



Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der IHK für München und Oberbayern
öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Beratender Ingenieur BaylkaBau

Diplom-Sachverständiger (DIA)

Amtsgericht Weilheim i.OB
GZ 1 K 1/23

WERTGUTACHTEN

Nr. I 4028/24

Objekt: Wohnbaugrundstück Flst. 1626/8, bebaut mit
Reihenendhaus sowie 1/3 Miteigentumsanteil
an dem Garagengrundstück Flst. 1626/2,
bebaut mit drei PKW-Garagen, jeweils
Gemarkung Gauting
Karl-Stieler-Straße 2a
82131 Stockdorf

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes gemäß
§194 BauGB

Wertermittlungstichtag: 19.12.2023

Datum: 15.04.2024

Verkehrswert: (im miet- und lastenfreien Zustand)	€ 960.000,-
---	--------------------

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgegebene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

**Wohnbaugrundstück Flst. 1626/8, bebaut mit Reihenendhaus sowie
1/3 Miteigentumsanteil an dem Garagengrundstück Flst. 1626/2,
bebaut mit drei PKW-Garagen, jeweils Gemarkung Gauting
Karl-Stieler-Straße 2a, 82131 Stockdorf**



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Grundstück	7
3	Objektbeschreibung.....	18
4	Bewertungsgrundlagen.....	28
5	Bodenwert	33
6	Sachwert.....	37
7	Ertragswert	43
8	Verkehrswert	47
9	Einzelwerte	52

Anlagen:

- Berechnungen
- Lageplan
- Grundrisse, Schnitt

Dieses Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen gefertigt
und enthält 52 Seiten und 7 Anlagenseiten

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Weilheim i. OB
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Alpenstraße 16
82362 Weilheim i. OB

gemäß Beschluss vom: 07.09.2023

Geschäftszeichen: 1 K 1/23

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB

a) des mit einem Reihenendhaus bebauten Grundstücks, **Flst. 1626/8**,

Karl-Stieler-Straße 2a,
82131 Stockdorf

b) des 1/3 Miteigentumsanteils am mit drei PKW-Garagen bebauten
Garagengrundstück, **Flst. 1626/2**,

jeweils Gemarkung Gauting, Amtsgericht Starnberg,

im miet- und lastenfreien Zustand

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 19.12.2023.

1.3 Zweck der Begutachtung

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.4 Objekt

Zu bewerten ist das innerörtliche Wohnbaugrundstück, Flst. 1626/8, mit einer Fläche von ca. 471 m². Das Grundstück ist mit einem voll unterkellerten Reihen-

endhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem Dachgeschoss bebaut. Bei dem Gebäude handelt es sich um das Endhaus einer Reihenhauserzeile mit drei aneinander gebauten Reihenhäusern. Des Weiteren ist ein 1/3 Miteigentumsanteil an dem Garagengrundstück, Flst. 1626/2, mit einer Gesamtgröße von 344 m² zu bewerten. Das mit drei PKW-Einzelgaragen bebaute Garagengrundstück befindet sich unmittelbar nordwestlich des Wohngebäudes. An die Garagenzeile sind drei weitere Garagen angebaut, die sich jedoch auf separaten Grundstücken befinden. Dem zu bewertenden 1/3-Anteil sind über eine Benützungsregelung zwei PKW-Einzelgaragen zugeordnet.

1.5 Besichtigungstag

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 19.12.2023 alleine durch den Sachverständigen. Die Eigentümerin war trotz fristgerechter Einladung nicht anwesend. Die Tochter der Eigentümerin, die beim Ortstermin angetroffen wurde, hat den Zutritt zum Grundstück und dem Gebäude verweigert.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte das Objekt somit nur von außen besichtigt werden. Das Reihnhaus, das Wohnbaugrundstück und die Garagen waren nicht zugänglich. Entsprechend den Vorgaben des Gerichts wird das Gutachten somit nach **äußerem Augenschein** erstellt.

1.6 Unterlagen und Auskünfte

Für die Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen und Auskünfte verwendet:

- Amtlicher Lageplan
- Grundbuchauszug vom 19.01.2023
- Grunddienstbarkeitsbestellung URNr. 1209, Notar Dr. Wufka vom 30.11.1977
- Aufhebung von Wohnungseigentum und Realteilung URNr. 1179, Notar Dr. Wufka vom 26.11.1980

- Tekturpläne „Zum Neubau von 3 Reihenhäusern“ mit Lageplan, Grundrissen, Schnitt und Ansichten vom 10.01.1974
- Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Starnberg für die Reihenhäuser vom 12.02.1974
- Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Starnberg für zwei Fertiggaragen vom 04.12.1980
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses
- Auskünfte der Gemeinde Gauting

1.7 Literatur

- W. Kleiber: *Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch*, Bundesanzeiger Verlag
- J. Simon, W. Kleiber, R. Rössler: *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*, Luchterhand
- F. Pohnert, B. Ehrenberg, W.-D. Haase, H.-J. Horn: *Kreditwirtschaftliche Wertermittlung*, Luchterhand
- G. Sommer, R. Kröll, J. Piehler, *Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis*, Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag

1.8 Rechtsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung und des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

1.9 Bewegliche Gegenstände

Bewegliche Gegenstände wie die Möblierung, Einrichtungsgegenstände sowie Einbauküchen und Einbaumöbel sind nicht Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung und sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht enthalten.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Fl.Nr.	Größe
Starnberg	Gauting	186	6652	1626/2	344 m ²
				1626/8	471 m ²

lfd. Nr. 2: 1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
zu 1 Flst. 1626/2, An der Gautinger Str., Hof- und Gebäudefläche
(darauf Garage)

lfd. Nr. 4: Flst. 1626/8, Stockdorf, Karl-Stieler-Straße 2 A, Gebäude-
und Freifläche

Abteilung I / Eigentümer (zum Stichtag)

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Abteilung II

lfd. Nr. 1: Baubeschränkung an Flst. 1626/8 und 1626/2 für die
Gemeinde Gauting;

lfd. Nr. 2: betrifft Grundstück lfd. Nr. 2 (Flst. 1626/2):
Belastung jedes Anteils zugunsten des jeweiligen Miteigen-
tümers an Flst. 1626/2:
a) Die Benützung des Grundstücks ist geregelt;
b) Das Recht die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen
ist für immer ausgeschlossen.

lfd. Nrn. 3 - 5: gelöscht;

lfd. Nr. 6: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Weilheim,
AZ: 1 K 1/23);

Auftragungsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.

Stellungnahme zu den Eintragungen:

Die eingetragene Belastung lfd. Nr. 1 - Baubeschränkung – untersagt eine weitere, über die derzeit genehmigte Bebauung hinausgehende Bebauung der Grundstücke der Reihenanlage. Im Rahmen der Wertermittlung wird auf das derzeit realisierte Maß der baulichen Nutzung abgestellt, die auch durch den Bebauungsplan festgesetzt ist (siehe Abschnitt 2.5). Ein gesondert zu berücksichtigender Einfluss auf den Verkehrswert ist durch die Belastung daher nicht gegeben.

Die eingetragene Belastung lfd. Nr. 2 ist für vergleichbare Gemeinschaftsflächen nicht unüblich. Die Benützungsvorschrift (Zuordnung der Garagen) wird bei der Wertermittlung berücksichtigt (siehe auch Abschnitt 2.6). Ein gesondert zu berücksichtigender Einfluss auf den Verkehrswert ist durch die Belastung nicht gegeben.

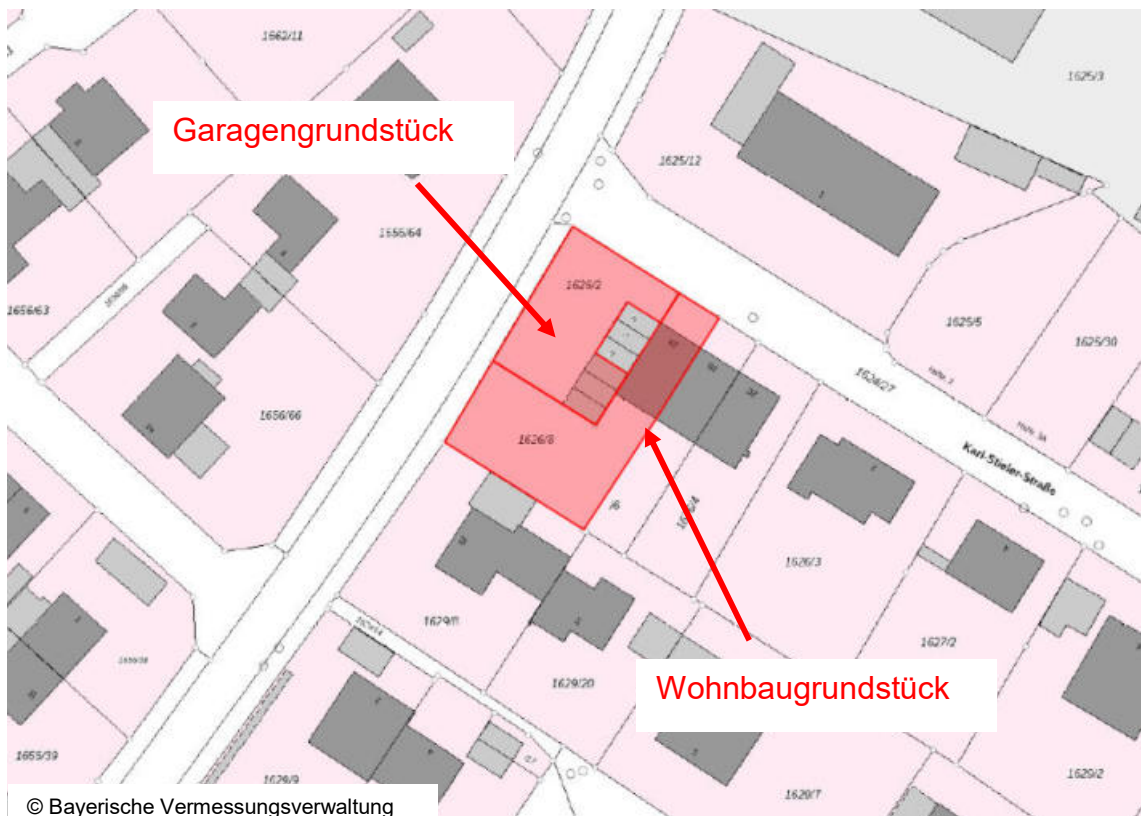
Abteilung III

Die Bewertung bezieht sich auf in Abteilung III des Grundbuchs unbelastete Grundstücke. Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs sind nicht berücksichtigt und aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

2.2 Geometrie und Beschaffenheit

Das Wohnbaugrundstück, Flst. 1626/8, hat eine L-förmige Grundstücksfläche. Die Grundstücksbreite in Nordwest-/ Südostrichtung variiert zwischen ca. 6,7 m im Bereich der Karl-Stieler-Straße und ca. 23 m im südwestlichen Bereich. Die Grundstückstiefe in Nordost-/ Südwestrichtung beträgt maximal ca. 36 m. Das ebene und auf Straßenniveau liegende Grundstück grenzt im Nordosten an die Karl-Stieler-Straße, im Nordwesten teilweise an das Garagengrundstück Flst. 1626/2 und an die Gautinger Straße und ansonsten an bebaute Wohnbaugrundstücke. Das Grundstück ist im nordöstlichen Bereich mit einem Reihendhaus bebaut.

Das Garagengrundstück, Flst. 1626/2, befindet sich unmittelbar nordwestlich des Wohnbaugrundstücks. Das Grundstück hat eine unregelmäßige U-förmige Grundfläche. Das Grundstück ist im südöstlichen Bereich mit drei in Reihe errichteten PKW-Garagen bebaut. An die Garagenzeile sind drei weitere Garagen angebaut, die sich jedoch auf separaten Grundstücken befinden. Die nicht bebaute Grundstücksfläche dient als Garagenhof mit Randeingrünungen.



Die Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, Grundwassersituation, Altlasten) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sind nicht Inhalt eines Wertgutachtens.

Aufgrund des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks, der vorliegenden Unterlagen und der umliegenden Bebauung ist von einem ortsüblichen Untergrund ohne bewertungsrelevante Besonderheiten auszugehen.

Altlasten sind nicht bekannt und sind bei der vorgegebenen Nutzung nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bewertung wird von einem altlastenunbedenklichen Zustand des Grund und Bodens und der baulichen Anlage ausgegangen.

2.3 Lage

Stockdorf ist mit rd. 4.353 Einwohnern (Stand 12.2022) der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde Gauting (21.276 Einwohner, Stand 12.2022) und liegt im oberbayerischen Landkreis Starnberg, ca. 3,5 km nordöstlich der Ortsmitte von Gauting und ca. 13,5 km südwestlich der Innenstadt Münchens (Entfernungsangaben Luftlinie). An der Würm liegend, grenzt Stockdorf südlich an Krailing und bildet den Abschluss der durchgehend bebauten Fläche, die sich von Pasing über Gräfelfing und Planegg von München aus, entlang der Staatsstraße 2063 ins Würmtal zieht.



Die Infrastruktur der Gemeinde Gauting ist gut entwickelt und weist unter anderem Kindergärten und Kinderkrippen, Horte, Grundschulen, eine Real-

schule und ein Gymnasium, sowie eine Mittelschule und Kurse für Erwachsenenbildung auf. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen und des erweiterten Bedarfs sind in Gauting und den umliegenden Gemeinden vorhanden. Die Lage nahe des Starnberger Sees (ca. 11 km), des Wörthsees (ca. 15 km) und des Ammersees (ca. 20 km) bietet einen guten Freizeit- und Erholungswert.



Das Grundstück befindet sich innerhalb eines Wohngebiets, ca. 250 m südöstlich der Würm und unmittelbar südöstlich der stark befahrenen Gautinger Straße (Staatsstraße St 2063). Der S-Bahnhof von Stockdorf befindet sich ca. 750 m nordwestlich des Objekts. Das Gebiet wird großräumig eingegrenzt durch die Gautinger Straße im Nordwesten, die Ganghofer Straße im Nordosten, Waldflächen im Südosten und die Paul-Keller-Straße im Südwesten. Die nordöstlich des Objekts verlaufende Karl-Stieler-Straße ist als Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen einzustufen. Die unmittelbar nordwestlich des Grundstücks verlaufende Gautinger Straße ist eine stark be-

fahrene Ortsverbindungsstraße und Ortsdurchgangsstraße. Hierdurch sind erhebliche Verkehrsimmissionen gegeben.

Umgebungsbebauung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Umgebungsbebauung ist aufgelockert und durchgrünt. Etwa 50 m nordöstlich des Objekts befinden sich gewerblich genutzte Flächen u.a. mit einer Autowerkstatt und einem Lebensmittelmarkt.

Öffentliche Verkehrsmittel

Stockdorf ist in das Verbundnetz des Münchner Verkehr- und Tarifverbunds (MVV) eingebunden. Die S-Bahn-Linie S6 Tutzing – Zorneding verkehrt im Bereich Stockdorf im 20-Minuten-Takt. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum S-Bahnhof Stockdorf beträgt ca. 750 m (Luftlinie).

Individualverkehr

Das Objekt ist über die Gautinger Straße (St 2063) und weitere Hauptverkehrsstraßen gut an die umliegenden Gemeinden und München angeschlossen. Die Autobahnauffahrt Gräfelfing zur A 96 München- Lindau ist nach ca. 6 km Fahrt zu erreichen.

Beurteilung

Stockdorf gilt als gute und gesuchte Wohnlage im nördlichen Bereich des Landkreises Starnberg. Die Lage des Bewertungsobjekts ist generell als etwas unterdurchschnittliche Wohnlage von Stockdorf einzustufen. Die unmittelbare Lage an der stark befahrenen Gautinger Straße und die hierdurch gegebenen Verkehrsimmissionen mindern den Wohnwert. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindung sind gut.

2.4 Erschließung

Das Wohnbaugrundstück wird von Nordosten über die Karl-Stieler-Straße erschlossen und grenzt im Nordwesten an die Gautinger Straße. Die Karl-Stieler-Straße ist asphaltiert und beleuchtet. Gehwege sind nicht angelegt. Die Gautinger Straße ist endausgebaut, befestigt, asphaltiert und beleuchtet. Gehwege sind beidseitig angelegt. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom und Telekommunikation sind vorhanden.

Nach Auskunft der Gemeinde Gauting liegen für den betreffenden Bereich der Karl-Stieler-Straße keine Informationen über den erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand vor. Es kann demnach nicht abschließend beurteilt werden, ob es sich bei den etwa in den 1950er Jahren durchgeführten Ausbaumaßnahmen um die erstmalige Herstellung der Erschließung handelt. Es ist somit auch fraglich, ob künftige Ausbaumaßnahmen im Bereich der Straße auf die Grundstückseigentümer umgelegt werden könnten. Nach Auskunft der Gemeinde sind derzeit keine Ausbaumaßnahmen vorgesehen.

Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung wird daher ohne weitere Prüfung unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, zum Wertermittlungstichtag erhoben und bezahlt sind.



Karl-Stieler-Straße – Blickrichtung Südost



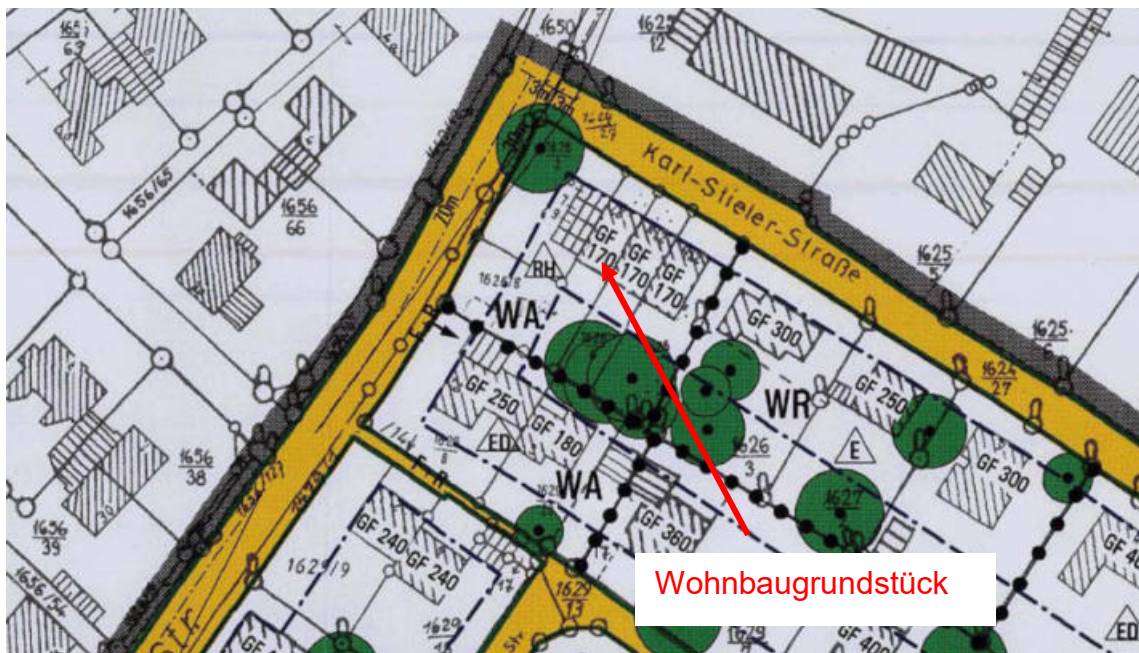
Gautinger Straße – Blickrichtung Nordost

2.5 Baurecht

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen und Auskünften stellt sich die baurechtliche Situation zum Stichtag wie folgt dar:

Es handelt sich um innerörtliche Grundstücke, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt sind. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44 „Stockdorf für den Bereich zwischen Gautinger Straße, Karl-Stieler-Straße und Kobellstraße“ aus dem Jahr 2001 u.a. mit folgenden Festsetzungen für das zu bewertende Wohnbaugrundstück:

- allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- maximale GRZ = 0,3
- Höchstzulässige Geschossfläche GF= 170 m²
(Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. Treppenträume in Dachgeschossen die keine Vollgeschosse sind, sind anzurechnen)
- Traufseitige Wandhöhe < 6,5 m, bei Wandhöhe von 4,0 m bis 6,5 m Dachneigung zwischen 10° und 20°
- durch Baugrenzen vorgegebenes Baufenster



Ausschnitt Bebauungsplan

Das Wohnbaugrundstück ist durch die derzeitige Bebauung mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,44 ausgenutzt. Eine weitere bauliche Nutzung des Grundstücks ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und der bestehenden Baubeschränkung (siehe Abschnitt 2.1) derzeit nicht möglich.

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass die derzeit vorhandene Bebauung und Nutzung genehmigt sind.

Anmerkungen:

Die genannten Annahmen stellen keine baurechtliche Beurteilung dar und beruhen auf mündlichen und unverbindlichen Auskünften der Behörden. Eine rechtssichere Auskunft ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag zu erlangen. Die der Wertermittlung zugrunde gelegte bauliche Nutzung stellt eine Annahme dar, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber dem Sachverständigen, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Eine Haftung hierfür wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ u.a. unter Berücksichtigung von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Nutzung / Mietvertrag

Nach Angabe beim Ortstermin wird das Objekt von der Eigentümerin und ihrer Tochter (Teilvermietung) bewohnt. Verbindliche Informationen über gegebenenfalls bestehende Mietverhältnisse liegen nicht vor.

Benützungsregelung Garagengrundstück

Mit dem zu bewertenden 1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 1626/2 ist die alleinige und ausschließliche Benutzung der beiden im nachfolgenden Lageplan mit rot und grün gekennzeichneten Garagen verbunden. In der Grundlagenurkunde URNr. 1179 des Notars Dr. Wufka vom 26.11.1980 wurde hierzu u.a. folgendes festgelegt:

- a) Bezüglich des neugebildeten Grundstücks Fl.Nr. 1626/2 der Gemarkung Gauting regeln die Beteiligten die künftige Benutzung dieses Grundstücks wie folgt:
- Den Eheleuten [REDACTED] und deren Rechtsnachfolger im Eigentum des den Eheleuten [REDACTED] zustehenden 1/3 Miteigentumsanteils am Grundstück Fl.Nr. 1626/6 stehen die alleinige und ausschließliche Benutzung der im beigehefteten Lageplan mit roter und grüner Farbe näher gekennzeichneten Flächen von jeweils ca. 16 qm als Garagenflächen oder Pkw-Abstellflächen zu. Auf der rot gekennzeichneten Fläche steht bereits die in Ziffer I. dieser Urkunde genannte Fertiggarage. Die oben genannten Nutzungsberechtigten sind weiterhin berechtigt, auch auf der grün gekennzeichneten Fläche eine Fertiggarage auf eigene Kosten zu erstellen.

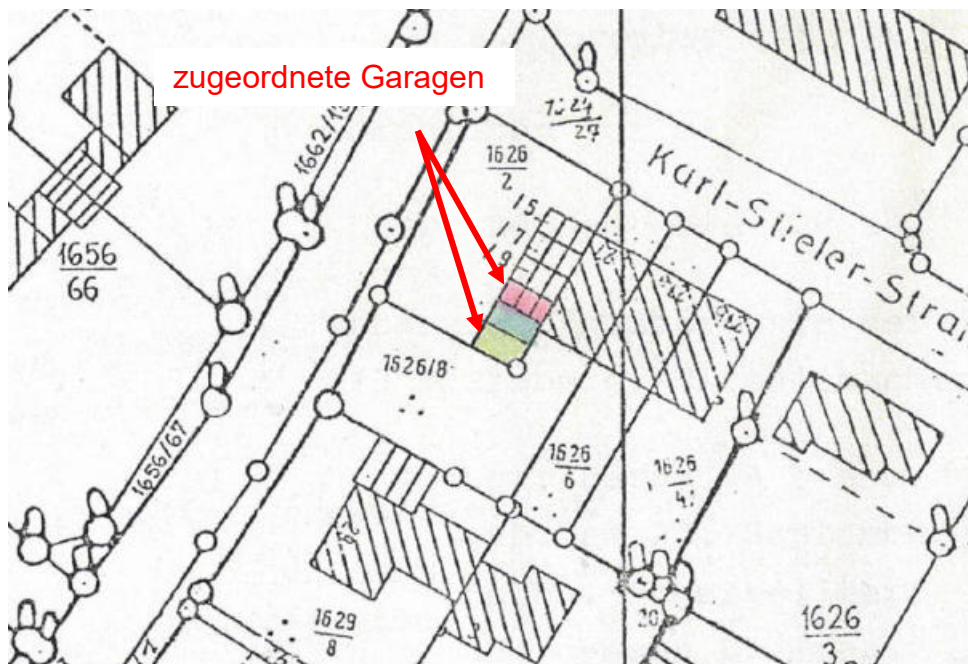
(Anmerkung: Bei der Flurstücksnummer handelt es sich offensichtlich um einen Tippfehler. Es handelt sich nicht um das Flst. 1626/6 sondern um das Flst. 1626/2)

Jeder Nutzungsberechtigte hat für die Unterhaltung der seiner ausschließlichen Nutzung unterstehenden Teile der Grundstücke samt etwa darauf erstellten Garagen selbst aufzukommen. ✓

Bezüglich der Pflege der nach Abzug der in a) genannten Nutzungsflächen im gemeinschaftlichen Gebrauch bleibenden Restfläche vereinbaren die Vertragsteile was folgt:

Diese Gemeinschaftsfläche ist jährlich zwischen Frühjahr und Herbst drei Mal gemeinschaftlich zu reinigen, ~~wofür~~ die jeweilige Reinigung nach vorheriger vierzehntägiger Terminvereinbarung stattfinden hat. Vorstehende Vereinbarung wird rein schuldrechtlich getroffen. Die jeweiligen Miteigentümer des neugebildeten Grundstücks Fl.Nr. 1626/2 verpflichten sich jedoch, voreingegangene Verpflichtungen ihren etwaigen Rechtsnachfolgern im Eigentum dieses Grundstücks mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

0.1.14. nicht gemacht



Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist weder als Bodendenkmal noch als Baudenkmal in der Bayerischen Denkmalliste geführt (Quelle: Bayernatlas-Denkmal).

3 Objektbeschreibung

3.1 Allgemeine Hinweise

Die Gebäude- und Baubeschreibung soll einen Eindruck von der Ausführung und Ausstattung der Baulichkeiten vermitteln. Sie stellt keine detaillierte Raum- bzw. Bau-, Substanz- und Mängelbeschreibung dar. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die vorherrschenden Ausstattungsmerkmale. Der Vortrag der nicht sichtbaren Bauteile beruht auf Auskünften vorliegender Unterlagen, Annahmen und Vermutungen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Baumängel und –schäden sind in der Bewertung nur berücksichtigt, so sie am Besichtigungstag deutlich sichtbar und erkennbar waren. Nicht untersucht wurde die Belastung der Gebäude im Inneren auf asbest- und formaldehydhaltiges Material bzw. auf Schädlingsbefall der Holzbauteile, Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. Die hierfür erforderlichen Nachweise könnten nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sprengen den Rahmen dieses Wertgutachtens.

Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Anmerkung: Das zu bewertende Reihenhaus und die Garagen konnten nicht von innen besichtigt werden. Die Gebäude- und Baubeschreibung wird daher auf Grundlage der **vorliegenden Unterlagen** (u.a. Eingabepäne) und des vor Ort festgestellten **äußeren Augenscheines** erstellt. **Die Übereinstimmung der Angaben mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ist nicht sichergestellt.**

3.2 Wohngebäude



Nordostseite des Reihenhauses



Nordwestseite des Reihenhauses

Konzept

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein voll unterkellertes Reihenendhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem Dachgeschoss. Das Gebäude ist Teil einer Reihenanlage mit drei aneinander gebauten Reihenhäusern. Es ist in einem einfachen, dem Baujahr entsprechenden Baustil mit einem Satteldach mit geringen Dachüberständen, einem Balkon und einer Putzfassade errichtet.

Baujahr: ca. 1974 (Datum Tekturplan)

Konstruktion

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit einem Keller aus Stahlbeton, Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken und einem Satteldach mit Holzdachstuhl ausgeführt.

Gebäudeabmessungen

Das Gebäude hat eine rechteckige Grundfläche mit einer Breite von ca. 6,7 m und einer Tiefe von ca. 12,0 m.

Raumeinteilung (gemäß Planunterlagen)

In dem Bewertungsobjekt befindet sich eine Wohneinheit. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über einen Eingang auf der Nordostseite. Das Gebäude ist durch innen liegende Treppenläufe vom Keller bis zum Dachgeschoss erschlossen.

Keller

Im Keller befinden sich ein Flur mit Treppenlauf, ein Heizraum, ein Öltankraum, ein Waschraum und ein eventuell zweigeteilter Hobbyraum. Die Räume sind über Kellerfenster und Lichtschächte auf der Nordost- und Südwestseite belichtet und belüftet.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich ein Windfang, ein Gäste-WC, eine Diele, eine Küche, ein Essplatz mit Treppenlauf und ein zum Essplatz offenes Wohnzimmer. Das Wohnzimmer ist nach Südwesten orientiert und hat Zugang zu einer vorgelagerten Terrasse. Die Küche und das WC sind nach Nordosten orientiert. Auf der Nordwestseite des Gebäudes befinden sich aufgrund der unmittelbar angebauten Garagen keine Fenster.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich ein Flur mit Treppenläufen, eine Abstellkammer, ein Bad, zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer und ein Balkon. Die Kinderzimmer sind nach Südwesten, das Schlafzimmer ist nach Nordosten, das Bad nach Nordwesten orientiert. Von den beiden Kinderzimmern besteht Zugang zu einem Balkon auf der Südwestseite des Gebäudes. Alle Räume, außer der Abstellkammer, sind über Fenster belichtet und belüftet. Alle Räume sind durch den zentral angeordneten Flur erschlossen.

Dachgeschoss

Für das Dachgeschoss liegt kein Grundrissplan vor. Des Weiteren liegen keine verbindlichen Informationen vor, ob das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut ist. Nach äußeren Augenschein verfügt das Dachgeschoss auf der Giebelseite über ein raumhohes Fensterelement und einen Heizkörper. Entsprechend dem Grundriss des Obergeschosses wird das Dachgeschoss über eine normale Geschosstreppe erschlossen. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher unterstellt, dass das Dachgeschoss in einem einfachen Standard zu Wohnzwecken ausgebaut ist.

Beurteilung

Das Bewertungsobjekt hat eine funktionelle und für Reihenhäuser dieser Bauzeit übliche Raumeinteilung. Die Räume haben ausreichende Größen und sind generell gut geschnitten. Die Ausrichtung des Wohnzimmers mit Terrasse und der beiden Kinderzimmer mit Balkon nach Südwesten ist günstig. Die fehlenden Fenster auf der Nordwestseite im Erdgeschoss sind ungünstig und geben dem Geschoss Reihenmittelhauscharakter.

Wohn- und Nutzfläche

Die Flächenzusammenstellung basiert auf den Angaben der vorliegenden Planunterlagen. Für das Dachgeschoss liegen keine Grundrisspläne und Flächenberechnungen vor. Die Fläche im Dachgeschoss wurde daher grob überschlägig, mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit aus den vorliegenden Planunterlagen (Abmessungen Gebäude, Gebäudeschnitt) ermittelt. Flächen mit einer Raumhöhe zwischen 1,0 m und 2,0 m sind mit 50% berücksichtigt. Die Übereinstimmung der angegebenen Maße und Flächen mit den Gegebenheiten vor Ort wurde nicht geprüft. Der Balkon und die überdeckte Terrasse sind mit 50 % der Fläche berücksichtigt. Für den Putz erfolgt ein pauschaler Abzug von 3,0 %.

Zusammenstellung der Wohnfläche				m²
<i>Erdgeschoss:</i>				
Windfang				2,50
WC				1,60
Diele				6,45
Küche				10,34
Essplatz				13,78
Wohnzimmer				30,80
<i>Obergeschoss:</i>				
Flur				5,92
Bad				8,81
Abstellkammer				1,82
Eltern				21,35
Kind 1				11,13
Kind 2				14,58
				<u>129,08</u>
Putzabzug 3%				<u>-3,87</u>
				125,21
Terrasse überdeckt zu 50%	6,02	0,50		3,01
Balkon zu 50%	6,02	0,50		<u>3,01</u>
Wohnfläche EG/OG				<u>131,23</u>
Wohnfläche EG/OG rd.				<u>131,00</u>

(Grundlage: Flächenangaben Eingabeplan)

ggf. Wohn-/Nutzfläche Dachgeschoss überschlägig

	6,80	6,22	1,00	42,30
abzgl. Treppe	1,40	2,89	-1,00	<u>-4,05</u>
				38,25
abzgl. Putz/Wände			-10%	<u>-3,83</u>
				34,43
überschlägige Wohn-/ Nutzfläche Dachgeschoss rd.				<u>34,00</u>

(Grundlage: überschlägige Berechnung Eingabeplan)

Nutzfläche Keller

Flur ca.	4,62
Heizraum	10,34
Waschraum	10,60
Hobbyraum	29,70
	<hr/>
	55,26
Putzabzug 3%	-1,66
	<hr/>
	53,61
	<hr/>
Nutzfläche Keller rd.	54,00

(Grundlage: Flächenangaben Eingabeplan)

Baubeschreibung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und des vor Ort festgestellten äußeren Augenscheins. Die Übereinstimmung der Angaben mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ist nicht sichergestellt.

Rohbau / Fassade:

Gründung:	Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerk, Keller Stahlbeton
Decken:	Stahlbeton
Dach:	Satteldach, Dachstuhl als Holzkonstruktion, Betonpfanneneindeckung, Spenglerarbeiten in Titanzinkblech
Treppen:	nicht bekannt
Fassade:	Putzflächen gestrichen
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden
Türen:	Hauseingang: Leichtmetall- oder Kunststofftüre mit Glasfüllung Innentüren: nicht bekannt

Balkon:	Stahlbetonplatte mit Geländer
Innenausbau:	nicht bekannt
Heizung:	Annahme: Zentralheizung, ölbefeuert, Radiatorenheizkörper, zentrale Warmwasserbereitung
Elektro:	Annahme: Elektroinstallation der Funktion und dem Baualter des Gebäudes entsprechend durchschnittlich ausgelegt
bes. Bauteile:	Lichtschächte, Balkon
bes. Einbauten:	nicht bekannt



Hauseingang

Durchgeführte Arbeiten

Nach äußerem Augenschein wurden keine durchgreifenden Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Mängel / Schäden

Das Gebäude ist nach äußerem Augenschein in Teilbereichen in einem vernachlässigten Zustand. Nach äußerem Augenschein konnten folgende Mängel oder Schäden festgestellt werden:

- Fassade und Holzbauteile außen abgewittert

- Fenster alt und abgewittert
- altersbedingte Abnutzungen

Ausstattung

Das Gebäude weist nach äußerem Augenschein einen mittleren, weitgehend dem Baujahr entsprechenden Ausstattungsstandard auf. Im Rahmen der Wertermittlung wird somit von einem mittleren Ausstattungsstandard in der entsprechenden Baujahresklasse ausgegangen. Des Weiteren wird angenommen, dass auch im Inneren des Gebäudes keine wesentlichen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Bauzustand

Nach äußerem Augenschein ist das Gebäude in einem, dem Baualter entsprechenden, vernachlässigten Unterhaltungszustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen sowie Mängel und Schäden. Da das Gebäude nicht näher von außen und nicht von innen besichtigt werden konnte, wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Gebäude auch innen generell in einem dem Baualter entsprechenden, teilweise vernachlässigten Unterhaltungszustand befindet. Aufgrund des Baualters ist mit altersbedingten Abnutzungen sowie partiellen Mängel und Schäden zu rechnen. Diese Annahme wird pauschal durch einen Reparaturstau wertmindernd berücksichtigt.

Energetische Eigenschaften

Die Gebäudehülle, u.a. mit Außenwänden aus dem Baujahr, alten Fenstern, einem gegebenenfalls nicht gedämmten Keller, gegebenenfalls schlecht gedämmten Dachflächen und konstruktiven Wärmebrücken z.B. im Bereich des Balkons, weist augenscheinlich einen schlechten und nicht mehr zeitgemäßen Dämmstandard auf.

Die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sind in den letzten Jahren stark gestiegen und werden von diesem Bestandsgebäude bei weitem nicht erfüllt. Genauere Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes und

der haustechnischen Anlagen sind einem Energieausweis, der dem Sachverständigen nicht vorliegt, zu entnehmen.

3.3 PKW-Garagen



Nordwestseite der Garagen

Beschreibung

Die über eine Benützungsregelung zugeordneten zwei PKW-Einzelgaragen befinden sich unmittelbar nordwestlich des Wohngebäudes im Bereich eines Garagenhofs. Die beiden Garagen sind in Reihe mit vier weiteren Garagen errichtet. Bei den Garagen handelt es sich um Stahlbetonfertigaragen mit Flachdächern mit Abdichtung. Die Garagen sind von Nordwesten über Kiptore mit Blechfüllung erschlossen. Der Garagenvorplatz ist mit Asphalt befestigt.

Baujahr: Garage 1 (Lageplan rot) ca. 1974, Garage 2 (Lageplan grün) ca. 1981

Mängel / Schäden

- Fassade und Tore abgewittert, partielle Betonschäden
- altersbedingte Abnutzung
- Schäden Asphaltbelag Hoffläche

Bauzustand

Die Garagen befindet sich nach äußerem Augenschein generell in einem dem Baualter entsprechenden, in Teilbereichen vernachlässigten Zustand.

3.4 Außenanlagen



Vorgarten Nordostseite



Gartenfläche Südwestseite

Beschreibung

- Garten: einfach angelegte Rasenfläche mit Strauch- und Baumbepflanzung
- Einfriedung: Maschendrahtzäune, teilweise mit Hecken hinterpflanzt, Sichtschutzelemente
Vorgarten: Metalltüre zwischen Mauerpfeilern
- Terrasse: nicht bekannt
- Wege: Hauszugang mit Waschbetonpflaster befestigt

Zustand

Die Außenanlagen sind nach äußerem Augenschein in einem stark vernachlässigten und ungepflegten Zustand.

4 Bewertungsgrundlagen

4.1 Grundlagen der Wertermittlung

Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswert-, das Ertragswert-, das Sachwert- oder sind mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen. Danach sind die Verfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Das hier zu bewertende Objekt ist ein Reihenendhaus, dessen Wert für einen potentiellen Käufer in erster Linie in der Eigennutzung liegt. Nach den vorliegenden Gegebenheiten handelt es sich somit um ein Sachwertobjekt bei dem der Verkehrswert vor allem vom Sachwert bestimmt wird. Ein Ertragswert auf der Basis marktüblicher Mieterträge wird zu Kontrollzwecken und zur Plausibilisierung ermittelt.

Bewertungsgrundlage bilden die vorhandenen Unterlagen, das Ergebnis der Ortsbesichtigung, der angetroffene Bestand und Zustand sowie die Erhebungen bei den zuständigen Dienststellen und die Erfahrungswerte des Sachverständigen.

Bei den Berechnungen sind Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Berechnungen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.2 Bewertungskriterien

Stockdorf gilt als gute und gesuchte Wohnlage im nördlichen Bereich des Landkreises Starnberg. Die Lage des Bewertungsobjekts ist generell als etwas unterdurchschnittliche Wohnlage von Stockdorf einzustufen. Die unmittelbare

Lage an der stark befahrenen Gautinger Straße und die hierdurch gegebenen Verkehrsimmissionen mindern den Wohnwert. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindung sind gut.

Das Bewertungsobjekt hat eine funktionelle und für Reihenhäuser dieser Bauzeit übliche Raumeinteilung. Die Räume haben ausreichende Größen und sind generell gut geschnitten. Die Ausrichtung des Wohnzimmers mit Terrasse und der beiden Kinderzimmer mit Balkon nach Südwesten ist günstig. Die fehlenden Fenster auf der Nordwestseite im Erdgeschoss sind ungünstig und geben dem Geschoss Reihemittelhauscharakter.

Das Gebäude weist nach äußerem Augenschein einen mittleren, weitgehend dem Baujahr entsprechenden Ausstattungsstandard auf. Im Rahmen der Wertermittlung wird somit von einem mittleren Ausstattungsstandard in der entsprechenden Baujahresklasse ausgegangen. Des Weiteren wird angenommen, dass auch im Inneren des Gebäudes keine wesentlichen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Nach äußerem Augenschein ist das Gebäude in einem, dem Baualter entsprechenden, vernachlässigten Unterhaltungszustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen sowie Mängel und Schäden. Da das Gebäude nicht näher von außen und nicht von innen besichtigt werden konnte, wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Gebäude auch innen generell in einem dem Baualter entsprechenden, teilweise vernachlässigten Unterhaltungszustand befindet. Aufgrund des Baualters ist mit altersbedingten Abnutzungen sowie partiellen Mängel und Schäden zu rechnen. Diese Annahme wird pauschal durch einen Reparaturstau wertmindernd berücksichtigt.

4.3 Marktsituation

Am Immobilienmarkt in München und den angrenzenden Landkreisen zeichnet sich derzeit eine Trendwende ab. Nach einer langen Phase mit teilweise stark steigenden Preisen, die auch trotz der Corona-Krise ungebrochen war, haben seit etwa Mitte des Jahres 2022 u.a. das deutlich steigende Zinsniveau und die hohe Inflation zu einer Konsolidierung der Preise bzw. in letzter Zeit zu einem Rückgang des Preisniveaus geführt. Eine Nachfrage nach Wohnobjekten ist jedoch weiterhin gegeben. Das Angebot für Wohnobjekte am Immobilienmarkt hat zugenommen.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Marktbedingungen schränken im vorliegenden Fall u.a. die Lage an der Gautinger Straße, das Baualter, der augenscheinlich vernachlässigte Bauzustand und die schlechte energetische Qualität den potentiellen Käuferkreis ein. Die Verkäuflichkeit des Bewertungsobjekts ist daher bei entsprechender Preisgestaltung und einer angemessenen Vermarktungsdauer nur als unterdurchschnittlich einzustufen. Eine Vermietung des Objekts ist, gegebenenfalls nach der Durchführung von Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, möglich.

4.4 Flächenzusammenstellung

Die Flächenberechnungen wurden anhand der Planunterlagen erstellt. Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen mit den tatsächlichen Maßen wurde nicht geprüft.

Wohnbaugrundstück

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch	m²
Flst. 1626/8	471,00
Gesamtfläche	471,00

Garagengrundstück (Gemeinschaftsfläche)

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch			m ²
Flst. 1626/2			344,00
1/3 Miteigentumsanteil	1/3 x	344,00	114,67

Wohngebäude

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)		m ²	m ²
Keller		80,40	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)		80,40	80,40
Erdgeschoss		80,40	
Obergeschoss		80,40	
Dachgeschoss		80,40	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)		241,20	241,20
Bruttogrundfläche gesamt			321,60
Bruttogrundfläche gesamt rd.			322,00

Wohnfläche		m ²
Wohnfläche EG/OG		131,23
Wohnfläche EG/OG rd.		131,00

Es liegen keine Informationen über einen Ausbau des Dachgeschosses vor!

Annahme nach äußerem Augenschein und überschlägiger Berechnung

Wohn-/Nutzfläche DG	34,43
Wohn-/ Nutzfläche DG rd.	34,00

Nutzfläche Keller	53,61
Nutzfläche Keller rd.	54,00

Garagen

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²
Einzelgarage 1	15,68
Einzelgarage 2	15,68
	<hr/> 31,35
Bruttogrundfläche rd.	31,00

KFZ-Stellplätze	Stk.
PKW-Einzelgaragen	2,00
KFZ-Stellplätze insgesamt	2,00

5 Bodenwert

Entsprechend § 40 der ImmoWertV wird der Bodenwert, ohne Berücksichtigung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen, auf Grundlage von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung und von Bodenrichtwerten der Gutachterausschussstellen abgeleitet.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Das auf dem Wohnbaugrundstück realisierte Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) ergibt sich wie folgt:

Geschossfläche gesamt	BGF	Faktor	m ²
Erdgeschoss	80,40	1,00	80,40
Obergeschoss	80,40	1,00	80,40
Dachgeschoss zu 60%	80,40	0,60	48,24
			<u>209,04</u>
Geschossfläche (GF) rd.			209,00

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)	m ²
Geschossfläche	209,04
Fläche Wohnbaugrundstück	471,00
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	0,44

Anmerkung: Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

5.2 Richtwert, Basiswert

Gemäß § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren, auf Grundlage einer ausreichenden Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen von Objekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen, zu ermitteln. Die Verkaufspreise werden von den Gutachterausschüssen der Städte und Landratsämter durch Auswertung von Kaufverträgen von unbebauten Grundstücken festgestellt. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch objektspezifisch angepasste Bodenricht-

werte herangezogen werden. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus den Kaufpreisen ermittelt. Sie stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet dar und sind bezogen auf Grundstücke deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wird für das betreffende Gebiet folgender Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland veröffentlicht:

Bodenrichtwert gemäß Gutachterausschuss		€/m ²
RWZ 420, Stockdorf, östl. der Würm - Wohnbauflächen - ebf		
01.01.2022	WGFZ = 0,40	1.850,00

Der Bodenrichtwert gibt einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Bodenwert für das zu bewertende Grundstück hieraus abgeleitet werden kann. Steigende Preistendenzen nach der Festsetzung des Bodenrichtwerts zum 01.01.2022 und die etwa nach Mitte des Jahres 2022 einsetzenden fallenden Preistendenzen heben sich im vorliegenden Fall nach sachverständiger Einschätzung weitgehend auf. Es erscheint eine Fortschreibung des Bodenrichtwerts ohne Anpassung als marktgerecht.

Basiswert		€/m ²
Bodenrichtwert		1.850,00
Preisentwicklung im Mittel ca.	0,00%	0,00
		<u>1.850,00</u>
Basiswert	WGFZ = 0,40	1.850,00

5.3 Bodenwert des Grundstücks

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Basiswert nach oben oder unten abweichen. Für die Ermittlung des jeweiligen Bodenwerts sind objektspezifische Bewertungsfaktoren abzuleiten.

Die Lage des Bewertungsobjekts ist aufgrund der unmittelbaren Lage an der stark befahrenen Gautinger Straße schlechter als die Durchschnittslage des Basiswerts, der sich auf die Durchschnittslage des gesamten, östlich der Würm

gelegenen Gebiets von Stockdorf bezieht. Vom Gutachterausschuss des angrenzenden Landkreises München wird in den Vorbemerkungen zur Bodenrichtwertliste 2022 zu immissionsbelasteten Lagen folgendes ausgeführt:

5.5. Immissionsbelastungen

Starke Immissionsbelastungen, z.B. für Grundstücke an Bahnstrecken und Ortsdurchfahrten von Straßen überörtlicher Bedeutung (Bundes-, Staats- oder Kreisstraßen) können sich wertmindernd auswirken, soweit die Immissionsbelastungen für die jeweilige Bodenrichtwertzone nicht gebietstypisch sind und damit bei Festlegung der Bodenrichtwerte nicht bereits berücksichtigt wurden. Die angemessene Höhe eines Abschlags kann grundsätzlich nur im Rahmen einer gutachterlichen individuellen Einschätzung ermittelt werden.

Für immissionsbelastete Lagen, z.B. an verkehrsträchtigen Verkehrswegen, wurden eigene Bodenrichtwertzonen unter Berücksichtigung der entsprechenden Immissionsbelastungen nur in Einzelfällen gebildet.

Nach Beurteilung des Gutachterausschusses kann i.d.R. für die erste Bauzeile ohne aktiven Lärmschutz an Bahnstrecken sowie Ortsdurchfahrten von Bundes-, Staats- und Kreisstraßen ein Abschlag von mind. 15 % angenommen werden, soweit für diese Grundstücke keine gesonderte Bodenrichtwertzone gebildet wurde.

Im vorliegenden Fall wurde für immissionsbelastete Lagen keine eigene Bodenrichtwertzone gebildet. Nach sachverständiger Einschätzung ist ein Lageabschlag in Höhe von 15 % angemessen.

Der Bodenwert steigt und fällt mit der Höhe der vorhandenen baulichen Ausnutzung. Für die Anpassung werden die vom Gutachterausschuss für dieses Gebiet abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten verwendet.

Große Grundstücke werden auf dem Grundstücksmarkt niedriger, kleine Grundstücke höher gehandelt als durchschnittlich große Grundstücke. Die vorhandene Grundstücksgröße ist für die Lage und Nutzung sowie unter Berücksichtigung der bereits erläuterten GFZ-Anpassung als üblich groß einzustufen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Der L-förmige Grundstückszuschnitt und der schmale Schnitt im Bereich des Wohngebäudes sind ungünstig. Hierfür ist ein Abschlag in Höhe von 5% angemessen.

Für das Wohnbaugrundstück ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Karl-Stieler-Straße 2 a, 82131 Stockdorf

Seite 36

Anpassung des Bodenwerts				€/m ²
Basiswert	WGFZ =	0,40	0,535	1.850,00
Ausnutzung	WGFZ =	0,44	<u>0,554</u>	
Anpassung GFZ (%)			3,55%	65,70
Anpassung Lage (%)			-15,00%	-277,50
Anpassung Zuschnitt (%)			-5,00%	<u>-92,50</u>
Marktkonformer Bodenwert				1.545,70
Marktkonformer Bodenwert rd.				1.546,00

Bodenwert Wohnbaugrundstück	m ²	€/m ²	€
Wohnbaugrundstück	471,00	1.546,00	728.166,00
Bodenwert Wohnbaugrundstück rd.			728.000,00

Bodenwert Garagengrundstück	m ²	€/m ²	€	
Für das Garagengrundstück ist ein Ansatz von 30 % des Bodenwerts für Wohnbauland marktgerecht				
Garagengrundstück	0,3	114,67	1.546,00	53.182,40
Bodenwert Miteigentumsanteil Garagengrundstück rd.			53.000,00	

Zusammenstellung Bodenwerte	m ²	€/m ²	€
Wohnbaugrundstück			728.166,00
Miteigentumsanteil Garagengrundstück			<u>53.182,40</u>
			781.348,40
Bodenwert gesamt rd.			781.000,00

6 Sachwert

Entsprechend § 35 der ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und aus dem Bodenwert ermittelt.

6.1 Grundlagen

Normalherstellungskosten

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der in Anlage 4 der ImmoWertV veröffentlichten *Normalherstellungskosten*, Wertbasis 2010 (NHK 2010) ermittelt. Die bei den Normalherstellungskosten angegebenen Basispreise beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) und sind in Abhängigkeit der Gebäudeart und des Gebäudestandards angegeben. Die Kostenkennwerte enthalten die Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) der DIN 276-11:2006 sowie die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 gem. DIN 276).

Korrekturfaktoren

Die Normalherstellungskosten sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird über die Indexzahlen für Wohngebäude des Statistischen Bundesamts festgestellt.

Für die Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Regionalfaktor zu verwenden. Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keinen eigenen Regionalfaktor. In Anlehnung an das Vorgehen des Gutachterausschusses der angrenzenden Landeshauptstadt München wird jedoch aus Gründen der Modellkonformität der Baukosten-Regionalfaktor für den Landkreis Starnberg nach BKI (Baukosteninformationszentrum) verwendet.

Korrekturfaktoren und Indexwert

Baukostenregionalfaktor	1,274
Baupreisindex (Stand: IV/2024, Basis 2010)	1,792
Korrekturfaktor gesamt	2,283

Gebäudeart

Das zu bewertende Wohngebäude ist dem Gebäudetyp 2.11 - Doppel- und Reihenhendhaus - Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut - zuzuordnen. Für diesen Gebäudetyp sind, in Abhängigkeit des Gebäudestandards (Standardstufe), entsprechend den NHK 2010 folgende Kostenkennwerte in €/m² Bruttogrundfläche zugrunde zu legen:

Kostenkennwerte in €/m ² BGF	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 2.11	615	685	785	945	1.180

Gebäudestandard

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt nach sachverständiger Würdigung in Anlehnung an die Beschreibung des Gebäudestandards in Anlage 4 der ImmoWertV.

Standardmerkmale	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände	x	x			
Dächer		x			
Außentüren / Fenster		x			
Innenwände / -türen		x			
Decken / Treppen			x		
Fußböden		x	x		
Sanitäreinrichtungen			x		
Heizung		x	x		
Sonstige techn. Ausstattung		x			

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale wird der gewogene Kostenkennwert ermittelt. Der Anteil am Kostenkennwert eines Standardmerkmals ergibt sich hierbei durch Multiplikation des für das jeweilige Standardmerkmal maßgebenden Kostenkennwerts mit dem Wägungsanteil.

Standardmerkmale	Anteil	Anteil Kostenkennw. (€/m²)	Anteil Standardstufe
Außenwände	23%	149,50	0,35
Dächer	15%	102,75	0,30
Außentüren / Fenster	11%	75,35	0,22
Innenwände / -türen	11%	75,35	0,22
Decken / Treppen	11%	86,35	0,33
Fußböden	5%	36,75	0,13
Sanitäreinrichtungen	9%	70,65	0,27
Heizung	9%	66,15	0,23
Sonstige techn. Ausstattung	6%	41,10	0,12
Summe	100%	703,95	2,16
Standardstufe rd.			2,16
Kostenkennwert rd.		704,00	

(Anteil Kostenkennwert in €/m² BGF = Kostenkennwert in €/m² BGF x Anteil in %;

Anteil Standardstufe = Standardstufe x Anteil in %)

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Entsprechend Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie (SW-RL), die aus Gründen der Modellkonformität zugrunde gelegt wird, werden für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung zwischen 60 und 80 Jahren als Orientierungswerte genannt. Unter Berücksichtigung der Bauweise ist im vorliegenden Fall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angemessen.

Wertminderung

Alterswertminderung und wirtschaftliche Wertminderung werden entsprechend den Werten aus der Literatur angesetzt. Sie sind objektbezogen nach Erfahrungssätzen und soweit erforderlich, den tatsächlichen Gegebenheiten angeglichen.

Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend der ImmoWertV und dem Vorgehen bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren mit einem linearen Ansatz, der sich aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt.

Reparaturstau

Nach äußerem Augenschein ist das Gebäude in einem, dem Baualter entsprechenden, vernachlässigten Unterhaltungszustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen sowie Mängel und Schäden. Da das Gebäude nicht näher von außen und nicht von innen besichtigt werden konnte, wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Gebäude auch innen generell in einem dem Baualter entsprechenden, teilweise vernachlässigten Unterhaltungszustand befindet. Aufgrund des Baualters ist mit altersbedingten Abnutzungen sowie partiellen Mängel und Schäden zu rechnen. Insgesamt wird nach den Erfahrungssätzen des Sachverständigen, unter Berücksichtigung des Gebäudealters ein wertrelevanter Ansatz von 350,00 €/m² Wohnfläche angenommen. Der Ansatz beschränkt sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands. Modernisierungsmaßnahmen sind nicht berücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Gebäude nicht von innen besichtigt wurde und der in Ansatz gebrachte Reparaturstau nur eine Annahme darstellt. Die tatsächlich vorhandenen Mängel und Schäden und die hierfür erforderlichen Schadensbeseitigungskosten können von dieser Annahme gegebenenfalls erheblich abweichen.

Außenanlagen

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird entsprechend der breiten Anwendungspraxis durch einen pauschalen Zuschlag berücksichtigt. Dieser Zuschlag liegt bei Ein- und Zweifamilienhäusern in der Regel in einer Spanne von 4 % bis 8% des Gebäudesachwerts. Im vorliegenden Fall ist ein etwas unter dem Mittelwert liegender Ansatz in Höhe von 5 % angemessen.

6.2 Sachwertermittlung

Basisdaten	
Jahr der Bewertung	2023
Baujahr (BJ)	1974
Mehrung	0 Jahre
Fiktives Baujahr	1974
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	21 Jahre
Baualter (BA)	49 Jahre
Alterswertminderung linear	70,00 %
<i>Wohngebäude</i>	
Bruttogrundfläche (BGF)	321,60 m ²
Kostenkennwert gem. ges. Berechnung (KKW)	704,00 €/m ²
<i>Garagen</i>	
Bruttogrundfläche (BGF)	31,35 m ²
Kostenkennwert Standardstufe 3	245,00 €/m ²

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Karl-Stieler-Straße 2 a, 82131 Stockdorf

Seite 42

Ermittlung des Zeitwertes			€
Normalherstellungskosten	BGF	€/m ²	
Gebäude	321,60	704,00	226.406,40
Abschlag Dachgeschoss (einfach)	80,40	200,00	-16.080,00
besondere Bauteile (Lichtschächte, Balkon, etc.)		2,50%	5.660,16
Garagen	31,35	245,00	7.680,75
			<u>223.667,31</u>
Korrekturfaktoren		2,283	<u>510.632,47</u>
Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren			510.632,47
abzgl. Alterswertminderung (%)		-70,00%	-357.442,73
abzgl. wirtsch. Wertminderung (%)		0,00%	<u>0,00</u>
Zeitwert Gebäude			<u>153.189,74</u>
Zeitwert Gebäude rd.			<u>153.000,00</u>

Vorläufiger Sachwert			€
Zeitwert Wohngebäude und Garage			153.189,74
zzgl. Außenanlagen (%)		5,00%	<u>7.659,49</u>
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen rd.			160.849,23
Bodenwert Wohnbaugrundstück			728.166,00
Bodenwert Miteigentumsanteil Garagengrundstück			<u>53.182,40</u>
			942.197,63
Vorläufiger Sachwert Wohnbaugrundstück rd.			<u>942.000,00</u>

Der angegebene Reparaturstau wird bei der Ableitung des Verkehrswerts als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

7 Ertragswert

Entsprechend § 27 der ImmoWertV wird der Ertragswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge, des Bodenwerts, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

7.1 Grundlagen

Die nachfolgende Ertragswertermittlung dient der Kontrolle und Plausibilisierung des festgestellten Verkehrswerts und wird deshalb nur in verkürzter Form, ohne ausführliche Erläuterungen dargestellt.

Rohertrag

Nach Angabe beim Ortstermin wird das Objekt von der Eigentümerin und ihrer Tochter (Teilvermietung) bewohnt. Verbindliche Informationen über gegebenenfalls bestehende Mietverhältnisse liegen nicht vor. **Auftragsgemäß ist der Verkehrswert im mietfreien Zustand ohne Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen zu ermitteln.** Der Ertragswertermittlung werden marktübliche Mieterträge zugrunde gelegt.

Marktübliche Mieten für vergleichbare Objekte liegen gemäß Marktrecherche, abhängig vom Wohnwert und der Größe, in der folgend dargestellten Bandbreite:

14,00 €/m² - 16,00 €/m²

Der IVD Wohn- und Preisspiegel Bayern weist folgende Nettokaltmieten aus:

IVD Marktbericht Herbst 2023	einfach	mittel	gut
Doppelhaushälften Bestand, mit Garage			
Gauting	1.960,00	2.290,00	3.020,00
mittlere Wohnfläche	125,00	125,00	125,00
bezogen auf Wohnfläche (€/m ²)	15,68	18,32	24,16

Die angegebenen Werte des IVD, die sich auf Neuvermietungen beziehen, bestätigen, unter Berücksichtigung eines Abschlags für die Größe und die Lage,

die gemäß eigener Marktrecherche dargestellten Mietspannen. Unter Berücksichtigung der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts sind zum Stichtag folgende Mieten und Roherträge angemessen:

marktüblicher Rohertrag	m ²	€/m ²	€
Wohngebäude	165,00	15,00	2.475,00
KFZ Stellplätze	Stk.	€/Stk.	
PKW-Einzelgaragen	2,00	60,00	120,00
Rohertrag pro Monat			2.595,00
Rohertrag pro Jahr (RoE)			31.140,00

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Modellansätze gemäß Anlage 3 der ImmoWertV durchschnittlich angesetzt und liegen im Rahmen der üblichen Bandbreite.

Bewirtschaftungskosten			€
Verwaltungskosten	Stk.	€/Stk.	
Wohngebäude	1,00	337,25	337,25
PKW-Einzelgaragen	2,00	44,15	88,30
Instandhaltungskosten	m ²	€/m ²	
Wohngebäude	165,00	13,25	2.186,25
PKW-Einzelgaragen	2,00	99,59	199,18
Mietausfallrisiko	RoE	% v. RoE	
	31.140,00	2,00%	622,80
Bewirtschaftungskosten insgesamt			3.433,78
Bewirtschaftungskosten in % vom RoE			11,03%

Liegenschaftszinssatz

Für Objekte vorgegebener Art werden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München wird im Marktbericht 2022 für wiederverkaufte Reihen- und Doppelhäuser in München ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,3 % bei einer Spanne von 0,7% - 2,0% veröffentlicht.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat aktuelle, marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht. Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD- Bewertungssachverständigen. Für Wohnobjekte gibt der IVD folgende Spanne an:

nicht freist. EFH, DHH, RH 1,5% – 4,0%

Zur Festlegung des Liegenschaftszinssatzes innerhalb der ausgewiesenen Bandbreite sind weitere Faktoren zu berücksichtigen. Der Grundstücksmarkt akzeptiert bei guten Lagen und guter Marktlage, wegen des geringeren Risikos, eine geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals als bei Objekten mit höherem Risiko. Unter Berücksichtigung der zum Stichtag gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Eigenschaften und der Ausstattung des Objekts, des Objektzustands, der Objektlage und der Nutzung ist ein Liegenschaftszinssatz im mittleren Bereich der Münchner Spanne in Höhe von **1,5 %** angemessen.

7.2 Ertragswertermittlung

Basisdaten

Jahr der Bewertung	2023
Baujahr (BJ)	1974
Mehrung	0 Jahre
Fiktives Baujahr	1974

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Karl-Stieler-Straße 2 a, 82131 Stockdorf

Seite 46

Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	21 Jahre
Baualter (BA)	49 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	1,50 %
Rentenbarwertfaktor	17,90 RBF
Bodenwert Wohnbaugrundstück	728.166,00 €
Bodenwert ME Garagengrundstück	53.182,40 €

Ermittlung des Ertragswerts

Jahresrohertrag			31.140,00
abzgl. Bewirtschaftungskosten			<u>-3.433,78</u>
Reinertrag (RE)			27.706,22
abzgl. Bodenwertverzinsung (BW x LSZ)	BW	LSZ	
	781.348	1,50%	-11.720,23
Gebäudeertragsanteil (GEA)			15.985,99
	GEA	RBF	
Gebäudeertragswert (GEA x RBF)	15.985,99	17,90	286.149,22
zzgl. Bodenwert			728.166,00
Vorläufiger Ertragswert			1.014.315,22

Zusammenstellung des Ertragswerts

€

Vorläufiger Ertragswert		1.014.315,22
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>		<u>0,00</u>
marktangepasster vorläufiger Ertragswert		1.014.315,22
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>		
abzgl. Reparaturstau bez. Wohnfl.	165,00 m ²	
	350,00 €/m ²	<u>-57.750,00</u>
Ertragswert des Bewertungsobjekts		956.565,22
Ertragswert des Bewertungsobjekts rd.		957.000,00

8 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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. Der Verkehrswert ist nach ImmoWertV als der wahrscheinlichste Preis aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen.

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Eigennutzerinteresse im Vordergrund steht, am Sachwert. Für die Ableitung des Verkehrswerts aus dem auf Normalherstellungskosten basierenden Sachwert sind regelmäßig eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale erforderlich.

Die Verkehrswerte von Reihenhausgrundstücken liegen bei vergleichbaren Objekten und ähnlichem Preisniveau aufgrund der derzeitigen Lage auf dem lokalen Grundstücksmarkt in der Regel über dem ermittelten Sachwert.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht jedoch keine Marktanpassungsfaktoren. Der Gutachterausschuss der angrenzenden Landeshauptstadt München veröffentlicht im Marktbericht 2022 Marktanpassungsfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in Abhängigkeit preisrelevanter Merkmale wie Wohnlage, Baujahresgruppe, Wohnfläche, etc.. Unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts ergibt sich im Mittel folgender Marktanpassungsfaktor:

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2022

Wohnlage	gut	1,09
Baujahr	1970 - 1984	1,14
Wohnfläche	> 150 m ²	1,02
vorl. Sachwert	800.000 bis 1,0 Mio. €	1,26
Gebäudeart	REH	1,17
Grundstücksgröße	400 bis 500 m ²	1,07
Restnutzungsdauer	25 - 35 Jahre	1,07
Bodenwertanteil	> 80 %	1,06
Mittelwert Sachwertfaktoren		1,11
Mittelwert Standardabweichung		0,19
Sachwertfaktor Spanne Standardabweichung	von	0,92
	bis	1,30

Aufgrund starker Streuungen (siehe Standardabweichung) können die dargestellten Mittelwerte nur als grobe Anhaltswerte dienen und können nicht direkt auf den Landkreis Starnberg übertragen werden. Im vorliegenden Fall wirken sich u.a. die immissionsbelastete Lage, das Baualter, der Bauzustand und die schlechte energetische Qualität, speziell nach der vor dem Stichtag erfolgten Trendwende am Immobilienmarkt ungünstig auf die Vermarktungschancen des Objekts aus. Nach sachverständiger Einschätzung erscheint im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der objektspezifischen Faktoren, ein etwas unter dem Mittelwert der Spanne liegender Markt Anpassungsfaktor in Höhe von 1,08 (Zuschlag 8 %) als marktgerecht. Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ist der bereits erläuterte Reparaturstau in Abzug zu bringen.

Ableitung des Verkehrswerts		€
Vorläufiger Sachwert		942.197,63
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>		
Markt Anpassung	8,00%	75.375,81
marktangepasster vorläufiger Sachwert		1.017.573,44

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

abzgl. Reparaturstau bez. Wohnfl.	165,00 m ²	
	350,00 €/m ²	-57.750,00
Verkehrswert		959.823,44
Verkehrswert rd.		960.000,00

Rückrechnung

Wert pro m ² Wohnfläche einschl. DG	960.000	165,00	5.818,18
--	---------	--------	----------

Abweichung Verkehrswert / Ertragswert	%	€
Verkehrswert	100,00	960.000,00
Ertragswert	99,69	957.000,00

Der auf Basis marktüblicher Mieten und Liegenschaftszinssätze ermittelte Ertragswert weist bezogen auf den Verkehrswert eine Wertabweichung von < 1 % auf. Der Ertragswert bestätigt somit den Verkehrswert.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des mit einem Reihenendhaus bebauten Grundstücks, Flst. 1626/8, Karl-Stieler-Straße 2a, 82131 Stockdorf sowie des 1/3 Miteigentumsanteils am mit drei PKW-Garagen bebauten Garagengrundstück, Flst. 1626/2, jeweils Gemarkung Gauting, Amtsgericht Starnberg **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 19.12.2023 – im miet- und lastenfreien Zustand-** .auf gerundet

960.000,- €

(i.W. neunhundertsechzigtausend Euro)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kennzahlen		€
Basis: Verkehrswert	100,0%	960.000,00
Ertragswert	99,7%	957.000,00
Rohertrag/Jahr	3,2%	31.140,00
Bodenwert	81,4%	781.000,00
Vielfaches des Rohertrags		30,83
Verkehrswert / m ² Wohnfläche einschl. DG	165,00	5.818,18

Plausibilisierung

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden auf Antrag aus der Kaufpreissammlung folgende Verkäufe von Reihenendhäusern (Nr. 3) und Doppelhaushälften (Nrn. 1, 2, 4) aus dem Jahr 2023 mitgeteilt:

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen								
Nr.	Datum	Wohnfl.	Grundst.	Lage	Preis €	Korr.	Entw.	Preis (mod.)
1	Dez. 23	147	440	+	980.000	0,90	1,00	882.000
2	Sep. 23	145	621	+	960.000	0,90	0,98	846.720
3	Apr. 23	145	408	+	1.050.000	0,95	0,95	947.625
4	Jan. 23	130	627	+	1.160.000	0,90	0,93	970.920

Lagekriterien - bezogen auf das zu bewertende Objekt:

- schlechter, 0 vergleichbar, + besser

Die Lagen sind bekannt dürfen jedoch infolge Datenschutz nicht vorgetragen werden.

Mittelwert der Vergleichswerte	911.816
Standardabweichung	57.452
Standardabweichung / Mittelwert	6,30%
Mittelwert Wohnfläche m ²	141,75
Preis / m ² Wohnfläche	6.432,57

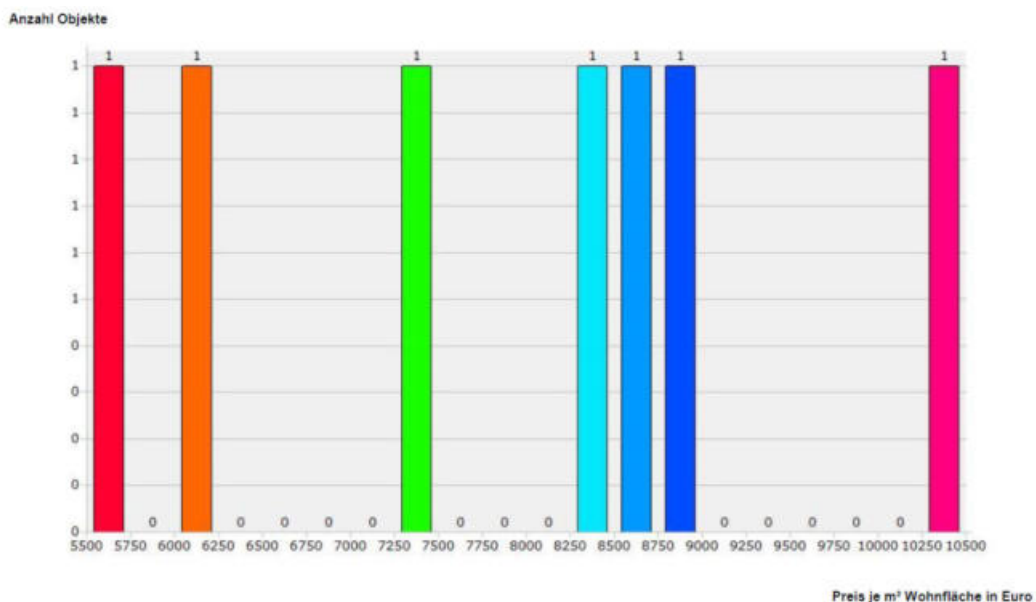
Die Objekte befinden sich im Bereich der Gemeinde Gauting. Abweichende Lagequalitäten werden durch Korrekturfaktoren angepasst. Die Vergleichsobjekte befinden sich generell in besseren und ruhigeren Wohnlagen und sind

nicht, wie das Bewertungsobjekt, an größeren Straßen gelegen. Für die Anpassung an die Lage des zu bewertenden Objekts sind Abschläge in Höhe von 5 % bzw. 10 % angemessen.

Die Gebäude sind aus vergleichbaren Baujahren (1963 - 1972). Genauere Informationen über die Ausstattung und den Bauzustand liegen nicht vor. Bei der Anpassung der Vergleichsverkäufe an die Wertentwicklung wird entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung davon ausgegangen, dass die Preise um 8% / Jahr gefallen sind.

Unter Berücksichtigung eines Zuschlags für die größere Wohnfläche des zu bewertenden Objekts bestätigen die angepassten Vergleichsverkäufe, die in einer Spanne von ca. 846.720 € bis 970.920 € liegen, den festgesetzten Verkehrswert.

Eine Abfrage der IMV-Datenbank (IMV Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH), in der Anzeigen von Print- und Onlinemedien ausgewertet werden, liefert für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften – Bestandsobjekte, Baujahr vor 1995 im Bereich von Stockdorf und der unmittelbar angrenzenden Gemeinde Krailing für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis zum Stichtag folgende Ergebnisse (Angebotspreise in € / m² Wohnfläche):



Die Angebotspreise, bezogen auf die Wohnfläche, liegen im Mittel bei rd. 7.917 €/m² (Spanne 5.575 €/m² bis 10.283 €/m², Kaufpreise rd. 669.000,- € bis 1.420.000 €). Die Marktdaten bestätigen den festgesetzten Verkehrswert, der bezogen auf die Wohnfläche einen Wert von rd. 5.818 €/m² ergibt und somit u.a. aufgrund der immissionsbelasteten Lage und des schlechten Bauzustands im unteren Bereich der Spanne liegt.

9 Einzelwerte

Zusammenstellung Verkehrswerte	€
<i>Reihenendhaus</i>	
Wohnbaugrundstück Flst. 1626/8	900.000,00
<i>Miteigentum Garagengrundstück (Benutzungsrecht an 2 PKW-Garagen)</i>	
1/3 ME an Garagengrundstück Flst. 1626/2	60.000,00
Verkehrswert gesamt	960.000,00

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis ausgearbeitet.

Hohenbrunn, den 15.04.2024

Dr. Bernhard Thomée

Anlagen

Berechnungen

Wohngebäude

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m ²
Keller	12,00	6,70	1,00	80,40
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				80,40

Erdgeschoss	12,00	6,70	1,00	80,40
Obergeschoss				80,40
Dachgeschoss				80,40
				241,20

Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				241,20
---	--	--	--	---------------

Garage 1 ca.	5,50	2,85	1,00	15,68
Garage 2 ca.	5,50	2,85	1,00	15,68
Bruttogrundfläche Garagen				31,35

Zusammenstellung der Wohnfläche	m ²
--	----------------

Erdgeschoss:

Windfang	2,50
WC	1,60
Diele	6,45
Küche	10,34
Essplatz	13,78
Wohnzimmer	30,80

Obergeschoss:

Flur	5,92
Bad	8,81
Abstellkammer	1,82
Eltern	21,35

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Karl-Stieler-Straße 2 a, 82131 Stockdorf

Seite 54

Kind 1				11,13
Kind 2				14,58
				<u>129,08</u>
Putzabzug 3%				-3,87
				<u>125,21</u>
Terrasse überdeckt zu 50%	6,02	0,50		3,01
Balkon zu 50%	6,02	0,50		3,01
Wohnfläche EG/OG				131,23
Wohnfläche EG/OG rd.				131,00

(Grundlage: Flächenangaben Eingabeplan)

ggf. Wohn-/Nutzfläche Dachgeschoss überschlägig

	6,80	6,22	1,00	42,30
abzgl. Treppe	1,40	2,89	-1,00	<u>-4,05</u>
				38,25
abzgl. Putz/Wände			-10%	<u>-3,83</u>
				<u>34,43</u>
überschlägige Wohn-/ Nutzfläche Dachgeschoss rd.				34,00

(Grundlage: überschlägige Berechnung Eingabeplan)

Nutzfläche Keller

Flur ca.				4,62
Heizraum				10,34
Waschraum				10,60
Hobbyraum				29,70
				<u>55,26</u>
Putzabzug 3%				-1,66
				<u>53,61</u>
Nutzfläche Keller rd.				54,00

(Grundlage: Flächenangaben Eingabeplan)

Lageplan (unmaßstäblich)

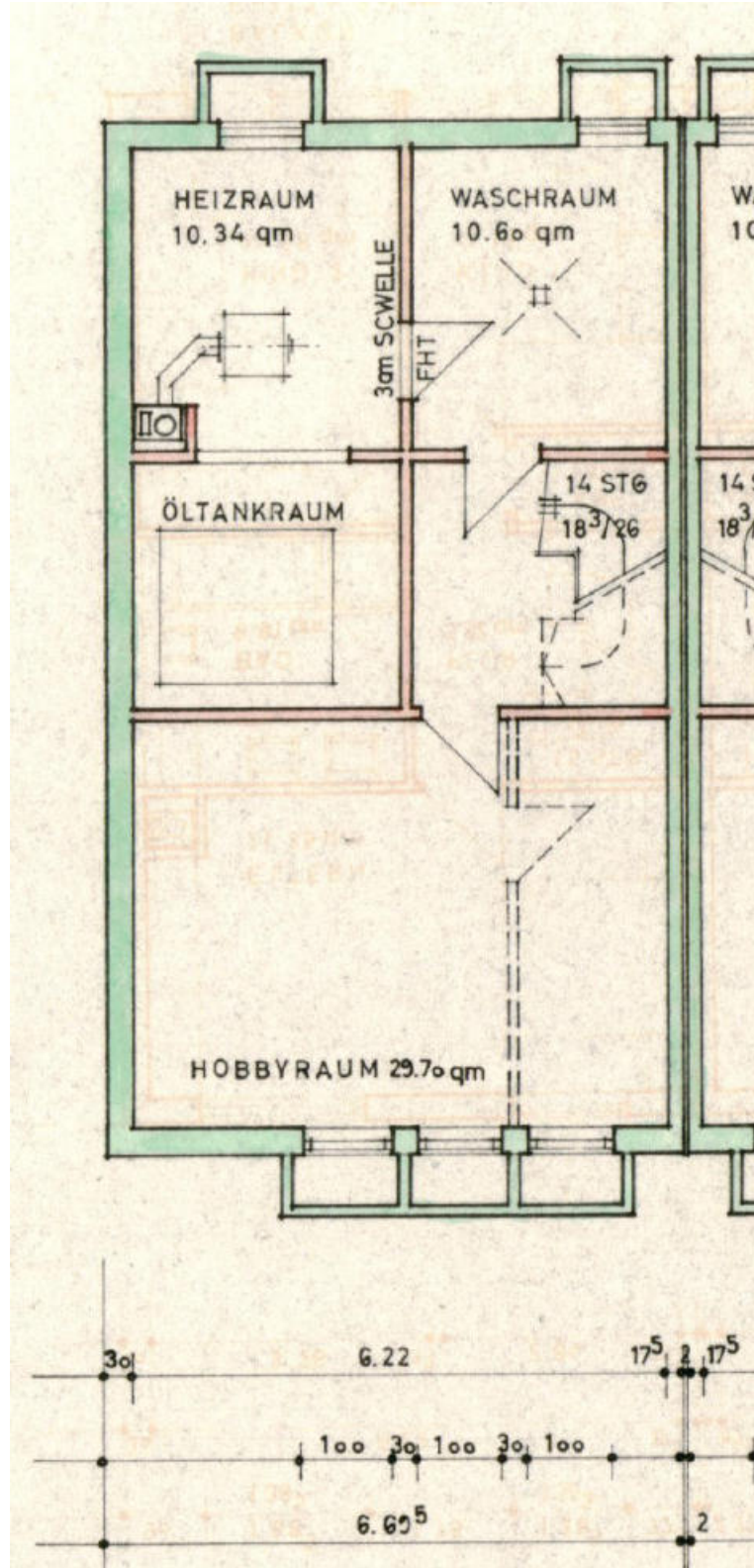


BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Grundrisse / Schnitte (unmaßstäblich)



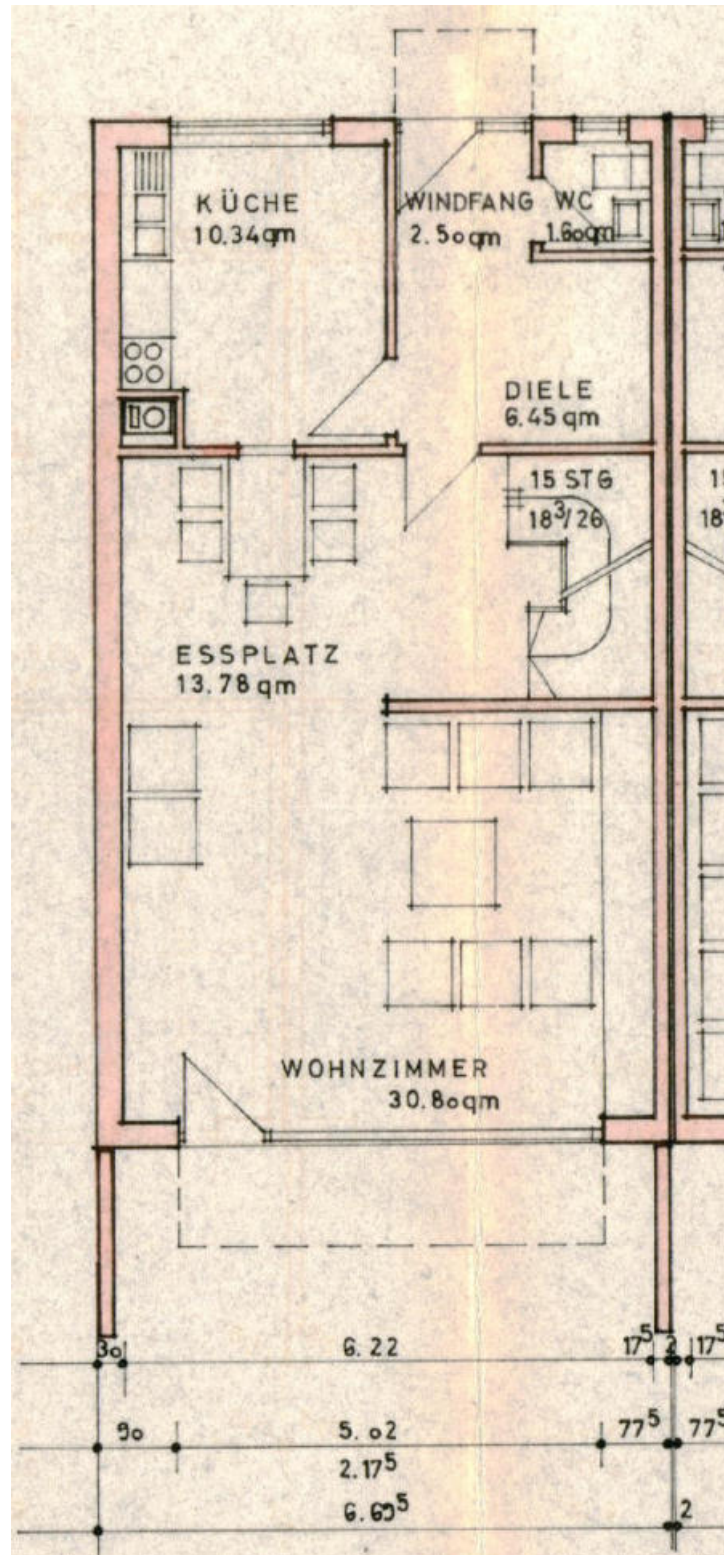
Grundriss Keller (Ausschnitt Eingabeplan)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Karl-Stieler-Straße 2 a, 82131 Stockdorf

Seite 57



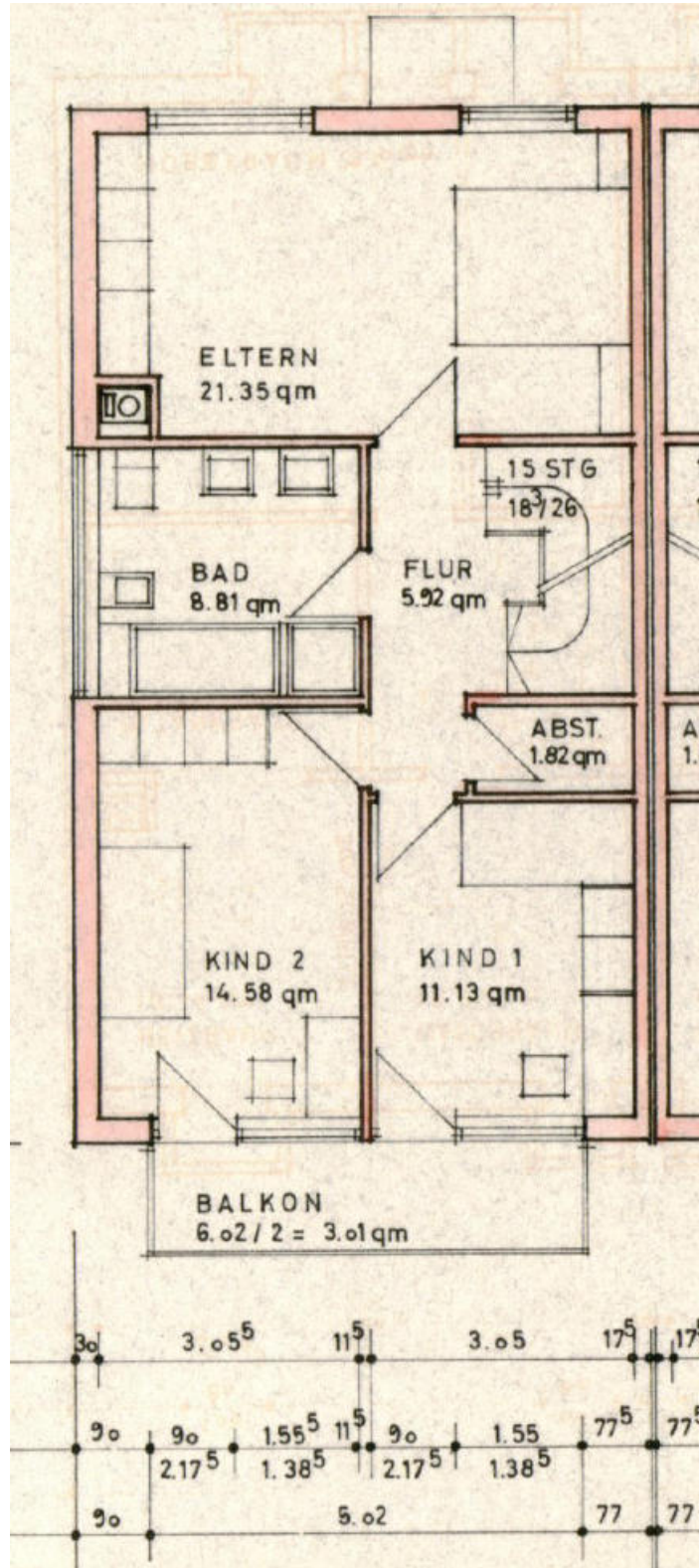
Grundriss Erdgeschoss (Ausschnitt Eingabeplan)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Karl-Stieler-Straße 2 a, 82131 Stockdorf

Seite 58



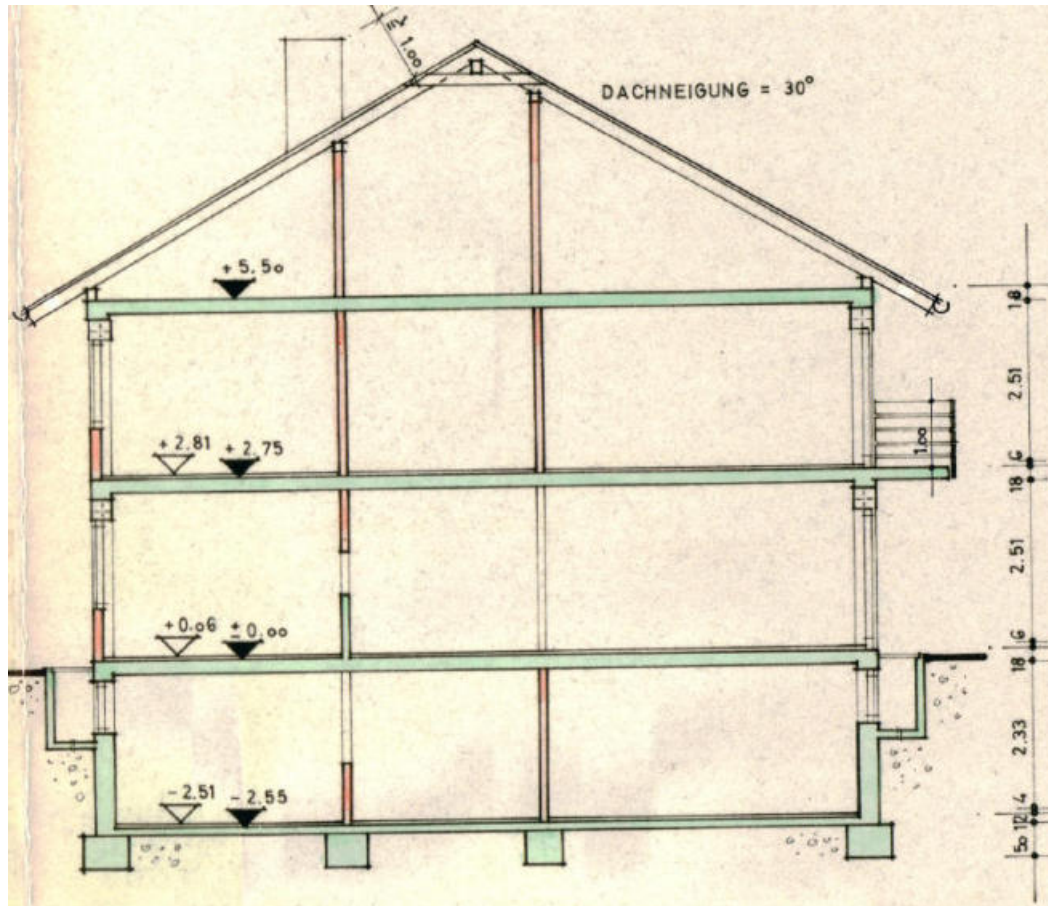
Grundriss Obergeschoss (Ausschnitt Eingabeplan)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Karl-Stieler-Straße 2 a, 82131 Stockdorf

Seite 59



Schnitt Wohngebäude (Ausschnitt Eingabeplan)