



## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

<b>Gericht</b>	Amtsgericht Augsburg
<b>Geschäfts-Nr.</b>	K 18/22
<b>Verfahren</b>	Zwangsversteigerungsverfahren
<b>Wertermittlungsobjekt</b>	
Adresse:	86928 Hofstetten, Eckfeld 4
mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück, Gemarkung Hagenheim, Flurstück 54/2	
<b>Wertermittlungs-   Qualitätsstichtag</b>	28.07.2022
<b>Verkehrswert</b>	770.000 €
Gutachtennr. 010822	Ausfertigungsdatum 08.09.2022



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	Seite 3
2.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	Seite 5
2.1	Lagemerkmale	Seite 5
2.2	Grundstück	Seite 6
2.3	Bebauung	Seite 7
2.4	Sonstige rechtliche Belange	Seite 9
2.5	Flächengrundlagen	Seite 10
2.6	Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage	Seite 11
3.	BEWERTUNG	Seite 12
3.1	Verfahrenswahl	Seite 12
3.2	Sachwertverfahren	Seite 14
3.2.1	Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren	Seite 14
3.2.2	Ermittlung des Bodenwerts	Seite 15
3.2.3	Der Sachwert	Seite 16
3.2.4	Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen	Seite 16
3.3	Plausibilitätsprüfung über das Ertragswertverfahren	Seite 19
4.	ERGEBNIS	Seite 22

ANLAGEN                      Übersichts- und Baupläne | Flächen- und Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 32 Seiten, davon 9 Anlagen

---

## 1. VORBEMERKUNGEN

---

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Augsburg (Vollstreckungsgericht), Schaezlerstr. 13, 86150 Augsburg
<b>Gerichtsaktenzeichen</b>	<b>K 18/22</b> (Beschluss 09.06.2022)
<b>Wertermittlungsobjekt</b>	Adresse 86928 Hofstetten, Eckfeld 4 Nutzung mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück <sup>1</sup> Grundbuch Amtsgericht Landsberg   Grundbuch von Hagenheim   Blatt 749   Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: Flurstück 54/2
<b>Zweck der Wertermittlung</b>	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kapitel 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
<b>Ortsbesichtigung</b>	28.07.2022 durch den Verfasser des Gutachtens, zusammen mit Verfahrensbeteiligten
<b>Wertermittlungs-   Qualitätsstichtag<sup>2</sup></b>	28.07.2022
<b>Unterlagen vom Auftraggeber</b>	Beschluss des Amtsgerichts
<b>Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens</b>	Verwaltungsgemeinschaft Pürgen   Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landsberg am Lech   Amtsgericht Landsberg am Lech   Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Landsberg am Lech   Einschlägige Immobiliendienste   Eigene örtliche Aufzeichnungen
<b>Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur</b> (jeweils aktueller Stand)	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)   Baugesetzbuch (BauGB)   Baunutzungsverordnung (BauNVO)   Wertermittlungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)

---

<sup>1</sup> Zum Grundstück gehören nach § 93 BGB auch seine wesentlichen Bestandteile, hier also insbesondere das Gebäude.

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

### **Besondere Hinweise**

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

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

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

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

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

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

---

## 2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

---

### 2.1 Lagemerkmale

---

#### **Makrolage**

Das Bewertungsobjekt liegt in der kleinen, landesplanerisch ohne Zentralitätsfunktion geführten, der Verwaltungsgemeinschaft Pürgen zugeordneten Gemeinde Hofstetten (Ortsteile: Hofstetten, Hagenheim, Grünsink, Memming) im östlichen Bereich des Landkreises Landsberg am Lech (Regierungsbezirk Oberbayern), zwischen der gleichnamigen Kreisstadt und dem Ammersee (jeweils ca. 10 km). Die Einwohnerzahl der Gemeinde kann mit ca. 1.900 mit leicht steigender Tendenz und die Höhenlage mit ca. 674 m ü.NN angegeben werden. Hofstetten liegt an den Kreisstraßen LL 23 und LL 6 und der Staatsstraße 2056. Es besteht kein Bahnanschluss. Der ÖPNV wird über Busverbindungen gewährleistet. Die Entfernung zur nächsten Autobahnauffahrt auf die A 96 (München-Lindau) beträgt ca. 10 km. Nach dem aktuellen prognos- Zukunftsatlas liegt Hofstetten in einer Region, die mit hohen Zukunftschancen geführt wird.

#### **Mikrolage**

Lage nahe des westlichen Ortsrands im ca. 2 km südlich des Hauptorts gelegenen Ortsteil Hagenheim.

#### **Umgebung**

Östlich, südlich und westlich wohngebietsartige Bebauung in der Art von Ein-/Zweifamilienhäusern, überwiegend jüngeren Baujahrs, errichtet in offener, durchschnittlich zweigeschossiger Bauweise. Die Grundstücke nordwestlich und jenseits der Erschließungsstraße, werden z.T. gewerblich oder landwirtschaftlich genutzt, so dass gelegentliche Immissionen nicht ausgeschlossen werden können.

#### **Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung**

In Hagenheim werden keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgehalten. Vorschulische und schulische Einrichtungen der Grundversorgung und Geschäfte des täglichen Bedarfs (insbesondere ein großer Supermarkt) liegen im Hauptort Hofstetten. Weiterführende Schulen, Geschäfte des aperiodischen Bedarfs und übergeordnete Dienstleistungsbetriebe, Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen werden insbesondere in der Kreisstadt, z.T. auch in den Ammerseegemeinden Dießen, Utting und Schondorf angeboten. Auch die Badeanstalten am Westufer des Sees sind in ca. 15 Fahrminuten erreichbar. Der freie Naturraum liegt jedoch nahezu „vor der Haustür“.

## 2.2 Grundstück

---

<b>Grundstückgröße</b>	636 m <sup>2</sup> .
<b>Topographie   Gestalt</b>	Das Eckgrundstück fällt etwa eine Geschosshöhe von Süden nach Norden ab und besitzt einen rechtecksähnlichen Zuschnitt.
<b>Bodenbeschaffenheit</b>	Diese wurde nicht durch besondere Untersuchungen geprüft. Da bei der Ortsbesichtigung bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung keine außergewöhnlichen Zustandsmerkmale des Grund und Bodens und keine Verdachtsmomente zu Altlasten angetroffen wurden und auch im Altlastenkataster des Landratsamts keine Eintragungen enthalten sind, werden der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Deutliche Hochwassergefahren sind nicht bekannt <sup>1</sup> .
<b>Erschließung</b>	Das Grundstück liegt südwestlich und nordwestlich auf einer Länge von etwa 50 m an der als Ortsstraße öffentlich-rechtlich gewidmeten, asphaltierten und ortsüblich ausgebauten Verkehrsfläche „Eckfeld“ an. Parkraum im öffentlichen Raum ist ausreichend vorhanden. Weiterhin ist das Grundstück mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom) an das öffentliche Netz angeschlossen. Ausstehende oder angekündigte Erschließungsbeiträge sind nach Angabe der Gemeinde nicht bekannt. Es wird deshalb der erschließungsbeitragsfreie Zustand auf Basis der heutigen Bebauung zugrunde gelegt.
<b>Bauplanungsrecht</b>	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hagenheim Eckfeld“ aus 2012, in dem die Art der baulichen Nutzung als WA (allgemeines Wohngebiet) und das Maß der baulichen Nutzung mit einer max. Grundfläche von 180 m <sup>2</sup> und einer max. Wandhöhe an der Traufe mit 6,5 m festgesetzt ist. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit Baugrenzen gefasst. Die Traufhöhe überschreitet zwar westseitig diese Festsetzungen, kann aber durch geringe Geländebewegungen angepasst werden.

---

<sup>1</sup> Ein schmaler, unbebauter Streifen im nördlichen Bereich des Grundstücks liegt am Rande einer Zone, die als wassersensibler Bereich deklariert ist (Definition: in wassersensiblen Bereichen kann es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen). Da diese Bereiche nur auf einer groben Übersichtskarte ohne Grundstücksgrenzen angezeigt werden, kann die Betroffenheit einzelner Grundstücke nur eingeschränkt oder gar nicht abgelesen werden (vgl. Informationsdienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt). Da auch große Teile Hagenheims in diesem Bereich liegen, kann dieses Zustandsmerkmal bereits dem Bodenrichtwert, dem durchschnittlichen Lagewert, inkludiert werden.

## 2.3 Bebauung

---

<b>Nutzung</b>	Das Grundstück ist bebaut mit einem unterkellerten Einfamilienhaus, wobei das Untergeschoss (UG) aufgrund der Hangsituation nordostseitig bereits wie ein übliches Vollgeschoss wirkt, mit darüber liegend einem Erdgeschoss (EG), einem Obergeschoss (OG) und einem nicht ausgebauten und hinsichtlich seiner Höhe (bis Unterkante Firstpfette ca. 1,65 m) und Zugänglichkeit (Dachluke) nicht für einen Ausbau geeigneten Dachgeschoss (DG). Eine Garage existiert nicht.
<b>Baujahr</b>	Ca. 2019; das Gebäude ist aber noch nicht in allen Teilen fertig gestellt.
<b>Äußere Erscheinung</b>	Relativ „nackter“ (kein Vordächer, keine Balkone, keine Fensterläden und noch keine Bäume oder Sträucher im Garten) bauzeittypischer, satteldachgedeckter Baukörper.
<b>Konzeptionelle Merkmale</b>	Das Wohnhaus wird südwestseitig begangen und führt in einen Flur, in den die das EG mit dem UG und dem OG verbindende Treppenanlage integriert ist und von dem aus ein Bad (Toilette, Dusche, Waschtisch), ein kleines Gästezimmer und ein Wohn-/Essraum mit Küche in offener Verbindung abgehen. Nordostseitig war ein Balkon geplant, der aber nicht ausgeführt wurde. Im OG werden ein Bad (Toilette, Waschtisch, Wanne, Dusche) und drei unterschiedlich große Zimmer angeboten. Im KG befinden sich die Heizung mit dem Pelletslager, wobei dieser Raum auch gleichzeitig als Waschraum (Wasser- und Waschmaschinenanschluss) genutzt wird, ein Hausanschlussraum, ein Bad (Toilette, Dusche, Waschtisch) und zwei, ebenfalls unterschiedlich große Aufenthaltsräume, wobei über den Hobbyraum der nordostseitige Gartenbereich begangen werden kann. Die Aufenthaltsräume orientieren sich überwiegend nach Südosten und Nordosten und werden über übliche Mauerwerksfassadenöffnungen ausreichend belichtet und besonnt. Außenliegender Sonnenschutz wird in Form von Rollläden angeboten. Die Raumhöhen betragen im UG ca. 2,40 m und im EG und OG ca. 2,50 m. Die Sanitärräume sind befenstert und werden dadurch natürlich belichtet und belüftet. Ein Energieausweis konnte nicht zur Verfügung gestellt werden. Nach Augenschein entspricht das Objekt im Wesentlichen den Standards der Bauzeit. Das Kriterium Barrierefreiheit wird mit Ausnahme nahezu bodengleicher Duschen nicht erfüllt.

### **Wesentliche Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale<sup>1</sup>**

Massivbauweise | Außenwände im KG betoniert und außenseitig gedämmt; darüber Mauerwerk | Fassade verputzt | Holzdachstuhl; vermutlich Holzschalung als Unterdach; Dachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre in Stahlblech, verzinkt | Kunststofffenster, dreifachverglast, Rollläden | Außentür als teilverglastes Kunststoffrahmenelement | Innenwände in Massivbauweise, verputzt | Innentüren als Holzwerkstofftüren, beschichtet | Massivdecken; i.d.R. unterseitig verputzt; Decke über OG oberseitig vermutlich gedämmt | Massivtreppen, noch ohne Oberbeläge | Fußböden überwiegend Vinyl- dielen | In den Sanitärräumen Böden ganzflächig, Wände z.T. gefliest; wandhängende Toiletten mit Unterputzspülkästen; nahezu bodengleiche Duschen; gehobener Ausstattungsstandard der Sanitärobjecte und -armaturen | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Primärenergie: Pellets, ergänzt mit Solarthermie); Fußbodenheizung in nahezu allen Räumen | Zeitgemäße Elektroausstattung | Besondere Bauteile: Enthärtungsanlage; zwei Kaminzüge

### **Außenanlagen**

Diese sind im Wesentlichen noch nicht angelegt. In der westlichen Grundstücksecke liegt ein großer Erdhaufen (vermutlich Humus). Der nordwestliche Bereich ist z.T. aufgekiest. Hier befinden sich zwei Pkw-Außenstellplätze.

### **Erhaltungszustand**

Das Objekt ist z.T. noch nicht fertig gestellt. Nachfolgende, beispielhaft wiedergegebene Maßnahmen sind noch notwendig:

Bodenbeläge für die Treppenstufen | Handläufe für die Treppen | Mauerwerksabdeckung der Brüstung im OG zum Treppenlauf | Anbringung einer Einschubtreppe ins DG | Fehlender Türabschluss vom Flur im EG ins Wohnzimmer | LAN-Steckdosen sind angabegemäß noch nicht angeschlossen | Fehlender nordostseitiger Balkon im EG (alternativ: Anbringung einer Absturzsicherung der bis zum Boden führenden Fenstertür im Wohnzimmer) | Bereits z.T. eingedrückte Regenfallrohre | Außenanlagen stellen sich nur als Provisorium dar

---

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



## 2.4 Sonstige rechtliche Belange

---

### Grundbuch

#### Bestandsverzeichnis

Keine Eintragung von Herrschvermerken.

#### Abt. II

Hier sind folgende Lasten bzw. Beschränkungen eingetragen:

- Wasserleitungs-, Oberflächenwasserkanal- und Schmutzwasserkanalrecht, Bbauungs- und Bepflanzungsbeschränkung
- Immissionsduldungsverpflichtung mit Entschädigungsverzicht
- Reallast (Straßenbegleitgrünpflege)
- Rückauffassungsvormerkung
- Zwangsversteigerungsvermerk

Diese Lasten bzw. Beschränkungen werden hier nur rein nachrichtlich wiedergegeben. Bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens werden diese jedoch nicht berücksichtigt.

#### Abt. III

Eventuelle Eintragungen in dieser Abteilung (z.B. Hypotheken, Grundschulden) bleiben bei einer Verkehrswertermittlung grundsätzlich, auch unabhängig von einem Zwangsversteigerungsverfahren, unberücksichtigt.

### Vermietung

Nicht vermietet; eigengenutzt.

### Sonstige Rechte oder Belastungen

Keine bekannt.

## 2.5 Flächengrundlagen<sup>1</sup>

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

Grundstück	Flurstück 54/2		636 m <sup>2</sup>
	realisierte wertrelevante Geschossfläche		rd. 250 m <sup>2</sup>
	WGfZ	250 m <sup>2</sup> : 636 m <sup>2</sup> =	rd. 0,40
Gebäude	Wohnhaus	BGF	rd. 360 m <sup>2</sup>
		WF	rd. 165 m <sup>2</sup>
		WF/BGF	46%

<sup>1</sup> Die Abkürzungen können wie folgt definiert werden (vgl. auch Flächenzusammenstellungen in den Anlagen):

- GF Geschossfläche, vgl. § 20 BauNVO: „Die GF ist nach den Ausmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. ....“.
- GFZ Geschossflächenzahl, vgl. § 20 BauNVO: „Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter Grundstücksfläche .... zulässig sind. ....“.
- WGfZ Wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ). In der Wertermittlung werden aber i.d.R. auch anteilig Flächen in anderen Geschossen als reinen Vollgeschossen, also abweichend von den Vorschriften in der BauNVO, hinzugerechnet, so sie sich zu Verkaufs- oder Aufenthaltszwecken eignen, in Dachgeschossen auch, wenn diese noch nicht ausgebaut, aber ausbaufähig sind.
- BGF Bruttogrundfläche, vgl. DIN 277: Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Berechnung sind die äußeren Maße der Bauteile, z.B. Putz anzusetzen. In der Wertermittlung inkludiert die BGF die Grundflächen des Bereichs a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen). Der Bereich c (nicht überdeckt) wird gegebenenfalls als „sonstige Bauteile“ angesetzt.
- NRF Nettoraumfläche, vgl. DIN 277: Die NRF ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die NRF gliedert sich in Nutzungsfläche (NUF), Technikfläche (TF) und Verkehrsfläche (VF). Für die Ermittlung der NRF sind die lichten Maße der Räume anzusetzen.
- WF Wohnfläche: Für die Ermittlung der Wohnfläche gibt es keine bindende Vorschrift. Früher wurden oftmals die Regelungen der DIN 283 Entwurf herangezogen; später die Wohnflächenberechnung nach der II. Berechnungsverordnung, heute i.d.R. die Wohnflächenverordnung, die allerdings nur im öffentlich geförderten Wohnungsbau zwingend anzuwenden ist. Unter dem Begriff „Wohnfläche“ werden hier im Gutachten jedoch Flächen verstanden, die marktüblich zum Wohnen genutzt werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es hier durchaus Differenzen geben mag zu Räumen, die die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume und damit an Wohnräume nicht erfüllen.
- KGF Konstruktionsfläche, vgl. DIN 277: Die KGF ist Teil der BGF. Sie beinhaltet alle Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, z.B. von Wänden, Stützen und Pfeilern. Dabei sind die Fertigmaße der Bauteile einschließlich Putz oder Bekleidung anzusetzen.

## 2.6 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

- Makrolage**
- Kleine Gemeinde ohne landesplanerische Zentralitätsfunktion im östlichen, ländlichen Raum des Landkreises Landsberg am Lech zwischen der Kreisstadt Landsberg und dem Ammersee
- Mikrolage**
- Lage im ca. 2 km südlich des Hauptorts Hofstetten gelegenen Ortsteil Hagenheim mit unterdurchschnittlicher Verkehrsanbindung und infrastruktureller Versorgung
  - Östlich, südlich und westlich individueller Wohnungsbau, überwiegend neueren Baujahrs, und nördlich Anwesen mit gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung (deswegen nicht auszuschließende Immissionen)
  - Höchstens durchschnittliche Wohnlage, bezogen auf die Mikrolage
- Grundstück**
- Mit 636 m<sup>2</sup> durchschnittliche Größe für ein Einfamilienhaus
  - Zweiseitig von Straßen begrenzt (südwest- und nordwestseitig)
  - Deutlich hängig (Nordhang)
  - Lage im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans
- Gebäude**
- Einfamilienhaus, unterkellert (UG stellt sich aufgrund der Hanglage insbesondere nordostseitig bereits wie ein Normalgeschoss dar), EG, OG, nicht ausgebaut und nicht ausbaubares DG
  - Baujahr ca. 2019; zum Teil aber noch nicht fertig gestellt (insbesondere Außenanlagen)
  - Einfache, wenig anziehende äußere Erscheinungsform
  - Massivbauweise
  - Mit rd. 165 m<sup>2</sup> WF überaus großes Einfamilienhaus
  - Ungünstige Ausrichtung zu den Himmelsrichtungen (Haupteingang im Südwesten; Ausrichtung des Wohnzimmers nach Nordosten)
  - Mittlerer Ausstattungsstandard, Tendenz zu gehoben
  - Energetisch nach Augenschein den Standards der Bauzeit entsprechend
  - Keine Garage
  - Nicht vermietet
- Marktlage**
- Weiterhin knappes Angebot an Wohnimmobilien, aber auch nachlassende Nachfrage, insbesondere aufgrund einer deutlich steigenden Inflationsrate und ansteigendem Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt i.V. mit der sich langsam aufbauenden Energiekrise und der immer noch nicht überwundenen Pandemie
  - Kaufpreisentwicklung: deutlich flacher werdend
  - Zusammenfassende Fungibilität: mittel

---

### 3. BEWERTUNG

---

#### 3.1 Verfahrenswahl

---

##### Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

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

##### Wertermittlungsverfahren

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

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

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

## Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts

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

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

Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur<sup>1</sup> lehnt sich die Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks bei folgenden Objekttypen an (Ertragswertverfahren):

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

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

- Ein- und Zweifamilienhäuser

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilienhaus handelt, dieses der zuletzt genannten Gruppe zuzuordnen ist und beim **Sachwertverfahren** auch die erforderlichen Daten am ehesten zur Verfügung stehen, wird dieses Verfahren der Bewertung zugrunde gelegt. Zu Plausibilitätszwecken wird dann aber auch noch der **Ertragswert** ermittelt.

---

<sup>1</sup> vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 9. Auflage, 2020, S. 969

## 3.2 Sachwertverfahren

---

### 3.2.1 Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren

---

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

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

Weiterhin ist noch der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (z.B. Befestigungen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Balkone, Dachgauben) gesondert und i.d.R. nach Erfahrungswerten zu ermitteln, soweit diese wertbeeinflussend sind und über das übliche Maß hinausgehen.

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

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

### 3.2.2 Ermittlung des Bodenwerts

#### Der Ausgangswert

Der Bodenwert wird i.d.R. auf Basis des Bodenrichtwerts ermittelt, so das Grundstück in einer Richtwertzone liegt. Bodenrichtwerte, also durchschnittliche Lagewerte unbebauter Grundstücke, werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Zuge der Auswertung der Kaufpreissammlungen in regelmäßigen Abständen publiziert. Die Richtwerte sind aber noch an die besonderen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks und an geänderte Wertverhältnisse anzupassen. Der Richtwert für die Zone, in der das Bewertungsobjekt liegt, wurde seitens des örtlichen Gutachterausschusses für den Stichtag 01.01.2022 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland mit 550 €/m<sup>2</sup>, ohne Angabe einer WGFZ, festgestellt.

#### Bodenwertermittlung

Zunächst ist anzumerken, dass eine kontinuierliche bzw. teilweise drastische Erhöhung der Bodenwerte, wie in den letzten Jahren, aufgrund der allgemeinen Marktgegebenheiten nicht mehr erkennbar ist; ein klarer Rückgang ist aber aktuell auch noch nicht zu beobachten. Weiterhin liegen exakte Auswertungen seitens des örtlichen Gutachterausschusses hinsichtlich möglicher Änderungen des Bodenwertniveaus seit dem Zeitpunkt der Festsetzung des Richtwerts bis zum Wertermittlungsstichtag auch noch nicht vor. Es wird deshalb keine weitere Anpassung vorgenommen. Darüber hinaus sind wesentliche Wertunterschiede bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung bei Grundstücken im ländlichen Raum ebenfalls nicht zu beobachten. Eine WGFZ-Anpassung kann deshalb entfallen. Allerdings handelt es sich beim Bewertungsgrundstück um eine ungünstige Nordhanglage, wobei auch mögliche Immissionen aufgrund der nördlich angrenzenden Grundstücke (Gewerbe, Landwirtschaft) nicht ausgeschlossen werden können. Es wird diesbezüglich ein Abschlag von rd. 5 % als marktgerecht erachtet. Der Bodenwert ermittelt sich zusammenfassend dann wie folgt:

	Ausgangswert	550 €/m <sup>2</sup>	
Änderung der Wertverhältnisse	0%	0 €/m <sup>2</sup>	550 €/m <sup>2</sup>
Maß der baulichen Nutzung	0%		0 €/m <sup>2</sup>
qualitative Unterschiede	-5%		-28 €/m <sup>2</sup>
	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		522 €/m <sup>2</sup>
	Grundstück	636 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>		636 m <sup>2</sup> x 522 €/m <sup>2</sup> =	<b>331.992 €</b>

### 3.2.3 Der Sachwert

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

Nutzung	Bau- typ	Stand- ard- stufe	modellhafter Kosten- kennwert NHK 2010	Bau- typ- korrek- tur	Baupreisindex II/2022 (2010 = 100) 167,1	Regio- nal- faktor	BGF	modell- hafter Herstel- lungswert
Wohnhaus	1.12	3-4	775 €/m <sup>2</sup> x	1,00	x 1,671 x	1,00 x	360 m <sup>2</sup> =	466.209 €
Gesamtnutzungsdauer			80 J.					
Restnutzungsdauer			77 J.					
ergibt fiktives Alter			3 J.					
Alterswertminderungsfaktor					77 J. zu 80 J.		0,96	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen						466.209 € x 0,96 =		447.561 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen						1% von 447.561 € =		4.476 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen</b>								<b>452.037 €</b>
<b>zzgl. Bodenwert</b>					(= 42% des vorläufigen Sachwerts)			<b>331.992 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>								<b>784.029 €</b>
<b>objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Markt Anpassung)</b>						0% von 784.029 € =		0 €
<b>vorläufiger, marktangepasster Sachwert</b>								<b>784.029 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>						sonstige Fertigstellungen		-15.000 €
<b>Sachwert</b>								<b>769.029 €</b>

### 3.2.4 Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen

#### Kostenkennwert

Dieser bestimmt sich nach den in der Anl. 4 ImmoWertV aufgeführten Bautypen und Standardstufen. Hinsichtlich des Standards werden 5 Stufen beschrieben.



Das Einfamilienhaus kann hierbei im Wesentlichen der Standardstufe 3 (mittel) mit Tendenz zur Stufe 4 (gehoben) zugeordnet werden (vgl. auch Beschreibung der „wesentlichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale“ im Kapitel 2.3 des Gutachtens). Als Bautyp muss der Typ 1.12 (Einfamilienhaus, KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG) herangezogen werden. Es wird ein Ausgangswert von rd. 775 €/m<sup>2</sup> BGF geschätzt<sup>1</sup>.

#### **Bautypkorrektur**

Hier ist festzustellen, dass das DG nicht nur nicht ausgebaut, sondern auch wegen der Höhenentwicklung nicht ausbaubar ist. Diesbezüglich müsste ein Abschlag berücksichtigt werden. Andererseits ist aber auch das UG zum Teil deutlich höher ausgebaut als ein übliches Kellergeschoss, was wiederum einen Zuschlag nach sich zieht. Zusammenfassend heben sich hier die Vor- und Nachteile nahezu gegenseitig auf, so dass keine weitere Korrektur berücksichtigt wird.

#### **Baupreisindex**

Hier wird der für den Wertermittlungstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (umgerechnet auf 2010 = 100) für den Bautyp „Wohngebäude“ zugrunde gelegt.

#### **Regionalfaktor**

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat diesbezüglich noch keine Regionalfaktoren abgeleitet. Dieses Kriterium bleibt deshalb zunächst unberücksichtigt.

#### **Gesamtnutzungsdauer | Restnutzungsdauer**

Die übliche, wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer beträgt nach Anl. 1 ImmoWertV bei Einfamilienhäusern rd. 80 Jahre. Bezogen auf das Baujahr ergibt sich zum Wertermittlungstichtag eine Restnutzungsdauer von rd. 77 Jahren.

#### **Alterswertminderung**

Vgl. Erläuterungen zu Kap. 3.2.1 des Gutachtens.

#### **Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

Der vorläufige Sachwert dieser Anlagen (vgl. Baubeschreibung) wird aufgrund des geringen Anteils im Verhältnis zum Hauptgebäude pauschal nach Erfahrungssätzen in die Bewertung eingestellt, wobei insbesondere berücksichtigt wird, dass die Außenanlagen noch nicht fertig gestellt sind.

---

<sup>1</sup> Auf einen Einzelnachweis wird verzichtet, da die Beschreibung der Zustandsmerkmale in der Anl. 4 der ImmoWertV einen nicht unerheblichen Interpretationsspielraum eröffnet. Der Kostenkennwert wird deshalb „in Anlehnung“ an die Anl. 4 der Sachwertrichtlinie geschätzt.

### **Marktanpassung**

Der bis hierher ermittelte modelltheoretische Rechenwert des vorläufigen Sachwerts muss nun an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt angepasst werden. Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte publiziert allerdings keine Marktanpassungsfaktoren. Die Marktanpassung muss deshalb geschätzt werden.

Aufgrund des im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheren Baukostenniveaus im Landsberger Raum und des zwar weiterhin vorhandenen Angebots an Wohnimmobilien, aber auch der deutlich verhalteneren Nachfrage, der ungünstigen Orientierung der Wohnräume und der eingeschränkten Attraktivität der äußeren Erscheinung, wird hier kein weiterer Zuschlag, aber auch kein Abschlag in Ansatz gebracht.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Und schließlich sind noch restliche Fertigstellungsleistungen zu tätigen, die in den vorgenannten Ausgangswerten bereits inkludiert sind. Aufgrund des relativ geringen Umfangs im Verhältnis zum Gesamtwert des Objekts wird die Wertminderung pauschaliert nach Erfahrungswerten geschätzt. Es sei hier aber noch darauf aufmerksam gemacht, dass es sich nicht um Kosten, sondern die Wertminderung handelt, die der Markt diesen Zustandsmerkmalen beimisst und die sich von den Kosten durchaus unterscheiden kann.

### 3.3 Plausibilitätsprüfung über das Ertragswertverfahren

---

#### Allgemeine Darstellung der Vorgehensweise

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

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

Der jährliche Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird nun auf die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer ebenfalls mittels des vorgenannten Liegenschaftszinssatzes (Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente) kapitalisiert. Der Liegenschaftszinssatz stellt den Zinssatz dar, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dieser wird gewöhnlich aus tatsächlich getätigten Immobilientransaktionen abgeleitet. In diesem Zinssatz wird u.a. die erwartete Entwicklung von Mieten, Bewirtschaftungskosten, Wertänderung, Inflation, steuerlichen Rahmenbedingungen und Finanzierungskosten abgebildet. Der Zinssatz spiegelt also die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider, so dass bei diesem Verfahren i.d.R. keine weitere Marktanpassung durchgeführt werden muss.

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

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

**Der Ertragswert**

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

Wohnhaus	$165 \text{ m}^2 \text{ WF} \times 9,75 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Mon.} =$	19.305 €
	Jahresrohertrag	19.305 €
Mietausfallwagnis	$2\% \text{ von } 19.305 \text{ €} =$	386 €
Verwaltung	$325 \text{ €/Nutzungseinheit} \times 1 \text{ WE} =$	325 €
Instandhaltung	$12,50 \text{ €/m}^2 \text{ WF} \times 165 \text{ m}^2 =$	2.063 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	(entspricht rd. 14% vom Jahresrohertrag)	-2.774 €
	Jahresreinertrag	16.532 €

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	1,75%
jährliche Bodenwertverzinsung	Bodenwert $331.992 \text{ €} \times 0,0175 =$ -5.810 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	10.722 €
--	----------

geschätzte Restnutzungsdauer 77 J.

Kapitalisierungsfaktor bei 1,75% und Restnutzungsdauer von 77 J.: 42,12

<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	$10.722 \text{ €} \times 42,12 =$	<b>451.595 €</b>
--	-----------------------------------	------------------

<b>zuzüglich vorläufiger Bodenwert</b>		<b>331.992 €</b>
--	--	------------------

<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>		<b>783.587 €</b>
---	--	------------------

<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	v gl. Sachwertverfahren	<b>-15.000 €</b>
--	-------------------------	------------------

<b>Ertragswert</b>		<b>768.587 €</b>
--------------------	--	------------------

**Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen****Marktübliche Miete**

Für Hofstetten gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel. Nach einschlägigen Datenbanken<sup>1</sup> kann für Einfamilienhäuser im Bestand eine durchschnittliche Miete von monatlich nettokalt rd. 10,70 €/m<sup>2</sup> WF aufgezeigt werden.

<sup>1</sup> Vgl. insbesondere Internetplattform „immobilienscout24“.

Da i.d.R. bei größer werdender Wohnfläche die relative Miete sinkt, es sich hier um ein eher großes Einfamilienhaus handelt und sich dieses nicht in Hofstetten, sondern im infrastrukturell deutlich geringer ausgestatteten Ortsteil Hagenheim befindet, wird ein Mietansatz als marktgerecht erachtet, der den oben genannten Schwellenwert bereits deutlich unterschreitet.

#### **Bewirtschaftungskosten**

Diese lehnen sich an die in der Anl. 3 ImmoWertV angegebenen Kennwerte an und können hier mit rd. 14 % vom Jahresrohertrag als durchschnittlich eingestuft werden.

#### **Restnutzungsdauer**

Vgl. Sachwertermittlung.

#### **Liegenschaftszinssatz**

Dieser stellt beim Ertragswertverfahren die Anpassung an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt dar. Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt jedoch keine Liegenschaftszinssätze. Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur<sup>1</sup> kann hier eine, allerdings relativ weite Spanne von 0,5 bis 3,5 % aufgezeigt werden. Da es sich allerdings um eine bundesweit durchschnittliche Spanne handelt, das Risiko einer Immobilieninvestition im südbayerischen Raum aber seit jeher deutlich geringer ist, der Zinssatz bei langen Restnutzungsdauer aber wiederum steigt, wird hier ein Liegenschaftszinssatz im unteren Bereich der angegebenen Spanne als marktgerecht erachtet<sup>2</sup>.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. Sachwertermittlung.

---

<sup>1</sup> Vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 9. Auflage, 2020, S. 1820 und Empfehlungen des Immobilienverbands Deutschland IVD Bundesverband 2022

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

## 4. ERGEBNIS

### Ableitung des Verkehrswerts

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

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden aber Einfamilienhäuser i.d.R. nach „Substanzwertaspekten“, also Sachwertgesichtspunkten, gehandelt. Der Erwerb solcher Objekte zur reinen Renditeerzielung spielt nur eine untergeordnete Rolle.

Da auch die zur Ableitung des Verkehrswerts notwendigen Daten beim hier herangezogenen Sachwertverfahren in ausreichendem Maße zur Verfügung standen, darüber hinaus über die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und auch sonstige Besonderheiten berücksichtigt wurden und auch der zusätzlich ermittelte Ertragswert zwar vom Sachwert nach unten abweicht, aber in einem geringen Maße, und der Sachwert dadurch gestützt wird, kann der Verkehrswert direkt aus dem Ergebnis des vorangegangenen Sachwertverfahrens ohne weitere Anpassungen übernommen werden.

### Bezugsgrößen zum Verkehrswert

Sachwert, v or objektspezifischer Besonderheiten	784.029 €
Ertragswert, v or objektspezifischer Besonderheiten	783.587 €
Abweichung Ertragswert v om Sachwert	0%
Bodenwert	331.992 €
Bodenwertanteil am Sachwert	42%
relativer Wert der WF, v or objektspezifischer Besonderheiten	4.752 €/m <sup>2</sup>
objektspezifische Besonderheiten	-15.000 €
Verkehrswert	770.000 €

### **Der Verkehrswert**

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

**770.000 €**

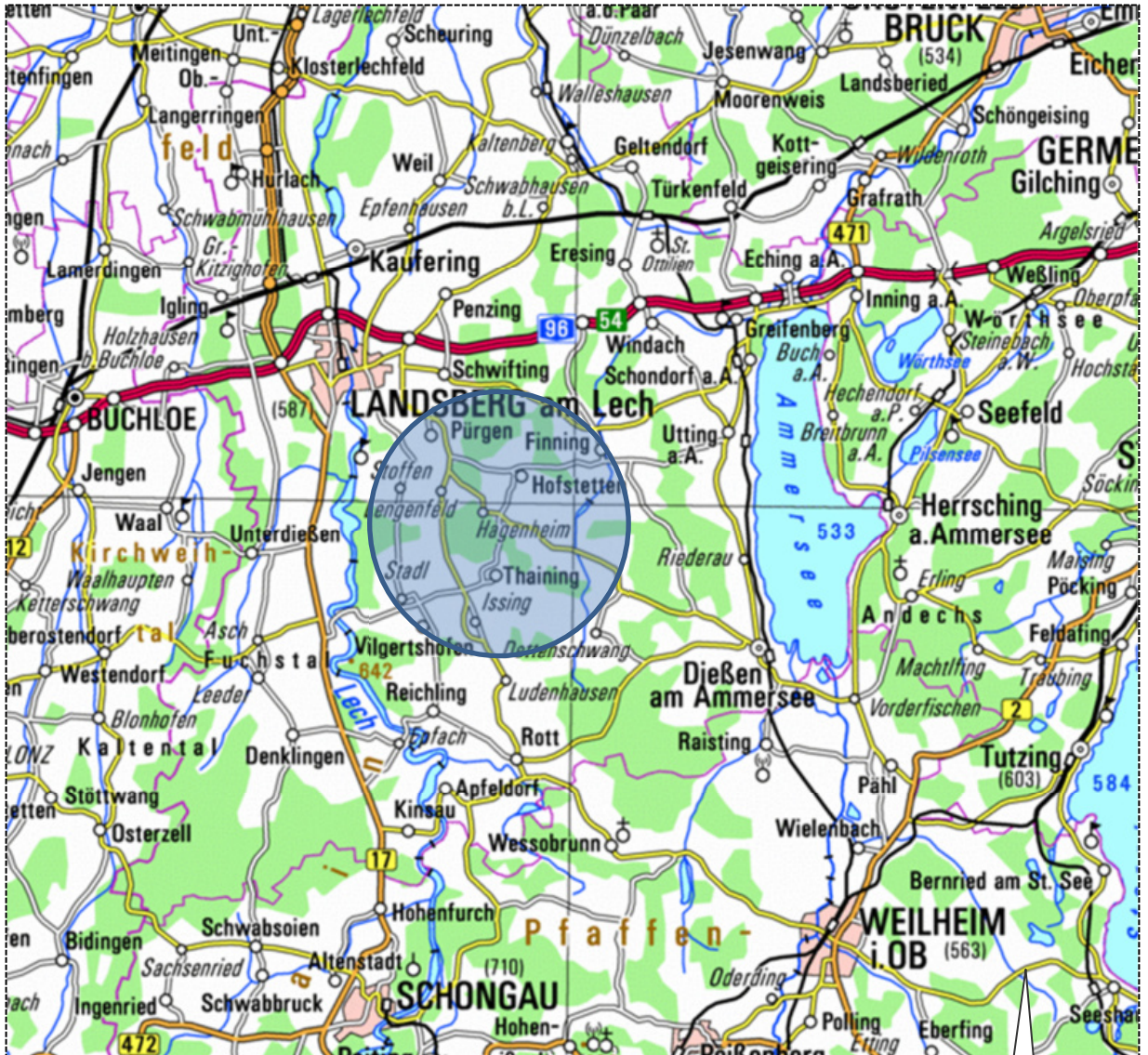
(siebenhundertsiebzigttausend Euro)

Landsberg, 08.09.2022<sup>1</sup>

---

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

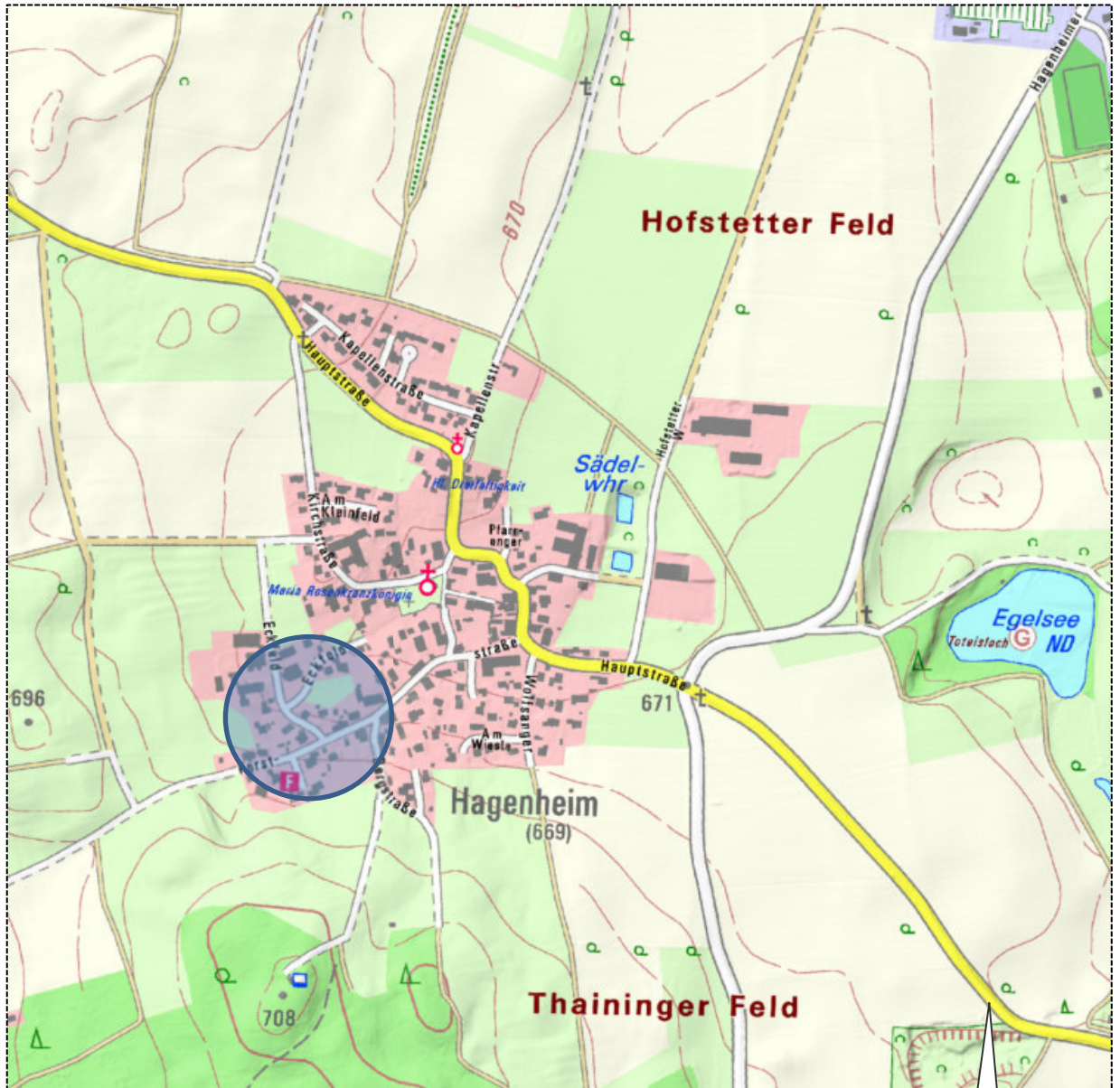
Regionaler Übersichtsplan<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-10536

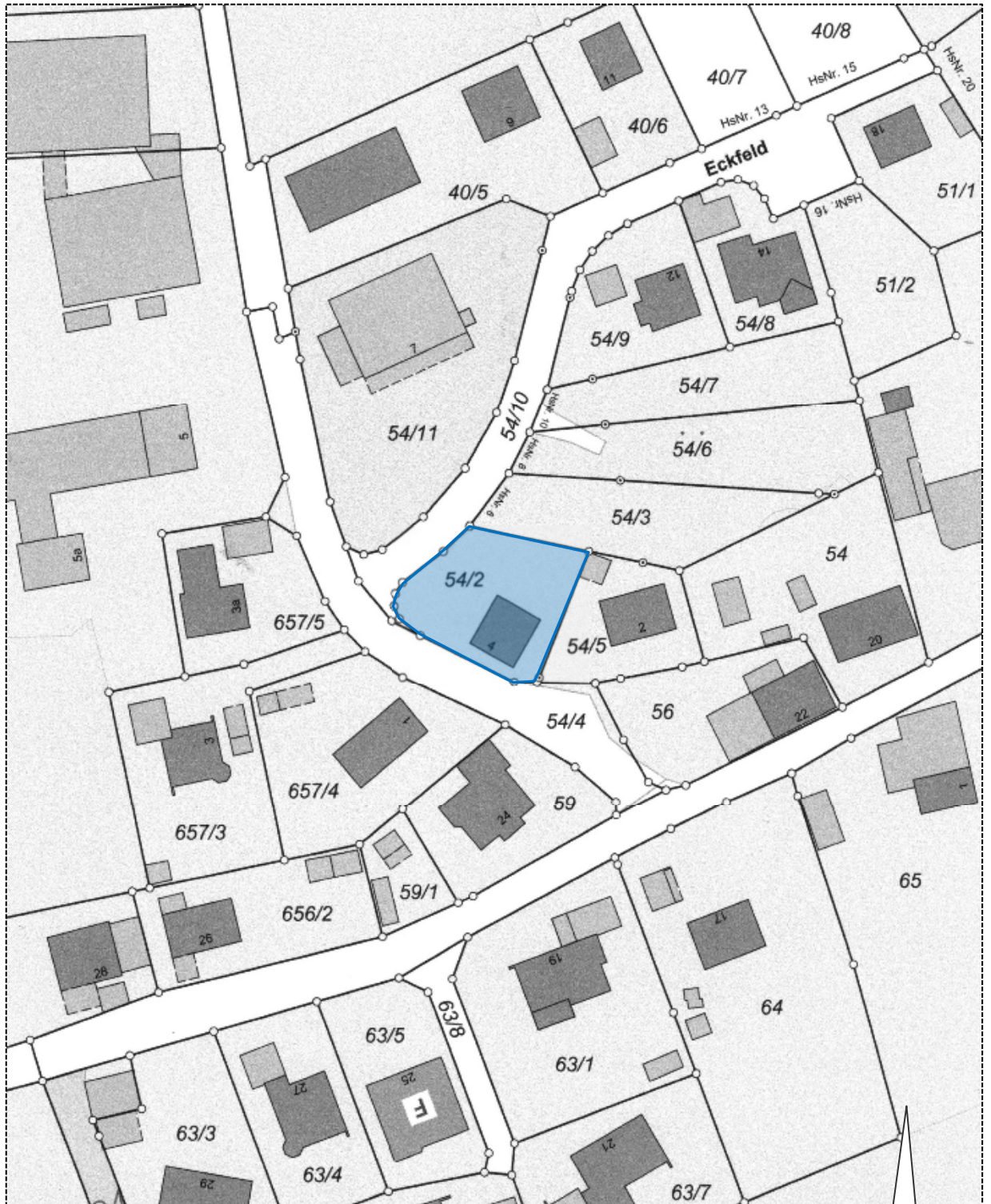


Lokaler Übersichtsplan<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-10536

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des Bewertungsobjekts





Luftbildausschnitt<sup>1</sup>



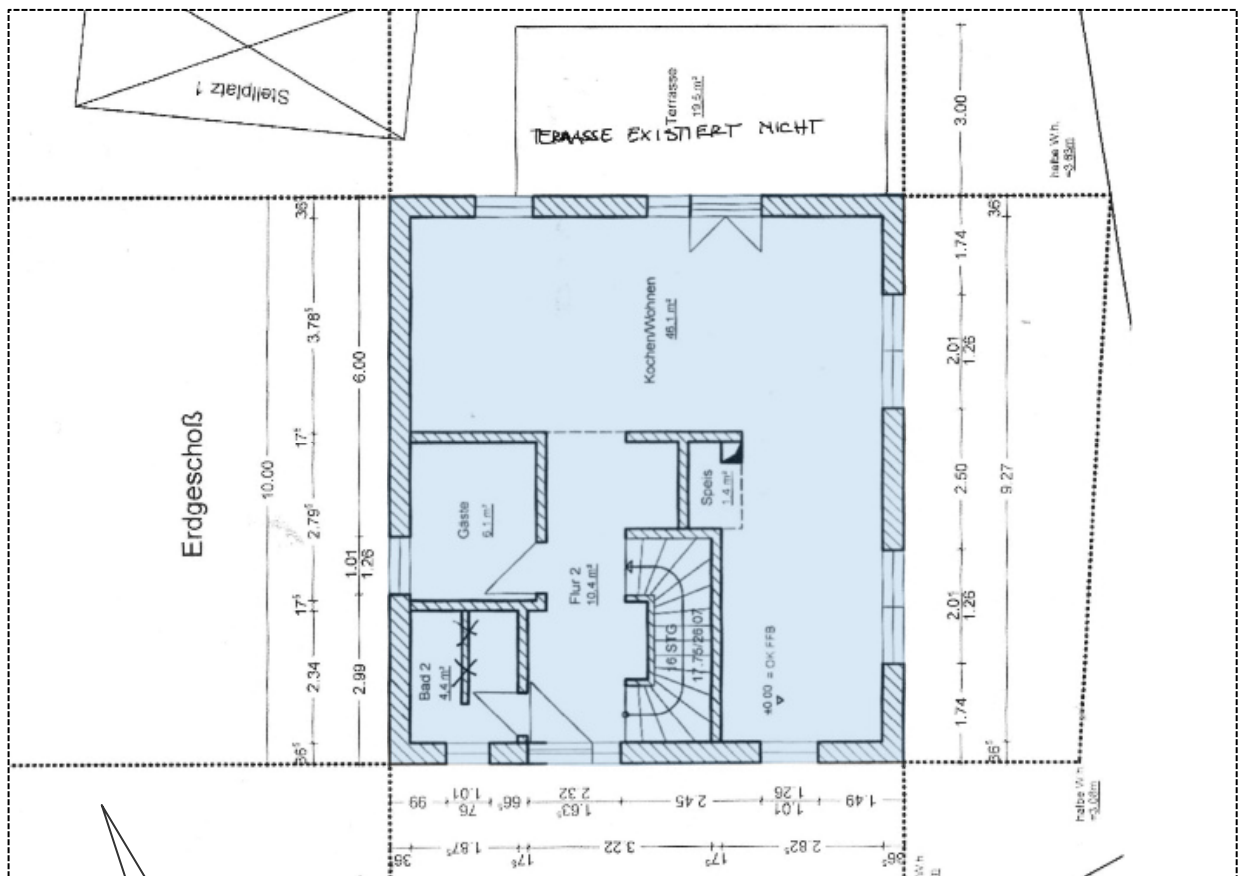
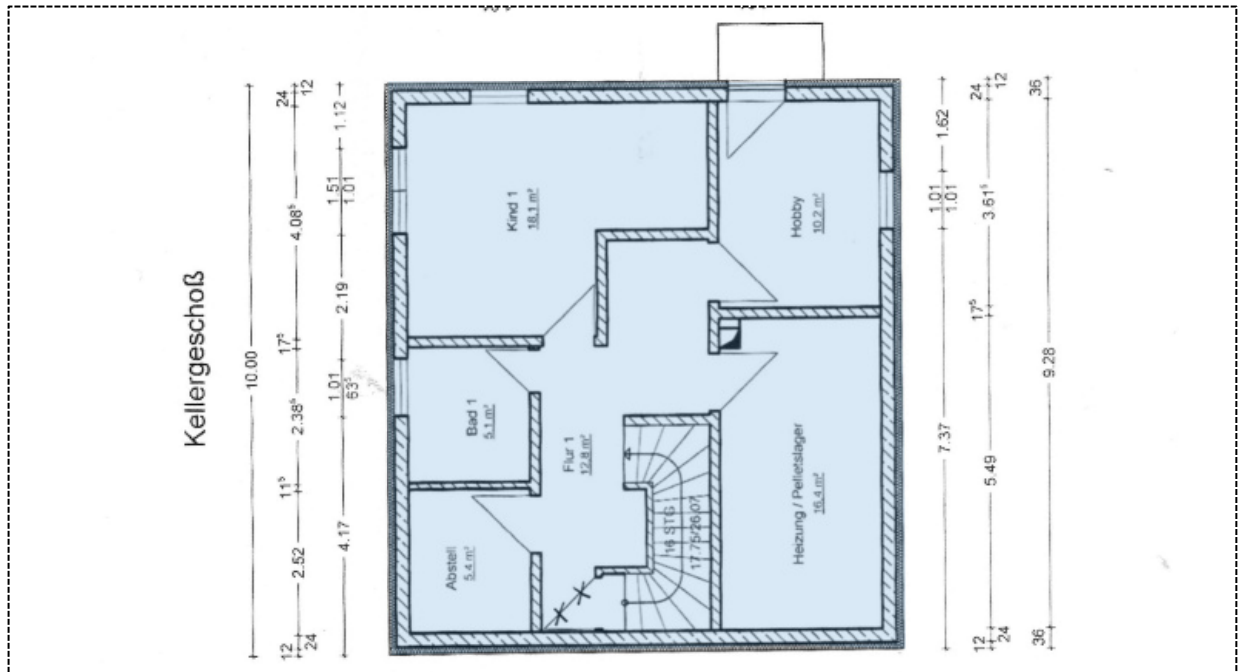
<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-10536

Auszug aus dem Bebauungsplan



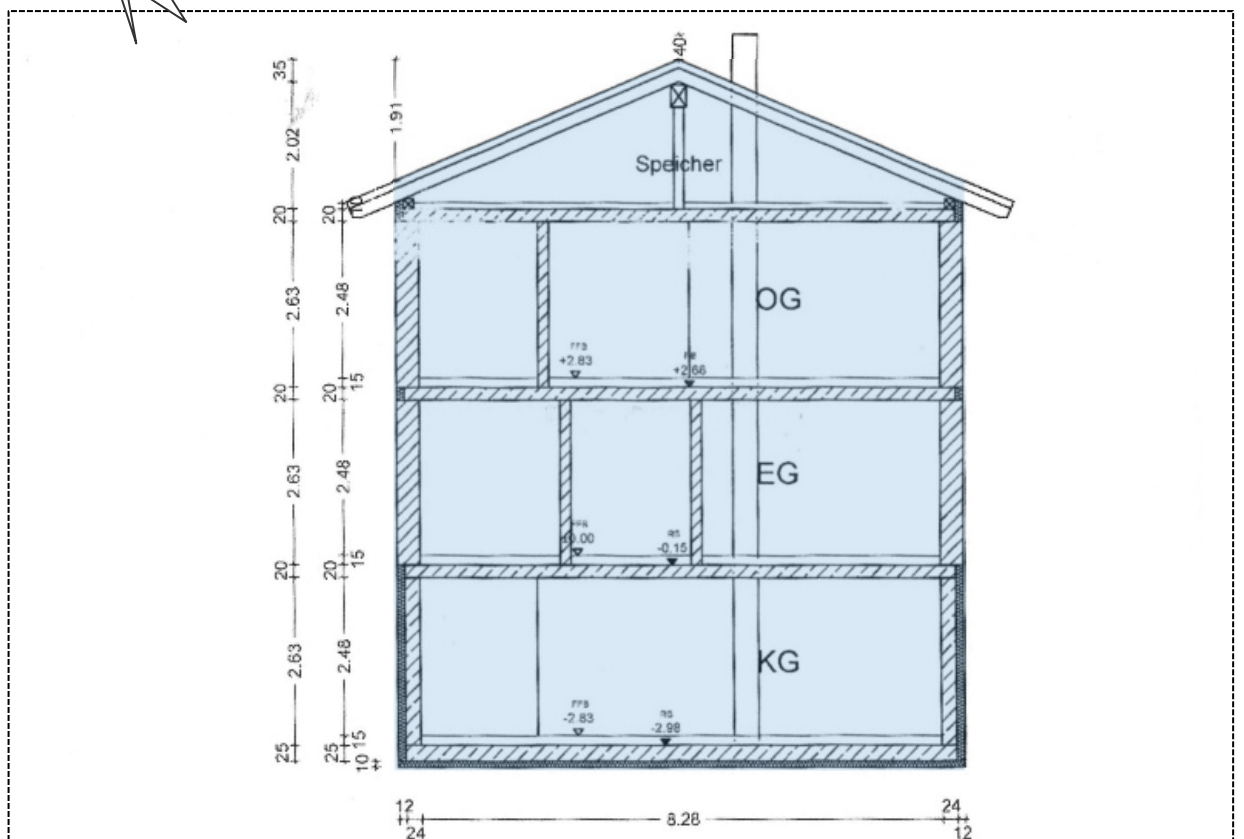
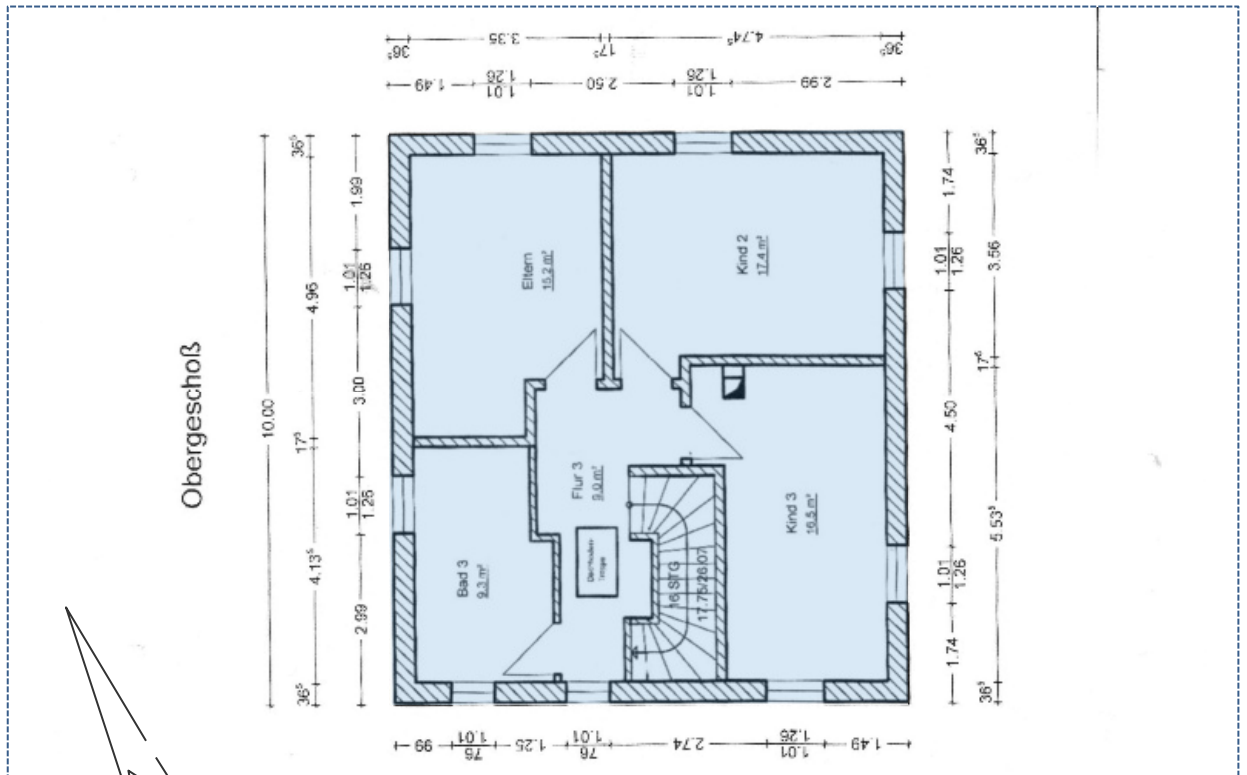


Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Erdgeschoß

Grundriss Obergeschoss



Flächenzusammenstellungen<sup>1</sup>

## Zusammenstellung von BGF und wertrelevanter Geschossfläche

Bauteil	Geschoss	Länge	Breite	BGF lt. Plan	wertrelev.	
					Anteil geschätzt	GF
Einfamilienhaus	UG	10,00 m	9,00 m	90,00 m <sup>2</sup>	75%	67,50 m <sup>2</sup>
	EG	10,00 m	9,00 m	90,00 m <sup>2</sup>	100%	90,00 m <sup>2</sup>
	OG	10,00 m	9,00 m	90,00 m <sup>2</sup>	100%	90,00 m <sup>2</sup>
	DG	10,00 m	9,00 m	90,00 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
	Summe			360,00 m <sup>2</sup>		247,50 m <sup>2</sup>
	gerundet			360 m <sup>2</sup>		250 m <sup>2</sup>

## Zusammenstellung der WF der realisierten Bebauung

Geschoss	Nutzung lt. Plan	Fläche lt. Plan	NRF Faktor 0,97	WF	Plausibilitätsprüfung der NRF im EG			
					NRF	BGF	KGF	KGF/BGF
UG	Bad 1	5,10 m <sup>2</sup>	4,95 m <sup>2</sup>	4,95 m <sup>2</sup>				
	Kind 1	18,10 m <sup>2</sup>	17,56 m <sup>2</sup>	17,56 m <sup>2</sup>				
	Hobby	10,20 m <sup>2</sup>	9,89 m <sup>2</sup>	9,89 m <sup>2</sup>				
EG	Bad 2	4,40 m <sup>2</sup>	4,27 m <sup>2</sup>	4,27 m <sup>2</sup>	4,27 m <sup>2</sup>			
	Gäste	6,10 m <sup>2</sup>	5,92 m <sup>2</sup>	5,92 m <sup>2</sup>	5,92 m <sup>2</sup>			
	Flur	10,40 m <sup>2</sup>	10,09 m <sup>2</sup>	10,09 m <sup>2</sup>	10,09 m <sup>2</sup>			
	Kochen/Wohnen	46,10 m <sup>2</sup>	44,72 m <sup>2</sup>	44,72 m <sup>2</sup>	44,72 m <sup>2</sup>			
	Speis	1,40 m <sup>2</sup>	1,36 m <sup>2</sup>	1,36 m <sup>2</sup>	1,36 m <sup>2</sup>			
	Treppenlauf	4,50 m <sup>2</sup>	4,37 m <sup>2</sup>			4,37 m <sup>2</sup>		
OG	Bad 3	9,30 m <sup>2</sup>	9,02 m <sup>2</sup>	9,02 m <sup>2</sup>				
	Eltern	15,20 m <sup>2</sup>	14,74 m <sup>2</sup>	14,74 m <sup>2</sup>				
	Flur	9,00 m <sup>2</sup>	8,73 m <sup>2</sup>	8,73 m <sup>2</sup>				
	Kind 2	17,40 m <sup>2</sup>	16,88 m <sup>2</sup>	16,88 m <sup>2</sup>				
	Kind 3	16,50 m <sup>2</sup>	16,01 m <sup>2</sup>	16,01 m <sup>2</sup>				
				164,14 m <sup>2</sup>				
	gerundet			165 m <sup>2</sup>	70,73 m <sup>2</sup>	90,00 m <sup>2</sup>	19,27 m <sup>2</sup>	21%

<sup>1</sup> Vgl. hierzu auch die Erläuterungen zu den Vorbemerkungen (Kapitel 1. dieses Gutachtens) und zu den Flächengrundlagen (Kapitel 2.5 dieses Gutachtens). Hinsichtlich der Wohnfläche sei noch angemerkt, dass diese nur für den Ertragswert maßgeblich ist, wobei der Verkehrswert hier nicht aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens abgeleitet wurde.

Blick von Westen auf das Bewertungsobjekt



Nordwestfassade i.V. mit der Hangsituation<sup>1</sup>



Nordostseitige Fenster und Fenstertüren



Südwestseitiger Haupteingang



Blick von Osten auf das Bewertungsobjekt



Dachdetails



<sup>1</sup> Das Einverständnis hinsichtlich der Aufnahme weiterer Innenraumfotos wurde seitens einer Verfahrensbeteiligten nicht gegeben.