

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

Gericht	Amtsgericht Augsburg
Geschäfts-Nr.	K 149/22
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsobjekt	
Adresse:	86932 Pürgen, Am Thalhoferweg 1e
Mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäude bebautes Grundstück, Flurstück 109/4, Gemarkung Pürgen	
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag	28.04.2023
Verkehrswert	1.185.000 €
Gutachtennr. 300423	Ausfertigungsdatum 30.05.2023



INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	Seite 3
2.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	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
3.	BEWERTUNG	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 17
3.3	Plausibilitätsprüfung über das Ertragswertverfahren	Seite 19
4.	ERGEBNIS	Seite 22

ANLAGEN

Übersichts- und Baupläne | Flächen- und Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 31 Seiten, davon 8 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg (Vollstreckungsgericht) Schaezlerstr. 13 86150 Augsburg	
Gerichtsaktenzeichen	K 149/22 (Beschluss vom 17.02.2023)	
Wertermittlungsobjekt	Adresse	86932 Pürgen, Am Thalhoferweg 1e
	Nutzung	Einfamilienhaus mit Nebengebäude
	Grundbuch	Amtsgericht Landsberg am Lech Grundbuch von Pürgen Blatt 1412 Bestandsverzeichnis Ifd. Nr. 1: Flurstück 109/4
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens	
Ortsbesichtigung	28.04.2023 durch den Verfasser des Gutachtens, zusammen mit einem Verfahrensbeteiligten	
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag ¹	28.04.2023	
Unterlagen vom Auftraggeber	Beschluss des Amtsgerichts	
Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens	Verwaltungsgemeinschaft Pürgen 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	
Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur (jeweils aktueller Stand)	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wertermittlungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)	

¹ 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, mit letzter Änderung 13.01.2023, entnommen und wird als korrekt unterstellt.

Der Wert beweglicher Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, wird, soweit vorhanden, gesondert erfasst und frei geschätzt und ist im Verkehrswert nicht enthalten.

2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

2.1 Lagemerkmale

Makrolage

Das Grundstück liegt in der landesplanerisch ohne Zentralitätsfunktion geführten Gemeinde Pürgen (Ortsteile: Pürgen, Stoffen, Ummendorf, Lengenfeld), im westlichen Bereich des Regierungsbezirks Oberbayern und südöstlich an das Mittelzentrum Landsberg am Lech (gleichzeitig Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises) angrenzend. Die Einwohnerzahl kann mit rd. 3.400 mit leicht steigender Tendenz angegeben werden. Pürgen liegt verkehrsgünstig im Schnittpunkt der Staatsstraße 2057 (Landsberg-Weilheim) mit den Kreisstraßen LL 4, LL 15 und LL 23. Die nächste Auffahrt auf die A 96 (Autobahn München-Lindau) ist ca. 4 km, Landsberg auch ca. 4 km, Utting am Ammersee ca. 15 km und Weilheim ca. 30 km entfernt. Eine Bahnansbindung besteht nicht. Der ÖPNV wird über Busverbindungen gewährleistet. Lt. aktuellem prognos-Zukunftsatlas liegt Pürgen in einer Region, die mit hohen Zukunftschancen geführt wird.

Mikrolage

Nordwestliche Randlage im Hauptort Pürgen, ca. 140 m südlich der nicht unerheblich frequentierten und nicht mit Lärmschutzeinrichtungen versehenen Staatsstraße 2057.

Umgebung

Die Umgebung wird geprägt durch individuellen Wohnungsbau in der Art von Ein-/Zweifamilienhäusern und Doppelhäusern, i.d.R. jüngeren Baujahrs, errichtet in offener, durchschnittlich eineinhalb- bis zweieinhalbgeschossiger Bauweise und umgeben von großen, eingewachsenen Gärten. Direkt nördlich und westlich, jenseits der Landsberger Straße, schließt die landwirtschaftliche Flur an.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Ein paar wenige, kleine Geschäfte des täglichen Bedarfs, das Rathaus und eine Bushaltestelle liegen in üblicher fußläufiger Entfernung. Vorschulische und schulische Einrichtungen der Grundversorgung und ein großflächiger Lebensmittelmarkt befinden sich im ca. 2 km südlich des Hauptorts gelegenen Ortsteil Lengenfeld. Weiterführende Schulen, Geschäfte des periodischen Bedarfs und übergeordnete Dienstleistungsbetriebe und Verwaltungs-, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen werden in vielfältiger Form insbesondere in der ebenfalls sehr nahen Kreisstadt angeboten.

2.2 Grundstück

Grundstücksgröße	1.509 m ² .
Gestalt Topographie	Lang gezogener, unregelmäßiger Zuschnitt und ebenes Gelände.
Bodenbeschaffenheit	Diese wurde nicht durch besondere Untersuchungen geprüft. Da bei der Ortsbesichtigung bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung keine außergewöhnlichen Zustandsmerkmale des Grund und Bodens (einschl. Verdachtsmomente zu Altlasten) angetroffen wurden und im Altlastenkataster des Landkreises nichts eingetragen ist, werden der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Hochwassergefahren sind nicht bekannt ¹ .
Erschließung	Das Grundstück wird ostseitig über die als Ortsstraße öffentlich-rechtlich gewidmete, als Tempo-30-Zone verkehrsberuhigte, asphaltierte und ansonsten ortsüblich ausgebauten Verkehrsfläche „Am Thalhoferweg“ erschlossen. Parkraum im öffentlichen Raum ist aufgrund der schmalen Straße knapp. Weiterhin ist das Grundstück mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) an das öffentliche Netz angeschlossen. Lt. Angabe der Gemeinde kann die Straße nach BauGB noch nicht als erstmalig hergestellt und abgerechnet eingestuft werden; die Beiträge nach KAG sind bezogen auf die Bestandsbebauung entrichtet. Das Grundstück kann deshalb nur als teilweise erschließungsbeitragsfrei (i.S. des Bodenrichtwerts) beurteilt werden.

Bauplanungsrecht und Entwicklungsstufe

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines verbindlichen Bauleitplans. Im Flächennutzungsplan ist es als M (Mischbaufläche) dargestellt. Aufgrund der Lage im „Zusammenhang bebauter Ortsteile“ kann der östliche Bereich des Grundstücks dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden. Damit handelt es sich mit einem gewissen Umgriff um das Bestandsgebäude nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV um baureifes Land. Der westliche Bereich liegt bereits im Außenbereich nach § 35 BauGB. Aufgrund einer direkten Verbindung mit der Baulandfläche und einer zusätzlichen Erschließung von Westen kann diese Teilfläche nach § 3 Abs. 5 ImmoWertV als „sonstige Fläche“ i.S. von baulandnahem Gartenland bewertet werden.

¹ Vgl. Informationsdienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt.

2.3 Bebauung

Nutzung	Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienhaus mit einem Kellergeschoß (KG), einem Erdgeschoss (EG) und einem Obergeschoß (OG). Ostseitig ist noch ein Nebengebäude als Carport mit Verlängerung als Gartenhaus angesetzt.
Baujahr	Ca. 2016.
Äußere Erscheinung	Moderner, ansprechender und satteldachgedeckter Baukörper, der sich hinsichtlich Höhenentwicklung, Fassadengestaltung und Materialwahl harmonisch in die prägende Umgebung einfügt.
Konzeptionelle Merkmale	Das Einfamilienhaus wird südseitig, nicht vordachgeschützt, über eine schmale Diele mit Garderobennische und dem Treppenaufgang ins OG begangen und führt in einen großflächigen, zusammenhängenden Koch-, Ess- und Wohnbereich, von dem wiederum die Treppe ins KG abgeht und ein weiteres Zimmer, ein WC (Toilette, Waschbecken) und die dem Küchenbereich angeschlossene Speis erschlossen werden. Im OG werden 3 Zimmer, ein Hauswirtschaftsraum und ein großflächiges Bad (Dusche, Waschtisch, Whirlpool, Bidet, Toilette) angeboten. Im KG befindet sich ein überaus großer Hobbykeller (mit integrierter Dusche), von dem aus ein Abstellraum, ein WC (Toilette, Waschbecken), ein weiterer Raum (Bidet, Waschbecken) und der Technikraum abgehen. West- und nordseitig sind noch Terrassenflächen angesetzt. Die Aufenthaltsräume orientieren sich zu allen Himmelsrichtungen, insbesondere aber nach Westen, und werden über großflächige Fensteröffnungen gut belichtet und besonnt. Insbesondere das KG wird als solches über seitliche Oberlichter überdurchschnittlich gut belichtet. Die Raumhöhen können im KG mit ca. 2,45 m und im EG mit ca. 2,65 m ebenfalls als überdurchschnittlich hoch eingestuft werden. Im OG wird die Raumnutzung über Dachschrägen bereits z.T. beschränkt. Das Bad im OG ist befenstert und wird natürlich belichtet und belüftet. Das WC im EG und KG sind innenliegend und werden mechanisch entlüftet. Außenliegender Sonnenschutz (gleichzeitig Verdunkelungsmöglichkeit) wird nicht angeboten, ist aber z.T. vorgerüstet. Ein Energieausweis konnte nicht zur Verfügung gestellt werden. Nach Augenschein entspricht das Objekt im Wesentlichen den Standards der Bauzeit. Wesentliche bauliche Maßnahmen hinsichtlich Barrierefreiheit konnten nicht festgestellt werden.

Bautechnische Merkmale¹	Massivbauweise Außenwände Mauerwerk; im KG und ostseitig im EG und OG Stahlbeton, gedämmt Fassade verputzt Holzdachstuhl; gedämmt; raumseitig glatt beplankt; Dachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre in Stahlblech, verzinkt Kunststofffenster, i.d.R. 3-fach-verglast Außentür als teilverglastes Kunststoffrahmenelement Innenwände in Massivbauweise, überwiegend verputzt Holzwerkstofftüren, beschichtet Massivdecken, z.T. abgehängte Decken mit Einbauleuchten Massivtreppen, Massivholzbelaag Fußbodenoberbeläge i.d.R. großformatige Fliesen, Holzdielenboden, Linoelum und Estrichglattstrich In den Sanitärräumen Böden und überwiegend auch die Wände gefliest; bodengleiche Dusche im Bad im OG; großformatige Dusche in den Hobbykeller integriert; wandhängende Toiletten mit Unterputzspülkästen; gehobener Ausstattungsstandard der Sanitärobjekte/-armaturen Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Primärenergie: Luftwärmepumpe); Fußbodenheizung Bauzeitadäquate Elektroausstattung Besondere Bauteile: Außenkamin
Nebengebäude	Südseitig Carport, nordseitig Gartenhaus Stahlbetonaußenwand an der östlichen Grundstücksgrenze Holzdachstuhl, beim Carport gedeckt wird Stahlblechbahnen, verzinkt; Gartenhaus mit Kunststoffstegplatten gedeckt Im Gartenhaus auch Wasseranschluss
Außenanlagen	Einfriedung nach Westen als Maschendrahtzaun; nordostseitig mannshoher Sichtschutzzaun zum Nachbarn Zusätzliches Einfahrtstor an der westlichen Landsberger Straße Carport, südlicher Vorplatz und Terrassen mit Betonsteinpflaster und z.T. großflächigen Keramikplatten befestigt Kleiner, aufgesetzter, mit einer Betonumrandung gefasster Teich Westseitig attraktiv angelegter Nutz- und Ziergarten mit kleinem Gewächshaus
Erhaltenszustand	Das Objekt präsentiert sich in einem Zustand, der einen baualtersadäquaten Erhaltenszustand bereits z.T. unterschreitet. Beispielsweise seien folgende Zustandsmerkmale und noch nicht fertig gestellte Leistungen aufgeführt: Holzböden und Treppenbeläge bereits deutlich angegraut; im OG innenseitig ein paar Risse in den Wänden; deutliche Schlierenbildung an der Außenwand (innenseitig) der Carportüberdachung; z.T. fehlende Absturzsicherung bei den Fenstern im OG; östliche Zufahrt und nördliche Terrasse nur aufgekiest.

¹ 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.

Bewegliche Gegenstände Einbauküche (mit Unter- und Hochschränken; Kochinsel; umfangreiche Geräteausstattung): geschätzter Zeitwert 15.000 € | Holzsauna im Bad im OG: geschätzter Zeitwert: 2.500 € | Feststoffofen im Wohnraum im EG: geschätzter Zeitwert 2.500 € | Gesamt: 20.000 €

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Keine Eintragung von Herrschvermerken.

Abt. II

Hier sind nachfolgende Lasten bzw. Beschränkungen eingetragen:

- a) Stromleitungs- und Begehungsrecht.
- b) Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht).
- c) Geh- und Fahrtrecht.
- d) Zwangsversteigerungsvermerk.

Diese Belastungen werden hier nur rein nachrichtlich wiedergegeben, denn Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs werden bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren nicht berücksichtigt.

Abt. III

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

Vermietung/Verpachtung

Die Räumlichkeiten im OG sind derzeit familienintern vermietet zu einer monatlichen Nettokaltmiete von 300 € nach Angabe eines Verfahrensbeteiligten. Dabei ist im EG die Tür von der Diele zum Wohnraum verschlossen, so dass das OG über den Haupteingang separat begangen werden kann, während die Räumlichkeiten im EG und KG über die Terrassentür erreicht werden¹.

Sonstige Rechte oder Belastungen

Keine (auch keine Bodendenkmäler²) bekannt.

¹ Da nach § 57 a ZVG ein Sonderkündigungsrecht für den Ersteher besteht, bleiben die mietvertraglichen Bindungen bei der Bewertung unberücksichtigt.

² Vgl. Internetportal: bayernviewer der Bayerischen Vermessungsverwaltung

2.5 Flächengrundlagen¹

Die für die Wertermittlung wesentlichen grundstücks- und gebäude-relevanten Flächen können wie folgt zusammengestellt werden, wobei der Baulandteilfläche eine Breite von ca. 20 m, analog der Breite des Vorderliegergrundstücks (Flurstück 109/9), beigemessen wurde:

Grundstück	Flurstück 109/4	1.509 m ²
hier von Bauland		rd. 660 m ²
wertrelevante GF		rd. 215 m ²
WGFZ	215 m ² : 660 m ² =	rd. 0,35
hier von baulandnahes Gartenland		rd. 849 m ²
Gebäude		
Wohnhaus	BGF	rd. 335 m ²
	WF	rd. 175 m ²
	NUF im KG	rd. 95 m ²
	Gartenhaus	rd. 15 m ²
Nebengebäude	BGF	rd. 45 m ²

¹ 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.
- NUF Nutzungsfläche, vgl. DIN 277: Die NUF ist derjenige Teil der NRF, der der Nutzung des Bauwerks aufgrund seiner Zweckbestimmung dient.
- 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

- Makrolage**
- Kleine, ohne landesplanerische Zentralitätsfunktion geführte, aber verkehrstechnisch günstig und nahe der Kreisstadt Landsberg am Lech im westlichen Oberbayern gelegene Gemeinde Pürgen
- Mikrolage**
- Nordwestliche Ortsrandlage im Hauptort Pürgen
 - Umgebung als individueller Wohnungsbau und landwirtschaftliche Flur
 - Immissionen seitens der weiter nördlich liegenden Staatsstraße und aus der angrenzenden Landwirtschaft sind nicht auszuschließen
 - Aufgrund der Nähe zu Landsberg aber gute verkehrstechnische und infrastrukturelle Anbindung
 - Zusammenfassend: zu gut tendierende Wohnlagenqualität
- Grundstück**
- Ebenes und mit 1.509 m² überaus großes Grundstück
 - Ostseitig Bauland und Bebauung nach § 34 BauGB (Innenbereich)
 - Westseitig Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB; Nutzung als baulandnahes Gartenland
 - Ungünstiger Zuschnitt (Hammergrundstück mit schmaler Zufahrt)
 - Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB
- Gebäude**
- Einfamilienhaus mit Nebengebäude (Carport und Gartenhaus)
 - Geschossigkeit: KG, EG und OG
 - Baujahr ca. 2016
 - Moderne, ansprechende äußere Erscheinungsform
 - Massivbauweise; z.T. noch nicht endgültig hergestellt, aber bereits z.T. Reparaturstau vorhanden
 - Rd. 175 m² WF + rd. 95 m² NUF; gängige grundrissliche Konzeption
 - Mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard
 - Baujahrsdäquater energetischer Standard (Unterstellung)
 - Überwiegend attraktive Außenanlagen
 - OG derzeit vermietet
- Marktlage**
- Wirtschaftliche Lage: deutlich ansteigendes Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt; überaus hohe Inflationsrate; hohe Bau- und Energiekosten; trotzdem noch nahezu Vollbeschäftigung
 - Nachlassende Nachfrage nach Wohnimmobilien mit stagnierenden, z.T. auch bereits sinkenden Preisen, aber steigendem Mietniveau
 - Zusammenfassende Marktfähigkeit: gut

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 Wertermittlungsliteratur¹ 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 Wohnhaus in der Art eines Einfamilienhauses in Verbindung mit einem Nebengebäude 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.

¹ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 9. Auflage, 2020, S. 969

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 650 €/m² bei einer WGFZ von 0,5 festgestellt.

Bodenwertermittlung der Baulandteilfläche

Zunächst ist anzumerken, dass sich seit dem Zeitpunkt der Festsetzung des Richtwerts bis etwa Mitte des letzten Jahres das Bodenwertniveau weiter erhöht hat und seither annähernd stagniert. Exakte Auswertungen seitens der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses liegen noch nicht vor. Es wird ein Zuschlag von rd. 5 % geschätzt. Weiterhin wird das Richtwertgrundstück mit einer WGFZ von 0,50 definiert, wobei die Baulandteilfläche nur eine realisierte WGFZ von rd. 0,35 aufweist. Auf Basis der vom örtlichen Gutachterausschuss publizierten Umrechnungskoeffizienten ist diesbezüglich ein Abschlag¹ von rd. 10 % in Ansatz zu bringen. Schließlich besitzt die Teilfläche zwar einen ungünstigen Zuschnitt (Zufahrt gehört zur Baulandteilfläche dazu) und es sind Immissionen seitens der Staatsstraße und der benachbarten landwirtschaftlichen Flur nicht auszuschließen, wobei das Grundstück aber am Ortsrand und auch nahe zur Kreisstadt liegt. Es wird davon ausgegangen, dass die Vorteile geringfügig überwiegen. Es wird deshalb ein Zuschlag von 5 % herangezogen. Der Bodenwert ermittelt sich dann wie folgt:

Ausgangswert	650 €/m ²		
Änderung der Wertverhältnisse	5%	33 €/m ²	683 €/m ²
Maß der baulichen Nutzung	-10%		-68 €/m ²
sonstige qualitative Unterschiede	5%		34 €/m ²
	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		649 €/m ²
Baulandteilfläche	660 m ²		
Bodenwert Baulandteilfläche	660 m ² x 649 €/m ² =		428.340 €

¹ Umrechnungskoeffizient bei WGFZ von 0,35: 0,90 und WGFZ von 0,50: 1,00 | 0,90 : 1,00 = 0,90; Abschlag also rd. 10 %

Bodenwertermittlung der Gartenlandteilstfläche

Diesbezüglich liegen keine Bodenrichtwerte vor. In einschlägiger Wertermittlungsliteratur¹ wird eine Spanne von 10 - 30 % des Vorderlandwerts angegeben. Aufgrund der guten Erschließung, aber auch des ungünstigen Zuschnitts wird ein Ansatz von rd. 25 % als marktgerecht erachtet. Der Bodenwert ermittelt sich dann wie folgt:

angepasster Baulandwert	649 €/m ²
Gartenlandabschlag	-75%
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	162 €/m ²
baulandnahes Gartenland	849 m ²
Bodenwert Gartenlandteilstfläche	849 m² x 162 €/m² = 137.538 €

3.2.3 Der Sachwert

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

Nutzung	Bau-typ	Stand-stufe	modellhafter Kosten-kennwert	Kor-rek-turen	Baupreisindex I/2023 (2010 = 100)	Regio-nal-faktor	BGF	modell-hafter Herstel-lungswert
Einfamilienhaus	1.13	3 - 4	925 €/m ²	x 1,05	x 1,766	x 1,00	x 335 m ²	= 574.601 €
Nebengeb.	14.1	3 - 4	400 €/m ²	x 1,00	x 1,766	x 1,00	x 45 m ²	= 31.788 €
								606.389 €
Gesamtnutzungsdauer			80 J.					
Restnutzungsdauer			70 J.					
ergibt fiktiv es Alter			10 J.					
Alterswertminderungsfaktor					70 J. zu 80 J.	0,88		
v orläufiger Sachwert der baulichen Anlagen					606.389 €	x 0,88	=	533.622 €
v orläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen					5% v on	533.622 €	=	26.681 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen								560.303 €
zzgl. Bodenwert					(= 43% des v orläufigen Sachwerts)			428.340 €
vorläufiger Sachwert								988.643 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)					7,5% v on	988.643 €	=	74.148 €
vorläufiger, marktangepasster Sachwert								1.062.791 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale								137.538 €
teilweise erschließungsbeitragspflichtig					20 €/m ²	x 660 m ²	=	-13.200 €
Sachwert								1.187.129 €

¹ vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 700

3.2.4 Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen

Kostenkennwert

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 der Standardstufe 3 (mittel) mit deutlicher Tendenz zur Stufe 4 (gehoben) zugeordnet werden (vgl. auch Beschreibung der „bautechnischen Merkmale“ im Kap. 2.3 des Gutachtens). Als Bautyp muss zunächst der Typ 1.13 (Einfamilienhaus, unterkellert, EG, OG) herangezogen werden. Es wird ein Ausgangswert für diesen Bautrakt von rd. 925 €/m² BGF geschätzt¹. Und für das Nebengebäude (mit relativ massivem Carport und Gartenhaus) kann der Bautyp 14.1 (Garage) mit ebenfalls einer Standardstufe zwischen 3 und 4 mit rd. 400 €/m² BGF in Ansatz gebracht werden.

Weitere Korrekturen

Hier ist nun zu berücksichtigen, dass das KG einen deutlich überdurchschnittlichen Ausbaustandard aufweist, so dass eine weitere Korrektur in Höhe von rd. 5 % zu berücksichtigen ist.

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 rd. 80 Jahre. Bezogen auf das Baujahr des Objekts ergibt sich eine rein rechnerische Restnutzungsdauer von 73 Jahren. Allerdings musste bei der Ortsbesichtigung auch festgestellt werden, dass der Erhaltenszustand einen altersadäquaten Erhaltenszustand bereits z.T. unterschreitet. Solche Zustandsmerkmale können nach § 4 Abs. 3 i.V. mit § 8 Abs. 3 ImmoWertV auch in einer angemessenen Verkürzung der Restnutzungsdauer berücksichtigt werden.

¹ 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.

Das Objekt wird also als fiktiv „älter“ betrachtet. Es wird deshalb eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 70 Jahren in Ansatz gebracht, wobei hierunter auch die noch nicht fertig gestellten Bauleistungen und das Nebengebäude subsumiert werden können.

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 Hauptgebäude pauschaliert nach Erfahrungssätzen in die Bewertung eingestellt.

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 und des noch relativ „jungen“ Gebäudes müsste hier ein deutlicher Zuschlag in Ansatz gebracht werden. Allerdings dämpft insbesondere der Anstieg des Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt und die hohe Inflationsrate derzeit die Nachfrage. Darüber hinaus wird auch der Kreis der Kaufinteressenten bei ansteigendem, vorläufigen Sachwert kleiner. Zusammenfassend wird hier aber davon ausgegangen, dass die o.g. werterhöhenden Merkmale überwiegen. Es wird deshalb ein Zuschlag von rd. 7,5 % als marktgerecht erachtet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier wären nun zunächst noch der leicht eingeschränkte Erhaltenszustand einschließlich der baulichen Restleistungen wertmindernd in Ansatz zu bringen, was aber bereits im Ansatz einer etwas geringeren Restnutzungsdauer berücksichtigt worden ist.

Weiterhin ist aber noch der Bodenwert der Gartenlandteilfläche werterhöhend in die Bewertung einzustellen.

Und schließlich ist das Grundstück teilweise noch erschließungsbeitragspflichtig. Hinsichtlich umlagefähiger Kosten nach BauGB und des Zeitpunkts der Abrufung ist nichts bekannt. Es wird eine Wertminderung von 20 €/m² Baulandfläche in Ansatz gebracht.

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	175 m ² WF x 11,00 €/m ² x 12 Mon. =	23.100 €
	Jahresrohertrag	23.100 €
Mietausfallwagnis	2% v on 23.100 € =	462 €
Verwaltung	325 €/Nutzungseinheit x 1 WE =	325 €
Instandhaltung	12,50 €/m ² WF x 175 m ² =	2.188 €
	90 €/Stpl. x 1 Stpl. =	90 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	(entspricht rd. 13% v om Jahresrohertrag)	-3.065 €
	Jahresreinertrag	20.036 €

$$\text{objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz} \quad 1,50\% \\ \text{jährliche Bodenwertverzinsung} \quad \text{Bodenwert} \quad 428.340 € \quad \times \quad 0,0150 = \quad -6.425 €$$

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	13.610 €
--	----------

geschätzte Restnutzungsdauer 70 J.

Kapitalisierungsfaktor bei 1,50% und Restnutzungsdauer von 70 J.: 43,15

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	13.610 € x 43,15 =	587.289 €
--	--------------------	------------------

zuzüglich Bodenwert	428.340 €
----------------------------	------------------

marktangepasster vorläufiger Ertragswert	1.015.629 €
---	--------------------

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	v gl. Sachwertv erfahren	124.338 €
--	--------------------------	-----------

Ertragswert	1.139.967 €
--------------------	--------------------

Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen**Marktübliche Miete**

Für Pürgen gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel. Nach einschlägigen Datenbanken¹ kann eine Spanne von etwa 10 bis 12 €/m² WF (monatlich nettokalt) aufgezeigt werden.

¹ Vgl. IVD Preisspiegel Bayern, Wohnimmobilien, Herbst 2022, Doppelhaushälften in Landsberg, Bestand, einfacher Wohnwert: 10,16 €/m² und mittlerer Wohnwert 12,00 €/m² WF
Internetplattform wie „immobilienscout24“: Hausmieten in Pürgen 10,89 €/m² WF.

Aufgrund zusätzlicher, hochwertiger Nutzflächen im KG und attraktiver Terrassenflächen einschließlich eines wintergartenartig nutzbaren Gartenhauses wird hier, trotz einer relativ großen Wohnfläche (wobei die relative Miete bei ansteigender Wohnfläche sinkt) ein Ansatz im mittleren Bereich der angegebenen Spanne als marktgerecht erachtet, wobei der Carportstellplatz diesem Ansatz subsumiert werden kann.

Bewirtschaftungskosten

Diese lehnen sich an die in der Anl. 3 ImmoWertV angegebenen Kennwerte an und können mit rd. 13 % vom Jahresrohertrag als eher gering eingestuft werden, was aber mit geringen Alter des Gebäudes begründet werden kann.

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 Wertermittlungsliteratur¹ kann hier eine Spanne für Einfamilienhäuser von 1,0 bis 3,5 % aufgezeigt werden. Da es sich allerdings um eine bundesweit durchschnittliche Spanne handelt und das Risiko eines Wohnimmobilieninvestments im südbayerischen Raum, noch dazu in der Nähe einer prosperierenden Kreisstadt deutlich geringer ist, wird, trotz eines langsamen Anstiegs der Renditen aufgrund des auch steigenden Mietniveaus ein Zinssatz im unteren Bereich der angegebenen Spanne als marktgerecht erachtet².

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Sachwertermittlung.

¹ Vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 1674 (1,0 bis 2,0 %) und Empfehlungen des Immobilienverbands Deutschland IVD Bundesverband 2023 (1,0 bis 3,5 %).

² 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	1.062.791 €
Bodenwertanteil Baulandteilfläche	428.340 €
entspricht	40%
Ertragswert, vor objektspezifischer Besonderheiten	1.015.629 €
Abweichung Ertragswert v om Sachwert	-4%
relativer Wert WF	6.073 €/m ²
objektspezifische Besonderheiten	124.338 €
Verkehrswert	1.185.000 €

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, geschätzt:

1.185.000 €

(einemillioneneinhundertfünfundachtzigtausend Euro)

**Bewegliche Gegenstände
(mögliche Bestandteile und Zubehör)**

20.000 €

(dieser Wert ist im o.g. Verkehrswert nicht enthalten; vgl. S. 9)

Landsberg, 30.05.2023¹

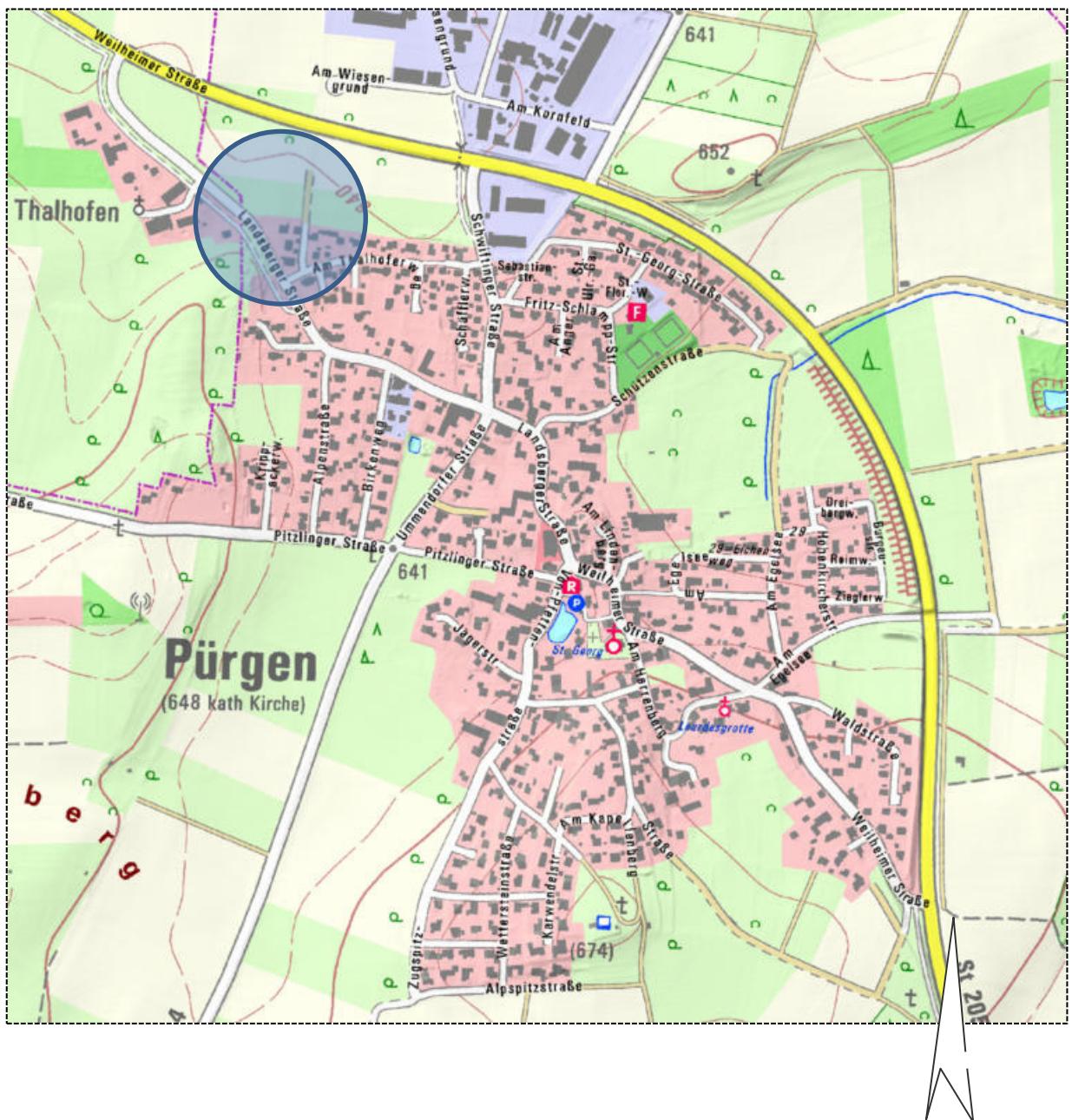
¹ Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten, 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 Übersichtsplan¹



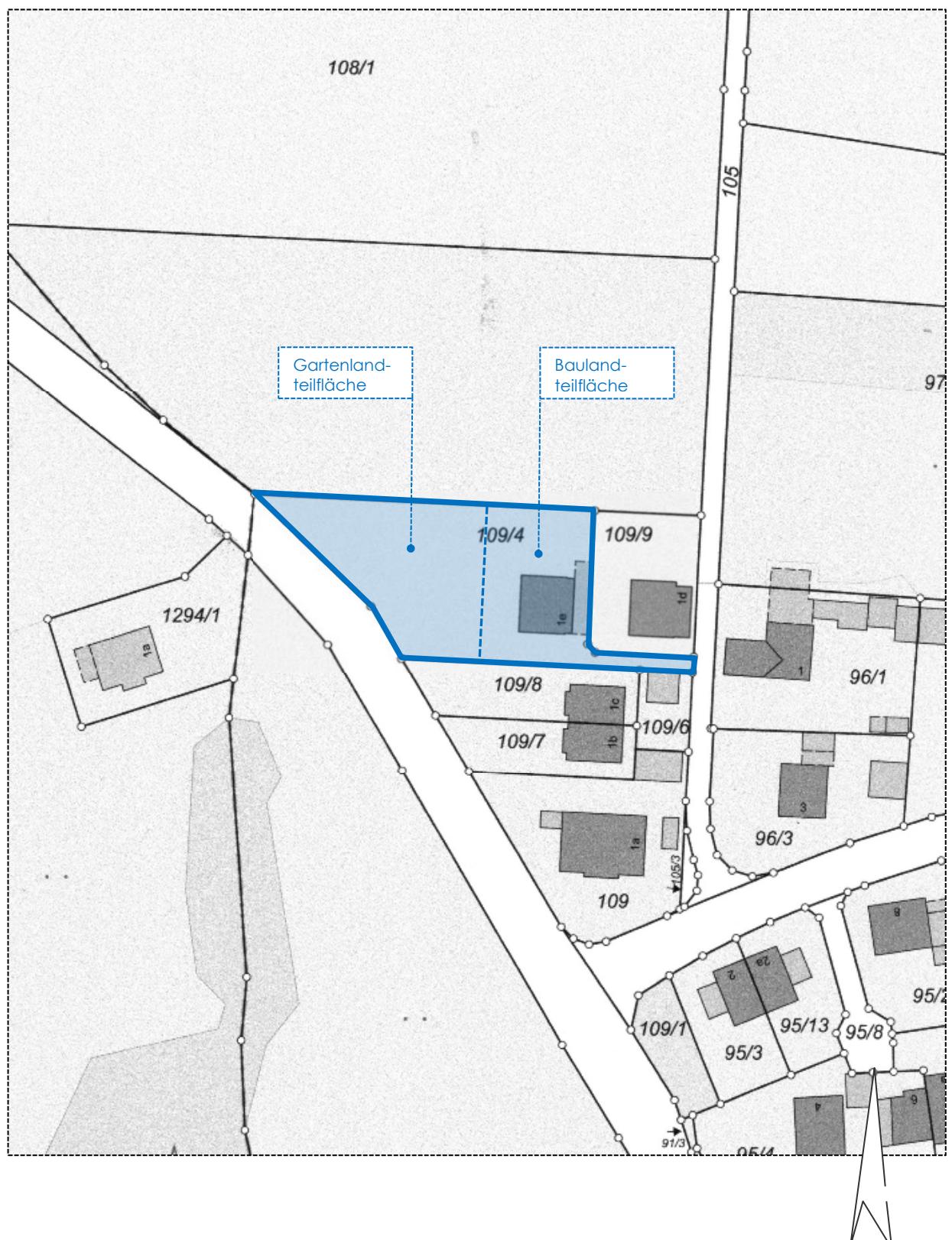
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Lokaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des zu bewertenden Grundstücks¹



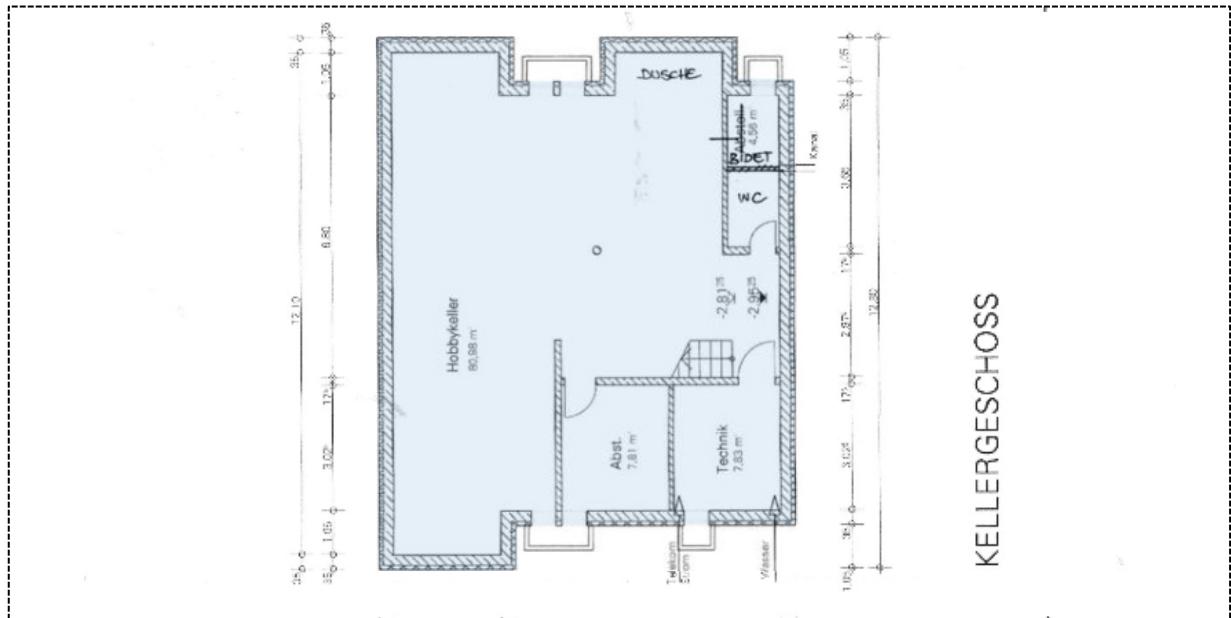
¹ Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbildausschnitt¹

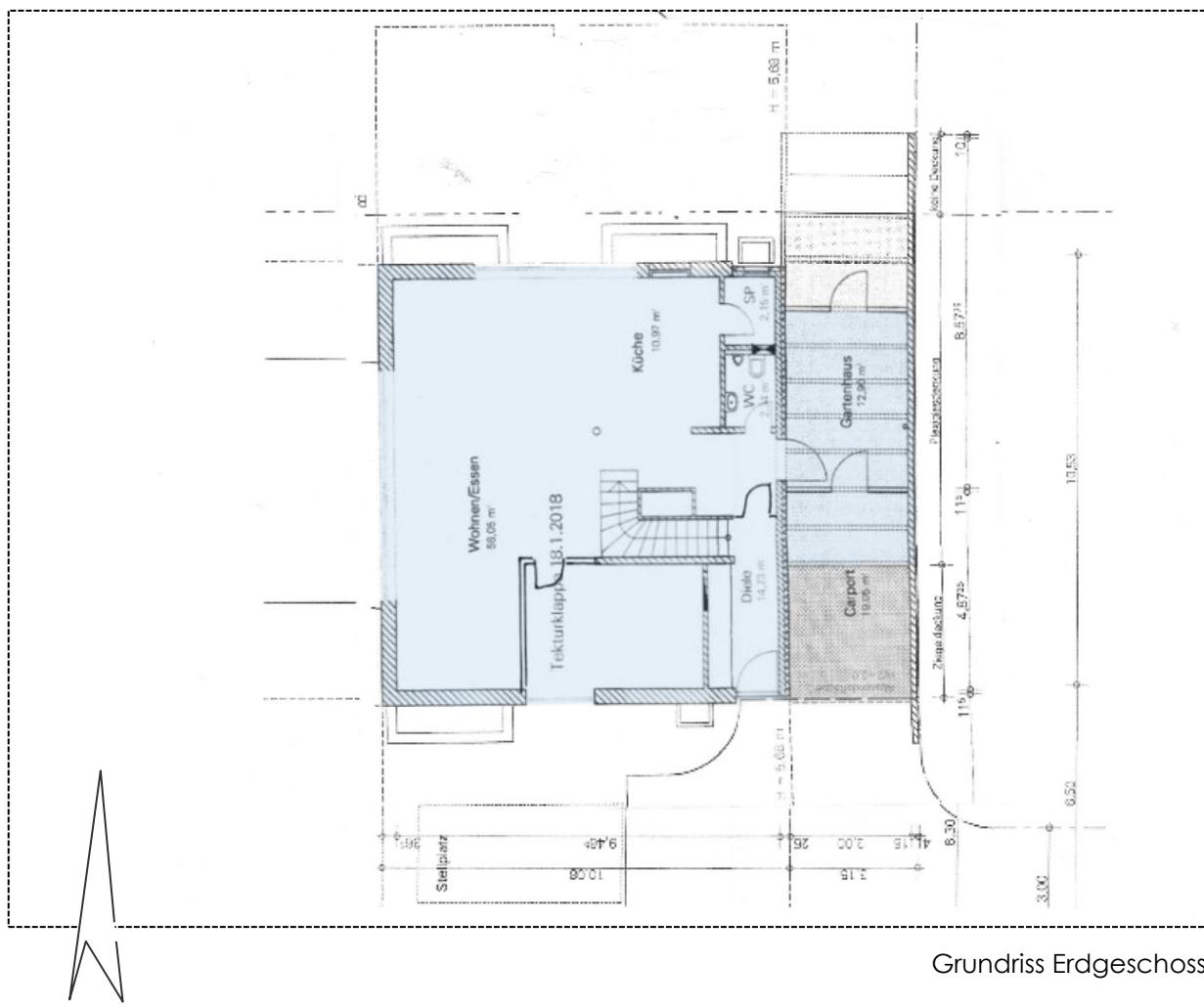


¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Grundriss Kellergeschoß

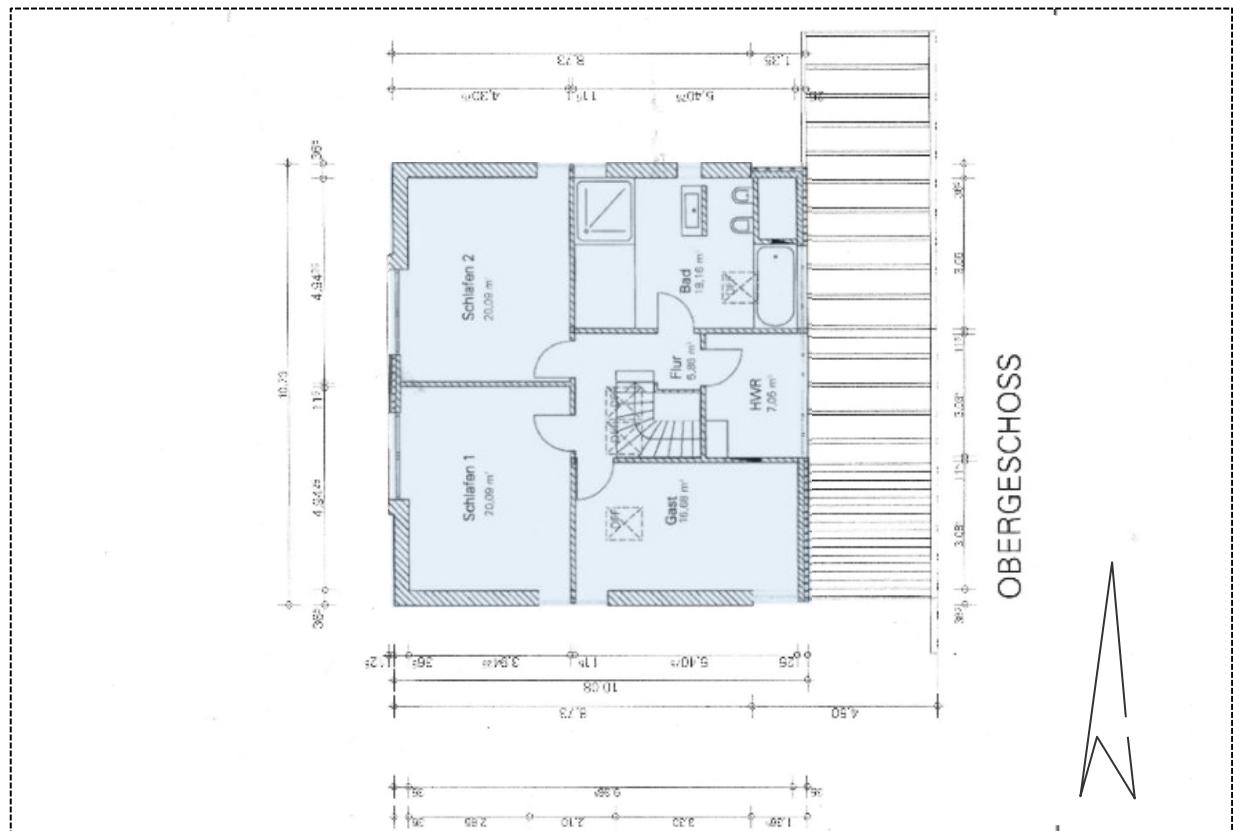


KELLERGESCHOSS

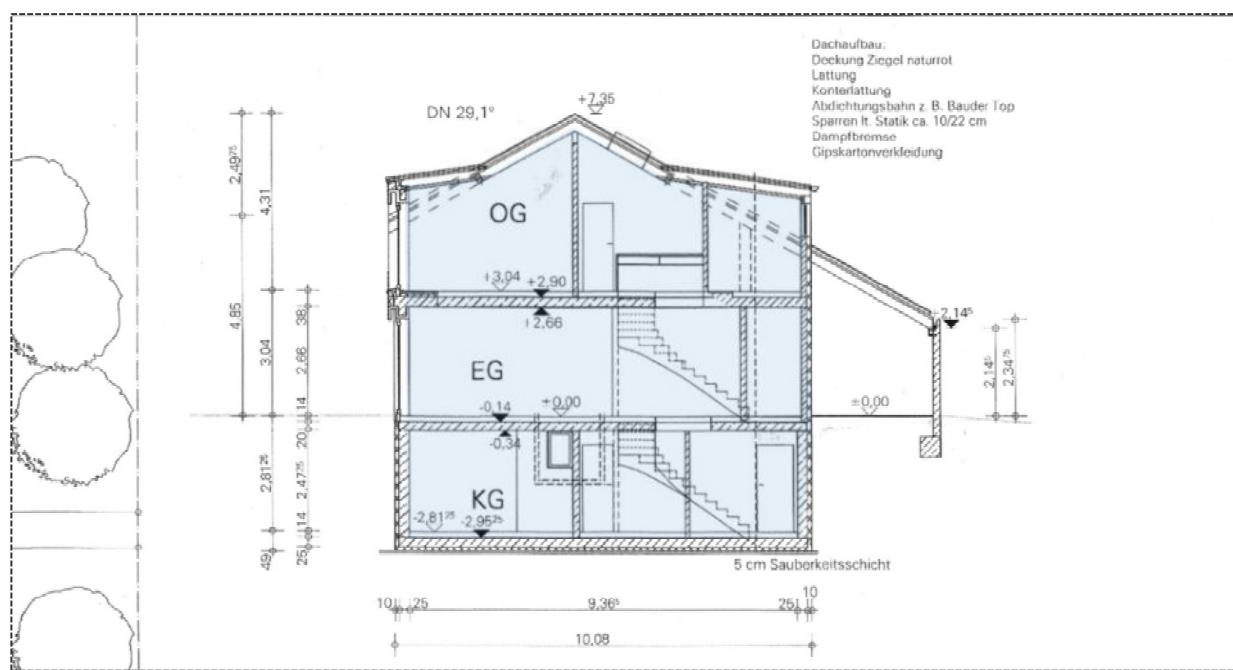


Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Obergeschoss



OBERGESCHOSS



Schnitt

Flächenzusammenstellungen¹

Zusammenstellung von BGF und Geschossfläche

Bauteil	Geschoss	Länge	Breite	BGF lt. Plan	Anteil geschätzt	wertrelev. GF
Wohnhaus	KG	10,08 m	10,73 m	108,16 m ²	0%	0,00 m ²
		9,90 m	1,05 m	10,40 m ²	0%	0,00 m ²
	EG	10,08 m	10,73 m	108,16 m ²	100%	108,16 m ²
	OG	10,08 m	10,73 m	108,16 m ²	100%	108,16 m ²
	Summe			334,88 m ²		216,32 m ²
gerundet				335 m ²		215 m ²
Nebengebäude	EG	13,78 m	3,15 m	43,41 m ²	0%	0,00 m ²
gerundet				45 m ²		0 m ²

Zusammenstellung von WF und NUF

Geschoss	Nutzung	Fläche lt. Genehm.	NRF (Faktor 1,00)	WF/NUF	Plausibilitätsprüfung der NRF im EG			
			lt. Genehm.		NRF	BGF	KGF	KGF/BGF
KG	Hobbykeller	80,98 m ²	80,98 m ²	80,98 m ²				
	Abstellraum (Bad und Bidet)	4,56 m ²	4,56 m ²	4,56 m ²				
	Abstellraum	7,81 m ²	7,81 m ²	7,81 m ²				
				93,35 m ²				
gerundet				95 m ²				
EG	Wohnen/Essen	58,05 m ²	58,05 m ²	58,05 m ²	58,05 m ²			
	Küche	10,97 m ²	10,97 m ²	10,97 m ²	10,97 m ²			
	Diele	14,73 m ²	14,73 m ²	14,73 m ²	14,73 m ²			
	WC	2,34 m ²	2,34 m ²	2,34 m ²	2,34 m ²			
	Speis	2,15 m ²	2,15 m ²	2,15 m ²	2,15 m ²			
	Treppenlauf	3,00 m ²	3,00 m ²		3,00 m ²			
OG	Gast	16,68 m ²	16,68 m ²	16,68 m ²				
	Schlafen 1	20,09 m ²	20,09 m ²	20,09 m ²				
	Schlafen 2	20,09 m ²	20,09 m ²	20,09 m ²				
	Flur	5,86 m ²	5,86 m ²	5,86 m ²				
	Bad	18,16 m ²	18,16 m ²	18,16 m ²				
	Hauswirtschaft	7,05 m ²	7,05 m ²	7,05 m ²				
gerundet				176,17 m ²				
EG	Gartenhaus			175 m ²				
	gerundet			12,90 m ²				
gerundet				15 m ²	91,24 m ²	108,16 m ²	16,92 m ²	16%

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

Die Erschließungsstraße „Am Thalhoferweg“



Zufahrt zum Bewertungsobjekt¹



Westfassade des Wohnhauses



Nordfassade des Wohnhauses



Blick von Nordosten auf das Bewertungsobjekt



Ostseitige Grenzwand zum Flurstück 109/9



¹ Die Aufnahme von Innenraumfotos ins Gutachten wurde von einem Verfahrensbeteiligten nicht zugelassen.