



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 München
GZ 1514 K 361/23

WERTGUTACHTEN

Nr. J 5017/25

Objekt: Wohnbaugrundstück Flst. 1045/23, Gemarkung Karlsfeld, bebaut mit freistehendem Wohnhaus und Garagengebäude
Wehrstaudenstraße 25
85757 Karlsfeld

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB

Wertermittlungstichtag: 09.01.2025

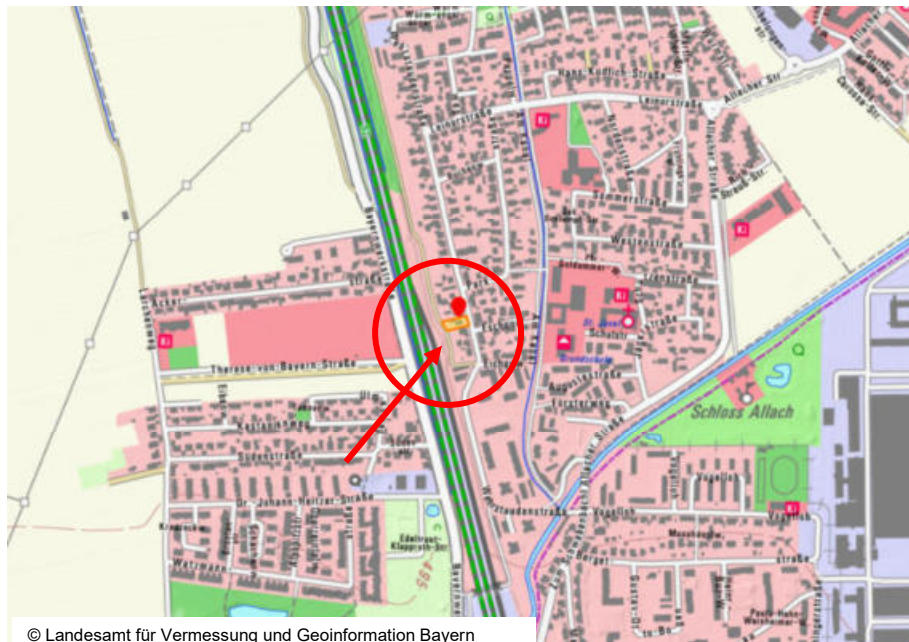
Datum: 19.02.2025

Verkehrswert:
(im miet- und lastenfreien Zustand)

€ 800.000,-

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.

**Wohnbaugrundstück Flst. 1045/23, Gemarkung Karlsfeld, bebaut mit
freistehendem Wohnhaus und Garagengebäude
Wehrstaudenstraße 25, 85757 Karlsfeld**



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Grundstück	6
3	Objektbeschreibung.....	15
4	Bewertungsgrundlagen.....	24
5	Bodenwert	28
6	Sachwert.....	34
7	Ertragswert	40
8	Verkehrswert	45

Anlagen:

- Berechnungen
- Lageplan
- Grundrisse, Schnitt

Dieses Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen gefertigt
und enthält 49 Seiten und 6 Anlagenseiten

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München

Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

Infanteriestraße 5

80325 München

gemäß Beschluss vom: 23.09.2024

Geschäftszeichen: 1514 K 361/23

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB des mit einem freistehenden Wohnhaus und einem Garagengebäude bebauten Grundstücks, **Flst. 1045/23**, Gemarkung Karlsfeld, Amtsgericht Dachau

Wehrstaudenstraße 25

85757 Karlsfeld

im miet- und lastenfreien Zustand

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 09.01.2025.

1.3 Zweck der Begutachtung

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.4 Objekt

Zu bewerten ist das innerörtliche Wohnbaugrundstück Flst. 1045/23 mit einer Fläche von ca. 819 m². Das Grundstück ist mit einem freistehenden Wohnhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss bebaut. Das ältere Gebäude wurde etwa im Jahr 1966 durch einen Anbau auf der Westseite erweitert. Entsprechend den Planunterlagen befinden sich im Erdgeschoss und im Obergeschoss jeweils eine Wohneinheit,

die jedoch nicht abgeschlossen sind. Vom Charakter handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück ein nicht unterkellertes Garagengebäude mit einer Einzelgarage und einem Werkstatt- und Abstellraum.

1.5 Besichtigungstag

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 09.01.2025 alleine durch den Sachverständigen. Die Parteien waren trotz fristgerechter Einladung nicht vor Ort.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte das Objekt nur von außen besichtigt werden. Das Wohnhaus und das Garagengebäude waren nicht zugänglich. Entsprechend den Vorgaben des Gerichts wird das Gutachten somit nach **äußerem Augenschein** erstellt.

1.6 Unterlagen und Auskünfte

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

- Amtlicher Lageplan
- Grundbuchauszug vom 15.01.2024
- Eingabeplan „Wohnhauserweiterung“ mit Grundrissen, Schnitt und Ansichten aus dem Jahr 1965
- Eingabeplan „Garage-Neubau“ mit Grundriss, Schnitt und Ansichten aus dem Jahr 1958
- Unterlagen Bauakte der Gemeinde (u.a. Bauantragsunterlagen, Genehmigungsbescheid Anbau)
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses
- Auskünfte der Gemeinde Karlsfeld

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)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- 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	Fl.Nr.	Größe
Dachau	Karlsfeld	162	5882	1045/23	819 m ²

lfd. Nr. 1: Flst. 1045/23, Wehrstaudenstraße 25, Wohnhaus Nebengebäude, Garten, Hof- und Gebäudeflächen;

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Abteilung II

lfd. Nr. 1: gelöscht;

lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 361/23);

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

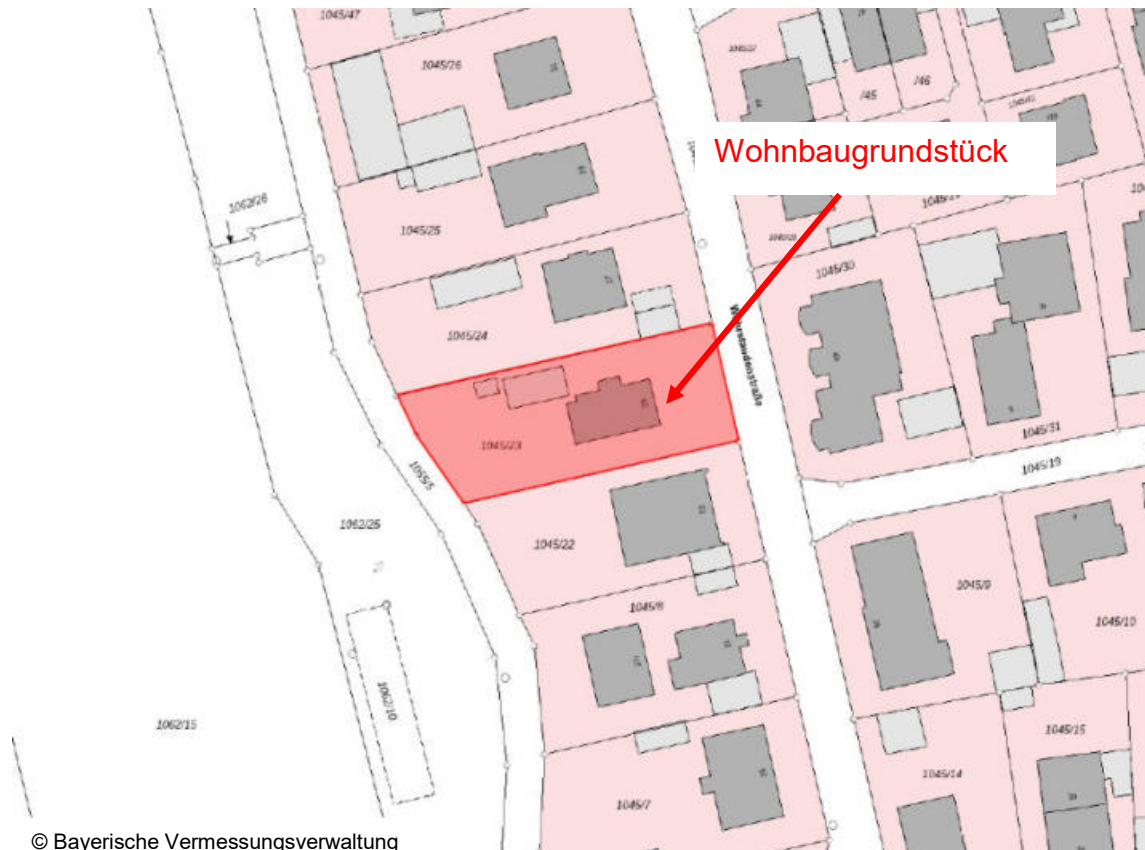
Abteilung III

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

2.2 Geometrie und Beschaffenheit

Das Wohnbaugrundstück hat eine annähernd trapezförmige Grundfläche. Die Grundstücksbreite in Nordsüdrichtung beträgt ca. 18 m und die Grundstückstiefe in Ostwestrichtung variiert zwischen ca. 42 m und ca. 48 m. Das weitgehend ebene und auf Straßenniveau liegende Grundstück grenzt im Osten an

die Wehrstaudenstraße, im Westen an einen Grünstreifen mit einem Fußweg und die Bahnstrecke München – Ingolstadt sowie im Süden und Norden an bebaute Nachbargrundstücke. Das Grundstück ist im östlichen Bereich mit einem freistehenden Wohnhaus bebaut. Nordwestlich des Wohnhauses befindet sich ein Garagengebäude.

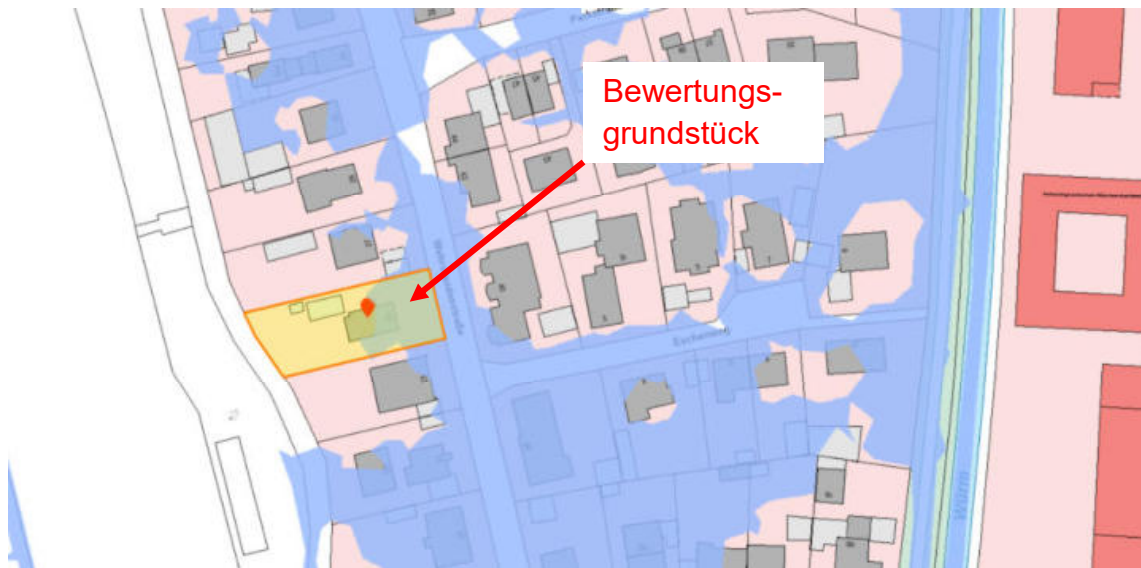


Die Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, Grundwassersituation, Altlasten) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sind nicht Inhalt eines Wertgutachtens.

Aufgrund des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks, der vorliegenden Unterlagen und der umliegenden Bebauung ist generell von einem ortsüblichen Untergrund ohne bewertungsrelevante Besonderheiten auszugehen. Aufgrund der Nähe zum Fluss Würm ist jedoch gegebenenfalls mit hoch stehendem Grundwasser und erschwerten Gründungsbedingungen zu rechnen.

Entsprechen der Kartendarstellung im Bayernatlas befindet sich der östliche Teilbereich des Grundstücks im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche HQ 100. Vom Bayerisches Landesamt für Umwelt wird hierzu folgendes angegeben:

„Die Hochwassergefahrenflächen HQ100 zeigen, welche Gebiete bei einem 100-jährlichen Hochwasser (mittleres Hochwasser) betroffen sind.“



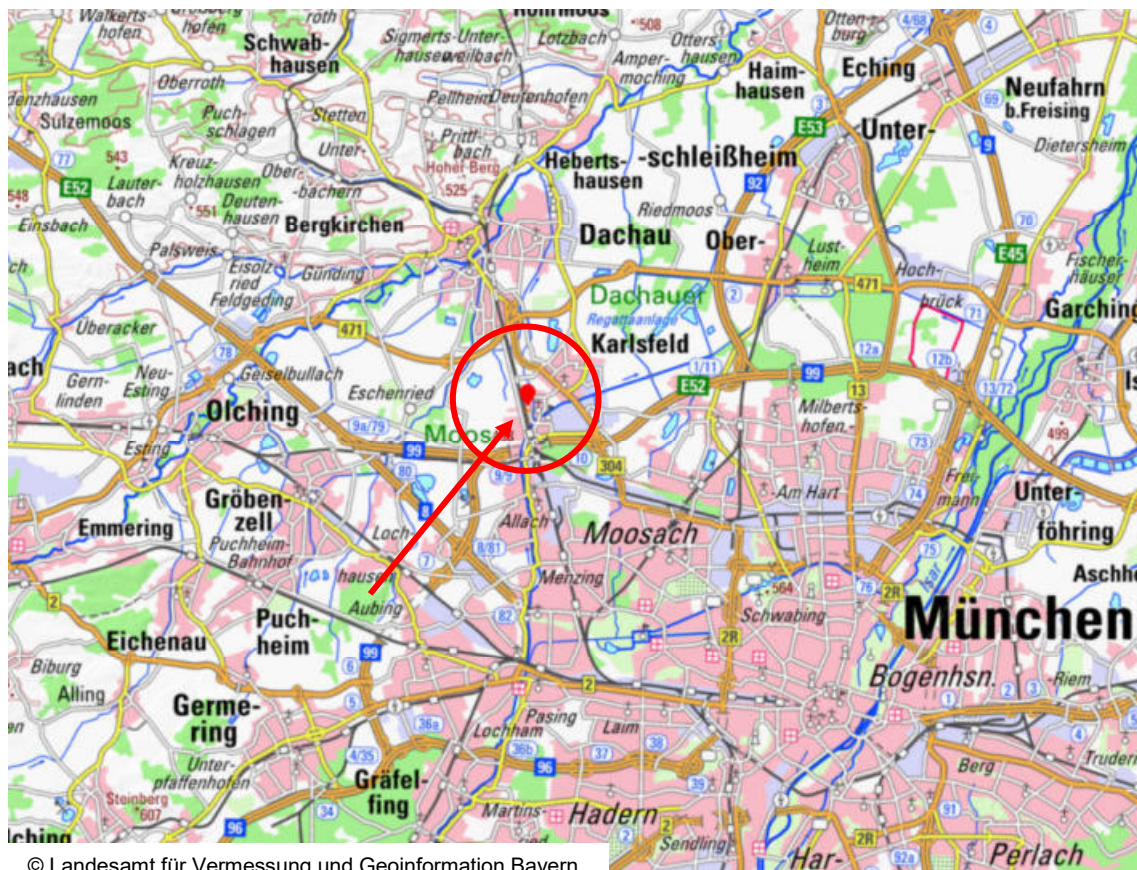
Bayernatlas – Hochwassergefahrenfläche HQ 100 (© Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, geoportal.bayern.de)

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

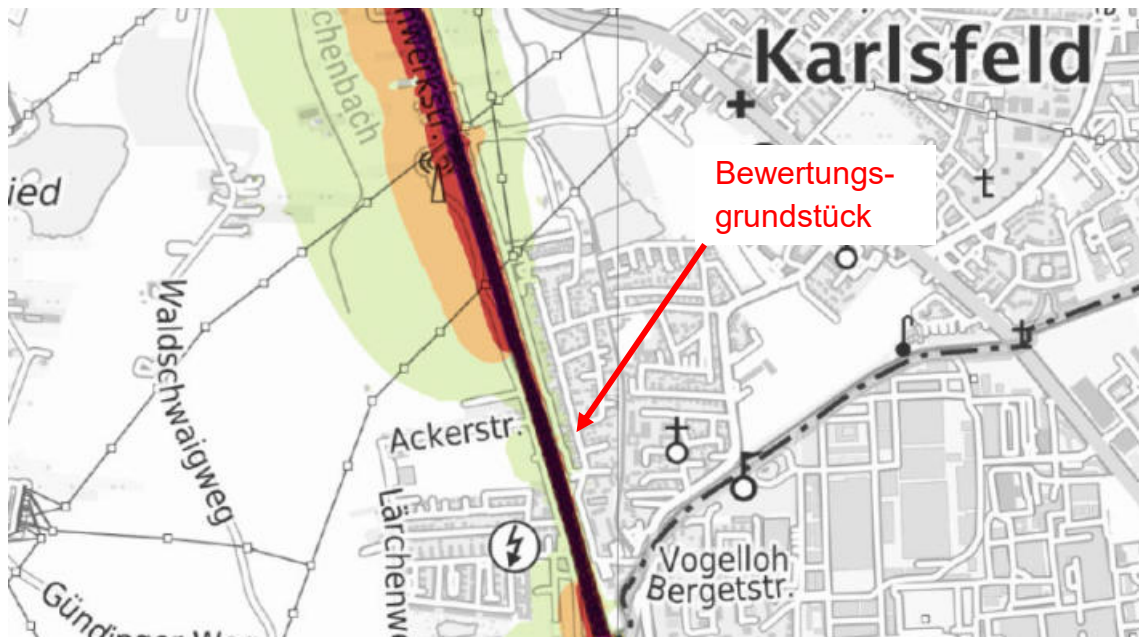
Die Gemeinde Karlsfeld mit ca. 22.101 Einwohnern (Stand 12.2023) befindet sich im oberbayerischen Landkreis Dachau, ca. 5 km südöstlich des Stadtkerns von Dachau und ca. 13 km nordwestlich der Innenstadt von München (Entfernungsangaben Luftlinie). Die Gemeinde besteht aus den vier Gemeindeteilen Karlsfeld, Obergrashof, Rothschaige und Waldschaige. Karlsfeld verfügt über eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen und erweiterten Bedarfs sowie ein Angebot an Einrichtungen für Freizeit und Kultur sind gegeben. Zwei Grundschulen, eine Mittelschule und eine Fachoberschule

sowie Kindergärten sind vorhanden. Im Herbst 2025 soll das Gymnasium Karlsfeld eröffnet werden. Weiterführende Schulen befinden sich u.a in Dachau und im Stadtgebiet von München.



Das Grundstück befindet sich ca. 1,3 km südwestlich des Rathauses von Karlsfeld, ca. 400 m nordwestlich der Stadtgrenze von München, ca. 150 m westlich der Würm und unmittelbar östlich - getrennt durch einen schmalen Grünstreifen - der Bahnstrecke München – Dachau – Ingolstadt innerhalb eines Wohngebiets im südlichen Gemeindebereich von Karlsfeld (Entfernungsangaben Luftlinie). Das Gebiet wird großräumig eingegrenzt durch die Bahnstrecke im Westen, den Würmkanal und die Stadtgrenze zu München im Südosten sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten und Norden. Das Grundstück wird von Osten über die Wehrstaudenstraße erschlossen. Die Wehrstaudenstraße verläuft verläuft in Nordsüdrichtung und ist als schwach befahrene Anliegerstraße einzustufen. Verkehrsimmissionen durch die in unmittelbarer Nähe

verlaufende Bahntrasse, die Teil der Schnellfahrstrecke Nürnberg – Ingolstadt – München ist, sowie durch umliegende Hauptverkehrsstraßen sind witterungsabhängig gegeben. Die Lärmimmissionen der Bahnstrecke sind durch die in diesem Bereich vorhandenen Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall / Lärmschutzwand) deutlich reduziert.



Eisenbahn-Bundesamt, Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen – Runde 4, Auszug Blatt 7943, Tag-Abend-Nacht-Lärminde (LDEN)

Umgebungsbebauung

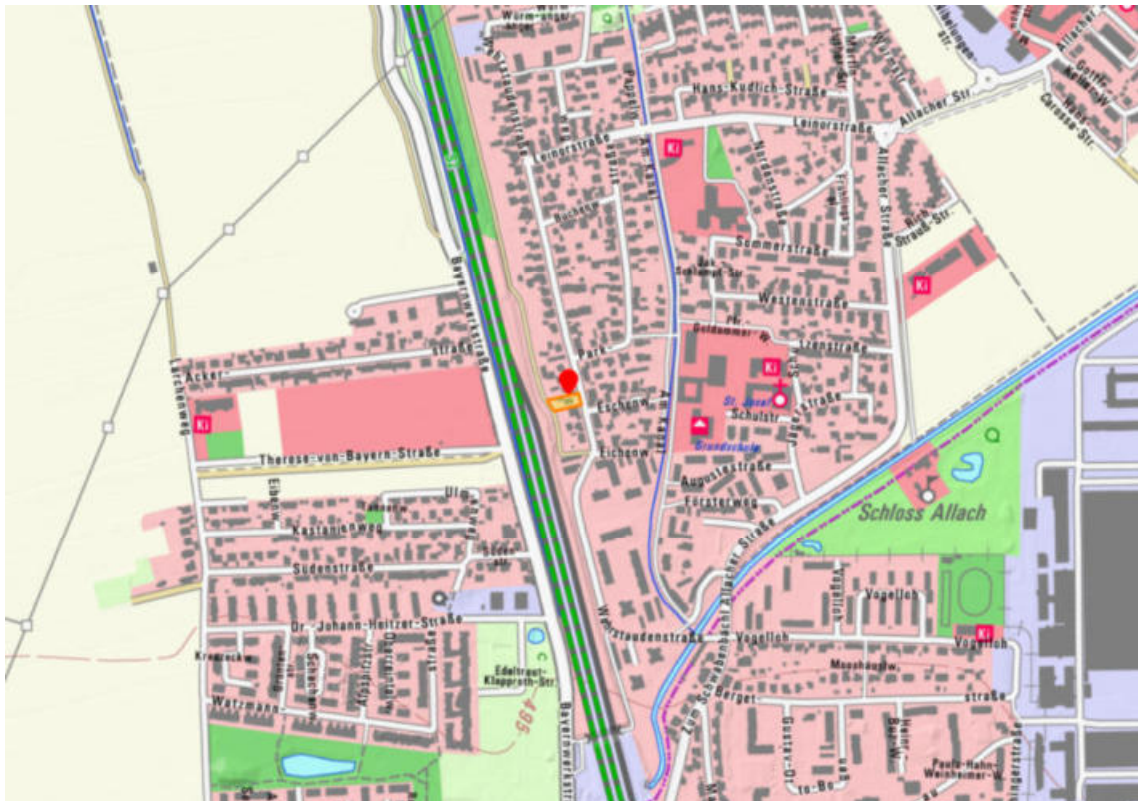
Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem aufgelockert bebauten Wohngebiet mit überwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern unterschiedlichen Baualters.

Öffentliche Verkehrsmittel

Karlsfeld ist in das Verbundnetz des Münchner Verkehr- und Tarifverbunds (MVV) eingebunden und verfügt über einen eigenen S-Bahnhof. Dieser befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m vom Bewertungsobjekt. Weiter bestehen Busverbindungen. Eine Bushaltestelle befindet sich u.a. in der Wehrstaudenstraße und ist fußläufig erreichbar.

Individualverkehr

Das Bewertungsobjekt ist über Sammelstraßen und die Münchner Straße (B 304) gut an die angrenzenden Gemeinden und München angebunden. Der Autobahnanschluss zur A 99, Auffahrt Ludwigsfeld ist nach ca. 3 km Fahrt zu erreichen.



Lagebeurteilung

Die Lage des Objekts ist generell als durchschnittlich gute Wohnlage im südlichen Bereich des Landkreises Dachau, an der Grenze zum Stadtgebiet der Landeshauptstadt München einzustufen. Die Lage an der Bahnstrecke mindert, trotz der vorhandenen Lärmschutzmaßnahmen, etwas den Wohnwert. Die Infrastruktur, die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr und die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr sind gut. Verkehrsimmissionen durch den Bahnverkehr und den Straßenverkehr sind witterungsabhängig gegeben.



Wehrstaudenstraße - Blickrichtung Süd



Grünstreifen mit Fußweg und Lärmschutzwand westlich des Grundstücks

2.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Osten über die Wehrstaudenstraße erschlossen. Die Wehrstaudenstraße ist endausgebaut, befestigt, asphaltiert und beleuchtet. Gehwege sind angelegt. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom und Telekommunikation sind vorhanden.

Nach Auskunft des Bauamts der Gemeinde Karlsfeld 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. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei einer höheren baulichen Nutzung des Grundstücks Herstellungsbeiträge für den Kanal- und Wasseranschluss anfallen.

2.5 Baurecht

Entsprechend den Auskünften des Bauamts der Gemeinde Karlsfeld stellt sich die baurechtliche Situation zum Stichtag wie folgt dar:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück liegt nicht im Bereich 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 die gemeindlichen Satzungen zu beachten.

Das Wohnbaugrundstück ist mit einem freistehenden Wohnhaus und einem Garagengebäude bebaut und mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,19 gering ausgenutzt. Eine Erweiterung des Bestandsgebäudes ist unter Berücksichtigung der Gebäudekonzeption und des Baualters wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Im Falle einer Neubebauung könnte auf dem Grundstück ein höheres Maß der baulichen Nutzung erreicht werden. Die mögliche Bebauung ist hierbei aus der Umgebungsbebauung abzuleiten. Vom Bauamt der Gemeinde Karlsfeld wurden folgende unverbindliche Auskünfte für eine mögliche Bebauung des Grundstücks mitgeteilt:

„Zulässig sind Gebäude in E + D – Bauweise. Von der Straße ist eine Bebauung mind. 5,00 m abzurücken. Eine Bebauung darf sich bis max. 30,00 m in das Grundstück erstrecken (= westlicher Abschluss des Gebäudes Hs.Nr. 21r). Es ist ca. eine überbaute Fläche (GR) von bis zu 160 m² möglich.“

Unter Berücksichtigung dieser Angaben, könnte auf dem Grundstück im Rahmen einer Neubebauung eine wertrelevante Geschossflächenzahl von rd. 0,34 erreicht werden. Der nachfolgenden Wertermittlung wird daher eine **wertrelevante GFZ von 0,34** zugrunde gelegt. Eine rechtsverbindliche Klärung des Baurechts, die gegebenenfalls eine etwas höhere oder geringere bauliche Nutzung des Grundstücks ergibt, kann nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag erfolgen.

Anmerkungen:

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 u.a. 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 / Mietvertrag

Verbindliche Informationen über die derzeitige Nutzung und die Vermietungssituation liegen nicht vor. Im Rahmen der Wertermittlung wird **auftragsgemäß ein mietfreier Zustand ohne mietvertragliche Bindungen** unterstellt.

Denkmalschutz

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

3 Objektbeschreibung

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 vorliegender 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 materialzerstörenden 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.

Anmerkung:

Das zu bewertende Wohnhaus und das Garagengebäude konnten nicht von innen besichtigt werden. Die Gebäude- und Baubeschreibung wird daher auf Grundlage der **vorliegenden Unterlagen** (u.a. Eingabepläne) und des vor Ort festgestellten **äußeren Augenscheines** erstellt. **Die Übereinstimmung der Angaben mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ist nicht sichergestellt.**

3.2 Wohngebäude



Süd- und Ostseite des Gebäudes



Süd- und Westseite des Gebäudes

Konzept

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein freistehendes Wohnhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss. Das ältere Gebäude wurde etwa im Jahr 1966 durch einen Anbau auf der Westseite erweitert. Entsprechend den Planunterlagen befinden sich im Erdgeschoss und im Obergeschoss jeweils eine Wohneinheit, die jedoch nicht abgeschlossen sind. Vom Charakter handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Der Hauseingang befindet sich auf der Nordseite. Im Inneren ist das Gebäude mit Treppenläufen vom Keller bis zum Dachgeschoss erschlossen. Das Gebäude hat eine einfache, dem Baujahr entsprechende Architektur mit einem steilen Satteldach, Dachgauben, Einzelfenstern und einer Putzfassade, die in Teilbereichen verkleidet ist.

Baujahr: ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, geschätzt ca.
 1950er Jahre, ggf. auch älter
 ca. 1966 Erweiterung durch Anbau Westseite

Konstruktion

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Mauerwerkswänden, Massiv- und Holzbalkendecken und einem Satteldach mit Holzdachstuhl ausgeführt.

Gebäudeabmessungen

Das Gebäude hat, abgesehen von einer einspringenden Ecke und dem Windfang, eine rechteckige Grundfläche. Die Gebäudebreite in Ostwestrichtung beträgt maximal ca. 12,8 m und die Gebäudetiefe in Nordsüdrichtung beträgt maximal ca. 7,0 m.

Raumeinteilung

Entsprechend den Planunterlagen befinden sich in dem Bewertungsobjekt jeweils eine Wohneinheit im Erdgeschoss und im Dachgeschoss. Die Wohneinheiten sind jedoch nicht abgeschlossen. Vom Charakter handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über einen Eingang auf der Nordseite. Das Gebäude ist durch innen liegende Treppenläufe vom Keller bis zum Dachgeschoss erschlossen. Der Keller ist zusätzlich über eine Außentreppe auf der Nordseite zu erreichen.

Keller

Im Keller befinden sich ein Flur mit Treppenlauf und fünf Kellerräume. Die Räume sind über Kellerfenster, die sich über Geländenniveau befinden, belichtet und belüftet. Die Raumhöhe im Keller ist eingeschränkt und beträgt nur ca. 1,9 m.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich ein Flur mit Hauseingang und Treppenläufen, ein Vorplatz, ein Bad mit WC, eine Küche, zwei Zimmer und ein Wohnzimmer. Ein Zimmer ist nach Norden und Osten, ein Zimmer ist nach Osten, die Küche ist

nach Süden und das Wohnzimmer ist nach Westen orientiert. Ein Zimmer ist ein gefangener Raum, der nur über die Küche zu erreichen ist. Abgesehen vom Hauseingang besteht kein Zugang zum Garten.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich ein Flur mit Treppenlauf, ein Vorplatz, ein Duschbad mit WC, eine Küche, ein Zimmer und ein Schlafzimmer. Das Zimmer ist nach Osten, die Küche ist nach Süden und das Schlafzimmer ist nach Westen orientiert. Ein Balkon ist nicht vorhanden.

Beurteilung

Es besteht eine einfache, für ältere Gebäude übliche Raumanordnung. Die Zimmergrößen sind teilweise als klein zu beurteilen. Die Räume sind generell gut geschnitten, und sind ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet. Die Belichtung ist aufgrund geringer Fensterflächen teilweise eingeschränkt. Die Flächen im Keller sind aufgrund der geringen Höhe und gegebenenfalls baujahresüblicher Feuchteinwirkungen nur eingeschränkt nutzbar. Insgesamt sind die Raumeinteilung und die Konzeption als veraltet und nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

Wohnfläche

Die Flächenzusammenstellung basiert auf den Angaben der vorliegenden Planunterlagen. Die Übereinstimmung der angegebenen Maße und Flächen mit den Gegebenheiten vor Ort wurde nicht geprüft. Für den Putz erfolgt ein pauschaler Abzug von 3,0 %.

Zusammenstellung der Wohnfläche		m ²
<i>Erdgeschoss:</i>		
Flur		6,07
Zimmer 1		13,30
Zimmer 2		13,14

Küche	10,41
Vorplatz	1,44
Bad mit WC	5,25
Wohnzimmer	19,77
<i>Dachgeschoss:</i>	
Flur	4,96
Zimmer	16,61
Küche	7,00
Vorplatz	1,08
Dusche / WC	2,90
Schlafzimmer	13,37
	115,30
Putzabzug 3%	
	-3,46
Wohnfläche des Bewertungsobjekts	
	111,84
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.	
	112,00

Baubeschreibung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Grundlage der vorliegenden Genehmigungsunterlagen und des vor Ort festgestellten äußeren Augenscheins. Die Übereinstimmung der Angaben mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ist nicht sichergestellt.

Rohbau / Fassade:

Gründung:	Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerk, Keller ggf. Beton
Decken:	Massiv- und Holzbalkendecken
Dach:	Satteldach, Dachstuhl als Holzkonstruktion, Eindeckung mit Biberschwanzziegeln, Spenglerarbeiten in Kupfer
Treppen:	nicht bekannt

Fassade:	Putzflächen gestrichen, Teilbereiche Fassadenverkleidung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung Kunststoffrollläden
Türen:	Hauseingang: Holztüre Innentüren: nicht bekannt
Balkon:	nicht bekannt
Innenausbau:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt, Annahme: Zentralheizung, zentrale Warmwasserbereitung
Elektro:	nicht bekannt, Annahme: Elektroinstallation der Funktion und dem Baualter des Gebäudes entsprechend durchschnittlich ausgelegt
bes. Bauteile:	Kelleraußentreppe, Treppe Hauszugang, Dachgauben
bes. Einbauten:	nicht bekannt

Durchgeführte Arbeiten

Es liegen keine Informationen über gegebenenfalls durchgeführte Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor.

Mängel / Schäden

Nach äußerem Augenschein konnten folgende Mängel oder Schäden festgestellt werden:

- Putzschäden Fassade und Sockelbereich
- altersbedingte Abnutzungen

Ausstattung

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird ein mittlerer, dem Baujahr bzw. dem Baujahr der Erweiterung entsprechender Ausstattungsstandard unterstellt. Nach äußerem Augenschein

wurden in Teilbereichen, gegebenenfalls zeitlich bereits weiter zurückliegende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (z.B. Erneuerung Fenster).

Bauzustand

Nach äußerem Augenschein ist das Gebäude in einem, dem Baualter entsprechenden, in Teilbereichen etwas vernachlässigten Unterhaltungszustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen sowie Mängel und Schäden (siehe Aufstellung oben). Aufgrund des äußeren Augenscheins wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass auch im Inneren des Gebäudes mit altersbedingten Abnutzungen (z.B. Bodenbeläge abgelaufen, Malerarbeiten erforderlich) sowie Mängel und Schäden zu rechnen ist. Diese Annahme wird pauschal durch einen Reparaturstau wertmindernd berücksichtigt.

Energetische Eigenschaften

Die Gebäudehülle weist nach äußerem Augenschein generell einen weitgehend für die Baujahresklasse üblichen, jedoch nicht mehr zeitgemäßen Dämmstandard auf. Durch die zeitlich gegebenenfalls bereits weiter zurückliegende Erneuerung der Fenster wurden energetische Verbesserungen erzielt.

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

3.3 Garagengebäude



Ostseite Garagengebäude



Süd- und Westseite Garagengebäude

Beschreibung

Unmittelbar nordwestlich des Wohngebäudes befindet sich ein nicht unterkellertes Garagengebäude mit einer Einzelgarage und einem Werkstatt- und Abstellraum. Die Zufahrt zur Garage erfolgt von Osten über eine mit Betonsteinplatten befestigte Zufahrt. Aufgrund einer an das Wohngebäude angebauten Holzkonstruktion kann die Garage jedoch derzeit nicht mit einem PKW erreicht werden. Der Werkstatt- und Abstellraum ist über eine Türe auf der Südseite erschlossen. Das Garagengebäude ist in Massivbauweise mit Mauerwerkswänden und einem Satteldach mit Holzdachstuhl und Biberschwanzeindeckung erstellt.

Baujahr: ca. 1959

Mängel / Schäden

Augenscheinlich wurden, abgesehen von altersbedingten Abnutzungen, keine wesentlichen Mängel oder Schäden festgestellt.

Bauzustand

Das Garagengebäude befindet sich nach äußerem Augenschein generell in einem dem Baualter entsprechenden Zustand.

3.4 Außenanlagen



Garagenzufahrt und Hauszugang



westlicher Gartenbereich

Beschreibung

Garten:	Rasen- und Pflanzflächen mit Strauch- und Baumbepflanzung
Einfriedung:	Straßenseite: Holzzaun, Gartentor aus Metall mit Massivpfeilern Gartenseite: Holz- und Maschendrahtzäune
Wege:	Garagenzufahrt, Hauszugang und Wegeflächen mit Plattenbelägen befestigt, Hauszugang über Treppe
Sonstiges:	Holzschuppen, Schwimmbad (alt, ohne Wertansatz)

Zustand

Die Außenanlagen sind nach äußerem Augenschein in einem ungepflegten und vernachlässigten Zustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen sowie Mängel und Schäden (z.B. Plattenbeläge alt und uneben, Zäune alt und abgewittert, Schäden Pfeiler Gartentor).

4 Bewertungsgrundlagen

4.1 Grundlagen der Wertermittlung

Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswert-, das Ertragswert-, das Sachwert- oder sind mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen. Danach sind die Verfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Das hier zu bewertende Objekt ist vom Charakter ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garagengebäude, dessen Wert für einen potentiellen Käufer in erster Linie in der Eigennutzung liegt. Nach den vorliegenden Gegebenheiten handelt es sich somit um ein Sachwertobjekt bei dem der Verkehrswert vor allem vom Sachwert bestimmt wird. Ein Ertragswert auf der Basis marktüblicher Mieterträge wird zu Kontrollzwecken und zur Plausibilisierung ermittelt.

Die Ermittlung der Bodenwerte für das bebaute Grundstück und alternativ für ein freigelegtes Baugrundstück nach Abbruch der baulichen Anlagen erfolgt im Vergleichswertverfahren.

Bewertungsgrundlage bilden die vorhandenen Unterlagen, das Ergebnis der Ortsbesichtigung, der angetroffene Bestand und Zustand sowie die Erhebungen bei den zuständigen Dienststellen sowie 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 Lage des Objekts ist generell als durchschnittlich gute Wohnlage im südlichen Bereich des Landkreises Dachau, an der Grenze zum Stadtgebiet der Landeshauptstadt München einzustufen. Die Lage an der Bahnstrecke mindert, trotz der vorhandenen Lärmschutzmaßnahmen, etwas den Wohnwert. Die Infrastruktur, die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr und die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr sind gut. Verkehrsimmissionen durch den Bahnverkehr und den Straßenverkehr sind witterungsabhängig gegeben.

Es besteht eine einfache, für ältere Gebäude übliche Raumanordnung. Die Zimmergrößen sind teilweise als klein zu beurteilen. Die Räume sind generell gut geschnitten, und sind ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet. Die Belichtung ist aufgrund geringer Fensterflächen teilweise eingeschränkt. Die Flächen im Keller sind aufgrund der geringen Höhe und gegebenenfalls baujahresüblicher Feuchteinwirkungen nur eingeschränkt nutzbar. Insgesamt sind die Raumeinteilung und die Konzeption als veraltet und nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird ein mittlerer, dem Baujahr bzw. dem Baujahr der Erweiterung entsprechender Ausstattungsstandard unterstellt. Nach äußerem Augenschein wurden in Teilbereichen, gegebenenfalls zeitlich bereits weiter zurückliegende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (z.B. Erneuerung Fenster).

Nach äußerem Augenschein ist das Gebäude in einem, dem Baualter entsprechenden, in Teilbereichen etwas vernachlässigten Unterhaltungszustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen sowie Mängel und Schäden (siehe Abschnitt 3.2). Aufgrund des äußeren Augenscheins wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass auch im Inneren des Gebäudes mit altersbedingten Abnutzungen (z.B. Bodenbeläge abgelaufen, Malerarbeiten

erforderlich) sowie Mängel und Schäden zu rechnen ist. Diese Annahme wird pauschal durch einen Reparaturstau wertmindernd berücksichtigt.

Das Grundstück ist durch die vorhandene Bebauung gering ausgenutzt und kann im Fall einer Neubebauung höher baulich ausgenutzt werden. Das Bestandsgebäude ist alt und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. 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 im München und den angrenzenden Landkreisen ist eine Trendwende eingetreten. 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 zu einem Rückgang des Preisniveaus geführt. Eine Nachfrage nach Wohnimmobilien im Großraum München ist jedoch weiterhin gegeben.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Marktbedingungen ist die Verkauflichkeit des Objekts, bei adäquater Preisgestaltung und entsprechender Vermarktungsdauer als etwas unterdurchschnittlich zu beurteilen. Eine nachhaltige Vermietung des Anwesens zu marktüblichen Konditionen ist, entsprechend den nach äußerem Augenschein getroffenen Annahmen, erst nach der Durchführung von Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen möglich.

4.4 Flächenzusammenstellung

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

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch	m ²
Flst. 1045/23	819,00
Gesamtfläche	819,00

Wohngebäude

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	m ²
Keller	88,20	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	88,20	88,20
 Erdgeschoss	88,20	
Dachgeschoss (ausgebaut)	89,60	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	177,80	177,80
Bruttogrundfläche gesamt		266,00
Bruttogrundfläche gesamt rd.		266,00

Wohnfläche	m ²
Wohnfläche	111,84
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.	112,00

Garage

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²
Garagegebäude	38,25
Bruttogrundfläche rd.	38,00

KFZ-Stellplätze	Stk.
PKW-Einzelgarage	1,00
KFZ-Stellplätze insgesamt	1,00

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 Wohnbaugrundstück realisierte Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) ergibt sich wie folgt:

Geschossfläche gesamt	BGF	Faktor	m²
Erdgeschoss	88,20	1,00	88,20
Dachgeschoss zu 75%	89,60	0,75	67,20
			155,40
Geschossfläche (GF) rd.			155,00

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)	m²
Geschossfläche	155,00
Fläche Wohnbaugrundstück	819,00
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	0,19

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 folgendes Maß der baulichen Nutzung erreicht werden (siehe Abschnitt 2.5 - Ausführungen zum Baurecht):

Geschossfläche gesamt	BGF	Faktor	m²
Annahme: Grundfläche 160 m ² (E+D)	160,00	1,75	280,00
Geschossfläche (GF) rd.			280,00

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)	m ²
Geschossfläche	280,00
Fläche Wohnbaugrundstück	819,00
	0,34
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) rd.	0,34

(Hinweis: Eine rechtsverbindliche Klärung des Baurechts, die gegebenenfalls eine höhere oder geringere bauliche Nutzung des Grundstücks ergibt, kann nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag erfolgen.)

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
Zone Karlsfeld - West 1 (Wohnbauland, ebf, Größe 400 m ² , WGFZ= 0,7)	
01.01.2024	WGFZ = 0,70 1.600,00

Der Bodenrichtwert gibt einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Bodenwert für das zu bewertende Grundstück hieraus abgeleitet werden kann. Entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung, bei der seit etwa Mitte 2022 fallende Preistendenzen zu erkennen

sind, ist der zum 01.01.2024 festgestellte Bodenrichtwert zum Stichtag mit einem Abschlag anzupassen. In der Herbstanalyse 2024 des Gutachterausschusses der angrenzenden Landeshauptstadt München wird angegeben, dass das Bodenwertniveau für individuelle Wohnbaugrundstücke zu diesem Zeitpunkt im Mittel rd. 8% unter den Bodenrichtwerten zum 01.01.2024 liegt. Im vorliegenden Fall ist, in Anlehnung an die genannten Marktdaten und das geringere Bodenwertniveau, ein Abschlag in Höhe von 5% angemessen.

Basiswert		€/m ²
Bodenrichtwert		1.600,00
Preisentwicklung im Mittel ca.	-5,00%	-80,00
		1.520,00
Basiswert	WGfZ = 0,70	1.520,00

In der Kaufpreissammlung liegt nur ein geeigneter Vergleichsverkauf von einem unbebauten Grundstück aus der entsprechenden Bodenrichtwertzone in der Zeit nach der Feststellung des Bodenrichtwerts vor:

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen, erschließungsbeitragsfrei								
Nr.	Datum	m ²	WGfZ	€/m ²	Lage	Korr.	Korr.	€/m ²
							Entw.	(Korr.)
								WGfZ=0,7
1	Aug. 24	756	0,45	1.230	o	1,00	1,00	1.230,00
								1.520,57

Lagekriterien - bezogen auf das Bodenrichtwertgrundstück:

- schlechter, o vergleichbar, + besser

Die Lagen sind bekannt, dürfen jedoch infolge Datenschutz nicht vorgetragen werden.

Ein einzelner Verkauf ist für eine statistisch gesicherte Ableitung des Bodenwerts nicht ausreichend. Dennoch bestätigt der angepasste Verkauf den abgeleiteten Basiswert.

5.3 Bodenwert des Grundstücks (Erhalt 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 Lage an der Bahnstrecke schlechter als die Durchschnittslage des Basiswerts.

Vom Gutachterausschuss des angrenzenden Landkreises München wird in den Vorbemerkungen zur Bodenrichtwertliste 2024 zu immissionsbelasteten Lagen folgendes ausgeführt:

5.5 Immissionsbelastungen

Starke Immissionsbelastungen von Grundstücken, z.B. an Bahnstrecken und Ortsdurchfahrten von Straßen überörtlicher Bedeutung (Bundes-, Staats- oder Kreisstraßen) ohne aktiven Lärmschutz wirken sich wertmindernd aus.

In Einzelfällen wurden für solche immissionsbelastete Lagen, insbes. an verkehrsträchtigen Straßen eigene Bodenrichtwertzonen unter Berücksichtigung der entsprechenden Immissionsbelastungen gebildet.

Soweit die Immissionsbelastungen für die jeweilige Bodenrichtwertzone jedoch nicht gebietstypisch sind und damit bei Festlegung der Bodenrichtwerte nicht bereits berücksichtigt wurden, sind nach Beurteilung des Gutachterausschusses i.d.R. für die erste Bauzeile ohne aktiven Lärmschutz Abschläge gegenüber dem festgesetzten Bodenrichtwert von mind. 15 % gerechtfertigt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmschutzmaßnahmen und der Entfernung von der Bahntrasse erscheint im vorliegenden Fall ein Abschlag im unteren Bereich in Höhe von 15 % als angemessen.

Der Bodenwert steigt und fällt mit der Höhe der vorhandenen baulichen Ausnutzung. Für die Anpassung der WGFZ werden die vom Gutachterausschuss für dieses Gebiet empfohlenen Umrechnungskoeffizienten der angrenzenden Landeshauptstadt München 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 sowie unter Berücksichtigung der bereits erläuterten GFZ-Anpassung als üblich groß einzustufen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

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

Anpassung des Bodenwerts				€/m ²
Basiswert	WGFZ =	0,70	0,814	1.520,00
Ausnutzung	WGFZ =	0,19	0,497	
Anpassung GFZ (%)			-38,98%	-592,48
				927,52
Anpassung Lage (%)			-15,00%	-139,13
Anpassung Zuschnitt / Ausrichtung (%)			0,00%	0,00
Marktkonformer Bodenwert				788,39
Marktkonformer Bodenwert rd.				788,00

Bodenwert	m ²	€/m ²	€
Wohnbaugrundstück	819,00	788,00	645.372,00
Bodenwert rd.			645.000,00

5.4 Bodenwert Grundstück mit Abbruch

Aufgrund des Baualters, des 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.

Entsprechend den Ausführungen zum Baurecht (siehe Abschnitte 2.5 und 5.1) wird im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung unterstellt, dass das Grundstück im Fall einer Neubebauung mit einer WGFZ von ca. 0,34 ausgenutzt werden kann.

Der Abschlag für die Lage ist analog zu Abschnitt 5.3 in Ansatz zu bringen.

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

Anpassung des Bodenwerts				€/m ²
Basiswert	WGFZ =	0,70	0,814	1.520,00
Ausnutzung	WGFZ =	0,34	0,590	
Anpassung GFZ (%)			-27,47%	-417,61
				1.102,39
Anpassung Lage (%)			-15,00%	-228,00
Anpassung Zuschnitt / Ausrichtung (%)			0,00%	0,00
Marktkonformer Bodenwert				874,39
Marktkonformer Bodenwert rd.				874,00

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

Abbruchmasse überschlägig		BGF	Höhe	m ³
Wohngebäude	KG / EG	88,20	5,04	444,53
	DG	89,60	2,40	215,04
				659,57
Garagengebäude		38,25	3,75	143,44
				803,01
Abbruchmasse rd.				803,00

Freilegungskosten	m ³	€/m ³	€
Wohngebäude und Garagengebäude	803,00	45,00	36.135,00
Freilegungskosten rd.			36.000,00

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

Bodenwertermittlung	m ²	€/m ²	€
Wohnbaugrundstück	819,00	874,00	715.806,00
abzgl. Freilegungskosten			-36.135,00
			679.671,00
Bodenwert abzgl. Freilegungskosten rd.			680.000,00

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 angrenzenden Landeshauptstadt München wird jedoch aus Gründen der Modellkonformität der Baukosten-Regionalfaktor für den Landkreis Dachau nach BKI (Baukosteninformationszentrum) verwendet.

Korrekturfaktoren und Indexwert

Baukostenregionalfaktor	1,174
Baupreisindex (Stand: III/2024, Basis 2010)	1,837
Korrekturfaktor gesamt	2,157

Gebäudeart

Das zu bewertende Wohngebäude ist dem Gebäudetyp 1.01 – freistehende Einfamilienhäuser - Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut – zuzuordnen. Für diesen Gebäudetyp sind, in Abhängigkeit des Gebäudestandards (Standardstufe), entsprechend den NHK 2010 folgende Kostenkennwerte in €/m² Bruttogrundfläche zugrunde zu legen:

Kostenkennwerte in €/m ² BGF	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.01	655	725	835	1.005	1.260

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	x			
Dächer		x			
Außentüren / Fenster		x			
Innenwände / -türen		x			
Decken / Treppen		x			
Fußböden		x			
Sanitäreinrichtungen		x			
Heizung		x			
Sonstige techn. Ausstattung		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 Kostenkennw. (€/m²)	Anteil Standardstufe
Außenwände	23%	158,70	0,35
Dächer	15%	108,75	0,30
Außentüren / Fenster	11%	79,75	0,22
Innenwände / -türen	11%	79,75	0,22
Decken / Treppen	11%	79,75	0,22
Fußböden	5%	36,25	0,10
Sanitäreinrichtungen	9%	65,25	0,18
Heizung	9%	65,25	0,18
Sonstige techn. Ausstattung	6%	43,50	0,12
Summe	100%	716,95	1,89
Standardstufe rd.			1,89
Kostenkennwert rd.		717,00	

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

Anteil Standardstufe = Standardstufe x Anteil in %)

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV wird für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser als Modellansatz eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von 80 Jahren genannt. Unter Berücksichtigung der Bauweise ist im vorliegenden Fall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angemessen.

Das etwa aus dem Jahr 1950 stammende Gebäude wurde im Jahr 1966 erweitert und umgebaut. Diese Maßnahmen erhöhen die Restnutzungsdauer und werden im Rahmen der Wertermittlung durch ein fiktives Baujahr jüngeren Datums berücksichtigt.

mittleres Baujahr	Jahr	m ² BGF	
Bestand ca.	1950	168,00	327.600,00
Anbau	1966	98,00	192.668,00
		266,00	520.268,00
mittleres Baujahr gesamt			1956

Die nachfolgend durchgeführten Maßnahmen werden durch eine Mehrung in Höhe von 5 Jahren berücksichtigt.

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 und dem Vorgehen bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren mit einem linearen Ansatz, der sich aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt.

Reparaturstau

Nach äußerem Augenschein ist das Gebäude in einem, dem Baualter entsprechenden, in Teilbereichen etwas vernachlässigten Unterhaltungszustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen sowie Mängel und Schäden. Aufgrund des äußeren Augenscheins wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass auch im Inneren des Gebäudes mit altersbedingten Abnutzungen (z.B. Bodenbeläge abgelaufen, Malerarbeiten erforderlich) sowie Mängel und Schäden zu rechnen ist. Diese Annahme wird pauschal durch einen Reparaturstau wertmindernd berücksichtigt. Insgesamt wird nach den Erfahrungssätzen des Sachverständigen, unter Berücksichtigung des Gebäudealters ein wertrelevanter Ansatz von 150,00 €/m² Wohnfläche angenommen. Der Ansatz beschränkt sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wieder-

herstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands. Modernisierungsmaßnahmen sind nicht berücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Gebäude nicht von innen besichtigt wurde und der in Ansatz gebrachte Reparaturstau nur eine Annahme darstellt. Die tatsächlich vorhandenen Mängel und Schäden und die hierfür erforderlichen Schadensbeseitigungskosten können von dieser Annahme gegebenenfalls erheblich abweichen.

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, aufgrund des geringen Gebäudewerts ein Mindestansatz in Höhe von 5.000 € angemessen.

6.2 Sachwertermittlung

Basisdaten	
Jahr der Bewertung	2025
mittleres Baujahr (BJ)	1956
Mehrung	5 Jahre
Fiktives Baujahr	1961
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	16 Jahre
Baualter (BA)	64 Jahre
Alterswertminderung linear	80,00 %
<i>Wohngebäude</i>	
Bruttogrundfläche (BGF)	266,00 m ²
Kostenkennwert gem. ges. Berechnung (KKW)	717,00 €/m ²

Garage

Bruttogrundfläche (BGF)	38,25 m ²
Kostenkennwert Standardstufe 4	485,00 €/m ²

Ermittlung des Zeitwertes			€
Normalherstellungskosten	BGF	€/m ²	
Wohngebäude	266,00	717,00	190.722,00
Garage	38,25	485,00	18.551,25
			209.273,25
Korrekturfaktoren		2,157	451.402,40
Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren			451.402,40
abzgl. Alterswertminderung (%)		-80,00%	-361.121,92
abzgl. wirtsch. Wertminderung (%)		0,00%	0,00
Zeitwert Gebäude			90.280,48
Zeitwert Gebäude rd.			90.000,00

Vorläufiger Sachwert		€
Zeitwert Wohngebäude und Garage		90.280,48
zzgl. Außenanlagen - Mindestansatz		5.000,00
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen rd.		95.280,48
Bodenwert Wohnbaugrundstück		645.372,00
		740.652,48
Vorläufiger Sachwert rd.		741.000,00

Der angegebene Reparaturstau wird bei der Ableitung des Verkehrswerts als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

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

Die nachfolgende Ertragswertermittlung dient der Kontrolle und Plausibilisierung des festgestellten Verkehrswerts und wird deshalb nur in verkürzter Form, ohne ausführliche Erläuterungen dargestellt.

Rohertrag

Verbindliche Informationen über die derzeitige Nutzung und die Vermietungssituation liegen nicht vor. **Auftragsgemäß ist der Verkehrswert im mietfreien Zustand ohne Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen zu ermitteln.** Der Ertragswertermittlung werden marktübliche Mieterträge zugrunde gelegt.

Marktübliche Mieten für vergleichbare Objekte liegen gemäß Marktrecherche, abhängig vom Wohnwert und der Größe, in der folgend dargestellten Bandbreite:

14,00 €/m² - 18,00 €/m²

Der IVD Wohn- und Preisspiegel Bayern weist folgende Nettokaltmieten aus:

IVD Marktbericht Herbst 2024	einfach	mittel	gut
Doppelhaushälften Bestand, incl. Garage			
Karlsfeld	2.000,00	2.130,00	2.200,00
mittlere Wohnfläche	125,00	125,00	125,00
bezogen auf Wohnfläche (€/m ²)	16,00	17,04	17,60
Dachau	2.250,00	2.460,00	2.610,00
mittlere Wohnfläche	125,00	125,00	125,00
bezogen auf Wohnfläche (€/m ²)	18,00	19,68	20,88

(Anmerkung: Für freistehende Einfamilienhäuser werden vom IVD keine Mieten ausgewiesen.)

Die angegebenen Werte des IVD, die sich auf Neuvermietungen beziehen, bestätigen, unter Berücksichtigung eines Abschlags für die Objektgröße, 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	€
Wohngebäude einschl. Garten	111,84	16,00	1.789,44
KFZ Stellplätze	Stk.	€/Stk.	
PKW-Einzelgarage	1,00	60,00	60,00
Rohertrag pro Monat			1.849,44
Rohertrag pro Jahr (RoE)			22.193,28

Bewirtschaftungskosten

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

Bewirtschaftungskosten			€
Verwaltungskosten	Stk.	€/Stk.	
Wohngebäude	1,00	337,25	337,25
PKW-Einzelgarage	1,00	44,15	44,15
Instandhaltungskosten	m ²	€/m ²	
Wohngebäude	111,84	13,25	1.481,88
	Stk.	€/Stk.	
PKW-Einzelgarage	1,00	99,59	99,59
Mietausfallrisiko	RoE	% v. RoE	
	22.193,28	2,00%	443,87
Bewirtschaftungskosten insgesamt			2.406,74
Bewirtschaftungskosten in % vom RoE			10,84%

Liegenschaftszinssatz

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden im Marktbericht 2020 / 2022 (Stichtag 30.06.2021) für Ein- und Zweifamilienhäuser folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

	Anzahl	Bereich	Mittelwert	Stabw.
Liegenschaftszinssatz	27	0,04 – 2,65 %	1,36 %	0,70 %
Rohertragsfaktor	25	26,6 – 65,2	41,2	8,5

Die durch die Trendwende im Jahr 2022 veränderten Marktbedingungen, die zu steigenden Liegenschaftszinssätzen geführt haben, sind in diesen Werten noch nicht berücksichtigt.

Vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München wird im Marktbericht 2023 für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser in München ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,7% bei einer Spanne von 0,9% - 2,8% veröffentlicht.

In der Literatur werden von Kleiber (*siehe Verkehrswertermittlung von Grundstücken*) als weitergehende Empfehlung bei fehlenden Marktdaten folgende Liegenschaftszinssätze genannt:

freistehende Einfamilienhausgrundstücke 1,5% – 2,5%

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlicht marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland. Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD- Bewertungssachverständigen. Für Wohnobjekte gibt der IVD folgende Spanne an (Stand 01/2024):

freistehendes EFH 1,5% – 4,0%

Zur Festlegung des Liegenschaftszinssatzes innerhalb der ausgewiesenen Bandbreite sind weitere Faktoren zu berücksichtigen. Der Grundstücksmarkt akzeptiert bei guten Lagen und guter Marktlage, wegen des geringeren Risikos, eine geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals als bei Objekten mit höherem Risiko. Unter Berücksichtigung der zum Stichtag gegebenen

immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Eigenschaften und der Ausstattung des Objekts, des Objektzustands, der Objektlage und der Nutzung ist ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von **1,75 %** angemessen.

7.2 Ertragswertermittlung

Basisdaten

Jahr der Bewertung	2025
mittleres Baujahr (BJ)	1956
Mehrung	5 Jahre
Fiktives Baujahr	1961
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	16 Jahre
Baualter (BA)	64 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	1,75 %
Rentenbarwertfaktor	13,85 RBF
Bodenwert Wohnbaugrundstück	645.372,00 €

Ermittlung des Ertragswerts

Jahresrohertrag			22.193,28
abzgl. Bewirtschaftungskosten			-2.406,74
Reinertrag (RE)			19.786,54
abzgl. Bodenwertverzinsung (BW x LSZ)	BW	LSZ	
Wohnbaugrundstück	645.372	1,75%	-11.294,01
Gebäudeertragsanteil (GEA)			8.492,53
	GEA	RBF	
Gebäudeertragswert (GEA x RBF)	8.492,53	13,85	117.621,54
zzgl. Bodenwert Wohnbaugrundstück			645.372,00
Vorläufiger Ertragswert			762.993,54

Zusammenstellung des Ertragswerts		€
Vorläufiger Ertragswert		762.993,54
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse		
		0,00
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		
abzgl. Reparaturstau bez. Wohnfl.	112,00 m ²	
	150,00 €/m ²	-16.800,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts		746.193,54
Ertragswert des Bewertungsobjekts rd.		750.000,00

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 nach ImmoWertV als der wahrscheinlichste Preis aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen.

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Eigennutzerinteresse im Vordergrund steht, am Sachwert. Für die Ableitung des Verkehrswerts aus dem auf Normalherstellungskosten basierenden Sachwert sind regelmäßig eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale erforderlich.

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden im Marktbericht 2020 / 2022 (Stichtag 30.06.2021) für Ein- und Zweifamilienhäuser Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht:

Stichprobe für Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser 2020-2022			
Anzahl ausgewerteter Fälle (nach Ausreißer-Bereinigung): 258			
Merkmal	Bereich	Mittelwert	Standardabweichung
Kaufzeitpunkt (Auswertungszeitraum)	2020-2022		
Kaufpreis	300.000 – 1.700.000 €	873.588 €	215.362 €
Lage (Bodenrichtwert)	170 – 2.300 €/m ²	1.045 €/m ²	471 €/m ²
Restnutzungsdauer	16 – 75 Jahre	48 Jahre	15 Jahre
Grundstücksgröße	128 – 1.177 m ²	476 m ²	234 m ²
Bodenwertanteil	24 – 92 %	60 %	14 %
Bruttogrundfläche	153 – 612 m ²	311 m ²	86 m ²
vorläufiger Sachwert	294.257 – 1.502.775 €	719.190 €	246.559 €
Sachwertfaktor	0,70 – 2,02	1,28	0,28

Die durch die Trendwende im Jahr 2022 veränderten Marktbedingungen, die zu deutlich fallenden Sachwertfaktoren geführt haben, sind in diesen Werten noch nicht berücksichtigt. Für die Ableitung der Marktanpassung werden daher auch die vom Gutachterausschuss der angrenzenden Landeshauptstadt München im Marktbericht 2023 veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren herangezogen. Dieser veröffentlicht Marktanpassungsfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in Abhängigkeit preisrelevanter Merkmale wie Wohnlage, Baujahresgruppe, Wohnfläche, etc.. Unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts ergibt sich im Mittel folgender Marktanpassungsfaktor:

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2023		
Wohnlage	durchschnittliche	0,99
Baujahr	1946 - 1959	1,09
Wohnfläche	100 bis 150 m ²	1,04
vorl. Sachwert	bis 800.000 €	1,18
Gebäudeart	EFH	1,01
Grundstücksgröße	> 500 m ²	0,95
Restnutzungsdauer	25 - 35 Jahre	1,01
Bodenwertanteil	> 80 %	1,00
Mittelwert Sachwertfaktoren		1,03
Mittelwert Standardabweichung		0,19
Sachwertfaktor Spanne Standardabweichung	von	0,84
	bis	1,23

Aufgrund starker Streuungen (siehe Standardabweichung) können die dargestellten Mittelwerte nur als grobe Anhaltswerte dienen und können nicht direkt auf den Landkreis Dachau übertragen werden. Die Daten zeigen jedoch, dass u.a. ein niedriger vorläufiger Sachwert, und eine ältere Baujahresklasse zu höheren Marktanpassungsfaktoren führen. Nach sachverständiger Einschätzung erscheint im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung objektspezifischer Faktoren und der Marktlage ein etwas über dem Mittelwert der Spanne liegender Marktanpassungsfaktor in Höhe von 1,10 (Zuschlag 10 %) als markt-

gerecht. Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ist der bereits erläuterte Reparaturstau in Abzug zu bringen.

Ableitung des Sachwerts		€
Vorläufiger Sachwert		740.652,48
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>		
Marktanpassung	10,00%	74.065,25
marktangepasster vorläufiger Sachwert		814.717,73
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>		
abzgl. Reparaturstau bez. Wohnfl.	112,00 m ²	
	150,00 €/m ²	-16.800,00
Sachwert		797.917,73
Sachwert rd.		800.000,00
Rückrechnung		
Wert pro m ² Wohnfläche	800.000	112,00
		7.142,86

Der Verkehrswert ist aus dem Sachwert abzuleiten:

Ableitung des Verkehrswerts	%	€
Sachwert	100,00	800.000,00
Ertragswert	93,75	750.000,00
Bodenwert abzgl. Freilegungskosten	85,00	680.000,00
Verkehrswert		800.000,00

Der auf Basis marktüblicher Mieten und Liegenschaftszinssätze ermittelte Ertragswert weist bezogen auf den Verkehrswert eine Wertabweichung von ca. 6 % auf. Der Ertragswert bestätigt somit den Verkehrswert.

Der unter Berücksichtigung der Freilegungskosten ermittelte Bodenwert als Bauland (siehe Abschnitt 5.4) liegt unterhalb des Verkehrswerts und ist nicht maßgebend.

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

freistehenden Wohnhaus und einem Garagengebäude bebauten Grundstücks, **Flst. 1045/23**, Gemarkung Karlsfeld, Amtsgericht München, Wehrstaudenstraße 25, 85757 Karlsfeld **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 09.01.2025 – im miet- und lastenfreien Zustand-** .auf gerundet

800.000,- €

(i.W. achthunderttausend Euro)

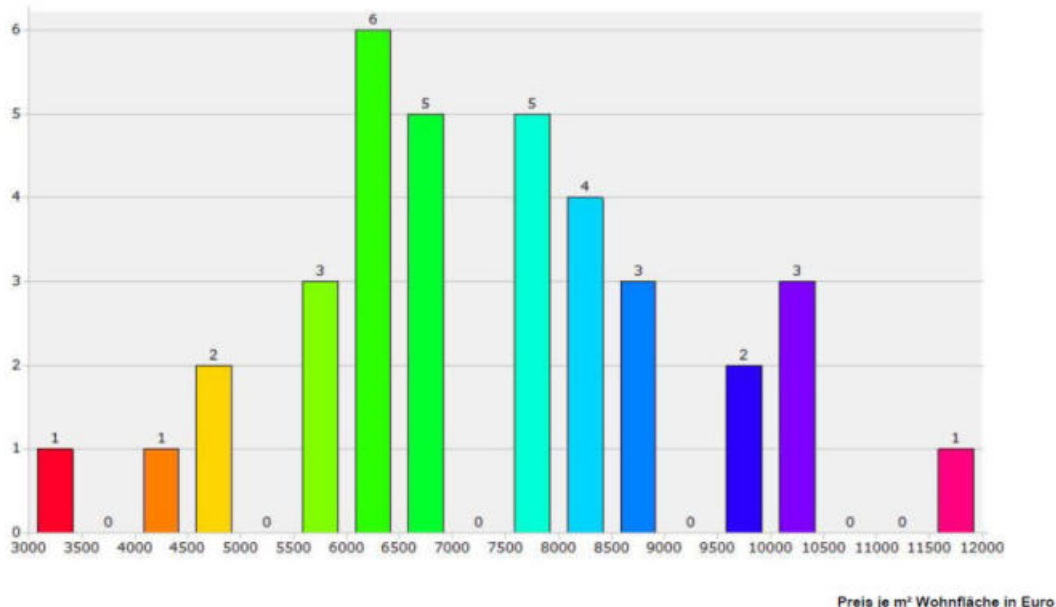
Kennzahlen		€
Basis: Verkehrswert	100,0%	800.000,00
Ertragswert	93,8%	750.000,00
Rohertrag/Jahr	2,8%	22.193,28
Bodenwert	0,1%	444,53
Vielfaches des Rohertrags		36,05
Verkehrswert / m ² Wohnfläche	./. 112,00	7.142,86

Plausibilisierung

Eine Abfrage der IMV-Datenbank (IMV Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH), in der Anzeigen von Print- und Onlinemedien ausgewertet werden, liefert für freistehende Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser (Bestandsobjekte, Baujahr vor 2000) mit einer Wohnfläche zwischen 100 m² und 200 m² sowie einer Grundstücksgröße von 300 m² bis 1.500 m² im Bereich der Gemeinde Karlsfeld für den Zeitraum vom 01.2023 bis zum Stichtag folgende Ergebnisse (Angebotspreise in €/m²):

Typ: EFH, ZFH, EFH+ELW, VIL/BUN, Wfl: 100 m² - 200 m², Grdstck: 300 m² - 1500 m²

Anzahl Objekte



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

Die Angebotspreise, bezogen auf die Wohnfläche, liegen im Mittel bei rd. 7.360 €/m² (Spanne 3.167 €/m² bis 11.756 €/m², Spanne Kaufpreise 380.000 € bis 2.014.900 €). Die Marktdaten bestätigen den festgesetzten Verkehrswert, der bezogen auf die Wohnfläche einen Wert von rd. 7.143 €/m² ergibt.

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

Hohenbrunn, den 19.02.2025

Dr. Bernhard Thomée

Anlagen

Berechnungen:

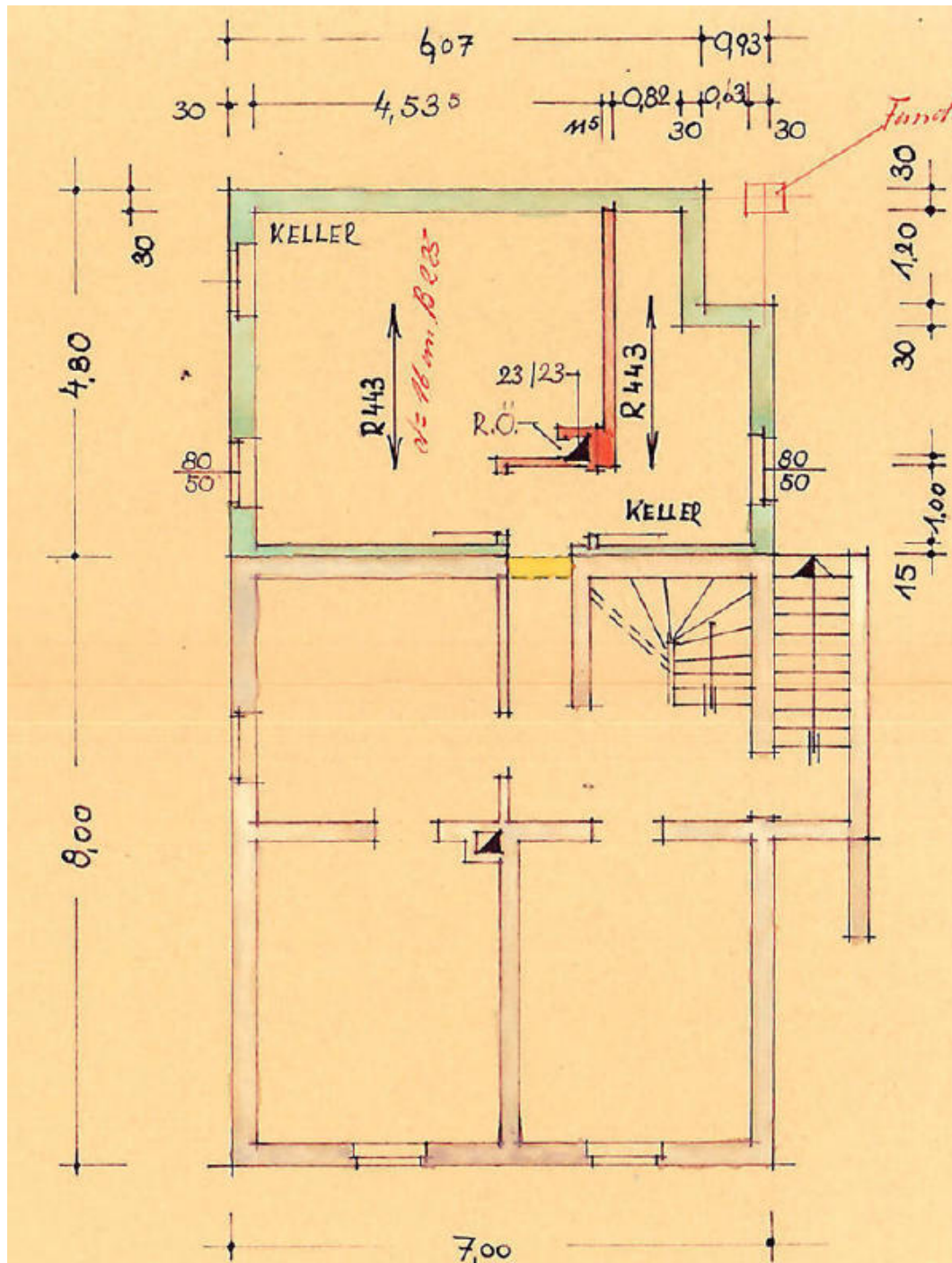
Wohngebäude

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m²
<i>Keller</i>				
Bestand	8,00	7,00	1,00	56,00
Anbau	4,80	7,00	1,00	33,60
	1,50	0,93	-1,00	-1,40
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				88,20
<i>Erdgeschoss</i>				
Bestand	8,00	7,00	1,00	56,00
Anbau	4,80	7,00	1,00	33,60
	1,50	0,93	-1,00	-1,40
				88,20
<i>Dachgeschoss</i>				
Bestand	8,00	7,00	1,00	56,00
Anbau	4,80	7,00	1,00	33,60
				89,60
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				177,80
Garagegebäude				
	9,00	4,25	1,00	38,25
Bruttogrundfläche Garagegebäude				38,25

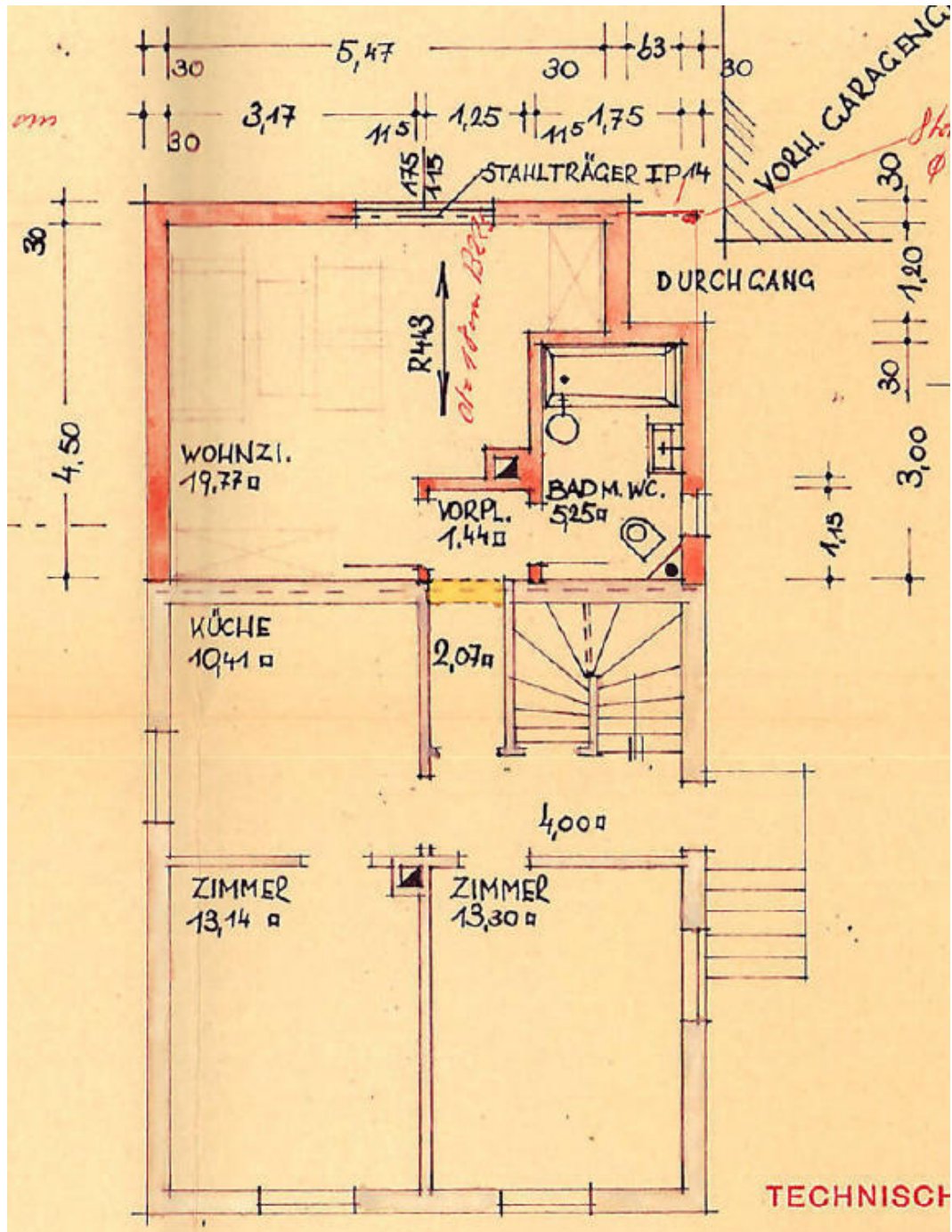
Lageplan (unmaßstäblich)



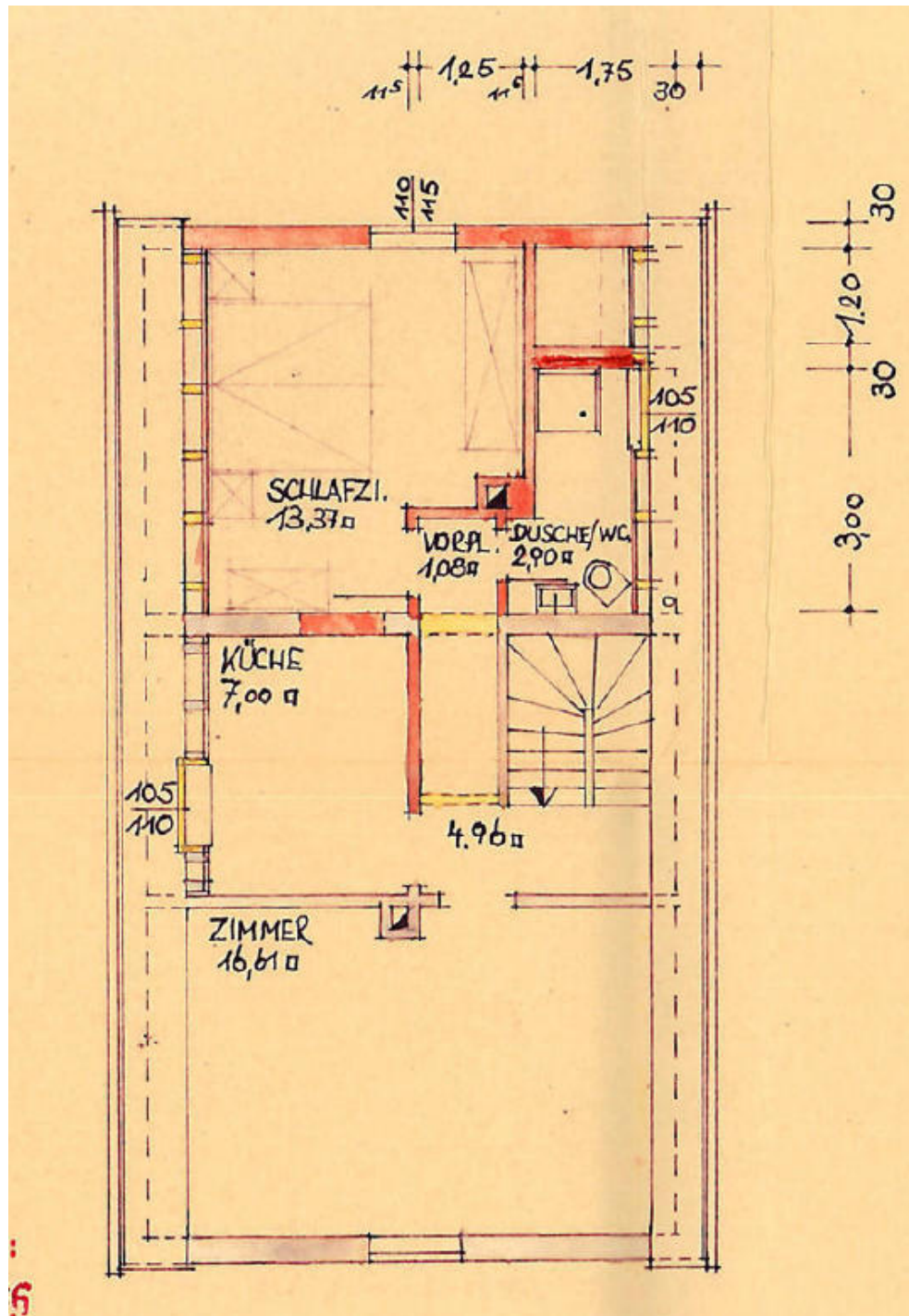
Grundrisse / Schnitte (unmaßstäblich)



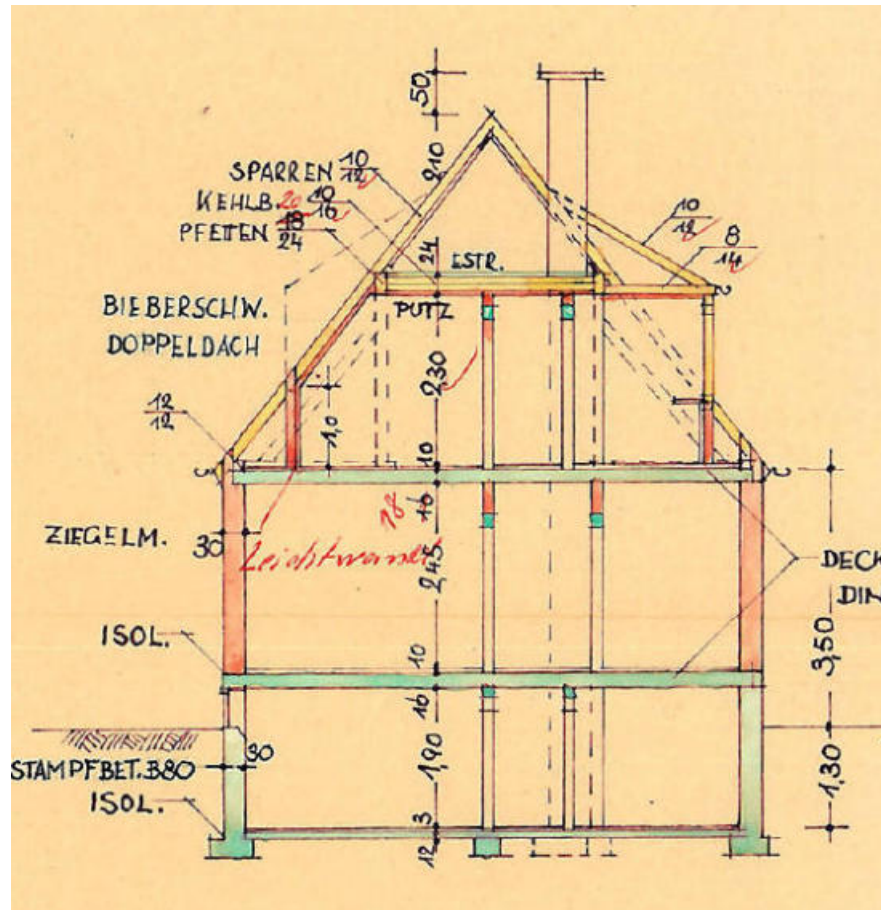
Grundriss Keller (Ausschnitt Eingabeplan Wohnhauserweiterung 1966)



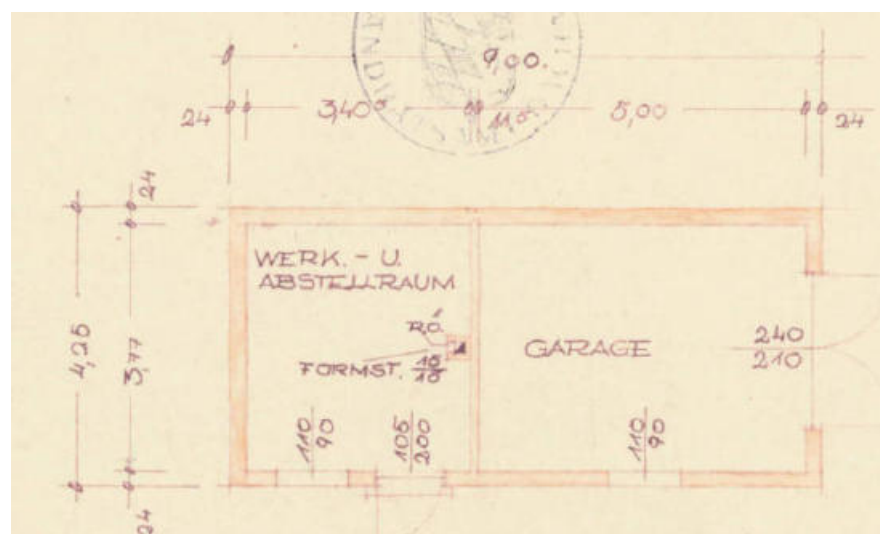
Grundriss Erdgeschoss (Ausschnitt Eingabeplan Wohnhauserweiterung 1966)



Grundriss Dachgeschoss (Ausschnitt Eingabeplan Wohnhauserweiterung 1966)



Schnitt Wohngebäude (Ausschnitt Eingabeplan Wohnhauserweiterung 1966)



Schnitt Garage (Ausschnitt Eingabeplan Garage 1958)