

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

## Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

der Eigentumswohnung Nr. 11 und der Tiefgaragenstellplätze Nr. 25 und Nr. 26

Iglinger Str. 23 in 86899 Landsberg am Lech

Dieses Gutachten umfasst 67 Seiten inklusive Deckblatt.

Aktenzeichen des Gerichts K 88/24  
Auftraggeber Amtsgericht Augsburg, Vollstreckungsgericht  
(unbewegliches Vermögen) - 86150 Augsburg  
Gutachten-Nr. 24-000066G



**Verkehrswert (unbelastet) Wohnung 370.000 €**  
**Verkehrswert (unbelastet) TG-Stellplatz Nr. 25 18.000 €**  
**Verkehrswert (unbelastet) TG-Stellplatz Nr. 26 18.000 €**

Wertermittlungsstichtag 14.11.2024

Qualitätsstichtag 14.11.2024

Objektbesichtigung 14.11.2024

Auftragserteilung 04.09.2024

Erstellt am 16.01.2025

Sachverständige Marlies Pöll-Denzl

Von der Industrie- und Handelskammer München  
und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken



1. Ausfertigung von 4, zzgl. einer digitalen Ausfertigung mit qualifizierter elektronischer Signatur



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Übersichtsblatt</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>5</b>
2.1	Definition Verkehrswert.....	5
2.2	Konkretisierung des Bewertungsauftrags .....	5
2.3	Rechtliche Grundlagen .....	6
2.4	Verwendete Literatur .....	7
2.5	Vorliegende Unterlagen .....	7
2.6	Objektbesichtigung .....	8
2.7	Urheberrecht .....	8
2.8	Abgrenzung des Auftrages .....	9
<b>3</b>	<b>Wohnungsgrundbuch</b> .....	<b>9</b>
3.1	Deckblatt.....	10
3.2	Bestandsverzeichnis.....	10
3.3	Abteilung I (Eigentumsverhältnisse) .....	10
3.4	Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) .....	10
3.5	Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden).....	11
<b>4</b>	<b>Teileigentumsgrundbuch</b> .....	<b>11</b>
4.1	Deckblatt.....	11
4.2	Bestandsverzeichnis.....	11
4.3	Abteilung I (Eigentumsverhältnisse) .....	11
4.4	Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) .....	12
4.5	Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden).....	12
<b>5</b>	<b>Teileigentumsgrundbuch</b> .....	<b>12</b>
5.1	Deckblatt.....	12
5.2	Bestandsverzeichnis.....	12
5.3	Abteilung I (Eigentumsverhältnisse) .....	13
5.4	Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) .....	13
5.5	Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden).....	13
5.6	Identifizierung Bewertungsobjekt.....	13
5.7	Sonstige Wertbeeinflussungen .....	13
5.8	Weitere Rechte und Belastungen außerhalb des Grundbuchs .....	14
<b>6</b>	<b>Beschreibung und Beurteilung</b> .....	<b>15</b>
6.1	Immobilienmarkt .....	15
6.2	Makrolage .....	15
6.3	Mikrolage .....	17
6.4	Grundstück.....	17
6.5	Gebäude .....	19
6.6	Wohnung Nr. 11, Tiefgaragen-Stellplätze Nr. 25 und 26 .....	21
6.7	Bewirtschaftungskosten, Rücklagen, Vorauszahlungen .....	30
<b>7</b>	<b>Zusammenfassende Beurteilung</b> .....	<b>31</b>
<b>8</b>	<b>Verkehrswert</b> .....	<b>32</b>
8.1	Verfahrenswahl.....	32
8.2	Bodenwert.....	32
8.3	Ertragswert.....	35
8.4	Ableitung Verkehrswert.....	42
<b>9</b>	<b>Plausibilisierung</b> .....	<b>43</b>
9.1	Auskunft Kaufpreissammlung .....	43
9.2	Vergleichspreise geort .....	43



<b>10</b>	<b>Positive und negative Objekteigenschaften .....</b>	<b>43</b>
<b>11</b>	<b>Ergebnis.....</b>	<b>44</b>
<b>12</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>45</b>



## 1 Übersichtsblatt

<b>Aktenzeichen des Gerichts</b>	K 88/24
<b>Gutachten-Nr.</b>	24-000066G
<b>Objektart</b>	3-Zimmer-Eigentumswohnung
<b>Wohnungsnummer</b>	11
<b>Geschosslage Wohnung</b>	Dachgeschoss
<b>PKW-Stellplätze</b>	Zwei Tiefgaragen-Stellplätze (Nr. 25 und Nr. 26)
<b>Objektadresse</b>	Iglinger Str. 23 in 86899 Landsberg am Lech
<b>Flurstück</b>	921/2, Gemarkung Landsberg am Lech
<b>Wohneinheiten in der Anlage</b>	12
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	14.11.2024
<b>Qualitätsstichtag</b>	14.11.2024
<b>Ortstermin</b>	14.11.2024
<b>Baujahr Wohnanlage</b>	um 1993
<b>Energieausweis</b>	96,4 kWh / (m <sup>2</sup> a)
<b>Wohnfläche</b>	rd. 84 m <sup>2</sup>
<b>Zubehör</b>	Nicht feststellbar
<b>Nutzung</b>	Wohnung (vermietet)
<b>Verkehrswert (unbelastet) Wohnung Nr. 11</b>	<b>370.000 €</b>
<b>Verkehrswert (unbelastet) TG-Stellplatz Nr. 25</b>	<b>18.000 €</b>
<b>Verkehrswert (unbelastet) TG-Stellplatz Nr. 26</b>	<b>18.000 €</b>

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB wie folgt definiert:

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

### 2.2 Konkretisierung des Bewertungsauftrags

#### 2.2.1 Auftraggeber und Auftragserteilung

Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg (unbewegliches Vermögen)	Vollstreckungsgericht
Adresse des Auftraggebers	Schätzlerstr. 13 – 86150 Augsburg	
Auftragserteilung am	04.09.2024	

#### 2.2.2 Anlass der Wertermittlung

Zwangsversteigerungsverfahren.

#### 2.2.3 Beweisbeschluss

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

#### 2.2.4 Parteien und Prozessbevollmächtigte

Aufgrund Anonymisierung des Gutachtens erfolgt keine Angabe.

#### 2.2.5 Wertermittlungsobjekt

Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) sind:

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

Im vorliegenden Fall ist Bewertungsgegenstand:

Objektart	Eigentumswohnung
Wohnungseigentums-Nr.	11
Geschosslage Wohnung	Dachgeschoss
Adresse	Iglinger Str. 23 in 86899 Landsberg am Lech
Flurstück	921/2, Gemarkung Landsberg am Lech

sowie



Objektart	Tiefgaragen-Stellplätze
Teileigentums-Nr.	25 und 26
Adresse	Iglinger Str. 23 in 86899 Landsberg am Lech
Flurstück	921/2, Gemarkung Landsberg am Lech

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

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

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Im vorliegenden Fall ist dies der 14.11.2024.

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

Der Qualitätsstichtag ist der 14.11.2024.

### **2.3 Rechtliche Grundlagen**

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB, den Maßgaben der ImmoWertV 2021 und weitergehender anerkannter Methoden ermittelt. Eventuelle künftige Entwicklungen wurden berücksichtigt, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Maßgebliche, wichtige Gesetze, Verordnungen und Richtlinien:

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

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

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

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

Die Berechnungen wurden maschinell erstellt. Rundungsdifferenzen können vorhanden sein.



## 2.4 Verwendete Literatur

- Kleiber, Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, aktuelle Digitalversion
- Kleiber, Wolfgang, Marktwertmittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage, Köln (2022)
- Petersen, Hauke; Schnoor, Jürgen; Seitz, Wolfgang; Vogel, Roland, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 3. Auflage, München (2018)
- Kleiber, Wolfgang, Tillmann, Hans-Georg, Seitz, Wolfgang, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken, 2. Auflage, Köln 2017

## 2.5 Vorliegende Unterlagen

Der Sachverständigen wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen überlassen:

- Beweisbeschluss vom 04.09.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Unterlagen beschafft:

- Grundbuchauszüge, Abdrucke vom 15.10.2024
- Grundriss von Wohnung, Keller und Tiefgaragenstellplätzen aus den Aufteilungsplänen vom 09.11.1993
- Teilungserklärung vom 28.09.1993 und Nachtrag vom 24.11.1993
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Flurstücksnachweis vom 26.09.2024
- Auskunft zum Baurecht und den Straßenerschließungsbeiträgen der Stadt Landsberg am Lech vom 30.09.2024
- Auskunft zu den Herstellungsbeiträgen (Wasser, Kanal) der Stadtwerke Landsberg KU vom 01.10.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 01.10.2024
- Auskunft der Hausverwaltung vom 13.12.2024 (Protokolle der Eigentümerversammlungen 2024, 2023 und 2022, Hausgeldabrechnungen 2021,2022 und 2023, Energieausweis vom 15.04.2018)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Landsberg am Lech vom 15.01.2025
- Denkmalschutzabfrage vom 19.12.2024 (BayernAtlas)
- Hochwasserrisikoabfrage vom 19.12.2024 (BayernAtlas)
- Naturschutzabfrage vom 19.12.2024 (BayernAtlas)
- diverses Kartenmaterial (Luftbild, Regionalkarte, Stadtplan)

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



Die Recherchen wurden am 19.12.2024 abgeschlossen.

## **2.6 Objektbesichtigung**

Alle Parteien wurden ordnungsgemäß mit Schreiben vom 30.09.2024 und vom 15.10.2024 (Terminverlegung auf Antrag des Schuldners) geladen. Eine Innen- und Außenbesichtigung fand am 14.11.2024 (von 14:00 Uhr bis 15:00 Uhr) statt.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung waren:

- Schuldner xxx<sup>1</sup>
- Mieterin xxx
- Frau Marlies Pöll-Denzl (ö.b.v. Sachverständige)

Das Grundstück, die Wohnung und die Tiefgarage konnten betreten und besichtigt werden. Der Abstellraum im Dachspitz konnte nicht besichtigt werden. Die Wohnung war am Ortstermin vermietet und somit bewohnt und möbliert. Bauteile waren bedeckt. Aussagen zu diesen Bereichen können nur eingeschränkt getätigt werden.

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

## **2.7 Urheberrecht**

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

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

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

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

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

---

<sup>1</sup> Anonymisierung für Gerichtsgutachten



## **2.8 Abgrenzung des Auftrages**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **3 Wohnungsgrundbuch**

Es wird angenommen, dass das Grundbuch den Stand zum Bewertungsstichtag widerspiegelt. Anderweitige Angaben lagen nicht vor.



### 3.1 Deckblatt

Amtsgericht Landsberg am Lech, Grundbuch von Landsberg am Lech, Band 334, Blatt 14340, Abdruck vom 15.10.2024.

### 3.2 Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis werden das Grundstück und die mit dem Grundstück verbundenen Rechte definiert. Das Bestandsverzeichnis wurde in den wesentlichen Bereichen dargestellt.

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	123,34/1000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
	921/2	Iglinger Str. 23, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten	957 m <sup>2</sup>
	verbunden mit dem <b>Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr.11 bezeichnet;</b>		
	für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Band 334,335 Blatt 14330 bis Blatt 14358);		
	der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;		
	Wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 28.09.1993/24.11.1993 Bezug genommen.		

### 3.3 Abteilung I (Eigentumsverhältnisse)

Herr xxx<sup>2</sup>, geb. xxx.

### 3.4 Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vorhanden:

Lfd. Nr. der Eintragung	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	gelöscht
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 88/24); eingetragen am 14.08.2024

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird üblicherweise bei Erteilung des Zuschlags gelöscht.

<sup>2</sup> Daten anonymisiert



### 3.5 Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden)

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

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

## 4 Teileigentumsgrundbuch

Es wird angenommen, dass das Grundbuch den Stand zum Bewertungsstichtag widerspiegelt. Anderweitige Angaben lagen nicht vor.

### 4.1 Deckblatt

Amtsgericht Landsberg am Lech, Grundbuch von Landsberg am Lech, Band 334, Blatt 14354, Abdruck vom 15.10.2024.

### 4.2 Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis werden das Grundstück und die mit dem Grundstück verbundenen Rechte definiert. Das Bestandsverzeichnis wurde in den wesentlichen Bereichen dargestellt.

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1,0/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	921/2	Iglinger Str. 23, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten	957 m <sup>2</sup>
	verbunden mit dem <b>Sondereigentum an Tiefgaragenabstellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichnet;</b>		
	für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Band 334,335 Blatt 14330 bis Blatt 14358);		
	der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;		
	Wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 28.09.1993/24.11.1993 Bezug genommen.		

### 4.3 Abteilung I (Eigentumsverhältnisse)

Herr xxx<sup>3</sup>, geb. xxx.

---

<sup>3</sup> Daten anonymisiert



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

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vorhanden:

Lfd. Nr. der Eintragung	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	gelöscht
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 88/24); eingetragen am 14.08.2024

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird üblicherweise bei Erteilung des Zuschlags gelöscht.

#### 4.5 Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden)

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

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

### 5 Teileigentumsgrundbuch

Es wird angenommen, dass das Grundbuch den Stand zum Bewertungsstichtag widerspiegelt. Anderweitige Angaben lagen nicht vor.

#### 5.1 Deckblatt

Amtsgericht Landsberg am Lech, Grundbuch von Landsberg am Lech, Band 334, Blatt 14355, Abdruck vom 15.10.2024.

#### 5.2 Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis werden das Grundstück und die mit dem Grundstück verbundenen Rechte definiert. Das Bestandsverzeichnis wurde in den wesentlichen Bereichen dargestellt.

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1,0/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	921/2	Iglinger Str. 23, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten	957 m <sup>2</sup>
	verbunden mit dem <b>Sondereigentum an Tiefgaragenabstellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichnet;</b>		
	für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Band 334,335 Blatt 14330 bis Blatt 14358);		



der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 28.09.1993/24.11.1993 Bezug genommen.

### 5.3 Abteilung I (Eigentumsverhältnisse)

Herr xxx<sup>4</sup>, geb. xxx.

### 5.4 Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vorhanden:

Lfd. Nr. der Eintragung	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	gelöscht
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 88/24); eingetragen am 14.08.2024

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird üblicherweise bei Erteilung des Zuschlags gelöscht.

### 5.5 Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden)

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

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

### 5.6 Identifizierung Bewertungsobjekt

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

### 5.7 Sonstige Wertbeeinflussungen

#### 5.7.1 Baulasten

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

---

<sup>4</sup> Daten anonymisiert



### **5.7.2 Miet- und Pachtverträge**

Am Ortstermin konnte festgestellt werden, dass die Wohnung vermietet ist. Laut mündlicher Angabe des Eigentümers wurde der Mietvertrag vom 15.10.2024 bis 25.12.2027 befristet abgeschlossen. Wird er von einer Partei nicht gekündigt, verlängert er sich jeweils um ein Jahr.

Die Miete beträgt 900 €/Monat (nettokalt) bzw. 10,71 €/m<sup>2</sup> zzgl. 25 €/Monat pro Stellplatz. Laut Angabe ist nur ein Stellplatz zur Wohnung vermietet.

### **5.7.3 Öffentliche Förderung**

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

### **5.7.4 Denkmalschutz**

Laut Online-Abfrage beim Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 19.12.2024 liegen keine Eintragungen bezüglich einer Denkmaleigenschaft (Baudenkmal, Ensemble, Bodendenkmal, landschaftsprägendes Denkmal) am Bewertungsobjekt vor.

### **5.7.5 Hochwasser**

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 19.12.2024 liegt das Bewertungsobjekt nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche. Zudem ist keine Eintragung als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet noch als festgesetztes Überschwemmungsgebiet vorhanden.

### **5.7.6 Naturschutz**

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 19.12.2024 liegt das Bewertungsobjekt weder innerhalb eines Naturschutzgebietes noch innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Zudem ist keine Eintragung als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet vorhanden.

### **5.7.7 Bergbau**

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

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

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



## 6 Beschreibung und Beurteilung

### 6.1 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt von Landsberg am Lech profitiert durch die die Nähe und die Anbindung nach München. München ist mit dem PKW und der Bahn in ca. einer Stunde erreichbar.

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

Insgesamt kann der Immobilienmarkt von Landsberg am Lech, was Wohnraum anbetrifft, als nachfragegeprägt bei einem moderaten Angebot klassifiziert werden. Es konnte jedoch auch festgestellt werden, dass sich das Angebot vergrößert.

### 6.2 Makrolage

#### 6.2.1 Statistische Basisdaten<sup>5</sup>

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Landsberg am Lech
Stadt:	Landsberg am Lech
Fläche:	57,91 km <sup>2</sup>
Einwohner:	29.739 (Stand 31.12.2023)
Bevölkerungsdichte:	514 Einwohner je km <sup>2</sup>
Stadtgliederung:	10 Gemeindeteile

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Hauptort Landsberg am Lech.

#### 6.2.2 Geographische Lage und Entfernungen

Landsberg am Lech ist eine große Kreisstadt und der Verwaltungssitz des Landkreises Landsberg am Lech. Die Stadt bildet ein Mittelzentrum im sogenannten Lechrain und liegt rund 55 km westlich von München und rund 38 km südlich von Augsburg.

#### 6.2.3 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Landsberg am Lech verfügt über eine ansehnliche Ansiedlung von Unternehmen in verschiedenen Industrie- und Gewerbegebieten. Dort befinden sich zahlreiche kleine und mittelständische Unternehmen, aber auch einige überregional bekannte größere Unternehmen. Landsberg wird zudem touristisch genutzt. Im Landkreis Ranking des Wirtschaftsmagazins „focus money“ (Stand 2019) belegt der Landkreis Landsberg am Lech aufgrund seiner wirtschaftlichen

---

<sup>5</sup> Quelle: Wikipedia (Abruf vom 19.12.2024).



Stärke und Lebensqualität den fünfzehnten Platz und erreicht damit einen Rang unter den Top 20 in Deutschland.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Landsberg am Lech beträgt im Oktober 2024 3,1 %. Im Vergleich dazu liegt die Arbeitslosenquote in Bayern zeitgleich bei 3,7 % und in Deutschland bei 6,0 %. Die Beschäftigungslage im Landkreis ist durchschnittlich bis gut.

#### **6.2.4 Infrastruktur, Freizeit, Demografie**

Die Stadt Landsberg am Lech wird von der Bertelsmann Stiftung („Wegweiser Kommune“) dem Demografietyt 5 (moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung) zugeordnet.

Es befinden sich vor Ort alle gängigen Einkaufsmöglichkeiten für den periodischen und aperiodischen Bedarf. Das Angebot an medizinischer Versorgung (Ärzte, Apotheken) ist gut. Es gibt ein Klinikum vor Ort.

Landsberg am Lech hat ein gutes Freizeitangebot (z.B. Sportzentrum, Inselbad, Jungendtreff, Kino, Stadttheater, Kultur, etc.).

#### **6.2.5 Verkehrsanbindung**

Landsberg am Lech liegt am Kreuzungspunkt der Bundesautobahn 96 München–Lindau mit der Bundesstraße 17, Augsburg–Füssen, die zwischen Augsburg und Landsberg autobahnähnlich ausgebaut ist. Der Anschluss der B 17 an die A 96 erfolgt bei der Autobahnausfahrt Landsberg-West. Der nächste größere Flughafen (München – „Franz Josef Strauß“) ist in ca. 86 km erreichbar.

Der Bahnhof Landsberg am Lech ist über die Stichbahn Landsberg–Kaufering an das deutsche Schienennetz angebunden. Diese Linie ist Teil der Lechfeldbahn von Landsberg über Kaufering nach Bobingen mit Anschluss nach Augsburg. Über Kaufering besteht Anschluss nach München. Der nächste ICE-Bahnhof befindet sich in Augsburg und in Tutzing. Landsberg am Lech verfügt über einen Stadtbus.

Die Anbindung kann insgesamt als mittel bis gut bezeichnet werden.

#### **6.2.6 Betreuung, Bildung**

Für die Kinderbetreuung gibt es ein umfangreiches Angebot an Kindergärten und Kinderkrippen.

Die Betreuung von Pflegebedürftigen kann in verschiedenen Alten- bzw. Pflegeheimen durchgeführt werden. Es gibt zudem ein Angebot an betreutem Wohnen.

Alle gängigen allgemeinbildenden Schulen werden durch ein Angebot an berufsbildenden Schulen ergänzt.

#### **6.2.7 Einkommen und Kaufkraft**

Der landkreisweite Kaufkraftindex wird der Firma MB Research mit 114,0 (Deutschland = 100) für das Jahr 2023 angegeben. Die Kaufkraft kann als überdurchschnittlich eingestuft werden.

#### **6.2.8 Zusammenfassung**

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



### **6.3 Mikrolage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb einer Wohnanlage im nördlichen Teil von Landsberg am Lech direkt an einer gut frequentierten Durchgangsstraße. Am Ortstermin konnten Lärmimmissionen aus der Iglinger Straße deutlich wahrgenommen werden. Nördlich, auf der anderen Straßenseite der Iglinger Straße, grenzt ein Spielplatz an. Westlich verläuft ein Rad- und Gehweg am Bewertungsgrundstück vorbei.

Die Bus-Haltestelle „Iglinger Straße“ liegt fußläufig nur wenige Minuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im erweiterten Umfeld vorhanden.

Das direkte Wohnumfeld ist von Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau geprägt. Südlich grenzt individueller Wohnungsbau an. Von der Wohnanlage besteht Zugang zur Grünachse Landsberg Nord, einem innerörtlichen Grüngürtel.

Das Quartier im Bereich der Iglinger Straße macht einen durchschnittlichen Eindruck.

### **6.4 Grundstück**

#### **6.4.1 Größe, Zuschnitt, Topografie**

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich innerhalb einer kleineren Wohnanlage auf dem Grundstück Flurstück 921/2 der Gemarkung Landsberg am Lech.

Das Flächenausmaß Grundstücks der Wohnanlage beträgt laut Grundbuch 957 m<sup>2</sup> und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Im Norden ist die Grundstücksgrenze aufgrund des Verlaufes der Iglinger Straße leicht abgeschrägt.

Das Bewertungsgrundstück ist im Bereich der Bebauung weitgehend eben.

Die Anbindungslänge des Flurstücks 921/2 an die Iglinger Straße beträgt rund 25 m. Das Grundstück ist aufgrund des Zuschnitts und der Topografie für die bauliche Nutzung geeignet.

Der Grundstückszuschnitt ist dem Lageplan in den Anlagen zu entnehmen.

#### **6.4.2 Erschließung**

Das Wohnanlage, in welcher sich die zu bewertende Eigentumswohnung befindet, ist laut Baubeschreibung voll erschlossen. Es ist an die öffentliche Wasserversorgung und an den Kanal angeschlossen. Zudem sind Anschlüsse für Erdgas, Strom und Telekommunikation vorhanden.

Die Stadt Landsberg am Lech (Bauordnungsamt) teilte uns am 30.09.2024 schriftlich mit, dass die Erschließungsanlage (Straße) erstmalig endgültig hergestellt und abgerechnet wurde.

Die Stadtwerke Landsberg KU teilten am 01.10.2024 mit, dass für das Grundstück Iglinger Str. 23, Flurstück 921/2 der Gemarkung Landsberg am Lech nach dem derzeitigen Bebauungsstand keine Wasser- und Kanalherstellungsbeiträge mehr offen sind. Die Abrechnung umfasst die Grundstücksgröße sowie die Geschossflächen gemäß dem jetzigen Bestand.

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

#### **6.4.3 Orientierung**

Das Grundstück Flurstück 921/2 der Gemarkung Landsberg am Lech ist mit einer Wohnanlage mit insgesamt 12 Wohneinheiten bebaut. Die Wohnanlage ist im zentralen Grundstücksbereich



angesiedelt. Der Garten zeigt überwiegend nach Süden. Der Zugang zur Wohnanlage erfolgt von Osten. Im Norden befinden sich der gepflasterte Hofraum und Stellplätze.

#### **6.4.4 Baurechtliche Situation, Entwicklungszustand**

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Landsberg am Lech vom 30.09.2024 liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „West III A/B“ (Nr. 3109) der Stadt Landsberg am Lech. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 30 BauGB. Der Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet auf.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech liegt das Bewertungsgrundstück innerhalb von Wohnbauflächen.

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

Es liegt ein Bebauungsplan vor. Es wird auf die Ausführung in Kapitel 6.4.4 verwiesen.

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich innerhalb einer nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilten Wohnanlage mit insgesamt 12 Eigentumswohnungen. Die vorherrschende Nutzung ist Wohnen.

Die Geschossfläche wurde überschlägig anhand des BayernAtlas abgegriffen und gerundet. Fehlende Angaben wurden geschätzt.

Für die Ermittlung des Bodenwerts (siehe Kapitel 5.2) werden vom örtlichen Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten für ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung angegeben (WGFZ-Umrechnungskoeffizienten). Wird als Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichendes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse, mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen.

Somit ergeben sich folgende wertrelevante Geschossflächen (WGF) der Wohnanlage. Die Angaben wurden auf volle Zahlen gerundet.

Geschoss Wohnanlage	wertrelevante Geschossfläche
Erdgeschoss	300 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	300 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	225 m <sup>2</sup>
Gesamt	825 m <sup>2</sup>

Somit ergibt sich eine wertrelevante Geschossflächenzahl von rund 0,86 (= 825 m<sup>2</sup> / 957 m<sup>2</sup>).

#### **6.4.6 Satzungen**

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Landsberg am Lech vom 30.09.2024 gibt es im Stadtbereich eine Mobilitätssatzung.

Es wurde keine Angabe gemacht, dass sich das Bewertungsobjekt im Bereich einer Sanierungs- oder Entwicklungssatzung befindet.



#### **6.4.7 Grund- und Bodenbeschaffenheit**

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

#### **6.4.8 Altlasten - Kontaminierungen**

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Standorteigenschaften sowie der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung besteht kein Verdacht auf Altlasten. Eine Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehört nicht zum Gutachtauftrag und wurde nicht weiter geprüft. Im Rahmen der Erstattung dieses Gutachtens wurden lediglich die vorgelegten Unterlagen gesichtet und am Ortstermin auf Auffälligkeiten geachtet.

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamts Landsberg am Lech (Bodenschutz) vom 01.10.2024 sind für das Flurstück 921/2 der Gemarkung Landsberg am Lech keine Eintragungen im Altlastenkataster vorhanden.

Im Rahmen des Gutachtens wird von Altlastenfreiheit ausgegangen.

### **6.5 Gebäude**

Die Gebäudebeschreibung (siehe Kapitel 4.5) und die Beschreibung der Wohnung (siehe Kapitel 4.6) vermitteln einen Gesamteindruck und können nicht als vollständig und abschließend betrachtet werden. Die Beschreibung stützt sich im Wesentlichen auf die Erkenntnisse am Ortstermin und auf die vorliegenden Unterlagen.

#### **6.5.1 Art – Nutzung**

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 11 befindet sich innerhalb einer Wohnanlage mit vier Geschossen (Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss). Die Wohnanlage wurde nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt.

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss links. Die Wohnung ist von der Iglinger Straße abgewandt und zum Garten ausgerichtet.

#### **6.5.2 Baujahr**

Das exakte Baujahr konnte nicht festgestellt werden. Laut schriftlicher Mitteilung der Hausverwaltung vom 13.12.2024 wurde die Wohnanlage um 1993/1994 errichtet. Auf dem vorgelegten Energieausweis wurde das Jahr 1995 als Baujahr angegeben.

Es wird daher das Jahr 1995 (im Sinne der Fertigstellung) für die weitere Bewertung zugrunde gelegt. Das Baujahr erscheint in Abgleich mit dem Baustil und der Bausubstanz plausibel.

#### **6.5.3 Konstruktion, Ausstattung**

Die Wohnanlage wurde in Massivbauweise (Ziegelbauweise) errichtet. Die Außenwände sind verputzt und gestrichen bzw. im Giebelbereich mit Holz verschalt. Ein Wärme-Dämm-Verbundsystem an den Außenwänden konnte nicht festgestellt werden.



Die Wohnanlage ist unterkellert. Die Fundamente und die Kelleraußenwände bestehen aus Stahlbeton. Die Geschossdecken sind ebenfalls betoniert.

Das Dach besteht aus einer Pfettenkonstruktion und ist mit roten Dachsteinen belegt. Dachgauben sind vorhanden. Laut Baubeschreibung ist im ausgebauten Wohnbereich eine Zwischensparrendämmung aus Mineralfasern vorliegend. Die Entwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre.

Im Treppenhaus bestehen die Treppenläufe und die Treppenpodeste aus Stahlbeton und sind mit einem Naturstein belegt. Das Treppengeländer besteht aus Metall und ist farblich lackiert. Der Handlauf besteht aus Edelstahl.

Vor dem Hauseingang befinden sich die Klingelanlage mit Gegensprechfunktion und die Briefkästen. Der Hauseingang besteht aus einer Holztüre samt Seitenteil mit Lichtausschnitt und ist beleuchtet. Der Hauseingang wird ebenerdig erreicht. Ein Aufzug ist in der Wohnanlage nicht vorhanden.

Die Wohnanlage liegt direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche und wird über diese verkehrstechnisch erschlossen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von Norden.

Als Heizung wurde von der Hausverwaltung Gasbrennwerttechnik angegeben.

Die Wohnanlage vermittelt am Ortstermin nach äußerem Anschein einen durchschnittlichen Eindruck.

#### **6.5.4 Außenanlagen**

Die Außenanlagen im Gemeinschaftseigentum bestehen weitgehend aus befestigten Bereichen (Hofraum, Zugang zum Haus, Besucher- und Kurzzeitparkplätze, Fahrradabstellplatz). Grünbereiche gibt es hauptsächlich im Süden im Bereich der den Sondernutzungsrechten unterliegenden Gärten.

Die Außenanlagen sind gepflegt.

#### **6.5.5 Verwaltung**

Die Wohnanlage wird von den Aigner Hausverwaltungen OHG aus Landsberg am Lech verwaltet.

#### **6.5.6 Energetische Eigenschaften**

Zur Erstattung dieses Gutachtens wurde ein Energieausweis (Verbrauchsausweis) vom 15.04.2018 vorgelegt.

Der Endenergieverbrauch der Wohnanlage beträgt 94,6 kWh / (m<sup>2</sup> a), was über dem Durchschnitt des Wohngebäudebestands liegt.

#### **6.5.7 Barrierefreiheit**

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

Die Wohnanlage verfügt nicht über einen Aufzug. Barrierefreiheit, wie oben dargestellt, konnte nicht festgestellt werden.



### **6.5.8 Zustand**

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich die Wohnanlage in einem gepflegten Zustand befindet. Instandhaltungsmaßnahmen wurden durchgeführt.

Der Ordnungszustand im Bereich des Gemeinschaftseigentums ist gut.

### **6.5.9 Modernisierungen**

Dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 15.03.2024 konnte entnommen werden, dass eine Balkonsanierung beschlossen wurde.

### **6.5.10 Baumängel – Bauschäden**

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

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

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

Die Hausverwaltung teilte am 13.12.2024 mit, dass es bei Heizung und Sanitärsystem innerhalb des Hauses Sanierungsbedarf gibt. Dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 15.03.2024 ist jedoch zu entnehmen, dass im Bereich der Heizung Teilerneuerungen durchgeführt wurden. Ein Beschluss zur Erneuerung der Heizungsanlage lag der Bewertung jedoch nicht vor.

Ein Verdacht auf Hausschwamm konnte im Rahmen des Ortstermins durch rein äußeren Augenschein (d.h. Feststellung eines deutlichen Fruchtkörpers mit Oberflächenmycel) nicht festgestellt werden. Untersuchungen dazu wurden nicht durchgeführt. Es wird auf Kapitel 2.6 verwiesen.

## **6.6 Wohnung Nr. 11, Tiefgaragen-Stellplätze Nr. 25 und 26**

### **6.6.1 Art und Lage**

Beim Bewertungsobjekt (Wohnung Nr. 11) handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung (Flur, Bad mit WC, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Küche) mit Südbalkon. Die Wohnung hat eine überwiegende Ausrichtung nach Süden und befindet sich im Dachgeschoss.

Am Ortstermin konnte ein Kellerabteil zur Wohnung festgestellt werden. Im Teilungsplan ist ein Kellerabteil mit der Bezeichnung „WG 11“ vorhanden. Innerhalb der Gemeinschaftsordnung wurde festgelegt, dass zu jeder Wohnung als Sondereigentum ein Kellerraum gehört, der im Aufteilungsplan mit derselben Nummer wie die Wohnung gekennzeichnet ist.

Bezüglich der Lage der Tiefgaragen-Stellplätze wird auf die Anlage verwiesen.



## 6.6.2 Wohnflächen – Nutzflächen

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

Die Wohnfläche für Wohnung Nr. 11 wurde aus den vorgelegten Grundrissen entnommen. Die zu bewertende Eigentumswohnung verfügt über rund 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche. In der Berechnung sind auch Flächen für den Balkon enthalten. Es wird auf den Grundriss in den Anlagen verwiesen.

## 6.6.3 Teilungserklärung

Der Bewertung lag die Teilungserklärung vom 28.09.1993 und der Nachtrag vom 24.11.1993 vor. Die Teilungserklärung enthält die folgenden, wesentlichen Vereinbarungen.

Das Rechtsverhältnis untereinander und zum Verwalter wird in der Gemeinschaftsordnung (GO) geregelt. Die Gemeinschaftsordnung ist der Teilungserklärung als Anlage beigefügt.

Dargestellt werden wie folgt die wesentlichen Teilbereiche der Teilungserklärung.

### 6.6.3.1 Definition Sonder- und Gemeinschaftseigentum

#### § 2

#### Umfang des Sondereigentums

1. Das Sondereigentum umfaßt, untrennbar verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum (§ 3 GO), die in der Teilungserklärung und dem Aufteilungsplan als Sondereigentum bezeichneten Räume einschließlich der zugehörigen Balkone -bezogen auf die Innenseiten, ohne tragende Teile-, Wand- und Deckenputz, Tapeten, Fliesen, Fußbodenbelag, Schreinerarbeiten, Rolläden, Jalousien, sanitäre Einrichtungen wie WC's, Badeeinrichtungen ein-



- 3 -

schließlich Hähne und Ausgüsse, Zentralheizungskörper (jeweils soweit innerhalb der zum Sondereigentum gehörenden Räume gelegen), Fenstereinfassungen sowie Fensterbänke -innen-, Wohnungseingangstüren samt Zargen, ferner die Versorgungsleitungen für Kalt- und Warmwasser, Gas und elektrischen Strom, Heizungsrohre und Leitungen der sanitären Anlagen, Klingeln, Zähler und Messer (soweit nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe oder sonstiger Dritter stehend), jeweils von der Abzweigung in die einzelne im Sondereigentum stehende Raumeinheit an, ausgenommen Durchgangsleitungen.

2. Die Wohnungen sind jeweils mit einer Nummer gekennzeichnet. Zu jeder Wohnung gehört als Sondereigentum ein Keller- raum, der im Aufteilungsplan mit derselben Nummer wie die Wohnung gekennzeichnet ist.
3. Jeder Raumeigentümer hat an den Räumen seines Sondereigen- tums einschließlich Zubehör und den zu diesen Räumen gehö- renden Bestandteilen der Gebäude das alleinige Eigentum unter Ausschluß der übrigen Raumeigentümer, verbunden mit dem Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, soweit nicht die Benutzung besonders geregelt ist.

Veränderungen innerhalb der Räume seines Sondereigentums kann jeder Raumeigentümer vornehmen, soweit hierdurch die äußere Gestaltung der Anlage, auch deren ästhetischer Gesamteindruck nach außen, oder die Zweckbestimmung, Stabi- lität und Solidität der Gebäude nicht gefährdet und da- durch nicht das gemeinschaftliche Eigentum oder das Sonder- eigentum anderer Raumeigentümer über das nach dieser GO und nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt wird. Dies gilt auch für Veränderungen, die nach außen wirken (z.B. Markisen, Jalousien, Antennen etc.).



Werbeeinrichtungen sind nur zulässig, soweit sie vom Verwalter und gegebenenfalls der zuständigen Behörde schriftlich genehmigt wurden.

Bauliche Veränderungen hat der Raumeigentümer jedoch dem Verwalter vorher anzuzeigen.

4. Jeder Raumeigentümer ist berechtigt, seine Einheit zu unterteilen, soweit hierdurch nicht Veränderungen oder Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums oder anderer Sondereigentumseinheiten eintreten. Die Zustimmung der anderen Raumeigentümer oder des Verwalters ist hierzu nicht notwendig.  
Entsprechendes gilt für Vereinigungen mehrerer Einheiten zu einer Einheit.

### § 3

#### Umfang des gemeinschaftlichen Eigentums

1. Im gemeinschaftlichen Eigentum aller Raumeigentümer stehen alle den gemeinschaftlichen Zwecken dienenden Teile, Räume (im Aufteilungsplan mit "G" gekennzeichnet), Anlagen und Einrichtungen der Gebäude und Flächen und die gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, die in der Teilungserklärung, in den Aufteilungsplänen und in § 2 dieser GO nicht ausdrücklich als Sondereigentum ausgewiesen sind, sowie das gemeinschaftliche Vermögen.

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören weiter insbesondere der Grund und Boden, Decken, Grundmauern, Hauptmauern und alle Trag- und Stützmauern der Gebäude, auch soweit sie sich innerhalb der Sondereigentumsräume befinden, sowie Fundamente und Fassaden, die tragenden Zwischenwände und sonstige tragende Teile, die Bedachungen, die Ab-

deckung der Gebäude, alle dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Versorgungs- und Abflußleitungen, wie auch die Behälter für Wasser und Abfall, sowie Kanalisation und Leitungen aller Art, die Räume gemeinschaftlich bedienen bzw. die nicht gemäß § 2 dem Sondereigentum zugeordnet sind, ferner technische Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen.

Zum gemeinschaftlichen Vermögen gehören auch diejenigen Rechte, die zu Gunsten des gemeinschaftlichen Grundstücks als herrschendes Grundstück bestellt sind.

2. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören ferner insbesondere alle Einrichtungen und Anlagen auf den gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, wie Wege, Sitz- und Spielplatzeinrichtungen, Beleuchtungseinrichtungen, Zäune, Abgrenzungen und Zufahrten, soweit sie sich nicht auf öffentlichem Verkehrsgrund befinden, ferner Rechte an solchen Anlagen auf Grundstücken Dritter, vorbehaltlich bestehender Benutzungsregelungen (§ 5 GO). Die fünf oberirdischen PKW-Abstellplätze stehen ebenfalls im Gemeinschaftseigentum und werden nicht als Sondernutzungsrechte zu einzelnen Wohnungen zugewiesen.
3. Kein Raumeigentümer darf sich am gemeinschaftlichen Eigentum Räume, Flächen oder Einrichtungen zur privaten Einzelnutzung schaffen oder vorbehalten, wobei die in § 5 der GO vereinbarten Sondernutzungsrechte bzw. Gebrauchsregelungen von dieser Bestimmung unberührt bleiben. Soweit am Gemeinschaftseigentum Rechte Dritter bestehen (wie z.B. Geh- und Fahrtrechte sowie sonstige Nachbardienstbarkeiten) hat jeder Raumeigentümer diese zu beachten und zu dulden.



### **6.6.3.2 Nutzung des Sondereigentums**

Jeder Wohnungs- oder Teileigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum im Rahmen der WEG und der Gemeinschaftsordnung zu gebrauchen, soweit nicht Rechte Dritter entgegenstehen.

### **6.6.3.3 Sondernutzungsrechte**

Die jeweiligen Eigentümer der Dachgeschosswohnungen sind berechtigt, die über den jeweiligen Wohnungen gelegenen Dachspitzräume als Sondernutzungsrecht zum Abstellen und Lagern von Hausrat zu benutzen, soweit nicht, was zulässig ist, die Bauausführung zum Dach hin offen ist. Eine wohnungsmäßige Nutzung von Dachspitzböden, insbesondere deren Ausbau, ist ausgeschlossen.

Am Ortstermin konnte festgestellt werden, dass im Bereich Flur eine Luke vorhanden war. Der Sachverständigen wurde kein Zugang zu einem möglicherweise vorhandenen Dachspitzboden verschafft. Ob hier Flächen vorhanden sind, konnte nicht abschließend geklärt werden.

### **6.6.3.1 Aufteilung**

Die Aufteilung laut Teilungserklärung ist wie folgt erfolgt:

Wohnungsnummer 11: 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss; 123,34/1000stel Anteil

Tiefgaragenstellplatz 25; 1,0/1000stel Anteil

Tiefgaragenstellplatz 26; 1,0/1000stel Anteil



### 6.6.3.2 Lasten und Kosten, Wirtschaftsplan

#### § 10

#### Lasten und Kosten

1. Soweit nach § 5 dieser GO Gebrauchsregelungen getroffen worden sind, haben die Kosten für die mögliche Inanspruchnahme der dort bezeichneten Anlagen und Einrichtungen ausschließlich die Nutzungsberechtigten alleine zu tragen und zwar mehrere Nutzungsberechtigte im Zweifel im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.
2. Die auf jedes Sondereigentum nebst Miteigentumsanteil treffenden und gemäß § 61 WEG selbständig zu veranlagenden Steuern, ferner die hierauf entfallende Zins- und Tilgungsleistung, sind von dem jeweiligen Sondereigentümer alleine zu tragen; eine Gesamthaftung der übrigen Miteigentümer ist ausgeschlossen. Entsprechendes gilt für die gemäß § 9 Abs. 3 dieser GO vorgenommenen Maßnahmen am jeweiligen Sondereigentum.
3. Für verbrauchsabhängige Kostenarten, insbesondere Heizungs- und Warmwasserkosten, sind Verbrauchsmeßgeräte zu installieren. Die Warmwasser- und Heizungskosten werden zu 70 % nach dem tatsächlichen Verbrauch und zu 30 % nach dem Verhältnis der Wohn- oder Nutzfläche umgelegt.

Sollten zwingende gesetzliche Vorschriften einen anderen Verteilungsschlüssel fordern, so sind diese zu beachten.



4. Alle übrigen mit der Instandhaltung, Instandsetzung und der Bewirtschaftung der Anlage verbundenen Kosten im weitesten Sinne, insbesondere alle Betriebskosten, sowie die laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sind, soweit sie nicht einem Wohnungseigentümer alleine zuzurechnen sind, von sämtlichen Eigentümern nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen.

Soweit Gemeinschaftseigentum an Außenfenstern, Wohnungseingangstüren, Rolläden oder Balkoninnenseiten besteht, ist der jeweilige Eigentümer der Einheit, die durch diese Teile des Gemeinschaftseigentums nach außen abgeschlossen werden, verpflichtet, ohne Rücksicht auf die Schadensursache, diese Teile des Gemeinschaftseigentums selbst auf eigene Kosten instandzuhalten und instandzusetzen.

5. Nutzt ein Eigentümer seine Wohnung ganz oder teilweise für andere als Wohnzwecke und tritt dadurch eine erhöhte Inanspruchnahme des Gemeinschaftseigentums ein, so kann der Verwalter bestimmen, daß dieser Eigentümer einen angemessenen Zuschlag zur Kostentragung als Ausgleich beizutragen hat.
6. Die Vergütung des Verwalters ist nach Pauschalsätzen, die für jede Wohnungseigentumseinheit gleich groß sind, festzusetzen. Hierbei dürfen die Höchstsätze nach der Zweiten Berechnungsverordnung nicht überschritten werden.
7. Über die im jeweils abgelaufenen Wirtschaftsjahr aufgewandten Kosten, die von der Eigentümergemeinschaft zu tragen sind, ist vom Verwalter eine Jahresabrechnung aufzustellen.

Für die für das laufende Kalenderjahr voraussichtlich aufzuwendenden Kosten ist vom Verwalter ein Wirtschaftsplan aufzustellen.

Die Kosten für die Tiefgaragenanlage sind, soweit technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar, gesondert zu ermitteln und von den Tiefgarageneigentümern zu unter sich gleichen Anteilen zu tragen.

#### **6.6.3.1 Instandhaltung**

Es ist eine Instandhaltungsrücklage zu bilden, die die Wohnungseigentümer in die Lage versetzen muss, jederzeit ihren vertraglichen Verbindlichkeiten, insbesondere zur Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erfüllen zu können.



Die Zuführung zur Instandhaltungsrückstellung erfolgt nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

Für die Tiefgaragenanlage ist ferner eine gesonderte Instandhaltungsrückstellung zu bilden.

### **6.6.3.2 Veräußerungsbeschränkungen**

Vereinbarungen zu Veräußerungsbeschränkungen konnten nicht festgestellt werden.

### **6.6.4 Grundriss**

Der Grundriss der Wohnung ist aus den Anlagen des Gutachtens zu entnehmen.

### **6.6.5 Ausstattung**

Wohnungseingang	Furnierholztüre ohne Spion
Innentüren	Holztüren mit Holzzargen, zum Wohnzimmer Glastüre mit Holzrahmen und Seitenteilen und Oberlicht aus Glas
Bodenbeläge	Fliesen, Laminat
Wandbekleidung	Verputzt und gestrichen, Raufasertapete
Deckenbekleidung	Verputzt und gestrichen
Fenster	Holzsperrfenster mit zweifacher Isolierverglasung, manuelle Jalousien, Dachflächenfenster
Balkon	Holzkonstruktion, von Dachüberstand vollständig überdeckt
Wärmeabgabemedium	Flachheizkörper mit Thermostaten
Sanitär	Zwei Waschbecken mit Hebelmischbatterie, Badewanne mit Brausegarnitur, abgehängtes WC mit Spülkasten unter Putz, raumhoch gefliest mit hellen quadratischen Fliesen, Anmutung 1990er Jahre
Elektrik	Aus der Bauzeit, Kippsicherungen, Schutzschalter vorhanden
Sonstiges	Wachmaschinenanschluss im gemeinschaftlichen Waschaum im Keller

Die Einbauküche gehört der Mieterin und bleibt daher unberücksichtigt.

### **6.6.6 Modernisierung**

Bis auf die Teilerneuerung von Bodenbelägen (Kinderzimmer, Schlafzimmer) konnten keine wesentlichen Modernisierungen innerhalb der Wohnung am Ortstermin zur Angabe gemacht werden.



### 6.6.7 Zustand

Die Wohnung präsentierte sich bis auf den Teilaustausch von Bodenbelägen weitgehend im Zustand des Baujahres.

Es liegen kleinere Beschädigungen am Fliesenbelag im Badezimmer und in der Küche vor. Das Dachflächenfenster hat einen Sprung. Der Laminatboden weist Beschädigungen auf (Kratzer, Fugen, Unebenheiten). Die Türen und Türrahmen weisen Abnutzungsspuren auf.

Es liegen Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen vor, die auf den bestimmungsgemäßen Gebrauch zurückzuführen sind.

## 6.7 Bewirtschaftungskosten, Rücklagen, Vorauszahlungen

### 6.7.1 Bewirtschaftungskosten, Rücklagen

Von der Hausverwaltung wurden die Hausgeldabrechnungen für die Jahre 2021 bis 2023 vorgelegt.

Laut Jahresabrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 sind folgende, anteilige Kosten für die Wohnung Nr. 11 entstanden:

<b>Umlagefähige Kosten</b>	€/Jahr (Anteil)
Summe	2.909,48 €
<b>Nicht umlagefähige Kosten</b>	389,85 €
Summe	
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b> (umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten)	<b>3.299,33 €/Jahr</b>

Die Bewirtschaftungskosten für die zu bewertende Wohnung samt Keller betragen im Jahr 2023 3.299,33 € pro Jahr bzw. rund 274,94 € pro Monat.

Für die Rücklagenbildung Wohnung Nr. 11 wurden 526,99 € pro Jahr veranschlagt. Zudem wurde im Jahr 2023 eine Sonderumlage von insgesamt 15.000 € für die Balkonsanierung berechnet, was anteilig für die Wohnung 1.882,10 € betrug.

Laut Vermögensübersicht hat zum Stand 31.12.2023 insgesamt ein Rücklagenbestand von 36.410,80 € bestanden.

Laut Jahresabrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 sind folgende, anteilige Kosten für die Verwaltungseinheit Nr. 125 (TG-Stellplatz) entstanden:

<b>Umlagefähige Kosten</b>	€/Jahr (Anteil)
Summe	39,10 €
<b>Nicht umlagefähige Kosten</b>	62,69 €
Summe	



**Summe Bewirtschaftungskosten**  
(umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten)

**101,79 €/Jahr**

Die Bewirtschaftungskosten für die Verwaltungseinheit Nr. 125 (TG-Stellplatz) betragen im Jahr 2023 101,79 € pro Jahr bzw. rund 8,48 € pro Monat.

Für die Rücklagenbildung Verwaltungseinheit Nr. 125 wurden 48 € pro Jahr veranschlagt.

Für die Tiefgarage wurde ein Rücklagenbestand von insgesamt 5.590,23 angegeben.

Die Kosten für die Verwaltungseinheit Nr. 126 (weiterer TG-Stellplatz) gestalten sich analog zur obigen Abrechnung der Verwaltungseinheit Nr. 125.

### **6.7.2 Vorauszahlungen**

Laut Wirtschaftsplan 2024 sind Monats-Vorauszahlung in Höhe von rund 380 € pro Monat für die Wohnung ausgewiesen worden, in welcher eine Rücklagen-Zuführung von 50,17 € pro Monat enthalten ist.

### **6.7.3 Beschlüsse**

Laut schriftlicher Mitteilung der Hausverwaltung vom 13.12.2024 sind derzeit keine sonstigen wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse vorliegend.

## **7 Zusammenfassende Beurteilung**

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon in gefragter Makrolage in Landsberg am Lech. Die Wohnanlage befindet sich in durchschnittlicher Wohnlage an einer gut frequentierten Durchgangsstraße mit entsprechenden Immissionen. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und ist von der Straße abgewandt ausgerichtet. Mit rund 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche hat die zu bewertende Wohnung eine gängige Größe und war am Ortstermin vermietet.

Die Wohnung weist laut Plänen einen zweckmäßigen, zeitgemäßen Grundriss auf. Die Küche ist ein gefangener Raum und nur über das Wohnzimmer zu erreichen. Der Zugang zum Balkon erfolgt über das Wohnzimmer und das Schlafzimmer. Die Wohnung ist durch große Fenster Richtung Süden gut belichtet.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Die Wohnanlage verfügt nicht über einen Aufzug.

Die Wohnung befindet sich in einer kleinen Wohnanlage mit insgesamt 12 Wohneinheiten. Die Wohnanlage ist unterkellert und verfügt über eine Tiefgarage.

Die Wohnanlage stammt aus den 1990er Jahren und vermittelte am Ortstermin nach rein äußerem Anschein einen durchschnittlichen, aber ordentlichen Eindruck. Instandhaltungsmaßnahmen wurden augenscheinlich durchgeführt. Es liegen überdurchschnittliche energetische Kennzahlen innerhalb der Wohnanlage vor.

Das Bewertungsobjekt weist aufgrund seiner Objekteigenschaften eine gute Marktgängigkeit auf.



## **8 Verkehrswert**

### **8.1 Verfahrenswahl**

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

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

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

Eigentumswohnungen werden in der Regel im Vergleichswertverfahren (direkter Vergleich) bewertet, sofern hierfür eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichswerten zur Verfügung steht. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landsberg am Lech lieferte am 15.01.2025 auf Anfrage in Bezug auf die abgefragten Kriterien lediglich fünf annähernd vergleichbare Kauffälle.

§ 24 ImmoWertV sieht jedoch neben oder anstelle von Vergleichspreisen bei bebauten Grundstücken zur Ableitung Vergleichswertes auch die Heranziehung eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV vor (indirekter Vergleich).

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Landsberg am Lech veröffentlicht keine aktuellen Vergleichsfaktoren.

Bei Eigentumswohnungen spielen auch Renditegesichtspunkte eine Rolle. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt daher aus dem Ertragswertverfahren. Weitere Veröffentlichungen wurden zur Plausibilitätskontrolle herangezogen.

### **8.2 Bodenwert**

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

Das Bewertungsobjekt liegt in einem städtischen Bereich mit Mehrfamilienhausbebauung. In diesem stehen häufig keine ausreichende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen für ein Vergleichswertverfahren (unmittelbarer Vergleich) zur Verfügung.



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

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

### **8.2.1 Bodenrichtwert**

Im Bereich des Bewertungsobjekts wurde von Seiten des Gutachterausschusses beim Landkreis Landsberg am Lech ein Bodenrichtwert in Höhe von 1.100 € pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen. Die Bodenrichtwerte sind aus der Kaufpreissammlung abgeleitete Durchschnittswerte in € pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, die sich auf unbebaute, baureife Grundstücke beziehen.

Es werden folgende Rahmenparameter zum Richtwertgrundstück angegeben:

- Bodenrichtwertgebiet: Landsberg am Lech einschließlich Neu-Erpfing;
- Zonennummer: 181 130 08;
- Art der baulichen Nutzung: Wohnbauflächen;
- Maß der baulichen Nutzung: WGFZ 0,6;
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: erschließungs- und kostenerstattungsfrei.

### **8.2.2 Wertentwicklung**

Die Wertentwicklung des Bodenrichtwerts vom Stichtag 01.01.2024 bis zum Bewertungsstichtag 14.11.2024 wird als stagnierend geschätzt. Es wird keine Wertkorrektur vorgenommen.

### **8.2.3 Lage, Immissionen**

Innerhalb der Bodenrichtwertzone befinden sich überwiegend Lagen, die nicht direkt an einer Durchgangsstraße liegen.

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Landsberg am Lech macht keine Angaben zu Abschlägen aufgrund von Immissionen durch Straßenverkehr. Es wird daher auf andere Quellen zurückgegriffen.

Der Gutachterausschuss beim Landkreis München macht in seinen Erläuterungen zum Bodenrichtwert (Stand 01.01.2022) Angaben zu immissionsbelasteten Lagen. Für die erste Bauzeile ohne aktiven Lärmschutz an Ortsdurchfahrten von Bundes-, Staats- und Kreisstraßen kann ein Abschlag von mindestens 15 % angenommen werden, soweit für diese Grundstücke keine gesonderte Bodenrichtwertzone gebildet wurde.

In Anlehnung an die Auswertung wurde ein Abschlag von 20 % vorgenommen. Der Korrekturfaktor beträgt 0,80.

### **8.2.4 Besonnung**

Das Grundstück Flurstück 921/2 der Gemarkung Landsberg am Lech weist keine wesentlichen Vor- oder Nachteile in Bezug auf die Besonnung aus. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

### 8.2.5 Zuschnitt

Das Grundstück Flurstück 921/2 der Gemarkung Landsberg am Lech weist einen zweckmäßigen Zuschnitt auf. Der Zuschnitt beeinträchtigt die Bebauung nicht. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

### 8.2.6 Grundstücksgröße

Das Bewertungsgrundstück weist in Bezug auf die Bebauung eine gängige Grundstücksgröße auf. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

### 8.2.7 Ausnutzung

Vom örtlichen Gutachterausschuss werden zum Bodenrichtwert Angaben zum Maß der baulichen Nutzung geliefert. Es liegen folgende Umrechnungsfaktoren für den übrigen Bereich der Gemarkung Landsberg am Lech inkl. Neu-Erpfing vor:

WGFZ	Umrechnungsfaktor	Bezug
0,60	1,0000	Bodenrichtwertgrundstück
0,85	1,1944	Tabelle
0,90	1,2331	Tabelle
0,86	1,17 (interpoliert)	Flurstück 921/2

Der Korrekturfaktor beträgt 1,20.

### 8.2.8 Topografie

Das Bewertungsgrundstück ist im Bereich der Bebauung weitgehend eben. Es wurde keine Wertkorrektur vorgenommen.

### 8.2.9 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Bodenrichtwert 01.01.2024 (Bauland)	1.100 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor Immissionen	0,80
Korrekturfaktor Ausnutzung	1,20
<b>Bodenrichtwert objektspezifisch angepasst (Bauland)</b>	<b>1.056 €/m<sup>2</sup></b>

### 8.2.10 Ableitung Bodenwert

Der Bodenwert für das Grundstück wird daher wie folgt ermittelt:

Fläche Bauland	957 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert angepasst	1.056 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert Bauland gesamt</b>	<b>1.010.592 €</b>
<b>Davon 123,34/1.000 Miteigentumsanteil (Wohnung)</b>	<b>124.646 €</b>
<b>Davon 1,0/1.000 Miteigentumsanteil (Tiefgarage)</b>	<b>1.011 €</b>



## **8.3 Ertragswert**

### **8.3.1 Beschreibung des Verfahrens**

Das allgemeine Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 geregelt. Der Ertragswert in der Marktwertermittlung setzt sich hauptsächlich zusammen aus dem Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (Ertragswert der baulichen Anlagen). Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrages ist jeweils derselbe Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Dabei ist zunächst der Jahresrohertrag zu ermitteln. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Im nächsten Schritt werden die Bewirtschaftungskosten ermittelt. Darunter versteht man die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen auf den Mieter oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind in der Regel die Kosten der Verwaltung, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie ggf. der Teil der Betriebskosten, der nicht umgelegt werden kann (§ 32 ImmoWertV 2021).

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dieser Betrag ist um die Bodenwertverzinsung zu vermindern.

Der sich daraus ergebende Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung, der sich aus der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ergibt, multipliziert. Man erhält dann den vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Addiert man hierzu den Bodenwert, so ergibt sich der vorläufige Ertragswert. Ggf. ist eine Marktanpassung durchzuführen. In der Regel entspricht jedoch der vorläufige Ertragswert dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert.

Darüber hinaus sind (gemäß § 8 ImmoWertV 2021) besondere objektspezifische Eigenschaften zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen (Overrent, Underrent), Baumängeln und Bauschäden, Liquidationsobjekten, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogenen Rechen und Belastungen.

Besondere objektspezifische Eigenschaften werden, soweit sie nicht anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Als Gesamtergebnis erhält man dann den Ertragswert (= Verfahrenswert).

### **8.3.2 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge**

Die Stadt Landsberg am Lech veröffentlicht keinen qualifizierten Mietspiegel für Wohnraum. Es werden daher hilfsweise andere Quellen herangezogen.

Das Analysehaus geoport veröffentlicht Vergleichsmieten für Wohnimmobilien. Für Landsberg am Lech wird für eine annähernd vergleichbare Wohnung eine Preisspanne von 10,63 bis 13,89 €/m<sup>2</sup> WFL (angemessener Wert 12,15 €/m<sup>2</sup> WFL) angegeben.

Das Immobilienportal immoportal.com veröffentlicht Angebotsmieten für Landsberg am Lech. Für das vierte Quartal 2024 wurde für Durchschnittsmiete für Wohnungen von 14,30 €/m<sup>2</sup> WFL



angegeben. Für die Baujahresklasse 1970 bis 1999 wird eine durchschnittliche Miete von 12,82 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für das Jahr 2024 ausgewiesen.

Das Immobilienportal immobilenscout24.de veröffentlicht Angebotsmieten für Landsberg am Lech. Für das vierte Quartal 2024 wurde eine durchschnittliche Miete von 11,77 €/m<sup>2</sup> WFL angegeben.

In Abgleich mit den Auswertungen und unter Berücksichtigung der Lage wird daher die marktübliche Miete für die zu bewertende Wohnung auf rund 12 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt) geschätzt. In der Miete ist auch das Kellerabteil inkludiert.

Die Miete für den Tiefgaragen-Stellplatz wird nach Erfahrungswerten auf rund 60 €/Monat pro Stellplatz geschätzt.

### **8.3.3 Bewirtschaftungskosten**

#### a) Verwaltungskosten

Gemäß § 32 Abs. 2 ImmoWertV 2021 umfassen die Verwaltungskosten insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Es werden die Verwaltungskosten gemäß Anlage 3 ImmoWertV 2021 in Ansatz gebracht. Die Kosten sind mittels des vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland anzupassen.

Es wurden 420 € jährlich pro Wohnung und 46 € jährlich pro Garagenstellplatz in Ansatz gebracht.

#### b) Instandhaltungskosten

Gemäß § 32 Abs. 3 ImmoWertV umfassen die Instandhaltungskosten die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich angewendet werden müssen.

Es wurden 13,80 € jährlich je m<sup>2</sup> Wohnfläche für die Wohnung und 104 € pro Jahr für den Garagenstellplatz angesetzt. Es wird angenommen, dass die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden.

#### c) Mietausfallwagnis

Gemäß § 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021 umfasst das Mietausfallwagnis das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzungen bestimmt sind.

Zudem wird durch das Mietausfallwagnis das Risiko von bei uneinbringlichen oder vorübergehenden Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung erfasst.

Gemäß Anlage 3 zur ImmoWertV 2021 beträgt das Mietausfallwagnis bei Wohnnutzung 2 % des Rohertrages.



#### a) Betriebskosten

Es lagen keine berücksichtigungsfähigen Betriebskosten vor.

### **8.3.4 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Baualter**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet gemäß § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021 die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist nicht von Anfang an exakt feststellbar. Sie wird üblicherweise aus Erfahrungswerten der Vergangenheit abgeleitet. Die ImmoWertV 2021 bietet in Anlage 1 hierzu Anhaltswerte.

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

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

Laut Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 wird für Mehrfamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Das Baualter beträgt demnach 29 Jahre (= 2024-1995).

Somit ergibt sich eine Restnutzungsdauer von rund 51 Jahren (= 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer – 29 Jahre Baualter). Diese Ansätze erscheinen wirtschaftlich angemessen und wurden übernommen.

### **8.3.5 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz**

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Lage und der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV 2021) dient insbesondere der Marktanpassung. Der Liegenschaftszinssatz ist beim Ertragswertverfahren neben dem Mietertrag die Einflussgröße mit dem höchsten Gewicht.

Die Ermittlung des sach- und marktgerechten Liegenschaftszinssatzes erfolgt auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur bzw. entsprechender Veröffentlichungen.

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Landsberg am Lech veröffentlicht keinen aktuellen Marktbericht und macht auch keine Angaben zu Liegenschaftszinssätzen. Es wird daher auf weitere Quellen zurückgegriffen.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen. Unter Berücksichtigung der Objektfaktoren wird zum Stichtag 01.01.2023 eine Spanne von 1,6 % bis 2,2 % für den Liegenschaftszinssatz ausgewiesen.

Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg veröffentlicht in seinem Immobilienmarktbericht (Stand 2023) Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen. Für die Gemarkung Augsburg (ohne Innenstadt) wird ein Mittelwert von 1,37 % (Standardabweichung 0,86) angegeben.



Der Immobilienmarkt von Landsberg am Lech ist nicht unmittelbar mit den o.g. Immobilienmärkten vergleichbar.

Der Liegenschaftszinssatz wird daher in Anlehnung an die genannten Auswertungen und der veränderten Marktlage in einer Ausgangsspanne von 1,5 % bis 2,0 % als marktgerecht erachtet.

Nach dem Modell von Zeißler<sup>6</sup> wird der Liegenschaftszinssatz innerhalb dieser Spanne konkretisiert. Die sachverständig getroffene Einschätzung des Risikofaktors ist jeweils in der nachfolgenden Tabelle gelb hinterlegt. Da das Bewertungsobjekt eigengenutzt wird, werden normale mietvertragliche Verhältnisse für das Modell unterstellt.

Dem Modell liegt folgende Formel, die die Benotung und Gewichtung berücksichtigt, zugrunde:

$$LZ = Z_{\min} + [(N1 \times W1 + N2 \times W2 + N3 \times W3 + N4 \times W4 + N5 \times W5 + N6 \times W6 + N7 \times W7) \times (Z_{\max} - Z_{\min})] / 2$$

wobei: Summe (R=1 bis 7) WR = 1

LZ	=	Liegenschaftszinssatz
Z <sub>min</sub>	=	minimaler Liegenschaftszins einer gegebenen Zinsspanne
Z <sub>max</sub>	=	maximaler Liegenschaftszins einer gegebenen Zinsspanne
NR	=	Note des jeweiligen Risikofaktors
WR	=	Gewichtung des jeweiligen Risikofaktors
R	=	Risikofaktor

---

<sup>6</sup> Vgl. Zeißler, Maik, Marktkonforme Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien, GuG 5/2001, S. 269 bis 275



Risikofaktor	Note: 0	Note: 1	Note: 2
Lage	Sehr gute repräsentative Lagen in den Zentren von Großstädten (Landeshauptstädten) oder größeren Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung bzw. bei MFH repräsentative Wohnlage	Gute bis schlechte Lagen in Zentren oder zentrumsnahen Randlagen von Großstädten (Landeshauptstädten) oder in größeren oder mittelgroßen Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung oder sehr gute bis mittlere Lage in kleineren Städten	Lagen in Zentren dörflicher Siedlungen oder Einzellagen
Mietvertragsgestaltung	Indexierte, langfristige, vermietetfreundliche Mietverträge	Indexierte Mietverträge	Kurzfristige Mietverträge
Bonität der Mieter	Zweifelsfreie Bonität der Mieter	Normale Verhältnisse	Bonität der Mieter nicht über jeden Zweifel erhaben
Gebäudekundliche Konzeption	Überzeugend	mittel	Weniger überzeugend
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	über 50 Jahre	50 - 30 Jahre	unter 30 Jahren
Marktsituation	Steigende Mieten und damit steigende Erträge oder die Immobiliennachfrage in der zu bewertenden Gruppe ist größer als das Angebot	Stabile Mieten und Erträge oder das Immobilienangebot in der zu bewertenden Gruppe ist gleich der Nachfrage	Sinkende Mieten und damit sinkende Erträge oder das Immobilienangebot der zu bewertenden Gruppe ist größer als die Nachfrage
Objektgröße	Für die zu bewertende Objektart typische Gebäudegröße	Kleiner als die für diese Objektart typische Gebäudegröße	Größer als die für diese Objektart typische Gebäudegröße



Risikofaktor	Note	Gewichtung	Gew. Note
Lage	1,00	0,20	0,20
Mietvertragsgestaltung	2,00	0,10	0,20
Bonität der Mieter	1,00	0,10	0,10
Gebäudekundliche			
Konzeption	1,00	0,10	0,10
Wirtschaftliche			
Restnutzungsdauer	0,00	0,20	0,00
Marktsituation	0,00	0,20	0,00
Objektgröße	0,00	0,10	0,00
		<b>1,00</b>	<b>0,60</b>

Berücksichtigung von Sonderfällen:

Objekte mit besonders positiver Ausprägung der Risikofaktoren. Notenskala: -2 und -1

Objekte mit besonders negativer Ausprägung der Risikofaktoren. Notenskala: 3 und 4

Üblicher LSZ (Zinsspanne) beim zu bewertenden Objekttyp

von 1,50%

bis 2,00%

<b>Liegenschaftszinssatz - objektbezogen</b>	<b>1,65%</b>
<b>(gerundet)</b>	<b>1,70%</b>

Zudem ist die Wohnung vermietet. Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz für zu bewertende Eigentumswohnung wird auf 2,0 % geschätzt.

### 8.3.6 Barwertfaktor

Der Barwertfaktor bei einer Restnutzungsdauer von 51 Jahren und einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,0 % beträgt gerundet 31,79.

### 8.3.7 Marktanpassung

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt findet bereits in den Ansätzen für die jeweiligen Erträge und beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes ausreichend Berücksichtigung. Es erfolgt keine weitere Wertkorrektur.

### 8.3.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die vereinbarte Wohnungsmiete (siehe Kapitel 5.7.2) liegt unterhalb der marktüblichen Miete (siehe Kapitel 8.3.2). Die vereinbarte Miete kann jedoch mit einem Erhöhungsverlangen auf ein marktübliches Niveau gebracht werden. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

Es liegen kleinere Beschädigungen innerhalb der Wohnung vor (siehe Kapitel 6.6.7). Aufgrund von Geringfügigkeit erfolgt keine Wertkorrektur.



### 8.3.9 Ertragswertermittlung Wohnung

#### Rohertrag:

Nutzung	Fläche m <sup>2</sup> / Stück	Mietansatz €/m <sup>2</sup> od. Stück	Rohertrag €/Monat	Rohertrag (RoE) €/Jahr
Whg Nr. 11	84 m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>	1.008,00 €	12.096,00 €

#### Bewirtschaftungskosten:

Nutzung	Fläche m <sup>2</sup> / Stück	Instandhaltung €/m <sup>2</sup> od. Stück	Instandhaltung € pro Jahr	Verwaltung € pro Jahr	Mietausfallwagnis 2 % des RoE
Whg Nr. 11	84 m <sup>2</sup>	13,80 €/m <sup>2</sup>	1.159,20 €	420,00 €	242,00 €

#### Ertragswertermittlung:

<b>Jahresrohertrag</b>	<b>12.096 €</b>
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	-15,06% -1.821 €
<b>Jahresreinertrag</b>	<b>10.275 €</b>
- Bodenwertverzinsungsbetrag (Bodenwert rentierlich x objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz)	-2.493 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>	<b>7.782 €</b>
x Rentenbarwertfaktor (RBF) Wohnungen	31,79
<b>Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	
Σ Barwerte der Nutzungen	<b>247.383 €</b>
(Rohertrag - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x RBF	
+ Bodenwert	124.646 €
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	<b>372.030 €</b>
+/- Marktanpassungsfaktor	0 €
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>372.030 €</b>
+/- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
<b>Ertragswert</b>	<b>372.030 €</b>
<b>Ertragswert (gerundet)</b>	<b>370.000 €</b>

### 8.3.1 Ertragswertermittlung Tiefgaragen-Stellplatz

#### Rohertrag:

Nutzung	Fläche m <sup>2</sup> / Stück	Mietansatz €/m <sup>2</sup> od. Stück	Rohertrag €/Monat	Rohertrag (RoE) €/Jahr
TG-Stellplatz Nr. 25	1	60,00 €/m <sup>2</sup>	60,00 €	720,00 €



### Bewirtschaftungskosten:

Nutzung	Fläche m <sup>2</sup> / Stück	Instandhaltung €/m <sup>2</sup> od. Stück	Instandhaltung € pro Jahr	Verwaltung € pro Jahr	Mietausfallwagnis 2 % des RoE
TG-Stellplatz Nr. 25	1 m <sup>2</sup>	104 €/m <sup>2</sup>	104,00 €	46,00 €	14,00 €

### Ertragswertermittlung:

<b>Jahresrohertrag</b>					<b>720 €</b>
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten				-22,78%	-164 €
<b>Jahresreinertrag</b>					<b>556 €</b>
- Bodenwertverzinsungsbetrag (Bodenwert rentierlich x objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz)					-20 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>					<b>536 €</b>
x Rentenbarwertfaktor (RBF)					31,79
<b>Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</b>					
Σ Barwerte der Nutzungen					<b>17.039 €</b>
(Rohertrag - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x RBF					
+ Bodenwert					1.011 €
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>					<b>18.050 €</b>
+/- Marktanpassungsfaktor					0 €
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>					<b>18.050 €</b>
+/- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
<b>Ertragswert</b>					<b>18.050 €</b>
<b>Ertragswert (gerundet)</b>					<b>18.000 €</b>

Der Ertragswert pro Tiefgaragen-Stellplatz beträgt rund 18.000 €.

### **8.4 Ableitung Verkehrswert**

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet und beträgt für die Wohnung gerundet 370.000 € sowie pro Tiefgaragen-Stellplatz jeweils 18.000 €.



## 9 Plausibilisierung

### 9.1 Auskunft Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Landsberg am Lech lieferte auf Anfrage fünf annähernd vergleichbare Kauffälle aus derselben Bodenrichtwertzone. Die Kauffälle stammen aus den Jahren 2023 und 2024. Es wurde eine Spanne für den Kaufpreis von 3.100 €/m<sup>2</sup> WFL bis 5.014 €/m<sup>2</sup> WFL (im Mittel 4.205 €/m<sup>2</sup> WFL) angegeben.

Der in diesem Gutachten ausgewiesene Ertragswert für die Wohnung beträgt rund 370.000 € bzw. rund 4.400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und liegt nur rund 5 % über dem Mittelwert der Vergleichspreise. Das Ergebnis wird gestützt.

### 9.2 Vergleichspreise geoport

Das Analysehaus geoport veröffentlicht Vergleichspreise für Eigentumswohnungen in Landsberg am Lech (Stand 2024). Für eine annähernd vergleichbare Eigentumswohnung derselben Baujahresklasse wird eine Preisspanne von 3.728 bis 4.576 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (angemessener Wert 4.130 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) angegeben.

Der in diesem Gutachten ausgewiesene Ertragswert beträgt rund 370.000 € bzw. rund 4.400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und fügt sich damit in den Bereich der Spanne. Das Ergebnis wird gestützt.

## 10 Positive und negative Objekteigenschaften

Positive Objekteigenschaften:

- Städtische Infrastruktur vor Ort vorhanden
- Anbindung an öffentlichen Verkehr vorhanden (Bus, Bahn)
- Wohnung mit gängiger Wohnfläche, zeitgemäßem Grundriss, großer Balkon
- Kellerabteil vorhanden
- Tiefgarage vorhanden
- Kleine, gepflegte Wohnanlage
- Überdurchschnittlicher energetischer Standard

Negative Objekteigenschaften:

- Nähe zur Durchgangsstraße (Immissionen)
- Kein Aufzug in der Wohnanlage vorhanden (Wohnung im Dachgeschoss)
- Wohnung vermietet



## 11 Ergebnis

Unter Berücksichtigung der wertbildenden Faktoren wird dem 123,34/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 921/2 der Gemarkung Landsberg am Lech verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit **Nr. 11** bezeichnet, zum Wertermittlungstichtag 14.11.2024 ein Verkehrswert (unbelastet) von

**370.000 €**

(dreihundertsiebzigttausend Euro)

beigemessen.

Unter Berücksichtigung der wertbildenden Faktoren wird dem 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 921/2 der Gemarkung Landsberg am Lech verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragen-Stellplatz im Aufteilungsplan mit **Nr. 25** bezeichnet, zum Wertermittlungstichtag 14.11.2024 ein Verkehrswert (unbelastet) von

**18.000 €**

(achtzehntausend Euro)

beigemessen.

Unter Berücksichtigung der wertbildenden Faktoren wird dem 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 921/2 der Gemarkung Landsberg am Lech verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragen-Stellplatz im Aufteilungsplan mit **Nr. 26** bezeichnet, zum Wertermittlungstichtag 14.11.2024 ein Verkehrswert (unbelastet) von

**18.000 €**

(achtzehntausend Euro)

beigemessen.

Werthaltiges Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

Datum: 16.01.2025

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



## **12 Anhang**

Anlage 1 Fotodokumentation

Anlage 2 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster

Anlage 3 Digitales Orthofoto

Anlage 4 Übersichtskarte 1:800.000

Anlage 5 Übersichtskarte 1:200.000

Anlage 6 Regionalkarte 1:20.000

Anlage 7 Grundrisse

Anlage 8 Ansichten, Querschnitt

Anlage 9 Abkürzungsverzeichnis

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

### Anlage 1: Fotodokumentation



Südansicht Wohnanlage mit Kennzeichnung der zu bewertenden Wohnung



Nordansicht Wohnanlage mit Zugang zum Haus



Hauseingang

Treppenhaus



Wohnungsflur



Bad



Sprung Fliese – Bodenbelag Bad



Sprung Scheibe Dachflächenfenster Bad



Detailansicht Abnutzungsspuren Tür



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Detailansicht Riss/Aufwölbung Laminat Wohnzimmer



Küche



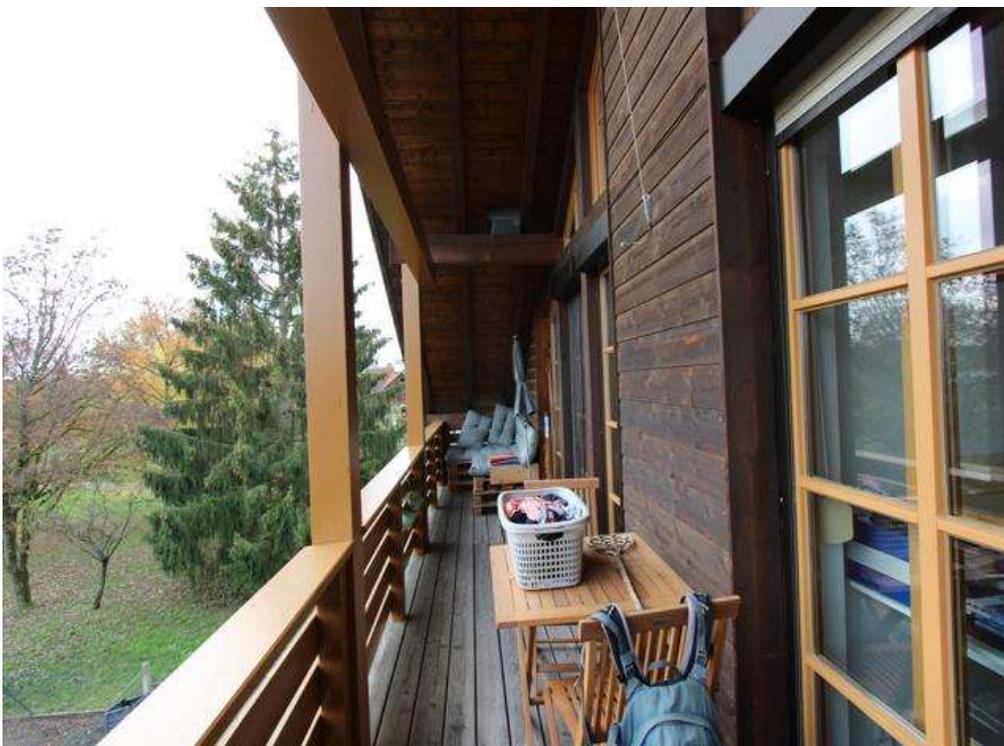
Kratzer Fliesenbelag Boden Küche



Arbeitszimmer (ursprünglich Schlafzimmer)



Schlafzimmer (ursprünglich Kinderzimmer)



Balkon



Kellerabteil



Waschküche



Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 25 und 26

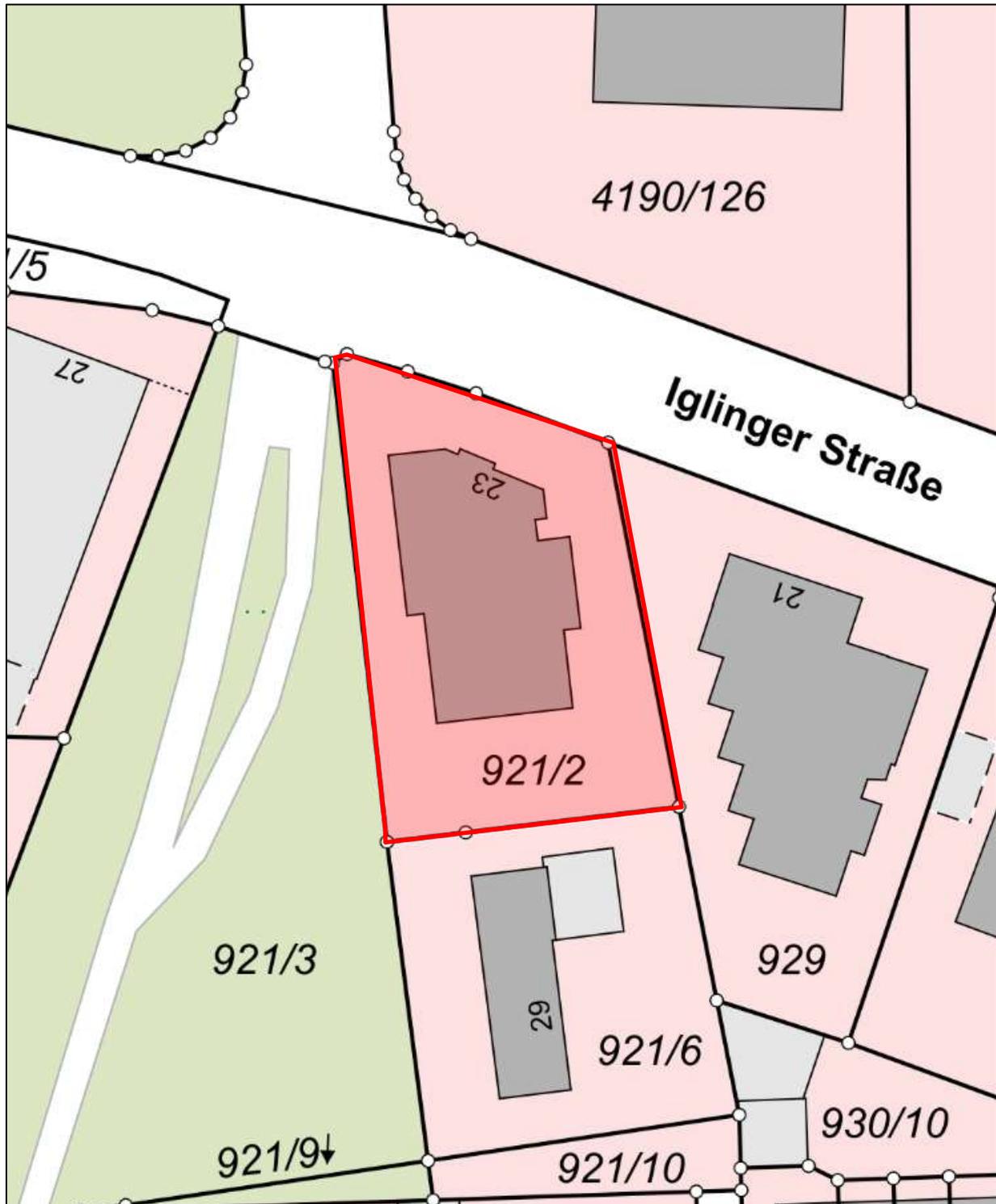


Iglinger Straße stadtauswärts



Iglinger Straße stadteinwärts

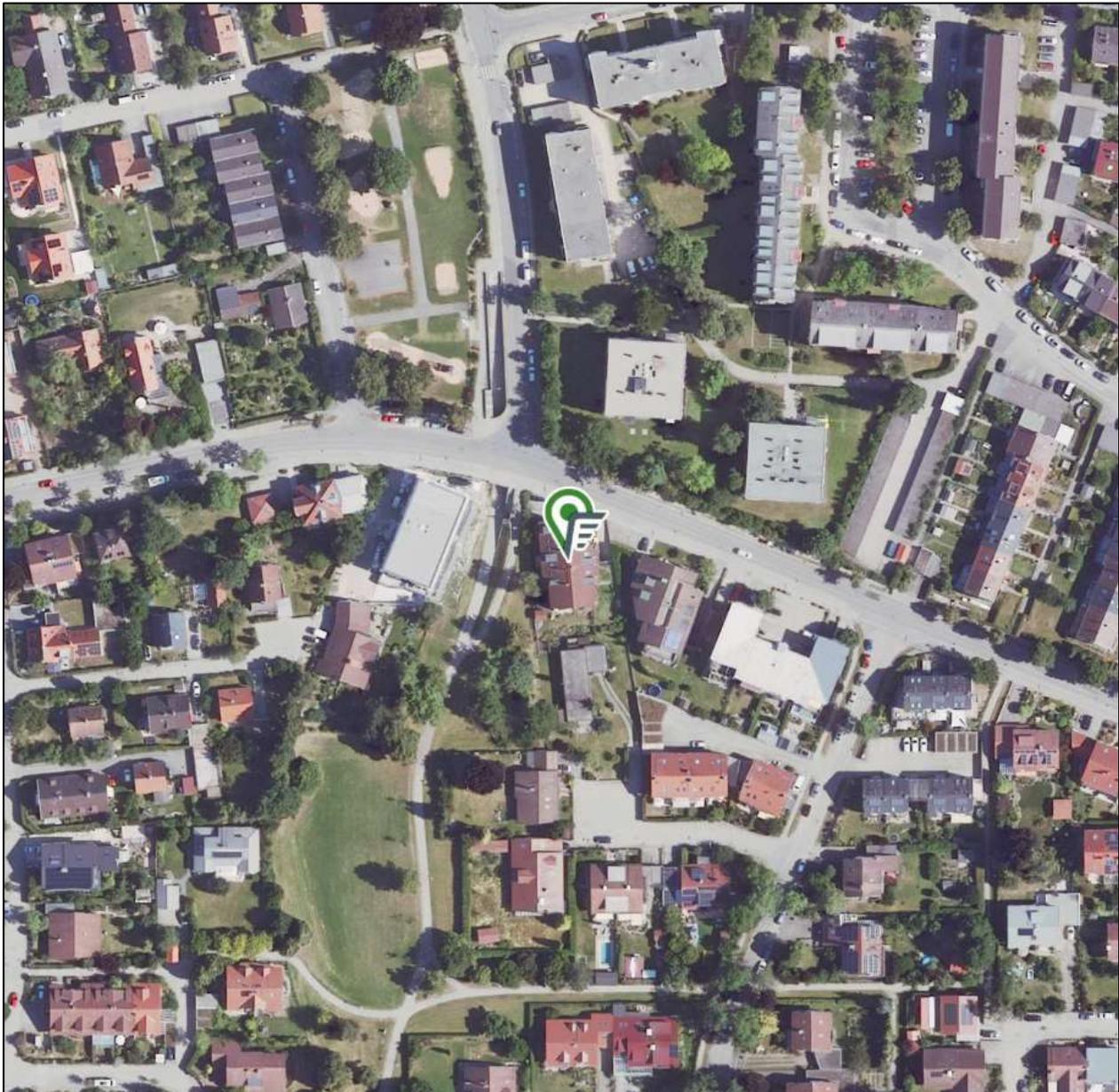
Anlage 2: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster<sup>7</sup>



Lageplan mit Kennzeichnung Wohnanlage

<sup>7</sup> Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

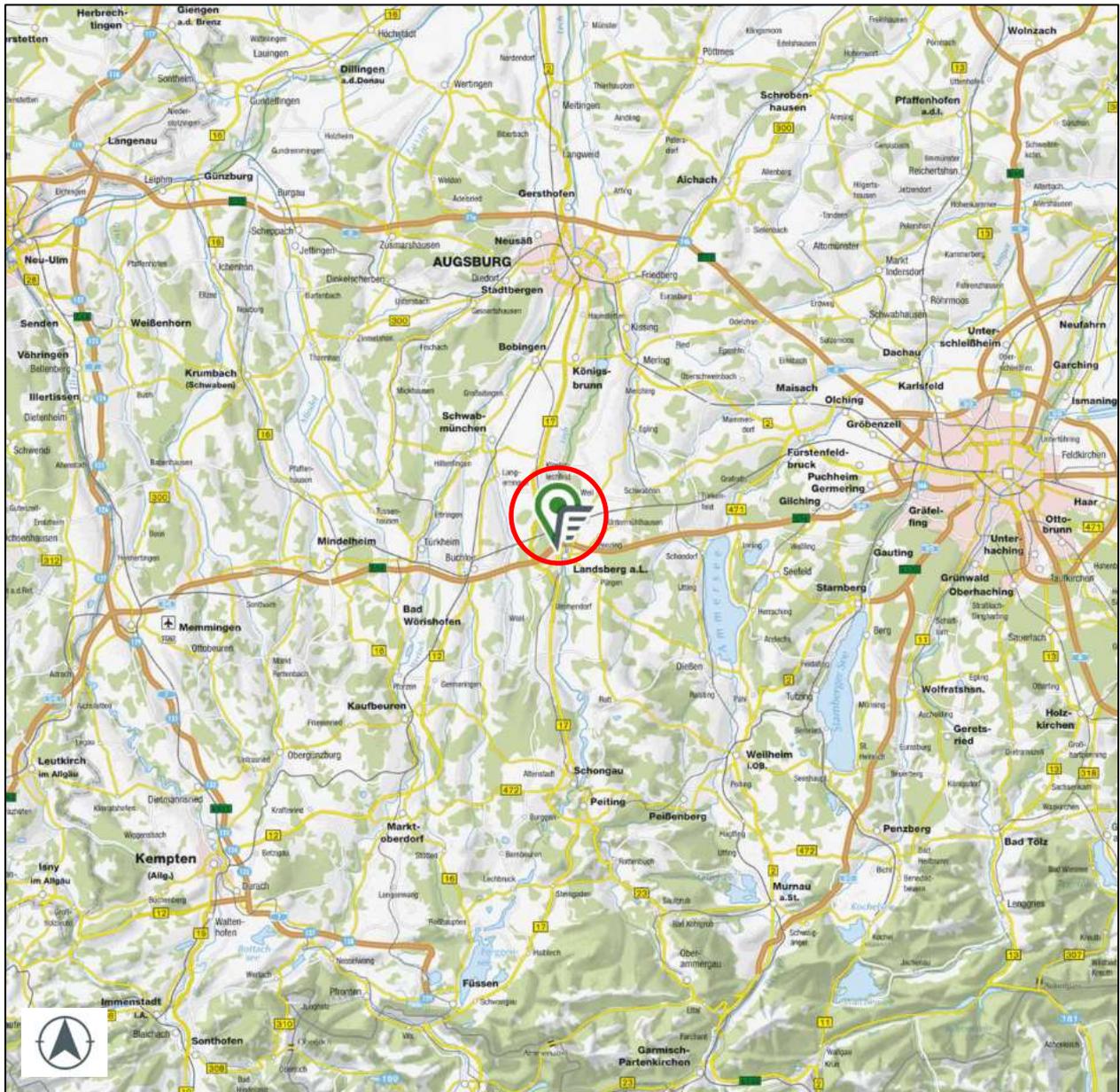
Anlage 3: Orthofoto<sup>8</sup>



---

<sup>8</sup> Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

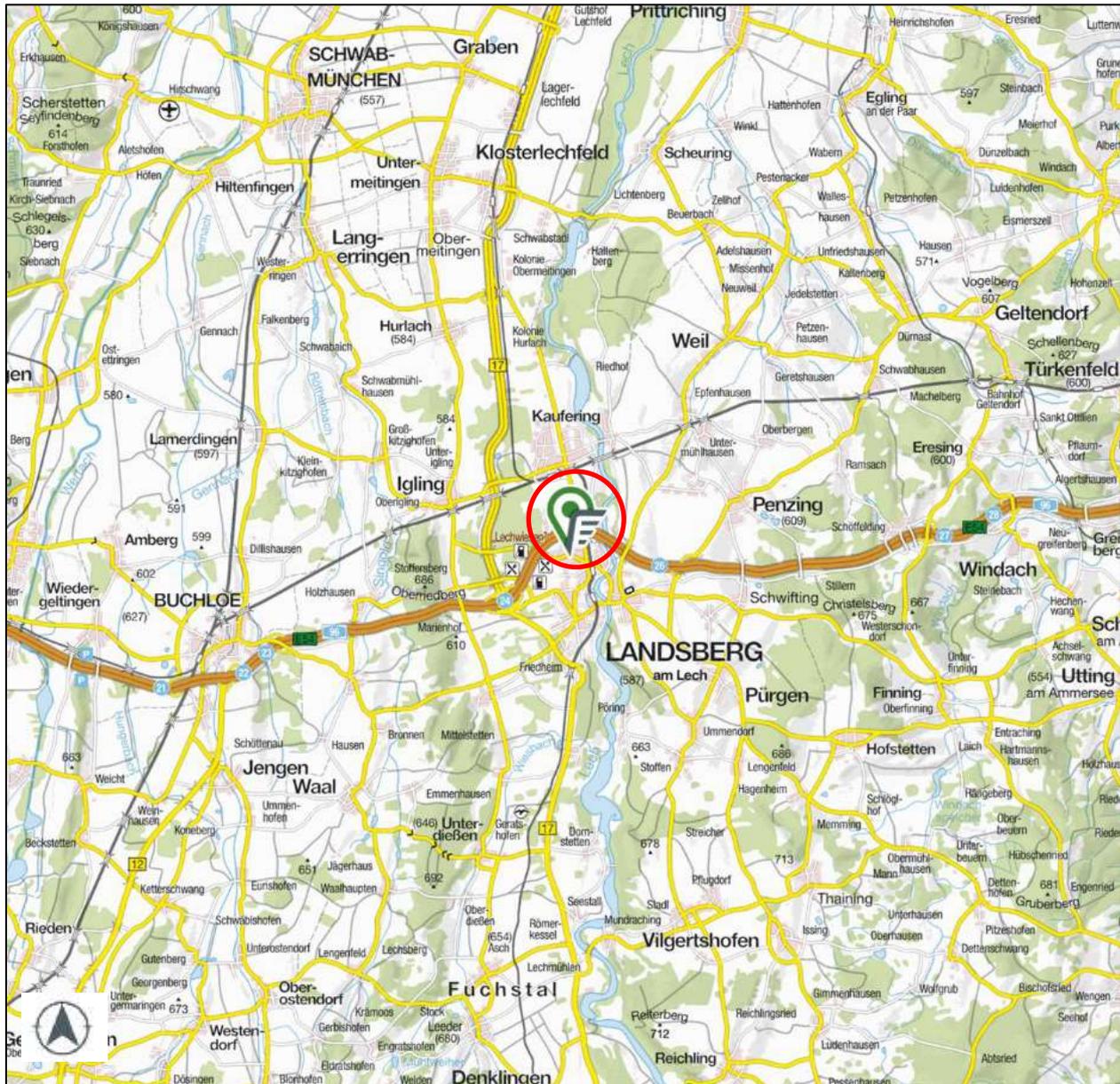
Anlage 4: Übersichtskarte 1:800.000<sup>9</sup>



<sup>9</sup> Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2025. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

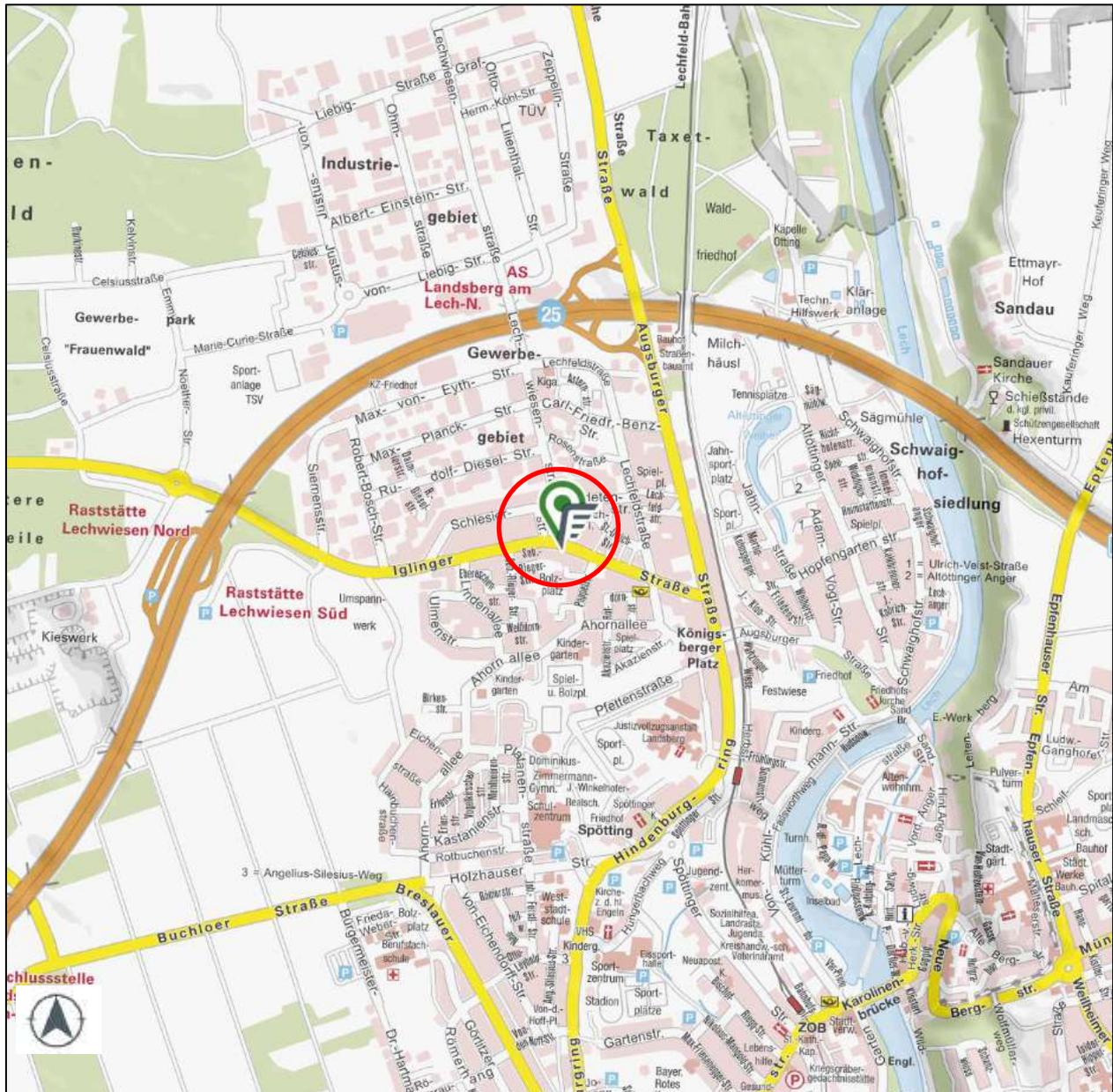


Anlage 5: Übersichtskarte 1:200.000<sup>10</sup>



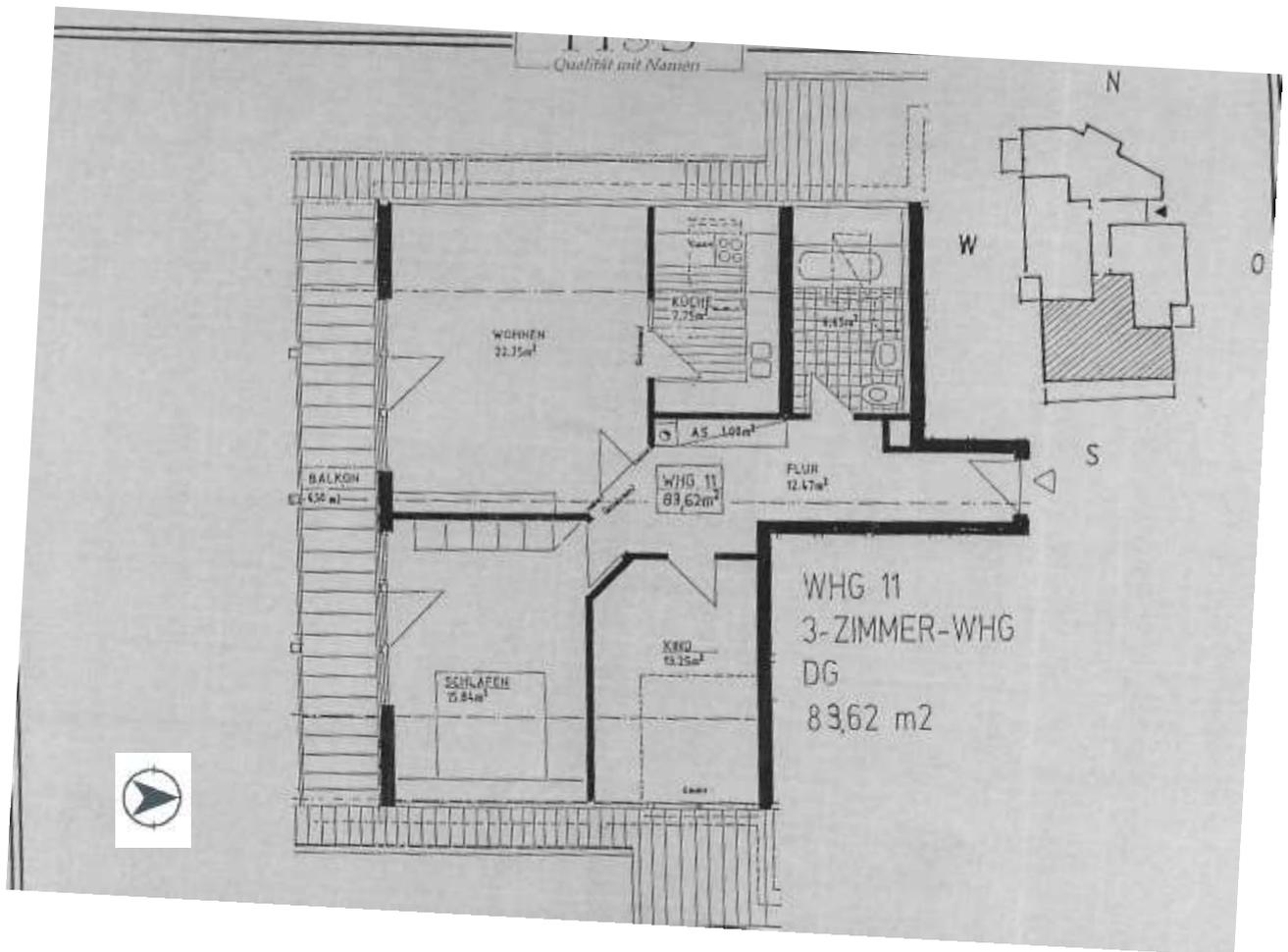
<sup>10</sup> Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2025. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 6: Regionalkarte 1:20.000<sup>11</sup>

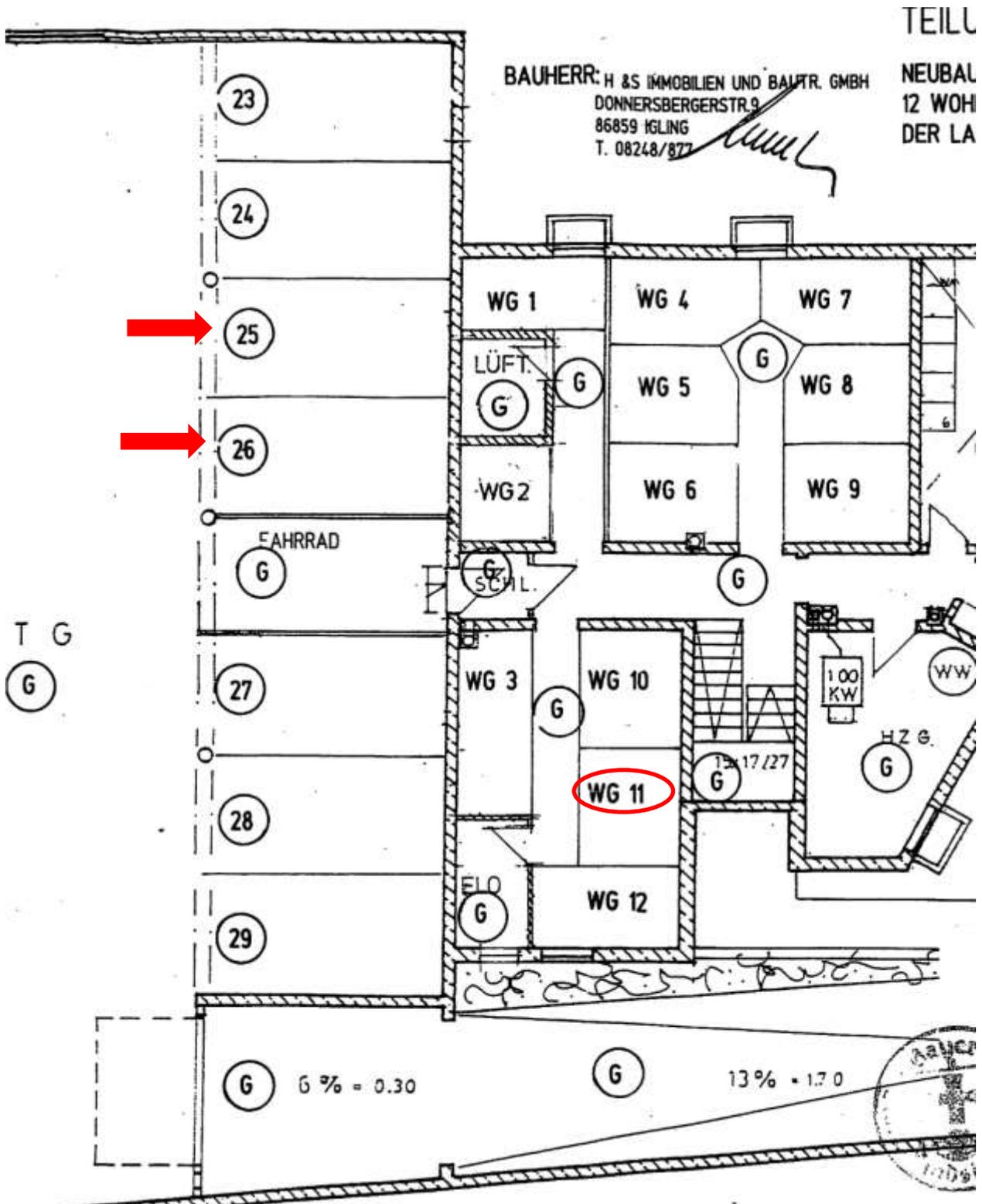


<sup>11</sup> Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2025. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckklizen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

### Anlage 7: Grundrisse



Grundriss Wohnung Nr. 11



Lage Tiefgaragen-Stellplätze Nr. 25 und 26 sowie Kellerabteil Nr. 11

**Anlage 8: Ansichten, Querschnitt**



**Ostansicht Wohnanlage mit Kennzeichnung der zu bewertenden Wohnung**



**Westansicht Wohnanlage mit Kennzeichnung der zu bewertenden Wohnung**



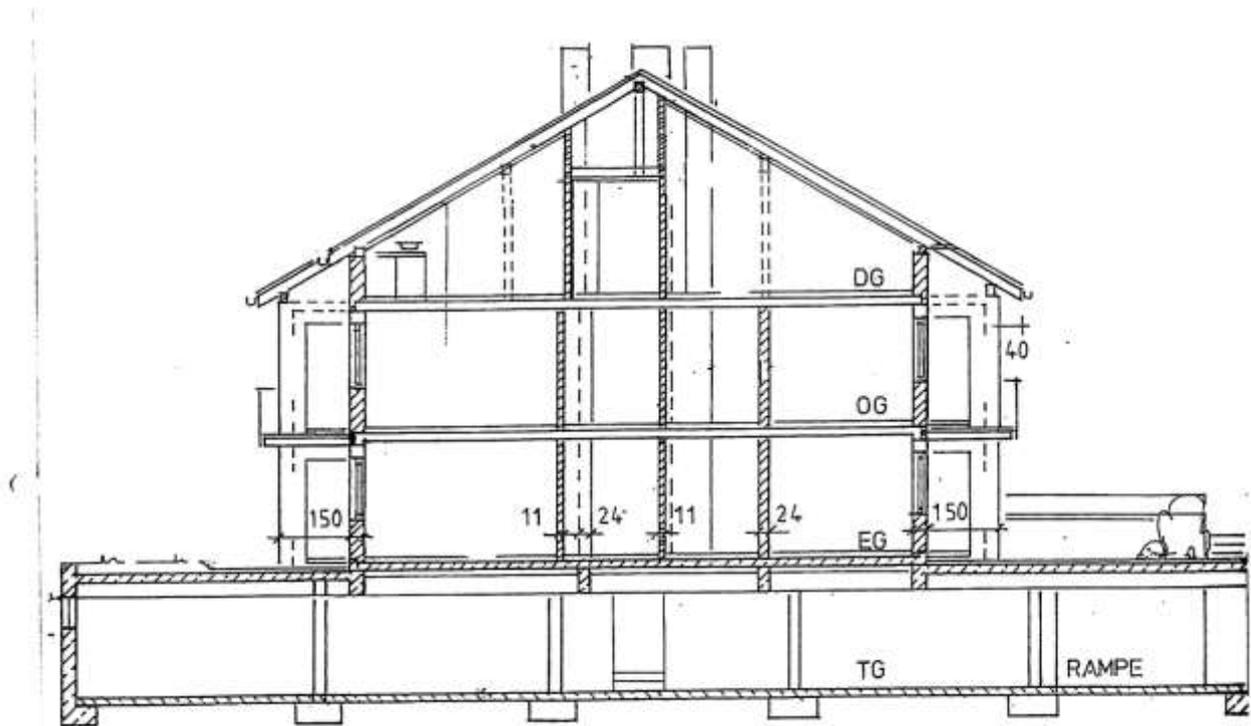
Querschnittsplan Iglinger Straße 23

**Südansicht mit Kennzeichnung der zu bewertenden Wohnung**



Nordansicht Iglinger Straße 23

**Nordansicht Wohnanlage**



**Querschnitt Wohnanlage**



## Anlage 9: Abkürzungsverzeichnis

Abt.	Abteilung
AG	Amtsgericht
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BRW	Bodenrichtwert
BWF.	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	2. Obergeschoss
DIN	Deutsche Industrienorm
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ETW	Eigentumswohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss
GB	Grundbuch
Geb.	Gebäude
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.D.	im Durchschnitt
i.d.F.	in der Fassung
IVD	Immobilienverband Deutschland
k.A.	keine Angabe
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoß
LBO	Landesbauordnung
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
LGIS	Geoinformationssystem des Landkreises Weilheim-Schongau
LSZ bzw. LZ	Liegenschaftszinssatz
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MHG	Miethöhengesetz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert
NBW	Neubauwert
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
o.g.	oben genannt
p.a.	pro Jahr
ReE	Jahresreinertrag
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SNR	Sondernutzungsrecht
TE	Teileigentum
VWT	Verkehrswert
WE	Wohneinheit
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WFL bzw. Wfl. bzw. WoFl.	Wohnfläche
WGF	Wertrelevante Geschossfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	Wohnflächenverordnung