Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

des unbebauten Grundstücks Flurstück 4252/9 der Gemarkung Landsberg am Lech

Nähe Augsburger Straße in 86899 Landsberg am Lech

Dieses Gutachten umfasst 39 Seiten inklusive Deckblatt.

Aktenzeichen des Gerichts	K 117/25
Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg, Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) - 86150 Augsburg
Gutachten-Nr.	25-000074G



Verkehrswert (unbelastet)	**90.000 €**
Wertermittlungsstichtag	29.10.2025
Qualitätsstichtag	29.10.2025
Objektbesichtigung	29.10.2025
Auftragserteilung	04.09.2025
Erstellt am	05.02.2026
Sachverständige	Marlies Pöll-Denzl Von der Industrie- und Handelskammer München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

1. Ausfertigung von 2, zzgl. einer digitalen Ausfertigung mit qualifizierter elektronischer Signatur

Inhaltsverzeichnis

1 Übersichtsblatt ... 3

2 Allgemeine Angaben ... 4

2.1 Definition Verkehrswert ... 4
2.2 Konkretisierung des Bewertungsauftrags ... 4
2.3 Rechtliche Grundlagen ... 5
2.4 Verwendete Literatur ... 5
2.5 Vorliegende Unterlagen ... 6
2.6 Objektbesichtigung ... 7
2.7 Urheberrecht ... 7
2.8 Abgrenzung des Auftrages ... 7
2.9 Besonderheiten ... 8

3 Grundbuch ... 9

3.1 Deckblatt ... 9
3.2 Bestandsverzeichnis ... 9
3.3 Abteilung I (Eigentumsverhältnisse) ... 9
3.4 Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) ... 9
3.5 Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden) ... 15
3.1 Identifizierung Bewertungsobjekt ... 15
3.2 Sonstige Wertbeeinflussungen ... 15

4 Beschreibung und Beurteilung ... 16

4.1 Immobilienmarkt ... 16
4.2 Makrolage ... 16
4.3 Mikrolage ... 18
4.4 Grundstück ... 19

5 Zusammenfassende Beurteilung ... 22

6 Verkehrswert ... 23

6.1 Verfahrenswahl ... 23
6.2 Bodenwert ... 23
6.3 Ableitung Verkehrswert ... 27

7 Plausibilisierung ... 27

7.1 Bodenrichtwert nächstgelegene Zone ... 27

8 Positive und negative Objekteigenschaften ... 27

9 Ergebnis ... 28

10 Anhang ... 29

1 Übersichtsblatt

Aktenzeichen des Gerichts	K 117/25
Gutachten-Nr.	25-000074G
Objektart	Unbebautes Grundstück
Objektadresse	Nähe Augsburger Straße in 86899 Landsberg am Lech
Flurstück	4252/9, Gemarkung Landsberg am Lech
Wertermittlungsstichtag	29.10.2025
Qualitätsstichtag	29.10.2025
Ortstermin	29.10.2025
Nutzung	Unbebautes Grundstück
Besonderheiten	Es wurde kein Zugang zum Grundstück gewährt. Bewertung erfolgt nach äußerem Anschein. Es liegt ein erhöhtes Risiko vor (Unsicherheitsfaktor). Lage an stark frequentierter Durchgangsstraße, an Ampel und neben Tankstelle. Deutliche Immissionen (Lärm, Geruch) waren am Ortstermin feststellbar.
Verkehrswert (unbelastet)	**90.000 €**
Wertbeeinträchtigung durch Stromleitungs- und Betretungsrecht (lfd. Nr. 1 Abt. II)	**-1.200 €**
Wertbeeinträchtigung durch Ver- und Entsorgungsleitungsrecht (lfd. Nr. 2 Abt. II)	**-3.300 €**
Wertbeeinträchtigung durch Ver- und Entsorgungsleitungsrecht (lfd. Nr. 3 Abt. II)	**0 €**

2 Allgemeine Angaben

2.1 Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB wie folgt definiert:

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

2.2 Konkretisierung des Bewertungsauftrags

2.2.1 Auftraggeber und Auftragserteilung

Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)
Adresse des Auftraggebers	Schätzlerstr. 13 – 86150 Augsburg
Auftragserteilung am	04.09.2025

2.2.2 Anlass der Wertermittlung

Zwangsversteigerungsverfahren.

2.2.3 Beweisbeschluss

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

2.2.4 Parteien und Prozessbevollmächtigte

Aufgrund Anonymisierung des Gutachtens erfolgt keine Angabe.

2.2.5 Wertermittlungsobjekt

Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) sind:

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

Im vorliegenden Fall ist Bewertungsgegenstand:

Objektart	Unbebautes Grundstück
Flurstück	4252/9
Gemarkung	Landsberg am Lech
Adresse	Nähe Augsburger Straße in 86899 Landsberg am Lech

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

2.2.6 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Im vorliegenden Fall ist dies der 29.10.2025.

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 29.10.2025.

2.3 Rechtliche Grundlagen

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

Maßgebliche, wichtige Gesetze, Verordnungen und Richtlinien:

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

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

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

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

Die Berechnungen wurden maschinell erstellt. Rundungsdifferenzen können vorhanden sein.

2.4 Verwendete Literatur

- Kleiber, Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, aktuelle Digitalversion
- Kleiber, Wolfgang, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage, Köln (2022)

- Petersen, Hauke; Schnoor, Jürgen; Seitz, Wolfgang; Vogel, Roland, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 3. Auflage, München (2018)
- Kleiber, Wolfgang, Tillmann, Hans-Georg, Seitz, Wolfgang, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Köln 2017

2.5 Vorliegende Unterlagen

Der Sachverständigen wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen überlassen:

- Beweisbeschluss vom 04.09.2025

Von der Sachverständigen wurden folgende Unterlagen beschafft:

- Grundbuchauszug, Abdruck vom 27.10.2025
- Abschrift Dienstbarkeitsbestellung mit Eintragungsbewilligung (Stromleitungs- und Betretungsrecht) vom 16.06.1978
- Abschrift Bewilligung vom 21.06.2018 (Messungsanerkennung und Auflassung)
- Auskunft der Stadtwerke Landsberg zum Bestand des Stromleitungs- und Betretungsrechts aus dem Jahr 1978 vom 26.01.2026
- Abschrift Kaufvertrag vom 21.12.2016 mit Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Flurstücksnachweis vom 29.09.2025
- Auskunft zum Baurecht und den Straßenerschließungsbeiträgen der Stadt Landsberg am Lech vom 02.10.2025
- Ergänzende Auskunft zum Baurecht vom 02.02.2026
- Auskunft zu den Herstellungsbeiträgen (Wasser) der Stadtwerke Landsberg KU vom 07.10.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 14.10.2025
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Landsberg am Lech vom 21.01.2026
- Denkmalschutzabfrage vom 21.01.2026 (BayernAtlas)
- Hochwasserrisikoabfrage vom 21.01.2026 (BayernAtlas)
- Naturschutzabfrage vom 21.01.2026 (BayernAtlas)
- diverses Kartenmaterial (Luftbild, Regionalkarte, Stadtplan)

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

Die Recherchen wurden am 21.01.2026 abgeschlossen.

2.6 Objektbesichtigung

Alle Parteien wurden ordnungsgemäß mit Schreiben vom 02.10.2025 geladen. Der Gläubiger hat in der Folge schriftlich mitgeteilt, dass er am Ortstermin nicht teilnehmen wird. Vom Schuldner haben wir keine Rückmeldung erhalten.

Es fand eine Außenbesichtigung (von 10:00 Uhr bis 10:30 Uhr) statt.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung waren:

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

Das Grundstück konnte am nur von außen (d.h. von der Augsburger Straße aus) in Augenschein genommen werden. Zur Tankstelle im Norden besteht u.a. eine Sichtschutzwand, so dass von dieser Seite aus keine Einsicht möglich war. Das Grundstück war zur Augsburger Straße hin mit Büschen dicht bewachsen bzw. mit einem hohen Bretterzaun versehen, so dass auch von dieser Seite die Einsicht auf das Grundstück kaum möglich war. Es wird auf Kapitel 2.9 verwiesen.

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. 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 Auftrages

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

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

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

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

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

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

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

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

2.9 Besonderheiten

Eine Begehung des Bewertungsgrundstücks wurde nicht ermöglicht. Es wird auf Kapitel 2.6 verwiesen. Die Inaugenscheinnahme des Grundstücks von außen war aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Sichtschutzwand, Hecke, Gartenhaus etc.) nur stark eingeschränkt möglich. Der tatsächliche Grundstückszustand ist der Sachverständigen weitgehend nicht bekannt.

In der der Sachverständigen vom Gericht überlassenen Schätzungsanordnung wurde beauftragt: „Falls eine Innenbesichtigung nicht zugelassen wird, ist das Gutachten nach äußerem Eindruck zu erstellen.“

Diese Wertermittlung erfolgt daher überwiegend auf Basis der Aktenlage sowie verfügbarer Informationen und stützt sich nur in Teilbereichen auf die Erkenntnisse am Ortstermin.

Aufgrund der unsicheren Objektanalyse und der Bewertung nach äußerem Eindruck ist der ausgewiesene Verkehrswert mit einem erhöhten Risiko behaftet. Tatsächliche Objekteigenschaften können daher abweichen.

3 Grundbuch

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

3.1 Deckblatt

Amtsgericht Landsberg am Lech, Grundbuch von Landsberg am Lech, Blatt 22840, Abdruck vom 27.10.2025.

3.2 Bestandsverzeichnis

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

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige Nr. der lfd. Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	-	4252/9	Nähe Augsburger Straße, Gebäude- und Freifläche	418 m²

3.3 Abteilung I (Eigentumsverhältnisse)

Herr xxx[1], geb. xxx.

3.4 Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vorhanden:

Lfd. Nr. der Eintragung	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	Stromleitungs- und Betretungsrecht für Kommunalunternehmen Stadtwerke Landsberg, Landsberg am Lech, gemäß Bewilligung vom 16.06.1978; eingetragen am 04.07.1978.
2	1	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Fl.Nr. 4252; gemäß Bewilligung vom 21.12.2016 URNr. B 2314/2016 Notar Martin Regensburger, Landsberg am Lech und vom 21.06.2018 URNr. B 1213/2018 Notar Martin Regenburger, Landsberg am Lech; Gleichrang mit Abt. II/3; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 20.07.2018.
3	1	Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 21.12.2016 URNr. B 2314/2016 Notar Martin Regensburger, Landsberg am

[1] Daten anonymisiert

		Lech und vom 21.06.2018 URNr. B 1213/2018 Notar Martin Regenburger, Landsberg am Lech; Gleichrang mit Abt. II/2; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 20.07.2018.
4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 117/25); eingetragen am 05.08.2025

3.4.1 Stromleitungs- und Betretungsrecht (lfd. 1 Abt. II)

Es lag die Bewilligung vom 16.06.2018 und die Konkretisierung durch die Stadtwerke Landsberg/Lech vom 26.01.2026 vor.

Die Bewilligung enthält die folgenden, wesentlichen Eintragungen:

„Die Lech-Elektrizitätswerke Aktien-Gesellschaft in Augsburg haben das Recht auf dem dienenden Grundstück Nr. 4252

a) für ihre oben bezeichnete elektrische 20 kV Hoch/Niederspannungsleitung 45/135 m Hoch/Niederspannungskabel zu verlegen.
b) diese Anlage zu belassen und das Grundstück mit der vorerwähnten Leitung samt Zubehör zu unterkabeln.
c) Die zur Errichtung, Unterhaltung und Revision der Anlage/Leitung nötigen Begehungen und Fahrten sowie Arbeiten durchzuführen.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist verpflichtet, alle Maßnahmen, welche den Bestand oder den Betrieb der oben bezeichneten Anlage/Leitung gefährden könnte, zu unterlassen und insbesondere zu gestatten, dass Bäume und andere Gegenstände über und/oder neben der Leitung so weit von dieser entfernt gehalten werden, als es nach den VDE-Vorschriften oder aus betriebstechnischen bzw. sonstigen Sicherheitsgründen erforderlich ist. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.“

Ein Leitungsplan lag der Bewilligung nicht bei.

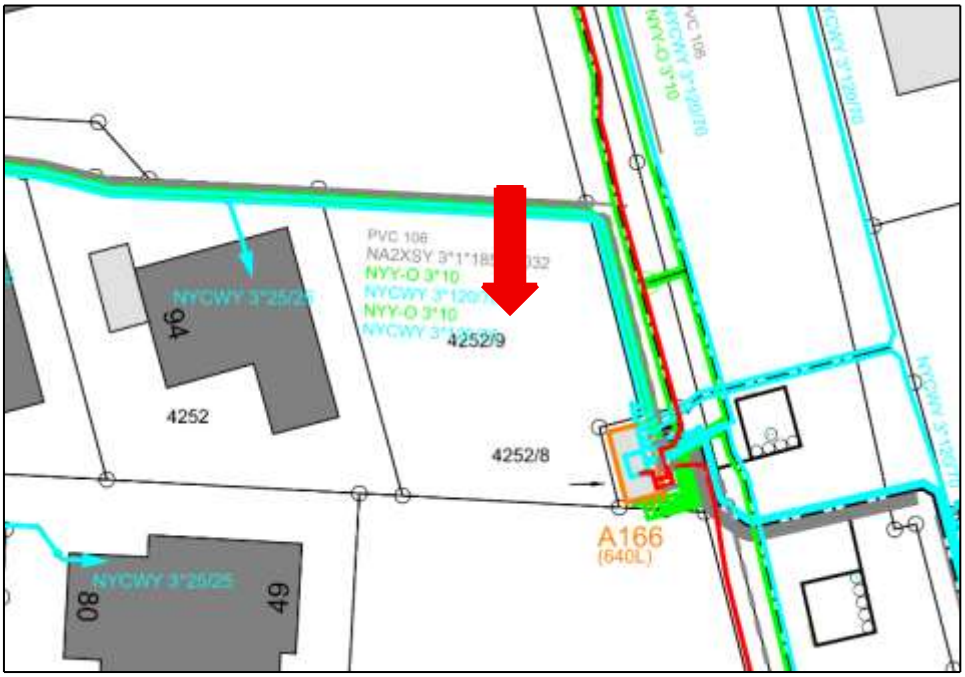
Die Sachverständige hat bei den Stadtwerken Landsberg/Lech nachgefragt, ob die Eintragung noch Bestand hat und um Leitungspläne gebeten.

Laut schriftlicher Auskunft der Stadtwerke Landsberg am Lech vom 26.01.2026 sind die Stadtwerke Landsberg KU im Jahr 2010 bei der Netzübernahme als Rechtsnachfolger der LEW eingetreten.

Aktuell befinden sich sowohl 20 kV Mittelspannungskabel als auch Niederspannungskabel (gemäß der Dienstbarkeit für eine 20kV Hoch-/Niederspannungsleitung) auf dem betreffenden Grundstück. Es handelt sich um unterirdische Leitungen (Erdkabel). Aus diesen Gründen ist die Eintragung weiterhin aktuell.

Es wurde zudem ein Leitungsplan (siehe Abbildung Nr. 1) vorgelegt. Es wird angenommen, dass der Verlauf der dort dargestellten Leitung sich mit dem Inhalt der Eintragung deckt.

Abbildung Nr. 1[2]



Bewertung:

Die Stromleitung (azurblaue Linie) verläuft am Grundstücksrand. Das Leitungsrecht beeinträchtigt eine fiktive Bebauung nur unwesentlich.

Laut überschlägigem Abgriff mit dem BayernAtlas verläuft die Stromleitung auf einer Länge von rund 19 m am nördlichen Grundstücksrand des Bewertungsobjekts. Die Stadtwerke Landsberg geben zudem in Ihren Schutzanweisungen für Stromleitungen (20 kV) einen Mindestabstand von 3 m zur Leitung an.

Die vom Schutzstreifen belastete Teilfläche beträgt rund 57 m² (= 3 m x 19 m). Der Grad der Beeinträchtigung wird als unwesentlich eingeschätzt. Der Abschlag wird auf 10 % geschätzt. Das deckt sich auch mit der Fachliteratur[3].

Wertminderung der vom Schutzstreifen bedeckten Fläche durch das Leitungsrecht:

57 m² x 215 €/m² (siehe Kapitel 6.2.11) x 10 % = 1.226 €.

Die Wertminderung durch das Leitungsrecht beträgt rund 1.200 €.

[2] Ausschnitt aus der Spartenauskunft der Stadtwerke Landsberg (Energie, Wasser Parken) vom 23.01.2026 mit Darstellung der Niederspannungsleitung (azurblaue Linie) und roter Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (roter Pfeil) durch die Sachverständige

[3] Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Köln, 5. Auflage 2015, Seite 303

3.4.2 Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht – lfd. Nr. 2 Abt. II)

Es lagen die Bewilligungen vom 21.12.2016 (Kaufvertrag) und vom 21.06.2018 (Messungsanerkennung und Auflassung) vor. Diese enthalten die folgenden wesentlichen Eintragungen:

„

1. Im dienenden Grundstück befindet sich derzeit eine Leitung zur Versorgung des Gebäudes auf dem berechtigten Grundstück mit Wasser sowie eine Leitung zur Ableitung von Abwässern vom berechtigten Grundstück. Diese beiden Leitungen verlaufen in dem Bereich, in dem der Käufer die Errichtung eines Wohngebäudes beabsichtigt. Die Lage dieser Leitungen hindert den Käufer daran.

   Der Käufer verpflichtet sich, im Rahmen der Durchführung seiner beabsichtigen Baumaßnahme, die bestehenden Leitungen für Wasser und Abwasser zu verlegen in der Weise, dass die Leitungen vom bisherigen Verlauf so verlegt werden, dass eine künftige Bebauung möglich ist. Der künftige Leitungsverlauf ist in dem in Ziffer II bezeichneten Lageplan grün eingezeichnet.

   Die Verlegung der Leitungen hat handwerklich einwandfrei unter Verwendung zulässiger Materialien zu erfolgen. Die Baudurchführung hat so zu erfolgen, dass die Abschaltung von Wasser bzw. das Absperren des Abwassers auf dem Gebäude des berechtigten Grundstück nur auf das unbedingt notwendige Maß reduziert wird. Weiter sind die Durchführung der Arbeiten dem Eigentümer des berechtigten Grundstücks mindestens drei Arbeitstage vorher bekanntzugeben.

   Alle durch die Verlegung der Leitungen anfallenden Kosten hat allein der heutige Käufer zu tragen.

2. Die Ver- und Entsorgungsleitungen des berechtigten Grundstücks verlaufen über das dienende Grundstück. Der Käufer als künftiger Eigentümer des dienenden Grundstücks gestattet dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstücks, dauernd und unentgeltlich die im dienenden Grundstück befindlichen bzw. gemäß den Vereinbarungen in vorstehendem Absatz 1 dorthin zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen stets dort zu belassen, zu unterhalten und das Grundstück zum Zwecke der Nachschau und Reparatur jederzeit zu betreten und aufzugraben bzw. diese Arbeiten durch Dritte durchführen zu lassen. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks

hat alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen bzw. Kabel gefährden könnten. Der Berechtigte ist verpflichtet, nach Vornahme von etwaigen Reparaturen an diesen Leitungen bzw. Kabeln den ursprünglichen Zustand des dienenden Grundstücks auf seine Kosten wiederherzustellen. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks ist befugt, an diese Leitungen anzuschließen und diese mitzunutzen.

Der Ausübungsbereich beschränkt sich auf die im vorgenannten Lageplan grün eingezeichnete Fläche.

Soweit die Ver- und Entsorgungsleitungen gemeinsam genutzt werden, tragen die Kosten für etwaige Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten die Eigentümer des berechtigten und des dienenden Grundstücks je zur Hälfte. Ab Abzweigung vom gemeinsamen Strang bzw. bei alleiniger Nutzung trägt der jeweils Nutzende die entsprechenden Kosten allein.

3. Die Verpflichtungen gemäß Ziffer 2. werden gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstücks und dem Freistaat Bayern, vertreten durch die Stadt Landsberg am Lech, übernommen.

“

Abbildung Nr. 2[4]

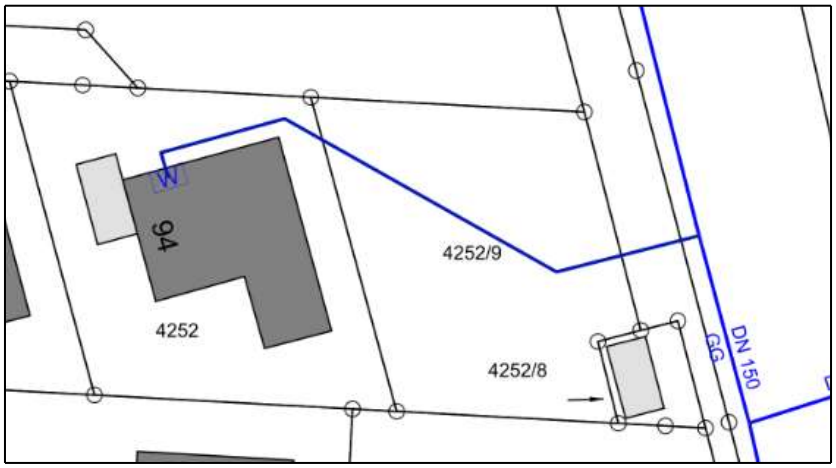


Von den Stadtwerken Landsberg wurde der nachfolgende Leitungsplan (Wasserleitung) vorgelegt. Es wird angenommen, dass dieser den Verlauf der in der Bewilligung angesprochenen

[4] Anlage zum Kaufvertrag vom 21.12.2016

Leitung widerspiegelt. Von der Abwasserleitung lagen keine Informationen vor. Es wird unterstellt, dass diese auch in der Nähe der Wasserleitung verläuft (Annahme).

Abbildung Nr. 3[5]



Bewertung:

Der aktuelle Verlauf der Wasserleitung beeinträchtigt eine fiktive Bebauung erheblich.

Der Kaufvertrag sieht jedoch die Möglichkeit der Verlegung der Leitungen vor.

Die Sachverständige ist kein Jurist. Es wird unterstellt, dass die Vereinbarung im Kaufvertrag wirksam und durchsetzbar ist. Sollte ein Jurist zu einer anderen Einschätzung gelangen, ist diese Bewertung ggf. zu korrigieren.

Die Beeinträchtigung durch die Leitungen wird aufgrund der vertraglichen Vereinbarung als geringfügig eingeschätzt. Der Kostenaufwand für die Verlegung der Leitung ist den Baukosten zuzurechnen und ist daher nicht Gegenstand dieser Bewertung. Bei fiktiver Verlegung an den nördlichen Grundstücksrand ist zudem ein Sicherheitsabstand[6] von rund 1 m zu der bereits dort verlaufenden Stromleitung einzuhalten.

Nach Verlegung der Leitung verbleibt folgender Werteinfluss:

Die vom Schutzstreifen belastete Teilfläche beträgt rund 76 m² (= (3 m + 1 m) x 19 m). Der Grad der Beeinträchtigung wird als geringfügig eingeschätzt. Der Abschlag wird auf 20 % geschätzt. Das deckt sich auch mit der Fachliteratur[7].

Wertminderung der vom Schutzstreifen bedeckten Fläche durch das Leitungsrecht:

76 m² x 215 €/m² (siehe Kapitel 6.2.11) x 20 % = 3.268 €.

Die Wertminderung durch das Leitungsrecht beträgt rund 3.300 €.

---

[5] Ausschnitt aus dem Leitungsplan der Stadtwerke Landsberg – Wasserleitung aktiv (blaue Linie)

[6] Stadtwerke Landsberg, Schutzanweisungen für Versorgungsanlage, Seite 9

[7] Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Köln, 5. Auflage 2015, Seite 303

3.4.3 Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht – lfd. Nr. 3 Abt. II)

Der Werteinfluss durch das Ver- und Entsorgungsleitungsrecht wurde bereits in Kapitel 3.4.2 erfasst und bewertet.

Es erfolgt keine weitere Wertkorrektur.

3.4.4 Zwangsversteigerungsvermerk (lfd. Nr. 4 Abt. II)

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird üblicherweise bei Erteilung des Zuschlags gelöscht.

3.5 Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden)

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

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

3.1 Identifizierung Bewertungsobjekt

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

3.2 Sonstige Wertbeeinflussungen

3.2.1 Baulasten

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

3.2.2 Miet- und Pachtverträge

Es lagen keine Informationen zur Vermietung bzw. Verpachtung des Bewertungsobjektes vor.

Für die weitere Bewertung wird unterstellt, dass keine miet- und pachtvertraglichen Bindungen vorliegen.

3.2.3 Öffentliche Förderung

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

3.2.4 Denkmalschutz

Laut Online-Abfrage beim Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 21.01.2026 liegen keine Eintragungen bezüglich einer Denkmaleigenschaft (Baudenkmal, Ensemble, Bodendenkmal, landschaftsprägendes Denkmal) am Bewertungsobjekt vor.

3.2.5 Hochwasser

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 21.01.2026 liegt das Bewertungsobjekt nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche. Zudem ist keine Eintragung als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet noch als festgesetztes Überschwemmungsgebiet vorhanden.

3.2.6 Naturschutz

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 21.01.2026 liegt das Bewertungsobjekt weder innerhalb eines Naturschutzgebietes noch innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Zudem ist keine Eintragung als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet vorhanden.

3.2.7 Bergbau

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

4 Beschreibung und Beurteilung

4.1 Immobilienmarkt

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

Wohnlagen in diesem Bereich werden im Allgemeinen gut nachgefragt und befinden sich in einem gehobenen Preissegment. Mit Beginn der Zinswende und steigenden Bauzinsen ab dem Jahr 2022 hat eine Veränderung am Immobilienmarkt stattgefunden. Der Aufwärtstrend ist ausgebremst worden. Teilweise sind in der Folge auch rückläufige Kaufpreise feststellbar. Inflation und steigende Baukosten wirken sich auch dämpfend auf das Bodenwertniveau von Grundstücken aus.

Die Kaufpreise konsolidieren sich im Allgemeinen im Jahr 2025. Dies ist auf die Stabilisierung der Bauzinsen zurückzuführen, die ab 2024 geringere Schwankungen aufweisen. Die Nachfrage nach Wohneigentum bleibt in der Region auf einem hohen Niveau.

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

4.2 Makrolage

4.2.1 Statistische Basisdaten[8]

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Landsberg am Lech
Stadt:	Landsberg am Lech
Fläche:	57,91 km²
Einwohner:	29.257 (Stand 31.12.2024)
Bevölkerungsdichte:	505 Einwohner je km²
Stadtgliederung:	10 Gemeindeteile

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Hauptort Landsberg am Lech.

[8] Quelle: Wikipedia (Abruf vom 20.01.2026).

4.2.2 Geographische Lage und Entfernungen

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

4.2.3 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Landsberg am Lech verfügt über eine ansehnliche Ansiedlung von Unternehmen in verschiedenen Industrie- und Gewerbegebieten. Dort befinden sich zahlreiche kleine und mittelständische Unternehmen, aber auch einige überregional bekannte größere Unternehmen. Landsberg wird zudem touristisch genutzt. Im Landkreis Ranking des Wirtschaftsmagazins „focus money“ (Stand 2019) belegt der Landkreis Landsberg am Lech aufgrund seiner wirtschaftlichen Stärke und Lebensqualität den fünfzehnten Platz und erreicht damit einen Rang unter den Top 20 in Deutschland.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Landsberg am Lech beträgt im September 2025 3,2 %. Im Vergleich dazu liegt die Arbeitslosenquote in Bayern zeitgleich bei 4,2 % und in Deutschland bei 6,3 %. Die Beschäftigungslage im Landkreis ist durchschnittlich bis gut.

4.2.4 Infrastruktur, Freizeit, Demografie

Die Stadt Landsberg am Lech wird von der Bertelsmann Stiftung („Wegweiser Kommune“[9]) dem Demografietyp 5 (moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung) zugeordnet.

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

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

4.2.5 Verkehrsanbindung

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

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

Die Anbindung kann insgesamt als mittel bis gut bezeichnet werden.

[9] Abfrage vom 20.01.2026

4.2.6 Betreuung, Bildung

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

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

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

4.2.7 Einkommen und Kaufkraft

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

4.2.8 Zusammenfassung

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

4.3 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich direkt an der Augsburger Straße, einer sehr stark frequentierten Durchgangsstraße, die auch zum Autobahnanschluss (A 96) Landsberg-Nord führt. Die Autobahn liegt rund 450 m Luftlinie in nördlicher Richtung vom Bewertungsobjekt entfernt.

Am Ortstermin konnten Immissionen (Lärm, Geruch) deutlich wahrgenommen werden. Zudem befindet sich eine Ampel nur wenige Meter vom Bewertungsgrundstück in nördlicher Richtung entfernt. An- und Abfahrtsgeräusche durch die Ampel und die direkt angrenzende Tankstelle im Norden konnten zudem am Ortstermin festgestellt werden.

Die nähere bauliche Umgebung stellt sich heterogen dar. Südlich und westlich des Bewertungsgrundstücks ist Wohnbebauung anzutreffen. Es handelt sich überwiegend um individuellen Wohnungsbau (Ein- bis Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser). Nördlich des Bewertungsgrundstücks grenzt die Tankstelle („Esso“) an. Ausdünstungen von Treibstoffen können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zudem führt die Ein/Ausfahrt der Tankstelle direkt am nördlichen Grundstücksrand vorbei.

Östlich, auf der anderen Seite der Augsburger Straße, liegt ein Gewerbegebiet, dahinter verläuft die Bahnschiene Landsberg-Kaufering. Gegenüber des Bewertungsgrundstücks befindet sich ein Autohandel, eine Drogerie („DM“), ein Fitness-Studio bzw. südöstlich weitere größere Einzelhandelsgeschäfte und ein Ärztehaus mit Apotheke. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Die Umgebung ist gemischt geprägt und stark frequentiert.

Die Augsburger Straße ist im Bereich des Bewertungsobjekts einspurig ausgebaut und verfügt über einen Gehweg zu beiden Seiten der Straße. Straßenbegleitgrün (Grünstreifen mit Bäumen) ist im Bereich des Bewertungsobjekts vorhanden.

Das Quartier macht einen einfachen Eindruck. Die Wohnlage weist deutliche Einschränkungen auf.

4.4 Grundstück

4.4.1 Größe, Zuschnitt, Topografie

Das Bewertungsgrundstück weist laut Grundbuch ein Flächenausmaß von 418 m² auf. Dies deckt sich auch mit der Angabe auf dem Flurstücksnachweis.

Das Bewertungsgrundstück weist nahezu den Zuschnitt eines Parallelogramms auf. Im Südosten verspringt die Grundstücksgrenze rechtwinkelig. Der Grundstückszuschnitt ist zudem dem Lageplan in den Anlagen zu entnehmen.

Die topografischen Verhältnisse konnten aufgrund der Einschränkungen am Ortstermin nicht eindeutig festgestellt werden (siehe Kapitel 2.6). Aus Sicht der Sachverständigen sind im Quartier jedoch überwiegend ebene Flächen zu erwarten.

Die Anbindungslänge des Flurstücks 4252/9 an die Augsburger Straße beträgt rund 16 m.

4.4.2 Erschließung

Der tatsächliche Erschließungszustand konnte nicht abschließend geklärt werden. Es wird auf Kapitel 2.6 verwiesen.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Augsburger Straße. Ob ein Anschluss des Grundstücks an Versorgungseinrichtungen (Wasser, Abwasser) erfolgt ist, konnte nicht geklärt werden. Es wird angenommen, dass entsprechende Versorgungsleitungen im Bereich der Augsburger Straße vorhanden sind.

Laut Grundstückskaufvertrag vom 21.12.2018 verlaufen Versorgungsleitungen für das westlich gelegene Nachbargrundstück im Bereich des Bewertungsobjekts. Es wird auch auf Kapitel 3.4 verwiesen.

Die Stadt Landsberg am Lech (Bauordnungsamt) teilte uns am 06.10.2025 schriftlich mit, dass die Erschließungsanlage (Straße) erstmalig endgültig hergestellt und abgerechnet wurde.

Die Stadtwerke Landsberg KU teilten am 07.10.2025 mit, dass für das Grundstück Nähe Augsburger Straße, Flurstück 4252/9 der Gemarkung Landsberg am Lech, Herstellungsbeiträge (Wasser) für die Grundstücksfläche abgerechnet wurden. Ein Beitrag für die Geschossfläche wurde bisher noch nicht erhoben, da auf dem Grundstück keine Bebauung vorhanden ist.

Zu den Herstellungsbeiträgen (Kanal) haben wir keine Auskunft erhalten. Es wird unterstellt, dass die erstmalige Herstellung abgerechnet wurde (Annahme).

Im Verlauf der weiteren Bewertung wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

4.4.3 Orientierung

Das Grundstück Flurstück 4252/9 der Gemarkung Landsberg am Lech ist unbebaut.

Am nordöstlichen Grundstücksrand befindet sich eine ältere Gartenhütte. Der Gartenhütte wird aufgrund Überalterung kein Werteinfluss als Zubehör beigemessen.

Die Augsburger Straße grenzt im Osten an das Bewertungsgrundstück an.

Zur Tankstelle im Norden besteht eine mehrere Meter hohe Sichtschutzwand.

4.4.4 Baurechtliche Situation, Entwicklungszustand

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Landsberg am Lech vom 02.10.2025 liegt das Bewertungsgrundstück innerhalb des Baulinienplans „Westliches Baugebiet Teil II“. Ein Baulinienplan erfüllt nicht die Mindestanforderungen eines qualifizierten Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan (grafischer Teil) enthält am Bewertungsobjekt Festsetzungen zu Baulinien (siehe Abbildung Nr. 1). Eine Baulinie ist ein verbindlich festgelegter Linienverlauf im Bebauungsplan, an dem ein Gebäude errichtet werden muss. Sie dient u.a. der einheitlichen Gestaltung von Straßenräumen.

Nach Rücksprache mit dem Bauamt der Stadt Landsberg haben wir am 02.02.2026 folgende Information erhalten:

„Wir haben die Bebaubarkeit des Grundstücks Fl.Nr. 4252/9 Gemarkung Landsberg, Nähe Augsburger Straße, 86899 Landsberg am Lech in bauplanungsrechtlicher Hinsicht in der vorhergehenden Woche intern beraten. Im Ergebnis ist mitzuteilen, dass – wie bereits erörtert – sich das Grundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Westliches Baugebiet Teil II (Baulinienfestsetzung)“, Nr. 3010 befindet. Dieser Bebauungsplan enthält nur Festsetzungen zur überbaubaren Grundstückfläche (§ 23 Baunutzungsverordnung – BauNVO). Im Übrigen, also nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise muss sich ein Vorhaben im Übrigen nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Nach Maßgabe des o.g. Baulinienplans ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 4252/9 eine Baulinie festgesetzt. **Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf die Linie gebaut werden (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)**. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (z.B. einer Hauseingangsüberdachung oder eines Dachüberstandes) kann zugelassen werden (§ 23 Abs.2 Satz 2 BauNVO). **Im Baulinienplan sind keine weiteren nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO).** Es kann keine pauschale Auskunft erteilt werden, ob und wenn ja, inwieweit von der festgesetzten Baulinie eine Befreiung erteilt werden kann. **Die Möglichkeit einer Befreiung kann nur anhand eines konkreten Einzelfalles auf Grundlage der dann jeweils geltenden Rechtslage beurteilt werden**. Dies gilt auch in Bezug auf die kürzlich erfolgten Ergänzungen des BauGB durch die sog. Vorschriften des „Bauturbos“.

Der Sachverständigen lagen keine Informationen zu Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vor.

Die Baulinie (rote Linie) teilt das Bewertungsgrundstück etwa in der Mitte in zwei Teile.

Unter Einhaltung gängiger Grenzabstände sowie unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der der Baulinie verbleibt ein deutlich reduziertes Baufenster. Laut überschlägigem Abgriff (Lageplan) beträgt der Abstand von der westlichen Grundstücksgrenze bis zur Baulinie rund 7 m. Eine wirtschaftliche Bebaubarkeit des Bewertungsgrundstücks wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans stark eingeschränkt.

Abbildung Nr. 1[10]

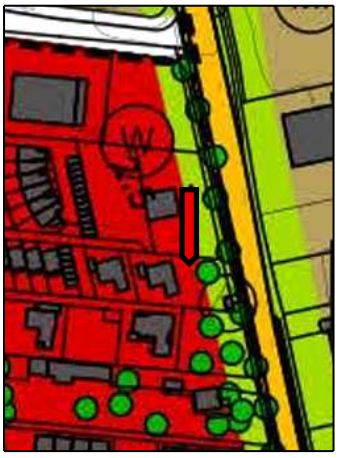
[10] Ausschnitt aus dem Baulinienplan „Westliches Baugebiet Teil II“ mit grober gelber Markierung des Bewertungsgrundstücks durch die Sachverständige



Der Entwicklungszustand im Sinne des § 3 ImmoWertV kann anhand der vorliegenden Informationen nicht abschließend bestimmt werden. Letztlich kann nur eine Bauvoranfrage des Eigentümers das Baurecht abschließend klären.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech liegt das Bewertungsgrundstück innerhalb von Wohnbauflächen (dunkelroter Bereich) sowie im Bereich von sonstigen Grünflächen (Schutzstreifen, für das Ortsbild bedeutsame Freiflächen), welche hellgrün dargestellt sind. Es wird angemerkt, dass der Flächennutzungsplan in der Regel nicht flächenscharf dargestellt wird. Es wird auf Abbildung Nr. 2 verwiesen.

Abbildung Nr. 2[11]



4.4.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es liegt kein qualifizierter Bebauungsplan vor. Angaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung lagen daher nicht vor.

[11] Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (roter Pfeil) durch die Sachverständige

Es wird auf die Ausführung in Kapitel 4.4.4 verwiesen.

4.4.6 Satzungen

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Landsberg am Lech vom 02.10.2025 gibt es im Stadtbereich eine Mobilitätssatzung, eine Spielplatzsatzung und eine Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächenziele.

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

4.4.7 Grund- und Bodenbeschaffenheit

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

4.4.8 Altlasten - Kontaminierungen

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

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamts Landsberg am Lech (Bodenschutz) vom 14.10.2025 sind für das Flurstück 4252/9 der Gemarkung Landsberg am Lech keine Eintragungen im Altlastenkataster vorhanden.

Im Rahmen des Gutachtens wird von Altlastenfreiheit ausgegangen.

5 Zusammenfassende Beurteilung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein kleineres, unbebautes Grundstück an einer stark frequentierten Durchgangsstraße unweit des Autobahnanschlusses Landsberg/Lech Nord und eines Gewerbegebiets mit höherwertigem Gewerbe (Einzelhandel u.ä.) und entsprechender Kundenfrequenz. Zudem grenzt eine Tankstelle im Norden direkt an das Bewertungsobjekt an. Die Mikrolage weist deutliche Immissionen (Lärm, Geruch) auf.

Am Bewertungsobjekt ist ein Baulinienplan gültig. Die Baulinie verläuft ungefähr mittig von Nord nach Süd durch das Bewertungsgrundstück und schränkt eine wirtschaftliche Bebauung damit stark ein. Zudem weist der Flächennutzungsplan im Osten auf circa der Hälfte der Grundstücksfläche eine Grünfläche aus. Die Verwirklichung eines Bauprojekts erscheint in Bezug auf die baurechtliche Situation und die Wirtschaftlichkeit schwer realisierbar. Ggf. sind immissionsschutzrechtliche Belange ergänzend zu berücksichtigen. Tatsächlich ist das Bewertungsgrundstück schon seit Jahren unbebaut.

Die Wohnlage ist einfach und weist zudem wesentliche Einschränkungen auf. Aus Sicht der Sachverständigen ist in Bezug auf Wohnen aufgrund der Objekteigenschaften mit einem deutlich reduzierten Käuferkreis zu rechnen.

Es stellt sich die Frage, welcher Nutzung das Grundstücks tatsächlich zugeführt werden kann. Dies erfordert eine enge Zusammenarbeit des Eigentümers mit der Baubehörde. Dies auch im Hinblick auf mögliche Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, von denen jedoch nicht ausgegangen werden kann. Letztlich liegt die abschließende baurechtliche Einordnung des Einzelfalls im Aufgabengebiet der Baubehörde. Informationen dazu lagen der Sachverständigen nicht vor.

Ferner sind Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs (z.B. Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) vorliegend. Der Sachverständigen lag ein Leitungsplan des kommunalen Versorgungsunternehmens vor. Der aktuelle Verlauf der Versorgungsleitung (Wasser) schränkt das ohnehin begrenzte Baufenster zusätzlich ein.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass zum Bewertungsstichtag eine Bebauung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans schwierig erscheint. Selbst unter der Fiktion der Bebaubarkeit ist fraglich, ob in Anbetracht der aktuellen Baukosten, der Lage und der Wiederverkäuflichkeit eine Investition wirtschaftlich sinnvoll erscheint.

Das Bewertungsobjekt weist aufgrund seiner Objekteigenschaften eine unterdurchschnittliche Marktgängigkeit auf.

6 Verkehrswert

6.1 Verfahrenswahl

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

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

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

Bei unbebauten Grundstücken erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes aus der Bodenwertermittlung.

Weitere Veröffentlichungen wurden zur Plausibilitätskontrolle herangezogen.

6.2 Bodenwert

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

sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen (§ 25 ImmoWertV 2021).

Unbebaute Grundstücke werden in der Regel im Vergleichswertverfahren (direkter Vergleich) bewertet, sofern hierfür eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichswerten zur Verfügung steht.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landsberg am Lech lieferte am 21.01.2026 auf Anfrage in Bezug auf die abgefragten Kriterien lediglich einen annähernd vergleichbaren Kauffall.

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

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

6.2.1 Bodenrichtwert

Im Bereich des Bewertungsobjekts wurde von Seiten des Gutachterausschusses beim Landkreis Landsberg am Lech ein Bodenrichtwert in Höhe von 1.100 € pro m² Grundstücksfläche zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen. Die Bodenrichtwerte sind aus der Kaufpreissammlung abgeleitete Durchschnittswerte in € pro m² Grundstücksfläche, die sich auf unbebaute, baureife Grundstücke beziehen.

Es werden folgende Rahmenparameter zum Richtwertgrundstück angegeben:

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

6.2.2 Wertentwicklung

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

6.2.3 Baurecht mit Einschränkungen

Das Baurecht schränkt eine Bebaubarkeit des Bewertungsgrundstücks deutlich ein. Es wird auf Kapitel 4.4.4 verwiesen. Letztlich verbleibt unter Berücksichtigung gängiger Abstandsflächen ein fiktiv bebaubarer Grundstücksteil westlich der Baulinie von rund 70 m^2 (grob überschlägiger Abgriff anhand Baulinienplan). Der Zuschnitt des verbleibenden Baufensters ist lang und schmal. Das Bewertungsgrundstück weist westlich der Baulinie eine überschlägige Grundstücksgröße von rund 160 m² auf (entspricht ca. 38 % des Gesamtfläche). Es wird auf Abbildung Nr. 1 in Kapitel 4.4.4 verwiesen.

Zudem weist der Flächennutzungsplan im Bereich östlich der Baulinie überwiegend „sonstige Grünfläche“ auf. Das Flächenausmaß des Bereiches östlich der Baulinie beträgt rund 258 m² (entspricht ca. 62 % der Gesamtfläche).

Es wurde daher nur der westlich der Baulinie gelegene Grundstücksbereich als Bauland gewertet. Aufgrund der geringen Größe und des Zuschnitts des verbleibenden Baufensters ist nur ein untergeordneter Teil des östlich der Baulinie gelegenen Grundstücksteils als fbaulich nutzbar einzustufen. Es wurde daher ein Abschlag von 50 % auf den Baulandwert vorgenommen. Der Korrekturfaktor beträgt 0,5.

Der östlich der Baulinie gelegene Grundstücksbereich wird als innerörtliche Grünfläche eingestuft. Das hausnahe Gartenland wird auf rund 20 % des Wertes von Wohnbauflächen geschätzt. Dies deckt sich auch mit der Fachliteratur[12]. Der Wert von innerörtlichen Grünflächen wird unterhalb des Werts von hausnahem Gartenland auf rund 10 % des Werts von Wohnbauflächen geschätzt. Der Korrekturfaktor beträgt 0,1.

6.2.4 Lage, Immissionen

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

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

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

Das Bewertungsobjekt liegt an einer stark befahrenen Durchgangsstraße, neben einer Ampel mit An- und Abfahrgeräuschen, an der Ein/Ausfahrt einer Tankstelle und in der Nähe eines Gewerbegebiets mit hoher Kundenfrequenz.

In Anlehnung an die Auswertung wurde ein Abschlag von 30 % vorgenommen. Der Korrekturfaktor beträgt 0,70.

6.2.5 Besonnung

Das Grundstück Flurstück 4252/9 der Gemarkung Landsberg am Lech weist keine wesentlichen Vor- oder Nachteile in Bezug auf die Besonnung aus. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

6.2.6 Zuschnitt

Das Grundstück Flurstück 4252/9 der Gemarkung Landsberg am Lech weist einen gängigen Zuschnitt auf. Der Zuschnitt beeinträchtigt die Bebauung nicht. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

6.2.7 Grundstücksgröße

Das Bewertungsgrundstück weist im städtischen Kontext eine gängige Grundstücksgröße auf. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

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

6.2.8 Ausnutzung

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut. Aufgrund der baurechtlichen Vorgaben ist eine fiktive bauliche Ausnutzung des Grundstücks deutlich beschränkt. Das Baurecht wurde bereits in Kapitel 6.2.3 berücksichtigt. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

6.2.9 Topografie

Soweit am Ortstermin festgestellt werden konnte, ist das Bewertungsobjekt weitgehend eben. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

6.2.10 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Bodenrichtwert 01.01.2024 (Bauland)	1.100 €/m²
Korrekturfaktor Baurecht mit Einschränkungen	0,50
Korrekturfaktor Lage, Immissionen	0,70
Bodenrichtwert objektspezifisch angepasst (Bauland fiktiv)	**385 €/m²**
Bodenrichtwert 01.01.2024 (Bauland)	1.100 €/m²
Korrekturfaktor Grünfläche	0,10
Bodenrichtwert objektspezifisch angepasst (Grünfläche)	**110 €/m²**

6.2.11 Ableitung Bodenwert

Der Bodenwert für das Grundstück wird daher wie folgt ermittelt:

Fläche Bauland (fiktiv)	160 m²
Bodenrichtwert angepasst	385 €/m²
Bodenwert Bauland (fiktiv)	61.600 €
Fläche Grünfläche	258 m²
Bodenrichtwert angepasst	110 €/m²
Bodenwert Grünfläche gesamt	28.380 €

Zusammenfassung:

Bauland (fiktiv)	61.600 €
Grünfläche	28.380 €
Bodenwert Bauland gesamt	89.980 €
Bodenwert Bauland (gerundet)	90.000 €

6.3 Ableitung Verkehrswert

Der Verkehrswert (unbelastet) wird aus dem Bodenwert abgeleitet und beträgt rund 90.000 €, was rund 215 €/m² Grundstücksfläche entspricht.

7 Plausibilisierung

7.1 Bodenrichtwert nächstgelegene Zone

Das Bewertungsgrundstück grenzt im Norden direkt an die Bodenrichtwertzone Nr. 18113020 (Gewerbe einschließlich Neu-Erpfting), welche einen Bodenrichtwert von 150 €/m² Grundstücksfläche für Gewerbebauland ausweist.

Der in diesem Gutachten ausgewiesene Bodenwert betrug rund 215 €/m² Grundstückfläche und liegt rund 40 % über dem Bodenrichtwertniveau der nächstgelegenen Zone.

Der Flächennutzungsplan weist am Bewertungsobjekt Wohnbauflächen und nicht Gewerbeflächen aus. Eine Ansiedlung oberhalb des Wertniveaus von Gewerbeflächen erscheint plausibel. Das Ergebnis wird gestützt.

8 Positive und negative Objekteigenschaften

Positive Objekteigenschaften:

- Gefrage Makrolage
- Anbindung an öffentlichen Verkehr (Stadtbus) und an den Individualverkehr (Autobahnanschluss an A 96) vorhanden
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nachbarschaft

Negative Objekteigenschaften:

- Geringe Grundstücksgröße
- Baurecht mit deutlichen Restriktionen (Baulinienplan)
- Lage an stark frequentierter Durchgangsstraße und neben Ampel
- Lage neben Tankstelle und Gewerbegebiet mit höherwertigerem Gewerbe und entsprechender Kundenfrequenz
- Einfache Wohnlage mit Immissionen (Lärm, Geruch)
- Belastungen in Abt. II des Grundbuchs vorhanden

9 Ergebnis

Unter Berücksichtigung der wertbildenden Faktoren wird dem unbebauten Grundstück Flurstück 4252/9 der Gemarkung Landsberg am Lech, Nähe Augsburger Straße in 86899 Landsberg am Lech, zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 ein Verkehrswert (unbelastet) von

90.000 €

(neunzigtausend Euro)

beigemessen.

Der in Abteilung II unter lfd. Nr. 1 des Grundbuchs eingetragenen Belastung (Stromleitungs- und Betretungsrecht) wird ein Werteinfluss (Abschlag) von **1.200 €** beigemessen.

Der in Abteilung II unter lfd. Nr. 2 des Grundbuchs eingetragenen Belastung (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) wird ein Werteinfluss (Abschlag) von **3.300 €** beigemessen.

Der in Abteilung II unter lfd. Nr. 3 des Grundbuchs eingetragenen Belastung (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) wird ein **kein Werteinfluss** beigemessen.

Werthaltiges Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

Unterzeichnet von:
Marlies Pöll-Denzl

Datum: 05.02.2026

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

10 Anhang

Anlage 1 Fotodokumentation

Anlage 2 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster

Anlage 3 Digitales Orthofoto

Anlage 4 Übersichtskarte 1:800.000

Anlage 5 Übersichtskarte 1:200.000

Anlage 6 Regionalkarte 1:20.000

Anlage 7 Abkürzungsverzeichnis

Die Anlagen 2 bis 6 sind nicht maßstabsgetreu.

Anlage 1: Fotodokumentation



Lage des Bewertungsgrundstücks im städtebaulichen Kontext (Augsburger Straße, Ampel)



Ansicht des Bewertungsgrundstücks von Nordosten



Ansicht von Osten



Eingeschränkte Einsicht auf das Bewertungsgrundstück von Osten



Nördlich an das Bewertungsgrundstück angrenzendes Umfeld mit Tankstelle



Gehweg/Fahrradweg mit Grünstreifen im Bereich des Bewertungsobjekts und Augsburger Straße Richtung Süden

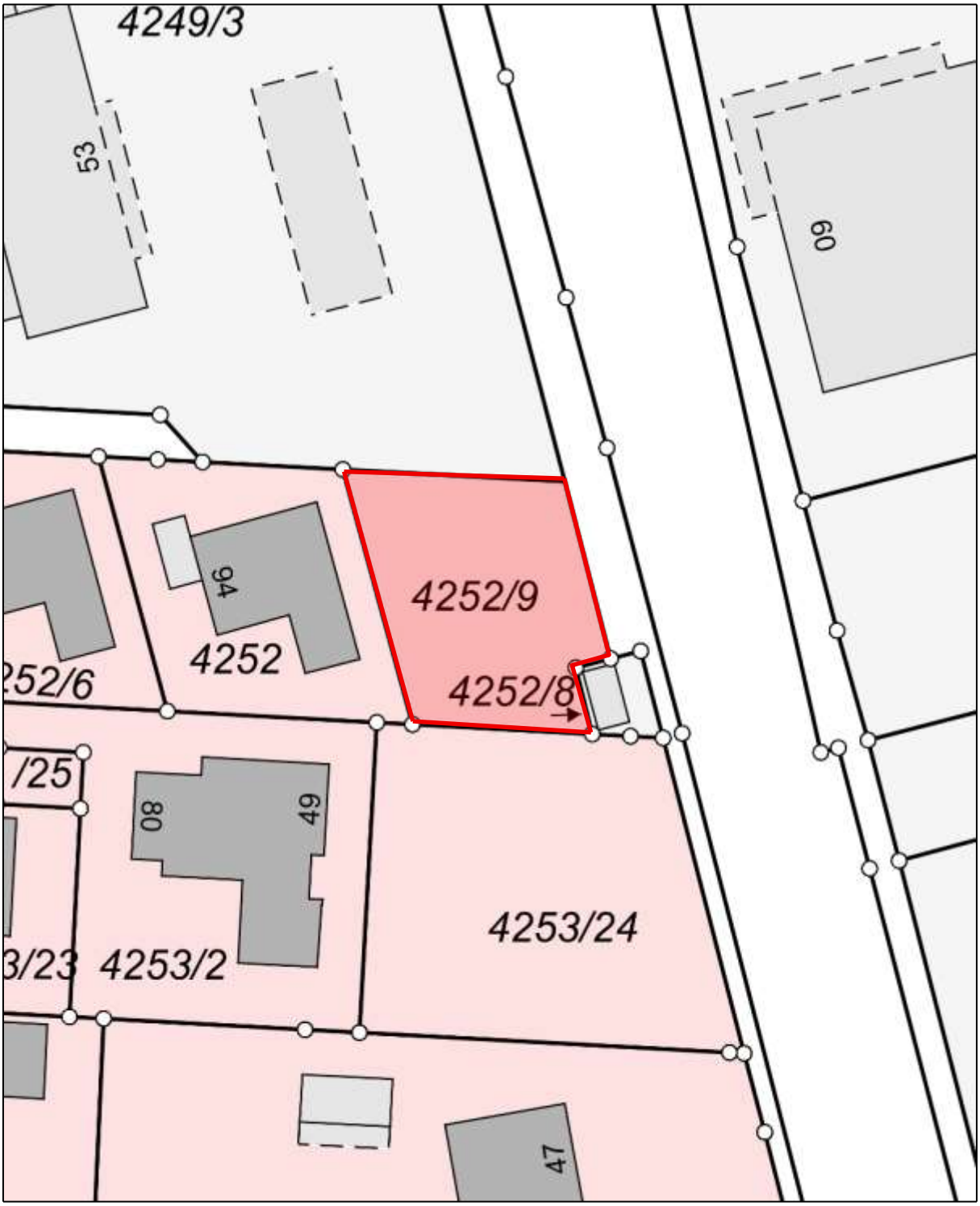


Autohandel im Osten auf der gegenüberliegenden Straßenseite



Augsburger Straße Richtung Norden

Anlage 2: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster[13]



Lageplan mit roter Kennzeichnung des Bewertungsobjekts durch die Sachverständige

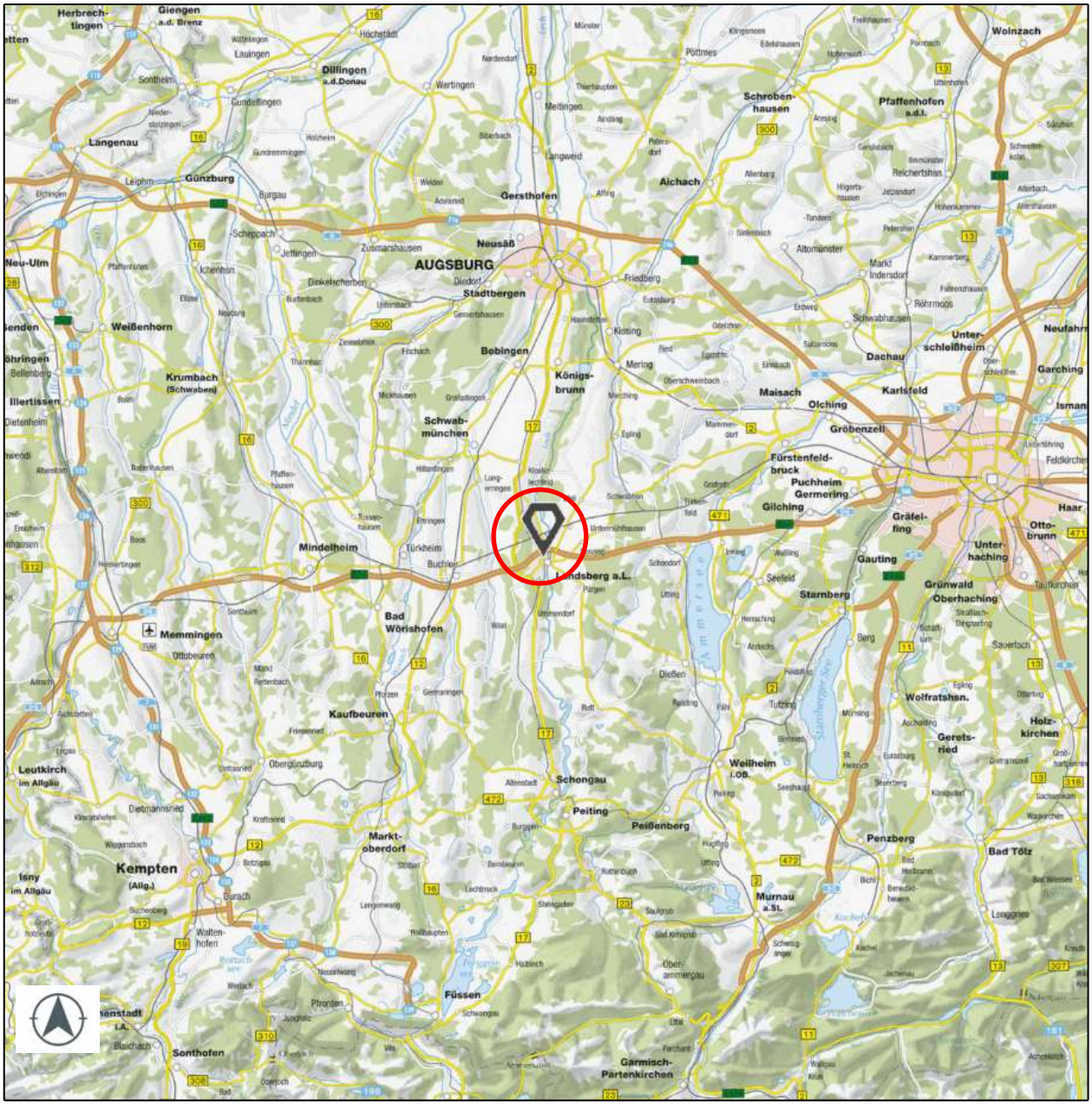
[13] Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 3: Orthofoto[14]



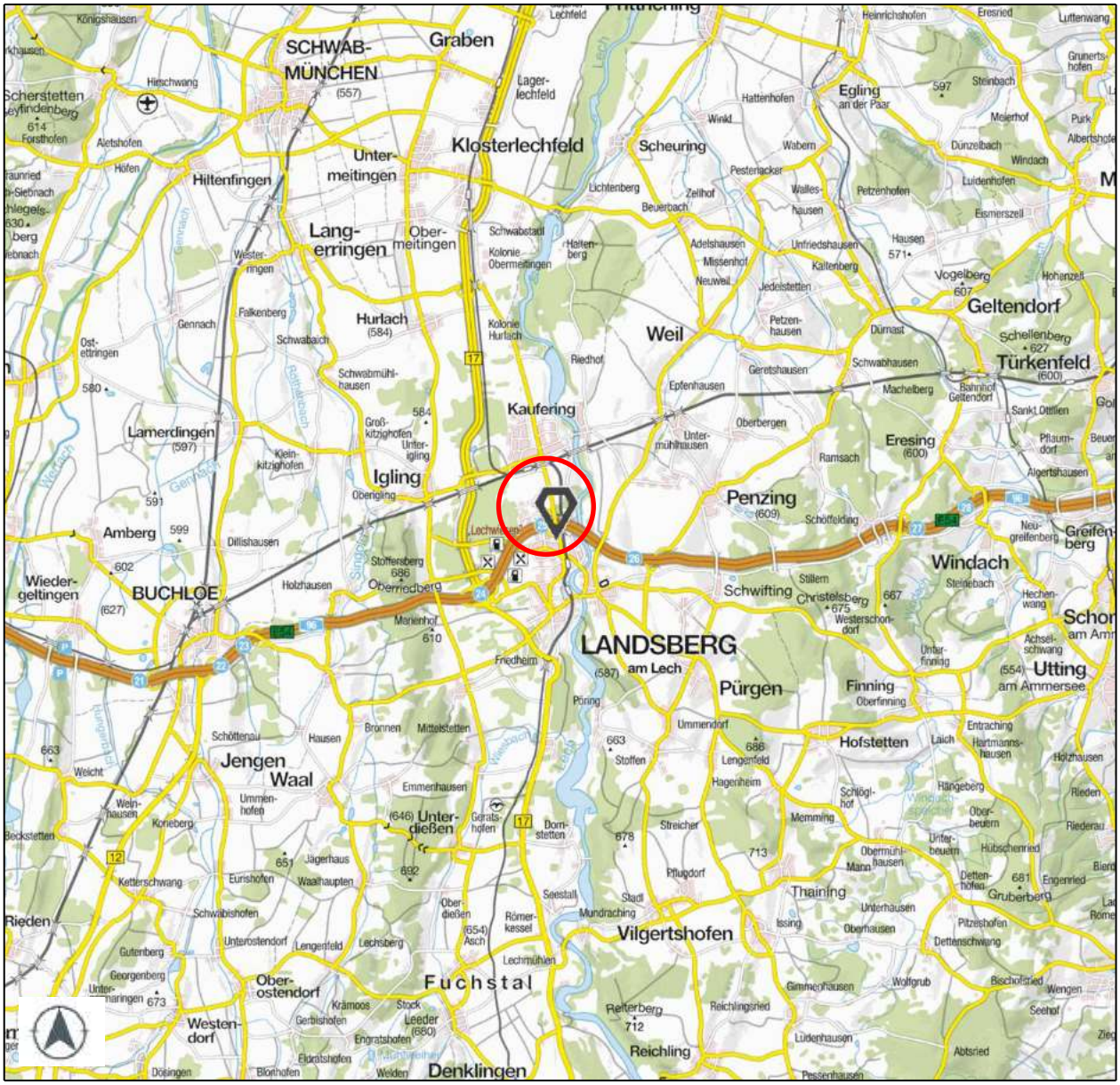
[14] Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 4: Übersichtskarte 1:800.000[15]



[15] Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2026. 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 1:200.000[16]



[16] Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2026. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 6: Regionalkarte 1:20.000[17]



[17] Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2026. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 7: Abkürzungsverzeichnis

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