

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

des mit einem Einfamilienhaus samt PKW-Garage bebauten Grundstücks

Obergasse 11 in 86923 Finning

Dieses Gutachten umfasst 73 Seiten inklusive Deckblatt.

Aktenzeichen des Gerichts K 95/22
Auftraggeber Amtsgericht Augsburg – Vollstreckungsgericht
(unbewegliches Vermögen) – 86142 Augsburg
Objekt-Nr. 22-000071G



Verkehrswert (lastenfrei) 660.000 €

Freie Schätzung Zubehör 0 €

Wertermittlungsstichtag 08.12.2022

Qualitätsstichtag 08.12.2022

Ortstermin 08.12.2022

Auftragserteilung 10.11.2022

Erstellt am 21.03.2023

Sachverständige Marlies Pöll-Denzl

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



1. gedruckte Ausfertigung von 5, zzgl. einer digitalen Ausfertigung mit qualifizierter elektronischer Signatur für die Akte der Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

<u>1.</u>	<u>Übersichtsblatt</u>	<u>3</u>
<u>2.</u>	<u>Allgemeine Angaben</u>	<u>4</u>
2.2.	Konkretisierung des Bewertungsauftrages	4
2.3.	Rechtliche Grundlagen	5
2.4.	Verwendete Literatur (Auszug)	5
2.5.	Vorliegende Unterlagen	6
2.6.	Ladung, Objektbesichtigung	7
2.7.	Urheberrecht.....	7
2.8.	Abgrenzung des Auftrags.....	8
2.9.	Besonderheiten: Lagerung von Gegenständen, nicht festgestellte Flurstücksgrenzen, unsichere Aktenlage	9
<u>3.</u>	<u>Grundbuch</u>	<u>9</u>
3.1.	Deckblatt.....	9
3.2.	Bestandsverzeichnis	9
3.3.	Abteilung I (Eigentumsverhältnisse).....	10
3.4.	Abteilung II (Lasten und Beschränkungen).....	10
3.5.	Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden)	13
3.6.	Sonstige Wertbeeinflussungen	13
3.7.	Identifizierung Bewertungsobjekt	14
<u>4.</u>	<u>Beschreibung und Beurteilung</u>	<u>14</u>
4.1.	Immobilienmarkt	14
4.2.	Makrolage	14
4.3.	Mikrolage	16
4.4.	Grundstück	17
4.5.	Gebäude	21
4.6.	Baubeschreibung.....	24
4.7.	Zusammenfassende Beurteilung	27
<u>5.</u>	<u>Verkehrswert</u>	<u>28</u>
5.1.	Verfahrenswahl	28
5.2.	Bodenwertermittlung	28
5.3.	Freilegungskosten	33
5.4.	Ableitung des Verkehrswertes	35
<u>6.</u>	<u>Plausibilisierung</u>	<u>36</u>
6.1.	Kaufpreissammlung unbebaut	36
<u>7.</u>	<u>Positive und negative Objekteigenschaften</u>	<u>36</u>
<u>8.</u>	<u>Ergebnis</u>	<u>37</u>
<u>9.</u>	<u>Anlagen</u>	<u>38</u>

1. Übersichtsblatt

Aktenzeichen des Gerichts	K 95/22
Objekt-Nr.	22-000071G
Objektart	Einfamilienhaus samt PKW-Garage
Objektadresse	Obergasse 11 in 86923 Finning
Flurstück	44, Gemarkung Unterfinning
Grundstücksgröße	1.416 m ²
Brutto-Grundfläche	rd. 603 m ²
Tatsächliche Nutzung	Wohnhaus
Wertermittlungsstichtag	08.12.2022
Qualitätsstichtag	08.12.2022
Ortstermin	08.12.2022
Zustand	Liquidationsobjekt
Besonderheiten	<p>Der Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster weist nicht festgestellte Flurstücksgrenzen aus. Die Grundstücksgröße ist daher mit Unsicherheiten behaftet. Es wird auf Kapitel 4.4.1 verwiesen.</p> <p>Es liegt eine Baubeschränkung vor. Es wird auf Kapitel 3.4.1.1 verwiesen.</p> <p>Es liegt eine unsichere Aktenlage mit fehlenden Informationen vor. Die Bewertung stützt sich daher in Teilbereichen auf Annahmen und auf grobe Schätzungen, die im Gutachten gekennzeichnet wurden. Das Ergebnis ist daher mit einem erhöhten Risiko behaftet.</p> <p>Die Einschätzung des Baurechts erfolgt nach Aktenlage und nach bestem Wissen und Gewissen. Für eine endgültige Beurteilung ist eine Bauvoranfrage einzuholen.</p>
Verkehrswert (lastenfrei)	660.000 €
freie Schätzung Zubehör	0 €
Schätzung Risikoabschlag aufgrund Baubeschränkung	- 35.000 €

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 Bewertungsauftrages

2.2.1. Auftraggeber und Auftragserteilung

Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg – (unbewegliches Vermögen)	Vollstreckungsgericht
Adresse des Auftraggebers	Schätzlerstr. 13 – 86150 Augsburg	
Auftragserteilung	Beweisbeschluss vom 10.11.2022	

2.2.2. Anlass der Bewertung

Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

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 das mit einem Wohnhaus samt PKW-Garage bebaute Grundstück Flurstück 44 der Gemarkung Unterfinning, Obergasse 11 in 86923 Finning, Gegenstand der Bewertung. Laut Angabe am Ortstermin ist das Wohnhaus durch Umbau eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens (Wohnhaus/Stall/Tenne/Einlage) entstanden. 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 08.12.2022.

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 08.12.2022.

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)
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- DIN 277 Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken
- DIN 276 Kosten im Hochbau

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

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

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

Die Berechnungen wurden maschinell erstellt. Rundungsdifferenzen können vorhanden sein.

2.4. Verwendete Literatur (Auszug)

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

-
- Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln (2015)

2.5. Vorliegende Unterlagen

Der Bewertung lagen die nachfolgend aufgeführten Unterlagen vor.

Vom Auftraggeber:

- Beweisbeschluss vom 10.11.2022

Von der Partei:

- Diverse Rechnungen zu baulichen Maßnahmen aus den Jahren 1977 bis 2023
- Bauantrag vom 01.08.1977
- Baubeschreibung (undatiert)
- Eingabeplan für die bauliche Änderungen am Gebäude Unterfinning, Obergasse 1 vom 29.07.1977 (ohne Genehmigungsvermerk)
- Wohnflächenberechnung vom 29.07.1977

Ferner wurden folgende Unterlagen und Auskünfte von der Sachverständigen angefordert bzw. zusätzlich beschafft:

- Amtlicher Lageplan mit Flurstücksnachweis vom 15.11.2022
- Grundbuchauszug vom 21.11.2022
- Eintragungsbewilligung (Baubeschränkung) vom 16.02.1979
- Auskunft über Bodenrichtwerte vom 31.12.2020 und 01.01.2022
- Auskunft zum Baurecht und zu den Herstellungs- und Erschließungsbeiträgen der Verwaltungsgemeinschaft Windach vom 15.11.2022 und vom 01.02.2023
- Eingabeplan aus dem Staatsarchiv zur Änderung der Fassaden an der Süd- und Ostseite in Unterfinning, Haus Nr. 37 vom 12.11.1964 (mit Genehmigungsvermerk)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 18.11.2022
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 02.03.2023
- Abfrage BayernAtlas (Denkmalschutz) vom 12.12.2022
- Abfrage BayernAtlas (Hochwasserrisiko) vom 12.12.2022
- Abfrage BayernAtlas (Naturschutz) vom 12.12.2022
- Diverses Kartenmaterial

Das Gutachten ist unter der Annahme erstellt, dass alle mir überlassenen Unterlagen sowie die mir gegenüber am Ortstermin gemachten mündlichen Angaben richtig, vollständig und aktuell sind.

Die Recherchen wurden am 22.02.2023 abgeschlossen.

2.6. Ladung, Objektbesichtigung

Die Parteien wurden mit Schreiben vom 14.11.2022 ordnungsgemäß geladen.

Es wurde eine Ortsbesichtigung am 08.12.2022 von 10:00 Uhr bis 11:45 Uhr durchgeführt.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung waren:

- Herr xxx¹ (Bruder der Antragstellerin)
- Frau xxx (Tochter von Herrn xxx)
- Frau xxx (Ehefrau des Antragsgegners)
- Frau xxx (Rechtsanwältin der Antragstellerin)
- Frau Marlies Pöll-Denzl (ö.b.v. Sachverständige)

Das zu bewertende Gebäude und das Grundstück konnten betreten und besichtigt werden.

Das Gebäude war in Teilbereichen möbliert. Das Erdgeschoss wurde weitgehend geräumt. Im Speicher und in einzelnen Wohnräumen sowie im überdachten Freisitz wurden umfangreich Gegenstände gelagert. Gebäudeteile waren bedeckt und/oder nicht zugänglich.

Der Dachboden konnte aufgrund Lagerung von Gegenständen nur eingeschränkt besichtigt werden. Es war in weiten Bereichen keine Zugänglichkeit möglich. Zudem war kein Licht im Speicher vorhanden.

Es konnten daher nicht alle Gebäudeteile vollumfänglich in Augenschein genommen werden. Aussagen zu Bauteilen waren nur eingeschränkt möglich. Abweichungen können vorhanden sein.

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 Gutachtenauftrag 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.

¹ Daten für Gerichtsgutachten anonymisiert

Die Empfänger dieses Gutachtens sind auf bestehende Urheberrechte und Publikationsverbote hinzuweisen, sofern keine andere Angabe gemacht wurde.

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

2.8. Abgrenzung des Auftrags

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe, baujahrestypischer Mängel 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.

2.9. Besonderheiten: Lagerung von Gegenständen, nicht festgestellte Flurstücksgrenzen, unsichere Aktenlage

Am Ortstermin war das Bewertungsobjekt im Erdgeschoss weitgehend geräumt. Im Obergeschoss, im Dachgeschoss, in der Garage und im Freisitz wurden umfangreich Gegenstände gelagert.

Es wird davon ausgegangen, dass eine Entrümpelung noch von den Eigentümern vorgenommen wird. Im Gutachten wird von einem entrümpelten, geräumten Zustand ausgegangen.

Es liegen nicht festgestellte Grundstücksgrenzen vor. Es wird auf Kapitel 4.4.1 und den Lageplan in den Anlagen verwiesen.

Der Bewertung lagen nicht alle für die Bewertung relevanten Informationen vor. Es liegt eine unsichere Aktenlage vor. Angaben wurden teilweise grob geschätzt. Das Ergebnis ist daher mit einem erhöhten Risiko behaftet.

Die Einschätzung der baurechtlichen Situation erfolgt nach, Aktenlage, Auskünften der Behörden und nach bestem Wissen und Gewissen. Aus diesem Gutachten kann jedoch kein Baurecht verbindlich abgeleitet werden kann. Eine abschließende Beurteilung des Baurechts kann nur durch Bauvoranfrage oder Bauantrag an die zuständige Behörde erfolgen.

3. Grundbuch

3.1. Deckblatt

Amtsgericht Landsberg am Lech, Grundbuch von Unterfinning, Band 13, Blatt 714, Ausdruck vom 21.11.2022.

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

3.2. Bestandsverzeichnis

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

Lfd. Nr. BV	Wirtschaftsart und Lage	Flurstück€	Größe (m ²)
1 bis 3	gelöscht		
4 ²	Obergasse 11, Wohnhaus, Nebengebäude, Gebäude- und Freifläche, darauf ein Teil des Stadels von Flst. 42, 1/1 Gemeinderecht	44	1.416

Weitere Eintragungen von Herrschvermerken konnten nicht festgestellt werden.

² Ehemals laufende Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses

3.2.1.1. Bewertung Überbau

Am Ortstermin konnte festgestellt werden, dass ein Teil des südöstlichen Nachbargebäudes auf dem Bewertungsgrundstück steht. Es handelt sich um einen Überbau. Zur Veranschaulichung wird auf den Lageplan in den Anlagen verwiesen.

Vertragliche Vereinbarungen zum Überbau lagen nicht vor. Angaben zu einer Überbaurente wurden von Seiten der Parteien nicht gemacht.

Der Überbau ist nur geringfügig und beeinträchtigt das Bewertungsgrundstück kaum. Unter Berücksichtigung der Marktlage (siehe Kapitel 4.1) wird kein Abschlag aufgrund des Überbaus durchsetzbar sein. Es wurde keine Wertkorrektur vorgenommen.

Es wird auf den Lageplan in den Anlagen verwiesen.

3.2.1.2. Bewertung Gemeinderecht

Trotz umfangreicher Recherchen lagen keine Bewilligungsurkunden zum Herrschvermerk vor. Der Inhalt der Eintragung ist unbekannt.

Aus den Erfahrungswerten der Sachverständigen sind in vergleichbaren Vermerken teilweise altrechtliche Vereinbarungen enthalten, die z.B. die Nutzung einer Gemeindewiese, eines Walds o. ä. beinhalten. Ob dies auch für die vorliegende Eintragung zutrifft, kann aufgrund der fehlenden Dokumentation nicht beurteilt werden.

Die Sachverständige geht davon aus (Annahme), dass die Eintragung aus heutiger Sicht eher eine untergeordnete Bedeutung aufweist. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

Abschließend kann diese Fragestellung jedoch nur von einem Juristen/Notar bei Vorliegen der entsprechenden Dokumente geklärt werden. Sollte dieser zu einem abweichenden Ergebnis gelangen, ist diese Bewertung ggf. zu korrigieren.

3.3. Abteilung I (Eigentumsverhältnisse)

Xxx zu 1/2, xxx und xxx³ in Erbengemeinschaft zu 1/2.

3.4. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Es ist folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im BV	Lasten und Beschränkungen
1	2	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Baubeschränkung) für den Freistaat Bayern; gem. Bewilligung vom 16.02.1979 eingetragen am 19.03.1979
2	4	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 95 / 22); eingetragen am 12.10.2022

³ Daten für Gerichtsgutachten anonymisiert

3.4.1. Bewertung Eintragungen

Die Sachverständige wurde von Seiten des Amtsgerichts beauftragt, das im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1 eingetragene Recht gesondert zu bewerten.

3.4.1.1. Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Baubeschränkung)

Der Bewertung lag die Eintragungsbewilligung vom 16.02.1979 vor. Laut dieser beabsichtigt der östlich angrenzende Nachbar (Flurstück 42 der Gemarkung Unterfinning) an der Nordseite seines Grundstücks ein Wohnhaus zu errichten, und zwar in einer Entfernung von drei Metern zur Grundstücksgrenze. Der nach der bayerischen Bauordnung vorgesehene Grenzabstand wird nicht eingehalten.

Des Weiteren wird ausgeführt:

„Die Ehegatten xxx⁴ (Eigentümer des Flurstücks 44 der Gemarkung Unterfinning) erklären sich mit der Nichteinhaltung der Abstandsfläche für die Breite bzw. Länge des zu errichtenden Gebäudes einverstanden und übernehmen die nichteingehaltene Abstandsfläche gemäß Art. 7 Abs. 7 der Bayerischen Bauordnung auf ihr eigenes Grundstück und verpflichten sich für sich und seine Rechtsnachfolger **neben der gesetzlich vorgesehenen Abstandsfläche auch die zusätzlich übernommene Abstandsfläche des zu errichtenden Gebäudes nicht zu überbauen**. Die Abstandsfläche ist im beigefügten Lageplan rot eingezeichnet. Diese Verpflichtung wird dem Freistaat Bayern gegenüber, vertreten durch das Landratsamt Landsberg, übernommen.“

Der Sachverständigen wurde der in der Bewilligung angesprochene Lageplan (Anlage) vom Grundbuchamt vorgelegt. Auf dem Lageplan ist keine rot gekennzeichnete Fläche ersichtlich. Auf Nachfrage hat das Grundbuchamt am 20.12.2022 schriftlich mitgeteilt, dass die Anlage nur in schwarz/weiß vorliegt (siehe Abbildung Nr. 2, Anlage aus der Bewilligung vom 16.02.1979 mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (grün) und der in der Bewilligung angesprochenen 3-m-Abstandsfläche der Nachbarbebauung (blau) durch die Sachverständige).

Abbildung Nr. 2:

⁴ Daten für Gerichtsgutachten anonymisiert



Daraufhin hat die Sachverständige am Ortstermin die anwesenden Parteien befragt, in welchem Bereich die Abstandsflächenübernahme auf dem Bewertungsgrundstück erfolgt ist.

Zudem hat die Sachverständige mit Schreiben vom 16.01.2023 bei beiden Parteien schriftlich angefragt, welche Teilfläche des Bewertungsgrundstücks von der Abstandsflächenübernahme betroffen ist. Die Sachverständige hat von der beklagten Partei die Auskunft bekommen, dass diese Angabe nicht bekannt ist. Von der klagenden Partei haben wir keine Antwort erhalten.

Die in der Bewilligung belastete Teilfläche ist daher unbekannt. Der Werteeinfluss kann nicht abschließend festgestellt werden.

Die Gemeinde Finning verfügt über eine Satzung über eine abweichende Abstandsflächentiefe (Stand 14.06.2021), siehe auch Kapitel 4.4.6. Laut Begründung zu dieser wird die Wohnqualität durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Sie hat daher die o.g. Satzung zur Verfolgung dieses Zieles erlassen.

Zu der gesetzlichen Abstandsfläche ist nun noch eine weitere Abstandsfläche aus notarieller Vereinbarung zu übernehmen. Je größer die Tiefe der noch zu übernehmenden Abstandsfläche, umso höher ist die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit des Bewertungsgrundstückes in diesem Bereich.

Es wurde daher ein pauschaler Risikoabschlag in Höhe von rund 5 % auf den vorläufigen Bodenwert für die Belastung vorgenommen.

Es wird angemerkt, dass es sich bei einem Risikoabschlag um eine grobe Schätzung handelt. Dies ist auf die unsichere Aktenlage und auf die fehlenden Informationen zurückzuführen. Die Schätzung ist daher mit Unsicherheiten behaftet.

Sollten sich Beeinträchtigungen durch die Belastung ergeben, die stark vom vorstehend gewählten Ansatz abweichen, so ist das Ergebnis dieser Wertermittlung ggf. zu korrigieren.

Der Risikoabschlag wird in Kapitel 5.2.13 berücksichtigt.

3.4.1.2. Zwangsversteigerungsvermerk

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird üblicherweise bei Erteilung des Zuschlags gelöscht.

3.5. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden)

Eintragung in Abt. III des Grundbuches werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Eintragungen dieser Art werden üblicherweise bei Verkauf gelöscht oder durch entsprechende Anpassung des Kaufpreises berücksichtigt.

3.6. Sonstige Wertbeeinflussungen

3.6.1. Baulasten

Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Entsprechende Eintragungen befinden sich innerhalb des Grundbuches. Es sind keine Einträge dieser Art vorhanden.

3.6.2. Miet- und Pachtverträge

Am Ortstermin wurde die Angabe gemacht, dass bis vor wenigen Monaten das Bewertungsobjekt noch von der Antragstellerin bewohnt wurde. Am Ortstermin war das Bewertungsobjekt unbewohnt. Es wurden keine Angaben zu Miet- und/oder Pachtverträgen gemacht.

3.6.3. Öffentliche Förderung

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

3.6.4. Denkmalschutz

Laut Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 12.12.2022 konnte keine Eintragung in Bezug auf eine Denkmaleigenschaft (Baudenkmal, Bodendenkmal, Ensemble, landschaftsprägendes Denkmal) am Bewertungsobjekt festgestellt werden.

3.6.5. Hochwasser

Laut Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 12.12.2022 liegt das Bewertungsobjekt weder innerhalb eines vorläufigen noch innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Zudem liegt kein Eintrag als Hochwassergefahrenfläche vor.

3.6.6. Naturschutz

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 12.12.2022 liegt das Bewertungsobjekt weder innerhalb eines Naturschutzgebietes noch innerhalb eines

Landschaftsschutzgebiets. Zudem ist keine Eintragung als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet vorhanden.

3.6.7. Bergbau

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Bewertungsobjekt innerhalb eines Bergbaugesbietes liegt. Es wird angenommen, dass kein Bergschadenrisiko besteht.

3.6.8. Weitere Rechte und Belastungen außerhalb des Grundbuchs

Es sind keine weiteren Rechte, Lasten oder Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass Abstandsflächenübernahmen, altrechtliche Dienstbarkeiten sowie sonstige Rechte nicht vorhanden sind.

3.7. Identifizierung Bewertungsobjekt

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

4. Beschreibung und Beurteilung

4.1. Immobilienmarkt

Der Landkreis Landsberg am Lech gehört zur Metropolregion München. Die Metropolregion München gehört zu den erfolgreichsten und zukunftssträchtesten Regionen bundesweit. Zudem ist München der drittgrößte Beschäftigungsstandort in Deutschland. Die Stadt Landsberg am Lech verzeichnet seit Jahren im Allgemeinen deutliche Preissteigerungen im Bereich Wohnen. In abgeschwächter Form ist diese Tendenz auch in den umliegenden ländlichen Kommunen angekommen.

Das Bodenwertniveau für individuelles Wohnbauland in Finning siedelt sich im landkreisweiten Vergleich in einem mittleren Bereich an. Finning profitiert hierbei durch seine Nähe zum Ammersee und durch die günstige Anbindung an die A 96 über die nur wenige Kilometer entfernte Anschlussstelle Schöffelding.

Trotz des deutlichen Anstiegs der Bauzinsen in den vergangenen Monaten ist der Nachfrageüberhang nach Wohnbauland in der Region unverändert hoch. Die Kaufpreise für Wohnimmobilien zeigen stärkere Entwicklungen nach oben als die Mietpreise für Wohnen. Wohnbauland ist knapp. Es handelt sich um einen Verkäufermarkt.

4.2. Makrolage

4.2.1. Statistische Basisdaten⁵

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Landsberg am Lech
Verwaltungsgemeinschaft:	Windach

⁵ Quelle: www.wikipedia.de und www.finning.de

Gemeinde:	Finning
Fläche:	23,34 km ²
Einwohner:	1.973 (Stand 31.12.2021)
Bevölkerungsdichte:	85 Einwohner je km ²
Gemeindegliederung:	7 Gemeindeteile.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gemeindeteil Unterfinning.

4.2.2. Geographische Lage

Die Gemeinde Finning liegt zwischen Ammersee und Lech. Der Ammersee liegt rund 7 km in östlicher Richtung entfernt. Zudem liegt die Gemeinde nördlich des Windachspeichers, einem Hochwasserrückhaltebecken zum Schutz der Gemeinden Ober- und Unterfinning, Windach, Greifenberg und Eching am Ammersee.

Die umliegenden Gemeinden sind Windach, Utting am Ammersee, Dießen am Ammersee, Hofstetten, Schwifting und Penzing.

Die Entfernungen (Fahrtwege) betragen:

- Anschlussstelle Schöffelding (A 96): rd. 6 km
- Landsberg am Lech: rd. 13 km
- Augsburg: rd. 52 km
- München: rd. 55 km

4.2.3. Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Die Gemeinde ist ländlich geprägt. Landwirtschaft ist vorhanden. Die Gemeinde verfügt über ein Gewerbegebiet, das am südöstlichen Ortsrand von Finning angesiedelt ist („Gewerbegebiet Lerchenberg“). Tourismus ist auf einem moderaten Niveau vorhanden.

Insgesamt profitiert die Gemeinde durch die Nähe zum Ammersee und durch die gute Anbindung nach München über die A 96. Die Zahl der Auspendler überwiegt die Zahl der Einpendler (Stand 2018).

Der Landkreis Landsberg am Lech erreichte aufgrund seiner wirtschaftlichen Stärke und Lebensqualität im Jahr 2019 bei dem Magazin focus money einen Platz unter den Top 20 in Deutschland.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Landsberg am Lech beträgt im November 2022 2,3 %. Im Vergleich dazu liegt die Arbeitslosenquote in Bayern zeitgleich bei 3,1% und in Deutschland bei 5,3 %. Die Beschäftigungslage im Landkreis ist gut.

4.2.4. Infrastruktur und Freizeit

In Finning gibt es einen Edeka-Laden für den periodischen Bedarf. Der aperiodische Bedarf kann in Landsberg am Lech gedeckt werden.

In der Gemeinde ist ein Basisangebot an medizinischer Versorgung (Allgemeinarzt) vorhanden.

Freizeitaktivitäten können überwiegend in den örtlichen Vereinen durchgeführt werden. Ein weiterführendes Angebot ist kaum vorhanden.

4.2.5. Verkehrsanbindung

Die Gemeinde ist über Staats- und Kreisstraßen an den überregionalen Individualverkehr angebunden. Der nächste Autobahnanschluss (A 96) befindet sich in rund 7 km Entfernung (Anschlussstelle „Schöffelding“).

Im Bereich öffentlicher Nahverkehr stehen einzelne Buslinien zur Verfügung. Es gibt jedoch eine Busverbindung über Finning, Windach und Eresing zur S-Bahn-Station in Geltendorf, die einen Anschluss nach München bietet.

Der nächste Bahnanschluss befindet sich in Schondorf oder in Utting. Die nächsten Flughäfen sind in München (Munich Airport, Entfernung ca. 84 km) und in Memmingen (Allgäu Airport, Entfernung ca. 69 km).

Die Anbindung kann insgesamt als durchschnittlich bezeichnet werden.

4.2.6. Betreuung – Bildung

Im Gemeindegebiet befindet sich ein Kindergarten mit Kinderkrippe, ein Waldorf-Kindergarten und eine Grundschule mit Mittagsbetreuung.

Weiterführende Schulen befinden sich im Umkreis.

4.2.7. Demographie

Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen zwischen 2011 und 2020 betrug rund 20 %⁶. Laut Demographiespiegel für Bayern (Gemeinde Finning – Berechnungen bis 2033), herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Statistik, wird für die Gemeinde Hofstetten ein Bevölkerungswachstum von 19 % zwischen 2019 und 2033 prognostiziert. Die Gemeinde wächst überdurchschnittlich.

4.2.8. Einkommen und Kaufkraft

Der landkreisweite Kaufkraftindex wird der Firma MB Research mit 114,1 (Deutschland = 100) für das Jahr 2022 angegeben. Die Kaufkraft kann als überdurchschnittlich eingestuft werden.

4.2.9. Zusammenfassung

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

4.3. Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im nördlichen Bereich von Finning in Ortsrandlage. Es handelt sich um eine Hanglage.

Die Straße Obergasse ist eine Ausfallstraße, die nach Norden hin deutlich ansteigt. Direkt an die Obergasse grenzt außerorts in nördlicher Richtung die Schöffeldinger Straße an, die eine

⁶ Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2021 – Gemeinde Finning

direkte Verbindung zur Autobahnanschlussstelle Schöffelding herstellt. Am Ortstermin war reger Verkehr in der Obergasse feststellbar. Es handelt sich um eine belebte Wohnlage.

Die direkte Nachbarbebauung westlich der Straße Obergasse besteht zum Teil aus Bestandsgebäuden, die deutlich in die Jahre gekommen sind. Mehrere Gebäude stehen direkt an der Grenze. Trotz der offenen Bauweise vermitteln die geringen Abstände zu den Nachbargebäuden einen dichten Bauzusammenhang.

Im erweiterten Umfeld befindet sich die Kirche „Mariä Schmerzen“ und eine Gaststätte.

Das Bewertungsobjekt liegt direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche und wird darüber erschlossen. Die Obergasse ist ortsüblich ausgebaut und asphaltiert. Ein Gehweg auf der dem Bewertungsobjekt gegenüberliegenden Straßenseite und eine Straßenbeleuchtung sind vorhanden. Der Straßenzug macht einen einfachen Eindruck.

Die nächste Einkaufsmöglichkeit (Edeka Finning) liegt rund 1,1 km vom Bewertungsobjekt entfernt und ist fußläufig in ca. 14 min zu erreichen.

4.4. Grundstück

4.4.1. Größe, Zuschnitt und Topografie

Das Flächenmaß des Grundstücks Flurstück 44 der Gemarkung Unterfinning beträgt laut Grundbuch 1.416 m². Die Grundstücksgröße im Grundbuch stimmt mit dem Flurstücksnachweis des Liegenschaftskatasters überein.

Aufgrund der nicht festgestellten Grenze („gestrichelte Linie“, siehe Lageplan in den Anlagen) am westlichen Grundstücksrand ist die Größenangabe des Grundstücks mit Unsicherheiten behaftet.

Die mit der „gestrichelten Linie“ gekennzeichnete Grundstücksgrenze wird meist aus analogen, historischen Plänen heraus digitalisiert und ist, bedingt durch den Maßstab, nicht exakt. Eine genaue Berechnung der Fläche anhand durchgehend exakter Maßzahlen ist in diesem Fall häufig nicht gegeben. Die Umfangsgrenzen des Flurstücks sind von Seiten des Vermessungsamts noch nicht vollständig abgemarkt und zahlenmäßig erfasst. Abweichungen können vorhanden sein.

Das Grundstück hat einen langgezogenen Zuschnitt und verbreitert sich Richtung Süden.

Die Grundstücksgrenzen verspringen in Teilbereichen. Es handelt sich um ein Reihengrundstück. Das Bewertungsobjekt reicht im Westen bis direkt an den Grundstücksrand (Grenzbebauung).

Das Bewertungsgrundstück ist im Nordosten über eine Länge von rund 19 m an die Obergasse angebunden. Die Grundstückstiefe beträgt rund 76 m und fällt Richtung Südwesten hin ab. Zudem ist eine weitere Hängigkeit im zur Straße zeigenden Grundstücksbereich vorhanden. Das Grundstück fällt in diesem Bereich zusätzlich leicht nach Südosten hin ab.

Die Oberflächenbeschaffenheit des Bodens erscheint für die bauliche Nutzung grundlegend geeignet.

Der Grundstückszuschnitt ist dem Lageplan in den Anlagen zu entnehmen.

4.4.2. Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen. Wasser, Abwasser und Strom sind vorhanden.

Das Bewertungsobjekt liegt direkt an der Obergasse und wird über diese verkehrstechnisch erschlossen. Laut schriftlicher Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Windach vom 15.11.2022 handelt es sich bei der Obergasse um eine Kreisstraße (LL 6).

Ferner macht die Verwaltungsgemeinschaft Windach die Angabe, dass für das Grundstück Obergasse 11 in Finning alle Herstellungs- und Erschließungsbeiträge abgerechnet und bezahlt wurden. Es bestehen laut Angabe keine offenen Forderungen mehr. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind derzeit nicht geplant.

Es wird daher im Rahmen der weiteren Bewertung von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

4.4.3. Orientierung, Besonnungslage

Im Rahmen der Bewertung wird von Liquidation ausgegangen (siehe Kapitel 4.7. und 5.1).

Das Bewertungsgrundstück weist im nördlichen Grundstücksbereich eine Beschattung von Osten durch die Grenzbebauung des Nachbars (Flurstück 42) auf, was als nachteilig zu werten ist. Dem steht jedoch die Ausrichtung des Grundstücks nach Südwesten entgegen, was in Bezug auf die Besonnung positiv zu werten ist.

Positive und negative Eigenschaften gleichen sich aus. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

4.4.4. Baurechtliche Situation, Entwicklungszustand

Laut schriftlicher Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Windach vom 15.11.2022 liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Baurecht richtet sich nach § 34 BauGB.

Zudem wurde uns am 15.11.2022 schriftlich mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt in einem Teilbereich innerhalb des Flächennutzungsplans (nicht flächenscharf) als Dorfgebiet („MD“, brauner Bereich) gekennzeichnet ist. Es wurde von Seiten der Verwaltungsgemeinschaft ein Ausschnitt aus dem genannten Flächennutzungsplan (undatiert) beigelegt (siehe Abbildung Nr. 1, nicht maßstabsgetreu).

Ferner wurde von Seiten der Verwaltungsgemeinschaft die Angabe gemacht, dass ein Teilbereich im Bereich der Grünfläche (hellgrüner Bereich, siehe Abbildung Nr. 1) liegt und somit nicht bebaubar ist.

Am Ortstermin haben die Parteien zur Angabe gemacht, dass keine Bauvoranfrage zur Klärung des Baurechts bei den Behörden bisher gestellt wurde.

Laut schriftlicher Mitteilung der Verwaltungsgemeinschaft Windach vom 01.02.2022 wurde laut Bauakte im Jahr 2015 eine Voranfrage zu einem geplanten Bauvorhaben auf dem südlichen Teil des Bewertungsgrundstücks gestellt. Das geplante Vorhaben befand sich noch innerhalb der im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet gekennzeichneten (braunen) Fläche.

Laut Angabe der Verwaltungsgemeinschaft Windach wurde seinerzeit die Zulässigkeit des Bauvorhabens vom Landratsamt Landsberg als vorstellbar bezeichnet. Für die endgültige

Zulässigkeitsprüfung wurde auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen. Laut Angabe der Verwaltungsgemeinschaft Windach ist daher der braun gekennzeichnete Bereich noch dem Innenbereich zuzuordnen.

Aufgrund der Aktenlage wird daher für die weitere Bewertung angenommen, dass die am Bewertungsobjekt als Dorfgebiet gekennzeichnete (braune) Fläche noch dem Innenbereich zuzuordnen ist. Laut überschlägigem Abgriff mit dem BayernAtlas handelt es sich hierbei um eine Teilfläche von rund 1.000 m².

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich im Bereich der genannten Teilfläche um baureifes Land im Sinne von § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

Die übrige Fläche von rund 416 m² ist als Grünfläche (nicht bebaubar) zu qualifizieren.

Die Sachverständige ist keine Baubehörde. Die Einschätzung des Baurechts erfolgt nach Aktenlage und nach bestem Wissen und Gewissen. Für eine endgültige Einschätzung ist eine Bauvoranfrage einzuholen.

Abbildung Nr. 1 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts:



4.4.5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus samt PKW-Garage bebaut. Das Wohnhaus ist aus einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle (Wohnhaus/Stall/Tenne/Einlage) entwickelt worden.

Die ehemalige Nutzung (Wohnen/Stall/Tenne/Einlage) ist noch in den Grundrissen wahrnehmbar. Beispielsweise wurde der ehemalige Stall im Erdgeschoss zu Wohnräumen umgebaut. In der ehemaligen Tenne befindet sich die PKW-Garage. Ein Teilbereich der ehemaligen Einlage im Obergeschoss wurde ebenfalls zu Wohnraum umgebaut.

Das Wohnhaus weist zwei Vollgeschosse auf (Erdgeschoss, Obergeschoss). Die Geschossfläche ist nach § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Der Bewertung lagen nur historische fragmentarische Bauunterlagen aus dem Staatsarchiv vor, die den tatsächlichen Stand nicht vollständig widerspiegeln und keinen Maßstab enthalten. Die Geschossfläche des Wohnhauses wurde daher grob überschlägig anhand der Flurkarte abgegriffen. Fehlende Angaben wurden geschätzt. Die Flächenangaben wurden gerundet.

Zudem wurden mit Eingang am 03.03.2023 von der Antragstellerin Planunterlagen vom 29.07.1977 vorgelegt. Die Planunterlagen weisen keinen Genehmigungsvermerk auf und decken sich u.a. hinsichtlich des Ausbaustandes nicht mit dem am Ortstermin angetroffenen Zustand. Hinsichtlich der Geschossflächenberechnung wurden jedoch die Pläne aus dem Jahr 1977 zur Plausibilisierung herangezogen und stützen den Ansatz der Sachverständigen.

Für die Ermittlung des Bodenwerts (siehe Kapitel 5.2) werden vom örtlichen Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten für ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung angegeben (WGFZ-Umrechnungskoeffizienten).

Ist gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften ein nach § 5 Abs. 1 Satz 2 abweichendes Maß der baulichen Nutzung 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.

4.4.5.1. Wohnhaus mit Garage

Geschoss	wertrelevante Geschossfläche
Erdgeschoss	189 m ²
Obergeschoss	189 m ²
Dachgeschoss	142 m ²
Gesamt	520 m ²

4.4.5.2. Freisitz

Geschoss	wertrelevante Geschossfläche
Erdgeschoss	36 m ²
Gesamt	36 m ²

Somit ergeben sich für das Wohnhaus samt Freisitz rund 556 m² (= 520 m² + 36 m²) wertrelevante Geschossflächen.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl beträgt gerundet 0,39 (= 556 m² wertrelevante Geschossfläche / 1.416 m² Grundstücksfläche).

4.4.6. Satzungen

Auf schriftliche Anfrage teilte uns die Verwaltungsgemeinschaft Windach am 15.11.2022 schriftlich mit, dass die Gemeinde Finning eine Stellplatz- und Garagensatzung sowie eine Satzung über abweichende Abstandsflächen hat. Laut Angabe sind im Falle einer anderen/zusätzlichen Bebauung des Grundstückes diese Satzungen einzuhalten.

Es wurde nicht mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt innerhalb eines städtebaulichen Sanierungs – oder Entwicklungsgebiets liegt.

4.4.7. Grund- und Bodenbeschaffenheit

Die Prüfung der Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Tragfähigkeit etc.) ist 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.

4.4.8. Altlasten - Kontaminierungen

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

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Standorteigenschaften sowie der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung besteht kein Verdacht auf Altlasten.

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamts Landsberg am Lech vom 18.11.2022 liegen für das Flurstück 44 der Gemarkung Unterfinning keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.

Es wird jedoch von Seiten der Behörde darauf hingewiesen, dass bei einer landwirtschaftlichen Vornutzung der Grundstücke Bodenbeeinträchtigungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

Zudem wurde vorsorglich die Mitteilung gemacht, dass sich auf einem benachbarten Flurstück ein Altlastenstandort befindet.

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von Altlastenfreiheit ausgegangen.

4.5. Gebäude

Die Gebäudebeschreibung (siehe Kapitel 4.5) als auch die Baubeschreibung (siehe Kapitel 4.6) vermitteln einen Gesamteindruck und können nicht als vollständig und abschließend betrachtet werden. Abweichungen in Teilbereichen können vorhanden sein, haben aber keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

4.5.1. Baujahr

Das genaue Baujahr (im Sinne der Fertigstellung) konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Laut Angaben am Ortstermin wurde das Baujahr mit um 1900 angegeben. Aus dem Staatarchiv lagen Unterlagen vor, die diesen Ansatz stützen.

Der Bewertung wurde ein Bauantrag aus dem Jahr 1977 vorgelegt, der als Bauvorhaben eine bauliche Änderung am Gebäude beschreibt. Es ist daher davon auszugehen, dass schon vor 1977 ein Bestandsgebäude vorgelegen hat.

Es wurde daher das Jahr 1900 als Baujahr zugrunde gelegt.

4.5.2. Wohnflächen – Nutzflächen

Ein Aufmaß der Wohnfläche wurde nicht beauftragt. Von der klagenden Partei wurde eine Wohnflächenberechnung (Berechnungsgrundlage DIN 283, 277) vom 29.07.1977 vorgelegt. Diese weist eine Wohnfläche von rund 159 m² auf, deckt sich aber nicht mit dem am Ortstermin angetroffenen Zustand.

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

4.5.3. Brutto-Grundfläche - Brutto-Rauminhalt

Die Brutto-Grundfläche (= BGF) ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Der Bewertung lagen historische fragmentarische Bauunterlagen vor, die den tatsächlichen Stand nicht widerspiegeln und keinen Maßstab enthalten. Zudem wurden von der Antragstellerin Planunterlagen vorgelegt, die ebenfalls Abweichungen zum am Ortstermin angetroffenen Zustand aufweisen. Es liegen daher keine verlässlichen Daten zur Ableitung der Flächenberechnungen vor. Aufgrund der unsicheren Datenlage können Abweichungen vorhanden sein.

Die Brutto-Grundflächen wurden daher grob überschlägig mit dem BayernAtlas abgegriffen und anhand vorliegender Planunterlagen plausibilisiert. Fehlende Angaben wurden geschätzt.

Ferner wurde der Brutto-Rauminhalt (= BRI) ermittelt. Der Brutto-Rauminhalt ist ein Begriff, der das Volumen eines Gebäudes definiert. Der Brutto-Rauminhalt wurde anhand der Brutto-Grundflächen und der Geschosshöhen einschließlich Geschossdecken bzw. Fundamenten überschlägig ermittelt. Die Geschosshöhen wurde aus den Planunterlagen (Querschnitt) aus dem Jahr 1977 entnommen. Die Raumhöhen wurden zudem exemplarisch und überschlägig am Ortstermin aufgemessen und stützen die Ansätze der Sachverständigen.

Der Brutto-Rauminhalt wird benötigt, um den Wert der Freilegungskosten zu schätzen (siehe Kapitel 5.3). Die Flächen und Rauminhalte wurden gerundet.

Geschoss	Brutto-Grundfläche	Höhe ⁷	Brutto-Rauminhalt
Erdgeschoss Wohnhaus	189 m ²	2,50 m	473 m ³
Obergeschoss Wohnhaus	189 m ²	2,80 m	529 m ³
Dachgeschoss Wohnhaus	189 m ²	5,10 m	482 m ³
Freisitz	36 m ²	2,80m	88 m ³
Gesamt	603 m ²		1.572 m ³

⁷ Samt Fundament bzw. Geschossdecke

4.5.4. Energetische Eigenschaften

Zur Erstattung dieses Gutachtens wurde kein Energieausweis vorgelegt.

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

4.5.5. Barrierefreiheit

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

Die Wohnräume im Obergeschoss sind über eine Treppe zu erreichen. Der Zugang vom Haus zur Garage erfolgt über Stufen. Der Zugang zur Terrasse erfolgt über eine Schwelle. Zudem sind unterschiedliche Wohnebenen im Bereich des Wohn- und Esszimmers vorhanden.

Barrierefreiheit konnte nicht festgestellt werden.

4.5.6. Zustand – Modernisierungen

Am Ortstermin wurde die Angabe gemacht, dass das Wohnhaus im Zuge des Erwerbs modernisiert wurde. Der Erwerb konnte nur grob eingegrenzt werden und wurde mit Mitte der 1970er bis Mitte der 1980er angegeben. Danach wurden angabegemäß nur noch Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Von der klagenden Partei wurden umfangreich Rechnungen zu Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen vorgelegt. Es wurden mehrere Rechnungen aus den Jahren 1978 bis 1979 eingereicht, die u.a. die Erneuerung von Fenster und Türen sowie von Zimmerer- und Dacharbeiten dokumentieren. Als weitere größere Maßnahme ist der Einbau der elektrischen Heizungsanlage um 1977/1978 zu nennen. Die sanitären Anlagen sind augenscheinlich auch der o.g. Zeitspanne zuzuordnen. Die Maßnahmen sind jedoch bereits wieder als veraltet einzustufen.

Laut Rechnungen wurden zudem um 2003 die Fassade und die Fensterläden renoviert und Innenarbeiten durchgeführt. Um 2019 wurden Dachrinnen und Fallrohre erneuert und um 2020 das Dach repariert. Zudem liegt eine Rechnung zur Erneuerung von Fensterstöcken und Flügeln aus dem Jahr 2011 vor.

Es besteht Instandhaltungsstau. Baumängel und Bauschäden sind vorhanden (siehe Kapitel 4.5.7).

4.5.7. 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.

Das Bewertungsobjekt weist Baumängel und Bauschäden auf. Am Ortstermin konnte festgestellt werden:

- Aufsteigende Feuchtigkeit vom Sockel her, an mehreren Stellen im Haus feststellbar
- Putzabplatzungen, Ausblühungen in mehreren Bereichen im Haus, meist im Bereich des Sockels
- Wand im Abstellraum mit großflächigem, wattigem Belag (ggf. Schimmel, Pilze⁸)
- Anzeichen von Holzwurmbefall Dachstuhl
- Kamin mit Versottungserscheinungen
- Oberste Geschossdecke nicht gedämmt
- Bodenbeläge beschädigt, Teppichboden mit Fleckbildung und Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen, Fliesen mit Sprüngen
- Türrahmen mit Kratzern, Holzbauteile (Fensterrahmen) mit Kratzern
- Holzfenster mit Spuren von Feuchtigkeitseintrag
- Abwitterungen an Holzbauteilen
- Rissbildung an mehreren Stellen im Haus
- Rost an Stahlträgern Kappendecke
- Schimmelbildung und Flecken an den Wänden in den Schlafräumen
- Anstriche erneuerungsbedürftig
- Dachdeckung mit Moos und Flechten
- Abdeckung Garagentorantrieb fehlt
- Terrassenbelag mit Gras und Unkraut in den Fugen
- Gartenzaun verwittert
- Beschattung von Südwesten durch mehrere hohe Thujen

Die Beschreibung der Baumängel und Bauschäden ist nicht als abschließend zu betrachten. Aufgrund des erheblichen Umfangs an Baumängel und Bauschäden kann letztlich nur ein Bauschadensachverständiger eine abschließende Beurteilung vornehmen.

4.6. Baubeschreibung

In den folgenden Kapiteln werden die dominierenden Bereiche der konstruktiven Merkmale, der Aufteilung des Gebäudes, des technischen Ausbaus und der Ausstattungsmerkmale beschrieben.

4.6.1. Wohnhaus

4.6.1.1. Aufteilung

Die Aufteilung wurde gemäß den Erkenntnissen am Ortstermin vorgenommen. Die Grundrisse (siehe Anlagen) entsprechen nicht dem am Ortstermin angetroffenen Zustand.

⁸ Abschließende Beurteilung nur durch Bauschadensachverständigen möglich

Erdgeschoss	Flur mit Treppe Abstellraum mit Zugang zur Garage (unbeheizt) Eckzimmer Küche Bad Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Freisitz Garage Abstellraum
Obergeschoss	Flur Zimmer 1 Zimmer 2 Zimmer 3 Zimmer 4 Badezimmer
Dachgeschoss	Speicher

4.6.1.2. Konstruktion

Das zu bewertende Wohnhaus wurde in Massivbauweise errichtet. Am Ortstermin konnten im Dachgeschoss im Bereich des Giebels Vollmauerziegel festgestellt werden.

Das Bewertungsobjekt ist nicht unterkellert. Am Ortstermin konnte nicht festgestellt werden, dass das Haus unterfangen wurde. Zudem wurden dazu am Ortstermin keine Angaben gemacht.

Das Wohnhaus verfügt über ein geneigtes Satteldach mit einem Dachstuhl aus Holz. Die Dachdeckung ist mit Dachziegeln erfolgt. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und auch nicht gedämmt. Zudem ist keine Dämmung der obersten Geschossdecke erfolgt.

Es sind Holzbalkendecken und Kappendecken vorhanden. Die Innenwände sind gemauert.

Die Außenwände sind verputzt und gestrichen. Eine Außendämmung ist nicht vorhanden.

Am Ortstermin wurden die Raumhöhen exemplarisch aufgemessen. Im Flur (Erdgeschoss) wurde eine Raumhöhe von rund 2,08 m und im Flur (Obergeschoss) von rund 2,16 m ermittelt, was aus heutiger Sicht als deutlich unterdurchschnittlich eingestuft werden kann.

4.6.1.3. Technischer Ausbau

Heizung	Elektroheizung, dezentral, Kachelofen
Warmwasseraufbereitung	Boiler
Kamin	zwei einzügige Kamine
Wärmeabgabemedium	Nachtspeicheröfen, elektrische Heizkörper

Lüftung	über Fenster
Elektroinstallation	Sicherungskasten erneuert, Schutzschalter vorhanden
Sanitär	Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken mit Zweigriffarmatur, WC und Pidet in braun, grün-braun gemusterte Bodenfliesen, Holzvertäfelung halbhoch, Standard und Anmutung 1970er Jahre, ungewöhnliche Anordnung der Sanitärgegenstände (siehe Fotodoku)

4.6.1.4. Ausstattung

Hauseingang	Einflügelige Hauseingangstüre aus Holz im Stil der 1970er Jahre mit Lichtausschnitt, kein Vordach vorhanden
Innentüren	Holztüren mit Holzzargen, teilweise mit Lichtausschnitten und Bleiverglasungen, Glastüren
Bodenbeläge	Fliesen, Teppichboden
Wandbekleidung	verputzt und gestrichen, Holzpaneele
Deckenbekleidung	verputzt und gestrichen, Holzpaneele
Fenster	Holzfenster zweifach isolierverglast mit manuellen Jalousien, Fenstersimse aus Holz
Innentreppe	Betontreppe mit Holzbelag auf Trittstufen
Sonstiges	Einbauküche, überaltert (ca. 20 Jahre alt), Kachelofen Anmutung 1980er Jahre, überaltert

Es liegt eine überwiegend einfache Ausstattung vor. Zu den Nachtspeicheröfen konnte keine zeitliche Angabe gemacht werden. Es kann daher nicht völlig ausgeschlossen werden, dass diese noch Asbest enthalten.

Die Belichtung des Wohnhauses ist durchschnittlich.

4.6.1.5. Außenanlagen

Einfriedungen	Grundstück ist eingefriedet, Hecken und Gebüsch bzw. Bäume an den Grundstücksgrenzen, Jägerzaun zur Straße
Befestigungen	Zugang zum Haus und Zufahrt zur Garage befestigt
Grünbereiche	einfache ziergärtnerische Anlage mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern, Rückschnitt längere Zeit nicht erfolgt

4.6.2. PKW-Garage

Die PKW-Garage ist im Wohnhaus integriert. Sie ist lang und schmal und bietet Platz für zwei kleinere PKWs, sofern diese hintereinander geparkt werden. Die Garage ist aus der ehemaligen Tenne hervorgegangen, was den Zuschnitt erklärt. Die Garage ist

überdurchschnittlich hoch. Die Zufahrt erfolgt über ein elektrisches Schwingtor als Holz. Von der Garage besteht Zugang zum Speicher über eine Auszugstreppe. Zudem besteht ein Zugang zum Wohnhaus über die Garage.

4.6.3. Freisitz

Am Nordwestlichen Grundstücksrand befindet sich ein überdachter Freisitz. Dieser wurde mit einem Schleppdach überdeckt. Im Südosten wurde eine Schiebetüre aus Glas installiert. Der Boden ist gepflastert. Zum Garten hin besteht ein großes Fenster.

4.7. Zusammenfassende Beurteilung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein in die Jahre gekommenes Wohnhaus, das durch Umbauten aus einer ehemaligen landwirtschaftliche Hofstelle hervorgegangen ist.

Das Bewertungsobjekt weist ein übergroßes Grundstück in ländlicher Wohnlage aus. Es handelt sich um eine Hanglage. Der Grundstückszuschnitt ist lang und schmal.

Die Wohnlage ist belebt. Die Obergasse bildet eine Ausfallstraße, die in wenigen Kilometern zur Autobahnanschlussstelle Nr. 27 „Schöffelding“ (A 96) führt und daher stärker frequentiert ist. Am Ortstermin konnte lebhafter Straßenverkehr festgestellt werden.

Im Quartier ist die offene Bauweise vorherrschend. Dennoch wirkt das direkte nachbarschaftliche Umfeld aufgrund der Grenzbebauungen gedrungen. Die Nachbarbebauung ist zudem in die Jahre gekommen.

Die Lageparameter weisen überwiegend einfache bis durchschnittliche Merkmale auf.

Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen. Es besteht ein direkter Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche.

Am Bewertungsobjekt besteht kein Bebauungsplan. Das Baurecht richtet sich nach § 34 BauGB. Zudem liegt eine dinglich abgesicherte Baubeschränkung vor.

Aufgrund der Objekteigenschaften ist am Bewertungsobjekt von einem deutlich unterdurchschnittlichen energetischen Standard auszugehen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Energiepreise kann insbesondere die Beheizung über Nachtspeicheröfen als veraltet eingestuft werden. Zudem ist weder eine Dachdämmung noch eine Dämmung der obersten Geschossdecke vorhanden. Der Speicher weist an einer Giebelseite lediglich eine Holzverschalung auf.

Der Altbestand weist Merkmale auf, die in weiten Bereichen nicht mehr dem Zeitgeist entsprechen. Die Bausubstanz ist überaltert und nicht erhaltenswert. Die Grundrisskonzeption wurde am Altbestand (ehemaliges Bauernhaus) ausgerichtet und ist einfach. Zudem lag der Bewertung keine Baugenehmigung zum Umbau von ehemaligen Wirtschaftsflächen (Stall/Tenne/Einlage) zu Wohnraum vor. Die Raumhöhen sind aus heutiger Sicht deutlich unterdurchschnittlich. Eine Belichtung von Westen ist kaum vorhanden. Das östliche Nachbarhaus steht an der Grenze und beschattet das Bewertungsobjekt von Osten.

Das Bewertungsobjekt ist von Instandhaltungsstau, Baumängeln und Bauschäden gekennzeichnet. Durchgeführte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind weitgehend wieder veraltet. Zudem ist ein Standard vorhanden, der nicht mehr heutigen Anforderungen entspricht. Der Erhalt der Bebauung kann als nicht mehr wirtschaftlich eingestuft werden.

Aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen baulichen Anlage, der baurechtlichen Möglichkeiten, der Grundstücksgröße, des Bodenwertniveaus und der hohen Nachfrage nach Bauland in der Region ist mit hinreichender Sicherheit zu erwarten, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die Bestandsbebauung liquidieren und durch einen Neubau ersetzen wird.

Es wurde daher im Rahmen der weiteren Bewertung von einer Liquidation ausgegangen. Die Kosten für die Liquidation wurden in Abzug gebracht.

Das Bewertungsobjekt hat aufgrund der Objekteigenschaften eine durchschnittliche bis gute Marktgängigkeit.

5. Verkehrswert

5.1. Verfahrenswahl

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (Stand 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.

Es handelt sich um ein Liquidationsobjekt. Die Freilegung steht an. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt daher aus dem Bodenwert. Die Freilegungskosten werden wertmindernd in Ansatz gebracht.

5.2. Bodenwertermittlung

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

Das Bewertungsobjekt liegt in einem ländlichen Bereich. In diesem stehen häufig keine ausreichende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen für ein Vergleichswertverfahren (unmittelbarer Vergleich) zur Verfügung. Im vorliegenden Fall weist das Bewertungsgrundstück zudem eine Übergröße auf.

Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses beim Landkreis Landsberg am Lech vom 02.03.2023 stehen trotz einer Ausweitung der Suchkriterien für das angefragte

Grundstück im Zeitraum 2020 bis 2022 nur fünf annähernd vergleichbare Grundstücke 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 ermittelt. Weitere Auswertungen werden zur Plausibilisierung herangezogen.

5.2.1. Bodenrichtwerte

Im Bereich des Bewertungsobjekts wurde von Seiten des Gutachterausschusses beim Landkreis Landsberg am Lech ein Bodenrichtwert in Höhe von 650,00 EUR pro m² Grundstücksfläche zum Stichtag 01.01.2022 ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte sind aus der Kaufpreissammlung abgeleitete Durchschnittswerte in Euro pro m² Grundstücksfläche, die sich auf unbebaute, baureife Grundstücke beziehen.

Es werden folgende Rahmenparameter zum Richtwertgrundstück (Stand 31.12.2018) angegeben:

- Bodenrichtwert-Zone: 181 120 01;
- Richtwertgebiet: Ober- und Unterfinning;
- Entwicklungszustand: Baureifes Land;
- Art der baulichen Nutzung: Wohnbauflächen;
- Maß der baulichen Nutzung: wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) 0,5;
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei.

In den Hinweisen zu den Bodenrichtwerten wurde die Angabe gemacht, dass die Bodenrichtwerte grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen werden.

5.2.2. Wertentwicklung

Die Steigerung des Bodenrichtwerts in der betreffenden Zone vom Stichtag 31.12.2020 bis zum Stichtag 01.01.2022 betrug rund 12 %. Zudem betrug die Wertentwicklung zwischen dem 31.12.2018 und dem 31.12.2020 rund 38 %.

Der Bewertungsstichtag ist der 08.12.2022 (siehe Kapitel 2.2.6). Die Wertentwicklung zwischen dem 01.01.2022 und dem Bewertungsstichtag ist zu berücksichtigen.

Die Wertentwicklung wird auf daher überschlägig auf 15 % geschätzt. Der Korrekturfaktor beträgt 1,15

5.2.3. Lage, Immissionen

Das zu bewertende Grundstück liegt an einer Ausfallstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen.

Die Bodenrichtwertzone ist weit gefasst und umfasst den gesamten Ort. Es befinden sich überwiegend Wohnlagen in der Zone, die nicht an einer Ausfallstraße liegen.

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Landsberg am Lech macht in den Erläuterungen zum Bodenrichtwert keine Aussagen zum Werteinfluss von Immissionsbelastungen. Es wird daher auf weitere Quellen zurückgegriffen.

Der Gutachterausschuss beim Landkreis München veröffentlicht in seinen Erläuterungen zum Bodenrichtwert (Stand 01.01.2022) Abschläge für Immissionsbelastungen. Für erste Bauzeilen ohne aktiven Lärmschutz an Bahnstrecken sowie Ortsdurchfahrten von Bundes-, Staats- und Kreisstraßen kann laut deren Auswertungen ein Abschlag von mindestens 15 % angenommen werden, soweit für diese Grundstücke keine gesonderte Bodenrichtwertzone gebildet wurde.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ländliche Lage. Die Belastung durch die Ausfallstraße wird deutlich weniger stark eingeschätzt wie oben beschrieben. Der Abschlag wurde daher auf rund 5 % geschätzt. Der Korrekturfaktor beträgt 0,95.

5.2.4. Besonnung

Insbesondere bei Wohngrundstücken ist die Besonnungslage als wertbildender Faktor von Bedeutung.

Es wird von Liquidation (siehe Kapitel 4.7 und 5.1) ausgegangen. Das Grundstück weist im nördlichen Bereich in Bezug auf Besonnung Einschränkungen aufgrund nahe gelegener Nachbarbebauungen auf. Dem steht gegenüber, dass der zum Garten zeigende Grundstücksteil nach Südwesten ausgerichtet ist, was als positiv zu werten ist. Positive und negative Eigenschaften gleichen sich aus. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

5.2.5. Grundstücksgröße

Das Bewertungsgrundstück weist mit 1.416 m² Grundstücksfläche eine überdurchschnittliche Grundstücksgröße auf.

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Landsberg am Lech weist keine Umrechnungskoeffizienten für eine abweichende Grundstücksgröße aus. Es wird daher hilfsweise auf andere Quellen zurückgegriffen.

Mit Verweis auf Kapitel 4.4.4 wird für die weitere Bewertung eine Wohnbaufläche von rund 1.000 m² unterstellt.

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Weilheim-Schongau veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht (Stand 2022) Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (baureifes Land) im erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Bei einer Grundstücksfläche von 1.000 m² wird in o.g. Bericht ein Umrechnungskoeffizient von 0,96 angegeben. Der Korrekturfaktor beträgt 0,96.

5.2.6. Ausnutzung

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine wertrelevante Geschossflächenzahl von 0,50 (siehe Kapitel 5.2.1), was im ländlichen Bereich als übliche Ausnutzung eingestuft werden kann.

Zudem kann der Begründung zur Satzung über eine abweichende Abstandsflächentiefe (Stand 27.01.2021) entnommen werden, dass eine zu starke Verdichtung im Gemeindegebiet nicht gewünscht wird.

Nach Abbruch kann das baurechtliche Maximum ausgeschöpft werden. Die tatsächlichen baurechtlichen Möglichkeiten können letztlich nur im Rahmen einer Bauvoranfrage abschließend geklärt werden. Eine Bauvoranfrage lag der Bewertung nicht vor. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

5.2.7. Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück weist einen langgezogenen, unregelmäßigen Zuschnitt auf. Es wird auch auf Kapitel 4.4.1 verwiesen.

Die Grundstücksbreite im Bereich der Bestandsbebauung beträgt rund 17 m. Es liegt ein langgezogener Zuschnitt vor, auf diesen bei Neubebauung Rücksicht zu nehmen ist. Zudem sind bei Neubebauung Grenzabstände einzuhalten. Die 1. Änderungssatzung über die abweichende Abstandsflächentiefe vom 14.06.2021 der Gemeinde Finning sieht erweiterte Abstandsflächen vor. Es wird zudem auf Kapitel 3.4.1.1 verwiesen.

Ferner ist das Grundstück mit einer Länge von rund 76 m überdurchschnittlich lang. Es ist ein Abschlag für die Grundstückstiefe vorzunehmen.

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Landsberg am Lech veröffentlicht keine Umrechnungskoeffizienten für eine abweichende Grundstückstiefe. Es wird daher auf weitere Quellen zurückgegriffen.

Die Fachliteratur⁹ beschreibt bei Ein- und Zweifamilienhäusern und der vorliegenden Grundstückstiefe einen Abschlag von rund 20 %.

Der lokale Immobilienmarkt weist einen Nachfrageüberhang nach Baugrundstücken aus. Im vorliegenden Marktumfeld (siehe Kapitel 4.1) wird ein Abschlag in dieser Größenordnung nicht durchsetzbar sein.

Es wurde daher ein moderater Abschlag in Höhe von 5 % für den Grundstückszuschnitt vorgenommen. Der Korrekturfaktor beträgt 0,95.

5.2.8. Topografie

Das Bewertungsgrundstück ist hängig. Die topografischen Verhältnisse stellen keine wesentliche Beeinträchtigung dar. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

5.2.9. Erschließungszustand

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfreien Zustand. Die Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB und die Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind bereits im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Innerhalb der Bewertung wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen (siehe Kapitel 4.4.2). Es wurde keine weitere Wertkorrektur vorgenommen.

⁹ Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken, Köln, 2. Auflage 2017, Seite 103

5.2.10. Bauland, hausnahes Gartenland

Wie in Kapitel 4.4.4 beschrieben erfolgt ein Ansatz von rund 1.000 m² Grundstücksfläche als Bauland. Die restliche Grundstücksfläche von rund 416 m² sind als hausnahes Gartenland einzustufen.

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.

Das hausnahe Gartenland wird auf rund 20 % des Wertes von Wohnbauflächen geschätzt. Dies deckt sich auch mit der Fachliteratur¹⁰.

Der Korrekturfaktor für das hausnahe Gartenland beträgt 0,2.

5.2.11. Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Bodenrichtwert Stand 01.01.2022 (baureifes Land)		650 €/m ²
Korrekturfaktor Bodenwertentwicklung (siehe Kapitel 5.2.1)	1,15	
Korrekturfaktor Lage, Immissionen (siehe Kapitel 5.2.3)	0,95	
Korrekturfaktor Grundstücksgröße (siehe Kapitel 5.2.5)	0,96	
Korrekturfaktor Zuschnitt (s. Kapitel 5.2.7)	0,95	
<hr/>		
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (baureifes Land)		648 €/m ²
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (baureifes Land)		648 €/m ²
Korrekturfaktor hausnahes Gartenland (siehe Kapitel 5.2.10)	0,2	
<hr/>		
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (hausnahes Gartenland)		130 €/m ²

5.2.12. Vorläufiger Bodenwert

Fläche Bauland	1.000 m ²	
<hr/>		
Bodenrichtwert objektspezifisch angepasst		648 €/m ²
Vorläufiger Bodenwert Bauland		648.000 €
Vorläufiger Bodenwert Bauland - gerundet		648.000 €

¹⁰ Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken, Köln, 2. Auflage 2017, Seite 108

Fläche hausnahes Gartenland	416 m ²	
Bodenrichtwert objektspezifisch angepasst		130 €/m ²
<hr/>		
Vorläufiger Bodenwert hausnahes Gartenland		54.080 €
Vorläufiger Bodenwert hausnahes Gartenland - gerundet		54.000 €
<u>Zusammenfassung:</u>		
Vorläufiger Bodenwert Bauland		648.000 €
Vorläufiger Bodenwert hausnahes Gartenland		54.080 €
<hr/>		
Vorläufiger Bodenwert gesamt		702.080 €
Vorläufiger Bodenwert gesamt - gerundet		700.000 €

Der vorläufige Bodenwert gesamt beträgt gerundet 700.000 €.

5.2.13. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Bewertungsobjektes. Soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss zumisst, der bisher bei der Wertermittlung noch nicht berücksichtigt wurde, sind diese durch Anpassungen (Zuschläge bzw. Abschläge) zusätzlich zu berücksichtigen.

Aufgrund der Baubeschränkung (siehe Kapitel 3.4.1.1) wurde ein pauschaler Risikoabschlag in Höhe von rund 5 % des vorläufigen Bodenwerts vorgenommen. Somit ergibt sich ein Abschlag von rund 35.104 € (= 702.080 € x 5 %).

Alle weiteren wertrelevanten Ansätze wurden bisher ausreichend berücksichtigt. Es erfolgt keine weitere Wertkorrektur.

5.3. Freilegungskosten

Im Rahmen der Wertermittlung wird die aufstehende Bebauung als nicht mehr wirtschaftlich betrachtet. Wie in Kapitel 4.7 dargestellt, kann davon ausgegangen werden, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer einen Abriss durchführen und die dabei entstehenden Freilegungskosten (Abriss- und Entsorgungskosten) wertmindernd berücksichtigen wird.

Zur Ermittlung der Freilegungskosten sind die Brutto-Rauminhalte zu bestimmen. Es wird hierbei auf Kapitel 4.5.3 verwiesen.

Demnach ergeben sich folgende Gebäudeteile bzw. folgende Untergliederung:

Gebäude in Massivbauweise:

Wohnhaus mit Garage:	rund 1.484 m ³ Brutto-Rauminhalt
Überdachter Freisitz	rund 88 m ³ Brutto-Rauminhalt

Bei einer Freilegung (Abriss und Entsorgung) kann, je nach Gebäudeart, gemäß den Erfahrungen der Sachverständigen von folgenden, durchschnittlichen Kosten ausgegangen werden. Dies deckt sich auch mit der Fachliteratur¹¹.

Gebäudeart	Bandbreite	Mittelwert
Gebäude in Massivbauweise	20 bis 32 €/m ³	ca. 26 €/m ³
Gebäude in Holzbauweise (Scheune)	17 bis 22 €/m ³	ca. 20 €/m ³
Asbesthaltige Dachbeläge	31 bis 63 €/m ²	ca. 50 €/m ²
Asbesthaltige Wandbekleidungen	29 bis 60 €/m ²	ca. 46 €/m ²
Befestigte Außenanlagen	9 bis 12 €/m ²	ca. 10 €/m ²

Es sind die o.g. Gebäude freizulegen.

Unter Berücksichtigung des Wertermittlungsstichtages schätze ich die Freilegungskosten (Abriss- und Entsorgungskosten) der in Massivbauweise errichteten Gebäude (Wohnhaus) auf 27,00 €/m³. Der Abriss des Freisitzes wird aufgrund des geringeren Schwierigkeitsgrads auf 23,00 €/m³ geschätzt. Für die Freilegung des Hofraums und der befestigten Außenanlagen wird aufgrund Geringfügigkeit kein Ansatz vorgenommen.

Es ist ausreichend Zeit vorhanden, um mit Abrissunternehmen Kontakt aufzunehmen und Preise zu vergleichen. Das Bauwerk kann unter Maschineneinsatz abgebrochen werden. Zudem ist ausreichend Platz für die Zwischenlagerung von Abrissmaterial vorhanden, was sich preissenkend auswirkt.

Es handelt sich um eine Gemeinde im Landkreis Landsberg am Lech. Der Baukosten-Regionalfaktor wird für den Landkreis Landsberg am Lech im Jahr 2023 mit 1,15¹² angegeben. Der Faktor gibt Aufschluss darüber, inwieweit die Baukosten in einer bestimmten Region teurer oder günstiger sind als der Bundesdurchschnitt. Die Baukosten im Landkreis Landsberg am Lech bewegen über dem Durchschnitt. Eine Ansiedlung der Abbruchkosten oberhalb des Mittelwerts erscheint daher angemessen.

Neben den vorstehend benannten Freilegungskosten fallen diverse Nebenkosten an.

- Kosten der Genehmigung (gegebenenfalls einschließlich Kampfmittelnachweis)
- Kosten der Umverlegung von Leitungen und Kabeln
- Kosten der gegebenenfalls vorhandenen Entleerung und Entgasung von Öltanks
- Kosten einer Sperrmüllentsorgung
- Folgekosten auf Nachbargrundstücken (z. B. bei einer gemeinsamen Giebelwand)
- Kosten für Baustrom, Bauwasser sowie Bauleitung

¹¹ Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/2021, Essen, 24. Auflage 2020/2021, Seite 201

¹² Quelle: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern

Gemäß der einschlägigen Fachliteratur werden allein die Kosten für Baustrom, Bauwasser sowie Bauleitung üblicherweise mit 10 % der Freilegungskosten angesetzt.

Es wird daher ein Ansatz für die Nebenkosten in Höhe von 10 % vorgenommen.

Das Bewertungsobjekt war am Ortstermin in Teilbereichen noch möbliert. Zudem wurden im Haus umfangreich Gegenstände gelagert. Es wird unterstellt, dass das Gebäude durch die Eigentümer geräumt wird. Eine Berücksichtigung von Kosten der Räumung und der Entrümpelung erfolgt daher nicht.

Zusammenfassung Freilegungskosten:

Gebäudeteil	BRI in m ³	Kostenansatz €/m ³	Kosten
Wohnhaus	1.484	27	40.068 €
Freisitz	88	23	2.024 €
Zwischensumme			42.092 €
Nebenkosten (10%)			4.209 €
Freilegungskosten (inkl. Nebenkosten)			46.301 €

Bei der Ermittlung der Freilegungskosten handelt es sich um eine Schätzung. Tatsächliche Kosten können abweichen. Zudem beruht die Schätzung der Freilegungskosten auf der Annahme, dass keine belasteten bzw. nachweispflichtigen Bauteile vorhanden sind und die Durchführung mit Maschinen erfolgen kann.

Die Kosten für Abriss- und Entsorgungsarbeiten streuen erfahrungsgemäß stark. Die Abweichungen erklären sich durch die Auftragslage der jeweiligen Unternehmen sowie die unterschiedlichen örtlichen Deponiegebühren und die Entfernung bis zur nächsten Bauschuttdeponie.

Die tatsächliche Höhe der anfallenden Kosten lässt sich mit Sicherheit vorab nur durch Einholung von mindestens drei Kostenvoranschlägen voneinander unabhängiger Ausführungsfirmen bestimmen. Dieses Vorgehen wird empfohlen. Sollten sich daraus Freilegungskosten ergeben, die stark vom vorstehend gewählten Ansatz abweichen, so wäre das Ergebnis dieser Wertermittlung zu korrigieren.

Es wurde ein Wertansatz für die Freilegungskosten (inklusive Nebenkosten) in Höhe von rund 46.000 € wertmindernd vorgenommen.

5.4. Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiger Bodenwert (siehe Kapitel 4.2.9)	702.080 €
Freilegungskosten (siehe Kapitel 5.3)	- 46.301 €
<hr/>	
Bodenwert (lastenfrei)	655.779 €
Bodenwert (lastenfrei) – gerundet	660.000 €

Der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert (lastenfrei) abgeleitet und beträgt gerundet 660.000 €.

Die Belastung durch die Bebauungsbeschränkung kann nicht abschließend beurteilt werden. Für das Risiko wird ein pauschaler Sicherheitsabschlag von rund 35.000 € vorgenommen (siehe Kapitel 5.2.13)

6. Plausibilisierung

6.1. Kaufpreissammlung unbebaut

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Landsberg am Lech lieferte in einem Abfragezeitraum von 2020 bis zum Bewertungsstichtag nur fünf annähernd vergleichbare Verkaufsfälle aus dem Gemeindegebiet und vergleichbaren umliegenden Gemeinden. Die Verkaufspreise wurden überschlägig an das Wertniveau zum Bewertungsstichtag angepasst.

Es ergab sich eine angepasste Kaufpreisspanne von rund 751 €/m² Grundstücksfläche bis rund 944 €/m² Grundstücksfläche (im Mittel rund 795 €/m² Grundstücksfläche).

Der in diesem Gutachten ausgewiesene vorläufige Bodenwert (Bauland) beträgt rund 648 €/m² Grundstücksfläche und liegt damit rund 23 % unter dem Mittelwert der Vergleichspreise.

Die Vergleichspreise liegen überwiegend in besseren Lagen. Kein Objekt liegt an der Ausfallstraße. Zudem haben die Vergleichsgrundstücke teilweise eine geringere Grundstücksgröße als das Bewertungsobjekt. Kleinere Grundstücke werden tendenziell zu höheren Preisen gehandelt als größere Grundstücke. Zudem sind die Zuschnitte in der überwiegenden Zahl der Vergleichspreise besser und/oder weisen ein besseres nachbarschaftliches Umfeld ohne direkte Grenzbebauungen auf.

Es erscheint daher plausibel, dass sich das Bewertungsobjekt unterhalb des obigen Durchschnittswertes ansiedelt. Das Ergebnis wird gestützt.

7. Positive und negative Objekteigenschaften

Positive Objekteigenschaften:

- gefragte Makrolage
- Nähe zur A 96 mit Anbindung nach München
- vollerschlossener Zustand
- interessantes Baurecht (unbeplanter Innenbereich)
- überdurchschnittliche Grundstücksgröße

Negative Objekteigenschaften:

- Abbruchobjekt
- einfaches bis durchschnittliches nachbarschaftliches Umfeld
- belebte Lage an Ausfallstraße
- Bebauungsbeschränkung vorhanden
- dörfliches Umfeld mit überschaubarer Infrastruktur
- langgezogener, unregelmäßiger Zuschnitt des Grundstücks
- nicht festgestellte Grundstücksgrenzen vorhanden
- Baurecht nicht abschließend zu beurteilen
- Grundstücksteilbereich nicht bebaubar
- Unsichere Aktenlage – Bewertungsobjekt weist erhöhtes Risiko auf

8. Ergebnis

Unter Berücksichtigung der wertbildenden Faktoren wird dem mit einem Einfamilienhaus samt PKW-Garage bebauten Grundstück, Obergasse 11 in 86923 Finning, Flurstück 44 der Gemarkung Unterfinning, zum Wertermittlungsstichtag 08.12.2022 ein Verkehrswert (**lastenfrei**¹³) von

660.000 €

(sechshundertsechzigtausend Euro)

beigemessen.

Für die Grundbuch in Abteilung II unter laufender Nr. 1 eingetragene Belastung (Baubeschränkung) wird dem Verkehrswert (lastenfrei) ein pauschal geschätzter Risikoabschlag von

35.000 €

(fünfunddreißigtausend Euro)

beigemessen.

Werthaltiges Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

Datum: 21.03.2022

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

¹³ d.h. ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abteilung II des Grundbuchs

9. Anlagen

Anlage 1: Fotodokumentation

Anlage 2: Flurkarte

Anlage 3: Regionalkarte 1:20.000

Anlage 4: Übersichtskarte 1:200.000

Anlage 5: Übersichtskarte 1:800.000

Anlage 6: Orthofoto

Anlage 7: Grundrisse

Anlage 8: Ansichten

Anlage 9: Querschnitt

Anlage 10: Ansichten

Anlage 11: Abkürzungsverzeichnis

(Abbildungen 2 bis 10 sind nicht maßstabsgetreu)

Anlage 1: Fotodokumentation



Ansicht von Nordosten (Straßenansicht)



Nordansicht mit Kennzeichnung Bewertungsobjekt



Südwestansicht (Gartenansicht)



Südwestfassade I



Südwestfassade II



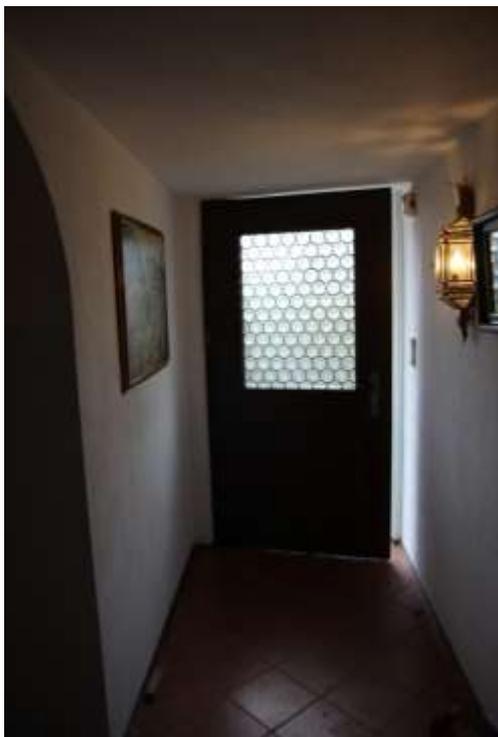
Ansicht von Südosten



Freisitz und Terrasse



Detailansicht Terrassenbelag mit Bewuchs



Hauseingangstüre



Innentüre exemplarisch



Flur Erdgeschoss



Eckzimmer zur Straße zeigend



Beschädigung Türrahmen und Sprung in Fliese



Küche



Feuchtigkeitsflecken, Ausblühungen an Außenwand Küche



Wohn- und Esszimmer I mit Kachelofen



Kappendecke Wohn- und Esszimmer



Sprung Bodenfliese Wohn- und
Esszimmer



Warmwasserboiler unter der Treppe



Wohn- und Esszimmer II mit unterschiedlichem Bodenniveau



Abstellraum



Detailansicht Abstellraum mit Putz- und Farbabplatzungen, Feuchtigkeitsflecken, Ausblühungen



Pilzartiger Belag im Abstellraum



Rost Stahlträger Kappendecke im Abstellraum



Zugang vom Abstellraum zur Garage



Treppe ins Obergeschoss



Flur Obergeschoss



Zimmer Obergeschoss



Detailansicht Bodenbelag mit Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen



Schimmelbildung



Holzdielenboden unter Teppichboden



Sicherungskasten



Zimmer Obergeschoss



Rissbildung Zimmer Obergeschoss



Fleckbildung an Wand Schlafzimmer Obergeschoss



Geschosdecke Zimmer Obergeschoss



Dachstuhl



Dachbalken mit Holzwurmbefall



Dachstuhl mit Giebelwand



Abstellraum hinter der Garage



Hintereingang



Freisitz innen

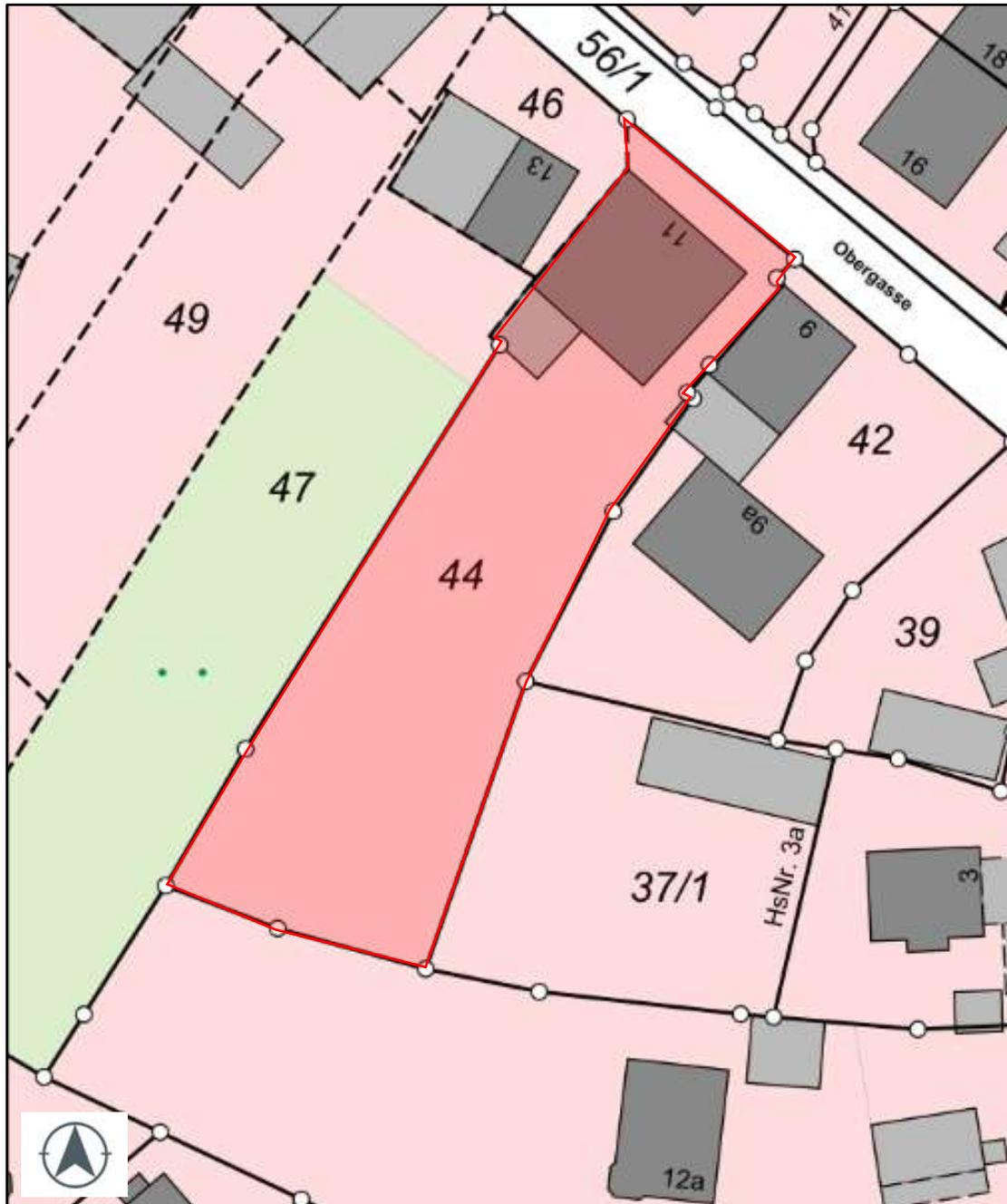


Garten südwestlicher Bereich



Hanglage

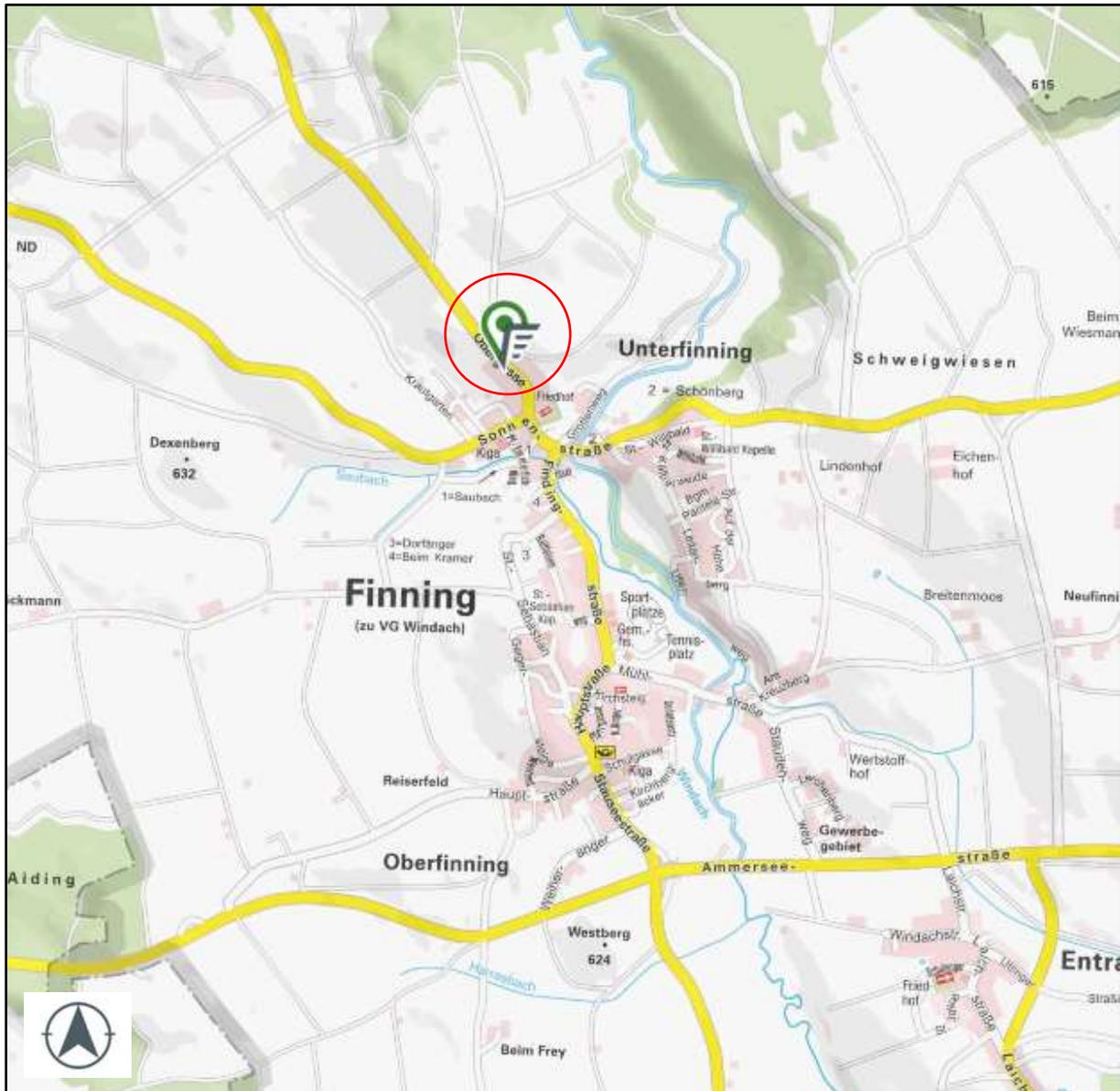
Anlage 2: Flurkarte



Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster¹⁴ mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks durch die Sachverständige.

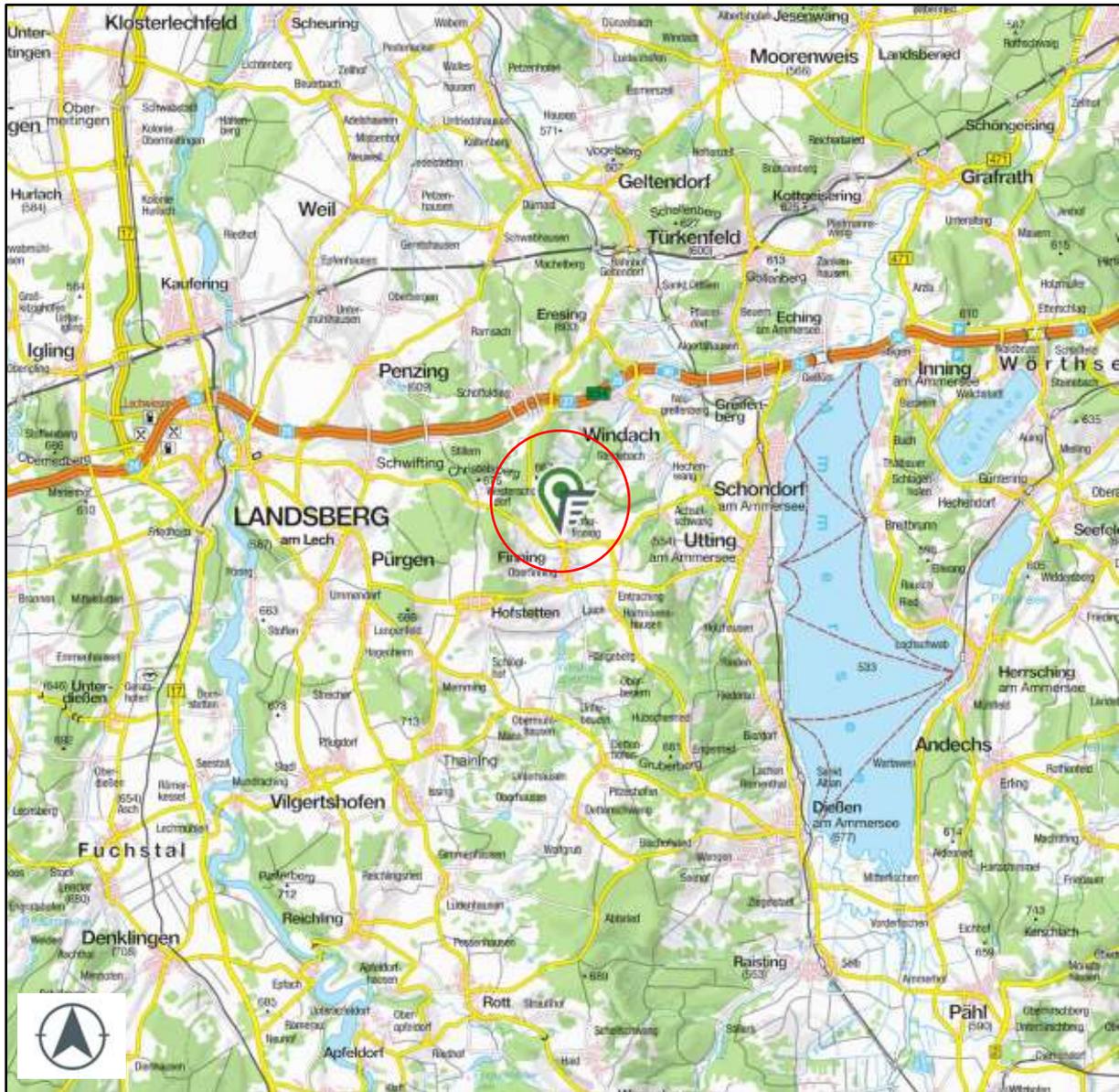
¹⁴Quelle: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landsberg am Lech

Anlage 3: Regionalkarte 1:20.000¹⁵



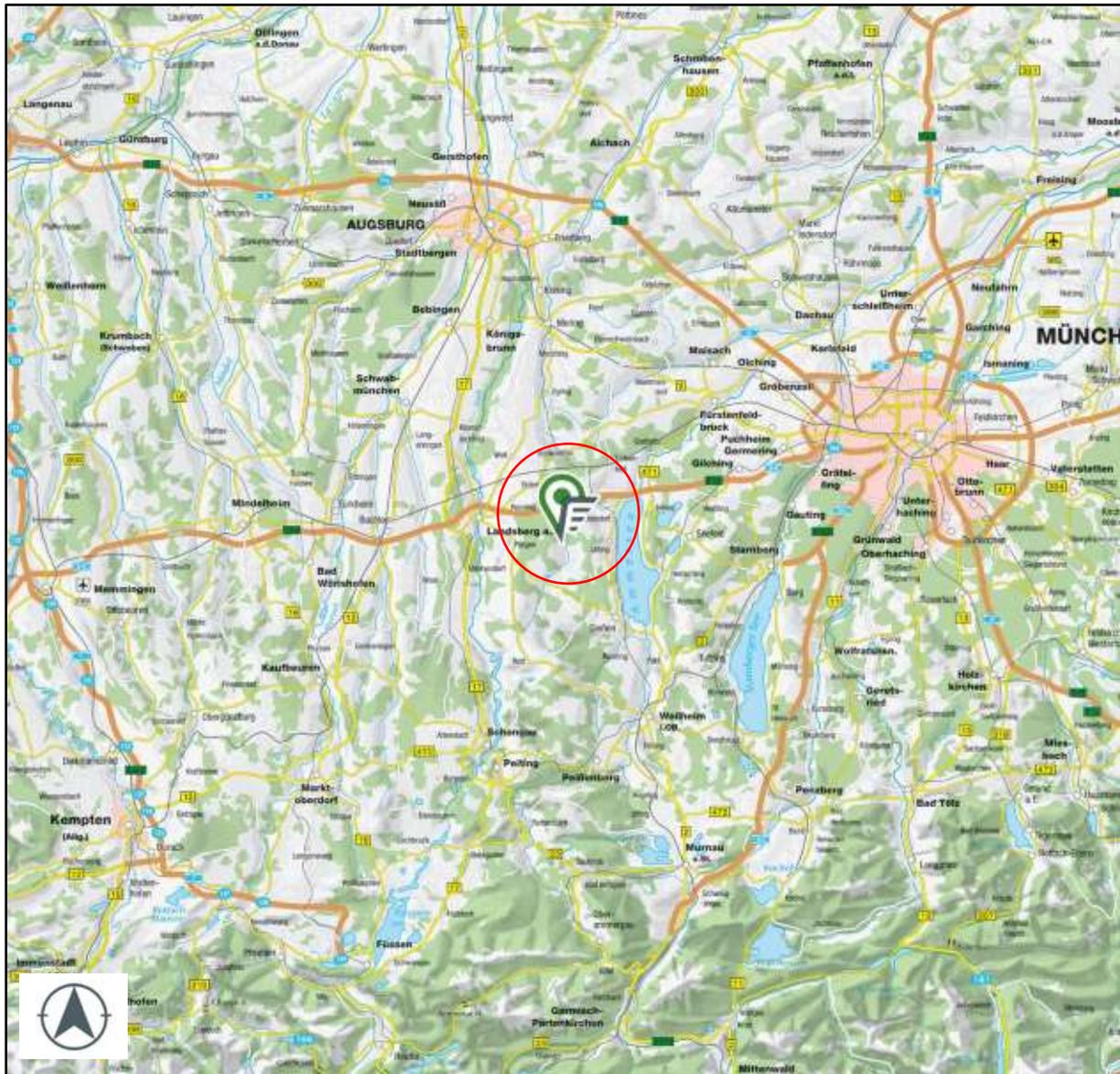
¹⁵ Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2023. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 4: Übersichtskarte 1:200.000¹⁶



¹⁶ Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2023. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 5: Übersichtskarte 1:800.000¹⁷



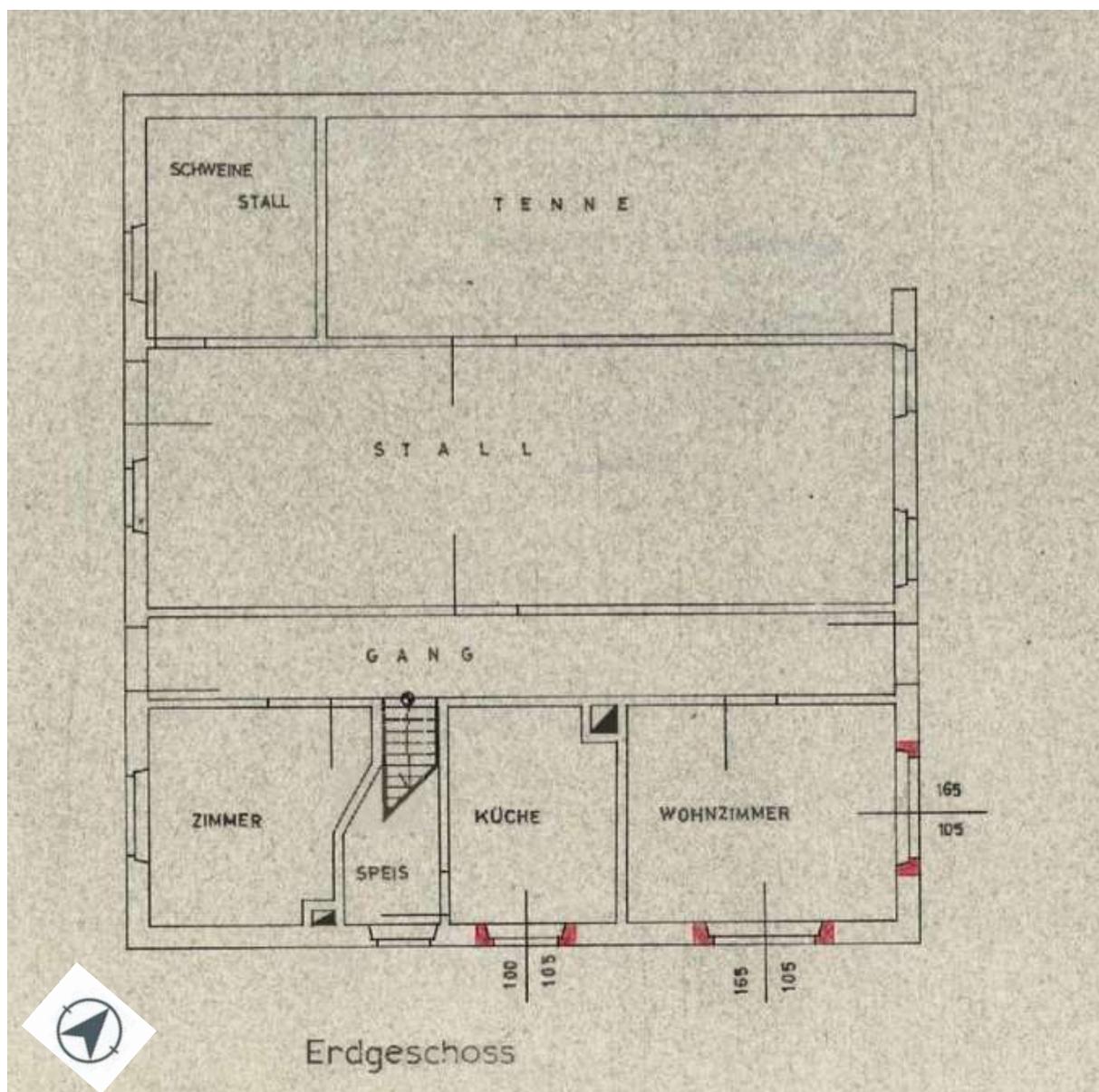
¹⁷ Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2023. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 6: Orthofoto¹⁸



¹⁸ Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung (Stand aktuelle bis 4 Jahre alt – ja nach Befliegungsgebiet)

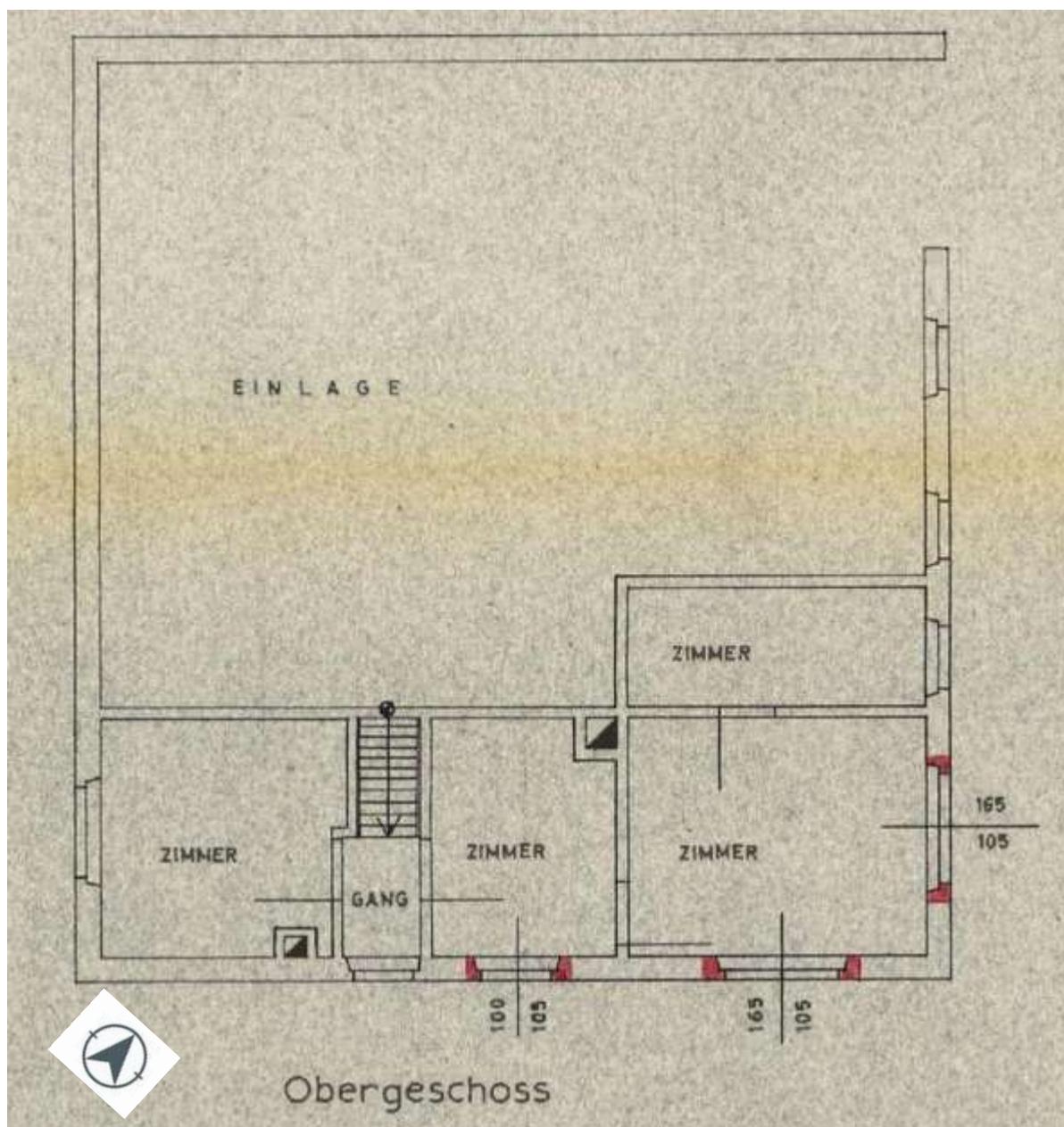
Anlage 7: Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus aus Planunterlagen von 1964

Der Grundriss entspricht nicht dem am Ortstermin angetroffenen Zustand.

Es lagen diverse Abweichungen vor. Der Stall wurde beispielsweise teilweise zu Wohnraum umgebaut. Die Tenne wurde als Garage genutzt. Der ehemalige Schweinestall wurde als Abstellraum genutzt. Die Treppe wurde in den Bereich des Stalles versetzt. Zudem wurden Wände entfernt und ein Zugang zur Terrasse geschaffen. Der Freisitz fehlt auf den Grundrissen.

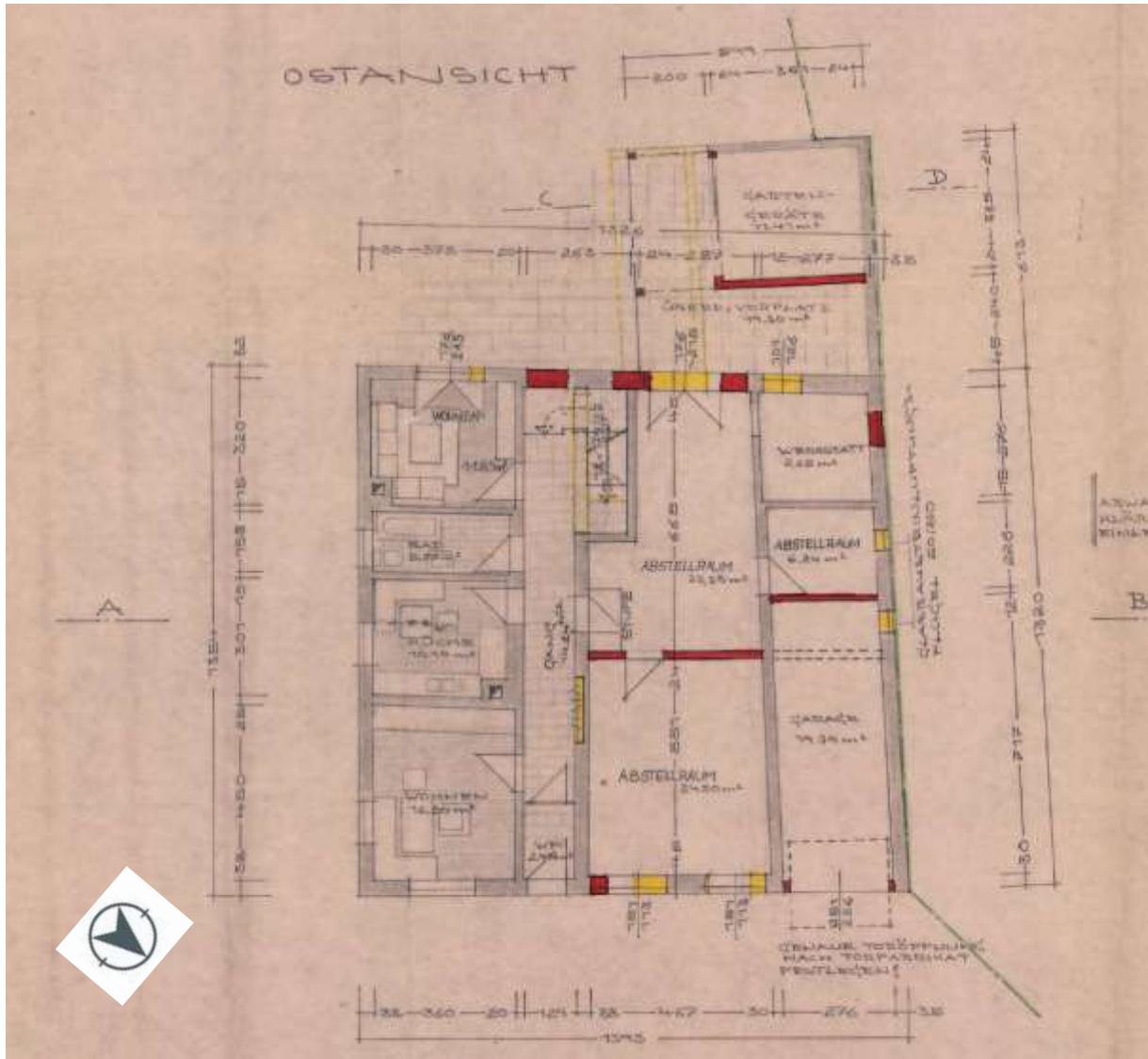


Grundriss Obergeschoss Wohnhaus aus Planunterlagen von 1964

Der Grundriss entspricht nicht dem am Ortstermin angetroffenen Zustand.

Es lagen diverse Abweichungen vor. Die Einlage wurde beispielsweise teilweise zu Wohnraum umgebaut. Zudem wurde im Obergeschoss ein langer, schmaler Flur eingerichtet. Ein Zimmer wurde zu einem Badezimmer umfunktioniert. Die Treppe wurde in den Bereich der Einlage versetzt. Zugänge zu den Zimmern wurden verändert.

Vom Dachgeschoss lag kein Grundriss vor.

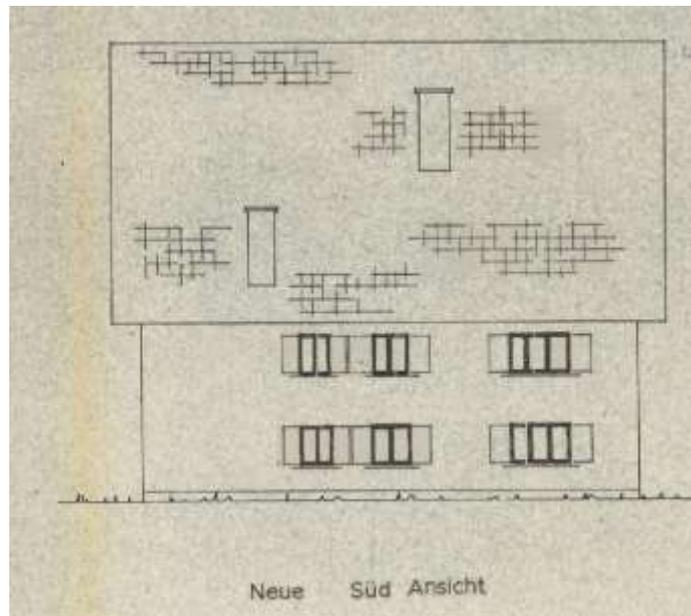


Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus und Freisitz aus Planunterlagen von 1977

Der Grundriss entspricht nicht dem am Ortstermin angetroffenen Zustand.

Es lagen diverse Abweichungen vor.

Anlage 8: Ansichten¹⁹



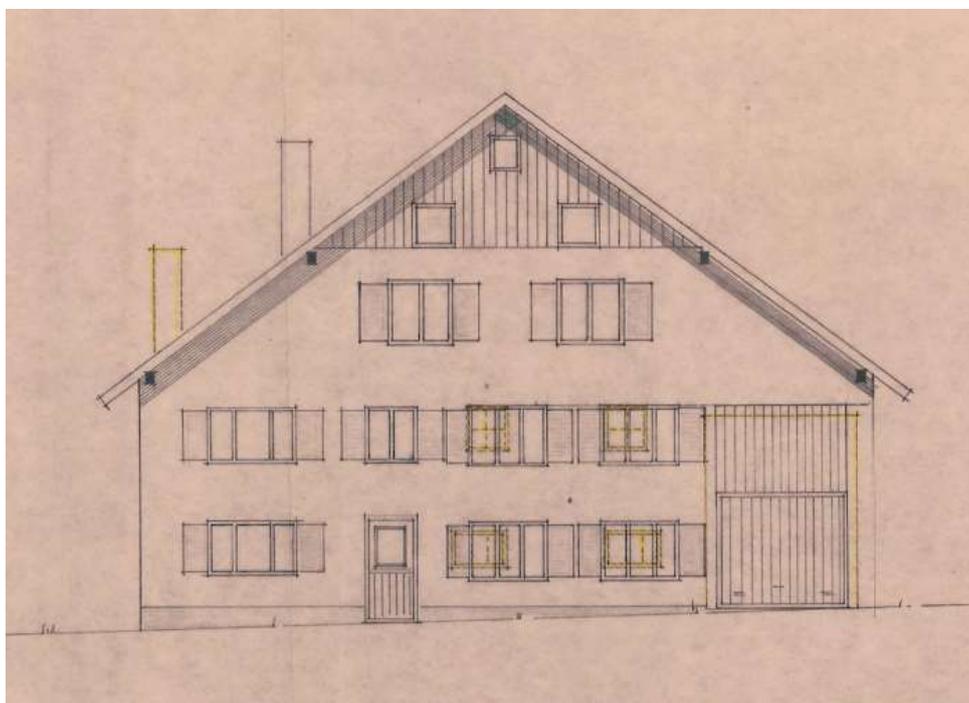
Südansicht Wohnhaus aus Planunterlagen 1964



Ostansicht Wohnhaus aus Planunterlagen 1964

Eine Ansicht von Norden bzw. von Westen lag nicht vor.

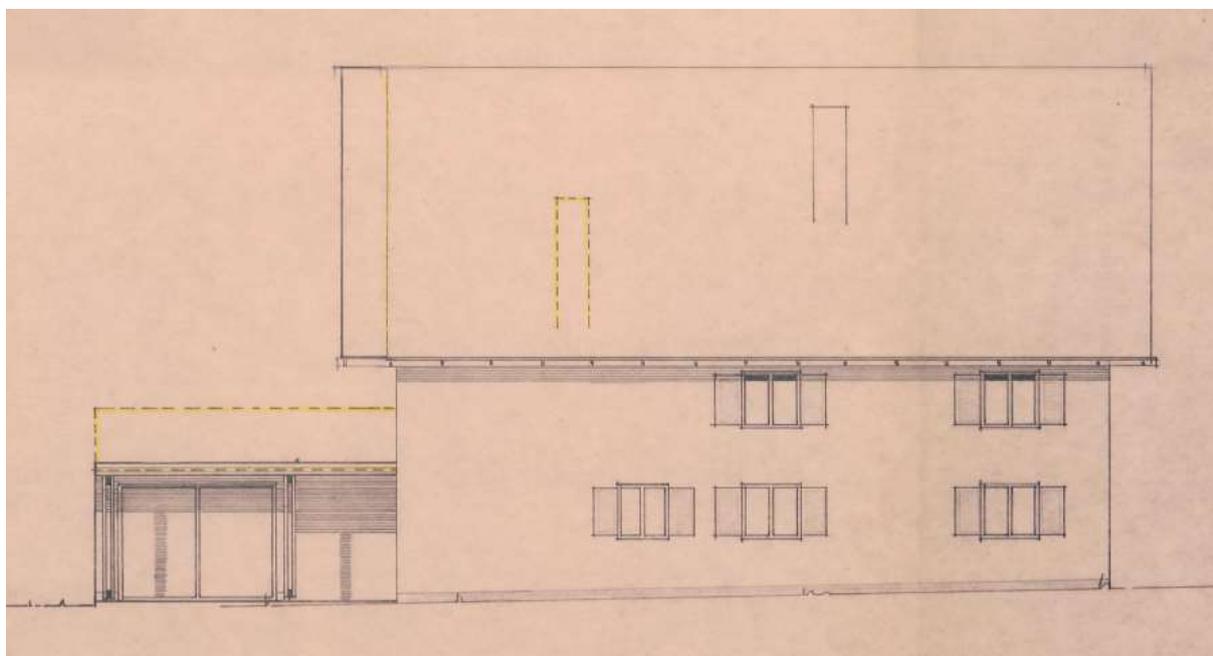
¹⁹ Die Ansichten entsprechen nicht dem am Ortstermin angetroffenen Zustand und dienen nur der groben Veranschaulichung. Es wird auf die Fotodokumentation verwiesen.



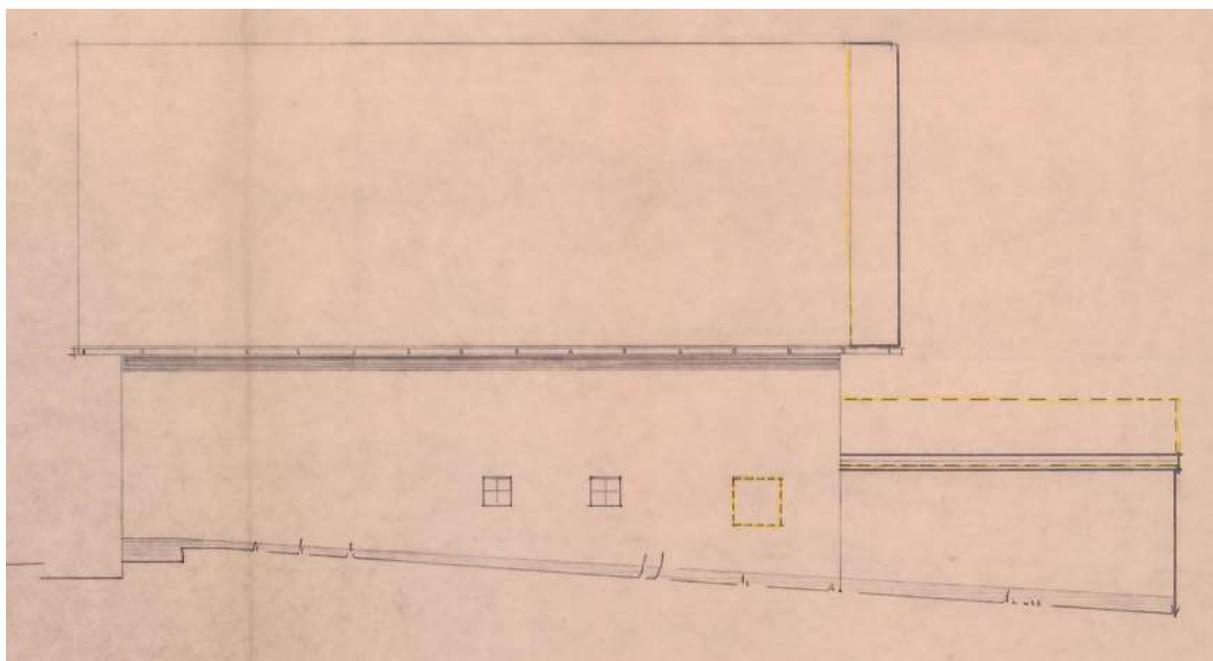
Ansicht von Nordosten aus Planunterlagen von 1977



Ansicht von Südwesten aus Planunterlagen von 1977



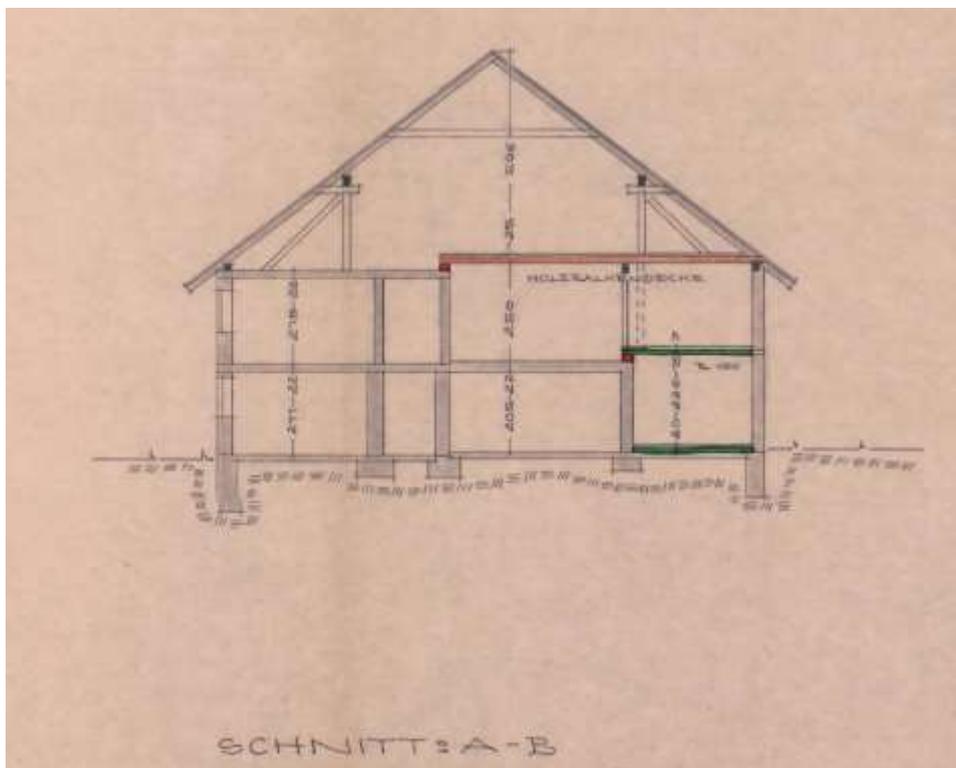
Ansicht von Südosten aus Planunterlagen von 1977



Ansicht von Nordwesten aus Planunterlagen von 1977

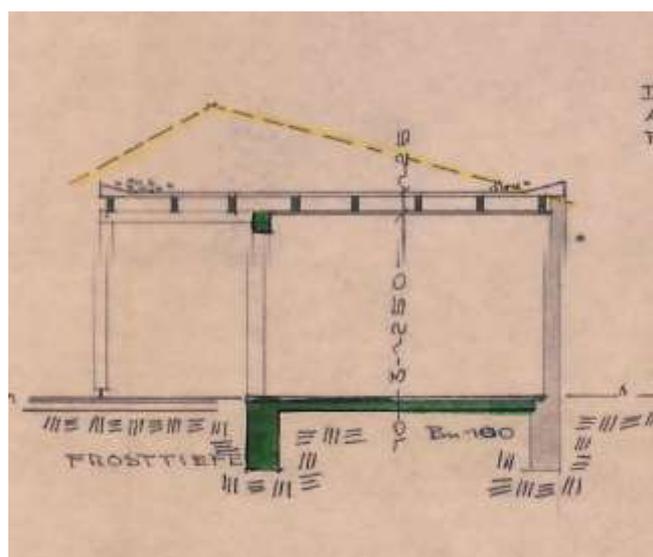
Die Ansichten entsprachen teilweise nicht dem am Ortstermin angetroffenen Zustand.

Anlage 9: Querschnitt



Querschnitt Wohnhaus aus Planunterlagen von 1977

Der Querschnitt entsprach nicht dem am Ortstermin angetroffenen Zustand.



Querschnitt Freisitz aus Planunterlagen von 1977

Der Querschnitt entsprach nicht dem am Ortstermin angetroffenen Zustand.

Anlage 10: Abkürzungsverzeichnis

Abt.	Abteilung
AG	Amtsgericht
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BRW	Bodenrichtwert
BWF.	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsche Industrienorm
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ETW	Eigentumswohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss
GB	Grundbuch
Geb.	Gebäude
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.D.	im Durchschnitt
i.d.F.	in der Fassung
IVD	Immobilienverband Deutschland
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoß
LBO	Landesbauordnung
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
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
Stk	Stück
SNR	Sondernutzungsrecht
TE	Teileigentum
WE	Wohneinheit
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WFL bzw. Wfl. bzw. WoFl.	Wohnfläche
WGF	Wertrelevante Geschossfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFL	Wohn-/Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung