

Diplom-Ingenieur (Assessor)

**Helmut Bünger**

Amtsgericht Starnberg  
Vollstreckungsgericht  
Waisenhausstraße 5  
82131 Gauting i.O.

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

Mitglied in den Gutachterausschüssen der Landkreise München und Starnberg

Grosostraße 17  
82166 Gräfelfing

Telefon: 089 / 13 93 65 94

Telefax: 089 / 13 93 65 93

E-Mail: info@gutachten-buenger.de

Datum: 29.07.2024

Az.: WGA 780-24

**GZ. des Gerichts: 2 K 38/23**

## GUTACHTEN



über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das  
**bebaute Grundstück in 82131 Gauting, Mustergasse xx**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
23.07.2024 ermittelt mit rd.

**1.670.000,00 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben .....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung .....	4
2.1	Lage .....	4
2.2	Gestalt und Form .....	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	5
2.4	Privatrechtliche Situation .....	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	6
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	6
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	7
3.2	Beschreibung Einfamilienhaus .....	7
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	7
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	7
3.2.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohnfläche .....	8
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	9
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	10
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	10
3.3	Beschreibung Nebengebäude Garage .....	11
3.4	Außenanlagen .....	11
3.5	Allgemeinbeurteilung .....	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts .....	12
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	12
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	12
4.1.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	12
4.2	Bodenwertermittlung .....	13
4.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....	13
4.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks .....	13
4.2.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....	13
4.2.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	14
4.3	Sachwertermittlung .....	15
4.3.1	Sachwertberechnung .....	15
4.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	15
4.4	Verkehrswert .....	20
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	21
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auszug) .....	21
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	21
6	Verzeichnis der Anlagen .....	22
7	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung .....	22

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und Garage
Objektadresse:	Mustergasse XX 82131 Gauting
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Starnberg, Grundbuch von Gauting, Blatt 14877, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Gauting, Flurstück XX/Y, Mustergasse XX, Gebäude- und Freifläche zu 601 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Weilheim vom 05.03.2024 wurde im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft zur Vorbereitung des Versteigerungstermins die Schätzung des Verkehrswerts des oben bezeichneten Beschlagnahmeobjektes angeordnet.
Wertermittlungsstichtag:	23.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	23.07.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	zu dem Ortstermin am 23.07.2024 wurden die beteiligten Parteien rechtzeitig eingeladen
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer und der Sachverständige Helmut Bünger
Eigentümer (lt. Grundbuch):	1 Eigentümer
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 25.04.2024</li><li>• Grundbuchauszug vom 06.03.2024</li><li>• Bauunterlagen (Grundrisse und Schnitte)</li><li>• Bodenrichtwerte und Vergleichspreise</li><li>• Straßenkarte 1: 200.000 und Ortsplan</li><li>• Auskünfte beim Gutachterausschuss im Landkreis Starnberg</li></ul>

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Starnberg
Ort und Einwohnerzahl:	Gauting (ca. 19.800 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<p><u>Autobahnzufahrt:</u> A 96 München – Lindau, Anschlussstelle Germering-Süd, ca. 6,7 km</p> <p><u>Kreisstadt Starnberg:</u> ca. 10 km</p> <p><u>Landeshauptstadt München:</u> ca. 20 km</p> <p><u>Flughafen:</u> München Franz-Josef-Strauß ca. 55 km</p> <p><u>Bahnhof:</u> DB-Bahnhof Gauting ca. 0,3 km</p>
innerörtliche Lage:	<p>im Wohngebiet westlich der Bahnlinie von Gauting gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und alle Schularten sowie die Gemeindeverwaltung sind in Gauting in ca. 1 km Entfernung vorhanden;</p> <p>öffentliche Verkehrsmittel: die Bahnstation Gauting mit Bushaltestation liegt in fußläufiger Entfernung;</p> <p>die Wohnlage ist als gut einzustufen</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<p>wohnbauliche Nutzungen;</p> <p>aufgelockerte, 1-2-geschossige Bauweise vorherrschend</p>
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	<p>eben; Erschließung des Grundstücks von Westen;</p> <p>Hauseingang auf Gebäudewestseite;</p> <p>Garten mit Hauptausrichtung nach Südwesten</p>

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<p><u>Straßenfronten:</u> Mustergasse: ca. 35 m Musterstraße: ca. 20 m;</p> <p><u>Grundstücksgröße:</u> FINr.: XX/Y Größe: 601 m<sup>2</sup> (lt. Grundbuch)</p> <p><u>Bemerkungen:</u> nahezu rechteckige Grundstücksform</p>
-------------------	--

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	<u>Mustergasse</u> : örtliche Sammel- und Anliegerstraße; als <u>Musterstraße</u> : örtliche Anliegerstraße Straßen mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	<u>Mustergasse</u> : vollausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, aus Bitumen; <u>Musterstraße</u> : vollausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; keine Gehwege vorhanden; Parkplätze im öffentlichen Straßenraum ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Satellitenempfangsanlage; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	das Wohnhaus ist an der Ostseite an das Nachbarhaus angebaut; die Garage ist auf der Nordseite an die Nachbargarage angebaut; das Grundstück ist eingefriedet durch Zäune, teilweise Mauern und Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	soweit bekannt, normal tragfähiger Baugrund; Grundwasserschäden sind nicht bekannt; darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt
Altlasten:	Untersuchungen hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastunverdächtige Fläche unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 06.03.2024 vor; in Abteilung II des Grundbuchs von Gauting, Blatt 14877 steht nur der Zwangsversteigerungsvermerk, dieser hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert und werden deshalb in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Aussage nicht vorhanden; diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## **2.5 Öffentlich-rechtliche Situation**

### **2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz**

Baulasten: Baulasten bestehen nicht

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

### **2.5.2 Bauplanungsrecht**

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjekts besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 155-1 „Für den nördlichen Teilbereich zwischen Hildegard- und Parkstraße“; Vorhaben sind dementsprechend gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan zu beurteilen.

### **2.5.3 Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand: baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG erschließungsbeitragsfrei

## **2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt wird von der Familie des Eigentümers genutzt und ist nicht vermietet.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Beschreibung Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	zweigeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach in Split-Level-Bauweise (Doppelhaushälfte); das Gebäude ist vollständig unterkellert
Baujahr:	1977 (gem. Bauunterlagen)
Modernisierungen:	2015 wurden folgende Modernisierungen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Fenster erneuert</li><li>• Bäder erneuert</li><li>• Fußböden erneuert</li><li>• Elektrik ergänzt</li><li>• Ausbau ,Dachspitz</li></ul>
Energieeffizienz:	es liegt kein Energieausweis vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	verputzt und gestrichen, Rauputz; Sockel verputzt und gestrichen

##### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Kellerwände:	Beton bzw. Betonsteine/Ziegelmauerwerk + Putz
Umfassungs- und Innenwände:	Ziegelmauerwerk

Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Stahlbeton mit Setz- und Trittstufen aus Holz; Edelstahlgeländer
Hauseingang:	massive Holztür
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten; Dachform: Sattel- oder Giebeldach; Dacheindeckung: Dachziegel (Beton), mit nicht zeitgemäßer Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer
Kamin:	2 Kamine (Plewa), über Dach verkleidet mit Kupferplatten

### 3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohnfläche

Vorbemerkungen: Die Wohnflächenangaben wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen; fehlende Maße wurden aus den Plänen herausgemessen und ergänzt

Erdgeschoss:	Windfang	4,04 m <sup>2</sup>
	WC	1,81 m <sup>2</sup>
	Schleuse	1,70 m <sup>2</sup>
	Diele	10,83 m <sup>2</sup>
	Küche	11,13 m <sup>2</sup>
	Essen	9,99 m <sup>2</sup>
	Flur	4,61 m <sup>2</sup>
	Kind	8,77 m <sup>2</sup>
	Großmutter	8,77 m <sup>2</sup>
	Südbalkon (1/4 der Fläche ist anrechenbar)	1,59 m <sup>2</sup>
	Kinder	9,90 m <sup>2</sup>
	Dusche	3,93 m <sup>2</sup>
	Wohnzimmer	30,97 m <sup>2</sup>
	Ostterrasse (1/5 der Fläche ist anrechenbar)	3,00 m <sup>2</sup>
	Südterrassen (1/5 der Fläche ist anrechenbar)	5,00 m <sup>2</sup>
	Summe	116,04 m <sup>2</sup>
./. Putz (3 %)	-3,48 m <sup>2</sup>	
	<hr/>	
	Wohnfläche Erdgeschoss	112,56 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	Flur	8,14 m <sup>2</sup>
	Galerie	4,60 m <sup>2</sup>
	Arbeitszimmer	10,69 m <sup>2</sup>
	Eltern	11,58 m <sup>2</sup>
	Umkleide	4,38 m <sup>2</sup>
	Bad	5,31 m <sup>2</sup>
	Westbalkon (1/4 der Fläche ist anrechenbar)	1,18 m <sup>2</sup>
	Summe	45,88 m <sup>2</sup>
	./. Putz (3 %)	-1,37 m <sup>2</sup>
		<hr/>
	Wohnfläche Dachgeschoss	44,50 m <sup>2</sup>
Dachspitz:	Wohnraum mit Badezimmer:	27,29 m <sup>2</sup>
	./. Putz (3 %)	-0,82 m <sup>2</sup>
		<hr/>
	Wohnfläche Dachspitz	26,47 m <sup>2</sup>



Untergeschoss:	Kinderzimmer mit Dusche	17,76 m <sup>2</sup>
	Nebenraum	6,31 m <sup>2</sup>
	Summe	24,07 m <sup>2</sup>
	./. Putz (3 %)	-0,72 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche Dachgeschoss	23,35 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche insgesamt:</b>		<b>206,88 m<sup>2</sup></b>
Untergeschoss Raumaufteilung:	Flur, Waschküche mit Heizung, 2 Lagerräume, Hobbykeller	
Bruttogeschossfläche (BGF):	UG:	(6,88×5,10 + 12,20×7,37 + 4,00×2,84 + 2,26×0,95) = 138,57 m <sup>2</sup>
	EG:	(6,88×5,10 + 12,20×7,37 + 4,00×2,84) = 136,42 m <sup>2</sup>
	OG:	(6,88×5,10 + 4,00×3,57) = 49,41 m <sup>2</sup>
	DG:	(4,84m×4,96 + 5,77m×2,70) = 39,59 m <sup>2</sup>
	Summe	363,99 m <sup>2</sup> <b>= rd. 364,00 m<sup>2</sup></b>

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, überwiegend aus dem Baujahr; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe und mehrere Steckdosen; Klingel- und Gegensprechanlage mit Kameraüberwachung; durchschnittliche Fernmelde- und informationstechnische Anlagen; Telefonanschluss, Satelliten-Empfangsanlage
Heizung:	Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Gas, Brennwert), Baujahr 2019, nach Aussage als Hybridanlage mit zusätzlicher Wärmepumpe außen; Rippen- oder Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizungsanlage
Sanitäre Installationen:	alle Sanitärräume wurden 2015 erneuert und verfügen über eine gute Ausstattung und Qualität der Sanitäreinrichtungen; weiße Sanitärobjekte; herkömmliche Lüftung über Fenster
Gäste-WC EG:	Hänge-WC, Waschbecken
Duschbad EG:	eingebaute Dusche, Hänge-WC, Waschbecken
Bad OG:	eingebaute Dusche, Hänge-WC, Waschtisch
Bad Dachspitz:	eingebaute Wanne, Hänge-WC, Waschtisch

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	<u>Erdgeschoss:</u> Fliesen in allen Räumen  <u>Obergeschoss, Dachspitz:</u> Wohnräume mit Holzdielen, Bäder mit Fliesen  <u>Untergeschoss:</u> Wohnräume mit Fliesen, Kellerräume mit Betonestrich und Farbanstrich
Wandbekleidungen:	Putz mit Farbanstrich in den Aufenthaltsräumen, teilweise Wände mit Holzverkleidungen; in den Bädern Fliesen ca. 1,20 m hoch, in den Nassbereichen raumhoch; in der Küche Natursteinplatten im Objektbereich; in den Kellerräumen Putz mit Farbanstrich
Deckenbekleidungen:	in allen Räumen Putz mit Farbanstrich, im Keller Farbanstrich auf Betondecke
Fenster:	die Fenster wurden 2015 erneuert: außen Aluminium, innen Holz, 2-fache Isolierverglasung; im Wohnzimmer raumhohe Glaselemente, teilweise als Schiebetüren; Rollläden aus Kunststoff; bessere Schlösser und Beschläge; Fensterbänke innen aus Naturholz, außen aus Alublech
Zimmertüren:	bessere, glatt lackierte Vollholztüren, teilweise mit Glasausschnitten; bessere Schlösser und Beschläge; Stahlzargen
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung vorhanden
Grundrissgestaltung:	typisch für eine Split-Level-Aufteilung aus der damaligen Zeit

### 3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	2 Balkone
besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• offener Kamin im Wohnzimmer</li> <li>• Hebeanlage für Dusche im Keller</li> </ul>
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden/Baumängel/wirtschaftliche Wertminderungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• im Keller sind Feuchtigkeitsschäden erkennbar</li> <li>• das Dach ist nicht ausreichend isoliert</li> </ul>
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Wohngebäudes ist entsprechend dem Baujahr als zufriedenstellend zu beurteilen. Neben den genannten Schäden und Mängeln besteht kein Unterhaltungsstau.

### 3.3 Beschreibung Nebengebäude Garage

Gebäudeart:	Doppelgarage; Massivbau; eingeschossig, nicht unterkellert; Flachdach mit Bitumenabdeckung mit Kiesbedeckung; Kipptor aus Stahl mit elektrischem Antrieb und Fernbedienung; Boden aus Betonestrich, Wände und Decke mit Putz und Farbanstrich, Elektroanschluss
Baujahr:	1977
Außenansicht:	verputzt und gestrichen, Sockel verputzt und gestrichen
Bauschäden und Baumängel:	das Dach ist bei größeren Wassermengen nicht mehr dicht und muss repariert werden
Zustand:	die Garage befindet sich in einem dem Alter entsprechenden leicht renovierungsbedürftigem Zustand
Brutto-Grundfläche:	die <b>Brutto-Grundfläche</b> (BGF) der Garage beträgt: 5,76 m × 6,04 m = 34,79 m <sup>2</sup> = rd. <b><u>35 m<sup>2</sup></u></b>

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigungen, Hofbefestigung, Terrassenflächen, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedungen (Mauern, Hecken, Zäune), Gartentor, Garagenzufahrtstor.

### 3.5 Allgemeinbeurteilung

Die Gebäude befinden sich in einem befriedigenden Allgemeinzustand, weisen aber einige bauliche Mängel auf.

Die technischen und energetischen Bauausführungen stammen bis auf die neuen Fenster noch aus dem Baujahr und entsprechen nur den damaligen Anforderungen und Vorschriften.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 82131 Gauting, Mustergasse XX, zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gauting	14877	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Gauting	XX/Y	601 m <sup>2</sup>

### 4.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

#### 4.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

#### 4.1.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Bewertung mittels **Vergleichswertverfahren** (gem. §§ 15-16 ImmoWertV) hat sich für die Bewertung von Bodenwerten, Eigentumswohnungen und Reihenhäusern durchgesetzt. Es basiert auf der Mitteilung von möglichst zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das **Ertragswertverfahren** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Das **Sachwertverfahren** (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) eignet sich insbesondere für die Verkehrswertermittlung von Immobilien, die zum Zwecke der Eigennutzung erworben werden.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bei der Ermittlung des Bodenwertes sind alle das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus auf einem eigenen Grundstück. Derartige Objekte werden im Allgemeinen für den Eigenbedarf zum Selbstbezug erworben. Damit ist das Sachwertverfahren das für die Wertermittlung geeignete Verfahren, auch stehen die für das Verfahren notwendigen Parameter zur Verfügung.

Der Verkehrswert wird deshalb mit Hilfe des Sachwerts ermittelt.

## 4.2 Bodenwertermittlung

### 4.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2.200,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,45

### 4.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.07.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,50 gemäß Bebauungsplan
Grundstücksfläche	=	601 m <sup>2</sup>

### 4.2.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Der Bodenrichtwert wird nachfolgend an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert</b>		Erläuterung
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>2.200,00 €/m<sup>2</sup></b>	zum 01.01.2024

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.07.2024	× 1,00	B1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	gute Lage	gute Lage	×	1,00
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag			=	2.200,00 €/m <sup>2</sup>
WGFZ	0,45	0,50	×	1,05
<b>relativer Bodenwert</b>			=	<b>2.310,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>relativer Bodenwert</b>	=	<b>2.310,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche (Grundstücksgröße)	×	601 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	=	<b>1.388.310,00 €</b>
	rd.	<b><u>1.388.000,00 €</u></b>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2024 insgesamt **1.388.000,00 €**.

#### 4.2.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### B1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da aufgrund der Entwicklungen in 2024 zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

##### B2

Die ermittelte wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan zu 0,50

Die ermittelte WGFZ weicht von der des Bodenrichtwerts ab. Die Umrechnung von der WGFZ des BRW auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks (BWO) erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss im Landkreis Starnberg veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten:

Umrechnungskoeffizienten:      WGFZ<sub>BWO</sub>:    0,50 = 0,587  
     WGFZ<sub>BRW</sub>:    0,45 = 0,559

**Anpassungsfaktor WGFZ:**    0,587 ÷ 0,559 = **1,05**

## 4.3 Sachwertermittlung

### 4.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	763,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	364,00 m <sup>2</sup>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	277.732,00 €	16.975,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 23.07.2024 (2010 = 100)</b>	x	181,3/100	181,3/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	503.528,12 €	30.775,67 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,270	1,270
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	639.480,70 €	39.085,11 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		69 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		34 Jahre	13 Jahre
• prozentual		50,72 %	78,33 %
• Faktor	x	0,4928	0,2167
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	315.136,09 €	8.469,74 €
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	8.000,00 €	0,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	323.136,09 €	8.469,74 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>331.605,83 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>16.580,29 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>348.186,12 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>1.388.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>1.736.186,12 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,98</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>1.701.462,40 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>30.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>1.671.422,40 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>1.670.000,00 €</b>

### 4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäude-Bruttogrundflächen (BGF) wurde von mir auf Grundlage der vorliegenden Pläne durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277-Ausgabe 1987) ab; sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

## Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,2	0,8		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			0,7	0,3	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	9,7 %	50,6 %	16,7 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen



**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser  
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	615,00	23,0	141,45
2	685,00	9,7	66,44
3	785,00	50,6	397,21
4	945,00	16,7	157,81
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			762,91
gewogener Standard =			2,8

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 763 €/m<sup>2</sup> BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage****Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Sonstiges
Standardstufe 4   Garagen in Massivbauweise

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage**

Nutzungsgruppe: Garagen  
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,50
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) 2 Balkone	5.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung) Offener Kamin	3.000,00 €
Summe	8.000,00 €

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten (BNK) sind in den NHK 2010 bereits enthalten.

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,8 beträgt demnach rd. 67 Jahre.

### Restnutzungsdauer (RND) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1977 errichtete Gebäude wurde teilweise modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 8,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Summe		8,5	0,0	

Ausgehend von den 8,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (69 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1977 = 47 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (69 Jahre – 47 Jahre =) 22 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 34 Jahren.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst. Der Wert für die baulichen und sonstigen Außenanlagen liegt im Allgemeinen zwischen 2,0 – 8,0 % der Sachwerte der Gebäude und wird pauschal mit rd. 5,0 % der Gebäudesachwerte angesetzt.

### Sachwertfaktor

Der Sachwert (bzw. vorläufige Sachwert) eines Grundstücks setzt sich aus dem errechneten Gebäudewert, dem Bodenwert und den baulichen Außenanlagen zusammen. Die Berechnung des Gebäudewerts basiert auf Kostenüberlegungen, es fehlt aber noch der Bezug zum Immobilienmarkt. Denn die Marktteilnehmer sind nicht immer bereit, ein Gebäude zu seinem berechneten Sachwert zu kaufen bzw. zu verkaufen, daher ist der Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie immer unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation abzuleiten.

Dies geschieht über Sachwertfaktoren, die vom jeweiligen Gutachterausschuss aus tatsächlichen Verkäufen abgeleitet werden.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Starnberg gibt keine Sachwertfaktoren heraus, deshalb wird auf die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses der Stadt München zurückgegriffen, dessen Ergebnisse für die Region um München ebenfalls zutreffend sind.

In Abhängigkeit der Wohnlage, des Baujahrs, der Wohnfläche, der Höhe des vorläufigen Sachwerts, der Gebäudeart, der Grundstücksgröße und der Restnutzungsdauer liegt dieser bei rd. 0,98.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.<sup>1</sup>

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen Renovierungsmaßnahmen werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-30.000,00 €
• Feuchtigkeitsschäden im UG beseitigen	-15.000,00 €	
• Garagendach sanieren	-15.000,00 €	
Summe		-30.000,00 €

### 4.4 Verkehrswert

Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 82131 Gauting, Mustergasse XX

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Gauting</i>	<i>14877</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flurstück	
<i>Gauting</i>	<i>XX/Y</i>	

wird zum Wertermittlungsstichtag **23.07.2024** aus dem Sachwert abgeleitet und mit rd.

**1.670.000,00 €**

(in Worten: **einemillionsechshundertsiebzigttausend Euro**)

geschätzt.

Gräfelfing, den 29.07.2024

.....  
Dipl.-Ing. (Assessor) Helmut Bürger

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

<sup>1</sup> Das nicht zeitgemäß isolierte Dach ist in dem Baujahr und der Alterswertminderung bereits berücksichtigt.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auszug)

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [4] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Starnberg: Bodenrichtwerte zum 01.01.2024
- [5] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München: Der Immobilienmarkt in München, Jahresberichte für 2022 und 2023

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte und dem Ortsplan von Gauting mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte M = 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Grundrisse
- 3-1: Grundriss Erdgeschoss
  - 3-2: Grundrisse Obergeschoss und Untergeschoss / Keller
  - 3-3: Gebäudeschnitte
- Anlage 4: Fotos
- 4-1: Außenansichten 1
  - 4-2: Außenansichten 2
  - 4-3: Außenansichten 3
  - 4-4: Innenansichten 1
  - 4-5: Innenansichten 2
  - 4-6: Innenansichten 3
  - 4-7: Innenansichten 4
  - 4-8: Innenansichten 5
  - 4-9: Außenansichten 4
  - 4-10: Innenansichten 7
  - 4-11: Dachspitz
  - 4-12: Untergeschoss / Keller

## 7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

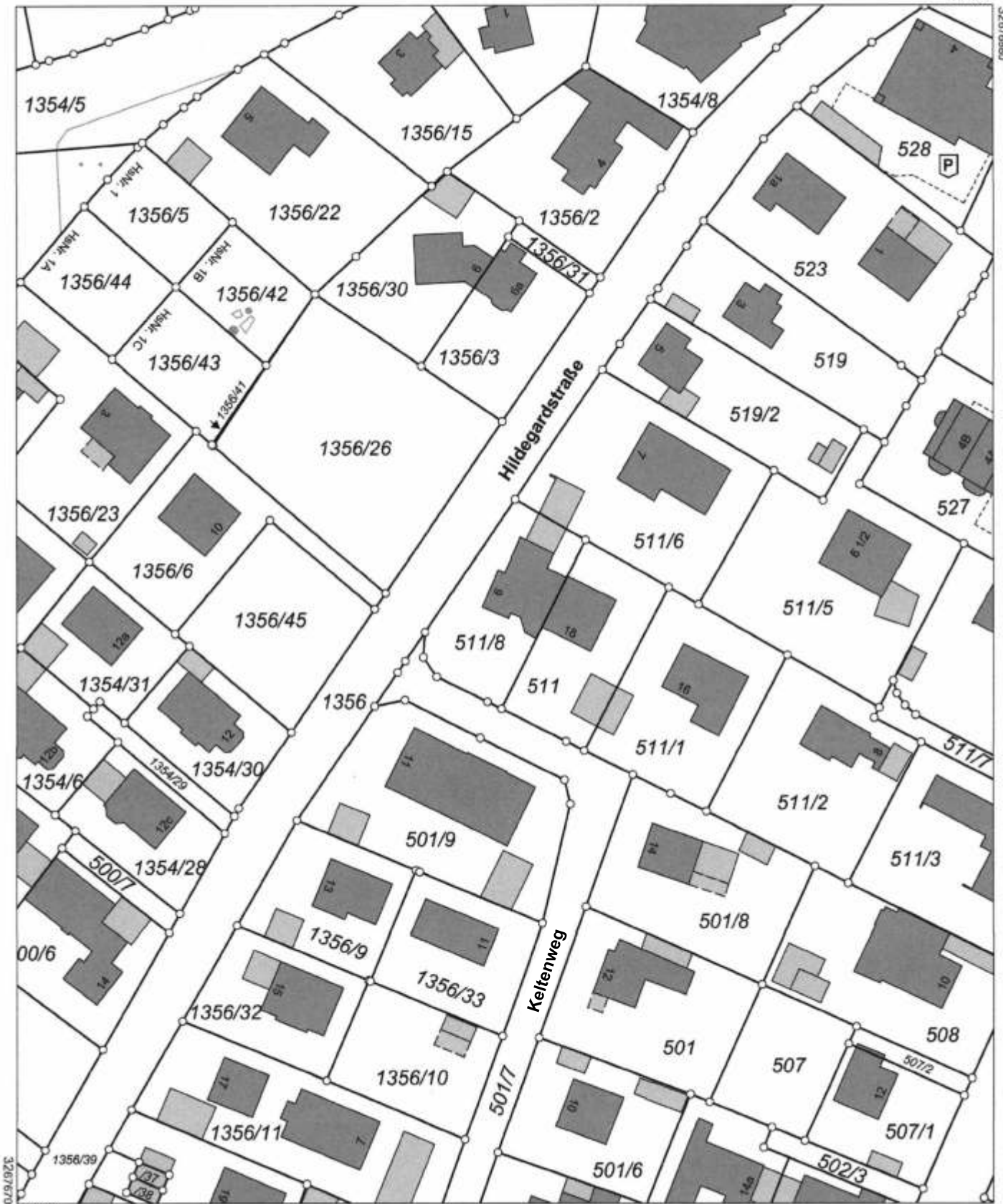
*Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.*

***Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.***

Anlage 1: Auszüge aus der Übersichtskarte und dem Ortsplan von Gauting mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



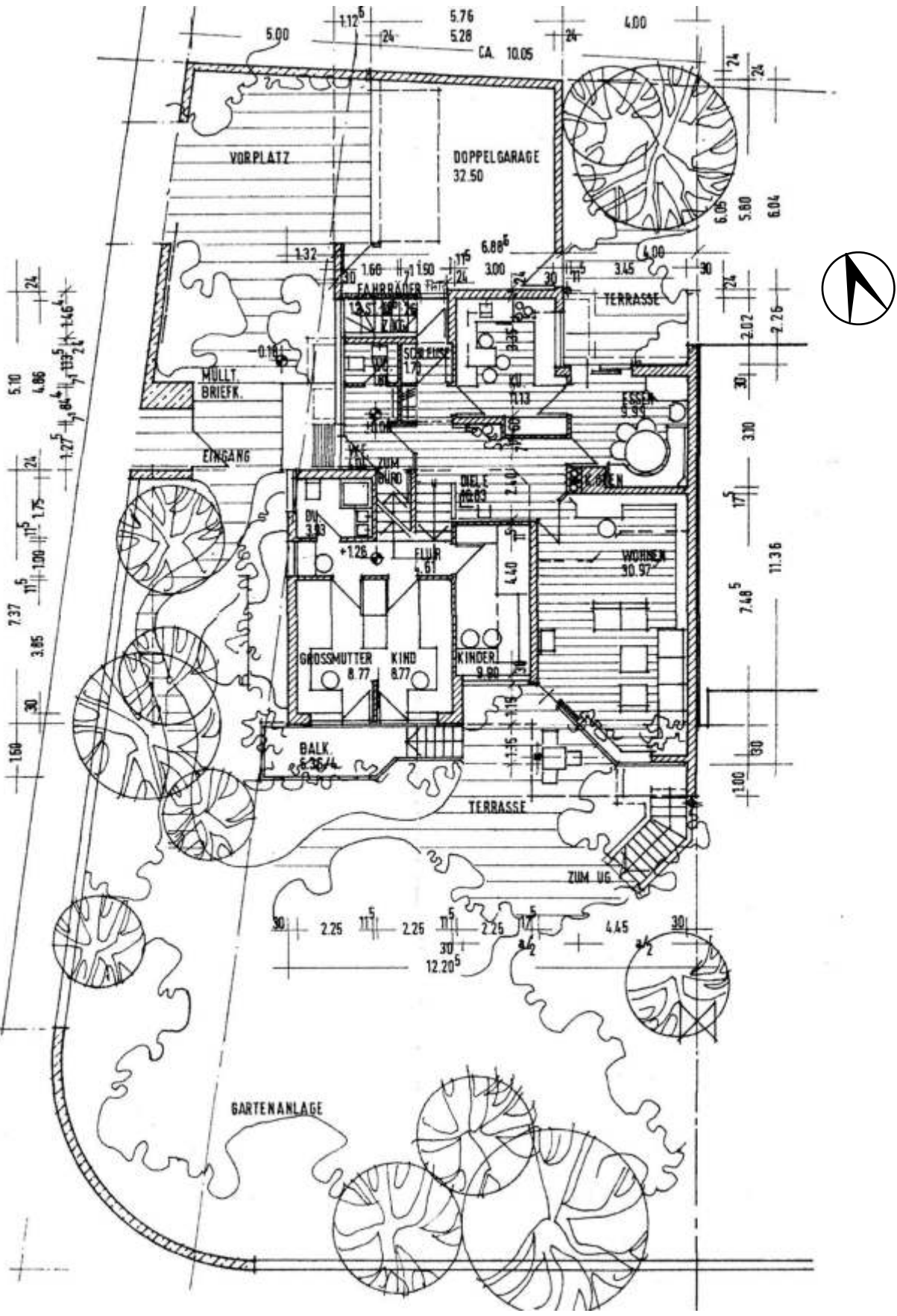
Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte M = 1:1.000  
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



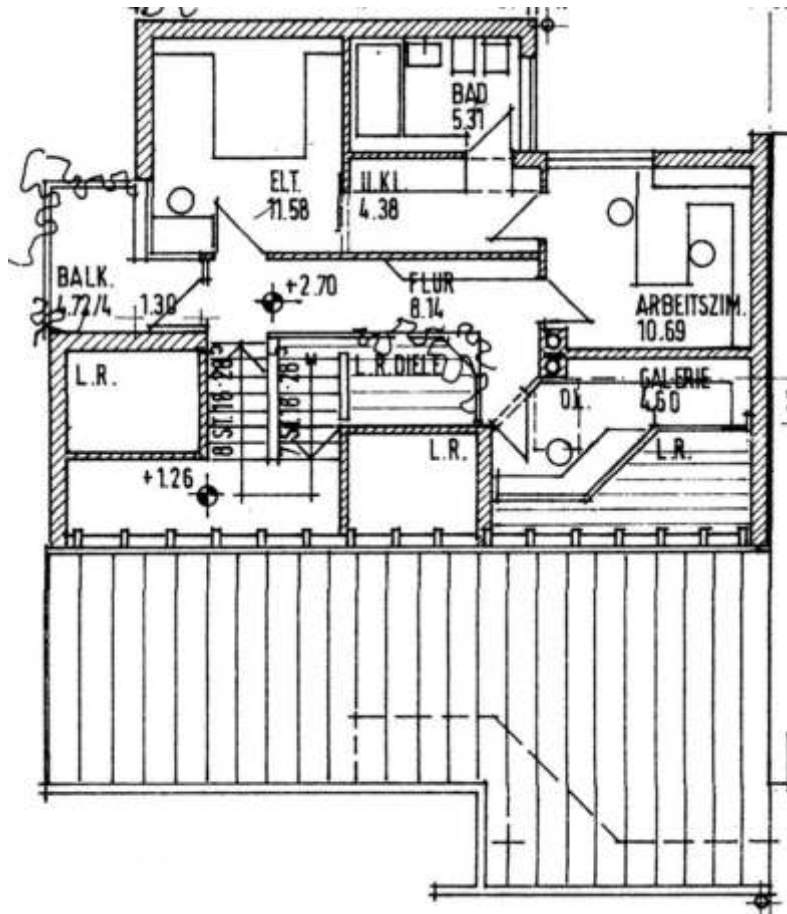
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter



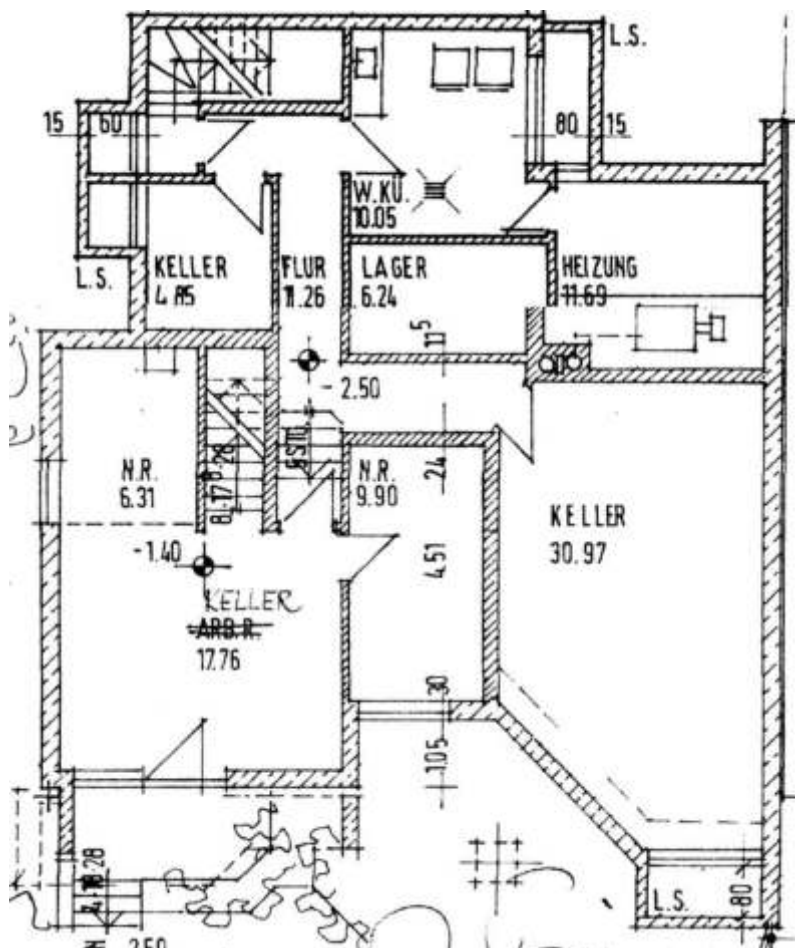
# Anlage 3-1: Grundriss Erdgeschoss



Anlage 3-2: Grundrisse Obergeschoss und Untergeschoss / Keller

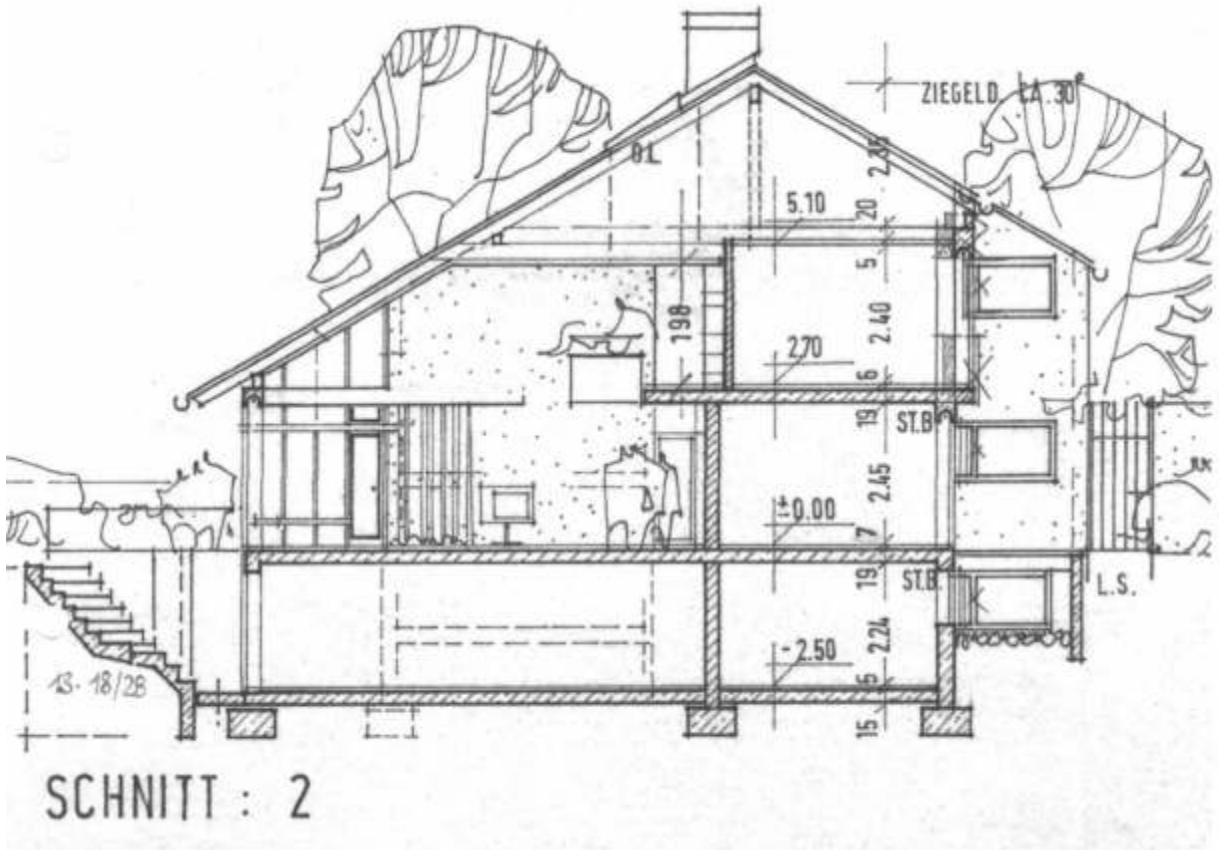
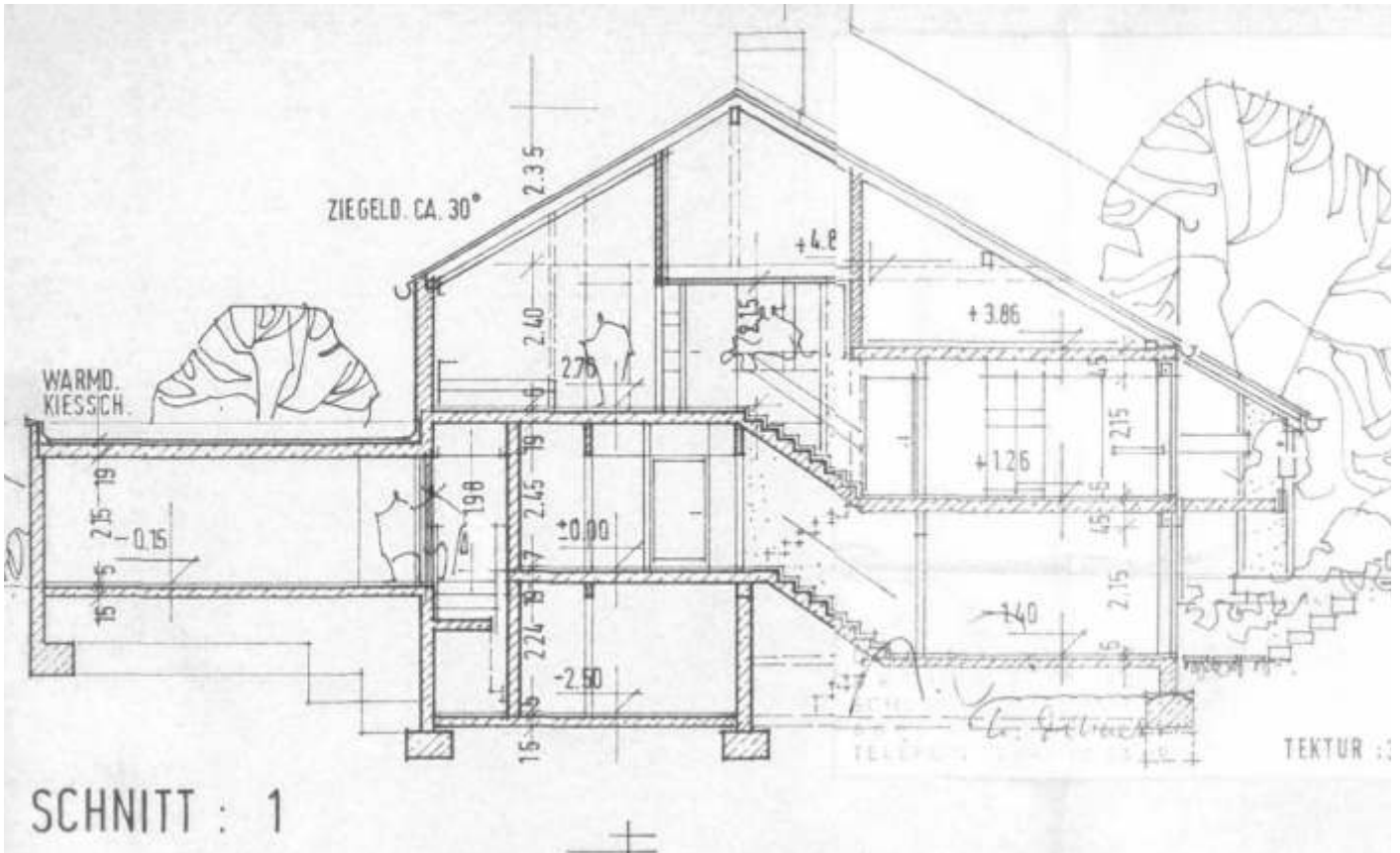


Grundriss Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss

Anlage 3-3: Gebäudeschnitte



Anlage 4-1: Fotos Außenansichten 1

Bewertungsobjekt  
Straßenseite  
von Norden



Bewertungsobjekt  
Straßenseite  
von Südwesten



Wohnhaus  
Südseite



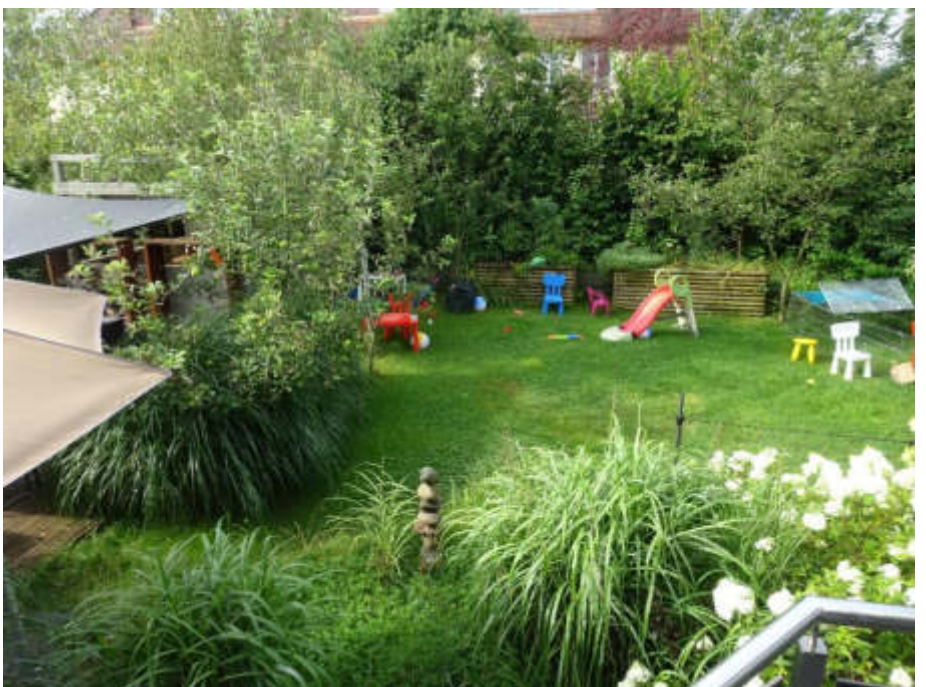
Hauseingang  
Gebäude-Westseite



Gebäude-Westseite



Blick in den Garten nach  
Süden

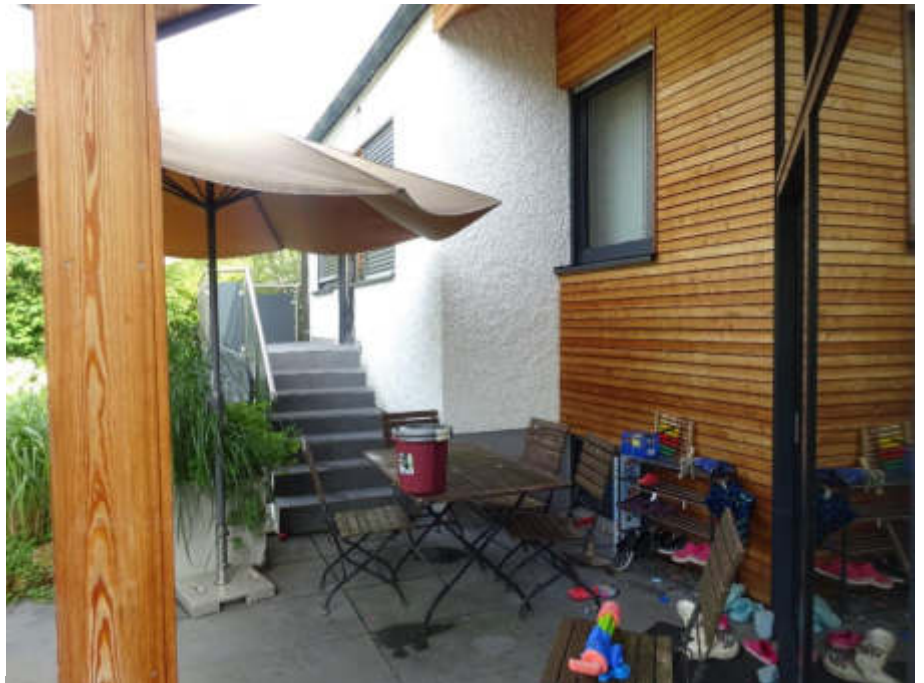


Anlage 4-3: Fotos Außenansichten 3

Terrasse vor Wohnzimmer



Gebäude-Südseite



Doppelgarage



Hauseingang



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Anlage 4-5: Fotos Innenansichten 2

Essplatz



Küche



Eingangsdiele





Kinderzimmer im Untergeschoss



Kinderzimmer im Untergeschoss



Nebenraum im Untergeschoss



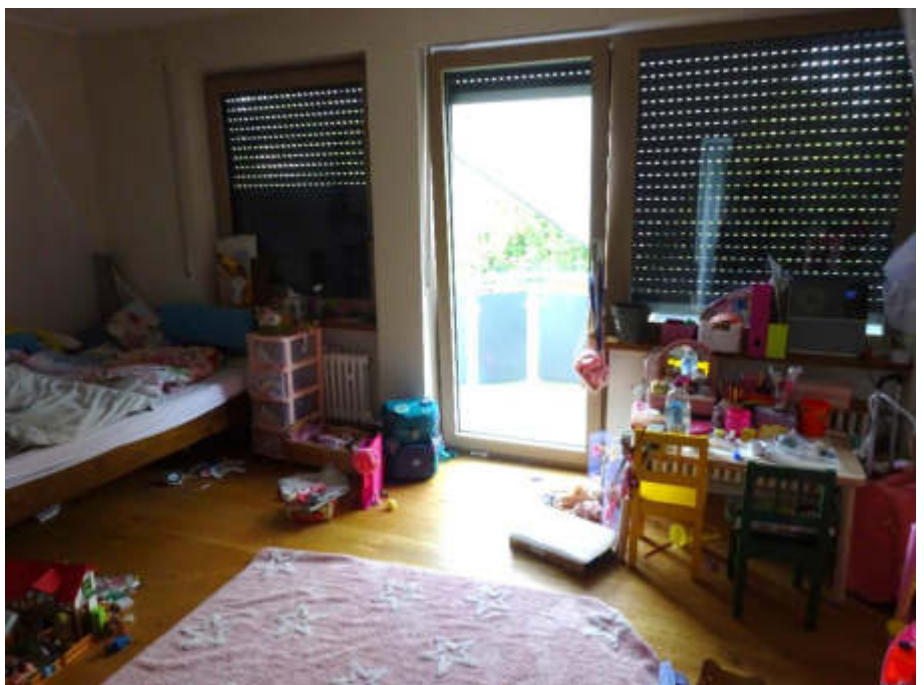
Treppenhaus zum  
Obergeschoss



Galerie im Obergeschoss



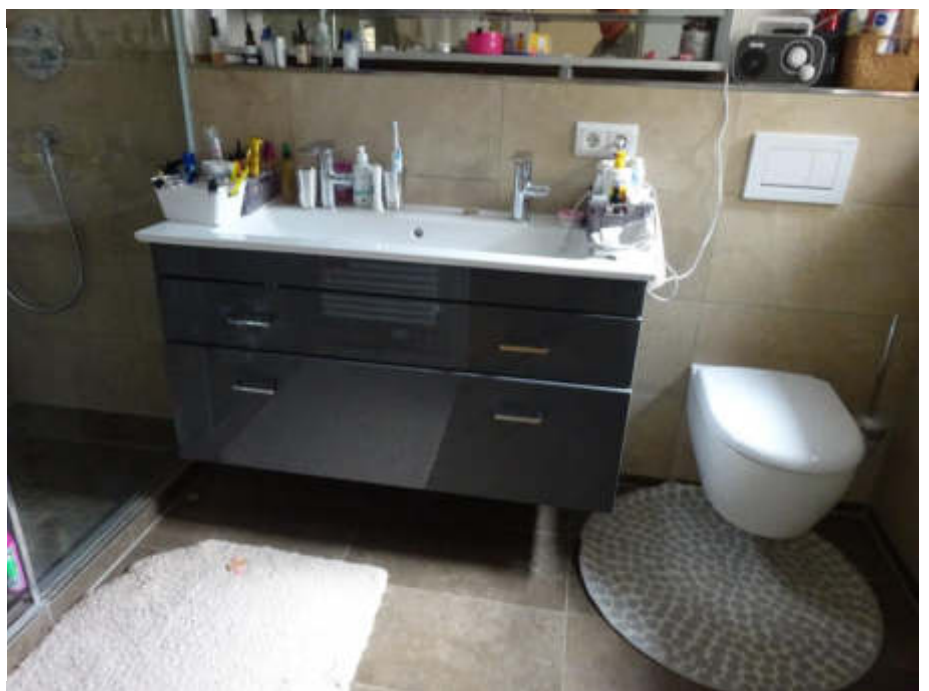
Kinderzimmer im  
Obergeschoss



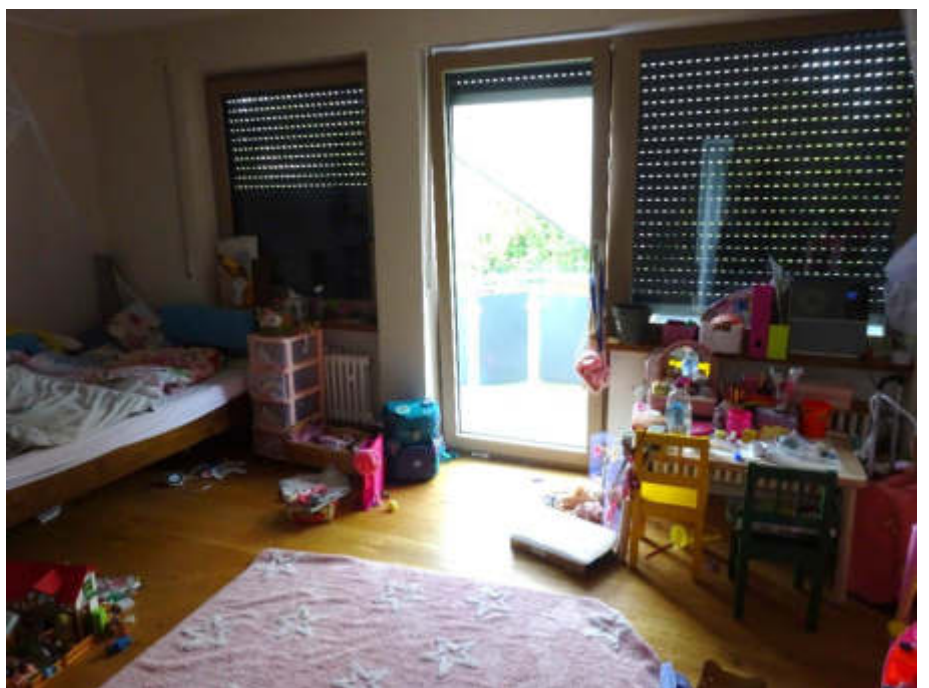
Flur mit Blick ins  
Arbeitszimmer und Bad  
im Obergeschoss



Badezimmer im  
Obergeschoss



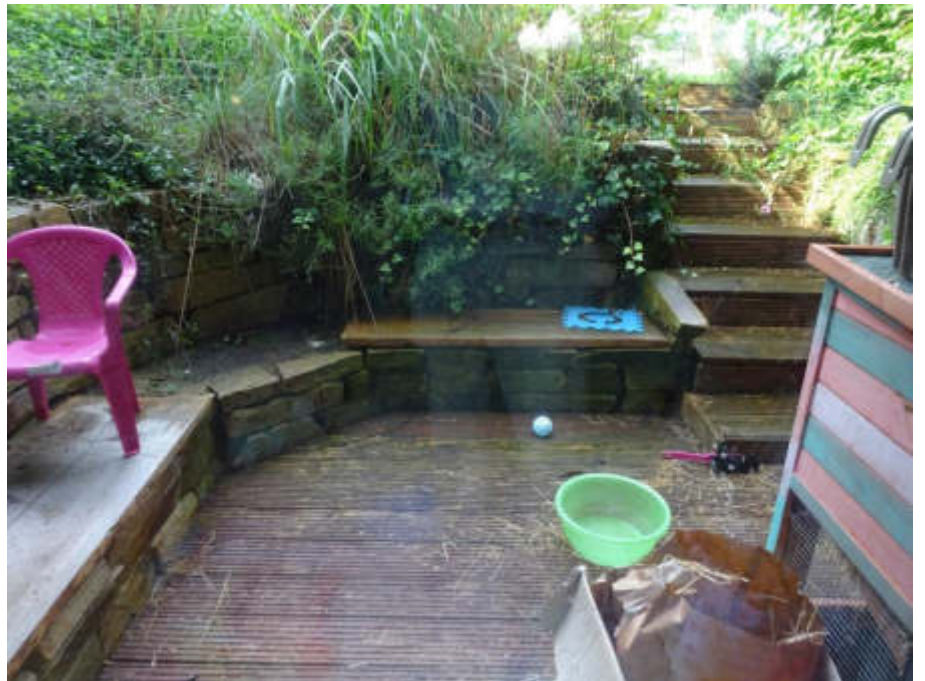
Kinderzimmer im  
Obergeschoss



Ostterrasse



Terrasse vor Kinderzimmer  
im Untergeschoss



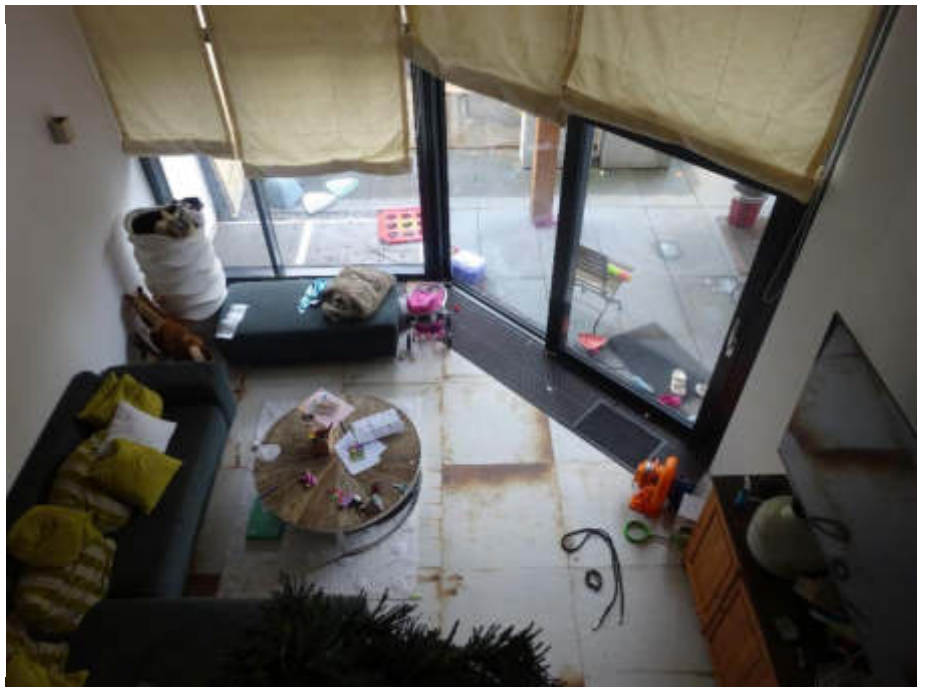
Vorgarten  
Gebäude-Westseite



Arbeitszimmer  
im Obergeschoss



Blick von der Galerie  
ins Wohnzimmer



Treppe zum ausgebauten  
Dachspitz



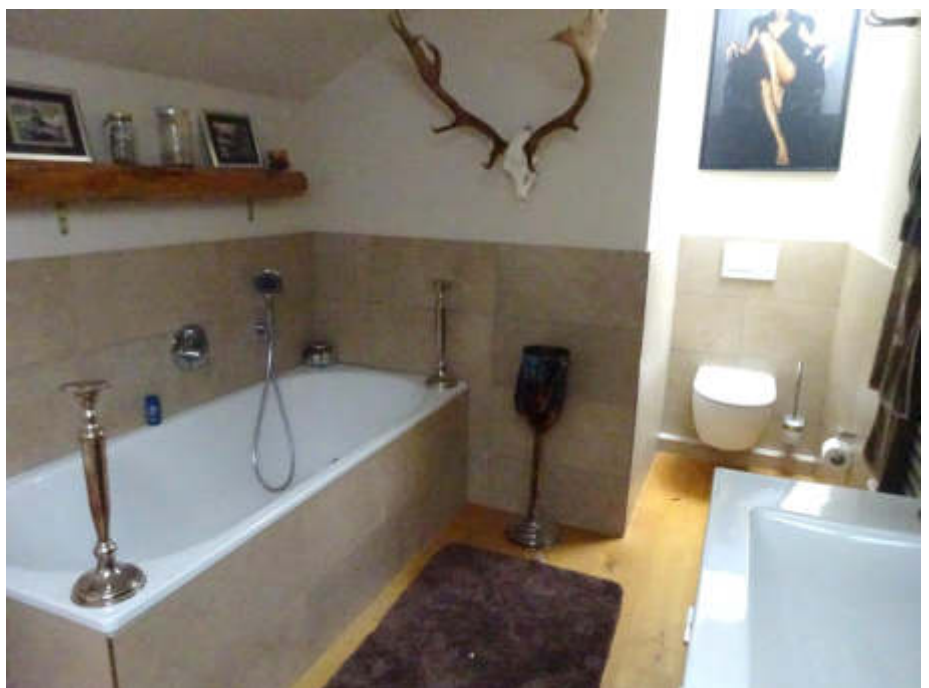
Dachspitz



Dachspitz



Bad im Dachspitz

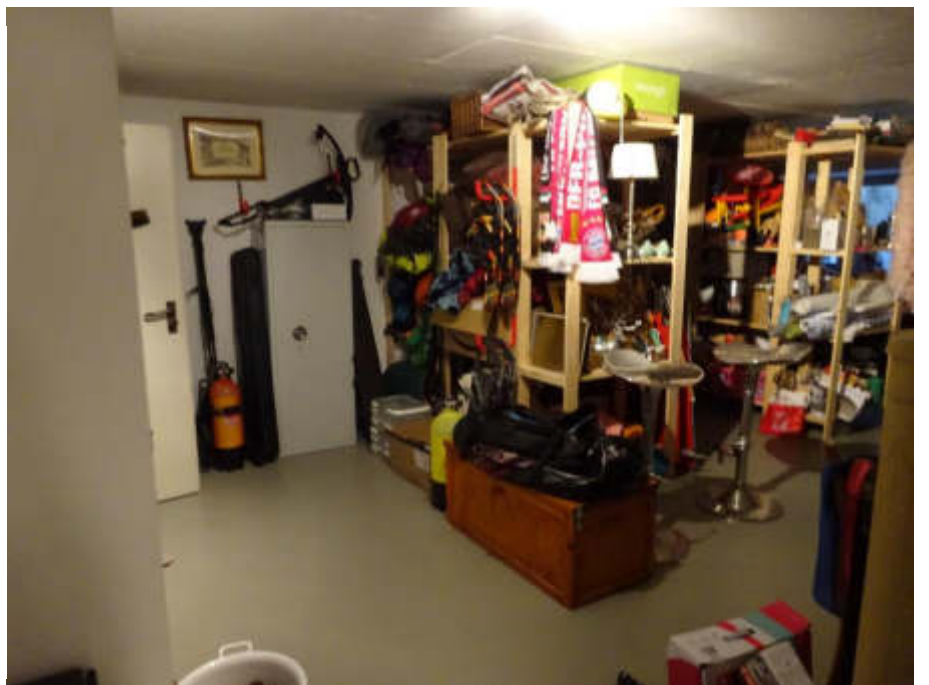


Anlage 4-12: Fotos Untergeschoss / Keller

Wasch- und Heizkeller



Lagerkeller



Kellerflur



Haustechnik

