



Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur BaylkaBau
Diplom-Sachverständiger (DIA)

Amtsgericht Weilheim i.OB
GZ 2 K 65/22

WERTGUTACHTEN

Nr. H 3083/23

Objekt: Innerörtliches Grundstück Flst. 1654/11,
Gemarkung Gilching, bebaut mit Wohn- und
Praxisgebäude mit integrierter PKW-Garage
Landsberger Straße 51
82205 Gilching

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes gemäß
§194 BauGB

Wertermittlungsstichtag: 14.06.2023

Datum: 27.09.2023

Verkehrswert: (im miet- und lastenfreien Zustand)	€ 1.500.000,-
---	----------------------

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

**Innerörtliches Grundstück Flst. 1654/11, Gemarkung Gilching,
bebaut mit Wohn- und Praxisgebäude mit integrierter PKW-Garage,
Landsberger Straße 51, 82205 Gilching**



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Grundstück	6
3	Beschreibung der baulichen Anlagen	16
4	Bewertungsgrundlagen	34
5	Bodenwert	38
6	Sachwert	44
7	Ertragswert	50
8	Verkehrswert	57
9	Werteinfluss Belastung Abteilung II	60

Anlagen:

- Berechnungen
- Lageplan
- Grundrisse, Schnitte

Dieses Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen gefertigt
und enthält 60 Seiten und 8 Anlagenseiten

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Weilheim i. OB
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Alpenstraße 16
82362 Weilheim i. OB

gemäß Beschluss vom: 17.01.2023

Geschäftszeichen: 2 K 65/22

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB des mit einem Wohn- und Praxisgebäude mit integrierter PKW-Garage bebauten Grundstücks, **Flst. 1654/11**, Gemarkung Gilching, Amtsgericht Weilheim i. OB,

Landsberger Straße 51
82205 Gilching

im miet- und lastenfreien Zustand
zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 14.06.2023

1.3 Zweck der Begutachtung

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.4 Objekt

Zu bewerten ist das innerörtliche Grundstück Flst. 1654/11 mit einer Größe von 720 m². Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Praxisgebäude mit Kellergeschoss (teilunterkellert), Erdgeschoss und Obergeschoss bebaut. In dem Gebäude befinden sich eine Hauptwohneinheit, eine Praxiseinheit und zwei Appartements. Des Weiteren ist in das Gebäude eine PKW-Doppelgarage mit vier Stellplätzen integriert.

1.5 Besichtigungstag

Die Ortsbesichtigung fand am 14.06.2023 statt. Folgende Personen haben an der Ortsbesichtigung teilgenommen:

- Herr W. D. (Antragsteller)
- Frau J. D. (Antragsgegnerin)
- Herr S. (Mietverwalter)
(Namen aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen)
- Herr Dr. Thomée, Sachverständigenbüro Bader & Thomée

Das Objekt konnte, abgesehen von einem Appartement im Oberschoss und untergeordneten Nebenflächen, ungehindert von außen und innen besichtigt werden.

1.6 Unterlagen und Auskünfte

Für die Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen und Auskünfte verwendet:

- Amtlicher Lageplan
- Grundbuchauszug vom 18.01.2023
- Eingabepläne „Wohn- und Praxisgebäude – Neubau“ mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten vom 07.05.1971
- Genehmigungsbescheid vom 02.11.1971
- Baubeschreibung zum Bauantrag vom 07.05.1971
- Angaben zur Vermietungssituation (u.a. Mietverträge)
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses
- Auskünfte Gemeinde Gilching

1.7 Literatur

- W. Kleiber: *Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch*, Bundesanzeiger Verlag
- J. Simon, W. Kleiber, R. Rössler: *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*, Luchterhand
- F. Pohnert, B. Ehrenberg, W.-D. Haase, H.-J. Horn: *Kreditwirtschaftliche Wertermittlung*, Luchterhand
- G. Sommer, R. Kröll, J. Piehler, *Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis*, Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag

1.8 Rechtsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung und des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

1.9 Bewegliche Gegenstände

Bewegliche Gegenstände wie die Möblierung, Einrichtungsgegenstände sowie Einbauküchen und Einbaumöbel sind nicht Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung und sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht enthalten.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Flst.	Größe
Starnberg	Gilching	89	3211	1654/11	720 m ²

lfd. Nr. 4: Flst. 1654/11, Landsberger Straße 51, Gebäude- und Freifläche

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Abteilung II

lfd. Nr. 1: Kanalleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 1654/2.

lfd. Nr. 2: Rentenreallast für E. N., geb. S., Hausfrau in Neugilching.
Löschungsreif bei Todesnachweis.

lfd. Nr. 3: gelöscht.

lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Weilheim, AZ: 2 K 65/22);

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.

Stellungnahme zu den Eintragungen:

Die Belastung lfd. Nr. 1 – Kanalleitungsrecht – sichert die Abwasserentsorgung des südöstlich angrenzenden Nachbargrundstücks Flst. 1654/2. Gemäß Auskunft des Amperverband erfolgt die Abwasserentsorgung des zu bewertenden Grundstücks und des Nachbargrundstücks Flst. 1654/2 über einen gemeinschaftlichen Hausanschluss. Der Werteinfluss der Belastung, der beim Ver-

kehrswert nicht berücksichtigt ist, wird auftragsgemäß in Abschnitt 9 gesondert ermittelt und ausgewiesen.

Gemäß ungeprüfter Auskunft beim Ortstermin ist die Berechtigte der Belastung lfd. Nr. 2 bereits vor dem Stichtag verstorben. Die Belastung ist somit löschar.

Abteilung III

Die Bewertung bezieht sich auf in Abteilung III des Grundbuchs unbelastete Grundstücke. Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs sind nicht berücksichtigt.

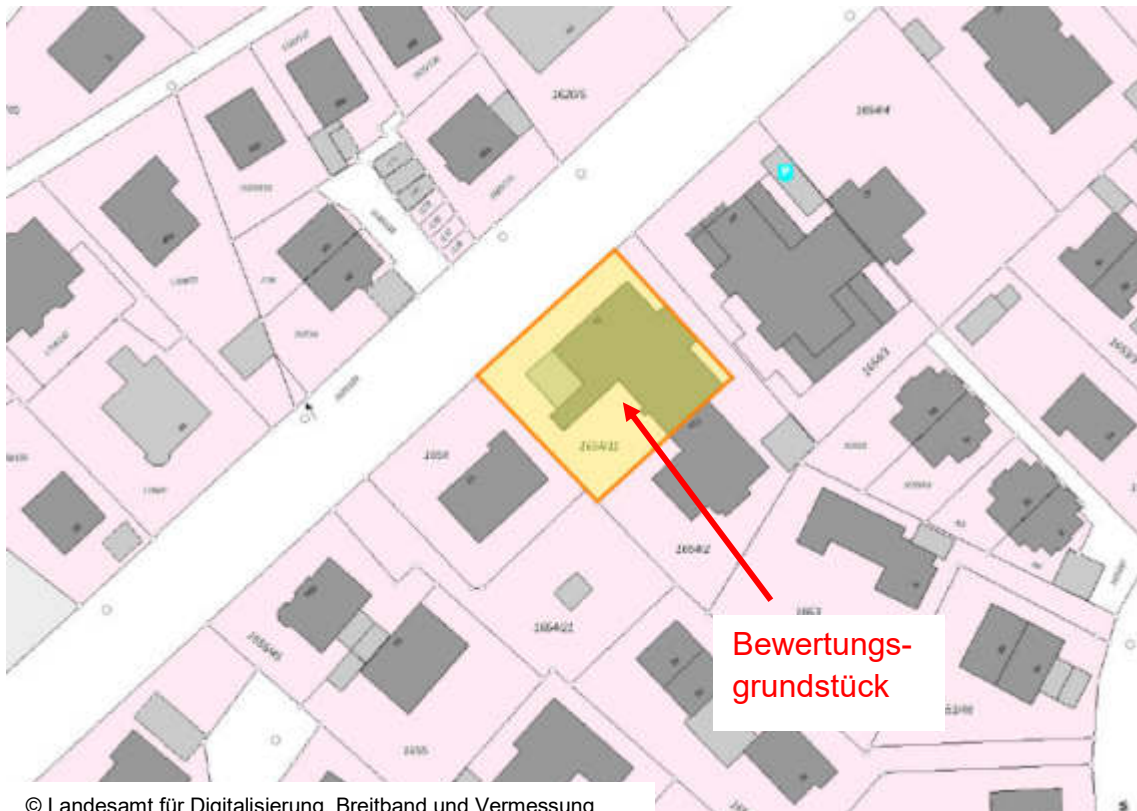
2.2 Geometrie und Beschaffenheit

Das Grundstück Flst. 1654/11 hat eine annähernd rechteckige Grundfläche. Die Straßenfrontlänge in Nordost-/Südwestrichtung beträgt ca. 28 m und die Grundstückstiefe in Nordwest-/ Südostrichtung beträgt ca. 26 m. Das ebene und auf Straßenniveau liegende Grundstück grenzt im Nordwesten an die Landsberger Straße, im Nordosten an eine Zufahrtsfläche für das Hinterliegergrundstück Flst. 1654/2 und ansonsten an bebaute Nachbargrundstücke. Das Grundstück ist im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich mit einem Wohn- und Praxisgebäude mit L-förmigen Grundriss bebaut. Das Gebäude ist im Südosten mit dem Nachbargebäude kommun bebaut.

Die Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, Grundwassersituation, Altlasten) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sind nicht Inhalt eines Wertgutachtens.

Aufgrund des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks, der vorliegenden Unterlagen und der umliegenden Bebauung ist von einem ortsüblichen Untergrund ohne bewertungsrelevante Besonderheiten auszugehen.

Altlasten sind nicht bekannt und sind bei der vorgegebenen Nutzung nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bewertung wird von einem altlastenunbedenklichen Zustand des Grund und Bodens und der baulichen Anlage ausgegangen.



2.3 Lage

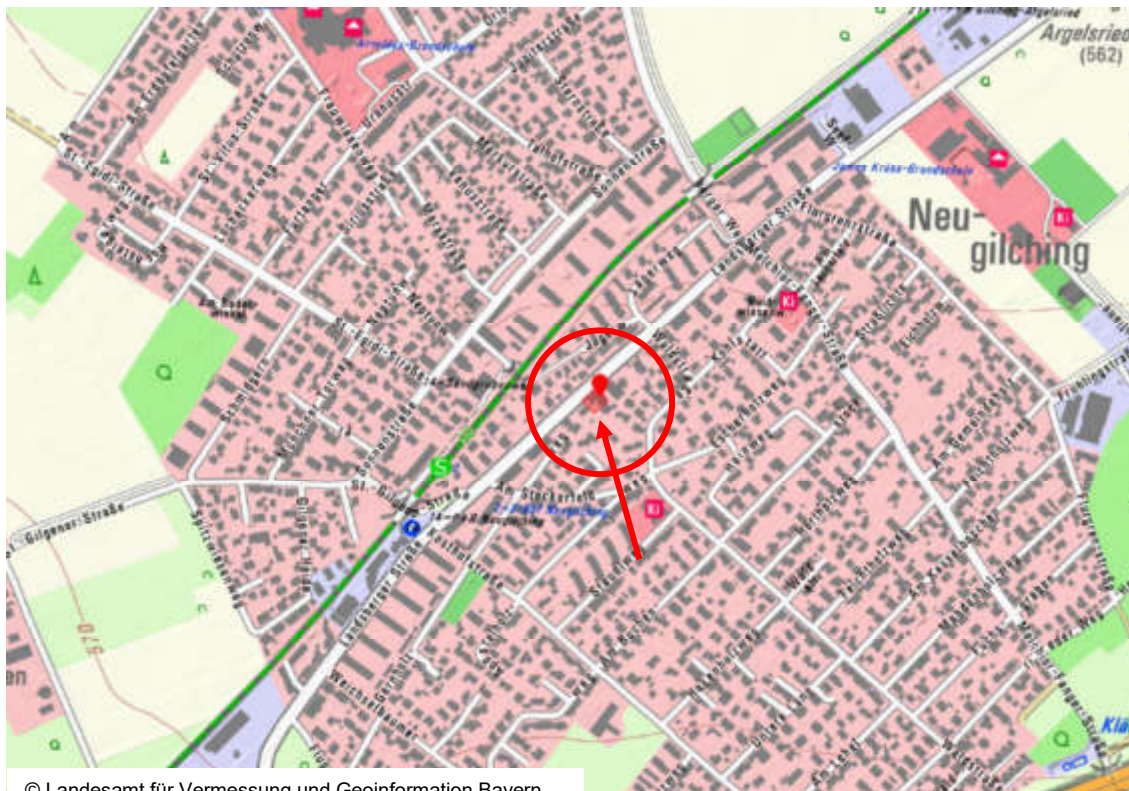
Die Gemeinde Gilching mit ca. 19.247 Einwohnern (Stand 12.2022) liegt ca. 22 km südwestlich des Zentrums von München, ca. 12 km nördlich der Kreisstadt Starnberg und ca. 10 km südlich der Kreisstadt Fürstenfeldbruck im Landkreis Starnberg (Entfernungsangaben Luftlinie). Die Gemeinde ist ein eigenständiges kleines Mittelzentrum mit eigenem Gewerbe und dem Sonderflughafen Oberpfaffenhofen. Die Infrastruktur von Gilching ist sehr gut entwickelt und weist unter anderem Kindergärten und Kinderkrippen, Horte, Grundschulen, weiterführende Schulen (Mittelschule, Gymnasium) und Einrichtungen für Erwachsenenbildung auf. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen und des erweiterten Bedarfs sind vorhanden.



Das Grundstück liegt im Ortsbereich Neugilching innerhalb eines Wohngebiets, ca. 1,0 km südwestlich des Rathauses von Gilching und ca. 250 m nordöstlich des S-Bahnhofs „Neugilching“. Die nordwestlich des Objekts verlaufende Landsberger Straße ist eine zeitweise stark befahrene Hauptverkehrsstraße von Gilching, die u.a. als Zubringer zur Autobahnauffahrt dient. Verkehrs- immissionen durch die Landsberger Straße sowie witterungsabhängig durch die in einer Entfernung von ca. 100 m verlaufende S-Bahnlinie und die in einer Entfernung von ca. 700 m verlaufende Autobahn A 96 sind gegeben.

Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung ist inhomogen und besteht überwiegend aus Geschosswohnungsbauten, Mehrfamilienhäusern sowie Einfamilien- und Doppelhäusern unterschiedlichen Baualters. In den Erdgeschossflächen entlang der Landsberger Straße sind teilweise Ladenlokale oder gewerblich genutzte Einheiten situiert.



Öffentliche Verkehrsmittel

Gilching liegt im Bereich des Verbundnetzes des MVV. Der S-Bahnhof „Neu-gilching“ (S8) befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m. Außerdem bestehen regionale Busverbindungen. Eine Bushaltestelle befindet sich u.a. im Bereich der Landsberger Straße und sind fußläufig zu erreichen.

Individualverkehr

Das Bewertungsobjekt ist über die Landsberger Straße und weitere Hauptstraßenzüge gut an Gilching und die angrenzenden Gemeinden angebunden. Die Autobahnauffahrt „Oberpfaffenhofen“ zur A 96 München - Lindau ist nach ca. 1,0 km Fahrt zu erreichen.

Lagebeurteilung

Die Wohnlage des Objekts ist generell als durchschnittliche Wohnlage von Gilching einzustufen. Die unmittelbare Lage an der Landsberger Straße und die hieraus resultierenden Immissionen mindern jedoch den Wohnwert. Für die

Praxiseinheit ist die Lage an der Landsberger Straße als durchschnittlich gut einzustufen. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindung sind gut. Verkehrsimmissionen aus dem Straßen- und S-Bahnverkehr sind witterungsabhängig gegeben.



Landsberger Straße – Blickrichtung Südwest



Landsberger Straße – Blickrichtung Nordost

2.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Nordwesten über die Landsberger Straße erschlossen. Die Straße ist endausgebaut, asphaltiert und beleuchtet. Gehwege sind beidseitig angelegt. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom und Telekommunikation sind vorhanden.

Nach Auskunft der Gemeinde Gilching stehen zum Stichtag keine Erschließungsbeiträge aus. Es wird somit ohne weitere Prüfung unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, zum Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind.

2.5 Baurecht

Es handelt sich um ein innerörtliches Grundstück, das im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt ist. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die zulässige Bebaubarkeit des

Grundstücks ergibt sich nach § 34 BauGB und richtet sich nach der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Des Weiteren sind für das Grundstück u.a. zu beachten:

- Kfz-Stellplatzsatzung
- Fahrradabstellplatzsatzung
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Praxisgebäude mit integrierter PKW-Doppelgarage bebaut und mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,74 ausgenutzt. Eine Erweiterung des Bestandsgebäudes ist unter Berücksichtigung der Gebäudekonzeption und des Baualters wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Die maximal mögliche bauliche Nutzung des Grundstücks ist durch die derzeit vorhandene Bestandsbebauung jedoch nicht ausgeschöpft und könnte im Fall einer Neubebauung gesteigert werden. Im Fall einer Neubebauung ist hierbei entsprechend der nordöstlich angrenzenden Nachbarbebauung (Flst. 1654/3) von einem Baukörper mit zwei Vollgeschossen und einem Terrassengeschoss oder gegebenenfalls von einem Baukörper mit 3 Vollgeschossen auszugehen. Die Größe des Baukörpers ist hierbei aus der Umgebungsbebauung abzuleiten.

Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung, der vorgegebenen Baugrenzen und der Abstandsflächenregelung gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) bzw. der Abstandsflächensatzung der Gemeinde könnte somit auf dem Grundstück eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) zwischen ca. 0,80 und 1,00 erreicht werden. Das Bauamt der Gemeinde Gilching kann jedoch aufgrund der derzeitigen Vorgaben und der inhomogenen Umgebungsbebauung keine verbindlichen Auskünfte zum Baurecht geben. Der nachfolgenden Wertermittlung wird daher eine **wertrelevante GFZ von 0,9** zugrunde gelegt. Eine rechtsverbindliche Klärung des Baurechts, die gegebenen-

falls eine höhere oder geringere bauliche Nutzung des Grundstücks ergibt, kann nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag erfolgen.

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass die derzeit vorhandene Bebauung und Nutzung genehmigt sind.

Anmerkung:

Die genannten Annahmen stellen keine baurechtliche Beurteilung dar und beruhen auf mündlichen und unverbindlichen Auskünften der Behörden. Eine rechtssichere Auskunft ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag zu erlangen. Die der Wertermittlung zugrunde gelegte bauliche Nutzung stellt eine Annahme dar, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber dem Sachverständigen, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Eine Haftung hierfür wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ unter Berücksichtigung von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Nutzung / Mietverträge

Entsprechend den übergebenen Unterlagen und Auskünften stellt sich die Vermietungssituation wie folgt dar:

- Die Hauptwohneinheit (Bezeichnung Mietvertrag: 7-Zimmer-Wohnung), die sich über den Keller und Teile des Erdgeschosses und des Obergeschosses erstreckt, ist seit dem 01.04.2019 an den derzeitigen Mieter

vermietet. Das Mietverhältnis ist unbefristet und läuft auf unbestimmte Zeit. Im Mietvertrag sind folgende Mietzahlungen vereinbart:

Nettokaltmiete Wohnung:	1.990,00 €/Monat
Nettomiete Doppelgarage mit 4 Stellplätzen:	160,00 €/Monat
Betriebskostenvorauszahlung:	400,00 €/Monat

Es ist eine Indexmiete vereinbart, die an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) gekoppelt ist und jährlich angepasst werden kann. Die Betriebskosten werden unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen abgerechnet und vom Mieter getragen.

Auskunftsgemäß beträgt die Miete einschließlich Betriebskostenvorauszahlung zum Stichtag 2.656,20 €

- Das Appartement 01 (Bezeichnung Mietvertrag: Appartement 01), im Obergeschoss des Gebäudes, ist seit dem 01.12.2019 an den derzeitigen Mieter vermietet. Das Mietverhältnis ist unbefristet und läuft auf unbestimmte Zeit. Im Mietvertrag sind folgende Mietzahlungen vereinbart:

Nettokaltmiete Wohnung:	300,00 €/Monat
Betriebskostenvorauszahlung:	100,00 €/Monat

Es ist eine Indexmiete vereinbart, die an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) gekoppelt ist und jährlich angepasst werden kann. Die Betriebskosten werden unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen abgerechnet und vom Mieter getragen.

Auskunftsgemäß beträgt die Miete einschließlich Betriebskostenvorauszahlung zum Stichtag 320,00 € (Anmerkung: Die mitgeteilte Miete steht im Widerspruch mit der mietvertraglichen Vereinbarung!).

- Das Appartement 02 (Bezeichnung Mietvertrag: Wohnung 1. Geschoss Ost), im Obergeschoss des Gebäudes ist seit dem 01.11.1988 an den derzeitigen Mieter vermietet. Das Mietverhältnis war ursprünglich auf ein Jahr befristet. Im Mietvertrag sind folgende Mietzahlungen vereinbart:

Nettokaltmiete Wohnung: 184,07 €/Monat

Die Betriebskosten werden durch pauschale Zahlungen vom Mieter getragen.

Auskunftsgemäß beträgt die Miete einschließlich Betriebskosten zum Stichtag 328,80 €

- Die Praxiseinheit im Erdgeschoss ist seit 01.06.2021 an den derzeitigen Mieter als Heilpraktiker- und Massagepraxis vermietet. Das Mietverhältnis läuft bis zum 31.05.2031. Der Mieter hat das zweimalige Optionsrecht das Mietverhältnis um jeweils weitere 5 Jahre zu verlängern. Im Mietvertrag sind folgende Mietzahlungen vereinbart:

Nettokaltmiete Praxisräume: 1.200,00 €/Monat

Betriebskostenvorauszahlung: 300,00 €/Monat

Es ist eine Indexmiete vereinbart, die an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) gekoppelt ist und jährlich angepasst werden kann. Die Betriebskosten werden unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen abgerechnet und vom Mieter getragen.

Auskunftsgemäß beträgt die Miete einschließlich Betriebskosten zum Stichtag 1.500,00 €

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist weder als Bodendenkmal noch als Baudenkmal in der Bayerischen Denkmalliste geführt (Quelle: Bayernatlas-Denkmal).

3 Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Allgemeine Hinweise

Die Gebäude- und Baubeschreibung soll einen Eindruck von der Ausführung und Ausstattung der Baulichkeiten vermitteln. Sie stellt keine detaillierte Raum- bzw. Bau-, Substanz- und Mängelbeschreibung dar. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die vorherrschenden Ausstattungsmerkmale. Der Vortrag der nicht sichtbaren Bauteile beruht auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen, Annahmen und Vermutungen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine das Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Baumängel und –schäden sind in der Bewertung nur berücksichtigt, so sie am Besichtigungstag deutlich sichtbar und erkennbar waren. Nicht untersucht wurde die Belastung der Gebäude im Inneren auf asbest- und formaldehydhaltiges Material bzw. auf Schädlingsbefall der Holzbauteile, Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. Die hierfür erforderlichen Nachweise könnten nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sprengen den Rahmen dieses Wertgutachtens.

Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3.2 Wohn- und Praxisgebäude



Nordwestseite des Gebäudes



Südwestseite des Gebäudes

Konzept

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein teilunterkellertes Wohn- und Praxisgebäude mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss. In dem Gebäude befinden sich straßenseitig eine Praxiseinheit und eine Doppelgarage im Erdgeschoss sowie zwei Apartments über der Garage im Obergeschoss. Im rückwärtigen Gebäudeteil befindet sich eine Hauptwohneinheit, die sich über das Kellergeschoss und Teilbereiche des Erd- und Obergeschosses erstreckt. Die Praxiseinheit, die Apartments und die Hauptwohneinheit sind jeweils über separate Eingänge erschlossen. Die Hauptwohneinheit verfügt über interne Treppenläufe vom Keller bis zum Obergeschoss. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Das Gebäude weist eine einfache, dem Baualter entsprechende Architektur mit Flachdächern mit Attikaverkleidungen, Balkonen und einer Putzfassade auf.

Baujahr: ca. 1971 / 1972

Konstruktion

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Stahlbeton- und Mauerwerkswänden, Massivdecken und Flachdächern mit Dämmung und Abdichtung errichtet.

Gebäudeabmessungen

Das Gebäude hat im Erdgeschoss eine unregelmäßige, annähernd L-förmige Grundfläche. Die Gebäudebreite in Nordost-/ Südwestrichtung beträgt straßenseitig maximal ca. 23,85 m und im rückwärtigen Bereich ca. 11,0 m. Die Gebäudetiefe in Nordwest-/ Südostrichtung beträgt maximal ca. 21,4 m.

Raumeinteilung und Nutzung

In dem Bewertungsobjekt befinden sich straßenseitig eine Praxiseinheit im Erdgeschoss und zwei Appartements im Obergeschoss. Unterhalb der Appartements befindet sich eine PKW-Doppelgarage, die aufgrund der großen Tiefe Abstellraum für bis zu vier PKW's bietet. Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine Hauptwohneinheit, die sich über das Kellergeschoss und Teilbereiche des Erd- und Obergeschosses erstreckt. Der Zugang zu der Praxiseinheit erfolgt über einen separaten Eingang von Nordwesten aus. Der Zugang zu den beiden Appartements im Obergeschoss erfolgt über einen separaten Eingang mit Treppe und Flur ebenfalls von Nordwesten, von der Landsberger Straße aus. Der Eingang zur Hauptwohneinheit befindet sich auf der Nordostseite des Gebäudes.

Praxiseinheit Erdgeschoss:

Die Praxiseinheit im Erdgeschoss verfügt über einen Windfang, ein Wartezimmer, ein Duschbad (Planbezeichnung „Empfang“), ein WC, einen Flur, drei Behandlungskabinen, einen Laborraum, ein Sprechzimmer und einen Behandlungsraum. Die Praxiseinheit ist überwiegend nach Nordwesten zur Landsberger Straße hin orientiert. Durch einen derzeit verschlossenen Durchgang bestand Zugang zur Hauptwohneinheit.

Appartement 1 (Südwest):

Das 1-Zimmer Appartement im Obergeschoss verfügt über einen Vorplatz mit Garderobe, ein Bad, ein Wohn- und Schlafzimmer mit Kochnische und einen Balkon. Das Wohn- und Schlafzimmer und der Balkon sind nach Nordwesten

zur Landsberger Straße hin orientiert. Das Bad ist innen liegend und verfügt über eine Lichtkuppel.

Appartement 2 (Nordost):

Das 1-Zimmer Appartement im Obergeschoss weist eine zu Appartement 1 spiegelbildliche Grundrisseinteilung auf.

Hauptwohneinheit:

Kellergeschoss:

Das Gebäude ist nur teilunterkellert. Der Keller ist ausschließlich der Hauptwohneinheit zugeordnet und direkt mit dieser verbunden. Im Keller befinden sich das Treppenhaus, ein Flur, Kellerräume, Technikräume (u.a. Heizungs- und Tankraum), ein ehemaliges Schwimmbad mit Anböschung (Becken derzeit überbaut), ein Duschraum und ein nicht ausgebauter Saunaraum. Die Raumhöhen sind teilweise eingeschränkt (Technikräume).

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss der Einheit befinden sich der Eingang mit Windfang, eine Garderobe, ein WC, eine Diele mit Treppenläufen, eine Schleuse zur Küche, eine Küche, eine Anrichte und ein großzügiges Wohnzimmer mit Essecke. Das Wohnzimmer ist nach Südwesten, die Küche und die Anrichte sind nach Nordosten ausgerichtet. Vom Wohnzimmer aus besteht Zugang zu einem vorgelagerten überdachten Freisitz mit offenem Kamin und zum Garten.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss der Einheit befinden sich ein Vorplatz mit Treppenlauf, ein Gang, ein Bad mit abgetrenntem WC und Dusche, ein Gästezimmer, drei Kinderzimmer, ein Wohnraum und ein Elterntrakt mit Bad, Ankleide und Schlafzimmer. Das Schlafzimmer, der Wohnraum, und ein Kinderzimmer sind nach Südwesten, die beiden anderen Kinderzimmer sind nach Nordwesten und das Gästezimmer ist nach Nordosten orientiert. Vom Wohnraum besteht

Zugang zu einem Balkon auf der Südwestseite. Alle Räume sind durch Fenster ausreichend tagbelichtet und belüftet.

Beurteilung

Das Gebäude ist auf die Bedürfnisse des ehemaligen Eigentümers ausgelegt, der die Hauptwohneinheit und die Praxisräume selbst genutzt hat. Generell besteht ein umfangreiches Raum- und Flächenangebot. Die Räume sind generell gut geschnitten und ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet. Die Ausrichtung der beiden Appartements nach Nordwesten zur Landsberger Straße hin ist ungünstig. Die Einheiten verfügen über eigene Eingänge. Der Keller, in dem die Technik für das gesamte Gebäude untergebracht ist, ist ausschließlich über die Hauptwohneinheit zu erreichen. Insgesamt weist das Gebäude eine individuelle Konzeption auf, die teilweise nicht die Ansprüche an moderne Wohn- und Praxisgebäude erfüllt.

Zusammenstellung der Mietfläche:

Die Zusammenstellung der Wohnflächen basiert auf den Angaben der vorliegenden Planunterlagen (Flächenberechnung siehe Anlage). Eine Überprüfung der angegebenen Maße und Flächen mit den Gegebenheiten vor Ort erfolgte nicht. Für den Putz erfolgt ein pauschaler Abzug von 3,0 %. Die Balkone und der überdeckte Freisitz sind in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung mit 50% der Fläche berücksichtigt.

Zusammenstellung der Mietfläche	Nutzung	m ²
<i>Hauptwohneinheit</i>		
EG / OG	Wohnen	240,97
<i>Appartement 1</i>		
Obergeschoss	Wohnen	29,08
<i>Appartement 2</i>		
Obergeschoss	Wohnen	29,08

Praxiseinheit

Erdgeschoss	Praxis	99,77
Mietfläche gesamt		398,91
Mietfläche gesamt rd.		399,00

Flächenangaben ohne Verkehrs- und Technikflächen außerh. der Mieteinheiten

Baubeschreibung / Ausstattung***Rohbau / Fassade:***

Gründung:	Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerk, Keller Stahlbeton
Fassade:	Putzflächen gestrichen, teilweise Klinkermauerwerk und Verkleidung mit Faserzementplatten (Attika, eventuell asbesthaltig)
Innenwände:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbetondecken
Dach:	Flachdach mit Dämmung und Abdichtung
Treppen:	Hauptwohneinheit: Wendeltreppe mit Kunststeinstufen und Stabstahlgeländer Appartements: Zugang über Stahlbetontreppenlauf mit Kunststeinbelag
Balkone:	Stahlbetonplatten mit Massivbrüstungen bzw. Geländer
Fenster:	Praxis und Appartements: Leichtmetallfenster mit Isolierverglasung Hauptwohneinheit: Holzfenster mit Isolierverglasung Keller: Metallfenster mit Einfachverglasung, Leichtmetallfenster mit Isolierverglasung Kunststoffrollläden

Innenausbau:

Wandflächen: siehe nachfolgende Beschreibung

Deckenflächen: siehe nachfolgende Beschreibung

Türen: Hauseingänge: Holztüren mit Glaselementen (Gitterglas),
Innentüren: Holzwerkstofftüren furniert, lackiert oder beschichtet, teilweise mit Glasausschnitt

Böden: siehe nachfolgende Beschreibung

Bauteile / Einbauten / Betriebseinrichtungen:

Heizung: Zentralheizung (ölbefeuert, Baujahr ca. 1996), Kellertank aus Stahl, Radiatorenheizkörper, zentrale Warmwasserversorgung, Warmwasserversorgung Praxiseinheit über Elektroboiler

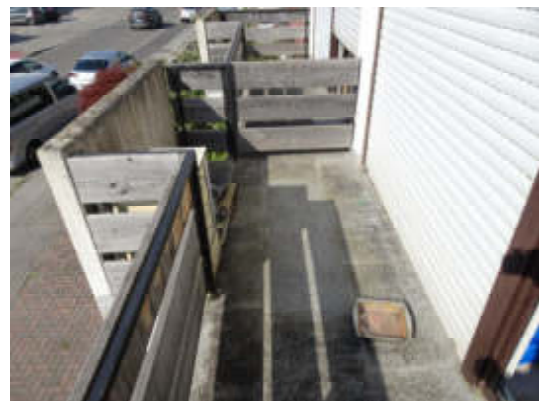
Elektro: Elektroinstallation der Funktion entsprechend durchschnittlich ausgelegt, Installation teilweise modernisiert, überwiegend Automatenicherungen, teilweise FI-Schutzschalter (Praxiseinheit)

bes. Bauteile: Balkone, Kamin Freisitz

bes. Einbauten: Einbauküchen (nicht bewertet)
offener Kamin Wohnzimmer Hauptwohneinheit



Eingang Hauptwohneinheit



Balkon Appartement



Heizungsanlage Keller



Stromzähler Keller

Praxiseinheit EG:

Die Einheit wurde angabegemäß im Jahr 2021 im Rahmen eines Mieterwechsels umgebaut und renoviert. Die Ausstattung der Einheit stammt teilweise aus dem Baujahr und wurde teilweise im Rahmen von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen verändert. Insgesamt ist von einem für Praxiseinheiten einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard auszugehen. Als wesentliche Ausstattungsmerkmale sind zu nennen:

Böden:	Laminat- und Fliesenböden
Wandflächen:	Putzflächen gestrichen, teilweise Tapeten, Behandlungsraum Fliesenspiegel, Sanitärräume Fliesen
Deckenflächen:	Putzflächen gestrichen, teilweise Tapeten
Sanitär:	Bad mit Dusche, Hänge-WC und Waschbecken, Bodenfliesen, Wände ca. 2,0 m hoch gefliest, Elektroboiler, mittlerer Standard aus dem Jahr 2021 WC mit Stand-WC und Waschbecken, Bodenfliesen, Wände ca. 2,0 m hoch gefliest, mittlerer Standard aus dem Baujahr Behandlungsraum mit Waschbecken

Sonstiges: Einbauküche (nicht bewertet)



Wartezimmer mit Eingang



Labor / Teeküche



Flur



Bad

Die Einheit ist in einem durchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand.

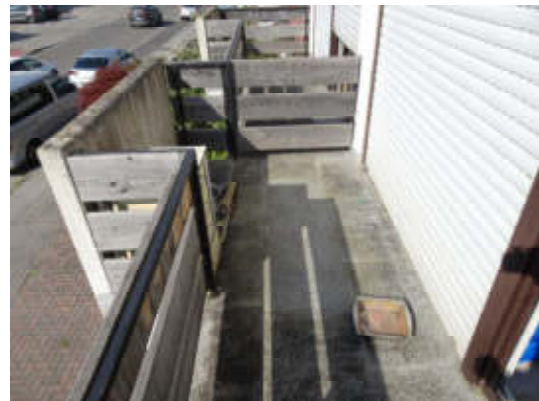
Appartement 1 (Südwest):

Im Bereich der Einheit wurden angabegemäß etwa 2021 einzelne Renovierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Ausstattung der Einheit stammt jedoch überwiegend aus dem Baujahr. Insgesamt ist von einem einfachen bis mittleren, in Teilbereichen veralteten (z.B. Sanitärausstattung) Ausstattungsstandard auszugehen. Als wesentliche Ausstattungsmerkmale sind zu nennen:

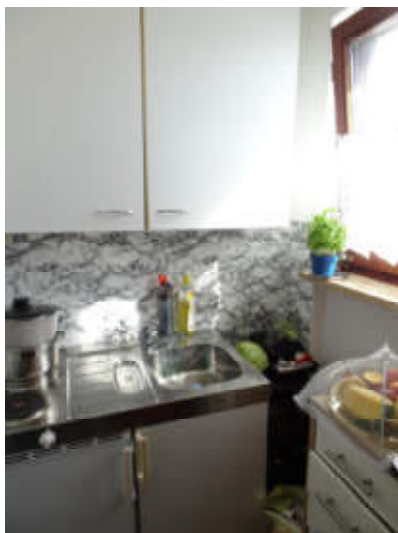
Böden:	PVC-Böden
Wandflächen:	Putzflächen gestrichen
Deckenflächen:	Putz- bzw. Trockenbauf Flächen gestrichen
Sanitär:	Bad mit Badewanne, Waschbecken und Stand-WC mit Spülkasten, Wände ca. 2,0 m hoch gefliest, mittlerer Standard aus dem Baujahr



Wohn-/ Schlafzimmer



Balkon



Kochnische



Bad

Trotz der durchgeführten Renovierungsmaßnahmen ist die Wohneinheit teilweise in einem abgenutzten Unterhaltungszustand. Es bestehen altersbedingte

Abnutzungen sowie Mängel und Schäden (u.a. Farbabplatzungen, Putzschäden, Sanitärausstattung abgenutzt).

Appartement Nr. 2 rechts:

Diese Einheit konnte nicht von innen besichtigt werden. Angabegemäß stammt die Ausstattung weitgehend aus dem Baujahr und ist überwiegend veraltet. Die Einheit ist angabegemäß in einem abgewohnten und sanierungsbedürftigen Zustand. Es ist von erheblichen altersbedingten Abnutzungen und darüber hinausgehenden Mängeln und Schäden auszugehen.

Hauptwohneinheit:

Die Hauptwohneinheit ist seit dem Jahr 2019 an die derzeitigen Mieter vermietet. Angabegemäß wurden in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten keine durchgreifenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Ausstattung stammt überwiegend aus dem Baujahr und ist teilweise veraltet (z.B. Sanitärausstattung). Als wesentliche Ausstattungsmerkmale sind zum Stichtag zu nennen:

Böden:	Keller: Beton- und Fliesenböden EG, OG: Parkett- und Fliesenböden
Wandflächen:	Keller: Beton- und Putzflächen, teilweise nicht gestrichen EG, OG: Putzflächen gestrichen, Küche Fliesenspiegel Sanitärräume Fliesen
Deckenflächen:	Keller: Beton- und Putzflächen teilweise nicht gestrichen, Paneele EG, OG: Putz- bzw. Trockenbauflächen gestrichen, teilweise Holzverschalung
Sanitär:	Dusche Keller: Dusche und Waschbecken, Fliesenboden, Wände gefliest, mittlerer Standard aus dem Baujahr

WC im EG:

Stand-WC und Waschbecken (Kaltwasser), Fliesenboden, Wände ca. 2,0 m hoch gefliest, mittlerer Standard aus dem Baujahr

Bad 1 im OG (Elternbad):

Dusche, Badewanne, zwei Waschbecken, Hänge-WC, Bidet, Fliesenboden, Wände ca. 2,0 m hoch gefliest, mittlerer Standard aus dem Baujahr:

Bad 2 im OG (Kinderbad)

Dusche, Badewanne, zwei Waschbecken, Hänge-WC, Fliesenboden, Wände ca. 2,0 m hoch gefliest, mittlerer Standard aus dem Baujahr

Waschbecken Gästezimmer OG



Küche EG



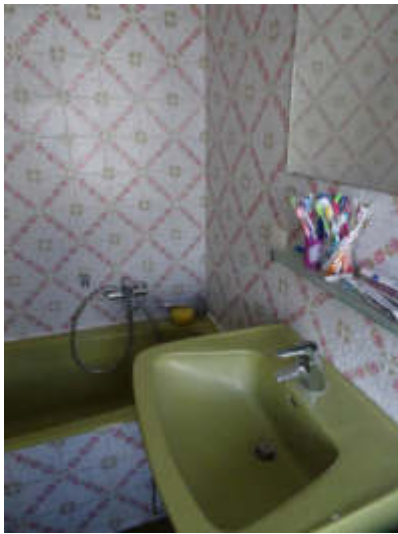
Wohnzimmer EG



Zimmer OG



ehemaliges Schwimmbad Keller



Kinderbad OG



Elternbad OG

Die Wohneinheit ist teilweise in einem abgenutzten und renovierungsbedürftigen Unterhaltungszustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen sowie Mängel und Schäden. Die Räume im Keller sind teilweise noch nicht ausgebaut und befinden sich annähernd im Rohbauzustand.

Durchgeführte Arbeiten

Gemäß Auskunft beim Ortstermin wurden, abgesehen von üblichen Schönheitsreparaturen und Instandhaltungsarbeiten folgende Maßnahmen durchgeführt:

- | | |
|-----------|---|
| ca. 1996: | Erneuerung Heizungsanlage |
| ca. 2014: | Teilerneuerung Bodenbeläge Praxiseinheit |
| ca. 2020: | Sanierung und Teilerneuerung Dachabdichtung
(angabegemäß nicht über Praxiseinheit) |
| ca. 2021: | Umbau und Renovierung Praxiseinheit (u.a. Einbau Duschbad, Modernisierung Elektroverteilung, Bodenbeläge, Malerarbeiten) |
- vereinzelte Renovierungsmaßnahmen Appartement 1

Mängel / Schäden

Das Gebäude und die Wohneinheiten sind teilweise in einem abgenutzten und renovierungsbedürftigen Zustand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden augenscheinlich, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, folgende Mängel und Schäden festgestellt bzw. mitgeteilt:

- Fassade abgewittert, partielle Schäden (Abplatzungen, Risse)
- Fenster alt, undicht und abgewittert, partielle Schäden
- Schaden Lichtkuppel Praxiseinheit
- partielle Schäden im Bereich der Rollläden
- Balkone abgewittert und sanierungsbedürftig, partielle Betonschäden
- Schäden und Abplatzungen im Bereich des Kamins
- angabegemäß Setzungs- und Risssschäden durch Nachbarbebauung
- Kellerräume teilweise nicht ausgebaut (Rohbauzustand)
- Glasscheiben Fensterelement ehemaliges Schwimmbad gesprungen
- Heizung alt und mittelfristig zu erneuern
- Wohneinheiten teilweise sanierungsbedürftig (z.B. Sanitärausstattung alt und abgenutzt, schlechte Putzstrukturen, Farbabplatzungen, partielle Feuchteschäden)
- altersbedingte Abnutzungen (Bodenbeläge alt und abgelaufen, Türen abgenutzt, Malerarbeiten erforderlich, etc.)



abgewittertes Fenster



abgewitterter Balkon mit Schäden



abgenutzte Sanitärausstattung



abgetrockneter Feuchteschaden mit Farbabplatzung



gesprungene Glasscheibe



Kellerraum ohne Ausbau

Ausstattung und Bauzustand

Die Ausstattung des Gebäudes stammt überwiegend aus dem Baujahr. In Teilbereichen wurden Umbau-, Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (siehe Auflistung oben). Insgesamt weist das Gebäude einen einfachen bis mittleren, in Teilbereichen veralteten Ausstattungsstandard auf.

Das Gebäude ist generell in einem dem Baualter entsprechenden, in Teilbereichen abgenutzten und renovierungsbedürftigen Zustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen sowie darüberhinausgehende Mängel und Schäden (siehe Auflistung oben). Ein Reparaturstau, der die im Rahmen der

Alterswertminderung berücksichtigte normale altersbedingte Abnutzung überschreitet, ist gegeben und ist im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Energetische Eigenschaften

Das Gebäude weist u.a. durch die aus dem Baujahr stammenden Außenwände, alte Fenster und Türen, einen nicht gedämmten Keller bzw. eine nicht gedämmte Decke über dem Keller, schlecht gedämmte Dachflächen sowie weitere Wärmebrücken (z.B. Balkone, Heizkörpernischen) einen schlechten, nicht mehr zeitgemäßen Dämmstandard auf. Die Heizungsanlage ist veraltet und entspricht nicht dem aktuellen technischen Stand.

Die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sind in den letzten Jahren stark gestiegen und werden von diesem Bestandsgebäude bei weitem nicht erfüllt. Es ist von einem weit überdurchschnittlichen Energieverbrauch auszugehen. Genauere Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes und der haustechnischen Anlagen sind einem Energieausweis, der dem Sachverständigen nicht vorliegt, zu entnehmen.

3.3 PKW-Doppelgarage



Nordwestseite der PKW-Doppelgarage



Innenansicht Garage

Beschreibung

Im südwestlichen Gebäudebereich befindet sich im Erdgeschoss unterhalb der Appartements eine PKW-Doppelgarage. Die Zufahrt erfolgt von Nordwesten, von der Landsberger Straße aus über zwei Sektionaltore. Über einen rückwärtigen Gang besteht Zugang zum Freisitz der Hauptwohneinheit und zum Garten. Aufgrund der großen Tiefe bietet die Garage Abstellraum für bis zu vier PKW's (2 x 2 hintereinander). Der Boden besteht aus Beton, die Wände sind verputzt.

Baujahr: ca. 1971 / 1972

Bauzustand

Die Garage ist generell in einem dem Bualter entsprechenden, durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen.

3.4 Außenanlagen



Zugang Hauptwohneinheit und Vorgarten



Gartenbereich Südostseite

Beschreibung

Im südöstlichen Grundstücksbereich befinden sich eine einfach angelegte Gartenfläche mit Rasen, Büschen, eine Anböschung zum ehemaligen Schwimmbad und ein mit Plattenbelägen befestigter Freisitz mit offenem Kamin. Die der Hauptwohneinheit zugeordnete Fläche ist mit Mauern und Zäunen eingefriedet. Im nordwestlichen Grundstücksbereich befinden sich eine eingefriedete Vorgartenfläche, ein Tonnenhaus und mit Betonsteinpflaster befestigte Zugangs- und Zufahrtsflächen.

Zustand

Die einfach gestalteten Außenanlagen sind teilweise in einem ungepflegten und vernachlässigten Unterhaltungszustand. In Teilbereichen bestehen altersbedingte Abnutzungen sowie Mängel und Schäden (z.B. Zäune abgewittert, Bodenbeläge uneben).

4 Bewertungsgrundlagen

4.1 Allgemeine Grundlagen

Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind nach § 8, Satz 1 zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das hier zu bewertende Objekt ist ein Wohn- und Praxisgebäude mit drei Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit, das zum Stichtag vollständig vermietet ist. Nach den vorliegenden Gegebenheiten handelt es sich somit vorrangig um ein Ertragswertobjekt. Das *Ertragswertverfahren* eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die üblicherweise dem Nutzer zur Ertragserzielung dienen (z.B. Wohn- und Geschäftshäuser).

Das *Sachwertverfahren* findet vorrangig Anwendung bei der Bewertung von bebauten Grundstücken, die üblicherweise nicht zur Erzielung einer Rendite sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung dienen. Der *Sachwert* wird bei Ertragsimmobilien nur in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge (siehe *Simon/Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Wertermittlungsverordnung*). Der Sachwert wird im vorliegenden Fall zur Plausibilisierung des ermittelten Ertragswerts verwendet.

Bewertungsgrundlage bilden die vorhandenen Unterlagen, das Ergebnis der Ortsbesichtigung, der angetroffene Bestand und Zustand sowie die Erhebungen bei den zuständigen Dienststellen und die Erfahrungswerte des Sachverständigen.

Bei den Berechnungen sind Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Berechnungen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.2 Bewertungskriterien

Die Wohnlage des Objekts ist generell als durchschnittliche Wohnlage von Gilching einzustufen. Die unmittelbare Lage an der Landsberger Straße und die hieraus resultierenden Immissionen mindern jedoch den Wohnwert. Für die Praxiseinheit ist die Lage an der Landsberger Straße als durchschnittlich gut einzustufen. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindung sind gut. Verkehrsimmissionen aus dem Straßen- und S-Bahnverkehr sind witterungsabhängig gegeben.

Das Gebäude ist auf die Bedürfnisse des ehemaligen Eigentümers ausgelegt, der die Hauptwohneinheit und die Praxisräume selbst genutzt hat. Generell besteht ein umfangreiches Raum- und Flächenangebot. Die Räume sind generell gut geschnitten und ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet. Die Ausrichtung der beiden Appartements nach Nordwesten zur Landsberger Straße hin ist ungünstig. Die Einheiten verfügen über eigene Eingänge. Der Keller, in dem die Technik für das gesamte Gebäude untergebracht ist, ist ausschließlich über die Hauptwohneinheit zu erreichen. Insgesamt weist das Gebäude eine individuelle Konzeption auf, die teilweise nicht die Ansprüche an moderne Wohn- und Praxisgebäude erfüllt.

Die Ausstattung des Gebäudes stammt überwiegend aus dem Baujahr. In Teilbereichen wurden Umbau-, Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (siehe Abschnitt 3.2). Insgesamt weist das Gebäude einen mittleren, in Teilbereichen veralteten Ausstattungsstandard auf.

Das Gebäude ist generell in einem dem Baualter entsprechenden, in Teilbereichen abgenutzten und renovierungsbedürftigen Zustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen sowie darüberhinausgehende Mängel und Schäden (siehe Abschnitt 3.2). Ein Reparaturstau, der die im Rahmen der

Alterswertminderung berücksichtigte normale altersbedingte Abnutzung überschreitet, ist gegeben und ist im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Die maximal mögliche bauliche Nutzung des Grundstücks ist durch die derzeit vorhandene Bebauung nicht ausgeschöpft. Es wird daher im Rahmen der Wertermittlung zusätzlich die Möglichkeit eines Abbruchs des Bestandsgebäudes untersucht und der Bodenwert als Baugrundstück festgestellt.

4.3 Marktsituation

Am Immobilienmarkt in München und den angrenzenden Landkreisen zeichnet sich derzeit eine Trendwende ab. Nach einer langen Phase mit teilweise stark steigenden Preisen, die auch trotz der Corona-Krise ungebrochen war, haben seit etwa Mitte des Jahres 2022 u.a. das deutlich steigende Zinsniveau, wirtschaftliche Unsicherheiten und die hohe Inflation zu einer Konsolidierung der Preise bzw. zu einem in letzter Zeit moderaten Rückgang des Preisniveaus u.a. bei Bauland sowie Wohn- und Gewerbeobjekten geführt.

Speziell bei älteren Bestandsgebäuden, die z.B. einen schlechten energetischen Standard und einen schlechten Objektzustand aufweisen, sind u.a. aufgrund des gegebenen Kostenrisikos für einen potentiellen Käufer, eine geringe Nachfrage und deutlichere Preisabschläge zu beobachten.

Im vorliegenden Fall schränken u.a. die Lage an der Landsberger Straße sowie objektspezifische Besonderheiten wie z.B. die Konzeption, das Baualter, die schlechte energetische Qualität und der schlechte Objektzustand den potentiellen Käuferkreis deutlich ein. Die Veräußerbarkeit des Bewertungsobjekts ist daher bei entsprechender Preisgestaltung und einer angemessenen Vermarktungsdauer nur als unterdurchschnittlich einzustufen. Für eine nachhaltige Vermietung der Wohneinheiten sind gegebenenfalls Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

4.4 Flächenzusammenstellung

Die Flächenberechnungen wurden anhand der vorliegenden Unterlagen erstellt. Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen mit den tatsächlichen Maßen wurde nicht geprüft.

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch	m ²
Flst. 1654/11	720,00
Gesamtfläche	720,00

Wohn- und Praxisgebäude

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	m ²
Untergeschoss (teilunterkellert)	178,03	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	178,03	178,03
 Erdgeschoss	341,15	
Obergeschoss	246,26	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	587,41	587,41
Bruttogrundfläche gesamt		765,44
Bruttogrundfläche gesamt rd.		765,00

Zusammenstellung der Mietfläche	Nutzung	m ²
<i>Hauptwohneinheit</i>		
EG / OG	Wohnen	240,97
<i>Appartement 1</i>		
Obergeschoss	Wohnen	29,08
<i>Appartement 2</i>		
Obergeschoss	Wohnen	29,08
<i>Praxiseinheit</i>		
Erdgeschoss	Praxis	99,77
Mietfläche gesamt		398,91
Mietfläche gesamt rd.		399,00

Flächenangaben ohne Verkehrs- und Technikflächen außerh. der Mieteinheiten

5 Bodenwert

Entsprechend § 40 der ImmoWertV wird der Bodenwert, ohne Berücksichtigung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen, auf Grundlage von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung und von Bodenrichtwerten der Gutachterausschussstellen abgeleitet.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Das derzeit auf dem Grundstück realisierte Maß der baulichen Nutzung ergibt sich wie folgt:

Geschossfläche (GF)	BGF	Faktor	m ²
Erdgeschoss	341,15	1,00	341,15
abzgl. Garage	55,79	-1,00	-55,79
Obergeschoss	246,26	1,00	246,26
Geschossfläche			531,62
Geschossfläche rd.			532,00

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ)	m ²
Summe Geschossfläche	531,62
Grundstücksfläche	720,00
wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) rd.	0,74

Anmerkung: Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

Die maximal mögliche bauliche Nutzung des Grundstücks ist durch die derzeit vorhandene Bebauung nicht ausgeschöpft. Im Fall einer Neubebauung des Grundstücks könnte entsprechend der Umgebungsbebauung gegebenenfalls folgendes Maß der baulichen Nutzung erreicht werden (siehe Abschnitt 2.5 - Ausführungen zum Baurecht):

wertrelevante Geschossfläche (GF)	GR	Faktor	m ²
Annahme: Gebäude mit E + I + Terrassengeschoss			
16,0 m x 15,0 m	240,00	2,67	640,80
wertrelevante Geschossfläche rd.			640,00

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ)	m ²
Summe Geschossfläche	640,00
Grundstücksfläche	720,00
wertrelevante Geschossflächenzahl	0,89
wertrelevante Geschossflächenzahl rd.	0,90

5.2 Richtwert, Basiswert

Gemäß § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren, auf Grundlage einer ausreichenden Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen von Objekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen, zu ermitteln. Die Verkaufspreise werden von den Gutachterausschüssen der Städte und Landratsämter durch Auswertung von Kaufverträgen von unbebauten Grundstücken festgestellt.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus den Kaufpreisen ermittelt. Sie stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet dar und sind bezogen auf Grundstücke deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wird für das betreffende Gebiet folgender Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland veröffentlicht:

Bodenrichtwert gem. Gutachterausschuss		€/m ²
BRW-Zone 503 - Neugilching, südl. Bahnlinie, Wohnbaufläche ebf		
01.01.2022	wGFZ = 0,50	1.500,00

Nach Auskunft des Gutachterausschusses liegen derzeit noch keine vollständig ausgewerteten Vergleichsverkäufe von unbebauten Grundstücken aus der entsprechenden Bodenrichtwertzone für den Zeitraum 2022 / 2023 vor. Die nicht ausgewerteten Verkäufe zeigen jedoch, dass das Bodenpreisniveau zum Stichtag etwas über dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 liegt.

Der Bodenrichtwert gibt einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Basiswert für das zu bewertende Grundstück hieraus abgeleitet werden kann. Wie zuvor ausgeführt, sind die Bodenpreise, entsprechend den Auskünften des Gutachterausschusses, seit der Festlegung des Bodenrichtwerts zum 01.01.2022 noch etwas gestiegen. Die Preisentwicklung wird über einen Zuschlag in Höhe von 5% berücksichtigt.

Basiswert		€/m ²
Bodenrichtwert		1.500,00
Preisentwicklung	5,00%	75,00
		1.575,00
Basiswert	wGFZ = 0,50	1.575,00

5.3 Bodenwert Grundstück mit Bestandsbebauung

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Basiswert nach oben oder unten abweichen. Für die Ermittlung des jeweiligen Bodenwerts sind objektspezifische Bewertungsfaktoren abzuleiten.

Die Lage des Bewertungsobjekts ist aufgrund der unmittelbaren Lage an der Landsberger Straße, einer zeitweise stark befahrenen Hauptverkehrsstraße und der hierdurch gegebenen Verkehrsimmissionen schlechter als die Durchschnittslage des Basiswerts, die sich auf einen größeren Bereich (OT Neugilching südl. der Bahnlinie) bezieht und keine Abschläge für die Lage an

stärker befahrenen Straßen enthält. Im vorliegenden Fall ist hierfür ein Abschlag in Höhe von 10% angemessen.

Der Bodenwert steigt und fällt mit der Höhe der vorhandenen baulichen Ausnutzung. Das Bewertungsgrundstück weist ein vom Normgrundstück des Boderichtwertes abweichendes Maß der baulichen Nutzung (wGFZ) auf und erfordert eine Anpassung. Für die Anpassung werden die vom Gutachterausschuss für dieses Gebiet abgeleiteten und in der Bodenrichtwertliste veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten verwendet.

Große Grundstücke werden auf dem Grundstücksmarkt niedriger, kleine Grundstücke höher gehandelt als durchschnittlich große Grundstücke. Die vorhandene Grundstücksgröße ist für die Lage und Nutzung als üblich groß einzustufen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Die Figuration ist nicht nachteilig. Für das Grundstück ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts				€/m ²
Basiswert	WGFZ =	0,50	0,587	1.575,00
Ausnutzung rd.	WGFZ =	0,74	0,762	
Anpassung GFZ (%)			29,81%	469,51
				2.044,51
Anpassung Lage (%)			-10,00%	-204,45
Marktkonformer Bodenwert				1.840,06
Marktkonformer Bodenwert rd.				1.840,00

Bodenwertermittlung	m ²	€/m ²	€
Bodenwert	720,00	1.840,00	1.324.800,00
Bodenwert rd.			1.325.000,00

5.4 Bodenwert Grundstück mit Abbruch

Aufgrund des Baualters, des schlechten Bauzustandes und der Tatsache, dass im Falle einer Neubebauung eine höhere bauliche Nutzung des Grundstücks möglich ist, wird die Möglichkeit eines Abbruchs des Bestandsgebäudes untersucht und der Bodenwert als Baugrundstück festgestellt.

(Anmerkung: Auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung im mietfreien Zustand, ohne Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen. Wartezeiten und Aufwendungen für die Mieterfreistellung des Objekts werden daher nicht wertmindernd berücksichtigt.)

Entsprechend den Ausführungen zum Baurecht in Abschnitt 2.5 wird im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung unterstellt, dass das Grundstück im Fall einer Neubebauung mit einer WGFZ von ca. 0,90 ausgenutzt werden.

Für das Grundstück ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts				€/m ²
Basiswert	WGFZ =	0,50	0,587	1.575,00
Ausnutzung rd.	WGFZ =	0,90	0,905	
Anpassung GFZ (%)			54,17%	853,18
				2.428,18
Anpassung Lage (%)			-10,00%	-242,82
Marktkonformer Bodenwert				2.185,36
Marktkonformer Bodenwert rd.				2.185,00

Für eine Neubebauung des Grundstücks sind die vorhandenen baulichen Anlagen abzurechnen und die hierfür entstehenden Kosten bei der Wertermittlung in Abzug zu bringen.

Abbruchmasse	m ² BGF	m Höhe	m ³
Wohn- und Praxisgebäude			
Untergeschoss	178,03	3,20	569,70
Erdgeschoss	341,15	2,90	989,34
Obergeschoss	246,26	2,90	714,15
			2.273,20
Abbruchmasse rd.			2.270,00

Freilegungskosten	m ³	€/m ³	€
Abbruchkosten Wohngebäude	2.270,00	50,00	113.500,00
Freilegung Außenanlagen		pauschal	5.000,00
			118.500,00
Freilegungskosten rd.			119.000,00

Der Bodenwert des Grundstücks kann unter Berücksichtigung der Freilegungskosten wie folgt abgeleitet werden:

Bodenwertermittlung	m ²	€/m ²	€
Bodenwert	720,00	2.185,00	1.573.200,00
abzgl. Freilegungskosten			-119.000,00
Bodenwert abzgl. Freilegungskosten			1.454.200,00
Bodenwert abzgl. Freilegungskosten rd.			1.450.000,00

6 Sachwert

Entsprechend § 35 der ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und aus dem Bodenwert ermittelt.

6.1 Grundlagen

Normalherstellungskosten

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der in Anlage 4 der ImmoWertV veröffentlichten *Normalherstellungskosten*, Wertbasis 2010 (NHK 2010) ermittelt. Die bei den Normalherstellungskosten angegebenen Basispreise beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) und sind in Abhängigkeit der Gebäudeart und des Gebäudestandards angegeben. Die Kostenkennwerte enthalten die Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) der DIN 276-11:2006 sowie die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 gem. DIN 276).

Korrekturfaktoren

Die Normalherstellungskosten sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird über die Indexzahlen für Wohngebäude des Statistischen Bundesamts festgestellt.

Für die Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Regionalfaktor zu verwenden. Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keinen eigenen Regionalfaktor. In Anlehnung an das Vorgehen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München wird der Baukosten-Regionalfaktor für den Landkreis Starnberg nach BKI (Baukosteninformationszentrum) verwendet.

Korrekturfaktoren und Indexwert

Baukostenregionalfaktor BKI	1,274
Baupreisindex (Stand: I/2023, Basis 2010)	1,763
Korrekturfaktor gesamt	2,246

Gebäudeart / Gebäudestandard

Das Wohn- und Praxisgebäude ist, trotz der gewerblichen Einheit vom Charakter und der Bauweise dem Gebäudetyp 1.13 – Ein- und Zweifamilienhäuser- Keller-, Erd- und Obergeschoss, Flachdach - zuzuordnen. Für diesen Gebäudetyp sind, in Abhängigkeit des Gebäudestandards (Standardstufe), entsprechend den NHK 2010 folgende Kostenkennwerte in €/m² Bruttogrundfläche zugrunde zu legen:

Kostenkennwerte	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.13	665	740	850	1.025	1.285

Gebäudestandard

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt nach sachverständiger Würdigung in Anlehnung an die Beschreibung des Gebäudestandards in Anlage 4 der ImmoWertV.

Standardmerkmale	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände	x				
Dächer		x			
Außentüren / Fenster		x			
Innenwände / -türen		x			
Decken / Treppen		x	x		
Fußböden			x		
Sanitäreinrichtungen			x		
Heizung		x			
Sonstige techn. Ausstattung		x	x		

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale wird der gewogene Kostenkennwert ermittelt. Der Anteil am Kostenkennwert eines Standardmerkmals ergibt sich hierbei durch Multiplikation des für das jeweilige Standardmerkmal maßgebenden Kostenkennwerts mit dem Wägungsanteil.

Standardmerkmale	Anteil	Anteil Kosten- kennw. (€/m²)	Anteil Standardstufe
Außenwände	23%	152,95	0,23
Dächer	15%	111,00	0,30
Außentüren / Fenster	11%	81,40	0,22
Innenwände / -türen	11%	81,40	0,22
Decken / Treppen	11%	87,45	0,28
Fußböden	5%	42,50	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	76,50	0,27
Heizung	9%	66,60	0,18
Sonstige techn. Ausstattung	6%	47,70	0,15
Summe	100%	747,50	2,00
Standardstufe rd.			2,00
Kostenkennwert rd.		748,00	

(Anteil Kostenkennwert in €/m² BGF = Kostenkennwert in €/m² BGF x Anteil in %;

Anteil Standardstufe = Standardstufe x Anteil in %)

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV wird für Wohnhäuser mit Mischnutzung als Modellansatz eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren genannt. Im vorliegenden Fall ist eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angemessen.

Wertminderung

Alterswertminderung und wirtschaftliche Wertminderung werden entsprechend den Werten aus der Literatur angesetzt. Sie sind objektbezogen nach Erfahrungssätzen und soweit erforderlich den tatsächlichen Gegebenheiten angeglichen.

Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend der ImmoWertV mit einem linearen Ansatz der sich aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt.

Reparaturstau

Die beim Ortstermin festgestellten und bereits aufgeführten Mängel und Schäden (siehe Abschnitt 3.2) überschreiten das im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigte Maß. Nach den Erfahrungssätzen des Sachverständigen sind hierfür die nachfolgend dargestellten wertrelevanten Ansätze zu berücksichtigen. Diese beschränken sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands. Modernisierungsmaßnahmen sind nicht berücksichtigt.

Zusammenstellung Reparaturstau				€
Reparaturanstau bez. auf Mietfläche				
	399,00 m ²	x	250,00 €/m ²	99.750,00
zusätzl. Fertigstellungsaufwand Keller			pauschal	25.000,00
Summe				124.750,00
Summe Reparaturstau rd.				125.000,00

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem angegebenen Reparaturstau um einen wertrelevanten Ansatz handelt, mit dem der Immobilienmarkt auf die vorhandenen Mängel und Schäden reagiert. **Die tatsächlich entstehenden Schadensbeseitigungskosten können diesen Ansatz gegebenenfalls deutlich übersteigen.** Eine genaue Beurteilung der vorhandenen Schäden, des Schadensumfangs und des erforderlichen Sanierungsaufwands kann nur durch gesonderte Untersuchungen und entsprechende Fachgutachten geklärt werden.

Außenanlagen

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird entsprechend der breiten Anwendungspraxis durch einen pauschalen Zuschlag berücksichtigt. Dieser Zuschlag liegt bei Ein- und Zweifamilienhäusern in der Regel in einer

Spanne von 4 % bis 8% des Gebäudesachwerts. Im vorliegenden Fall ist ein im mittleren Bereich der Spanne liegender Ansatz in Höhe von 5 % angemessen.

6.2 Sachwertermittlung

Basisdaten

Jahr der Bewertung	2023
Baujahr (BJ)	1972
Mehrung	0 Jahre
Fiktives Baujahr	1972
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	29 Jahre
Baualter (BA)	51 Jahre
Alterswertminderung linear	63,75 %

Wohn- und Praxisgebäude

Bruttogrundfläche (BGF)	765,44 m ²
Kostenkennwert gem. ges. Berechnung (KKW)	748,00 €/m ²

Ermittlung des Zeitwertes

€

	BGF	€/m ²	
Normalherstellungskosten			
Gebäude	765,44	748,00	572.552,11
Korrekturfaktoren		2,246	1.285.952,04
Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren			1.285.952,04
abzgl. Alterswertminderung (%)		-63,75%	-819.794,43
abzgl. wirtsch. Wertminderung (%)		0,00%	0,00
Zeitwert Gebäude			466.157,62
Zeitwert Gebäude rd.			466.000,00

Vorläufiger Grundstückssachwert		€
Zeitwert Gebäude		466.157,62
zzgl. Außenanlagen	5,00%	23.307,88
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen		489.465,50
Bodenwert		1.324.800,00
		1.814.265,50
Vorläufiger Sachwert		1.810.000,00

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale		€
Vorläufiger Sachwert		1.814.265,50

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

abzgl. Reparaturstau gem. gesonderter Berechnung	-125.000,00
Sachwert ohne allg. Marktanpassung	1.689.265,50
Sachwert ohne allg. Marktanpassung rd.	1.690.000,00

7 Ertragswert

Entsprechend § 27 der ImmoWertV wird der Ertragswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge, des Bodenwerts, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

7.1 Grundlagen

Grundlage des Ertragswertverfahrens ist die Ermittlung des auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Barwerts aller künftigen im Rahmen der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nachhaltig erzielbaren Erträge. Entsprechend § 31 ImmoWertV ist bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlage vom marktüblich erzielbaren Reinertrag, der sich aus dem Rohertrag abzüglich der beim Vermieter verbleibenden Bewirtschaftungskosten ergibt, auszugehen. Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte Reinertrag ist anschließend mit einem Vervielfältiger, der sich in Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ergibt, zu kapitalisieren und führt zum Ertragswert der baulichen Anlage. Der Ertragswert des Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlage. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in genannter Reihenfolge zu berücksichtigen.

Die für das Ertragswertverfahren erforderlichen Eingangsgrößen werden nachfolgend im Einzelnen erläutert und quantifiziert.

Rohertrag

Der Rohertrag ist ein Sammelbegriff, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung alle marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Bewertungsobjekt umfasst.

Gemäß entsprechend den vorliegenden Auskünften und Unterlagen ist das Bewertungsobjekt zum Stichtag vollständig vermietet. Die Mietdaten sind in Abschnitt 2.6 dargestellt.

Auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung im **mietfreien Zustand** ohne Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen. Der Ertragswertermittlung werden marktübliche Mieterträge zugrunde gelegt, die **über den tatsächlichen Mieterträgen liegen**. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die nachfolgend im Rahmen des Rechenmodells angesetzten Mieterträge bei den bestehenden Mietverhältnissen aufgrund von mietvertraglichen Vorgaben derzeit nicht realisiert werden können. Eine Wertminderung (Sonderwert für „Minderertrag“) wird hierfür nicht berücksichtigt.

Der IVD Wohn- und Preisspiegel Bayern weist für Gilching keine Mietdaten aus. Für umliegende Gemeinden bzw. Städte werden für Wiedervermietung folgende Nettokaltmieten, bezogen auf eine 3-Zimmerwohnung mit ca. 70 m², ausgewiesen:

IVD Preisspiegel Frühjahr 2023	Nutzwert		
<i>Mietwohnungen Bestand</i>	<i>mittel</i>	<i>gut</i>	<i>sehr gut</i>
Germering	11,00 €/m ²	12,30 €/m ²	14,50 €/m ²
Fürstenfeldbruck	12,70 €/m ²	13,30 €/m ²	15,00 €/m ²
Wörthsee	11,00 €/m ²	12,50 €/m ²	13,50 €/m ²

Entsprechend eigener Marktrecherche und Marktkenntnis liegt die Bandbreite für Mieten von Wohnungen, die vergleichbare Teilnutzwerte besitzen, bei

9,00 €/m² - 14,00 €/m².

Der IVD weist im Preisspiegel Bayern folgende Mieten für Büroflächen aus:

IVD Preisspiegel Frühjahr 2023	Nutzwert		
<i>Büromieten</i>	<i>einfach</i>	<i>mittel</i>	<i>gut</i>
Germering	9,90 €/m ²	10,80 €/m ²	12,80 €/m ²
Fürstenfeldbruck	7,70 €/m ²	8,40 €/m ²	10,80 €/m ²
Wörthsee	10,00 €/m ²	11,00 €/m ²	12,00 €/m ²

Die marktübliche Miete für die Praxisfläche liegt gemäß eigener Marktrecherche in folgender Bandbreite:

10,00 €/m² - 13,00 €/m²

Die tatsächliche Miete (Nettokaltmiete) der Praxiseinheit liegt mit 12,03 €/m² im Bereich der als marktüblich einzustufenden Miete.

Die angegebenen Werte des IVD, die sich auf Neuvermietungen beziehen, bestätigen die gemäß eigener Marktrecherche dargestellten Mietspannen. Unter Berücksichtigung der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts sind zum Stichtag folgende Mieten und Roherträge angemessen:

marktüblicher Rohertrag	m ²	€/m ²	€
Hauptwohneinheit	240,97	10,00	2.409,71
Appartement 1	29,08	13,00	378,09
Appartement 2	29,08	13,00	378,09
Praxiseinheit	99,77	12,03	1.200,00
KFZ Stellplätze	Stk.	€/Stk.	
PKW-Garage	2,00	100,00	200,00
oberirdischer Stellplatz	1,00	30,00	30,00
Rohertrag pro Monat			4.595,89
Rohertrag pro Jahr (RoE)			55.150,64

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen entsprechend § 32 ImmoWertV Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und nicht durch Umlagen gedeckte Betriebskosten.

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Modellansätze gemäß Anlage 3 der ImmoWertV durchschnittlich angesetzt und liegen im Rahmen der üblichen Bandbreite.

Entsprechend der am Markt üblichen Praxis wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass die Betriebskosten vom potenziellen Mieter getragen werden.

Bewirtschaftungskosten			€
Verwaltungskosten	RoE	% v. RoE	
	55.150,64	3,00%	1.654,52
Instandhaltungskosten Mietfläche	m ²	€/m ²	
	398,91	13,25	5.285,59
Instandhaltungskosten KFZ Stellpl.	Stk.	€/Stk.	
Garage	2,00	100,00	200,00
Mietausfallrisiko	RoE	% v. RoE	
	55.150,64	2,50%	1.378,77
Bewirtschaftungskosten insgesamt			8.518,88
Bewirtschaftungskosten in % vom RoE			15,45%

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins entspricht dem Zinssatz mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst. Demnach sind unter anderem die lokalen Marktgegebenheiten bei der Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht aktuell keine eigenen Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte.

Vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München werden im Marktbericht 2022 folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

	Ø	Spanne
Wohnhäuser, Gewerbeanteil < 30%, alle Wohnlagen, ohne Denkmalschutz	1,6%	0,9 – 2,4%

Der Gutachterausschuss der Stadt Rosenheim veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2021 folgende Liegenschaftszinssätze:

2- und 3 Familienhaus:	Ø 1,74% (Spanne: 1,28-2,15%)
Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohneinheiten:	Ø 2,84% (Spanne: 1,23-4,93%)
Gemischt genutzte Grundstücke:	keine Auswertung

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht (Stand 01/2022). Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD-Bewertungssachverständigen. Der entscheidende Parameter für den Liegenschaftszinssatz ist demnach die erzielbare Miete:

Wohn- und Geschäftshäuser (bis 20% Gew.)	2,5% – 6,0%
Wohn- und Geschäftshäuser (20 - 80% Gew.)	3,0% – 6,5%
Büro- und Geschäftshäuser	4,5% – 7,5%

Das steigende Preisniveau hat bei moderat steigenden Mieten in den letzten Jahren zu fallenden Liegenschaftszinssätzen geführt. Die auszugsweise aufgeführten Spannenwerte der Literatur stammen aus bundesweiten Erhebungen und können erfahrungsgemäß nicht ohne weitere Anpassungen auf den Immobilienmarkt im Landkreis Starnberg übertragen werden. Die üblichen Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte mit gemischter Nutzung liegen in der Regel im unteren Bereich bzw. unterhalb der bundesweiten Spannen in einer Spanne von:

1,5 % – 3,0 %

Zur Festlegung des Liegenschaftszinssatzes innerhalb der ausgewiesenen Bandbreite sind weitere Faktoren zu berücksichtigen.

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz
- gute bis sehr gute Lage - geringes wirtsch. Risiko	- schlechte bis sehr schlechte Lage - hohes wirtsch. Risiko.

- niedrige Nettokaltmiete	- hohe Nettokaltmiete
- gute Vermietbarkeit	- schlechte Vermietbarkeit
- kurze Restnutzungsdauer	- lange Restnutzungsdauer

Beurteilung des Objekts:

- Die Lage ist aufgrund der Lage an der Landsberger Straße als etwas unterdurchschnittlich einzustufen.
- Es besteht ein etwas überdurchschnittliches wirtschaftliches Risiko.
- Die der Ertragswertermittlung zugrunde gelegten Mieterträge liegen im mittleren Bereich der marktüblichen Mieten.
- Die Vermietbarkeit der Einheiten ist u.a. aufgrund des Baualters und der teilweise veralteten Ausstattung als unterdurchschnittlich einzustufen.
- Die Restnutzungsdauer ist als kurz einzustufen

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren und der zum Stichtag gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist für die Bewertung ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von **2,5%** angemessen.

7.2 Ertragswertermittlung

Basisdaten Ertragswertberechnung

Jahr der Bewertung	2023
Restnutzungsdauer (RND)	29 Jahre
Liegenschaftszins (LSZ)	2,50 %
Rentenbarwertfaktor	20,45 RBF
Bodenwert	1.324.800,00 €

Ermittlung des Gebäudertragswerts			€
Jahresrohertrag			55.150,64
abzgl. Bewirtschaftungskosten			-8.518,88
Reinertrag (RE)			46.631,76
	BW	LSZ	
abzgl. Bodenwertverzinsung	1.324.800	2,50%	-33.120,00
Gebäudeertragsanteil (GEA)			13.511,76
	GEA	RBF	
Gebäudeertragswert (GEA x RBF)	13.511,76	20,45	276.315,51
Bodenwert			1.324.800,00
			1.601.115,51
vorläufiger Ertragswert rd.			1.601.000,00

Zusammenstellung des Ertragswerts		€
vorläufiger Ertragswert		1.601.115,51
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>		0,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert		1.601.115,51
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>		
abzgl. Reparaturstau gem. gesonderter Berechnung		-125.000,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts		1.476.115,51
Ertragswert des Bewertungsobjekts rd.		1.480.000,00

8 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist gemäß § 8 ImmoWertV aus den herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig und in der genannten Reihenfolge die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall ist zur Ermittlung des Verkehrswerts das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen (Mieten, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz etc.) angesetzt. Eine Anpassung des Ertragswerts an die allgemeinen Wertverhältnisse (allgemeine Marktanpassung) ist hierdurch bereits berücksichtigt und es spiegelt sich im Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider.

Das Sachwertverfahren ist als Hauptverfahren zur Wertermittlung von gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern nicht geeignet. Aus diesem Grund werden von den Gutachterausschüssen aktuell keine Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung gestellt.

Abweichung Sachwert/Ertragswert	%	€
Sachwert ohne allg. Marktanpassung	114,19	1.690.000,00
Ertragswert	100,00	1.480.000,00
Abweichung	14,19	210.000,00

Die Abweichung zwischen Ertragswert und Sachwert liegt im üblichen Rahmen. Der ermittelte Sachwert, der durch einen Marktabschlag anzupassen ist, bestätigt den Ertragswert als Grundlage zur Verkehrswertermittlung.

Die maximal mögliche bauliche Nutzung des Grundstücks ist durch die derzeit vorhandene Bebauung nicht ausgeschöpft. Es wurde daher im Rahmen der Wertermittlung zusätzlich die Möglichkeit eines Abbruchs des Bestandsgebäudes untersucht und der Bodenwert als Baugrundstück festgestellt (siehe Abschnitt 5.4). Der unter dieser Annahme ermittelte Bodenwert entspricht annähernd dem Ertragswert, übersteigt ihn jedoch nicht.

Objekte vorgegebener Art werden nach dem Ertragswert gehandelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ertragswert abzuleiten und entspricht dem Ertragswert.

Ableitung des Verkehrswerts	€
Bodenwert abzgl. Freilegungskosten	1.450.000,00
Ertragswert	1.480.000,00
Verkehrswert	1.500.000,00

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des mit einem Wohn- und Praxisgebäude mit integrierter PKW-Garage bebauten Grundstücks, **Flst. 1654/11**, Gemarkung Gilching, Amtsgericht Weilheim i. OB, Landsberger Straße 51, 82205 Gilching **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 14.06.2023 - im miet- und lastenfreien Zustand - auf gerundet**

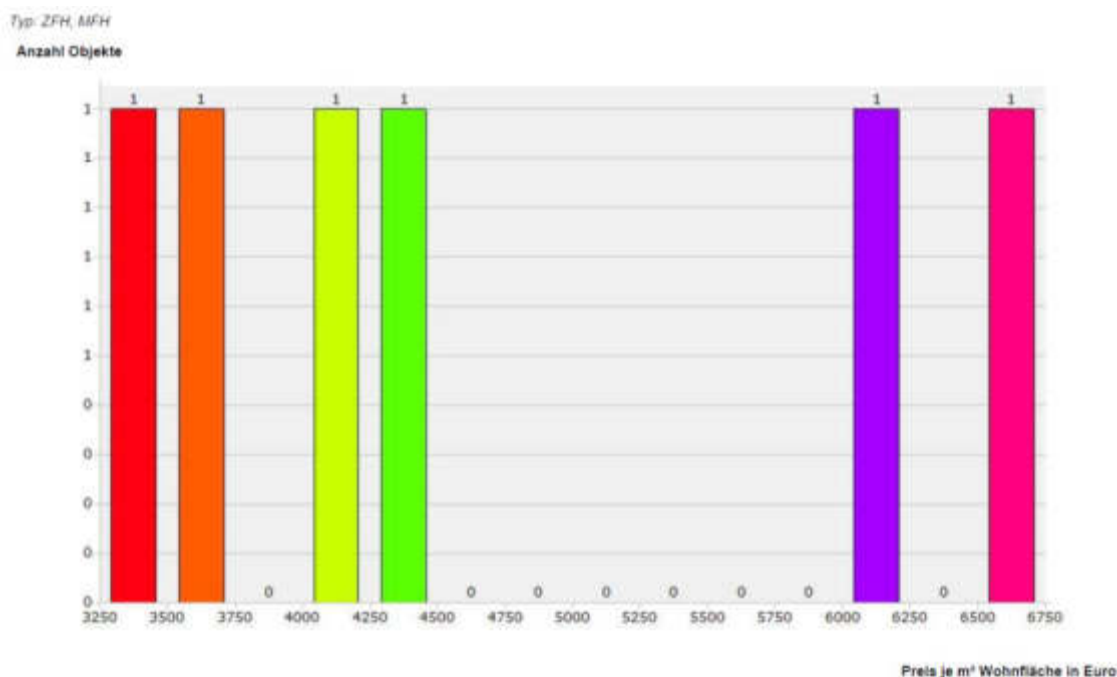
1.500.000,- €.

(i.W. einemillionfünfhunderttausend Euro)

Kennzahlen		€
Basis: Verkehrswert	100,00%	1.500.000,00
Sachwert ohne allg. Marktanpassung	112,67%	1.690.000,00
Ertragswert	98,67%	1.480.000,00
Bodenwert	88,33%	1.325.000,00
Marktüblicher Rohertrag/Jahr	3,26%	55.150,64
Vielfaches des marktüblichen Rohertrags		27,20
Verkehrswert / m² Mietfläche	./. 399,00	3.759,00

Plausibilisierung

Eine Abfrage der IMV-Datenbank (IMV Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH), in der Anzeigen von Print- und Onlinemedien ausgewertet werden, liefert für Mehrfamilienhäuser – Bestandsobjekte (Baujahre 1965 - 1984) - im Bereich der Gemeinde Gilching für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum Stichtag folgende Ergebnisse (Angebotspreise in € / m² Wohnfläche):



Quelle: IMV2000 - IMV GmbH, Tel 08441-805483, www.immobiliens-marktdaten.de - Alle Angaben ohne Gewähr

Die Angebotspreise bezogen auf die Wohn-/ Nutzfläche liegen im Mittel bei rd. 4.281 €/m² (Spanne 3.397 €/m² bis 6.526 €/m²). Die Marktdaten bestätigen den festgesetzten Verkehrswert, der bezogen auf die Wohn-/ Nutzfläche einen Wert von rd. 3.759 €/m² ergibt.

9 Werteinfluss Belastung Abteilung II

Die Belastung lfd. Nr. 1 – Kanalleitungsrecht – sichert die Abwasserentsorgung des südöstlich angrenzenden Nachbargrundstücks Flst. 1654/2. Gemäß Auskunft des AmperVerbands erfolgt die Abwasserentsorgung des zu bewertenden Grundstücks und des Nachbargrundstücks Flst. 1654/2 über einen gemeinschaftlichen Hausanschluss. Der Werteinfluss der Belastung, der beim Verkehrswert nicht berücksichtigt ist, wird auftragsgemäß nachfolgend gesondert ermittelt und ausgewiesen.

Die gemeinschaftlich genutzte Kanalleitung verläuft in Ostwestrichtung von der Landsberger Straße, teilweise unterhalb des Gebäudes bis zum Nachbargrundstück Flst. 1654/2. Insgesamt ergeben sich aus dem Leitungsrecht nur unwesentliche Beeinträchtigungen des Grundstücks.

Unter Berücksichtigung der genannten Randbedingungen ist für die betroffene Fläche ein Abschlag in Höhe von 20% des Bodenwerts marktgerecht (siehe auch R. Kröll, A. Hausmann: *Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 4. Auflage, Seite 228).

Wertnachteil Leitungsrecht		€/m ²	m ²	€
Belastete Fläche	26,0 m x 2,0 m		52,00	
Wertnachteil		0,20	1.840,00	19.136,00
Wertnachteil Leitungsrecht rd.				19.000,00

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis ausgearbeitet.

Hohenbrunn, den 27.09.2023

Dr. Bernhard Thomée

Berechnungen**Wohn- und Praxisgebäude**

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m ²
Untergeschoss	14,30	11,00	1,00	157,30
(teilunterkellert)	6,85	1,82	1,00	12,47
	4,35	1,90	1,00	8,27
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				178,03
Erdgeschoss	21,37	11,00	1,00	235,07
	6,85	1,82	1,00	12,47
	5,30	1,25	-1,00	-6,63
	9,66	10,00	1,00	96,60
	2,80	1,30	1,00	3,64
				341,15
Obergeschoss	14,30	11,00	1,00	157,30
	3,25	1,94	1,00	6,30
	5,30	1,25	-1,00	-6,63
	7,64	10,00	1,00	76,40
	3,30	2,80	1,00	9,24
	2,80	1,30	1,00	3,64
				246,26
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				587,41
Bruttogrundfläche (BGF)				765,44

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Landsberger Straße 51, 82205 Gilching

Anlagen

Zusammenstellung Mietfläche			m ²
Hauptwohneinheit			
<i>Erdgeschoss</i>			
Windfang			2,43
Garderobe			1,69
WC			1,25
Diele			17,11
Schleuse			2,50
Küche			14,06
Anrichte			7,71
Wohnzimmer			65,07
Essecke			5,86
<i>Obergeschoss</i>			
Vorplatz			5,20
Gang			8,27
Bad / Dusche / WC			8,53
Gäste			11,25
Elternbad			6,91
Ankleide			5,56
Schlafzimmer			16,29
Kinderwohnraum			23,81
Tochter			11,09
Sohn 1			11,09
Sohn 2			11,61
Zwischensumme			237,29
Putzabzug 3%			-7,12
Balkon zu 50%	10,80	0,50	5,40
Freisitz überdeckt zu 50%			5,40
Wohnfläche Hauptwohneinheit			240,97

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Landsberger Straße 51, 82205 Gilching

Anlagen

Zusammenstellung Mietfläche			m ²
Appartement 1			
<i>Obergeschoss</i>			
Vorplatz / Garderobe			4,70
Bad			3,39
Kochnische			1,94
Wohnschlafzimmer			17,85
			<hr/> 27,88
Putzabzug 3%			-0,84
Balkon zu 50%	4,08	0,50	<hr/> 2,04
Wohnfläche Appartement 1			29,08
 Appartement 2			
<i>Obergeschoss</i>			
Wohnfläche wie Appartement 1			29,08
 Praxiseinheit			
<i>Erdgeschoss</i>			
Windfang			2,82
Wartezimmer			23,50
Empfang (jetzt Duschbad)			6,91
WC			1,72
Vorplatz			12,72
3 Kabinen			10,44
Labor			5,21
Sprechzimmer			18,47
Behandlungsraum			21,07
			<hr/> 102,86
Zwischensumme			102,86
Putzabzug 3%			<hr/> -3,09
Nutzfläche Praxiseinheit			99,77
Flächenangaben ohne Verkehrs- und Technikflächen außerh. der Mieteinheiten			

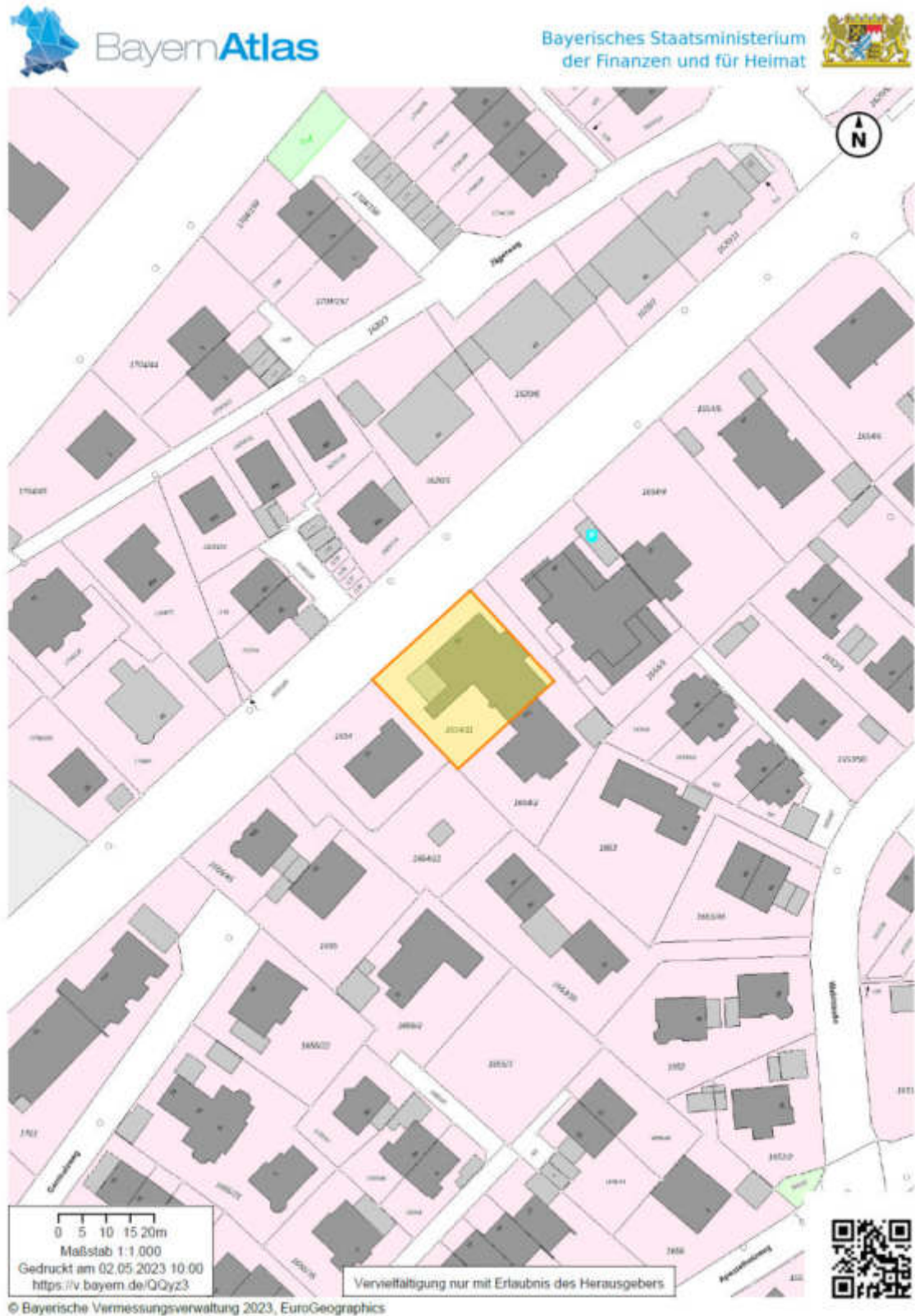
Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Landsberger Straße 51, 82205 Gilching

Anlagen

Lageplan (unmaßstäblich)



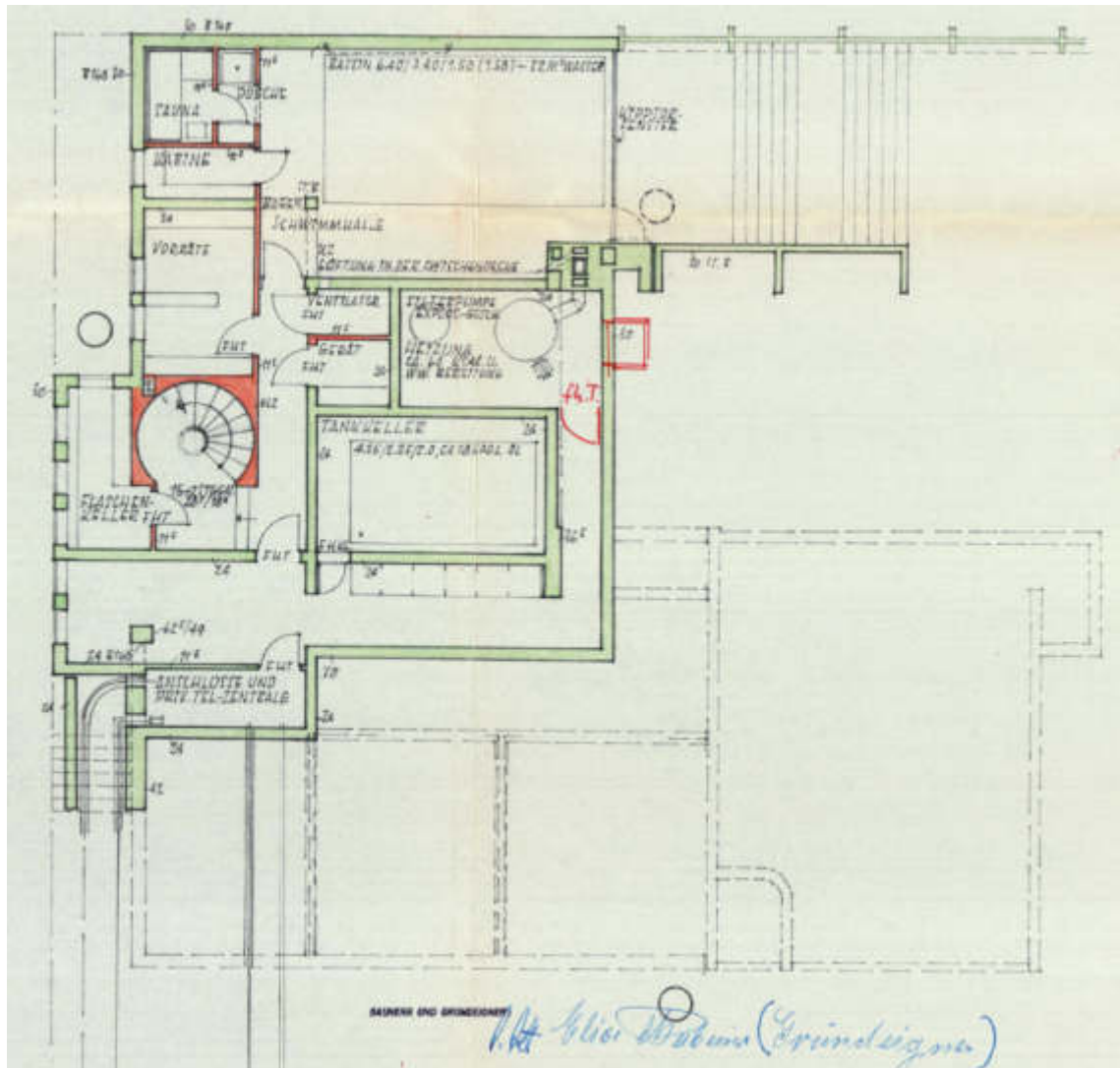
Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Landsberger Straße 51, 82205 Gilching

Anlagen

Grundrisse, Schnitte (unmaßstäblich)

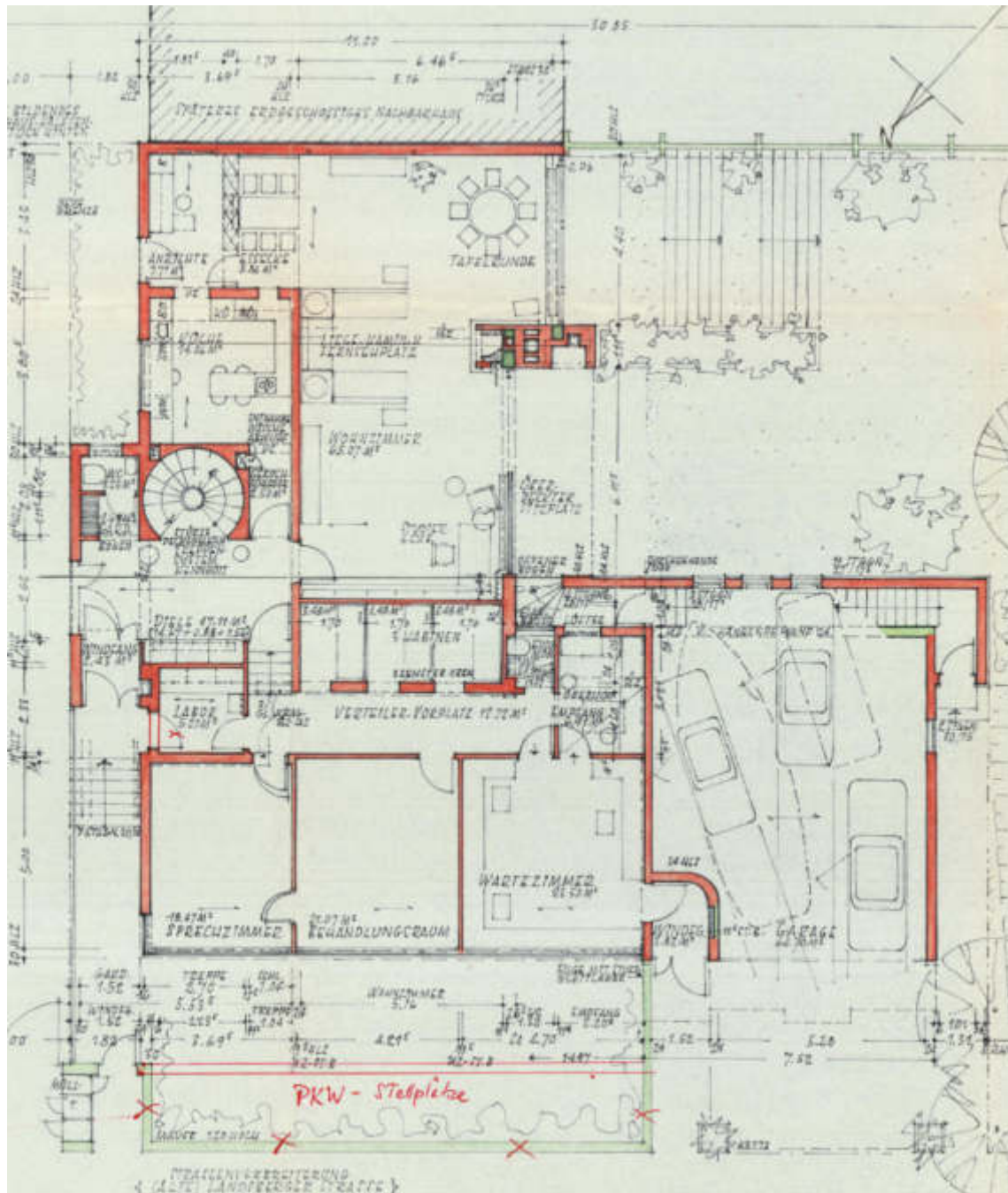


Grundriss Kellergeschoss (Ausschnitt Eingabeplan)

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

Gutachten Landsberger Straße 51, 82205 Gilching

Anlagen

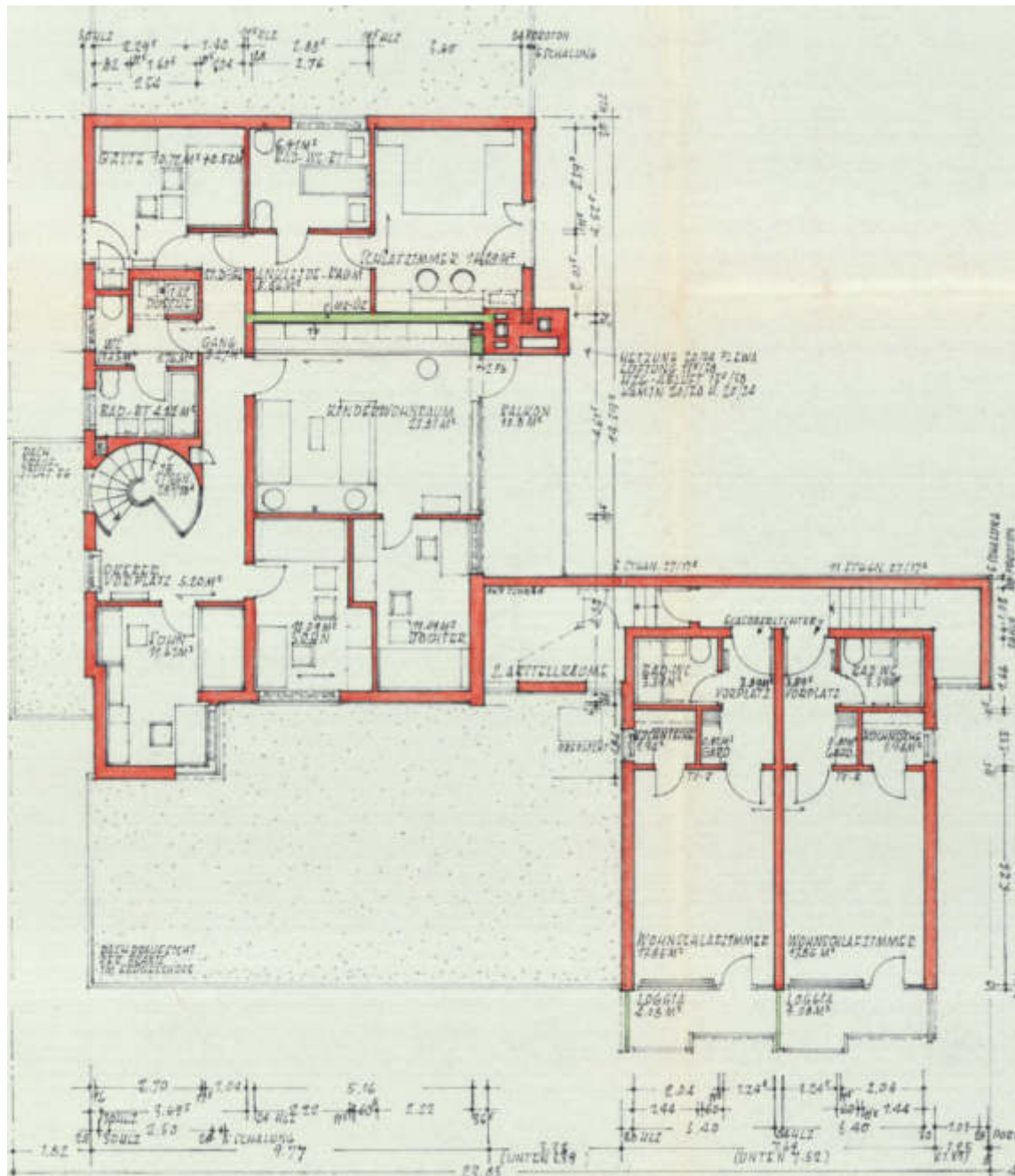


Grundriss Erdgeschoss (Ausschnitt Eingabepan, Grundrisseinteilung Praxis teilweise abweichend)

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

Gutachten Landsberger Straße 51, 82205 Gilching

Anlagen

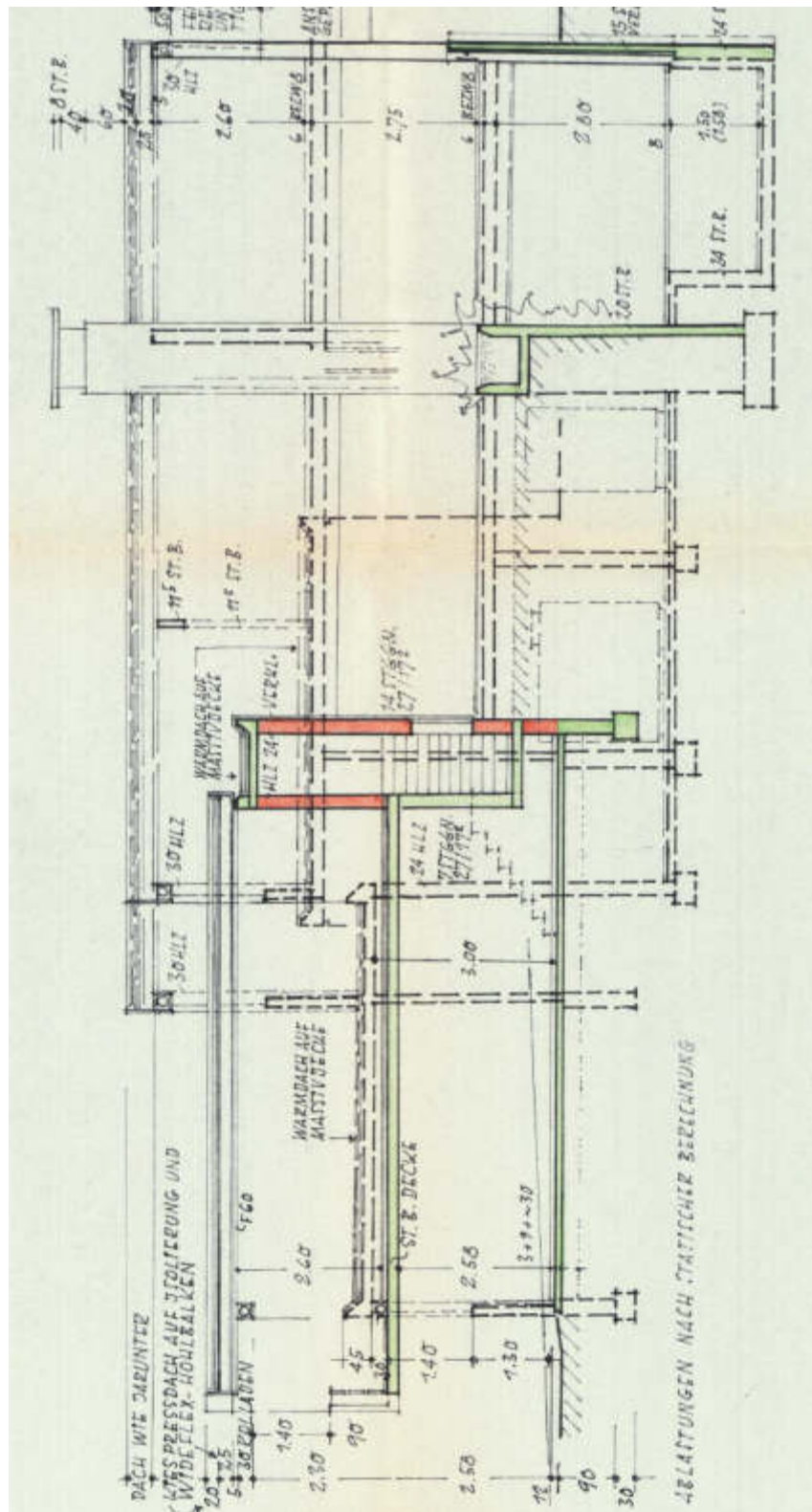


Grundriss Obergeschoss (Ausschnitt Eingabebplan)

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

Gutachten Landsberger Straße 51, 82205 Gilching

Anlagen



Gebäudeschnitt (Ausschnitt Eingabeplan)