



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
Az: 1 K 43/24

WERTGUTACHTEN

Nr. J 5086/25

- Objekt:** ½ - Anteil an dem Erbbaurecht an Wohnbaugrundstück Flst. 1734/19, Gemarkung Gauting, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (Haushälfte) Nr. 1
Maria-Eich-Straße 11a
82131 Gauting
- Auftrag:** Ermittlung des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB
- Wertermittlungstichtag:** 08.07.2025
- Datum:** 31.10.2025

Verkehrswert: (im miet- und lastenfreien Zustand, erbbauzinsfrei)	€ 387.000,-
---	--------------------

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.

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 Maria-Eich-Straße 11a, 82131 Gauting

Seite 1

½ - Anteil an dem Erbbaurecht an Wohnbaugrundstück Flst. 1734/19, Gemarkung Gauting, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (Haushälfte) Nr. 1 Maria-Eich-Straße 11a, 82131 Gauting



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Grundstück	7
3	Beschreibung der baulichen Anlagen	21
4	Bewertungsgrundlagen.....	33
5	Bodenwert	38
6	Sachwert.....	43
7	Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts.....	49
8	Verkehrswert	51

Anlagen:

- Berechnungen
- Lageplan
- Grundrisse / Schnitt

Dieses Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen gefertigt
und enthält 56 Seiten und 10 Anlagenseiten

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

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

gemäß Beschluss vom: 16.01.2025

Geschäftszeichen: 1 K 43/24

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB des ½ -Anteils an dem Erbbaurecht an Grundstück, **Flst. 1734/19**, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (Haushälfte) Nr. 1, Gemarkung Gauting, Amtsgericht Starnberg,

Maria-Eich-Straße 11a
82131 Gauting

**im miet-, lasten- und erbbauzinsfreien Zustand
zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 08.07.2025**

1.3 Zweck der Begutachtung

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

1.4 Objekt

Zu bewerten ist der ½ - Anteil an dem Erbbaurecht an einem innerörtlichen Wohnbaugrundstück mit einer Größe von 540 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1. Bei der Wohnung Nr. 1 handelt es sich um eine voll unterkellerte Haushälfte vom Charakter eines Reihenendhauses mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem nicht ausgebauten

Dachgeschoss. Das Gebäude verfügt über eine Wohnfläche von ca. 99 m². Die zu bewertende Haushälfte Nr. 1 bildet mit der angrenzenden Haushälfte Nr. 2 eine Wohnungseigentümergeinschaft (Wohnungserbbaurecht, WEG). Im Nordwesten ist ein Carport an das Gebäude angebaut. Aufgrund fehlender Regelungen in der Teilungserklärung ist der Carport jedoch auf der gemeinschaftlichen Grundstücksfläche errichtet und wird im Rahmen der Wertermittlung dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet (siehe Abschnitt 2.6).

Das Erbbaurecht ist für die Dauer von 99 Jahren ab dem 01.03.1957 und somit bis zum 28.02.2056 eingetragen.

1.5 Besichtigungstag

Die Ortsbesichtigung fand am 08.07.2025 statt. Folgende Personen haben an der Ortsbesichtigung teilgenommen:

- Frau A. (Antragsstellerin)
- Frau H. (Antragsgegnerin)
- Herr Dr. Thomée, Sachverständigenbüro Bader & Thomée

Das Anwesen konnte ungehindert von außen und innen besichtigt werden.

1.6 Unterlagen und Auskünfte

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

- Amtlicher Lageplan
- Grundbuchauszug vom 07.02.2025
- Erbbaurechtsvertrag URNr. 450, Notar Dr. O. Thom vom 06.03.1957
- Nachtrag zum Erbbaurechtsvertrag URNr. 2852, Notar Dr. H. Thallmair vom 15.12.1958
- Kaufvertrag URNr. 2834, Notar Dr. H. Thallmair vom 17.12.1962
- Überlassung und Begründung von Wohnungserbbaurecht, URNr. 3033, Notar Dr. H. Thallmair vom 19.10.1971

- Schuldurkunde URNr. 4071, Notar Dr. H. Gäbhard vom 12.12.1972
- Auszüge Aufteilungsplan mit Grundrissen, Ansichten und Schnitt vom 02.10.1971
- Eingabeplan Anbau Wohnhaus mit Grundrissen, Ansichten und Schnitt vom 08.08.1970
- Eingabeplan Anbau Carport mit Grundrissen, Ansichten und Schnitt vom 27.03.1986
- Unterlagen Bauakte Gemeinde Gauting (Baubeschreibung, Flächenberechnung)
- Auskünfte des Grundstückseigentümers zum Erbbaurecht
- Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert), Immobilienfachwirt (IHK) T. M. vom 26.06.2023
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses
- Auskünfte 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)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- 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	Flst.	Größe
Starnberg	Gauting	146	5273	1734/19	540 m ²

½ - Anteil an dem Erbbaurecht, das im Grundbuch von Gauting Bd. 89 Bl. 3562 als Belastung des im Bestandsverzeichnis unter Nr. 490 verzeichneten Grundstücks

Flst. 1734/19, Stockdorf, Maria-Eich-Straße 11, 11A, Gebäude- und Freifläche

in Abteilung II Nr. 70 für die Dauer von 99 Jahren ab 1. März 1957 eingetragen ist.

Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung des Erbbaurechts und zu dessen Belastung mit Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden oder Reallasten der Zustimmung des Grundstückseigentümers.

Mit dem Anteil am Erbbaurecht ist das Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. I bezeichnet verbunden.

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Abteilung II

lfd. Nr. 1: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer der Fl.Nr. 1734/19;

lfd. Nr. 2: Erbbauzins von jährlich dreiundvierzig Deutsche Mark für den jeweiligen Eigentümer der Fl.Nr. 1734/19;

- lfd. Nr. 3: Bedingtes und befristetes Wohnungsbesetzungsrecht für die Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen);
- lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Weilheim, AZ: 1 K 43/24);

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

Stellungnahme zu den Eintragungen:

Die Belastung lfd. Nr. 1 sichert das Vorkaufsrecht des Eigentümers des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks. Der Verkehrswert des Objekts wird hierdurch nicht beeinflusst, da der Vorkaufsberechtigte das Objekt zu denselben marktüblichen Bedingungen erwirbt, die der Verkäufer mit einem Dritten in einem Kaufvertrag vereinbart hat.

Die Belastung lfd. Nr. 2 ergibt sich aus dem Erbbaurecht und dient der Sicherung des Erbbauzinses. **Auftragsgemäß wird der Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts ermittelt.** Nachrichtlich wird auch der Verkehrswert unter Berücksichtigung des Erbbauzinses in Abschnitt 8 ausgewiesen.

Die Belastung lfd. Nr. 3 sichert ein bedingtes und befristetes Wohnungsbesetzungsrecht für die Bundesrepublik Deutschland, das im Rahmen einer Darlehensgewährung (Grundbuch Abt. III, lfd. Nr. 2) vereinbart wurde. Bis zum Erlöschen der durch die Hypothek gesicherten Forderung, mindesten aber bis zum 31.12.1992 dürfte das Pfandobjekt nur an solche Personen zum Gebrauch überlassen werden, die die Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen) benennt. Ohne weitere Prüfung wird unterstellt, dass die Belastung aufgrund der abgelaufenen Frist und einem Erlöschen der Forderung keinen Einfluss auf den Verkehrswert hat.

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

Makrolage

Die Gemeinde Gauting mit 21.860 Einwohnern (Stand 12.2024) liegt im oberbayerischen Landkreis Starnberg, ca. 16 km südwestlich des Stadtzentrums von München und ca. 8 km nördlich von Starnberg im Würmtal (Entfernungsangaben Luftlinie).

Stockdorf ist mit etwas über 4.000 Einwohnern der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde Gauting 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 Krailling und bildet den Abschluss der durchgehend bebauten Fläche, die sich von Pasing über Gräfelfing und Planegg von München aus der Staatsstraße 2063 entlang ins Würmtal zieht.

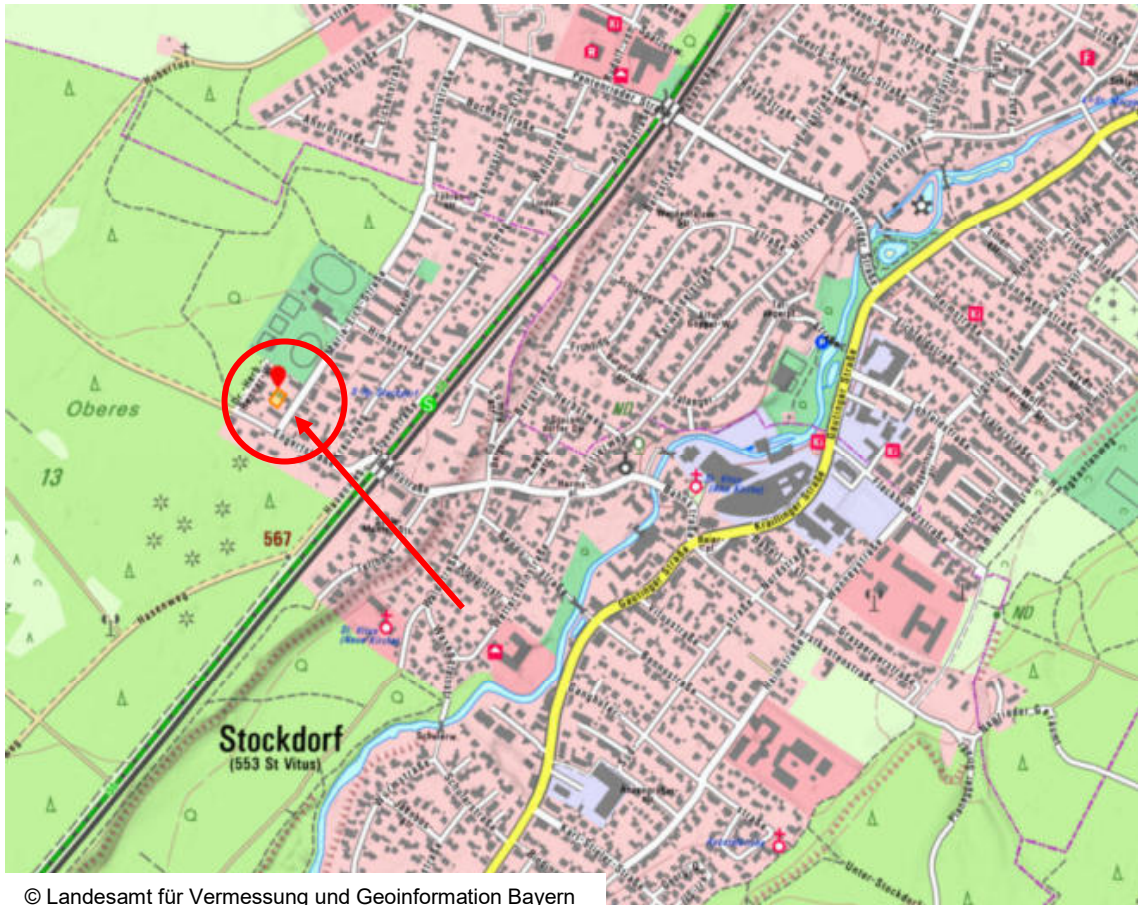
Die Infrastruktur der Gemeinde Gauting ist gut entwickelt und weist unter anderem Kindergärten und Kinderrippen, Horte, Grundschulen, eine Realschule und ein Gymnasium, sowie eine Mittelschule und Kurse für Erwachsenenbildung auf. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen und

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.



Mikrolage

Das Grundstück befindet sich im westlichen Randbereich von Stockdorf innerhalb eines Wohngebiets, ca. 250 m westlich des S-Bahnhofs Stockdorf und ca. 650 m nordwestlich der Würm. Das Gebiet wird großräumig eingegrenzt durch die Bahnstrecke München - Starnberg im Südosten, forstwirtschaftliche Flächen im Südwesten und Nordwesten sowie die Pentenrieder Straße im Nordosten. Die Maria-Eich-Straße verläuft von der Engertstraße aus in nordöstlicher Richtung bis zur Pentenrieder Straße. Sie ist als Sammel- Erschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen einzustufen. Lärmimmissionen durch die in einer Entfernung von ca. 200 m verlaufende Bahnlinie München – Starnberg sind witterungsabhängig gegeben.



Umgebungsbebauung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet mit Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern sowie kleineren und mittleren Mehrfamilienhäusern unterschiedlichen Baualters. Die Umgebungsbebauung ist aufgelockert und durchgrünt. In einer Entfernung von ca. 30 m nordöstlich des Objekts befindet sich die Vereinsanlage des TSV Stockdorf mit Tennisplätzen und einem Fußballplatz. Hierdurch ist zeitweise mit Lärmimmissionen zu rechnen.

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. 250 m (Luftlinie).

Individualverkehr

Stockdorf ist über die Gautinger Straße (St 2063) und weitere Ortsverbindungs- und Hauptstraßen gut an die umliegenden Gemeinden und München angeschlossen. Die Autobahnauffahrt Germering Süd 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. Das Objekt befindet sich im westlichen Ortsrandbereich in generell durchschnittlich guter, jedoch etwas abseitiger Wohnlage von Stockdorf. Die Nähe zum Sportplatz mindert etwas den Wohnwert. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindung sind gut. Verkehrsbedingte Lärmimmissionen durch die Bahnstrecke sowie Lärmimmissionen durch den nahegelegenen Sportplatz sind witterungsabhängig gegeben.



Maria-Eich-Straße - Blickrichtung Nordost



Stichstraße - Blickrichtung Nordwest

2.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Nordosten über eine von der Maria-Eich-Straße abgehende Stichstraße erschlossen. Die Maria-Eich-Straße ist endausgebaut, befestigt, asphaltiert und beleuchtet. Gehwege sind angelegt. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom und Telekom sind vorhanden.

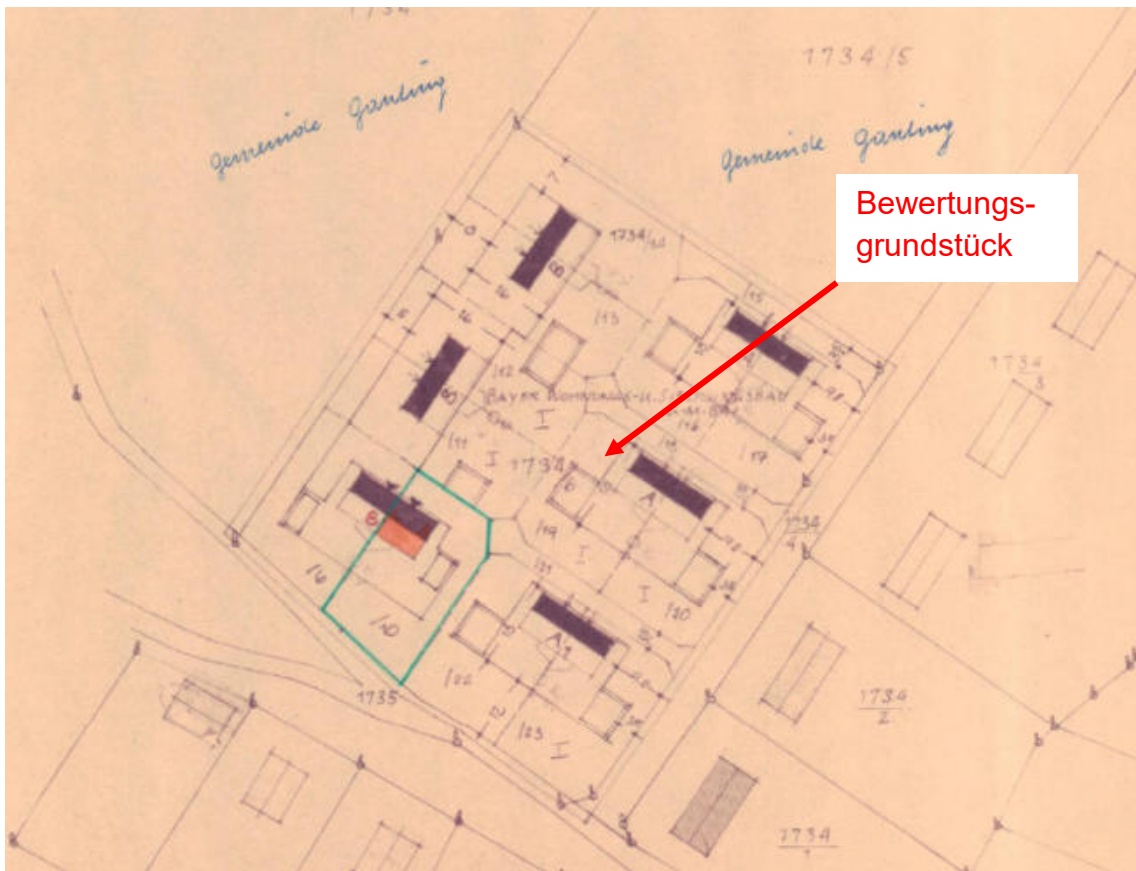
Soweit im Gutachten nichts anderes vorgetragen ist, wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die

möglicherweise wertbeeinflussend sein können, zum Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind.

2.5 Baurecht

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

Es handelt sich um ein innerörtliches Grundstück, das im Flächennutzungsplan der Gemeinde als reines Wohngebiet (WR) dargestellt ist. Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 „Stockdorf Teilbebauungsplan- und Baulinienplan für das Grundstück Plan Nr. 1734/6“ aus dem Jahr 1957 und der Änderung aus dem Jahr 1960. Die ergänzenden, nicht im einfachen Bebauungsplan geregelten Festsetzungen zur Bebaubarkeit des Grundstücks ergeben sich nach § 34 BauGB und richten sich nach der vorhandenen Umgebungsbebauung.



Ausschnitt Bebauungsplan

Das Gesamtgrundstück ist mit einem kommunal bebauten Wohngebäude mit zwei Haushälften bebaut und mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,50 ausgenutzt. Eine nennenswerte weitere bauliche Nutzung des Grundstücks ist bei Erhalt des Gebäudebestands nicht möglich.

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen und Auskünfte wird somit ohne 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 WGFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ 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

Gemäß Auskunft beim Ortstermin ist das Anwesen zum Stichtag nicht vermietet und wird seit Juli 2022 nicht mehr bewohnt.

Auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung im **mietfreien Zustand** ohne Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen.

Eigentümergeinschaft

Die zu bewertende Haushälfte Nr. 1 bildet mit der angrenzenden Haushälfte Nr. 2 eine Wohnungseigentümergeinschaft (Wohnungserbbaurecht, WEG). Entsprechend den Regelungen der Teilungserklärung URNr. 3033, Notar Dr. H. Thallmair vom 19.10.1971 wurden u.a. folgende Regelungen getroffen:

. V.

Die Vertragsteile vereinbaren, daß abweichend von den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes die Kosten der späteren Unterhaltung und Instandsetzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile der Doppelwohnhaushälften der jeweilige Eigentümer der in der Doppelwohnhaushälfte befindlichen Wohnung allein zu tragen hat.

Die Eintragung dieser Vereinbarung als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch wird bewilligt und beantragt.

Im Übrigen gelten für das Rechtsverhältnis der Wohnungserbbauberechtigten untereinander die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

Die Regelungen in der Teilungserklärung, mit der damals innerhalb der Familie getroffenen Aufteilung, sind generell als knapp, aber für vergleichbare Anwesen nicht unüblich zu beurteilen. In Bezug auf den Unterhalt und die Instandsetzung werden die Eigentümer der jeweiligen Sondereigentumseinheit so gestellt, wie wenn sich die Gebäude auf real geteilten Grundstücken befinden würden. Gemäß Auskunft beim Ortstermin ist kein externer Hausverwalter bestellt und es wurde keine Instandhaltungsrücklage gebildet.

In der Teilungserklärung finden sich keine Regelungen zur Nutzung der außerhalb der Sondereigentumseinheiten gelegenen Grundstücksflächen insbesondere der Gartenflächen. Üblicherweise findet hier eine Zuordnung von z.B. Terrassen-, Garten- und Stellplatzflächen über Sondernutzungsrechte zur ausschließlichen Nutzung für einzelne Einheiten statt. Im vorliegenden Fall sind somit alle Terrassen-, Garten-, Wege- und Stellplatzflächen gemeinschaftliches

Eigentum, das von allen Eigentümern gemeinsam genutzt werden kann. Die derzeit vor Ort gegebene Aufteilung der Gartenflächen und die Nutzung des Carports durch die Eigentümer der zu bewertenden Einheit sind somit rechtlich nicht gesichert. Für die Bildung von Sondernutzungsrechten ist eine Änderung der Teilungserklärung und die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich.

Im Rahmen der Wertermittlung wird der derzeit rechtlich sichergestellte Zustand ohne Sondernutzungsrechte unterstellt. Des Weiteren wird unterstellt, dass es sich bei dem Carport um gemeinschaftliches Eigentum handelt.

Erbbauerecht

Die vertraglichen Inhalte des Erbbauerechts sind in dem Erbbauerechtsvertrag URNr. 450, Notar Dr. O. Thom vom 06.03.1957 und dem Nachtrag zum Erbbauerechtsvertrag URNr. 2852, Notar Dr. H. Thallmair vom 15.12.1958 geregelt. Unter anderem sind folgende Vereinbarungen - ohne Anspruch auf Vollständigkeit - getroffen:

- Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Grundstück zwölf Siedlungsgebäude (sechs Doppelwohnhäuser) innerhalb einer Frist von fünf Jahren, gerechnet vom heutigen Tag an, unverzüglich auf eigene Kosten zu errichten. Er hat die Gebäude nebst Zubehör dauernd in gutem Zustand zu erhalten. Auch Hofraum, Lagerplatz und Garten hat er sachgemäß und sorgfältig anzulegen und zu unterhalten. Die zu diesem Zweck erforderlichen Ausbesserungen und Erneuerungen sind jeweils unverzüglich vorzunehmen.

(Anmerkung: Die Regelung betrifft das gesamte Grundstücksareal vor der nachträglichen Teilung)

Der Grundstückseigentümer ist zu jeder angemessenen Tageszeit berechtigt, das Grundstück und die Gebäude zu besichtigen oder durch Beauftragte oder Bevollmächtigte besichtigen zu lassen.

- Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die sämtlichen auf dem Grundstück errichteten und noch zu erstellenden Gebäude zu ihrem vollen Wert gegen Brandschaden versichern zu lassen. Die Versicherung ist während der ganzen Dauer des Erbbauerechts aufrecht zu erhalten. Nachweis hierüber ist dem Grundstückseigentümer jeweils auf Ver-

langen vorzulegen. Kommt der Erbbauberechtigte den vorstehenden Verpflichtungen nicht nach, so kann der Grundstückseigentümer auf Kosten des Erbbauberechtigten für die Versicherung sorgen. Werden die Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind sie sofort wieder herzustellen. Entspricht der Erbbauberechtigte dieser Verpflichtung, trotz schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht oder nur ungenügend, so kann der Grundstückseigentümer die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen lassen.

- Das Erbbaurecht endet nach 99 Jahren vom 1. März 1957 angerechnet, sohin am 28. Februar 2056.
- Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers
 - a) zur wesentlichen Veränderung und zum ganzen oder teilweisen Abbruch der Gebäude
 - b) zur Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden oder Reallasten, sowie zur Änderung des Inhalts eines der bezeichneten Rechte, wenn diese Änderung eine Belastung des Erbbaurechts enthält
 - c) zur Errichtung und Ausübung eines Gewerbebetriebes irgendwelcher Art
 - d) zur Veräußerung des Erbbaurechts; hier gilt die Übergabe an ein Familienmitglied nicht als Veräußerung
- Der jeweilige Grundstückseigentümer ist berechtigt, die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder auf von ihm zu bezeichnende Dritte zu verlangen - Heimfallanspruch -, wenn der Erbbauberechtigte oder einer seiner Rechtsnachfolger
 - a) gegen Bestimmungen nach Ziffer AI und AII des Erbbaurechtsvertrags verstößt, oder
 - b) mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von zwei Jahresbeträgen im Rückstand ist, oder
 - c) in Konkurs gerät oder wenn die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung des Erbbaurechts eingeleitet wird.

Macht der Grundstückseigentümer von dem Heimfallanspruch Gebrauch, so hat er dem Erbbauberechtigten eine angemessene Vergütung und zwar mindestens in Höhe von zwei Dritteln des gemeinen Wertes des Erbbaurechts zur Zeit des Heimfalls sofort bei Übertragung des Erbbaurechts bar und kostenfrei zu bezahlen. Auf dem Erbbaurecht lastende Verbindlichkeiten sind auf die Entschädigung anzurechnen.

- Der Erbbauberechtigte hat das Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf
- Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Inhaber des Erbbaurechts an dem Grundstück samt Zubehör, der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks an dem Erbbaurecht samt Zubehör das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle gemäß § 1094 BGB ein. Für die Vorkaufsrechte gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
- Mehrere Verpflichtete haften als Gesamtschuldner.
- Im Übrigen gelten für das Vertragsverhältnis die Bestimmungen der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 samt Ausführungsbestimmungen und Änderungen.
- Vereinbarung über die Höhe des Erbbauzinses und Vereinbarung einer nachträglichen jährlichen Zahlung.

Eine Regelung für die Entschädigung der baulichen Anlagen bei Zeitablauf des Erbbaurechts wurde nicht getroffen. Diese richtet sich demnach nach den gesetzlichen Grundlagen.

Eine Anpassungsklausel für den Erbbauzins wurde nicht vereinbart. Entsprechend der Rechtsprechung (BGH-Urteil VZR 195/84 vom 21.02.1986) kann eine Anpassung des Erbbauzinses bei Erbbaurechtsverträgen ohne Anpassungsklausel nur auf Grundlage des Wegfalls der Geschäftsgrundlage erfolgen. Dies ist demnach bei einem Kaufkraftschwund von mehr als 60% bzw. einer Steigerung der Lebenshaltungskosten von mehr als 150% der Fall. Im Rahmen der im Jahr 1971 erfolgten Aufteilung wurde in Abteilung II des Grundbuchs der

zu bewertenden Einheit mit einem $\frac{1}{2}$ Anteil an dem Erbbaurecht ein jährlicher Erbbauzins in Höhe von 43,00 DM eingetragen.

Trotz der fehlenden Anpassungsklausel erfolgten nach Auskunft des Grundstückseigentümers in der Vergangenheit mehrfach Anpassungen des Erbbauzinses. Die letzte Anpassung erfolgte angabegemäß im Jahr 2014. **Der jährliche Erbbauzins beträgt seitdem 86,40 €.** Auf welcher rechtlichen Grundlage die bisherigen Anpassungen erfolgten, konnte nicht mitgeteilt werden. Nach Auskunft des Grundstückseigentümers sind generell in der Zukunft weitere Anpassungen vorgesehen. Eine rechtliche Beurteilung der Grundlagen für weitere Anpassungsmöglichkeiten ist dem Sachverständigen nicht möglich. Im Rahmen der Wertermittlung wird der derzeit zu entrichtende Erbbauzins zugrunde gelegt.

Nach Auskunft des Grundstückseigentümers ist es, nach derzeitigem Stand, nicht beabsichtigt das Erbbaurecht nach Zeitablauf zu verlängern.

Denkmalschutz

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

3 Beschreibung der baulichen Anlagen

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, vorliegenden 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 das Material zerstörenden 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.

3.2 Wohngebäude



Nordostseite des Gebäudes



Südwestseite des Gebäudes

Konzept

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um eine voll unterkellerte Haushälfte vom Charakter eines Reihenendhauses mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Der Hauszugang befindet sich auf der Nordostseite. Im Inneren ist das Gebäude durch Treppenläufe vom Kellergeschoss bis zum Obergeschoss erschlossen. Das Gebäude hat eine dem Baujahr entsprechende, schlichte Architektur mit einem Satteldach mit Dachüberständen, Einzelfenstern und einer Putzfassade. Die zu bewertende Haushälfte Nr. 1 bildet mit der angrenzenden Haushälfte Nr. 2 eine Wohnungseigentümergeinschaft (Wohnungserbbaurecht, WEG).

Baujahr: ca. 1970/71 (als Anbau an das bestehende Gebäude Nr. 2)

Konstruktion

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

Gebäudeabmessungen

Das Gebäude hat eine rechteckige Grundfläche mit einer Breite in Nordwest-/Südostrichtung von ca. 8,00 m und einer Tiefe von ca. 8,24 m (Maßangaben Eingabeplan).

Raumeinteilung

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 Obergeschoss erschlossen.

Keller

Im Keller befinden sich ein Flur mit Treppenlauf, ein beheizter Kellerraum, ein weiterer Kellerraum mit verschlossenem Durchgang ins Nachbargebäude, ein Duschaum mit Waschbecken (Planbezeichnung Waschküche) sowie ein Heizungsraum. Alle Räume sind durch Kellerfenster und Lichtschächte belichtet und belüftet.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich ein Eingangsflur mit Treppenlauf, eine Diele, ein Gäste-WC, eine Küche, ein Zimmer und ein Wohnzimmer. Die Küche und das WC sind nach Nordosten, das Wohnzimmer und das Zimmer sind nach Südwesten orientiert. Alle Räume sind über den Flur bzw. die Diele erschlossen. Dem Wohnzimmer ist eine Terrasse vorgelagert. Alle Räume und das WC sind durch Fenster bzw. Fenstertüren tagbelichtet und belüftet.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich ein Flur mit Treppenlauf, ein weiterer Flur, ein Bad, zwei Kinderzimmer und ein Schlafzimmer. Das Schlafzimmer und ein Kinderzimmer sind nach Südwesten, das andere Kinderzimmer und das Bad sind nach Nordosten orientiert. Alle Räume und das Bad sind durch Fenster tagbelichtet und belüftet und über den zentral angeordneten Flur bzw. den Treppenflur erschlossen. Ein Balkon ist nicht vorhanden.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befindet sich eine nicht ausgebaute Speicherfläche mit einer eingeschränkten Höhe von maximal ca. 1,85 m im Firstbereich (lichte Höhe

Zangen Dachstuhl). Das Dachgeschoss ist über eine Einschubtreppe zu erreichen.

Beurteilung

Das Bewertungsobjekt hat eine einfache, funktionelle und für kleinere Reihen-, und Doppelhäuser übliche Raumeinteilung. Die Räume sind generell gut geschnitten, weisen jedoch teilweise geringe Größen auf. Die Ausrichtung der Räume und der auf der Südwestseite liegende Garten sind günstig.



beheizter Kellerraum



Kellerraum



Küche EG



Wohnzimmer EG



Diele EG



Zimmer OG



Zimmer OG



Speicher Dachgeschoss

Wohnfläche

Die Zusammenstellung der Wohnflächen basiert auf den Flächenangaben der vorliegenden Planunterlagen. Eine Überprüfung der angegebenen Maße und Flächen mit den Gegebenheiten vor Ort erfolgte nicht. Für den Putz erfolgt ein pauschaler Abzug von 3,0 %.

Zusammenstellung Wohnfläche

m²

Erdgeschoss:

Treppenhaus	4,00
Diele	3,20
WC	2,09
Abstellkammer	2,35
Küche	8,30
Wohnzimmer	20,80

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 Maria-Eich-Straße 11a, 82131 Gauting

Seite 26

Kinderzimmer	10,20
<i>Obergeschoss</i>	
Treppenhaus	4,00
Flur	3,20
Bad	4,67
Schlafzimmer	15,70
Kinderzimmer 1	8,30
Kinderzimmer 2	15,09
	<hr/>
	101,90
Putzabzug 3%	<hr/>
	-3,06
Wohnfläche des Bewertungsobjekts	<hr/>
	98,84
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.	<hr/>
	99,00

Baubeschreibung

Rohbau / Fassade:

Gründung:	Streifenfundamente
Außenwände:	Ziegelmauerwerk, Keller: Schwerbetonhohlblocksteine
Decken:	Stahlbeton
Dach:	Satteldach, Dachstuhl als Holzkonstruktion mit Tonpfanneneindeckung, Spenglerarbeiten in Blech
Treppen:	Keller: Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag EG - OG: Holzwangentreppe mit Holzgeländer und Stufenmatten
Fassade:	Putzflächen mit Anstrich
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden
Türen:	Hauseingang: Leichtmetalltüre mit Glaselement Räume: Holzwerkstofftüren furniert, teilweise mit Glasausschnitt, Keller: Holzwerkstofftüren lackiert, Metallzargen

Innenausbau:

Innenwände:	Mauerwerk
Wandflächen:	Keller: Putzflächen gestrichen, teilweise Tapeten bzw. Fliesen EG / OG: Putzflächen gestrichen, überwiegend Tapeten, teilweise Holzverschalungen, Küche Fliesenspiegel, Sanitärräume Fliesen
Deckenflächen:	Keller: Putz- und Betonflächen gestrichen, teilweise Holzverschalung, EG / OG: Putzflächen gestrichen, überwiegend Holzverschalung oder Paneele, Wohnzimmer Sichtbalken
Fußböden:	Keller: Beton-, Teppich- und Fliesenböden EG: Fliesenböden, Wohnzimmer und Zimmer Teppichböden, Küche Fliesen OG: Teppichböden, Bad Fliesen
Sanitärräume:	Gäste-WC EG: Waschbecken und Stand-WC, Bodenfliesen, Wände raumhoch gefliest, mittlerer Standard, ca. 1990 modernisiert Bad OG: Dusche, Waschbecken und Stand-WC, Bodenfliesen, Wände raumhoch gefliest, mittlerer Standard aus dem Baujahr, Dusche ca. 2021 umgebaut Dusche KG: Dusche, Waschbecken, Hebeanlage, Bodenfliesen, Wände raumhoch gefliest, einfacher Standard

Haustechnik / Bauteile / Einbauten / Betriebseinrichtungen:

Heizung:	Zentralheizung (gasbefeuert), Kompaktheizkörper, Warmwasser über Zentralheizung
Elektro:	Der Funktion des Gebäudes entsprechend durchschnittlich ausgelegt, Verteilung mit Automatensicherungen und FI-Schutzschalter (modernisiert)

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 Maria-Eich-Straße 11a, 82131 Gauting

Seite 28

bes. Bauteile: Lichtschächte

bes. Einbauten: Einbauküche (nicht bewertet)



Gäste-WC EG



Bad OG



Dusche Keller



Treppe EG - OG



Elektroverteilung



Heizungsanlage

Durchgeführte Arbeiten

Gemäß Angabe beim Ortstermin wurden folgende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- | | |
|-----------|---|
| ca. 1999: | Erneuerung Heizungsanlage, Austausch einzelner Heizkörper |
| ca. 2019: | Malerarbeiten Fassade |
| ca. 2021: | Umbau Dusche OG |

Mängel/Schäden

Beim Ortstermin wurden augenscheinlich, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, folgende Mängel und Schäden festgestellt:

- Fenster alt und abgewittert
- Elektroinstallation augenscheinlich teilweise nicht fachgerecht ausgeführt (z.B. fehlende Abdeckungen Verteilerkasten)
- Heizungsanlage augenscheinlich in nicht fachgerechtem Zustand
- Wandriss bei Treppe im OG
- Decke über dem Obergeschoss unzureichend gedämmt
- Räume abgewohnt und renovierungsbedürftig (z.B. Bodenbeläge alt und abgelaufen, Malerarbeiten erforderlich)

Ausstattung

Basierend auf den genannten Angaben hat das Gebäude einen überwiegend mittleren Ausstattungsstandard in der entsprechenden Baujahresklasse. Die Ausstattung stammt überwiegend aus dem Baujahr und ist teilweise veraltet (z.B. Sanitärausstattung, Fenster, Haustüre etc.). Abgesehen von den oben aufgeführten Maßnahmen wurden in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten keine durchgreifenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Für eine nachhaltige Nutzung des Gebäudes sind Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der begrenzten Restlaufzeit des Erbbaurechts ist die Wirtschaftlichkeit der jeweiligen Maßnahmen zu prüfen.

Bauzustand

Das Gebäude ist generell in einem dem Baualter entsprechenden, in Teilbereichen abgewohnten und renovierungsbedürftigen Zustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen und darüberhinausgehende Mängel und Schäden (siehe Auflistung oben). Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus wertmindernd berücksichtigt.

Energetische Eigenschaften

Die Gebäudehülle mit u.a. aus dem Baujahr stammenden Außenwänden, alten Fenstern, einer alten Haustüre, einer nicht gedämmten Kellerdecke und einer unzureichend gedämmten Decke über dem Obergeschoss weist einen schlechten, nicht mehr zeitgemäßen Dämmstandard auf. Durchgreifende energetische Sanierungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt.

Die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sind in den letzten Jahren stark gestiegen und werden von diesem Bestandsgebäude bei weitem nicht erfüllt. Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes und der haustechnischen Anlagen sind einem Energieausweis, der dem Sachverständigen nicht vorliegt, zu entnehmen.

3.3 Carport



Nordostseite des Carports



Innenansicht Carport

Beschreibung

Im Nordwesten schließt ein Carport an das Wohnhaus an. Die Zufahrt erfolgt von Südosten über den Stichweg. Der Carport ist in Holzkonstruktion mit Wellfaserzementplatten und einer Bodenplatte aus Beton errichtet. Der Carport ist nach Südwesten und Nordosten hin offen.

Baujahr: ca. 1986

Mängel / Schäden

- altersbedingte Abnutzung

Bauzustand

Der Carport ist in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Zustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen.

Anmerkung: Der Carport wurde ohne bestehende Sondernutzungsrechte auf gemeinschaftlichen Grund errichtet. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher unterstellt, dass es sich bei dem Carport um gemeinschaftliches Eigentum handelt (siehe Abschnitt 2.6).

3.4 Außenanlagen



Südwestlicher Gartenbereich



Terrasse Südwestseite

Beschreibung

- Garten: Rasenflächen mit Strauch und Baumbepflanzung, großer Laubbaum im südwestlichen Grundstücksbereich
- Einfriedung: Maschendrahtzäune, teilweise hinterpflanzt, Gartenmauer Vorgarten nicht eingefriedet
- Terrasse: mit Plattenbelag (Betonstein) befestigte Terrassenfläche, elektrische Markise, Trennwand aus Holz zur Nachbarterrasse
- Wege: Hauszugang mit Asphalt befestigt, Eingangspodest mit einer Stufe
- Sonstiges: Holzhütte (ca. 1980er Jahre)

Zustand

Die Außenanlagen sind in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Zustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen.

Anmerkung: Aufgrund fehlender Sondernutzungsrechte sind im vorliegenden Fall alle Terrassen-, Garten-, Wege- und Stellplatzflächen gemeinschaftliches Eigentum, das von allen Eigentümern gemeinsam genutzt werden kann. Die derzeit vor Ort gegebene Aufteilung der Gartenflächen ist rechtlich nicht gesichert (siehe Abschnitt 2.6).

4 Bewertungsgrundlagen

4.1 Grundlagen der Wertermittlung

Die Wertermittlung des Erbbaurechts erfolgt nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, §§ 48ff). Demnach ist der Verkehrswert des Erbbaurechts unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann demnach im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

Gemäß § 49 ImmoWertV ist der Wert des Erbbaurechts entweder aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte oder ausgehend vom finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts unter Ansatz objektspezifischer Erbbaurechtsfaktoren oder ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums unter Ansatz objektspezifischer Erbbaurechtskoeffizienten zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Wertermittlung auf Grundlage des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts gemäß § 50 ImmoWertV. Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts ist der Wert des fiktiven Volleigentums, der, abhängig von der Objektart, auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens, des Sachwertverfahrens oder des Ertragswertverfahrens ermittelt wird. Maßgebend ist hierbei der vorläufige marktangepasste Verfahrenswert, ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ergibt sich aus dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks zuzüglich der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierte Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins.

Entsprechend der ImmoWertV ist zur Ermittlung des Verkehrswerts des fiktiven Volleigentums 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 das Wohnungserbbaurecht mit dem Sondereigentum an einer Haushälfte mit dem Charakter eines Reihenendhauses, dessen Wert für einen potentiellen Käufer 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. Der Wert des fiktiven Volleigentums wird daher auf Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Zur Plausibilisierung des Verkehrswerts werden Vergleichsverkäufe von Erbbaurechten von Reihenhäusern und Doppelhaushälften herangezogen.

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. Das Objekt befindet sich im westlichen Ortsrandbereich in generell durchschnittlich guter, jedoch etwas abseitiger Wohnlage von Stockdorf. Die Nähe zum Sportplatz mindert etwas den Wohnwert. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindung sind gut. Verkehrsbedingte Lärmimmissionen durch

die Bahnstrecke sowie Lärmimmissionen durch den nahegelegenen Sportplatz sind witterungsabhängig gegeben.

Das Bewertungsobjekt hat eine einfache, funktionelle und für kleinere Reihen-, und Doppelhäuser übliche Raumeinteilung. Die Räume sind generell gut geschnitten, weisen jedoch teilweise geringe Größen auf. Die Ausrichtung der Räume und der auf der Südwestseite liegende Garten sind günstig.

Das Wohngebäude hat einen überwiegend mittleren Ausstattungsstandard in der entsprechenden Baujahresklasse. Die Ausstattung stammt überwiegend aus dem Baujahr und ist teilweise veraltet (z.B. Sanitärausstattung, Fenster, Haustüre etc.). Abgesehen von den oben aufgeführten Maßnahmen wurden in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten keine durchgreifenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Für eine nachhaltige Nutzung des Gebäudes sind Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der begrenzten Restlaufzeit des Erbbaurechts ist die Wirtschaftlichkeit der jeweiligen Maßnahmen zu prüfen.

Das Gebäude ist generell in einem dem Baualter entsprechenden, in Teilbereichen abgewohnten und renovierungsbedürftigen Zustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen und darüberhinausgehende Mängel und Schäden (siehe Abschnitt 3.2). Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus wertmindernd berücksichtigt.

4.3 Marktsituation

Am Immobilienmarkt in München und den angrenzenden Landkreisen hat eine Trendwende stattgefunden. 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 einem Rückgang des Preisniveaus geführt. Seit etwa Mitte/Ende 2024 ist eine weitgehende Stabilisierung des Preisniveaus bei

Wohnimmobilien zu beobachten. Eine Nachfrage nach Wohnimmobilien ist gegeben.

Im vorliegenden Fall schränken jedoch u.a. die nachfolgend aufgeführten Punkte den potentiellen Käuferkreis und die Vermarktungschancen ein:

- Es handelt sich grundsätzlich um ein Erbbaurecht.
- Die Restlaufzeit des Erbbaurechts ist mit 31 Jahren als unterdurchschnittlich einzustufen. Vom Grundstückseigentümer ist es, nach derzeitigem Stand, nicht beabsichtigt das Erbbaurecht nach Zeitablauf zu verlängern.
- Für eine nachhaltige Nutzung sind Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Die Wirtschaftlichkeit dieser Maßnahmen ist jedoch im Zusammenhang mit der Restlaufzeit des Erbbaurechts zu prüfen.
- Die fehlende Zuordnung von Sondernutzungsrechten (siehe Abschnitt 2.6) kann zu Nutzungseinschränkungen und Konflikten mit dem Miteigentümer der anderen Haushälfte führen.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Marktbedingungen und der aufgeführten Punkte ist die Verkäuflichkeit des Objekts, bei adäquater Preisgestaltung und entsprechender Vermarktungsdauer als unterdurchschnittlich zu beurteilen. Eine Vermietung des Objekts ist nach der Durchführung von Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen möglich.

4.4 Flächenzusammenstellung

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

Wohnbaugrundstück

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch	m²
Flst. 1734/19	540,00
Gesamtfläche des Grundstücks	540,00

Grundstücksanteil

Miteigentumsanteil gemäß Grundbuch	m²	m²
Flst. 1734/19		540,00
1/2 Miteigentumsanteil	0,50	270,00
Miteigentumsanteil des Grundstücks		270,00

Wohngebäude

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m²	m²
Keller	65,92	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	65,92	65,92
Erdgeschoss	65,92	
Obergeschoss	65,92	
Dachgeschoss (nicht ausgebaut)	65,92	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	197,76	197,76
Bruttogrundfläche insgesamt		263,68
Bruttogrundfläche insgesamt rd.		264,00

Zusammenstellung der Wohnfläche	m²
Wohnfläche des Bewertungsobjekts	98,84
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.	99,00

KFZ-Stellplätze	Stk.
PKW-Carport (Annahme: gemeinschaftliches Eigentum)	1,00
KFZ-Stellplätze insgesamt	1,00

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 Grundstück realisierte Maß der baulichen Nutzung ergibt sich wie folgt:

Geschossfläche (GF)	BGF	Faktor	m ²
<i>Gebäude Maria-Eich-Straße 11a</i>			
Erdgeschoss	65,92	1,00	65,92
Obergeschoss	65,92	1,00	<u>65,92</u>
			131,84
<i>Gebäude Maria-Eich-Straße 11</i>			
Erdgeschoss	70,04	1,00	70,04
Obergeschoss	70,04	1,00	<u>70,04</u>
			<u>140,08</u>
Geschossfläche			271,92
Geschossfläche rd.			<u>272,00</u>

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ)	m ²
Summe Geschossfläche	272,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)	540,00
wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ)	<u>0,50</u>

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 Ver-

gleichspreisen 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 Bodenrichtwerte 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 den betreffenden Bereich folgender Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland veröffentlicht:

Bodenrichtwert zum 01.01.2024 gem. Gutachterausschuss		€/m ²
Zone 421 - Stockdorf, westlich der Würm		
Wohnbaufläche W - ebf	wGFZ = 0,40	1.800,00

Der Bodenrichtwert gibt einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Basiswert für das zu bewertende Grundstück hieraus abgeleitet werden kann. Die Bodenwerte sind seit der Festlegung des Bodenrichtwerts zum 01.01.2024 entsprechend den allgemeinen Marktbeobachtungen etwas gesunken. Im vorliegenden Fall erscheint unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus und der Lage eine Anpassung um -2,5 % als angemessen.

Basiswert		€/m ²
Bodenrichtwert		1.800,00
Preisentwicklung im Mittel ca.	-2,50%	<u>-45,00</u>
		1.755,00
Basiswert	wGFZ = 0,40	1.755,00

5.3 Bodenwert des fiktiv unbelasteten 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 Randlage und der in der Nähe befindlichen Sportanlagen etwas schlechter als die Durchschnittslage des Basiswerts. Hierfür ist ein Abschlag in Höhe von 5% angemessen.

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

Große Grundstücke werden auf dem Grundstücksmarkt niedriger, kleine Grundstücke höher gehandelt als durchschnittlich große Grundstücke. Für die Anpassung werden die vom Gutachterausschuss für dieses Gebiet abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten verwendet.

Die Figuration ist nicht nachteilig. Für den Miteigentumsanteil an dem fiktiv unbelasteten Grundstück (Volleigentum) ist unter Ansatz der grundstücks-spezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts				€/m ²
Basiswert	wGFZ =	0,40	0,535	1.755,00
Ausnutzung	wGFZ =	0,50	<u>0,587</u>	
Anpassung GFZ (%)			9,72%	170,58
Anpassung Lage (%)			-5,00%	<u>-87,75</u>
Marktkonformer Bodenwert				1.837,83
Marktkonformer Bodenwert rd.				1.838,00
Bodenwertermittlung		m ²	€/m ²	€
Bodenwert Miteigentumsanteil		270,00	1.838,00	496.260,00
Bodenwert Miteigentumanteil rd.				496.000,00

5.4 Bodenwertvorteil des Erbbauberechtigten – mit Erbbauzins

Bei der Berechnung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts ist die über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierte Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins zu berücksichtigen. Dieser Ansatz entspricht dem Vorteil für den Erbbauberechtigten, der sich ergibt, wenn der tatsächlich gezahlte Erbbauzins von dem Erbbauzins, der bei Neuabschluss zu zahlen wäre, abweicht.

Der angemessene Erbbauzins wird auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks ermittelt. Der angemessene Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz.

Im vorliegenden Fall werden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Erbbauzinssätze ausgewertet. Vom Gutachterausschuss der angrenzenden Landeshauptstadt München werden im Marktbericht 2024 folgende marktübliche Erbbauzinssätze für Ein- und Mehrfamilienhausgrundstücke veröffentlicht:

Tab. 14 Erbbauzinssätze für Ein- und kleine Mehrfamilienhausgrundstücke
individueller Wohnungsbau und kleine Eigentumswohnanlagen

Arithmetischer Mittelwert	Standardabweichung* +/-	Spanne	Median**	Minimaler Wert	Maximaler Wert	€/m² WF monatlich
1,5 %	+/- 0,2	1,3 - 1,7 %	1,5 %	1,2 %	1,6 %	4,60 - 7,00

6 Fälle aus 2020 bis 2023, durchschnittliche Laufzeit 66 Jahre; Erbbauzinssatz nach Verbraucherpreisindex; Erbbaurechtsgeber: 2 Privatpersonen, 1 Stadt, 3 Kirche

* Definition siehe S. 7

** Als Median bezeichnet man den Zentralwert, der genau in der Mitte der Datenverteilung liegt.

Quelle: Marktbericht 2024, Gutachterausschuss Landeshauptstadt München

Im vorliegenden Fall erscheint unter Berücksichtigung der Marktsituation ein im Bereich des Mittelwerts liegender Erbbauzinssatz in Höhe von 1,5 % als angemessen.

Der Bodenwertvorteil des Erbbauberechtigten kann wie folgt abgeleitet werden:

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 Maria-Eich-Straße 11a, 82131 Gauting

Seite 42

Basisdaten

Bewertungsstichtag	07.2025
Laufzeitende des Erbbaurechts	2056
Restlaufzeit des Erbbaurechts (RLZ)	31 Jahre
Liegenschaftszinssatz, angem. Erbbauzins (EBZs)	1,50 %
Rentenbarwertfaktor (RLZ, EBZs)	24,646 RBF
vertragl. vereinbarter Erbbauzins (jährl.)	86,40 €

Bodenwertvorteil Erbbauberechtigter

	BW	EBZs	
angemessener Erbbauzins	496.260,00	1,50%	7.443,90
abzgl. erzielbarer Erbbauzins			<u>-86,40</u>
Zinsvorteil des Erbbauberechtigten (ZV)			7.357,50
	EBZ	RBF	
Barwert des Zinsvorteils	7.357,50	24,646	<u>181.332,95</u>
Bodenwertvorteil Erbbauberechtigter			<u>181.332,95</u>
Bodenwertvorteil Erbbauberechtigter rd.			181.000,00

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

Entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 der ImmoWertV sind bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keine eigenen Markt-anpassungsfaktoren. Im vorliegenden Fall wird der nachfolgenden Sachwert-ermittlung daher das vom Gutachterausschuss der angrenzenden Landes-hauptstadt München für die Ableitung der Sachwertfaktoren verwendete und im entsprechenden Marktbericht veröffentlichte Modell zugrunde gelegt.

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 – Baukon- struktion) 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	1,294
Baupreisindex (Stand: II/2025, Basis 2010)	1,884
Korrekturfaktor gesamt	2,438

Gebäudeart

Das zu bewertende Wohngebäude ist dem Gebäudety 2.12, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser, - Keller-, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut - zuzuordnen. Für diesen Gebäudety 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 2.12	535	595	685	825	1.035

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.

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

Standardmerkmale	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		x			
Dächer		x			
Außentüren / Fenster		x			
Innenwände / -türen		x			
Decken / Treppen		x	x		
Fußböden		x			
Sanitäreinrichtungen			x		
Heizung			x		
Sonstige techn. Ausstattung		x	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. (€/m ²)	Anteil Standardstufe
Außenwände	23%	136,85	0,46
Dächer	15%	89,25	0,30
Außentüren / Fenster	11%	65,45	0,22
Innenwände / -türen	11%	65,45	0,22
Decken / Treppen	11%	70,40	0,28
Fußböden	5%	29,75	0,10
Sanitäreinrichtungen	9%	61,65	0,27
Heizung	9%	61,65	0,27
Sonstige techn. Ausstattung	6%	38,40	0,15
Summe	100%	618,85	2,27
Standardstufe rd.			2,27
Kostenkennwert rd.		619,00	

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

Anteil Standardstufe = Standardstufe x Anteil in %)

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV wird für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser als Modellansatz eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von 80 Jahren genannt. Unter Berücksichtigung der Bauweise ist im vorliegenden Fall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angemessen.

Durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen, die durch eine Verlängerung der Restnutzungsdauer zu berücksichtigen wären, wurden nicht durchgeführt bzw. sind zum Stichtag bereits wieder wirtschaftlich verbraucht.

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

Die zum Stichtag vorhandenen Mängel und Schäden überschreiten das im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigte Maß (siehe Abschnitt 3.2). Nach den Erfahrungssätzen des Sachverständigen ist hierfür ein wertrelevanter Ansatz von 150,00 €/m² Wohnfläche zu berücksichtigen. Dieser 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 es sich bei dem angegebenen Reparaturstau um einen wertrelevanten Ansatz handelt, mit dem der Immo-

bilienmarkt auf die vorhandenen Mängel und Schäden reagiert. **Die tatsächlich entstehenden Schadensbeseitigungskosten können diesen Ansatz gegebenenfalls deutlich übersteigen.** Eine genaue Beurteilung der vorhandenen Schäden, des Schadensumfangs und des erforderlichen Sanierungsaufwands kann nur durch gesonderte Untersuchungen und entsprechende Fachgutachten geklärt werden.

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 Ansatz in Höhe von 5 % angemessen.

6.2 Sachwertermittlung

Basisdaten	
Jahr der Bewertung	2025
Baujahr (BJ)	1971
Mehrung	0 Jahre
Fiktives Baujahr	1971
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	26 Jahre
Baualter (BA)	54 Jahre
Alterswertminderung linear	67,50 %
<i>Wohngebäude</i>	
Bruttogrundfläche (BGF)	263,68 m ²
Kostenkennwert gem. ges. Berechnung (KKW)	619,00 €/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 Maria-Eich-Straße 11a, 82131 Gauting

Seite 48

Ermittlung des Zeitwertes			€
Normalherstellungskosten	BGF	€/m ²	
Wohngebäude	263,68	619,00	163.217,92
Korrekturfaktoren		2,438	397.925,29
Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren			397.925,29
abzgl. Alterswertminderung (%)		-67,50%	-268.599,57
abzgl. wirtsch. Wertminderung (%)		0,00%	0,00
Zeitwert Gebäude			129.325,72
Zeitwert Gebäude rd.			129.000,00

Vorläufiger Sachwert - Volleigentum		€
Zeitwert Wohngebäude		129.325,72
Zeitwert Carport anteilig zu 1/2		3.000,00
		132.325,72
zzgl. Außenanlagen (%)	5,00%	6.616,29
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen rd.		138.942,00
Bodenwert Miteigentumsanteil		496.260,00
		635.202,00
Vorläufiger Sachwert rd.		635.000,00

7 Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts

Entsprechend § 50 der ImmoWertV ergibt sich der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts aus dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks zuzüglich der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierte Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins. Bei einer, über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen wertmindernd zu berücksichtigen.

7.1 Grundlagen

Ausgangsgröße für den finanzmathematischen Wert ist der in Abschnitt 6 ermittelte vorläufige Sachwert des fiktiven Volleigentums. Aus Gründen der Modellkonformität erfolgt, entsprechend dem Vorgehen des Gutachterausschusses der angrenzenden Landeshauptstadt München, bei der Ableitung der Erbbaurechtsfaktoren keine Marktanpassung für das Volleigentum.

Der Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks (Bodenwert Miteigentumsanteil) und die kapitalisierte Differenz aus angemessen und erzielbaren Erbbauzins (Bodenwertvorteil Erbbauberechtigter) wurden in Abschnitt 5 ermittelt.

Die Restnutzungsbauer des Gebäudes beträgt 26 Jahre und ist somit geringer als die Restlaufzeit des Erbbaurechts mit 31 Jahren. Ein nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen ist im vorliegenden Fall somit nicht zu berücksichtigen.

7.2 Wertermittlung

finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	€
Wert des fiktiven Volleigentums	635.202,00
(hier vorläufiger Sachwert ohne Marktanpassung, gemäß Modell GAA LH München)	
abzgl. Bodenwert unbelastetes Grundstück	-496.260,00
zzgl. kapitalisierte Differenz angemessener und erzielbarer Erbbauzins	
siehe gesonderte Berechnung	181.332,95
nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen	0,00
finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	320.274,95
finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts rd.	320.000,00

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 gemäß ImmoWertV aus den herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig und in der genannten Reihenfolge die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Wertermittlung wurde der Wert des Erbbaurechts nach den Vorgaben der ImmoWertV auf Grundlage des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts festgestellt. Für die Ableitung des Verkehrswerts aus dem finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts sind eine Anpassung mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor (Marktanpassung) sowie die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht und besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale erforderlich.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht jedoch keine Erbbaurechtsfaktoren. Der Gutachterausschuss der angrenzenden Landeshauptstadt München veröffentlicht im Marktbericht 2024 Erbbaurechtsfaktoren für Erbbaurechte mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. Aufgrund der vorliegenden Daten konnten jedoch nur Faktoren für Erbbaurechte mit Anpassungsklauseln ausgewiesen werden. Für Erbbaurechte ohne Anpassungsklausel, standen keine geeigneten Daten zur Verfügung. Die Auswertung des Gutachterausschusses basiert auf Grundlage des nach § 50 der ImmoWertV und der Beispielrechnung im Anhang G der ImmoWertA ermittelten finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts. Folgende Faktoren werden ausgewiesen:

Tab. 65 Erbbaurechtsfaktoren für Einfamilienhäuser
Arithmetische Mittelwerte

Erbbaurechtsverträge mit Anpassungsklauseln					Erbbaurechtsverträge ohne Anpassungsklauseln				
Erbbauzinsen von rd. 550 bis 7.050 Euro pro Jahr; 27 Objekte, Baujahre 1956 bis 2008, durchschnittliche Restlaufzeit der Erbbaurechte 52 Jahre									
Merkmal	Anzahl*	Erbbauzinssatz / Faktor			Merkmal	Anzahl*	Erbbauzinssatz / Faktor		
		1,5 %	1,7 %	2,0 %			1,5 %	1,7 %	2,0 %
Alle Objekte	27	1,16	1,04	0,90	Alle Objekte	1			
Gebäudetyp					Gebäudetyp				
Reiheneckhaus	7	1,14	1,01	0,87	Reiheneckhaus				
Reihenmittelhaus	10	1,36	1,22	1,07	Reihenmittelhaus	1			
Doppelhaushälfte	7	0,95	0,86	0,75	Doppelhaushälfte				
Ein-/Zweifamilienhaus	3	1,00	0,89	0,77	Ein-/Zweifamilienhaus				
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts					Stichprobengröße für differenzierte Angaben zu klein				
235.000 - 555.000 €	14	1,43			-				
> 555.000 - 1.220.000 €	13	0,86			-				
260.000 - 615.000 €	14		1,27		-				
> 615.000 - 1.400.000 €	13		0,78		-				
295.000 - 705.000 €	14			1,09	-				
> 705.000 - 1.665.000 €	13			0,69	-				

* keine Angaben falls zu geringe Anzahl oder mangelnde Verkäufe

Quelle: Marktbericht 2024, Gutachterausschuss Landeshauptstadt München

Die veröffentlichten Erbbaurechtsfaktoren stellen nur statistische Mittelwerte dar und können nicht ohne weiteres auf den Grundstücksmarkt des Landkreises Starnberg übertragen werden. Aufgrund starker Streuungen sowie der Abhängigkeit von weiteren Faktoren wie u.a. der Laufzeit des Erbbaurechts, der Höhe des Erbbauzinses, der Wohnlage, des Baujahrs, der Wohnfläche und der Grundstücksgröße können diese Werte somit nur als grobe Anhaltswerte dienen. Mit steigendem finanzmathematischem Wert des Erbbaurechts ist ein Absinken der Erbbaurechtsfaktoren gegeben.

Im vorliegenden Fall sind u.a. der geringe Erbbauzins, die fehlende Wert-sicherungsklausel und der geringe finanzmathematische Wert über Zuschläge beim Erbbaurechtsfaktor zu berücksichtigen. Im Gegenzug sind u.a. die schlechte energetische Qualität, der bestehende Modernisierungsbedarf, die kurze Restlaufzeit, ohne derzeitige Aussicht auf eine Verlängerung des Erbbaurechts und die fehlenden Regelungen zu Sondernutzungsrechten durch Abschläge zu berücksichtigen. Nach sachverständiger Einschätzung erscheint u.a. unter Berücksichtigung der genannten Einflussfaktoren im vorliegenden

Fall ein Marktanpassungsfaktor in Höhe von 1,25 (Zuschlag 25 %) als marktgerecht.

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ist der bereits erläuterte Reparaturstau zu berücksichtigen.

Ableitung Verkehrswert			€
finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts			320.274,95
<i>Marktanpassung</i>			
Marktanpassungsfaktor	1,25		400.343,69
Zu- und Abschläge wg. besonderer vertraglicher Regelungen			0,00
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>			
abzgl. Reparaturstau	m ²	€/m ²	
Wohngebäude bez. Wohnfläche	99,00	150,00	-14.850,00
Verkehrswert des Erbbaurechts			385.493,69
Verkehrswert des Erbbaurechts mit Erbbauzins rd.			385.000,00
Rückrechnung			
Wert pro m ² anteilige Grundstücksfläche	385.000	270,00	1.425,93
Wert pro m ² Wohnfläche	385.000	99,00	3.888,89

Plausibilisierung

Vom Gutachterausschuss Starnberg wurden auf Antrag aus der Kaufpreissammlung folgende Verkäufe von mit Doppelhaushälften (Verkäufe Nrn. 2, 3, 4) und einem Reihenendhaus (Verkauf Nr. 1) bebauten Erbbaurechten mitgeteilt:

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen									
Nr.	Datum	Wohnfl.	Grundst.	Lage	Preis €	Korr.	Entw.	Preis (mod.)	
1	Sep. 24	104	830	+	580.000	0,95	0,98	539.980,00	
2	Sep. 24	110	648	+	470.000	0,90	0,98	414.540,00	
3	Jul. 23	82	288	o	420.000	1,00	0,91	382.200,00	
4	Mai. 23	120	660	o	350.000	1,00	0,90	315.000,00	

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	412.930,00
Standardabweichung	94.302,55
Standardabweichung / Mittelwert	22,84%
Mittelwert Wohnfläche m ²	104,00
Preis / m ² Wohnfläche	3.970,48

Die Vergleichsobjekte befinden sich generell in vergleichbaren Wohnlagen im Gemeindegebiet von Gauting. Die Vergleichsobjekte Nrn. 1 und 2 befinden sich in etwas besseren Lagen im Bereich des Hauptortes Gauting. Für die Anpassung an die Lage des Bewertungsobjekts sind Abschläge in Höhe von 5 % bzw. 10 % angemessen.

Die Gebäude stammen aus den Baujahren 1968 (Nr. 1), 1951 (Nr. 2), 1961 (Nr. 3) und 1957 (Nr. 4). Die Ausstattung und der Bauzustand der Vergleichsobjekte sind nicht näher bekannt. Die Erbbaurechte haben ähnliche Laufzeiten und enden zwischen 2051 und 2066. Die jährlichen Erbbauzinsen liegen zwischen ca. 92,00 € und 2.064,00 €.

Die fallende Preisentwicklung der weiter zurückliegenden Verkäufe wird durch Abschläge ausgeglichen. In Anlehnung an die allgemeine Preisentwicklung wird ein jährlicher Preisrückgang von 6% für den Zeitraum 2023/2024 zugrunde gelegt und im Jahr 2025 von einem konstanten Preisniveau ausgegangen.

Bezogen auf die mittlere Wohnfläche ergeben die angepassten Vergleichsverkäufe einen Wert von rd. 3.970,- €/m² (Spanne rd. 2.625,- €/m² bis 5.192,- €/m²). Der festgesetzte Verkehrswert führt zu einem Wert von rd. 3.889,- €/m² und wird durch die Vergleichsverkäufe bestätigt.

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

Der zuvor dargestellte Verkehrswert wurde unter Berücksichtigung des Erbbauzinses abgeleitet. Auftragsgemäß ist jedoch der Verkehrswert des **erbbauzinsfreien** Erbbaurechts zu ermitteln. Der Werteeinfluss des Erbbauzinses ist somit nachfolgend auszugleichen.

Basisdaten

Bewertungsstichtag	07.2025
Laufzeitende des Erbbaurechts	2056
Restlaufzeit des Erbbaurechts (RLZ)	31 Jahre
Liegenschaftszinssatz, angem. Erbbauzins (EBZs)	1,50 %
Rentenbarwertfaktor (RLZ, EBZs)	24,646 RBF
vertragl. vereinbarter Erbbauzins (jährl.)	86,40 €

Werteinfluss Erbbauzins

	EBZ	RBF	€
Barwert Erbbauzins	86,40	24,646	2.129,41
Werteinfluss Erbbauzins rd.			2.100,00

Ableitung des Verkehrswertes - erbbauzinsfrei

	€
Verkehrswert mit Erbbauzins	385.000,00
zzgl. Werteinfluss Erbbauzins Wohnbaugrundstück	2.129,41
	387.129,41
Verkehrswert - erbbauzinsfrei	387.000,00

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des ½ -Anteils an dem Erbbaurecht an Grundstück, **Flst. 1734/19**, verbunden mit dem Sonder Eigentum an der Wohnung (Haushälfte) Nr. 1, Gemarkung Gauting, Amtsgericht Starnberg, Maria-Eich-Straße 11a, 82131 Gauting **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 08.07.2025 - im miet- und lastenfreien Zustand, erbbauzinsfrei - auf gerundet**

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 Maria-Eich-Straße 11a, 82131 Gauting

Seite 56

387.000,- €

(i.W. dreihundertsiebenundachtzigtausend Euro)

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

Hohenbrunn, den 31.10.2025

Dr. Bernhard Thomée

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 Maria-Eich-Straße 11a, 82131 Gauting

Anlagen

Berechnungen

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m ²
Keller	8,24	8,00	1,00	65,92
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				65,92
Erdgeschoss	8,24	8,00	1,00	65,92
Obergeschoss				65,92
Dachgeschoss (nicht ausgebaut)				65,92
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				197,76
Bruttogrundfläche gesamt (BGF)				263,68

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 Maria-Eich-Straße 11a, 82131 Gauting

Anlagen

Lageplan (unmaßstäblich)



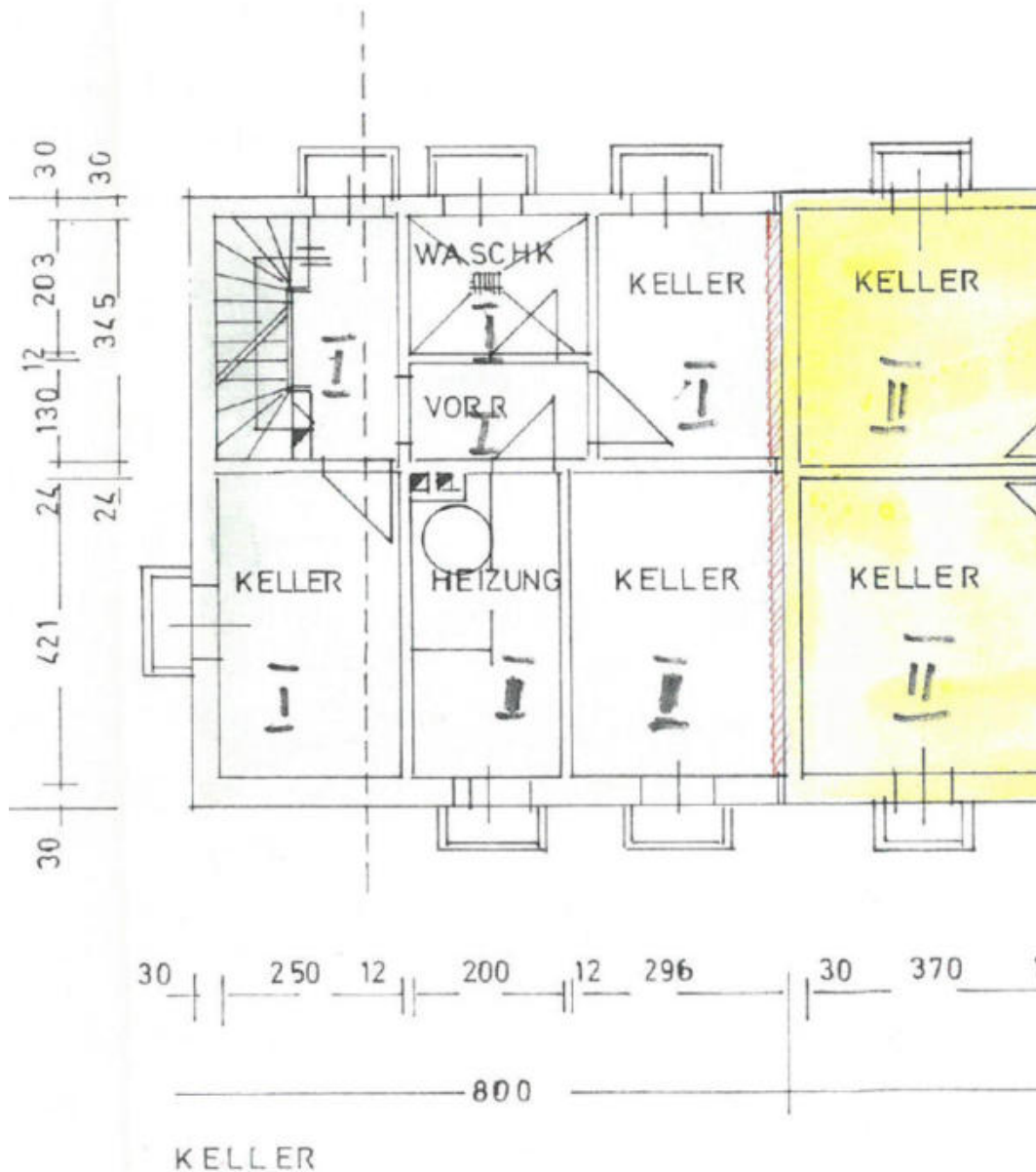
Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Maria-Eich-Straße 11a, 82131 Gauting

Anlagen

Grundrisse / Schnitt (unmaßstäblich)



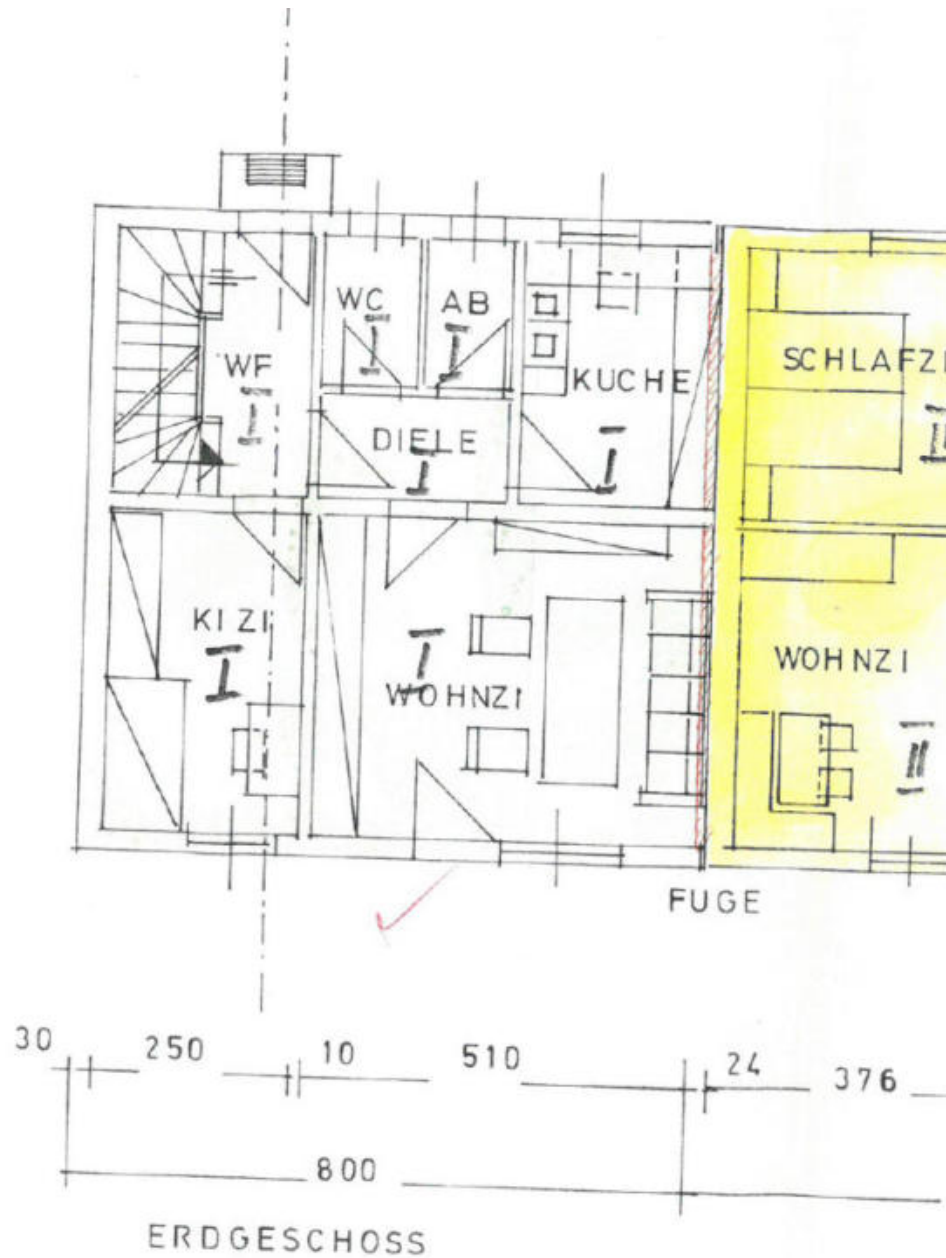
Grundriss Keller – Ausschnitt Aufteilungsplan (Grundrisseinteilung vor Ort teilweise abweichend!)

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 Maria-Eich-Straße 11a, 82131 Gauting

Anlagen



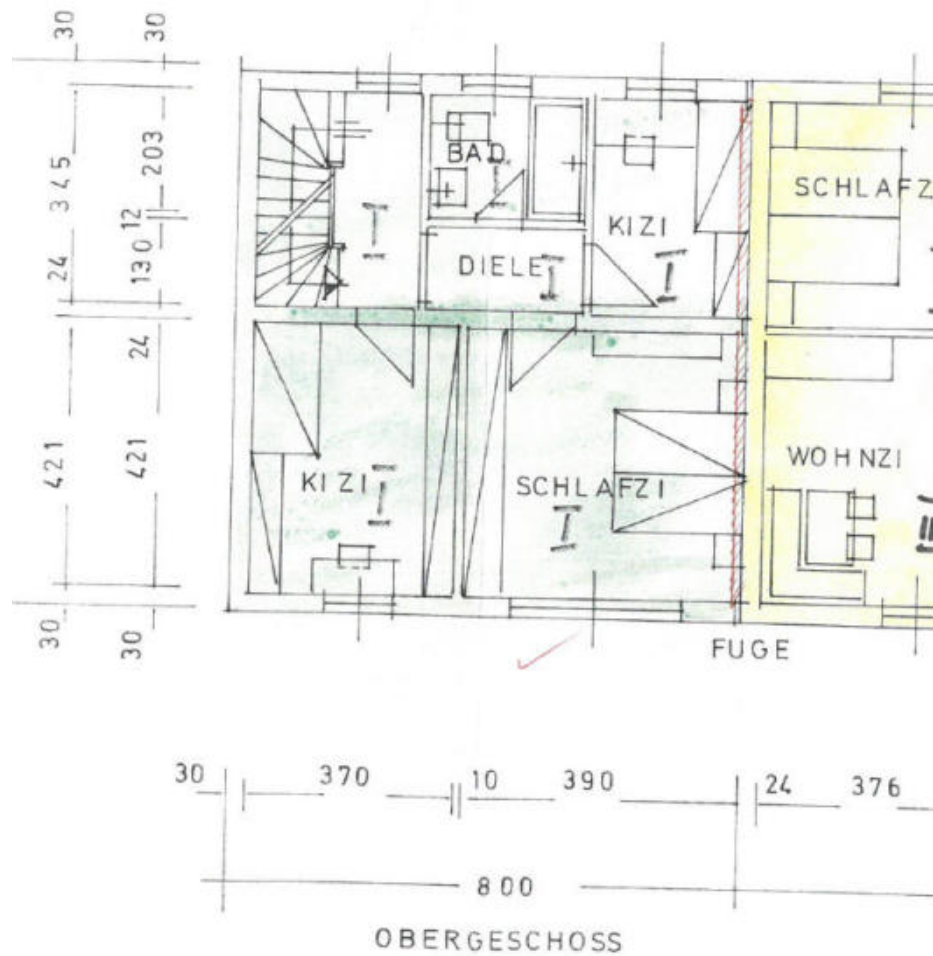
Grundriss Erdgeschoss – Ausschnitt Aufteilungsplan (Grundrisseinteilung vor Ort teilweise abweichend!)

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 Maria-Eich-Straße 11a, 82131 Gauting

Anlagen



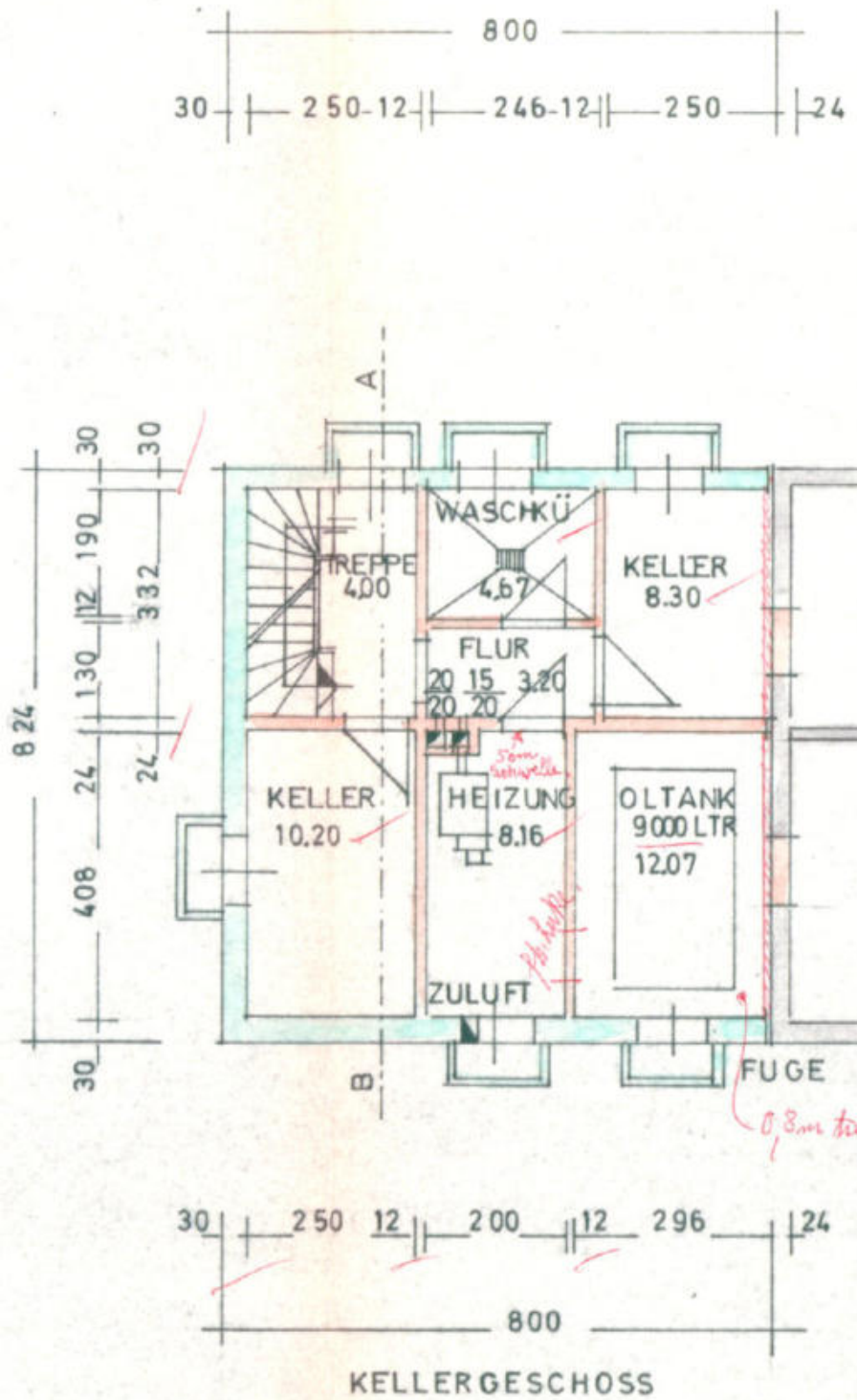
Grundriss Obergeschoss – Ausschnitt Aufteilungsplan

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 Maria-Eich-Straße 11a, 82131 Gauting

Anlagen



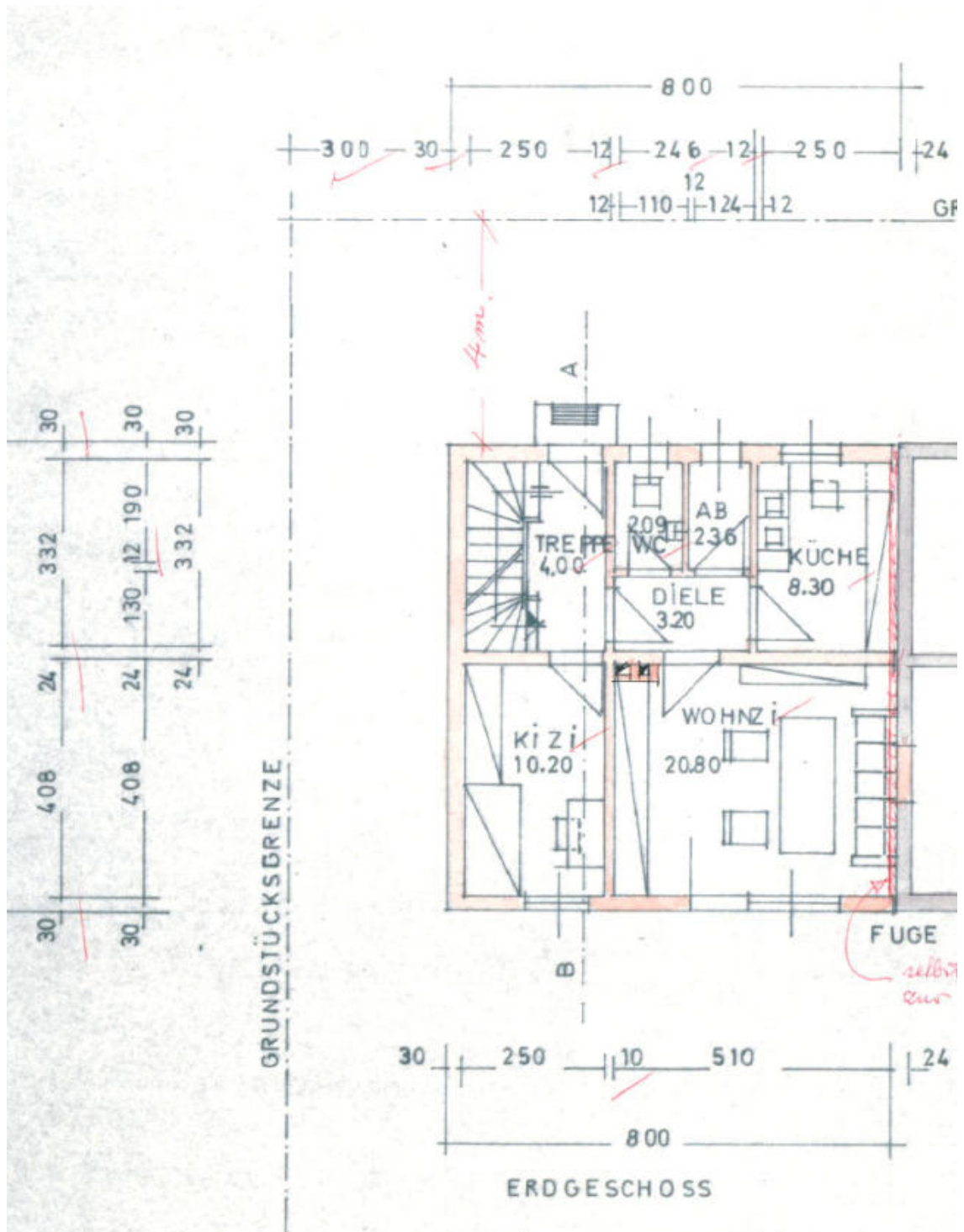
Haus Nr. I, Grundriss Keller – Ausschnitt Eingabeplan (Grundrisseinteilung vor Ort teilweise abweichend!)

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 Maria-Eich-Straße 11a, 82131 Gauting

Anlagen



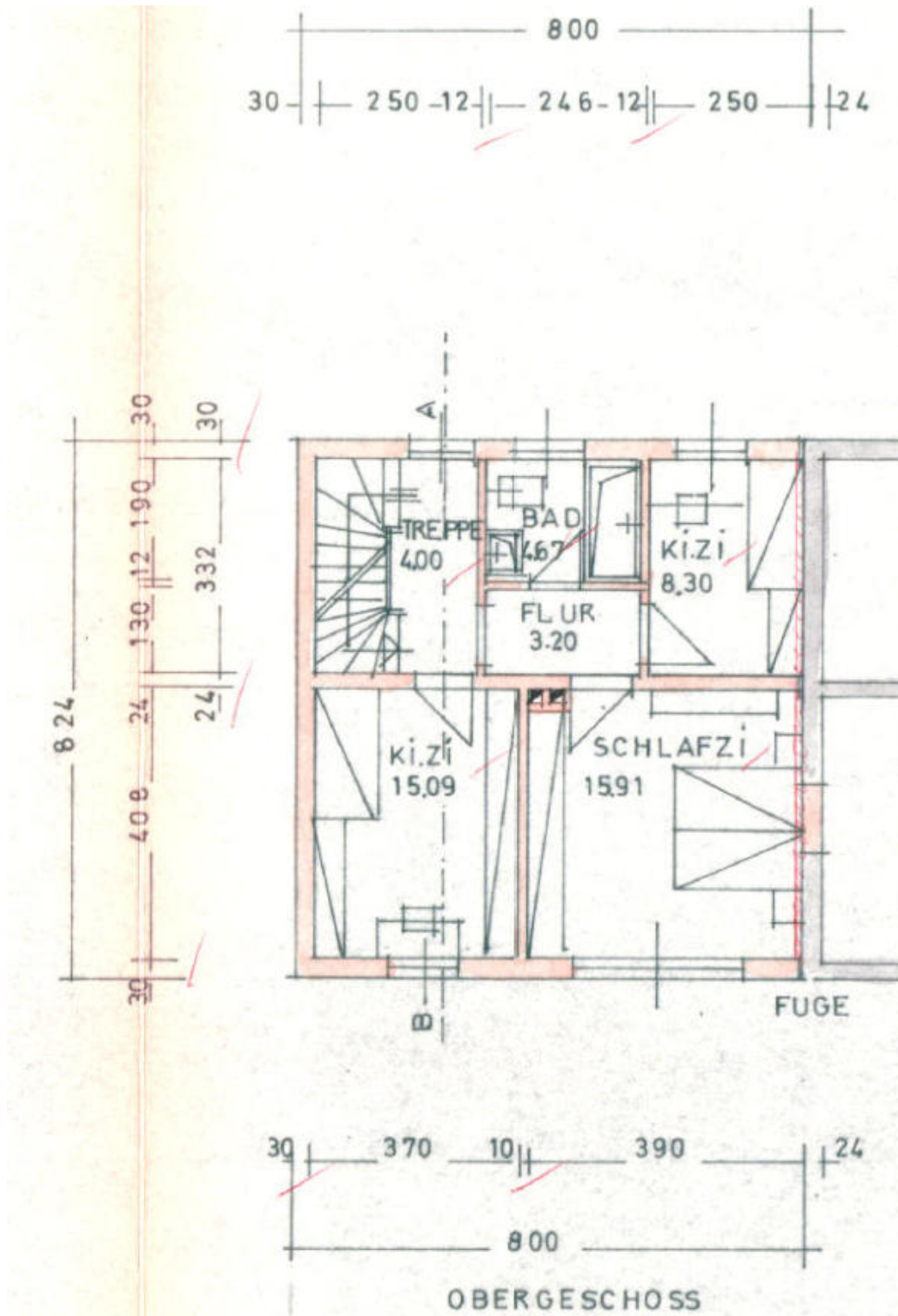
Haus Nr. I, Grundriss Erdgeschoss – Ausschnitt Eingabeplan (Grundrisseinteilung vor Ort teilweise abweichend!)

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 Maria-Eich-Straße 11a, 82131 Gauting

Anlagen



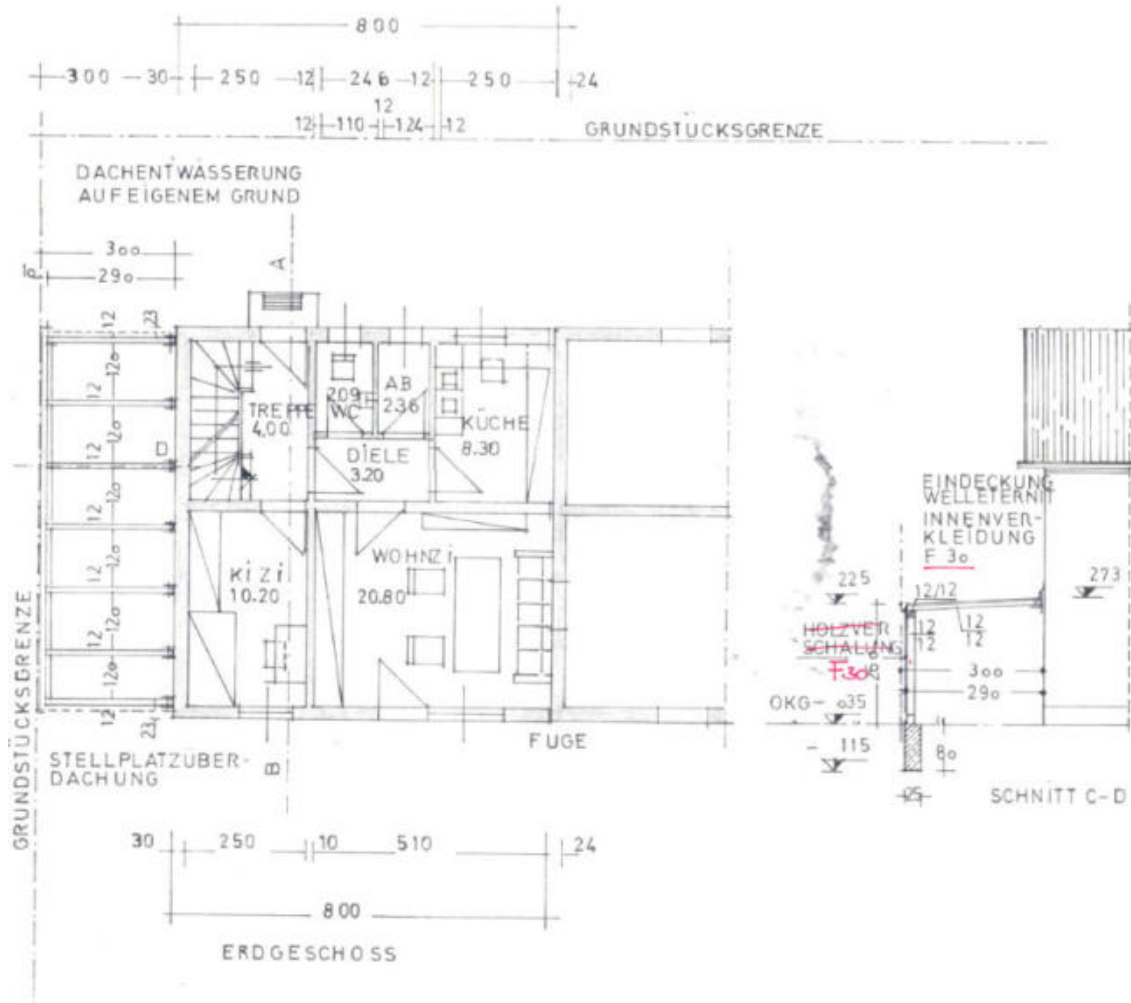
Haus Nr. I, Grundriss Obergeschoss – Ausschnitt Eingabepfan

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 Maria-Eich-Straße 11a, 82131 Gauting

Anlagen



Anbau Carport – Ausschnitt Eingabeplan 1986