



HARTMANN & BREHMER

Die Immobilienberater

Hartmann & Brehmer GmbH & Co. KG | Unter dem Bogen 1 | 86150 Augsburg



Jürgen Brehmer

Dipl.-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung bebauter und unbebauter
Grundstücke, Mieten und Pachten sowie
Beleihungswertermittlungen

Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht
Am Alten Einlaß 1
86150 Augsburg

Az: K 69/24

Von der IHK Augsburg/Schwaben öffentlich bestellt
u. vereidigt für die Bewertung von bebauten u. unbebauten Grundstücken
REV Recognised European Valuer (TEGOVA) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
DIAZert (LF) – DIN EN ISO/IEC 17024 (Zertifikats-Nr.: DIA-IB-157)

Verkehrswertermittlung
Bewertungs- u. Qualitätsstichtag: 03.09.2024

Datum: 18.11.2024
GA 2024/25-008

Ausfertigungen 1 2

VERKEHRS-/MARKTWERTGUTACHTEN
i. S. d. § 194 BauGB

über

**die Eigentumswohnung Nr. 24 im 1.OG links, bestehend aus
Wohn/Esszimmer, Abstellraum, Schlafzimmer, Flur, Bad/WC,
Balkon und Kelleranteil Nr. 24**

mit 21,94/1.000-MEA¹

an dem Grundstück Flst. 2668/151

in

86899 Landsberg am Lech, Saarbürgstraße 29a

Verkehrswert

rd. 290.000 €

(In Worten: Zweihundertneunzigtausend Euro)

dies entspricht rd. 4.574 €/m² - Wfl

Das Gutachten umfasst 62 Seiten, inkl. Anlagen.

Es wurde in 2 Ausfertigungen zzgl. einer PDF-Fassung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

¹ Miteigentumsanteil



Inhaltsverzeichnis

1	Übersichtsblatt	3
2	Allgemeine Angaben, Vorbemerkungen, Grundlagen u. Grundbuchangaben	5
2.1	Allgemeine Angaben	5
2.2	Vorbemerkungen	8
3	Grundlagen zur Wertermittlung	10
3.1	Grundbuchangaben, Beurteilung, rechtliche und tatsächliche Verhältnisse	12
4	Objektbeschreibung	14
4.1	Lagebeschreibung	14
4.2	Grundstücksbeschreibung	17
4.3	Planungsrechtliche Situation des Grundstücks	19
4.4	Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	20
4.5	Energieausweis und sonstige Hinweise	25
5	Marktsituation	29
6	Gesamtbeurteilung	34
7	Auswahl und Begründung der Wertermittlungsverfahren	35
7.1	Allgemein	35
7.2	Bewertung im vorliegenden Fall	37
7.3	Bodenwertermittlung	38
7.4	Ertragswertermittlung	40
8	Auswertung der Vergleichskaufpreise	47
9	Verkehrswert (Zusammenfassung und Begründung)	49
9.1	Zusammenfassung der ermittelten Werte	49
9.2	Begründung des Verkehrswertes	50
9.3	Schlussformel	52
10	Anlage 1 – Lageplan mit Luftbildaufnahme	53
11	Anlage 2 – Übersichtskarte	54
12	Anlage 3 – Stadtplan	55
13	Anlage 4 – Grundrisse und Gebäudeschnitt	56
14	Anlage 5 – Flächenermittlung	58
15	Anlage 5.1 - Wohnflächenermittlung	58
16	Anlage 5.2 - GF und WGFZ	59
17	Anlage 6 – Fotodokumentation	60
18	Anlage 7 – Abkürzungsverzeichnis	62



1 **Übersichtsblatt**

Bewertungsstichtag	03.09.2024	
Objekt	ETW-Nr. 24 samt Kellerabteil Nr. 24, Saarburgstraße 29a, 86899 Landsberg am Lech	
Nutzung	Eigennutzung Wohnen	
Baujahr	ursprünglich, ca.	2006
Wirtschaftliche RND	ca.	62 Jahre
Wohnfläche, gesamt	ca. 63,40 m ²	
Grundstücksfläche	gesamt	2.109 m ²
anteiliger Bodenwert rd.	83.300 €	
Verhältnis Bodenwert / Ertragswert (gesamt)	28,72%	
Vergleichswerte	Bandbreite	256.000 - 316.000 €
	entspricht	4.741 - 5.559 €/m ² - Wfl.
Mittelwert	295.200 €	
Indirekter Vergleichswert	angepasst	210.000 €
	entspricht	3.640 €/m ² - Wfl
Ertragswert	gesamt	290.000 €
	entspricht	4.574 €/m ² - Wfl
Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 III ImmoWertV)		
Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung	10%	
Uderrrent	ist nicht zu berücksichtigen	
Zubehör	ist nicht zu berücksichtigen	

Werte		Marktwert / Verkehrswert
Bodenwert		83.300 €
Bodenwertanteil vom Verkehrswert		28,72%
Sachwert		nicht ermittelt
Ertragswert		290.000 €
Verkehrswert	Ableitung vom Ertragswert	290.000 €
Vergleichsparameter	Jahresrohertrag	9.130 €
	Jahresreinertrag	7.645 €
	€/m ² - Wfl.	4.574 €/m ²
	Mutliplikator RoE (x-fach)	31,76
	Mutliplikator RE (x-fach)	37,93
	Bruttorendite RoE / x	3,1%
	Nettorendite ReE / x	2,6%
Liegenschaftszins Kapitalisierungszins	Wohnwirtschaftliche Nutzung	1,70%
	Gewerbe	
	Gewichtet	



Zu beantwortende Ergänzungsfragen zum Beschluss zur Ermittlung des Verkehrswerts:

1. Das Objekt befindet sich in einer guten, ruhigen und verkehrsmäßig gut erschlossenen Wohnlage.
2. Der Zustand des Gemeinschaftseigentums ist gut. Der Briefkasten der hier zu beurteilenden Wohnung ist schadhaft. Die Kellertüre ist beschädigt. Über den Zustand innerhalb der Wohnung kann keine Aussage getroffen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, siehe Pkt. 4.4.5. Im Verkehrswert wurde deshalb ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt, siehe hierzu Pkt. 7.4.1 und 8.
3. Es liegen keine Erkenntnisse bzgl. evtl. Bauauflagen, baubehördlicher Beschränkungen oder Beanstandungen vor.
4. Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.
5. Die Wohnung wird von der Eigentümerin selbst genutzt, es besteht augenscheinlich kein Mietverhältnis.
6. Die Wohnung wird augenscheinlich ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.
7. Nutzungsbedingt wird unterstellt, dass innerhalb der Wohnung keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind.
8. Ob Bestandteile und Zubehör (§ 55 ZVG) in der zu bewertenden Wohnung vorhanden sind, ist nicht bekannt. Es wird aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung unterstellt, dass weder Bestandteile noch Zubehör vorhanden sind.
9. Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
10. WEG Verwalter ist:
AIGNER Hausverwaltung OHG
Spöttinger Straße 14 b – c
86899 Landsberg
Die Verlängerung der Verwalterbestellung bis zum 31.12.2029 erfolgte in der WEG-Versammlung vom 14.05.2024.
11. Die aktuelle Hausgeldvorauszahlung beträgt 257 € p.M.
12. Es besteht keine Mietpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
13. Energieausweis vom 15.10.2021 liegt vor, siehe hierzu Pkt. 4.5.1



2 Allgemeine Angaben, Vorbemerkungen, Grundlagen u. Grundbuchangaben

2.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) Am Alten Einlaß 1 86150 Augsburg
Auftrag vom	lt. Beschluss vom 19.07.2024 Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Objektes zu ermitteln.
Aktenzeichen/Geschäfts-Nr.	K 69/24
Auftragsinhalt	Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB mit Angaben <ul style="list-style-type: none">• zur Verkehrs- und Geschäftslage,• über den baulichen Zustand und evtl. anstehende Reparaturen,• evtl. Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen,• ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,• evtl. vorhandene Mieter oder Pächter,• zu einem evtl. vorhandenen Gewerbebetrieb,• ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht bewertet wurden,• der Wert der beweglichen Gegenstände (Bestandteile und Zubehör), auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG) ist – soweit möglich – unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen,• ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,• Benennung des Verwalters (Name und Anschrift) mit Nachweis der Verwalterbestellung,• Höhe der aktuellen Hausgeldvorauszahlungen,



- Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)
- ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
- ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt

Verwendungszweck

Vorbereitung der Zwangsversteigerung

Bewertungsobjekt

siehe Deckblatt, hier:
ETW Nr. 24, 1. OG samt Kellerabteil

Postalische Anschrift

Saarburgstraße 29a, 86899 Landsberg am Lech

Sondernutzungsrecht

ist hier nicht zugeordnet

**Wertermittlungs- u.
Qualitätsstichtag**

03.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objektbesichtigung

erfolgte am 03.09.2024 durch den Unterzeichner (Jürgen Brehmer), gemeinsam mit der Verwalterin), deren Rechtsbeistand sowie unter Polizeischutz. Die Einladung zur Ortsbesichtigung erfolgte unter Einhaltung der 2 Wochenfrist mit Schreiben vom 14.08.2024. Die Ortsbesichtigung erfolgte unter Polizeischutz. Da die Eigentümerin der Wohnung auf mehrfaches klingeln eine Innenbesichtigung nicht ermöglichte, konnte lediglich eine Außenbesichtigung der Wohnanlage erfolgen sowie die Besichtigung der allgemein zugänglichen Bereiche im Treppenhaus und im Kellergeschoss.

**Besondere/ ergänzende Hinweise zum erteilten Auftrag
Besonderheiten**

Die Wertermittlung erfolgt nach Aktenlage, da eine Innenbesichtigung der ETW durch die Eigentümerin nicht ermöglicht wurde.



Fotodokumentation

Die am Ortstermin angefertigte Fotodokumentation zeigt den zu dem Bewertungsstichtag maßgeblichen Objektzustand.

Wohnflächenberechnung

Flächenberechnungen liegen aus der Bauakte vor, siehe Anlage 5.

Berechnungen

wurden auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen durchgeführt.

Die Darstellung der im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte erfolgt zur besseren Lesbarkeit ohne bzw. mit wenig Nachkommastellen. Interne Folgeberechnungen werden dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen durchgeführt. Folglich können die im Gutachten ausgewiesenen Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden. Eine Scheingenaugkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswerts gemäß §6 ImmoWertV21 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten bei der Ableitung des Verkehrswerts u.a. durch eine Rundung der Verfahrensergebnisse auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

Urheberschutz

Das Gutachten darf nur für den hier angegebenen Zweck verwendet werden. Die Weitergabe des Gutachtens ist nur im Kreis der hier betroffenen Beteiligten (z.B. Erben, Anwälte, Steuerberater, Rechtspfleger u. Finanzamt) gestattet.

Eine Weitergabe an sonstige Dritte (z. B. Makler) ist nicht, bzw. nur mit schriftlicher und kostenpflichtiger Genehmigung des Unterzeichners gestattet.

Lizenzvereinbarungen

Die im Gutachten verwendeten Karten u. Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen entsprechend der geltenden Lizenzvereinbarungen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden.

Veröffentlichung des Gutachtens

inkl. der darin enthaltenen Anlagen ist für kommerzielle Zwecke nicht gestattet.



2.2 Vorbemerkungen

Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind. Solche Anhaltspunkte lagen aber hier nicht vor.

Auch bei vorhandenen baulichen Anlagen können nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind.

Bezugnehmend auf diese Gegebenheiten wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- Die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- Es fanden auch keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) statt.
- Die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdschmelzzement, etc.) untersucht.
- Haustechnische oder sonstige Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft. Es wird deren mangelfreie Funktionstüchtigkeit und rechtlich zulässige Nutzung unterstellt.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.



Es wird unterstellt, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind und daher im Gutachten ausdrücklich erwähnt werden.

Die dargestellte Baubeschreibung gibt grob den anlässlich der Ortsbesichtigung vorgefundenen Zustand und Ausbaustandard wieder. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, haben insgesamt jedoch keine Auswirkung auf den Verkehrswert.

Im Rahmen dieser Wertermittlung werden – sofern vorhanden - nur grob die offensichtlichsten und ohne Bauteilöffnungen erkennbaren Mängel und Schäden dargestellt. Verdeckte Mängel u. Schäden können deshalb nicht erkannt und beurteilt werden, insbesondere kann keine Aussage darüber erfolgen, in welchem Zustand und welcher Güte sich verdeckt liegende Bauteile befinden. Auch die ggf. angegebenen Kosten für evtl. Schadensbeseitigungen wurden lediglich grob überschlägig aufgrund üblicher bzw. bekannter Erfahrungswerte – jedoch ohne Anspruch auf Vollständigkeit – angesetzt. Dieser Kostenansatz ersetzt im Detail jedoch keine ausführliche Schadensanalyse und entspricht in aller Regel auch nicht den tatsächlich aufzuwendenden Kosten.



3 Grundlagen zur Wertermittlung

Allgemein

Diese Wertermittlung basiert auf nachfolgenden Unterlagen und Auskünften:

- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung
- Einschlägige Verordnungen, Gesetze und Richtlinien in ihren jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung, insbesondere
 1. Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21, in Kraft getreten 01.01.2022
 2. ImmoWertA 2023 – Anwendungshinweise zur ImmoWertV, Stand: 20.09.2023
 3. Baugesetzbuch – BauGB
 4. Baunutzungsverordnung – BauNVO
 5. Bayerische Bauordnung – BayBO
 6. Gebäudeenergiegesetz - GEG
 7. Einschlägige Studien u. Wirtschaftsartikel, siehe auch im Detail die jew. Fußnoten, u. a.
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar u. Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- u. Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Reguvis
- Kleiber digital
- GuG-Archiv 1990 – 2023

Durch die Hausverwaltung übergebene Unterlagen und Auskünfte

- Abrechnung Eder 2023 vom 19.04.2024
- Wirtschaftsplan ETW Nr. 24 vom 19.04.2024
- Energieausweis vom 15.10.2021
- Kaminkehrerbescheinigung vom 17.10.2022
- Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 03.05.2021, 16.05.2022, 23.03.2023
- Prüfbericht der Legionellenuntersuchung vom 23.01.2023
- Gebäudeschnitte gemäß Aufteilungsplan vom 19.02.2007
- URNr. 531/2007 Teilungserklärung vom 20.03.2007 samt Nachtrag zur Teilungserklärung



Arbeitsunterlagen, Auskünfte von Behörden, Recherchen

- Bauantrag samt Baubeschreibung „Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage“ vom 06.12.2006
- Wohnflächenberechnung ETW Nr. 24 vom 06.12.2006
- Eingabeplan „Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage“ vom 01.12.2006
- Grundbuchauszug vom 30.09.2023 - siehe Punkt 3.1
- Auskünfte aus dem geoportal.bayern.de bzgl. Hochwasser, Denkmalschutz, Flächennutzungs- und Bebauungsplan
- Bodenrichtwertauskunft, Stichtag 01.01.2024
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landsberg am Lech
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte M 1:1000 inkl. Luftbildaufnahme vom 21.08.2024
- Geodaten und Auswertung der Datenbanken von Geoport, F+B
- Auskünfte der Gemeinde-/Stadtverwaltung bzgl. Baurecht, Erschließungssituation, Atlanten
- Marktbericht 2024 Oberbayern der Sparkassen-Immo
- IVD Preisspiegel Bayern Wohnimmobilien Frühjahr 2024
- Eigene Marktrecherchen und Rücksprache mit örtlich tätigen Marktteilnehmern und Mitgliedern des Gutachterausschusses



3.1 Grundbuchangaben, Beurteilung, rechtliche und tatsächliche Verhältnisse

3.1.1 Grundbuchangaben

Das Bewertungsobjekt ist eingetragen beim

	Wohnungsgrundbuch
Amtsgericht	Landsberg am Lech
Grundbuch von	Landsberg am Lech
Blatt	19240
Grundbuchstand vom	28.09.2023
Mit letzter Änderung vom	04.07.2024

Die Grundbucheintragungen werden nachfolgend – soweit erforderlich und wertrelevant – stichpunktartig in verkürzter Form wiedergegeben, auf die Angaben in Abt. I (Eigentümer) wird aus datenschutzrechtlichen Gründen verzichtet. Eintragungen in Abteilung III beeinflussen den Verkehrswert grundsätzlich nicht, auf die Wiedergabe evtl. vorhandener Einträge wird deshalb verzichtet.

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1:	21,94/1.000 MEA
	Flst. 2668/151
	Saarburgstraße 29a, 29b, 29c, Gebäude- und Freifläche
	<u>2.109 m²</u>
	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 24;...

Hinweis allgemein:

Es wird davon ausgegangen, dass die im Bestandsverzeichnis eingetragene Grundstücksgröße mit der im Liegenschaftskataster geführten Grundstücksgröße übereinstimmt.

Abteilung II	Lasten und Beschränkungen
Lfd. Nr. 1	gelöscht
Lfd. Nr. 2	Anordnung der Zwangsversteigerung

3.1.2 Beurteilung der in Abt. II eingetragenen Belastungen

Der Anordnung der Zwangsversteigerung ist keine Wertrelevanz beizumessen.



3.1.3 Besonderheiten in der Teilungserklärung

Die Teilungserklärung enthält keine „unüblichen“ Vereinbarungen.

3.1.4 Sondernutzungsrecht(e)

Dem Bewertungsobjekts sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart.

3.1.5 Baulasten

sind im vorliegenden Fall nicht zu berücksichtigen.

3.1.6 Hausgeld und Instandhaltungsrücklagen

Diese sind entsprechend der Angaben in der Jahresabrechnung 2023 vom 19.04.2024 wie folgt vorhanden:

Hausgeld ETW 24	257 € p. M. (01.05.2024)
Rücklagenbestand gesamt	rd. 203.166,50 € (Stand 31.12.2023)
Rücklagenbestand anteilig	rd. 4.772,46 € (Stand 31.12.2023)
Rücklagenbestand TG	rd. 33.333,70 € (Stand 31.12.2023)

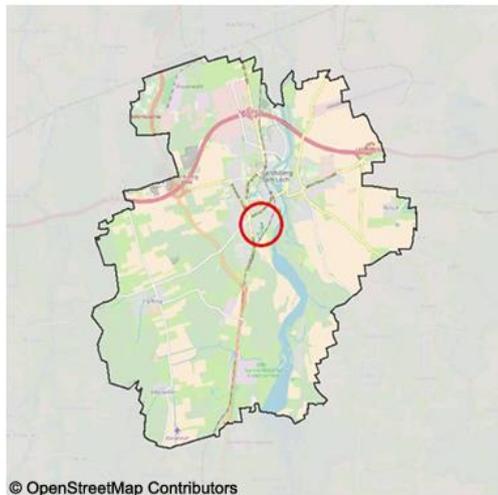
Angaben über geplante und größere Instandhaltungsmaßnahmen liegen nicht vor. Gem. Auskunft der Hausverwaltung wurden beschlossene Malerarbeiten bereits 2024 durchgeführt. Die restliche Ausführung ist in 2025 zu erwarten. Die Gesamtkosten betragen 92.175,73 €.

3.1.7 Hausgeldrückstände

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung liegen in der Wohnanlage keine Hausgeldrückstände vor.

3.1.8 Nutzer- und mietvertragliche Vereinbarungen

sind nicht zu berücksichtigen. Das Bewertungsobjekt wird durch die Eigentümerin selbst genutzt.

4 Objektbeschreibung**4.1 Lagebeschreibung****Ortsübersicht PLZ-Bezirk 86899 / Kreis Landsberg am Lech**

PLZ-Bezirk 86899



Kreis Landsberg am Lech

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02863969 vom 21.08.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

4.1.1 Makrolage

PLZ, Ort	86899 Landsberg am Lech
Straße	Saarburgstraße 29a
Landkreis	Landsberg am Lech
Regierungsbezirk	Oberbayern
Bundesland	Bayern
Einwohnerzahl Ort ca.	29.900 (Stand 31.12.2023) ²
Infrastruktur	städtisch
Bevölkerungsentwicklung	steigend ³
Arbeitslosenquote Landkreis	3,1 % (Stand September 2024) ⁴

Landsberg am Lech ist eine Große Kreisstadt und der Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises im Regierungsbezirk Oberbayern. Das Mittelzentrum liegt an der Romantischen Straße und ist das Zentrum des Lechrains, der Grenzlandschaft zwischen Altbayern und Schwaben. Sie

² Vgl. www.landsberg.de/rathaus/wirtschaft-finanzen/standorthyinformation/bevoelierungsdaten/

³ Vgl. www.statistik.bayern.de

⁴ Vgl. statistik.arbeitsagentur.de



liegt am Hochufer des Lechs und besitzt eine gut erhaltene und sehenswerte Altstadt. Die historische Altstadt liegt eingebettet zwischen dem Lech und seinem östlichen Hochufer. Die Stadtviertel westlich des Lechs (Katharinenvorstadt, Neuerpfting, Weststadt, Schwaighofsiedlung – heute der weitaus größte Teil des Stadtgebietes) und auf dem östlichen Hochufer (Bayervorstadt) entstand erst ab dem 19. Jahrhundert.

Die Gemeinde besteht aus fünf Gemarkungen, die in der Fläche den ehemaligen Gemeinden entsprechen, und hat zehn Gemeindeteile:

- Landsberg
- Eillighofen
- Erpfting mit Friedheim, Geratshofen und Mittelstetten
- Pitzling mit Pöring
- Reisch mit Thalhofen

Entfernungen zu den Städten:	München:	ca. 61 km
	Augsburg:	ca. 41 km
	Ulm:	ca. 110 km

4.1.2 Mikrolage und Infrastruktur

Ortslage und umliegende Bebauung

Das Bewertungsobjekt befindet sich auf dem Areal der ehem. Saarbürgkaserne und in unmittelbarer Nachbarschaft der „Grundschule in der Katharinenvorstadt“. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die „Saarburgstraße“. Die umliegende Bebauung besteht vorwiegend aus mehrgeschossigen Wohnanlagen. Der Stadtkern ist fußläufig in einer Entfernung von bis zu ca. 900 m rasch erreichbar. Unmittelbar entlang der Wohnanlage verläuft ein Grünstreifen mit Anbindung an Erholungsflächen entlang des Lechufers.

Straßenart und Ausbau, Parkmöglichkeiten für Besucher

Die „Saarburgstraße“ ist eine zweispurige ausgebaute Nebenstraße mit beidseitigem Gehweg. Parkmöglichkeiten befinden sich eingeschränkt im öffentlichen Verkehrsbereich.

Infrastruktur

Städtische Infrastruktur. Grundversorgungsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich ein paar Gehminuten entfernt.



Die nächstliegende Bushaltestelle „Katharinenstraße“ befindet sich wenige Gehminuten entfernt und wird von mehreren Buslinien angefahren. Der Bahnhof Landsberg am Lech ist in 1 km erreichbar.

Immissionen

Definition: Unter dem Sammelbegriff „Immissionen“ werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, z. B. durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

Lageuntypische Immissionen waren anlässlich der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Weitergehende Untersuchungen hierzu wurden nicht durchgeführt. Verkehrsimmissionen durch den Anliegerverkehr können jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Lagebeurteilung

Die Wohnlage vor Ort ist als gut zu beurteilen (<https://www.capital.de/immobilien-kompass/Landsberg-am-lech>).



4.2 Grundstücksbeschreibung

4.2.1 Grundstücksform, Topographie und Ausrichtung

Das Bewertungsgrundstück ist eben und befindet sich auf Anlieger- und Straßenniveau, mit in etwa folgender Ausdehnung:

Flst. 2668/151

Mittlere Breite, Ost-West	ca. 27,50 m
Mittlere Länge, Nord-Süd	ca. 78 m

4.2.2 Erschließung

Erschließungssituation/Ausbaubeiträge nach KAG

Alle erforderlichen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen wie z. B. Straße, Wasser, Strom, Telefon und Kanal sind vorhanden.

Das Grundstück ist **erschlossen**, die Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt und abgerechnet.

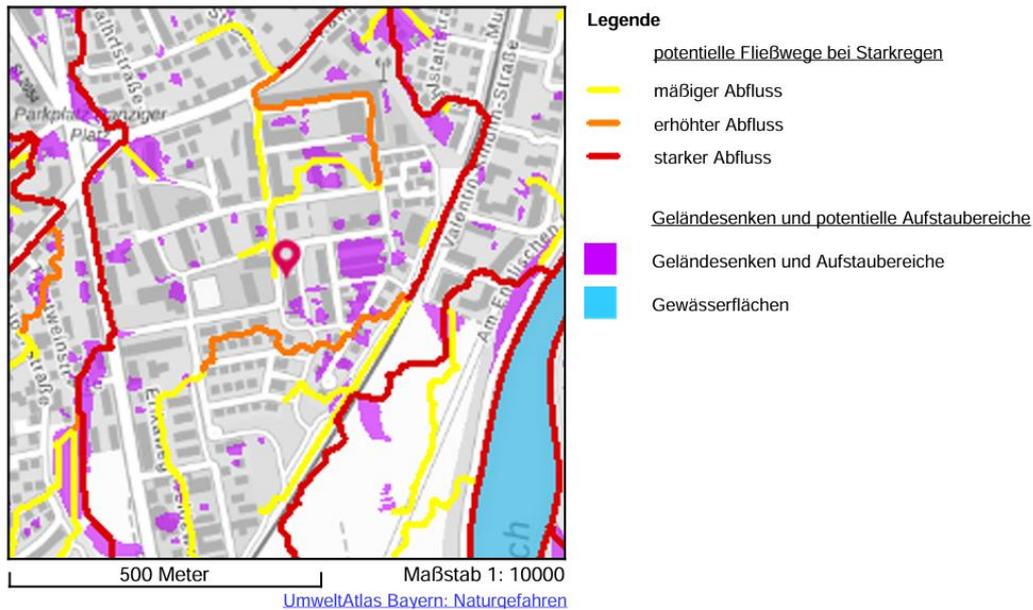
4.2.3 Baugrund u. Grundwasserverhältnisse

Angaben zum Baugrund und zu den Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor. Im Rahmen dieser Bewertung wird von ortsüblichen Baugrundverhältnissen ohne wesentlich wertrelevante Grundwassereinflüsse ausgegangen. Baugrunduntersuchungen waren nicht beauftragt und wurden nicht durchgeführt.

4.2.4 Hochwasser / Wassergefahren

Gem. dem IÜG (Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete) des bayerischen Landesamt für Umwelt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem Gebiet, in dem noch keine Hochwasserberechnung auf Grundlage eines hydrodynamisch-numerischen Modells stattgefunden hat. Aus der Tatsache, dass keine Modellierung stattgefunden hat, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr vorhanden ist.

Für den hier maßgeblichen Standort sowie dessen unmittelbare Umgebung können lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregenereignissen grundsätzlich auftreten.



4.2.5 Altlasten

Gem. Auskunft des Landratsamtes Landsberg am Lech vom 10.09.2024 liegen zum Flst. 2668/151 keine konkreten Hinweise auf Altlasten vor. Das Grundstück wird derzeit nicht im Altlastenkataster geführt. Anlässlich der Ortsbesichtigung lagen keine Verdachtsmomente vor. Altlastenuntersuchungen waren nicht beauftragt. Weitergehende Recherchen hierzu haben nicht stattgefunden.

Auszug aus der vorliegenden Altlastenauskunft

...

über das Grundstück mit der Flurnummer 2668/151 der Gemarkung Landsberg, Stadt Landsberg am Lech, sind im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) – sog. Altlastenkataster – keine Eintragungen entsprechend Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) vorhanden.

Das bedeutet jedoch nicht, dass dieses Grundstück tatsächlich frei von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ist. Es befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Katharinenanger, der das Gelände der ehemaligen Saarbürgkaserne umfasst. In der Satzung der Stadt Landsberg am Lech wurden daher abfall- und bodenschutzrechtliche Anforderungen (Rückbaukonzept, Aushubüberwachung, Beweissicherungsuntersuchungen, Oberbodennachweis bei sensibler Nutzung) festgesetzt. Im Falle von künftigen Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen wären diese Festsetzungen und Hinweise weiterhin zu beachten.

4.3 Planungsrechtliche Situation des Grundstücks

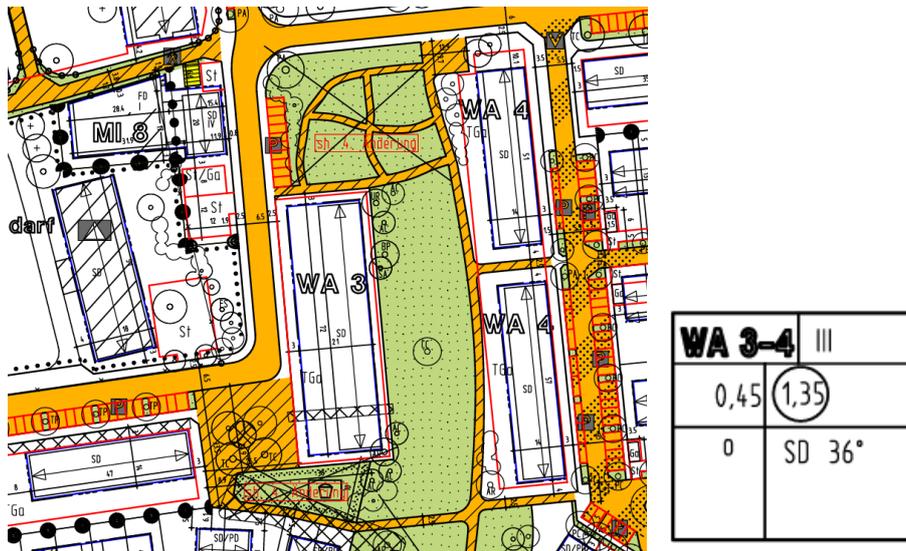
4.3.1 Flächennutzungsplan

Der in geänderter Fassung seit 27.09.2000 geltende Flächennutzungsplan weist das Grundstück als „**Wohnbaufläche**“ aus.

4.3.2 Bebauungsplan

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Katharinenanger“, in Kraft getreten am 24.10.2001.

Auszug aus dem Bebauungsplan



Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ = 0,45
- GFZ = 1,35
- ° = modifizierte offene Bauweise
- SD 36° = symmetrische Satteldächer mit Dachneigung 36 °
- TGA = Tiefgarage

Das Grundstück der WEG ist umgebungstypisch bebaut.



4.3.3 Denkmalschutz und Sanierungsverfahren

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz. Es bestehen keine sonstigen Satzungen.

4.3.4 Entwicklungsstufe (Baulandqualität)

Das Grundstück ist in Anlehnung an die Definition des § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21 als „baureife Fläche“ (Wohnbauland) einzustufen.

4.3.5 Entwicklungspotential

Das Grundstück ist umgebungstypisch baulich ausgenutzt, ein evtl. Entwicklungspotential ist nicht gegeben.

4.4 Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

Die folgende Baubeschreibung gibt grob dem zum Termin der Ortsbesichtigung vorgefundenen Bau- und Ausstattungsstandard wieder.

4.4.1 Konzeption, Raumaufteilung, Wohnfläche

Die Eigentumswohnung Nr. 24 ist Teil der WEG „Saarburgstraße 29a-c“. Diese besteht aus 3 verbundenen, vollunterkellerten Gebäudeteilen mit jeweils 3 Geschossen und tlw. Penthousegeschossen mit 30 Wohneinheiten und 33 TG-Stellplätzen. Gemeinschaftsräume (Trocken- und Fahrradraum), die Tiefgarage sowie die Kellerabteile befinden sich im Kellergeschoss.

Raumaufteilung

2 Zimmer (Wohn- und Esszimmer), Schlafzimmer, Flur, Bad mit WC, Abstellraum, Balkon und Kellerabteil.

Ausrichtung der Wohnräume

Die Wohnung ist von der Straßenseite abgewandt und nach Osten hin ausgerichtet.

Wohnfläche gem. Anlage 5 **ca. 63,40 m²**

Ausstattung

Da eine Innenbesichtigung der ETW durch die Eigentümerin nicht ermöglicht wurde, ist eine Beschreibung der Innenausstattung nicht möglich. Insoweit wird eine dem Baujahr entsprechende, durchschnittliche Ausstattung unterstellt.



4.4.2 Modernisierungsmaßnahmen

Inwieweit innerhalb der ETW 24 seit Errichtung Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung und fehlender Auskünfte nicht beurteilt werden. Insoweit wird im Rahmen dieser Wertermittlung unterstellt, dass hier keine Modernisierungsmaßnahmen stattgefunden haben.

Im Bereich des Gemeinschaftseigentums wurden, bzw. werden lt. Angabe der Hausverwaltung folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Fassadenanstrich 2024/2025
- Erneuerung der Gas-Zentralheizung 2022

4.4.3 Baujahr, Alter, Wirtschaftliche Gesamt- u. Restnutzungsdauer

Abhängig vom Zeitpunkt und Umfang der durchgeführten Modernisierungen kann sich für das jeweilige Gebäude ggf. eine „Verjüngung“ des Gebäudealters und daraus resultierend eine Verlängerung der Restnutzungsdauer ableiten.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich entsprechend der jeweiligen Wertermittlungsmodelle in aller Regel nach Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV 21 i.V.m. der ImmoWertA, bzw. nach den Modellvorgaben des örtlichen Gutachterausschusses.

Für das Bewertungsobjekt sind somit zum Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen folgende Ansätze maßgeblich:

Gebäudealter	18 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	62 Jahre

Die zur Bestimmung der Restnutzungsdauer zum jeweiligen Bewertungsstichtag zu berücksichtigenden (Teil-)Modernisierungen werden in der Regel hilfsweise über die Modernisierungstabelle der Anlage 2 ImmoWertV 21 ermittelt:



Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 und ImmoWertA 2023		
Modernisierungselemente	Max. Punkte	Punkte Ansatz
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung Fenster u. Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssystemen, z.B. Strom, Gas, Wasser, Abwasser	2	0
Modernisierung Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung Außenwände	4	0
Modernisierung Bäder	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	2

Abhängig vom Alter der durchgeführten Modernisierungen können diese wie folgt berücksichtigt werden:

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			

*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

Modernisierungsgrad		
≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Aus den o.g. Modernisierungsmaßnahmen ergeben sich 2 anzusetzende Modernisierungspunkte. Insoweit entspricht dies kleineren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung. Die Restnutzungsdauer bleibt bei einem 18 Jahre alten Gebäude unverändert bei 62 Jahren.



4.4.4 Baubeschreibung Gemeinschaftseigentum⁵

Heizung	Erdgas
Fundamente/Kellerwände	Streifen- und Stützenfundamente, Stahlbetonbodenplatte
Außenwände	24 cm Ziegelmauerwerk, 12 cm WDVS, Edelputz, gestrichen
Tragende Wände/Pfeiler	Ziegelmauerwerk 17,5 - 24 cm, Pfeiler und Stützen aus Stahlbeton
Trennwände	Ziegelmauerwerk als Verfüllziegel, Kalksandsteinmauerwerk 24 cm
Brandwände	Ziegelmauerwerk 24 cm
Decken	Stahlbetondecken 20 cm
Fußbodenaufbau	Holz, Fliesen oder Textilbeläge auf schwimmenden Estrich
Tragwerk des Daches	Stahlbetondeckenplatte über Wohnraum, Holzkonstruktion im Vordachbereich
Dachhaut, Dämmstoffe	Unrino-Stehpfalz, Wärmedämmung aus Mineralfaser
Treppen	Betontreppen
Treppenraumwände/Türen	Verfüllziegel oder Kalksandstein 30 cm, Wohnraumeingangstüren dichtschießen, im Keller T30-Türen
sonstige Türen	Röhrenspan-Türblätter mit Echtholz- oder Echtholzidentischen Furnieren
Fenster	Kunststoff-Fenster mit Wärmeschutzverglasung
Sonnenschutz	Kunststoffrollläden
Hauszugang	gepflastert, überdacht
Briefkastenanlage	im Eingangsbereich vor dem Treppenhaus
Gemeinschaftsräume	im Kellergeschoss

Innenansichten

Treppenhaus	gepflegter Zustand
Aufzug	vorhanden
Wände	massiv, verputzt und gestrichen
Treppen und Zwischenprotäste	Beton mit Werksteinbelag, Stahlgeländer, Aluhandlauf

Kellerabteil Nr. 24

Wände	Beton, tlw. Abtrennung mit Metallgitterrosten
-------	---

⁵ tlw. entnommen aus der Baubeschreibung im Bauantrag vom 06.12.2006



Türe	Aluminiumtür
Bodenbelag	Estrich, beschichtet
Fenster	nicht vorhanden

4.4.5 Zustand/Mängel und Mängelbeseitigungskosten

Gemeinschaftseigentum

Dieses vermittelt insgesamt einen dem Baualter entsprechenden, ordentlich gepflegten Eindruck ohne erkennbare, wertrelevant zu berücksichtigende Mängel.

Sondereigentum ETW Nr. 24

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann eine Aussage über evtl. vorhandene Mängel innerhalb der Wohnung nicht erfolgen.

Soweit erkennbar wurden folgende Mängel festgestellt:

- Der zur ETW gehörende Briefkasten ist schadhaft, siehe Fotodokumentation Bild 05
- Die Kellertüre zum Keller Nr. 24 wurde durch offenbar durch die Eigentümerin beschädigt, siehe Fotodokumentation Bild 06

Die Auflistung ggf. vorhandener Mängel erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, z.B. liegen über den Zustand der Fundamente, Außenwände und Geschossdecken keine belastbaren Kenntnisse vor.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt, es liegen jedoch keine Hinweise auf das Vorhandensein von Hausschwamm oder tierische Schädlingen vor. Insgesamt wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Die ggf. benannten Mängel geben rein die bei der Objektbesichtigung äußerlich feststellbaren und offensichtlichsten Mängel und Schäden wieder.



4.5 Energieausweis und sonstige Hinweise

4.5.1 Energieausweis

Ein Energieausweis vom 15.10.2021 liegt vor. Der Endenergie- und Primärenergiebedarf sowie die Energieeffizienzklasse des Gebäudes werden, wie folgt, angegeben:

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Gültig bis: 15.10.2031 Registriernummer: BY-2021-003827160 1

Gebäude		Gebäudfoto (freiwillig)
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	SAARBURGSTR. 29 A-C 86899 LANDSBERG	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	2006	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2006	
Anzahl der Wohnungen	30	
Gebäudenutzfläche (A ₁)	3.003 <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Gas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Gas	
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
Ramon Jovani Wendt
Dipl.-Ing.(TH)
Helmertstr. 9
76131 Karlsruhe

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 15.10.2021



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

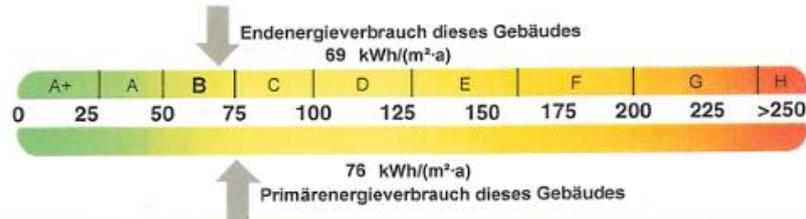
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2021-003827160

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 16,47 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



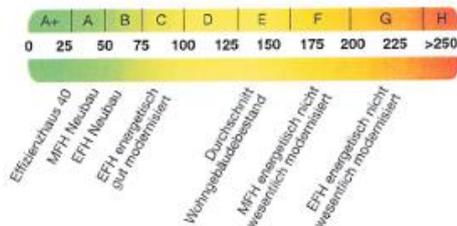
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 69 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas	1,1	153.241	61.956	91.285	1,03
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas	1,1	262.520	66.132	196.388	0,97
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas	1,1	207.872	69.233	138.639	1

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder KÜHpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Gemäß Angaben im Energieausweis sind Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz nicht möglich.



4.5.2 Hinweis zur Legionellenprüfung gem. Trinkwasserverordnung

Der Legionellenprüfbericht vom 23.01.2023 liegt zur Einsicht vor. Es werden die Messwerte gemäß TrinkG eingehalten.

4.5.3 Hinweis zur Installation von Rauchmeldern in den Wohnungen

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung ist hierzu keine Angabe möglich.

Gem. § 46 der BayBO sind seit 01.01.2013 Rauchmelder innerhalb der Wohnungen mindestens in jedem Kinder- u. Schlafzimmer sowie in jedem Flur zu den Aufenthaltsräumen zu installieren. Für bestehende Wohnungen bestand eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2017. Zuständig für den Einbau sind die Eigentümer der Wohnungen. Da es sich hierbei nicht um Gemeinschaftseigentum handelt (Abramenko ZWE 4/2013, 117 ff), ist jeder Eigentümer selbst verpflichtet, seine Wohnung jeweils entsprechend der BayBO mit Rauchmeldern auszustatten. Die jährliche Wartung obliegt in Bayern dem Nutzer. Bei vermieteten Wohnungen ist deshalb zu empfehlen, eine Dokumentation über den Einbau vorzunehmen. Die getroffene Regelung sollte im Mietvertrag vereinbart werden. Die Rauchmelder müssen u. a. entsprechend der jeweiligen Betriebsanleitung regelmäßig – mindestens einmal jährlich einer Funktionsprüfung unterzogen werden. Hierzu gehört auch immer eine Sichtprüfung vor Ort. Die Raucheintrittsöffnungen müssen frei sein, die Geräte dürfen weder übermalt noch beschmutzt oder beschädigt sein. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern und kann demnach vom jeweiligen Eigentümer auf den Mieter übertragen werden, es sei denn der Eigentümer übernimmt die Verpflichtung selbst.

Die Rauchwarnmelder müssen nach der Gerätenorm DIN EN 14604 geprüft u. zertifiziert sein.

Die Ausstattung mit Rauchmeldern ist Pflicht und gehört zu den gesetzlichen Bestimmungen. Wer dieser Verpflichtung nicht nachkommt kann in Haftung kommen und dadurch z. B. die Versicherung im Brandfall von der Leistungspflicht entbinden.

4.5.4 Nicht umlagefähige Betriebskosten gemäß CO₂-Abgabe

Die zum 01.01.2021 eingeführte CO₂-Abgabe betrifft alle Verbraucher, die fossile Brennstoffe verwenden. Dadurch wurde die Beheizung von Wohn- und Gewerberaum insgesamt verteuert. Dieser Trend wird sich in den Ausmaß, wie die Zertifikatspreise ansteigen, fortsetzen. Der Umstand der Verteuerung von Wärme und Warmwasser, wird die energetisch problematischen Immobilien deutlich stärker betreffen als Neubauten oder energetisch sanierte Gebäude.



Unabhängig davon gilt seit 01.01.2023, dass die CO₂-Abgabe bei vermieteten Immobilien nicht mehr allein durch den Endverbraucher – den Mieter – zu tragen ist, sondern anteilig auch von den Vermietern. Die vermietetseitig anfallenden CO₂-Kosten stellen somit nicht umlagefähige Betriebskosten dar, die bei der Marktwertermittlung berücksichtigt werden müssen.

Aus verschiedenen Gründen können die langfristig vom Vermieter zu tragenden CO₂-Kosten aktuell nur grob überschlägig ermittelt werden.

Für Wohngebäude gilt ein Stufenmodell, das die quotale Aufteilung vom CO₂-Ausstoß der Immobilie abhängig macht. Lediglich bei energetisch hervorragenden Immobilien muss die CO₂-Abgabe allein vom Mieter getragen werden, ansonsten werden die CO₂-Kosten aufgeteilt bis hin zu einem Verhältnis von 95 % Vermieteranteil bei den Immobilien mit den höchsten CO₂-Emissionen.

Für Nichtwohngebäude wird zunächst eine hälftige Teilung der CO₂-Abgabe vorgegeben. Ein Stufenmodell für Nichtwohngebäude soll Ende 2025 eingeführt werden.

Die CO₂-Kosten steigen gemäß BEHG bis zum Jahr 2026 kontinuierlich an. Für den Zweck der langfristigen nicht umlegbaren CO₂-Kosten erscheint es aus heutiger Sicht sachgerecht, von CO₂-Kosten von 60 €/t (Mittelwert des Preiskorridors im Jahr 2026) zzgl. MwSt. auszugehen.

Die nicht umlagefähigen Betriebskosten werden gemäß Vorschlag der HypZert Fachgruppe Energie & Umwelt, wie folgt, berücksichtigt:

spezifische CO₂-Emissionen/m²: Endenergieverbrauch kWh/m²a x Emissionsfaktor

nicht umlagefähige Betriebskosten: spezifische CO₂-Emissionen/m² /1.000 kg CO₂ x 60,- €/t x
1,19 x Anteil Vermieter x Wfl.

im vorliegenden Fall:

spezifische CO₂-Emissionen/m²: 69 kWh/m²a x 0,2016 = 13,91 kg CO₂/m²a

ETW Nr. 24:

nicht umlagefähige Betriebskosten:

13,91/1.000 kg CO₂ x 60,- €/t x 1,19 x 0,10 Anteil Vermieter x 63 m² =
0,10 €/m² x 63 m² =

6,26 € p.a.⁶

⁶ Vgl. Kurzstudie Berücksichtigung nicht umlagefähiger Betriebskosten aufgrund der CO₂-Abgabe, HypZert S. 15

**5 Marktsituation**Allgemeine Marktentwicklung⁷

Die Immobilienmärkte verzeichnen zwar eine leichte Erholung, jedoch ist die Nachfrage im Herbst 2024 deutlich geringer als vor dem Zinsanstieg. Potenzielle Käufer zeigen nach wie vor Zurückhaltung und wägen ihre Kaufentscheidungen sorgfältig ab, nicht zuletzt aufgrund der hohen allgemeinen Lebenshaltungskosten und unsicheren wirtschaftlichen Aussichten. Nichtsdestotrotz greifen immer mehr Kaufinteressenten bei geeigneten Preisen zu. Die steigenden Immobilienumsätze sowie die zunehmenden Anzahl von Immobilienfinanzierungen bestätigen diese Tendenz.

Das Kaufpreisniveau in den bayerischen Groß- und Mittelstädten entwickelte sich im Herbst 2024 eher seitwärts. Je nach Lage, Energieeffizienz und Baujahr weist die Preisentwicklung eine hohe Spreizung auf. Einfache Objekte, die erhebliche energetische Sanierungsmaßnahmen erfordern, sind aus Sorge vor schwer kalkulierbaren Kosten wenig nachgefragt und können aktuell nur mit deutlichen Preisabschlägen verkauft werden, während gute Objekte in anspruchsvollen Gegenden preislich stabil sind oder sogar leicht steigende Preise aufweisen.

Die Nachfrage konzentriert sich aktuell vor allem auf Bestandsobjekte, die sich durch gute Kriterien hinsichtlich Energieeffizienz, Ausstattung und Lage definieren.

Im Neubaubereich ist die Nachfrage deutlich verhaltener. Zwar ist der Wunsch nach Neubauobjekten nach wie vor erheblich, allerdings ist das Preisniveau aufgrund der in der Vergangenheit seitens der Bauträger teuer eingekauften Grundstücke sowie hohen Baukosten in diesem Segment sehr hoch. Nicht selten springen Interessenten nach der Überprüfung der eigenen Finanzierungsmöglichkeiten wieder ab.

Die Vermarktungsdauer und das Objektangebot auf dem bayerischen Immobilienmarkt legten in den vergangenen zwei Jahren deutlich zu. Aufgrund der längeren Verweildauer von Angeboten entsteht der Eindruck eines massiven Angebotsanstiegs. Dabei liegt dies teilweise an den Objekten mit einem schlechten energetischen Zustand bzw. mit einem erheblichen Modernisierungsbedarf.

Auf dem Häusermarkt fielen die Rückgänge ebenfalls verhaltener aus als noch im Frühjahr 2024. Gingen die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser im Frühjahr um -2,5 % zurück, verzeichnete dieses Marktsegment im Herbst 2024 eine Preisanpassung von lediglich -0,6 %. Der Preisrückgang betrug bei Doppelhaushälften im Bestand – 1,3 % und im Neubau -1,8 %;

⁷ IVD-Kaufmarktbericht Bayern Sept. 2024



bei neuerrichteten Reihenmittelhäusern -1,1 %. Nur bei Reihenmittelhäusern/Bestand entwickelten sich die Kaufpreise gegen den allgemeinen Trend: Der Kaufpreistrückgang hat sich im Herbst 2024 leicht verstärkt und lag bei -2,6 % (Frühjahr 2024: -1,4 %).

Während sich die Rückgänge im Marktsegment Eigentumswohnungen bei Bestandsobjekten (-1,9 % im Frühjahr 2024; -1,4 % im Herbst 2024) leicht verlangsamten, fielen die Preisanpassungen im Neubau mit -0,9 % etwas höher aus als im Frühjahr 2024 (-0,3 %).

Nach Rücksprache mit örtlichen Marktteilnehmern und einem Mitglied des Gutachterausschusses ist für Landsberg festzustellen, dass seit der Zinsanpassung ab Sommer 2022 massive Preiseinbrüche (wie z.B. in München) nicht festzustellen waren und zwischenzeitlich wieder eine Preisstabilisierung stattfindet. Insoweit kann durchaus von einem Preisniveau ausgegangen werden, das in etwa dem Zeitraum 2022 entspricht. Für Wohnungsverkäufe auf dem Bereich der ehem. Saarbürgkaserne ist durchaus mit m²-Preisen um ca. 5.000 €/m² zu rechnen. Die Nettomieten für normal – gut ausgestattete Wohnungen können in etwa um die 12 €/m² angesetzt werden.

Hinsichtlich der angebotenen Kaufpreise von Eigentumswohnungen ergibt sich nach Auswertung der Datenbank von geoport (Auswertungszeitraum Januar 2024 – Juni 2024) folgendes Bild:

IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien

86899 Landsberg am Lech, Saarbürgstr. 29 a

Kaufpreise für Eigentumswohnungen: PLZ-Bezirk 86899				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle ETWs	127 (100%)	5.776 € 465.425 €	3.714 €-8.652 € 198.000 €-839.900 €	970
<=30 m ²	-	-	-	623 (64,2%)
>30 - 60 m ²	35 (27,6%)	5.475 € 263.637 €	3.685 €-8.652 € 159.000 €-449.900 €	647 (66,7%)
>60 - 90 m ²	49 (38,6%)	5.535 € 435.018 €	3.692 €-8.465 € 249.000 €-634.900 €	709 (73,1%)
>90 - 120 m ²	39 (30,7%)	6.318 € 635.502 €	4.072 €-8.699 € 395.000 €-860.000 €	709 (73,1%)
>120 - 160 m ²	2 (1,6%)	7.408 € 939.950 €	5.752 €-9.064 € 765.000 €-1.114.900 €	693 (71,4%)
>160 m ²	2 (1,6%)	4.739 € 950.667 €	2.718 €-6.760 € 603.333 €-1.298.000 €	646 (66,6%)

on-geoDieses Dokument beruht auf der Bestellung 02863969 vom 21.08.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024Seite 2



Der durchschnittliche Angebotspreis für eine vergleichbare Wohnung im PLZ-Bezirk 86899 liegt, mit 35 ausgewerteten Angeboten, bei einer Wohnfläche > 30 – 60 m², bei ca. 5.475 €/m²-Wohnfläche, in einer großen Preisspanne von 3.685 €/m² – 8.652 €/m². Dies begründet sich, dass in den ausgewerteten Angebotspreisen alle Objekte, ohne Differenzierung nach Alt- oder Neubauten oder Renovierungsbedürftigkeit enthalten und Angaben zur Grundstücksgröße und dem Ausstattungsstandard nicht angegeben sind.

Der Marktbericht Oberbayern 2024 der Sparkassen Immo weist für Etagenwohnungen (unvermietet und ohne TG-Stellplatz) für Landsberg-Kaufering einen Kaufpreis für Neubauten von 5.000 € - 6.000 €, häufigster Wert **5.500 €/m²** aus. Für Bestandsimmobilien mit durchschnittlichen Ansprüchen an die Wohnqualität sowie gutem baulichen Zustand liegen die Kaufpreise in einer Preisspanne von 4.000 € - 5.000 €, häufigster Wert **4.500 €/m²**.

Aus dem IVD-Preisspiegel Frühjahr 2024 liegen die Schwerpunktpreise für Eigentumswohnungen im Bestand mit gutem Wohnwert bei rd. 3.250 €/m² und bei sehr gutem Wohnwert bei 3.650 €/m². Die Schwerpunktmieten werden mit rd. ca. 12,80 €/m² bzw. 13,80 €/m² angegeben.

Der Wohnwert ist wie folgt definiert:

Guter Wohnwert: z.B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, ggf. Fahrstuhl, gute Wohnlage.

Sehr guter Wohnwert: z.B. modernste überdurchschnittliche Ausstattung, erstklassige Wohnanlage.

Landsberg am Lech veröffentlicht keinen amtlichen Mietspiegel.

Hinsichtlich der Mietpreise von Eigentumswohnungen im Zuge von Neuvermietungen ergibt sich nach Auswertung der Datenbank von geoport (Auswertzeitraum Januar 2024 – Juni 2024) folgendes Bild:



IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

86899 Landsberg am Lech, Saarb. 29 a



Mietpreise: PLZ-Bezirk 86899				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	282	12,91 €	9,00 € - 17,37 €	1.448
Wohnungen	266 (94,3%)	12,87 €	8,93 € - 17,37 €	1.210 (83,6%)
<=30 m ²	3 (1,1%)	14,67 €	13,57 € - 15,80 €	749 (51,7%)
>30 - 60 m ²	90 (31,9%)	12,97 €	5,45 € - 19,00 €	912 (63%)
>60 - 90 m ²	112 (39,7%)	12,49 €	7,83 € - 15,97 €	937 (64,7%)
>90 - 120 m ²	52 (18,4%)	13,38 €	9,82 € - 15,84 €	789 (54,5%)
>120 - 160 m ²	6 (2,1%)	13,57 €	10,00 € - 16,05 €	746 (51,5%)
>160 m ²	3 (1,1%)	11,81 €	9,38 € - 13,03 €	740 (51,1%)
Häuser	16 (5,7%)	13,64 €	10,80 € - 17,48 €	238 (16,4%)
<=90 m ²	1 (0,3%)	14,00 €	-	187 (12,9%)
>90 - 120 m ²	1 (0,3%)	11,25 €	-	205 (14,2%)
>120 - 160 m ²	8 (2,8%)	14,54 €	13,13 € - 17,48 €	194 (13,4%)
>160 m ²	6 (2,1%)	12,78 €	10,80 € - 15,94 €	188 (13%)

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02863969 vom 21.08.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024 Seite 2

Aus der F+B – Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung ist die nachhaltig erzielbare Miete für ca. mittelgroße Wohnung zum 01.01.2022 in guter Wohnlage mit **9,61 €/m²** zu entnehmen. Indexiert mit der Veränderung des VPI (+ 13,8 %) auf den Bewertungsstichtag (03.09.2024) ergibt sich die Nettomiete von **10,94 €/m²-Wfl.**

Gemäß dem IVD Preisspiegel Bayern weist Landsberg am Lech folgende Entwicklung der Schwerpunktmietpreise auf:

	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
Frühjahr 2020	11,50 €/m ²	12,00 €/m ²
Herbst 2020	11,50 €/m ²	12,10 €/m ²
Frühjahr 2021	11,30 €/m ²	12,10 €/m ²
Herbst 2021	11,50 €/m ²	12,30 €/m ²
Frühjahr 2022	11,70 €/m ²	12,30 €/m ²
Herbst 2022	12,00 €/m ²	12,60 €/m ²
Frühjahr 2023	12,00 €/m ²	12,60 €/m ²
Herbst 2023	12,00 €/m ²	13,00 €/m ²
Frühjahr 2024	12,80 €/m ²	13,80 €/m ²



Die vom Gutachterausschuss ermittelten Vergleichskaufpreise weisen einen durchschnittlichen Mietpreis von 12,19 €/m², in einer Spanne von 10,57 €/m² - 16,10 €/m² aus, vgl. Pkt. 8.

Derzeit sind keine direkt vergleichbaren Mietangeboten auf dem Internetportal Immobilien-scout24 veröffentlicht.

Kaufobjekte werden aktuell im Stadtgebiet Landsberg am Lech wie folgt angeboten:

Bestandsobjekte:

Nr.	Objektart	Lage	Neubau (NB) / Bestand (B)	BJ	letzte Renovierung / Jahr	Wfl. m²	vermietet j/n	Energieverbr auchswert kWh/(m²a)	Energieeffizienzklasse	KP Kaufpreis €	KP Kaufpreis/ Wfl. €/m²	TG /Kfz-Stpl. j/n	Ausstattung / Besonderheiten, z.B. EBK, Kachelofen, Sauna....
1	ETW	3.OG	B	1963	2017	63 m²	j	147,50	E	220.000 €	3.492 €/m²		modernisiert, Balkon, Keller
2	ETW	1.OG	B	1997		54 m²	j	121,00	D	260.000 €	4.815 €/m²	j	gepflegt, Fußbodenheizung, Balkon
3	ETW	DG	B	1983	2011	64 m²	n	98,60	C	295.000 €	4.609 €/m²	j	gepflegt, Öl-Heizung
Mittelwert M										258.333 €	4.305 €/m²		
Median										260.000 €	4.609 €/m²		
Standardabweichung s										37.528 €	712 €/m²		
Variationskoeffizient s/M										0,15	0,17		
Bandbreite										220.806 €	3.594 €/m²		
										295.861 €	5.017 €/m²		

Neubaubjekte:

Nr.	Objektart	Lage	Neubau (NB) / Bestand (B)	BJ	letzte Renovierung / Jahr	Wfl. m²	vermietet j/n	Energieverbr auchswert kWh/(m²a)	Energieeffizienzklasse	KP Kaufpreis €	KP Kaufpreis/ Wfl. €/m²	TG /Kfz-Stpl. j/n	Ausstattung / Besonderheiten, z.B. EBK, Kachelofen, Sauna....
1	ETW		NB	2026		50 m²				439.900 €	8.810 €/m²		
2	ETW		NB	2024		53 m²	j	121,00	D	261.807 €	4.900 €/m²	ohne Stellpl.	Erstbezug, Fußbodenheizung
Mittelwert M										350.854 €	6.855 €/m²		
Median										350.854 €	6.855 €/m²		
Standardabweichung s										125.931 €	2.765 €/m²		
Variationskoeffizient s/M										0,36	0,40		
Bandbreite										224.923 €	4.090 €/m²		
										476.784 €	9.620 €/m²		



6 Gesamtbeurteilung

Konstruktion	Massivbau
Gebäudetechnik/Zustand	zeitgemäß, gut gepflegt
Wohn-/Nutzwert	gut
Grundriss	normal: 2 ZKB/WC, Abstellraum, Balkon, Kellerabteil
Zustand der Wohnung	unbekannt, es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden; Briefkasten und Kellertüre zu Keller Nr. 24 sind beschädigt
Immissionen	keine vorhanden; Verkehrsimmissionen durch den Anliegerverkehr können nicht ausgeschlossen werden
Lage	gute Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung
Verkäuflichkeit	kann insgesamt als durchschnittlich – gut beurteilt werden
Vermietbarkeit	im bezugsfreien Zustand: gut
Positiv	zeitgemäßer und gepflegter Zustand des Gemeinschaftseigentums, gute ÖPNV-Anbindung, nahegelegene Nahversorgungsmöglichkeiten und Naherholungsmöglichkeiten
Negativ	eingeschränkte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenbereich, aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung: unbekannter Ausstattungsstandard und Zustand der Wohnung



7 Auswahl und Begründung der Wertermittlungsverfahren

7.1 Allgemein

Gem. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wird *„der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 - 11 ImmoWertV21) sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV21)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV21)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV21)

heranzuziehen, ggf. auch mehrere Verfahren.

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

Somit gliedern sich die Wertermittlungsverfahren jeweils in die folgenden Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts (Modellwert)
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts (objektspezifisch angepasst)

Der Verkehrswert ist aus dem jeweiligen Verfahrenswert des oder der angewendeten Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

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



Der Verkehrswert von Mehrfamilienhäusern, gemischt genutzten sowie gewerblich genutzten Grundstücken wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach dem Ertragswertverfahren ermittelt, da diese sog. Renditeobjekte üblicherweise unter Ertragskriterien auf dem Markt gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren steht der Wert der baulichen Anlagen im Vordergrund. Es wird daher vorrangig für die Wertermittlung für Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet.

Sofern Datenmaterial über eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Immobilienobjekten vorliegt, sollte grundsätzlich vorrangig das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den am Immobilienmarkt realisierten Kaufpreisen beruht.

Die Ermittlung des (anteiligen) Bodenwertes ist für die Ertrags- und Sachwertermittlung erforderlich und gem. § 40 - 45 ImmoWertV21 vorrangig im Vergleichswertverfahren durchzuführen. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Die Bodenrichtwerte stellen lage-typische Durchschnittswerte dar und müssen nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ImmoWertV21 objektspezifisch angepasst werden.



7.2 Bewertung im vorliegenden Fall

Der Verkehrswert von Wohnungs- und Teileigentum wird in aller Regel über Vergleichspreise abgeleitet.

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt. Objekte in der hier vorliegenden Art werden sowohl zu Anlagezwecken, als auch zur Eigennutzung erworben.

Entsprechend der Erläuterungen in Pkt. 8 sind die Vergleichskauffälle lediglich hinsichtlich der Lage, der Wohnfläche und dem Baujahr mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Zur Anpassung der vorliegenden Verkaufspreise auf die Situation des Bewertungsobjekts fehlen Angaben zu evtl. bestehenden mietvertraglichen Vereinbarungen sowie Angaben über ggf. vorhandene Belastungen in Abt. II des Grundbuchs sowie über den Ausstattungs- und Modernisierungsgrad der benannten Wohnungen. Insofern ist eine transparente und nachvollziehbare Anpassung der Vergleichskaufpreise auf die Situation des Bewertungsobjekts und die Ableitung eines direkten Vergleichswerts nicht möglich. Die vorliegenden Kaufpreise sind jedoch hinreichend zur Plausibilisierung des aus dem Ertragswert abgeleiteten Verkehrswerts geeignet.

Der zur Ertragswertableitung erforderliche Bodenwertanteil wird auf Basis des zum 01.01.2024 festgesetzten Bodenrichtwertes ermittelt, siehe Punkt 7.3.

Der Ertragswert wird auf Basis der marktüblichen Miete unter Berücksichtigung der ImmowertV21 abgeleitet.

**7.3 Bodenwertermittlung**

Für den Bereich des Bewertungsobjektes wurde der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 wie folgt festgesetzt:

BRW-Nr.	18113008
Lage	Landsberg am Lech einschl. Neu-Erpfing
€/m ² , ebf (inkl. Erschließung)	1.100 €/m ²
Bauland / Nutzung	Wohnen
Anzahl der Geschosse	k. A.
Größe	k. A.
WGFZ	0,60
Erhebungstichtag	01.01.2024

Vom GAA festgesetzte Bodenrichtwerte (BRW) sind für baureife, unbebaute und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke ermittelt. Die Bodenrichtwerte stellen lagetypische Durchschnittswerte dar und müssen nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ImmoWertV21 auf ihre Eignung überprüft und bei Abweichungen objektspezifisch an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden.

Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen (Marktentwicklung) sowie wertbeeinflussende Abweichungen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts werden wie folgt beurteilt:

Marktanpassung

Im vorliegenden Fall wird der o.g. BRW zur Ertragswertermittlung in unveränderter Höhe übernommen. Datenauswertungen zur Bodenwertentwicklung liegen nicht vor.

WGFZ-Anpassung

Der BRW ist mit einer WGFZ von 0,60 festgesetzt. Das Bewertungsobjekt weist eine WGFZ von rd. 1,58 auf (vgl. Anlage 5.2).

Die Anpassung des BRW auf die hier realisierte WGFZ des Bewertungsobjekts erfolgt mittels der durch den Gutachterausschuss ermittelten Umrechnungskoeffizienten.



Darüber hinaus werden keine weiteren Anpassungen als erforderlich erachtet. Wertrelevante Auswirkungen aus evtl. in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen und Beschränkungen werden in der Ertragswertermittlung – sofern erforderlich - unter der Position „BoG – Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21 berücksichtigt.

Der Bodenwert für die ETW Nr. 24 ermittelt sich somit wie folgt:

Bodenwertermittlung zum Stichtag		03.09.2024	
Grundstücksgröße	Flstck.	Fläche m²	
	2668/151	2.109	
Grundstücksgröße gesamt		2.109	
Bodenrichtwert (BRW)			
Gemäß	Bodenrichtwertkarte		
Bodenrichtwert	1.100 €/m²		
Stichtag	01.01.2024	Erschließungssituation	ebf
Nutzung	Wohnen		
Geschosse	k. A.		
WGfZ	0,600		
Größe	k. A.		
WGfZ-Anpassung			
Die WGfZ-Anpassung auf die Situation des Bewertungsobjekts erfolgt mit Hilfe der durch den örtlichen GAA angegebenen Umrechnungskoeffizienten wie folgt:			
WGfZ BRW	0,600	Umrechnungskoeffizient	1,000
WGfZ Bewertungsobjekt	1,580	Umrechnungskoeffizient	1,637
		Anpassungsfaktor	1,637
BRW nach GFZ-Anpassung			1.801 €/m²
Marktanpassung			
Entwicklung des Märkts gegenüber dem Bewertungsstichtag	stabil	Zu-/Abschlag	0 €/m²
			0%
BRW nach Marktanpassung			1.801 €/m²
Sonstige Anpassungen des BRW's werden wie folgt für sach- u. marktgerecht erachtet:			
Verkehrslage, Zentralität		0%	
Wohnlage, Eckgrundstück		0%	
Immissionen, Ortsrand		0%	
Orientierung		0%	
Größe		0%	
Form		0%	
Erschließungszustand		0%	
Einschränkung wegen Aufteilung nach MEA's		0%	
Summe sonstiger Anpassungen		0%	0,00 €/m²
BRW nach "sonstigen Anpassungen"			1.801 €/m²
Bodenwert gesamt	Grundstücksfläche x BRW nach sonstiger Anpassung		3.797.676 € bzw. rd. 3.798.000 €
Anteiliger Bodenwert			83.321 € bzw. rd. 83.300 €
Miteigentumsanteile (MEA)	Einheit	Nr.	MEA
	ETW	24	21,94
			tausendstel
			1000
			83.321,02 € bzw. rd. 83.321,00 €



7.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist.

Objekte in der Art des Bewertungsobjektes werden sowohl zur Eigennutzung als auch zu Anlagezwecken erworben.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 30 ImmoWertV21 gesetzlich geregelt:

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

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 - 43 ImmoWertV21 zu ermittelnden Bodenwertes, des Reinertrags im Sinne des § 31 Abs. 1 ImmoWertV21, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Abs. 3 ImmoWertV21 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ImmoWertV21 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV21 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des marktüblich erzielbaren Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt.

Reinertrag; Rohertrag (§ 31 ImmoWertV21)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus den jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.



Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Hierzu gehören

- die Verwaltungskosten,
- die Instandhaltungskosten,
- das Mietausfallwagnis und
- die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des BGB

Im weiteren Sinne ist hier auch ein Modernisierungsrisiko (insbesondere bei Büroimmobilien und Managementimmobilien zu berücksichtigen.⁸

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV21)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken jener Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens der §§ 27 – 34 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV21 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekt des anzupassen (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV21).

⁸ Vgl. Kleiber (2014), S. 1681 ff.

**Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV21)**

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in den die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ergibt sich i.d.R. aus der Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder auch verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

Dies sind Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegend bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängel und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten können der Ertragswertberechnung entnommen werden und sind nachstehend tlw. wie folgt erläutert:



7.4.1 Erläuterung der Ansätze zur Ertragswertermittlung

Bodenwertanteil ETW Nr. 24

vgl. Pkt. 7.3

83.300 €

Mieten und Betriebskosten

Die Wohnung wird bisher durch die Eigentümerin selbst genutzt. Unter Berücksichtigung der in Pkt. 5 beschriebenen Marktsituation mit deutlichen Mietpreissteigerungen wird folgender Nettomietansatz als sach- und marktgerecht erachtet:

Wohnen **12,00 €/m²**

Die umlagefähigen Betriebskosten gem. Betriebskostenverordnung bleiben im Rahmen dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die Kosten für Verwaltung, Mietausfallwagnis und Instandhaltung wurden nach Anlage 3 der ImmoWertV 21 angesetzt. Die Ausgangswerte (Modellansätze) sind jeweils zum Oktober eines Jahres mit dem Verbraucherpreisindex fortzuschreiben. Gemäß Wertsicherungsrechner des statistischen Bundesamtes beträgt die prozentuale Veränderung des Verbraucherpreisindex des Monats Oktober 2020 bis zum Monat Oktober 2023: 17,9 %.

Verwaltungskosten

Ausgangswert 2021 ETW 357 €

Anpassung Ausgangswert zum BWS

somit 357 €/m² x 1,179 = rd. **421 €/Einheit**

Instandhaltungskosten

Ausgangswert 2021 ETW 11,70 €/m²

Anpassung Ausgangswert zum BWS

somit 11,70 €/m² x 1,179 = rd. **13,79 €/m²****Nicht umlagefähige Betriebskosten - CO²-Abgabe** **6,26 €/m² p.a.**

Mietausfallwagnis

Wohnen **2,00 %**

**Liegenschaftszins (LGZ)****Ansatz, Bestand: 1,70 %**

Durch den Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Landsberg am Lech werden keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen veröffentlicht. Hilfsweise wird auf die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses der kreisfreien Stadt Augsburg zurückgegriffen und objektspezifisch angepasst.

	Mittel	StAbw	1. Quartil	Median	3.Quartil
LGZ (%)	1,37	0,86	0,87	1,41	1,98
RND (Jahre)	40	11	32	41	45
Wohnfläche (m ²)	62	21	44	61	77
jährlicher Rohertrag (€)	7.716	2.666	5.544	7.200	9.792
Kaufpreis/jähr. RoE	31,01	6,03	26,69	30,83	33,92
Tatsächliches Baujahr	1973	24	1970	1975	1987
Bodenwertanteil (%)	35,26	15,55	25,20	34,47	43,05
Kaufpreis (€/m ² WF)	3.896	944	3.214	3.753	4.369

Nach Einordnung des Bewertungsobjektes in die Stichprobe:

	LGZ
Wfl. 63,40 m ²	1,40 %
tatsächliches Baujahr 2006	1,30 %
RND 62 Jahre	1,90 %
<u>jähr. RoE 9.310 €</u>	<u>1,40 %</u>
LGZ Mittelwert	1,50 %

Der Gutachterausschuss berücksichtigt in der Datenauswertung Kauffälle bis Ende 2023. Unter Berücksichtigung der unter Pkt. 5 beschriebenen Marktsituation wird der LGZ geringfügig oberhalb des Mittelwertes gewählt. Dieser Ansatz wurde auch mit örtlichen Marktteilnehmern diskutiert und erscheint auch unter Berücksichtigung der örtlichen Lage hinreichend plausibel.

Restnutzungsdauer (RND)vgl. Pkt. 4.4.3 **62 Jahre****Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)**

Tabellen- bzw. Formelwerte – abhängig von LGZ und RND



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

Zum Ortstermin konnte keine Innenbesichtigung der ETW-Nr. 24 durchgeführt werden. Insofern wird der Risikoabschlag hinsichtlich des unbekannte Ausstattungsstandards sowie des unbekanntes Zustandes und ggf. vorhandener Mängel mit einem pauschalen Abschlag von 10 % berücksichtigt.

Der Ertragswert ermittelt sich somit wie folgt:



7.4.2 Ertragswert

Verkehrswert

Gebäudedaten		zum Stichtag		03.09.2024
Grundstücksgröße				2.109 m ²
Bodenwert				83.300 €
Wohnfläche ca.	gesamt			ca. 63 m ²
Nutzfläche ca.	gesamt			s.u.
Anzahl Stellplätze				0 Stpl
Baujahr des Gebäudes	modifiziert			2006
durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer				80 Jahre
Gebäudealter zum Stichtag	ursprünglich			18 Jahre
Gebäudealter zum Stichtag	modifiziert			0 Jahre
Restnutzungsdauer, ca.	Pauschalansatz			62 Jahre
Einheit/Gebäude	Anzahl / m²	Miete €/m² p.M.	Gesamt p.M.	Miete p.a.
ETW Nr. 24	63,40	12,00 €/m ²	761 €	9.130 €
Jahresrohertrag	63,40	12,00	760,80 €	9.130 €
J. Bewirtschaftungskosten	pauschal		16,3%	-1.484 €
gem. ImmoWertV	GAA			
Verwaltung pauschal	421 €	421,00 €	4,6%	
Instandhaltung Wohnen	13,79 €/m ²	874,29 €	9,6%	
nicht umlagefähige Betriebskosten CO ² -Abgabe	6,26 €	6,26 €	0,1%	
Metausfallwagnis Wohnen	2,00%	182,59 €	2,0%	
	Summe	1.484,14 €	16,3%	
Jahresreinertrag				7.645 €
J. Bodenwertverzinsung				-1.416 €
	Bodenwert, rd.	83.300 €		
	Liegenschaftszins	1,70%		
Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag				6.229 €
	LGZ	RND - Jahre	Vervielf.	
x Vervielfältiger	1,70%	62,00	38,14	
Gebäudeertragswert				237.580 €
zuzüglich Bodenwert			28,72%	83.300 €
Ertragswert, vorläufig				320.880 €
			entspricht	5.562 €/m ² - Wfl
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung	pauschal	10%		-32.088 €
				-32.088 €
Ertragswert des bebauten Grundstücks				288.792 €
Ertragswert gerundet			100,00%	290.000 €
entspricht	Bruttoanfangsrendite (ohne Erwerbskosten)			3,1%
	Nettoanfangsrendite (ohne Erwerbskosten)			2,6%
	je m ² - Wohnfläche ca.			4.574 €/m ²
		31,76	facher Jahresrohertrag	
		37,93	facher Jahresreinertrag	
	je m ² -GS-Fläche			138 €/m ²
ohne Abschlag		35,32	facher Jahresrohertrag	
		42,39	facher Jahresreinertrag	
	je m ² -Wohnfläche			5.086 €/m ²



8 Auswertung der Vergleichskaufpreise

Aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses konnten aus dem Zeitraum von Mai 2020 bis Mai 2023 insgesamt 6 Vergleichskaufpreise im direkten Umfeld des Bewertungsobjektes recherchiert werden. Die Wohnungen weisen eine Wohnfläche zwischen rd. 53 m² und 60 m² auf, sind tlw. unvermietet und tlw. vermietet. Die Standardstufe liegt zwischen 3,00 – 4,00. Das durchschnittliche Baujahr mit 2005 ist vergleichbar. Es liegen unvollständige Daten über bestehende Mietverhältnisse sowie keine Angaben über ggf. vorhandene Belastungen in Abt. II des Grundbuchs und dem Zustand der Wohnungen vor. Die Vergleichskauffälle sind somit lediglich in den Merkmalen Baujahr, der Lage sowie in der Wohnfläche hinreichend mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Insofern ist die Ableitung eines direkten Vergleichswerts in transparenter und nachvollziehbarer Weise nicht möglich. Die vorliegenden Vergleichskaufpreise sind jedoch hinreichend zur Plausibilisierung des aus dem Ertragswert abgeleiteten Verkehrswertes geeignet.

Die Adressen sind dem Unterzeichner bekannt. Die Kauffälle werden aber aus Datenschutzgründen nur anonymisiert dargestellt. Die Anpassung der Verkaufspreise auf das Preisniveau zum Bewertungsstichtag erfolgt anhand der vom IVD ermittelten Schwerpunktpreise für Wohnungen mit sehr gutem Wohnwert:

Table with columns: Nr., Verkauf, Lage, WFL, Etage, Anzahl Geschosse, Geb.-art, Anzahl WE, vermietet, Standardstufe, Baujahr, Mierte, KP Kaufpreis, KP Kaufpreis/WFL, KP-Anpassung wg. Marktveränderung Bestand %, Anpassungsfaktor, KP angepasst. Includes summary rows for Mittelwert M, Median, Standardabweichung s, Variationskoeffizient s/M, Bandbreite, and outlier analysis.

Zur Anpassung der obigen Werte an das Bewertungsobjekt wurde zunächst die Ausreißer (Nr. 2) mit einer Abweichung von mehr als +/- 20 % um den Mittelwert eliminiert. Damit verbleiben folgende Werte:

Die unangepassten Kaufpreise bewegten sich im Bandbereich zwischen 4.741 €/m² und 5.559 €/m².



Stand: September 2024																	
Nr.	Verkauf	Lage	WFL	Etage	Anzahl Geschosse	Geb.-art	Anzahl WE	ver-mietet	Standard-stufe	Baujahr	Miete	KP Kaufpreis	KP Kaufpreis/ Wfl.	KP-Anpassung wg. Marktver-änderung Bestand	Anpassungs-faktor	KP angepasst	
			m²					j/n			€/m²	€	€/m²	%		€/m²	
1	22.05.2020	Israel-Beker-Str.	54 m²	1	3	MFH	18	j	3,00	2005	10,57 €/m²	256.000 €	4.741 €/m²	-23,29%	0,77	3.637 €/m²	
3	28.07.2020	Israel-Beker-Straße	60 m²	EG	2	MFH	38	n	3,00	2006		306.000 €	5.101 €/m²	-30,14%	0,70	3.564 €/m²	
4	23.06.2022	Saarburgstraße	59 m²	EG	3	MFH	32	j	3,00	2006	11,51 €/m²	316.000 €	5.388 €/m²	-36,16%	0,64	3.439 €/m²	
5	04.05.2023	Israel-Beker-Str.	53 m²	2	3	MFH	32	j	3,00	2002	10,57 €/m²	270.000 €	5.094 €/m²	-24,11%	0,76	3.866 €/m²	
6	26.05.2023	Israel-Beker-Str.	59 m²	EG	3	MFH	18	n	4,00	2006	16,10 €/m²	328.000 €	5.559 €/m²	-24,11%	0,76	4.219 €/m²	
Mittelwert M			57 m²							2005	12,19 €/m²	295.200 €	5.177 €/m²			3.745 €/m²	
Median			59 m²							2006	11,04 €/m²	306.000 €	5.101 €/m²			3.637 €/m²	
Standardabweichung s													30.809 €	314 €/m²			307 €/m²
Variationskoeffizient s/M													0,10	0,06			0,08
Bandbreite													264.391 €	4.863 €/m²	von bis		3.438 €/m²
												326.009 €	5.490 €/m²			4.052 €/m²	

Eine weitere Anpassung der Vergleichspreise an die Situation des Bewertungsobjektes wird näherungsweise wie folgt vorgenommen:

	Vergleichskaufpreis Mittelwert	3.745 €/m²	
x	Wohnfläche	63,40 m²	
=	Vergleichskaufpreis		237.431 €
./.	Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung, unbekannter Ausstattungsstandard	10%	-23.743 €
=	Vergleichskaufpreis Bewertungsobjekt		213.688 €
		bzw. rd. 210.000 €	
		entspricht 3.640 €/m² - Wfl	

**9 Verkehrswert (Zusammenfassung und Begründung)****9.1 Zusammenfassung der ermittelten Werte**

Bewertungsstichtag	03.09.2024	
Objekt	ETW-Nr. 24 samt Kellerabteil Nr. 24, Saarb.straße 29a, 86899 Landsberg am Lech	
Nutzung	Eigennutzung Wohnen	
Baujahr	ursprünglich, ca.	2006
Wirtschaftliche RND	ca.	62 Jahre
Wohnfläche, gesamt	ca. 63,40 m ²	
Grundstücksfläche	gesamt	2.109 m ²
anteiliger Bodenwert rd.	83.300 €	
Verhältnis Bodenwert / Ertragswert (gesamt)	28,72%	
Vergleichswerte	Bandbreite	256.000 - 316.000 €
	entspricht	4.741 - 5.559 €/m ² - Wfl.
Mittelwert		295.200 €
Indirekter Vergleichswert	angepasst	210.000 €
	entspricht	3.640 €/m ² - Wfl
Ertragswert	gesamt	290.000 €
	entspricht	4.574 €/m ² - Wfl
Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 III ImmoWertV)		
Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung	10%	
Uderrrent	ist nicht zu berücksichtigen	
Zubehör	ist nicht zu berücksichtigen	

Werte		Marktwert / Verkehrswert
Bodenwert		83.300 €
Bodenwertanteil vom Verkehrswert		28,72%
Sachwert		nicht ermittelt
Ertragswert		290.000 €
Verkehrswert	Ableitung vom Ertragswert	290.000 €
Vergleichsparameter	Jahresrohertrag	9.130 €
	Jahresreinertrag	7.645 €
	€/m ² - Wfl.	4.574 €/m ²
	Multiplikator RoE (x-fach)	31,76
	Multiplikator RE (x-fach)	37,93
	Bruttorendite RoE / x	3,1%
	Nettorendite ReE / x	2,6%
Liegenschaftszins Kapitalisierungszins	Wohnwirtschaftliche Nutzung	1,70%
	Gewerbe	
	Gewichtet	
Bewirtschaftungskosten	gesamt	16,3%



9.2 Begründung des Verkehrswertes

Unter Berücksichtigung der bereits in Pkt. 7.2 dargestellten Erläuterungen wurde der Verkehrswert im vorliegenden Fall aus dem Ertragswert abgeleitet und über die vorliegenden Vergleichskaufpreise plausibilisiert.

Vergleichskaufpreise für Etagenwohnungen im direkten Umfeld des Bewertungsobjekts liegen vor. Diese sind aber aufgrund der Datenlage nur eingeschränkt vergleichbar. Insoweit ist eine transparente und nachvollziehbare Anpassung der Kaufpreise auf die Situation des Bewertungsobjekts nicht möglich. Die vorliegenden Kaufpreise sind jedoch zur groben Plausibilisierung des aus dem Ertragswert abgeleiteten Verkehrswerts hinreichend geeignet.

Der Ertragswert von 290.000 €, ca. 4.574 €/m²-Wfl. liegt innerhalb der Preisspanne der vorliegenden angepassten Vergleichskaufpreise. Unter Berücksichtigung der unter Pkt. 5 beschriebenen Marktsituation sowie dem Risiko der fehlenden Innenbesichtigung erscheint der hier ermittelte Verkehrswert damit hinreichend plausibel.

Gem. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert der hier zu beurteilenden ETW, wurde nach sorgfältiger Abwägung und Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale hier insbesondere unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Verkehrsanbindung sowie der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und der aktuellen Situation des Grundstücksmarktes,

zum Bewertungsstichtag, den 03.09.2024 wie folgt begutachtet:

<p style="text-align: center;">Verkehrswert rd. 290.000 € (In Worten: Zweihundertneunzigtausend Euro) dies entspricht rd. 4.574 €/m² - Wfl</p>
--



Der gem. § 194 BauGB ermittelte Verkehrswert ist gemäß Definition und Begründung der „wahrscheinlichste Wert“, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar wäre. Dieser kann, bedingt durch unterschiedliche Einschätzungen der jeweils wertrelevanten Variablen, immer nur innerhalb einer gewissen Variationsbreite ermittelt bzw. prognostiziert werden.

Insoweit stellt der ermittelte Verkehrswert eine Schätzung dar, die naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet ist. Aufgrund fehlertheoretischer Untersuchungen, Erfahrungen und Marktanalysen sind bei den verschiedenen Wertermittlungsverfahren etwa folgende mittlere Standardabweichungen (hier im Sinne einer evtl. Kaufpreisschwankung) zu erwarten:

- | | |
|---------------------------------------|-------------|
| - beim Vergleichswertverfahren | ca. +/-10 % |
| - beim Ertrags- und Sachwertverfahren | ca. +/-15 % |





9.3 Schlussformel

Das Gutachten wurde von mir persönlich erstellt. Ich versichere, dass keine Gründe bestehen, weshalb meinen im Gutachten getroffenen Aussagen keine Glaubwürdigkeit beizumessen wäre und auch, dass kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung besteht.

Augsburg, 18.11.2024


Jürgen Brehmer



Anlagen



10 Anlage 1 – Lageplan mit Luftbildaufnahme



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Landsberg am Lech

Roßmarkt 198
86899 Landsberg am Lech

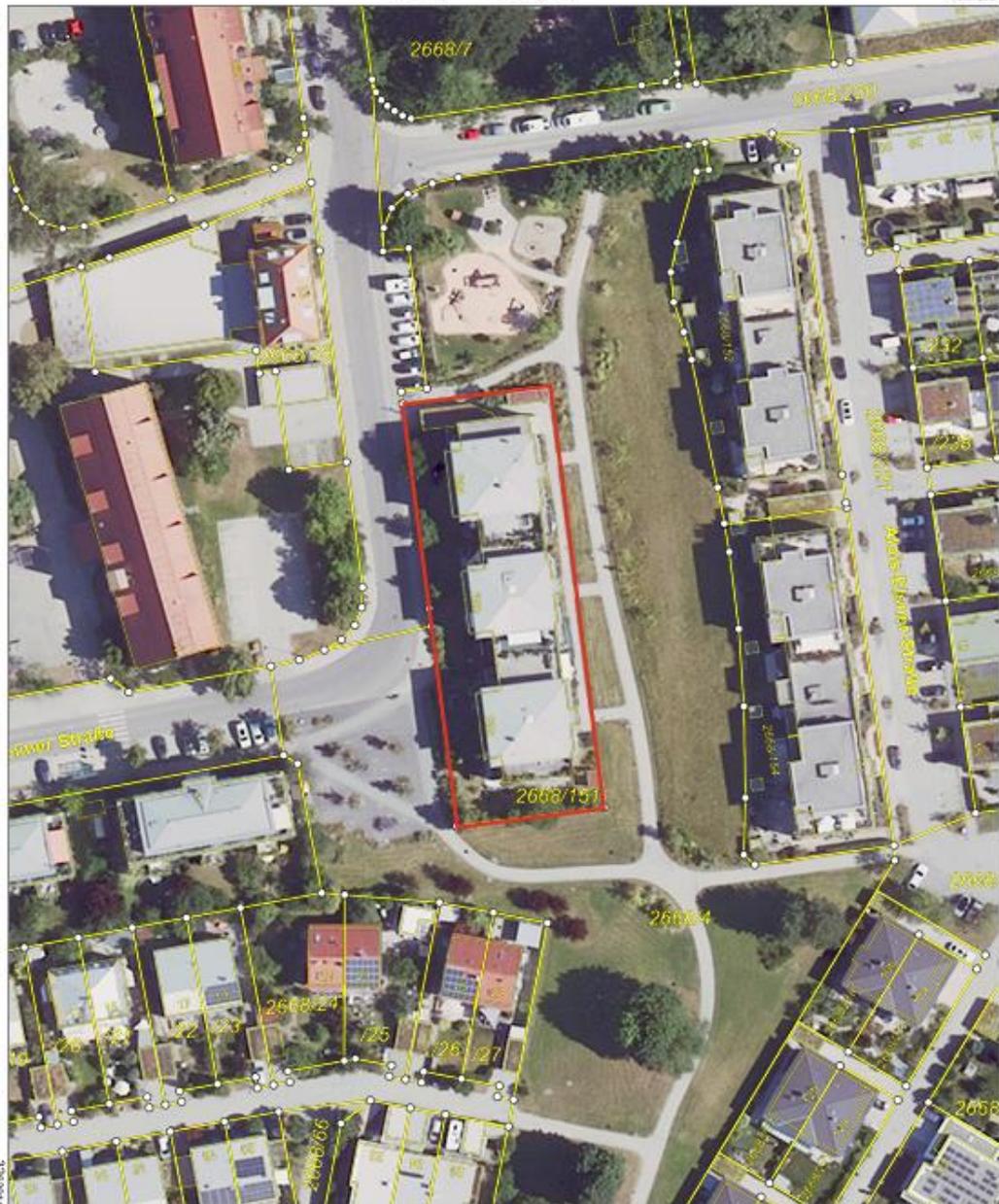
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte mit Digitalem Orthophoto 1:1000

Erstellt am 21.08.2024

Flurstück: 2668/151
Gemarkung: Landsberg am Lech

Gemeinde: Große Kreisstadt Landsberg am Lech
Landkreis: Landsberg am Lech
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Aufnahmedatum Luftbild: 16.07.2022

Quelle: © 2016-2018 Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, www.ldbv.bayern.de

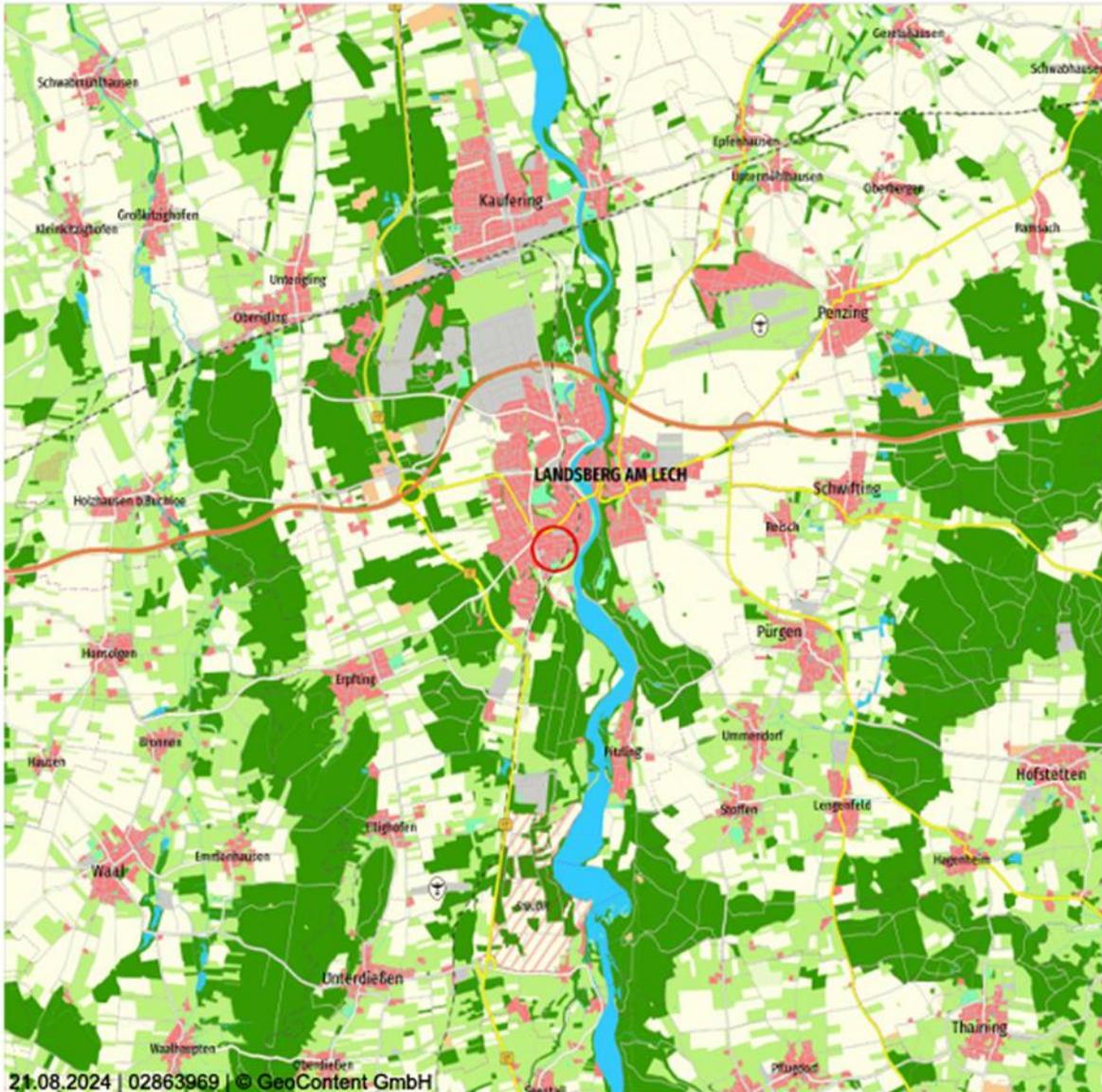


11 Anlage 2 – Übersichtskarte

Übersichtskarte (Exposékarte) 1:100.000 GeoContent
86899 Landsberg am Lech, Saarb. 29 a



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:100.000
Ausdehnung: 17.000 m x 17.000 m

Übersichtskarte mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.).
Die Übersichtskarte wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:50.000 - 1:3.000.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

Datenquelle
Übersichtskarte, GeoContent GmbH Stand: 2024

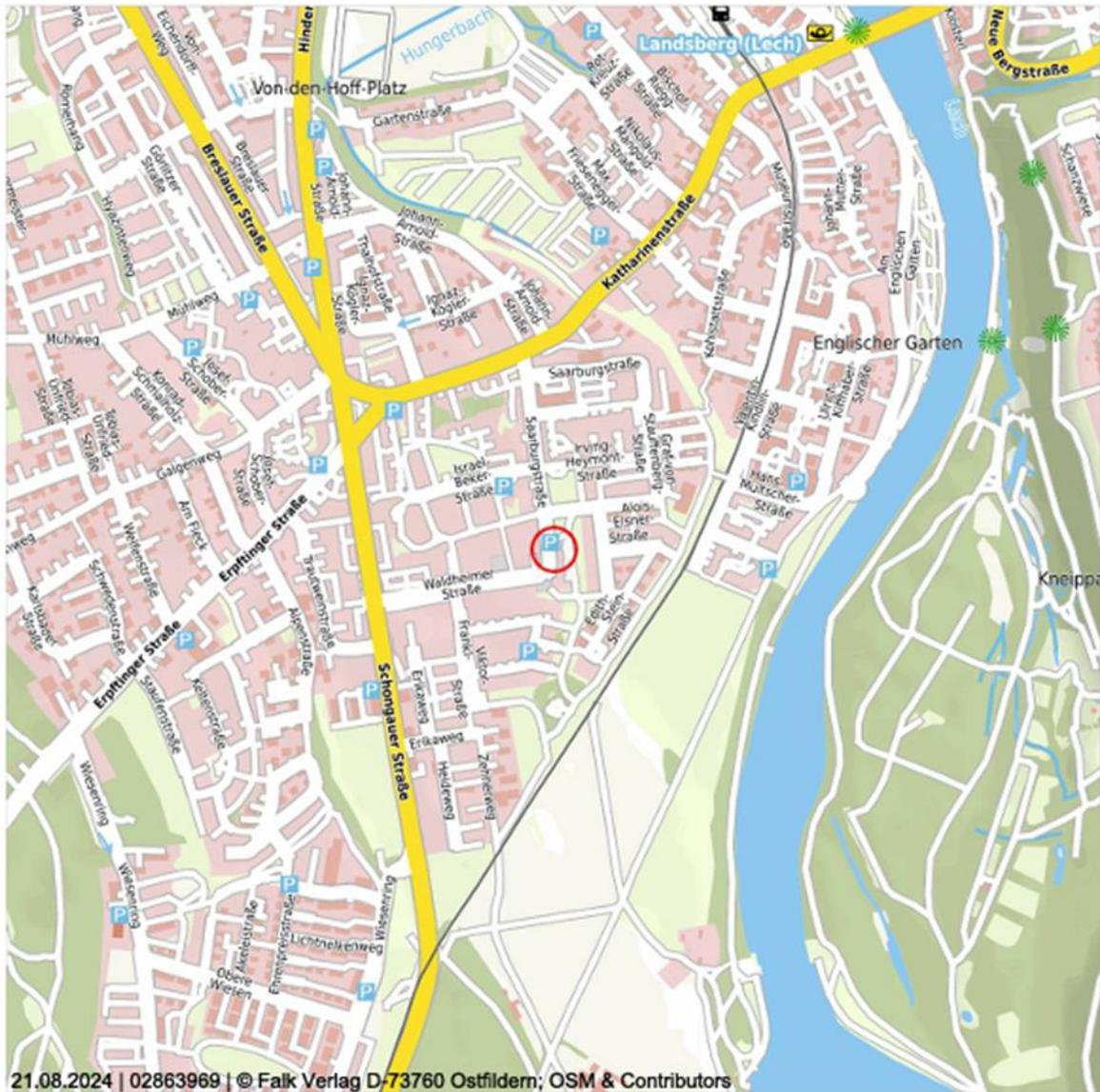


12 Anlage 3 – Stadtplan

Stadt-/Straßenkarte Falk
86899 Landsberg am Lech, Saarbürgstr. 29 a



geoport



21.08.2024 | 02863969 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern; OSM & Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



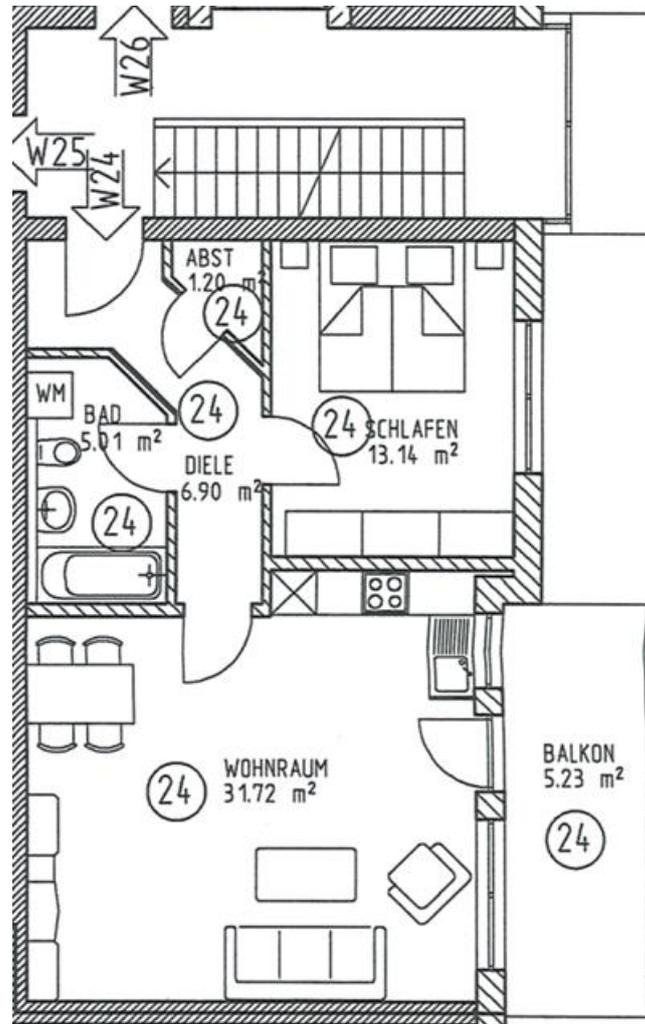
Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



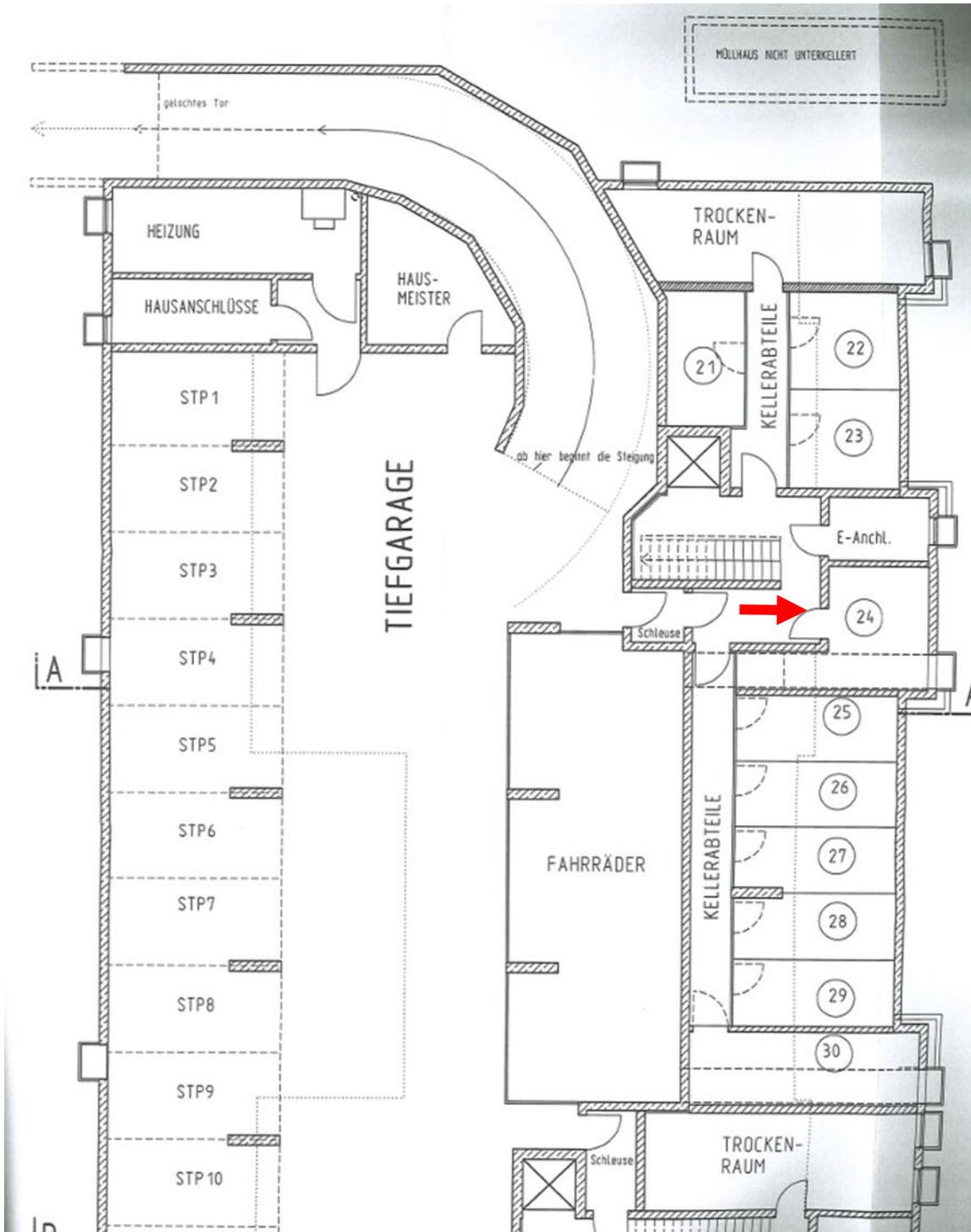
13 Anlage 4 – Grundrisse und Gebäudeschnitt

(Quelle: Aufteilungsplan zur Teilungserklärung vom 20.03.2007, ohne Maßangaben)





Kellergeschoss mit Kellerabteil Nr. 24





14 Anlage 5 – Flächenermittlung

Es liegt eine Flächenberechnungen aus der Bauakte vor. Die Wohnfläche wurde vermutlich auf Basis der Wohnflächenverordnung ermittelt. Eigene Flächenberechnungen (z.B. durch ein Aufmaß vor Ort) waren nicht beauftragt und wurden nicht durchgeführt.

Die Flächenangaben wurden anhand der Planunterlagen stichprobenartig überprüft und können als plausibel beurteilt werden. Die Geschossflächen (GF) und die Geschossflächenzahl (GFZ) wurden dem Antrag auf Baugenehmigung zum „Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage“ vom 07.12.2006 entnommen und anhand des bemaßten Lageplans aus der TE vom 20.03.2007 grob überschlägig überprüft. Aufgrund der vorhandenen Bebauung (Flachdach) entspricht die GF der WGFZ.

15 Anlage 5.1 - Wohnflächenermittlung

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG				
Aufzählung nach Geschossbezeichnung		Berechnungsergebnisse werden aus den intern ermittelten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!		
ZEICHNUNG	WOHNUNG 24/27 1/2	DATUM/ZEIT		06.12.2006 09.04
10G	WOHNUNG 24	ERSTELLER		-----
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	Abzug 0.0%	GF
ABST	0.5*(1.618+0.465)+1.153	1.20 m ²		
		Summe GF	1.20-	1.20 m ²
BAD	0.135*0.770	0.10 m ²		
	1.670*2.465	4.12 m ²		
	0.5*(1.670+0.910)+0.760	0.98 m ²		
		Summe GF	5.20-	5.20 m ²
BALKON	0.50*1.900+5.505	5.23 m ²		
		Summe GF	5.23-	5.23 m ²
DIELE	0.5*(4.072+2.967)+1.105	3.89 m ²		
	0.5*(1.547+1.547)+0.193	0.30 m ²		
	0.5*(1.105+1.105)	0.61 m ²		
	0.5*(2.072+0.315)+1.757	2.10 m ²		
		Summe GF	6.90-	6.90 m ²
SCHLAFEN	3.155*4.165	13.14 m ²		
		Summe GF	13.14-	13.14 m ²
WOHNRAUM	0.625*2.655	1.66 m ²		
	0.174*1.010	0.18 m ²		
	5.104*5.855	29.89 m ²		
		Summe GF	31.73-	31.73 m ²
		Grundfläche		63.40 m ²
		WOHNFLÄCHE:		63.40 m ²



16 Anlage 5.2 - GF und WGFZ

Aus dem Bauantrag vom 07.12.2006 entnommenen Flächenangaben:

10. Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl/Baumassenzahl

Grundstücksfläche (nach § 19 Abs. 3 BauNVO)	2109 m ² ✓	
Grundfläche (nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)	945,24 m ² ✓	Grundflächenzahl 0,45 < 0,45
Geschoßfläche (nach § 20 Abs. 2 und 3 BauNVO)	3330,31 m ² ✓	Geschoßflächenzahl 1,58 > 1,35
Baumasse (nach § 21 BauNVO)	m ³ Nur ausfüllen, wenn Bebauungsplan Festsetzungen zur Baumasse enthält	Baumassenzahl



17 Anlage 6 – Fotodokumentation



01 Süd-West-Ansicht mit Tiefgaragenzufahrt



02 Nord-Ost-Ansicht mit Blick auf ETW 24



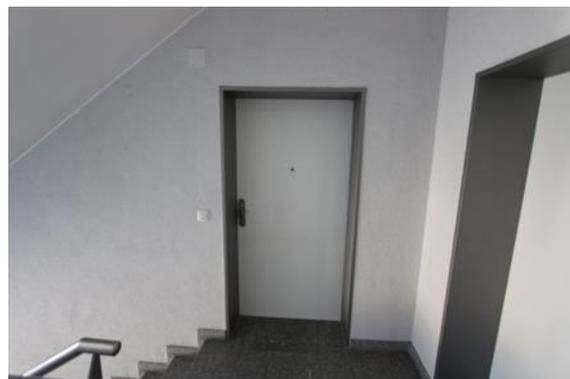
03 Blick auf Umgebungsbebauung



04 Blick auf ETW 24



05 Treppenhaus HsNr. 29a



06 Wohnungstür 1.OG ETW Nr. 24 - verklebt



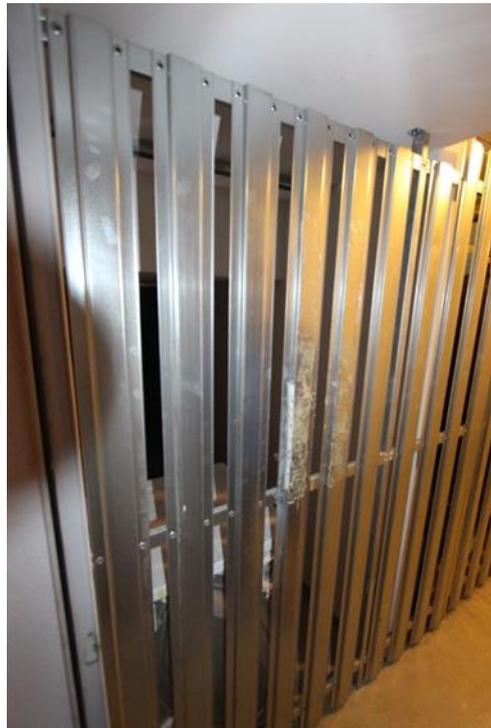
07 Briefkasten ETW Nr. 24



08 Kellertüre zu Keller Nr. 24



09 Detailansicht der beschädigten Kellertür



10 Blick auf Kellerabteil Nr. 24 aus dem Flurbereich

**18 Anlage 7 – Abkürzungsverzeichnis**

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
LBO-NRW / BayBO	Landesbauordnung NRW / Bayerische Bauordnung
BelWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung
BGBI	Bundesgesetzblatt
BImSchV	Bundesimmissionsschutz-Verordnung v. 26.10.2010, BGBl. I S. 38
BRW	Bodenrichtwert
ca.	cirka
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitragsfrei (d.h. inkl. Erschließung)
ebp	erschließungsbeitragspflichtig (d.h. ohne Erschließung)
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ELW	Einliegerwohnung
EnEV	Energieeinsparverordnung
GAA	Gutachterausschuss
GEG	Gebäudeenergiegesetz vom 01.01.2024
ggf.	gegebenenfalls
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl (=Geschossfläche / Grundstücksfläche)
GND	Gesamtnutzungsdauer
GOK	Geländeoberkante
GMB	Grundstücksmarktbericht
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
GS	Grundstück
GuG	Grundstücksmarkt u. Grundstückswert (Fachzeitschrift)
HNF	Hauptnutzfläche
IMB	Immobilienmarktbericht
ImmoWertV 21	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 v. 14.07.2021, BGBl. I S. 2805
ImmoWertA	ImmoWertV-Anwendungshinweise, Stand: 20.09.2023
IVD	Immobilienverband Deutschland, Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter u. Sachverständigen e.V.
KG	Kellergeschoss
LGZ	Liegenschaftszins
m ² / m ³	Quadratmeter / Kubikmeter
MEA	Miteigentumsanteil
Nfl.	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
rd.	rund
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
STP	Stellplatz
tlw.	teilweise
UK	Umrechnungskoeffizient
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
Wfl.	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung
Whg.	Wohnung
WNF	Wohn- u. Nutzfläche
2. BV	Zweite Berechnungsverordnung