



Chartered Surveyor MRICS

86899 Landsberg am Lech
Tel. 08191-9216-13

Ignaz-Kögler-Straße 2
Fax 08191-9216-14

e-mail

wg.zieger@t-online.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht	Amtsgericht Augsburg
Geschäfts-Nr.	K 154/24
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsobjekte

Adresse: 86937 Scheuring, Gartenstr. 14

- a) Mit einem Zweifamilienhaus mit Nebengebäude bebautes Grundstück, Gemarkung Scheuring, Flurstück 102/4
- b) Unbebautes Grundstück, Gemarkung Scheuring, Flurstück 102/5
- c) 1/4 Miteigentumsanteil an der Wegefläche, Gemarkung Scheuring, Flurstück 102/3
- d) 1/2 Miteigentumsanteil an der Wegefläche, Gemarkung Scheuring, Flurstück 102/6

Wertermittlungs- | Qualitätsstichtag 01.07.2025

Verkehrswert zu a) 185.000 €

Verkehrswert zu b) 70.000 €

Verkehrswert zu c) 1 €

Verkehrswert zu d) 1 €

Gutachtennr. 010725 Ausfertigungsdatum 18.07.2025



INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	Seite 3
2.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	Seite 5
2.1	Lagemerkmale	Seite 5
2.2	Grundstücke	Seite 6
2.3	Bebauung - auf Flurstück 102/4	Seite 7
2.4	Sonstige rechtliche Belange	Seite 10
2.5	Flächengrundlagen	Seite 11
2.6	Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage	Seite 12
3.	BEWERTUNG	Seite 13
3.1	Verfahrenswahl	Seite 13
3.2	Vergleichswertverfahren	Seite 15
3.2.1	Flurstück 102/4	Seite 15
3.2.2	Flurstück 102/5	Seite 16
3.2.3	Flurstück 102/3	Seite 17
3.2.4	Flurstück 102/6	Seite 17
4.	ERGEBNIS	Seite 18

ANLAGEN

Übersichts- und Baupläne | Flächen- und Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 27 Seiten, davon 8 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg (Vollstreckungsgericht), Schaezlerstr. 13, 86150 Augsburg
Gerichtsaktenzeichen	K 154/24 (Beschluss vom 10.03.2025)
Wertermittlungsobjekte	Adresse 86937 Scheuring, Gartenstr. 14 Grundbuch Amtsgericht Landsberg Grundbuch von Scheuring a) Blatt 1861 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 5: Flurstück 102/4 b) Blatt 1861 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 6: Flurstück 102/5 c) Blatt 1861 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 7: 1/4 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 102/3 d) Blatt 1861 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 8: 1/2 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 102/6
Nutzung	Zu a) mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück Zu b) unbebautes Grundstück Zu c) private Verkehrsfläche Zu d) private Verkehrsfläche
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache
Ortsbesichtigung	10.06.2025 und 01.07.2025 durch den Verfasser des Gutachtens; eine Innenbesichtigung der Gebäude konnte nicht durchgeführt werden.
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag¹	01.07.2025
Weitere Unterlagen vom Auftraggeber	Beschluss des Amtsgerichts
Sonstige Recherchen	Verwaltungsgemeinschaft Prittriching (Bauplanungsrecht, Erschließung) Landratsamt Landsberg (Altlastenabfrage) Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landsberg (immobilienspezifische Daten) Amtsgericht Landsberg (Grundbuchauszug und Bewilligungsurkunden) Bayerische Vermessungsverwaltung (amtlicher Lageplan) Einschlägige Immobiliendienste Eigene örtliche Aufzeichnungen

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.

Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur (jeweils aktueller Stand)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) | Baugesetzbuch (BauGB) | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | Wertermittlungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)

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 und aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung möglich 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. Instandhaltungstau/Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen. Im Gutachten handelt es sich also um keine abschließende Auflistung und kein Bauschadensgutachten. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines Bauschadensgutachters 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 Nutzung unterstellt. Die grundsätzliche Konzeption und Flächen wurden den zur Verfügung stehenden Plangrundlagen 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 durch einen externen Fachmann ein Aufmaß erstellt werden. Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug entnommen und wird als korrekt unterstellt. Bewegliche Gegenstände und mögliches Zubehör, auf das sich die Versteigerung erstreckt, werden, soweit vorhanden, gesondert erfasst und sind im Verkehrswert nicht enthalten.

2. **BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS**

2.1 **Lagemerkmale**

Makrolage

Das Grundstück liegt in der kleinen, landesplanerisch ohne Zentralitätsfunktion geführten und der Verwaltungsgemeinschaft Prittriching angeschlossenen Gemeinde Scheuring im nördlichen Bereich des Landkreises Landsberg am Lech (Regierungsbezirk Oberbayern). Die Einwohnerzahl kann mit rd. 1.900, mit leicht steigender Tendenz, angegeben werden. Die Gemeinde liegt an der Kreisstraße LL 17, aber ansonsten verkehrstechnisch etwas abseits der überregionalen Verkehrsverbindungen. Zur Auffahrt auf die autobahnähnlich ausgebaute B 17 sind es ca. 5 km. Die nächsten Bahnhöfe an den Nahverkehrsstrecken Landsberg-Augsburg bzw. Geltendorf-Augsburg, die wochentags mindestens stündlich bedient werden, liegen in Klosterlechfeld und Egling, ca. 7 km entfernt. Ansonsten bestehen Busverbindungen, insbesondere nach Mering und Landsberg. Die Entfernung zum Mittelzentrum Landsberg (gleichzeitig Kreisstadt) beträgt ca. 15 km und zum Oberzentrum Augsburg (Zentrum) ca. 30 km. Der nur noch sporadisch genutzte NATO Flugplatz Lechfeld befindet sich ca. 3 km westlich des Ortes, allerdings abgeschirmt durch den Lech und die Lechauen. Nach dem aktuellen prognos-Zukunftsatlas wird Landsberg als Region mit hohen Zukunftschancen geführt.

Mikrolage

Integrierte, ruhige und relativ zentrale Ortslage.

Umgebung

Etwas heterogene, mischgebietsartige Bebauung mit landwirtschaftlichen und ehemals landwirtschaftlichen Anwesen und individuellem Wohnungsbau, überwiegend in der Art von Einfamilienhäusern in offener, eineinhalb- bis zweieinhalbgeschossiger Bauweise.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Aufgrund der geringen Größe der Gemeinde sind vorschulische und schulische Einrichtungen der Grundversorgung, Sportanlagen, ein paar wenige Geschäfte des täglichen Bedarfs und die Lechauen in kurzer, fußläufiger Entfernung zu erreichen. Geschäfte des periodischen Bedarfs, übergeordnete Dienstleistungsbetriebe, Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen und weiterführende Schulen werden insbesondere in der Kreisstadt, in Mering, in Schwabmünchen und natürlich in Augsburg angeboten.

2.2 Grundstücke

Grundstücksgößen	a) Flurstück 102/4: 391 m² b) Flurstück 102/5: 182 m² c) Flurstück 102/3: 116 m² (hiervon aber nur ¼ Miteigentumsanteil) d) Flurstück 102/6: 20 m² (hiervon aber nur ½ Miteigentumsanteil)
Nutzungen	a) Das Hauptgrundstück Flurstück 102/4 ist nordwestlich grenzständig bebaut mit einem Zweifamilienhaus¹ mit Teilunterkellerung, Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und einem nicht teilausgebauten Dachgeschoss (DG). Nordwestlich, ebenfalls grenzständig, schließt noch ein Nebentrakt (Geräte, Lager) an. b) Im Wesentlichen unbebaut (nur nordwestlich zum Flurstück 103 eine hohe Mauer) und als Lagerfläche genutzt c) Schmale, „feldwegartige“ private Zufahrtsfläche d) Äußerst kleine, aufgekieste private Zufahrtsfläche
Topographie Gestalt	Rechtecksähnliche Zuschnitte und nahezu 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 und keine Verdachtsmomente zu Altlasten angetroffen wurden und auch im Altlastenkataster des Landkreises keine Eintragungen vorliegen, werden der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Hochwassergefahren sind nicht bekannt².
Erschließung	Diese erfolgt südwestseitig über die öffentlich-rechtlich als Ortsstraße gewidmete, asphaltierte und aufgrund der sehr schmalen Breite unterdurchschnittlich ausgebauten Gartenstraße. Parkraum im öffentlichen Raum ist knapp, in den Seitenstraßen aber ausreichend vorhanden. Darüber hinaus ist das Hauptgrundstück (Flurstück 102/4) mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom) an das öffentliche Netz angeschlossen. Lt. Auskunft der Gemeinde kann die Straße als „historisch hergestellt“ eingestuft werden. Es wird der Bewertung der erschließungsbeitragsfreie Zustand auf Basis der heutigen Bebauung zugrunde gelegt.

¹ Aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung handelt es sich um eine Vermutung.

² Vgl. Internetplattform „BayernAtlasPlus“ mit dem Layer des Bayerischen Landesamts für Umwelt

Bauplanungsrecht und Entwicklungsstufe

Die Grundstücke liegen nicht im Umgriff eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan sind diese als MD (Dorfgebiet) dargestellt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Innenbereich). Die Flurstücke 102/4 und 102/5 können nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land eingestuft werden, wobei das Flurstück 102/5 aufgrund seiner Größe nicht eigenständig bebaubar ist (nur Arrondierungsqualität). Die Flurstücke 102/3 und 102/6 können nur als private Verkehrsflächen bewertet werden.

2.3 Bebauung - auf Flurstück 102/4¹

Baujahr	Lt. Chronik der Gemeinde bestand (eventuell nicht in der heutigen Form) bereits in 1882 ein Wohngebäude. Nach den Unterlagen des Antragstellers beginnt die Gebäudeversicherung 1968. Weitere Jahreszahlen konnten nicht generiert werden.
Äußere Erscheinung	Kompakter, zweigeschossiger und satteldachgedeckter Baukörper, der sich bereits äußerlich in einem deutlich eingeschränkten Erhaltungszustand darstellt.
Konzeptionelle Merkmale	Das Wohnhaus wird südostseitig begangen und führt in eine 2-Zi.-Whg. mit breitem und langen Mittelgang, Küche mit Speis, Bad (Wanne und Waschmaschinenanschluss) und über einen Vorraum WC und ein kleines Duschbad mit Dusche und Waschbecken (Wohnung 1). Im OG, das südostseitig über eine Außentreppe begehbar ist, wird eine 3-Zi.-Whg. mit Flur, Küche, Abstellraum, WC (Toilette, Waschbecken) und Bad (Wanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) angeboten (Wohnung 2). Vermutlich ist der innenliegende Treppenraum mittlerweile horizontal geschlossen. Ein kleiner Kellerraum wird von der Wohnung im EG erreicht und das DG über die weitergeführte Treppe der Wohnung 2. Die Aufenthaltsräume orientieren sich überwiegend nach Südosten und Südwesten. Z.T. liegen aber auch Fenster in der nordwestseitigen grenzständigen Außenwand. Außenliegende Freisitze (Terrassen, Balkone) werden nicht angeboten.

¹ Aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung handelt es sich bei der Beschreibung z.T. um Vermutungen. Auf Basis der zur Verfügung stehenden Bauplanunterlagen und der südostseitigen Außentreppe wird von einem Zweifamilienhaus ausgegangen.

Die Sanitäreinrichtungen sind z.T. innenliegend und damit nicht befenstert. Es wird eine mechanische Entlüftung unterstellt. Außenliegender Sonnenschutz (gleichzeitig Verdunkelungsmöglichkeit) wird i.d.R. über Rollläden angeboten. Bauliche Maßnahmen hinsichtlich Barrierefreiheit konnten nicht festgestellt werden.

Energetische Belange

Ein Energieausweis konnte nicht zur Verfügung gestellt werden. Nach örtlichem Augenschein entspricht das Objekt nur noch eingeschränkt heutigen Standards.

Bautechnische Merkmale¹

Massivbauweise | Außenwände Mauerwerk (in der Teilunterkellerung vermutlich betoniert) | Fassade verputzt | Holzdachstuhl; Dachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre in Stahlblech, gestrichen | Kunststofffenster, isolierverglast | Hauseingangstür im EG als teilverglastes Holzrahmenelement, im OG als Kunststoffelement | Innenwände in Massivbauweise, verputzt | Innentüren als furnierte Holzwerkstofftüren | Massivdecken | Massivtreppen | Böden: Estrich im KG; ansonsten Holzdielenböden, Laminat, PVC-Beläge und Teppichauslegware | In den Sanitärräumen Böden und Wände gefliest; Standtoiletten mit Aufputzspülkästen; einfacher Ausstattungsstandard der Fliesen und Sanitäröbekte/-armaturen | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Primärenergie: Hackschnitzel, Wärmeerzeuger vermutlich veraltet); wandhängende Konvektoren | Einfache Elektroausstattung | Besondere Bauteile: Stahlaußentreppe

Nebentrakt

Massivbauweise, verputzt | Pultdach mit Dachsteindeckung und Faserzementwellplatten (vermutlich asbesthaltig) | Holzverkleidete Schwingtore | Zu geringe Tiefe für eine Garagennutzung (vermutlich nur Lagerfläche) | Stauraum im DG (nur von außen über Luken zugänglich)

Außenanlagen

Einfriedung mit einem Holzstaketenzaun | Zugang zum Eingang und Umgang um das Gebäude betoniert | Nördlicher Abschluss zum Flurstück 102/5 mit einer ca. 1,8 m hohen, verputzten Mauer gefasst | Nördlicher Vorplatz vor dem Nebentrakt grasüberwachsen

Eventuelles Zubehör

Auf dem Grundstück stehen noch zwei abgemeldete PKWs (VW-Passat und VW-Bus), deutlich älteren Baujahrs, die hier nicht mit bewertet werden.

¹ Insbesondere die nicht von außen erkennbaren Merkmale basieren auf Unterstellungen.

Erhaltungszustand

Das Objekt präsentiert sich in einem deutlich eingeschränkten Erhaltungszustand, der beispielhaft wie folgt beschrieben werden kann:

Konstruktive Risse | Putzabplatzungen | Deutliche Fassadenverschmutzungen | Angebrochene Dachplatten und angerostete Verblechungen | Verrottete Holzfenster im DG mit eingebrochenen Glasscheiben | Hauseingangstür im EG und Schwingtore des Nebentrakts mit deutlichen Gebraucherscheinungen | Nordseitiger Abschluss des DGs des Nebentrakts offen | Ungepflegte Außenanlagen

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Keine Eintragung von Herrschvermerken.

Abt. II

Hier sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

Belastung auf Flurstück 102/3: Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungen für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 102 und 102/2, Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungen für den Freistaat Bayern und Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 102/4.

Belastung auf Flurstück 102/5 und 102/6: Bebauungsbeschränkung für die Gemeinde Scheuring.

Belastung auf allen Flurstücken: Zwangsversteigerungsvermerk.

Diese Eintragungen werden hier aber nur rein nachrichtlich angegeben. Bei einer Bewertung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens bleiben diese unberücksichtigt.

Abt. III

Mögliche Eintragungen in dieser Abteilung bleiben bei einer Verkehrswertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt.

Mietverträge

Keine bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass eine Wohnungseinheit vermietet ist.

Sonstige Rechte oder Belastungen

Es konnte keine Baugenehmigung für das Wohnhaus generiert werden; es wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt (vgl. Anmerkungen auf S. 4 des Gutachtens). Darüber hinaus sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Bodendenkmäler bekannt¹.

¹ Vgl. Internetplattform „BayernAtlasPlus“ mit dem Layer des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

2.5 Flächengrundlagen¹

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

Wertermittlungsobjekt a)

Grundstück	Flurstück 102/4		391 m ²
	realisierte, wertrelevante Geschossfläche		rd. 345 m ²
	realisierte WGFZ	$345 \text{ m}^2 : 391 \text{ m}^2 =$	rd. 0,88
Gebäude	Wohnhaus	BGF	rd. 405 m ²
		WF	rd. 190 m ²
	Nebentrakt	BGF	rd. 26 m ²
		BRI	rd. 105 m ³

Wertermittlungsobjekt b)

Grundstück	Flurstück 102/5	182 m ²
------------	-----------------	--------------------

Wertermittlungsobjekt c)

Grundstück	Flurstück 102/3: 116 m ² (hiervon 1/4 MEA)	29 m ²
------------	---	-------------------

Wertermittlungsobjekt d)

Grundstück	Flurstück 102/6: 20 m ² (hiervon 1/2 MEA)	10 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, hinzuge-rechnet, so sie sich zu Verkaufs- oder Aufenthaltswegen 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 be-findlichen 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. Berechnungs-verordnung, 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 durch-aus Differenzen geben mag zu Räumen, die die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume und damit an Wohnräume nicht erfüllen. Darüber hinaus werden hier ungeschützte und nicht überdeckte Ter-rassen bei der Wohnflächenzusammenstellung nicht berücksichtigt.
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 und verkehrstechnisch etwas abgelegene Gemeinde Scheuring im nördlichen, z.T. noch deutlich ländlich geprägten Bereich des Landkreises Landsberg am Lech
Mikrolage	- Integrierte, ruhige und relativ zentrale Ortslage - Für Scheuring einfache Wohnlage
Grundstücke	a) Flurstück 102/4 mit 391 m², grenzständig bebaut mit einem Zweifamilienhaus, Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB b) Flurstück 102/5 mit 182 m², nur mit einer Grenzmauer bebaut, Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB mit Baulandarrondierungsqualität c) Flurstück 102/3 mit 116 m² (hiervon aber nur ¼ Miteigentumsanteil) als private Zufahrtsfläche d) Flurstück 102/6 mit 20 m² (hiervon aber nur ½ Miteigentumsanteil) als private Zufahrtsfläche
Gebäude¹	nur auf Grundstück a): - Zweifamilienhaus Massivbauweise Teilunterkellert, EG, OG, nicht ausgebautes DG Baujahr unbekannt, wesentliche Umbauten und Modernisierungen vermutlich in den 1960er Jahren Rd. 190 m² WF Für heutige Wohnverhältnisse kaum mehr gängige grundrissliche Konzeption Unterdurchschnittlicher energetischer Standard Vermutlich eine Wohneinheit vermietet Deutlich eingeschränkter Erhaltungszustand Zusammenfassend: den baulichen Anlagen kann kaum mehr eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer beigemessen werden - Nebentrakt als ein einhalbgeschossiges Lagergebäude: dieser Bau- trakt stellt sich als Abbruchobjekt dar
Marktlage	- Wirtschaftliche Lage: Rezessionserscheinungen, immer noch erhöhtes Niveau der Inflationsrate, der Baukosten und der Zinsen auf dem Kapitalmarkt; energetische Vorgaben deutlich verschärft (GEG) - Nach längerem Abwärtstrend sich langsam wieder stabilisierendes Preisniveau, aber steigendes Mietniveau - Zusammenfassende Marktfähigkeit: eingeschränkt

¹ Da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, handelt es sich z.T. um Vermutungen

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 des einen 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.

Zum Flurstück 102/4

Wohngebäude besitzen nach Anl. 1 ImmoWertV eine übliche Gesamtnutzungsdauer von rd. 80 Jahren und Lagergebäude nur von rd. 40 Jahren.

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses auf Flurstück 102/4 ist unbekannt, vermutlich Ende des 19. Jahrhunderts. Allerdings ist es zwischenzeitlich vermutlich mehrmals umgebaut und modernisiert worden. Nach äußerem Eindruck wird hier ein fiktives Baujahr in den 1960er Jahren geschätzt. Damit verbleibt nur noch eine geringe, rechnerische Restnutzungsdauer. Allerdings ist das Gebäude auch nur teilunterkellert (wenig Stauraum), weist eine in keinster Weise heute mehr gängige grundrissliche Konzeption auf und es sind auch bereits von außen deutliche Bauschäden und Reparaturstau zu erkennen. Diese Zustandsmerkmale lassen das Gebäude fiktiv weiter „altern“, was nach § 4 Abs. 3 i.V. mit § 8 Abs. 3 ImmoWertV auch in einer angemessenen Verkürzung der Restnutzungsdauer berücksichtigt werden kann. D. h., ohne ganz erhebliche weitere Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen kann dem Gebäude keine wesentliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr beigemessen werden. Das Wohnhaus steht also an der Schwelle zur Liquidation. Allerdings erscheint ein Abbruch des Gebäudes auch nicht marktgerecht, da eine Neubebauung des Grundstücks mit einem ebenfalls grenztändigen Wohnhaus genehmigungsrechtlich kaum mehr möglich ist. Das Wohnhaus wird sozusagen als „wertneutral“ in die Bewertung eingestellt, sodass sich der Wert des Grundstücks auf den Bodenwert im fiktiv unbebauten Zustand reduziert. Der Nebentrakt (Lager) stellt sich heute aber bereits als Abbruchobjekt dar.

Zum Flurstück 102/5

Dieses im Wesentlichen unbebaute Grundstück ist aufgrund der geringen Größe eigenständig mit einem Wohnhaus nicht bebaubar. Es könnte aber als Baulandarrondierungsfläche für das südwestlich angrenzende Hauptgrundstück Flurstück 102/4 herangezogen werden.

Zum Flurstück 102/3 und 102/6

Hier handelt es sich ebenfalls um unbebaute, und in diesem Fall auch unbebaubare Grundstücke.

Zusammenfassung

Da es sich bei allen vier Grundstücken um unbebaute bzw. fiktiv unbebaute Grundstücke handelt und unbebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.d.R. nach Vergleichsgesichtspunkten gehandelt werden und hierfür auch die erforderlichen Daten in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen, wird das **Vergleichswertverfahren** zugrunde gelegt.

3.2 Vergleichswertverfahren

3.2.1 Flurstück 102/4

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 01.01.2024 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland mit 525 €/m² ohne Angabe einer WGFZ festgestellt.

Anpassungen an den Ausgangswert

Wertverhältnisse zum Stichtag

Wesentliche Änderungen seit dem Zeitpunkt der Festsetzung des Richtwerts bis zum hier heranzuziehenden Wertermittlungstichtag sind nicht zu erkennen. Eine diesbezügliche Anpassung kann entfallen.

Maß der baulichen Nutzung

Diese Anpassung kann hier ebenfalls vernachlässigt werden, da wesentliche Wertunterschiede bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung im ländlichen Raum nicht zu beobachten sind.

Sonstige qualitative Unterschiede

Hier sind noch die heterogene, mischgebietsartige Umgebungsbebauung mit der sehr schmalen Erschließungsstraße wertmindernd und die relativ zentrale Ortslage wiederum werterhöhend zu berücksichtigen, wobei davon ausgegangen wird, dass hier die Nachteile geringfügig überwiegen. Es wird ein Abschlag von rd. 5 % geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Nebentrakt wurde als Abbaubjekt eingestuft. Die Wertminderung wird grob überschlägig (nach äußerem Eindruck) geschätzt.

Zusammenfassung

Die vorangegangenen Erläuterungen können nun in rechnerischer Form wie folgt zusammengefasst werden:

Ausgangswert		525 €/m ²	
Änderung der Wertverhältnisse	0%	0 €/m ²	525 €/m ²
sonstige qualitative Unterschiede	-5%		-26 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			499 €/m ²
Flurstück 102/4		391 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	391 m ² x 499 €/m ² =		195.109 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Abbruch Nebentr.	105 m ³	x 75 €/m ³ =	-7.875 €
			187.234 €
Vergleichswert Flurstück 102/4			rd. 185.000 €

3.2.2 Flurstück 102/5

Hier wird auch zunächst von dem oben ermittelten, objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ausgegangen. Allerdings ist dieses Grundstück eigenständig nicht mit einem Wohnhaus bebaubar. Es bietet sich aber als Baulandarrondierungsfläche für das südwestlich angrenzende Flurstück 102/4 an, wobei aber für dieses Grundstück kein „Arrondierungszwang“ besteht. Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur liegen die Preise solcher Arrondierungsgrundstücke überwiegend in einer Spanne von etwa 50 % bis 100 % des angrenzenden Baulandwerts, hier 75 %.

Die vorangegangenen Erläuterungen können nun in rechnerischer Form wie folgt zusammengefasst werden:

angepasster Ausgangswert		499 €/m ²
Arrondierungsabschlag	-25%	-125 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		374 €/m ²
Flurstück 102/5		182 m ²
	182 m ² x 374 €/m ² =	68.068 €
Vergleichswert Flurstück 102/5		rd. 70.000 €

3.2.3 Flurstück 102/3

Hier handelt es sich um eine private, nicht ausgebaute Erschließungsfläche, bei der die Eigentümer die Unterhalts-/Instandhaltungspflicht und auch die Verkehrssicherungspflicht besitzen. Diesem Grundstück bzw. dem hier zu bewertenden ¼ Miteigentumsanteil kann deshalb nur noch ein symbolischer Wert von 1 € beigemessen werden.

3.2.4 Flurstück 102/6

Hier handelt es sich ebenfalls um eine private, nur aufgekieste Erschließungsfläche, bei der die Eigentümer ebenfalls wiederum die Unterhalts-/Instandhaltungspflicht und auch die Verkehrssicherungspflicht besitzen. Dem ½ Miteigentumsanteil kann hier auch nur ein symbolischer Wert von 1 € beigemessen werden.

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.

Da dem Wohnhaus auf Flurstück 102/4 aufgrund des Alters, des Zustands und der grundrisslichen Konzeption keine wesentliche Wertrelevanz mehr beigemessen werden konnte, dieses aber noch nicht als eindeutiges Abbruchobjekt eingestuft werden konnte, reduziert sich der Wert des Wertermittlungsobjekt a) auf den Bodenwert im fiktiv unbebauten Zustand; der Nebentrakt musste allerdings als Abbruchobjekt eingestuft und die diesbezügliche Wertminderung berücksichtigt werden.

Für unbebaute bzw. fiktiv unbebaute Grundstücke existieren Vergleichsfaktoren i.S. von Bodenrichtwerten. Da darüber hinaus beim Wertermittlungsobjekt a) auch weitere objektspezifische Besonderheiten (hier die Wertminderung bezüglich des Abbruchs des Nebentrakts) ausreichend gewürdigt und wertmäßig berücksichtigt worden sind und es sich bei den anderen Objekten - Wertermittlungsobjekt b), c) und d) - um unbebaute Grundstücke handelt, können die Verkehrswerte ohne weitere Anpassungen direkt aus den Ergebnissen der vorangegangenen Vergleichswertverfahren übernommen werden.

Die Verkehrswerte

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 werden für die auf S. 3 beschriebenen Objekte zum angegebenen Wertermittlungsstichtag folgende Verkehrswerte, aber ohne Berücksichtigung der Abt. II des Grundbuchs, geschätzt:

Wertermittlungsobjekt a)

(Flurstück 102/4)

185.000 €

(einhundertfünfundachtzigtausend Euro)

Wertermittlungsobjekt b)

(Flurstück 102/5)

70.000 €

(siebzigtausend Euro)

Wertermittlungsobjekt c)

(1/4 Miteigentumsanteil an Flurstück 102/3)

1 €

(ein Euro)

Wertermittlungsobjekt d)

(1/2 Miteigentumsanteil an Flurstück 102/6)

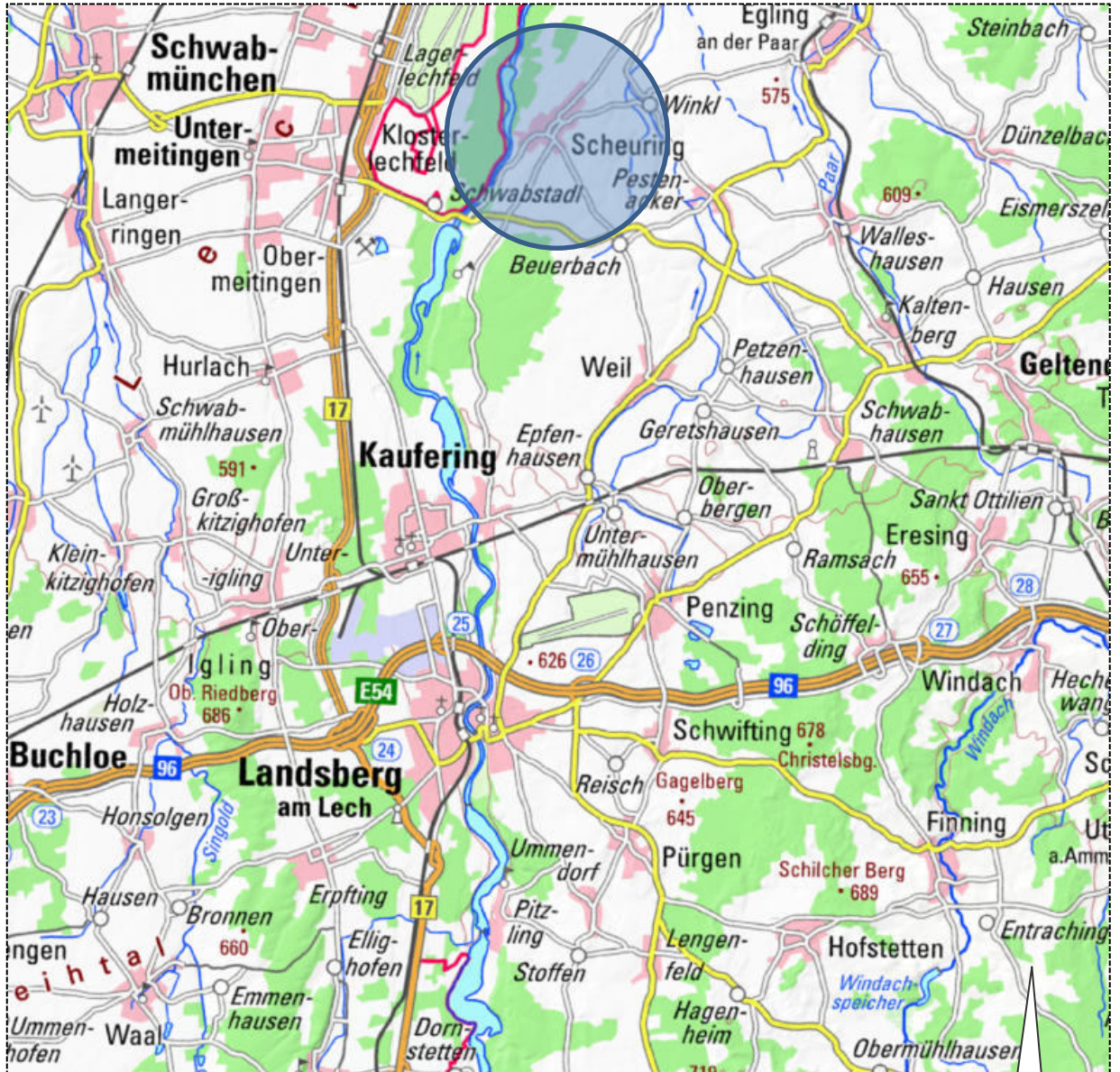
1 €

(ein Euro)

Landsberg am Lech, 18.07.2025¹

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 oder auszugsweise, 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. 2406-009042

Lokaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des Bewertungsobjekts¹



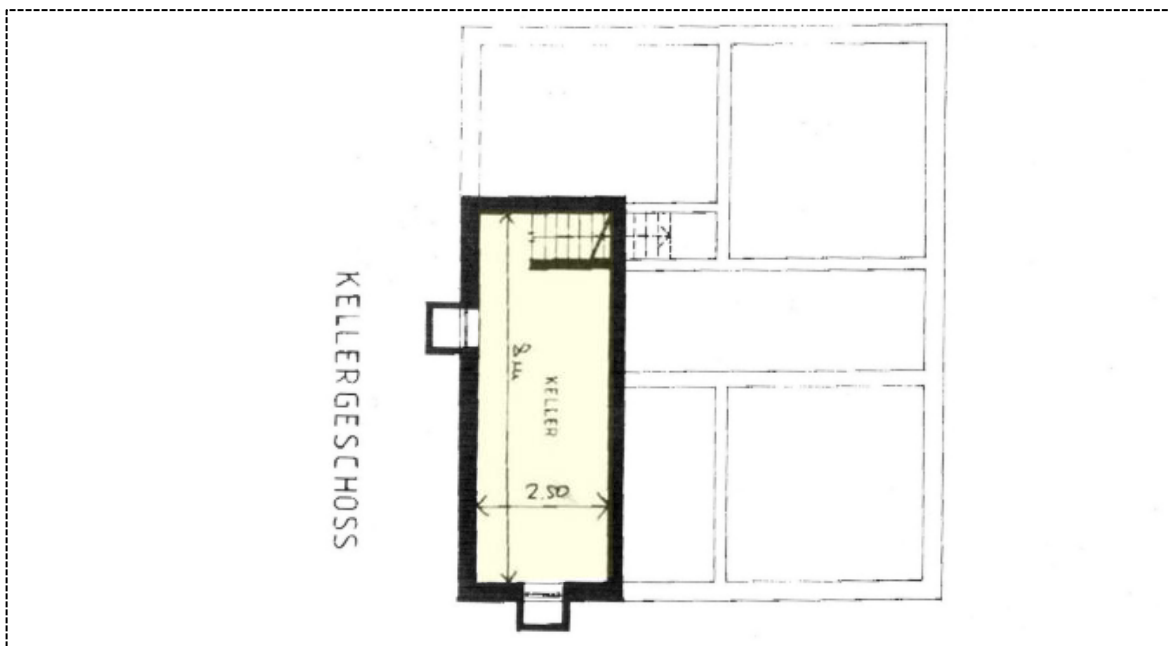
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbild¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Obergeschoss



Flächenzusammenstellungen¹

Bauteil	Geschoss	Länge ca.	Breite ca.	BGF lt. Plan	Anteil geschätzt	WF	Anteil geschätzt	wertrelev. GF	Höhe ca.	BRI ca.
Wohnhaus	KG	8,75 m	3,25 m	28,44 m²	0%	0,00 m²	0%	0,00 m²		
	EG	12,25 m	10,25 m	125,56 m²	75%	94,17 m²	100%	125,56 m²		
	OG	12,25 m	10,25 m	125,56 m²	75%	94,17 m²	100%	125,56 m²		
	DG	12,25 m	10,25 m	125,56 m²	0%	0,00 m²	75%	94,17 m²		
	Summe			405,12 m²		188,34 m²		345,29 m²		
	gerundet			405 m²		190 m²		345 m²		
Nebentrakt	EG+DG	7,50 m	3,50 m	26,25 m²	0%	0,00 m²	0%	0,00 m²	4,00 m	105,00 m³
	gerundet			26 m²		0 m²		0 m²		105 m³

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

Das Bewertungsobjekt a) im städtebaulichen Umfeld



Blick von Südosten auf das Wohnhaus



Blick von Nordosten auf das Wohnhaus



Blick auf das Wertermittlungsobjekt b)



Blick auf das Wertermittlungsobjekt c)



Blick auf das Wertermittlungsobjekt d)

