



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 der Bürofläche Nr. 1, des Kellerraums Nr. 38
und der Tiefgaragenstellplätze Nrn. 82 und 83
in der Cecinastraße 70 in 82205 Gilching



Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 18. Februar 2025
Gefertigt am 24. März 2025

. Fertigung des Gutachtens.

Dieses Gutachten umfasst 28 Seiten sowie den gesonderten Anhang mit 7 Anlagen.
Das Gutachten wurde in 7-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	4
1.1.	Auftraggeber, Aktenzeichen, Beschluss, Stichtag	4
1.2.	Unterlagen	4
1.3.	Ortsbesichtigung	5
1.4.	Annahmen	5
2.	Allgemeine Angaben	5
2.1.	Lage des Objekts	5
2.2.	Teileigentumsgrundbuch	6
2.3.	Teileigentumsgrundbuch	6
2.4.	Teileigentumsgrundbuch	7
2.5.	Teileigentumsgrundbuch	8
3.	Grundstück	9
3.1.	Ortslage	9
3.2.	Beschreibung des Grundstücks	10
3.3.	Bauplanungsrechtliche Situation	10
3.4.	Lärmkartierung	11
3.5.	Erschließung	11
3.6.	Altlasten	11
4.	Bauliche Anlagen	11
4.1.	Nutzungsart, Nutzfläche, Miete, Baujahr, Energieausweis, WEG, Teilungserklärung	11
4.2.	Beschreibung des Sondereigentums	12
4.3.	Baubeschreibung	13
4.4.	Baulicher Zustand und Mängel	14
5.	Gesamtbeurteilung	15
6.	Wertermittlungsverfahren	16
7.	Vergleichswert	17
7.1.	Erläuterungen	17
7.2.	Ableitung des Vergleichswerts	17
7.2.1.	Ableitung des Vergleichswerts für die Büroeinheit Nr. 1	17
7.2.2.	Ableitung des Vergleichswerts den Kellerraum Nr. 38	20
7.2.3.	Ableitung des Vergleichswerts der Tiefgaragenstellplätze Nrn. 82 und 83	20
8.	Bodenwert	21
8.1.	Erläuterungen	21
8.2.	Vergleichspreise	21
8.3.	Bodenrichtwert	22
9.	Ertragswertverfahren	23
9.1.	Erläuterungen	23
9.2.	Ableitung des Ertragswerts	24
9.3.	Anpassung an die Marktlage	25
9.4.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
9.5.	Zusammenstellung	26
10.	Verkehrswert	27

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan, Ortsplan
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3	Grundriss Erdgeschoss, Büroeinheit Nr. 1
Anlage 4	Grundriss Keller-/ Tiefgaragengeschoss, Kellerraum Nr. 38, Tiefgaragenstellplätze Nrn. 82 und 83, Nutzflächenberechnung
Anlage 5 bis 7	Fotos

1. Auftrag

1.1. Auftraggeber, Aktenzeichen, Beschluss, Stichtag

Auftraggeber: Amtsgericht Weilheim i.OB
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Alpenstraße 16 in 82362 Weilheim i.OB

Beweisbeschluss vom 18.10.2024: Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte, Gemarkung Gilching, 74,63/1.000 MEA, verbunden mit dem Sondereigentum lt. Aufteilungsplan an den Büroräumen Nr. 1, 2/1.000 MEA, verbunden mit dem Sondereigentum lt. Aufteilungsplan an dem Abstellraum im Kellergeschoss Nr. 38 und je 2/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an den Tiefgaragenstellplätzen Nrn. 82 und 83, Gemarkung Gilching, Flurstück 1526, Cecinastraße 70, 72, 74, 76 im miet- und lastenfreien Zustand zu schätzen.

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung, 18. Februar 2025

1.2. Unterlagen

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

- Grundbuchauszüge vom 12.09.2024

Weitere Arbeitsgrundlagen:

- Umgebungs-, Orts- und Lageplan
- Aufteilungspläne ohne Datum
- Teilungserklärung URNr. 1111 vom 16.06.1992, Nachtrag, URNr. 3827 vom 16.06.1992
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 30.03.2023 und 16.07.2024
- Hausgeld Büroeinheit und Tiefgaragenstellplätze 2023 und 2024
- Energieausweis vom 14.11.2018
- Auskunft des Bauamts der Gemeinde Gilching
- Einsicht in den Bebauungsplan vom 18.12.1994, Teiländerungen vom 19.04.1994 und 22.08.1995
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 13.03.2025
- Vergleichspreise des Gutachterausschusses des Landkreises Starnberg
- ivd Immobilienmarktbericht
- 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

Es fanden zwei Ortsbesichtigungen statt. Am Mittwoch, den 12.02.2025 um 17:00 Uhr waren Vertreter des Antragstellers und die Sachverständige vor Ort. Es konnten nur die Gemeinschaftsanlagen und die Tiefgarage besichtigt werden.

Ein zweiter Ortsbesichtigungstermin fand am Dienstag, den 18.02.2025 um 17:00 Uhr mit einem Mieter statt. Es konnten nur vier der fünf Büroräume besichtigt werden; der Kellerraum Nr. 38 war nicht zugänglich.

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:	82205 Gilching
Straße, Hausnummer:	Cecinastraße 70

2.2. Teileigentumsgrundbuch

Amtsgericht: Gilching
Grundbuch von: Gilching
Blatt: 13011

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1: 74,63/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Gilching, Flurstück 1526, Cecinastraße 70, 72, 74, 76, Gebäude- und Freifläche zu 4.373 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an den Büroräumen Nr. 1, laut Aufteilungsplan

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 1 zu 1: Gehsteigrecht an Flurstück 1526 für Gemeinde Gilching

Lfd. Nr. 3 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Weilheim – Vollstreckungsgericht -, Az: 2 K 36/24)

Anmerkung:

Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs.

Die lfd. Nr. 1 ist ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

Dritte Abteilung

Evtl. Eintragungen in der Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

2.3. Teileigentumsgrundbuch

Amtsgericht: Gilching
Grundbuch von: Gilching
Blatt: 13052

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1: 2/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Gilching, Flurstück 1526, Cecinastraße 70, 72, 74, 76, Gebäude- und Freifläche zu 4.373 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Abstellraum Nr. 38, laut Aufteilungsplan

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 1 zu 1: Gehsteigrecht an Flurstück 1526 für Gemeinde Gilching

Lfd. Nr. 3 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Weilheim – Vollstreckungsgericht -, Az: 2 K 36/24)

Anmerkung:

Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs.

Die lfd. Nr. 1 ist ohne Einfluss auf den Verkehrswert

Dritte Abteilung

Evtl. Eintragungen in der Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

2.4. Teileigentumsgrundbuch

Amtsgericht: Gilching
Grundbuch von: Gilching
Blatt: 13098

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1: 2/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Gilching, Flurstück 1526, Cecinastraße 70, 72, 74, 76, Gebäude- und Freifläche zu 4.373 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 82, laut Aufteilungsplan

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 1 zu 1: Gehsteigrecht an Flurstück 1526 für Gemeinde Gilching

Lfd. Nr. 3 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Weilheim – Vollstreckungsgericht -, Az: 2 K 36/24)

Anmerkung:

Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs.

Die lfd. Nr. 1 ist ohne Einfluss auf den Verkehrswert

Dritte Abteilung

Evtl. Eintragungen in der Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

2.5. Teileigentumsgrundbuch

Amtsgericht: Gilching
Grundbuch von: Gilching
Blatt: 13099

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1: 2/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Gilching, Flurstück 1526, Cecinastraße 70, 72, 74, 76, Gebäude- und Freifläche zu 4.373 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 83, laut Aufteilungsplan

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 1 zu 1: Gehsteigrecht an Flurstück 1526 für Gemeinde Gilching

Lfd. Nr. 3 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Weilheim – Vollstreckungsgericht -, Az: 2 K 36/24)

Anmerkung:

Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs.

Die lfd. Nr. 1 ist ohne Einfluss auf den Verkehrswert

Dritte Abteilung

Evtl. Eintragungen in der Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

3. Grundstück**3.1. Ortslage**

Die Gemeinde Gilching ist die nördlichste und mit rund 19.362 Einwohnern zum 30.09.2023, drittgrößte Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Starnberg. Sie besteht aus den Ortsteilen Gilching, Neugilching, Argelsried und Geisenbrunn. In der Moränenlandschaft des Voralpengebietes am nördlichen Rand des Fünfseenlandes gelegen, grenzt das nördliche Gemeindegebiet an den Landkreis Fürstenfeldbruck und das südliche an die Nachbargemeinden Wörthsee, Weßling, Gauting und Krailling, die zum Landkreis Starnberg gehören. Der Landkreis Starnberg gehört zu einer Region mit einer niedrigen Arbeitslosigkeit von 3,8 % zum Februar 2025 (BRD 6,4 %, Bayern 4,2 %).

Gilching liegt im Einzugsbereich Münchens rd. 23 Kilometer westlich des Stadtzentrums und ist verkehrstechnisch an die Landeshauptstadt gut angebunden; zum einen über die A 96 (E 54) München - Lindau mit zwei Anschlussstellen Gilching und Oberpfaffenhofen/Gilching-West sowie über die Staatsstraße 2069 Starnberg - Fürstenfeldbruck, zum anderen mit der S-Bahn-Linie S 8 (Flughafen München - München - Herrsching) mit den Haltestellen Neugilching, Gilching-Argelsried und Geisenbrunn. Der S-Bahnhof Neugilching liegt ca. 1,2 km südlich des Bewertungsobjekts. Die Fahrzeit zum Münchner Hauptbahnhof beträgt ca. 35 Minuten. Des Weiteren bestehen in Gilching Regionalbusverbindungen zur Kreisstadt Starnberg, nach Herrsching, Gauting und Fürstenfeldbruck.

An Infrastruktur verfügt Gilching über ein umfangreiches Angebot von Bildungseinrichtungen, Kindergärten und -krippen und Freizeitaktivitäten wie das DAV-Kletterzentrum.

Gilching hat vier Gewerbegebiete ausgewiesen, zwei davon in unmittelbarer Nähe zum Sonderflughafen Oberpfaffenhofen. Bedingt durch die sehr gute Anbindung an die Autobahn ist die Lage ein attraktiver Standort für mittelständische Gewerbebetriebe. Ein Teil des Ortsteils Neugilching ist sporadisch dem Fluglärm des seit 1938 südlich der Autobahn befindlichen Sonderflughafens Oberpfaffenhofen ausgesetzt. Möglicherweise soll der Flughafen künftig auch für den sogenannten "qualifizierten Geschäftsreiseflugverkehr" und damit der Allgemeinen Luftfahrt geöffnet werden (Wikipedia). Seit Bekanntwerden dieser Absichten formiert sich Widerstand in der Bevölkerung der umliegenden Gemeinden. Die endgültige Entscheidung zur Erweiterung des Flugbetriebes steht weiterhin aus.

3.2. Beschreibung des Grundstücks

Die Cecinastraße befindet sich im Gemeindeteil Neugilching, südlich des ältesten Gewerbegebiets Nord. Sie wird über die nordsüdlich verlaufende Ortsdurchfahrtsstraße, den Starnberger Weg und die nach Westen abzweigende Gutenbergstraße erreicht. Die Gutenbergstraße, über die das Objekt erschlossen wird, ist eine zweispurig ausgebaute Anliegerstraße mit einem Gehweg auf der dem Bewertungsobjekt gegenüberliegenden Straßenseite.

Das Bewertungsgrundstück, ein Eckgrundstück, liegt an der Westseite des Starnberger Wegs und wird an seiner Nordwestseite von der Gutenbergstraße und an seiner Südwestseite von der Cecinastraße begrenzt. Das südöstliche Nachbargrundstück ist mit einem vergleichbaren, gemischt genutzten Gebäude bebaut.

Das Grundstück, Flurstück 1526 mit 4.373 m² - entsprechend dem vorliegenden Grundbuchauszug - ist nahezu eben und besitzt einen trapezförmigen, baulich sehr gut nutzbaren Zuschnitt mit einer an den Straßenverlauf angepassten nördlichen Grundstücksecke. Die Straßenfrontlänge an der Gutenbergstraße beträgt ca. 95 m, die Tiefe ca. 53 m.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem zweigeschossigen, gemischt genutzten Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut und mit einer Tiefgarage unterbaut. Das winkelförmig errichtete Gebäude wird über die Gutenberg- und Cecinastraße erschlossen. Entlang des Starnberger Wegs ist das Grundstück mit Büschen eingefriedet und mit Bäumen bepflanzt; die Freifläche mit einer Tiefe von ca. 28 m ist mit Rasen begrünt. Entlang der Gutenbergstraße sind oberirdische Stellplätze angelegt und mit kleinen Grünflächen zwischen den Stellplätzen, die mit Bäumen bepflanzt sind, aufgelockert. Über die Cecinastraße wird die Tiefgaragenzufahrt erreicht.

Nördlich der Gutenbergstraße erstreckt sich das Gewerbegebiet Nord; entlang der Cecinastraße sind kleine, zweigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser vorhanden.

3.3. Bauplanungsrechtliche Situation

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan „Laubaner Straße Teil 2a“ vom 18.12.1994, mit Teiländerungen vom 19.04.1994 und 22.08.1995, ist das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, als Mischgebiet definiert. Für das gemischt genutzte Gebäude sind Baugrenzen, eine Baulinie, Geschossflächen, II Vollgeschosse und die Ausführung einer Tiefgarage festgelegt.

Die Anlage ist - gemäß den vorliegenden Planunterlagen - genehmigt. Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen liegen nicht vor.

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 Umgebungslärmkartierung besteht für die Lage keine Lärmbelastung.

3.5. Erschließung

Der Cecinastraße ist laut Auskunft des Bauamts Gilching öffentlich gewidmet.

3.6. Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes Starnberg, Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Immissionsschutz vom 13.03.2025 ist das Flurstück 1526 der Gemarkung Gilching nicht im Altlastenkataster eingetragen. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen derzeit nicht vor.

4. Bauliche Anlagen

4.1. Nutzungsart, Nutzfläche, Miete, Baujahr, Energieausweis, WEG, Teilungserklärung

Büroeinheit Nr. 1 mit 5 Räumen, einer Teeküche, zwei getrennten Sanitäranlagen, zwei Archivräumen.

Die Nutzfläche wurde anhand des Aufteilungsplans mit ca. 198,95 m² ermittelt (s. Anlage). Ein Aufmaß wurde nicht beauftragt und ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Zum Wertermittlungsstichtag sind zwei Büroräume getrennt vermietet. Die Nettokaltmiete beträgt für den Büroraum mit 23,27 m² 333,25 €/Monat, entspricht 14,32 €/m² und für den Büroraum mit 50,14 m² 340,75 € pro Monat, entspricht 6,80 €/m².

Das gemischt genutzte Gebäude wurde lt. Planunterlagen und Energieausweis 1993 errichtet.

Lt. Energieausweis, gültig bis 13.11.2028, wurde ein Endenergieverbrauch von 79 kWh/(m²·a) für Heizung und Warmwasser ermittelt, das entspricht einem unterdurchschnittlichen Energiebedarf für Gebäudebestand.

Büroeinheit Nr. 1 und Kellerraum Nr. 38

Laut Wirtschaftsplan 2024 werden für die umlagefähigen Betriebskosten einschließlich Heizung, Kalt- und Warmwasser 7.200,38 € und für die nicht umlagefähigen 1.834,83 € pro Jahr in Ansatz gebracht, das entspricht gesamt ca. 3,78 € pro m² Nutzfläche pro Monat, einschließlich Kellerraum Nr. 38. Die Vorauszahlungen ab 01.01.2024 betragen 812,00 € pro Monat.

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wurde zum 31.12.2023 mit 108.830,83 € angegeben.

Tiefgaragenstellplätze Nrn. 82 und 83

Laut Wirtschaftsplan 2024 werden für die umlagefähigen Betriebskosten 75,68 € pro Jahr pro Stellplatz, Nr. 82 und Nr. 83, und für die nicht umlagefähigen 47,88 € pro Jahr in Ansatz gebracht; die Vorauszahlungen ab 01.01.2024 betragen 12 € pro Monat pro Stellplatz.

Teilungserklärung, wird auszugsweise zitiert

„Jeder Eigentümer ist zur Instandhaltung der Rollläden, Rollladenkästen und Verglasungen von Fenstern und Türen verpflichtet.“

4.2. Beschreibung des Sondereigentums

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 Ortsbesichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen (Grundrisse s. Anlagen).

Der winkelförmige Baukörper besteht aus vier Häusern mit getrennten Treppenhäusern und gewerblich genutzten Erdgeschossen. Das in Massivbauweise errichtete, gemischt genutzte Gebäude mit Erd-, einem Ober- und einem ausgebauten Dachgeschoss, ist mit einem Satteldach gedeckt. Die Erdgeschossflächen kragen an der Gebäudesüdostseite ca. 2,45 m aus, im Obergeschoss wird die Fläche als Balkon genutzt.

Die zu bewertende Büroeinheit Nr. 1 liegt im südwestlichen Kopfhaus Cecinastraße 70. Der Hauseingang wird über einen schmalen Stichweg von der Cecinastraße aus erreicht. Der in das Gebäude eingeschnittene Hauseingang an der Gebäudenordwestseite wird zusätzlich durch einen auskragenden Balkon überdacht. Im Treppenhaus ist eine zweiläufige Treppe untergebracht, über die alle Geschosse und die Tiefgarage erreicht werden.

Die Büroeinheit Nr. 1 liegt im Erdgeschoss und ist nach Nordwesten und nach Südosten orientiert. Über einen langen Flur werden die Büroräume erschlossen. Je ein Archivraum befindet sich an der jeweiligen Kopfseite des Flurs. Über einen kleinen Flur an der Südwestseite werden nach Geschlechtern getrennte, innenliegende WC-Anlagen und eine nach Nordwesten ausgerichtete Teeküche erreicht.

Kellerraum Nr. 38

Das Kellergeschoss und die Tiefgarage sind über das Treppenhaus zugänglich. Der Abstellraum konnte nicht von innen besichtigt werden. Der Kellerraum mit ca. 18,54 m² ist mit massiven Wänden abgemauert und mit einer Stahlblechtür ausgeführt. Nach Plan wird er über einen Lichtschacht be- und entlüftet.

Tiefgarage, Stellplätze Nrn. 82 und 83

Die Zufahrtsrampe zur Tiefgarage liegt an der Cecinastraße. Laut Tiefgaragenplan sind 32 ebene Stellplätze vorhanden. Die Tiefgarage ist in Massivbauweise errichtet, die Fahrbahn und Stellplätze sind mit Betonsteinen befestigt. Über ein elektrisch bedienbares Kipptor wird die Zufahrt gesichert. Die Stellplätze Nr. 82 und 83 liegen neben der Schleuse zum Treppenhaus.

4.3. Baubeschreibung**Rohbau**

Fundamente:	Beton
Außenwände:	Ziegelmauerwerk 24 cm, Vollwärmeschutzfassade vorspringende Südostfassade als Kunststoffkonstruktion mit gedämmten Brüstungen ausgeführt
Innenwände:	Stahlbeton und Stahlbetonstützen und Ziegelmauerwerk 11,5 cm,
Decken:	Stahlbeton
Treppe:	Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag und gestrichenem Stahlrohrgeländer mit Stahlstäbchen
Dachkonstruktion:	Satteldachkonstruktion mit Betonpfannen gedeckt

Ausbau

Wände und Decken:	Die Flurwände sind mit verglasten Oberlichtbändern ausgeführt Wände verputzt und gestrichen, zum Teil tapeziert Sanitärräume raumhoch gefliest, Objektwand der Küche ist ge- fliest Odenwalddecke mit integrierten Deckenleuchten
Bodenbeläge:	Teppichbodenbelag bzw. PVC-Belag in den Büroräumen; Tee- küche und Sanitärräume sind gefliest
Türen:	Eingangstür als beschichtetes Vollholztürblatt Innentüren als glatte, kunststoffbeschichtete Türblätter in Stahl- zargen, zum Teil mit Glasausschnitten
Fenster:	Weißer Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung mit Kunststoffrollos Die außenliegenden Lamellen an der Südostseite sind jedoch nach Mieterangabe defekt
Elektroinstallation:	Durchschnittliche, dem Baualter entsprechende Ausstattung

	Gegensprechanlage vorhanden. Aufputz-Elektrokanäle mit Steckdosen
Sanitärinstallation:	Nach Geschlechtern getrennte Sanitärräume mit Handwaschbecken und Hänge-WC, bzw. Urinal und Hänge-WC
Heizungsanlage:	Küche mit Kalt- und Warmwasseranschluss Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Räume werden mit Radiatoren beheizt
Sonstiges:	nichts bekannt

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.

Gemeinschaftseigentum

Das Gebäude und die Gemeinschaftsanlagen vermitteln einen durchschnittlichen und gepflegten Gesamteindruck. Laut Eigentümerprotokolle der Jahre 2023 und 2024 sind nur kleinere Sanierungen durchgeführt worden, wie Tausch der defekten Heizkreispumpe, Reparatur einer durchgerosteten Abwasserleitung, Erneuerung des Bodenablaufs im Heizraum und Entkalkung des Warmwasserspeichers.

Die Kosten werden über die laufenden Instandhaltungen beglichen.

Beschlossen wurden ein Pflegeschnitt der Bäume, das Reinigen der Dachrinnen und Fallrohre, sowie die Prüfung der Undichtigkeit einer Terrasse.

Für die evtl. defekten bodentiefen Fensterelemente soll der Wärmeverlust der unteren Fensterelemente mit Hilfe einer Wärmebildkamera festgestellt werden.

Sondereigentum, Büroeinheit Nr. 1

Die Büroeinheit vermittelt einen dem Baualter entsprechenden Ausstattungsstandard mit Instandhaltungsstau. Die Einheit wurde nicht saniert oder modernisiert.

Die Ausstattung der rd. 30 Jahre alten Büroflächen mit Teppichbelägen, zum Teil mit PVC-Belägen, der Elektroinstallation, die zum Teil mit senkrechten Aufputz Elektrokanälen ausgeführt ist, entspricht dem Baujahr. Altersbedingt sind diese vergilbt; die Heizkörper aus der Bauzeit sind nach Mieterangabe zum Teil unterdimensioniert. Die Sonnenschutzlamellen an der Südostseite sind nach Mieterangabe defekt. Die Büroflächen an der Südostseite heizen sich im Sommer - nach Mieterangabe - jedoch auf, sodass ein mieter eigene Kühlgerät aufgestellt wurde. Malerarbeiten an Wänden und abgehängter Decke sind erforderlich.

5. Gesamtbeurteilung

Die Gemeinde Gilching liegt ca. 23 km westlich der Münchner Innenstadt und ist sehr gut über die Autobahn und mit öffentlichen Verkehrsmitteln an die Landeshauptstadt München angebunden. Die Infrastruktur wird als gut beurteilt. Das Bewertungsobjekt liegt unmittelbar südlich des Gewerbegebiets Nord; die ca. 1 km östlich gelegene Ortsmitte von Gilching ist in ca. 15 Gehminuten erreicht wie auch der südlich gelegene S-Bahnhof Neugilching.

Das Objekt ist vom Starnberger Weg, der Ortsdurchfahrtsstraße, nicht einsehbar. Die ruhige Lage in dem gemischt genutzten zweigeschossigen Gebäude wird als durchschnittliche Geschäftslage beurteilt unter Berücksichtigung der Entfernung zur S-Bahn und der Lage zur Ortsmitte.

Die zu bewertende Büroeinheit ist gut belichtet und die Räume sind gut möblierbar, entsprechen jedoch dem Ausstattungsstandard des Baujahrs 1993. Die mit einer Teeküche und nach Geschlechtern getrennte WC-Anlage ausgestattete Büroeinheit ist stufenlos zugänglich und flexibel für Büro-, Praxis-, Physiotherapie oder EDV-Nutzung geeignet. Die Büroeinheit ist über das Treppenhaus an die Tiefgarage angebunden. Oberirdische Stellplätze an der Straße, die evtl. für Kundenverkehr erforderlich wären, sind vorhanden. Es besteht ein Instandhaltungsstau

6. 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.

Für die Bewertung liegt eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vor, sodass der Verkehrswert von den Vergleichswerten abgeleitet und durch das Ertragswertverfahren plausibilisiert werden kann.

7. Vergleichswert

7.1. Erläuterungen

Das Vergleichswertverfahren verwendet Kaufpreise von Grundstücken aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Die in der Vergangenheit entrichteten Kaufpreise werden mittels Indexreihen dem Wertermittlungstichtag angepasst. Über Korrekturfaktoren können die Zustandsmerkmale (wie z. B. Lage, Größe, Baualter und Bauzustand) dem Bewertungsobjekt angeglichen werden.

7.2. Ableitung des Vergleichswerts

7.2.1. Ableitung des Vergleichswerts für die Büroeinheit Nr. 1

Folgende Kaufpreise von Büroflächen wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises Starnberg mitgeteilt. In den Vergleichspreisen sind die Tiefgaragenstellplätze herausgerechnet. Die genaue Lage der Vergleichsobjekte ist mir bekannt, aus Datenschutzgründen kann diese jedoch hier nicht genannt werden.

Objekt	Datum	Nutzfläche	Baujahr	Geschoss	Vermietet	Kaufpreis
1	Feb. 2022	45 m ²	1993	EG		6.267 €/m ²
2	Apr. 2022	140 m ²	1980	EG		6.657 €/m ²
3	Mai 2022	59 m ²	2004	EG	ja	5.102 €/m ²
4	Juni 2024	93 m ²	2004	EG	ja	4.086 €/m ²

Anmerkung:

Die Objekte befinden sich in einem Radius bis 1.600 m

- 1) Absolut vergleichbare Büro- und Geschäftslage, vergleichbare Lage, vergleichbares Mischgebiet, vergleichbare zweigeschossige Anlage, vergleichbares Erscheinungsbild und Baujahr
- 2) Wohn- und Geschäftshaus an einer Ortsdurchfahrtsstraße, bessere Lage in unmittelbarer Nähe der S-Bahn, Lage im allgemeinen Wohngebiet, kleines zweigeschossiges gewerblich genutztes Gebäude, unattraktiveres Erscheinungsbild, älteres Baujahr
- 3) Wohn- und Geschäftshaus im Ortszentrum, beste Geschäftslage, viergeschossiges gemischt genutztes Gebäude, attraktiveres Erscheinungsbild, jüngerer Baujahr
- 4) Wohn- und Geschäftshaus im Ortszentrum, gute Lage, viergeschossiges gemischt genutztes Gebäude, ansprechendes Erscheinungsbild, jüngerer Baujahr

Die individuelle bessere Bürolage des Objekts 2, das in unmittelbarer S-Bahn Nähe liegt, wie auch die bessere zentrumsnahe Lage der Objekte 3 und 4 werden mit einem Abschlag an die Lage des Bewertungsobjekts angepasst. Das Erscheinungsbild der Objekte und des Umfelds, das bei gewerblich genutzten Objekten einen erheblichen Einfluss besitzt, wird nach sachverständigem Ermessen beurteilt. Die Kriterien werden mit Zu- und Abschlägen an die des Bewertungsobjekts angepasst. Die vermieteten Büroräume können im Rahmen der Zwangsversteigerung über ein Sonderkündigungsrecht geräumt werden.

Objekt	Preis	Lage	Erscheinungsbild	Summe	angepasster Preis
1	6.267 €/m ²	0,0 %	0,0 %	0,0 %	6.267 €/m ²
2	6.657 €/m ²	-10,0 %	5,0 %	-5,0 %	6.324 €/m ²
3	5.102 €/m ²	-10,0 %	-10,0 %	-20,0 %	4.082 €/m ²
4	4.086 €/m ²	-5,0 %	0,0 %	-5,0 %	3.882 €/m ²

Weder vom Gutachterausschuss des Landkreises Starnberg noch vom IVD liegen Auswertungen zur Wertentwicklung von Büroflächen vor. Gemäß einer Studie des LBBW Research wird zur Wertentwicklung dazu folgendes erläutert und wird hier auszugsweise zitiert: „Nach Ansicht von Martin Güth, ImmobilienmarktAnalyst, vom 11.02.2023, muss die Branche in den Jahren 2022 bis 2024 mit einer erheblichen Preiskorrektur rechnen. Auslöser sind steigende Zinsen und die anhaltende Konjunkturschwäche. Aber auch die Anforderungen an die Flächen ändern sich mit dem Wandel hin zum ortsungebundenen Arbeiten. Güth schätzt, dass bereits ein Drittel dieses Preiserückgangs im vergangenen Jahr stattgefunden hat.“ „Das Zinsniveau ist in etwa auf das Niveau angestiegen, was wir 2010 hatten. Es ist damit zwar höher als in den vergangenen Jahren, erreicht aber nicht das Niveau der Nuller-Jahre.“ Entsprechend sollte der zurückliegende Anstieg des Bewertungsniveaus nur zum Teil korrigiert werden. In Summe ergibt das einen geschätzten nominalen Preiserückgang von knapp 20 Prozent bis zum mutmaßlichen Tiefpunkt im Jahr 2024.

Im Gewerbeimmobilienmarktbericht der IHK für München und Oberbayern werden für den Landkreis Starnberg Kaufpreise für Büroimmobilien für das Jahr 2022 von 2.806 €/m² bis 8.051 €/m² und 2023 von 2.583 €/m² bis 6.975 €/m² ausgewertet. Die durchschnittliche Wertminderung in einem Jahr betrug rd. 14%.

Für die Wertminderung der Kaufpreise der Vergleichsobjekte, vom Verkaufsdatum bis zum Wertermittlungsstichtag, wird anhand o.g. Immobilienmarktanalyse ein rd. 20 %iger Preiserückgang in drei Jahren zugrunde gelegt.

Objekt	angepasster Preis	Datum	Wertentwicklung	angeglichener Preis
1	6.267 €/m ²	Feb. 2022	-20,00 %	5.014 €/m ²
2	6.324 €/m ²	Apr. 2022	-19,00 %	5.122 €/m ²
3	4.082 €/m ²	Mai 2022	-17,00 %	3.388 €/m ²
4	3.882 €/m ²	Juni 2024		3.882 €/m ²

Aus diesen angeglichenen Preisen/m² wird der Mittelwert gebildet und Ausreißer - Preise mit einer Abweichung größer 20 % - ausgesondert. Der Mittelwert aus den verbleibenden Preisen wird als Vergleichswert für die Bewertung herangezogen.

Objekt	angeglichener Preis	Mittelwert	Ausreißer		Mittelwert
1	5.014 €/m²	4.131 €/m²	unter	Keine	4.131 €/m²
2	5.122 €/m²		3.481 €/m²		
3	3.388 €/m²		über		
4	3.882 €/m²		5.222 €/m²		
Mittelwert					4.131 €/m²

Der abgeleitete Mittelwert liegt im Spannenbereich von der IHK ausgewerteten Kaufpreise und wird somit plausibilisiert und als angemessen erachtet.

Somit ergibt sich der Vergleichswert für die Bürofläche:

Mittelwert	Nutzfläche	Vergleichswert
4.131 €/m ²	x 199,0 m ²	822.069 €

Vorläufiger Vergleichswert 822.069 €

Marktanpassung

Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich, da die Vergleichspreise an die individuellen Kriterien des Bewertungsobjekts angepasst wurden und den Markt widerspiegeln.

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 822.069 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen werden pauschal pro m² Nutzfläche geschätzt und in Abzug gebracht.

Die Kosten für die erforderlichen 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.

199,00 m ²	-250 €/m ² Wfl.	-49.750 €
-----------------------	----------------------------	-----------

Summe objektspezifischer Grundstücksmerkmale -49.750 €

**Vergleichswert der Büroeinheit Nr. 1 772.319 €
rd. 770.000 €**

7.2.2. Ableitung des Vergleichswerts für den Kellerraum Nr. 38

Der zu bewertende Kellerraum ist mit massiven Wänden und einer Stahlblechtür ausgeführt. Der Zugang erfolgt über das Treppenhaus oder über die Tiefgarage. Kellerabteile sind üblicherweise mit dem Sondereigentum an den Gewerbeflächen verbunden oder werden auch im Zusammenhang mit Gewerbeflächen vermietet. Der Gutachterausschuss hat lediglich einen zeitnahen Vergleichspreis für ein vergleichbares Kellerabteil mit 20 m² in der Kaufpreissammlung. Das Vergleichsobjekt befindet sich in vergleichbarer Lage, in einem vergleichbaren gemischt genutzten Gebäude und es wird als Lagerfläche für eine Praxis genutzt. Der Kaufpreis betrug 500 €/m². Nach eigener Recherche werden zum Wertermittlungstichtag in Gilching und in einem Umkreis von 20 km keine Kellerräume angeboten. Für den Kellerraum wird deshalb der Vergleichspreis herangezogen.

18,50 m²500 €/m² Nutzfl.

9.250

Kellerraum Nr. 38**rd. 9.500 €****7.2.3. Ableitung des Vergleichswerts der Tiefgaragenstellplätze Nrn. 82 und 83**

Folgende Kaufpreise von Tiefgaragenstellplätzen wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises Starnberg mitgeteilt. Die genaue Lage der Vergleichsobjekte ist mir bekannt, aus Datenschutzgründen kann diese jedoch hier nicht genannt werden.

Objekt	Datum	Baujahr	Vermietet	Kaufpreis
1	Juni 2024	2004	nein	10.000 €
2	Feb. 2024		ja	19.500 €
3	Feb. 2023		ja	19.500 €
4	Feb. 2023		nein	18.000 €
5	Feb. 2024	1990	nein	18.000 €
6	Apr. 2024	1982	nein	10.000 €
7	Okt. 2023		nein	25.900 €
8	Nov. 2023	1993	nein	23.000 €

Die Lagen der Tiefgaragenstellplätze sind breit gestreut und haben, bezogen auf die Kaufpreise, keinen Einfluss. Das ältere Baujahr des Objekts Nr. 6 wird mit einem Zuschlag an die jüngeren Baujahre angepasst.

Objekt	Preis	Baujahr	angepasster Preis
1	10.000 €/m ²		10.000 €
2	19.500 €/m ²		19.500 €
3	19.500 €/m ²		19.500 €
4	18.000 €/m ²		18.000 €
5	18.000 €/m ²		18.000 €
6	10.000 €/m ²	20 %	12.000 €
7	25.900 €/m ²		25.900 €
8	23.000 €/m ²		23.000 €
Mittelwert			rd. 18.000 €

Tiefgaragenstellplatz Nr. 82

rd. 18.000 €

Tiefgaragenstellplatz Nr. 83

rd. 18.000 €

8. Bodenwert

8.1. 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.

8.2. Vergleichspreise

Die Vergleichspreise sind in die Ermittlung des Bodenrichtwerts eingeflossen, deshalb wird der Bodenrichtwert für die Bodenwertermittlung herangezogen.

8.3. Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss des Landkreises Starnberg hat zum 01.01.2024 für erschließungsbeitragsfreie und unbebaute Wohnbauflächen einen Bodenrichtwert von 1.600 €/m², bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) von 0,5 ermittelt. Bis zum Wertermittlungstichtag ist keine Wertentwicklung ablesbar, sodass der Bodenrichtwert herangezogen wird. Der Bodenrichtwert wird an das Maß der baulichen Nutzung angepasst.

Grundstück Flurstück1526 4.373 m²

Bodenrichtwert zum 01.01.2024, WGfZ von 0,5, Wohnbau-
land 1.600 €/m²

Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Nutzung als Wohnbaufläche. Die Nutzung des Grundstücks wird lt. Bebauungsplan jedoch als Mischgebiet definiert. Der Gutachterausschuss ermittelt keine Bodenrichtwerte für Mischgebiete in Neugilching. Der für Argelsried ermittelte Bodenrichtwert für Mischgebiete kann für die wesentlich bessere Lage des Bewertungsobjekts nicht herangezogen werden. Das Bewertungsgrundstück wird überwiegend wohnwirtschaftlich, die Erdgeschossfläche wird als Bürofläche genutzt. Die südwestlich angrenzenden Grundstücke wurden gemäß Änderung des Bebauungsplans vom 22.08.1996 in Allgemeine Wohnbaufläche geändert. Unter Berücksichtigung der überwiegend wohnwirtschaftlichen Nutzung wird der Bodenrichtwert herangezogen und mit einem Abschlag an die Nutzung angepasst.

Abschlag wegen der Nutzung als Mischgebiet
1.600 €/m²

Die tatsächliche wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) ermittelt sich anhand der im Bebauungsplan angegebenen Geschossfläche wie folgt:

Geschossfläche	/Grundstücksgröße	= WGfZ 0,53
2.300,0 m ²	/ 4.373 m ²	

Laut Auskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Starnberg ist der Bodenrichtwert, dem eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) von 0,5 zugeordnet ist, anhand der angegebenen Umrechnungskoeffizienten an die tatsächliche WGfZ wie folgt anzupassen:

WGfZ 0,50	Ukoe 0,587
WGfZ 0,53	Ukoe 0,605

Bodenrichtwert x Ukoe des Bewertungsgrundstücks / Ukoe des Bodenricht-
werts

1.600 €/m² x Ukoe 0,605 / Ukoe 0,587 = rd. 1.649 €/m²

Ermittlung des Bodenwerts

$$4.373 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1.649 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 7.211.077 \text{ €}$$

Der Bodenwertanteil des 74,63/1.000 Miteigentumsanteils ermittelt sich wie folgt:

$$7.211.077 \text{ €} \quad \times 74,63/1.000 \text{ MEA} \quad / 1.000 \quad 538.163 \text{ €}$$

Bodenwert des Miteigentumsanteils

538.163 €

9. Ertragswertverfahren

9.1. Erläuterungen

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Ertragswert setzt sich aus dem kapitalisierten Reinertrag abzüglich des Bodenwertverzinsungsbetrags zuzüglich des ermittelten Bodenwerts zusammen; der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszins zugrunde zu legen.

Das vereinfachte Ertragswertverfahren setzt sich aus dem kapitalisierten Reinertrag und dem auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Bodenwert zusammen.

Rohertrag, Reinertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge sind der Ertragswertermittlung die vertraglichen Vereinbarungen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich jährlichen Kosten zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen gedeckt sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Kapitalisierung und Abzinsung

Für die Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der Barwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes anhand der Berechnungsvorschrift gemäß § 27 - 34 ImmoWert21 ermittelt.

9.2. Ableitung des Ertragswerts

Nach eigener Recherche beträgt in Gilching die Spanne für Büromieten zwischen 13,00 € bis 15,00 €. Die Mieten im oberen Spannenbereich werden für Objekte in Zentrumsmitte bzw. S-Bahn Nähe erhoben. Die zu bewertende Büroeinheit ist nicht vollständig vermietet. Insgesamt ist seit Corona im Jahre 2020 eine sich wandelnde Anforderung an Büros zu beobachten. Neue Arbeitskonzepte verbinden die Möglichkeit, sowohl im Büro als auch von Hause aus zu arbeiten. Dies wirkt sich nicht nur auf die Flächennachfrage aus, sondern auch auf die Art der nachgefragten Flächen.

Im Gewerbeimmobilienmarktbericht der IHK für München und Oberbayern für das Jahr 2023 wird für Mieten Büroimmobilien mit Baujahren älter als 10 Jahre ein Durchschnittswert von 13,81 €/m² bei einer Spanne von 9,40 €/m² bis 22 €/m² ermittelt.

Die zu bewertende Bürofläche ist flexibel nutzbar und die einzelnen Büros sind getrennt vermietbar. Die tatsächliche Nettokaltmiete für einen Büroraum mit 23,27 m² beträgt 14,32 €/m², für den zweiten vermieteten Büroraum mit 50,14 m² liegt die Nettokaltmiete wesentlich unter der Spanne. Als angemessene Büromiete wird für die gesamte Fläche ein Mittelwert als angemessen erachtet und zugrunde gelegt.

			monatlich	jährlich
Bürofläche	199,00 m ²	à 14,00 €/m ²	2.786 €	33.432 €
Bewirtschaftungskosten gem. Anl. 3 ImmoWertV				
Nutzfläche	199 m ²	à 9 €/m ²	-1.791 €	
Verwaltungskosten				
Büroeinheit	33.432 €	3,0%	-1.003 €	
Mietausfallwagnis				
Büroeinheit	33.432 €	4,0%	-1.337 €	
Gesamt Bewirtschaftungskosten				-4.131 €
Daraus ergibt sich der jährliche Reinertrag von:				29.301 €

Vom Reinertrag ist die Verzinsung des Bodenwerts des bebauten Grundstücks abzuziehen. Der Gutachterausschuss des Landkreises Starnberg ermittelt keine Liegenschaftszinssätze. Laut Empfehlungen des Immobilienverbands IVD Bundesverband wird eine Liegenschaftszinsspanne für Wohn- und Geschäftshäuser bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren von 3,5 % bis 7 % empfohlen. Für die Büroeinheit, die flexibel nutzbar ist, aufgrund der Bürofläche eine Eigennutzung wahrscheinlich wäre und deren Gesamtnutzungsdauer noch rd. 48 Jahre beträgt, wird ein Liegenschaftszins im unteren Bereich der Spanne als angemessen erachtet.

Liegenschaftszins	3,50 %
-------------------	--------

Somit ergibt sich eine Verzinsung des Bodenwerts in Höhe von:

3,50 % Liegenschaftszins aus:	538.163 €	-18.836 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage		10.465 €

Gesamtnutzungsdauer, gem. Sachwertrichtlinie	80 Jahre
Baujahr	1993
Alter	32
Die Restnutzungsdauer beträgt	48 Jahre

Aus der Restnutzungsdauer des Gebäudes und dem gewählten Liegenschaftszins ergibt sich der Vervielfältiger, mit dem der Reinertragsanteil zu multiplizieren ist.

Reinertragsanteil	10.465 €	
Vervielfältiger	x 23,09	
Ertragswert		241.637 €
Anteiliger Bodenwert		538.163 €
Vorläufiger Ertragswert		779.800 €

9.3. Anpassung an die Marktlage

Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich, da durch marktkonforme Ansätze die Besonderheiten des örtlichen Immobilienmarkts bereits berücksichtigt wurden.

9.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen werden pauschal pro m² Nutzfläche geschätzt und in Abzug gebracht.

Die Kosten für die erforderlichen 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.

199,00 m ²	-250 €/m ² Wfl.	-49.750 €
-----------------------	----------------------------	-----------

Summe objektspezifischer Grundstücksmerkmale		-49.750 €
---	--	------------------

9.5. Zusammenstellung

Vorläufiger Ertragswert	779.800 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-49.750 €
Ertragswert	730.050 €
	rd. 730.000 €

Der Verkehrswert wird von dem geringfügig höheren Vergleichswert abgeleitet.

10. Verkehrswert

Der Verkehrswert des 74,63/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Flurstück 1526, Gemarkung Gilching, verbunden mit dem Sondereigentum an den Büroräumen Nr. 1, in der Cecinastraße 70 in 82205 Gilching, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem Vergleichswertverfahren und wird zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag, den 18.02.2025 mit

770.000 EURO

(in Worten: siebenhundertsiebzigtausend EURO) in miet- und lastenfreiem Zustand festgestellt.

Der Verkehrswert des 2/1.000 Miteigentumsanteils an dem Abstellraum Nr. 38, Flurstück 1526, Cecinastraße 70 in 82205 Gilching, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem Vergleichswertverfahren und wird zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag, den 18.02.2025 mit

9.500 EURO

(in Worten: neuntausendtausendfünfhundert EURO) in miet- und lastenfreiem Zustand festgestellt.

Der Verkehrswert des 2/1.000 Miteigentumsanteils an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 82, Flurstück 1526, Cecinastraße 70 in 82205 Gilching, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem Vergleichswertverfahren und wird zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag, den 18.02.2025 mit

18.000 EURO

(in Worten: achtzehntausend EURO) in miet- und lastenfreiem Zustand festgestellt.

Der Verkehrswert des 2/1.000 Miteigentumsanteils an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 83, Flurstück 1526, Cecinastraße 70 in 82205 Gilching, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem Vergleichswertverfahren und wird zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag, den 18.02.2025 mit

18.000 EURO

(in Worten: achtzehntausend EURO) in miet- und lastenfreiem Zustand festgestellt.

München, den 24. März 2025

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.