



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

**Exposé für ein zum Abbruch vorgesehenes Einfamilienwohnhauses samt Anbau
Flurstück 685/3, Gemarkung Tutzing
in der Monatshauser Straße 1 in 82327 Tutzing**

Bezugnahme: Verkehrswertgutachten 14. August 2025
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 17. Juni 2025

Objekt: Wohnhaus Baujahr 1949, Anbau 1979
Wohnfläche des Wohnhauses beträgt ca. 90 m², die des Anbaus ca. 55 m².

Das Wohnhaus samt Anbau ist unsaniert mit einem erheblichen Instandhaltungsstau. Beide Gebäude entsprechen dem Bau- und Ausstattungszustand des jeweiligen Baujahrs. Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

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 Ortsbausatzung, die Mindestgrundstücksgrößen von 900 m² Grundstücksfläche für Doppelhäuser festlegt, bebaut werden; das Baurecht wird nach § 34 BauGB beurteilt.

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

Lage: Tutzing liegt an der Westseite des Starnberger Sees. Die Gemeinde 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.

An Infrastruktur bietet Tutzing 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.

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 lärmbelastete, stark befahrene Durchgangsstraße** ohne Gehwege. Die Monatshauser

Straße ist eine zweispurig ausgebaute Ortsstraße ohne Gehwege. Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der Straßengabelung von der Lindemann- und Monatshauser Straße.

Gebäude: Unterkellertes Wohnhaus mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss, Satteldach mit Dachüberständen. 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.

Wohnhaus mit Keller-, Erd- und ausgebautem DG in massiver Ausführung mit Holzdachstuhl, Holztreppe, Holzkastenfenstern, Holztüren, Teppichbeläge. Beheizung über einzelne Elektronachtspeicheröfen. Kachelofen ist vorhanden.

Anbau mit Erd- und Galeriegeschoss; Ausführung mit Gas- und Schaumbetonaußenwänden, Betonboden und Decke, massive Treppe ins Galeriegeschoss, Holzdachstuhl. Holzfenster, Innentüren mit naturholzbeschichteten Türblättern, Teppichbelag. Beheizung mit Kachelofen und elektrisch.

Baurecht: Der Flächennutzungsplan definiert das Gebiet 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 Ortsbauordnung, die eine Mindestgröße von Baugrundstücken festlegt. Für ein Doppelhaus beträgt die Mindestgröße 900 m². Das Bewertungsgrundstück könnte mit einem Doppelhaus wesentlich dichter bebaut werden; die Wohngebäude sind unbewohnt und könnten liquidiert werden.

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.

$$\text{Geschoßfläche} \quad / \text{Grundstücksgröße} \quad = \text{WGFZ}$$

$$336 \text{ m}^2 \quad / 1.180 \text{ m}^2 \quad 0,28$$

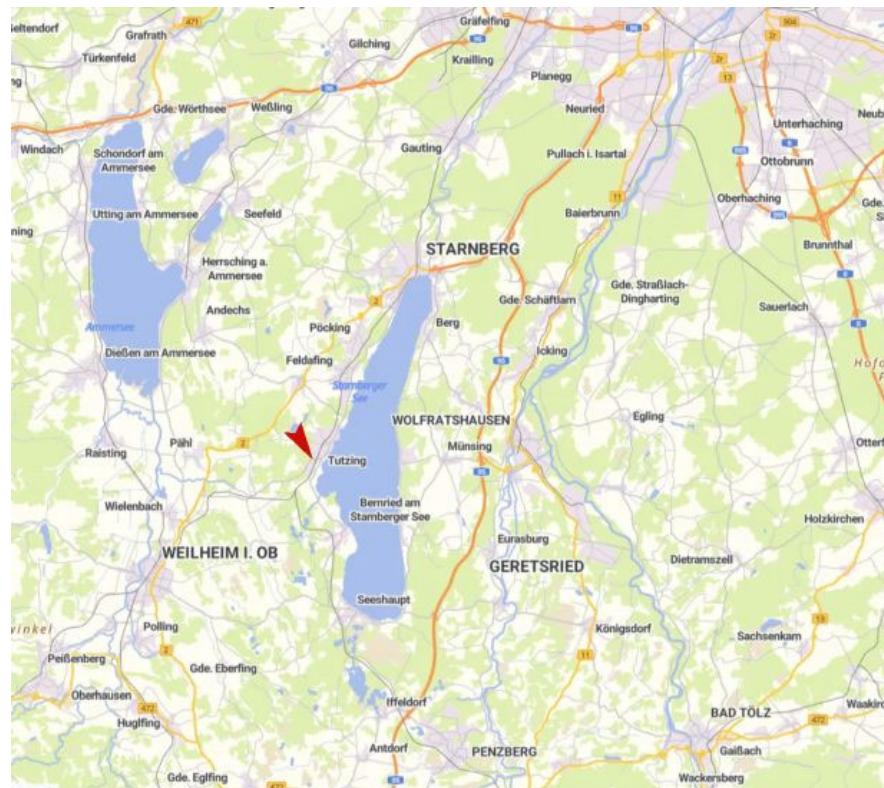
Generell ist anzumerken, dass die in diesem Gutachten unterstellte bauliche Nutzung eine Annahme darstellt, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber der Sachverständigen, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Eine verbindliche Aussage über Art und Maß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

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 festgestellt

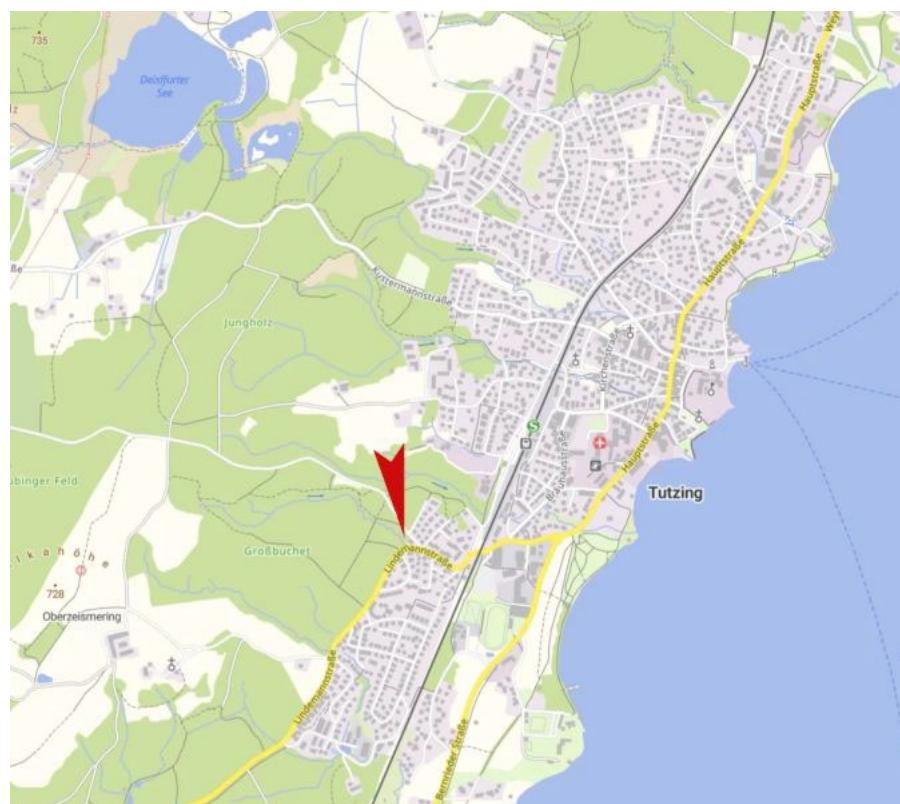
Hinweis:

Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Die Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.



Übersichtsplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13



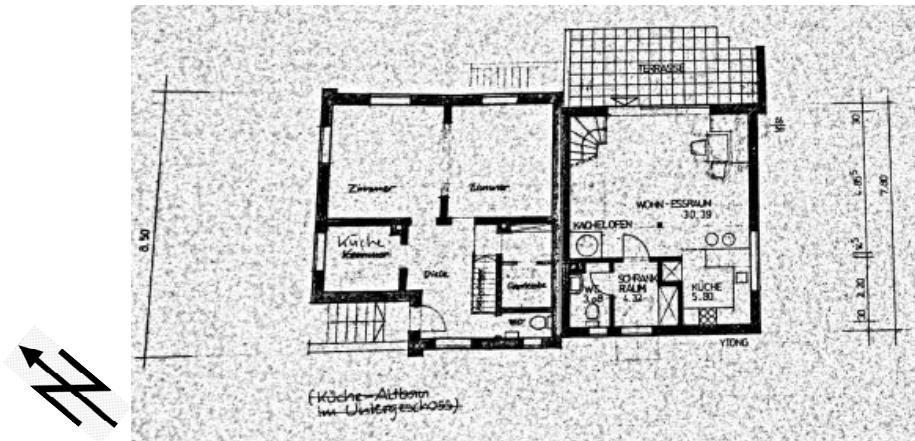
Ortsplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13

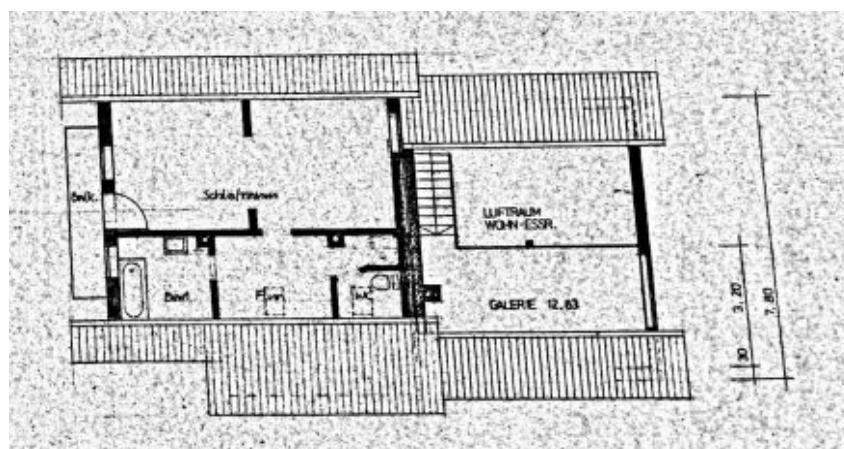


Lageplan

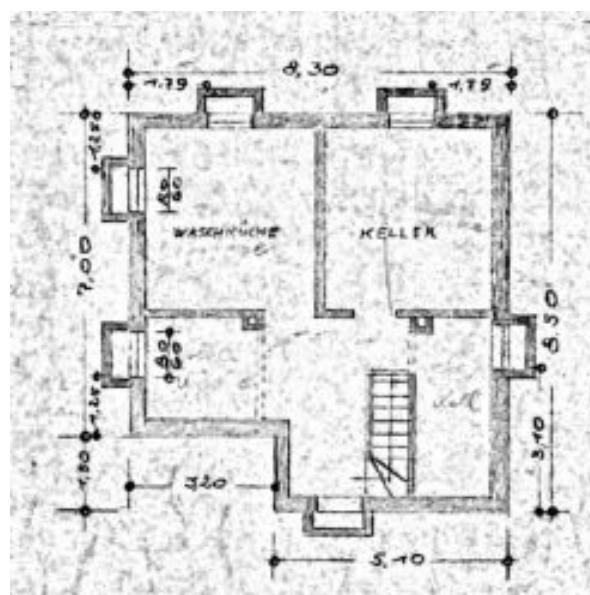
Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13



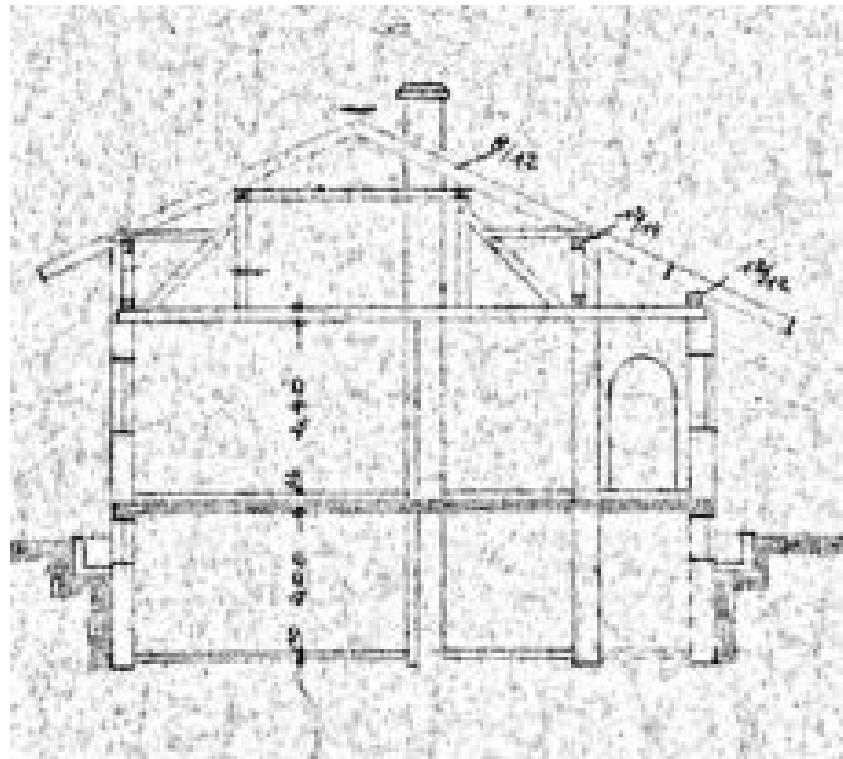
Grundriss Erdgeschoss, Wohnhaus und Anbau, ohne Maßstab



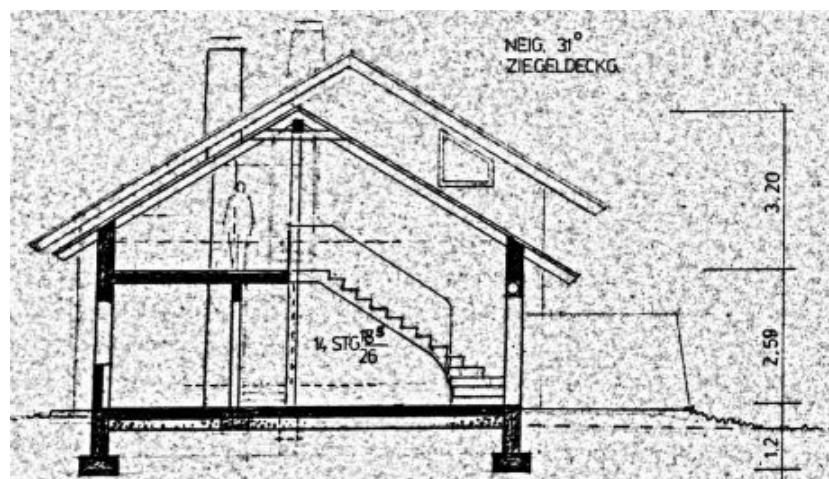
Grundriss Dachgeschoss, ohne Maßstab



Grundriss Kellergeschoss, ohne Maßstab



Schnitt Wohnhaus, ohne Maßstab



Schnitt Anbau, ohne Maßstab



Zugang, Monatshauser Straße



Südostansicht



Treppe zum Hauseingang



Wohnhaus, Diele



Anbau Südwestseite



Wohnhaus, Diele



Wohnhaus, EG, Zimmer



Wohnhaus, Feuchtigkeit im Sockelbereich



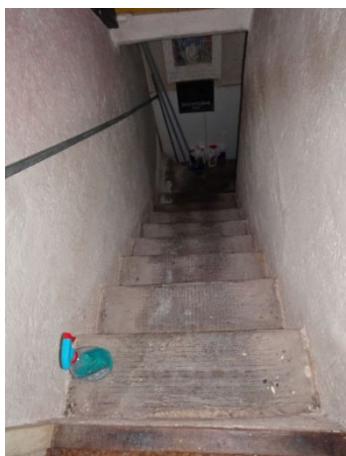
Wohnhaus, Dachgeschoss



Wohnhaus, DG Duschbad



Blick vom Balkon



Treppe ins KG



Ansicht Balkon



Anbau



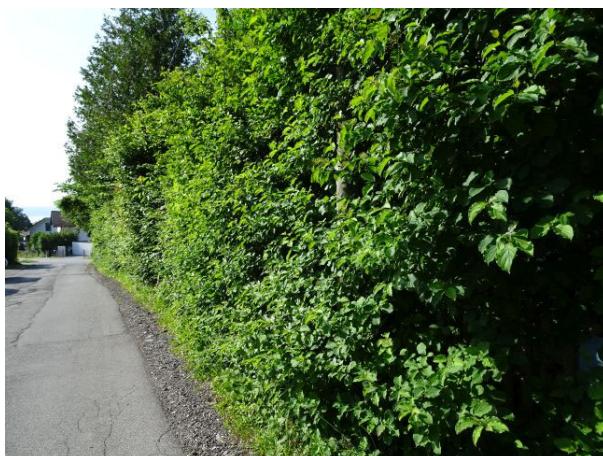
Anbau, Blick zur Galerie



Anbau, Duschbad



Nordostansicht



Hecke an der Monatshauser Straße