

Architektin

Barbara Kuntz

Dipl. Wirtsch.-Ing. FH

zertifizierte Sachverständige
für die Bewertung von
Grundstücken und
Gebäuden FH/TAS

Barbara Kuntz · Hubertusstr. 4 · 80639 München · Tel 089/178 45 97 · Fax 089/178 79 685 · sv.kuntz@t-online.de

Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB)



AG Weilheim

AZ: 1 K 58/23

Objekt

Einfamilienhaus
Gästehaus mit Doppelgarage
Leitenhöhe 24, 24a
82229 Seefeld

Stichtag

23.05.2024

Datum

25.06.2024

Verkehrswert

1.575.000 €
(miet- und lastenfreier Zustand)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	3
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Lage	6
2.3	Grundstückseigenschaften	7
2.4	Erschließung.....	8
2.5	Grundstücksqualität	8
2.6	Privatrechtliche Situation.....	8
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.7.1	Bauplanungsrecht	8
2.7.2	Bauordnungsrecht.....	9
3	Gebäudebestand und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen	10
3.2	Allgemeine Angaben.....	11
3.3	Grundrisse	12
3.4	Gebäudekonstruktion und Ansichten	13
3.5	Ausstattung und Ausbauzustand	14
3.6	Technische Gebäudeausstattung.....	14
3.7	Gästehaus	15
3.8	Doppelgarage	15
3.9	Außenanlagen	15
3.10	Beurteilung.....	16
4	Wertermittlung	17
4.1	Wertermittlungsverfahren	17
4.2	Verfahrensauswahl	18
4.3	Bodenwertermittlung	19
4.3.1	Vergleichspreise.....	19
4.3.2	Bodenrichtwert.....	19
4.3.3	Wertzonen	21
4.3.4	Bestands - GFZ	22
4.3.5	Anpassung des Bodenrichtwerts	22
4.3.6	Bodenwert.....	23
4.4	Sachwertermittlung.....	24
4.4.1	Erläuterungen zum Sachwertmodell	24
4.4.2	Wertparameter – Wohnhaus	28
4.4.3	Wertparameter – Gästehaus	29
4.4.4	Wertparameter – Doppelgarage	30
4.4.5	Sachwertermittlung.....	31
4.4.6	Plausibilitätskontrolle - Vergleichspreise	32
5	Verkehrswert	33
6	Abkürzungsverzeichnis.....	34
7	Verzeichnis der Anlagen	35

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Weilheim i.OB, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Beschluss vom 12.02.2024, AZ: 1 K 58/23
Eigentümer	aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerungsverfahren
Objekt	freistehendes Einfamilienhaus (Baujahr nach Auskunft der Gemeinde vermutlich Ende der 60er Jahre) Wohnhauserweiterung 1975, insgesamt rd. 190 m ² WF, Doppelgarage und Gästehaus, rd. 28 m ² WF, Baujahr 1992
Bewertungsstichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 23.05.2024
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben, das jedoch nicht zugestellt wurde und erst nach dem anberaumten Ortstermin wieder bei der Unterzeichnerin einging. Die Eigentümerin war daher über den Ortstermin nicht informiert und auch nicht anwesend. Das Grundstück konnte nicht betreten werden. Die Bewertung wurde folglich nach äußerer Inaugenscheinnahme von der Straße aus und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.
Teilnehmer	unterzeichnende Sachverständige
Arbeitsunterlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Grundbuchauszug vom 13.09.2023 - Lageplan M:1000 - Bauplan Nr. 3326/75: Wohnhauserweiterung - Bauplan Nr. 69-33/92: Doppelgarage mit Gästehaus - Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern - Wohnlagenkarte des Instituts Innovatives Bauen GmbH - Marktanalyse und Marktbericht Münchner Umland, Frühjahr/Herbst 2023, Frühjahr 2024 des IVD-Instituts Süd e. - EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur - Lärmkartierung d. Eisenbahn-Bundesamts: Lärmkarten der Runde 4 - Immobilienmarktbericht für den Landkreis Starnberg - Internetrecherche Immobilienmarkt
Erhebungen	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeinde Seefeld: Bauunterlagen und Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation - Gutachterausschuss: Bodenrichtwert, Vergleichspreise - Ortstermin: örtliche Aufzeichnungen

Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken
- BayBO: Bayerische Bauordnung
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- GEG: Gebäudeenergiegesetz
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung
- SW-RL: Sachwertrichtlinie
- WoFIV: Wohnflächenverordnung: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
- Zweite Berechnungsverordnung: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

Vorbehalte

Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfreien Zustand ermittelt und ggf. der Wert etwaiger Belastungen in Abt. II zusätzlich zur Information des Gerichts festgestellt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen könnten.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt auch für die eingeholten Pläne als Grundlage zur Überprüfung der Wohnflächenberechnung. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.

Wichtiger Hinweis

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz der Verfasserin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten ohne Zustimmung der Verfasserin nicht verwendet werden. Eine Drittverwendung, auch in Auszügen, ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht Starnberg, Grundbuch von Hechendorf, Blatt 3126: Flst. 801 – Leitenhöhe 24, 24a Gebäude- und Freifläche zu 2.349 m ²
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	
Lfd. Nr. 1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Weilheim, AZ: 1 K 58/23); eingetragen am 13.09.2023.
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

digitale Fassung für das Amtsgericht Weilheim i.OB

2.2 Lage

Makrolage	Das gegenständige Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Seefeld im Westen des Landkreises Starnberg im Regierungsbezirk Oberbayern. Dieser grenzt im Nordosten an den Landkreis München und erstreckt sich vom Ammersee im Westen bis zum Starnberger See im Osten. Seefeld liegt am Nordufer des Pilsensees, etwa 14 km westlich der Kreisstadt Starnberg. Die Entfernung zum Münchner Stadtzentrum beträgt ca. 35 km. Die Gemeinde setzt sich aus den Ortsteilen Oberalting-Seefeld, Hechendorf, Güntering, Dröbling, Unering, Meiling, Gut Delling und Gut Tiefenbrunn zusammen und zählt insgesamt rd. 7.400 Einwohner. Vor einigen Jahren wurde unweit der S-Bahn Haltestelle Seefeld-Hechendorf ein großer Technologiepark eröffnet.	
Mikrolage	Das gegenständige Objekt liegt im Ortsteil Güntering im Norden des Pilsensees an einem Südosthang. Der Ortsteil grenzt direkt an Hechendorf und erstreckt sich nördlich der Inninger Straße und den Gleisanlagen der S-Bahn. Die Entfernung zum S-Bahnhof Hechendorf beträgt Luftlinie ca. 55 m. Das Wohngebiet der näheren Umgebung wird begrenzt von der Inninger Straße im Süden, der Günteringer Straße im Westen und Norden und den Gleisanlagen der S-Bahn im Osten.	
Freizeitwert	Die Gemeinde liegt in dem reizvollen 'Fünf-Seen-Land' (Starnberger See, Ammersee, Wörthsee, Pilsensee und Weißlinger See) und bietet somit ein reichhaltiges Freizeit- und Naherholungsangebot. Zur Gemeinde gehören auch das Schloss Seefeld, das als kultureller Veranstaltungsort mit Kino dient, und der Schlosspark.	
Verkehrslage	Die Anschlüsse an das örtliche und überregionale Straßennetz sind sehr günstig. Die Staatsstraßen 2068 und 2348 führen von Seefeld zur Anschlussstelle Wörthsee der A96 München-Lindau.	
Öffentlicher Verkehr	Die Gemeinde ist mit der Haltestelle Seefeld-Hechendorf an die S8 Herrsching-München-Flughafen und diversen Buslinien an das Münchner Nahverkehrsnetz angeschlossen.	
Entfernungen	S-Bahnhof Seefeld-Hechendorf	ca. 200 m
	Gemeinde Seefeld	ca. 1,7 km
	Strandbad Pilsensee	ca. 1,9 km
	Wörthsee	ca. 2,0 km
	Klinikum Seefeld	ca. 2,3 km
	Starnberg Stadtverwaltung	ca. 16 km
	Hauptbahnhof München	ca. 36 km
	Stadtzentrum München, Marienplatz:	ca. 40 km
	Flughafen München	ca. 66 km

Parksituation	Die Parkmöglichkeiten entlang der Leitenhöhe sind eingeschränkt. Streckenweise herrscht absolutes Halteverbot. Die nächsten Stellplätze befinden sich im Umfeld des S-Bahnhofs.
Umgebungssituation	Die Bebauung in der direkten Nachbarschaft des Bewertungsobjekts besteht überwiegend aus freistehender Wohnbebauung, in Richtung Nordwesten aus Doppel- und Reihenhäusern.
Wohnlage	In der Wohnlagenkarte des Instituts Innovatives Bauen GmbH wird die Wohnlage im Umfeld des Bewertungsobjekts als gut eingestuft.
Immissionen	Die Bahnstrecke München-Herrsching verläuft wenige Meter entfernt von der südöstlichen Grundstücksgrenze. Gemäß der Lärmkartierung Runde 4 des Eisenbahn-Bundesamtes liegt der Lärmindex gemessen am Anwesen bei über 55 bis 59 dB(A) am Tag und bei über 45 bis 49 dB(A) in der Nacht.
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage ca. 400 m westlich im Umfeld der Günteringer Straße.
Infrastruktur	Alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf stehen vor Ort zur Verfügung. In der Gemeinde befinden sich 2 Grundschulen und diverse Kindertagesstätten, weiterführende Schulen in Herrsching und Gilching.

2.3 Grundstückseigenschaften

Straßenfront	ca. 47 m
mittlere Tiefe	ca. 50 m
Gestalt	annähernd rechteckiger Zuschnitt
Topografie	Südosthang, starkes Gefälle zwischen 4,20 und 6,70 Höhenmetern, gemessen aus dem BayernAtlas
Grenzverhältnisse	Grenzbebauung der Garage
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstücke besitzen augenscheinlich einen normal tragfähigen, gewachsenen Baugrund. Genaue Aufschlüsse, über die auch den Wert beeinflussenden Bodenverhältnisse, sind nur durch Baugrunduntersuchungen möglich, die im Bedarfsfall empfohlen werden. Im Rahmen dieses Gutachtens werden die Grundstücke als frei von Altlasten schädlicher Bodenverunreinigungen sowie primären und sekundären Schadstoffen in und am Gebäude unterstellt.

2.4 Erschließung

Straßenart	Anliegerstraße, verkehrsberuhigter Bereich
Straßenausbau	Straßenbreite ca. 5,50 m, asphaltiert, in beide Richtungen befahrbar, keine Gehweg
Ver- und Entsorgung	Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Öl, Telefon, SAT-Anschluss

2.5 Grundstücksqualität

Entwicklungszustand	baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgaberechtl. Zustand	Es wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

2.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte / Belastungen	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt.

2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

2.7.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	<p>Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seefeld liegt die gegenständige Anwesen in einem Bereich, für den eine Nutzung als WA - Gebiet (allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauNVO vorgesehen ist.</p> <p>Nach Auskunft des Bauamts der Gemeinde Seefeld handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um ein Grundstück mit einem sensiblen Hangbereich, der mit einem alten und hochgewachsenen Baumbestand bestückt ist. Dieser Bereich wird auch künftig von einer Bebauung freizuhalten sein.</p>
---------------------	---



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Seefeld

Bebauungsplan

Für das gegenständliche Bewertungsgrundstück liegt gegenwärtig noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Maßgebend für die Einschätzung der Bebaubarkeit ist das Umgebungsgebiet.

2.7.2 Bauordnungsrecht

Anmerkung

Die Gemeinde Seefeld übermittelte die genehmigten Baupläne der Wohnhauserweiterung von 1975 und für die Errichtung der Doppelgarage mit Gästehaus von 1992. Sie teilte mit, dass aus den Jahren 1968 und 1969 Genehmigungen für die Errichtung von Garagen vorliegen, die aber dann mit der Genehmigung für den Bau einer Doppelgarage mit Gästehaus ersetzt wurden. Es wird daraus geschlossen, dass das Wohnhaus Ende der 60 Jahre errichtet wurde. Für die nachfolgende Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3 Gebäudebestand und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibungen des Anwesens sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbegehung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel /-schäden wurden nur insofern aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden.

- Die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich ihrer Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften sowie auf versteckte Mängel hin untersucht;
- Es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- Die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonschmelzzement etc.) untersucht;

Die am 1. Februar 2002 in Kraft getretene Energiesparverordnung (EnEV) samt ihren nachfolgenden Novellierungen wurde zum 1. November 2020 durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst. Eine weitere Änderung ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten und enthält verschärfte Anforderungen, insbesondere für Neubauten.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die frühere EnEV, das EnEG und das EEWärmG wurden mit dem GEG zusammengeführt. Für Bestandsgebäude bestehen Nachrüstungsverpflichtungen insbesondere für folgende Maßnahmen:

- Außerbetriebnahme der vor dem 1.1.1991 eingebauten Heizkessel;
- Außerbetriebnahme der nach dem 1.1.1991 eingebauten Heizkessel nach Ablauf von 30 Jahren
- Dämmung von bisher ungedämmten, zugänglichen Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen
- Dämmung von bisher ungedämmten, nicht begehbaren, aber zugänglichen obersten Geschossdecken in beheizten Räumen

Die Vorgaben gelten für alle Mehrfamilienhäuser unabhängig von einer Sanierung. Ein- und Zweifamilienhäuser sind von dieser Regelung ausgenommen, wenn der Eigentümer bereits am 1. Februar 2002 selbst im Gebäude wohnt. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt 2 Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.

3.2 Allgemeine Angaben

Gebäudeart	freistehendes Einfamilienhaus, bestehend aus: Unter-/Hanggeschoss, Erd- und Obergeschoss, Doppelgarage mit angebauten Gästehaus	
Baujahr	Bestand vermutlich Ende der 60er Jahre 1975: teilunterkellerte Wohnhauserweiterung 1992: Errichtung einer Doppelgarage mit Gästehaus	
Nutzung	Bestand mit Wohnraumerweiterung: Eigennutzung Gästehaus: Mietverhältnis (lt. Klingelschild)	
Brandversicherung	-	
Energiepass	-	
Technische Daten	Grundstücksgröße	2.349 m ²
	Grundfläche EFH	146 m ²
	Grundfläche Gästehaus	30 m ²
	Grundfläche Doppelgarage	45 m ²
	Geschossfläche bewertungstechn.	274 m ²
	WGFZ	0,20
	BGF (DIN 277) Wohnhaus	435 m ²
	BGF (DIN 277) Gästehaus	30 m ²
	WF Wohnhaus	190 m ²
	WF Gästehaus	28 m ²
Lichte Raumhöhen	lt. Planunterlagen: Wohnhaus UG: 2,29 m EG: 2,60 m OG: 2,50 m Gästehaus: ca. 2,25 m	

3.3 Grundrisse

Konzeption	<p>UG: Bestand: Kellerräume, Heizung, Bad, Gast, Personal, Flur Anbau: Archiv</p> <p>EG: Bestand: Wohnen/Essen, Kochen, WC, Diele, Windfang Anbau: 2 Arbeiten, Windfang</p> <p>OG: Bestand: Schlafen, Kind, Arbeiten, Bad, Flur Anbau: Galerie, Bad, Kinderzimmererweiterung, Dachterrasse</p>																														
Ausrichtung	allseitig																														
Wohnfläche	<p>In den übermittelten Baupläne sind die Wohnflächen für die Wohnraumerweiterung und das Gästehaus angegeben. Der Bestand enthält weder Maßketten noch Flächenmaße. Die Wohnfläche des Bestands wird daher überschlägig anhand der Pläne ermittelt.</p> <p>Die Wohnfläche gilt nur als Information und ist nicht Grundlage für die Ermittlung des Gebäudewerts. Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von der Sachverständigen nicht übernommen.</p>																														
Erdgeschoss	<table border="0"> <tr><td>Wohnen</td><td>21,00 m²</td></tr> <tr><td>Wohnen</td><td>23,00 m²</td></tr> <tr><td>Küche</td><td>12,00 m²</td></tr> <tr><td>WC</td><td>2,20 m²</td></tr> <tr><td>Windfang</td><td>2,20 m²</td></tr> <tr><td>Diele</td><td>7,60 m²</td></tr> <tr><td>Arbeiten</td><td>36,40 m²</td></tr> <tr><td>Arbeiten</td><td>6,02 m²</td></tr> <tr><td>Windfang</td><td>5,42 m²</td></tr> </table>	Wohnen	21,00 m ²	Wohnen	23,00 m ²	Küche	12,00 m ²	WC	2,20 m ²	Windfang	2,20 m ²	Diele	7,60 m ²	Arbeiten	36,40 m ²	Arbeiten	6,02 m ²	Windfang	5,42 m ²												
Wohnen	21,00 m ²																														
Wohnen	23,00 m ²																														
Küche	12,00 m ²																														
WC	2,20 m ²																														
Windfang	2,20 m ²																														
Diele	7,60 m ²																														
Arbeiten	36,40 m ²																														
Arbeiten	6,02 m ²																														
Windfang	5,42 m ²																														
Obergeschoss	<table border="0"> <tr><td>Schlafen</td><td>16,00 m²</td></tr> <tr><td>Arbeiten</td><td>22,60 m²</td></tr> <tr><td>Bad</td><td>8,40 m²</td></tr> <tr><td>Flur</td><td>4,10 m²</td></tr> <tr><td>Kind</td><td>15,10 m²</td></tr> <tr><td>Bad</td><td>3,65 m²</td></tr> <tr><td>Galerie</td><td>6,36 m²</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>incl. 3 % Putzabzug</td><td>rd. 186,00 m²</td></tr> <tr><td colspan="2"> </td></tr> <tr><td>¼ -Ansatz</td><td></td></tr> <tr><td>Balkon</td><td>2,70 m²</td></tr> <tr><td>Dachterrasse</td><td>1,47 m²</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td></td><td>rd. 190,00 m²</td></tr> </table>	Schlafen	16,00 m ²	Arbeiten	22,60 m ²	Bad	8,40 m ²	Flur	4,10 m ²	Kind	15,10 m ²	Bad	3,65 m ²	Galerie	6,36 m ²	<hr/>		incl. 3 % Putzabzug	rd. 186,00 m ²			¼ -Ansatz		Balkon	2,70 m ²	Dachterrasse	1,47 m ²	<hr/>			rd. 190,00 m ²
Schlafen	16,00 m ²																														
Arbeiten	22,60 m ²																														
Bad	8,40 m ²																														
Flur	4,10 m ²																														
Kind	15,10 m ²																														
Bad	3,65 m ²																														
Galerie	6,36 m ²																														
<hr/>																															
incl. 3 % Putzabzug	rd. 186,00 m ²																														
¼ -Ansatz																															
Balkon	2,70 m ²																														
Dachterrasse	1,47 m ²																														
<hr/>																															
	rd. 190,00 m ²																														
Nutzfläche	<table border="0"> <tr><td>UG</td><td>ca. 90,00 m²</td></tr> </table>	UG	ca. 90,00 m ²																												
UG	ca. 90,00 m ²																														

3.4 Gebäudekonstruktion und Ansichten

Konstruktionsart	Massivbau
Gründung	Fundamente und Bodenplatte entsprechend den statischen Erfordernissen
Keller	Stahlbeton
Umfassungswände	Mauerwerk, Anbau 30 cm
tragende Innenwände	Mauerwerk
Decken	Holzdecken
Dach	leicht geneigtes Satteldach, Dachneigung 21,5°, Pfettendachstuhl, Eindeckung mit Falzziegeln
Fassaden	Sockelputz, Außenputz, Giebel mit Holzverkleidung
Zugang	von Nordwesten, Eingang Bestand von Nordosten, Eingang Anbau von Nordwesten, Hauseingangstüren aus Holz, kein Vordach, Differenzstufen
Fenster	weiß gestrichene Holzfenster mit Sprossenteilung, Dachliegefenster, Rundbodenfenster am Anbau
Sonnenschutz	Klappläden
Terrasse	über die gesamte Gebäudelänge, Ausrichtung nach Südosten, Zugänge von Norden und Süden über Stufen, Fliesenbelag, Holzbrüstung
Dachterrasse	Ausrichtung nach Südwesten
Balkon	Ausrichtung nach Südosten
Dachentwässerung	Kupferblech
Kamin	gemauert

3.5 Ausstattung und Ausbauzustand

Anmerkung	Der Unterzeichnerin wurde im Rahmen des Ortstermins eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Angaben zur Heiztechnik wurden von der zuständigen Bezirkskaminkehrerin übermittelt. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen.
Innenwände	-
Deckenflächen	-
Dachschrägen	-
Fußböden	-
Türen	-
Treppen	-
besondere Einrichtungen	-

3.6 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung	nach Mitteilung der Bezirkskaminkehrerin: Ölzentralheizung, Kessel Viessmann, VBO33,01 (1997) Brenner Weißhaupt, WL 20-A (1991)
Warmwasser	zentral
Sanitärinstallation	gemäß den Planunterlagen: UG: Badewanne, Dusche, WC, Waschtisch EG: Gäste-WC OG: Badewanne, Doppelwaschtisch, WC, Bidet Kinderbad mit Dusche
Elektroinstallation	-
Lüftung	Kinderbad innen liegend, ansonsten natürliche Be- und Entlüftung
Alternative Energien	keine

3.7 Gästehaus

Konstruktion	<p>Holzfachwerk innen und außen mit Holzverkleidung und Zwischenisolierung, Holzdecke, Holzfenster mit Sprossenteilung, Klappläden, Holzeingangstür Gas-Brennwertgerät für Heizung und Warmwasser in der Kammer im Dachraum, Kessel Weißhaupt, WTC-GW 15-B (2020) Brenner Weißhaupt (2019)</p> <p>Satteldach, Dachneigung ca. 30°, Eindeckung mit Dachpfannen, Dachentwässerung aus verzinktem Blech, baulich verbunden mit der Doppelgarage</p>									
Grundriss	Gästeraum mit Kochnische, Bad, Windfang, Galerie									
Wohnfläche	<p>Die Wohnfläche des Gästehauses wurde den Planunterlagen ent- nommen:</p> <table> <tr> <td>Gästeraum mit Kochnische</td> <td>22,26 m²</td> </tr> <tr> <td>Duschbad</td> <td>2,89 m²</td> </tr> <tr> <td><u>Windfang</u></td> <td><u>2,39 m²</u></td> </tr> <tr> <td>insgesamt</td> <td>27,54 m²</td> </tr> </table>		Gästeraum mit Kochnische	22,26 m ²	Duschbad	2,89 m ²	<u>Windfang</u>	<u>2,39 m²</u>	insgesamt	27,54 m ²
Gästeraum mit Kochnische	22,26 m ²									
Duschbad	2,89 m ²									
<u>Windfang</u>	<u>2,39 m²</u>									
insgesamt	27,54 m ²									

3.8 Doppelgarage

Konstruktion	<p>Massivbauweise Innenstütze, Holzdeckenuntersicht und freiliegende Holzteile mit Ri- gipsplatten verkleidet, Einschubtreppe zum Stauraum im Dach, großes Holzkipptor, Außenputz, separater Zugang Innenmaße: 6,01 * 6,51</p>
--------------	--

3.9 Außenanlagen

Einfriedung	Holzzaun, zweiflügeliges Einfahrtstor zwischen Betonmauer, verputzte Mauer mit separaten Zugang zum Gästehaus, integrierte Mülltonnen
Vorgarten	Nadelbäume, Sträucher
Hausgarten	alter Baumbestand aus Laub- und Nadelbäumen im Süden und Os- ten
Gehflächen	Betonsteine, Granitsteine, Klinker

3.10 Beurteilung

Grundrisse	Den Planunterlagen nach zu urteilen sind die Grundrisse großzügig angelegt. Mit dem Anbau an die Südwestseite des Bestands wurden 2 Zugangsmöglichkeiten geschaffen, das im Obergeschoss gelegene Kinderzimmer räumlich erweitert und mit einem eigenen Bad und einer Dachterrasse ausgestattet. Das kleine Gästehaus ist als 1-Zimmerapartement konzipiert.
Ausstattungsqualität	nicht bekannt
Besonnung/Belichtung	Wegen des alten und hoch gewachsenen Baumbestands im Süden und Osten werden eingeschränkte Belichtungsverhältnisse angenommen.
Modernisierung	Die zuständige Kaminkehrermeisterin teile das Baujahr der Heizanlagen von Wohnhaus und Gästehaus mit. Darüber hinaus liegen keine Angaben vor.
Außenanlagen	unebener Klinkerbelag vor dem Terrassenzugang an der Südseite, keine Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück wegen Lagerung von meterhohen Baumschnitt
Fazit	<p>Das Anwesen liegt an einem steil abfallenden Südosthang unweit des S-Bahnhofs Seefeld-Hechendorf, der mit einem alten Baumbestand bepflanzt ist. Soweit von der Straße aus zu urteilen, besteht kein Seeblick.</p> <p>Das äußere Erscheinungsbild des Anwesens scheint nach der Wohnraumerweiterung von 1975 nicht mehr verändert worden zu sein. Energetische Maßnahmen zur Verbesserung der Nutzungsdauer sind nicht erkennbar. Angaben zu Modernisierungen beschränken sich auf die Erneuerung der Heizanlagen.</p> <p>Das Erscheinungsbild der 1992 errichteten Doppelgarage mit dem angebauten Gästehaus wirkt, von der Straße aus betrachtet, gepflegt.</p>

4 Wertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt ermittelt.

Grundstücksdaten

Flst. 801 – Leitenhöhe 24, 24a, Gemarkung Hechendorf

Gebäude- und Freifläche zu 2.349 m²

4.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung 14.07.2021 beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen. Das Verfahren ist nach Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV) zieht zur Ableitung des Verkehrswertes Kaufpreise solcher Grundstücke heran, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Das **Ertragswertverfahren** (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) wird angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig zu erzielende Ertrag durch die Vermietung der Räumlichkeiten von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist. Es handelt sich dabei um Objekte, bei denen für den Erwerber vor allem Renditeüberlegungen (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund stehen. Mit dem Ertragswertverfahren wird der Ertragswert aus der Summe von Bodenwert und dem ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt.

Das **Sachwertverfahren** (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) wird angewendet, wenn die Eigennutzung und die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund stehen (z. B. Ein- und Zweifamilienhaus) und die Anwendung des Vergleichswertverfahrens mangels geeigneter Vergleichspreise ausscheidet. In einem solchen Fall wird der Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstückes) als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besondere Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nicht baulichen Anlagen) ermittelt.

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig. Welches der vorgegebenen Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen wird, hängt in aller Regel von dem erwarteten Kaufverhalten und den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten ab. Es ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände auszuwählen, wobei die Auswahl des Verfahrens im sachverständigen Ermessen liegt.

4.2 Verfahrensauswahl

Die Wahl des Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objekts unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück und Gebäude.

Bei dem gegenständlichen Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Gästehaus. Die Bewertung dieser Objektart erfolgt üblicherweise nach dem Sachwertverfahren. Dieses eignet sich für Grundstücke, die überwiegend unter dem Gesichtspunkt der persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung gehandelt werden und deren Zweckbestimmung nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrages gerichtet ist.

Grundstücke, die dagegen zur Ertragserzielung bestimmt sind, werden grundsätzlich nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Es handelt sich dabei um Objekte, bei denen für den Erwerber vor allem Renditeüberlegungen (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund stehen. Im vorliegenden Fall wird von einer Ertragswertermittlung abgesehen.

Im Zuge des Sachwertverfahrens ist zunächst der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen dergestalt zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Nach den Vorgaben des § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Voraussetzung ist, dass die Merkmale des zugrunde gelegten Bodenrichtwerts hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen übereinstimmen.

digitale Fassung für das Amt für Vermessung und Kataster

4.3 Bodenwertermittlung

Nach den Vorgaben des § 40 Abs. 1 ImmoWertV soll der Bodenwert nach Möglichkeit im direkten Preisvergleich, d.h. im Vergleichsverfahren mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden. Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit der einzelnen Grundstücke von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird jedoch eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Voraussetzung ist, dass die Merkmale des zu Grunde gelegten Bodenrichtwerts hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen sind in geeigneter Weise durch zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

4.3.1 Vergleichspreise

Das Vergleichsverfahren ist das Vorrangverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts, wenn eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise vorliegt und diese in ihren Grundstücksmerkmalen mit denen des zu bewertenden Grundstücks möglichst hinreichend übereinstimmen. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung kann das Vergleichsverfahren zur Ermittlung des Bodenwerts nicht zur Anwendung kommen, da nach Rücksprache beim zuständigen Gutachterausschuss keine ausreichenden Vergleichswerte vorliegen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen. Es wird daher für sachgerecht gehalten, den Bodenrichtwert als Ausgangswert zugrunde zu legen und im Folgenden an die speziellen Qualitätsmerkmale des Grundstücks anzupassen:

4.3.2 Bodenrichtwert

Definition Bodenrichtwert:

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf das angegebene Maß der baulichen Nutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ). Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Bodenrichtwert. Der Bodenwert ist wesentlich von dem tatsächlichen bzw. zulässigen Maß der baulichen Nutzung abhängig. Das Nutzungsmaß wird in erster Linie durch die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ausgedrückt.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) basiert auf dem Ansatz der Geschossfläche (GF) und nicht auf der Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277).

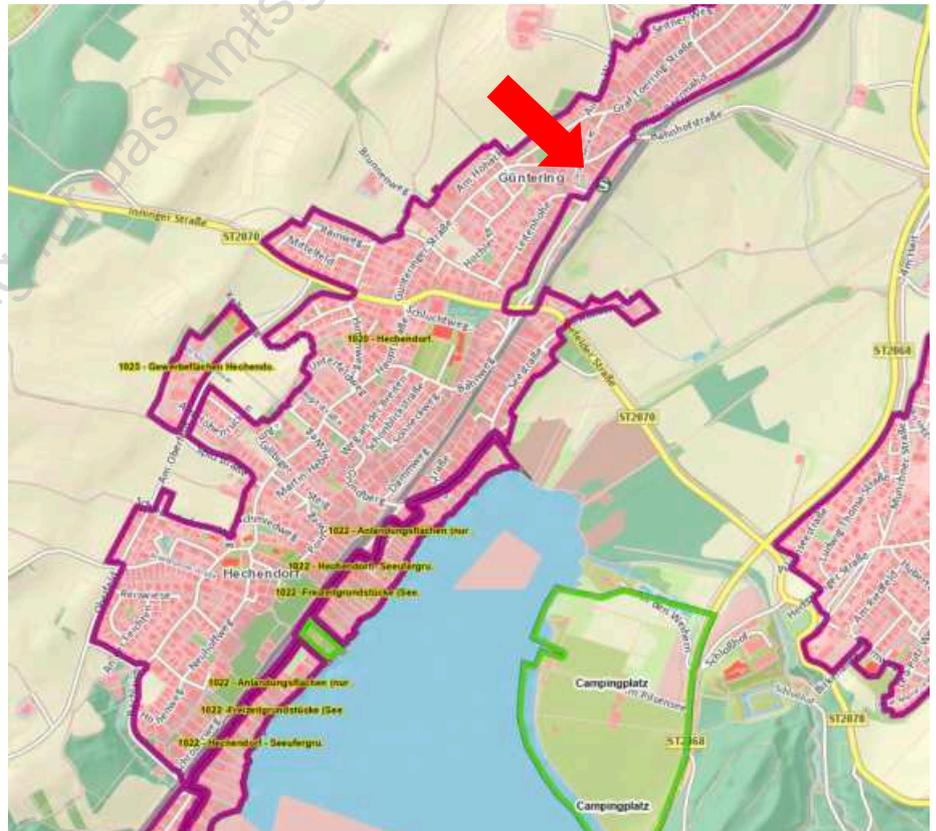
Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der vorhandenen oder zulässigen Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Der Begriff Vollgeschosse ist in Art. 2 Abs. 5 BayBO definiert: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Bei der Grundstücksbewertung werden abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) die Flächen von Aufenthaltsräumen anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden Flure, Sanitär- und Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet. Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden Flächen im vorgenannten Sinne mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte angerechnet.

Wenn keine genehmigten Pläne für das auszuwertende Grundstück vorhanden sind, wird durch den Gutachterausschuss z.B. für die Geschossfläche im Dachgeschoss (nicht Vollgeschoss) je nach Art und Bauweise unter Berücksichtigung der realisierbaren Wohnfläche meist ein Berechnungsansatz von 0,5 bis 0,6 unterstellt. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene WGFZ muss daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn sein.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Starnberg hat für die Lage des Bewertungsgrundstücks folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

<i>Stichtag</i>	01.01.2024
<i>GFZ</i>	0,40
<i>Bodenrichtwert unbebaut</i>	1.350,- €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)
<i>Nutzungsart</i>	Wohnbauflächen
<i>Richtwertzone</i>	1020 Hechendorf



Bodenrichtwertzonen aus GeoLIS Landratsamt Starnberg

4.3.3 Wertzonen

Im Vergleich zu üblichen Einfamilienhausgrundstücken hat das Bewertungsgrundstück eine Übergröße. Das Grundstück fällt nach Südosten stark ab, der Höhenunterschied beträgt gemessen auf der Höhe des Wohnhauses zwischen der Straße und der südöstlichen Grundstücksgrenze knapp 6 m. Im Süden und Osten ist das Grundstück mit einem alten Baumbestand bepflanzt. Die Benutzung des Grundstücks ist hierdurch deutlich eingeschränkt.

Während die südlich an das Bewertungsgrundstück angrenzenden Grundstücke ebenfalls Übergröße aufweisen, sind die Grundstücke jenseits der Straße deutlich kleiner.

In der nachfolgenden Bewertung wird es für sachgerecht erachtet, das Grundstück in unterschiedliche Wertzonen einzustufen. Im Hinblick auf die umliegenden Grundstücksgrößen wird dem Wohngebäude eine zurechenbare Umgriffsfläche von ca. 1.400 m² zugeordnet (siehe Abbildung rot markierte Fläche).

Die restliche Grundstücksfläche ist zunächst als hausnahes Gartenland einzuordnen. Gartenlandfläche sind per Definition gartenbaulich genutzte oder individuell nutzbare Flächen einschließlich Haus- und Ziergärten. Im vorliegenden Bewertungsfall ist die individuelle Nutzung der übrigen Grundstücksfläche als Gartenfläche durch die Hanglage und den Baumbestand und dem damit verbundenen Schatten deutlich eingeschränkt. Die Einstufung als hausnahes Gartenland trifft hier daher nicht zu.

In der Wertermittlung wird der Wert von Hausgärten (Hinterland) im Allgemeinen mit etwa 20 % des angrenzenden Baulandwerts angesetzt. In diesem Fall wird die verbleibende Teilfläche auf Grund der speziellen Eigenschaften mit 10 % des angepassten Bodenrichtwerts angesetzt.



Umgriffsfläche, gemessen aus dem BayernAtlas

4.3.4 Bestands - GFZ

Die bewertungstechnische Geschossfläche wird anhand der Planunterlagen wie folgt ermittelt:

Grundstücksgröße:	2.349 m ² (Umgriffsfläche 1.400 m ²)
Geschossfläche:	Wohnhaus
	EG: 15,00 * 10,10 – 4,00 * 1,30 = 146 m ²
	OG: 9,50 * 8,80 + 10,10 * 1,45 = 98 m ²
	244 m ²
	Gästehaus
	5,50 * 5,50 = 30 m ²
insgesamt	274 m ²

GFZ bewertungstechnisch $274 \text{ m}^2 / 1.400 \text{ m}^2 = 0,20$

4.3.5 Anpassung des Bodenrichtwerts

Im Folgenden wird der Bodenrichtwert an die speziellen Qualitätsmerkmale des Grundstücks angepasst:

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt. Eine Anpassung zum Bewertungszeitraum ist nicht erforderlich.

Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung

Bodenrichtwerte sind i.d.R. auf ein bestimmtes, jeweils angegebenes Maß der baulichen Nutzung bezogen, das sich in der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) ausdrückt. Ergibt sich im Einzelfall aus der vorhandenen bzw. rechtlich zulässigen Nutzung ein anderes Nutzungsmaß, so muss der Richtwert auf diese wertrelevante Geschossflächenzahl umgerechnet werden. Die Anpassung an die GFZ erfolgt laut dem Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Starnberg nach den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des LH München veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für das Jahr 1999:

Richtwertgrundstück	GFZ 0,40: Umrechnungskoeffizient 0,535
Bewertungsgrundstück	GFZ 0,20: Umrechnungskoeffizient 0,485
Faktor	$0,485 / 0,535 = 0,91$

Anpassung an spezielle Gegebenheiten des Grundstücks

Spezielle Gegebenheiten, wie atypische Bebauung oder Nutzungsart, Abweichungen hinsichtlich Form, Größe, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand, Immissionen, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen werden vom Bodenrichtwert nicht erfasst und sind in der Einzelbewertung zu berücksichtigen.

Innerhalb der Umgriffsfläche fällt das Grundstück um ca. 3 m nach Südosten ab. Der Hausgarten liegt an der straßenabgewandten Seite, wird aber durch den alten Baumbestand in der Nutzung eingeschränkt. Darüber hinaus liegt das Grundstück nur wenige Meter entfernt vom Bahnhof Seefeld-Hechendorf, sodass mit Lärmbeeinträchtigungen durch den Bahnverkehr gerechnet werden muss. Der Bodenrichtwert wird mit einem Abschlag von insgesamt 25 % an die speziellen Gegebenheiten des Grundstücks angepasst.

Zusammenstellung der Parameter:

Bodenrichtwert	1.350 €/m ²
Anpassung an die Wertverhältnisse	* 1,00
Bodenwert zum Stichtag	1.350 €/m ²
Anpassung an das Nutzungsmaß	* 0,91
Anpassung an spezielle Gegebenheiten des Grundstücks:	
- Hanglage	* 0,85
- Lärmbelastung durch Nähe zum Bahnhof	* 0,90
angepasster Bodenrichtwert	rd. 940 €/m ²

4.3.6 Bodenwert

Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts wird der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück wie folgt ermittelt

Wertzone I	1.400 m ² * 940 €/m ²	=	1.316.000 €
Wertzone II	949 m ² * 940 €/m ² * 0,10	=	89.206 €
			<u>1.405.206 €</u>

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Erläuterungen zum Sachwertmodell

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Zunächst wird der vorläufige Sachwert aus der Summe des Bodenwerts, dem Sachwert der baulichen Anlagen und dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt.

Der Wert der baulichen Anlage (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Betriebseinrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten abzuleiten und anschließend einer Alterswertminderung zu unterziehen. Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude auf der Grundlage der üblichen Herstellungskosten bzw. nach Erfahrungssätzen abgeleitet. Der ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend durch geeignete Sachwertfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Nach der Marktanpassung erfolgt die Berücksichtigung der Werteeinflüsse durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Nachfolgend werden die zur Sachwertermittlung führenden Daten erläutert:

Bruttogrundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind in Ansatz zu bringen. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Normalherstellungskosten

Die Ermittlung des Gebäudewerts erfolgt gemäß der Anlage zur Sachwertrichtlinie (SW-RL) über bundeseinheitliche Normalherstellungskosten (NHK), bezogen auf den Kostenstand des Jahresmittels des Jahres 2010.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Korrekturfaktor

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Baupreisindex

Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird über den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex festgestellt. Dieser liegt nach Umrechnung auf das Basisjahr 2010, das auch den Normalherstellungskosten zugrunde liegt, im 1. Quartal 2024 bei 1,81.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor des BKI für den Landkreis Starnberg beträgt 1,29.

Besondere Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesem im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten Bauteile gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe, Überdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben. Diese sind mit einem gesonderten Wertansatz zu berücksichtigen.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser beträgt gemäß Anlage 3 SW-RL je nach Standardstufe zwischen 60 und 80 Jahren.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem tatsächlichen Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Bei Gebäuden, an denen nachträglich nutzungsverlängernde Maßnahmen (z.B. wesentliche Erneuerungen, Modernisierungen) durchgeführt wurden, ist dies bei der Bestimmung der Restnutzungsdauer durch die Bildung eines fiktiven Baujahres sachgemäß zu berücksichtigen. Diese ermittelt sich aus der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage abzüglich der um die Anzahl der Jahre verlängerten Restnutzungsdauer, die sich aufgrund der durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen ergibt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige, d.h. lineare Wertminderung zugrunde zu legen.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Dies sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche und nicht bauliche Anlagen und Anpflanzungen. Soweit diese nicht bereits vom Bodenwert mit erfasst werden, wird nach Erfahrungssätzen bzw. nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Dazu gehören:

- Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, wie Gas, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikationsleitungen
- allseitig asphaltierte Wege- und Hofbefestigung sowie Stellplatzflächen, tlw. Zauneinfriedung, Stützmauern, Terrassen, Freitreppen
- Einfriedungen, Tore und Türen
- Gartenanlagen und Pflanzungen

In der Wertermittlungspraxis wird der Wert der Außenanlagen anhand von Erfahrungssätzen mit einem pauschalen Zuschlag berücksichtigt. In der Regel wird dieser mit 4 bis 6 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwerts angegeben. Im vorliegenden Bewertungsfall werden 5 % des Gebäudesachwerts angesetzt.

Marktanpassung/Sachwertfaktoren

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Die Marktanpassung ist für alle zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren durchzuführen. Im Sachwertverfahren ist das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors. Dieser sog. Marktanpassungsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerten abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Generelle Festlegungen eines Kaufpreis-/Sachwert-Faktors sind vonseiten des Gutachterausschusses Starnberg aufgrund einer zu geringen Anzahl an Verkäufen für Wohnobjekte nicht möglich. Vielmehr sind sie bezogen auf das jeweilige Bewertungsobjekt nach den Kriterien Baujahr, Objektjahr und Lage sachverständig abzuleiten.

Der Landkreis Starnberg gilt immobilienwirtschaftlich als äußerst hochwertig. Hierzu tragen die reizvolle Landschaft rund um das Fünf-Seen-Land, der hohe Freizeitwert und die hervorragende Verkehrsanbindung nach München und in das Voralpenland bei. Die hier anzutreffenden Wohnobjekte werden von zahlungskräftigen Kaufinteressenten stark nachgefragt.

Während das Marktgeschehen Anfang des Jahres 2022 noch durch einen Nachfrageüberhang und stark gestiegenen Immobilienpreise gekennzeichnet war, ist laut einer Erhebung des IVD-Instituts Süd e.V. seit Herbst 2022 eine deutliche Abkühlung der Nachfrage und eine längere Vermarktungszeit auf dem Münchner Immobilienmarkt sowie im gesamten Umland zu beobachten. In Anbetracht gestiegender Finanzierungs- und Baukosten, einer hohen Inflation und einer drohenden Rezession in Deutschland durch den Ukrainekrieg hat sich das Marktgeschehen deutlich abgeschwächt. Darauf deuten bereits seit dem Frühjahr/Sommer 2022 rückläufige Immobilienumsätze, eine erheblich reduzierte Nachfrage bei einem gleichzeitig breiteren Angebot an Kaufobjekten sowie eine längere Vermarktungsdauer hin. Kaufinteressenten steht damit ein größeres Angebot an Kaufobjekten zur Verfügung, weshalb die Preishöhe intensiver verhandelbar ist. Im IVD-Kaufmarktbericht für das Münchner Umland vom Frühjahr 2024 wird auf einen weiteren Preisrückgang bei den Wohnimmobilien verwiesen. Eine spürbare Zurückhaltung im Kaufsegment zeigt sich insbesondere bei älteren Immobilien mit einer schlechten Energiebilanz bzw. einem hohen Sanierungsbedarf.

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wurde nicht ermöglicht. Soweit von außen erkennbar wurden seit der Wohnhauserweiterung Mitte der 70er Jahre keine baulichen Veränderungen sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz durchgeführt. Unter dieser Annahme wird im vorliegenden Bewertungsfall der vorläufige Sachwert mit einem Abschlag von 10 % an den Markt angepasst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) -BoG- in der Sachwertermittlung kommen insbesondere in Betracht: Baumängel und Bauschäden sowie sonstige bisher noch nicht berücksichtigte Werteeinflüsse, wie wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch mietrechtliche Bindungen. Diese sind in geeigneter Weise durch Zu- oder Abschlag zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale finden ihre Berücksichtigung nach der Marktanpassung. Angaben zu bestehenden Baumängel bzw. Bauschäden sind nicht bekannt. Es kommen daher keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zum Ansatz.

digitale Fassung für das Amtsgericht Weilheim/Oberrhein

4.4.2 Wertparameter – Wohnhaus

Bruttogrundfläche

Folgende Flächenansätze wurden überschlägig anhand der Planunterlagen ermittelt:

UG	$15,00 * 12,10 - 5,65 * 5,50$	=	150 m ²
EG	$15,00 * 10,10 - 1,30 * 4,00$	=	146 m ²
OG	$5,50 * 10,10 + 9,50 * 8,80$	=	139 m ²
			435 m ²

Normalherstellungskosten

Es handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Unter-/Hanggeschoss, Erd- und Obergeschoss. Der Dachraum ist aufgrund seiner Höhe nicht nutzbar. Das Gebäude wird dem Gebäudetyp 1.13 zugeordnet.

Das vermutlich Ende der 60er Jahre errichtete Wohnhaus wurde 1975 baulich erweitert. Im Abgleich mit den Bauunterlagen konnten vor Ort – soweit von der Straße aus erkennbar – keine weiteren baulichen Veränderungen festgestellt werden. Außer dem Einbau einer neuen Heizanlage sind keine Angaben zu durchgeführten Modernisierungen bekannt. Nach sachverständigem Ermessen wird folgende Einstufung vorgenommen:

Ausstattungsmerkmal	Anteiliger Vorhundertersatz der StandardEinstufung					Wä- gungs- anteil	Ge- bäude- standard	Anteil. NHK gewichtet €/m ² BGF
	1	2	3	4	5			
Außenwände		1				0,23	0,46	170
Dach		1				0,15	0,30	111
Fenster und Außentür		1				0,11	0,22	81
Innenwände und -türen		1				0,11	0,22	81
Deckenkonstruktionen u. Treppen		1				0,11	0,22	81
Fußböden		1				0,05	0,10	37
Sanitäreinrichtungen			1			0,09	0,27	77
Heizung			1			0,09	0,27	77
Sonstige technische Ausstattung		1				0,06	0,12	44

Kostenkennwerte Typ 1.13	655	740	850	1.025	1.285	1,00	2,18	759
---------------------------------	------------	------------	------------	--------------	--------------	-------------	-------------	------------

Das Bewertungsobjekt ist der Standardstufe 2 zuzuordnen.

Korrekturfaktor

Das Untergeschoss ragt aufgrund der Hanglage etwa zur Hälfte seiner Grundfläche über das Gelände. Die Kostenkennwerte von Gebäuden ohne Untergeschoss liegen gegenüber unterkellerten Gebäuden gemäß der SW-RL ca. 15 % höher. Die Mehrkosten aufgrund der Hanglage werden nach sachverständigem Ermessen mit 7 % angesetzt.

Zeitwert Besondere Bauteile

Terrasse, Dachterrasse, Balkon, Außentreppe pauschal 30.000 €

Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer für Gebäude der Standardstufe 2 beträgt üblicherweise 65 Jahre. Die Restnutzungsdauer wird nach sachverständigem Ermessen mit 20 Jahren angesetzt. Es ergibt sich somit eine lineare Alterswertminderung von 69 %.

4.4.3 Wertparameter – Gästehaus

Bruttogrundfläche

Folgender Flächenansatz wurde anhand der Planunterlagen ermittelt:

$$5,50 * 5,50 = 30 \text{ m}^2$$

Normalherstellungskosten

Das an die Doppelgarage angebaute Gästehaus ist nicht unterkellert und hat einen Staufläche im Dachraum. Das Gebäude wird dem Gebäudetyp 2.23 zugeordnet.

Soweit von außen erkennbar wurde keine baulichen Änderungen vorgenommen. Außer dem Einbau einer neuen Heizanlage sind keine Angaben zu durchgeführten Modernisierungen im Innenbereich bekannt. Nach sachverständigem Ermessen wird folgende Einstufung vorgenommen:

Ausstattungsmerkmal	Anteiliger Vorhundertersatz der StandardEinstufung					Wär-gungs-anteil	Ge-bäude-standard	Anteil. NHK gewichtet
	1	2	3	4	5			
Außenwände	1					0,23	0,23	190
Dach		1				0,15	0,30	145
Fenster und Außentür		1				0,11	0,22	106
Innenwände und -türen	1					0,11	0,11	95
Deckenkonstruktionen u. Treppen	1					0,11	0,11	95
Fußböden		1				0,05	0,10	48
Sanitäreinrichtungen		1				0,09	0,18	87
Heizung			1			0,09	0,27	99
Sonstige technische Ausstattung		1				0,06	0,12	58
Kostenkennwerte Typ 2.23	865	965	1.105	1.335	1.670	1,00	1,64	923

Das Bewertungsobjekt ist der Standardstufe 2 zuzuordnen.

Korrekturfaktor

Die Konstruktion des Gästehauses besteht aus einem Holzfachwerk.

Die Leichtbauweise erfordert einen Abschlag von 10 % gegenüber einer Massivbaukonstruktion. Der Stauraum im Dach wird mit einem Zuschlag von 5 % berücksichtigt.

Zeitwert Besondere Bauteile

Vordach pauschal 3.000 €

Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer wird im Hinblick auf die einfache Konstruktion mit 50 Jahren angesetzt, die Restnutzungsdauer mit 20 Jahren. Die lineare Alterswertminderung beträgt 60 %.

4.4.4 Wertparameter – Doppelgarage

Bruttogrundfläche

Folgender Flächenansatz wurde überschlägig anhand der Planunterlagen ermittelt:

$$6,99 * 6,49 = 45 \text{ m}^2$$

Normalherstellungskosten

Die 1992 errichtete Doppelgarage wird mit 350 €/m² angesetzt.

Korrekturfaktor

Der Stauraum im Dach wird mit einem Zuschlag von 5 % berücksichtigt.

Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer wird entsprechend dem Gästehaus mit 50 Jahren angesetzt, die Restnutzungsdauer mit 20 Jahren. Die lineare Alterswertminderung beträgt 60 %.

digitale Fassung für das Amtsgericht Weingarten i.OB

4.4.5 Sachwertermittlung

Wohnhaus

Bruttogrundfläche	435 m ²		
Normalherstellungskosten incl. BNK			
NHK 2010	759 €/m ²		
Korrekturfaktor	759 €/m ² * 1,07 = 812 €/m ²		
NHK am Wertermittlungsstichtag	812 €/m ² * 1,81 = 1.470 €/m ²		
NHK am Regionalfaktor	1.470 €/m ² * 1,29 = 1.896 €/m ²		
Herstellungskosten	1.896 €/m ² * 435 m ²	=	824.760 €
Alterswertminderung linear	69 %	-	569.084 €
Zeitwert EFH		=	255.676 €
Zeitwert Besondere Bauteile	pauschal	+	30.000 €
<u>Gebäudezeitwert Wohnhaus</u>		=	<u>285.676 €</u>

Gästehaus

Bruttogrundfläche	30 m ²		
Normalherstellungskosten incl. BNK			
NHK 2010	923 €/m ²		
Korrekturfaktor	923 €/m ² * 0,95 = 877 €/m ²		
NHK am Wertermittlungsstichtag	877 €/m ² * 1,81 = 1.587 €/m ²		
NHK am Regionalfaktor	1.587 €/m ² * 1,29 = 2.047 €/m ²		
Herstellungskosten	2.047 €/m ² * 30 m ²	=	61.410 €
Alterswertminderung linear	60 %	-	36.846 €
Zeitwert ZFH		=	24.564 €
Zeitwert Besondere Bauteile	pauschal	+	3.000 €
<u>Gebäudezeitwert Gästehaus</u>		=	<u>27.564 €</u>

Doppelgarage

Bruttogrundfläche	45 m ²		
Normalherstellungskosten incl. BNK			
NHK 2010	350 €/m ²		
Korrekturfaktor	350 €/m ² * 1,05 = 368 €/m ²		
NHK am Wertermittlungsstichtag	368 €/m ² * 1,81 = 666 €/m ²		
NHK am Regionalfaktor	666 €/m ² * 1,29 = 859 €/m ²		
Herstellungskosten	859 €/m ² * 45 m ²	=	38.655 €
Alterswertminderung linear	60 %	-	23.193 €
<u>Gebäudezeitwert Doppelgarage</u>		=	<u>15.462 €</u>
Summe Gebäudezeitwert		=	328.702 €

Wert der Außenanlagen	5 %	+	16.435 €
Sachwert der baulichen Anlagen		=	345.137 €
Bodenwert		+	1.405.206 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks		=	1.750.343 €
Marktanpassung	Abschlag 10 %	-	175.034 €
<u>marktangepasster Sachwert</u>		=	<u>1.575.309 €</u>
objektspezifische Anpassung		-	0 €
Sachwert			rd. 1.575.000 €

4.4.6 Plausibilitätskontrolle - Vergleichspreise

Zur Überprüfung des ermittelten Sachwerts konnte der Gutachterausschuss des Landkreises Starnberg 3 Verkaufsfälle von freistehenden Einfamilienhaus aus der Gemeinde Seefeld übermitteln, die im Folgenden tabellarisch dargestellt sind. Die Vergleichsobjekte werden aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert aufgeführt.

Nr.	Verkaufsdatum	Baujahr	Art	Grundstück m ²	WF m ²	Kaufpreis €	Kaufpreis €/m ²	Zu-/Abschlag	angepasster KP €/m ²
1	4/2022	1968	EFH	1.317	190	1.650.000	8.684	-10%	7.816
2	..2/2023	1974	EFH	888	178	1.700.000	9.551	-20%	7.641
3	11/2023	1976	EFH	815	225	1.240.000	5.511	-10%	4.960

*Zu-/Abschlag wegen Lage, Verkaufszeitraum, Grundstücksgröße, Anzahl an Stellplätzen

Auswertung der Vergleichspreise:

Vergleich Nr. 1: Ortsteil Güntering, Hanglage, kein Seeblick, kleineres Grundstück, komplett sanierungsbedürftig

Vergleich Nr. 2: Ortsteil Hechendorf, Hanglage, Seeblick, Nähe zum See, deutlich kleineres Grundstück, Modernisierungspunkte 9, Ausstattungsstandardstufe 4

Vergleich Nr. 3: Ortsteil Hechendorf, Hanglage, Winter-Seeblick, Nähe zum See, deutlich kleineres Grundstück, Ausstattungsstandardstufe 1

Die Vergleichsobjekte liegen in derselben Bodenrichtwertzone wie das Beschlagnahmeobjekt. Die Objekte wurden zwischen April 2022 und November 2023 verkauft. Abweichungen bestehen insbesondere hinsichtlich der Grundstücksgröße.

Der Gutachterausschuss kann nur vereinzelt Angaben zum Ausstattungsstandard und Modernisierungsstufe mitteilen. Überprüfungen dieser Angaben erfolgen in der Regel nicht. Die geringe Anzahl an Vergleichsfällen lässt nur eingeschränkt Rückschlüsse zu.

Bewertungsobjekt:

Sachwert 1.575.000 € bezogen auf 218 m² WF: 7.225 €/m²WF

5 Verkehrswert

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 wird „*der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise als Eigentumsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird daher aus dem angepassten Sachwert abgeleitet.

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation für den bezogenen Bewertungszeitraum, wird der Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand wie folgt begutachtet:

Objekt	Einfamilienhaus, Doppelgarage mit Gästehaus
Ort:	Leitenhöhe 24, 24a in 82229 Seefeld, Gemarkung Hechendorf
Flurstück:	801

mit **1.575.000 €**
(in Worten: eine Million fünfhundertfünfsiebttausend Euro)

München, den 25. Juni 2024

Barbara Kuntz

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass sie alle für die Verkehrswertermittlung herangezogenen Daten selbst erhoben hat.

6 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche nach DIN 277
BRI	Bruttorauminhalt
II BV	Zweite Berechnungsverordnung
BW	Bodenwert
DG	Dachgeschoss
DH	Doppelhaus
DHH	Doppelhaushälfte
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EnEG	Energieeinsparungsgesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung
ETW	Eigentumswohnung
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
HG	Hanggeschoss
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KP	Kaufpreis
LBK	Lokalbaukommission der Stadt München
LH	Landeshauptstadt
LL	Luftlinie
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
REH	Reihenendhaus
Rgb.	Rückgebäude
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Vgb.	Vordergebäude
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Umgebungsplan von Seefeld

Anlage 2: Ausschnitt Gemeindegebiet Seefeld

Anlage 3: Lageplan, M 1:1000

Anlage 4: Grundriss Unter- und Erdgeschoss, o. M.

Anlage 5: Grundriss Obergeschoss, o. M.

Anlage 6: Schnitte, o. M.

Anlage 7: Ansichten, o. M.

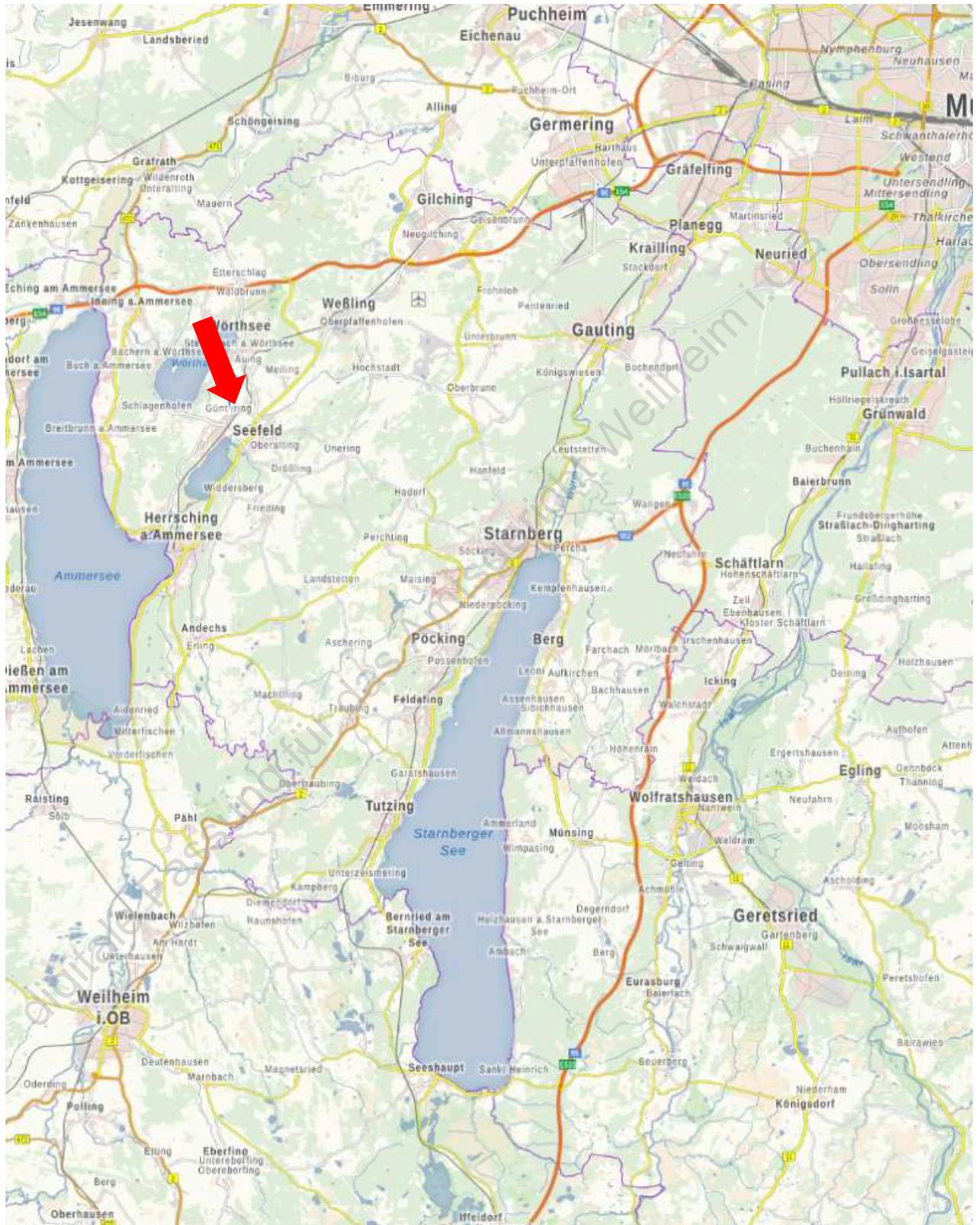
Anlage 8: Grundriss, Schnitte Doppelgarage mit Gästehaus, o. M.

Anlage 9: Fotodokumentation

digitale Fassung für das Amtsgericht Weilheim i.OB

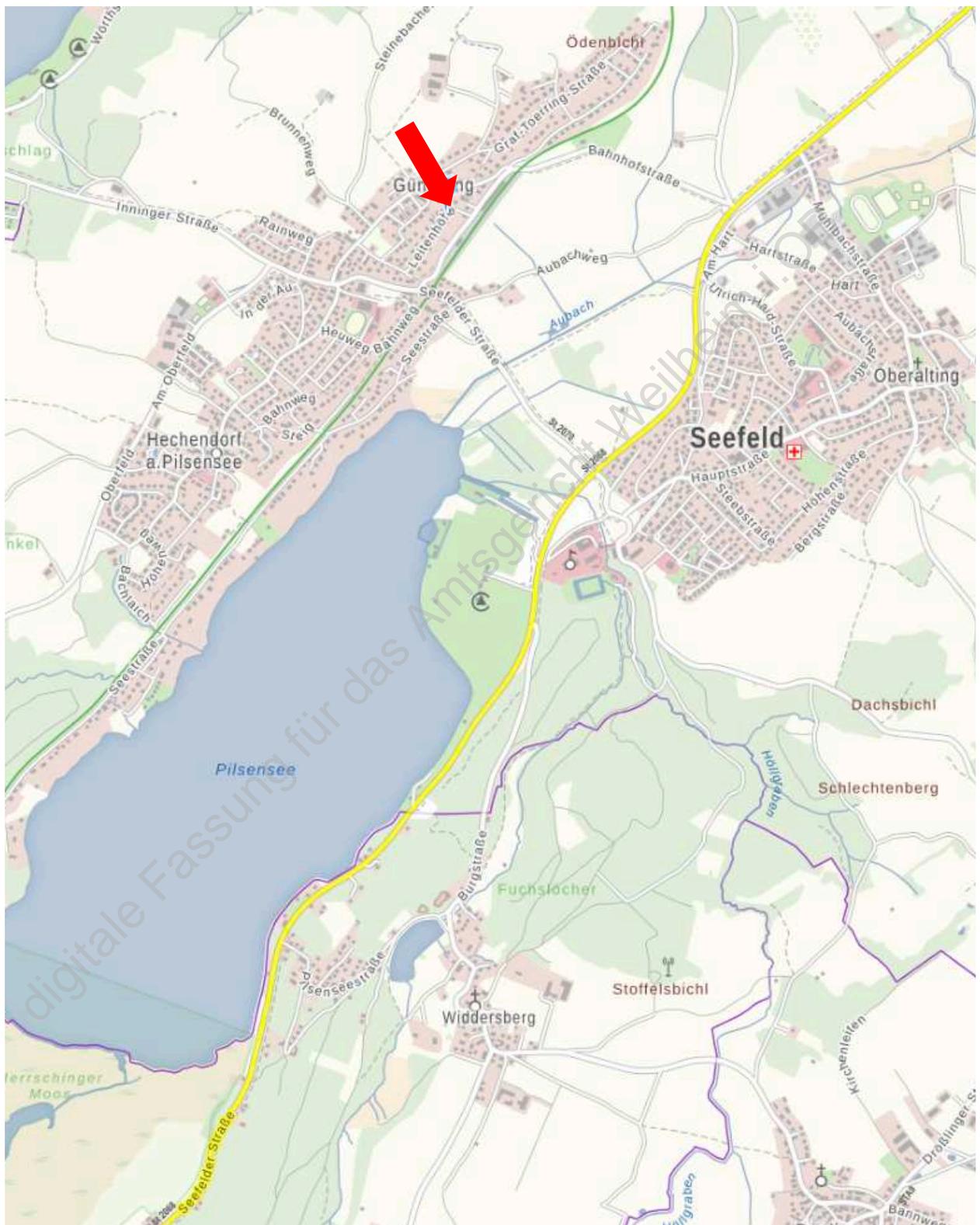
Anlage 1: Umgebungsplan von Seefeld

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern



Anlage 2: Ausschnitt Gemeindegebiet Seefeld

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern

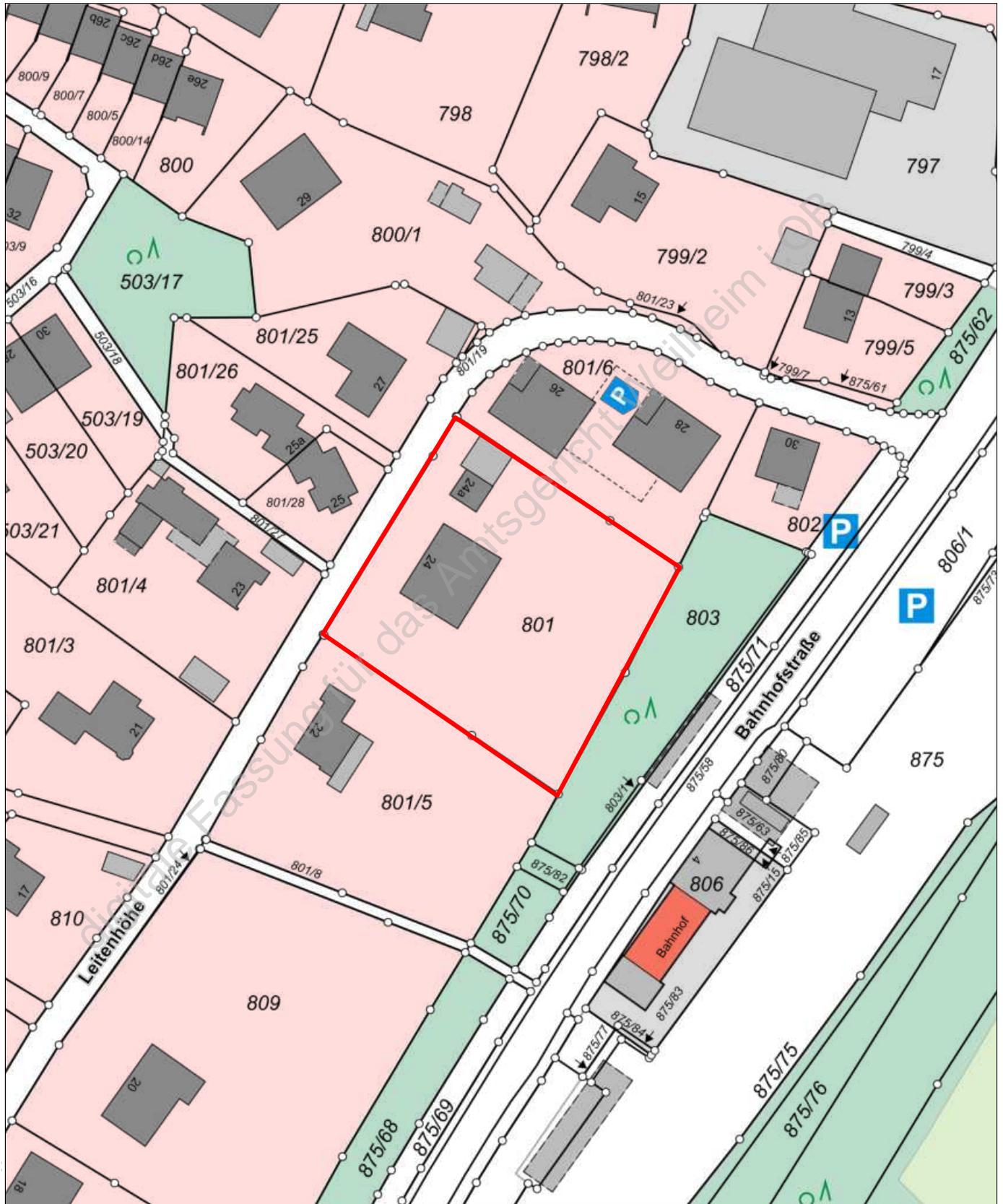


Anlage 3: Lageplan M 1 : 1000

Flurstück: 801
Gemarkung: Hechendorf a.Pilsensee

Gemeinde: Seefeld
Landkreis: Starnberg
Bezirk: Oberbayern

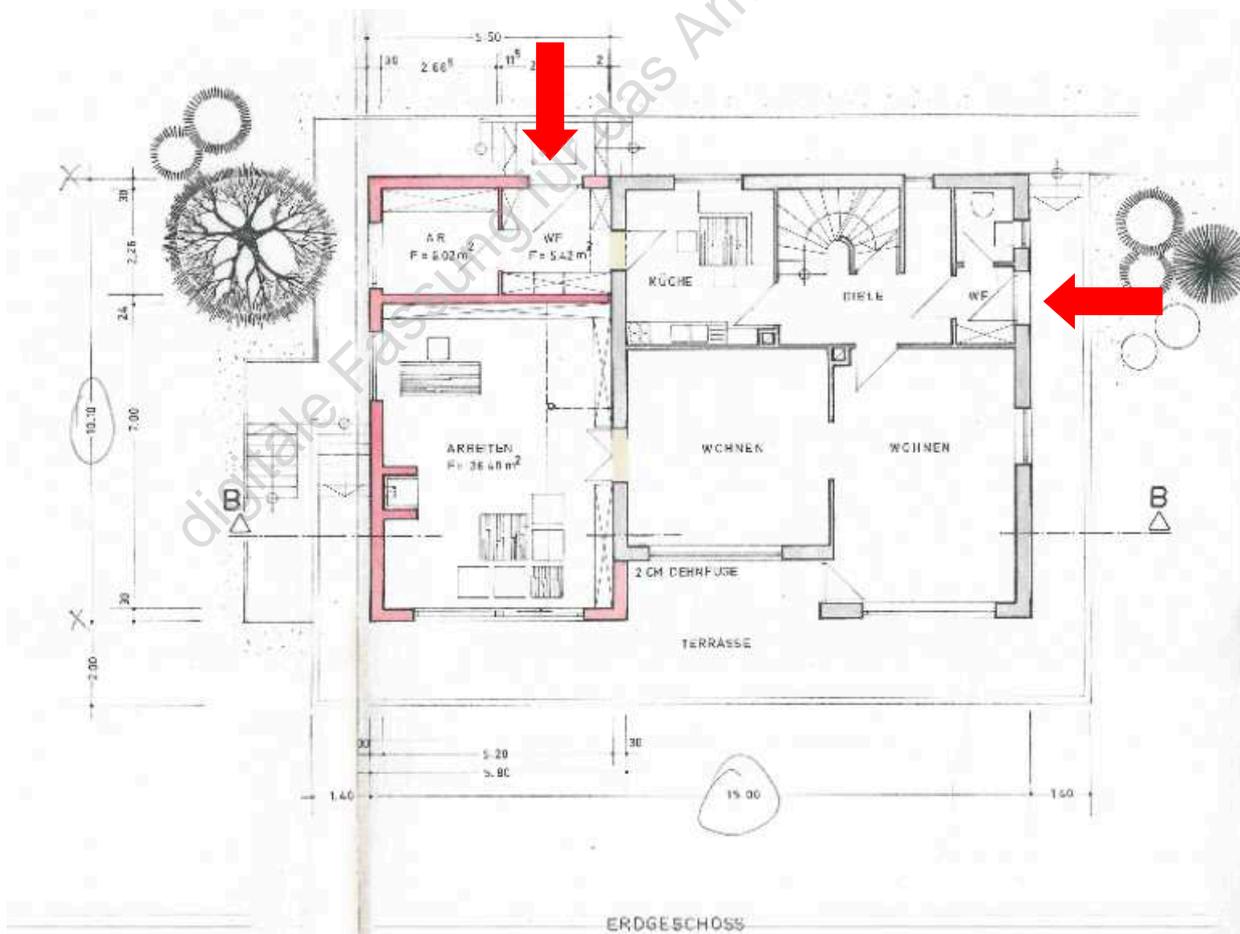
532333



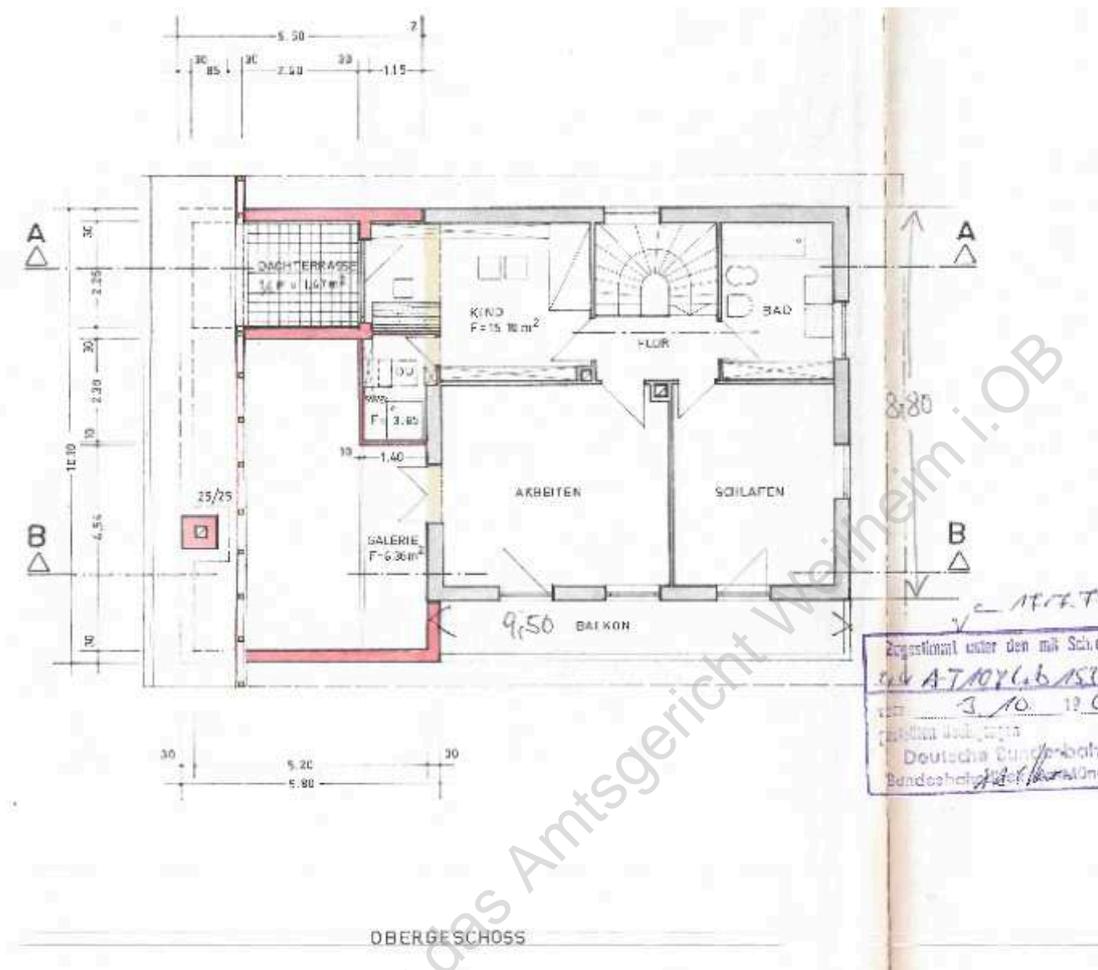
5323113

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

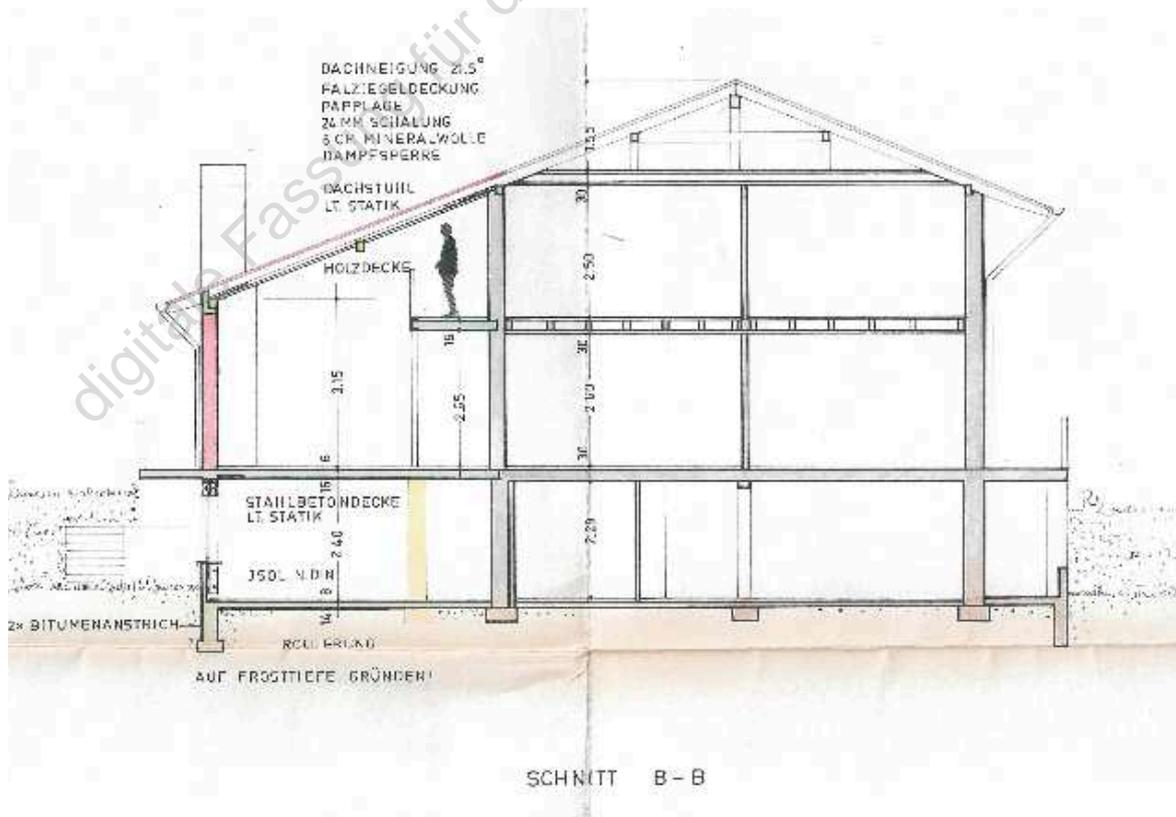
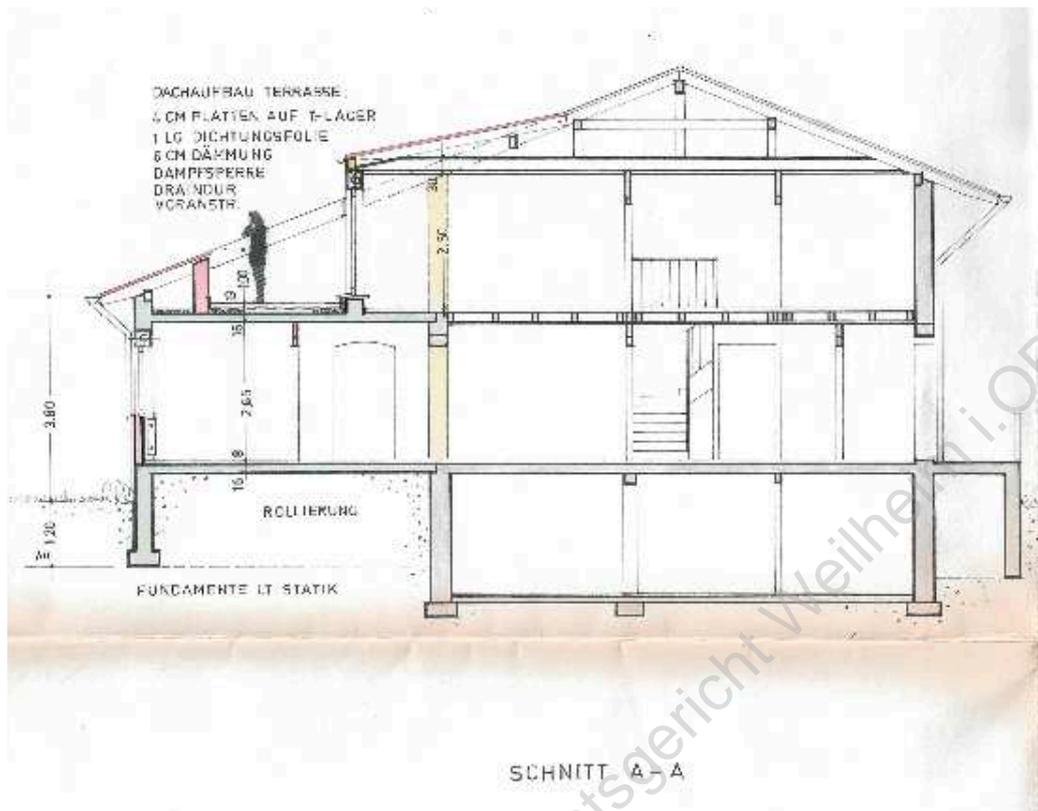
Anlage 4: Grundriss Unter- und Erdgeschoss, o. M.



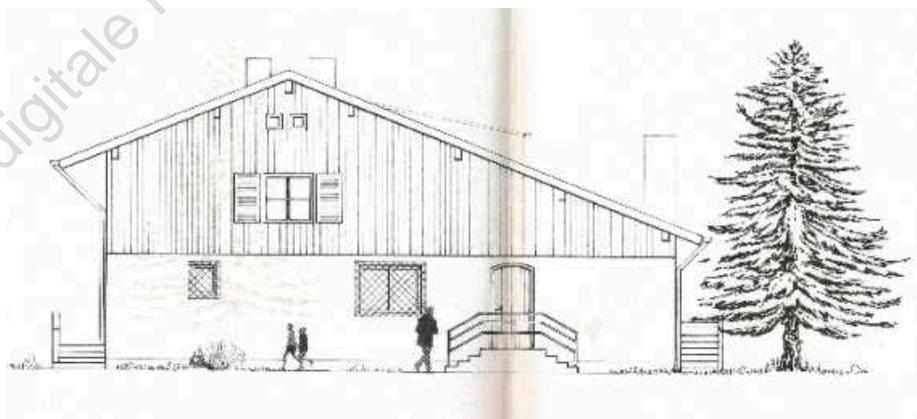
Anlage 5: Grundriss Obergeschoss, o. M.



Anlage 6: Schnitte Wohnhaus, o. M.

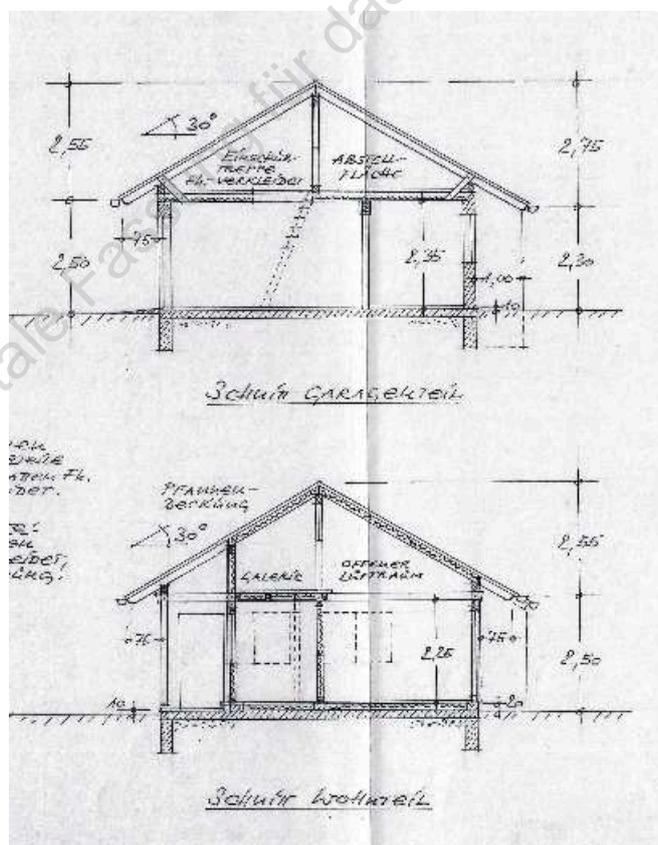
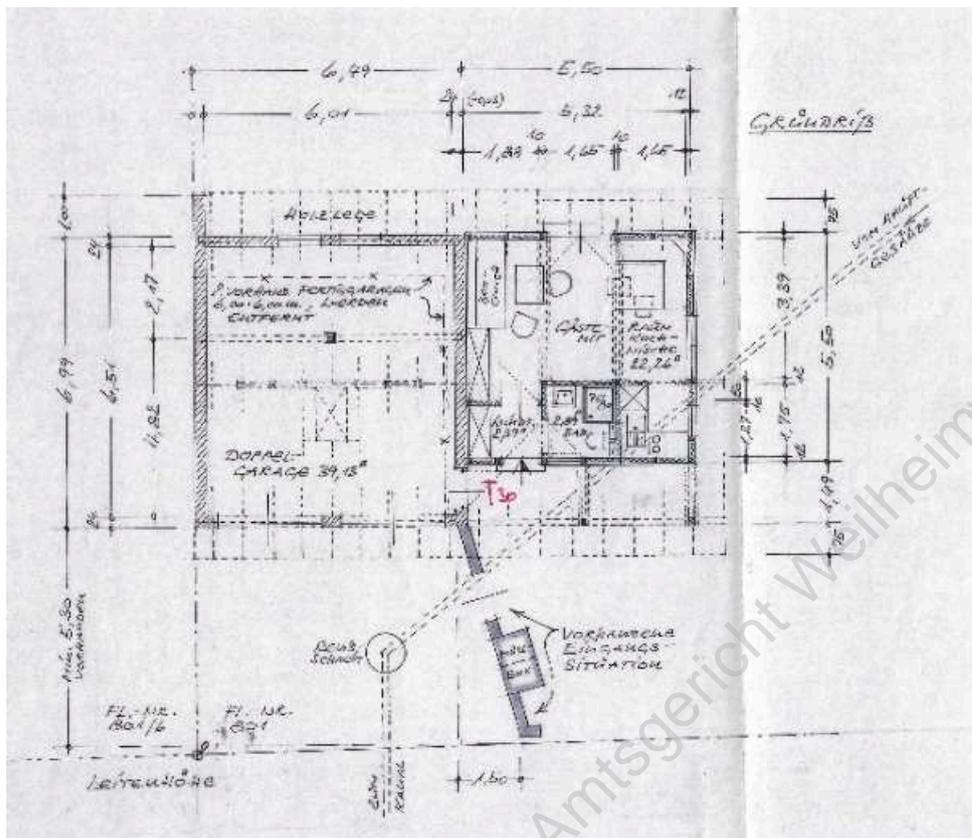


Anlage 7: Ansichten Wohnhaus



NORDANSICHT

Anlage 8: Grundriss, Schnitte Doppelgarage mit Gästehaus, o. M.



Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 1: Blick von der Leitenhöhe



Foto 2: Blick von der Leitenhöhe



Foto 3: Wohnhaus, Blick von Südwesten zur Dachterrasse



Foto 4: Baumschnitt



Foto 5: Zufahrt zum Grundstück



Foto 6: Wohnhaus, Blick von Nordwesten



Foto 7: Blick zum Terrassenzugang Nordseite



Foto 8: Blick zum Terrassenzugang Südseite



Foto 9: Doppelgarage mit Gästehaus



Foto 10: Leitenhöhe, Blick nach Süden



Foto 11: Eingang zum Gästehaus



Foto 12: Blick nach Süden



Foto 13: Gästehaus, Blick von der Straße



Foto 14: Gästehaus, Blick von Südwesten