

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 i.OB

AZ: 1 K 82/22 und 1 K 83/22

Objekte

2 Wohnhäuser, Doppelgarage  
- 1/2 Miteigentumsanteil -  
Schönbichlstr. 3 und 5  
82211 Herrsching

Stichtag

18. April 2023

Datum

30. Juni 2023

Verkehrswert

- 1/2 Miteigentumsanteil -  
**1.000.000 €**  
(miet- und lastenfreier Zustand)

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
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 .....	9
2.7.1	Bauplanungsrecht .....	9
2.7.2	Bauordnungsrecht.....	9
2.7.3	Sonstige rechtliche Gegebenheiten.....	9
<b>3</b>	<b>Gebäudebestand und Außenanlagen.....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen .....	10
3.2	Schönbichlstr. 3 – Einfamilienhaus .....	11
3.2.1	Allgemeines .....	11
3.2.2	Grundrisse .....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion und Ansichten .....	12
3.2.4	Ausstattung und Ausbauzustand .....	13
3.2.5	Beurteilung.....	14
3.3	Schönbichlstr. 5 – Zweifamilienhaus .....	15
3.3.1	Allgemeines .....	15
3.3.2	Grundrisse .....	15
3.3.3	Gebäudekonstruktion und Ansichten .....	16
3.3.4	Ausstattung und Ausbauzustand .....	17
3.3.5	Beurteilung.....	18
3.4	Außenanlagen .....	18
<b>4</b>	<b>Wertermittlung .....</b>	<b>19</b>
4.1	Wertermittlungsverfahren.....	19
4.2	Verfahrensauswahl.....	20
4.3	Bodenwertermittlung .....	21
4.3.1	Vergleichspreise.....	21
4.3.2	Bodenrichtwert.....	21
4.3.3	Geschossflächenzahl.....	23
4.3.4	Anpassung des Bodenrichtwerts .....	23
4.3.5	Bodenwert.....	24
4.4	Sachwertermittlung.....	25
4.4.1	Erläuterungen zum Sachwertmodell .....	25
4.4.2	Wertparameter– Schönbichlstr. 3: .....	28
4.4.3	Wertparameter– Schönbichlstr. 5: .....	29
4.4.4	Sachwertermittlung - Gebäudezeitwert .....	30
4.4.4	Sachwert.....	32
<b>5</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>33</b>
<b>6</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis.....</b>	<b>34</b>
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>35</b>

# 1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Weilheim i.OB, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Beschluss vom 09.02.2023, AZ: 1 K 82/22 und 1 K 83/23
Hinweis:	Es handelt sich gemäß dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs um 2 Grundstücke, die jeweils mit einem Wohnhaus bebaut sind und zusammen eine wirtschaftliche Einheit bilden. Die gemeinsame Grundstücksgrenze verläuft durch das Anwesen Schönbichlstr. 5. Nach Rücksprache beim Amtsgericht Weilheim ist der Gesamtwert für beide Grundstücke zu ermitteln. Einzelwerte für jedes Grundstück werden nicht bestimmt.
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Objekte	<u>Schönbichlstr. 3</u> : Einfamilienhaus, Baujahr 1997, ca. 131 WF <u>Schönbichlstr. 5</u> : Zweifamilienhaus, Baujahr 1902, ca. 200 WF, Doppelgarage 1959
Bewertungsstichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 18.04.2023
Teilnehmer	Antragstellerin und Antragsgegner, unterzeichnende Sachverständige
besondere Vorkommnisse	Anlässlich des per Einschreiben angekündigten Ortstermins wurde ausschließlich der Zugang zum Untergeschoss des Anwesens Schönbichlstr. 3 ermöglicht. Beide Grundstücke konnten in Anwesenheit der Teilnehmer betreten werden, sodass beide Wohnhäuser allseitig von außen in Augenschein genommen werden konnten. <b>Die Bewertung wurde daher nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.</b>
Arbeitsunterlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuchauszüge vom 23.01.2023</li><li>- Lageplan M:1000</li><li>- UrkNr. 693/K/1994 vom 14.03.1994 und UrkNr. 1822/2021 vom 06.10.2021: Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht</li><li>- Baupläne Einfamilienhaus von 1997</li><li>- Bauplan Doppelgarage vom Juni 1959</li><li>- Baupläne Zweifamilienhaus von 1902, 1930, 1936</li><li>- Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern</li><li>- EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur</li></ul>

- Erhebungen**
- Bauamt der Gemeinde Herrsching: Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation, Erschließungsbeiträgen, Bauunterlagen zum Anwesen Schönbichlstr. 3
  - Staatsarchiv München: Bauakte Schönbichlstr. 5
  - Gutachterausschuss Starnberg: Bodenrichtwert
  - Ortstermin: örtliche Aufzeichnungen und mündliche Auskünfte
- Rechtsgrundlagen**
- BauGB: Baugesetzbuch
  - BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken
  - BayBO: Bayerische Bauordnung
  - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
  - ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung
  - WoFlV: 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; bauliche Änderung markiert und ergänzt. Für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen.
- 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

<b>Bestandsverzeichnis</b>	Amtsgericht Starnberg, Grundbuch von Herrsching, Blatt 4346:  ½ Miteigentumsanteil Abt.I/4.2 je an  Flst. 155– Schönbichlstr. 3 Gebäude- und Freifläche zu 518 m <sup>2</sup>  und  Flst. 157– Schönbichlstr. 5 Gebäude- und Freifläche zu 518 m <sup>2</sup>
<b>Abteilung I</b>	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
<b>Abteilung II</b>	
Lfd. Nr. 1	Belastung jedes Anteils zugunsten des jeweiligen Miteigentümers: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft
Lfd. Nr. 2	Am Anteil Abt. I/2b: Vorkaufsrecht
Lfd. Nr. 3	Am Anteil Abt. I/2a: Vorkaufsrecht
Lfd. Nr. 4	Belastung jedes Anteils: Vorkaufsrecht
Lfd. Nr. 5	Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht (Altbau) an Flst. 155 und 157
Lfd. Nr. 6	Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht (Neubau) an Flst. 155 und 157
Lfd. Nr. 7	Am Anteil Abt. I/4.2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Weilheim, AZ: 1 K 82/22); eingetragen am 23.01.2023.
Lfd. Nr. 8	Am Anteil Abt. I/4.2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Weilheim, AZ: 1 K 83/22); eingetragen am 23.01.2023.
<b>Abteilung III</b>	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.

## 2.2 Lage

<b>Makrolage</b>	Die Bewertungsobjekte befinden sich in der Gemeinde Herrsching am Ammersee, gelegen im Landkreis Starnberg des Regierungsbezirks Oberbayern. Die aus den Ortsteilen Breitbrunn, Herrsching, Lochschwab, Mühlfeld, Rausch, Wartaweil und Widdersberg bestehende Gemeinde liegt etwa 16 km westlich der Kreisstadt Starnberg und zählt rd. 11.390 Einwohner. Die Entfernung zum Stadtzentrum der nordöstlich gelegenen Landeshauptstadt München beträgt ca. 45 km.	
<b>Mikrolage</b>	Die Bewertungsobjekte liegen im Ortszentrum von Herrsching ca. 150 m südlich von der Kirche St. Martin an einem Westhang zwischen der Schönbichlstraße im Westen und der Leitenhöhe im Osten. Die Entfernung zum Ufer des Ammersees beträgt ca. 850 m. Von der Leitenhöhe kann man stellenweise bis zum Ammersee blicken. Der Blick ist durch die Vegetation jahreszeitenbedingt eingeschränkt.	
<b>Freizeitwert</b>	Die Gemeinde Herrsching liegt im Fünfseenland an der Ostseite des Ammersees am Fuße des Kloster Andechs. Sie wird von ausgedehnten Wäldern und Seen umgeben und hat sich in den letzten Jahren zu einem beliebten Ferien- und Naherholungsort entwickelt. Die mit ca. 10 km längste Uferpromenade Deutschlands an der Südseite des Ammersees bietet attraktive Naherholungsmöglichkeiten. Die Entfernung zu dem benachbarten Pilsensee beträgt ca. 3 km, zum Wörthsee ca. 8 km und zum Starnberger See ca. 20 km.	
<b>Verkehrslage</b>	Die wichtigste Anbindung an den überregionalen Straßenverkehr erfolgt über die ca. 12 km nordöstlich gelegene AS Wörthsee der A96 München-Lindau. Diese erreicht man über die entlang des Ostufers des Pilsensees verlaufende Staatsstraße 2068. In der Kreisstadt Starnberg besteht über die Bundesstraße B2 Anschluss zum Autobahn-Dreieck Starnberg zur A95 München-Garmisch.	
<b>Öffentlicher Nahverkehr</b>	Herrsching ist an das Münchner Nahverkehrsnetz angeschlossen. Die im Zentrum von Herrsching gelegene S-Bahn Haltestelle ist Endstation der Linie S8 Richtung Flughafen. Von Herrsching führen Buslinien in die übrigen Gemeindeteile.	
<b>Entfernungen</b>	Bushaltestelle Martinsweg	ca. 500 m
	Gemeinde Herrsching	ca. 600 m
	Schiffsanlegestelle Herrsching	ca. 800 m
	S-Bahnhof Herrsching	ca. 850 m
	Stadtverwaltung Starnberg	ca. 18 km
	Hauptbahnhof München	ca. 41 km
	Stadtzentrum München	ca. 44 km
	Flughafen München	ca. 74 km

<b>Parksituation</b>	Die Parkmöglichkeiten entlang der Schönbichlstraße sind begrenzt.
<b>Umgebungsbebauung</b>	Die Bebauung im näheren Umfeld der Bewertungsobjekte besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleinen Wohnanlagen in offener Bauweise.
<b>Immissionen</b>	Wertmindernde Beeinträchtigungen durch den Fahrverkehr wurden nicht festgestellt.
<b>Mobilfunk</b>	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage ca. 400 m (LL) entfernt an der Westseite der Mühlfelder Straße.
<b>Infrastruktur</b>	Alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in dem fußläufig schnell zu erreichenden Ortszentrum. Daneben gibt es ein gutes Angebot an diversen schulischen Einrichtungen sowie bei der Kinder- und Jugendbetreuung. In direkter Seenähe liegt das Gelände einer Spezialklinik.

### 2.3 Grundstückseigenschaften

<b>Flst. 155</b>	Straßenfronten Schönbichlstraße/Leitenhöhe jeweils ca. 20 m, mittlere Tiefe ca. 23 m, unregelmäßiger Zuschnitt, Westhang Gefälle zwischen 20 und 25 Höhenmeter, gemessen aus dem BayernAtlas
<b>Flst. 157</b>	Straßenfronten Schönbichlstraße ca. 11 m/Leitenhöhe ca. 20 m, mittlere Tiefe ca. 25 m, unregelmäßiger Zuschnitt, Westhang Gefälle zwischen 25 und 28 Höhenmeter, gemessen aus dem BayernAtlas
<b>Grenzverhältnisse</b>	Die Grenze zwischen den beiden Grundstücken verläuft durch das Anwesen Schönbichlstraße 5.
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>	Die beiden Grundstücke liegen lt. Online-Abfrage des BayernAtlas in einem Landschaftsschutzgebiet mit der Bezeichnung Westlicher Teil des Landkreises Starnberg.
<b>Bodenbeschaffenheit</b>	Die 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

<b>Straßenart</b>	Anliegerstraße, verkehrsberuhigter Bereich
<b>Straßenausbau</b>	befahrbar in beide Richtungen, asphaltiert, beidseitig Gehwege, vereinzelt Parkmarkierungen
<b>Ver- und Entsorgung</b>	Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation, SAT-Anschluss

## 2.5 Grundstücksqualität

<b>Entwicklungszustand</b>	baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)
<b>abgaberechtl. Zustand</b>	Die Gemeinde teilte mit, dass die Erschließungsbeiträge nach BauGB sowie Herstellungsbeiträge für Wasser und Abwasser für die bestehenden Objekte abgegolten sind. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand angenommen.

## 2.6 Privatrechtliche Situation

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



## 2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.7.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Herrsching liegen die Bewertungsobjekte in einem Bereich, für den eine Nutzung als W - Gebiet (Wohnbauflächen) nach BauNVO vorgesehen ist.
Bebauungsplan	Für die gegenständigen Bewertungsgrundstücke liegt 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 Umgebungsgeviert.

### 2.7.2 Bauordnungsrecht

Schönbichlstr. 3	Die Gemeinde übermittelte der Unterzeichnerin einen Ausschnitt des 1997 genehmigten Bauplans für das Einfamilienhaus. Dieser sieht daneben auch die Errichtung von 2 Stellplätzen vor, die auf dem benachbarten Grundstück (Flst. 157) herzustellen sind und von der Leitenhöhe befahren werden. Die Herstellung erfolgte bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht. Entgegen der Darstellung im Genehmigungsplan wurde das Untergeschoss teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut. Die dafür erforderliche Nutzungsänderung wurde bislang nicht beantragt.
Schönbichlstr. 5	Genehmigte Baupläne liegen der Gemeinde nicht vor. Es wurde der Bauplan der 1959 genehmigten Doppelgarage übermittelt, die sich auf dem benachbarten Grundstück (Flst. 155) befindet. Die Unterzeichnerin hat eine Anfrage beim Staatsarchiv München in Auftrag gegeben. Dort liegen Genehmigungsakten aus den Jahren 1902, 1930 und 1936 vor, die der Unterzeichnerin digital zur Verfügung gestellt wurden.

### 2.7.3 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz	Die Objekte werden nicht in der Denkmalschutzliste geführt.
---------------	---

## 3 Gebäudebestand und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibungen beider Anwesen 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 so weit 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 derzeit gültige Fassung der EnEV ist am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Seit 1. Januar 2016 bis 31. Okt. 2020 gilt der erhöhte Neubau-Standard.

Die EnEV regelt die energetischen Mindestanforderungen für Neubauten sowie für Modernisierung, Umbau, Ausbau und Erweiterung bestehender Gebäude und die Mindestanforderungen für Heizungs-, Kühl- und Raumlufttechnik sowie Warmwasserbereitung. Für Bestandsgebäude bestehen Nachrüstungsverpflichtungen insbesondere für folgende Maßnahmen:

- Außerbetriebnahme der vor dem 1.1.1985 eingebauten Heizkessel ab 1.1.2015 und der ab dem 1.1.1985 eingebauten Heizkessel nach maximal 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 seit 2002 selbst im Gebäude wohnt. Bei einem Eigentümerwechsel muss der neue Eigentümer die Pflichten innerhalb von 2 Jahren erfüllen.

Mit Inkrafttreten der Novellierung der EnEV erhält der Energieausweis eine wesentlich größere Bedeutung auf dem Immobilienmarkt. Seit Mai 2014 muss der Energieausweis bereits bei der Besichtigung vorgezeigt werden.

## 3.2 Schönbichlstr. 3 – Einfamilienhaus

### 3.2.1 Allgemeines

Gebäudeart	freistehendes Einfamilienhaus, bestehend aus: Unter- bzw. Hanggeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss	
Baujahr	1997	
Nutzung	Eigennutzung	
Brandversicherung	-	
Energiepass	-	
Technische Daten	Grundstückgröße Schönbichlstr. 3	518 m <sup>2</sup>
	Grundfläche	89 m <sup>2</sup>
	Geschossfläche bewertungstechn.	199 m <sup>2</sup>
	BGF	256 m <sup>2</sup>
	WF	ca. 131 m <sup>2</sup>
	NF Keller	ca. 71 m <sup>2</sup>
Geschosshöhen	lt. Plan: UG: 2,62 m, EG: 2,80 m, Kniestock: 1,16 m	

### 3.2.2 Grundrisse

Konzeption	gemäß Genehmigungsplan: UG: Hauseingang, Hobbyraum, 2 Kellerräume, Heizung EG: Wohnzimmer, Essküche, Speis, Bad, WC, Diele, Arbeitszimmer, Terrasse, Balkon DG: Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad, Diele, Balkon
Wohnfläche	EG/DG: lt. Planunterlagen ca. 131 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	UG: ca. 71 m <sup>2</sup>
Hinweis	Beim Ortstermin wurden Abweichungen gegenüber der Darstellung im Genehmigungsplan festgestellt. Der Hobbyraum und der östlich anschließende Keller wurden zu einem 2-Zimmerapartment ausgebaut. Nach Auskunft der Gemeinde ist eine Wohnnutzung im Untergeschoss genehmigungspflichtig. Eine Nutzungsänderung wurde bislang nicht beantragt. Eine nachträgliche Genehmigung ist u.a. von Belichtung, Raumhöhe und dem Stellplatznachweis abhängig.

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion und Ansichten

Konstruktionsart	Massivbau/Blockhaus
Gründung	Fundamente/Bodenplatte entsprechend statischen Erfordernissen
Umfassungswände	Untergeschoss in Stahlbeton, Erd- und Dachgeschoss aus Vollholz
Tragende Innenwände	Mauerwerk, Blockwände
Decken	Stahlbeton über Untergeschoss, Holzbalkendecke
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion, 31,5° Dachneigung Eindeckung mit Falzziegeln
Fassade	Untergeschoss mit Außenputz Erd- und Dachgeschoss aus Vollholz
Zugang	von der Schönbichlstraße zum Hauseingang an der Westseite Holztür mit Glaseinsatz, kein Vordach
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung, Sprossenteilung
Sonnenschutz	Klappläden
Balkon	Südbalkon im Erdgeschoss Westbalkon im Dachgeschoss jeweils in Holzkonstruktion, Brüstungen senkrechten Holzlatten
Dachentwässerung	Kupferblech
Kamin	Einfassung in Kupferblech
Besonderes Bauteil	Pergola an der Südseite, Holzkonstruktion ohne Überdachung

### 3.2.4 Ausstattung und Ausbauzustand

Hinweis	Der Unterzeichnerin wurde im Rahmen der Ortsbegehung ausschließlich der Zugang zum Untergeschoss ermöglicht. Vereinzelt wurden Ausstattungselemente mündlich mitgeteilt. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen.
Innenwände	-
Deckenflächen	-
Fußböden	Fertigparkett, Fliesen
Türen	-
Treppen	Stahlbetontreppe im UG, Fliesenbelag
Zubehör	Einbauküchen, Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.
Wasserinstallation	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation	Ableitung in das kommunale Abwassernetz gemeinsamer Abwasserkanal für beide Wohnhäuser
Heizung	Gaszentralheizung, Konvektoren, Fußbodenheizung im Bad, Kachelofen im EG
Warmwasser	zentral über Heizung
Sanitärinstallation	Untergeschoss: Wannenbad mit WC und Waschtisch gemäß Planunterlagen: Erdgeschoss: Gäste-WC, Duschbad mit Waschtisch Dachgeschoss: Wannenbad mit Doppelwaschtisch, WC, Bidet
Elektroinstallation	Ausstattung aus der Bauzeit
Lüftung	alle Räume mit natürlicher Be- und Entlüftung
Alternative Energien	-

### 3.2.5 Beurteilung

<b>Grundrisse</b>	Den Planunterlagen nach zu urteilen, haben die Räume im Erd- und Dachgeschoss einen gut nutzbaren Zuschnitt. Der Zugang erfolgt bedingt durch die Hanglage über das Untergeschoss. Gegenüber der Genehmigungsplanung wurde der südliche Teil des Untergeschosses ohne vorliegende Genehmigung zu einem 2-Zimmerapartment ausgebaut.
<b>Ausbauqualität</b>	nicht bekannt
<b>Besonnung/Belichtung</b>	durchschnittlicher Fensterflächenanteil
<b>Instandhaltungen</b>	Nach Mitteilung wurde der Südbalkon verbreitert und teilweise überarbeitet sowie die Außenanstriche der Fenster erneuert.
<b>Bauschäden/-mängel</b>	<u>Innenbereich:</u> Anstricharbeiten im ausgebauten Teil des Untergeschosses erforderlich, Parkett mit diversen Abnutzungen; Angaben zu den Räumen Ober- und Dachgeschoss liegen nicht vor.
<b>Fazit</b>	Nach Mitteilung wurden seit der Bauzeit keine durchgreifenden Modernisierungen vorgenommen. Dem äußeren Eindruck nach zu urteilen, befindet sich das Einfamilienhaus insgesamt in einem guten Erhaltungszustand. Nach Mitteilung besteht vom Erd- und Dachgeschoss Seeblick, der jahreszeitenbedingt durch Vegetation eingeschränkt ist. Dies konnte von der Unterzeichnerin nicht überprüft werden. Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze wurden bislang nicht hergestellt.

### 3.3 Schönbichlstr. 5 – Zweifamilienhaus

#### 3.3.1 Allgemeines

Gebäudeart	teilunterkellertes freistehendes Zweifamilienhaus, bestehend aus: Erd- und Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Doppelgarage	
Baujahr	1902: Neubau Wohnhaus 1913: Errichtung eines Waschhauses 1930: Anbau an das Wohnhaus im Westen 1936: Umbau und Aufstockung Wohnhaus 1959: Doppelgarage ca. Mitte der 90er Jahre: Errichtung eines Holzschuppens	
Nutzung	Eigennutzung	
Brandversicherung	-	
Energiepass	-	
Technische Daten	Grundstücksgröße Schönbichlstr. 5	518 m <sup>2</sup>
	Grundfläche	98 m <sup>2</sup>
	Geschossfläche bewertungstechn.	261 m <sup>2</sup>
	BGF	380 m <sup>2</sup>
	WF	ca. 200 m <sup>2</sup>
	NF Keller	ca. 60 m <sup>2</sup>
Lichte Raumhöhen	lt. Bauplan von 1936: UG 2,20 m, EG/OG: 2,50 m	

#### 3.3.2 Grundrisse

Konzeption	gemäß den Bauplänen und mündlicher Übermittlung: UG: Kellerräume (Unterkellerung ca. 85 %) EG: Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Duschbad, separates WC OG: 3 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC DG: 3 Zimmer, Bad
Wohnfläche	überschlägig anhand der Planunterlagen: ca. 200 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	Keller ca. 60 m <sup>2</sup>

### 3.3.3 Gebäudekonstruktion und Ansichten

Konstruktionsart	Massivbau
Gründung	Fundamente/Bodenplatte entsprechend statischen Erfordernissen
Umfassungswände	Untergeschoss in Stampfbeton ab Erdgeschoss Mauerwerk in unterschiedlichen Wandstärken
Tragende Innenwände	Mauerwerk
Decken	Fehlboden
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion, Eindeckung mit Biberschwanzdachziegeln
Fassade	Außenputz
Zugang	von der Schönbichlstraße zum Hauseingang an der Ostseite Holzkassettentür mit Glasfeldern, kein Vordach
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung und Oberlicht
Sonnenschutz	Klappläden
Dachentwässerung	Kupferblech
Kamin	Einfassung in Kupferblech
Besonderes Bauteil	-



### 3.3.4 Ausstattung und Ausbauzustand

Hinweis	Der Unterzeichnerin wurde im Rahmen des Ortstermins eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Vereinzelt wurden Ausstattungsmerkmale mündlich übermittelt. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen.
Innenwände	-
Deckenflächen	-
Fußböden	-
Türen	-
Treppen	Holztreppe
Zubehör	Einbauküchen, Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.
Wasserinstallation	Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation	Ableitung in das kommunale Abwassernetz gemeinsamer Abwasserkanal für beide Wohngebäude
Heizung	Ölöfen, Kachelofen im EG und OG
Warmwasser	Warmwasserboiler in den Bädern
Sanitärinstallation	EG: Duschbad und separates WC behindertengerecht ausgebaut OG: Duschbad DG: Bad
Elektroinstallation	-
Lüftung	alle Räume mit natürlicher Be- und Entlüftung
Alternative Energien	Fotovoltaik

### 3.3.5 Beurteilung

Grundrisse	Nach Mitteilung befindet sich im Erd- und Obergeschoss jeweils eine 3-Zimmerwohnung.
Ausbauqualität	nicht bekannt
Besonnung/Belichtung	durchschnittlicher Fensterflächenanteil
Instandhaltungen	Die Bewohner des Anwesens haben hierzu keine Informationen übermittelt. Die Antragstellerin teilte mit, dass die Wohnung im Erdgeschoss vor ca. 5 Jahren behindertengerecht umgebaut wurde.
Bauschäden/-mängel	<u>Außenbereich:</u> nicht abgeschlossene Grabungen an der südwestlichen Gebäudeecke, diverse Ausbesserungen am Außenputz nach Fenstertausch, Außenanstrich erforderlich
Fazit	Dem äußeren Eindruck nach zu urteilen, befindet sich das Zweifamilienhaus in einem durchschnittlichen Erhaltungszustand. Soweit erkennbar wurden in den letzten Jahren die Fenster ausgetauscht und eine Fotovoltaikanlage installiert. Laut Mitteilung besteht vom Ober- und Dachgeschoss Seeblick, der jahreszeitenbedingt durch Vegetation eingeschränkt ist. Dies konnte von der Unterzeichnerin nicht überprüft werden.

### 3.4 Außenanlagen

Einfriedung	Bruchsteinmauer entlang der östlichen und teils an der westlichen Grundstücksgrenze, Holzzaun, keine Abtrennung zwischen den beiden Grundstücken
Gartenanlage	Terrassen jeweils an der Südseite der Häuser, Gelände teils terrassiert, treppenartig eingegrabene Schwellen aus Natursteinen zur besseren Begehbarkeit des Hanggrundstücks, Rasen, teils alter Baumbestand, diverse Anpflanzungen, Rollstuhlrampe > 20 % zum Eingang von Haus 5
Gehflächen	Plattenbelag
Doppelgarage	Massivbauweise, hangseitig eingegraben, Mittelwand, 1 Fenster in jeder Garage, Flachdach, 2 Metallkipptore Stromanschluss (Versorgung über Haus 3)
Holzschuppen	Holzkonstruktion, Satteldach mit Dachziegeln, Holzfenster, Lagerraum im Dach, Wasser- und Stromanschluss

## 4 Wertermittlung

In der nachfolgenden Wertermittlung wird der Gesamtverkehrswert für beide Grundstücke ermittelt.

### Grundstücksdaten

½ Miteigentumsanteil Abt.I/4.2 je an

Flst. 155– Schönbichlstr. 3, Gebäude- und Freifläche zu 518 m<sup>2</sup>

Flst. 157– Schönbichlstr. 5, Gebäude- und Freifläche zu 518 m<sup>2</sup>

### 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.

Die Bewertungsgrundstücke sind mit einem Ein- und einem Zweifamilienhause bebaut. 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.

## 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 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.

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

<i>Stichtag</i>	01.01.2022
<i>GFZ</i>	0,50
<i>Bodenrichtwert unbebaut</i>	2.100 €/m <sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei)
<i>Richtwertgebiet</i>	Zone 601 - Herrsching
<i>Nutzungsart</i>	Wohnbauflächen



GeoLIS.Bodenrichtwertzonen

### 4.3.3 Geschossflächenzahl

Die bewertungstechnische Geschossfläche beider Wohnhäuser wird anhand der Planunterlagen überschlägig ermittelt:

Gesamtgrundstück 1.036 m<sup>2</sup>

#### Geschossfläche Schönbichlstr. 3

UG	4,35 * 8,52	=	37 m <sup>2</sup>
EG	9,60 * 8,60	=	83 m <sup>2</sup>
DG	9,60 * 7,80 + 9,60 * 0,80 * 0,5	=	79 m <sup>2</sup>
			199 m <sup>2</sup>

#### Geschossfläche Schönbichlstr. 5

EG/OG	10,90 * 9,00 * 2	=	196 m <sup>2</sup>
DG	10,90 * 5,00 + 10,90 * 2,00 * 0,5	=	65 m <sup>2</sup>
			261 m <sup>2</sup>

Geschossfläche 460 m<sup>2</sup>

GFZ bewertungstechnisch 460 m<sup>2</sup>/1.036 m<sup>2</sup> rd. 0,44

### 4.3.4 Anpassung des Bodenrichtwerts

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

#### 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 0,50: Umrechnungskoeffizient 0,587
Bewertungsgrundstück	GFZ 0,44: Umrechnungskoeffizient 0,554

Faktor  $0,554/0,587 = 0,94$

#### Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

Der Bodenrichtwert wurde letztmals zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt. Wegen der insgesamt rückläufigen Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt wird auf eine Wertanpassung zum aktuellen Bewertungszeitraum verzichtet.

Faktor 1,00

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.

Die nebeneinander liegende Grundstücke befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Ortszentrum Herrsching. Sie liegen eingebettet zwischen zwei Straßen an einem Westhang. Die Höhendifferenz beträgt zwischen 20 und 28 Meter. Das Gelände ist vorwiegend im Bereich der Hauseingänge terrassiert, ansonsten natürlich gewachsen. Der Altbau wird über eine stark geneigte Rampe, der Neubau über ins Erdreich eingegrabene Steinschwellen erschlossen.

Vom Ober- und Dachgeschoss der beiden Anwesen besteht nach mündlicher Aussage Seeblick, der jahreszeitenbedingt durch Vegetation eingeschränkt ist. Die Begebenheiten der Grundstücke werden insgesamt mit einem Wertabschlag von 10 % berücksichtigt

Faktor 0,90

Bodenrichtwert	2.100 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an das Nutzungsmaß	* 0,94
Anpassung an die Wertverhältnisse	* 1,00
Anpassung an spezielle Gegebenheiten des Grundstücks	* 0,90
<b>angepasster Bodenrichtwert</b>	<b>rd. 1.780 €/m<sup>2</sup></b>

**4.3.5 Bodenwert**

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

Bodenwert 1.780 €/m<sup>2</sup> \* 1.036 m<sup>2</sup> = 1.844.080 €



## 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 Statischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex festgestellt. Dieser liegt nach Umrechnung auf das Basisjahr 2010, das auch den NHK 2010 zugrunde liegt, im 2. Quartal 2023 bei 176,4.

### **Regionalfaktor**

Der Regionalfaktor des BKI für den Landkreis Starnberg beträgt 1,27.

### **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, Eingangstreppen, 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 - 6 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwerts angegeben.

### **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.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) – BoG – in 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. Auch bodenbezogene Rechte am Grundstück, wie Geh- und Fahrtrechte sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrechte, gehören zu den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen. Diese sind in geeigneter Weise durch Zu- oder Abschlag zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale finden ihre Berücksichtigung nach der Marktanpassung.

#### 4.4.2 Wertparameter– Schönbichlstr. 3:

##### Bruttogrundfläche

Folgende Flächenansätze wurden überschlägig anhand der Planunterlagen ermittelt:

UG:	$8,52 * 9,52 + 1,50 * 5,17 + 1,00 * 2,46$	=	91 m <sup>2</sup>
EG/DG	$8,60 * 9,60 * 2$	=	165 m <sup>2</sup>
			256 m <sup>2</sup>

##### Normalherstellungskosten

Es handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Unter-/Hanggeschoss, Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss. Es wird dem Gebäudetyp 1.01 zugeordnet.

Es konnte ausschließlich das Untergeschoss des 1997 errichteten Einfamilienhauses besichtigt werden. Beim Ortstermin wurde mitgeteilt, dass abgesehen von kleineren Instandhaltungsmaßnahmen bislang keine umfangreichen Modernisierungen vorgenommen. Nach sachverständigem Ermessen wird folgende Einstufung vorgenommen:

Ausstattungsmerkmal	Anteiliger Vornhundertersatz der StandardEinstufung					Wägungsanteil	Gebäudestandard	Anteil. NHK gewichtet €/m <sup>2</sup> BGF
	1	2	3	4	5			
Außenwände			1			0,23	0,69	192
Dach			1			0,15	0,45	125
Fenster und Außentür			1			0,11	0,33	92
Innenwände und -türen			1			0,11	0,33	92
Deckenkonstruktionen u. Treppen			1			0,11	0,33	92
Fußböden			1			0,05	0,15	42
Sanitäreinrichtungen				1		0,09	0,36	90
Heizung			1			0,09	0,27	75
Sonstige technische Ausstattung			1			0,06	0,18	50

<b>Kostenkennwerte Typ 1.01</b>	<b>655</b>	<b>725</b>	<b>835</b>	<b>1.005</b>	<b>1.260</b>	<b>1,00</b>	<b>3,09</b>	<b>850</b>
---------------------------------	------------	------------	------------	--------------	--------------	-------------	-------------	------------

Das Bewertungsobjekt ist der Standardstufe 3 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. 10 % höher. Die Mehrkosten aufgrund der Hanglage werden nach sachverständigem Ermessen mit 5 % angesetzt.

##### Zeitwert Besondere Bauteile

Pergola, Balkone pauschal 15.000 €

##### Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer für Gebäude der Standardstufe 3 beträgt üblicherweise 70 Jahre. Das Einfamilienhaus befindet sich nach Mitteilung noch weitgehend in seinem ursprünglichen Zustand. Die Restnutzungsdauer wird nach sachverständigem Ermessen mit 44 Jahren angesetzt. Die lineare Alterswertminderung beträgt 37 %.

#### 4.4.3 Wertparameter– Schönbichlstr. 5:

##### Bruttogrundfläche

Folgende Flächenansätze wurden überschlägig anhand der Planunterlagen ermittelt:

$$\begin{aligned} \text{UG:} & 10,90 * 9,00 - 4,00 * 3,00 & = & 86 \text{ m}^2 \\ \text{EG/OG/DG:} & 10,90 * 9,00 * 3 & = & \frac{294 \text{ m}^2}{380 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

Doppelgarage                      pauschaler Ansatz

##### Normalherstellungskosten

Es handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus mit Untergeschoss, Erd- und Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschoss. Es wird dem Gebäudetyp 1.11 zugeordnet.

Der Zugang zum Objekt wurde nicht ermöglicht. Vereinzelt wurden Ausstattungselemente mündlich mitgeteilt. Anhand des äußeren Gesamteindrucks wird nach sachverständigem Ermessen folgende Einstufung vorgenommen:

Ausstattungsmerkmal	Anteiliger Vomhundertsatz der StandardEinstufung					Währungsanteil	Gebäudestandard	Anteil. NHK gewichtet €/m <sup>2</sup> BGF
	1	2	3	4	5			
Außenwände		1				0,23	0,46	167
Dach		0,5	0,5			0,15	0,38	117
Fenster und Außentür		0,5	0,5			0,11	0,28	86
Innenwände und -türen		1				0,11	0,22	80
Deckenkonstruktionen u. Treppen		1				0,11	0,22	80
Fußböden		1				0,05	0,10	36
Sanitäreinrichtungen			1			0,09	0,27	75
Heizung		1				0,09	0,18	65
Sonstige technische Ausstattung		1				0,06	0,12	44

<b>Kostenkennwerte Typ 1.11</b>	<b>655</b>	<b>725</b>	<b>835</b>	<b>1.005</b>	<b>1.260</b>	<b>1,00</b>	<b>2,23</b>	<b>750</b>
---------------------------------	------------	------------	------------	--------------	--------------	-------------	-------------	------------

Das Bewertungsobjekt ist der Standardstufe 2 zuzuordnen.

##### Korrekturfaktor

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben. Im vorliegenden Bewertungsfall wird die Gebäudeart Zweifamilienhaus mit einem Korrekturfaktor von 1,05 berücksichtigt.

##### Besondere Bauteile

Zeitwert Schuppen                      5.000 €  
Zeitwert Doppelgarage                8.000 €

##### Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer für Gebäude der Standardstufe 2 beträgt üblicherweise 65 Jahre. An dem 1902 errichtete Wohnhaus wurden im Laufe der Jahre An-, Aus- und Umbauten vorgenommen. Die Restnutzungsdauer wird nach sachverständigem Ermessen mit 25 Jahre angesetzt. Die lineare Alterswertminderung beträgt 61 %.

#### 4.4.4 Sachwertermittlung - Gebäudezeitwert

##### EFH- Schönbichlstraße 3

Bruttogrundfläche	256 m <sup>2</sup>		
Normalherstellungskosten incl. BNK			
NHK 2010	850 €/m <sup>2</sup>		
Korrekturfaktor	850 €/m <sup>2</sup> * 1,05 = 893 €/m <sup>2</sup>		
NHK am Wertermittlungsstichtag	893 €/m <sup>2</sup> * 1,764 = 1.575 €/m <sup>2</sup>		
NHK am Regionalfaktor	1.575 €/m <sup>2</sup> * 1,27 = 2.000 €/m <sup>2</sup>		
Herstellungskosten	2.000 €/m <sup>2</sup> * 256 m <sup>2</sup>	=	512.000 €
Alterswertminderung linear	37 %	-	189.440 €
Zeitwert EFH		=	322.560 €
Zeitwert Besondere Bauteile	pauschal	+	15.000 €
Gebäudezeitwert EFH		=	337.560 €

##### ZFH- Schönbichlstraße 5

Bruttogrundfläche	380 m <sup>2</sup>		
Normalherstellungskosten incl. BNK			
NHK 2010	750 €/m <sup>2</sup>		
Korrekturfaktor	750 €/m <sup>2</sup> * 1,05 = 788 €/m <sup>2</sup>		
NHK am Wertermittlungsstichtag	788 €/m <sup>2</sup> * 1,764 = 1.390 €/m <sup>2</sup>		
NHK am Regionalfaktor	1.390 €/m <sup>2</sup> * 1,27 = 1.765 €/m <sup>2</sup>		
Herstellungskosten	1.765 €/m <sup>2</sup> * 380 m <sup>2</sup>	=	670.700 €
Alterswertminderung linear	61 %	-	409.127 €
Zeitwert ZFH		=	261.573 €
Zeitwert Schuppen	pauschal	+	5.000 €
Zeitwert Doppelgarage		+	8.000 €
Gebäudezeitwert ZFH		=	274.573 €

Summe Gebäudezeitwert			612.133 €
Wert der Außenanlagen	4 %	+	24.485 €
Sachwert der baulichen Anlagen		=	636.618 €
Bodenwert		+	1.844.080 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks		=	2.480.698 €

### Marktanpassung/Sachwertfaktoren

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 aktuellen 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 Umland zu beobachten. In Anbetracht gestiegener 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. Laut dem IVD-Kaufmarktbericht vom März 2023 setzt sich der Preisrückgang auf dem Wohnimmobilienmarkt im Münchner Umland deutlich verstärkter fort. Gegenüber dem Herbst 2022 sind inzwischen Preisnachteile zwischen 5 % bis 10 % zu verzeichnen. Belastbare Daten zur Preisentwicklung der letzten Monate liegen gegenwärtig noch nicht vor.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden zwei nebeneinanderliegende Grundstücke bewertet, die mit einem Einfamilien- und einem Zweifamilienhaus bebaut sind. Durch das Zweifamilienhaus verläuft die gemeinsame Grundstücksgrenze. Die beiden Objekte bilden eine wirtschaftliche Einheit durch die gemeinsame Anbindung an einen Abwasserkanal. Außerdem befindet sich die dem Zweifamilienhaus zugeordnete Doppelgarage auf dem Nachbargrundstück. Umgekehrt sind auf dem Grundstück des Zweifamilienhauses noch 2 Stellplätze für das 1997 errichtete Einfamilienhaus herzustellen.

Im Rahmen des Ortstermins konnte lediglich das Untergeschoss des Einfamilienhauses besichtigt werden. Dem äußeren Eindruck nach zu urteilen, kann der Erhaltungszustand des Einfamilienhauses als gut, der bauliche Zustand des Zweifamilienhauses als durchschnittlich eingestuft werden.

Es ist davon auszugehen, dass der Erwerb von zwei Wohngebäuden bei Käufern wegen der ungeplant hohen Investitionskosten auf ein verhaltenes Interesse stößt. Mit Verweis auf die wirtschaftliche Einheit der beiden Grundstücke ist ein Einzelwerb der Objekte aktuell ausgeschlossen. Dafür müsste der gemeinsame Grenzverlauf unter Einhaltung der baurechtlichen Voraussetzungen geändert und Grunddienstbarkeiten übernommen werden. Die damit verbundenen Unwägbarkeiten wirken sich deutlich dämpfend auf die Nachfrage aus.

Nach sachverständigem Ermessen ist im vorliegenden Bewertungsfall der vorläufige Sachwert mit einem Abschlag von 15 % an den Markt anzupassen.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

In den Abschnitten 3.2.5 und 3.3.5 wird der äußere Gesamteindruck der Objekte beschrieben. Die darin beschriebenen Mängel/Schäden sind als BoG wertmindernd zu berücksichtigen. Mit der Wertminderung werden nur die notwendigen Instandsetzungsarbeiten für den Erhalt des baujahresüblichen Standards erfasst, jedoch keine wertsteigernden Modernisierungsmaßnahmen. Der angesetzte Abschlag erfolgt nach Erfahrungssätzen des Marktes, die nicht unbedingt für die Beseitigung aufzuwendenden Kosten entsprechen müssen. Die tatsächlichen Kosten können daher in Kombination mit einer Modernisierung deutlich höher ausfallen.

Die vor Ort angetroffenen Baumängel/Bauschäden werden insgesamt mit einem Wertabschlag von 5 % angesetzt. Der Abschlag berücksichtigt auch die Tatsache, dass dem Einfamilienhaus gegenwärtig keine Stellplätze zur Verfügung stehen.

**4.4.4 Sachwert**

Vorläufiger Sachwert		2.480.698 €
Marktanpassung	Abschlag 15 %	- 372.105 €
marktangepasster Sachwert		= 2.108.593 €
objektspezifische Anpassung	Abschlag 5 %	- 105.430 €
<b>Sachwert</b>		<b>rd. 2.000.000 €</b>



## 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 Bewertungsobjekts werden üblicherweise zur Eigennutzung erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren.

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation für den Bewertungszeitraum, wird der Gesamtverkehrswert für beide Grundstücke im lastenfreien Zustand wie folgt begutachtet:

Objekte: 2 Wohnhäuser, Doppelgarage  
Ort: Schönbichlstr. 3 und 5, 82211 Herrsching  
Flurstücke: 155 und 157

mit **2.000.000 €**  
(in Worten: zwei Millionen Euro)

½ Miteigentumsanteil Abt. I/4.2  
mit **1.000.000 €**  
(in Worten: eine Million Euro)

München, den 30. Juni 2023

---

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
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
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
VG	Vollgeschoss
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	Wohnflächenverordnung

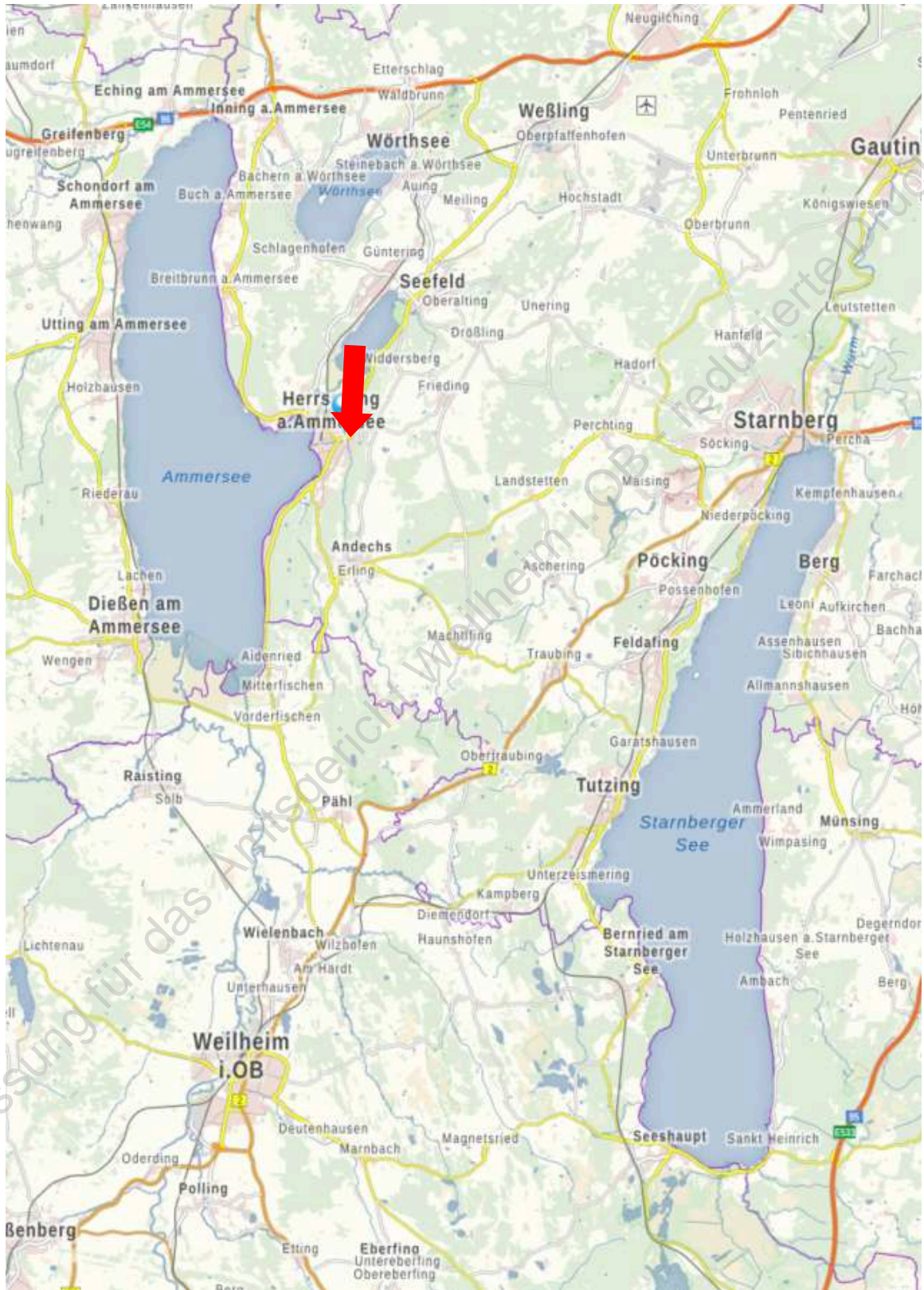
## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungsplan
- Anlage 2: Ausschnitt aus dem Ortsplan von Herrsching
- Anlage 3: Lageplan M 1 : 100
- Anlage 4-7: Baupläne von 1997 - Schönbichlstr. 3
- Anlage 8: Fotodokumentation - Schönbichlstr. 3
- Anlage 9-12: Baupläne 1902, 1930, 1936 – Schönbichlstr. 5
- Anlage 13: Fotodokumentation – Schönbichlstr. 5

digitale Fassung für das Amtsgericht Weilheim i.OB - reduzierte Druckqualität

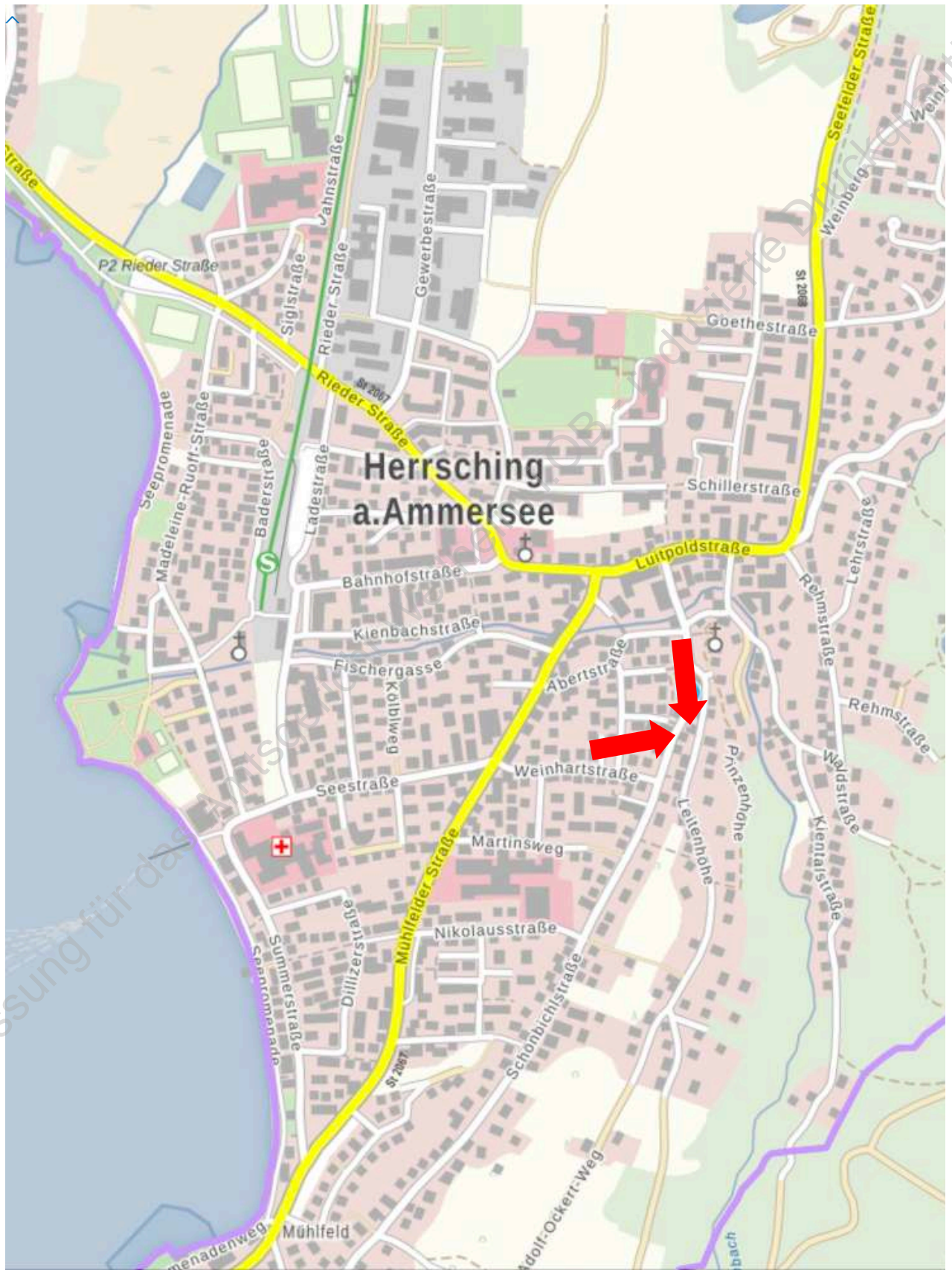
### Anlage 1: Umgebungsplan

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



## Anlage 2: Gemeinde Herrsching

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

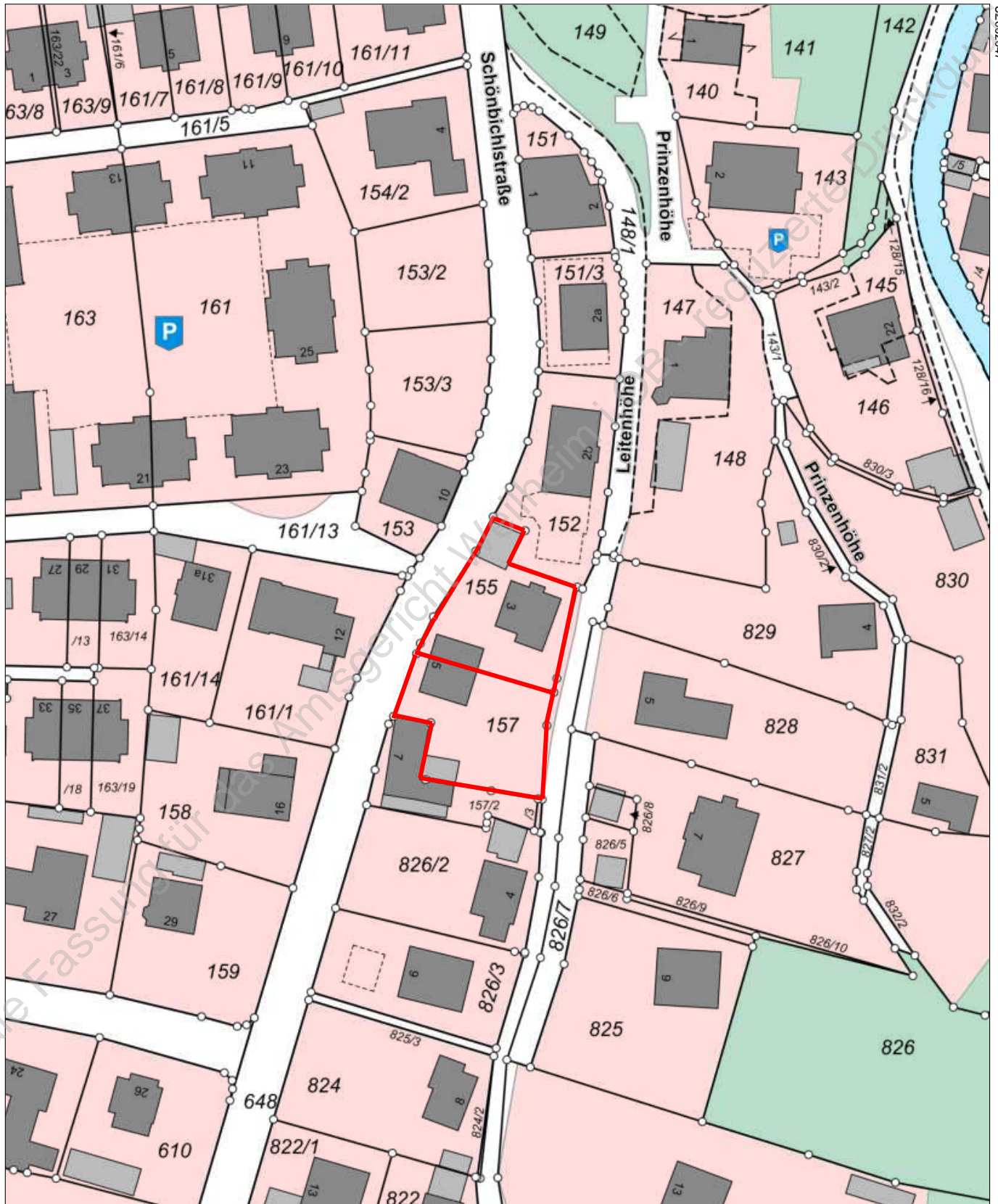


### Anlage 3: Lageplan, M 1 : 1000

Flurstück: 155  
Gemarkung: Herrsching a.Ammersee

Gemeinde: Herrsching a.Ammersee  
Landkreis: Starnberg  
Bezirk: Oberbayern

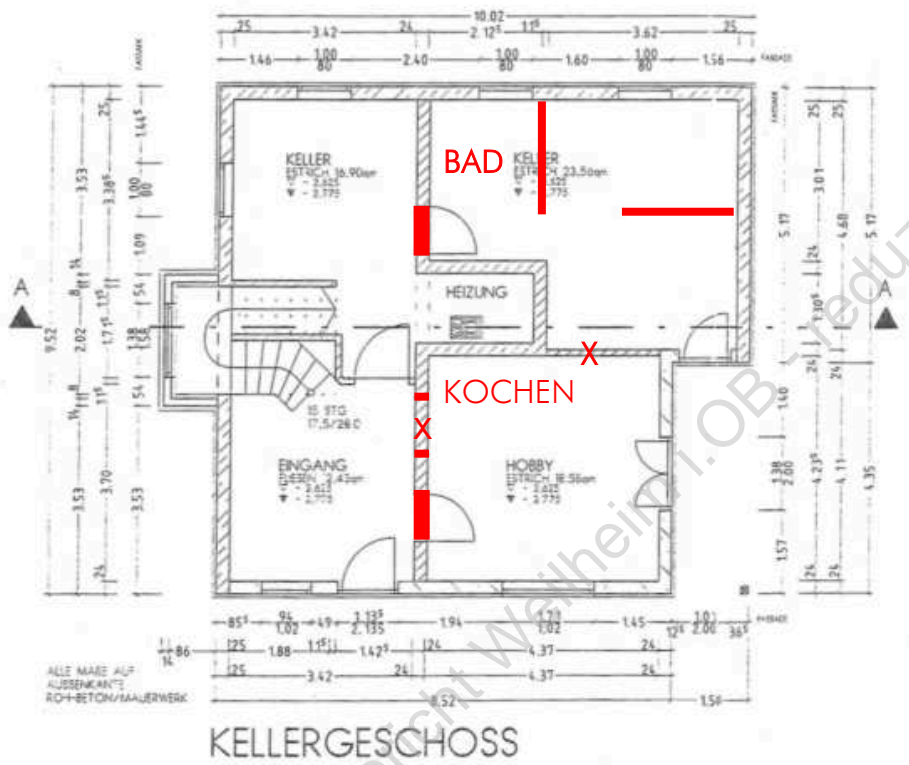
5318328



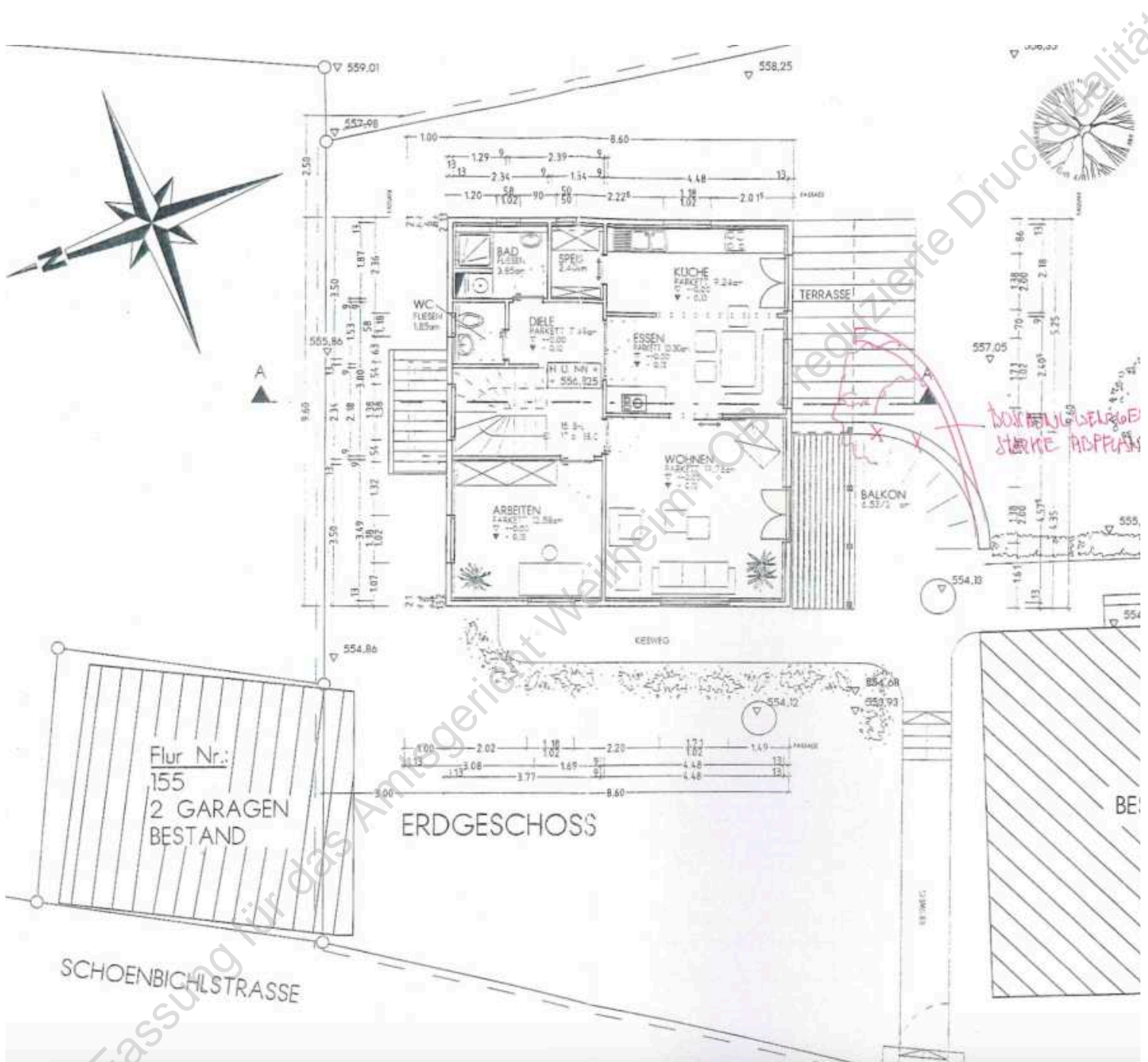
5318108

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

**Anlage 4:** Schönbichlstr. 3, Grundriss Untergeschoss, o. M. - Bauplan von 1997  
 nicht genehmigte bauliche Änderungen rot ergänzt bzw. markiert

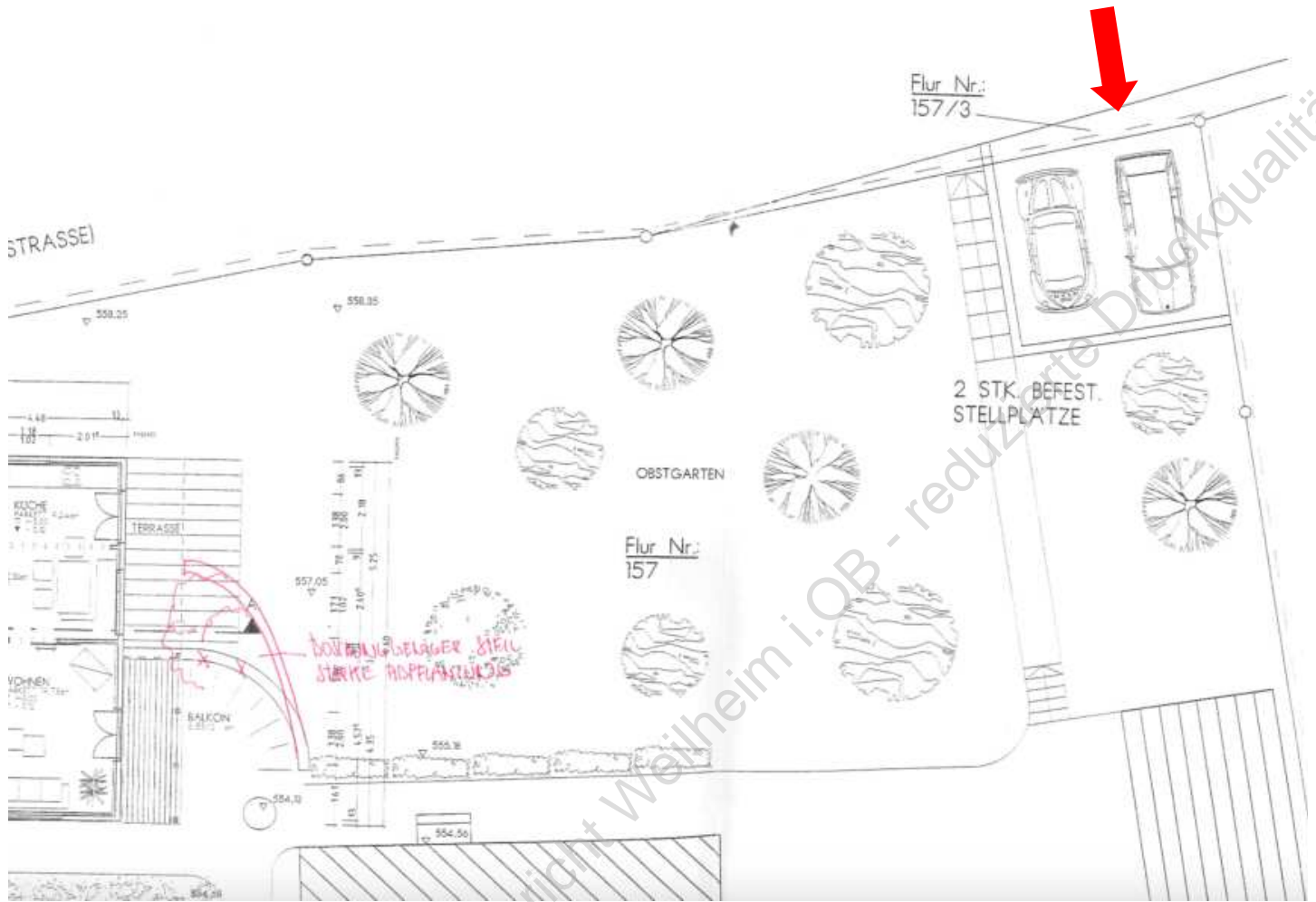


Anlage 5: Schönbichlstr. 3, Grundriss Erdgeschoss, o. M. - Bauplan von 1997

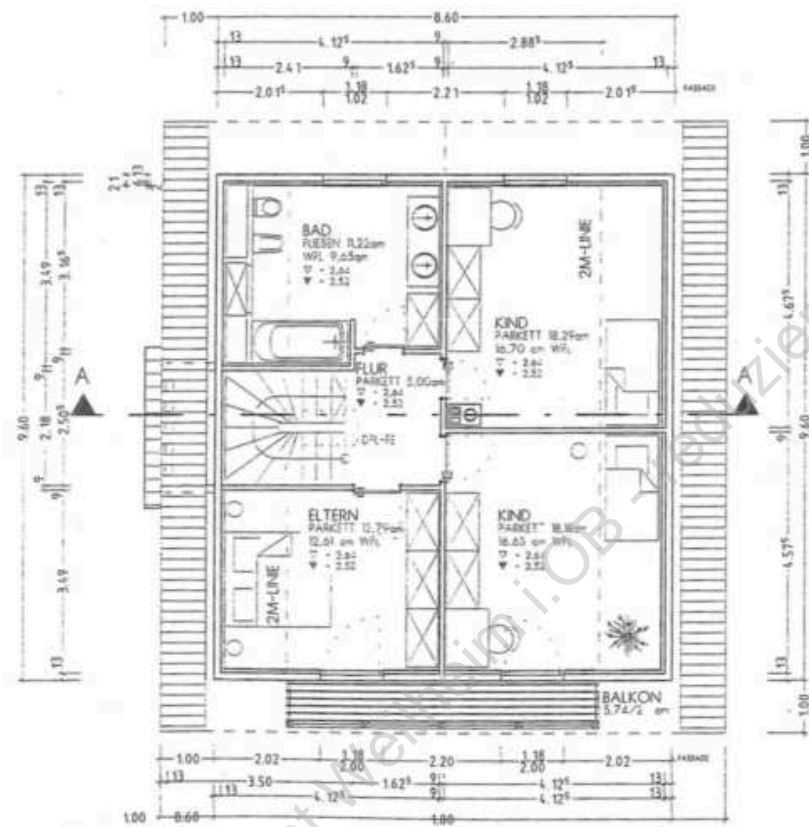




Anlage 6: Schönbichlstr. 3, Stellplätze und Lageplan o. M. - Bauplan von 1997



Anlage 7: Schönbichlstr. 3, Grundriss Dachgeschoss und Schnitt, o. M. - Bauplan von 1997



**Anlage 8:** Fotodokumentation – Schönbichlstr. 3



Foto 1: Straßenansicht



Foto 2: Südansicht



Foto 3: Pergola



Foto 4: Südbalkon



Foto 5: Zugang von der Leitenhöhe



Foto 6/Foto 7: Zugang von der Leitenhöhe



Foto 8: Blick von der Leitenhöhe



Foto 9: Bruchsteinmauer im Osten



Foto 10: Ostseite



Foto 11: Nordseite, Blick zur Schönbichlstraße Foto 12: Blick zur Leitenhöhe



Foto 13: Erdkeller



Foto 14: Hauseingang



Foto 15: links Zugang Keller, rechts Zugang Apartment





Foto 16: Küchenzeile



Foto 17: offener Wohn-/Essplatz



Foto 18: Wohnzimmer



Foto 19: Wohnzimmer



Foto 20: Bad



Foto 21: Terrassenausgang



Foto 22: Aufgang zum Erdgeschoss.

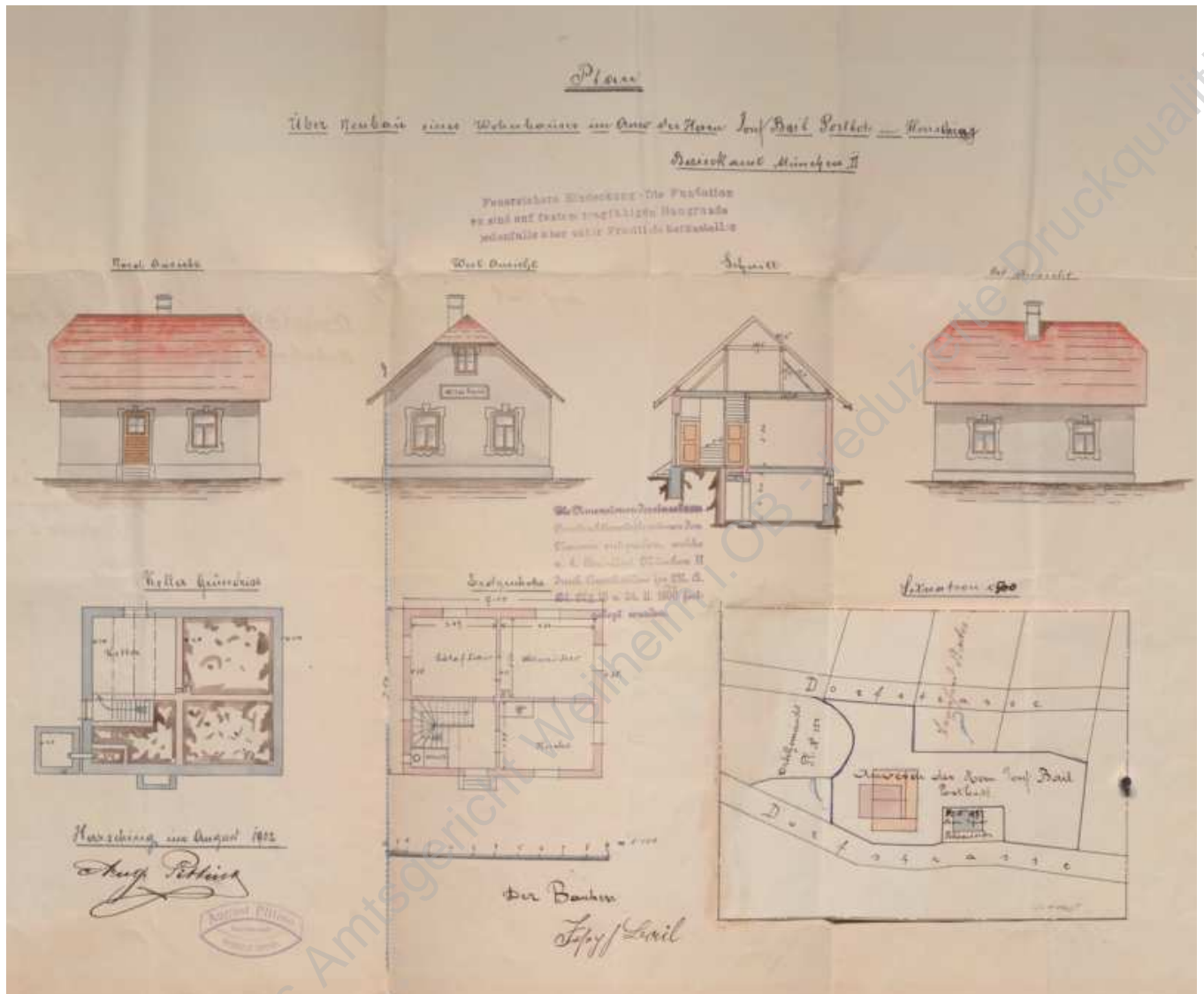


Foto 23: Heizung



Foto 24: Keller

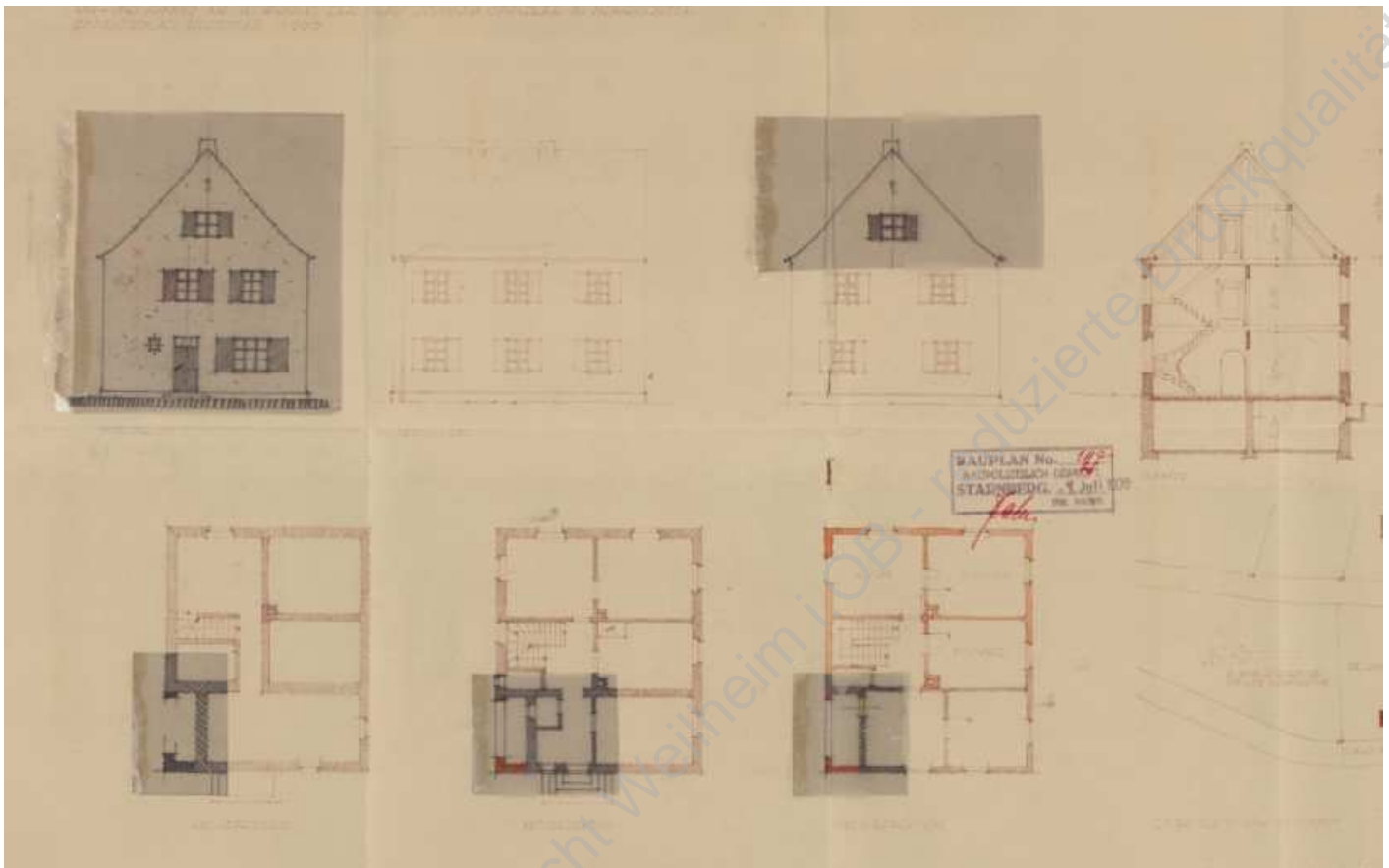
Anlage 9: Schönbichlstr. 5 - Bauplan von 1902, o. M.



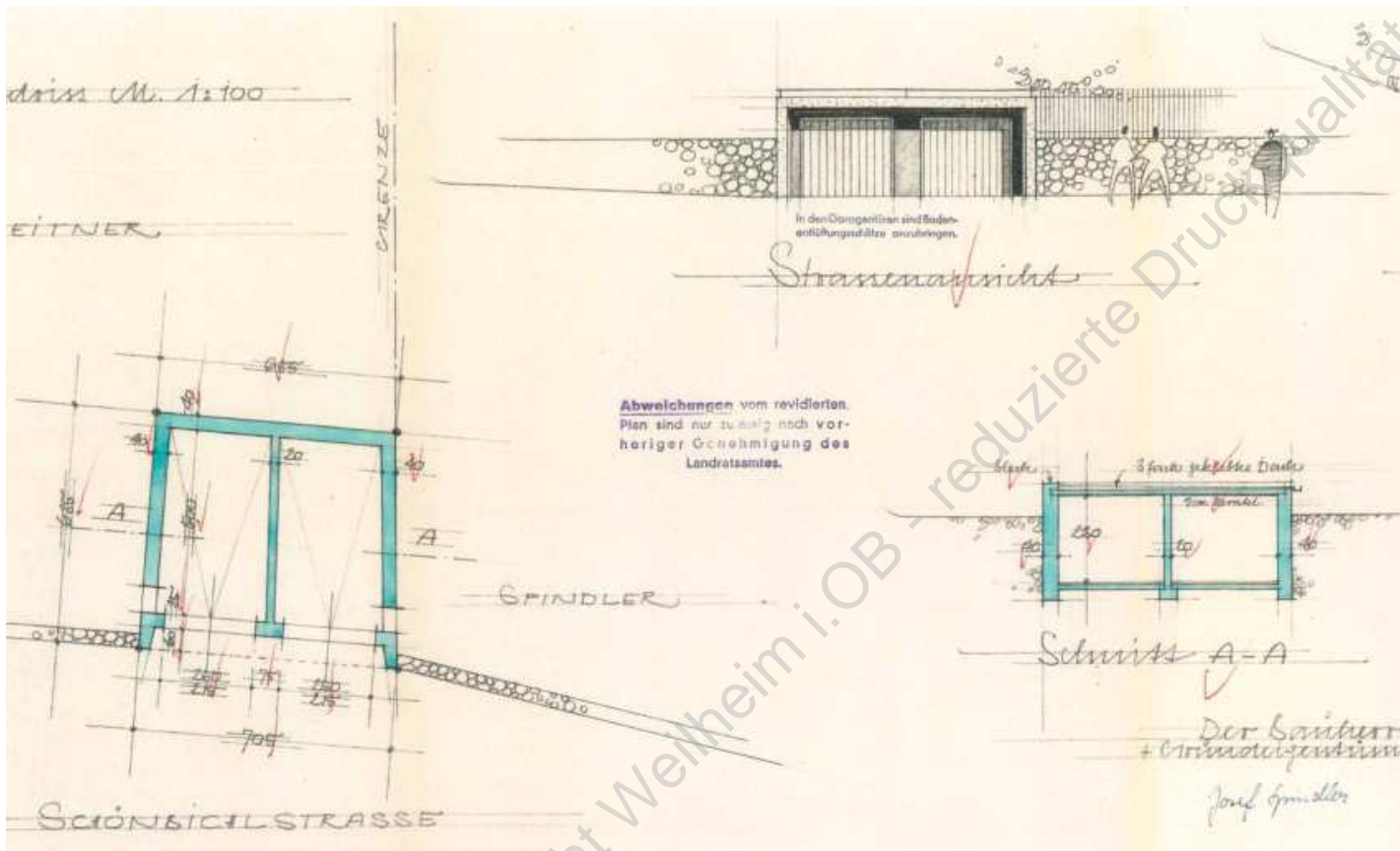
Anlage 10: Schönbichlstr. 5 - Bauplan von 1930, o. M.



Anlage 11: Schönbichlstr. 5 - Bauplan von 1936, o. M.



Anlage 12: Schönbichlstr. 5, Doppelgarage, o. M. - Bauplan von 1959





Anlage 13: Fotodokumentation – Schönbichlstr. 5



Foto 1: Blick von Nordwesten



Foto 2: Blick von Südwesten



Foto 3: Ostansicht



Foto 4: Südostansicht



Foto 5: Südansicht



Foto 6: Blick zur Schönbichlstraße



Foto 7: aufgegrabenes Gelände



Foto 8: Hauseingang an der Ostseite



Foto 9: Holzschuppen



Foto 10: Holzschuppen, Zugang zum Lager im Dachgeschoss



Foto 11: Doppelgarage an der Schönbichlstraße



Foto 12: Garagendach, Blick von Süden



Foto 13: Innenraum Garage rechts



Foto 14: Innenraum Garage links