



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

Gutachten
gemäß § 194 Baugesetzbuch
über den Verkehrswert eines zum Abbruch vorgesehenen
Einfamilienwohnhauses samt Anbau
Flurstück 685/3, Gemarkung Tutzing
in der Monatshauser Straße 1 in 82327 Tutzing



Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 17. Juni 2025
Gefertigt am 14. August 2025

. Fertigung des Gutachtens.

Dieses Gutachten umfasst 23 Seiten sowie den gesonderten Anhang mit 9 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.	Grundbuch	5
3.	Grundstück	7
3.1.	Ortslage	7
3.2.	Beschreibung des Grundstücks	7
3.3.	Bauplanungsrechtliche Situation	8
3.4.	Lärmkartierung	9
3.5.	Erschließung	9
3.6.	Altlasten	9
4.	Bauliche Anlagen	10
4.1.	Nutzungsart, Wohnfläche, Baujahr, Energieausweis	10
4.2.	Baubeschreibung	10
4.3.	Baubeschreibung Wohnhaus	11
4.4.	Baubeschreibung Anbau	11
4.5.	Baulicher Zustand und Mängel	12
4.6.	Beurteilung	13
5.	Wertermittlungsverfahren	14
6.	Sachwert	15
6.1.	Erläuterungen	15
6.2.	Sachwertermittlung	16
7.	Bodenwert	17
7.1.	Erläuterungen	17
7.2.	Bodenrichtwert	17
7.3.	Vergleichswert	19
7.3.1.	Ableitung Vergleichswert	19
7.3.2.	Bodenwertermittlung über den Vergleichswert	21
7.4.	Marktanpassung	21
7.5.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
8.	Ermittlung des Liquidationswertes	21
8.1.	Ermittlung der Freilegungskosten	22
8.2.	Liquidationswert	22
9.	Verkehrswert	23

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan, Ortsplan
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3 bis 4	Grundrisse und Schnitte, Wohnhaus und Anbau
Anlage 5	Flächenberechnungen
Anlage 6	Gebäudestandard
Anlage 7 bis 9	Fotos

Digitale Kopie

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 30.01.2025:
Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmobjekte, Gemarkung Tutzing, Flurstück 685/3, Monatshauser Straße 1, im miet- und lastenfreien Zustand zu schätzen.

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung, 17. Juni 2025

1.2. Unterlagen

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

- Grundbuchauszug vom 05.08.2024

Weitere Arbeitsgrundlagen:

- Umgebungs-, Orts- und Lageplan
- Auskunft des Bauamts der Gemeinde Tutzing
- Ortsausatzung Tutzing vom 06.07.2004
- Eingabepläne vom 09.06.1949, 10.09.1954
- Urkunde vom 25.10.1916, Herrschvermerk im Gutachten
- Tektur Wohnraumerweiterung vom 06.03.1979
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 05.08.2025
- 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

Die Ortsbesichtigung fand am Dienstag, den 17.06.2025 um 09:00 Uhr unter Anwesenheit einer Miteigentümerin statt. Es konnten alle Innenräume und die Außenanlagen, soweit zugänglich, besichtigt werden.

Die Miteigentümerin hat einer Verwendung der bei der Ortsbesichtigung erstellten Fotos für das Gutachten zugestimmt.

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:	82327 Tutzing
Straße, Hausnummer:	Monatshauser Straße 1

2.2. Grundbuch

Amtsgericht:	Starnberg
Grundbuch von:	Tutting
Blatt:	6441

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1: Gemarkung Tutzing, Flurstück 685/3, Monatshauser Straße 1, Gebäude- und Freifläche zu 1.180 m²

2/ zu 1: Bebauungsbeschränkung an Flurstück 685 und 683/2

Anmerkung zum Herrschvermerk der Bebauungsbeschränkung:

Laut Urkunde vom 25. Oktober 1916, die hier auszugsweise zitiert wird, „verpflichtet sich der Eigentümer der Flurstück 706 b (*Flurnummer 706, Großbuchet, ist aktuell vorhanden), 685, 413/13 und 708/2 (*diese Bezeichnungen sind im aktuellen Katasterplan nicht mehr vorhanden), der mit verkauften Grundstücken Flurnummern 685, 683/2 und 686 den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke Flurnummern 706 b, 685/2, 413/13 und 798/2 zur Erhaltung der freien Aussicht nie mit hochwachsenden Bäumen, wie Tannen, Fichten, Buchen, Pappeln u.s.w. zu bepflanzen.“

*Anmerkungen der Sachverständigen

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 1 zu 1: Nießbrauch

Lfd. Nr. 2 zu 1: Auflassungsvormerkung

Lfd. Nr. 3 zu 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Weilheim – Vollstreckungsgericht -, Az: 2 K 48/24)

Anmerkung:

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

Die lfd. Nr. 1 und 2 sind obsolet und 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 Tutzing mit rd. 9.966 Einwohnern zum 31.03.2025 befindet sich im oberbayerischen Landkreis Starnberg, im Fünfseenland. Im Sommer sind die Seen und die großzügig angelegten Erholungsgebiete im Landkreis Starnberg sehr beliebt. Tutzing liegt an der Westseite des Starnberger Sees. Von hier aus bieten sich Dampferrundfahrten auf dem See, Wanderungen entlang des Seeufers oder zur Ilkahöhe, der höchsten Erhebung des Landkreises und eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten wie Golfen, Wassersport oder Radfahren an.

An die Gemeinde Tutzing grenzen nördlich die Gemeinde Pöcking, nordöstlich Feldafing, östlich der Starnberger See, süd- und südwestlich der Landkreis Weilheim-Schongau und westlich die Gemeinde Andechs.

Tutzing ist über die Autobahn A95, München-Garmisch und ab Starnberg über die Bundesstraße B2 oder über die Staatsstraße, die am See entlang verläuft, erreichbar. Die Entfernung zur Münchener Innenstadt beträgt ca. 40 km und nach Starnberg ca. 12 km. Mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln besteht eine gute und schnelle Anbindung an die Landeshauptstadt. Die Fahrtzeit zum Münchener Hauptbahnhof beträgt mit der Regionalbahn rd. 30 Minuten und mit der S-Bahn der Linie 6 ca. 50 Minuten. Die Bahnhaltestelle Tutzing liegt rd. 700 m nordöstlich des Bewertungsobjekts und ist in rd. 10 Gehminuten oder mit dem Pkw zu erreichen.

An Infrastruktur bietet Tutzing ausreichend Geschäfte für den täglichen Bedarf, Kindergärten, eine Grund- und Hauptschule, eine Realschule, ein Gymnasium, eine Niederlassung der Volkshochschule und ein Krankenhaus. Des Weiteren sind in Tutzing die Evangelische Akademie und die Akademie für politische Wissenschaften angesiedelt.

Der Landkreis Starnberg wies im Juni 2025 eine leicht unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote von 3,6 % (Bayern 3,9 %, BRD 6,2 %) auf. Die reizvolle Lage des Landkreises und die Nähe zur Landeshauptstadt München bedingen eine hohe Flächennachfrage zu überdurchschnittlichen Preisen.

3.2. Beschreibung des Grundstücks

Die Monatshauser Straße befindet sich im südlichen Ortsteil in Ortsrandlage von Tutzing; sie wird über die von der Hauptstraße nach Westen abzweigende Lindemannstraße erreicht. Die Lindemannstraße ist eine stark befahrene Durchgangsstraße ohne Gehwege, die nach Westen zur Bundesstraße B2 verläuft. Die Monatshauser Straße ist eine zweispurig ausgebauten Ortsstraße ohne Gehwege. Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der Straßengabelung von der Lindemann- und Monatshauser Straße.

Das Grundstück, Flurstück 685/3 mit 1.180 m² - entsprechend dem vorliegenden Grundbuchauszug - beschreibt eine dreieckige Grundstücksform, an deren Westseite eine

Waldfläche, Großbuchet, angrenzt. Die Südwestecke ist abgeschrägt und wird durch den wasserführenden „Staudagraben“ begrenzt. Es fällt nach Süden, zur Lindemannstraße ca. 3 m ab. Der Grundstückszuschnitt ist aufgrund der Grundstücksgröße baulich gut nutzbar, jedoch durch die stark befahrene Lindemannstraße und auch durch die Monatshauser Straße, von der zwei Anliegerstraßen an der Straßennordostseite abzweigen, erheblich lärmbelastet. Die Straßenfrontlänge an der Lindemannstraße beträgt ca. 50 m, entlang der Monatshauser Straße ca. 55 m.

Das Bewertungsgrundstück ist etwa mittig mit einem unterkellerten erdgeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem erdgeschossigen Anbau mit Dachgeschoss an der Gebäude Nordwestseite bebaut. Das Wohnhaus wird über die Monatshauser Straße erschlossen. Entlang der Grundstücksgrenzen ist das Grundstück mit einem Jägerzaun und sehr hohen Büschen eingefriedet und es ist mit Bäumen und Büschen bepflanzt.

Die Umgebungsbebauung nordöstlich der Monatshauser Straße besteht aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen; die Bebauung südlich der Lindemannstraße besteht aus ein- und zweigeschossigen kleinen Mehrfamilienwohnhäusern, für die ein Bebauungsplan vorliegt.

3.3. Bauplanungsrechtliche Situation

Der digitale Flächennutzungsplan des Landkreises Starnberg definiert das Gebiet, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als Wohnbaufläche. Bedingt durch die Ortsrandlage ist im Rahmen einer Neubebauung - lt. Angabe des Bauamts Tutzing - der Innen- und Außenbereich durch das Landratsamt zu definieren.

Die Bebaubarkeit wird nach § 34 BauGB beurteilt. Weiterhin gilt die Ortsausstattung, die eine Mindestgröße von Baugrundstücken festlegt. Für ein Doppelhaus beträgt die Mindestgröße 900 m². Das Bewertungsgrundstück besitzt eine Grundstücksgröße von 1.180 m² und könnte mit einem Doppelhaus wesentlich dichter bebaut werden; das Bestandsgebäude Baujahr 1949 und der Anbau 1979 sind unbewohnt und können liquidiert werden.

Aus dem Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksgröße wird die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) des Bestandsobjekts abgeleitet:

$$\begin{array}{ccc} \text{Geschossfläche} & / \text{Grundstücksgröße} & = \text{WGFZ} \\ 197 \text{ m}^2 & / 1.180 \text{ m}^2 & 0,17 \end{array}$$

Für eine Neubebauung wird überschlägig das Maß der baulichen Nutzung für ein Doppelhaus mit überschlägigen Abmessungen wie folgt ermittelt:

Haus 1, EG/OG	7,00 m	12,00 m	2	168,00 m ²
Haus 2, EG/OG	7,00 m	12,00 m	2	168,00 m ²
Summe Geschossfläche				336,00 m ²

Aus dem Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksgröße wird die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) abgeleitet.

$$\begin{array}{l} \text{Geschossfläche} \quad / \text{Grundstücksgröße} \\ 336 \text{ m}^2 \quad \quad \quad / 1.180 \text{ m}^2 \end{array} = \mathbf{WGFZ} \quad \mathbf{0,28}$$

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

Der UmweltAtlas Bayern hat für den Bereich des Bewertungsgrundstücks, das an die Lindemannstraße angrenzt, keine Lärmkartierung erfasst. Vor Ort konnte jedoch eine erhebliche Lärmbelastung festgestellt werden.

3.5. Erschließung

Die Monatshauser Straße ist laut Auskunft des Bauamts Tutzing öffentlich gewidmet. Parallel zur Monatshauser Straße verläuft eine Elektro-Freiladeleitung, über das die Stromversorgung des Wohnhauses gewährleistet ist. Aktuell ist von den Bayern-Werken keine Umstellung auf Erdleitung geplant. Im Rahmen eines Abbruchs des Wohnhauses muss bei den Bayern-Werken ein Anschlussverzicht eingereicht werden.

3.6. Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes Starnberg, Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Immisionsschutz vom 05.08.2025 ist das Grundstück Flurstück 685/3 Gemarkung Tutzing (Anschrift: Monatshauser Str. 1 in 82327 Tutzing) nicht im Altlastenkataster eingetragen. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen derzeit nicht vor.

4. Bauliche Anlagen

4.1. Nutzungsart, Wohnfläche, Baujahr, Energieausweis

Das Wohnhaus ist unbewohnt; es wurde wohnwirtschaftlich genutzt.

Die Wohnflächen für das Wohnhaus und den Anbau wurden anhand der Eingabepläne ermittelt. Das Dachgeschoss des Wohnhauses ist nicht vermasst; die Wohnfläche wird pauschal mit 70 % der Wohnfläche des Erdgeschosses angesetzt. Die Wohnfläche des Wohnhauses beträgt somit ca. 90 m², die des Anbaus ca. 55 m². Ein Aufmaß wurde nicht beauftragt und ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Das Wohnhaus wurde am 09.06.1949, der Anbau wurde 06.03.1979 genehmigt

Ein Energieausweis wurde nicht erstellt.

4.2. Baubeschreibung

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

Das zu bewertende unterkellerte Wohnhaus mit Erd-, und ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Satteldach mit Dachüberständen gedeckt. Der nicht unterkellerte Anbau, der in Verlängerung zum Wohnhaus errichtet ist, besteht aus einem Erd- und einem Galeriegeschoss; er ist mit einem Satteldach, dessen First geringfügig unter dem des Wohnhauses liegt, gedeckt.

Von der Monatshauser Straße führt ein betonierter Weg zum Hauseingang an der Südostseite des Wohnhauses. Über sieben Differenzstufen wird der durch das auskragende Satteldach überdachte Hauseingang erreicht. Von einer Diele werden ein WC, eine Küche, zwei Zimmer, eine Kammer und eine einläufige Treppe ins Dachgeschoss erreicht. Im Dachgeschoss sind ein großer Schlafraum mit Zugang zum Südostbalkon, ein Badezimmer und ein WC untergebracht.

Im Keller sind eine Waschküche und drei Kellerräume untergebracht. Der Keller wird über Lichtschächte belichtet und belüftet. Eine Außentreppen führt in den Garten.

Der Anbau wird über eine Terrassentür an der Südwestseite erschlossen. Im Erdgeschoss sind ein nach Südwesten ausgerichteter Wohn-/Essraum mit Kachelofen, eine zum Wohnraum hin offene Küche, ein Schrankraum mit Zugang zum Duschbad vorhanden. Über eine viertelgewendelte Treppe, die im Wohnraum untergebracht ist, wird die Galerie erreicht. Die Galerie mit Luftraum zum Wohnraum ist als eine Wohnfläche ausgeführt.

4.3. Baubeschreibung Wohnhaus

Rohbau

Außenwände:	Massiv
	Ab EG vermutlich Mauerwerkswände
Innenwände:	Massiv
Bodenplatte:	Massiv
Decken:	Holzbalkendecken
Treppe:	Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Holz. Treppengeländer aus Holz mit Holzhandlauf
	Betontreppe in den Keller
Außentreppen:	Betonstufen
Dachkonstruktion:	Kehlbalkendach mit doppelt stehendem Stuhl, Satteldach mit Dachüberständen, mit Ziegeldeckung
Balkon:	Auskragende Holzkonsolen, Balkongeländer aus Holz mit Bretterverkleidung
Fassade:	Verputzt und gestrichen

Ausbau

Hauseingangstüre:	Massives, aufgedoppeltes Holztürblatt
Wände und Decken:	Verputzt und gestrichen, Sanitärräume gefliest
Innentüren:	Einfache Holzfüllungstüren, weiß gestrichen
Fenster:	Holzkastenfenster, weiß gestrichen, aus der Bauzeit Holzdachflächenfenster
Sanitär:	WC mit Stand-WC und Aufsatzspülkasten Duschbad mit Dusche, Stand-WC und Handwaschbecken Küche mit Kaltwasseranschluss
Elektro:	Einfache Installation
Bodenbeläge:	Teppichbelag, Fliesen in der Küche und in den Sanitärräumen
Heizungsanlage:	Elektrospeicherheizung über Einzelöfen Kachelofen im Wohnraum

4.4. Baubeschreibung Anbau

Rohbau

Außenwände:	Gas- und Schaumbeton
Innenwände:	Ziegel
Bodenplatte:	Massiv
Decken:	Stahlbeton
Treppe:	Massive Treppe mit Teppichbelag und Stahlstäbchengeländer Betontreppe in den Keller
Dachkonstruktion:	Pfettendach, ziegelgedecktes Satteldach mit Dachüberständen
Fassade:	Verputzt und gestrichen

Ausbau

Hauseingangstüre:	Terrassentür
Wände und Decken:	Dachuntersicht mit sichtbaren Sparren. Zwischenfelder weiß gestrichen Duschbad gefliest
Galerie:	Stahlstäbchengeländer
Innentüren:	Naturholzfurnierte glatte Türblätter in Umfassungszargen
Fenster:	Holzfenster, naturbelassen, aus der Bauzeit
Sanitär:	Duschbad mit Dusche, Hänge-WC und Handwaschbecken Küche mit Kaltwasseranschluss
Elektro:	Einfache Installation
Bodenbeläge:	Teppichbelag, Fliesenbelag in der Dusche
Heizungsanlage:	Kachelofen im Wohnraum

4.5. Baulicher Zustand und Mängel

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

Das Wohnhaus Baujahr 1949 entspricht mit Ausnahme der Elektrospeicherheizung dem Ausstattungsstandard des Baujahrs mit Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich der Außenwände. Der auskragende Holzbalkon ist morsch und kann nicht mehr betreten werden. Das Wohnhaus weist einen erheblichen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau auf und müsste komplett saniert werden.

Der Anbau Baujahr 1979 entspricht dem Ausstattungsstandard des Baujahrs; er wurde als Einliegerwohnung konzipiert. Der Eingang erfolgt über eine Terrassentür. Weiterhin verfügt der Anbau lediglich über eine Kachelofenheizung und weist einen Modernisierungsstau im Bereich der Haustechnik auf.

4.6. Beurteilung

Die Gemeinde Tutzing befindet sich im Landkreis Starnberg, an der Westseite des Starnberger Sees. Tutzing ist mit der S-Bahn und der Regionalbahn sowie mit dem Pkw sehr gut an die Landeshauptstadt angebunden. Die Anbindung an das Verkehrsnetz, die schnelle Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel, die Nähe zum See sowie die Schulen und Einkaufsmöglichkeiten werden als gut bis sehr gut beurteilt.

Das Grundstück liegt im südlichen Ortsrandbereich; die S-Bahnhaltestelle ist noch zu Fuß gut zu erreichen. Bedingt durch die Lage an der stark verkehrsbelasteten Ortsdurchgangsstraße wird das Bewertungsgrundstück erheblich lärmbelastet. An der Westseite grenzt es an das Großbuchet, sodass an keiner Grundstücksgrenze Nachbarbebauungen angrenzen. Weiterhin weist es einen dreieckigen Grundstückszuschnitt mit einer großen Grundstücksfläche auf, jedoch mit eingeschränkter Bebaubarkeit im Vergleich zu den üblichen nahezu rechteckigen Grundstücken.

Das Wohnhaus mit Anbau entspricht dem Bau- und Ausstattungszustand des Baujahrs. Das Wohnhaus, die Situierung des Anbaus und die tatsächliche Wohnfläche entsprechen nicht mehr den heutigen Vorstellungen von Marktteilnehmern. Die Wohnfläche des Wohnhauses mit rd. 90 m² und der separate Anbau mit rd. 55 m² stehen in einem Ungleichgewicht zu 1.180 m² Grundstücksfläche und dem entsprechenden Bodenwert. Das Grundstück könnte nach der Ortsaussetzung, die Mindestgrundstücksgrößen festlegt, mit einem Doppelhaus bebaut werden; das Baurecht wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer würde das Grundstück entsprechend dem möglichen Maß der baulichen Nutzung neu bebauen.

5. Wertermittlungsverfahren

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

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages 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 des Bodenwerts liegt eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vor, sodass der Bodenwert von den Vergleichswerten abgeleitet und durch den Bodenrichtwert plausibilisiert werden kann.

6. Sachwert

6.1. Erläuterungen

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

Ermittlung der Herstellungskosten

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

Da sich die Normalherstellungskosten in aller Regel auf einen in der Vergangenheit liegenden Zeitpunkt beziehen, sind sie mit Hilfe geeigneter Baukostenindexreihen auf die Preisverhältnisse des jeweiligen Bewertungstichtages umzurechnen. Der Baukostenindex zum Wertermittlungstichtag beträgt nach den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes für das I. Quartal 2025 für Wohngebäude insgesamt 132,6 Punkte, bezogen auf die Basis 2021 = 100, umgerechnet auf Basis 2010 = 1,87.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Starnberg ermittelt keine Sachwertfaktoren, aufgrund dessen wird das Berechnungsmodell des Gutachterausschusses der LH München herangezogen. Danach ist der gewichtete Kostenkennwert mit dem Regionalfaktor für den Landkreis München und der BKI-Baukosten 2025 (entsprechend dem Bewertungstichtag) anzupassen.

Wertminderung wegen Alters

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

Marktanpassung

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

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

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

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

6.2. Sachwertermittlung

Die Sachwertermittlung des Wohnhauses wird hier nur nachrichtlich dargestellt; der Anbau trägt das Schicksal des Wohnhauses, da der Anbau zwar ein jüngeres Baujahr und einen besseren Bauzustand aufweist, jedoch im Rahmen einer Neubebauung liquidiert wird.

Einfamilienwohnhaus		
Gebäudeart entspr. NHK 2010		
Einfamilienwohnhaus, UG, EG, ausgebautes DG	ermittelter Kostenkennwert	725 €/m ²
Stichtag		17.06.2025
Baujahr		1949
Bruttogrundfläche (red. BGF) (s. Anlage)		rd. 190 m ²
Herstellungskosten, gemäß Baukostenindex 2010		
Kostenkennwert gewichtet (s. Anlage)	725 €/m ²	
Regionalfaktor	x 1,302	
Baukostenindex (2021) zum Stichtag II		
Quartal 2025	x 1,884	
Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	rd. 1.778 €/m ² /BGF	337.109 €
Besondere Bauteile, Anschaffungswert		
Besondere Bauteile wie Lichtschächte etc.		
werden pauschal mit einem Ansatz von den Herstellungskosten geschätzt	2 %	6.742 €
Summe besondere Bauteile		6.742 €
Herstellungskosten des Gebäudes inkl. bes. Bauteile		343.851 €
Alterswertminderung		
Baujahr	1949	
Alter	76 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Für das Wohnhaus mit Standardstufe 2 werden aufgrund des baulichen Gesamtzustands nur 4 Jahre in Ansatz gebracht:	rd. 4 Jahre	
Lineare Alterswertminderung	95 %	-326.658 €
Vorläufiger Gebäudesachwert		17.193 €

Aufgrund der erforderlichen Komplettsanierung und des bereits unter Pkt. 4.4. erläuterten unwirtschaftlichen Verhältnisses von bestehender Wohnfläche zum Grundstückswert, wird der Verkehrswert vom Liquidationswert abgeleitet. Der Anbau teilt das Schicksal des Wohnhauses.

7. Bodenwert

7.1. Erläuterungen

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

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

7.2. Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss des Landkreises Starnberg hat zum 01.01.2024 für erschließungsbeitragsfreie und unbebaute Wohnbauflächen einen Bodenrichtwert für Wohnlagen westlich der Bahn von 1.350 €/m², bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,4 ermittelt. Der Bodenrichtwert wird nach Anpassung an die individuellen Kriterien für die Bodenwertermittlung herangezogen. Die Bodenwertentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wurde vom Gutachterausschuss nicht ausgewertet. Laut ivd Immobilienmarktbericht, Preisspiegel für Bayern, sind die Bodenwerte in Tutzing vom Frühjahr 2024 bis Frühjahr 2025 um rd. 3 % gestiegen.

Flurstück 685/3	1.180 m ²
-----------------	----------------------

Bodenrichtwert für Wohnbauflächen westlich der Bahn, WGFZ von 0,4, zum 01. 01.2024	1.350 €/m ²
---	------------------------

Der Bodenrichtwert wird an die Bodenwertentwicklung von ca. 3 % in einem Jahr, lt. ivd Preisspiegel Bayern, angepasst:

Das Bewertungsgrundstück entspricht nicht dem durchschnittlichen Richtwertgrundstück der Richtwertzone. Die Lärmbelastung und der ungünstige Zuschnitt werden mit einem Abschlag von 20 % angepasst:

Bodenwertentwicklung Zuschlag	3 %
Abschlag Lärm und Zuschnitt	-20 %

Summe	-17 %
1.350 €/m ²	-17 % = 1.121 €/m ²

Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) für eine fiktive Neubebauung. Als Geschossfläche werden übliche Gebäudeabmessungen in Anlehnung an die Bebauung östlich der Monatshauser Straße zugrunde gelegt.

Aus dem Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksgröße wird die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wie folgt abgeleitet:

$$\begin{array}{lcl} \text{Geschossfläche} & / \text{Grundstücksgröße} & = \text{WGFZ} \\ 336 \text{ m}^2 & / 1.180 \text{ m}^2 & 0,28 \end{array}$$

Der Bodenrichtwert, dem eine WGFZ von 0,4 zugeordnet ist, wird entsprechend der Empfehlung des Gutachterausschusses des Landkreises Starnberg mit den WGFZ-Umrechnungskoeffizienten für Ein- bis Mehrfamilienwohnhäuser wie folgt angepasst:

$$\begin{array}{ll} \text{WGFZ } 0,28 & \text{UKOE } 0,4950 \\ \text{WGFZ } 0,40 & \text{UKOE } 0,5350 \end{array}$$

$$1.121 \text{ €/m}^2 \quad \times 0,4950 \quad / 0,5350 \quad 1.037 \text{ €/m}^2$$

An die fiktive WGFZ bei einer Neubebauung angepasster Bodenwert **1.037 €/m²**

An die Kriterien des Bewertungsgrundstücks angepasster Bodenrichtwert

7.3. Vergleichswert

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 Wertermittlungsstichtag angepasst. Über Korrekturfaktoren können die Zustandsmerkmale (wie z. B. Lage, Größe, Baualter und Bauzustand) dem Bewertungsobjekt angeglichen werden.

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjekts liegen dem Gutachterausschuss drei Kaufpreise von Grundstücksverkäufen in Tutzing vor, die hinsichtlich Lage, Zuschnitt, Lärmbelastung und Maß der baulichen Nutzung vergleichend angepasst werden:

7.3.1. Ableitung Vergleichswert

Folgende Kaufpreise von unbebauten Grundstücken und von zeitnahen Verkäufen in Tutzing 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	Grundstücksgröße	WGFZ	Kaufpreis
1	25.06.2024	744 m ²	0,37	1.586 €/m ²
2	21.11.2024	741 m ²	0,25	1.282 €/m ²
3	03.12.2024	816 m ²	0,36	1.322 €/m ²

Anmerkung:

- 1) Sehr gute und ruhige Wohnlage in der besten Bodenrichtzone von Tutzing, guter bebaubarer Grundstückszuschnitt, wirtschaftliche Grundstücksgröße
- 2) Gute, zentrale Lage, ohne Lärmbelastung in besserer Bodenrichtzone von Tutzing, schmaler länglicher Grundstückszuschnitt, jedoch wirtschaftliche Grundstücksgröße
- 3) Gute Lage in vergleichbarer Bodenrichtwertzone von Tutzing, das Grundstück ist rechteckig geschnitten, gut bebaubar, wirtschaftliche Grundstücksgröße

Die Lage, die Lärmbelastung und der Grundstückszuschnitt der Vergleichsobjekte wird an die lärmbelastete Lage und den ungünstigen Zuschnitt des Bewertungsobjekts angepasst.

Objekt	Preis	Lage	Lärm/Zuschnitt	Summe	angepasster Preis
1	1.586 €/m ²	-25,0 %	-5,0 %	-30,0 %	1.110 €/m ²
2	1.282 €/m ²	-10,0 %	-10,0 %	-20,0 %	1.026 €/m ²
3	1.322 €/m ²	-10,0 %	-5,0 %	-15,0 %	1.124 €/m ²

Die Vergleichspreise, die mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) angegeben sind, werden unter Verwendung der vom Gutachterausschuss des Landkreises Starnberg empfohlenen Umrechnungskoeffizienten (UKOE) an die WGFZ des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Objekt	angepasster Preis	WGFZ Vergleiche	UKOE Vergleiche	WGFZ Bewertungsgrundstück	UKOE	korrigierter Preis
1	1.110 €/m ²	0,37	0,523	0,280	0,495	1.051 €/m ²
2	1.026 €/m ²	0,25	0,489	0,280	0,495	1.039 €/m ²
3	1.124 €/m ²	0,36	0,519	0,280	0,495	1.072 €/m ²

Aus diesen angeglichenen Preisen/m² wird der Mittelwert gebildet und Ausreißer - Preise mit einer Abweichung größer 15 % - ausgesondert. Der Mittelwert aus den verbleibenden Preisen wird als Vergleichswert für die Bewertung herangezogen.

Objekt	korrigierter Preis	Mittelwert	Ausreißer		Mittelwert
1	1.051 €/m ²	1.054 €/m ²	unter 896 €/m ²	Keine	1.054 €/m ²
2	1.039 €/m ²		über 1.212 €/m ²		
3	1.072 €/m ²				
		Mittelwert		1.054 €/m²	

Der von den Vergleichspreisen abgeleitete Mittelwert von 1.054 €/m² wird durch den angepassten Bodenrichtwert von 1.037 €/m² plausibilisiert. Der Bodenwert wird vom Vergleichswert abgeleitet.

7.3.2. Bodenwertermittlung über den Vergleichswert

Der aus den herangezogenen Vergleichspreisen ermittelte Mittelwert von 1.054 €/m² liegt rund 1,5 % über dem aus dem Bodenrichtwert abgeleiteten Wert. Da die Vergleichspreise zeitnah zum Wertermittlungsstichtag festgestellt und an die wertrelevanten Merkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst wurden, wird für die Bodenwertermittlung der aktuellere Mittelwert der Vergleichspreise zugrunde gelegt.

Somit ergibt sich der Bodenwert mit:

$$1.180 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1.054 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 1.243.720 \text{ €}$$

Bodenwert, fiktive Neubebauung

1.243.720 €

7.4. Marktanpassung

Der Bodenwert wird von den angepassten Vergleichspreisen abgeleitet. Eine weitere Marktanpassung ist deshalb nicht erforderlich.

7.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Bausubstanz des Wohnhauses entspricht überwiegend dem Gebäude- und Ausstattungsstandard des Baujahrs. Eine grundsätzliche Sanierung des Objekts, das lediglich eine Wohnfläche von ca. 90 m² zzgl. die des Anbaus ca. 55 m², bei einer Grundstücksfläche von 1.180 m², steht in einem unwirtschaftlichen Verhältnis. Das Grundstück kann - entsprechend der Ortsausstattung sowie § 34 BauGB - wesentlich dichter bebaut werden.

8. Ermittlung des Liquidationswertes

Bei der Verkehrswertermittlung von Objekten mit abbruchreifen Gebäuden ist der Bodenwert nach Maßgabe des § 16 Abs. 2 ImmoWertV zu ermitteln, wobei von dem Bodenwert auszugehen ist, den das Grundstück im unbebauten Zustand hätte.

Sofern eine Freilegung aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen erwartet werden kann und auch tatsächlich mit einer „alsbaldigen“ Freilegung zu rechnen ist, weil eine Rentierlichkeit der baulichen Anlagen nicht durch geeignete Maßnahmen herbeigeführt werden kann, ist der Bodenwert um die Freilegungskosten zu mindern, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht.

Das Einfamilienwohnhaus mit Anbau könnte freigeräumt werden. Vom Bodenwert sind die Kosten für den Abbruch der bestehenden Gebäude (Bruttonrauminhalt siehe Anlage) abzuziehen. Aufgrund der alten Bausubstanz, die weniger schwer zu trennenden oder aufwendig zu entsorgenden Bauschutt enthält, werden durchschnittliche Abbruchkosten in Ansatz gebracht.

8.1. Ermittlung der Freilegungskosten

Das Bewertungsgrundstück kann sofort freigeräumt werden. Der Bruttorauminhalt wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen (s. Anlage) ermittelt. Für die Freilegungskosten pro m³ Bruttorauminhalt wird ein durchschnittlicher Ansatz zugrunde gelegt.

$$\begin{array}{rcl} 735 \text{ m}^3 & \times & 75 \text{ €/m}^3 \\ \text{Freilegungskosten} & & \end{array} = \begin{array}{l} -55.092 \text{ €} \\ \textbf{-55.092 €} \end{array}$$

8.2. Liquidationswert

Bodenwert, fiktive Neubebauung	1.243.720 €
Ermittlung der Freilegungskosten	-55.092 €
Der um die Freilegungskosten angepasste Bodenwert	1.188.628 €
	rd. 1.190.000 €

Der Verkehrswert wird vom Liquidationswert abgeleitet.

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert des mit einem abzubrechenden Einfamilienwohnhaus samt Anbau bebauten Flurstücks 685/3 in der Monatshauser Straße 1 in 82327 Tutzing ergibt sich, unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale, aus dem Liquidationswert und wird zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag, den 17.06.2025, im miet- und lastenfreien Zustand mit

1.190.000 EURO

(in Worten: eine Million einhundertneunzigtausend EURO) festgestellt.

München, den 14. August 2025

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