



Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur BaylkaBau
Diplom-Sachverständiger (DIA)

Amtsgericht Weilheim i.OB
GZ 1 K 80/21

WERTGUTACHTEN

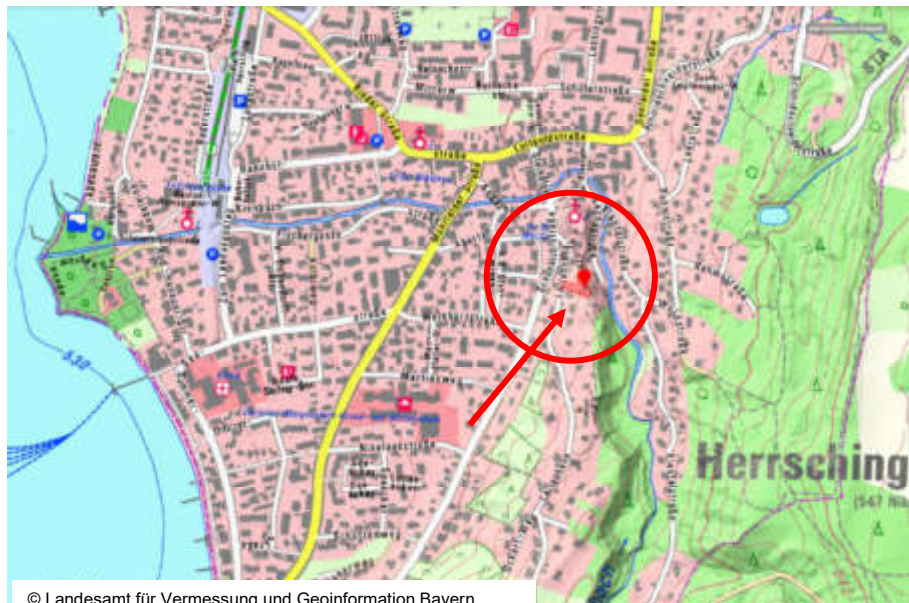
Nr. H 3017/23

- Objekt:** Wohnbaugrundstück Flst. 829, Gemarkung Herrsching, bebaut mit Einfamilienwohnhaus und Holzschuppen
Prinzenhöhe 4
82211 Herrsching
- Auftrag:** Ermittlung des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB
- Wertermittlungstichtag:** 20.12.2022
- Datum:** 22.03.2023

Verkehrswert: (im miet- und lastenfreien Zustand)	€ 2.350.000,-
-------------------------------------------------------------	----------------------

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

**Wohnbaugrundstück Flst. 829, Gemarkung Herrsching,
bebaut mit Einfamilienwohnhaus und Holzschuppen
Prinzenhöhe 4, 82211 Herrsching**



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Grundstück	6
3	Objektbeschreibung.....	15
4	Bewertungsgrundlagen.....	29
5	Bodenwert	33
6	Sachwert.....	41
7	Verkehrswert	47
8	Werteinfluss durch Belastungen in Abteilung II	50

Anlagen:

- Berechnungen
- Lageplan
- Grundrisse, Schnitt

Dieses Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen gefertigt
und enthält 52 Seiten und 7 Anlagenseiten

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

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

gemäß Beschluss vom: 29.08.2022

Geschäftszeichen: 1 K 80/21

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB des mit einem Einfamilienwohnhaus und einem Holzschuppen bebauten Grundstücks, **Flst. 829**, Gemarkung Herrsching, Amtsgericht Starnberg,

Prinzenhöhe 4
82211 Herrsching

**im miet- und lastenfreien Zustand
zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 20.12.2022.**

1.3 Zweck der Begutachtung

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.4 Objekt

Zu bewerten ist das innerörtliche Wohnbaugrundstück Flst. 829 mit einer Größe von 1.081 m². Das Grundstück ist mit einem teilunterkellerten Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss bebaut. Des Weiteren befindet sich ein nicht unterkellertes Holzschuppen auf dem Grundstück.

1.5 Besichtigungstag

Die Ortsbesichtigung fand am 20.12.2022 statt. Folgende Personen haben an der Ortsbesichtigung teilgenommen:

- Herr F. P. (Antragsgegner)
- Herr Rechtsanwalt F. (Prozessbevollmächtigter Antragsgegner)
Namen aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen!
- Herr Dr. Thomée, Sachverständigenbüro Bader & Thomee

Das Objekt konnte ungehindert von innen und außen besichtigt werden.

1.6 Unterlagen und Auskünfte

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

- Amtlicher Lageplan
- Grundbuchauszug vom 30.08.2022
- Grunddienstbarkeit URNr. 2667, Notar Dr. Ohler vom 02.10.2009
- Eingabeplan „Umbau und Erweiterung des Hauses...“ mit Lageplan, Ansichten, Grundrissen und Schnitten vom August 1967 (Plan ohne Genehmigungsvermerk)
- Planauszüge „Neubau einer Garage“ mit Grundrissen und Schnitt, ohne Datum, ohne Genehmigungsvermerk
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses
- Auskünfte der Gemeinde Herrsching

1.7 Literatur

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

1.8 Rechtsgrundlagen

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

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

1.9 Bewegliche Gegenstände

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

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Fl.Nr.	Größe
Starnberg	Herrsching		7141	829	1.081 m ²

lfd. Nr. 3: Flst. 829, Prinzenhöhe 4, Gebäude- und Freifläche

Abteilung I / Eigentümer (zum Stichtag)

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Abteilung II

lfd. Nr. 1: Wasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von FlNr. 831;

lfd. Nr. 2: gelöscht;

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Weilheim, AZ: 1 K 80/21);

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

Stellungnahme zu den Eintragungen:

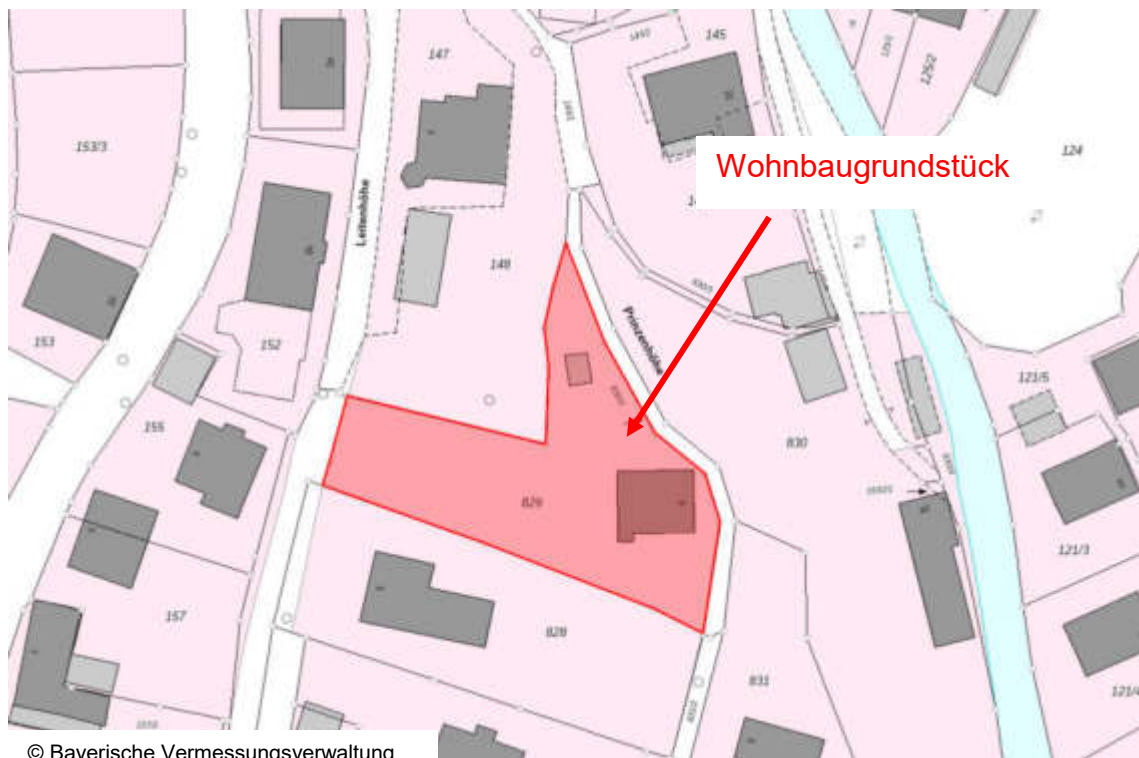
Die Belastung lfd. Nr. 1 – Wasserleitungsrecht – hat einen Einfluss auf den Verkehrswert. Die Belastung wird jedoch auftragsgemäß nicht bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt. Nachrichtlich wird der Werteeinfluss der Belastung in Abschnitt 9 gesondert ermittelt und ausgewiesen.

Abteilung III

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

2.2 Geometrie und Beschaffenheit

Das Wohnbaugrundstück hat eine unregelmäßige, grob L-förmige Grundfläche. Die Grundstücksbreite in Nordsüdrichtung beträgt ca. 12 m im Westen an der Straße Leitenhöhe und weitet sich auf maximal ca. 42 m auf. Die Grundstückstiefe in Ostwestrichtung beträgt maximal ca. 55 m. Das im Bereich eines Höhenrückens gelegene Grundstück fällt steil in Richtung Westen um insgesamt ca. 12 m ab. Das Grundstück grenzt im Nordosten und Osten an die Prinzenhöhe, einen in diesem Bereich nicht befahrbaren Fußweg, im Westen an die Leitenhöhe und ansonsten an bebaute Wohnbaugrundstücke. Das Grundstück ist im östlichen Grundstücksbereich mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut. Das Wohngebäude ist von der Straße aus nur über zahlreiche Treppenstufen zu erreichen.



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, abgesehen von der Hanglage, von einem ortsüblichen Untergrund ohne bewertungsrelevante Besonderheiten auszugehen.

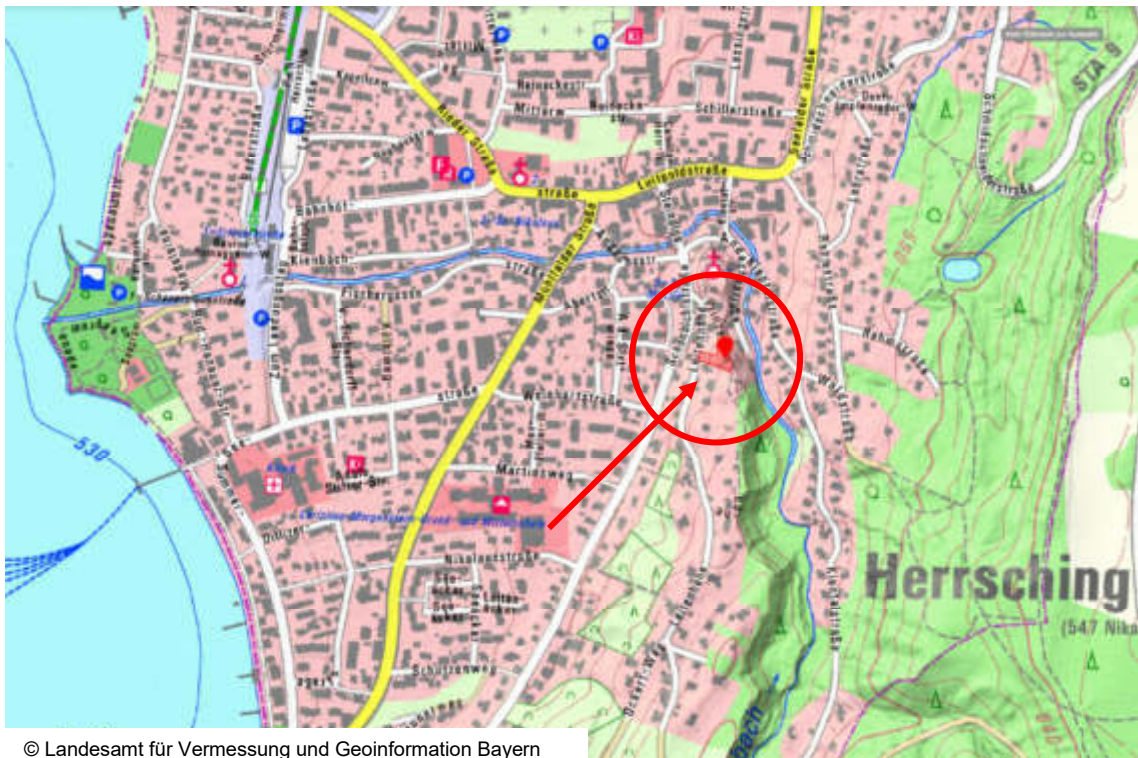
Altlasten sind nicht bekannt und sind bei der vorgegebenen Nutzung nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bewertung wird von einem altlastenunbedenklichen Zustand des Grund und Bodens und der baulichen Anlage ausgegangen.

2.3 Lage

Die Gemeinde Herrsching am Ammersee mit ca. 10.843 Einwohnern (Stand 12.2021) liegt im oberbayerischen Landkreis Starnberg, ca. 35 km südwestlich der Landeshauptstadt München und ca. 12 km westlich der Kreisstadt Starnberg im Fünfseenland am Ostufer des Ammersees (Entfernungsangaben Luftlinie).



Herrsching verfügt über für Gemeinden dieser Größe übliche Infrastruktureinrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen und erweiterten Bedarfs sind gegeben. Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule, eine Realschule und eine Beamtenfachhochschule sind vorhanden. Gymnasien befinden sich u.a. in Gilching oder Starnberg. Herrsching gilt aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage am Ammersee mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie der Nähe zu München als gute und gesuchte Wohnlage.



Das Objekt liegt ca. 800 m östlich des Ufers des Ammersees, ca. 750 m südöstlich des Bahnhofs von Herrsching, ca. 500 m südöstlich des Rathauses von Herrsching und ca. 130 m südlich der Kirche St. Martin im Bereich eines Höhenrückens westlich des Kienbachs. Von dem Grundstück aus besteht See- und Fernblick. Die westlich des Grundstücks verlaufende Straße „Leitenhöhe“ ist eine Erschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Der nordöstlich und östlich des Grundstücks verlaufende Weg „Prinzenhöhe“ ist ein nicht befahrbarer Fußweg.

Umgebungsbebauung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem aufgelockert bebauten und durchgrüntem Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie kleinere Mehrfamilienhäuser unterschiedlichen Baualters. Etwa 130 m nördlich des Grundstücks befindet sich die Kirche St. Martin.

Öffentliche Verkehrsmittel

Herrsching liegt im Bereich des Verbundnetzes der Landeshauptstadt München (MVV) und ist über die S-Bahn-Linie S8 Herrsching – München – Flughafen, die im 20- bzw. 40- Minuten-Takt verkehrt, angebunden. Der S-Bahnhof Herrsching ist ca. 750 m (Luftlinie) vom Bewertungsobjekt entfernt. Des Weiteren bestehen regionale Busverbindungen. Eine Bushaltestelle befindet sich u.a. in der Mühlfelder Straße und ist fußläufig zu erreichen.

Individualverkehr

Das Bewertungsobjekt ist über die Hauptstraßenzüge gut an Herrsching, die angrenzenden Gemeinden und München angebunden. Die Autobahnauffahrt zur A 96 München – Lindau, Auffahrt Wörthsee ist nach ca. 12,5 km Fahrt zu erreichen.

Beurteilung

Herrsching gilt generell als gute und gesuchte Wohnlage im erweiterten Umland der Landeshauptstadt München. Die Lage des Bewertungsobjekts ist aufgrund der Lage im Bereich einer Hangrücken mit freiem und unverbautem See- und Fernblick generell als sehr gute und gesuchte Wohnlage im Ortsbereich von Herrsching einzustufen. Die durch die Hanglage erschwerte Erreichbarkeit des Gebäudes und die hierdurch eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten der Freiflächen mindern jedoch etwas den Wohnwert. Durch die landschaftlich reizvolle Umgebung und die Nähe zum Ammersee ist ein hoher Freizeit- und Erholungswert gegeben. Die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr ist gut und die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr ist durch-

schnittlich. Innerörtlich übliche Verkehrsimmissionen sind witterungsabhängig möglich.



Blick vom Dachgeschoss – Richtung Südwest

Blick vom Dachgeschoss – Richtung West

2.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Westen über die Straße „Leitenhöhe“ erschlossen. Diese ist asphaltiert und beleuchtet. Gehwege sind nicht angelegt. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom und Telekommunikation sind vorhanden. Das Wohngebäude ist von der Leitenhöhe aus nur über Treppen mit zahlreichen Stufen zu erreichen. Des Weiteren ist das Grundstück von Nordosten über den nicht befahrbaren Fußweg „Prinzenhöhe“ zu erreichen.

Nach Auskunft der Gemeinde Herrsching ist die Leitenhöhe zum Stichtag noch nicht endgültig im Sinne von § 133 Abs. 2 des Baugesetzbuches hergestellt, so dass eine Erschließungsbeitragspflicht zum Stichtag noch nicht entstanden ist. Erschließungskosten können somit noch zu einem späteren Zeitpunkt auf die Grundstückseigentümer umgelegt werden. Von der Gemeinde Herrsching bestehen derzeit jedoch keine konkreten Pläne die Straße endgültig herzustellen und die entstehenden Erschließungskosten abzurechnen. Dennoch sind die noch ausstehenden Erschließungsbeiträge bei der Wertermittlung wertmindernd zu berücksichtigen. Bei einer höheren baulichen Nutzung des Grundstücks fallen jedoch Herstellungsbeiträge für den Wasser- und Abwasseranschluss an. Diese sind bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Ansonsten wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, zum Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind.



Straße „Leitenhöhe“ – Blickrichtung Süd



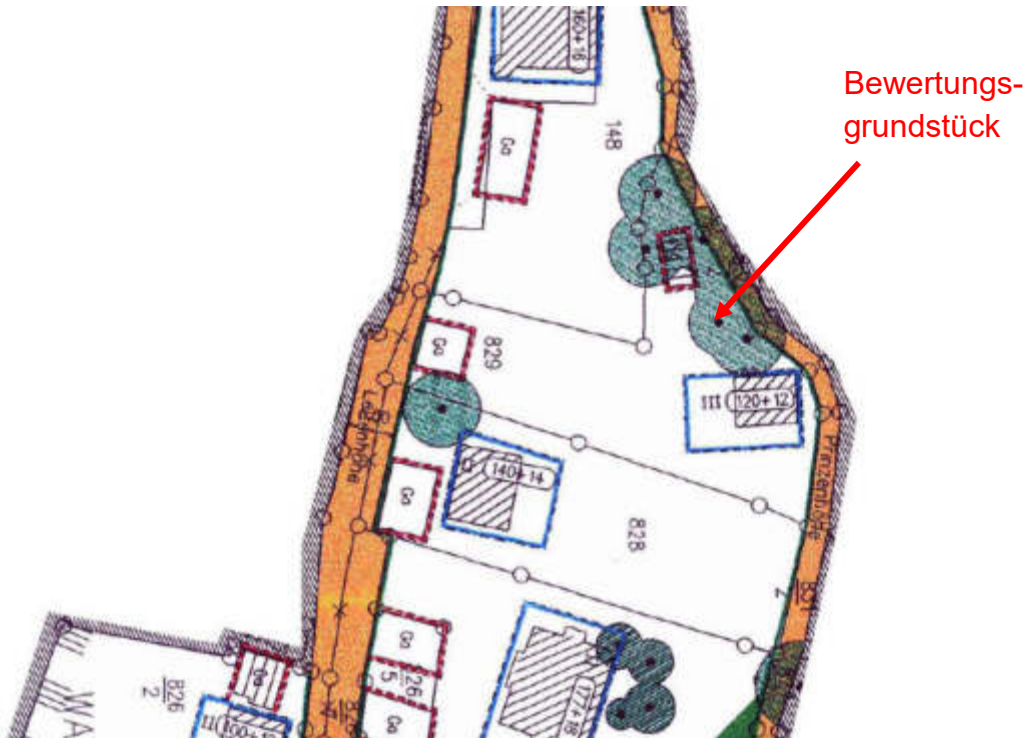
Fußweg „Prinzenhöhe“ – Blickrichtung Süd

2.5 Baurecht

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

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 46 „Leitenhöhe“ vom 25.10.2000 u.a. mit folgenden Festsetzungen für das zu bewertende Grundstück:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung:
3 Vollgeschosse
Kniestöcke über dem 2. Vollgeschoss sind nicht zulässig
- höchstzulässige Grundfläche GR = 120 m² (Hauptbaukörper) + 12 m² (sonstige Gebäudeteile wie Erker, Balkone, Überdachungen, etc.)
- durch Baugrenzen vorgegebene Baufenster für Wohngebäude, Nebengebäude und Garage



Ausschnitt Bebauungsplan

Das Wohnbaugrundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut und mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,21 gering ausgenutzt. Eine Erweiterung des Bestandgebäudes hat unter Berücksichtigung der Gebäudekonzeption und des Baualters keine wirtschaftliche Relevanz.

Im Fall einer Neubebauung könnte auf dem Grundstück, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ein höheres Maß der baulichen Nutzung erreicht werden. Unter der Annahme eines Baukörpers mit einer Grundfläche von 120 m² und einem Erkeranbau mit 6 m² könnte bei 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss als Vollgeschoss, jedoch ohne Kniestock, eine wertrelevante Geschossflächenzahl von ca. 0,32 realisiert werden.

Der nachfolgenden Wertermittlung wird diese Bebauungsmöglichkeit zugrunde gelegt. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine rechtsverbindliche Klärung des Baurechts, die nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag erfolgen kann, **gegebenenfalls eine von der ge-**

troffenen Annahme abweichende bauliche Nutzung des Grundstücks ergeben kann.

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

Anmerkungen:

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

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

2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Nutzung / Mietvertrag

Das Objekt ist nicht vermietet und wird von einem Eigentümer selbst genutzt.

Denkmalschutz

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

3 Objektbeschreibung

3.1 Allgemeine Hinweise

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

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

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

3.2 Wohngebäude



Südseite des Wohnhauses



Nordseite des Wohnhauses

Konzept

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, teilunterkellertes Wohnhaus mit Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss. Das Wohngebäude ist von der Straße „Leitenhöhe“ aus über zahlreiche Treppenstufen bzw. über den Fußweg „Prinzenhöhe“ zu erreichen. Der Hauseingang befindet sich auf der Nordseite. Im Inneren ist das Gebäude über Treppenläufe vom Keller bis zum Dachgeschoss erschlossen. Das Gebäude hat eine dem Baualter entsprechende, ländlich geprägte Architektur mit einem Satteldach mit Dachüberständen, auskragenden bzw. einspringenden Balkonen mit Holzgeländer und einer Putzfassade, die in Teilbereichen mit Holz verschalt ist.

Baujahr: nicht genau bekannt, angabegemäß ursprünglich ca. 1910,
erste Erweiterung ca. 1930er Jahre
zweite Erweiterung und Umbau Bestand ca. 1970

Konstruktion

Das Gebäude ist in Massivbaubauweise mit Mauerwerkswänden, Stahlbeton- und Holzbalkendecken sowie einem Satteldach mit Holzdachstuhl errichtet.

Gebäudeabmessungen

Das Gebäude hat ohne Berücksichtigung der Balkone, eine annähernd rechteckige Grundfläche. Die Gebäudebreite in Ostwestrichtung beträgt ca. maximal ca. 10,31 m und die Gebäudetiefe beträgt maximal ca. 9,35 m.

Raumeinteilung / Nutzung

In dem Bewertungsobjekt befindet sich eine Wohneinheit. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über einen Hauseingang auf der Nordseite des Gebäudes. Im Inneren ist das Gebäude durch Treppenläufe vom Keller bis ins Dachgeschoss erschlossen. Der nicht ausbaufähige Spitzboden ist über eine Leiter und eine Luke zu erreichen und dient als Speicherfläche.

Keller

Das Gebäude ist nur im westlichen Gebäudebereich unterkellert. Hier befinden sich ein Flur, ein Heizungsraum, ein Tankraum und ein Abstellraum. Die Belichtung und die Belüftung der Räume erfolgen über zum Teil sehr kleine Kellerfenster und Lichtschächte. Die Raumhöhen im Keller sind eingeschränkt und betragen ca. 1,94 m.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich eine Eingangsdiele mit Treppenlauf in das Obergeschoss, ein WC, eine Garderobe (Plan: Ablage), ein Wohnzimmer, ein Esszimmer und eine Küche. Das Wohnzimmer ist nach Süden und Westen, das Esszimmer ist nach Süden und Osten und die Küche ist nach Norden und Osten ausgerichtet. Vom Esszimmer aus besteht Zugang zu einer nach Süden ausgerichteten Terrasse. Alle Räume sind durch Fenster tagbelichtet und belüftet.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich ein Flur mit Treppenläufen, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Bad, ein Duschbad und ein WC. Das Schlafzimmer ist nach Süden und Osten, das Kinderzimmer ist nach Süden und Westen orientiert. Vom Schlafzimmer und vom Flur aus besteht Zugang zu einem Balkon auf

der Süd- und Westseite des Gebäudes. Alle Räume sind durch Fenster tagbelichtet und belüftet.

Dachgeschoss

In dem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss, das über eine normale Geschosstreppe zu erreichen ist, befinden sich ein Flur, ein Kinderzimmer und ein großes Arbeitszimmer. Das Kinderzimmer ist nach Osten und das Arbeitszimmer ist nach Westen ausgerichtet. Vom Kinderzimmer aus besteht Zugang zu einem nach Osten orientierten Balkon. Die beiden Räume sind durch giebelseitige Fenster tagbelichtet und belüftet. Die Raumhöhen im Dachgeschoss sind eingeschränkt (maximal ca. 2,1 m) und entsprechend nicht dem üblichen Standard.

Beurteilung

Das Bewertungsobjekt hat eine für ältere Einfamilienhäuser übliches Raum- und Flächenangebot und weist generell eine funktionelle Raumeinteilung auf. Die Zimmer verfügen über ausreichende Größen und sind ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet. Durch die nachträgliche Erweiterung sind jedoch teilweise ungünstige und verwinkelte Grundrisslösungen entstanden. Die Raumhöhen im Dachgeschoss und im Keller sind eingeschränkt. Vom Gebäude aus besteht See- und Fernblick. Die Erreichbarkeit des Gebäudes von der Straße aus ist aufgrund der Hanglage stark eingeschränkt und nur über zahlreiche Stufen (angabegemäß 98 Stufen) möglich.



Diele EG



Wohnzimmer EG



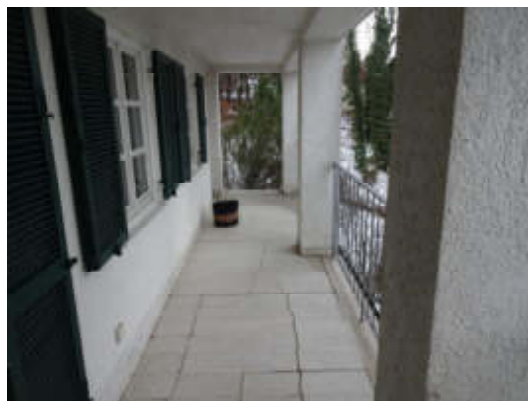
Zimmer OG



Kinderzimmer DG



Kellerflur



Balkon OG

Wohnfläche

Die Flächenzusammenstellung basiert auf Grundlage der Flächenangaben in den vorliegenden Planunterlagen. Die Grundrisse vor Ort weichen hiervon teilweise ab. In Summe ergibt sich jedoch eine Wohnfläche mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit. Die Übereinstimmung der angegebenen Maße und Flächen mit den Gegebenheiten vor Ort wurde nicht geprüft. Für Putz erfolgt ein pauschaler Abschlag in Höhe von 3%. Die Balkone sind mit 50% der Fläche berücksichtigt.

Zusammenstellung Wohnfläche	m²
<i>Erdgeschoss (Grunrisseinteilung vor Ort abweichend)</i>	
Diele	14,90
Ablage	4,30
WC	1,70
Speis	1,60
Bad (nicht vorhanden)	5,50
Küche	16,70
Zimmer	25,00
<i>Obergeschoss (Grunrisseinteilung vor Ort abweichend)</i>	
Diele	13,00
WC	2,00
Duschbad	3,40
Eltern	16,70
Sohn	17,60
<i>Dachgeschoss</i>	
Flur ca.	6,55
Tochter	15,40
Arbeitszimmer	46,00
	<hr/>
	190,35
Putzabzug 3%	-5,71
Balkon OG zu 50%	11,93
Balkon DG zu 50%	1,90
	<hr/>
	198,47
Wohnfläche gesamt rd.	198,00

(Grundlage: Flächenangaben Eingabeplan Erweiterung)

Baubeschreibung

Rohbau / Fassade:

Gründung: Streifenfundamente

Außenwände: Mauerwerk, Keller Stampfbeton

Decken:	Holzbalkendecken, über Keller: Massivdecke
Dach:	Satteldach mit Dachstuhl in Holzkonstruktion, Eindeckung mit Tonpfannen, Spenglerarbeiten in Blech
Treppen:	KG - EG: Stahlbetontreppe EG - DG: Massivholztreppläufe mit Holzgeländer
Fassade:	Putzflächen gestrichen, im Bereich des Dachgeschosses teilweise Holzverschalung
Türen	Hauseingang: Massivholztüre Räume: Holzwerkstofftüren lackiert, teilweise mit Glasausschnitt
Fenster:	Fenster und Fenstertüren in Holz mit Isolierverglasung, teilweise Fensterläden aus Holz, keine Rollläden Kellerfenster aus Metall mit Einfachverglasung
Balkone:	OG Südseite: Balkon in Holzkonstruktion mit Holzgeländer Westseite: einspringender Balkon mit Steinbelag, Massivstützen und Metallgeländer DG: Balkon in Holzkonstruktion mit Holzgeländer

Innenausbau:

Innenwände	Mauerwerk
Wandflächen:	Keller: Putz- bzw. Betonflächen gestrichen EG: Putzflächen gestrichen, Küche Fliesenspiegel OG / DG: Putzflächen gestrichen Sanitärräume Fliesen
Deckenflächen:	Keller: Betonflächen gestrichen EG / OG: Putzflächen gestrichen DG: Holzverschalung, Putzflächen gestrichen
Fußböden:	Keller: Beton- und Fliesenböden EG: Naturstein (Solnhofer Platten), Wohnzimmer Parkett OG / DG: Parkett- und Teppichböden, Sanitärräume Fliesen

Sanitärräume:	Gäste-WC EG: Waschbecken, Stand-WC, Boden Naturstein (Solnhofer Platten), Wände ca. 1,6 m hoch gefliest, mittlerer Standard, ca. in den 1970er Jahren modernisiert
	Bad OG: Badewanne und Waschbecken, Boden Naturstein (Solnhofer Platten), Wände teilweise gefliest, mittlerer Standard, ca. in den 1970er Jahren modernisiert
	Duschbad OG: Dusche und Waschbecken, Boden Naturstein (Solnhofer Platten), Wände teilweise gefliest, mittlerer Standard, ca. in den 1970er Jahren modernisiert
	WC OG: Stand-WC und Waschbecken, Boden Naturstein (Solnhofer Platten), Wände ca. 1,6 m hoch gefliest, mittlerer Standard, ca. in den 1970 Jahren modernisiert

Haustechnik / Bauteile / Einbauten / Betriebseinrichtungen:

Heizung:	Zentralheizung ölbefeuert (Baujahr Heizungsanlage ca. 1990er Jahre), Kellertank aus Stahl, Radiatorenheizkörper, Warmwasser über Zentralheizung
Elektro:	Der Funktion und dem Alter des Gebäudes entsprechend durchschnittlich ausgelegt, Verteilung mit Automatenicherungen, kein FI-Schutzschalter
bes. Bauteile:	Balkone, Lichtschächte
bes. Einbauten:	Einbauküche (nicht bewertet)



Bad EG



Bad OG



Heizungsanlage



Elektroverteilung

Durchgeführte Arbeiten

Abgesehen von üblichen Instandhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen wurden gemäß Angabe beim Ortstermin in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten keine wesentlichen Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

Mängel / Schäden

Das Gebäude ist in einem abgewohnten und renovierungsbedürftigen Zustand. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden augenscheinlich folgende Mängel und Schäden festgestellt bzw. mitgeteilt:

- Holzbauteile außen und Balkone abgewittert, partielle Fäulnisschäden
- Fenster abgewittert, partielle Fäulnisschäden, Scheiben teilweise angelaufen
- Fassade abgewittert, partielle Putzschäden
- Fliesenschäden und Risse Balkon OG Westseite
- Dacheindeckung alt, Tonpfannen u.a. mit Ausblühungen
- Feuchtigkeitsspuren Dachschräge die auf Undichtigkeiten im Dachbereich hindeuten (angabegemäß abgetrocknet und Ursache behoben)
- Sanitärausstattung teilweise abgenutzt
- teilweise erhebliche altersbedingte Abnutzungen (Bodenbeläge abgelaufen, Malerarbeiten erforderlich, Türen abgenutzt etc.)



Verfärbungen im Wandbereich



Fliesenschäden Balkon Westseite



abgenutzte Dusche OG mit Verfärbungen



abgewittertes Fenster DG



Feuchtigkeitsspuren Dachschräge



alte Dacheindeckung

Ausstattung

Basierend auf den genannten Angaben hat das Gebäude einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard. Die Ausstattung stammt überwiegend aus dem Baujahr und dem Umbaujahr 1970. Durchgreifende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden, in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten nicht durchgeführt. Die Ausstattung, einschließlich der Sanitärausstattung, ist weitgehend veraltet und entspricht nicht den heutigen Ansprüchen.

Bauzustand

Das Gebäude ist in einem abgewohnten und renovierungsbedürftigen Zustand. Es zeigt altersbedingte Abnutzungen und darüber hinausgehende Mängel und Schäden (siehe Auflistung oben). Das Gebäude weist einen Instandhaltungsrückstau im Bereich der oben aufgeführten Mängel und Schäden auf. Die

genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt.

Energetische Eigenschaften

Die Gebäudehülle, u.a. mit Außenwänden aus dem Baujahr, alten Fenstern und Türen, einem nicht gedämmten Keller bzw. einer nicht gedämmten Decke über dem Keller, nicht bzw. unzureichend gedämmten Dachflächen sowie konstruktiven Wärmebrücken z.B. im Bereich des Balkons und der Heizkörpernischen, weist einen schlechten und nicht mehr zeitgemäßen Dämmstandard auf. Die Heizungsanlage entspricht nicht mehr dem Stand der Technik.

Die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sind in den letzten Jahrzehnten stark gestiegen und werden von diesem Bestandsgebäude bei weitem nicht erfüllt. Im Vergleich zu Neubauten ist von einem weit höheren Energieverbrauch auszugehen. Genauere Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes und der haustechnischen Anlagen sind einem Energieausweis, der dem Sachverständigen nicht vorliegt, zu entnehmen.

3.3 Holzschuppen Südseite



Holzschuppen



Innenansicht Holzschuppen

Beschreibung

Etwa 10 m nordwestlich des Wohngebäudes befindet sich ein nicht unterkellertes Holzschuppen. Der Schuppen ist eine Holzkonstruktion mit einem Pultdach.

Baujahr: nicht bekannt

Bauzustand

Der Schuppen ist in einem vernachlässigten und abgenutzten Zustand.

3.4 Außenanlagen



nördlicher Grundstücksbereich



westlicher Grundstücksbereich mit Treppe zum Haus

Beschreibung

- Garten: mit Wiese und Büschen angelegte Gartenflächen, Gartenflächen aufgrund der Hanglage teilweise nur eingeschränkt nutzbar, teilweise hoher Baumbestand
- Einfriedung: Straßenseite Leitenhöhe: Stützwände, ansonsten Maschendraht- und Holzzäune
- Wege / Terrasse: Hauszugang über Treppen mit angabegemäß ca. 98 Stufen, Hausumgang und Terrasse mit Plattenbelägen befestigt.
- Sonstiges: Schuppen in Holzkonstruktion

Zustand

Die Außenanlagen sind, soweit witterungsbedingt zu erkennen, in einem durchschnittlichen, in Teilbereichen etwas vernachlässigten Zustand.

4 Bewertungsgrundlagen

4.1 Grundlagen der Wertermittlung

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

Das hier zu bewertende Objekt ist ein Einfamilienwohnhaus, dessen Wert für einen potentiellen Käufer in erster Linie in der Eigennutzung liegt. Nach den vorliegenden Gegebenheiten handelt es sich somit um ein Sachwertobjekt bei dem der Verkehrswert vor allem vom Sachwert bestimmt wird. Die Ermittlung des Ertragswertes führt zu keinem brauchbaren Ergebnis. Ein Ertragswert wird deshalb nicht vorgetragen.

Die Ermittlung der Bodenwerte für das bebaute Grundstück und alternativ für ein freigelegtes Baugrundstück nach Abbruch der baulichen Anlagen erfolgt im Vergleichswertverfahren.

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

Herrsching gilt generell als gute und gesuchte Wohnlage im erweiterten Umland der Landeshauptstadt München. Die Lage des Bewertungsobjekts ist aufgrund der Lage im Bereich einer Hangrücksens mit freiem und unverbautem See- und Fernblick generell als sehr gute und gesuchte Wohnlage im Ortsbereich von Herrsching einzustufen. Die durch die Hanglage erschwerte Erreichbarkeit des Gebäudes und die hierdurch eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten der Freiflächen mindern jedoch etwas den Wohnwert. Durch die landschaftlich reizvolle Umgebung und die Nähe zum Ammersee ist ein hoher Freizeit- und Erholungswert gegeben. Die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr ist gut und die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr ist durchschnittlich. Innerörtlich übliche Verkehrsimmissionen sind witterungsabhängig möglich.

Das Bewertungsobjekt hat eine für ältere Einfamilienhäuser übliches Raum- und Flächenangebot und weist generell eine funktionelle Raumeinteilung auf. Die Zimmer verfügen über ausreichende Größen und sind ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet. Durch die nachträgliche Erweiterung sind jedoch teilweise ungünstige und verwinkelte Grundrisslösungen entstanden. Die Raumhöhen im Dachgeschoss und im Keller sind eingeschränkt.

Das Gebäude weist einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard auf. Die Ausstattung stammt überwiegend aus dem Baujahr und dem Umbaujahr 1970. Durchgreifende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden, in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten nicht durchgeführt. Die Ausstattung, einschließlich der Sanitärausstattung, ist weitgehend veraltet und entspricht nicht den heutigen Ansprüchen.

Das Gebäude ist in einem abgewohnten und renovierungsbedürftigen Zustand. Es zeigt altersbedingte Abnutzungen und darüber hinausgehende Mängel und Schäden (siehe Auflistung oben). Das Gebäude weist einen Instandhaltungsrückstau im Bereich der oben aufgeführten Mängel und Schäden auf. Die

genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt.

Die maximal mögliche bauliche Nutzung des Grundstücks ist durch die derzeit vorhandene Bebauung nicht ausgeschöpft. Es wird daher im Rahmen der Wertermittlung zusätzlich die Möglichkeit eines Abbruchs des Bestandsgebäudes untersucht und der Bodenwert als Baugrundstück festgestellt.

4.3 Marktsituation

Der Immobilienmarkt im Großraum München und im Landkreis Starnberg hat sich generell behauptet und hatte in den letzten Jahren deutliche Zuwächse zu verzeichnen. Dieses Marktgeschehen wurde insbesondere durch den Wohnungsmarkt beflügelt, der sich ausgesprochen robust und attraktiv erwiesen hat. Die Auswirkungen des derzeit steigenden Zinsniveaus und der hohen Inflation auf die Preisentwicklung sind zum Stichtag noch nicht abschließend absehbar, deuten jedoch auf eine Konsolidierung bzw. einen moderaten Rückgang des Preisniveaus hin.

Unter Berücksichtigung der geschilderten Marktsituation ist die Verkäuflichkeit zum Stichtag, u.a. aufgrund der gesuchten Lage, bei angemessener Vermarktungsdauer und adäquater Preisgestaltung als gut einzustufen. Eine nachhaltige Vermietung des Anwesens ist erst nach der Durchführung von umfangreichen Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen möglich.

4.4 Flächenzusammenstellung

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

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch	m²
Wohnbaugrundstück Flst. 829	1.081,00
Gesamtfläche des Grundstücks	1.081,00

Wohngebäude

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	m ²
<i>Keller</i>		
Bestand	33,09	
Anbau	<u>11,36</u>	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	44,45	44,45
<i>Erdgeschoss</i>		
Bestand	61,06	
Anbau	25,09	
<i>Obergeschoss</i>		
Bestand	61,06	
Anbau	9,80	
<i>Dachgeschoss (ausgebaut)</i>		
Bestand / Anbau	<u>96,40</u>	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	253,41	<u>253,41</u>
Bruttogrundfläche gesamt		<u>297,86</u>
Bruttogrundfläche gesamt rd.		298,00

Zusammenstellung der Wohnfläche	m ²
Wohnfläche EG / OG / DG	198,47
Wohnfläche gesamt rd.	198,00

Holzschuppen

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²
Erdgeschoss	12,00
Bruttogrundfläche rd.	12,00

KFZ-Stellplätze	Stk.
keine Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden	0,00
KFZ-Stellplätze insgesamt	0,00

5 Bodenwert

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

5.1 Maß der baulichen Nutzung

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

Geschossfläche gesamt	BGF	Faktor	m ²
Erdgeschoss	86,15	1,00	86,15
Obergeschoss	70,86	1,00	70,86
Dachgeschoss zu 75%	96,40	0,75	72,30
			<u>229,31</u>
Geschossfläche (GF) rd.			229,00

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ)	m ²
Geschossfläche	229,00
Fläche Wohnbaugrundstück	<u>1.081,00</u>
	0,21
wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) rd.	0,21

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.

Die maximal mögliche bauliche Nutzung des Grundstücks ist durch die derzeit vorhandene Bebauung nicht ausgeschöpft. Im Fall einer Neubebauung könnte folgendes Maß der baulichen Nutzung erreicht werden (siehe Abschnitt 2.5 - Ausführungen zum Baurecht):

Geschossfläche gesamt	BGF	Faktor	m ²
Erdgeschoss (zul. GR= 120 + 12 x 0,5)	126,00	1,00	126,00
Obergeschoss	126,00	1,00	126,00
Dachgeschoss zu 75%	126,00	0,75	94,50
			<u>346,50</u>
Geschossfläche (GF) rd.			347,00

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ)	m ²
Geschossfläche mögliche Bebauung ca.	347,00
Fläche Wohnbaugrundstück	<u>1.081,00</u>
	0,32
wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) rd.	0,32

5.2 Richtwert, Basiswert

Gemäß § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren, auf Grundlage einer ausreichenden Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen von Objekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen, zu ermitteln. Die Verkaufspreise werden von den Gutachterausschüssen der Städte und Landratsämter durch Auswertung von Kaufverträgen von unbebauten Grundstücken festgestellt.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch objektspezifisch angepasste 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 das betreffende Gebiet folgender Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland veröffentlicht:

Bodenrichtwert gemäß Gutachterausschuss		€/m²
Zone 601 Wohnlagen Herrsching, Wohnbaufläche W - ebf		
01.01.2022	wGFZ = 0,50	2.100,00

Auf Antrag wurden vom Gutachterausschuss folgende Verkäufe von vergleichbaren unbebauten Grundstücken mitgeteilt:

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen, erschließungsbeitragsfrei									
Nr.	Datum	m ²	wGFZ	€/m ²	Lage	Korr. Lage	Korr. Entw.	€/m ² (Korr.)	€/m ² wGFZ=0,5
1	Nov. 21	1.829	0,57	2.406	+	0,95	1,00	2.285,70	2.119,60
2	Jun. 21	1.000	0,38	2.200	+	0,90	1,05	2.079,00	2.315,70
3	Mrz. 21	1.078	0,67	2.746	+	0,80	1,05	2.306,64	1.917,84

Lagekriterien - bezogen auf das Bodenrichtwertgrundstück:
 - schlechter, o vergleichbar, + besser

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

Mittelwert der Vergleichswerte	2.117,71
Standardabweichung	198,93
Standardabweichung / Mittelwert	9,39%
Mittelwert Grundstücksgröße	1.302,33

Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich um unbebaute Wohnbaugrundstücke, die mit Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern oder kleineren Mehrfamilienhäusern bebaut werden können. Alle Vergleichsgrundstücke befinden sich in der selben Bodenrichtwertzone wie das zu bewertende Objekt (Zone 601, Wohnlagen Herrsching). Von der Durchschnittslage des Bodenrichtwertgrundstücks abweichende Lagequalitäten sind anzupassen. Die Vergleichsobjekte befinden sich generell in etwas besseren Hanglagen und weisen teilweise eingeschränkten Seeblick auf. Für die Anpassung an die Durchschnittslage der Bodenrichtwertzone sind Abschläge von 5%, 10% und 20% angemessen.

Für die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung ($WGFZ = 0,5$) werden die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten verwendet. Die steigende Preisentwicklung der weiter zurückliegenden Verkäufe wird durch Zuschläge ausgeglichen. Die aus dem ersten 1. Halbjahr 2021 stammenden Verkäufe werden über einen Zuschlag in Höhe von 5% angepasst. Weitere Preissteigerungen können aufgrund der derzeitigen Marktsituation nicht abgeleitet werden.

Die Vergleichsverkäufe und der Bodenrichtwert geben einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Basiswert für das zu bewertende Grundstück hieraus abgeleitet werden kann.

Basiswert		€/m ²
Bodenrichtwert		2.100,00
Preisentwicklung im Mittel ca.	0,00%	0,00
		2.100,00
Mittelwert Vergleichsverkäufe		2.117,71
Basiswert	wGFZ = 0,50	2.120,00

5.3 Bodenwert bebautes Grundstück

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 Grundstücks ist aufgrund der Hanglage mit See- und Fernblick deutlich besser als die Durchschnittslage des Basiswerts, der sich auf normale Wohnlagen von Herrsching bezieht. Für Hanglagen mit Seeblick wird jedoch kein eigener Bodenrichtwert abgeleitet. Vom Gutachterausschuss des Landkreises Miesbach werden für die Gemeinden Bad Wiessee am Tegernsee und Schliersee folgende Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2022) für normale Wohnlagen und für Hanglagen mit Seeblick veröffentlicht:

Ableitung Zuschlag Hanglage mit Seeblick			€/m²
Gutachterausschuss Miesbach			
Bad Wiessee	Ortsbereich	o. wGFZ	1.900,00
	Hanglagen mit Seeblick	o. wGFZ	2.200,00
Faktor			1,16
Schliersee	Ortsbereich	o. wGFZ	1.600,00
	Hanglagen mit Seeblick	o. wGFZ	2.100,00
Faktor			1,31
Mittelwert Faktor			1,24

Auf Grundlage dieser Daten erscheint im vorliegenden Fall ein Lagezuschlag in Höhe von 25 % als angemessen.

Der Bodenwert steigt und fällt mit der Höhe der vorhandenen baulichen Ausnutzung. 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. Die vorhandene Grundstücksgröße ist für die Lage und Nutzung sowie unter Berücksichtigung der bereits erläuterten GFZ-Anpassung als üblich groß einzustufen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Der Zuschnitt des Grundstücks und die Erschließung des Gebäudes über zahlreiche Treppen sind ungünstig. Insgesamt ist hierfür ein Abschlag in Höhe von 5 % angemessen.

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

Anpassung des Bodenwerts			€/m ²
Basiswert	wGFZ = 0,50	0,587	2.120,00
Ausnutzung	wGFZ = 0,21	<u>0,485</u>	
Anpassung GFZ (%)		-17,38%	-368,38
Anpassung Lage (%)		25,00%	530,00
Anpassung Zuschnitt / Erschließung (%)		-5,00%	<u>-106,00</u>
Marktkonformer Bodenwert			2.175,62
Marktkonformer Bodenwert rd.			2.176,00

Bodenwertermittlung	m ²	€/m ²	€
Bodenwert	1.081,00	2.176,00	2.352.256,00
Bodenwert rd.			2.352.000,00

5.4 Bodenwert Grundstück mit Abbruch

Aufgrund des Baualters, des schlechten Bauzustandes und der Tatsache, dass im Falle einer Neubebauung eine höhere bauliche Nutzung des Grundstücks möglich ist, wird die Möglichkeit eines Abbruchs des Bestandsgebäudes untersucht und der Bodenwert als Baugrundstück festgestellt.

Entsprechend den Ausführungen zum Baurecht in Abschnitt 2.5 wird im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung unterstellt, dass das Grundstück im Fall einer Neubebauung mit einer WGFZ von ca. 0,32 ausgenutzt werden kann. Dieses Maß der baulichen Nutzung ist als lageüblich einzustufen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

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

Anpassung des Bodenwerts		€/m ²	
Basiswert	wGFZ = 0,50	0,587	2.120,00
Ausnutzung	wGFZ = 0,32	<u>0,506</u>	
Anpassung GFZ (%)		-13,80%	-292,54
Anpassung Lage (%)		25,00%	530,00
Anpassung Zuschnitt / Erschließung (%)		-5,00%	<u>-106,00</u>
Marktkonformer Bodenwert			2.251,46
Marktkonformer Bodenwert rd.			2.251,00

Die noch ausstehenden Erschließungsbeiträge sind wertmindernd zu berücksichtigen (siehe Abschnitt 2.4). Da von der Gemeinde Herrsching derzeit noch keine konkreten Pläne bestehen die Straße endgültig herzustellen, wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Abrechnung der Erschließungsbeiträge erst 15 Jahre nach dem Stichtag erfolgt.

Erschließungsbeiträge	m ²	€/m ²	€
Erschließungsbeiträge	1.081,00	30,00	32.430,00
abgezinst (15 Jahre/ 3,5%)	32.430,00	0,596891	19.357,16
Erschließungsbeiträge abgezinst rd.			19.000,00

Für die bei einer höheren baulichen Nutzung noch ausstehenden Herstellungsbeiträge für den Kanal- und Wasseranschluss (siehe Abschnitt 2.4) wird pauschal ein Betrag in Höhe von 10,00 €/m² Grundstücksfläche in Abzug gebracht.

Für eine Neubebauung des Grundstücks sind die vorhandenen baulichen Anlagen abzurechnen und die hierfür entstehenden Kosten bei der Wertermittlung in Abzug zu bringen. Der Mehraufwand bei den Abbrucharbeiten aufgrund der schlechten Erreichbarkeit des Gebäudes wird durch einen Zuschlag in Höhe von 25% in Ansatz gebracht.

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

Abbruchmasse überschlägig	BGF	Höhe	m ³
<i>Wohngebäude</i>			
Keller	44,45	2,14	95,11
Erdgeschoss	86,15	2,83	243,80
Obergeschoss	70,86	2,34	165,82
Dachgeschoss	96,40	3,10	298,84
			<u>803,57</u>
Nebengebäude	12,00	3,00	<u>36,00</u>
			839,57
Abbruchmasse rd.			840,00

Freilegungskosten	m ³	€/m ³	€
Wohngebäude	803,57	50,00	40.178,66
Nebengebäude	36,00	30,00	1.080,00
Außenanlagen pauschal			<u>3.000,00</u>
			44.258,66
Zuschlag Erschwernis Zugänglichkeit		25,00%	<u>11.064,67</u>
			55.323,33
Freilegungskosten rd.			55.000,00

Der Bodenwert des Grundstücks kann unter Berücksichtigung der Freilegungskosten wie folgt abgeleitet werden:

Bodenwertermittlung	m ²	€/m ²	€
Bodenwert	1.081,00	2.251,00	2.433.331,00
abzgl. Freilegungskosten			-55.000,00
abzgl. ausstehende Erschließungskosten			-19.000,00
ausstehende Herstellungsbeiträge	1.081,00	10,00	<u>-10.810,00</u>
			2.348.521,00
Bodenwert abzgl. Freilegungskosten rd.			2.350.000,00

6 Sachwert

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

6.1 Grundlagen

Normalherstellungskosten

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

Korrekturfaktoren

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

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

Korrekturfaktoren und Indexwert

Baukostenregionalfaktor nach BKI	1,266
Baupreisindex (Stand: IV/2022, Basis 2010)	1,719
Korrekturfaktor gesamt	2,176

Gebäudeart

Das zu bewertende Wohngebäude ist dem Gebäudetyp 1.11 – Einfamilienhaus – Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss ausgebaut - zuzuordnen. Für diesen Gebäudetyp sind, in Abhängigkeit des Gebäudestandards (Standardstufe), entsprechend den NHK 2010 folgende Kostenkennwerte in €/m² Bruttogrundfläche zugrunde zu legen:

Kostenkennwerte	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.11	655	725	835	1.005	1.260

Gebäudestandard

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

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

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

Standardmerkmale	Anteil	Anteil Kostenkennw. (€/m²)	Anteil Standardstufe
Außenwände	23%	150,65	0,23
Dächer	15%	108,75	0,30
Außentüren / Fenster	11%	79,75	0,22
Innenwände / -türen	11%	79,75	0,22
Decken / Treppen	11%	79,75	0,22
Fußböden	5%	36,25	0,10
Sanitäreinrichtungen	9%	65,25	0,18
Heizung	9%	65,25	0,18
Sonstige techn. Ausstattung	6%	43,50	0,12
Summe	100%	708,90	1,77
Standardstufe rd.			1,77
Kostenkennwert rd.		709,00	

(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.

Das Gebäude wurde durch Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen substantiell verändert (siehe Abschnitt 3.2). Die durchgeführten Maßnahmen erhöhen die Restnutzungsdauer und werden im Rahmen der Wertermittlung durch ein fiktives Baujahr jüngeren Datums berücksichtigt.

Aus dem fiktiven Baujahr des Bestandsgebäudes und dem Baujahr der Erweiterung wird durch Gewichtung mit den jeweiligen Bruttogrundflächen ein mittleres Baujahr ermittelt. Die im Bereich des Bestandsgebäudes durchgeführten Maßnahmen werden hierbei durch eine Mehrung in Höhe von 20 Jahren berücksichtigt.

mittleres Baujahr	Jahr	m ² BGF	
Bestand (Mittel 1910 / 1930)	1920		
Mehrung wegen Modernisierung	<u>20</u>		
fiktives Baujahr Bestand	1940	216,27	419.556,04
Anbau	1970	<u>81,59</u>	<u>160.735,26</u>
		297,86	580.291,30
mittleres Baujahr gesamt			1948

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 Sachwert-Richtlinie 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 (siehe Abschnitt 3.2) überschreiten das im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigte Maß. Nach den Erfahrungssätzen des Sachverständigen ist unter Berücksichtigung des hohen Baualters und der geringen Restnutzungsdauer hierfür ein wertrelevanter Ansatz von 200,00 €/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 Immobilienmarkt 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.

6.2 Sachwertermittlung

Basisdaten	
Jahr der Bewertung	2022
mittleres Baujahr (BJ)	1948
Mehrung	0 Jahre
Fiktives Baujahr	1948
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	6 Jahre
Baualter (BA)	74 Jahre
Alterswertminderung linear	92,50 %
<i>Wohngebäude</i>	
Bruttogrundfläche (BGF)	297,86 m ²
Kostenkennwert gem. ges. Berechnung (KKW)	709,00 €/m ²
<i>Nebengebäude</i>	
Bruttogrundfläche (BGF)	12,00 m ²
Kostenkennwert Standardstufe 4	250,00 €/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

Ermittlung des Zeitwertes			€
Normalherstellungskosten	BGF	€/m ²	
Gebäude	297,86	709,00	211.180,97
besondere Bauteile (Lichtschächte, Balkon)		5,00%	10.559,05
Nebengebäude	12,00	250,00	3.000,00
			224.740,02
Korrekturfaktoren		2,176	489.034,27
Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren			489.034,27
abzgl. Alterswertminderung (%)		-92,50%	-452.356,70
abzgl. wirtsch. Wertminderung (%)		0,00%	0,00
Zeitwert Gebäude			36.677,57
Zeitwert Gebäude rd.			37.000,00

Vorläufiger Sachwert			€
Zeitwert Wohngebäude und Garage			37.000,00
zzgl. Außenanlagen (%)	pauschal		5.000,00
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen rd.			42.000,00
Bodenwert			2.352.256,00
			2.394.256,00
Vorläufiger Sachwert rd.			2.394.000,00

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

7 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung - ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist nach ImmoWertV als der wahrscheinlichste Preis aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen.

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Eigennutzerinteresse im Vordergrund steht, am Sachwert. Im Rahmen der Wertermittlung wurde sowohl der Sachwert des bebauten Grundstücks als auch der Bodenwert als Baugrundstück nach Abbruch der derzeitigen baulichen Anlagen untersucht.

Für die Ableitung des Verkehrswerts ist im Vorfeld eine Anpassung des auf Normalherstellungskosten basierenden Sachwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale erforderlich.

Der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken liegt bei vergleichbaren Objekten und ähnlichem Preisniveau aufgrund der zum Stichtag guten Lage auf dem lokalen Grundstücksmarkt in der Regel über dem ermittelten Sachwert.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht jedoch keine Marktanpassungsfaktoren. Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht im Marktbericht 2021 Marktanpassungsfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in Abhängigkeit preisrelevanter Merkmale wie Wohnlage, Baujahresgruppe, Wohnfläche, etc.. Unter Berücksichtigung der

Merkmale des Bewertungsobjekts ergibt sich im Mittel folgender Marktangepassungsfaktor:

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2021			
Wohnlage	gute		1,14
Baujahr	bis 1945		1,08
Wohnfläche	> 150 m ²		1,04
vorl. Sachwert	> 1,5 Mio. €		1,06
Gebäudeart	EFH		1,09
Grundstücksgröße	> 500 m ²		1,03
Restnutzungsdauer	25 - 35 Jahre		1,10
Bodenwertanteil	> 80 %		1,07
Mittelwert Sachwertfaktoren			1,08
Mittelwert Standardabweichung			0,20
Sachwertfaktor Spanne Standardabweichung		von	0,88
		bis	1,28

Aufgrund starker Streuungen (siehe Standardabweichung) können die dargestellten Mittelwerte nur als grobe Anhaltswerte dienen und können nicht direkt auf den Landkreis Starnberg übertragen werden. Nach sachverständiger Einschätzung erscheint im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung objekt-spezifischer Faktoren, wie dem hohen Bodenwertanteil, dem hohen vorläufigen Sachwert und dem großen Grundstück ein unter dem Mittelwert liegender Marktangepassungsfaktor in Höhe von 1,0 (Zuschlag 0 %) als marktgerecht.

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ist der bereits erläuterte Reparaturstau in Abzug zu bringen.

Anpassung des Sachwerts		€
Vorläufiger Sachwert		2.394.256,00
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>		
Marktangepassung	0,00%	0,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert		2.394.256,00

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert				2.394.256,00
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>				
abzgl. Reparaturstau		m ²	€/m ²	
Wohngebäude bez. auf Wohnfläche	198,00		200,00	-39.600,00
abzgl. ausstehende Erschließungskosten				-19.000,00
Sachwert				2.335.656,00
Sachwert rd.				2.340.000,00
Rückrechnung				
Wert pro m ² Grundstücksfläche	2.340.000		1.081,00	2.164,66
Wert pro m ² Wohnfläche	2.340.000		198,00	11.818,18

Der an die Marktverhältnisse angepasste Sachwert zeigt, dass dem Gebäudebestand kein Wert auf dem Grundstücksmarkt beigemessen wird. Grundlage für die Ableitung des Verkehrswerts ist der im Vergleichswertverfahren unter Berücksichtigung der Freilegungskosten ermittelte Bodenwert. Der Verkehrswert entspricht diesem Bodenwert.

Ableitung des Verkehrswerts	€
Sachwert	2.340.000,00
Bodenwert abzgl. Freilegungskosten	2.350.000,00
Verkehrswert	2.350.000,00

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus und einem Holzschuppen bebauten Grundstücks, **Flst. 829**, Gemarkung Herrsching, Amtsgericht Starnberg, Prinzenhöhe 4, 82211 Herrsching **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 20.12.2022 – im miet- und lastenfreien Zustand-** .auf gerundet

2.350.000,- €

(i.W. zweimillionendreihundertfünfzigtausend Euro)

8 Werteinfluss durch Belastungen in Abteilung II

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs. Der Werteinfluss der in Abteilung II eingetragenen Belastung lfd. Nr. 1 – Wasserleitungsrecht – ist im **ausgewiesenen Verkehrswert nicht berücksichtigt** und wird nachfolgend gesondert ausgewiesen (siehe auch Abschnitt 2.1). Gemäß Grundlagenurkunde URNr. 2667 vom 02.10.2009 wurde die Dienstbarkeit wie folgt festgelegt:

Durch die Grundstücke Fl.Nr. 829 und 830/2 (dienende Grundstücke) soll von dem Grundstück Fl.Nr. 831 (herrschendes Grundstück) eine Wasserleitung verlegt werden.

Herr [REDACTED] als Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 829 und die [REDACTED] als Eigentümerin des Grund-

stücks Fl.Nr. 830/2 räumen dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 831 unentgeltlich das dauernde Recht ein, diese Leitung in den dienenden Grundstücken einzulegen und dauernd dort zu belassen, zu unterhalten und gegebenenfalls zu erneuern.

Für die Zwecke der Einlegung, Unterhaltung und gegebenenfalls Erneuerung können die dienenden Grundstücke von dem Berechtigten oder von den von diesem beauftragten Personen betreten, notfalls befahren und in sonst notwendiger Weise benützt werden. Dabei ist der ursprüngliche Zustand möglichst wieder herzustellen, andernfalls ein entstehender Schaden dem Eigentümer des dienenden Grundstücks zu ersetzen.

Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Leitung hat für den im Lageplan mit **grüner** Farbe eingezeichneten Leitungsteil der Eigentümer des herrschenden Grundstücks allein zu tragen. Für den im Lageplan **rot** eingezeichneten Leitungsteil trägt diese Kosten der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 829. Für den im Lageplan **blau** eingezeichneten Leitungsteil tragen diese Kosten die jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr. 829 und Fl.Nr. 831 zu gleichen Teilen.

Der Verlauf der Leitung ist in dem dieser Urkunde beigefügten, den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegten und von diesen genehmigten Lageplan mit **blauer, roter und grüner** Farbe eingezeichnet.



Ausschnitt Lageplan Grundlagenurkunde

Die eingetragene Dienstbarkeit sichert ein unentgeltliches Leitungsrecht für eine Wasserleitung, die von der Leitenhöhe im Westen parallel zur südlichen Grundstücksgrenze bis zur Prinzenhöhe im Osten verläuft. Die Wasserleitung dient der Versorgung des zu bewertenden Gebäudes und dem südöstlich gelegenen Fremdgrundstück Flst. 831. Die Nutzung des Grundstücks wird durch die Wasserleitung nur unwesentlich eingeschränkt.

Unter Berücksichtigung der genannten Randbedingungen und der Tatsache, dass der Grundstückseigentümer die Leitung in weiten Bereich auch selbst für die Versorgung des eigenen Gebäudes nutzt, ist im vorliegenden Fall ein Wertabschlag in Höhe von 5% (10%/2 aufgrund Eigennutzung) des Wertes der betroffenen Fläche angemessen (siehe auch R. Kröll, A. Hausmann: *Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 4. Auflage, Seite 228).

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

Wertminderung durch Geh- und Fahrrecht / Leitungsrecht				€
	Länge	Breite	m ²	
betroffene Fläche überschl.	54,00	2,00	108,00	
Für die betroffene Fläche ist ein Abschlag in Höhe von 5 % des Bodenwerts marktgerecht				
	m ²	€/m ²	Faktor	
Wertnachteil	108,00	2.251,00	0,05	12.155,40
Wertnachteil rd.				12.000,00

Die Wertminderung, die sich durch das in Abteilung II des Grundbuchs unter lfd. Nr. 1 eingetragene Leitungsrecht ergibt, wird **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 20.12.2022** geschätzt mit gerundet

12.000,- €.

(i.W. zwölftausend Euro)

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

Hohenbrunn, den 22.03.2023

Dr. Bernhard Thomée

Anlagen**Berechnungen:****Wohngebäude**

Bruttogrundfläche	Länge	Breite	Faktor	m ²	m ²
<i>Keller</i>					
Bestand	4,66	7,10	1,00	33,09	33,09
Anbau	1,60	7,10	1,00	11,36	11,36
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)					44,45
<i>Erdgeschoss</i>					
Bestand	8,60	7,10	1,00	61,06	61,06
Anbau	10,20	1,14	1,00	11,63	11,63
	7,10	1,60	1,00	11,36	11,36
	1,91	1,10	1,00	2,10	2,10
					86,15
<i>Obergeschoss</i>					
Bestand	8,60	7,10	1,00	61,06	61,06
Anbau	8,60	1,14	1,00	9,80	9,80
					70,86
<i>Dachgeschoss (ausgebaut)</i>					
Bestand / Anbau	10,31	9,35	1,00	96,40	96,40
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)					253,41

(Grundlage: Eingabeplan Erweiterung)

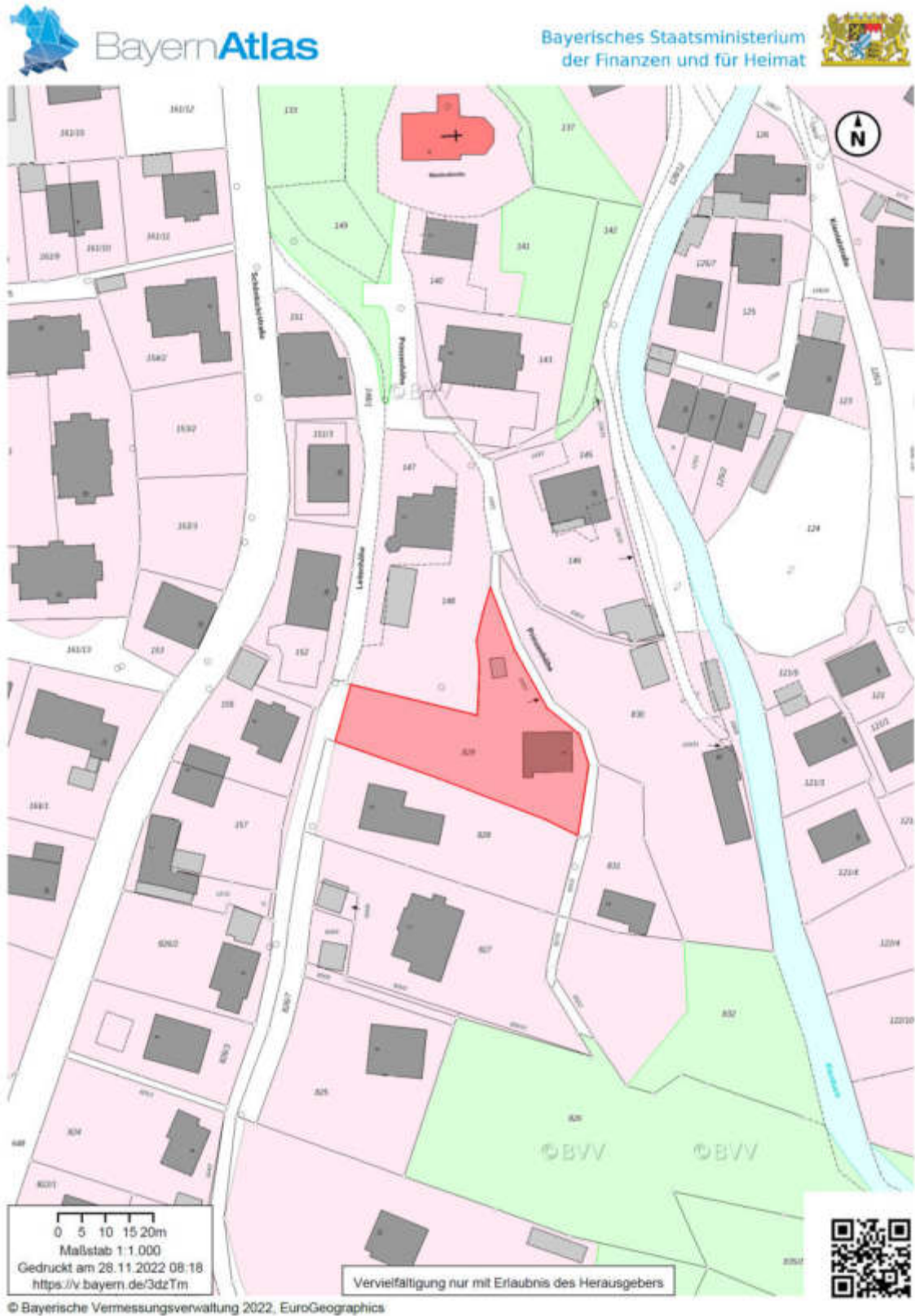
Holzschuppen

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m ²
Erdgeschoss	4,00	3,00	1,00	12,00
Bruttogrundfläche				12,00

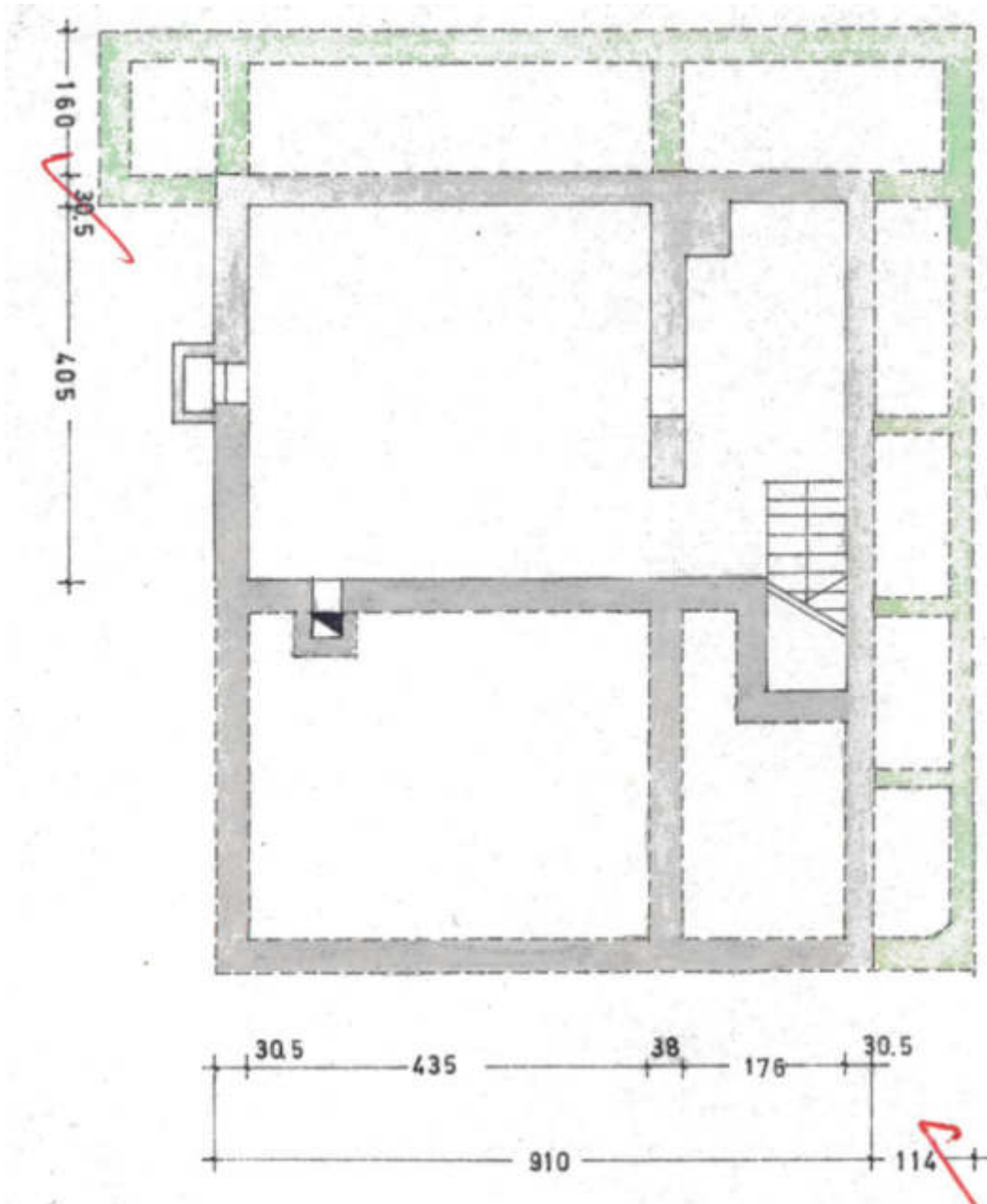
Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Lageplan (unmaßstäblich)



Grundrisse / Schnitt (unmaßstäblich)



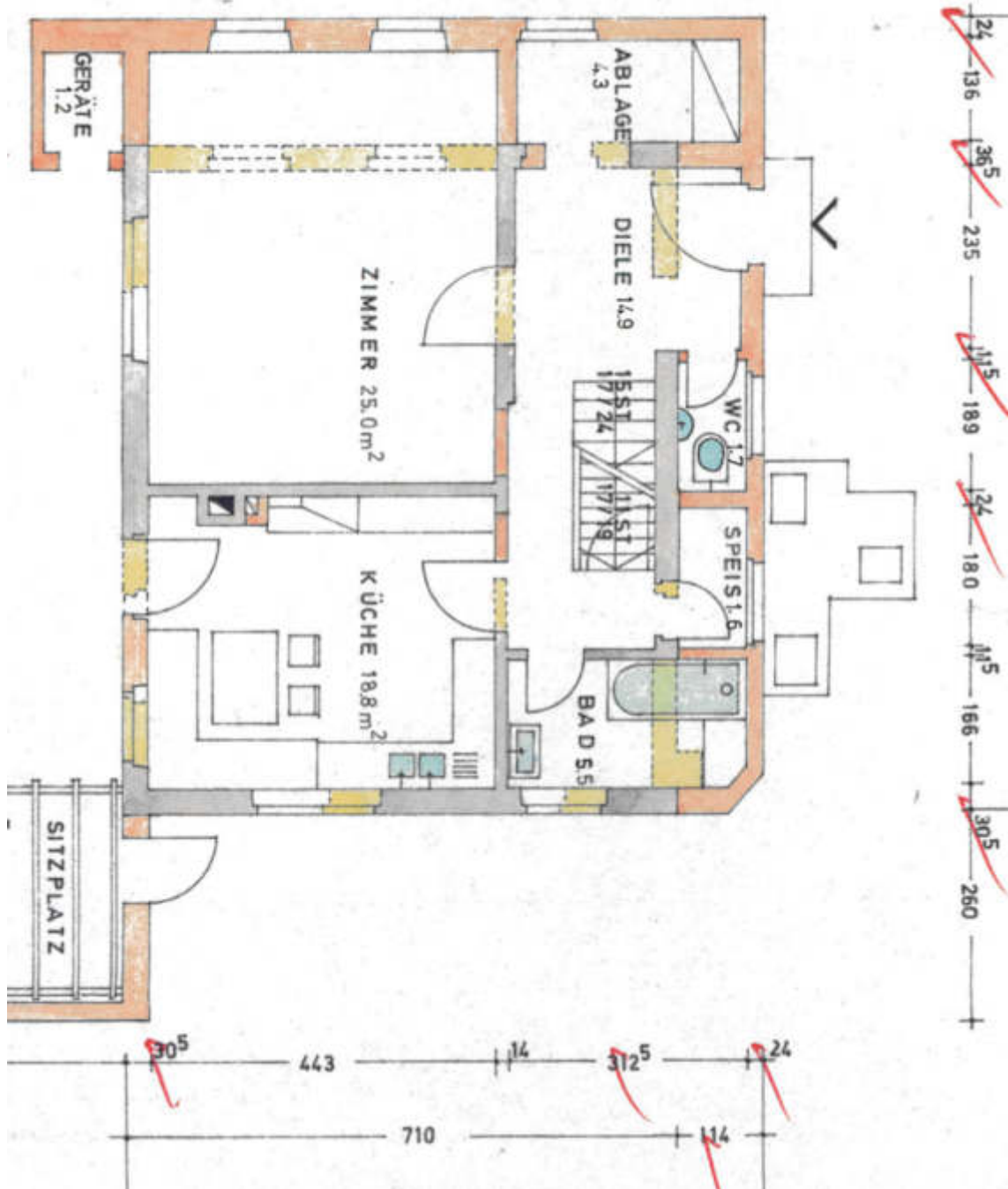
Grundriss Keller (Grundrisseinteilung vor Ort abweichend, Teilung Heizungs- und Tankraum nicht dargestellt, Vorratsraum West nicht dargestellt)

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 Prinzenhöhe 4, 82211 Herrsching

Seite 56



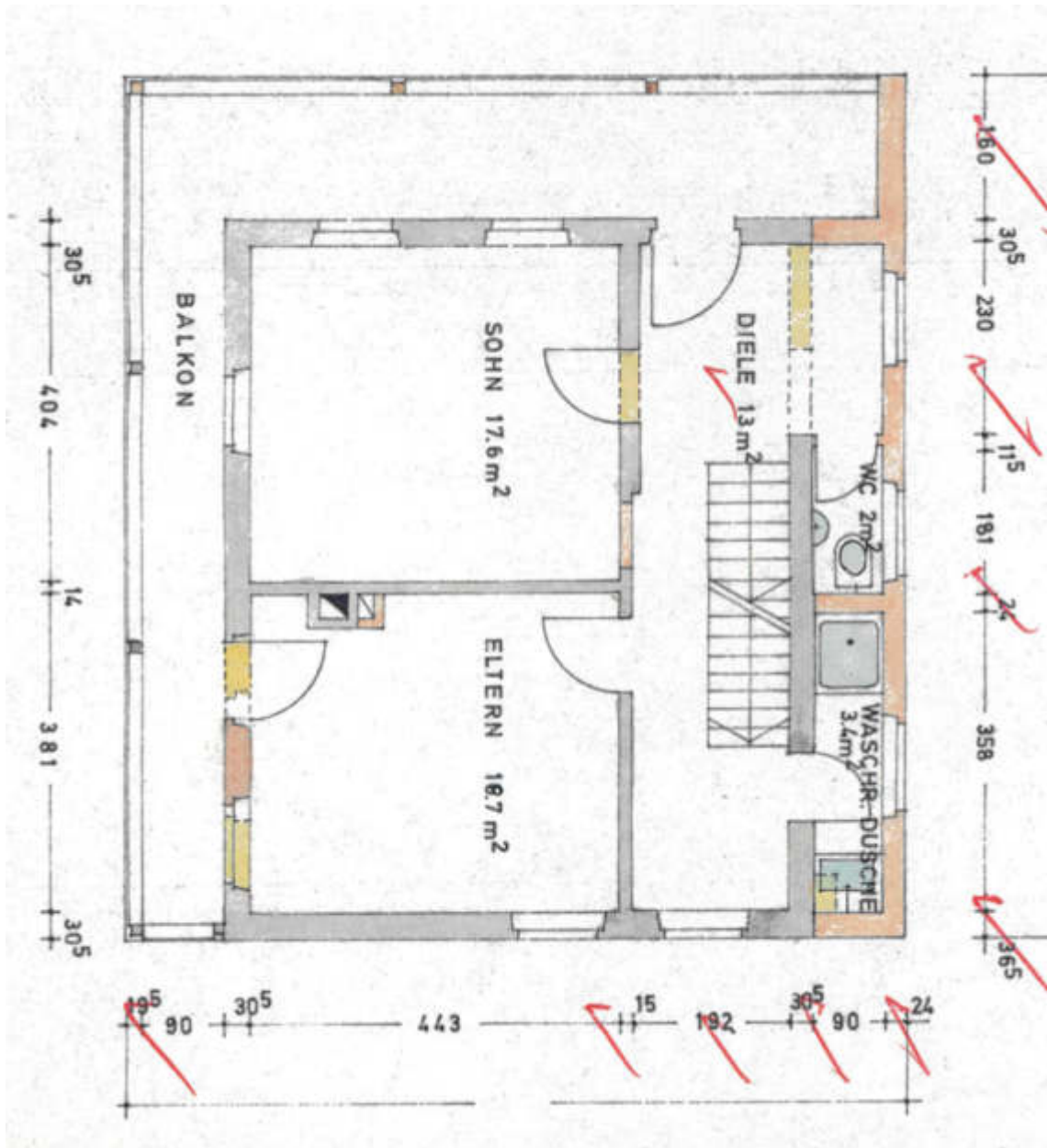
Grundriss Erdgeschoss (Grundrisseinteilung vor Ort abweichend, u.a. Bad nicht vorhanden, Küche im Bereich des Bades)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

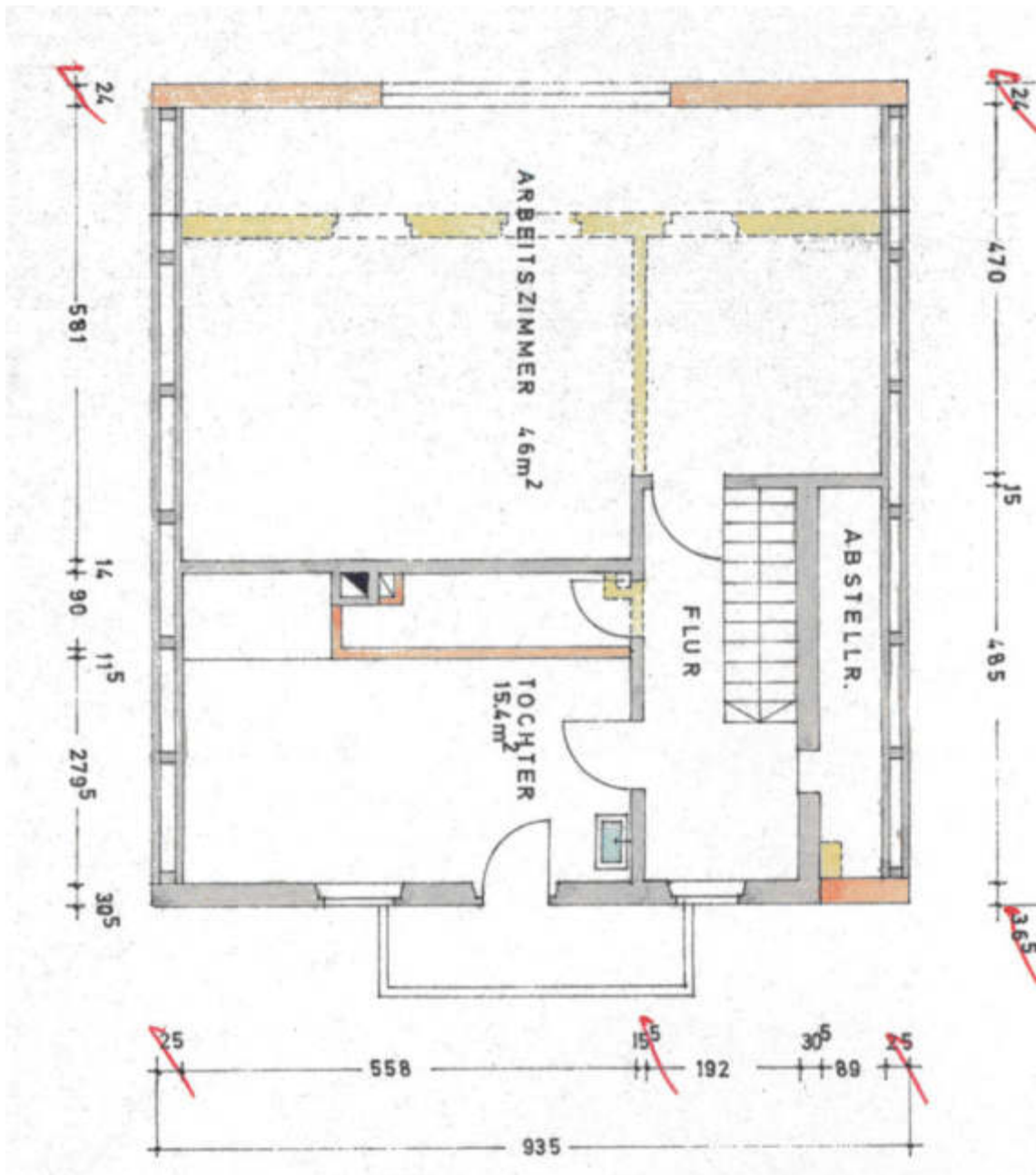
Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Prinzenhöhe 4, 82211 Herrsching

Seite 57



Grundriss Obergeschoss (Grundrisseinteilung vor Ort teilweise abweichend)



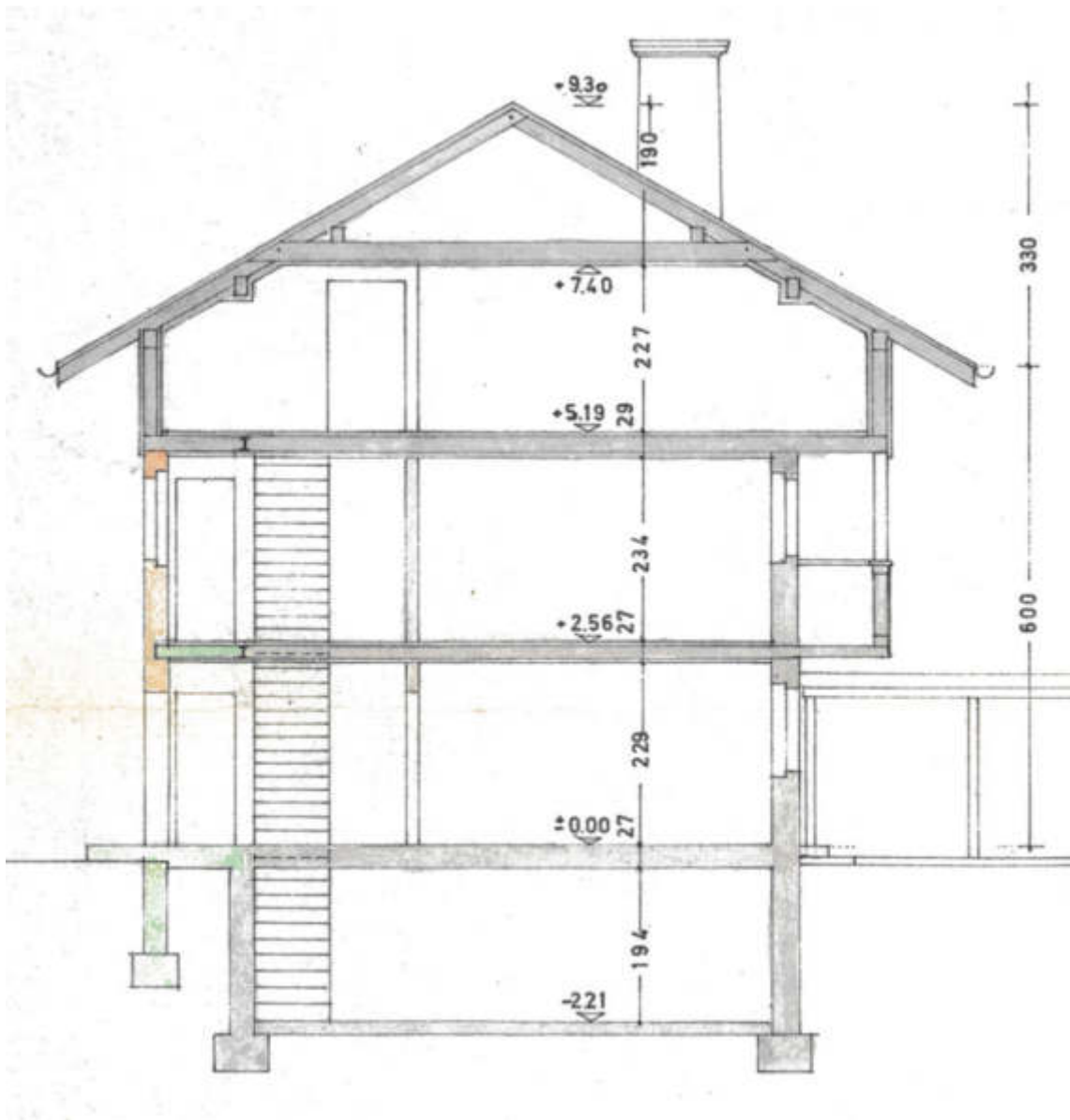
Grundriss Dachgeschoss (Grundrisseinteilung vor Ort teilweise abweichend)

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 Prinzenhöhe 4, 82211 Herrsching

Seite 59



Gebäudeschnitt