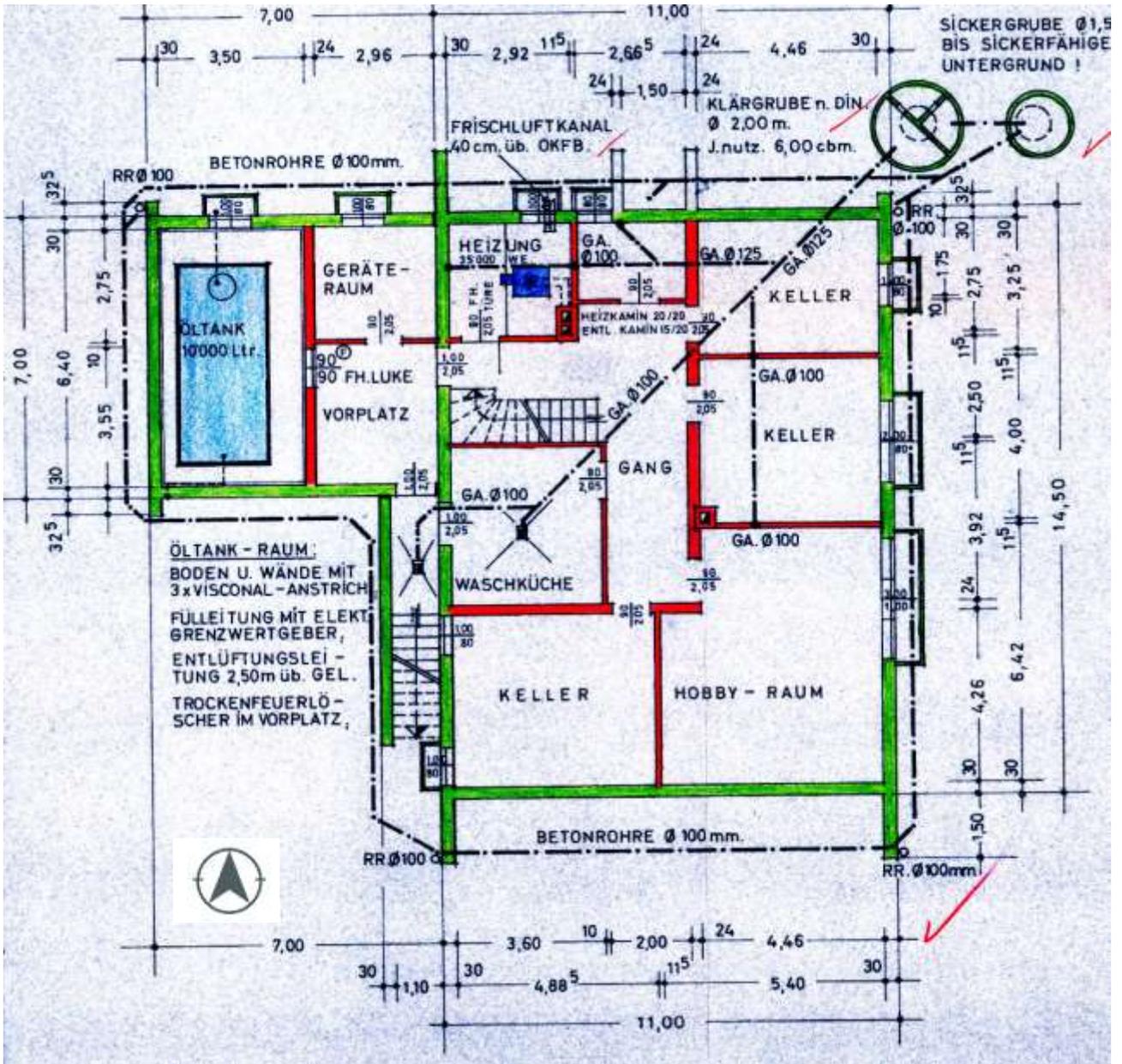


### Anlage 6: Übersichtskarte 1:800.000<sup>20</sup>



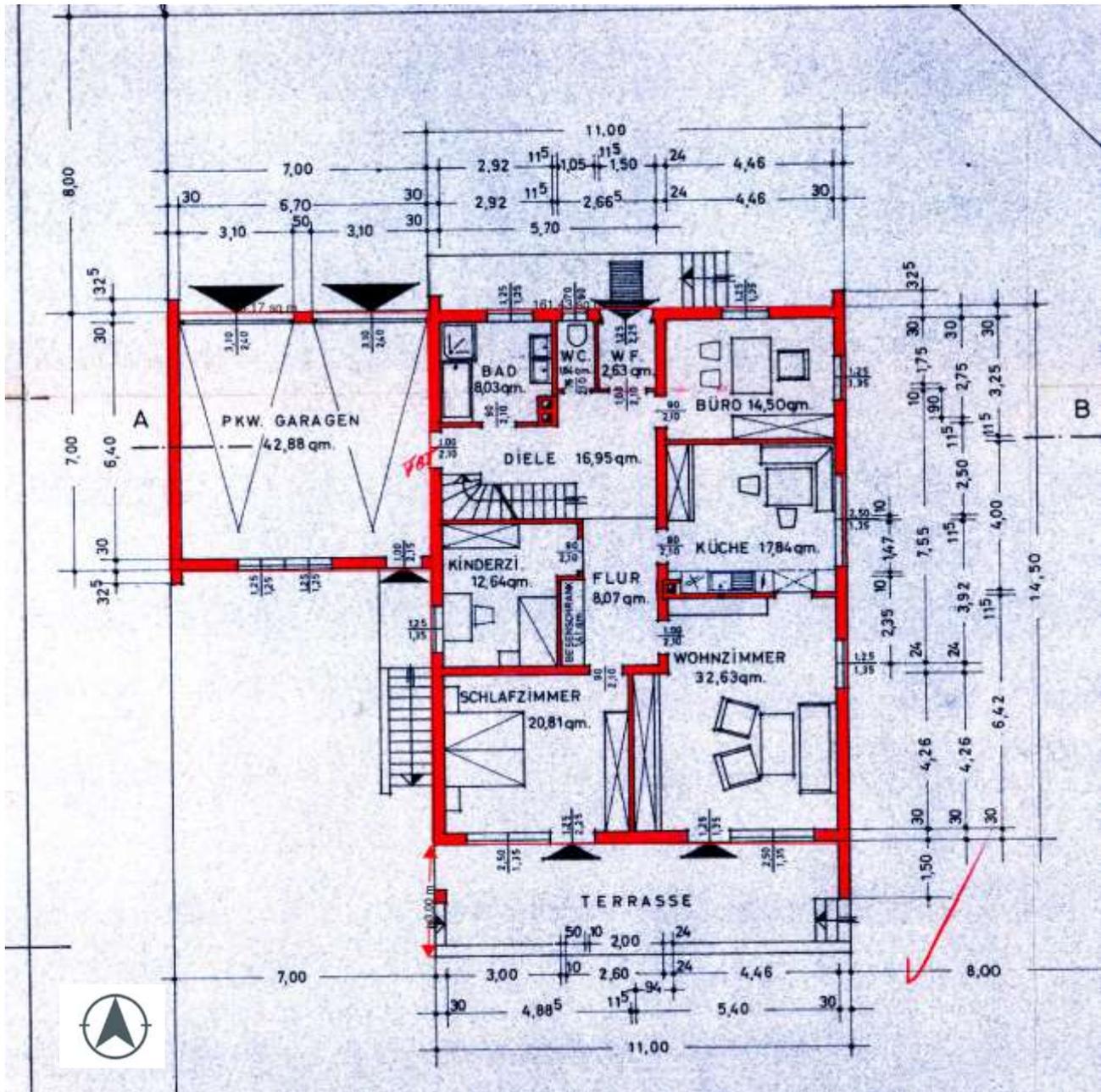
<sup>20</sup> Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2024. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 7: Grundrisse<sup>21</sup>



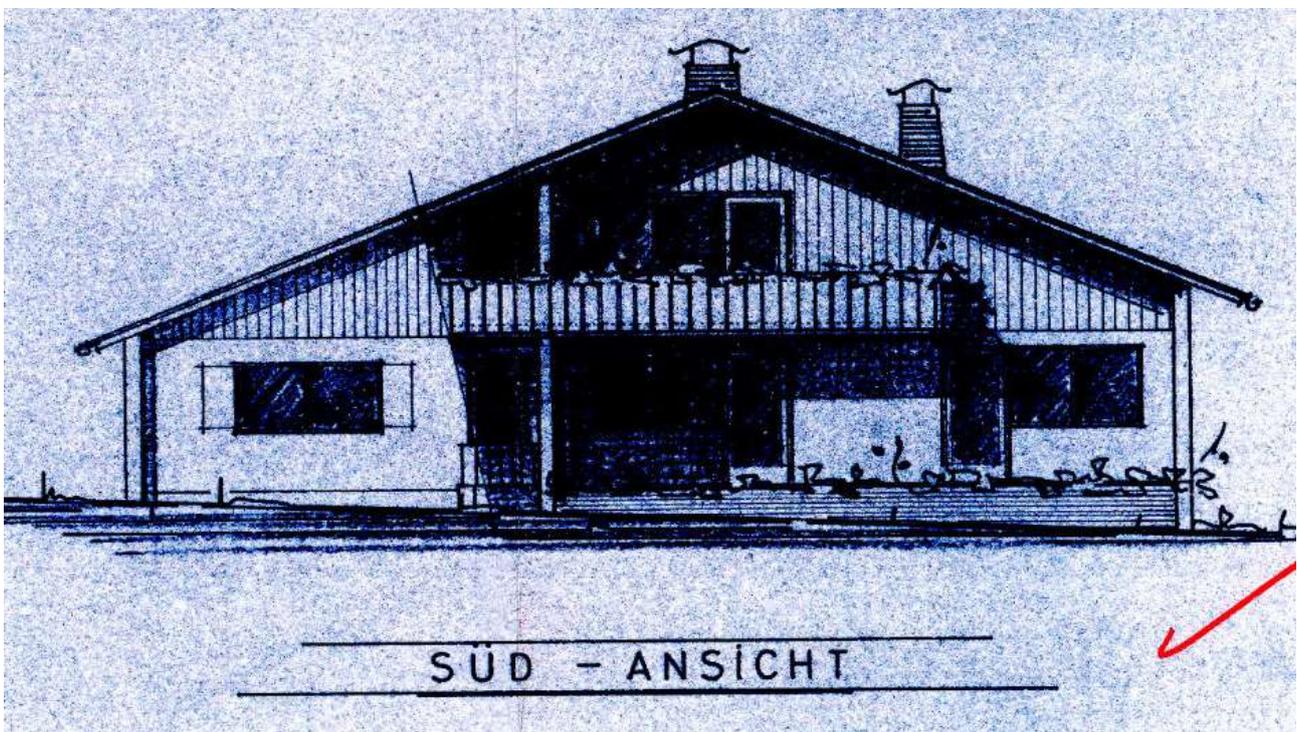
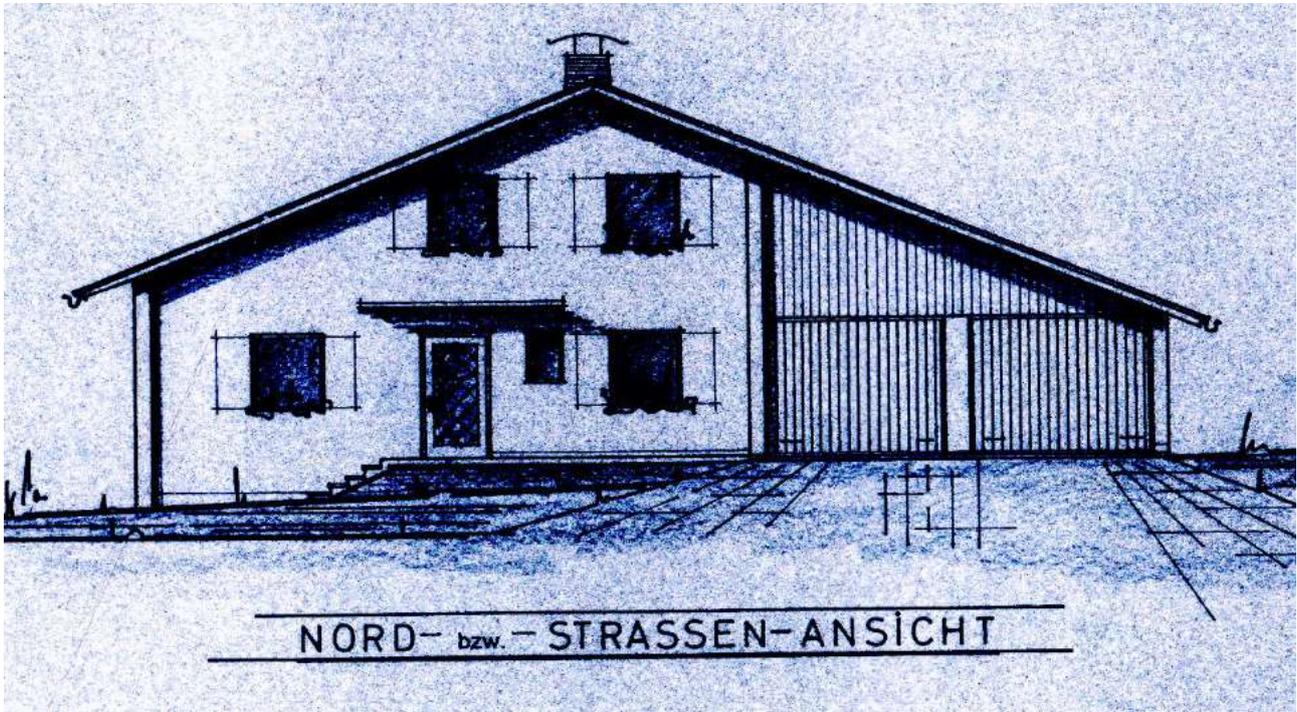
Kellergeschoss Wohnhaus und Garage

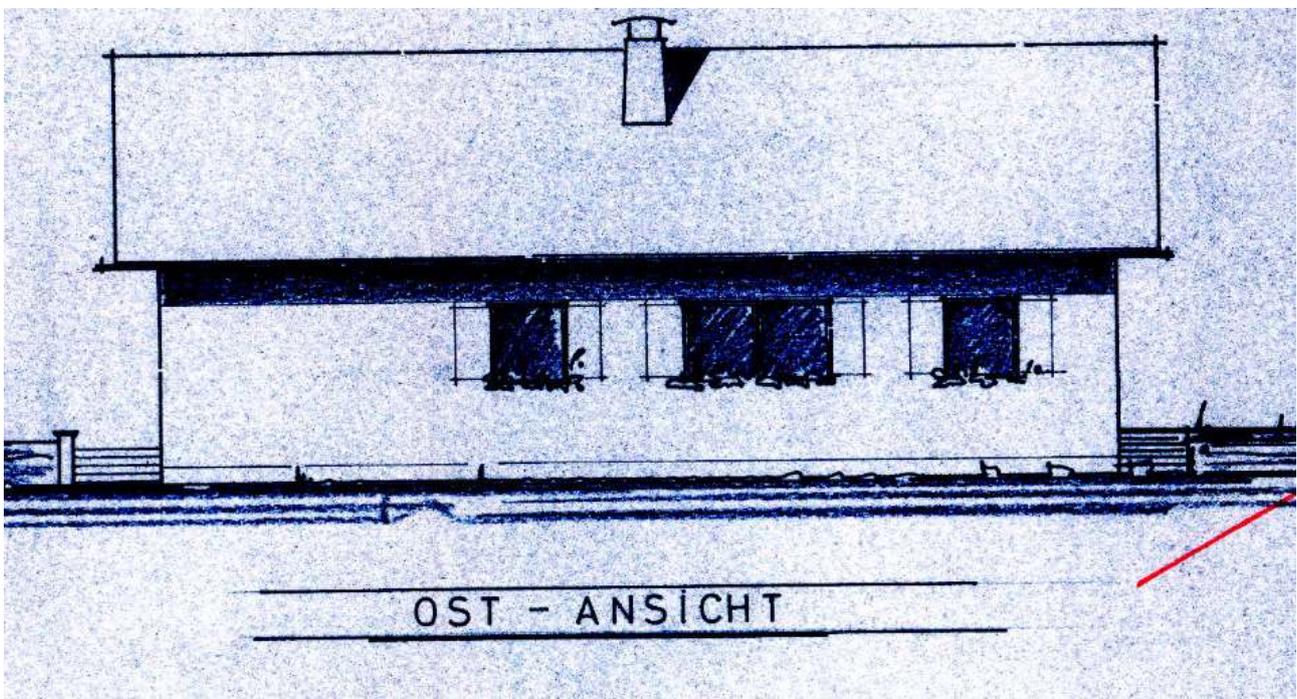
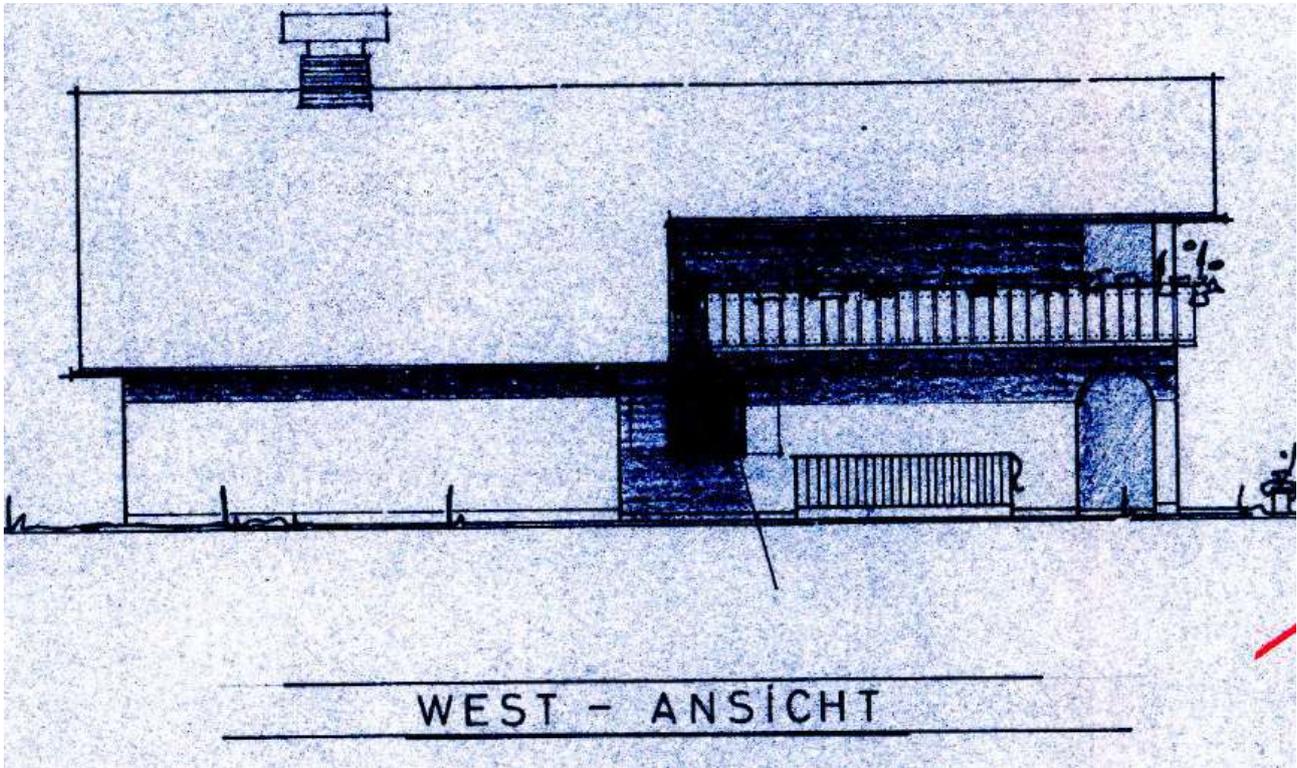
<sup>21</sup> Datenquelle: Planunterlagen aus dem Jahr 1975/1976



Erdgeschoss Wohnhaus und Garage  
Vom Dachgeschoss lag kein Grundriss vor

### Anlage 9: Ansichten und Querschnitte







## Anlage 10: Abkürzungsverzeichnis

Abt.	Abteilung
AG	Amtsgericht
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BRW	Bodenrichtwert
BWF.	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsche Industrienorm
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ETW	Eigentumswohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss
GB	Grundbuch
Geb.	Gebäude
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.D.	im Durchschnitt
i.d.F.	in der Fassung
IVD	Immobilienverband Deutschland
k.A.	keine Angabe
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoß
LBO	Landesbauordnung
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
LGIS	Geoinformationssystem der Landkreise
LSZ bzw. LZ	Liegenschaftszinssatz
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MHG	Miethöhengesetz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert
NBW	Neubauwert
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
o.g.	oben genannt
p.a.	pro Jahr
ReE	Jahresreinertrag
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SNR	Sondernutzungsrecht
TE	Teileigentum
VWT	Verkehrswert
WE	Wohneinheit
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WFL bzw. Wfl. bzw. WoFl.	Wohnfläche
WGF	Wertrelevante Geschossfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	Wohnflächenverordnung