

**WALTER ZIEGER**

ARCHITEKT DIPL.ING.  
DIPL. WIRTSCH.ING (FH)  
REGIERUNGSBAUMEISTER



**VO N D E R I N D U S T R I E - U N D H A N D E L S K A M M E R Ö F F E N T L I C H B E S T E L L T E R U N D V E R E I D I G T E R  
S A C H V E R S T A N D I G E R F Ü R D I E B E W E R T U N G V O N B E B A U T E N U N D U N B E B A U T E N G R U N D S T U C K E N**

Chartered Surveyor MRICS

D-86899 Landsberg am Lech  
Tel. +49-(0)8191-9216-13

e-mail

Ignaz-Kögler-Straße 2  
Fax +49-(0)8191-9216-14  
wg.zieger@t-online.de

## **V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N**

<b>Gericht</b>	Amtsgericht Augsburg
<b>Geschäfts-Nr.</b>	K 96/22
<b>Verfahren</b>	Zwangsversteigerungsverfahren
<b>Wertermittlungsobjekt</b>	
Adresse:	86929 Penzing, Dorfstr. 52
Mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebautes	
Grundstück, Flurstück 1775/1, Gemarkung Ramsach	
<b>Wertermittlungs-   Qualitätsstichtag</b>	28.04.2023
<b>Verkehrswert</b>	710.000 €
Gutachtennr. 290423	Ausfertigungsdatum 04.05.2023



## INHALTSVERZEICHNIS

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

ANLAGEN

Übersichts- und Baupläne | Flächen- und Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 33 Seiten, davon 10 Anlagen

## 1. VORBEMERKUNGEN

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Augsburg (Vollstreckungsgericht)   Schaezlerstr. 13   86150 Augsburg	
<b>Gerichtsaktenzeichen</b>	<b>K 96/22</b> (Beschluss vom 04.01.2023)	
<b>Wertermittlungsobjekt</b>	Adresse	86929 Penzing, Dorfstr. 52
	Nutzung	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
	Grundbuch	Amtsgericht Landsberg am Lech   Grundbuch von Ramsach   Blatt 560   Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2: Flurstück 1775/1
<b>Zweck der Wertermittlung</b>	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kapitel 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens	
<b>Ortsbesichtigung</b>	12.04.2023 und 28.04.2023 durch den Verfasser des Gutachtens; am 28.04.2023 konnte, mit wenigen Ausnahmen, auch eine Innenbesichtigung zusammen mit einem Verfahrensbeteiligten durchgeführt werden	
<b>Wertermittlungs-   Qualitätsstichtag<sup>1</sup></b>	28.04.2023	
<b>Unterlagen vom Auftraggeber</b>	Beschluss des Amtsgerichts	
<b>Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens</b>	Gemeindeverwaltung Penzing   Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landsberg am Lech   Landratsamt Landsberg am Lech   Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Landsberg am Lech   Amtsgericht Landsberg am Lech   Einschlägige Immobilien- und Wirtschaftsdienste   Eigene örtliche Aufzeichnungen	
<b>Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur</b> (jeweils aktueller Stand)	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)   Baugesetzbuch (BauGB)   Baunutzungsverordnung (BauNVO)   Wertermittlungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)	

<sup>1</sup> Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV.

### Besondere Hinweise

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

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

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

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

Die grundrissliche Konzeption und die Flächen wurden den amtlicherseits zur Verfügung stehenden Planunterlagen i.V. mit dem üblicherweise sehr maßgenauen Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk und Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung entnommen und auf Plausibilität geprüft. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Sollte eine höhere Genauigkeit gefordert werden, müsste ein Aufmaß von einem Sonderfachmann erstellt werden.

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug vom 08.02.2023 entnommen und wird als korrekt unterstellt.

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

## 2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

### 2.1 Lagemerkmale

#### Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in der ohne landesplanerische Zentralitätsfunktion geführten Gemeinde Penzing (mit den Ortsteilen Epfenhausen, Oberbergen, Ramsach, Untermühlhausen und Penzing) im östlichen Bereich des Landkreises Landsberg am Lech (Regierungsbezirk Oberbayern) und am Rande der Metropolregion München. Die Einwohnerzahl kann mit rd. 4.000 mit leicht steigender Tendenz angegeben werden. Penzing liegt verkehrsgünstig an den Staatsstraßen 2054 (Landsberg-Fürstenfeldbruck) und 2052 (Landsberg-Mering) und an einer Autobahnauffahrt auf die A 96 (München-Lindau). Bahnanschluss wird in Kaufering (Knotenbahnhof einer Nah- und Fernverkehrsstrecke) und Geltendorf (Endbahnhof S4 im Münchner Verkehrsverbund) angeboten (je in ca. 10 Fahrminuten erreichbar). Das Mittelzentrum Landsberg (gleichzeitig Kreisstadt) liegt vom Hauptort ca. 5 km entfernt. Lt. aktuellem prognos-Zukunftsatlas wird der Landkreis als Region mit hohen Zukunftschancen geführt.

#### Mikrolage

Lage nahe des südlichen Ortsrands im ca. 3 km östlich des Hauptorts Penzing gelegenen Ortsteil Ramsach.

#### Umgebung

Wohngebietsartige Bebauung in der Art von Ein- und Zweifamilienhäusern, i.d.R. älteren Baujahrs, errichtet in offener, durchschnittlich zweigeschossiger Bauweise, durchmischt mit landwirtschaftlichen und ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesen.

#### Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Im Ortsteil Ramsach selbst werden nahezu keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgehalten. Es bestehen nur schwach frequentierte Busverbindungen. Vorschulische und schulische Einrichtungen der Grundversorgung und ein paar Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Hauptort Penzing. Weiterführende Schulen, Geschäfte des periodischen Bedarfs und übergeordnete Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen werden insbesondere in der Kreisstadt Landsberg angeboten. Die Auffahrt auf die Autobahn A 96 ist in ca. 10 Fahrminuten erreichbar. Dagegen liegt aber der, den Ortsteil umgebende Naturraum nahezu „vor der Haustür“.

## 2.2 Grundstück

---

<b>Grundstücksgröße</b>	573 m <sup>2</sup> .
<b>Topographie   Gestalt</b>	Das Grundstück ist nahezu eben und besitzt einen rechtecksähnlichen Zuschnitt.
<b>Bodenbeschaffenheit</b>	Diese wurde nicht durch besondere Untersuchungen geprüft. Da bei der Ortsbesichtigung bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung keine außergewöhnlichen Zustandsmerkmale des Grund und Bodens und keine Verdachtsmomente zu Altlasten angetroffen wurden und das Grundstück auch nicht im Altlastenkataster des Landkreises vermerkt ist, werden der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Hochwasserrisiken oder auch das Vorhandensein von Bodendenkmälern sind nicht bekannt <sup>1</sup> .
<b>Erschließung</b>	Das Grundstück wird ostseitig über die als Ortsstraße öffentlich-rechtlich gewidmete, asphaltierte und ansonsten ortsüblich ausgebauten Dorfstraße erschlossen. Parkraum im öffentlichen Raum ist ausreichend vorhanden. Weiterhin ist das Grundstück mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) an das öffentliche Netz angeschlossen. Ausstehende oder angekündigte Erschließungsbeiträge sind nicht bekannt. Es wird deshalb der erschließungsbeitragsfreie Zustand auf Basis der heutigen Bebauung zugrunde gelegt.

### Bauplanungsrecht und Entwicklungsstufe

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist es als MD (Dorfgebiet) dargestellt. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB (Innenbereich). Danach sind Baumaßnahmen zulässig, so sie sich, vereinfacht ausgedrückt, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Aufgrund der Lage im Innenbereich und der gesicherten Erschließung handelt es sich nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV um baureifes Land.

---

<sup>1</sup> Vgl. internetportal: bayernviewer der Bayerischen Vermessungsverwaltung

## 2.3 Bebauung

---

<b>Nutzung</b>	Das Grundstück ist bebaut mit einem <b>Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung</b> mit Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss (OG), das, mit einem hohen Kniestock versehen, z.T. bereits als Dachgeschoss wirkt. Südlich ist noch ein nicht unterkellertes, eingeschossiges und zu Lagerzwecken genutztes Nebengebäude angesetzt.
<b>Baujahr</b>	Ca. 2019; das Gebäude und insbesondere die Außenanlagen können aber noch nicht als absolut fertiggestellt eingestuft werden.
<b>Äußere Erscheinung</b>	Einfacher, klarer und satteldachgedeckter Baukörper, der hinsichtlich der Fassadengestaltung und der Materialwahl als bauzeittypisch bezeichnet werden kann.
<b>Konzeptionelle Merkmale</b>	Die <b>Hauptwohnung</b> des <b>Einfamilienhauses</b> wird nordseitig begangen und führt in einen Flur, in den die Treppenanlage ins OG und KG integriert ist und von dem aus ein Bad (Waschtisch, Toilette, Wanne, Dusche), ein Schlafzimmer und ein kombinierter Koch-, Ess- und Wohnbereich erschlossen werden. Im OG wird ein großräumiger Arbeitsbereich angeboten. Im KG befinden sich der Hausanschlussraum, die Waschküche, der Heizungsraum und zwei unterschiedlich große Kellerräume. Im von außen separat zugänglichen Nebengebäude ist u.a. das Pelletslager untergebracht. Die <b>Einliegerwohnung</b> wird separat südseitig über die Terrasse auf dem Nebengebäude, auf die südostseitig eine Außentreppe führt, erschlossen. Die Wohnung besteht aus einem kombinierten Koch-, Ess- und Wohnbereich, Schlafzimmer und Bad (Toilette, Waschbecken, Dusche). Die Raumhöhen können im KG mit ca. 2,45 m und im EG mit ca. 2,50 m angegeben werden. Das OG wird über einen bis zum First offenen Dachstuhl begrenzt. Die Aufenthaltsräume orientieren sich überwiegend nach Osten, Süden und Westen und werden über z.T. großflächige Aufglasungen gut belichtet und besonnt. Außenliegender Sonnenschutz (gleichzeitig Verdunkelungsmöglichkeit), z.B. über Rollläden oder Raffstores werden nicht angeboten. Die Bäder sind befenstert und werden dadurch natürlich belichtet und belüftet. Ein Energieausweis konnte nicht zur Verfügung gestellt werden. Nach Augenschein entspricht das Objekt im Wesentlichen den Standards der Bauzeit. Bauliche Maßnahmen hinsichtlich Barrierefreiheit wurden, mit Ausnahme einer bodengleichen Dusche, nicht festgestellt.

**Bautechnische Merkmale**<sup>1</sup> Differenzierte Massivbauweise | Außenwände im KG Stahlbeton (keine Außendämmung), darüber mehrschichtiger KLH-Aufbau (Kreuzlagerholz) | Fassade verputzt | Holzdachstuhl; Aufsparrendämmung; Dachsteindeckung; Rinnen in Alu, anthrazit; Flachdach des Nebengebäudes gedeckt mit Bitumenbahnen | Im KG Kunststofffenster, isolierverglast; im EG und OG Holz-Alu-Fenster, 3-fach-verglast | Eingangstür als teilverglastes Holzrahmenelement, gestrichen | Profilierte Holzwerkstofftüren | Innenwände ebenfalls in KLH-Bauweise | Massivdecke über KG, Holzdecke über EG | Massivtreppe ins KG (Massivholzbelag); Holztreppe ins OG (ebenfalls Massivholzbelag) | Fußbodenoberbeläge überwiegend Fliesen, in den Aufenthaltsräumen auch Massivholzparkett | Im Bad Boden und Wände (i.d.R. bis ca. 1,50 m) gefliest; bodengleiche Dusche; wandhängende Toilette mit Unterputzspülkasten; gehobener Ausstattungsstandard der Sanitärobjekte/-armaturen einschl. Handtuchwärmer | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasserbereitung (Primärenergie: Pellets in Kombination mit Scheitholz); Fußboden- und Wandheizung | Übliche Elektroausstattung | Besondere Bauteile: keine

#### Außenanlagen

Nicht fertiggestellt, nahezu im Urzustand.

#### Erhaltenszustand

Als wesentlich ist hier insbesondere der noch nicht fertig gestellte Zustand (Gebäude und Außenanlagen) anzuführen, der beispielhaft wie folgt wiedergegeben werden kann:

Freie Regenwasserabführung ohne Fallrohre; keine Anbindung des natürlichen Geländes an das Haus (einschließlich nur halb eingebundener, vorgesetzter Lichtschachtkästen); offene Leitungsführung für Außenbeleuchtungen; keine Terrassen oder befestigter Zugang zum Haupteingang; Außentreppe, Umwehrung der Terrasse auf dem Nebengebäude und Gehbelag nur als Provisorien; Außenstellplätze (lt. Baugenehmigung 4 Stellplätze gefordert) nur als Provisorium; im Inneren fehlende Handläufe an den Treppen und seitliche Absturzsicherung der Treppe ins KG; in einer Außenecke eines Kellerraums wurden dunkle Verfärbungen festgestellt (eventuell punktueller Schimmelbefall)

---

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

### Mögliche Zubehör

In der Hauptwohnung ist eine einzeilige Einbauküche mit einer zusätzlichen Kochinsel, bestehend aus Unter- und Hochschränken, Kühlschrank, Spülmaschine, Ausguss, Backofen, Ceranfeld mit Tischabsaugung untergebracht. Der Zeitwert wird auf rd. 15.000 € geschätzt. Nach Angabe eines Verfahrensbeteiligten ist auch in der Einliegerwohnung eine Einbauküche untergebracht mit Neuwert 4.000 €. Es wird ein Zeitwert von rd. 3.000 € unterstellt.

## 2.4 Sonstige rechtliche Belange

---

### Grundbuch

#### Bestandsverzeichnis

Keine Eintragung von Herrschvermerken.

#### Abt. II

Hier sind ein Stromleitungs- und Begehungsrecht, eine Rückauflassungsvormerkung, eine Auflassungsvormerkung und der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Dies wird aber nur rein nachrichtlich wiedergegeben, da mögliche Lasten oder Beschränkungen in dieser Abteilung bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren nicht berücksichtigt werden.

#### Abt. III

Mögliche Eintragungen in dieser Abteilung (z.B. Hypotheken, Grundschulden) bleiben bei einer Verkehrswertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt.

### Vermietung/Verpachtung

Die Einliegerwohnung ist nach Angabe eines Verfahrensbeteiligten vermietet zu einer monatlichen Nettokaltmiete von 550 €. Weitere mietvertragliche Daten konnten nicht in Erfahrung gebracht werden.

### Sonstige Rechte oder Belastungen

Auf dem nördlichen Nachbargrundstück ist südseitig an das aufstehende Gebäude eine großflächige Terrasse mit einem darüber liegenden Holzbalkon errichtet. Es ist nicht auszuschließen, dass die Terrasse und der Balkon das Bewertungsgrundstück geringfügig überbauen, wobei eine Balkonnutzung direkt im Bereich der Grundstücksgrenze nicht zulässig ist.

## 2.5 Flächengrundlagen<sup>1</sup>

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

Grundstück	Flurstück 1775/1	573 m <sup>2</sup>
	wertrelevante GF	rd. 205 m <sup>2</sup>
	WGFZ	205 m <sup>2</sup> : 573 m <sup>2</sup> = rd. 0,35
Gebäude	Wohnhaus	rd. 300 m <sup>2</sup>
	WF Hauptwohnung	rd. 109 m <sup>2</sup>
	WF Einliegerwohnung	rd. 53 m <sup>2</sup>
	WF gesamt	rd. 162 m <sup>2</sup>
	Verhältnis WF zu BGF	54%
Nebengebäude	BGF	rd. 30 m <sup>2</sup>

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

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

## 2.6 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

---

- |                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Makrolage</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Kleine, landesplanerisch ohne Zentralitätsfunktion geführte, aber günstig zur Auffahrt auf die Autobahn A 96 (München-Lindau) im nordöstlichen Nahbereich des Mittelzentrums Landsberg (gleichzeitig Kreisstadt) und in Pendlerentfernung nach München gelegene Gemeinde</li></ul>  |
| <b>Mikrolage</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Lage nahe des südlichen Ortsrands im ca. 3 km östlich des Hauptorts Penzing gelegenen Ortsteil Ramsach</li><li>- In Ramsach werden keine, im Hauptort Penzing nur eingeschränkt infrastrukturelle Versorgungseinrichtungen angeboten</li><li>- Mischgebietsartige Umgebungsbebauung</li><li>- Zusammenfassend: noch durchschnittliche Wohnlagenqualität</li></ul>   |
| <b>Grundstück</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Mit 573 m<sup>2</sup> eher kleines Einfamilienhausgrundstück</li><li>- Ostseitige Erschließung</li><li>- Nahezu ebenes und rechteckähnliches Grundstück</li><li>- Bauplanungsrecht nach § 34 BauGB (Innenbereich)</li></ul>   |
| <b>Gebäude</b>    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung</li><li>- KG, EG und OG (z.T. bereits als DG wirkend)</li><li>- Baujahr ca. 2019</li><li>- Bauzeittypische äußere Erscheinungsform</li><li>- Im KG übliche Massivbauweise; darüber KLH-Massivholzbauweise</li><li>- Rd. 162 m<sup>2</sup> WF (Hauptwhg. rd. 109 m<sup>2</sup>; Einliegerwhg. rd. 53 m<sup>2</sup>)</li><li>- Sehr individuelle grundrissliche Konzeption</li><li>- Mittlerer Ausstattungsstandard, mit Tendenz zu gehoben</li><li>- Energetisch den Standards der Bauzeit entsprechend</li><li>- Gebäude mit wenigen Ausnahmen fertiggestellt; Außenanlagen noch nicht fertig gestellt</li><li>- Einliegerwohnung vermietet, derzeit 550 € (monatlich nettokalt)</li></ul> |
| <b>Marktlage</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Wirtschaftliche Lage: weiterhin nahezu Vollbeschäftigung, aber überaus hohe Inflationsrate i.V. mit deutlich gestiegenem Baukosten- und Zinsniveau und Unsicherheiten hinsichtlich der umwelt- und energiepolitischen Entwicklung</li><li>- Beginnender Verkäufermarkt bei Wohnimmobilien (Angebot höher als die Nachfrage), aber steigendes Mietniveau</li><li>- Zusammenfassende Marktfähigkeit: noch mittel</li></ul>  |

### 3. BEWERTUNG

#### 3.1 Verfahrenswahl

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

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

##### Wertermittlungsverfahren

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

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

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

## Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts

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

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

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

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

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

- Ein- und Zweifamilienhäuser

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

---

<sup>1</sup> vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 914

## 3.2 Sachwertverfahren

---

### 3.2.1 Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren

---

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

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

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

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

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

### 3.2.2 Ermittlung des Bodenwerts

#### Der Ausgangswert

Der Bodenwert wird i.d.R. auf Basis des Bodenrichtwerts ermittelt, so das Grundstück in einer Richtwertzone liegt. Bodenrichtwerte, also durchschnittliche Lagewerte unbebauter Grundstücke, werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Zuge der Auswertung der Kaufpreissammlungen in regelmäßigen Abständen publiziert. Die Richtwerte sind aber noch an die besonderen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks und an geänderte Wertverhältnisse anzupassen. Der Richtwert für die Zone, in der das Bewertungsobjekt liegt, wurde seitens des örtlichen Gutachterausschusses für den Stichtag 01.01.2022 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbau-land mit 500 €/m<sup>2</sup> bei einer WGFZ von 0,50 festgestellt.

#### Bodenwertermittlung

Zunächst ist anzumerken, dass sich seit dem Zeitpunkt der Festsetzung des Richtwerts bis etwa Mitte des letzten Jahres das Bodenwertniveau weiter erhöht hat, aber seither annähernd stagniert, z.T. sogar rückläufig verläuft. Exakte Auswertungen seitens der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses liegen noch nicht vor. Es wird ein Zuschlag von rd. 5 % geschätzt. Darüber hinaus ist das realisierte Maß der baulichen Nutzung mit einer WGFZ von rd. 0,35 niedriger als die, den Richtwert definierende WGFZ. Allerdings können im ländlichen Raum wesentliche Wertunterschiede bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung nicht beobachtet werden. Eine diesbezügliche Anpassung kann deshalb entfallen. Schließlich stellt sich aber auch die Umgebungsbebauung als z.T. mischgebietsartig dar, was mit einem geringfügigen Abschlag in Höhe von rd. 5 % berücksichtigt wird.

Der Bodenwert ermittelt sich zusammenfassend also wie folgt:

Ausgangswert	500 €/m <sup>2</sup>		
Änderung der Wertverhältnisse	5%	25 €/m <sup>2</sup>	525 €/m <sup>2</sup>
Maß der baulichen Nutzung	0%	0 €/m <sup>2</sup>	
sonstige qualitative Unterschiede	-5%	-26 €/m <sup>2</sup>	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		499 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	573 m <sup>2</sup>		
<b>Bodenwert</b>	573 m <sup>2</sup> x 499 €/m <sup>2</sup> =		<b>285.927 €</b>

### 3.2.3 Der Sachwert

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

Nutzung	Bau-typ	Stand-ard-stufe	modellhafter Kosten-kennwert NHK 2010	Kor-rekturen	Baupreisindex I/2023 (2010 = 100)	Regio-nalfaktor	BGF	modell-hafter Herstell-lungswert
Einfamilienhaus	1.13	3 - 4	915 €/m <sup>2</sup>	x 1,00	x 1,766	x 1,00	x 300 m <sup>2</sup>	= 484.767 €
Nebengeb.	16.2	3 - 4	600 €/m <sup>2</sup>	x 1,25	x 1,766	x 1,00	x 30 m <sup>2</sup>	= 39.735 €
								<u>524.502 €</u>
Gesamtnutzungsdauer			80 J.					
Restnutzungsdauer			76 J.					
ergibt fiktives Alter			4 J.					
Alterswertminderungsfaktor					76 J. zu 80 J.		0,95	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen					524.502 €	x 0,95	=	498.277 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen					5% von 498.277 €	=		24.914 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen</b>								<b>523.191 €</b>
<b>zzgl. Bodenwert</b>				(= 35% des vorläufigen Sachwerts)				<b>285.927 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>								<b>809.118 €</b>
<b>objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>					-7,5% von 809.118 €	=		<b>-60.684 €</b>
<b>vorläufiger, marktangepasster Sachwert</b>								<b>748.434 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Wertminderung)</b>					7,5% von 523.191 €	=		-39.239 €
<b>Sachwert</b>								<b>709.195 €</b>

### 3.2.4 Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen

<b>Kostenkennwert</b>	Dieser bestimmt sich nach den in der Anl. 4 ImmoWertV aufgeführten Bautypen und Standardstufen. Hinsichtlich des Standards werden 5 Stufen beschrieben.
-----------------------	---

Das Wohnhaus kann hierbei zwischen der Standardstufe 3 (mittel) und der Stufe 4 (gehoben) eingeordnet werden (vgl. auch Beschreibung der „bautechnischen Merkmale“ im Kap. 2.3 des Gutachtens). Als Bautyp muss der Typ 1.13 (Einfamilienhaus, unterkellert, EG, OG, flach geneigtes Dach) herangezogen werden. Es wird ein Ausgangswert für diesen Bautrakt von rd. 915 €/m<sup>2</sup> BGF geschätzt<sup>1</sup>. Und für den Nebentrakt kann der Bautyp 16.2 (Lagergebäude mit Mischnutzung), ebenfalls mit der Standardstufe 3 bis 4 mit rd. 600 €/m<sup>2</sup> BGF in Ansatz gebracht werden.

#### Weitere Korrekturen

Hier ist noch der Zugang zum Dach und die Ausbildung des Dachs des Nebengebäudes als Dachterrasse mit einem angemessenen Zuschlag (im fiktiv fertig gestellten Zustand) zu berücksichtigen.

#### Baupreisindex

Es wird der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex (umgerechnet auf 2010 = 100), der zum Wertermittlungsstichtag bekannt ist, für den Bautyp „Wohngebäude“ herangezogen.

#### Regionalfaktor

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

#### Gesamtnutzungsdauer | Restnutzungsdauer

Die übliche, wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer beträgt nach Anl. 1 ImmoWertV beim Wohnhaus 80 Jahre. Bezogen auf das Baujahr des Objekts ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 76 Jahren, die auch als wirtschaftliche Restnutzungsdauer herangezogen werden kann.

#### Alterswertminderung

Vgl. Erläuterungen zu Kap. 3.2.1 des Gutachtens.

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

Der vorläufige Sachwert dieser Anlagen (vgl. Baubeschreibung) wird aufgrund des geringen Anteils im Verhältnis zum Gebäude pauschaliert nach Erfahrungssätzen in die Bewertung eingestellt, wobei auch hier zunächst der fertig gestellte Zustand unterstellt wird.

---

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

### **Marktanpassung**

Der bis hierher ermittelte modelltheoretische Rechenwert des vorläufigen Sachwerts muss nun an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt angepasst werden. Allerdings erarbeitet der örtliche Gutachterausschuss hierzu keine Sachwertfaktoren. Die Marktanpassung muss deshalb geschätzt werden.

Aufgrund des im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheren Baukostenniveaus im südlichen Oberbayern müsste hier noch ein nicht unerheblicher Zuschlag in Ansatz gebracht werden. Allerdings dämpfen der deutliche Anstieg des Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt, die hohe Inflationsrate und die hohen Baukosten derzeit die Nachfrage. Darüber hinaus müssen auch „weiche“ Faktoren berücksichtigt werden. Es handelt sich beim Bewertungsobjekt um eine für ein Einfamilienhaus, auch in Verbindung mit einer Einliegerwohnung, sehr persönliche und individuelle grundrissliche Gestaltung (einschließlich der Fensteranordnung). Und schließlich wirkt auch die bauliche Nähe des auf dem nördlichen Nachbargrundstück sehr nahe an der Grundstücksgrenze aufstehenden Gebäudes nahezu erdrückend auf das Bewertungsgrundstück. Zusammenfassend wird deshalb davon ausgegangen, dass die negativen Merkmale überwiegen. Es wird ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 7,5 % geschätzt<sup>1</sup>.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier ist nun insbesondere noch zu berücksichtigen, dass die Außenanlagen einschließlich 4 Stellplätzen fertig gestellt und die sonstigen baulichen Provisorien (insbesondere Terrasse, Terrassenbrüstung und Außentreppe beim Nebengebäude) beseitigt und ebenfalls fertig gestellt werden müssen. In diesem Zusammenhang wird darauf aufmerksam gemacht, dass es sich hierbei nicht um Kosten, sondern um eine Wertminderung, die der Markt diesen Zustandsmerkmale bemisst, handelt. Dabei besteht für einen potentiellen Käufer der Vorteil und die Möglichkeit, diese baulichen Maßnahmen nach seinen individuellen Vorstellungen zu vervollständigen.

---

<sup>1</sup> Die Schätzung kann nur in 2,5 %-Schritten durchgeführt werden (also 2,5 %, 5 %, 7,5 %, usw.).

### 3.3 Plausibilitätsprüfung über das Ertragswertverfahren

---

#### Allgemeine Darstellung der Vorgehensweise

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

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

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

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

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

### Der Ertragswert

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

Einfamilienhaus mit Einliegerw.	162 m <sup>2</sup> WF x 10,00 €/m <sup>2</sup> x 12 Mon. =	19.440 €
---------------------------------	--	----------

	Jahresrohertrag	19.440 €
--	-----------------	----------

Mietausfallwagnis	2% v on 19.440 € =	389 €
-------------------	--------------------	-------

Verwaltung	325 €/Nutzungseinheit x 2 WE =	650 €
------------	--------------------------------	-------

Instandhaltung	12,50 €/m <sup>2</sup> WF x 162 m <sup>2</sup> =	2.025 €
----------------	--	---------

	50 €/Stpl. x 4 Stpl. =	200 €
--	------------------------	-------

Bewirtschaftungskosten gesamt	(entspricht rd. 17% v om Jahresrohertrag)	-3.264 €
-------------------------------	---	----------

	Jahresreinertrag	16.176 €
--	------------------	----------

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	2,00%
--	-------

jährliche Bodenwertverzinsung	Bodenwert 285.927 € x 0,0200 =	-5.719 €
-------------------------------	--------------------------------	----------

	Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	10.457 €
--	--	----------

geschätzte Restnutzungsdauer 76 J.

Kapitalisierungsfaktor bei 2,00% und Restnutzungsdauer v on 76 J.: 38,90

<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	10.457 € x 38,90 =	<b>406.795 €</b>
--	--------------------	------------------

<b>zuzüglich Bodenwert</b>		<b>285.927 €</b>
----------------------------	--	------------------

<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>		<b>692.722 €</b>
---	--	------------------

<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	v gl. Sachwertv erfahren	-39.239 €
--	--------------------------	-----------

<b>Ertragswert</b>		<b>653.483 €</b>
--------------------	--	------------------

### Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen

#### Marktübliche Miete

Für Penzing gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel. Nach einschlägigen Datenbanken<sup>1</sup> kann hier eine, allerdings sehr weite Spanne von 7,0 bis 13,5 €/m<sup>2</sup> WF (monatlich nettokalt) aufgezeigt werden.

<sup>1</sup> Vgl. „Haus & Grund“: nördlichen Landkreis 7,00 bis 10,00 €/m<sup>2</sup> WF und Internetplattform wie „immobilienscout24“: 9,92 bis 13,43 €/m<sup>2</sup> WF.

Da es sich zwar um eine insbesondere infrastrukturell abgelegene Mikrolage handelt, aber auch von einem guten energetischen Standard ausgegangen werden kann, wird hier ein Mietansatz im mittleren Bereich der angegebenen Spanne zugrunde gelegt. Die Außenstellplätze können hierunter subsumiert werden.

### **Bewirtschaftungskosten**

Diese lehnen sich an die in der Anl. 3 ImmoWertV angegebenen Kennwerte an und können mit rd. 17 % vom Jahresrohertrag als üblich, bezogen auf das Mietniveau, eingestuft werden.

### **Restnutzungsdauer**

Vgl. Sachwertermittlung.

### **Liegenschaftszinssatz**

Dieser stellt beim Ertragswertverfahren die Anpassung an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt dar. Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt jedoch keine Liegenschaftszinssätze. Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur<sup>1</sup> kann hier eine Spanne für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen von 1,0 bis 4,0 % aufgezeigt werden. Da es sich allerdings um eine bundesweit durchschnittliche Spanne handelt und das Risiko eines Wohnimmobilieninvestments im südbayerischen Raum seit jeher deutlich geringer ist, wird, trotz eines langsamem Anstiegs der Renditen aufgrund des steigenden Mietniveaus und auch der sehr individuellen grundrisslichen Konzeption, ein Zinssatz im unteren Bereich der angegebenen Spanne als marktgerecht erachtet<sup>2</sup>.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. Sachwertermittlung.

---

<sup>1</sup> Vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 1674 und Empfehlungen des Immobilienverbands Deutschland IVD Bundesverband 2023

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

## 4. ERGEBNIS

### Ableitung des Verkehrswerts

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

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden aber Einfamilienhäuser i.d.R. nach „Substanzwert-“, also Sachwertgesichtspunkten, und dem Aspekt der Eigennutzung gehandelt. Der Erwerb solcher Objekte zur reinen Renditeerzielung spielt nur eine untergeordnete Rolle.

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

### Bezugsgrößen zum Verkehrswert

Sachwert, vor objektspezifischer Besonderheiten	748.434 €
Bodenwertanteil	285.927 €
entspricht	38%
Ertragswert, vor objektspezifischer Besonderheiten	692.722 €
Abweichung Ertragswert v om Sachwert	-7%
relativ er Wert WF	4.620 €/m <sup>2</sup>
objektspezifische Besonderheiten	-39.239 €
Verkehrswert	710.000 €

### **Der Verkehrswert**

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

**710.000 €**

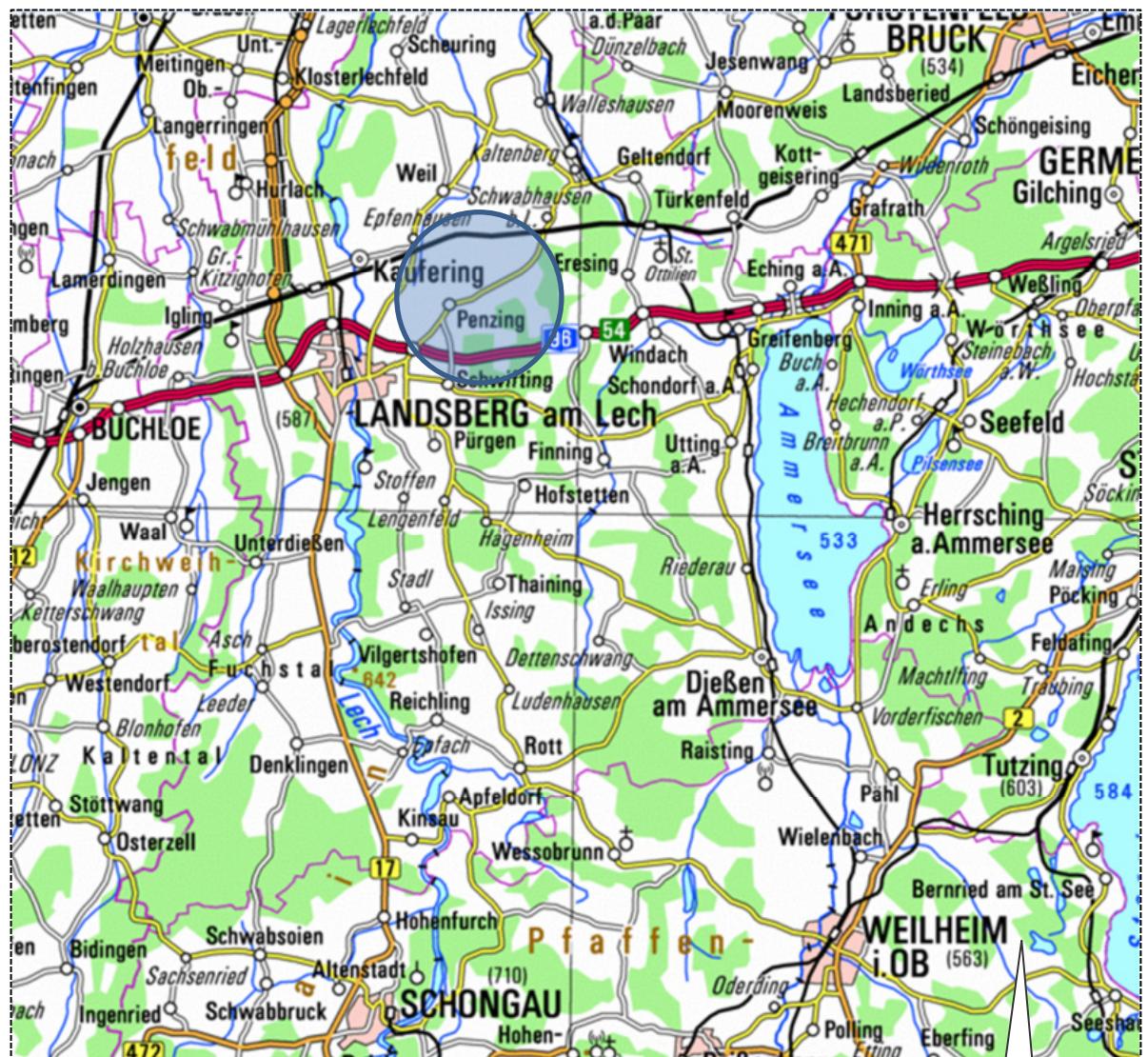
(siebenhundertzehntausend Euro)

Landsberg, 04.05.2023<sup>1</sup>

---

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

Regionaler Übersichtsplan<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Ortsplanausschnitt<sup>1</sup>



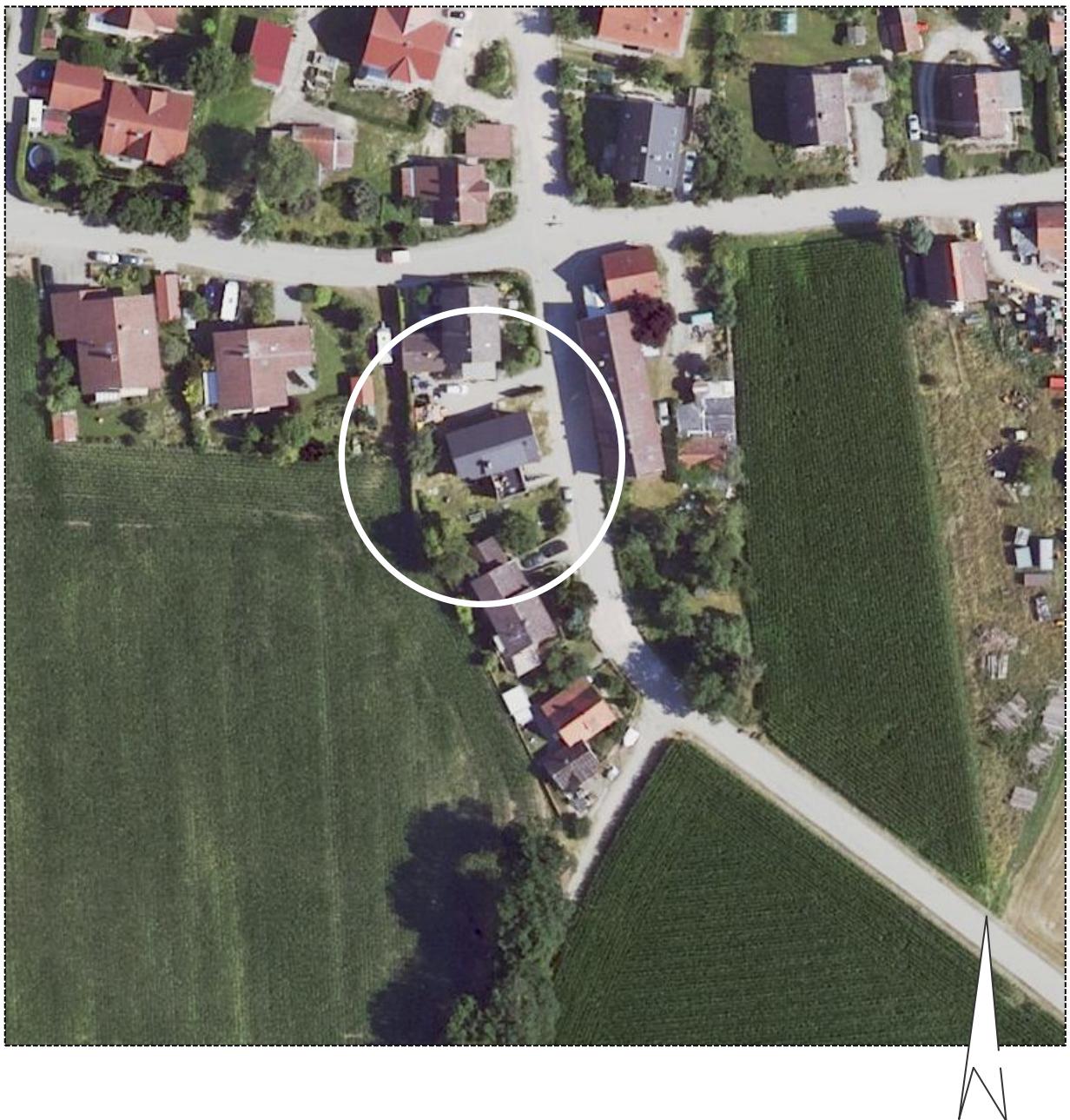
<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des zu bewertenden Grundstücks<sup>1</sup>



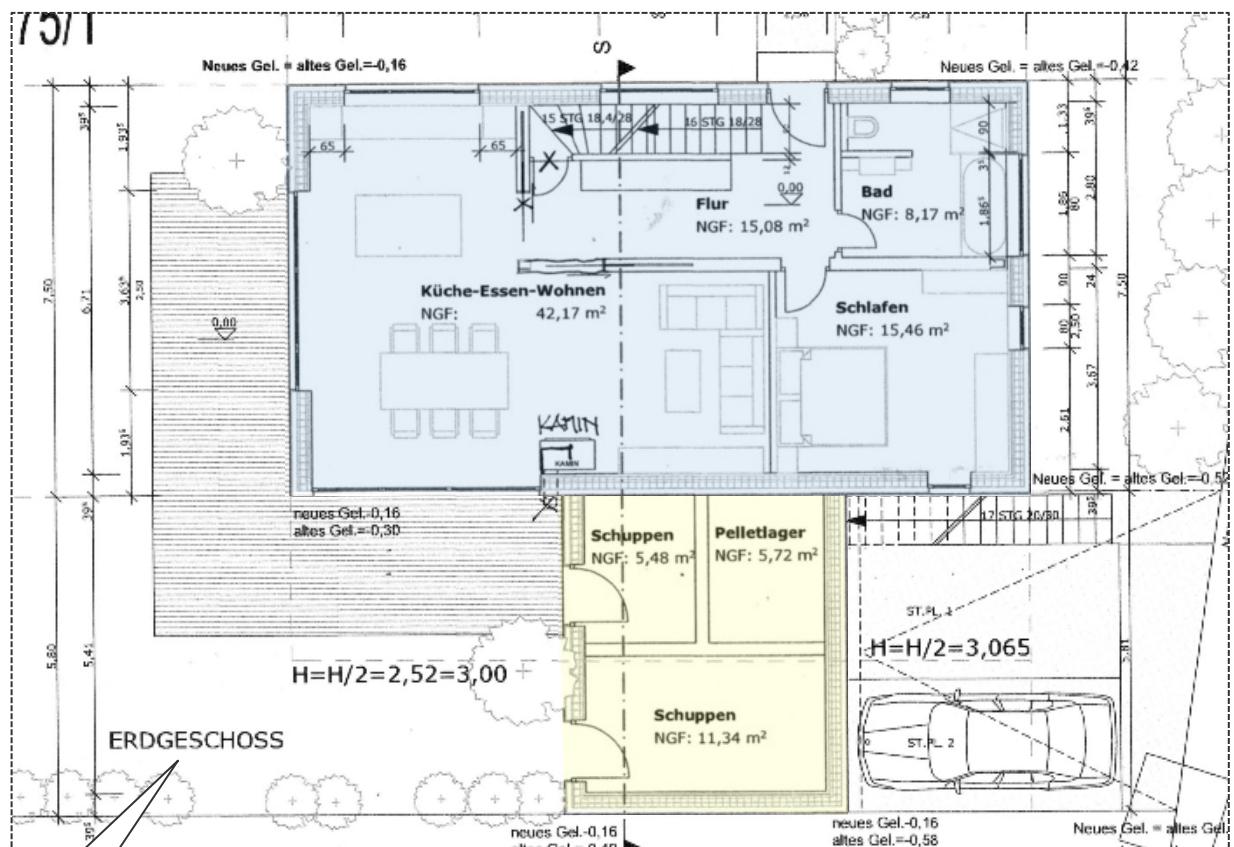
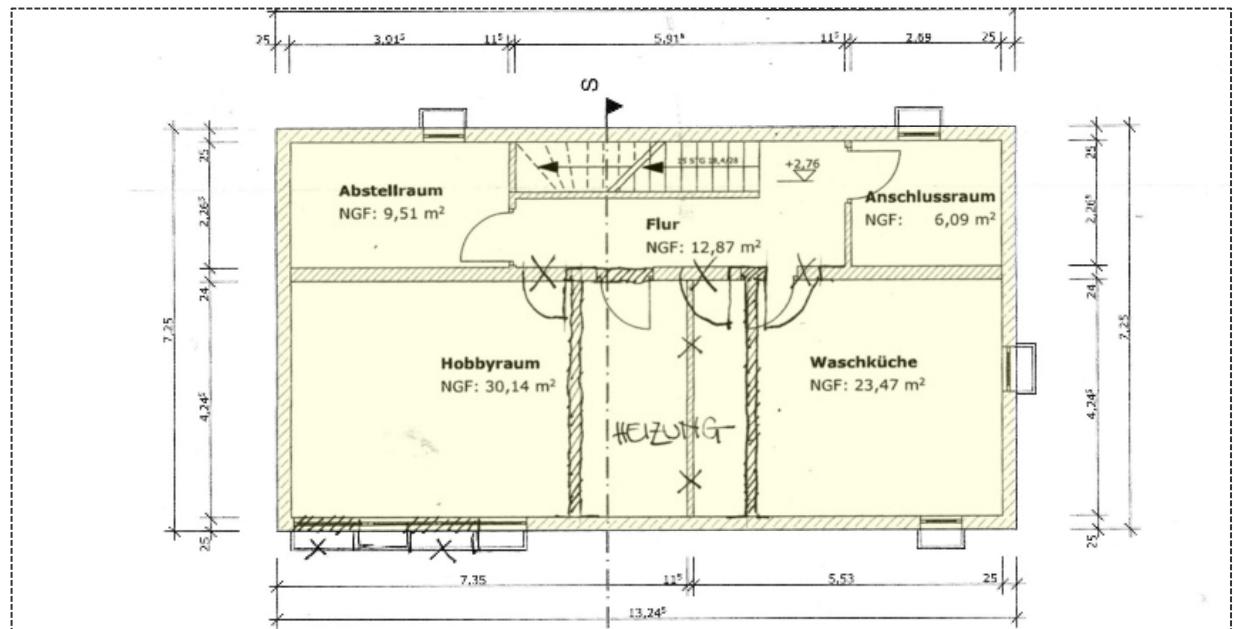
<sup>1</sup> Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbildausschnitt<sup>1</sup>



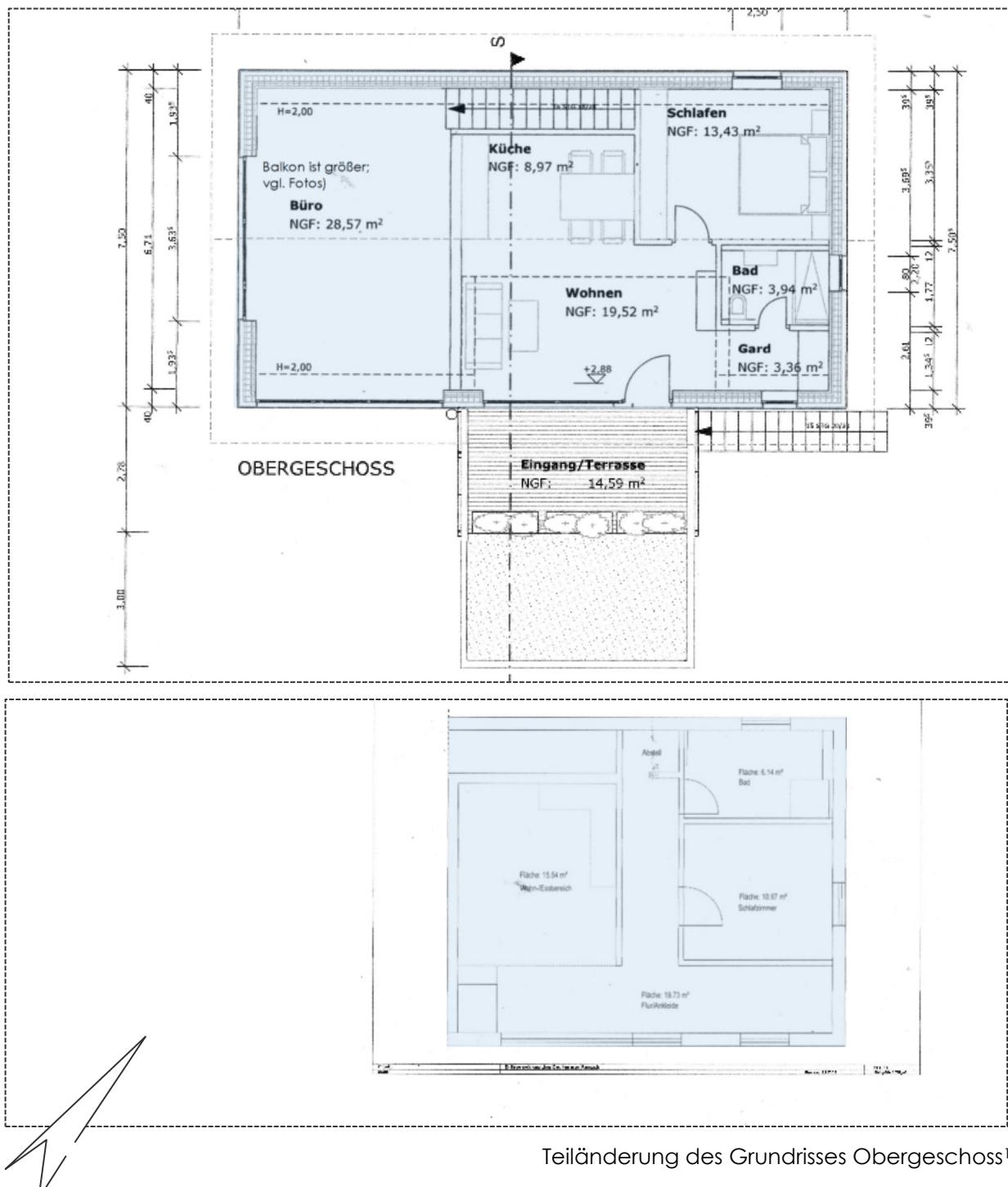
<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Erdgeschoß

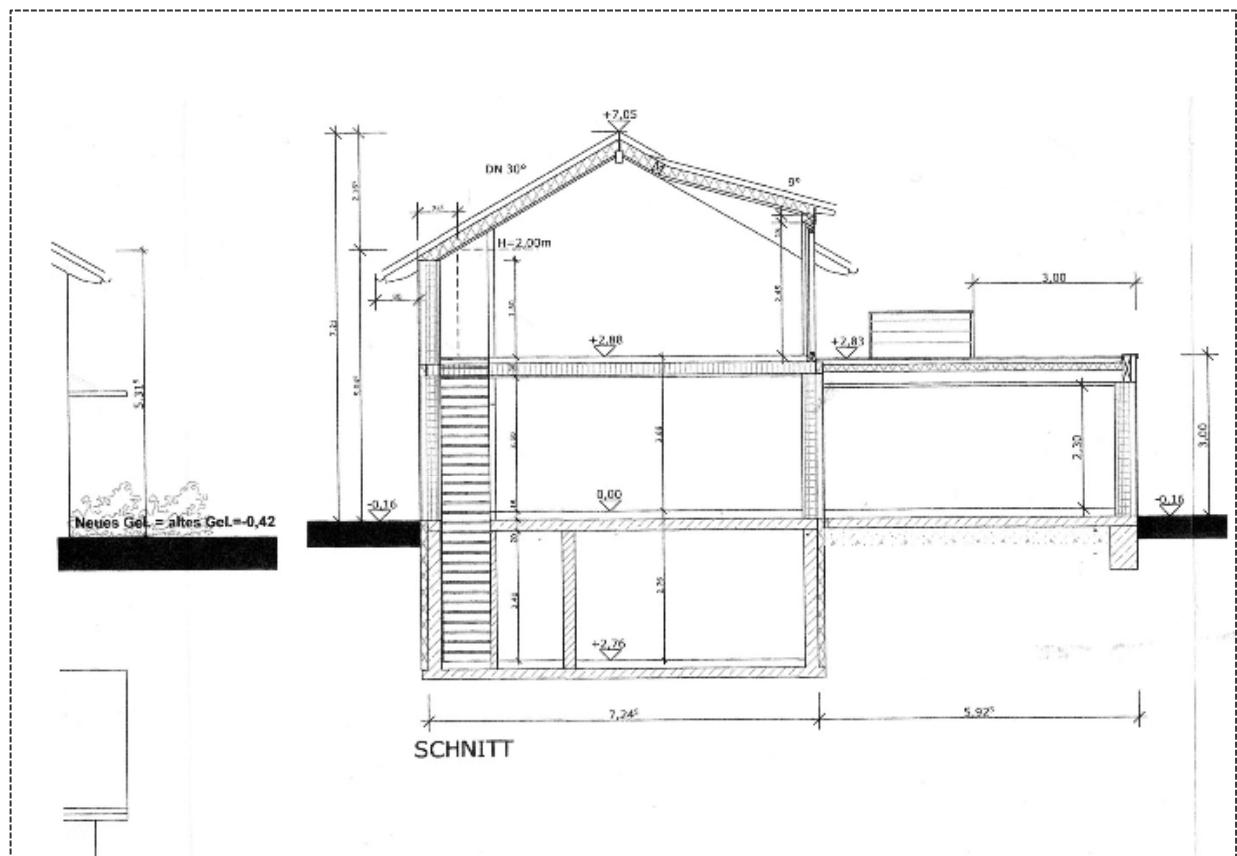
## Grundriss Obergeschoss



## Teiländerung des Grundrisses Obergeschoss<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Übergeben von einem Verfahrensbeteiligten.

Schnitt



SCHNITT

Flächenzusammenstellungen<sup>1</sup>

Zusammenstellung von BGF und Geschoßfläche

Bauteil	Geschoß	Länge	Breite	BGF lt. Plan	Anteil geschätzt	wertrelev. GF
Wohnhaus	KG	13,25 m	7,25 m	96,06 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
	EG	13,50 m	7,50 m	101,25 m <sup>2</sup>	100%	101,25 m <sup>2</sup>
	OG	13,50 m	7,50 m	101,25 m <sup>2</sup>	100%	101,25 m <sup>2</sup>
	Summe			298,56 m <sup>2</sup>		202,50 m <sup>2</sup>
gerundet				300 m <sup>2</sup>		205 m <sup>2</sup>
Nebengebäude	EG	5,18 m	5,80 m	30,04 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
	gerundet			30 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>
Geschoß	Nutzung lt. Plan	Fläche lt. Plan	NRF Faktor 1,00	WF	Plausibilitätsprüfung der NRF im EG	
EG / Hauptwhg.	Flur	15,08 m <sup>2</sup>	15,08 m <sup>2</sup>	15,08 m <sup>2</sup>	15,08 m <sup>2</sup>	
	Küche/Essen/Wohnen	42,17 m <sup>2</sup>	42,17 m <sup>2</sup>	42,17 m <sup>2</sup>	42,17 m <sup>2</sup>	
	Bad	8,17 m <sup>2</sup>	8,17 m <sup>2</sup>	8,17 m <sup>2</sup>	8,17 m <sup>2</sup>	
	Schlafen	15,46 m <sup>2</sup>	15,46 m <sup>2</sup>	15,46 m <sup>2</sup>	15,46 m <sup>2</sup>	
	Treppenlauf	3,55 m <sup>2</sup>	3,55 m <sup>2</sup>		3,55 m <sup>2</sup>	
OG / Hauptwhg.	Büro	28,57 m <sup>2</sup>	28,57 m <sup>2</sup>	28,57 m <sup>2</sup>		
	Küche	8,97 m <sup>2</sup>	8,97 m <sup>2</sup>	8,97 m <sup>2</sup>		
OG / Einliegerwhg.	Wohnen	19,52 m <sup>2</sup>	19,52 m <sup>2</sup>	19,52 m <sup>2</sup>		
	Schlafen	13,43 m <sup>2</sup>	13,43 m <sup>2</sup>	13,43 m <sup>2</sup>		
	Bad	3,94 m <sup>2</sup>	3,94 m <sup>2</sup>	3,94 m <sup>2</sup>		
	Garderobe	3,36 m <sup>2</sup>	3,36 m <sup>2</sup>	3,36 m <sup>2</sup>		
	Terrasse (25%)	3,65 m <sup>2</sup>	3,65 m <sup>2</sup>	3,65 m <sup>2</sup>		
gerundet				162 m <sup>2</sup>	84,43 m <sup>2</sup>	101,25 m <sup>2</sup>
					16,82 m <sup>2</sup>	17%

<sup>1</sup> Vgl. hierzu auch die Erläuterungen zu den Vorbemerkungen (Kapitel 1. dieses Gutachtens) und zu den Flächengrundlagen (Kapitel 2.5 dieses Gutachtens).

Das Bewertungsobjekt im städtebaulichen Umfeld



Blick von Südosten auf das Nebengebäude



Blick von Osten auf die nördliche Zufahrt



Nordseitiger Haupteingang



Westfassade



Terrasse auf dem Nebengebäude



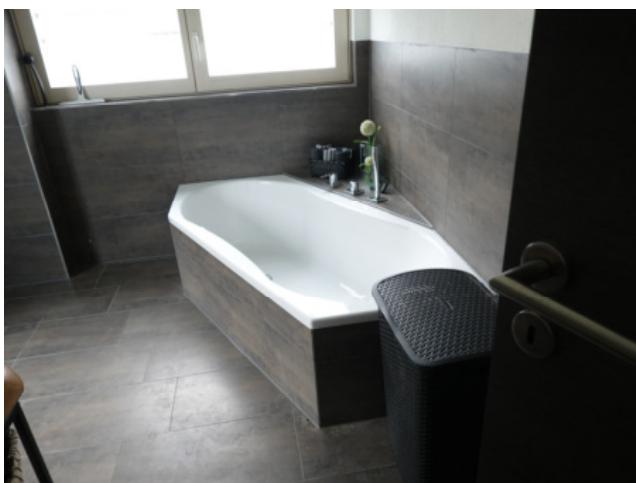
Beispiel üblicher Ausstattungsstandard (Böden, Wände)



Blick in das Arbeitszimmer im OG



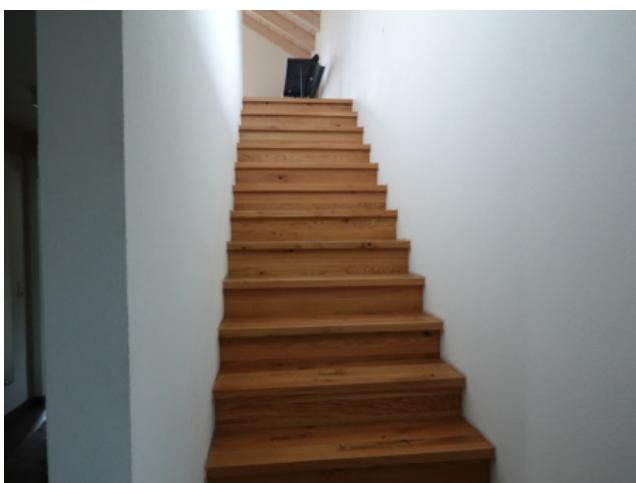
Beispiel Ausstattungsstandard Bad im EG



Einbauküche im EG



Einläufige Treppe ins OG



Treppenabgang ins KG

