

3.6 Nebengebäude 3 (Holzschuppen)



Nordostseite des Gebäudes

Konzept

Südwestlich des Hauptgebäudes befindet sich ein eingeschossiger Holzschuppen. Das Gebäude ist in Holzbauweise mit einem Pultdach mit Holzdachstuhl und Kunststoffwellplatteneindeckung errichtet. Das Gebäude verfügt über keine Ausstattung.

Baujahr: nicht bekannt

Bauzustand

Das Gebäude ist in einem vernachlässigten und sanierungsbedürftigen Zustand und weist Mängel und Schäden auf.

3.7 Außenanlagen



südlicher Grundstücksbereich



westlicher Grundstücksbereich

Beschreibung

Südöstlich des Hauptgebäudes befindet sich ein mit Pflasterbelägen befestigter Hofbereich, der über eine nordöstlich des Hauptgebäudes verlaufende Zufahrt zu erreichen ist. Die Zufahrt ist mit einem unter Denkmalschutz stehenden Tor eingefriedet. Die Freiflächen im nordöstlichen und südöstlichen Grundstücksbereich sind überwiegend nicht angelegte Wiesenflächen mit Büschen und Bäumen. Im südwestlichen Grundstücksbereich befindet sich eine mit Kies befestigte Zufahrtsfläche, die u.a. der Erschließung der rückwärtigen Fremdgrundstücke dient und mit einem Geh- und Fahrtrecht belastet ist.

Bauzustand

Die Außenanlagen befinden sich in einem 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 eine ehemalige Hofstelle mit einem Hauptgebäude mit Wohn- und Wirtschaftstrakt, einem L-förmig angebauten Wirtschaftsgebäude und Nebengebäuden. Im Bereich des Anbaus besteht das Baurecht für ein neues Wohngebäude. Das Objekt wird überwiegend im Interesse von Eigennutzern stehen, die optional die Möglichkeit haben eine Teilfläche als Bauland zu verkaufen.

Das *Sachwertverfahren* findet vorrangig Anwendung bei der Bewertung von bebauten Grundstücken, die üblicherweise nicht zur Erzielung einer Rendite sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung dienen. Nach den vorliegenden Gegebenheiten handelt es sich somit um ein Sachwertobjekt bei dem der Verkehrswert vor allem vom Sachwert bestimmt wird. Ein *Ertragswert* wird nicht vorgetragen.

Die Ermittlung der Bodenwerte für das Grundstück erfolgt im *Vergleichswertverfahren*.

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

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

4.2 Bewertungskriterien

Die Lage des Bewertungsobjekts ist als ländliche und etwas abseitige Wohnlage im Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen einzustufen. Die unmittelbare Lage an der Staatsstraße und die hierdurch gegebenen Verkehrsimmissionen mindern den Wohnwert. Des Weiteren wirken sich die fehlende Dorfstruktur (z.B. Schulen und Einkaufsmöglichkeiten) negativ auf die Lagequalität aus. Vom Grundstück aus besteht in Teilbereichen Fern- und Bergblick. Die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr ist gut und die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr ländlich eingeschränkt.

Das Anwesen weist generell ein großzügiges Raum- und Flächenangebot auf. Die von der Nutzung als Hofstelle geprägte Raumeinteilung ist teilweise etwas ungünstig und nicht mehr zeitgemäß. Es bestehen u.a. gefangene Räume und Durchgangszimmer. Die Belichtung der Räume ist teilweise aufgrund geringer Fensterflächen eingeschränkt. Die Lage des Hauptgebäudes mit der im Nordwesten unmittelbar angrenzenden Durchgangsstraße ist ungünstig.

Das historische Hauptgebäude weist einen einfachen bis mittleren, überwiegend veralteten Ausstattungsstandard auf. Augenscheinlich wurden in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten keine durchgreifenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Für eine nachhaltige Nutzung bzw. Vermietung des Gebäudes sind sehr umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Bei der Planung und Durchführungen der Maßnahmen sind die Belange und Vorgaben des Denkmalschutzes zu beachten.

Das seit mehreren Jahren nicht genutzte Anwesen ist in einem stark vernachlässigten, abgenutzten und sanierungsbedürftigen Zustand. Die Gebäude weisen altersbedingte Abnutzungen sowie zahlreiche, teilweise erhebliche

Mängel und Schäden auf. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau. Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt.

Das Hauptgebäude, das Hoftor und ein Nebengebäude (Getreidekasten) werden in der Denkmalliste des Bayrischen Landesamts für Denkmalpflege geführt (siehe Abschnitt 2.6). Gemäß § 4 des bayerischen Denkmalschutzgesetzes haben Eigentümer von Baudenkmalen ihre Baudenkmäler instandzuhalten, instandzusetzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihnen das zuzumuten ist. Neben negativen wertrelevanten Auswirkungen wie z.B. Nutzungseinschränkungen, ein grundsätzliches Veränderungsverbot und Erhaltungs- und Instandhaltungsgebote gibt es auch positive Auswirkungen des Denkmalschutzes wie Unterstützungen und Finanzierungshilfen oder persönliche Gründe (Liebhaberobjekt) die für einen gewissen Interessenten- und Käuferkreis sorgen. Im vorliegenden Fall gleichen sich unter Berücksichtigung des denkmalgerechten Zustands des Objekts die Vor- und Nachteile des Denkmalschutzes weitgehend aus. Im Rahmen der Wertermittlung ist das Objekt somit dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ zuzumessen.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans kann ein zusätzliches Wohngebäude im Bereich des derzeitigen Anbaus errichtet werden. Der Anbau ist hierfür abzubrechen.

4.3 Marktsituation

Am Immobilienmarkt in München und den umliegenden Landkreisen ist eine Trendwende eingetreten. Nach einer langen Phase mit teilweise stark steigenden Preisen, die auch trotz der Corona-Krise ungebrochen war, hat seit etwa Mitte des Jahres 2022 u.a. das deutlich steigende Zinsniveau zu einem Rückgang des Preisniveaus geführt. Eine Nachfrage nach Immobilien im Groß-

raum München und dem Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen ist jedoch weiterhin gegeben.

Im vorliegenden Fall schränken objektspezifische Besonderheiten, wie u.a. die Lage an der Staatsstraße, der bestehende Denkmalschutz, der sehr schlechte Objektzustand, der ein erhebliches Kostenrisiko für einen potentiellen Käufer darstellt, und die baurechtlichen Unsicherheiten den Käuferkreis deutlich ein. Die Verkaufschancen des Objekts sind daher bei entsprechender Vermarktungsdauer und adäquater Preisgestaltung nur als unterdurchschnittlich einzustufen. Eine nachhaltige Vermietung des Objekts zu marktüblichen Konditionen ist erst nach der Durchführung von durchgreifenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen möglich.

4.4 Flächenzusammenstellung

Für die Gebäude liegen keine zutreffenden Planunterlagen und keine Flächenberechnungen vor. Die für die Wertermittlung erforderlichen Flächen wurden daher grob überschlägig, mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit, auf Grundlage der im Lageplan dargestellten Außenmaße der Gebäude erstellt. Die Übereinstimmung der Flächen mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort wurde nicht geprüft.

Grundstück

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch	m ²
Fist. 562	3.394,00

Hauptgebäude

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	m ²
Keller (geringfügig unterkellert, überschlägig)	16,00	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	16,00	16,00

Erdgeschoss

Wohntrakt	120,60
-----------	--------

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 Endlhauser Straße 24, 82544 Egling

Seite 43

ehem. Wirtschaftstrakt (ausgebaut)	87,57
ehem. Wirtschaftstrakt (nicht ausgebaut)	212,67
<i>Obergeschoss</i>	
Wohntrakt	120,60
ehem. Wirtschaftstrakt (ausgebaut)	175,14
ehem. Wirtschaftstrakt (nicht ausgebaut)	125,10
<i>Dachgeschoss</i>	
Wohntrakt (nicht ausgebaut)	<u>120,60</u>
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	962,28
Bruttogrundfläche des Gebäudes	<u>978,28</u>
Bruttogrundfläche des Gebäudes rd.	978,00

Anbau (Wirtschaftstrakt)

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	m ²
nicht unterkellert	<u>0,00</u>	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	0,00	0,00
<i>Erdgeschoss</i>		
	230,40	
<i>Obergeschoss</i>		
	<u>207,90</u>	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	438,30	<u>438,30</u>
Bruttogrundfläche des Gebäudes		438,30
Bruttogrundfläche des Gebäudes rd.		438,00

Nebengebäude 1 (Getreidekasten)

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	m ²
Erdgeschoss		45,50
Bruttogrundfläche des Gebäudes		45,50
Bruttogrundfläche des Gebäudes rd.		46,00

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

Gutachten Endlhauser Straße 24, 82544 Egling

Seite 44

Zusammenstellung Wohnfläche	m ²
<i>Hauptgebäude</i>	
Wohntrakt EG / OG	174,87
	174,87
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.	175,00

Zusammenstellung Nutzfläche	m ²
<i>Hauptgebäude</i>	
<i>vor Ort ausgebaute Flächen - Wohnnutzung gem. B-Plan nicht zulässig</i>	
EG - ehem. Wirtschaftstrakt ca.	63,49
OG - ehem. Wirtschaftstrakt	126,98
<i>nicht ausgebaute Flächen</i>	
EG - Lager-, Werkstatt- und Technikflächen	170,14
OG - Scheune	112,59
<i>Anbau (Wirtschaftstrakt)</i>	
EG - Lager-, Werkstatt- und Technikflächen	184,32
OG - Scheune	187,11
Nebengebäude 1 (Getreidekasten)	
EG - Abstellfläche	36,40
	881,02
Nutzfläche des Bewertungsobjekts rd.	881,00

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 Gutachterausschusstellen abgeleitet.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

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

Geschossfläche (GF)	BGF	Faktor	m ²
<i>Hauptgebäude</i>			
Erdgeschoss	420,84	1,00	420,84
Obergeschoss	420,84	1,00	420,84
<i>Anbau (Wirtschaftstrakt)</i>			
Erdgeschoss	230,40	1,00	230,40
Obergeschoss	207,90	1,00	207,90
Geschossfläche			1.279,98
Geschossfläche rd.			1.280,00

Berechnung der Geschossflächenzahl (WGFZ)	m ²
Summe Geschossfläche	1.280,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)	3.394,00
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	0,38

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.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans kann ein zusätzliches Wohngebäude im Bereich des derzeitigen Anbaus errichtet werden. Der Anbau ist hierfür abzubrechen (siehe Abschnitt 2.5). Hierdurch ergibt sich folgendes Maß der baulichen Nutzung:

Geschossfläche (GF)	BGF	Faktor	m ²
<i>Hauptgebäude</i>			
Erdgeschoss	420,84	1,00	420,84
Obergeschoss	420,84	1,00	420,84
<i>Neuer Baukörper</i>			
Grundfläche EG / OG / DG zu 2/3 (Baufenster 15 m x 10 m)	150,00	2,67	400,50
Geschossfläche			1.242,18
Geschossfläche rd.			1.242,00

Berechnung der Geschossflächenzahl (WGFZ)	m ²
Summe Geschossfläche	1.242,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)	3.394,00
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	0,37

5.2 Aufteilung der Grundstücksfläche

Aufgrund der zuvor beschriebenen Bebauungsmöglichkeit mit einem zusätzlichen Wohngebäude im Bereich des derzeitigen Anbaus, ist das Grundstück für die Wertermittlung in zwei Teilflächen zu unterteilen. Die Größe der als Bauland zu bewertenden Umgriffsfläche des zusätzlichen Wohngebäudes, ergibt sich aus der möglichen Geschossfläche des neuen Wohngebäudes und der Annahme einer durchschnittlichen und lageüblichen baulichen Ausnutzung (WGFZ). Hierfür wird eine lageübliche WGFZ von 0,25 zugrunde gelegt.

Aufteilung der Grundstücksfläche	m ²
Gesamtfläche des Grundstücks	3.394,00
<i>Umgriffsfläche Neubau</i>	
Geschossfläche (GF)	400,50
angemessene WGFZ	./. 0,25
Umgriffsfläche (GF/WGFZ) rd.	1.602,00
<i>Restfläche - Hauptgebäude</i>	-1.602,00
	1.792,00

5.3 Richtwert, Basiswert

Gemäß § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren, 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 den betreffenden Bereich folgender Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland veröffentlicht:

Bodenrichtwert gem. Gutachterausschuss	€/m ²
BRW Zone 06200210 - Attenham, Wohnbaufläche (ebf)	
01.01.2024	WGFZ = o.A 670,00

Auf Antrag wurden vom Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung folgende Verkäufe von unbebauten Wohnbaugrundstücken mitgeteilt:

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen, erschließungsbeitragsfrei							
Nr.	Datum	m ²	€/m ²	Lage	Korr.	Korr.	€/m ²
					Lage	Entw.	
1	Mrz. 25	1.140	789,47	-	1,05	0,99	820,65
2	Mai. 24	2.846	537,60	o	1,00	0,95	510,72
3	Jun. 23	1.074	776,54	+	0,95	0,91	671,32
4	Mrz. 23	691	810,42	o	1,00	0,90	729,38

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 Endlhauser Straße 24, 82544 Egling

Seite 48

Lagekriterien - bezogen auf das Bodenrichtwertgrundstück:

- schlechter, o vergleichbar, + besser

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

Mittelwert der Vergleichswerte	683,02
Standardabweichung	130,28
Standardabweichung / Mittelwert	19,07%
Mittelwert Grundstücksgröße	1.437,75
obere Grenze (2 sigma)	943,57
untere Grenze (2 sigma)	422,46

Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich um unbebaute Wohnbaugrundstücke, die mit Einfamilien- und Doppelhäusern oder kleineren Mehrfamilienhäusern bebaut werden können. Die Vergleichsgrundstücke befinden sich im Bereich der Gemeinde Egling. Von der Durchschnittslage des betreffenden Bodenrichtwertgrundstücks abweichende Lagequalitäten werden durch Korrekturfaktoren angepasst.

Bei der Anpassung der Vergleichsverkäufe an die Wertentwicklung wird entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung davon ausgegangen, dass die Bodenpreise seit 06.2022 mit 5%/Jahr gefallen sind.

Die Vergleichsverkäufe 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
Mittelwert Vergleichswerte	683,02
Basiswert	WGFZ = o.A.
Richtwert	670,00
Abweichnung Basiswert / Richtwert (%)	1,49%

Der abgeleitete Basiswert liegt im vorliegenden Fall ca. 1,5 % über dem maßgebenden Bodenrichtwert zum 01.01.2024. Der Basiswert wird durch den Bodenrichtwert gestützt.

5.4 Bodenwert Teilfläche 1 (Bestandsgebäude)

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.

Im vorliegenden Fall wirken sich die unmittelbare Lage an der Staatsstraße und die hierdurch gegebenen Verkehrsimmissionen wertmindernd aus. Hierfür ist ein Lageabschlag in Höhe von 10% angemessen.

Der Bodenwert steigt und fällt in der Regel mit der Höhe der vorhandenen baulichen Ausnutzung. In ländlichen Lagen ist diese Abhängigkeit jedoch sehr gering. Entsprechend den Auswertungen des Gutachterausschusses stellt das Maß der baulichen Nutzung in diesen Lagen keinen signifikanten Werteinfluss dar. Die Bodenrichtwerte werden auf ein lageübliches Maß der baulichen Nutzung bezogen. Im vorliegenden Fall ist die Teilfläche lageüblich ausgenutzt. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Große Grundstücke werden auf dem Grundstücksmarkt niedriger, kleine Grundstücke höher gehandelt als durchschnittlich große Grundstücke. Die vorhandene Grundstücksgröße ist für die Lage und Nutzung als üblich groß einzustufen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Der unregelmäßige Zuschnitt, die Hanglage und die Anordnung des Gebäudes sind ungünstig. Insgesamt ist hierfür ein Abschlag in Höhe von 5% angemessen.

Für die mit dem Hauptgebäude bebaute, entlang der Straße gelegene Teilfläche ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Endlhauser Straße 24, 82544 Egling

Seite 50

Anpassung des Bodenwerts	€/m ²
Basiswert	680,00
Anpassung GFZ (%)	0,00% 0,00
Anpassung Lage (%)	-10,00% -68,00
Anpassung Zuschnitt, Topografie (%)	-5,00% <u>-34,00</u>
Marktkonformer Bodenwert	578,00
Marktkonformer Bodenwert rd.	578,00

5.5 Bodenwert Teilfläche 2 (Baulandfläche Neubau)

Die gegenständliche Teilfläche befindet sich im rückwärtigen Bereich des Grundstücks und ist durch das Hauptgebäude von der Straße abgeschirmt. Für die Anpassung der Lage ist daher nur ein geringerer Abschlag in Höhe von 5% angemessen.

Der unregelmäßige Zuschnitt, die Hanglage und die Anordnung des Gebäudes sind ungünstig. Insgesamt ist hierfür ein Abschlag in Höhe von 5% angemessen.

Für die mit einem neuen Wohngebäude bebaubare Teilfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts	€/m ²
Basiswert	680,00
Anpassung GFZ (%)	0,00% 0,00
Anpassung Lage (%)	-5,00% -34,00
Anpassung Zuschnitt, Topografie (%)	-5,00% <u>-34,00</u>
Marktkonformer Bodenwert	612,00
Marktkonformer Bodenwert rd.	612,00

Für die Neubebauung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ist der Anbau (Wirtschaftstrakt) abzubrechen und die hierfür entstehenden Kosten bei der Wertermittlung in Abzug zu bringen.

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 Endlhauser Straße 24, 82544 Egling

Seite 51

Abbruchmasse überschlägig	BGF	Höhe	m ³
<i>Anbau (Wirtschaftstrakt)</i>			
Erdgeschoss	230,40	3,50	806,40
Dachgeschoss	207,90	5,00	1.039,50
			1.845,90
Abbruchmasse rd.			1.846,00

Freilegungskosten	m ³	€/m ³	€
Wohngebäude und Garagengebäude	1.846,00	30,00	55.380,00
Versetzen Getreidekasten		pauschal	10.000,00
Freilegungskosten Außenanlagen		pauschal	5.000,00
			70.380,00
Freilegungskosten rd.			70.000,00

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

5.6 Bodenwert Gesamtgrundstück

Der Bodenwert des Gesamtgrundstücks kann wie folgt zusammengestellt werden:

Bodenwertermittlung	m ²	€/m ²	€
Bodenwert Teilfläche 1	1.792,00	578,00	1.035.776,00
Bodenwert Teilfläche 2	1.602,00	612,00	980.424,00
abzgl. Herstellungskosten	1.602,00	10,00	-16.020,00
abzgl. Freilegungskosten			-70.380,00
			1.929.800,00
Bodenwert gesamt rd.			1.930.000,00

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. Entsprechend dem Vorgehen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München wird aus Gründen der Modellkonformität eine Regionalisierung der Kostenkennwerte vorgenommen. Hierfür wird der Baukosten-Regionalfaktor nach BKI (Baukosteninformationszentrum) verwendet.

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 Endlhauser Straße 24, 82544 Egling

Seite 53

Korrekturfaktoren und Indexwert

Baukostenregionalfaktor	1,169
Baupreisindex (Stand: I/2025, Basis 2010)	1,870
Korrekturfaktor gesamt	2,186

Gebäudeart / Gebäudestandard

Der Wohntrakt des Hauptgebäudes ist dem Gebäudetyp 2.32 – Doppel- und Reihenendhäuser – Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut – zuzuordnen. Für diesen Gebäudetyp sind, in Abhängigkeit des Gebäudestandards (Standardstufe), entsprechend den NHK 2010 folgende Kostenkennwerte in €/m² Bruttogrundfläche zugrunde zu legen:

Kostenkennwerte in €/m ² BGF	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 2.32	580	645	745	895	1.120

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

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

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale wird der gewogene Kostenkennwert ermittelt. Der Anteil am Kostenkennwert eines Standardmer-

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 Endlhauser Straße 24, 82544 Egling

Seite 54

mals ergibt sich hierbei durch Multiplikation des für das jeweilige Standardmerkmal maßgebenden Kostenkennwerts mit dem Wägungsanteil.

Standardmerkmale	Anteil	Anteil Kostenkennw. (€/m ²)	Anteil Standardstufe
Außenwände	23%	140,88	0,35
Dächer	15%	96,75	0,30
Außentüren / Fenster	11%	70,95	0,22
Innenwände / -türen	11%	70,95	0,22
Decken / Treppen	11%	67,38	0,17
Fußböden	5%	34,75	0,13
Sanitäreinrichtungen	9%	62,55	0,23
Heizung	9%	58,05	0,18
Sonstige techn. Ausstattung	6%	38,70	0,12
Summe	100%	640,95	1,90
Standardstufe rd.			1,90
Kostenkennwert rd.			641,00

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

Der Wirtschaftstrakt des Hauptgebäudes entspricht dem Gebäudetyp 16.1 – Lagergebäude ohne Mischnutzung. Die Ausbauten für die keine baurechtlichen Genehmigungen vorliegen bzw. die entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig sind, bleiben hierbei unberücksichtigt. Der Gebäudeteil ist der Standardstufe 3 zuzuordnen.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV wird für Wohnhäuser mit Mischnutzung als Modellansatz eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von 80 Jahren genannt. Im vorliegenden Fall ist u.a. aufgrund der Bauweise, des Baualters und des Denkmalschutzes eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angemessen.

Das historische Gebäude wurde im Laufe der Zeit durch Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen substantiell verändert. Über die bereits zeitlich weiter zurück liegenden Maßnahmen, die zum Stichtag überwiegend verbraucht sind, liegen keine genauen Informationen vor. Dennoch erhöhen diese Maßnahmen die Restnutzungsdauer und werden im Rahmen der Wertermittlung durch ein fiktives Baujahr jüngeren Datums berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Maßnahmen und des Objektzustands ist nach der Beseitigung des Reparaturstaus nach sachverständiger Einschätzung für die Wertermittlung eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren angemessen. Der Ansatz einer endlichen Restnutzungsdauer gilt auch für denkmalgeschützte Gebäude, die in ihrem Lebenszyklus teilweise mehrfach modernisiert wurden und dem entsprechend nach Ablauf der Restnutzungsdauer, unter Berücksichtigung der Auflagen durch den Denkmalschutz, wieder umfangreich saniert und modernisiert werden müssen.

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

Das seit mehreren Jahren nicht bewohnte Gebäude ist in einem stark vernachlässigten, abgewohnten und sanierungsbedürftigen Zustand. Die zum Stichtag vorhandenen Mängel und Schäden (siehe Abschnitt 3.2) überschreiten das im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigte Maß erheblich. Nach den