

EVA WINKLER

Dipl.-Ing. (FH), Architektin
Frühlingstraße 66
82110 Germering
Telefon: 089/84 93 38 08
Telefax: 089/84 93 38 09



Von der Industrie- u. Handelskammer für
München u. Oberbayern öffentlich
bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Ehrenamtliches Mitglied in den Gutachter-
ausschüssen im Bereich der Landeshaupt-
stadt München und des Landkreises Fürs-
tenfeldbruck

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (*Marktwert*) des bebauten Grundstücks mit der Fl.Nr. 31/7 in
85241 Hebertshausen, Winterstraße 9



K 413/25

Auftraggeber: Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen
Az.: 1514 K 413/25

Verkehrswert (Marktwert): **870.000 €**

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: **12. März 2026**

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt und Anlagen: 39 Seiten

Auftragsgemäß wurden drei schriftliche Ausfertigungen für das Amtsgericht angefertigt. Eine weitere schriftliche Ausfertigung wurde für Archivzwecke der Unterzeichnerin erstellt (Erstellungsdatum 27.04.2026).

INHALTSÜBERSICHT

Seite

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	Auftraggeber und Anlass der Beauftragung	3
1.2	Grundlagen der Wertermittlung	3
1.3	Unterlagen zum Gutachten	3
1.4	Auskünfte und Angaben	4
1.5	Besichtigung und Teilnehmer	4
1.6	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	4
1.7	Hinweise und Vorbehalte	4
2.	GRUNDSTÜCK	6
2.1	Grundstücksbeschreibung	6
2.1.1	Makrolage – Ortsbeschreibung	6
2.1.2	Mikrolage	7
2.2	Grundbucheintrag und andere Rechte	10
2.2.1	Grundbucheintrag	10
2.2.2	Anmerkungen, Rechte, Belastungen	10
2.3	Grundstücksmerkmale	11
2.3.1	Topographie / Zuschnitt / Grundstücksgröße / Beschaffenheit	11
2.3.2	Baugrund	11
2.3.3	Grundwasser	11
2.3.4	Altlasten	11
2.3.5	Bodendenkmäler / Denkmalschutz	12
2.3.6	Immissionen / Beeinträchtigungen	12
2.3.7	Ver- und Entsorgung	12
2.3.8	Erschließung	12
2.4	Bauleitplanung und Bauordnungsrecht	13
3.	BEBAUUNG	19
3.1	Beschreibung	19
3.2	Baubeschreibung	20
3.3	Zustand / Instandhaltung	21
3.4	Grundstücks- und Gebäudedaten	22
3.4.1	Grundstücksfläche	22
3.4.2	Bebaute Flächen	22
3.4.3	Bruttogrundflächen	22
3.4.4	Geschossflächen / Geschossflächenzahl	23
3.4.5	Wohn- und Nutzflächen	24
4.	ALLGEMEINE BEWERTUNG	26
4.1	Allgemeine Darlegungen	26
4.2	Wahl des Bewertungsverfahrens	27
4.3	Immobilienmarktlage / Grundstücksmarkt	27
4.4	Objektbezogene Beurteilung	28
5.	VERGLEICHSWERT	29
5.1	Vorbemerkung zum Vergleichswertverfahren	29
5.2	Vergleichswert	29
5.3	geeignete Kaufpreise / Vergleichspreise	30
6.	SACHWERT	33
6.1	Sachwertverfahren	33
6.2	Bodenwert	34
6.2.1	Bodenrichtwert	34
6.2.2	Ableitung des stichtags- und objektangepassten Bodenwertes	34
6.3	Einzelparameter zur Ermittlung des Sachwertes	35
6.4	Ermittlung des vorläufigen Sachwertes	37
6.5	Marktanpassung	38
6.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	38
7.	VERKEHRSWERT	39

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber und Anlass der Beauftragung

Mit Schreiben vom 23.12.2025 wurde der Unterzeichnerin der Beschluss vom 22.12.2025 im Zwangsversteigerungsverfahren zugesandt.

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen.

Versteigerungsobjekte:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Dachau von Hebertshausen
1/2-Anteil (Abt. I/3.1) an

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
1	Hebertshausen	31/7	Gebäude- und Freifläche	Winterstraße 9	0,0470	1870

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Dachau von Hebertshausen
1/2-Anteil (Abt. I/3.2) an

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
2	Hebertshausen	31/7	Gebäude- und Freifläche	Winterstraße 9	0,0470	1870

1.2 Grundlagen der Wertermittlung

Die Bewertung wird in Anlehnung an die im Folgenden genannten Vorschriften, Richtlinien und Verordnungen vorgenommen:

Baugesetzbuch

- BauGB -

Baunutzungsverordnung

- BauNVO -

II. Berechnungsverordnung

- II. BV -

Bayerische Bauordnung

- BayBO -

Wohnflächenverordnung

- WoFIV -

Immobilienwertermittlungsverordnung

- ImmoWertV -

ImmoWertV-Anwendungshinweise

- ImmoWertA -

Möbiliar und Inventar, z.B. Kücheneinrichtung wird hier nicht bewertet.

1.3 Unterlagen zum Gutachten

Schätzungsanordnung des Amtsgerichts München vom 22.12.2025, Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) vom 12.03.2026, Grundbuchauszug vom 29.10.2025 (mit der Schätzungsanordnung, zur Verfügung gestellt), Angaben der Gemeindeverwaltung Hebertshausen (zu bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten, z.B. Bebauungsplan, sowie Baugenehmigungs- und genehmigte Planunterlagen zu dem Objekt), handschriftliche Aufzeichnungen und Fotoaufnahmen beim Ortstermin am 12.03.2026.

1.4 Auskünfte und Angaben

Auskünfte und Angaben wurden u.a. von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Dachau und vom Bauamt in Hebertshausen erteilt.

1.5 Besichtigung und Teilnehmer

12.03.2026

Mit Schreiben vom 16.01.2026 und vom 26.01.2026 wurden den Beteiligten mit angemessenem Fristvorlauf per Einschreiben Einladungen zum o.g. Besichtigungstermin zugesandt.

Am 21.01.2026 wurde von Seiten der betreibenden Gläubigerin mitgeteilt, dass die Teilnahme am Ortstermin von Seiten der betreibenden Gläubigerin nicht vorgesehen ist, mit Schreiben vom 27.01.2026 wurden Objektunterlagen vorgelegt.

Von Seiten der Schuldner hat die Verfasserin keine Antwort, Reaktion oder Unterlagen auf die schriftlich zugesandten Einladungen erhalten. Beim Ortstermin wurde die Tür o.g. Angabe von einem Bewohner, geöffnet, aber **der Zutritt zu Grundstück und Gebäuden wurde nicht gewährt**. Eine Besichtigung war somit nur eingeschränkt und von außen möglich.

Die Abbildungen im Gutachten stellen daher das Objekt zum genannten Bewertungsstichtag nur von außen dar. Entsprechend dem Beschluss des Amtsgerichts München vom 22.12.2025 erfolgt die Bewertung nach dem äußeren Anschein und amtlichen Unterlagen.

Der Ortstermin wurde von der Unterzeichnerin dieses Gutachtens persönlich, gemeinsam mit einem Mitarbeiter (Vier-Augen-Prinzip) durchgeführt.

1.6 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

12.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung durch die Verfasserin dieses Gutachtens)

Nach § 2 (4) ImmoWertV ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

Nach § 2 (5) ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

1.7 Hinweise und Vorbehalte

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, behördlicher Unterlagen und Auskünfte, auf Grund der Ortsbesichtigung von außen und visueller Untersuchungen.

Zur Bewertung wird angenommen, dass die Gebäude innerhalb der bestehenden Grundstücksgrenzen errichtet wurden. Ansprüche von und zu Nachbargrundstücken sind nicht mitgeteilt. Nicht mitgeteilte wertrelevante Besonderheiten des Grundstücks können nicht Berücksichtigung finden. Die Unterzeichnerin dieser Schätzung müsste sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vorbehalten.

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, beschrieben werden vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme (reine visuelle Untersuchung). Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf konkret vorliegenden Erkenntnissen, Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen beruhen. Bei der Beschreibung von Bauteilen oder Funktion wird, wenn nicht gesondert vermerkt ein altersentsprechender Zustand vorausgesetzt. Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden nicht überprüft. Zur Bewertung wird ein baualtersentsprechender Schallschutz angenommen. Messungen zum tatsächlichen

Schallschutz sind nicht erfolgt. Bei älteren Bauten ist naturgemäß mit baualtersentsprechend geringerer Schalldämmung zu rechnen.

Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass alle Pflichten nach § 2 Bundesimmissionsschutzgesetz erfüllt sind (z.B. Radon, Erdstrahlungen usw.). Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände infolge von Luft- oder Wasserverunreinigung, Geräuschen, Strahlungen oder sonstige schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen. Es wird, wenn nicht gesondert darauf hingewiesen, ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile oder sonstige Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern oder Bewohnern) gefährden. Untersuchungen über pflanzliche oder tierische Schädlinge, sowie über gesundheits-schädigende Materialien, z.B. auch Holzbehandlung wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt. Es wurden keine Bodenuntersuchungen bezüglich Altlasten, Tragfähigkeit und Grundwasserstand durchgeführt.

Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Maßüberprüfungen durchgeführt werden. Für Berechnungen standen Pläne zur Verfügung, die auf Maßgenauigkeit und genaue Übereinstimmung mit der Ausführung nicht überprüft wurden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Rechenergebnisse im Gutachten teilweise auf- oder abgerundet werden.

Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung solcher Auskünfte kann keine Gewährleistung genommen werden. Für die Bewertung wird die Richtigkeit dieser Auskünfte unterstellt.

Nach den Vorschriften der Sachverständigenverordnung des DIHT (Deutscher Industrie- und Handelstag) unterliegt die Sachverständige einer besonderen Schweigepflicht. Sie ist verpflichtet aus ihrer beruflichen Tätigkeit erlangte Kenntnisse nur in neutraler Form weiter zu verwenden.

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotografien ein Urheberrecht nach Urheberrechtsgesetz. Der/die Auftraggeber/-in darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Zustimmung oder schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zu honorieren. Bei ungenehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Orts- oder Stadtplanausschnitte sind zum Teil aus dem Bayern-Atlas (geodaten-online) entnommen. Die im Gutachten dargestellten Grundrisse sind nicht maßstäblich (durch Scan-Verfahren sind Ungenauigkeiten gegeben) und daher nicht zur Maßentnahme geeignet.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Gutachten für den beauftragten Gutachtenzweck anonymisiert wurde, z.B. keine Namen von Eigentümern und andere personenbezogene Angaben enthält.

2. GRUNDSTÜCK

2.1 Grundstücksbeschreibung

2.1.1 Makrolage – Ortsbeschreibung

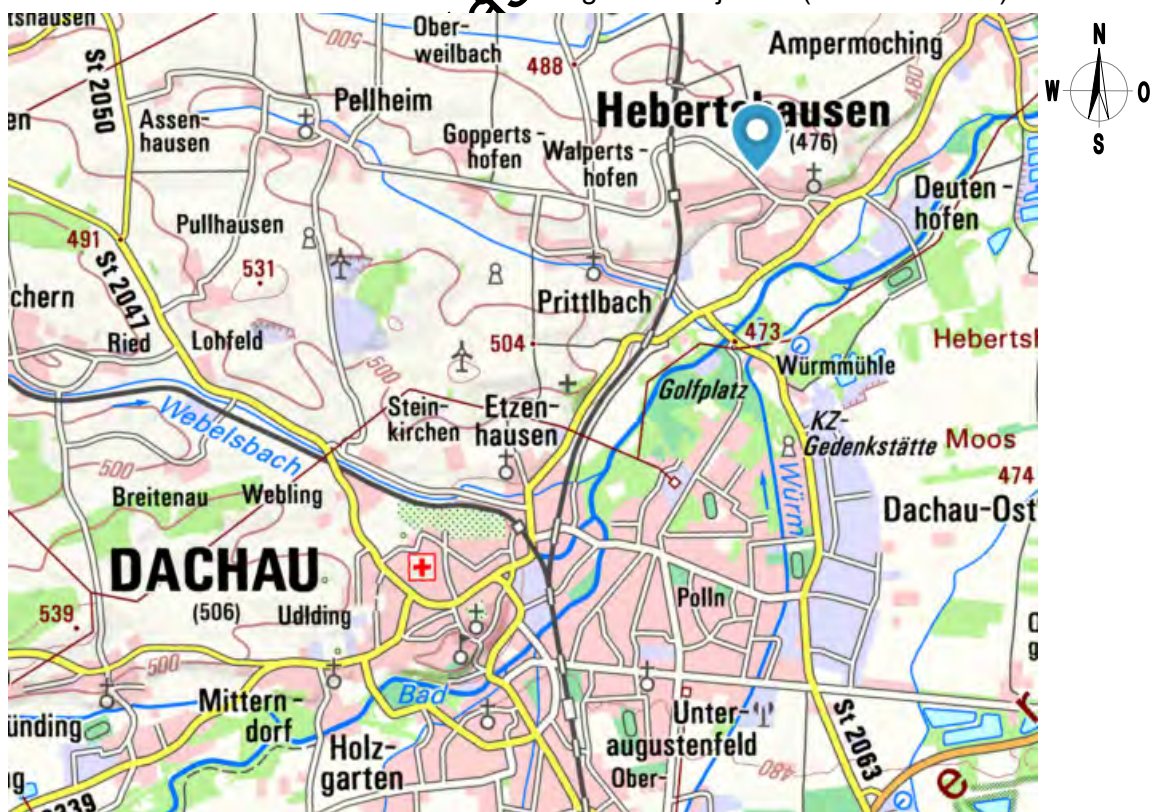
Die Gemeinde Hebertshausen gehört zum oberbayerischen Landkreis Dachau und besteht aus den 14 Gemeindeteilen: Die Pfarrdörfer Ampermoching und Hebertshausen; die Kirchdörfer Prittlbach, Sulzrain und Unterweilbach; die Dörfer Deutenhofen, Goppertshofen, und Hackermooß; die Weiler Kaltmühle, Lotzbach, Oberweilbach, Reipertshofen und Walpertshofen und die Einöde Gänssall.

Hebertshausen, mit rd. 6.100 Einwohnern (Stand 01.01.2025), ist der Verwaltungssitz der Verwaltungsgemeinschaft. Die Gemeinde Hebertshausen grenzt an die Nachbargemeinden Dachau im Westen und Süden, Röhrmoos im Norden, Haimhausen im Osten und den Landkreis München im Südosten an. Zur Münchener Innenstadt, ca. 33 km entfernt, gelangt man über die BAB A99 in ca. 30 Minuten. Der Flughafen München ist in ca. 28 km und 23 Minuten über die Autobahnen BAB A 99 und A92 erreichbar. Die Kreisstadt Dachau liegt nur 4 km, ca. 7 Autominuten südwestlich von Hebertshausen entfernt. Ein S-Bahn-Anschluss (S 2) ist direkt in Hebertshausen vorhanden. Innerhalb der Gemeinde sind Busverbindungen zum S-Bahnhof gegeben.

Ein Lebensmittelladen in der Nähe der S-Bahnstation und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Bäcker, Metzger) sind im Ort vorhanden. Supermärkte und weitere Spezialgeschäfte sind in Dachau angesiedelt. Die medizinische Grundversorgung sichern Ärzte und eine Apotheke. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Dachau, weitere Kliniken sind in München. Kirchen, Kindergärten und Schulen (Grund- und Mittelschule) sind ebenfalls am Ort, Realschule und Gymnasium in Dachau zu finden. Für Erholung in der Freizeit sorgen die weitläufigen Felder und Amper-Auen. Der Golfclub Dachau, südlich von Hebertshausen, ist nur 6 Autominuten entfernt. Die südlich gelegene KZ-Gedenkstätte befindet sich in einer Entfernung von ca. 10 Autominuten.

In den kleinen Gewerbegebieten der Gemeinde haben sich diverse Unternehmen der Baubranche, des Handwerks und der Dienstleistungen angesiedelt und bieten den Einwohnern Arbeitsplätze. Der Anteil von Pendlern nach Dachau und München ist groß.

Räumlicher Überblick mit Markierung der Lage des Objektes (ohne Maßstab)



Ortsplanausschnitt mit Markierung der Lage des Objektes (ohne Maßstab):



2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Hauptort, im Norden in einem Wohngebiet (gesamtes Gebiet Tempo 30 Zone). In der unmittelbaren Umgebung befinden sich vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser.



Winterstraße nach Osten



Zufahrt von der Johann-Hechenberger-Straße



Johann-Hechenberger-Straße nach Nordwesten



nach Südosten



Bewertungsobjekt von Südwesten



von Südosten

Lebensmittelladen, Rathaus und auch die Grundschule befinden sich südöstlich, die S-Bahnhaltestelle liegt knapp 1 km westlich, all die genannten infrastrukturellen Einrichtungen sind in ca. 10 bis 15 Gehminuten erreichbar.

Der aktuelle, amtliche Lageplan (verkleinert, Ungenauigkeiten durch Scan, nicht zur Maßentnahme geeignet) ist im Folgenden abgebildet. Das Bewertungsgrundstück (Fl.Nr. 31/7) ist farbig markiert.



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Dachau**
Krankenhausstraße 9
85221 Dachau

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte ~~4-1000~~

Erstellt am 12.03.2026



Flurstück: 31/7
Gemarkung: Hebertshausen

Gemeinde: Hebertshausen
Landkreis: Dachau
Bezirk: Oberbayern



Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

2.2 Grundbucheintrag und andere Rechte

2.2.1 Grundbucheintrag

Das zu bewertende Grundstück ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Dachau von Hebertshausen (Grundbuchauszug vom 12.03.2026):

Blatt 1870

Kataster Gemarkung Fahrenzhausen

Bestandsverzeichnis:

Fläche

Nr. 1: gelöscht

2	1	31/7	Winterstraße 9, Gebäude- und Freifläche	4	70
---	---	------	---	---	----

Abteilung I: Eigentümer:

Mehrere Eigentümer, die aus Datenschutzgründen hier im Gutachten nicht genannt werden.

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

Anmerkungen: Vermerk, dass die Zwangsversteigerung angeordnet ist (Az. 1514 K 413/25, Amtsgericht München).

Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eventuelle Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abt. III eingetragen sind, werden bei der Verkehrswertermittlung nicht in Ansatz gebracht.

2.2.2 Anmerkungen, Rechte, Belastungen

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt grundsätzlich im miet- und lastenfreien Zustand, d.h. die in Abt. II eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Soweit von außen erkennbar war, ist das Anwesen bewohnt.

Andere nicht eingetragene, wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen sind der Unterzeichnerin von den beteiligten Personen/Ämtern nicht angezeigt bzw. sind auftragsgemäß nicht zu berücksichtigen.

2.3 Grundstücksmerkmale

2.3.1 Topographie / Zuschnitt / Grundstücksgröße / Beschaffenheit

Der Lageplan ist im Kap. 2.1.2 abgebildet. Das zu bewertende, mehreckige, Grundstück liegt südlich an der Winterstraße. Zwischen dem Grundstück und der im Süden verlaufenden Johann-Hechenberger-Straße verläuft ein Grünstreifen.

Das Gelände fällt nach Südwesten, ab der Grundstücksgrenze bis zur Johann-Hechenberger-Straße ist ein begrünter Hang, siehe Fotos.

Das Grundstück ist, soweit von außen erkennbar, und auf Grund der vorliegenden Unterlagen mit einem Wohnhaus und Nebengebäude (Garage mit Durchgang zum Wohnhaus) bebaut.

Im aktuellen Grundbuchauszug ist die Grundstücksfläche mit 470 m² angegeben. Ein Maßstab des Grundstücks ist nicht erfolgt. Zur Bewertung wird angenommen, dass die Grundstücksgröße den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht und alle Gebäude innerhalb der Grundstücksgrenzen erstellt sind.

2.3.2 Baugrund

Für die Bewertung wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen Baugrund handelt.

In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen (z.B. Bodenuntersuchungen) und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.3.3 Grundwasser

Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine konkreten Feststellungen auf dem Grundstück getroffen. Lt. Internetrecherche (Bayernviewer plus) liegt der Bereich am Rande eines Gebietes, das als wassersensibler Bereich angegeben ist, ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist hier nicht gegeben.

Auf Grund der Topographie ist mit Hangwasser zu rechnen. Auf den vorliegenden Planunterlagen aus dem Gemeindebauarchiv ist auf dem Plan des Kellergeschosses der Vermerk *WU-Wanne bis 1,875 ab UK Bodenplatte über Ytong Mauerwerk*.

Von einem Sachbearbeiter des Bauamtes wurde im Rahmen der vorliegenden Recherchen mitgeteilt, dass es früher im Kellergeschoss der Bebauung Feuchteschäden gab. Über den aktuellen Zustand liegen der Unterzeichnerin dieses Gutachtens keine Angaben vor.

2.3.4 Altlasten

Für die Bewertung wird (ungeprüft) ein unkontaminierter Boden vorausgesetzt und unterstellt, dass keine Altlasten gegeben sind. Es wird unterstellt, dass keine Kontaminationen bzw. Schäden z.B. auch durch Lagerung auf dem Bewertungsgrundstück (z.B. Öltank) vorhanden sind oder waren.

Darüber hinaus wird ausdrücklich festgestellt, dass die zum Zeitpunkt des Einbaues verwendeten Materialien, Baustoffe und Anstriche (z.B. Holzanstriche) schadstoffbelastet sein können bzw. sind. Zur detaillierten Einzelprüfung wären Sonderfachleute erforderlich. Dies ist nicht im üblichen Umfang eines Gutachtenauftrages enthalten.

2.3.5 Bodendenkmäler / Denkmalschutz

Lt. derzeit vorliegenden Unterlagen sind in unmittelbarer Umgebung keine Denkmäler registriert. Ein entsprechender Ausdruck wird in der Handakte aufbewahrt. Allerdings können, lt. Landesamt für Denkmalpflege, in Altorten Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden.

2.3.6 Immissionen / Beeinträchtigungen

Lt. Lärmkatasterkarte des BayernAtlas ist das Gemeindegebiet nicht mehr wesentlich von den Lärmbeeinträchtigungen durch den Münchner Flughafen und/oder von der Autobahn A 9 beeinflusst. Beim Ortstermin wurde wahrgenommen, dass durch die südlich vorbeiführende Johann-Hechenberger-Straße Lärmimmissionen gegeben sind. Die Züge, die weiter westlich verkehren wurden nicht als störend wahrgenommen.

2.3.7 Ver- und Entsorgung

Das Bewertungsgrundstück ist an den öffentlichen Kanal angeschlossen, Versorgungsanschlüsse, wie Strom-, Wasser- und Telefonanschluss sind am Grundstück gegeben. Lt. Baubeschreibung aus dem Jahr 2007 ist das Wohngebäude mit einer Gas-Heiztherme zur Beheizung und Warmwasserbereitung ausgestattet.

2.3.8 Erschließung

Die Winterstraße ist eine ausgebaute Anliegerstraße mit Beleuchtung in diesem Wohngebiet. Es gibt einen einseitigen südseitigen Gehweg. Parkmöglichkeiten sind im Straßenbereich gegeben. Für die Bewertung wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand zugrunde gelegt.

Internetversion für das AG München AZ 1514 K 413/25

2.4 Bauleitplanung und Bauordnungsrecht

Laut vorliegenden Unterlagen der Gemeindeverwaltung Hebertshausen gilt für den Bereich der qualifizierte Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Östlich der Johann-Hechenberger-Straße“ (Fassung vom 16.05.2006).

Bebauungsplan-Ausschnitt:



Bewertungsobjekt

Das Gebiet ist als WA = Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für das Bewertungsgrundstück ist der Baubereich für das Wohnhaus durch blaue Linien, für Garage/Nebengebäude westlich vom Wohnhaus durch rot gestrichelte Linien festgesetzt. Die Firstrichtung ist senkrecht zur Straße und es sind 100 m² höchstzulässige Grundfläche für das Hauptgebäude angegeben. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Südlich angrenzend verläuft eine öffentliche Grünfläche.

Im Jahr 2009 wurde eine Änderung zu diesem Bebauungsplan vorgenommen, es wurde Folgendes ergänzt:

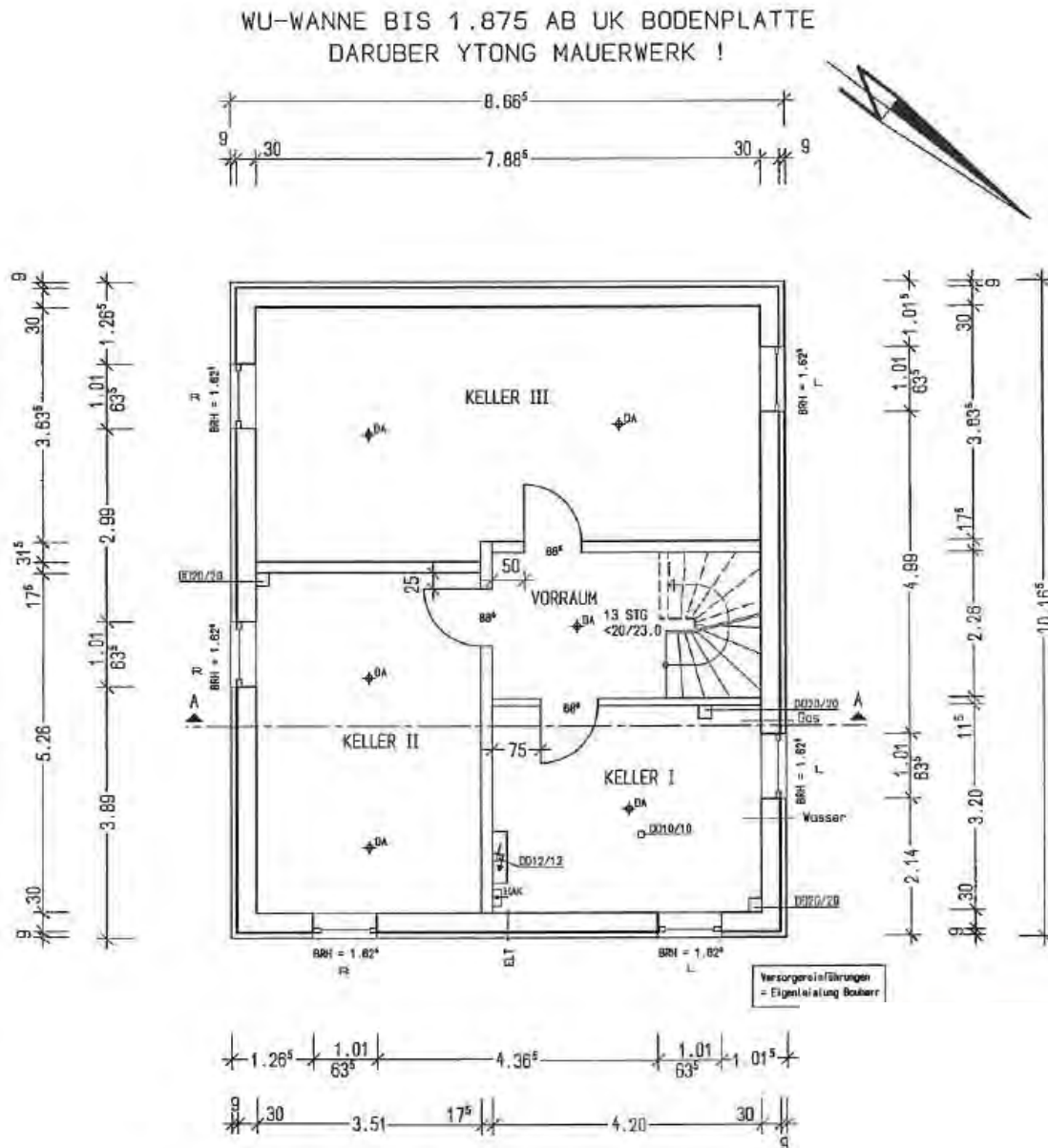
Der Textteil des Bebauungsplans „Östlich der Johann-Hechenberger- Straße“ / HEBERTSHAUSEN in der Fassung vom 16.05.2006 wird um nachfolgenden Punkt ergänzt:

- Erdgeschossige**
- 3.5** – Wintergärten sind bis zu einer Gesamttiefe von 3,0 m über die festgesetzten Bauräume hinaus zulässig.
- Pro Wohngebäude ist ein Wintergarten mit einer Grundfläche von max. 18 qm zulässig.
 - Überdachungen von Terrassen ohne Seitenwände sowie Pergolen sind bis zu einer Tiefe von 4,5 m und einer Grundfläche von max. 25 qm zulässig.
 - Die Grund- bzw. Geschossflächen von solchen Anbauten sind nicht auf das Maß der Nutzung anzurechnen.
 - Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen nach BayBO sowie die Vorschriften zum Brandschutz sind grundsätzlich einzuhalten.
 - Bei Doppelhausbebauung ist ein Zusammenbau an der gemeinsamen Grundstücksgrenze möglich.

Wegen des Bebauungsplanes wurde am 10.05.2007 von der Gemeinde Hebertshausen eine Freistellungserklärung vom Genehmigungsverfahren zu dem wertgegenständlichen Bauvorhaben erteilt.

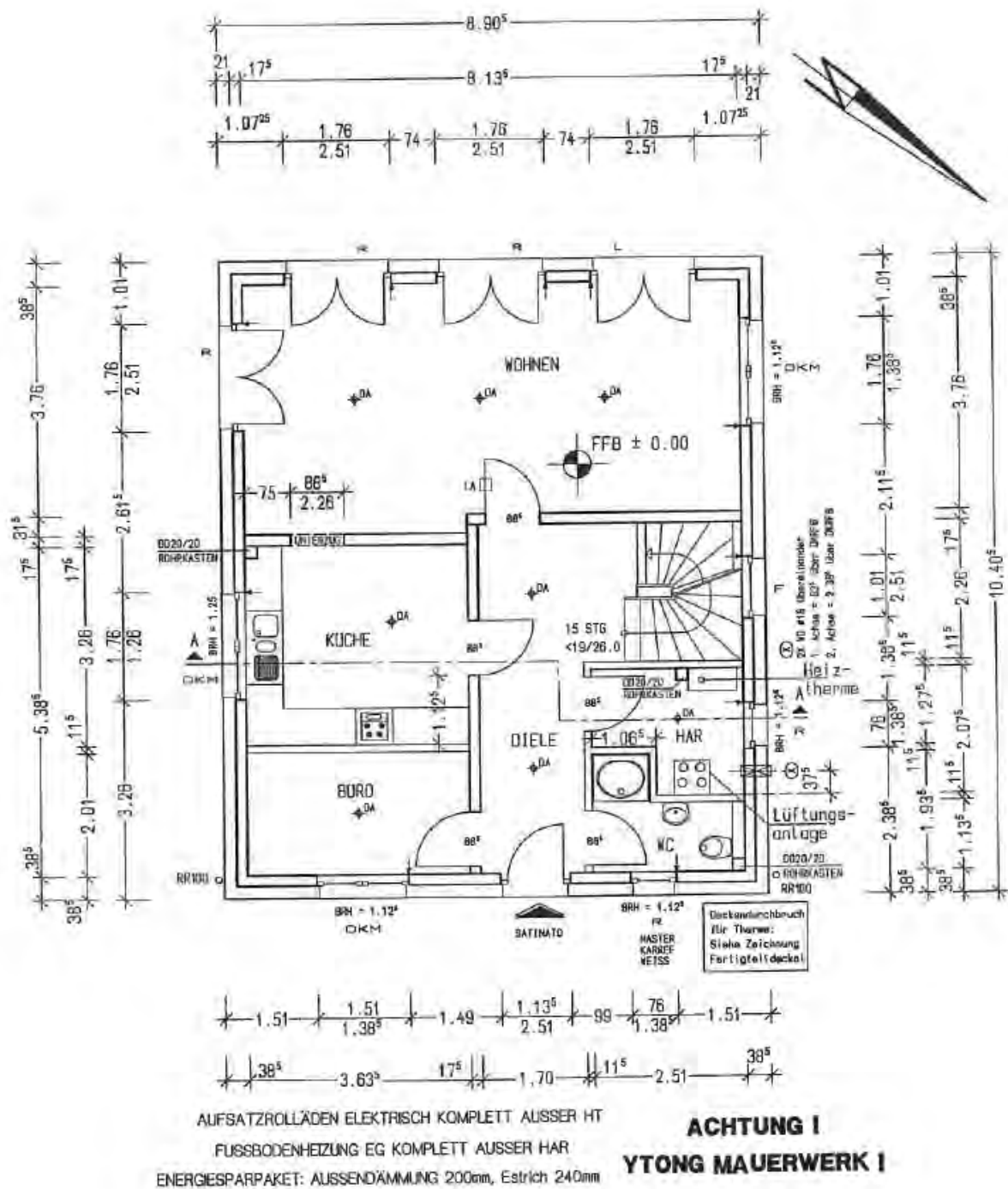
Für die vorliegende Bewertung wird grundsätzlich die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des angetroffenen Gebäudebestands unterstellt, bzw. es wird davon ausgegangen, dass evtl. noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen – ohne Werteinfluss - ggf. erteilt werden. Für evtl. Auflagen, die z.B. in den Baugenehmigungen angegeben sind, wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Eine Überprüfung der Einhaltung aller öffentlich-rechtlicher Bestimmungen und privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks erfolgte nicht.

Folgende Planunterlagen liegen aus dem Bauaktenarchiv der Gemeinde Hebertshausen vor:
Kellergeschoss



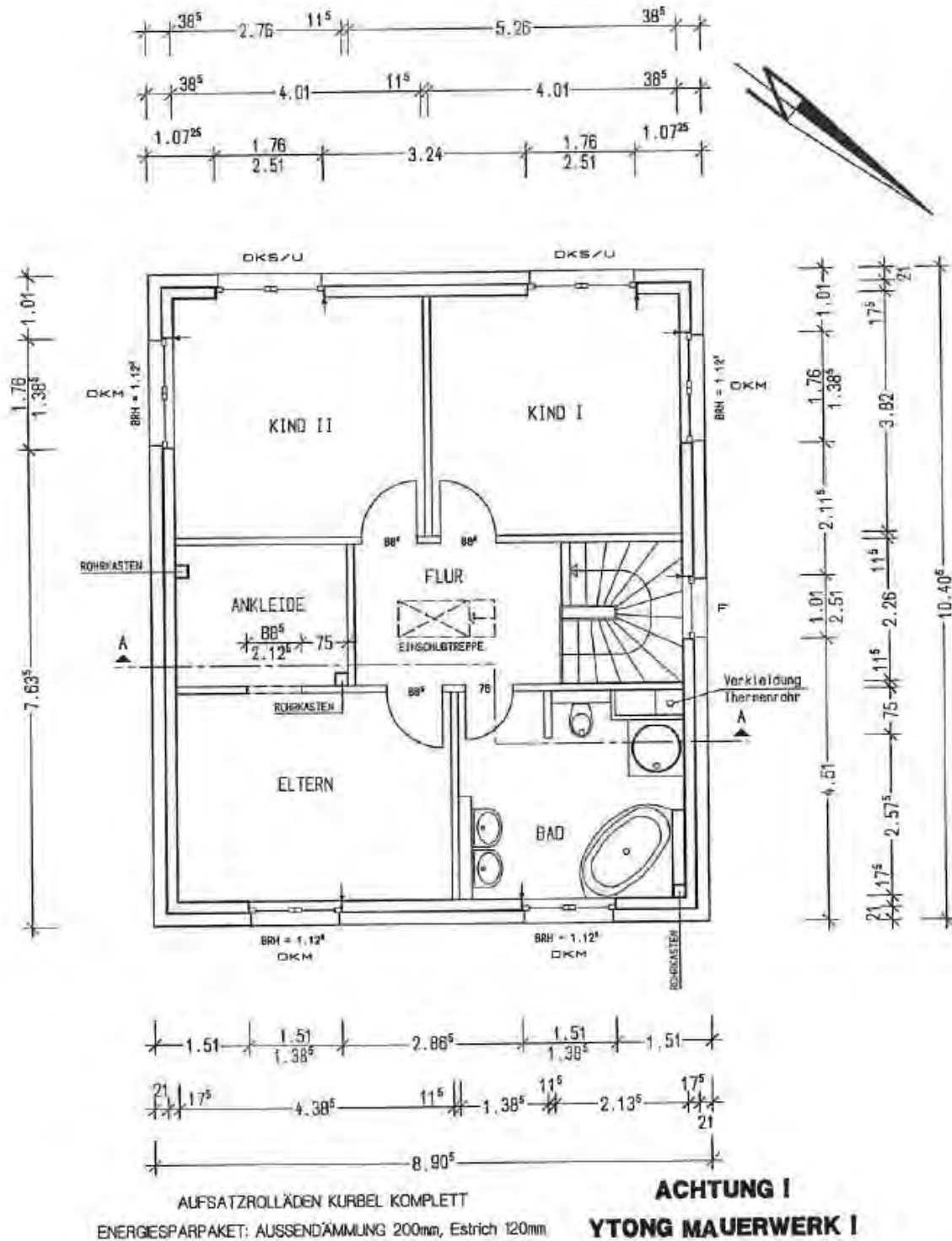
Internet

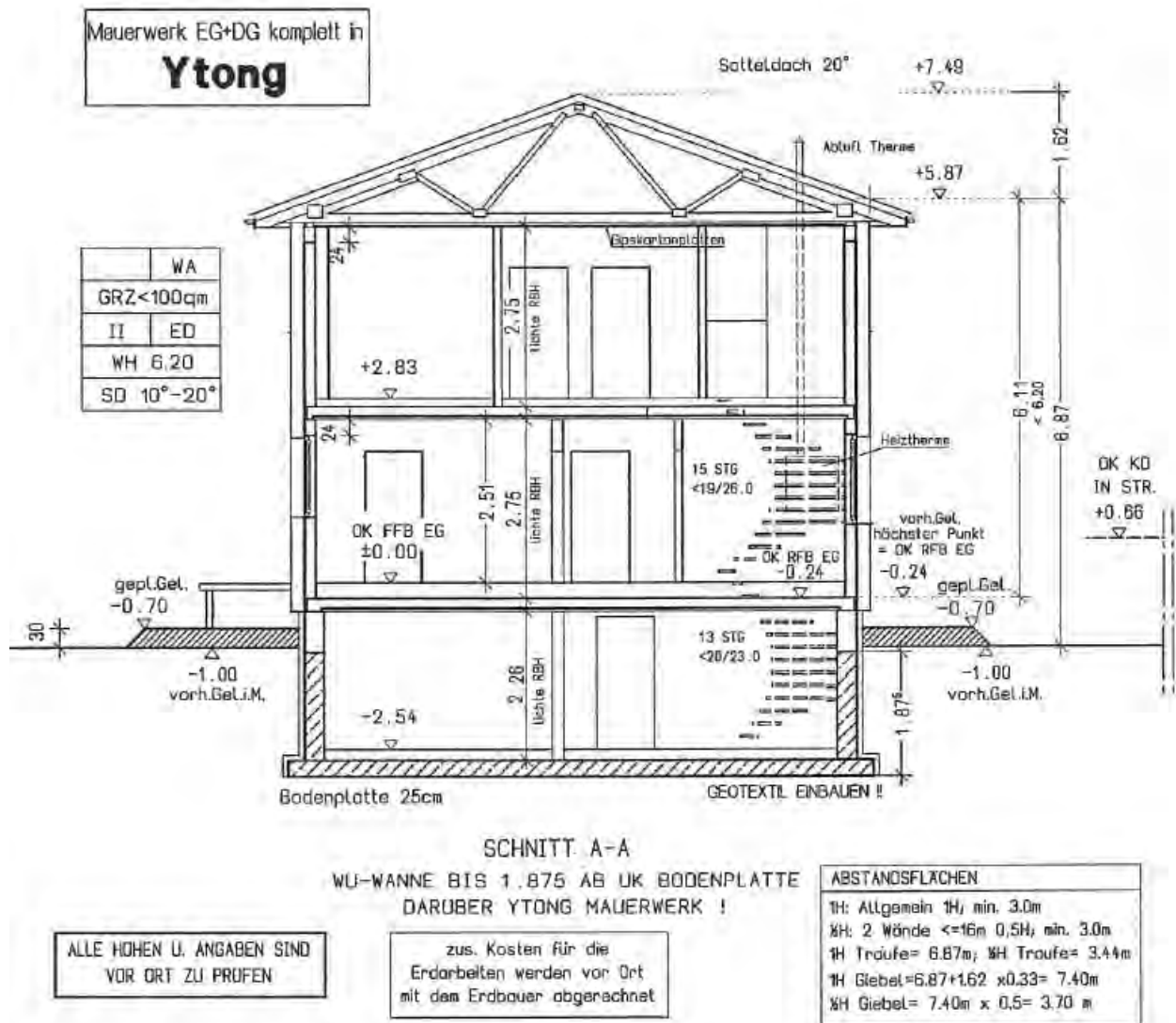
Erdgeschoss



Inte

Obergeschoss





3. BEBAUUNG

3.1 Beschreibung

Anmerkung: Diese Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll einen Gesamteindruck vermitteln.

Am 10.05.2007 wurde von der Gemeinde Hebertshausen eine Freistellungserklärung vom Genehmigungsverfahren zu dem wertgegenständlichen Bauvorhaben erteilt. Für die Bewertung wird als Erstbezug/Fertigstellung das Jahr 2008 angenommen.

Der Zugang zum Wohnhaus, wie auch die Zufahrt zur Garage befinden sich im Norden.

Der Zutritt zum Bewertungsgrundstück wurde nicht gewährt. Die Abbildungen im Gutachten stellen somit das Objekt zum genannten Bewertungsstichtag nur von außen dar. Entsprechend dem Beschluss des Amtsgerichts München vom 22.12.2025 folgt die Bewertung nach dem äußeren Anschein und amtlichen Unterlagen. Die Pläne, insbesondere Grundrisse und Gebäudeschnitt, wurden bereits dargestellt.

Zur Innenausstattung und zum Zustand des Wohnhauses im Inneren und der Garage im Inneren können keine Angaben gemacht werden, das Grundstück und die Gebäude konnten nicht betreten und von innen besichtigt werden.



Ansicht von der Winterstraße



Garage mit Durchgang

Zwischen Wohnhaus und Garage befindet sich ein überdachter Durchgang, ggf. auch Abstellfläche.

Der Freiflächenbereich des Grundstücks ist bepflanzt. An der Grundstücksgrenze befindet sich eine Hecke. Neben dem Gehweg steht im Vorgarten ein massiver Pfeiler mit Klingel-, Gegensprech- und Videoanlage. Der Vorgartenbereich ist offen, ohne Gartentürchen. An der Südseite zur öffentlichen Grünfläche ist ein Gartentürchen, wie auf dem Foto zu sehen ist.



3.2 Baubeschreibung

Anmerkung: Diese Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln, ohne sich in einzelnen Details zu verlieren.

Beschrieben wurden vorherrschende Ausführungen (verbal und bildlich, soweit möglich), die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben beruhen auf den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung von außen und den vorliegenden Unterlagen. Angaben über nicht sichtbare bzw. nicht besichtigte Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen und Hinweisen, dem Bauniveau entsprechenden Annahmen, und sind deshalb unverbindlich. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen konnte nicht geprüft werden. Aussagen über Baumängel und Schäden können deshalb unvollständig sein.

Wohnhaus (Baujahr: Freistellungsverfahren 2007, Annahme für Erstbezug 2008):

Auszug aus den Baugenehmigungsunterlagen:

Teile des Baues	Zu verwendende Baustoffe, Bauteile, Bauarten
Fundamente, Kellerwände	30 cm Betonwände Firma "Glatthaar"
Außenwände einschl. Putz Dämmstoffe, Verkleidungen	EG-DG:17,5cm porenbeton Ytong, 21cm Wärmedämmputz, Farbe: weiss
Tragende Wände, Pfeiler, Stützen	17,5cm Ytong
Trennwände nach Art. 30 BayBO	EG-OG:11,5cm Ytong
Brandwände, Wände anstelle von Brandwänden	
Decken	KG-EG: Stahlbeton-Decke, lt. Statik OG : Gipskarton am Holzbalken
Fußbodenaufbau	KG:Estrich auf Trennlage, KG+EG+DG:schwimm. Estrich, Nutzbelag
Tragwerk des Daches	Satteldach 20°, Holzkonstruktion lt. Statik
Dachhaut, Dämmstoffe	Betondachsteine, Farbe : granit
Treppen	KG-DG: Holztreppe
Treppenraumwände einschl. Türen	Holzgeländer
Wände notw. Flure einschl. Türen	--
Sonstige Türen	Außen:Kunststoff weiß, 2-fach verglast, innen: buche dekor
Fenster	Kunststoff weiß, 2-fach verglast
Sonstige ergänzende Angaben	

Heizung/Warmwasser In den Bauantragsunterlagen wurde eine gasbetriebene Beheizung angegeben. In den Planunterlagen sind hierzu keine Angaben zu erkennen.

Zur Warmwasserversorgung können keine Angaben gemacht werden, die Gebäude konnten nicht betreten und von innen besichtigt werden.

- Sanitäranlagen

Zur Innenausstattung können keine Angaben gemacht werden, die Gebäude konnten nicht betreten und von innen besichtigt werden. Es wird angenommen, dass Bäder und WC's wie in den Plänen angeordnet und in üblicher baualtersentsprechender Weise ausgestattet sind.

- Elektroanlage Zur Innenausstattung können keine Angaben gemacht werden, die Gebäude konnten nicht betreten und von innen besichtigt werden.

A u s b a u Zur Innenausstattung können keine Angaben gemacht werden, die Gebäude konnten nicht betreten und von innen besichtigt werden.

Beim Ortstermin war ersichtlich, dass die Fensteraufteilung im Erdgeschoss an der Südseite vom Eingabeplan abweicht. Im Eingabeplan sind drei Fensteröffnungen eingezeichnet. Vor Ort war erkennbar, dass es zwei Fensteröffnungen mit Rollläden gibt.

- Nebengebäude Hierzu liegen keine Planunterlagen vor. Die Garage befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze. Die Garage ist mit einem Satteldach überdeckt. Verschluss ist die Garage mit einem Rolltor.

A u ß e n a n l a g e n

- Einfriedung an der Straße Mauer z.T. Grenzbepflanzung, im Süden Bepflanzung und Gartentürchen zur öffentlichen Grünfläche
- Terrassen keine Angaben möglich
- Bewuchs Hecken an der Grundstücksgrenze, Gras und Pflanzflächen, kleine Bäume evtl. Obstbäume
- Sonstiges keine Angaben möglich

Zu den Außenanlagen gehören auch die Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück außerhalb des Gebäudes.

3.3 Zustand / Instandhaltung

Wie die Abbildungen zeigen, ist der Baubestand in seiner Bauweise von außen baujahrestypisch. Die Fassade zeigt grünliche Verfärbungen.

Zur Innenausstattung und zum Zustand des Wohnhauses im Inneren und der Garage im Inneren können keine Angaben gemacht werden, das Grundstück und die Gebäude konnten nicht betreten und von innen besichtigt werden.

Im Rahmen der Recherche beim gemeindlichen Bauamt wurde mitgeteilt, dass es in früheren Jahren Feuchteschäden im Kellergeschoss gegeben hat. Inwieweit diese behoben und/oder evtl. Folgeschäden vorhanden sind, ist der Verfasserin dieses Gutachtens nicht bekannt.

Diese Wertermittlung stellt ohnehin kein Bausubstanzgutachten dar, erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt (diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen).

3.4 Grundstücks- und Gebäudedaten

Die unten stehenden Maße zur Ermittlung von Grundflächen (bebaute Flächen), Bruttogrundflächen, Geschossflächen wurden aus den zur Verfügung stehenden Plänen ermittelt, vor Ort konnten keine Maßüberprüfungen vorgenommen werden.

3.4.1 Grundstücksfläche

Fl.Nr. 31/7

lt. Grundbuchauszug

470 m²

3.4.2 Bebaute Flächen

	Faktor	Länge		Breite	Ergebnis
<u>Wohnhaus</u>	1 x	10,405 m	x	8,905 m =	92,66 m ²
(lt. Bauantrag)		Summe der bebauten Flächen:			92,66 m ²
				gerundet:	93 m ²

Zur Garage liegen keine Planunterlagen vor.

3.4.3 Bruttogrundflächen

Die Bruttogrundfläche ist für die Normalherstellungskosten (HK 2010) Bezugsgröße.

<u>Wohnhaus</u>	Faktor	Länge		Breite	Ergebnis
Kellergeschoss	1 x	10,405 m	x	8,905 m =	92,66 m ²
Erdgeschoss	1 x	10,405 m	x	8,905 m =	92,66 m ²
Obergeschoss	1 x	10,405 m	x	8,905 m =	92,66 m ²
Dachgeschoss	1 x	10,405 m	x	8,905 m =	92,66 m ²
(nicht ausgebaut)		Summe der Bruttogrundflächen:			370,64 m ²
		Zuschlag für Außenwandbekleidungen:			3,0% 11 m ²
				gerundet:	382 m ²

Für die Berechnung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz, in Fußbodenhöhe anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben daher unberücksichtigt.

Im Hinblick auf diese Regelung wird die aufgrund von Rohbaumaßen errechnete Fläche aufgerundet auf 382 m² (anrechenbare Bruttogrundfläche inkl. äußere Wandverkleidungen mind. 3,0 % angerechnet.)

3.4.4 Geschossflächen / Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist ein Begriff aus dem Baurecht. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Der Begriff Vollgeschoss ist in der BayBO 1998 Art 2 (5), wie folgt definiert (diese Vorschrift gilt nach Art. 83 Abs. 7 der ab 01.01.2008 geltenden BayBO insoweit auch weiterhin): „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt, als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Bei der Wertermittlung und u.a. auch bei der Bodenrichtwertermittlung durch die Gutachterausschüsse werden jedoch entsprechend den Gepflogenheiten auf dem Immobilienmarkt auch die Geschossfläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (die nicht als Vollgeschosse gelten) einschließlich der zu ihnen gehörenden Flure, Sanitär- und Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet. Lt. ImmoWertV ist ein Ansatz von 0,75 zu wählen, wobei dieser Ansatz für die tatsächliche Nutzung in Dachgeschossen nach Auffassung der Unterzeichnerin im Allgemeinen zu hoch ist.

Die im Gutachten angegebene „wertermittlungsrelevante GFZ“ ist also nicht unbedingt mit der GFZ im baurechtlichen Sinne identisch.

Im vorliegenden Fall werden das Erd- und das Obergeschoss berücksichtigt, das Dachgeschoss wird unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung (siehe Gebäudeschnitt) bei der Geschossflächenberechnung nicht berücksichtigt.

<u>Wohnhaus</u>	Faktor	Länge	Breite	Ergebnis
Erdgeschoss	1 x	10,405 m	8,905 m =	92,66 m ²
Obergeschoss	1 x	10,405 m	8,905 m =	92,66 m ²
Summe der Geschossflächen:				185,32 m ²
Zuschlag für Außenwandbekleidungen:				3,0% 6 m ²
wertermittlungsrelevante Geschossfläche:				gerundet: 191 m ²

Geschossflächenzahl (GFZ): wertermittlungsrelevant-realisiert

$$\text{WGFZ} = \frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{191 \text{ m}^2}{470 \text{ m}^2} = 0,41$$

3.4.5 Wohn- und Nutzflächen

Die aus dem Archiv des Bauamtes Hebertshausen recherchierten Unterlagen beinhalten Wohn- und Nutzflächenberechnungen, die hier nachfolgend abgebildet werden. Nachdem der Zutritt nicht gewährt wurde, konnten keine Stichmaße (Fertigmaße) genommen werden, so dass eine Plausibilisierung der nachfolgenden Flächenangaben nicht möglich war.

Wohnflächen

ERDGESCHOSS					
BÜRO				Nettowoohnraumfläche EG ;	69.08 m ²
	1.980*3.605	=	7.14 m ²	Nettowoohnraumfläche DG ;	68.94 m ²
	SUMME:		7.14 m ²	gesamte Nettowoohnraumfläche:	138.02 m ²
DIELE	2.558*1.205	=	3.08 m ²		
	3.440*1.670	=	5.74 m ²		
	2.360*1.025	=	2.42 m ²		
	SUMME:		11.24 m ²		
HAR	2.045*1.415	=	2.89 m ²		
	1.065*1.245	=	1.33 m ²		
	SUMME:		4.22 m ²		
KÜCHE	3.230*3.605	=	11.64 m ²		
	SUMME:		11.64 m ²		
WC	1.905*0.920	=	1.75 m ²		
	1.560*1.105	=	1.72 m ²		
	SUMME:		3.47 m ²		
WOHNEN	8.105*3.730	=	30.23 m ²		
	0.315*3.605	=	1.14 m ²		
	SUMME:		31.37 m ²		
	WOHNFLÄCHE:		69.08 m ²		
OBERGESCHOSS					
ANKLEIDE	2.230*2.730	=	6.09 m ²		
	SUMME:		6.09 m ²		
BAD	1.105*3.190	=	3.52 m ²		
	2.190*1.355	=	2.97 m ²		
	2.250*1.440	=	3.24 m ²		
	1.175*0.275	=	0.32 m ²		
	0.750*0.930	=	0.70 m ²		
	SUMME:		10.75 m ²		
ELTERN	3.295*4.355	=	14.35 m ²		
	SUMME:		14.35 m ²		
FLUR	1.025*3.295	=	3.38 m ²		
	3.493*1.205	=	4.21 m ²		
	SUMME:		7.59 m ²		
KIND I	3.790*3.980	=	15.08 m ²		
	SUMME:		15.08 m ²		
KIND II	3.790*3.980	=	15.08 m ²		
	SUMME:		15.08 m ²		
	WOHNFLÄCHE:		68.94 m ²		

Nutzflächen

KELLERGEOSHOSS			
KELLER I	3.200×4.200	=	13.44 m ²
	SUMME:		13.44 m ²
KELLER II	5.260×3.510	=	18.46 m ²
	SUMME:		18.46 m ²
KELLER III	7.885×3.635	=	28.66 m ²
	0.315×3.510	=	1.11 m ²
	SUMME:		29.77 m ²
VORRAUM	2.260×2.703	=	6.11 m ²
	$0.5 \times (0.230 + 0.303) \times 1.010$	=	0.27 m ²
	0.672×0.240	=	0.16 m ²
	SUMME:		6.54 m ²
	NUTZFLÄCHE:		68.21 m ²
gesamte Nutzfläche:			68.21 m ²

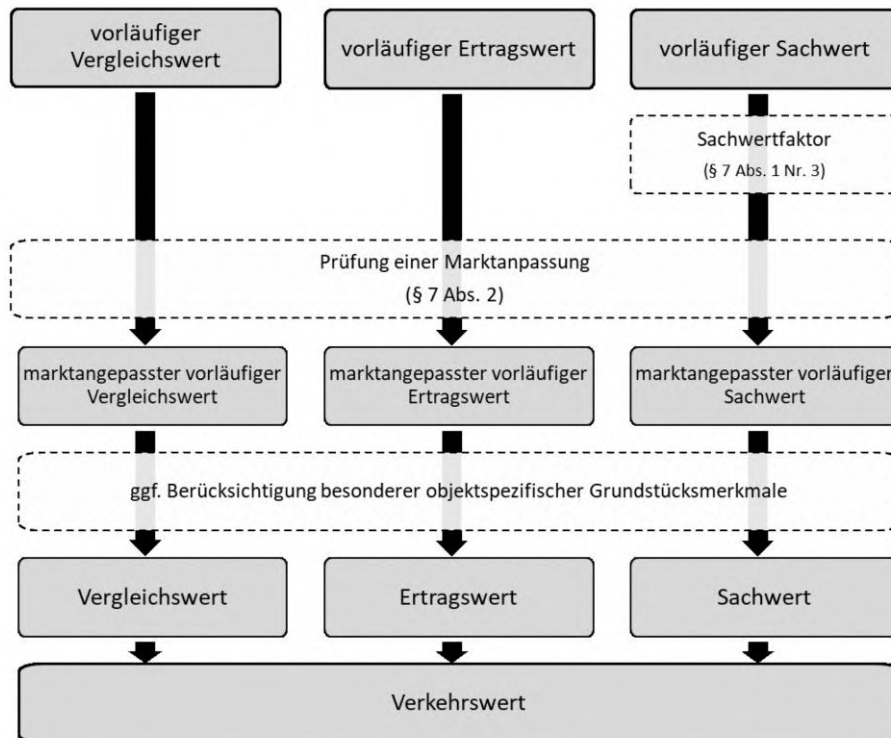
Diese Flächenzusammenstellung ist für die Wertermittlung ausreichend genau. Diese Flächenangabe eignet sich allerdings nicht für eine (rechtssichere) Zugrundelegung z.B. einer Mietfläche in einem Mietvertrag, hierzu wäre ein Aufmaß aller Räumlichkeiten erforderlich. Dies ist nicht im üblichen Gutachtenauftrag enthalten.

4. ALLGEMEINE BEWERTUNG

4.1 Allgemeine Darlegungen

Die Bewertung wird in Anlehnung an die Systematik der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV und der ImmoWertA) vorgenommen.

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) sind die Bewertungsverfahren in Grafiken dargestellt, hier der Überblick:



Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke. Es wird unterschieden zwischen dem mittelbaren Preisvergleich aus geeigneten Bodenrichtwerten und dem unmittelbaren Preisvergleich über Kaufpreise von unbebauten Vergleichsgrundstücken.

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist regelmäßig bei sog. Mietwohngrundstücken (z.B. Mehrfamilienhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien der Fall.

Das Sachwertverfahren kommt dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Eigennutzung des Bewertungsobjekts und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen und ggf. sonstigen Anlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der sog. vorläufige Sachwert ermittelt. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Die vorliegende Bewertung nach ImmoWertV ist nicht gleichzusetzen mit dem Bewertungsverfahren nach Bewertungsgesetz, das vom Finanzamt zur Feststellung des Grundbesitzwertes für Zwecke der Erbschafts- und/oder Schenkungssteuer durchgeführt wird.

4.2 Wahl des Bewertungsverfahrens

Das jeweils anzuwendende Verfahren ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls auszuwählen und zu begründen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein mit einem freistehenden Einfamilienhaus und Garage bebautes Grundstück. Wertbestimmend ist das normierte Sachwertverfahren für bebaute Grundstücke als Eigennutzerobjekt bzw. das Vergleichswertverfahren.

Es wurden Vergleichspreise (tatsächliche Verkäufe bebauter Grundstücke, Informationen aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses) aus Hebertshausen angefordert. Nachdem aus dem Ort Hebertshausen nur sehr wenige Vergleichsobjekte vorgelegt werden konnten, werden auch Objekte aus anderen, vergleichbaren Gemeinden bei der Wertfindung mit einbezogen. Diese und weitere Marktdaten (siehe Kap. 4.3) werden bei der Verkehrswertableitung und in der Gesamtbetrachtung angemessen berücksichtigt.

4.3 Immobilienmarktlage / Grundstücksmarkt

Seit 2009 bis Mitte des Jahres 2022 war eine deutliche „*Flucht in die Substanz*“ erkennbar. Die Nachfrage nach Immobilien hat im gesamten Großraum München stark zugenommen. Es fand regelrecht ein „*Ausverkauf*“ statt („*Verkäufermarkt*“), was zu sehr stark ansteigenden Preisen führte. Dies zeigte sich u.a. beim Bodenwertniveau, das in den letzten Jahren vor 2022 z.T. exponentiell angestiegen war.

Seit Mitte des Jahres 2022 hat eine Kehrtwende am Immobilienmarkt stattgefunden. Von Immobilienmarktbeobachtern wurde davon gesprochen, dass der Immobilienmarkt *abgekühlt* ist und zum Teil sogar stagniert. Das Kaufverhalten für Immobilien im Allgemeinen ist *verhalten und abwartend*. Man spricht wieder eher von einem *Käufermarkt*.

Der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Dachau hat im zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht 2023/2024 Marktdaten sowie u.a. Sachwert- und Vergleichsfaktoren veröffentlicht.

Aus den veröffentlichten Marktdaten ergibt sich, dass sich die Preise für Wohnbauland seit 2022 stark reduziert haben.

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2023/2024, Seite 20:

Index für Wohnbauland gesamter Landkreis		
Jahrgang	Index	Änderung zum Vorjahr in %
2022	459,31	6,99%
2023	333,22	-27,45%
2024	330,54	-0,80%

Es sind auch allgemeine Preise für freistehende Einfamilienhäuser nach Baujahresklassen genannt, Auszug aus Seite 29:

Landkreis ohne Dachau und Karlsfeld - Berichtsjahr 2024:

Kaufpreise restlicher Landkreis nach Baujahresgruppen						
Baujahresgruppe	Anzahl	Min	Mittel	Max	Ø Wohnfl.	Ø Grundstück
2000-2009	15	580.000 €	704.681 €	1.063.500 €	137 m ²	370 m ²

Lt. IMV-Angebotsdatenbank-Auswertung wurden seit Dezember 2023 bis April 2026 in Hebertshausen einige bebaute Grundstücke (Baujahresklasse 2000 bis 2015) angeboten. Die Angebotspreise für bebaute Grundstücke lagen bei rd. 650.000 € bis 1.750.000 €. Wobei ein Objekt im Jahr 2024 zunächst mit 1,75 Mio. € angeboten und offensichtlich bis 2026 mit deutlich reduziertem Preis (- 15 %) immer wieder angeboten wurde. Ob die Immobilie mittlerweile und zu welchem Preis sie ggf. verkauft wurde, ist der Verfasserin nicht bekannt. Bei den von der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses ausgewerteten Verkaufspreisen ist diese Immobilie offensichtlich nicht enthalten.

Lt. aktuellen Marktrecherchen im April 2026 werden in Hebertshausen einige Objekte angeboten. Neubauobjekte (z.B. Doppelhaushälfte, 310 m² Grundstück, 114 m² Wohnfläche) werden zu Preisen mit rd. 676.000 € angeboten. Seit längerem wird ein knapp 490 m² großes Grundstück mit einem Wohnhaus (Baujahr 2016, Wohnfläche 120 m²) zu einem Preis in Höhe von 1,085 Mio. € angeboten. Marktbeobachtungen zeigen, dass es relativ viele Immobilienangebote gibt, was für den Verkäufer eher ungünstig ist. Marktbeobachtungen zeigen auch, dass die Angebotspreise im Verkauf oft nicht erzielt werden können und von den tatsächlichen Verkaufspreisen abweichen.

Zur Wertfindung werden tatsächliche Verkäufe (Verkaufspreise) mit herangezogen.

Aktuell sind evtl. Käufer auf Grund der weltpolitischen Situation, der steigenden Zinsen, der hohen Baukosten sehr abwartend. Kaufabschlüsse werden oft nur mit Preisreduzierungen im Vergleich zu den ursprl. Vorstellungen der Verkäufer abgeschlossen.

4.4 Objektbezogene Beurteilung

Die (Wohn-)Lage des Bewertungsobjektes in Hebertshausen wird als etwas weitgehend durchschnittlich beurteilt. Das Grundstück wird im Norden erschlossen, insofern ist es positiv, dass eine Ausrichtung der Freiflächen nach Süden erfolgen kann.

Für diesen innerörtlichen Bereich liegt ein qualifizierter Bebauungsplan vor. Wertrelevante Baurechtsreserven sind nicht gegeben.

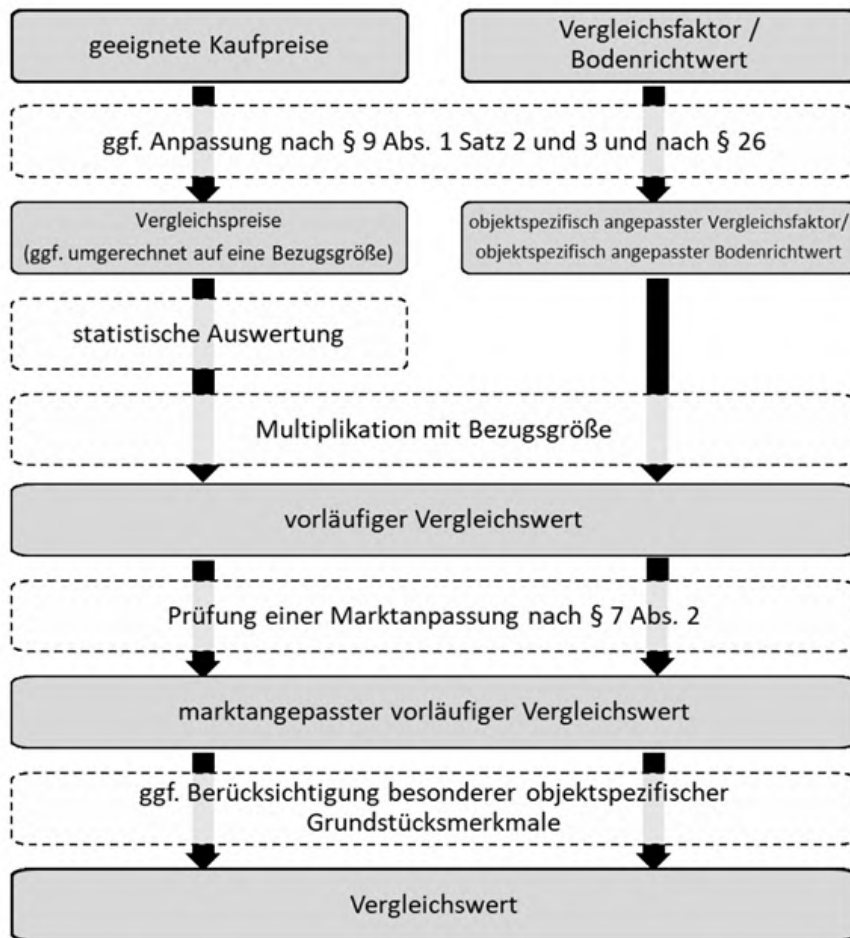
Der Baubestand wurde im Jahr 2007/2008 errichtet. Zur Innenausstattung und zum Zustand des Wohnhauses im Inneren und der Garage im Inneren können keine Angaben gemacht werden, das Grundstück und die Gebäude konnten nicht betreten und von innen besichtigt werden. Für die Bewertung wurde ein altersentsprechender Zustand, ohne wertrelevanten Instandhaltungsrückbau und wertrelevante Mängel, Schäden angenommen.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit dieses „normal großen“ Grundstücks mit einer üblichen Einfamilienhausbebauung wird als weitgehend durchschnittlich beurteilt. Problematisch ist die aktuelle gesamtwirtschaftliche und die gesamtpolitische Situation. Das Kaufverhalten ist im Allgemeinen *verhalten*.

5. VERGLEICHSWERT

5.1 Vorbemerkung zum Vergleichswertverfahren

Das Ablaufschema ist in der ImmoWertA abgebildet.



5.2 Vergleichswert

Über die im Immobilienmarktbericht 2023/2024 veröffentlichten Vergleichsfaktoren wird zunächst ein Wert ermittelt:

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht, Seite 33:

Regressionsgleichung zur Ermittlung des Vergleichsfaktors 2023/24 für bebaute Grundstücke:

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichsfaktor [€/m}^2\text{]} &= 3.112,79 \\
 &+ 1,697 \times \text{Grundstücksgröße [m}^2\text{]} \\
 &+ 1,813 \times \text{Bodenrichtwert [€/m}^2\text{]}^* \\
 &- 19,935 \times \text{Wohnfläche [m}^2\text{]} \\
 &+ 48,053 \times \text{Restnutzungsdauer}
 \end{aligned}$$

* BRW zum Stichtag:

- 01.01.2022 (benötigt für Vergleichsfaktor im Jahr 2023)
- 01.01.2024 (benötigt für Vergleichsfaktor im Jahr 2024 - Stichtag 31.12.2024)

Vergleichswert [€/m²] =				3.112,79 €/m²
+	1,697	x	470 m²	= 797,59 €/m²
+	1,813	x	1.000 €/m²	= 1.813,00 €/m²
-	19,935	x	138 m²	= -2.751,03 €/m²
+	48,053	x	(80-18)	<u>2.979,29 €/m²</u>
				5.951,64 €/m²

Vergleichswert: 5.951,64 €/m² x 138 m² = 821.326 € gerundet: 820.000 €
(lt. Immobilienmarktbericht 2023/2024)

5.3 geeignete Kaufpreise / Vergleichspreise

Allgemeine, aber regional bezogene Marktdaten wurden bereits im Kap. 4.3 dieses Gutachtens erläutert.

Zur Beurteilung des wertgegenständigen Objektes wurden bezogen auf den Bewertungsstichtag (im März 2026) und bezogen auf das konkrete Bewertungsobjekt aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Dachau Vergleichspreise (tatsächliche Verkaufspreise aus der Vergangenheit, seit 2024) von geeigneten Häusern (freistehende Einfamilienhäuser, Baujahr 2007/2008) angefordert. Auf die Auswahl der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgelegten Kaufpreise hat die Unterzeichnerin dieses Gutachtens keinen Einfluss.

Eine detailliertere Offenlegung der im Folgenden genannten Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung ist aus Datenschutzgründen nicht gestattet.

Im Wesentlichen handelt es sich hier um Verkaufsfälle mit Grundstücken (ca. 435 m² bis 700 m²) und freistehenden Einfamilienhäusern ähnlichen Baualtersklassen (2003 bis 2013) in unterschiedlichen Wohnlagen, z.T. ganz in der Nähe des Bewertungsobjektes.

Die tatsächlich erzielten und zur Bewertung vorliegenden Kaufpreise sind aus dem Verkaufszeitraum seit April 2024 bis Mai 2025. Neuere, ausgewertete Verkäufe liegen der Unterzeichnerin dieses Gutachtens nicht vor.

Um eine Scheingenauigkeit und Rückschlüsse auf die tatsächlich verkauften Objekte aus Datenschutzgründen zu vermeiden, wurden bei den, in der untenstehenden Tabelle, genannten Kaufpreisen Rundungen vorgenommen.

Die vorliegenden Vergleichsfälle weisen Unterschiede in den wertbestimmenden Faktoren; z.B. hinsichtlich der individuellen Lagen und der Beschaffenheit (z.B. inkl. Garagen und Inventar) auf.

Soweit Korrekturen hinsichtlich dieser objektspezifischen Wertmerkmale des Bewertungsobjektes vorzunehmen sind; müssen diese Korrekturen durch Zu- und Abschläge selbstverständlich angemessen sein, sie können jedoch nicht genau „berechnet“ werden. Im Regelfall sind Gutachter vielmehr darauf angewiesen, die angemessene Höhe von Zu- und Abschlägen nach ihrer Markterkenntnis zu schätzen.

Da eine Gewichtung der einzelnen Kriterien sehr stark vom regionalen Markt beeinflusst wird und hierüber keine gesicherten Erkenntnisse oder Untersuchungen zur Verfügung stehen, wird auf eine differierende Gewichtung der angesetzten Kriterien verzichtet und diese gleichwertig nebeneinander gestellt, um nicht den Anspruch einer akademischen Genauigkeit zu implizieren, die sich auch aus dem Marktgeschehen nicht ableiten lässt.

Die unter „Zu-/Abschlag“, auf Grund der wertbestimmenden Faktoren (z.B. individuelle Lage,) und des Zeitfaktors (rückliegendes Verkaufsdatum und zwischenzeitliche Preisentwicklung) bedingten Korrekturen wurden in der unten dargestellten Tabelle bereits vorgenommen. Die vorgenommenen Zu- und Abschläge werden im Folgenden noch erläutert.

Ausgewertete Vergleichspreise - Wiederverkäufe von "freistehenden Einfamilienhäusern"

Nr.	Verk.-Datum	BJ	Grundstück Größe (gerundet)	Wohnfläche	Nutzung (n.v.= nicht vermietet)	Lage	Gesamtpreis (gerundet)	Kaufpreis ohne Garage ohne Inventar	Zu-/Ab-schlag +/-	Wert markt-/lage-bereinigt (€/m²)
1	05/2025	2011	660 m²	167 m²	EFH, n.v.	schlechter	1.100.000 €	1.080.000 €	-10,0%	972.000 €
2	04/2025	2003	600 m²	185 m²	EFH, n.v.	besser	1.100.000 €	1.050.000 €	-23,0%	808.500 €
3	11/2024	2013	700 m²	165 m²	EFH, n.v.	schlechter	970.000 €	950.000 €	-15,0%	807.500 €
4	09/2024	2012	435 m²	155 m²	EFH, n.v.	schlechter	910.000 €	910.000 €	-5,0%	864.500 €
5	04/2024	2005	690 m²	200 m²	EFH, n.v.	vergleichbar	1.185.000 €	1.065.000 €	-20,0%	852.000 €
Hieraus errechnet sich ein arithmetischer Mittelwert von rd.								1.011.000 €		860.900 €
Kaufpreisspanne:							min.	910.000 €/m²		807.500 €
							max.	1.080.000 €/m²		972.000 €
Medianwert:								1.050.000 €/m²		852.000 €

Anmerkungen zu den oben genannten Vergleichspreisen:

zu 1): ruhige Lage, niedrigere BRW-Zone

deutlich größeres Grundstück

Baujahr 2011

Garage herausgerechnet

Abzug für Inventar, Garage etc.

mit 30.000 € angegeben

Garage mit 15.000 € berücksichtigt

deutlich mehr Wohnfläche

nicht vermietet

rückliegender Verkaufszeitpunkt

zu 2): ruhige Lage, höhere BRW-Zone

deutlich größeres Grundstück

Baujahr 2003

Abzug für Inventar mit 49.000 € angegeben

deutlich mehr Wohnfläche

nicht vermietet

rückliegender Verkaufszeitpunkt

zu 3): ruhige Lage, niedrigere BRW-Zone

deutlich größeres Grundstück

Baujahr 2013

Abzug für Inventar mit 20.000 € angegeben

deutlich mehr Wohnfläche

nicht vermietet

rückliegender Verkaufszeitpunkt

zu 4): ruhige Lage, niedrigere BRW-Zone

etwa vergleichbare Grundstücksgröße

Baujahr 2012

deutlich mehr Wohnfläche

nicht vermietet

rückliegender Verkaufszeitpunkt

- zu 5): vergleichbare Lage, vergleichbare BRW-Zone
deutlich größeres Grundstück
Baujahr 2005
Abzug für Inventar, Solaranlage 90.0000 €,
Photovoltaikanlage mit 30.000 € angegeben
deutlich mehr Wohnfläche
nicht vermietet
rückliegender Verkaufszeitpunkt

Erläuterungen zur Auswertung der Vergleichspreise:

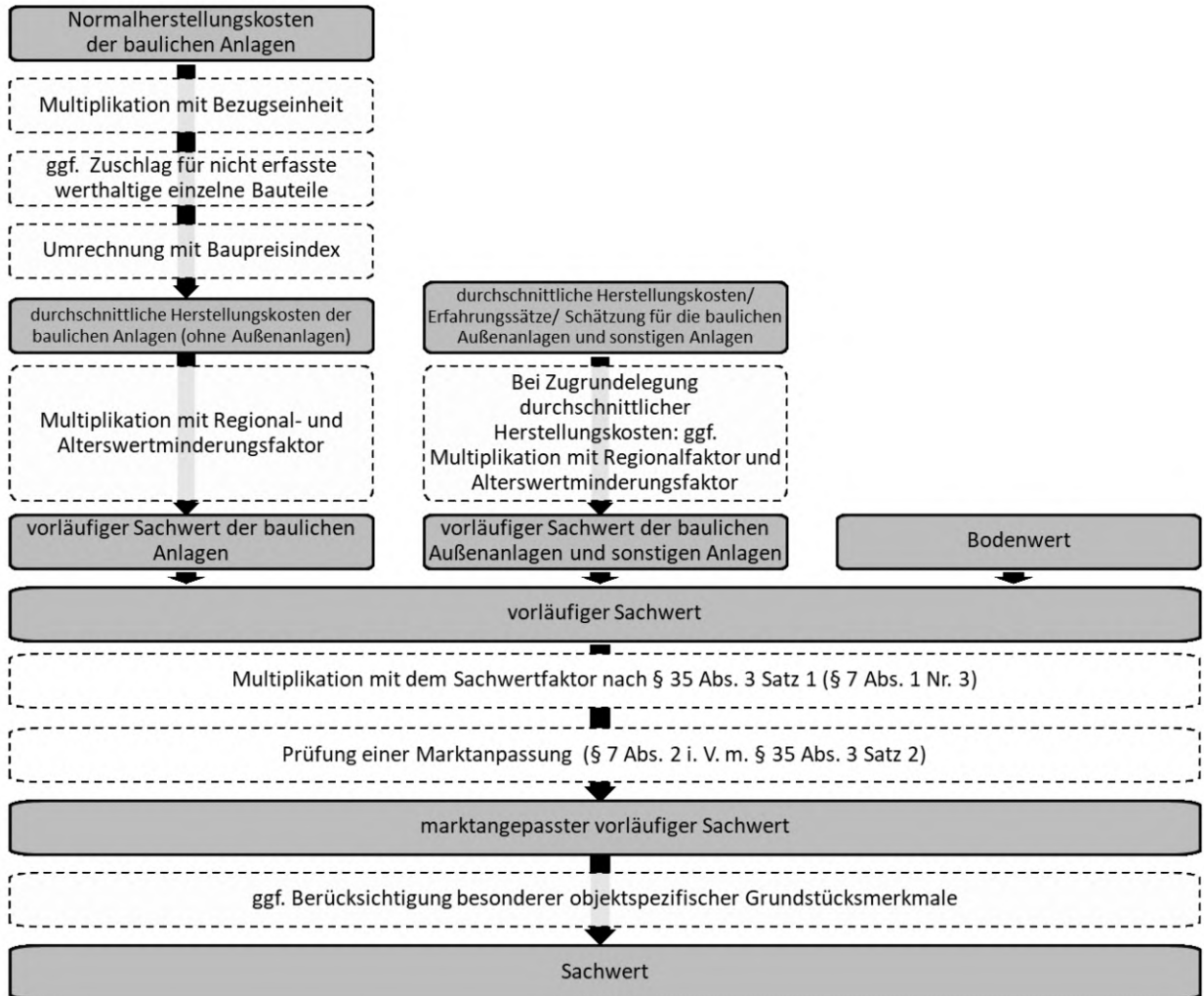
- 1.) Der geschätzte Werteeinfluss der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjektes zu verstehen, d.h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjekts führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.
- 2.) Hinsichtlich des Immobilienmarktes erfolgten für die rückliegenden Verkäufe bis zum Bewertungsstichtag im Frühjahr 2026 hinsichtlich der gesamt- und wirtspolitischen Situation und der allgemeinen Verunsicherung, die zu stagnierendem Immobilienmarkt führt, Abschläge von - 5 %.
- 3.) Für die Lagequalität waren nach sachverständigem Ermessen Zu- und Abschläge von 5 %, je nach BRW- (Bodenrichtwert-)Zone anzusetzen.
- 4.) Für die Grundstücksgrößen waren bis auf den Vergleichspreis Nr. 4 Anpassungen, Abschläge vorzunehmen, nachdem die Grundstücke der Vergleichsobjekte deutlich größer sind als das Bewertungsobjekt. Es wurden Abschläge von - 3 % bis - 5 % vorgenommen.
- 5.) Für den Gebäudetyp waren keine Korrekturen vorzunehmen. Wegen der Gebäudegrößen wurden Abschläge in Höhe von - 5 bis - 10 % vorgenommen, nachdem die Wohnflächen der Vergleichsobjekte meist mehr Fläche aufweisen im Vergleich zum Bewertungsobjekt.
- 6.) Die jeweilige genaue Ausstattung und der Unterhaltszustand der Vergleichsobjekte sind nicht bekannt, es wird (soweit nicht anders angegeben) zunächst ein durchschnittlicher Zustand - ohne wesentlichen Renovierungsstau - angenommen. Bei Vergleichsobjekt Nr. 2 waren viele Modernisierungspunkte angegeben, hier wurde im Vergleich zu dem Bewertungsobjekt, bei dem ein durchschnittlicher baujahrestypischer Zustand aus der Bauzeit angenommen wird, ein Abschlag von - 5 % angesetzt.
- 7.) Die Mittelwerte der angepassten Vergleichspreise der ausgewerteten Objekte (ohne Garage und ohne Inventar) liegen nah beieinander bei: arithmetischer Mittelwert ca. 860.000 € und Medianwert ca. 852.000 €.

Wegen der Individualität der einzelnen (Vergleichs-)Objekte, z.B. unterschiedliche Grundstücksgrößen, Baujahre und Wohnflächen ist eine unmittelbare Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt zum Bewertungszeitpunkt nicht gegeben. Doch das etwaige Preisniveau kann über diese tatsächlichen Verkäufe plausibilisiert werden.

6. SACHWERT

6.1 Sachwertverfahren

Die Bewertung erfolgt u.a. über das normierte, sehr *modellhafte* Sachwertverfahren. Das Ablaufschema zur Ermittlung des Sachwertes stellt sich, lt. ImmoWertA, wie folgt, dar:



An dieser Stelle wird angemerkt, dass sich die im vorgenannten Immobilienmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren auf 2023/2024 beziehen, und somit für den Bewertungsstichtag nicht relevant sind. Desweiteren dient es, nach Auffassung der Unterzeichnerin, nicht der Verständlichkeit im Gutachten, wenn z.B. der Bodenrichtwert ohne zeitliche Preisanpassung im Berechnungsverfahren angewandt wird. Daher erlaubt sich die Unterzeichnerin abweichend von dem Modell, das der Gutachterausschuss veröffentlicht hat, wertbestimmende Faktoren gleich einzupreisen.

6.2 Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt im Vergleichswertverfahren. Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen bzw. die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses in Dachau nach § 196 BauGB, usw. Die wertbestimmenden Merkmale eines Grundstücks sind die Lage, die Nutzbarkeit (Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit), die Beschaffenheit, bei Bauland zusätzlich der Erschließungszustand. Abweichungen beim zu bewertenden Grundstück werden über Zu- oder Abschläge korrigiert.

6.2.1 Bodenrichtwert

In der Bodenrichtwertliste hat der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Dachau folgenden Bodenrichtwert (Stand 01.01.2024) in Hebertshausen ausgewiesen:

Wohnbauflächen **1.000 €/m²**

Richtwertgrundstück 500 m², erschließungsbeitragsfrei (ebf); keine WGFZ-Angabe

Der o.g. Bodenrichtwert ist hinreichend bestimmt und legt durchschnittliche Lagequalitäten für Wohnbauflächen in der Richtwertzone zu Grunde.

Soweit bei der individuellen Bewertung einer Immobilie Abweichungen durch Zu- und Abschläge (z.B. individuelle Lagemerkmale) zu berücksichtigen sind und keine geeigneten Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten vorliegen, müssen diese Zu- oder Abschläge selbstverständlich angemessen sein. Zu- und Abschläge können jedoch nicht genau „berechnet“ werden. Im Regelfall sind Gutachter darauf angewiesen, die angemessene Höhe nach ihrer Marktkennntnis zu schätzen.

6.2.2 Ableitung des stichtags- und objektangepassten Bodenwertes

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird die Ableitung für den vorliegenden, konkreten Fall, wie folgt vorgenommen:

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert zuletzt vor dem Bewertungszeitpunkt zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht. Es wurden bisher keine Marktdaten zur Preisentwicklung veröffentlicht. Aus umliegenden Gebieten (Landeshauptstadt München und Landkreis Fürstenfeldbruck) ist bekannt, dass die Wohnbaulandpreise im Vergleich zum 01.01.2024 bis 01.01.2026 deutlich gefallen sind. Nach sachverständigem Ermessen wird ein Abschlag von 10 % angesetzt.

Lage

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks sind, nach Auffassung der Unterzeichnerin, weitgehend durchschnittlich in der Richtwertzone.

Maß der baulichen Nutzung

Dem Bodenrichtwert ist keine WGFZ beigemessen, eine Anpassung ist nach Auffassung der Verfasserin für die vorhandene durchschnittliche WGFZ in einem Wohngebiet nicht erforderlich.

Grundstücksgröße / Grundstückszuschnitt

Das Grundstück ist mit einer Grundstücksfläche von 470 m² etwas kleiner als das sog. Richtwertgrundstück (500 m²), aber eine Anpassung ist nach Auffassung der Unterzeichnerin nicht erforderlich.

Erschließung

Das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei, somit sind keine weiteren Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bodenwert (Ausgangswert = BRW 01.01.2024)			1.000 €/m ²
Wertänderung/Preisentwicklung bis Stichtag	-10%	aus 1.000 €/m ² =	100 €/m ²
Zwischensumme:			900 €/m ²

Objektbezogener angepasster Ausgangswert gerundet : 900 €/m²

Der Bodenwertanteil für das „Anwesen“ ergibt sich, wie folgt:

Fl.Nr. 31/7 lt. Grundbuchauszug 470 m²

Berechnung:	470 m ² x	900 €/m ²	=	423.000 €
			Summe	423.000 €

Bodenwert = marktanpasser Vergleichswert gerundet : 423.000 €

6.3 Einzelparameter zur Ermittlung des Sachwertes

Bruttogrundfläche

Bezugsgröße für die Ermittlung der Herstellungskosten ist die Bruttogrundfläche. Die Berechnungen zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) können von der DIN 277 abweichen und sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden. Die detaillierten Berechnungen sind in diesem Gutachten dargestellt.

Normalherstellungskosten

Es finden die NHK (Normalherstellungskosten) 2010 Anwendung. Die Auswahl der Gebäudetypen, sowie der Kostenansatz erfolgt in Anlehnung an die veröffentlichten Kostenkennwerte nach Gebäudetypen.

In der nachfolgenden Berechnung ergibt sich auf der Grundlage, der beim Bewertungsobjekt individuell gegebenen Bauweise (freistehendes Einfamilienhaus, Kellergeschoss, Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss) ein entsprechender Kostenkennwert. Die wertbestimmenden Merkmale wurden verbal und bildlich in der Objektbeschreibung dargestellt, wobei die Beurteilung nur nach den vorliegenden Unterlagen und dem äußeren Eindruck möglich ist.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Bauweise und für die Bewertung zu Grunde gelegten Ausstattungsmerkmale ergeben sich sog. Normalherstellungskosten von rd. 755 €/m² für das Wohngebäude.

Die vorstehenden Einzelwerte (Kostenkennwerte) ergeben sich aus den, in den Anlagen zur Sachwertrichtlinie bzw. ImmoWertV veröffentlichten Tabellen wie folgt:

Kostenkennwerte für freistehende Einfamilienhäuser

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe												
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965

Standardmerkmale	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwerte für den Gebäudetyp 1.12					1.12
Wohnhaus		1	2	3	4	5	Kostenanteil
		570 €/m²	635 €/m²	730 €/m²	880 €/m²	1.100 €/m²	
Außenwände	23%			1			168 €/m²
Dächer	15%			1			110 €/m²
Außentüren und Fenster	11%			1			80 €/m²
Innenwände und -türen	11%			1			80 €/m²
Deckenkonst. und Treppen	11%			0,5	0,5		89 €/m²
Fußböden	5%				1		44 €/m²
Sanitäreinrichtungen	9%			0,5	0,5		72 €/m²
Heizung	9%			1			66 €/m²
Sonst. tech. Ausstattung	6%			0,8	0,2		46 €/m²
vorl. NHK (Summe)							755 €/m²

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind in den Kostenansätzen bereits enthalten.

Regionalfaktor und Baukostenindex

Nach dem Modell des Sachwertverfahrens ist ein Regionalfaktor anzusetzen. Der Landkreis Freising hat keinen Regionalfaktor veröffentlicht. Wie bei vielen Landkreisen und auch bei der Landeshauptstadt München wird der Regionalfaktor des BKI angesetzt; dieser BKI-Faktor war im Landkreis Dachau im Jahr 2026: 1,228.

Zur Umrechnung der auf der Kostenbasis 2010 veröffentlichten Normalherstellungskosten werden entsprechend dem Sachwertmodell beider vorzitierten Gutachterausschüsse die, vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Preisindizes für Wohngebäude angewandt: umgerechnet auf das Basisjahr 2010. Der zuletzt vor dem Bewertungsstichtag veröffentlichte Index bezieht sich auf das I. Quartal 2026: 193,5 (umgerechnet auf das Jahr 2010).

zum Bewertungsstichtag 12.03.2026

$$755 \text{ €/m}^2 \times 1,228 \times 1,935 = 1.794 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd.} \quad 1.790 \text{ €/m}^2$$

Regionalfaktor Baukostenindex

Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine modelltheoretische Größe.

Lt. ImmoWertV wird unabhängig vom Gebäudestandard im Allgemeinen eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angenommen.

Unter Berücksichtigung des tatsächlichen Baualters der zu beurteilenden Immobilie (Baujahr 2007/2008) ergibt sich im Jahr 2026 ein Alter von 18 Jahren. Ob wertrelevante wesentliche Modernisierungsmaßnahmen gemacht wurden, ist der Unterzeichnerin nicht bekannt.

Nach Auffassung der Unterzeichnerin kann unter Berücksichtigung der Gegebenheiten eine mittlere Restnutzungsdauer von maximal 62 Jahren (80 Jahre abzügl. 18 Jahre) vorgenommen werden.

Die lineare Alterswertminderung ergibt einen Abschlag von 23 %, ein Alterswertminderungsfaktor von 0,77.

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{80 \text{ Jahre} - 62 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100\% = \text{rd. } 23\%$$

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = 0,77$$

Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Der Wert der Außenanlagen umfasst unter anderem die Ver- und Entsorgungsleitungen, die außerhalb der Gebäude, jedoch auf dem Grundstück verlaufen, weiterhin die Wege, Hofbefestigungen, Einfriedungen u.a.. Nach Erfahrungssätzen aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind bei Außenanlagen üblicherweise nicht Herstellungskosten, sondern Pauschalansätze zu berücksichtigen, auch, um nicht eine Scheingenaugigkeit in der Bewertung vorzutäuschen.

Entsprechend dem Modell zur Auswertung der Sachwertfaktoren wird üblicherweise für diese Anlagen ein Ansatz von 5 % gewählt.

Auch für Nebengebäude ist es nach Auffassung der Unterzeichnerin markt- und sachgerecht, diese über Pauschalansätze zu berücksichtigen. Eine Einzelberechnung würde nach Auffassung der Unterzeichnerin eine Scheingenaugigkeit in der Berechnung darstellen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht gegeben ist. Im vorliegenden Fall wird ein pauschaler Ansatz entsprechend dem Modell im Sachwertverfahren mit 15.000 € als markt- und sachgerecht erachtet.

6.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes

Zusammenstellung:		Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	
Bodenwert:	(siehe Kap. 6.2 ff.)	43%	423.000 €
Bauwerte:			
a. Wohnhaus	682 m ² x 1.790 €/m ² = 683.780 €		
	BGF x Normalherstellungskosten		
	Alterswertminderungsfaktor von:	0,77	526.500 €
b. Nebengebäude	pauschaler Zeitwert (geschätzt)		15.000 €
c. Außenanlagen	pauschaler Zeitwert (geschätzt)		27.075 €
			<u>568.575 €</u>
			568.575 €
Summe Boden- und Bauwerte - vorläufiger Sachwert:			<u>991.575 €</u>
vorläufiger Sachwert	gerundet:		992.000 €

6.5 Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert ist entsprechend § 39 ImmoWertV mit einem entsprechenden Marktanpassungsfaktor (§ 21, Abs. 1 und 3 ImmoWertV: Sachwertfaktoren) zu korrigieren. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Dachau hat, wie bereits erwähnt, für 2023/2024 Sachwertfaktoren veröffentlicht, wobei hierbei der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 unangepasst angesetzt werden soll. Dies entspricht nicht mehr der Marktsituation, daher wurde hier begründet im dargestellten Berechnungsverfahren hiervon abgewichen.

Sowohl unter Berücksichtigung der veröffentlichten Sachwertfaktoren (siehe Immobilienmarktbericht 2023/2024, Seite 45), wie auch unter Berücksichtigung der im Kap. 5 ermittelten Vergleichswerte ergibt sich im Verhältnis zum ermittelten vorläufigen Sachwert ein begründeter Marktanpassungsabschlag; dieser wird nach sachverständigem Ermessen mit – 10 bis 15 % (hier 12,5 %) angesetzt.

Es ergibt sich folgender marktangepasster Sachwert:

991.575 €	x	0,875	=	867.628 €	gerundet:	870.000 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert						870.000 €

6.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Die besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 35 Abs. 4 ImmoWertV) sind in der Reihenfolge nach der Marktanpassung im Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen. Lt. ImmoWertV (§ 8, Absatz 3) sind „*besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale*“ *beispielsweise besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden u.a. Diese können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden, soweit sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind.*

Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung von Baumängeln (z.B. aus heutiger Sicht überalterte Ausstattung) und Bauschäden (z.B. Feuchtigkeitsschäden, Risse), die im Regelfall die Behebung im Auge hat, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der ImmoWertV wird sichergestellt, dass in der Bewertung nicht die Kosten zur Beseitigung von Mängeln und Schäden anzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht. Bei einem „Verkäufermarkt“ werden die Forderung einer Mängelbehebung und der entsprechende Kostenansatz zur Mangelbehebung unter Umständen niedriger angesetzt, im Vergleich zu einem „Käufermarkt“ wie dies aktuell der Fall ist.

Wesentlich ist dennoch, dass der in der Bewertung anzusetzende „Werteinfluss“ nicht gleichzusetzen ist mit dem in der Regel deutlich höheren Kosten einer grundlegenden Sanierung einer Immobilie. Die tatsächliche Höhe von Kosten ist u.a. abhängig von persönlichen Ansprüchen sowie dem individuellen Geschmack eines zukünftigen Erwerbers.

Wie beschrieben (siehe Kap. 3) konnte die Immobilie nicht von Innen besichtigt werden. Es wird für die Bewertung angenommen, dass kein überdurchschnittlicher Instandhaltungsrückstau und keine wesentlichen Mängel/Schäden vorhanden sind.

marktangepasster Sachwert	870.000 €
abzgl. <i>Werteinfluss</i> im Sinne des § 8 ImmoWertV (siehe Erläuterung zu den BoG)	<u>870.000 €</u>

Sachwert	gerundet:	870.000 €
-----------------	------------------	------------------

Dieser modellhaft ermittelte Sachwert liegt geringfügig über den ermittelten Vergleichswerten (Kap. 5), wobei diese ohne Garage ausgewertet waren.

7. VERKEHRSWERT

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

Auftragsgemäß wird in diesem Gutachten ein 470 m² großes Grundstück mit freistehendem Einfamilienhaus (Baujahr 2007/2008, Wohnfläche 138 m²) in Hebertshausen bewertet.

Der Verkehrswert wurde nach dem modellhaften und normierten Sachwertverfahren, aber auch über den Vergleichsfaktor und Vergleichswerte (Vergleichswertverfahren) ermittelt. Wertbestimmend waren die Lage, Gebäudetyp und die bekannten Ausstattungsmerkmale der Bebauung.

Zur Innenausstattung und zum Zustand des Wohnhauses im Inneren und der Garage im Inneren können keine Angaben gemacht werden, das Grundstück und die Gebäude konnten nicht betreten und von innen besichtigt werden. Für die Bewertung wurde ein altersentsprechender Zustand, ohne wertrelevanten Instandhaltungsrückstau und ohne wertrelevante Mängel, Schäden angenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien nicht exakt mathematisch errechnet werden kann, es handelt sich letztendlich um eine Wertschätzung.

Die letzten beiden Jahren zeigten, dass sich der Immobilienmarkt auf Grund äußerer Faktoren auch relativ schnell verändern kann. Insofern ist ausdrücklich zu beachten, dass es sich um einen stichtagsbezogenen Verkehrswert handelt. Eine Prognose zum Wert, auch für die nähere Zukunft (z.B. bei längerer Vermarktungsdauer), kann nicht gegeben werden.

Unter Berücksichtigung vorliegender wertbestimmender Faktoren, insbesondere auch des Immobilienmarktes, wird der Verkehrswert (Marktwert) der Immobilie, an dem bebauten Grundstück mit der Fl.Nr. 31/7 (Grundstücksfläche: 470 m²) in **85241 Hebertshausen, Winterstraße 9** zum Wertermittlungsstichtag (12.03.2026 = Tag der Ortsbesichtigung), wie folgt, geschätzt:

870.000 €

(in Worten: Achthundertsiebzigttausend-Euro)

(im miet- und lastenfreien Zustand)

Der geschätzte Wert berücksichtigt (im Sinne des § 74 a ZVG) einen miet- und lastenfreien Zustand. Er bezieht sich somit abweichend zu der o.g. Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV auf das unbelastete/unbeeinflusste Objekt, u.a. frei von evtl. wertbeeinflussenden, ggf. noch gesondert zu berücksichtigenden Eintragungen in Abt. II und III des Grundbuchs, sonstigen hier nicht eingetragenen Lasten und Beschränkungen, evtl. Rechten/Dienstbarkeiten an Nachbargrundstücken, evtl. noch ausstehender (bereits fälliger) bzw. kurzfristig anstehender Sonderumlagen, evtl. noch anfallender Erschließungs- bzw. KAG-Beiträge.

Die Sachverständige

Germering, den 27.04.2026