



Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Von der Industrie- und Handelskammer für
München und Oberbayern öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten
gemäß § 194 Baugesetzbuch
über den Verkehrswert eines Einfamilienwohnhauses und Garage
in der Max-Dingler-Straße 14a, umbenannt in Oskar-Maria-Graf-Straße in 82131 Gauting



Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag: 04. Oktober 2023
Gefertigt am 23. November 2023

. Fertigung des Gutachtens.

Dieses Gutachten umfasst 18 Seiten sowie den gesonderten Anhang mit 8 Anlagen.
Das Gutachten wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	3
1.1.	Auftraggeber, Aktenzeichen, Beschluss, Stichtag	3
1.2.	Unterlagen	3
1.3.	Ortsbesichtigung	4
1.4.	Annahmen	4
2.	Allgemeine Angaben	4
2.1.	Lage des Objekts	4
2.2.	Grundbuch, Abdruck vom 17.05.2023	4
3.	Grundstück	5
3.1.	Ortslage	5
3.2.	Beschreibung des Grundstücks	6
3.3.	Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.4.	Lärmkartierung	7
3.5.	Erschließung	7
3.6.	Altlasten	8
4.	Bauliche Anlagen	8
4.1.	Baujahr, Nutzungsart, Wohnfläche, Energieausweis	8
4.2.	Baubeschreibung	8
4.3.	Baubeschreibung lt. Planunterlagen	9
4.4.	Baulicher Zustand und Mängel	10
4.5.	Beurteilung	10
5.	Wertermittlungsverfahren	11
6.	Sachwert	12
6.1.	Erläuterungen	12
6.2.	Sachwertermittlung	13
7.	Bodenwert	14
7.1.	Erläuterungen	14
7.2.	Bodenrichtwert	15
7.2.1.	Sachwert	16
7.2.2.	Marktanpassung	16
7.2.3.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
7.2.4.	Sachwert	17
8.	Verkehrswert	18

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan, Ortsplan
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3	Bebauungsplan, Erdgeschossgrundriss
Anlage 4	Dach- und Kellergrundriss,
Anlage 5	Schnitt, Flächenberechnung
Anlage 6 bis 7	Flächenberechnungen, Kostenkennwert, Modernisierungselemente
Anlage 8	Fotos

1. Auftrag

1.1. Auftraggeber, Aktenzeichen, Beschluss, Stichtag

Auftraggeber:	Amtsgericht Weilheim i.OB Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Alpenstraße 16 in 82362 Weilheim i.OB
Aktenzeichen:	2K 30/23
Beweisbeschluss vom 16.05.2023:	Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagsnahmeobjekts, Gemarkung Gauting, in der Max-Dingler-Straße 14a, Flurstück 1643/9, 890 m², Gebäude- und Freifläche, im miet- und lastenfreien Zustand zu schätzen.
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 04. Oktober 2023

1.2. Unterlagen

Zur Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 17.05.2023, Blatt 14634

Weitere Arbeitsgrundlagen:

- Umgebungs-, Orts- und Lageplan
- Kopien des Eingabepplans, Genehmigungsvermerk von 1973
- Auskunft des Bauamts Gauting
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 13.11.2023
- Bodenrichtwerte und Vergleichspreise des Gutachterausschusses des Landkreises Starnberg
- ivd Marktberichte
- BKI-Baukosten
- Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21)
- Wohnflächenverordnung
- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR 06)
- Normalherstellungskosten (NHK 2010)
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

Unterlagen, die über die im Gutachten genannten hinausgehen, wurden von der SV nicht weiter geprüft; evtl. Inhalte sind somit in der Bewertung nicht berücksichtigt.

1.3. Ortsbesichtigung

Die Besichtigung fand am Mittwoch, den 04. Oktober 2023 um 10:00 Uhr statt unter Anwesenheit des Antragstellers und dessen Prozessbevollmächtigten. Die Sachverständige konnte das Einfamilienwohnhaus nur von außen besichtigen. Der Antragsteller hat sich einverstanden erklärt, dass die von außen und vom Garten mit Innenhof aufgenommenen Fotos für das Gutachten verwendet werden können.

1.4. Annahmen

Für dieses Verkehrswertgutachten werden nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück und Gebäude unterstellt, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine Wertminderung ableitbar sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, über gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung, Elektro) wurden nicht vorgenommen.

2. Allgemeine Angaben

2.1. Lage des Objekts

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Ort:	Oskar-Maria-Graf-Straße 14a vormals Max-Dingler-Straße in 82131 Gauting/Stockdorf

2.2. Grundbuch, Abdruck vom 17.05.2023

Amtsgericht:	Starnberg
Grundbuch von:	Gauting
Blatt:	14634

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1:	Gemarkung Gauting, Flurstück 1643/9, Stockdorf, Max-Dingler-Straße 14a, Gebäude- und Freifläche zu 890 m ²
-------------	---

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Weilheim i.OB, Az: 2 K 30/23).

Dritte Abteilung

Evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs sind nicht wertrelevant und haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

3. Grundstück

3.1. Ortslage

Die Gemeinde Gauting mit 21.636 Einwohnern zum 30.05.2023 befindet sich im Landkreis Starnberg, zwischen der Landeshauptstadt München und der Kreisstadt Starnberg. Sie wird von Wiesen und Wäldern umgeben und durch eine markante Hangkante, die durch den Flusslauf der Würm entstand, geprägt. Die Gemeinde Gauting grenzt nördlich an die Gemeinde Krailing, östlich an den Forstenrieder Park, südlich an die Gemeinde Starnberg und westlich an die Gemeinde Weßling.

Gauting ist von der Münchener Innenstadt über die Planegger- und Pasinger Straße nach rd. 20 km, in ca. 40 Minuten, mit dem Pkw erreicht. Die südlich der Gemeinde gelegene Kreisstadt Starnberg ist etwa 12 km entfernt. Das Bewertungsobjekt liegt im Gemeindeteil Stockdorf. Die S-Bahnhaltestelle Stockdorf liegt rd. 1,5 km nördlich des Bewertungsobjekts. Die Anbindung mit der S-Bahn an München erfolgt im 20 Minutentakt; die Fahrzeit nach München dauert ca. 25 Minuten und nach Starnberg ca. 10 Minuten. Neben den regionalen Omnibuslinien, mit Anbindung an die Gemeinden im Landkreis, betreibt die Gemeinde Gauting einen eigenen Bürgerbus-Service; der Gemeindeteil Stockdorf ist jedoch nicht angebunden.

An Infrastruktur bietet Gauting Kindergärten, zwei Grund-, eine Haupt-, eine Realschule und ein Gymnasium. Einkaufsmöglichkeiten sind in der Gemeinde ausreichend vorhanden.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Gemeindeteil Stockdorf rd. 3 km nordöstlich des Ortszentrums von Gauting - der direkt an die Gemeinde Krailing angrenzt. Der Gemeindeteil Stockdorf wird von der Autobahn A 96 über die nach Süden abzweigende Germeringer Straße erreicht.

3.2. Beschreibung des Grundstücks

Die Max-Dingler-Straße, die in Oskar-Maria-Graf-Straße umbenannt wurde, wird über die Gautinger Straße erschlossen. Die zweispurig ausgebaute, ruhige Anliegerstraße ohne Gehwege, wird von beidseitig tiefen und dicht begrünten Vorgärten begrenzt.

Das zu bewertende Grundstück, Flurstück 1643/9 (s. Anlage), mit einer Gesamtgrundstücksgröße von 890 m² - entsprechend dem vorliegenden Grundbuchauszug - besitzt einen leicht trapezförmigen Grundstückszuschnitt. Das Grundstück ist nahezu eben; die Straßenfrontlänge entlang der Oskar-Maria-Graf-Straße beträgt rd. 22 m und die mittlere Grundstückstiefe ca. 42 m.

Das Bewertungsgrundstück liegt an der nordöstlichen Straßenseite. Es ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer an die Nordwestseite des Wohnhauses angebauten Einzelgarage bebaut. Die Garage steht kommun an der nordwestlichen Grundstücksgrenze mit einem Abstand von ca. 5 m zur Straße.

Laut genehmigtem Eingabeplan ist das unterkellerte Einfamilienwohnhaus mit Erd-, Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden bebaut. An der Gebäudesüdwestseite ist ein überdachter Freisitz angebaut. Die Freifläche zwischen Freisitz und Garage ist als Innenhof gestaltet.

Das Grundstück ist mit einem Holzstaketenzaun eingefriedet, der Vorgarten mit Büschen begrünt. Die Zufahrt zur Garage ist zur Straße offengehalten und mit Betonsteinen befestigt. Über ein Fußgängertürchen wird der Vorgarten mit Zugang zum Hauseingang erreicht. Der Fußweg, die Terrasse und der überdachte Freisitz an der Südwestseite des Wohnhauses sowie der Innenhof sind mit Natursteinplatten befestigt. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Bäume und Büsche gepflanzt und die Gartenfläche im südlichen Grundstücksbereich ist mit Rasen begrünt. Das Grundstück ist durch die dichte Bepflanzung kaum einsehbar, wie auch der kleine Innenhof an der Gebäudenordwestseite, der durch eine massive Mauer zum Nachbarn eingefasst und mit Rankpflanzen begrünt ist.

Die Umgebungsbebauung besteht aus vergleichbaren Einfamilien- oder Doppelhäusern auf großen Grundstücken in offener und mit lockerer Bebauung.

3.3. Bauplanungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan definiert den Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als Wohnbauland. Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan vom 31.05.2002 ist das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, als reines Wohngebiet festgelegt. Die Geschossfläche von 280 m² wird für Grundstücke mit einer Mindestgröße von 600 m² mit einer Bebauung für Einzelhäuser, ein Bauraum sowie eine Hauptfirstrichtung und, bei einer Wandhöhe von 4 m, eine Dachneigung von 35° bis 45° definiert. Das Wohnhaus liegt innerhalb der festgelegten Baugrenzen. Weiterhin ist der zu erhaltende Baubestand auf dem Grundstück angegeben.

Das auf dem Grundstück errichtete Wohnhaus mit Garage ist - gemäß den vorliegenden Planunterlagen - genehmigt. Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen liegen nicht vor.

Die tatsächliche WGFZ wird wie folgt ermittelt:

Geschossfläche lt. Baueingabeplan, s. Anlage			227 m ²
WGFZ	Geschossfläche 227 m ²	/ Grundstücksfläche / 890 m ²	= 0,26 WGFZ

Das Maß der baulichen Nutzung ist - gemäß den Festlegungen im Bebauungsplan - nicht ausgeschöpft. Die anhand des Eingabeplans ermittelte Geschossfläche, einschließlich Spitzboden, beträgt ca. 227 m²; die mögliche Geschossfläche ist mit 280 m² festgelegt.

Generell ist anzumerken, dass die in diesem Gutachten unterstellte bauliche Nutzung eine Annahme darstellt, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber der Sachverständigen, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Vielmehr ist hier jede Haftung ausdrücklich ausgeschlossen. Eine verbindliche Aussage über Art und Maß der möglichen Grundstücksbebauung kann nur durch eine entsprechende Bauvoranfrage bzw. einen Bauantrag erhalten werden. Auftragsgemäß umfasst dies jedoch nicht den Aufgabenbereich dieser Wertermittlung.

3.4. Lärmkartierung

Laut Lärmkarte des UmweltAtlas für Bayern liegt das Flurstück 1549/9 in keinem lärmbelasteten Bereich.

3.5. Erschließung

Die Max-Dingler- Straße ist laut Auskunft des Bauamts Gauting vom 10.11.2023 vollständig ausgebaut. Verbesserungsmaßnahmen sind in absehbarer Zeit - nach dem derzeitigen Erkenntnisstand - laut Aussage der Tiefbauabteilung nicht geplant.

3.6. Altlasten

Das Landratsamt Starnberg teilte am 13.11.2023 schriftlich mit, dass das Grundstück Flurstück 1643/9, Gemarkung Gauting, nicht im Altlastenkataster eingetragen ist. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen derzeit nicht vor.

4. Bauliche Anlagen

4.1. Baujahr, Nutzungsart, Wohnfläche, Energieausweis

Nach Einsicht in die Bauakte wurde das Einfamilienwohnhaus 1973 genehmigt. Nach Angabe des Antragstellers wird das Wohnhaus zu Wohnzwecken genutzt.

Die Wohnfläche wurde anhand des Eingabeplans mit rd. 162,80 m² ermittelt; dabei ist die Balkonfläche mit dem halben Flächenansatz enthalten. Der lt. Angabe ausgebaute Spitzboden ist in der Wohnflächenermittlung nicht enthalten, da der Spitzboden in den Planunterlagen nicht dargestellt ist. Die Nutzfläche im Keller beträgt ca. 110 m², dabei ist der Putz - sofern die Wandflächen verputzt wären - nicht in Abzug gebracht worden. Es ist nicht bekannt, ob die im Eingabeplan dargestellte Unterkellerung der Garage und die Erweiterung nach Westen unter dem Hauseingang tatsächlich ausgeführt sind. Ein Aufmaß wurde nicht beauftragt und ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Ein Energieausweis für das Gebäude liegt nicht vor.

4.2. Baubeschreibung

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit, die Baualtersklasse, die wesentlichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Baubeschreibung nicht jedes Detail ausführlich erläutert. Die Beschreibung des Gebäudes resultiert aus der Außenbesichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen (Grundrisse s. Anlagen).

Das voll unterkellerte Einfamilienwohnhaus mit Erd-, Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden wird durch ein steiles Satteldach ohne Dachüberstände gedeckt. Über einen Hauseingang an der Nordostseite wird das Wohnhaus über einen Windfang erschlossen. Der Hauseingang wird durch eine auskragende Betonplatte geschützt. Vom Windfang, in dem eine halbgewendelte Treppe untergebracht ist, werden eine Küche mit Hauswirtschaftsbereich und eine große Diele mit Zugang zur Garderobe, ein Gäste-WC und Durchgang zum Wohnraum erreicht. Der Wohnraum ist nach Südosten und -westen ausgerichtet mit Terrassentüren zum Garten. Der Wohnraum ist über eine Wandöffnung mit dem Essplatz räumlich verbunden; vom Essplatz führt eine Verbindungstür zur Küche.

Im Dachgeschoss sind lt. Plan drei Zimmer und ein Badezimmer vorhanden, davon sind zwei nach Südwesten ausgerichtet und haben Balkonzugang. Der Balkon reicht über die gesamte Gebäudebreite und wird über das auskragende Satteldach gedeckt. Ein Zimmer

ist nach Nordosten orientiert. Das Badezimmer wird - lt. Plan - über ein Dachflächenfenster belichtet. Im Flur ist eine Treppe zum Spitzboden dargestellt, der lt. Angabe des Antragstellers ausgebaut ist. Der Spitzboden ist in den Planunterlagen nicht dargestellt.

Die Kellerräume, davon ein großer Hobbyraum, werden über Lichtschächte belichtet und belüftet. Ein Kellerraum mit Fenster wird über eine Böschung belichtet. Über den Hobbyraum ist ein Saunabereich mit WC und Vorplatz erschlossen. Ein Heizraum und eine Waschküche sowie der Kellerraum unter dem Hauseingang werden über die Diele erreicht. Der Kellerraum unter der Garage ist ein gefangener Raum.

Über den Garten wird der mit Sparren überdachte und mit massiven Seitenwänden ausgeführte Freisitz erreicht. Vom Freisitz führt eine Tür zum Innenhof mit Verbindungstür zur Garage. Eine weitere Tür führt von der Garage zum Vorplatz des Hauses.

Die Garage ist in Massivbauweise und mit einem elektrisch betriebenen Kipptor errichtet. Laut Plan beträgt die Garagentiefe ca. 6,25 m, die Breite 3,76 m.

4.3. Baubeschreibung lt. Planunterlagen

Außenwände:	Außenwände 30 cm
Innenwände:	Massiv 24 cm und 11,5 cm
Bodenplatte/Decken:	Beton
Treppe:	Halbgewendelte Geschosstreppe
Dachkonstruktion:	Ziegelgedeckter Sparrendachstuhl mit Kehlbalken
Fassade:	Verputzt und gestrichen

Ausbau

Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden; der Ausstattungsstandard ist nicht bekannt. Weitere folgende Ausstattungsangaben wurden vom Antragsteller angegeben:

Wände und Decken:	Verputzt und gestrichen
Bodenbeläge:	EG: gefliest DG: Teppich KG: Teppich bzw. gefliest
Fenster:	Naturbelassene Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung und Kunststoffrollos
Elektroinstallation:	Dem Baualter entsprechende Ausstattung
Sanitärinstallation:	EG: Gäste-WC OG: Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und WC KG: Badezimmer mit WC
Heizungsanlage:	Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Räume werden mit Radiatoren beheizt. Die Heizung wurde lt. Angabe 2005 erneuert
Sonstiges:	Offener Kamin im Wohnzimmer

4.4. Baulicher Zustand und Mängel

Die Feststellung der Schäden bzw. des Instandhaltungsrückstands dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine abschließende Mängelauflistung dar bzw. schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Das äußere Erscheinungsbild vermittelt einen gepflegten Eindruck. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Nach Angabe des Antragstellers entspricht das Wohnhaus dem Ausstattungsstandard des Baujahres.

4.5. Beurteilung

Das Bewertungsobjekt liegt in ruhiger und durchgrünter Lage zwischen der Würm und dem Forstenrieder Park und in der Nähe zum Starnberger See. Die Lage bietet ein sehr großes und schnell erreichbares Freizeit- und Erholungsgebiet. Der rd. 4 km südlich gelegene Ortskern von Gauting mit guter Infrastruktur und der rd. 2 km nordöstlich gelegene Ortskern von Krailing sowie die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel wird insgesamt als gute Wohnlage beurteilt.

Das Einfamilienwohnhaus kann nur anhand der Planunterlagen und der Außenbesichtigung beurteilt werden. Danach entspricht die klare Raumaufteilung mit einer im Verhältnis kleinen Verkehrsfläche einer sehr guten Grundrisskonzeption. Die Wohnfläche mit rd. 162,8 m² zzgl. der Fläche des ausgebauten Spitzbodens entspricht einer für Familien großzügigen Wohnfläche. Der Ausstattungsstandard, evtl. Instandhaltungstau, sowie der Zustand der Haustechnik sind nicht bekannt und können somit nicht beurteilt werden.

Das Grundstück bietet durch die Situierung des Wohnhauses im nördlichen Grundstücksbereich eine große, gut nutzbare Gartenfläche mit Südausrichtung. Der Garten ist durch die dichte Bepflanzung an den Grundstücksgrenzen nahezu uneinsehbar.

Das Grundstück könnte dichter bebaut werden; das Maß der baulichen Nutzung, die der Bebauungsplan festlegt, ist nicht ausgeschöpft. Das Haus vermittelt jedoch keinen schlechten baulichen Zustand, zumindest von außen betrachtet. Das Wohnhaus könnte jedoch baulich erweitert werden.

5. Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: »Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.«

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit voraussichtlich erzielbar ist.

Für bebaute und unbebaute Grundstücke stehen im Wesentlichen drei Bewertungsverfahren zur Verfügung:

Vergleichswertverfahren

Die Grundlagen des Vergleichswertverfahrens sind in den § 24 bis § 26 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) beschrieben. Allgemein hat sich das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Bodenwerten, durchgesetzt. Es basiert auf der Mitteilung von möglichst zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke.

Ertragswertverfahren

Die Grundlagen des Ertragswertverfahrens sind in den § 27 bis § 34 der ImmoWertV21 beschrieben. Als Berechnungsgrundlage dient der marktüblich erzielbare Ertrag. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen.

Sachwertverfahren

Die Grundlagen des Sachwertverfahrens sind in den § 35 bis § 39 der ImmoWertV21 beschrieben. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden, wie zum Beispiel Ein- und Zweifamilienhäuser. Zur Berechnung werden die Herstellungskosten herangezogen.

Der Verkehrswert für das Einfamilienwohnhaus, das dem Eigennutz dient und keinem Renditezweck unterliegt, wird vom Sachwert abgeleitet, der durch die Vergleichswerte plausibilisiert wird.

6. Sachwert

6.1. Erläuterungen

Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten (NHK 2010) abzgl. der Alterswertminderung. In diesem Wertermittlungsverfahren sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Ermittlung der Herstellungskosten

Zur Ermittlung der Herstellungskosten der Gebäude werden die gewöhnlichen Normalherstellungskosten NHK 2010 je Fläche-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit und der jeweiligen Gebäudeart zugrunde gelegt. In den Normalherstellungskosten sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten enthalten. Die NHK 2010 unterscheiden für freistehende Einfamilienwohnhäuser fünf Gebäudestandardstufen (1 bis 5), wobei die Stufe eins dem einfachsten und die Stufe fünf dem höchsten Standard entspricht. Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend seiner Ausstattungsmerkmale wie Qualität, der verwendeten Materialien und energetischen Eigenschaften zu qualifizieren. Aus der Gebäudeart und der Standardstufe ergibt sich der gewichtete Kostenkennwert. Besondere Bauteile wie Außentrepfen, Kellerlichtschächte usw. sind ggf. separat zu erfassen.

Da sich die Normalherstellungskosten in aller Regel auf einen in der Vergangenheit liegenden Zeitpunkt beziehen, sind sie mit Hilfe geeigneter Baukostenindexreihen auf die Preisverhältnisse des jeweiligen Bewertungsstichtages umzurechnen. Der Baukostenindex zum Wertermittlungsstichtag beträgt nach den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes für das III. Quartal 2023 für Wohngebäude insgesamt 160,6 Punkte, bezogen auf die Basis 2015 = 100, umgerechnet auf Basis 2010 = 1,782.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Starnberg ermittelt keine Sachwertfaktoren; aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt wird das Berechnungsmodell des Gutachterausschusses der LH München herangezogen. Danach ist der gewichtete Kostenkennwert mit dem Regionalfaktor für den Landkreis Starnberg und der BKI-Baukosten 2022 (entsprechend dem Bewertungsstichtag) anzupassen.

Wertminderung wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters ergibt sich aus der technisch-wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der üblichen Gesamtnutzungsdauer. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Die Alterswertminderung wird linear vorgenommen.

Marktanpassung

Der Sachwert ist anhand von Faktoren, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den Sachwerten abgeleitet werden, anzupassen.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen, die insoweit nicht erfasst werden, sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Soweit die objektspezifischen Grundstücksmerkmale noch nicht berücksichtigt wurden und es sich um Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen, sind diese nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV21 zu berücksichtigen. Dazu gehört unter anderem eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand.

6.2. Sachwertermittlung

Einfamilienwohnhaus

Gebäudeart entspr. NHK 2010

Wohnhaus, KG, EG, DG, Kostenkennwert

ermittelter Kosten-
kennwert

762 €/m²

1.01

Stichtag

04.10.2023

Baujahr

1973

Bruttogrundfläche (red. BGF) (s. Anlage)

458 m²

Herstellungskosten, gemäß Baukostenindex 2010

Kostenkennwert gewichtet (s. Anlage)

762 €/m²

Regionalfaktor

1,274

Baukostenindex (2015) zum Stichtag

22.11.2022

1,782

Herstellungskosten zum Wertermittlungsstich-
tag

rd. 1.730 €/m²/BGF

792.340 €

Besondere Bauteile, Anschaffungswert

Besondere Bauteile wie Lichtschächte etc.
werden pauschal mit einem Ansatz von den
Herstellungskosten geschätzt

2 %

15.847 €

Balkon

pauschal

10.000 €

Summe besondere Bauteile

25.847 €

Herstellungskosten des Einfamilienwohnhauses

inkl. bes. Bauteile

818.187 €

Garage mit überdachtem Freisitz

Kostenkennwert 14

485 €/m²

Stichtag

04.10.2023

Baujahr

1973

Bruttogrundfläche (red. BGF) (s. Anlage)

61 m²

Herstellungskosten, gemäß Baukostenindex 2010

Kostenkennwert gewichtet (s. Anlage)

485 €/m²

Regionalfaktor

1,274

Baukostenindex (2015) zum Stichtag

22.11.2022

1,782

Herstellungskosten zum Wertermittlungsstich-
tag

rd. 1.101 €/m²/BGF

67.161 €

Herstellungskosten Garage samt Freisitz

67.161 €

Zusammenstellung	
Herstellungskosten des Einfamilienwohnhauses inkl. bes. Bauteile	818.187 €
Herstellungskosten Garage samt Freisitz	67.161 €
Summe Herstellungskosten	885.348 €

Alterswertminderung		
Baujahr	1973	
Alter	50 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer bei Standardstufe 2 bis 3	70 Jahre	
Der Ausstattungsstandard und evtl. Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht bekannt. Für das Wohnhaus wird deshalb eine Standardstufe von 2 bis 3 angenommen, ohne Modernisierungsmaßnahmen. Die Restnutzungsdauer nach den Sachwertrichtlinien beträgt:	rd. 20 Jahre	
Lineare Alterswertminderung	71 %	-628.597 €
Vorläufiger Gebäudesachwert		256.751 €

Außenanlagen		
Bei einer üblichen Spanne von 4% bis 8% wird der mittlere Wert als angemessen erachtet und angesetzt	6 %	
Außenanlagen		15.405 €

7. Bodenwert

7.1. Erläuterungen

Nach §§ 40 bis 45 ImmoWertV21 ist der Bodenwert, ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Anzahl von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

7.2. Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss des Landkreises Starnberg hat zum 01.01.2022 für erschließungsbeitragsfreie und unbebaute Wohnbauflächen in dem Gebiet Stockdorf - östlich der Würm - einen Bodenrichtwert von 1.850 €/m², bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) von 0,4 ermittelt. Der Bodenrichtwert wird nach Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung herangezogen.

Grundstück Flurstück 1643/9	890 m ²
Bodenrichtwert zum 01.01.2022, WGfZ 0,4	1.850 €/m ²

Für die Bewertung wird die tatsächliche WGfZ entsprechend der ermittelten Geschossfläche lt. Bauantrag zzgl. der Geschossfläche des Spitzbodens, die anhand der Pläne in Ansatz gebracht wird, wie folgt ermittelt:

Geschossfläche lt. Baueingabeplan, s. Anlage	227 m ²
--	--------------------

WGfZ	Geschossfläche / Grundstücksfläche	
	227 m ² / 890 m ²	= 0,26 WGfZ

Laut Auskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Starnberg ist der Bodenrichtwert, dem eine WGfZ von 0,4 zugeordnet ist, anhand der vom Gutachterausschuss München zum 31.12.1998 ermittelten Umrechnungskoeffizienten, wie folgt anzupassen:

WGfZ 0,40	Ukoe 0,535
WGfZ 0,26	Ukoe 0,491

Angepasster Bodenwert x Ukoe des Bewertungsgrundstücks / Ukoe des Bodenrichtwerts

1.850 €/m ²	x Ukoe 0,491	/ Ukoe 0,535	=	rd. 1.698 €/m ²
------------------------	--------------	--------------	---	----------------------------

Vom Gutachterausschuss liegt noch keine Wertentwicklung der Kaufpreise für das Jahr 2022 und 2023 vor. Da aufgrund steigender Zinsen und globaler Entwicklungen das Kaufverhalten zurückhaltend ist, wird der Bodenrichtwert herangezogen.

Somit ergibt sich der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert mit:

890 m ²	1.698 €/m ²	=	1.511.220 €
--------------------	------------------------	---	-------------

Vorläufiger Bodenwert	1.511.220 €
------------------------------	--------------------

7.2.1. Sachwert

Vorläufiger Gebäudesachwert	256.751 €
Außenanlagen	15.405 €
Bodenwert	1.511.220 €
Vorläufiger Sachwert	1.783.376 €

7.2.2. Marktanpassung

Der Gutachterausschuss des Landkreises Starnberg ermittelt keine Sachwertfaktoren. Der Gutachterausschuss teilte Vergleichspreise von Einfamilienwohnhäusern in vergleichbarer Lage, ohne Angabe des Baujahrs, jedoch nach dem äußeren Erscheinungsbild älteren Baujahres mit. Die Vergleichsobjekte besitzen größere Grundstücke und der Vergleichspreis deckt sich mit dem vorläufigen Sachwert. Das Verkaufsdatum beider Objekte war 04.2022, somit in der Immobilienhochphase. Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München hat zum Herbst 2023 für wiederverkaufte Doppelhaushälften - eine Auswertung für Einfamilienwohnhäuser liegt nicht vor - eine Wertminderung von 8% ermittelt. Aufgrund der bereits genannten Zinserhöhungen, des verhaltenen Käufermarktes und der rückläufigen Immobilienpreise wird ein Abschlag von 5% als angemessen erachtet.

1.783.376 €	-5 %	-89.169 €
Marktangepasster Sachwert		1.694.207 €

7.2.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden, deshalb wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass es sich in einem dem Baualter entsprechenden Zustand befindet. Bezogen auf das Baujahr werden übliche Mängel und Schäden sowie Abnutzungen wertmindernd berücksichtigt. Die Kosten für die Beseitigung erforderlicher Instandhaltungsmaßnahmen orientieren sich zwar an den Kosten notwendiger Maßnahmen, können aber deutlich davon abweichen, maßgebend ist, wie die Wertminderung marktgerecht eingeschätzt wird. Der Kostenansatz beschränkt sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem Alter des Objekts entsprechenden Zustands, ohne Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen.

162,80 m²	-200 €/m² Wfl.	-32.560 €
Summe objektspezifischer Grundstücksmerkmale		-32.560 €

7.2.4. Sachwert

Marktangepasster Sachwert	1.694.207 €
Summe objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-32.560 €
Sachwert	1.661.647 €
	rd. 1.660.000 €

Digitale Kopie

8. Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage bebauten Flurstücks 1643/9, Gemarkung Stockdorf, in der Oskar-Maria-Graf-Straße 14a, vormals Max-Dingler-Straße, in 82131 Gauting/Stockdorf, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem Sachwert, der durch die Vergleichswerte plausibilisiert wird, und wird zum Wertermittlungstichtag, den 04. Oktober 2023 im miet- und lastenfreien Zustand mit

1.660.000 EURO

(in Worten: eine Million sechshundertsechzigtausend EURO) festgestellt.

München, den 23. November 2023

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