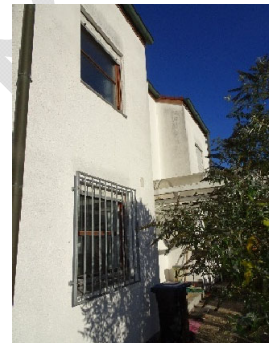




Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Von der Industrie- und Handelskammer für
München und Oberbayern öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten
gemäß § 194 Baugesetzbuch
über den Verkehrswert einer Doppelhaushälfte und Einzelgarage
in der Frühlingstraße 86 in 82131 Gauting



Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag: 04. November 2025
Gefertigt am 27. November 2025

. Fertigung des Gutachtens.

Dieses Gutachten umfasst 21 Seiten sowie den gesonderten Anhang mit 8 Anlagen.
Das Gutachten wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	4
1.1.	Auftraggeber, Aktenzeichen, Beschluss, Stichtag	4
1.2.	Unterlagen	4
1.3.	Ortsbesichtigung	5
1.4.	Annahmen	5
2.	Allgemeine Angaben	5
2.1.	Lage des Objekts	5
2.2.	Grundbuch, Abdruck vom 15.05.2025	5
3.	Grundstück	6
3.1.	Ortslage	6
3.2.	Beschreibung des Grundstücks	7
3.3.	Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.4.	Lärmkartierung, Überschwemmungsgefahren	8
3.5.	Erschließung	8
3.6.	Altlasten	8
4.	Bauliche Anlagen	8
4.1.	Baujahr, Nutzungsart, Wohnfläche, Energieausweis	8
4.2.	Baubeschreibung	9
4.3.	Baubeschreibung	10
4.4.	Baulicher Zustand und Mängel	11
4.5.	Beurteilung	11
5.	Wertermittlungsverfahren	12
6.	Sachwert	13
6.1.	Erläuterungen	13
6.2.	Sachwertermittlung	14
7.	Bodenwert	15
7.1.	Erläuterungen	15
7.2.	Bodenrichtwert	16
7.2.1.	Sachwert	17
7.2.2.	Marktanpassung	17
7.2.3.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
7.2.4.	Sachwert	17
8.	Vergleichswert	18
8.1.	Erläuterungen	18
8.2.	Ableitung des Vergleichswerts	18
9.	Verkehrswert	21

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan, Ortsplan
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3	Ausschnitt Bebauungsplan, Erdgeschossgrundriss
Anlage 4 bis 5	Grundrisse Ober- und Kellergrundriss, Schnitt
Anlage 6 bis 7	Flächenberechnung, Kostenkennwert, Wohnfläche
Anlage 8	Fotos

Digitale Kopie

1. Auftrag

1.1. Auftraggeber, Aktenzeichen, Beschluss, Stichtag

Auftraggeber: Amtsgericht Weilheim i.OB
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Alpenstraße 16 in 82362 Weilheim i.OB

Aktenzeichen: 1 K 39/24

Beweisbeschluss vom 14.05.2025: Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagsnahmeobjekts, Gemarkung Gauting, in der Frühlingstraße 86, Flurstück 868/4 mit 410 m², Gebäude- und Freifläche, im miet- und lastenfreien Zustand zu schätzen.

Wertermittlungsstichtag /
Qualitätsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung, 04. November 2025

1.2. Unterlagen

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

- Grundbuchauszug vom 15.05.2025, Blatt 8310

Weitere Arbeitsgrundlagen:

- Umgebungs-, Orts- und Lageplan
- Eingabepplan, Genehmigungsvermerk von 1988
- Auskunft des Bauamts Gauting
- Auszug aus dem Bebauungsplan
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 11.11.2023
- Bodenrichtwerte und Vergleichspreise des Gutachterausschusses des Landkreises Starnberg
- Einsicht die Umgebungslärmkartierung
- Einsicht die Hochwassergefahrenkarte
- ivd Marktberichte
- BKI-Baukosten
- Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21)
- Wohnflächenverordnung
- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR 06)
- Normalherstellungskosten (NHK 2010)
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

Unterlagen, die über die im Gutachten genannten hinausgehen, wurden von der SV nicht weiter geprüft; evtl. Inhalte sind somit in der Bewertung nicht berücksichtigt.

1.3. Ortsbesichtigung

Die Besichtigung fand am Mittwoch, den 04. November 2025 um 09:00 Uhr statt. Die Sachverständige konnte die Doppelhaushälfte von innen und außen besichtigen. Der Schuldner hat der Verwendung von Fotos für das Gutachten nicht zugestimmt.

1.4. Annahmen

Für dieses Verkehrswertgutachten werden nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück und Gebäude unterstellt, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine Wertminderung ableitbar sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, über gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung, Elektro) wurden nicht vorgenommen.

2. Allgemeine Angaben

2.1. Lage des Objekts

Bundesland: Bayern
Regierungsbezirk: Oberbayern
Ort: Frühlingstraße 86

2.2. Grundbuch, Abdruck vom 15.05.2025

Amtsgericht: Starnberg
Grundbuch von: Gauting
Band / Blatt: 233 / 8310

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 3 zu 2: Gemarkung Gauting, Flurstück 868/4, Frühlingstraße 86, Gebäude- und Freifläche zu 410 m²

Zweite Abteilung

Ohne Eintragung

Dritte Abteilung

Evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs sind nicht wertrelevant und haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

3. Grundstück

3.1. Ortslage

Die Gemeinde Gauting mit 21.683 Einwohnern zum 30.06.2025 befindet sich im Landkreis Starnberg zwischen der Landeshauptstadt München und der Kreisstadt Starnberg. Das Gemeindegebiet ist von Wiesen und Wäldern umgeben und wird durch eine markante Geländekante, die durch den Flusslauf der Würm entstanden ist, geprägt. Gauting grenzt nördlich an die Gemeinde Krailling, östlich an den Forstenrieder Park, südlich an die Gemeinde Starnberg sowie westlich an die Gemeinde Weßling.

Gauting ist von der Münchener Innenstadt über die Bundesautobahn A 95, Ausfahrt Forstenried/Fürstenried, und weiter über die Gautinger Straße, die von der Neurieder Straße nach Südwesten abzweigt, nach rund 18 km in etwa 35 Minuten mit dem Pkw zu erreichen. Die südlich der Gemeinde gelegene Kreisstadt Starnberg sowie der Starnberger See befinden sich in einer Entfernung von etwa 12 km.

Das Bewertungsobjekt liegt im östlichen Ortsrandbereich der Gemeinde, östlich der Ortsdurchgangsstraße (Münchener Straße) und östlich eines in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grüngürtels. Die S-Bahnhaltestelle Gauting befindet sich rund 1,8 km westlich des Bewertungsobjekts. Die S-Bahn-Anbindung an München erfolgt im 20-Minuten-Takt; die Fahrzeit nach München beträgt ca. 25 Minuten, nach Starnberg ca. 7 Minuten. Neben regionalen Omnibuslinien mit Anbindung an weitere Gemeinden im Landkreis betreibt die Gemeinde Gauting einen eigenen Bürgerbus-Service. Die Haltestelle des Bürgerbusses ist etwa 10 Gehminuten entfernt; die Fahrzeit zum S-Bahnhof beträgt ca. 10 Minuten.

Die Gemeinde verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit mehreren Kindergärten, zwei Grundschulen, einer Mittelschule, einer Realschule sowie einem Gymnasium. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind ausreichend vorhanden. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten insbesondere die nahegelegene Würm, der Forstenrieder Park sowie der gut erreichbare Starnberger See. Das Bewertungsgrundstück liegt etwa 1,3 km östlich des Ortszentrums von Gauting.

3.2. Beschreibung des Grundstücks

Die Frühlingsstraße wird über die Münchener Straße erreicht. Die zweispurig ausgebaute, ruhige Anliegerstraße mit einem Gehweg an der dem Bewertungsobjekt gegenüberliegenden Straßenseite wird von beidseitig tiefen und dicht begrünten Vorgärten begrenzt.

Das zu bewertende Grundstück, Flurstück 868/4 (s. Anlage), mit einer Gesamtgrundstücksgröße von 410 m² - entsprechend dem vorliegenden Grundbuchauszug - besitzt einen leicht trapezförmigen Grundstückszuschnitt. Das Grundstück ist nahezu eben; die Straßenfrontlänge entlang der Frühlingsstraße beträgt rd. 15,5 m und die mittlere Grundstückstiefe ca. 26 m.

Das Bewertungsgrundstück liegt an der östlichen Straßenseite. Es ist mit einer Doppelhaushälfte, die kommun an der nordöstlichen Grundstücksgrenze errichtet ist und einer Einzelgarage an der südöstlichen Grundstücksecke bebaut.

Die zweigeschossige Doppelhaushälfte mit unausgebaute Dachgeschoss ist unterkellert. Der Hauseingang liegt an der Südostseite des Wohnhauses und wird über die Garagenzufahrt erreicht. Der westliche Grundstücksbereich, zwischen Straße und Wohnhaus, ist als Garten angelegt. Ein kleines Gartenhäuschen in Holzbauweise steht an der nordwestlichen Grundstücksgrenze.

Das Grundstück ist zur Frühlingsstraße mit einem Holzstaketenzaun, die Zufahrt zur Garage ist mit einem manuell bedienbaren Holztor und einem Fußgängertürchen eingefriedet; die Grundstücksgrenzen sind mit Hecken bepflanzt. Die Terrasse an der Gebäudewestseite, die zum Garten orientiert ist, ist mit großen Betonplatten befestigt und der Garten ist mit Rasen begrünt.

Die Umgebungsbebauung besteht aus vergleichbaren Einfamilien- oder Doppelhäusern auf vergleichbar großen Grundstücken in offener und lockerer Bebauung.

3.3. Bauplanungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan definiert den Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als allgemeines Wohnbauland. Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 72 vom 05.04.1989 ist das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, als allgemeines Wohngebiet festgelegt. Für die Bebauung sind Bauräume festgelegt innerhalb derer das Bewertungsobjekt liegt, eine Geschossflächenzahl von 0,4, max. 2 Vollgeschosse; die Mindestgrundstücksgröße darf 400 m² nicht unterschreiten. Gebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 21° bis 24° zu decken.

Das auf dem Grundstück errichtete Wohnhaus mit Einzelgarage ist - gemäß den vorliegenden Planunterlagen - genehmigt. Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen liegen nicht vor.

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

3.4. Lärmkartierung, Überschwemmungsgefahren

Laut Lärmkartierung des UmweltAtlas für Bayern liegt das Flurstück 868/4 in keinem lärm-belasteten Bereich. Gemäß Hochwassergefahrenkarte, Stand 12/2019, liegt das Bewertungsgrundstück außerhalb der Hochwassergefahrenfläche und vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet.

3.5. Erschließung

Die Frühlingstraße ist laut Auskunft des Bauamts Gauting vom 10.11.2025 als Ortsstraße vollständig ausgebaut.

3.6. Altlasten

Das Landratsamt Starnberg teilte am 11.11.2025 schriftlich mit, dass das Grundstück FINr. 868/4 Gemarkung Gauting nicht im Altlastenkataster eingetragen ist. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen derzeit nicht vor.

Sollten bei geplanten Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist das Landratsamt Starnberg - Fachbereich Umweltschutz - unverzüglich zu unterrichten (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

4. Bauliche Anlagen

4.1. Baujahr, Nutzungsart, Wohnfläche, Energieausweis

Nach Einsicht in die Bauakte wurde das Einfamilienwohnhaus 1988 genehmigt, als Baujahr wird 1989 zugrunde gelegt. Die Doppelhaushälfte wird zu Wohnzwecken genutzt.

Die Wohnfläche wurde anhand des Eingabepplans mit Genehmigungsvermerk vom 15.07.1988 mit rd. 129,3 m² ermittelt; dabei sind die zwei Balkonflächen mit dem halben Flächenansatz enthalten. Die Nutzfläche im Keller beträgt ca. 52,71 m². Die am Gebäude

befindliche Terrassenfläche stellt eine nicht überdachte und nicht beheizte Außenfläche dar. Die vorliegende Terrasse wird daher nicht in die Wohnflächenberechnung einbezogen. Sie wird jedoch im Rahmen der marktwertbezogenen Betrachtung als wertrelevante Außenfläche berücksichtigt, da sie die Wohn- und Aufenthaltsqualität des Objekts erhöht und damit im Vergleich zu einem ansonsten gleich ausgestatteten Objekt einen qualitativen Mehrwert darstellt.

Ein Aufmaß wurde nicht beauftragt und ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Ein Energieausweis für das Gebäude liegt nicht vor.

4.2. Baubeschreibung

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

Das voll unterkellerte Einfamilienwohnhaus mit Erd-, Ober und nicht ausgebautem Dachgeschoss wird durch ein Satteldach ohne Dachüberstände gedeckt. In einem ca. 1 m tiefen Gebäuderücksprung an der Gebäudeostseite liegt ein überdachter Hauseingang; die Überdachung besteht aus zwei Plexiglasbögen auf einer Stahlstützenkonstruktion. Vom Hauseingang wird das Wohnhaus über einen Windfang erschlossen. Vom Windfang wird eine großzügige Diele erreicht mit Zugang zu einer halbgewendelten Treppe und zu den Räumen im Erdgeschoss. Die Küche und das Arbeitszimmer sind nach Osten, der Wohn- und Essraum ist nach Westen und Süden ausgerichtet, die Garderobe mit Zugang zum Gäste-WC ist innenliegend. Der Wohnraum verfügt an der Gebäudewestseite über einen in Korb-bogenform ausgeführten Erker mit darüberliegendem Balkon im Obergeschoss. Sowohl an der West- als auch an der Ostseite des Wohn-Essraums sind Türen zu den jeweiligen Terrassen vorhanden.

Im Obergeschoss werden über eine Arbeitsdiele mit Ostfenster die Räume erreicht. Ein Kinderzimmer und ein Badezimmer sind nach Osten ausgerichtet, ein weiteres Kinderzimmer ist nach Süden orientiert mit Zugang zum Südbalkon, ein Schlafzimmer ist nach Westen ausgerichtet mit Zugang zum Westbalkon sowie ein innenliegendes WC.

Das unausgebaute Dachgeschoss wird über die halbgewendelte Treppe erreicht. Das Dachgeschoss ist in den Planunterlagen nicht dargestellt; es besitzt jedoch lediglich im Bereich des Firsts Stehhöhe. Die lichte Höhe am Treppenaustritt im Dachgeschoss beträgt ca. 1,65 m; das Dachgeschoss ist aufgrund der lichten Höhen nur als Speicher nutzbar. Es wird über ein Giebelfenster belichtet.

Die Kellerräume, davon ein großer nach Westen orientierter Hobbyraum, werden über Lichtschächte belichtet und belüftet. Im Hobbyraum wurde nachträglich ein Kellerfenster vergrößert und mit einem großen Lichtschacht zur besseren Belichtung ausgeführt. Im

Waschraum sind ein Waschmaschinenanschluss und ein Ausguss vorhanden, der Vorratsraum wurde nachträglich zu einem Duschbad mit Dusche, einem Handwaschbecken und einem Hänge-WC ausgebaut. Der Heizraum mit Öltank ist innenliegend. Das Kellergeschoss ist beheizbar, die Kellerwände sind verputzt und mit Ausnahme des Duschbads verlaufen die Leitungen auf Putz.

Die Einzelgarage ist als Fertigteilgarage mit einem ziegelgedeckten Satteldach, das Garagentor ist als Blechkipptor ausgeführt. Über eine Außentür ist die Garage vom Garten aus zugänglich.

4.3. Baubeschreibung

Außenwände:	Außenwände 36,5 cm
Innenwände:	Massiv 24 cm
Bodenplatte/Decken:	Beton
Treppe:	Massive, halbgewendelte Geschosstreppe mit Marmorbelag und Holzgeländer
Dachkonstruktion:	Ziegelgedeckter Sparrendachstuhl
Balkone:	Massive Betonplatten mit glasgefülltem Stahlrahmengeländer und Betonplattenbelag Südbalkon mit Betonplatte auf Stahlrohrstützen

Ausbau

Fassade:	Verputzt und gestrichen
Wände und Decken:	Verputzt und gestrichen
	EG: Gäste-WC raumhoch gefliest
	OG: Badezimmer raumhoch gefliest, separates WC raumhoch gefliest
Bodenbeläge:	EG/OG komplett gefliest
Wohnungseingangstüre:	Mit Sprossen aufgeteiltes und verglastes Holztürblatt
Innentüren:	Glatte, naturholz-furnierte Türblätter in Holzzargen, zum Teil mit verglasten Oberlichtern
Fenster:	EG/OG: Holzsprossenfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung und Kunststoffrollos Kunststoffrollo im Schlafzimmer ist elektrisch bedienbar
Elektroinstallation:	Elektroinstallation aus der Bauzeit Elektroleitungen im Keller auf Putz
Sanitärinstallation:	Küche mit Kalt- und Warmwasseranschluss
	EG: Gäste-WC mit Handwaschbecken und Hänge-WC
	OG: Badezimmer mit Badewanne und Hänge-WC, sep. WC mit Handwaschbecken und Hänge-WC
	KG: Waschmaschinenanschluss und Ausguss Duschbad mit Duschkabine, Handwaschbecken und Hänge-WC
Heizungsanlage:	Ölzentralheizung, die Räume werden über Radiatoren beheizt

Sonstiges: Der Brenner wurde erneuert
Küchenmöblierung nicht vorhanden

4.4. Baulicher Zustand und Mängel

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

Das äußere Erscheinungsbild vermittelt einen baujahresbedingten und architektonisch ansprechenden Eindruck. Nach Angabe wurden weder Instandhaltungsmaßnahmen noch energetische Modernisierungen durchgeführt. Die Innenausstattung entspricht nach Angabe dem Baujahr.

Folgende Schäden wurden im Zuge der Ortsbesichtigung angegeben und konnten festgestellt werden:

- Feuchtigkeitsschaden an der Decke im Erkerbereich des Wohnraums, offensichtlich durch einen Schaden an der Abdichtung des darüber liegenden Balkons
- Balkonabdichtung schadhaft, Abdichtung der Sockelfliesen an den Außenwänden ist defekt
- Fensteraußenseiten sind verwittert sowie verzogene, schlecht schließende Fenster und Außentüren
- Schönheitsreparaturen wie Malerarbeiten im gesamten Haus erforderlich
- Gurtbänder der Gurtwickler defekt

4.5. Beurteilung

Das Bewertungsobjekt liegt in ruhiger und gut durchgrünter Lage zwischen der Würm und dem Forstenrieder Park und in Starnberger See Nähe. Die Lage bietet ein sehr großes und schnell erreichbares Freizeit- und Erholungsgebiet. Der rd. 1,2 km westlich gelegene Ortskern von Gauting mit guter Infrastruktur sowie die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel wird insgesamt als gute Wohnlage beurteilt.

Die Doppelhaushälfte Baujahr 1989 entspricht dem Ausstattungsstandard der Bauzeit. Danach entspricht die klare Raumaufteilung mit einem großen Wohn-Essraum und vier weiteren Zimmern einer guten Grundrisskonzeption. Die Wohnfläche mit rd. 129,3 m² bietet für größere Familien eine ausgewogene Wohnfläche. Der Ausstattungsstandard aus der Bauzeit entspricht mit Holzfenstern, naturholzfurnierten Türblättern und einem einheitlichen Bodenbelag im Erd- und Obergeschoss mit einem weißen größeren Fliesenformat auch aktuellen Vorstellungen.

Der Garten und die Terrasse liegen im westlichen zur Straße hin ausgerichteten Grundstücksbereich; er wird durch eine hohe Hecke vor Einblicken geschützt.

5. Wertermittlungsverfahren

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

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit voraussichtlich erzielbar ist.

Für bebaute und unbebaute Grundstücke stehen im Wesentlichen drei Bewertungsverfahren zur Verfügung:

Vergleichswertverfahren

Die Grundlagen des Vergleichswertverfahrens sind in den § 24 bis § 26 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) beschrieben. Allgemein hat sich das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Bodenwerten, durchgesetzt. Es basiert auf der Mitteilung von möglichst zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke.

Ertragswertverfahren

Die Grundlagen des Ertragswertverfahrens sind in den § 27 bis § 34 der ImmoWertV21 beschrieben. Als Berechnungsgrundlage dient der marktüblich erzielbare Ertrag. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen.

Sachwertverfahren

Die Grundlagen des Sachwertverfahrens sind in den § 35 bis § 39 der ImmoWertV21 beschrieben. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden, wie zum Beispiel Ein- und Zweifamilienhäuser. Zur Berechnung werden die Herstellungskosten herangezogen.

Der Verkehrswert für die Doppelhaushälfte wird von den vorliegenden Vergleichspreisen abgeleitet und durch den Sachwert plausibilisiert.

6. Sachwert

6.1. Erläuterungen

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

Ermittlung der Herstellungskosten

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

Da sich die Normalherstellungskosten in aller Regel auf einen in der Vergangenheit liegenden Zeitpunkt beziehen, sind sie mit Hilfe geeigneter Baukostenindexreihen auf die Preisverhältnisse des jeweiligen Bewertungsstichtages umzurechnen. Der Baukostenindex zum Wertermittlungsstichtag beträgt nach den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes für das III. Quartal 2025 für Wohngebäude insgesamt 160,6 Punkte, bezogen auf die Basis 2015 = 100, umgerechnet auf Basis 2010 = 1,782.

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

Wertminderung wegen Alters

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

Marktanpassung

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

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

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

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

6.2. Sachwertermittlung

Gebäudeart entspr. NHK 2010		
Doppelhaushälfte, KG, EG, OG, unausgebautes DG, Kostenkennwert 2.12	ermittelter Kostenkennwert	656 €/m ²
Stichtag		04.11.2025
Baujahr		1989
Bruttogrundfläche (red. BGF) (s. Anlage)		355 m ²

Herstellungskosten, gemäß Baukostenindex 2010		
Kostenkennwert gewichtet (s. Anlage)	656 €/m ²	
Regionalfaktor 2025	1,302	
Baukostenindex (2015) zum Stichtag 04.11.2025	1,491	
Herstellungskosten zum Wertermittlungstichtag	rd. 1.273 €/m ² /BGF	451.915 €
Herstellungswert Gebäude		451.915 €

Besondere Bauteile, Anschaffungswert

Besondere Bauteile wie Lichtschächte etc. werden pauschal mit einem Ansatz von den Herstellungskosten geschätzt	2 %	9.038 €
Balkone	pauschal	15.000 €
Eingangsüberdachung	pauschal	7.500 €
Summe besondere Bauteile		31.538 €

Garage

Die Garage wird pauschal mit einem durchschnittlichen Wert, ohne Bodenwertanteil, in Ansatz gebracht		15.000 €
--	--	-----------------

Zusammenstellung

Herstellungskosten zum Wertermittlungstichtag	451.915 €
Summe besondere Bauteile	31.538 €
Einzelgarage	15.000 €

Herstellungskosten der Gebäude inkl. bes. Bauteile 498.453 €

Alterswertminderung	
Baujahr	1989
Alter	36 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre

Restnutzungsdauer entsprechend den
Sachwerttrichtlinien:

rd. 44 Jahre

Lineare Alterswertminderung

45 %

-224.304 €

Vorläufiger Gebäudesachwert

274.149 €

Außenanlagen

Bei einer üblichen Spanne von 4% bis 8%
wird der mittlere Wert als angemessen er-
achtet und angesetzt

6 %

Außenanlagen

16.449 €

7. Bodenwert

7.1. Erläuterungen

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

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

7.2. Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss des Landkreises Starnberg hat zum 01.01.2024 für erschließungsbeitragsfreie und unbebaute Wohnbauflächen in dem Gebiet Gauting - östlich der Würm - einen Bodenrichtwert von 1.700 €/m², bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,45 ermittelt. Der Bodenrichtwert wird nach Anpassung an die Wertentwicklung herangezogen.

Grundstück Flurstück 868/4 410 m²

Bodenrichtwert der Zone 401, bei einer WGFZ von 0,45 1.700 €/m²

Die tatsächliche Geschossflächenzahl wird wie folgt ermittelt:

$$\begin{array}{lcl} \text{WGFZ} & \text{Geschossfläche / Grundstücksfläche} & \\ & 181 \text{ m}^2 / 410 \text{ m}^2 & = 0,441 \text{ WGFZ} \\ & & \textbf{WGFZ rd. 0,44} \end{array}$$

Die tatsächliche WGFZ entspricht nahezu der WGFZ, die dem Bodenrichtwert zugeordnet ist; eine Anpassung entfällt.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Starnberg hat noch keine Auswertungen für die Bodenwertermittlung vorgenommen. Laut den Erhebungen des ivd Preisspiegels für Wohnimmobilien wird eine Wertminderung der Wohnbaugrundstücke für Gauting von Frühjahr 2024 bis Herbst 2025 von 6,5 % ermittelt. Der Bodenrichtwert wird an die Wertminderung wie folgt angepasst:

$$1.700 \text{ €/m}^2 \text{ abzgl. } 6,5 \% = 1.590 \text{ m}^2$$

Somit ergibt sich der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert des Grundstücks mit:

$$410 \text{ m}^2 \times 1.590 \text{ €/m}^2 = 651.900 \text{ €}$$

Bodenwert des unbebauten Grundstücks 651.900 €

7.2.1. Sachwert

Gebäudesachwert	274.149 €
Außenanlagen	16.449 €
Bodenwert	651.900 €
Vorläufiger Sachwert	942.498 €

7.2.2. Marktanpassung

Der Gutachterausschuss des Landkreises Starnberg ermittelt keine Marktanpassungsfaktoren. Laut ivd Preisspiegel Bayern Herbst 2025 betrugen die durchschnittlichen Kaufpreise von Doppelhaushälften mit mittlerem Wohnwert, einer Wohnfläche von durchschnittlich 120 m² und Garage 892.000 €. Unter Berücksichtigung der geringfügig größeren Wohnfläche wird der Sachwert als angemessen erachtet.

Marktangepasster Sachwert	942.498 €
----------------------------------	------------------

7.2.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertminderung wegen notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen, Bauschäden und -mängel: Hier handelt es sich um die unter 4.4. dargestellten unterlassenen Instandhaltungsmaßnahmen. Der Ansatz orientiert sich zwar an den Kosten notwendiger Maßnahmen, kann aber deutlich davon abweichen; maßgebend ist, wie die Wertminderung marktgerecht eingeschätzt wird.

Die Doppelhaushälfte entspricht nahezu dem Ausstattungsstandard des Baujahrs und weist einen Instandhaltungsstau auf, s. Punkt 4.4. des Gutachtens. Der Instandhaltungsstau wird pauschal geschätzt und in Abzug gebracht:

	Pauschal	-15.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-15.000 €

7.2.4. Sachwert

Marktangepasster Sachwert	942.498 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-15.000 €
Sachwert	927.498 €
	rd. 930.000 €

8. Vergleichswert

8.1. Erläuterungen

Das Vergleichswertverfahren verwendet Kaufpreise von Grundstücken aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Die in der Vergangenheit entrichteten Kaufpreise werden mittels Indexreihen dem Wertermittlungstichtag angepasst. Über Korrekturfaktoren können die Zustandsmerkmale (wie z. B. Lage, Größe, Baualter und Bauzustand) dem Bewertungsobjekt angeglichen werden.

8.2. Ableitung des Vergleichswerts

Folgende Kaufpreise von zeitnahen Verkäufen in vergleichbarer Lage wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises Starnberg mitgeteilt. Bei den Vergleichsobjekten sind Garagen enthalten. Die genaue Lage der Vergleichsobjekte ist mir bekannt, aus Datenschutzgründen kann diese jedoch hier nicht genannt werden.

Objekt	Datum	Grundstücksgröße	Wohnfläche	Baujahr	Kaufpreis
1	20.03.2024	595 m ²	110 m ²	1966	835.000 €
2	23.04.2024	437 m ²	98 m ²	1967	700.000 €
3	10.04.2025	439 m ²	170 m ²	1976	960.000 €
4	30.10.2024	430 m ²	170 m ²	2000	1.350.000 €

Anmerkung:

Die Vergleichsobjekte liegen in einem Radius von 230 m bis 1,2 km

- 1) Vergleichbare Lage und Infrastruktur, ruhige, durchgrünte Wohnlage, zweigeschossige Doppelhaushälfte, unausgebautes Dachgeschoss, größerer nach Süden ausgerichteter Garten und bessere Situierung, älteres Baujahr, kleinere Wohnfläche
- 2) Vergleichbare Lage und Infrastruktur, durchgrünte Wohnlage, zweigeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss, geringfügig größeres Grundstück, Garten an Straße angrenzend, älteres Baujahr, kleinere Wohnfläche
- 3) Zentralere, gute Lage und bessere Infrastruktur, durchgrünte Wohnlage, zweigeschossige Doppelhaushälfte, Dachgeschoss nicht ausgebaut, geringfügig größeres Grundstück, Garten nach Osten und Norden ausgerichtet, älteres Baujahr, größere Wohnfläche, optisch ansprechend, modernisierungsbedürftig

- 4) Vergleichbare Lage, direkt an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzend, vergleichbare Infrastruktur, durchgrünte Wohnlage, zweigeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss, geringfügig größeres Grundstück, Garten nach Süden ausgerichtet, jüngeres Baujahr, größere Wohnfläche

Die individuellen Lagen der Vergleichsobjekte werden mit Zu- und Abschlägen an die des Bewertungsobjekts angepasst. Die Grundstücksausrichtung wird mit Zu- und Abschlägen an die Ausrichtung des Bewertungsgrundstücks angeglichen. Die älteren Baujahre der Objekte 1, 2 und 3 werden mit Zuschlägen, das jüngere Baujahr des Objekts 4 wird mit einem Abschlag an das Baujahr des Bewertungsobjekts angepasst.

Objekt	Kaufpreis	Lage	Grund- stücksausrich- tung	Baujahr/ Modernisie- rung	Summe	angepasster Preis
1	835.000 €	0,0 %	-2,5 %	20,0 %	17,5 %	981.125 €
2	700.000 €	0,0 %	0,0 %	20,0 %	20,0 %	840.000 €
3	960.000 €	-2,5 %	0,0 %	15,0 %	12,5 %	1.080.000 €
4	1.350.000 €	0,0 %	-10,0 %	-10,0 %	-20,0 %	1.080.000 €

Der Gutachterausschuss des Landkreises Starnberg teilte mit, dass die Wertentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, Herbst 2025, noch nicht ausgewertet ist. Laut ivd Preisspiegel Bayern sind die Kaufpreise für Doppelhaushälften in Gauting vom Frühjahr 2024 bis Herbst 2025 um 1 % rückläufig. Eine Anpassung bleibt deshalb unberücksichtigt. Die angepassten Kaufpreise werden pro m² Wohnfläche ermittelt

Objekt	angepasster Preis	€/m ² Wohnfläche
1	981.125 €	8.919 €/m ²
2	840.000 €	8.571 €/m ²
3	1.080.000 €	6.353 €/m ²
4	1.080.000 €	6.353 €/m ²

Aus diesen angepassten Preisen/m² wird der Mittelwert gebildet und Ausreißer - Preise mit einer Abweichung größer 20 % - ausgesondert. Der Mittelwert aus den verbleibenden Preisen wird als Vergleichswert für die Bewertung herangezogen.

Objekt	€/m² Wohn- fläche	Mittelwert	Ausreißer		Mittelwert
1	8.919 €/m²	7.549 €/m²	unter 6.039 €/m²	keine	7.549 €/m²
2	8.571 €/m²		über 9.059 €/m²		
3	6.353 €/m²				
4	6.353 €/m²				
Mittelwert					7.549 €/m²

Der Vergleichswert für die Doppelhaushälfte mit Einzelgarage ermittelt sich wie folgt:

Mittelwert	Wohnfläche	Vergleichswert
7.549 €/m ²	x 129,30 m ²	976.086 €

Vorläufiger Vergleichswert 976.086 €

Marktanpassung

Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich, da die Vergleichspreise an die individuellen Kriterien des Bewertungsobjekts angepasst wurden und den Markt widerspiegeln.

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 976.086 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Wertminderung wegen notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen, Bauschäden und -mängel: Hier handelt es sich um die unter 4.4. dargestellten unterlassenen Instandhaltungsmaßnahmen. Der Ansatz orientiert sich zwar an den Kosten notwendiger Maßnahmen, kann aber deutlich davon abweichen; maßgebend ist, wie die Wertminderung marktgerecht eingeschätzt wird.

Die Doppelhaushälfte entspricht nahezu dem Ausstattungsstandard des Baujahrs und weist einen Instandhaltungsstau auf (s. Punkt 4.4. des Gutachtens). Der Instandhaltungsstau wird pauschal geschätzt und in Abzug gebracht:

Pauschal -15.000 €

Summe objektspezifischer Grundstücksmerkmale -15.000 €

Zusammenstellung

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	976.086 €
Summe objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-15.000 €

**Vergleichswert der Doppelhaushälfte mit Garage 961.086 €
rd. 960.000 €**

Der Vergleichswert entspricht pro m² anteilige Grundstücksfläche:

rd. 960.000 €	/ 410 m ²	2.341 €/m²
---------------	----------------------	------------------------------

Der Vergleichswert entspricht pro m² anteilige Wohnfläche:

rd. 960.000 €	/ 129 m ²	7.425 €/m²
---------------	----------------------	------------------------------

Der Verkehrswert wird vom höheren Vergleichswert abgeleitet.

9. Verkehrswert

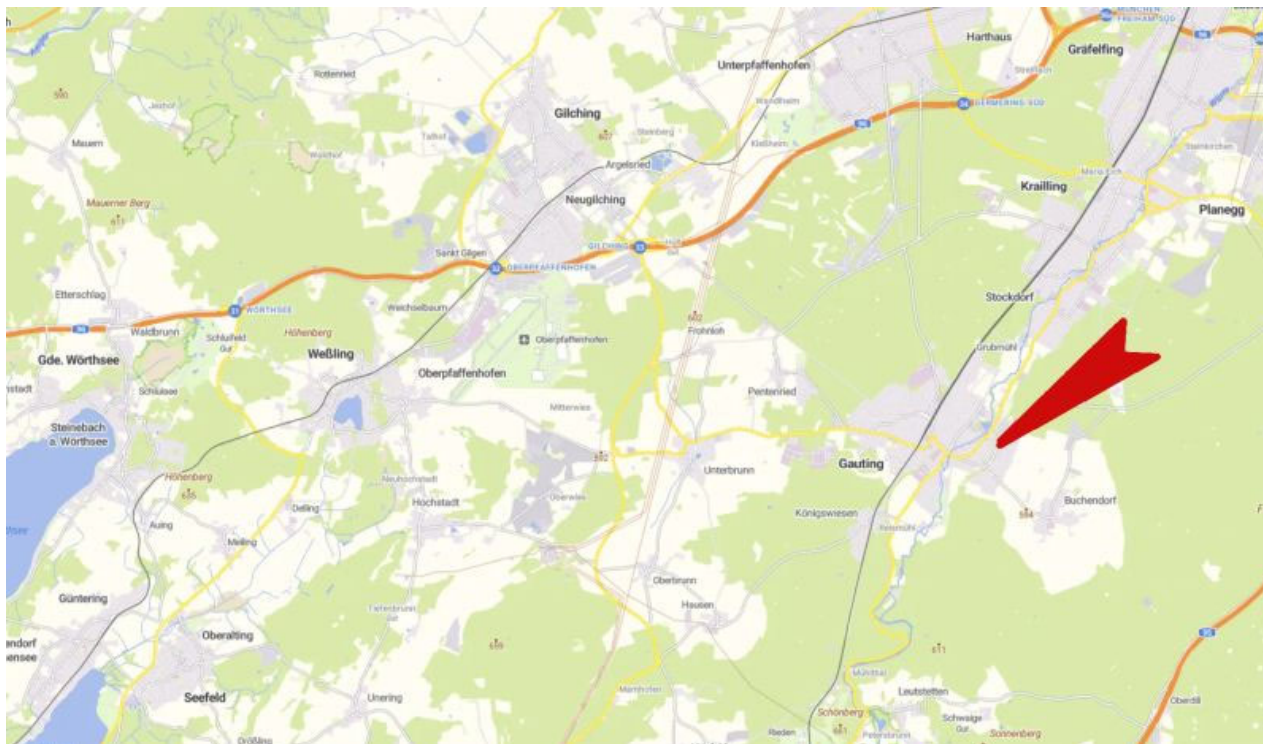
Der unbelastete Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte mit Garage bebauten Flurstücks 868/4, Gemarkung Gauting, in der Frühlingstraße 86 in 82131 Gauting, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem Vergleichswert, der durch den Sachwert plausibilisiert wird, und wird zum Wertermittlungstichtag, den 04. November 2025 im miet- und lastenfreien Zustand mit

960.000 EURO

(in Worten: neunhundertsechzigtausend EURO) festgestellt.

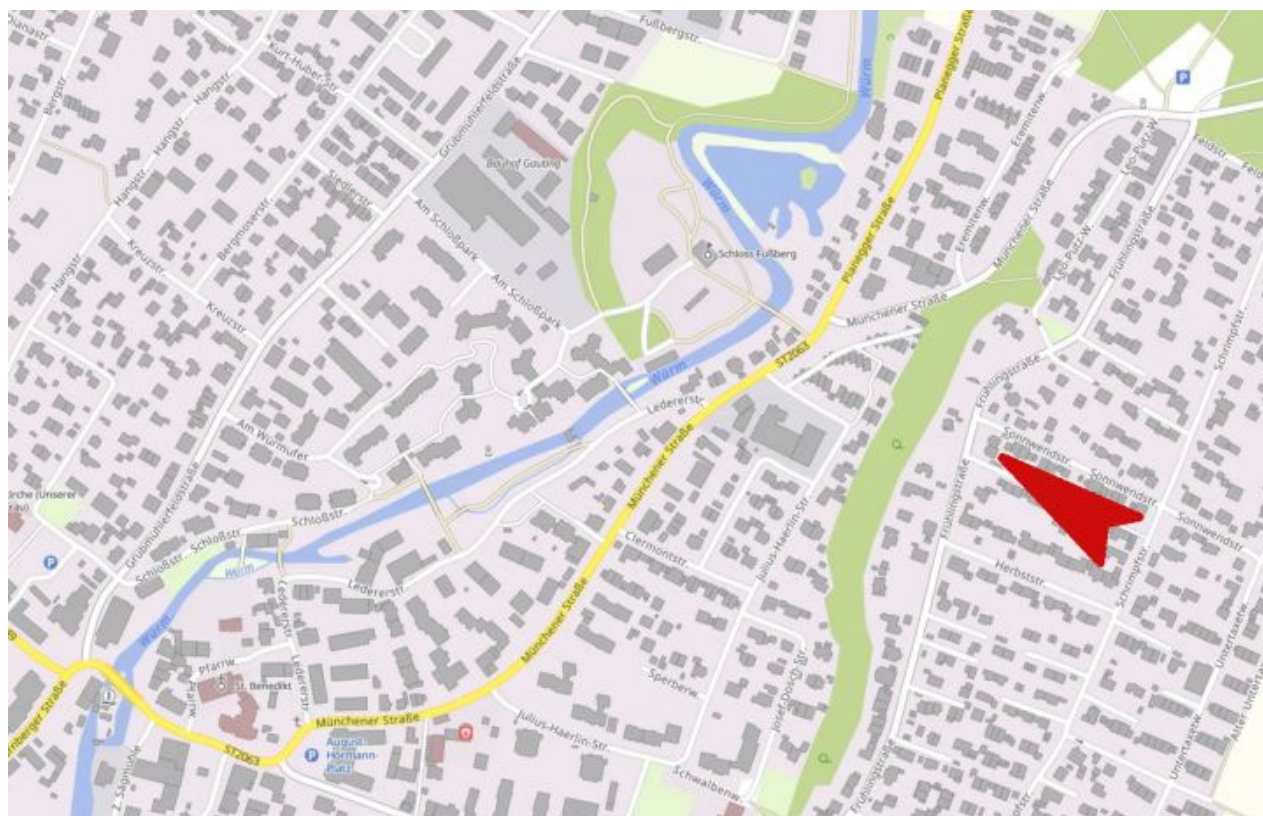
München, den 27. November 2025

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



Übersichtsplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13



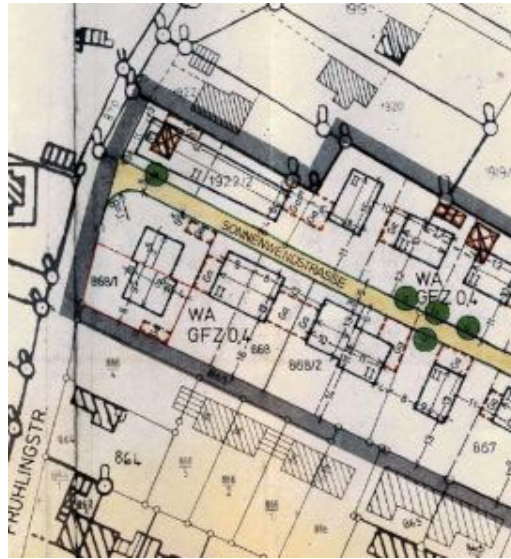
Ortsplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13

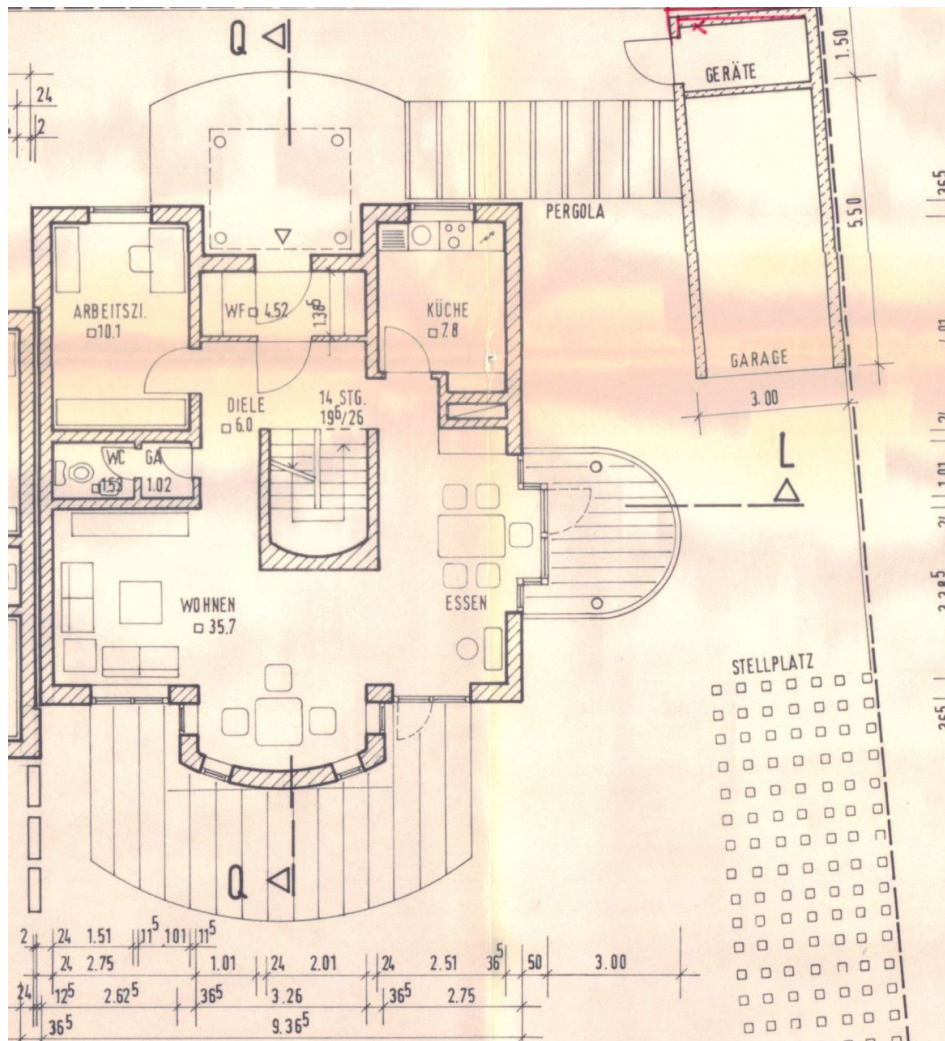


Lageplan

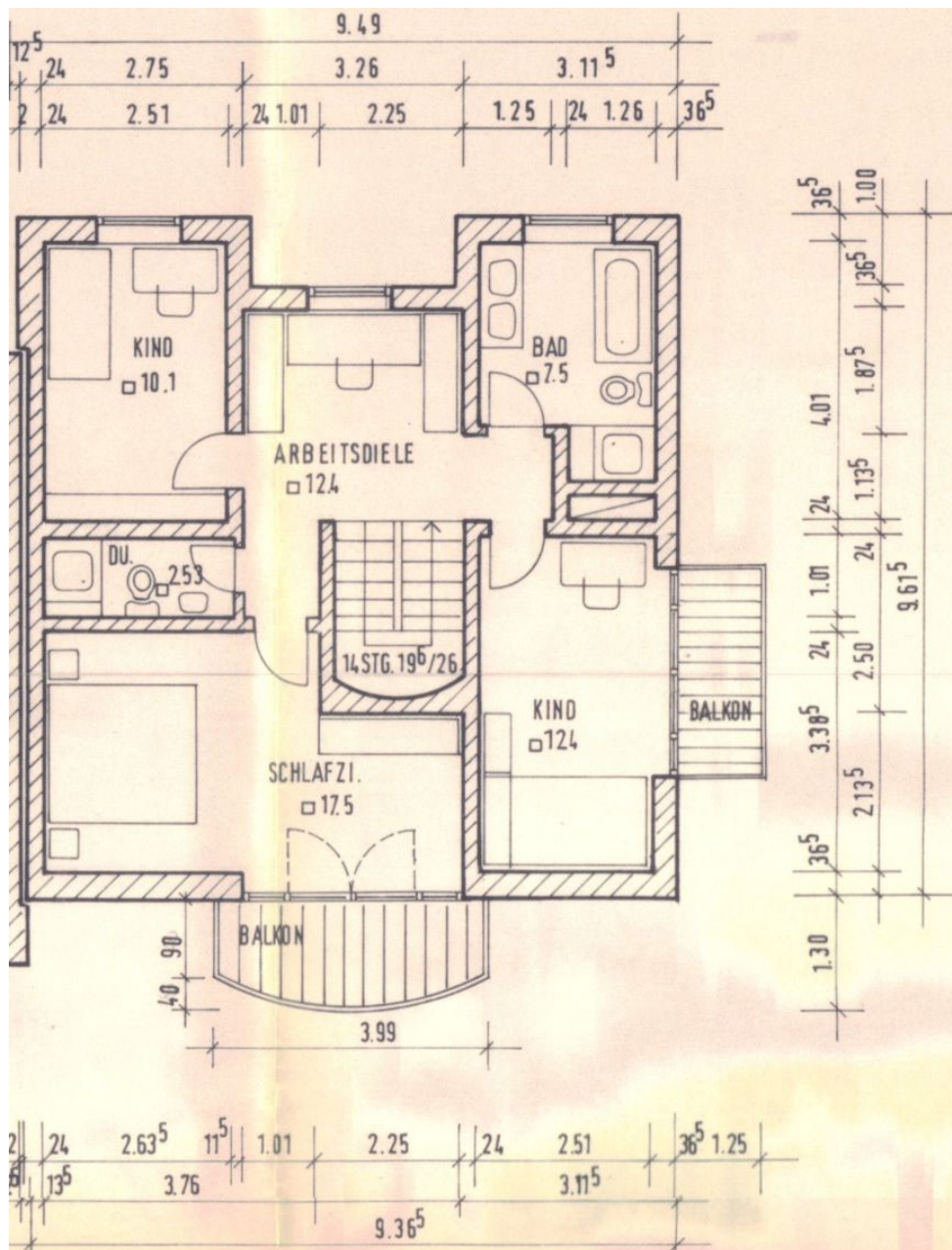
Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13



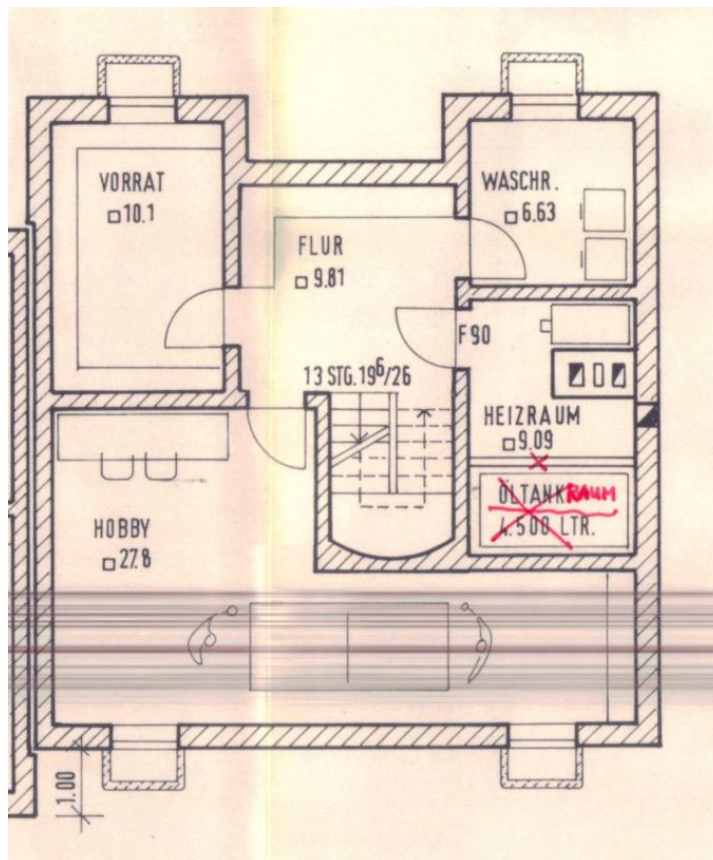
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan



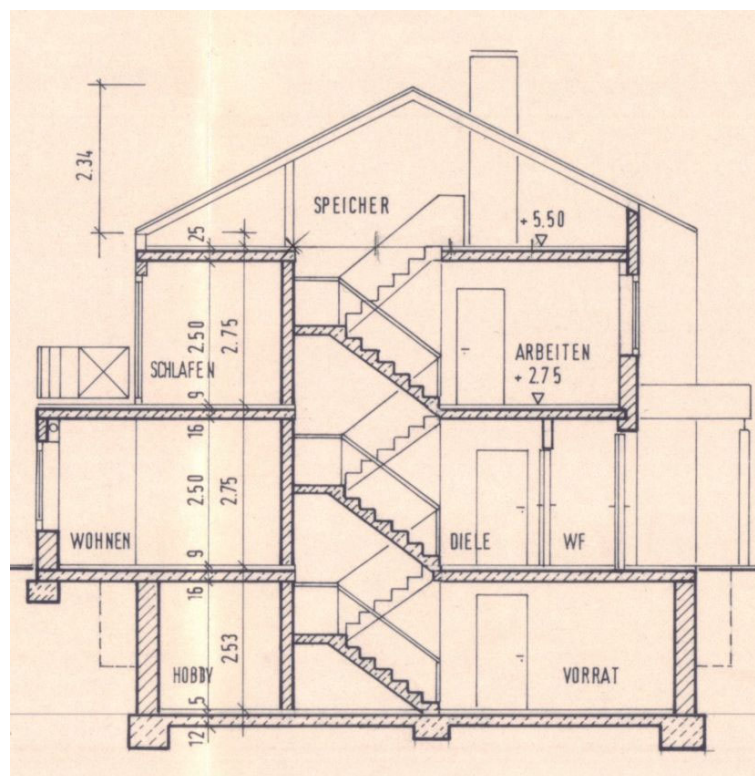
Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab



Grundriss Obergeschoss, ohne Maßstab



Grundriss Kellergeschoss, ohne Maßstab



Schnitt, ohne Maßstab

Ermittlung der Flächen nach DIN 277 und BauNVO entsprechend der vorliegenden Pläne					
	Breite	Länge	Überbaute Fläche	Geschossfläche	Brutto Grundfläche
KG	9,62 m	9,365			90,04 m ²
KG	-3,01 m	1,00 m			-3,01 m ²
EG	9,62 m	9,37 m	90,04 m ²	90,04 m ²	90,04 m ²
EG, Erker	3,99 m	1,47 m	5,85 m ²	5,85 m ²	5,85 m ²
EG, Erker	2,01 m	0,50 m	1,01 m ²	1,01 m ²	1,01 m ²
EG, Versprung	-3,01 m	1,00 m	-3,01 m ²	-3,01 m ²	-3,01 m ²
OG	9,62 m	9,37 m		90,04 m ²	90,04 m ²
OG, Versprung	-3,01 m	1,00 m		-3,01 m ²	-3,01 m ²
DG	9,62 m	9,37 m			90,04 m ²
DG, Versprung	-3,01 m	1,00 m			-3,01 m ²
Überbaute Fläche gesamt					94 m ²
Geschossfläche				181 m ²	
Brutto Grundfläche					355 m ²

Gebäudestandard 2.12					
Doppelhaushälfte, KG, EG, OG, unausgebautes DG	2	3	4	Wägungsanteil in %	Kosten-anteil €/m ² BGF
	595 €/m ²	685 €/m ²	825 €/m ²		
Außenwände	1			23	136,85
Dächer		1		15	102,75
Außentüren und Fenster	1			11	65,45
Innenwände	1			11	65,45
Deckenkonstruktion und Treppen		1		11	75,35
Fußböden			1	5	41,25
Sanitäreinrichtungen			1	9	74,25
Heizung	1			9	53,55
Sonstige technische Ausstattung		1		6	41,10
Kostenkennwerte (€/m ² BGF)	4	3	2		rd. 656

Wohnflächenberechnung gemäß Eingabeplan von 15.07.1988			
		Wohnfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	Windfang	4,52 m ²	
	Diele	6,00 m ²	
	Küche	7,80 m ²	
	Wohnen/Essen	35,70 m ²	
	Garderobe	1,02 m ²	
	WC	1,53 m ²	
	Arbeitszimmer	10,10 m ²	66,67 m ²
Obergeschoss	Arbeitsdiele	12,40 m ²	
	Bad	7,50 m ²	
	Kind	12,40 m ²	
	Schlafzimmer	17,50 m ²	
	WC	2,53 m ²	
	Kind	10,10 m ²	62,43 m ²
	Summe	129,10 m ²	
	abzgl. 3% Putz	-3,87 m ²	
	Balkon, West zu 1/2	2,19 m ²	
	Balkon, Süd zu 1/2	1,88 m ²	
	Wohnfläche	rd. 129,3 m²	
Keller	Flur		9,81 m ²
	Vorrat		10,10 m ²
	Hobbyraum		27,80 m ²
	Waschraum		6,63 m ²
	Summe		54,34 m ²
	abzgl. 3% Putz		-1,63 m ²
	Nutzfläche		52,71 m²



Ansicht von der Frühlingsstraße



Südwestterrasse



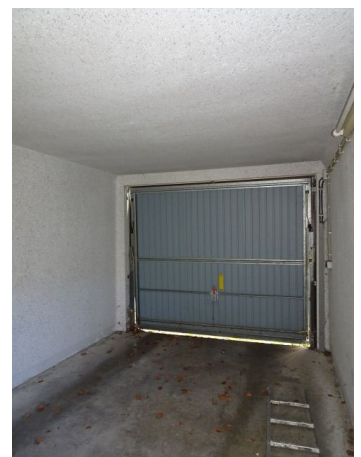
Ansicht von der Frühlingsstraße mit Garagenzufahrt



Südostansicht



Südansicht



Garage