



Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Amtsgericht Weilheim i.OB

Az: 1 K 29/24

WERTGUTACHTEN

Nr. J 5077/25

Objekt: Wohnbaugrundstück, Flst. 920/8, Gemarkung Gauting, bebaut mit freistehendem Einfamilienwohnhaus und PKW-Doppelgarage
Otto-Braungardt-Straße 8
82131 Gauting

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB

Wertermittlungstichtag: 08.07.2025

Datum: 02.10.2025

Verkehrswert:
(im miet- und lastenfreien Zustand)

€ 870.000,-

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

Büro Hohenbrunn/München:
Falkenstraße 8 · 85662 Hohenbrunn
Tel.: 089/69359722 · Fax: 089/69359723

Büro Bayrischzell:
Streinweg 5 · 83735 Bayrischzell
Tel.: 08023/1483

Büro Hohenschäftlarn:
Weidenstr. 5 · 82069 Hohenschäftlarn
Tel.: 08178/907795

**Wohnbaugrundstück, Flst. 920/8, Gemarkung Gauting, bebaut mit
freistehendem Einfamilienwohnhaus und PKW-Doppelgarage
Otto-Braungardt-Straße 8, 82131 Gauting**



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Grundstück	6
3	Objektbeschreibung.....	14
4	Bewertungsgrundlagen.....	30
5	Bodenwert	34
6	Sachwert.....	39
7	Ertragswert	46
8	Verkehrswert	50

Anlagen:

- Berechnungen
- Lageplan
- Grundrisse / Schnitt

Dieses Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen gefertigt
und enthält 54 Seiten und 6 Anlagenseiten

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

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

gemäß Beschluss vom: 08.01.2025

Geschäftszeichen: 1 K 29/24

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB des mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer PKW-Doppelgarage bebauten Grundstücks, **Flst. 920/8**, Gemarkung Gauting, Amtsgericht Starnberg

Otto-Braungardt-Straße 8
82131 Gauting

im miet- und lastenfreien Zustand
zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 08.07.2025.

1.3 Zweck der Begutachtung

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.4 Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein innerörtliches Wohnbaugrundstück mit einer Größe von 524 m². Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss sowie einer PKW-Doppelgarage bebaut.

Das Anwesen und speziell das Wohngebäude sind zum Stichtag in einem stark vernachlässigten, stark vermüllten, stark verschmutzten und nicht bewohnbaren Zustand. Unsachgemäße Tierhaltung (angabegemäß Hunde und über 20 Katzen) und hierdurch gegebenen Fäkalien haben zu erheblichen Schäden an der Bausubstanz und Geruchsbelastungen geführt. Aufgrund des beim Ortstermin vorgefundenen Zustands sind Aufwendungen für eine Räumung, Entrümpelung und Grobreinigung wertmindernd zu berücksichtigen.

1.5 Besichtigungstag

Die Ortsbesichtigung fand am 08.07.2025 statt. Folgende Personen haben an der Ortsbesichtigung teilgenommen:

- Herr R. P. (Antragsteller)
- Frau Rechtsanwältin G. H. (Prozessbevollmächtigte des Antragstellers)
(Namen aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen)
- Herr Dr. Thomée, Sachverständigenbüro Bader & Thomee

Das Objekt konnte generell ungehindert von innen und außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung war u.a. aufgrund der vorhandenen Gegenstände (Möbel, Unrat, etc.), der vorhandenen Verschmutzungen und der extremen Geruchsbelastung nur mit Schutzausrüstung und nur in stark eingeschränktem Umfang möglich. Einzelne Räume konnten teilweise nicht betreten werden.

1.6 Unterlagen und Auskünfte

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

- Amtlicher Lageplan
- Grundbuchauszug vom 23.01.2025
- Eingabeplan „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage“ mit Grundrissen, Ansichten, Schnitt und Lageplan vom 12.11.1978
- Formblatt Wohnflächenberechnung vom 12.11.2018

- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses
- Auskunft der Gemeinde Gauting

1.7 Literatur

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

1.8 Rechtsgrundlagen

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

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

1.9 Bewegliche Gegenstände

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

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Fl.Nr.	Größe
Starnberg	Gauting	170	6105	920/8	524 m ²

lfd. Nr. 1: Flst. 920/8, Otto-Braungart-Str. 8, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen

Abteilung II

lfd. Nr. 1: gelöscht

lfd. Nr. 2: Miterbenanteil von B. P. am Nachlass von K. D. P gepfändet für XXX, Amtsgericht München

lfd. Nr. 3: Miteigentumsanteil von B. P. als Alleinerbin nach R. P. gepfändet für XXX, Amtsgericht München

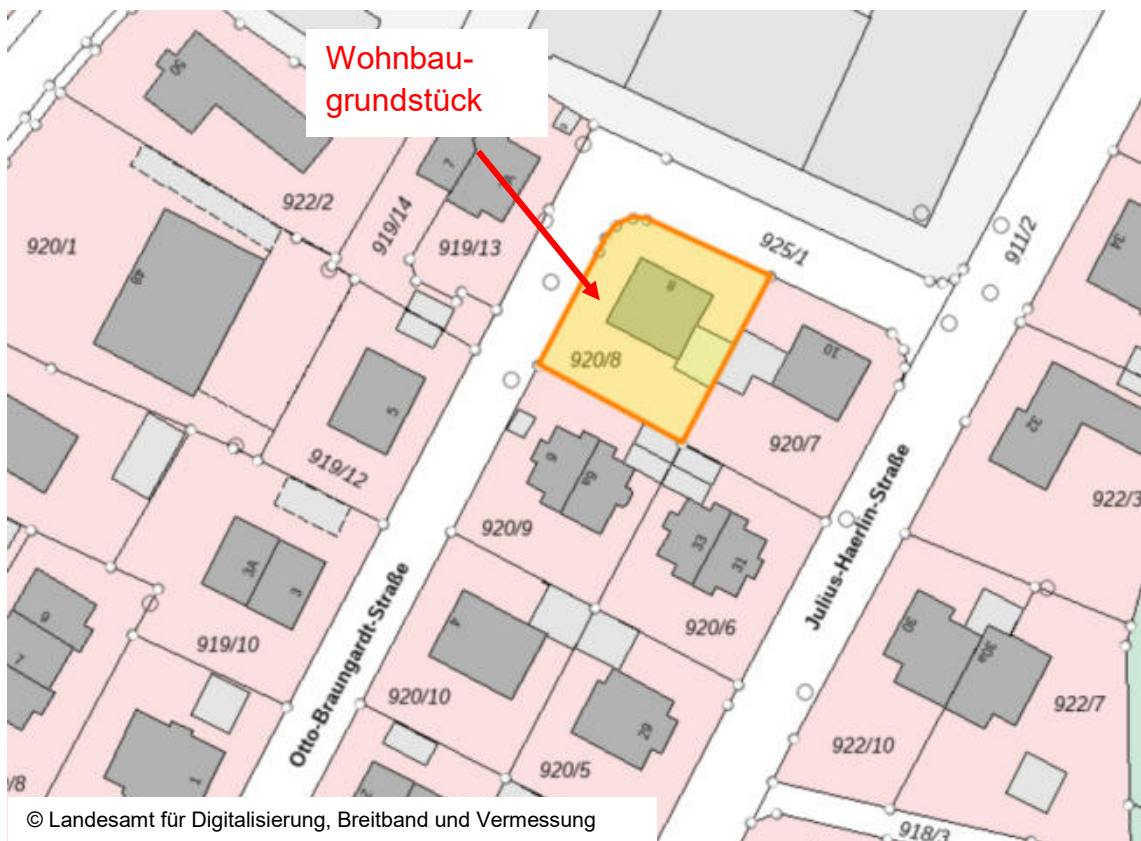
lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Weilheim, AZ: 1 K 29/24);

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

Abteilung III

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

Das Wohnbaugrundstück hat eine annähernd rechteckige Grundfläche mit einer abgerundeten, dem Straßenverlauf folgenden Ecke im Nordwesten. Die Grundstückstiefe in Nordost-/ Südwestrichtung beträgt maximal ca. 25 m und die Grundstücksbreite beträgt maximal ca. 22 m. Das ebene und auf Straßenniveau liegende Eckgrundstück grenzt im Nordwesten und Nordosten an die Otto-Braungardt-Straße und ansonsten an bebaute Nachbargrundstücke. Das Grundstück ist im nordöstlichen Grundstücksbereich mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer daran angebauten PKW-Doppelgarage bebaut.



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

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

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

2.3 Lage

Die Gemeinde Gauting mit 21.860 Einwohnern (Stand 12.2024) liegt im oberbayerischen Landkreis Starnberg, ca. 16 km südwestlich des Stadtzentrums von München und ca. 8 km nördlich von Starnberg im Würmtal (Entfernungsangaben Luftlinie).



Die Infrastruktur der Gemeinde Gauting ist gut entwickelt und weist unter anderem Kindergärten und Kinderkrippen, Horte, Grundschulen, eine Mittelschule, eine Realschule, ein Gymnasium und Einrichtungen für Erwachsenenbildung auf. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen und des erweiterten

Bedarfs sind in Gauting und den umliegenden Gemeinden vorhanden. Die Lage nahe des Starnberger Sees (ca. 11 km), des Wörthsees (ca. 15 km) und des Ammersees (ca. 20 km) bietet einen guten Freizeit- und Erholungswert.



Das Grundstück liegt im nordöstlichen Ortsbereich von Gauting innerhalb eines Wohngebiets, ca. 700 m nordöstlich des Zentrums von Gauting (Rathaus), ca. 950 m östlich des S-Bahnhofs Gauting und ca. 150 m südöstlich der Würm. Das Gebiet wird großräumig eingegrenzt durch die Buchendorfer Straße im Süden, die Münchener Straße (St 2063) im Nordwesten und die Hangkante des Würmtals im Osten. Die nordöstlich und nordwestlich des Grundstücks verlaufende Otto-Braungardt-Straße ist eine schwach befahrene Anliegerstraße. Durch die etwa 70 m nordwestlich des Objekts verlaufende Münchener Straße, eine Hauptdurchgangsstraße von Gauting mit hohem Verkehrsaufkommen sind verkehrsbedingte Lärmimmissionen witterungsabhängig möglich.

Umgebungsbebauung

Das Objekt befindet sich in einem Siedlungsbereich mit überwiegend aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern bestehender Wohnbebauung. Die Bebauung ist aufgelockert und durchgrünt. Unmittelbar nordöstlich der Otto-Braungardt-Straße befinden sich gewerblich genutzte Flächen (Autohaus, Tankstelle).

Öffentliche Verkehrsmittel

Gauting liegt im Bereich des Verbundnetzes des MVV. Die S-Bahn-Linie S6 Tutzing – Ebersberg verkehrt im Bereich Gauting im 20-Minuten-Takt. Die Entfernung zum S-Bahnhof beträgt ca. 950 m (Luftlinie). Des Weiteren bestehen regionale Busverbindungen und Bürgerbus-Verbindungen u.a. mit Zubringung zum S-Bahnhof Gauting und zum U-Bahnhof Fürstenried West. Bushaltestellen sind fußläufig zu erreichen.

Individualverkehr

Gauting ist u.a. über die Starnberger Straße (St 2063), die Münchener Straße und weitere Ortsverbindungsstraßen gut an die umliegenden Gemeinden sowie Starnberg und München angeschlossen. Die Autobahnauffahrt Gräfelfing zur A 96 München - Lindau ist nach ca. 8 km Fahrt und die Autobahnauffahrt Fürstenried zur A 95 München - Garmisch ist ebenfalls nach ca. 8 km Fahrt zu erreichen.

Beurteilung

Gauting gilt generell als gute und gesuchte Wohnlage im Landkreis Starnberg. Das Objekt befindet sich im nordöstlichen Ortsbereich in generell durchschnittlich guter Wohnlage von Gauting. Die unmittelbar nordöstlich gelegenen gewerblich genutzten Flächen und die Nähe zur Münchener Straße mindern etwas den Wohnwert. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindung sind gut. Verkehrsbedingte Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr sind witterungsabhängig möglich.



Otto-Braungardt-Straße – Blickrichtung Südwest



Otto-Braungardt-Straße – Blickrichtung Südost

2.4 Erschließung

Das Grundstück ist von Nordosten über die Otto-Braungardt-Straße erschlossen. Diese ist endausgebaut, asphaltiert und beleuchtet. Gehwege sind angelegt. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom und Telekommunikation sind vorhanden.

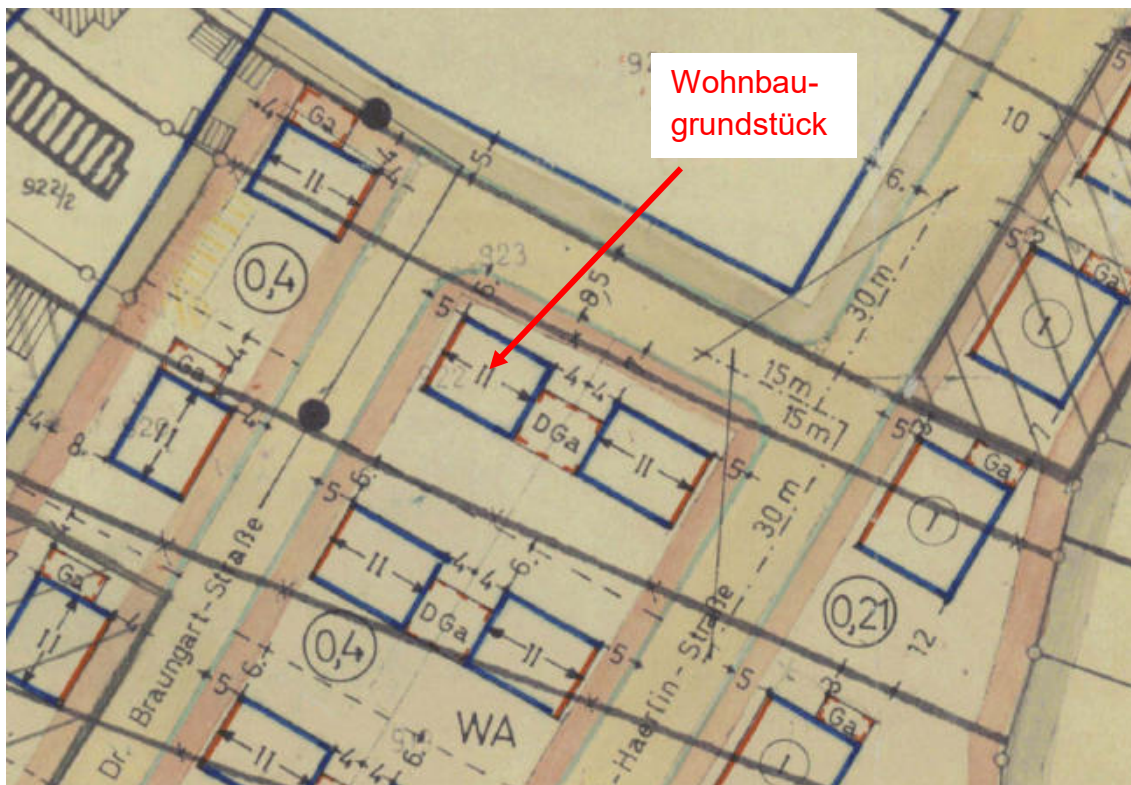
Soweit im Gutachten nichts anderes vorgetragen ist, wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, zum Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind.

2.5 Baurecht

Die Grundstücksfläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 – Münchner Feld aus dem Jahr 1971 u.a. mit folgenden Festsetzungen für das zu bewertende Wohnbaugrundstück:

- allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung:
maximal zulässige Geschossflächenzahl: 0,4
maximal II Vollgeschosse

- durch Baugrenzen vorgegebene Baufenster für Wohngebäude und Garage



Ausschnitt Bebauungsplan

Das Wohnbaugrundstück ist durch die derzeitige Bebauung mit einer wert-relevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,53 ausgenutzt. Eine weitere bauliche Nutzung des Grundstücks ist bei Erhalt des Gebäudebestands nicht möglich. Auch im Falle einer Neubebauung kann, entsprechend den Fest-setzungen des Bebauungsplans, kein höheres Maß der baulichen Nutzung erreicht werden.

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen (Kopie Eingabeplan vom 12.11.1978) wird somit ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass die derzeit vorhandene Bebauung und Nutzung genehmigt sind.

Anmerkungen:

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

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

2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Nutzung / Mietvertrag

Das Anwesen und speziell das Wohngebäude befinden sich zum Stichtag in einem stark vernachlässigten, stark vermüllten, stark verschmutzten (u.a. Fäkalien) und nicht bewohnbaren Zustand. Gemäß Auskunft beim Ortstermin wird das Gebäude jedoch zeitweise von einer Miteigentümerin genutzt. Des Weiteren befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung Katzen in dem Gebäude und um das Gebäude.

Denkmalschutz

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

3 Objektbeschreibung

3.1 Allgemeine Hinweise

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

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

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

3.2 Wohngebäude



Nordost- und Südostseite des Gebäudes



Nordwestseite des Gebäudes

Konzept

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, voll unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. An das Wohngebäude ist eine PKW-Doppelgarage angebaut, die mit der Garage auf dem südöstlichen Nachbargrundstück kommun bebaut ist. Der Hauseingang befindet sich auf der Nordostseite des Gebäudes. Das Gebäude hat eine dem Baujahr entsprechende Architektur mit einem Satteldach mit Dachüberständen, einem über die gesamte Südwestseite verlaufenden Balkon und einer Putzfassade, die im Bereich des Ober- und Dachgeschosses mit Holz verschalt ist.

Baujahr: ca. 1979/1980

Konstruktion

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Stahlbeton- bzw. Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken und einem Satteldach mit Holzdachstuhl ausgeführt.

Gebäudeabmessungen

Das Gebäude hat einen rechteckigen Grundriss mit einem einspringenden Bereich auf der Nordostseite sowie im Bereich des Eingangs. Die Gebäudebreite in Nordwest-/ Südostrichtung beträgt ca. 10,90 m und die Gebäudetiefe beträgt ca. 9,75 m.

Raumeinteilung

In dem Bewertungsobjekt befindet sich eine Wohneinheit. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über einen Eingang auf der Nordostseite. Im Inneren ist das Gebäude über Treppen mit Treppenläufen vom Keller bis zum Obergeschoss sowie einer Spindeltreppe vom Obergeschoss in das Dachgeschoss erschlossen.

Kellergeschoss

Im Keller des Gebäudes befinden sich ein Flur mit Treppenlauf, ein Wasch- und Trockenraum, ein Kellerraum, ein Heizungsraum und ein Vorratsraum. Alle Räume sind über den zentral angeordneten Flur erschlossen. Die Belichtung und Belüftung der Räume erfolgen über Kellerfenster und Lichtschächte. Der Keller ist des Weiteren über eine Kelleraußentreppe im Bereich des Wasch- und Trockenraums erschlossen.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich eine Diele mit Hauseingang und Treppenläufen, ein Gäste-WC, eine Küche mit Speisekammer, ein Arbeitszimmer und ein Wohn- und Esszimmer. Das Wohn- und Esszimmer ist nach Südwesten und Nordwesten, die Küche ist nach Südosten und das Arbeitszimmer ist nach Nordwesten ausgerichtet. Alle Räume und das WC sind durch Fenster tagbelichtet und belüftet. Vom Wohn- und Esszimmer aus besteht Zugang zu einer Terrasse auf der Südwestseite des Gebäudes.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich ein Flur mit Treppenläufen, ein WC, ein Bad, drei Kinderzimmer und ein Schlafzimmer. Das Schlafzimmer ist nach Südosten, ein Kinderzimmer ist nach Nordwesten, das WC ist nach Nordosten und die beiden anderen Kinderzimmer sowie das Bad sind nach Südwesten ausgerichtet. Von den beiden nach Südwesten ausgerichteten Kinderzimmern besteht Zugang zu einem über die gesamte Hausbreite verlaufenden Balkon.

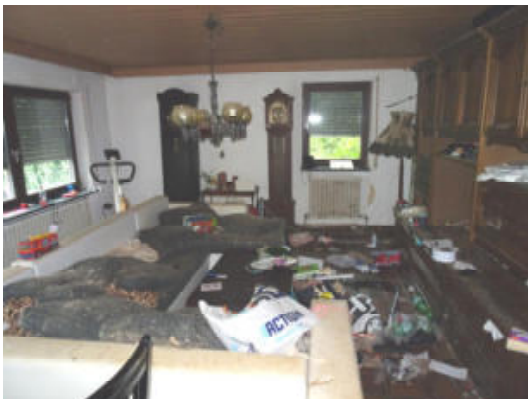
Alle Räume, das WC und das Bad sind durch Fenster bzw. Fenstertüren tagbelichtet und belüftet und über den Flur erschlossen.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist über eine Spindeltreppe zu erreichen. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und dient als Speicherfläche. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über giebelseitige Fenster und Dachflächenfenster.

Beurteilung

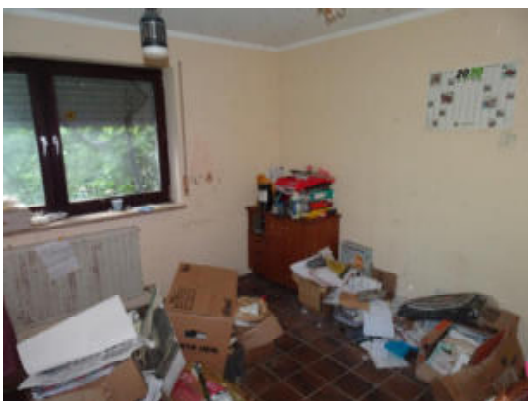
Es besteht ein für Einfamilienhäuser übliches Raum- und Flächenangebot. Die Raumeinteilung ist funktionell. Die Räume sind generell gut geschnitten, verfügen über ausreichende Größen und sind ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet. Die Ausrichtung des Gebäudes und der auf der Südwestseite gelegene Garten sind günstig.



Wohnzimmer EG



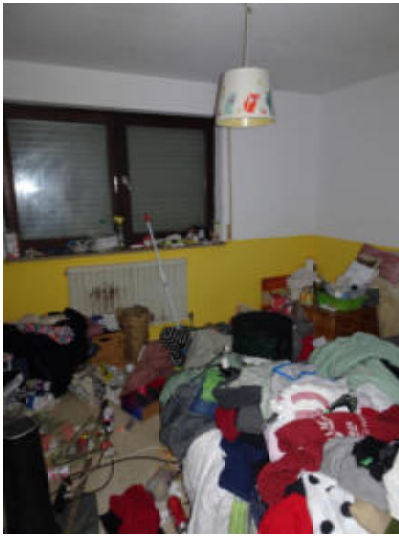
Küche EG



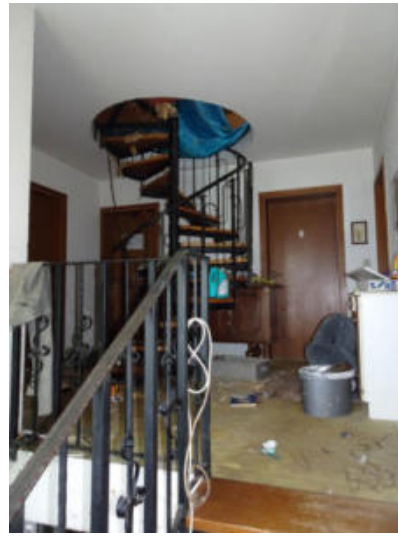
Arbeitszimmer EG



Diele EG



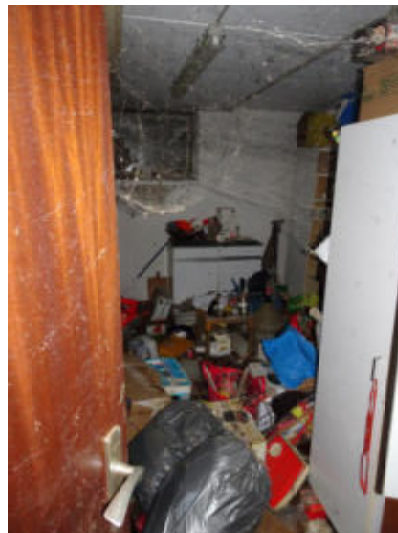
Zimmer OG



Flur OG



Dachgeschoss



Kellerraum

Wohnfläche

Die Zusammenstellung der Wohnfläche basiert auf den Angaben der vorliegenden Flächenberechnungen und Planunterlagen. Die Übereinstimmung der angegebenen Maße und Flächen mit den Gegebenheiten vor Ort wurde nicht geprüft. Für den Putz erfolgt ein pauschaler Abzug von 3,0 %. Der Balkon ist mit 50 % der Fläche berücksichtigt.

Zusammenstellung der Wohnfläche			m²
<i>Erdgeschoss:</i>			
Diele			7,70
WC			1,90
Küche			7,10
Speisekammer			1,40
Ess-/ Wohnzimmer			42,30
Arbeitszimmer			13,80
<i>Obergeschoss:</i>			
Flur			8,40
Duschbad			3,10
Bad			7,30
Kind 1			14,30
Kind 2			16,40
Kind 3			16,50
Eltern			17,50
			157,70
Putzabzug 3%			-4,73
Balkon zu 50% ca.	16,34	0,50	8,17
Wohnfläche des Bewertungsobjekts			161,14
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.			161,00

Baubeschreibung

Anmerkung: Aufgrund des vermüllten Zustands und der schwierigen hygienischen Zustände war die Innenbesichtigung nur stark eingeschränkt möglich. Teilflächen konnten nicht betreten werden. Von der nachfolgenden Beschreibung abweichende Gegebenheiten vor Ort sind nicht auszuschließen.

Rohbau / Fassade:

Gründung: Streifenfundamente aus Beton

Außenwände: Mauerwerk bzw. Stahlbeton

Decken:	Stahlbetondecken
Dach:	Satteldach mit Holzdachstuhl und Tonpfanneneindeckung, Spenglerarbeiten in Kupfer
Treppen:	KG bis OG: Stahlharfentreppen mit Holzstufen und Metallgeländer mit Holzhandlauf OG / DG: Spindeltreppe aus Metall mit Holzstufen
Fassade:	Putzflächen gestrichen, im Bereich des Ober- und Dachgeschosses Holzverschalung
Fenster:	Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung Kunststoffrollläden
Balkon:	Stahlbetonbalkon mit Holzgeländer

Innenausbau:

Innenwände:	Mauerwerk
Wandflächen:	Keller: Putzflächen gestrichen EG / OG: Putzflächen gestrichen, teilweise Tapeten, Küche Fliesenspiegel, Sanitärräume Fliesen
Deckenflächen:	Keller: Putz- bzw. Betonflächen gestrichen EG / OG: Putzflächen gestrichen, teilweise Holzverschalung
Fußböden:	Keller: Estrich- und Fliesenböden EG: Fliesenböden OG: Teppichböden, teilweise Estrichböden ohne Bodenbeläge, Sanitärräume Fliesenböden
Türen:	Hauseingang: Massivholztüre mit Glaselement Zimmer: Holzwerkstofftüren furniert
Sanitärräume:	WC EG: Waschbecken und Hänge-WC, Fliesenboden, Wände gefliest, mittlerer Standard aus dem Baujahr

WC OG:

Waschbecken, Hänge-WC, Bidet, Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest, mittlerer Standard aus dem Baujahr

Bad OG:

Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken, Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest, mittlerer Standard aus dem Baujahr

Haustechnik / Bauteile / Einbauten / Betriebseinrichtungen:

Heizung: Zentralheizung (ölbefeuert, angabegemäß nicht funktionsfähig), Kompaktheizkörper, Fußbodenheizung Warmwasser über Zentralheizung

Elektro: der Funktion und dem Alter des Gebäudes entsprechend durchschnittlich ausgelegt, Elektroinstallation aus dem Baujahr, Verteilung mit Automatensicherungen

bes. Bauteile: Lichtschächte, Balkon, Vordach Garage

bes. Einbauten: Einbauküche EG (nicht bewertet)



Gäste-WC im EG



WC im OG



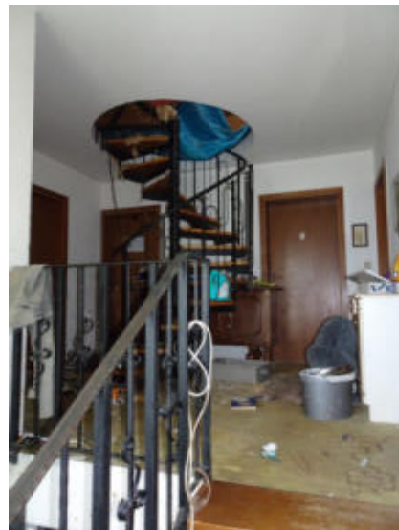
Bad OG



Heizungsanlage



Treppenlauf EG - OG



Treppenlauf OG - DG

Durchgeführte Arbeiten

Gemäß Auskunft beim Ortstermin wurden folgende wesentliche Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

ca. 2016: Erneuerung Heizungsanlage

ca. 2018: Arbeiten Dacheindeckung, nicht fachgerecht ausgeführt und zum Stichtag nicht fertiggestellt

Mängel / Schäden

Das Wohngebäude ist zum Stichtag in einem stark vernachlässigten, stark vermüllten, stark verschmutzten (u.a. Fäkalien) und nicht bewohnbaren Zustand. Unsachgemäße Tierhaltung (angabegemäß Hunde und über 20 Katzen) und hierdurch gegebene Fäkalien haben zu erheblichen Schäden an der Bausubstanz und Geruchsbelastungen geführt. Es bestehen zahlreiche, teilweise erhebliche Mängel und Schäden. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit sind u.a. folgende Mängel und Schäden zu nennen:

- Dacheindeckung nicht fachgerecht ausgeführt bzw. nicht fertiggestellt
- Fassade abgewittert, partielle Putzschäden und Risse
- Holzbauteile außen abgewittert
- Fenster abgewittert und Scheiben teilweise angelaufen
- fehlende Attikaverkleidung Vordach zu Garage
- Feuchteschäden Balkon
- Gebäude innen vermüllt und stark verschmutzt, gegebenenfalls Schädlings- und Pilzbefall
- erhebliche Schäden an Bausubstanz und erhebliche Geruchsbelastungen durch unsachgemäße Tierhaltung (angabegemäß Hunde und über 20 Katzen) und hierdurch gegebene Fäkalien
(Anmerkung: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befanden sich zahlreiche, augenscheinlich unbeaufsichtigte Katzen in dem Gebäude.)
- partielle Feuchteschäden Kellerwände
- Heizungsanlage angabegemäß defekt, gegebenenfalls Frostschäden im Bereich der Heizungs- und Sanitärinstallation
- Schäden Dämmung Dachflächen
- Sanitärausstattung (WC's, Bad) sanierungsbedürftig und nicht nutzbar (Fliesenschäden, Sanitärgegenstände alt, abgenutzt und stark verschmutzt, etc.)
- Bodenbeläge alt, abgenutzt und stark verschmutzt bzw. teilweise nicht mehr vorhanden, Treppen abgenutzt

- Wand- und Deckenflächen sanierungsbedürftig (Tapeten und Verkleidungen alt und stark verschmutzt, Malerarbeiten erforderlich, etc.)
- Türen und Türzargen abgenutzt und stark verfärbt, teilweise Schäden und Absplitterungen
- Weitere Abnutzungen und Schäden (z.B. Heizkörper, Lichtschalter, etc.)
- Außenanlagen stark vernachlässigt und vermüllt

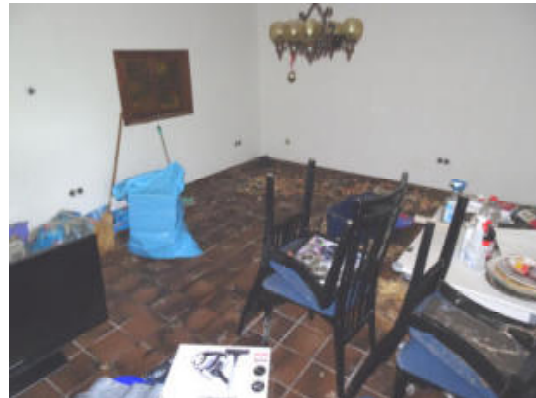
Aufgrund des augenscheinlich festgestellten Zustands des Gebäudes ist nicht auszuschließen, dass weitere, unter Umständen erhebliche Mängel und Schäden vorhanden sind. Hierdurch ist ein erhebliches Kostenrisiko für einen potentiellen Käufer gegeben. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine genaue Beurteilung der vorhandenen Schäden, des Schadensumfangs und des erforderlichen Sanierungsaufwands nur durch gesonderte Untersuchungen und entsprechende Fachgutachten geklärt werden kann. Hierzu sind im Vorfeld eine Räumung und Reinigung des Gebäudes erforderlich.

Entsprechend dem beim Ortstermin augenscheinlich festgestellten Zustand ist nach einer unverbindlichen Einschätzung davon auszugehen, dass das Gebäude für eine Sanierung und nachhaltige Nutzung weitgehend zu entkernen ist. Es ist damit rechnen, dass, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, u.a. folgende Maßnahmen erforderlich sind:

- Entrümpelung und Grobreinigung des Gebäudes und der Außenanlagen
- Rückbau und Erneuerung Bodenbeläge / Estrich, Wand- und Deckenbekleidungen
- Rückbau / Erneuerung Fenster und Türen
- Rückbau / Erneuerung Sanitärausstattung
- Rückbau / (Teil-) Erneuerung Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation
- Sanierung Dachflächen
- Beseitigung Reparaturstau
- Neuanlage Außenanlagen



Schäden Holzdecke Wohn-/ Esszimmer



Fäkalien Boden Wohn-/ Esszimmer



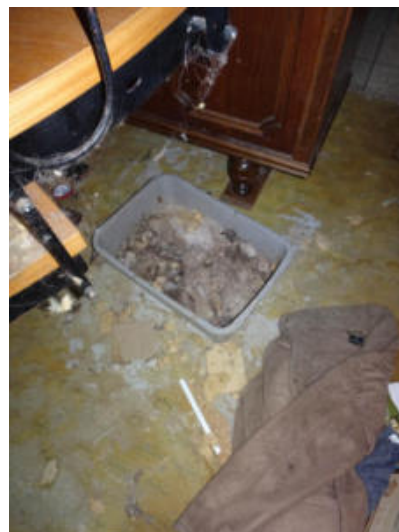
Verschmutzungen Treppenabgang



Feuchteschaden Kellerwand



abgelaufene Treppenstufen



Tierfäkalien Flur OG



Ablagerungen Wandflächen



verschmutzte Schalter und Wandflächen



Schäden Dämmung Dachflächen



Feuchteschäden Balkon

Ausstattung / Bauzustand

Das Gebäude weist überwiegend einen mittleren, weitgehend dem Baujahr entsprechenden Ausstattungsstandard auf. Abgesehen von den oben aufgeführten Maßnahmen wurden in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten keine durchgreifenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Ausstattung einschließlich der Sanitärausstattung ist überwiegend veraltet und entspricht nicht den heutigen Ansprüchen.

Das Wohngebäude ist zum Stichtag in einem stark vernachlässigten, stark vermüllten, stark verschmutzten (u.a. Tierfäkalien) und nicht bewohnbaren Zustand. Das Gebäude weist des Weiteren zahlreiche, teilweise erhebliche

Mängel und Schäden auf. Für eine nachhaltige Nutzung sind durchgreifende Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau. Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt. Aufgrund des beim Ortstermin vorgefundenen Zustands sind des Weiteren Aufwendungen für eine Räumung, Entrümpelung und Grobreinigung wertmindernd zu berücksichtigen.

Energetische Eigenschaften

Die Gebäudehülle weist einen dem Baujahr entsprechenden, nicht mehr zeitgemäßen Dämmstandard auf. Durchgreifende energetische Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden seit der Errichtung augenscheinlich nicht durchgeführt.

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

3.3 PKW-Doppelgarage



Nordostseite der Garage



Innenansicht Garage

Beschreibung

Im Südosten schließt eine nicht unterkellerte PKW-Doppelgarage mit einem Flachdach an das Wohnhaus an. Die Zufahrt erfolgt von Nordosten, von der Otto-Braungardt-Straße aus. Das Garagengebäude ist in Massivbauweise mit Mauerwerkswänden, Stahlbetondecke, einem Flachdach mit Kiesschüttung und einem Metallkipptor erstellt. Die Außenwände sind verputzt. Die Zufahrt ist mit Natursteinpflaster befestigt. Über eine Metalltüre auf der Südwestseite besteht direkter Zugang zum Garten.

Baujahr: ca. 1979/1980

Mängel / Schäden

- fehlende Attikaverkleidung, Dachabdichtung partiell undicht
- Feuchteschäden
- Torschwelle korrodiert

Bauzustand

Das Garagengebäude ist in einem stark vernachlässigten und sanierungsbedürftigen Zustand. Es bestehen erhebliche Mängel und Schäden.

3.4 Außenanlagen



südlicher Gartenbereich



Terrassenfläche

Beschreibung

Garten:	verwilderte Pflanzflächen mit Buschwerk und Bäumen
Einfriedung:	Holz- und Metallzäune hinterpflanzt
Wege:	Hauszugang und Wegeflächen mit Pflasterbelägen befestigt
Terrasse:	Terrassenfläche mit Klinker befestigt

Zustand

Die Außenanlagen sind in einem stark vernachlässigten und vermüllten Zustand. Die Gartenflächen sind verwildert und es ist zahlreicher Unrat abgelagert.

4 Bewertungsgrundlagen

4.1 Grundlagen der Wertermittlung

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

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

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

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

4.2 Bewertungskriterien

Gauting gilt generell als gute und gesuchte Wohnlage im Landkreis Starnberg. Das Objekt befindet sich im nordöstlichen Ortsbereich in generell durchschnittlich guter Wohnlage von Gauting. Die unmittelbar nordöstlich gelegenen

gewerblich genutzten Flächen und die Nähe zur Münchener Straße mindern etwas den Wohnwert. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindung sind gut. Verkehrsbedingte Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr sind witterungsabhängig möglich.

Das Wohnhaus weist ein für Einfamilienhäuser übliches Raum- und Flächenangebot auf. Die Raumeinteilung ist funktionell. Die Räume sind generell gut geschnitten, verfügen über ausreichende Größen und sind ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet. Die Ausrichtung des Gebäudes und der auf der Südwestseite gelegene Garten sind günstig.

Das Gebäude weist überwiegend einen mittleren, weitgehend dem Baujahr entsprechenden Ausstattungsstandard auf. Abgesehen von den in Abschnitt 3 aufgeführten Maßnahmen wurden in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten keine durchgreifenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Ausstattung einschließlich der Sanitärausstattung ist überwiegend veraltet und entspricht nicht den heutigen Ansprüchen.

Das Wohngebäude ist zum Stichtag in einem stark vernachlässigten, stark vermüllten, stark verschmutzten (u.a. Tierfäkalien) und nicht bewohnbaren Zustand. Das Gebäude weist des Weiteren zahlreiche, teilweise erhebliche Mängel und Schäden auf. Für eine nachhaltige Nutzung sind durchgreifende Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau. Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt. Aufgrund des beim Ortstermin vorgefundenen Zustands sind des Weiteren Aufwendungen für eine Räumung, Entrümpelung und Grobreinigung wertmindernd zu berücksichtigen.

4.3 Marktsituation

Am Immobilienmarkt in München und den umliegenden Landkreisen ist eine Trendwende eingetreten. Nach einer langen Phase mit teilweise stark steigenden Preisen, die auch trotz der Corona-Krise ungebrochen war, haben seit etwa

Mitte des Jahres 2022 u.a. das deutlich steigende Zinsniveau zu einer Konsolidierung der Preise bzw. in letzter Zeit zu einem Rückgang des Preisniveaus geführt. Eine Nachfrage nach Wohnimmobilien im Großraum München und dem Landkreis Starnberg ist jedoch weiterhin gegeben.

Im vorliegenden Fall schränken jedoch u.a. der sehr schlechte, nicht bewohnbare Objektzustand und das hierdurch für einen Käufer gegebene Kostenrisiko den Käuferkreis erheblich ein. Die Veräußerlichkeit des Bewertungsobjekts ist somit als sehr schwierig einzustufen. Es ist mit längeren Vermarktungsdauern zu rechnen. Eine Vermietung des Objekts ist im derzeitigen Zustand nicht möglich.

4.4 Flächenzusammenstellung

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

Wohnbaugrundstück

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch	m ²
Flst. 920/8	524,00
Gesamtfläche	524,00

Wohngebäude

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	m ²
Keller	99,38	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	99,38	99,38
Erdgeschoss	99,38	
Obergeschoss	106,28	
Dachgeschoss (nicht ausgebaut)	106,28	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	311,94	311,94
Bruttogrundfläche gesamt		411,32
Bruttogrundfläche gesamt rd.		411,00

Wohnfläche	m ²
Wohnfläche EG / OG	161,14
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.	161,00

Garage

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²
Doppelgarage	37,19
Bruttogrundfläche rd.	37,00

KFZ-Stellplätze	Stk.
PKW-Doppelgarage	2,00
KFZ-Stellplätze insgesamt	2,00

5 Bodenwert

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

5.1 Maß der baulichen Nutzung

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

Geschossfläche gesamt	BGF	Faktor	m²
Erdgeschoss	99,38	1,00	99,38
Obergeschoss	106,28	1,00	106,28
Dachgeschoss zu 2/3	106,28	0,67	71,21
			<u>276,87</u>
Geschossfläche (GF) rd.			277,00

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ)	m²
Geschossfläche	277,00
Fläche Wohnbaugrundstück	524,00
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ)	0,53

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

5.2 Richtwert, Basiswert

Gemäß § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren, auf Grundlage einer ausreichenden Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen von Objekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen, zu ermitteln. Die Verkaufspreise werden von den Gutachterausschüssen der Städte und Landratsämter durch Auswertung von Kaufverträgen von unbebauten Grundstücken festgestellt. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch objektspezifisch angepasste Bodenricht-

werte herangezogen werden. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus den Kaufpreisen ermittelt. Sie stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet dar und sind bezogen auf Grundstücke deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wird für den betreffenden Bereich folgender Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland veröffentlicht:

Bodenrichtwert gemäß Gutachterausschuss		€/m ²
Zone 401 - Wohngebiete östlich der Bahn, Wohnbauflächen, ebf		
01.01.2024	WGFZ = 0,45	1.700,00

Auf Antrag wurden vom Gutachterausschuss folgende Verkäufe von vergleichbaren unbebauten Grundstücken mitgeteilt:

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen, erschließungsbeitragsfrei									
Nr.	Datum	m ²	wGFZ	€/m ²	Lage	Korr.	Korr.	€/m ²	€/m ²
							Entw.	(Korr.)	wGFZ=0,45
1	Apr. 25	760	0,49	1.710,53	-	1,05	1,00	1.796,06	1.728,05
2	Dez. 24	856	0,45	1.378,50	-	1,10	1,00	1.516,35	1.516,35
3	Sep. 24	343	0,60	1.953,35	o	1,00	1,00	1.953,35	1.669,61
4	Sep. 24	346	0,60	2.196,53	o	1,00	1,00	2.196,53	1.877,46
5	Jun. 24	713	0,45	1.360,45	-	1,10	1,00	1.496,50	1.496,50

Lagekriterien - bezogen auf das Bodenrichtwertgrundstück:

- schlechter, o vergleichbar, + besser

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

Mittelwert der Vergleichswerte	1.657,59
Standardabweichung	157,60
Standardabweichung / Mittelwert	9,51%
Mittelwert Grundstücksgröße	603,60

Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich um unbebaute Wohnbaugrundstücke, die mit Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern oder kleineren Mehrfamilienhäusern bebaut werden können. Alle Vergleichsgrundstücke befinden sich in der selben Bodenrichtwertzone wie das zu bewertende Objekt. Von der Durchschnittslage des Bodenrichtwertgrundstücks abweichende Lagequalitäten sind anzupassen. Die Vergleichsobjekte Nrn. 1, 2 und 5 befinden sich in schlechteren Lagen, teilweise in der Nähe stärker befahrener Straßen. Für die Anpassung an die Durchschnittslage der Bodenrichtwertzone sind Zuschläge in der Höhe von 5% bzw. 10 % angemessen.

Für die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung ($WGFZ = 0,45$) werden die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten verwendet. Entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung, wird davon ausgegangen, dass sich die Bodenpreise seit etwa Mitte 2024 auf einem konstanten Niveau stabilisiert haben. Eine Anpassung der Vergleichspreise an die Preisentwicklung ist somit nicht erforderlich.

Die Vergleichsverkäufe und der Bodenrichtwert geben einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Basiswert für das zu bewertende Grundstück hieraus abgeleitet werden kann. Entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung liegen die Bodenwerte für individuelle Wohnbaugrundstücke zum Stichtag unter den zum 01.01.2024 festgesetzten Bodenrichtwerten. Im vorliegenden Fall ist für die Anpassung der Preisentwicklung zwischen dem 01.01.2024 und dem Stichtag ein Abschlag in Höhe von 2,5% marktgerecht.

Basiswert		€/m ²
Bodenrichtwert		1.700,00
Preisentwicklung im Mittel ca.	-2,50%	-42,50
		1.657,50
Mittelwert Vergleichsverkäufe		1.657,59
Basiswert	WGFZ = 0,45	1.660,00

5.3 Bodenwert bebautes Grundstück

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

Die Lage des Bewertungsobjekts ist aufgrund der unmittelbar nordöstlich gelegenen gewerblich genutzten Flächen und der Nähe zur Münchener Straße etwas schlechter als die Durchschnittslage des Basiswerts. Hierfür ist ein Abschlag in Höhe von 5 % angemessen.

Der Bodenwert steigt und fällt in der Regel mit der Höhe der baulichen Ausnutzung. Für die Anpassung der GFZ werden die vom Gutachterausschuss für dieses Gebiet abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten verwendet.

Große Grundstücke werden auf dem Grundstücksmarkt niedriger, kleine Grundstücke höher gehandelt als durchschnittlich große Grundstücke. Die vorhandene Grundstücksgröße ist unter Berücksichtigung der bereits erläuterten GFZ-Anpassung als üblich groß einzustufen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Die Ecklage mit zwei angrenzenden Straßen ist etwas ungünstig. Hierfür ist ein Abschlag in Höhe von 3 % angemessen.

Dem Grundstück ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts				€/m ²
Basiswert	WGFZ =	0,45	0,559	1.660,00
Ausnutzung	WGFZ =	0,53	0,605	
Anpassung GFZ (%)			8,23%	136,60
Anpassung Lage (%)			-5,00%	-83,00
Anpassung Zuschnitt / Ausrichtung (%)			-3,00%	-49,80
Marktkonformer Bodenwert				1.663,80
Marktkonformer Bodenwert rd.				1.664,00

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Otto-Braungardt-Straße 8, 82131 Gauting

Seite 38

Bodenwert	m ²	€/m ²	€
Wohnbaugrundstück	524,00	1.664,00	871.936,00
Bodenwert rd.			872.000,00

6 Sachwert

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

6.1 Grundlagen

Normalherstellungskosten

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

Korrekturfaktoren

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

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

Korrekturfaktoren und Indexwert

Baukostenregionalfaktor	1,294
Baupreisindex (Stand: II/2025, Basis 2010)	1,884
Korrekturfaktor gesamt	2,438

Gebäudeart

Das zu bewertende Wohngebäude ist dem Gebäudetyp 1.12 – freistehende Einfamilienhäuser – Keller-, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut - zuzuordnen. Für diesen Gebäudetyp sind, in Abhängigkeit des Gebäudestandards (Standardstufe), entsprechend den NHK 2010 folgende Kostenkennwerte in €/m² Bruttogrundfläche zugrunde zu legen:

Kostenkennwerte in €/m ² BGF	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.12	570	635	730	880	1.100

Gebäudestandard

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

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

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

Standardmerkmale	Anteil	Anteil Kostenkennw. (€/m²)	Anteil Standardstufe
Außenwände	23%	138,58	0,35
Dächer	15%	95,25	0,30
Außentüren / Fenster	11%	69,85	0,22
Innenwände / -türen	11%	69,85	0,22
Decken / Treppen	11%	80,30	0,33
Fußböden	5%	36,50	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	65,70	0,27
Heizung	9%	65,70	0,27
Sonstige techn. Ausstattung	6%	40,95	0,15
Summe	100%	662,68	2,26
Standardstufe rd.			2,26
Kostenkennwert rd.		663,00	

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

Anteil Standardstufe = Standardstufe x Anteil in %)

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

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

Durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen, die durch eine Verlängerung der Restnutzungsdauer zu berücksichtigen wären, wurden nicht durchgeführt bzw. sind zum Stichtag bereits wieder wirtschaftlich verbraucht.

Wertminderung

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

Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend der ImmoWertV und dem Vorgehen bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren mit einem linearen Ansatz, der sich aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt.

Reparaturstau

Das Wohngebäude ist zum Stichtag in einem stark vernachlässigten, stark vermüllten, stark verschmutzten (u.a. Tierfäkalien) und nicht bewohnbaren Zustand. Das Gebäude weist des Weiteren zahlreiche, teilweise erhebliche Mängel und Schäden auf. Für eine nachhaltige Nutzung sind durchgreifende Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau. Die zum Stichtag vorhandenen Mängel und Schäden überschreiten das im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigte Maß deutlich. Nach den Erfahrungssätzen des Sachverständigen sind hierfür wertrelevante Ansätze in Höhe von 1.250,00 €/m² Wohnfläche für das Wohngebäude und 250,00 €/m² BGF für das Garagengebäude zu berücksichtigen. Diese Ansätze beschränken sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands. Modernisierungsmaßnahmen sind nicht berücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem angegebenen Reparaturstau um einen wertrelevanten Ansatz handelt, mit dem der Immobilienmarkt auf die vorhandenen Mängel und Schäden reagiert. **Die tatsächlich entstehenden Schadensbeseitigungskosten können diesen Ansatz gegebenenfalls deutlich übersteigen.** Eine genaue Beurteilung der vorhandenen Schäden, des Schadensumfangs und des erforderlichen Ausbau- und Sanie-

rungsaufwands kann nur durch gesonderte Untersuchungen und entsprechende Fachgutachten geklärt werden. Hierzu sind im Vorfeld eine Räumung und Reinigung des Gebäudes erforderlich.

Eine genaue Feststellung des Kostenaufwands für die Räumung ist im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht möglich. Im Rahmen der Wertermittlung wird hierfür ein grob geschätzter Ansatz in Höhe von 25.000,00 € wertmindernd berücksichtigt. Die tatsächlichen anfallenden Kosten können von diesem Ansatz jedoch abweichen.

Merkantiler Minderwert

Auch nach einer fachgerechten Reinigung und einer erfolgten Sanierung wird der Immobilienmarkt mit einem Abschlag auf den ehemaligen Gebäudezustand reagieren. Im Rahmen der Wertermittlung ist dies durch den Ansatz eines merkantilen Minderwerts zu berücksichtigen. Die Wertminderung ist hierbei abhängig von Art und Umfang des Schadens, der durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen, dem Risiko des Wiederauflebens des Schadensereignisses sowie des seit Schadensbehebung verstrichenen Zeitraums. In Anlehnung an die in der Literatur veröffentlichten Ansätze ist im vorliegenden Fall nach sachverständiger Einschätzung eine Wertminderung in Höhe von rd. 5 % des Verkehrswerts angemessen.

Außenanlagen

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird entsprechend der breiten Anwendungspraxis durch einen pauschalen Zuschlag berücksichtigt. Dieser Zuschlag liegt bei Ein- und Zweifamilienhäusern in der Regel in einer Spanne von 4 % bis 8 % des Gebäudesachwerts. Im vorliegenden Fall ist ein Ansatz in Höhe von 4 % angemessen.

6.2 Sachwertermittlung**Basisdaten**

Jahr der Bewertung	2025
Baujahr (BJ)	1980
Mehrung	0 Jahre
Fiktives Baujahr	1980
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	35 Jahre
Baualter (BA)	45 Jahre
Alterswertminderung linear	56,25 %

Wohngebäude

Bruttogrundfläche (BGF)	411,32 m²
Kostenkennwert gem. ges. Berechnung (KKW)	663,00 €/m²

Garage

Bruttogrundfläche (BGF)	37,19 m²
Kostenkennwert Standardstufe 4	485,00 €/m²

Ermittlung des Zeitwertes**€**

	BGF	€/m²	
Normalherstellungskosten			
Wohngebäude	411,32	663,00	272.705,16
besondere Bauteile (Balkon, etc.)		2,50%	6.817,63
Garage	37,19	485,00	18.036,03
			297.558,82
Korrekturfaktoren		2,438	725.448,41
Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren			725.448,41
abzgl. Alterswertminderung (%)		-56,25%	-408.064,73
abzgl. wirtsch. Wertminderung (%)		0,00%	0,00
Zeitwert Gebäude			317.383,68
Zeitwert Gebäude rd.			317.000,00

Vorläufiger Sachwert	€
Zeitwert Wohngebäude und Garage	317.383,68
zzgl. Außenanlagen (%)	4,00% <u>12.695,35</u>
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen rd.	330.079,03
Bodenwert Wohnbaugrundstück	<u>871.936,00</u>
	1.202.015,03
Vorläufiger Sachwert rd.	<u>1.202.000,00</u>

Der angegebene Reparaturstau, der merkantile Minderwert und der Abschlag für die Räumung und Reinigung werden bei der Ableitung des Verkehrswerts als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

.

7 Ertragswert

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

7.1 Grundlagen

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

Rohertrag

Das Objekt ist zum Stichtag nicht vermietet und nicht bewohnbar. Der Ertragswertermittlung werden marktübliche Mieterträge zugrunde gelegt, die nach einer Sanierung und der Beseitigung des Reparaturstaus erzielt werden können.

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

16,00 €/m² - 19,00 €/m²

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

IVD Marktbericht Frühjahr 2025	einfach	mittel	gut
Doppelhaushälften Bestand, incl. Garage			
Gauting	2.050,00	2.360,00	3.090,00
mittlere Wohnfläche	125,00	125,00	125,00
bezogen auf Wohnfläche (€/m ²)	16,40	18,88	24,72

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

Die angegebenen Werte bestätigen unter Berücksichtigung eines Abschlags für die Größe, die gemäß eigener Marktrecherche dargestellten Mietspannen. Unter Berücksichtigung der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage

des Bewertungsobjekts sind zum Stichtag folgende Mieten und Roherträge angemessen:

marktüblicher Rohertrag	m ²	€/m ²	€
Wohngebäude einschl. Garten	161,14	17,50	2.819,89
KFZ Stellplätze	Stk.	€/Stk.	
PKW-Doppelgarage	2,00	70,00	140,00
Rohertrag pro Monat			2.959,89
Rohertrag pro Jahr (RoE)			35.518,67

Bewirtschaftungskosten

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

Bewirtschaftungskosten			€
Verwaltungskosten	Stk.	€/Stk.	
Wohngebäude	1,00	354,94	354,94
PKW-Doppelgarage	2,00	46,45	92,90
Instandhaltungskosten	m ²	€/m ²	
Wohngebäude	161,14	13,94	2.246,24
	Stk.	€/Stk.	
PKW-Doppelgarage	2,00	104,82	209,64
Mietausfallrisiko	RoE	% v. RoE	
	35.518,67	2,00%	710,37
Bewirtschaftungskosten insgesamt			3.614,10
Bewirtschaftungskosten in % vom RoE			10,18%

Liegenschaftszinssatz

Für Objekte vorgegebener Art werden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München wird im Marktbericht 2024 für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser in München ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,2 % bei einer Spanne von 1,2% - 3,5% veröffentlicht.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht. Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD- Bewertungssachverständigen. Für Wohnobjekte gibt der IVD folgende Spanne an (Stand 01.2024):

freistehendes EFH	1,5 % – 4,0 %
EFH mit ELW bis 3 - FH	1,5 % – 4,5 %

Zur Festlegung des Liegenschaftszinssatzes innerhalb der ausgewiesenen Bandbreite sind weitere Faktoren zu berücksichtigen. Der Grundstücksmarkt akzeptiert bei guten Lagen und guter Marktlage, wegen des geringeren Risikos, eine geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals als bei Objekten mit höherem Risiko. Unter Berücksichtigung der zum Stichtag gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Eigenschaften und der Ausstattung des Objekts, des Objektzustands (nach Beseitigung des Reparaturstaus), der Objektlage und der Nutzung ist ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von **2,25 %** angemessen.

7.2 Ertragswertermittlung

Basisdaten	
Jahr der Bewertung	2025
Baujahr (BJ)	1980
Mehrung	0 Jahre
Fiktives Baujahr	1980
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	35 Jahre

Baualter (BA)	45 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	2,25 %
Rentenbarwertfaktor	24,05 RBF
Bodenwert Wohnbaugrundstück	871.936,00 €

Ermittlung des Ertragswerts

Jahresrohertrag			35.518,67
abzgl. Bewirtschaftungskosten			-3.614,10
Reinertrag (RE)			31.904,57
abzgl. Bodenwertverzinsung (BW x LSZ)	BW	LSZ	
Wohnbaugrundstück	871.936	2,25%	-19.618,56
Gebäudeertragsanteil (GEA)			12.286,01
	GEA	RBF	
Gebäudeertragswert (GEA x RBF)	12.286,01	24,05	295.478,54
zzgl. Bodenwert Wohnbaugrundstück			871.936,00
Vorläufiger Ertragswert			1.167.414,54

Zusammenstellung des Ertragswerts

€

Vorläufiger Ertragswert			1.167.414,54
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>			0,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			1.167.414,54
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>			
abzgl. Reparaturstau	m ²	€/m ²	
Wohngebäude bez. Wohnfläche	161,00	1.250,00	-201.250,00
Garagegebäude bez. BGF	37,00	250,00	-9.250,00
Wertabschlag Räumung und Grobreinigung			-25.000,00
merkantiler Minderwert		-5,00%	-58.370,73
Ertragswert des Bewertungsobjekts			873.543,81
Ertragswert des Bewertungsobjekts rd.			874.000,00

8 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung - ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist nach ImmoWertV als der wahrscheinlichste Preis aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen.

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

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden jedoch keine Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Die Marktanpassung ist somit unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig zu schätzen. Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht im Marktbericht 2024 Marktanpassungsfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in Abhängigkeit preisrelevanter Merkmale wie Wohnlage, Baujahresgruppe, Wohnfläche, etc.. Unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts werden folgende Marktanpassungsfaktoren als Mittelwerte angegeben:

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2024

Wohnlage	gut	0,98
Baujahr	1970 - 1984	0,92
Wohnfläche	> 150 m ²	0,93

vorl. Sachwert	1,0 - 1,5 Mio. €	0,99
Gebäudeart	EFH	0,98
Grundstücksgröße	> 500 m ²	0,88
Restnutzungsdauer	35 - 45 Jahre	1,00
Bodenwertanteil	70 - 80 %	1,00
Mittelwert Sachwertfaktoren		0,96
Mittelwert Standardabweichung		0,24
Sachwertfaktor Spanne Standardabweichung	von	0,72
	bis	1,20

Aufgrund starker Streuungen (siehe Standardabweichung) und abweichenden Marktverhältnissen können die dargestellten Mittelwerte nur als grobe Anhaltswerte dienen und können nicht direkt auf den Landkreis Starnberg übertragen werden. Nach sachverständiger Einschätzung erscheint im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der am Immobilienmarkt eingetretenen Trendwende sowie objektspezifischer Faktoren, wie u.a. der Lage, dem Baualter, der energetischen Qualität und der Größe, ein im Bereich des Mittelwerts liegender Marktanpassungsfaktor in Höhe von 0,97 (Abschlag 3 %) als marktgerecht.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind der bereits erläuterte Reparaturstau, der merkantile Minderwert und der Abschlag für die Räumung und Reinigung in Abzug zu bringen.

Ableitung des Sachwerts	€
Vorläufiger Sachwert	1.202.015,03
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>	
Marktanpassung	-3,00% -36.060,45
marktangepasster vorläufiger Sachwert	1.165.954,58

marktangepasster vorläufiger Sachwert 1.165.954,58

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

abzgl. Reparaturstau	m ²	€/m ²	
Wohngebäude bez. Wohnfläche	161,00	1.250,00	-201.250,00
Garagengebäude bez. BGF	37,00	250,00	-9.250,00
Wertabschlag Räumung und Grobreinigung			-25.000,00
merkantiler Minderwert		-5,00%	-58.297,73
Sachwert			872.156,85
Verkehrswert rd.			870.000,00

Rückrechnung

Wert pro m ² Wohnfläche	870.000	161,00	5.403,73
------------------------------------	---------	--------	----------

Abweichung Verkehrswert / Ertragswert	%	€
Verkehrswert	100,00	870.000,00
Ertragswert	100,34	873.000,00
Abweichung	-0,34	-3.000,00

Der auf Basis marktüblicher Mieten und Liegenschaftszinssätze ermittelte Ertragswert weist bezogen auf den Verkehrswert eine Wertabweichung von < 1 % auf. Der Ertragswert bestätigt somit den Verkehrswert.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer PKW-Doppelgarage bebauten Grundstücks, **Flst. 920/8**, Gemarkung Gauting, Amtsgericht Starnberg, Otto-Braungardt-Straße 8, 82131 Gauting **zum Wertermittlungs- und Qualitätstichtag 08.07.2025 - im miet- und lastenfreien Zustand -** auf gerundet

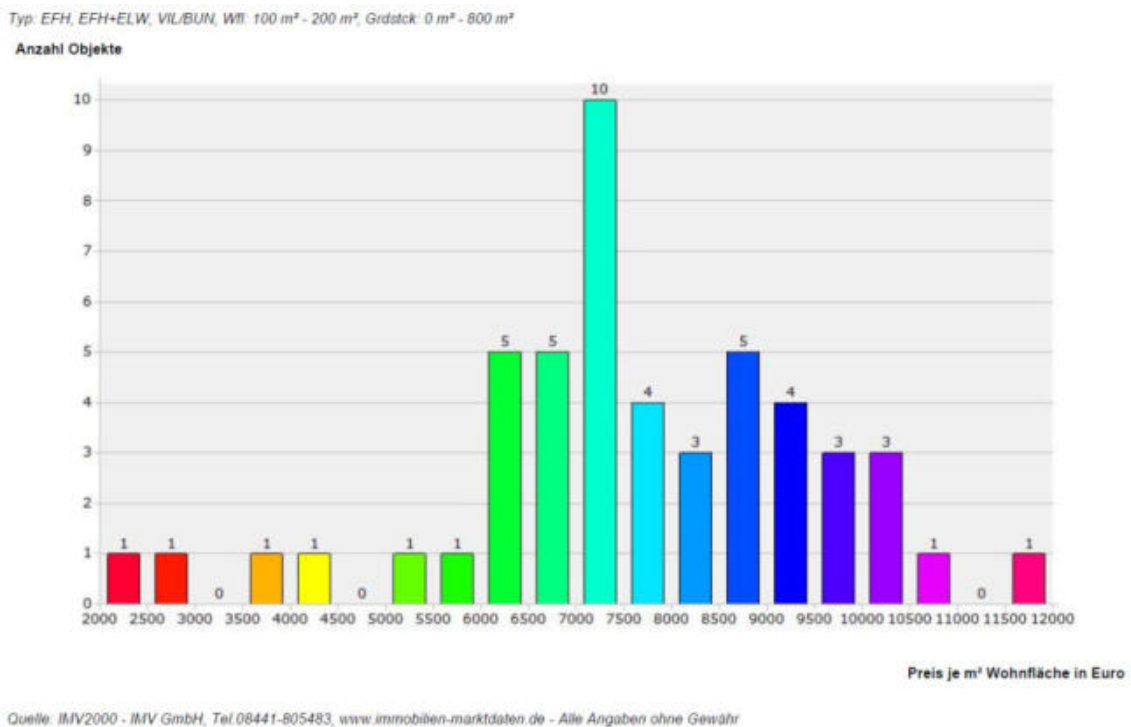
870.000,- €.

(i.W. achthundertsiebzigtausend Euro)

Anmerkung: Bei dem ausgewiesenen Verkehrswert wurde ein Ansatz in Höhe von 25.000 € für Räumung, Entrümpelung und Grobreinigung wertmindernd berücksichtigt.

Plausibilisierung

Eine Abfrage der IMV-Datenbank (IMV Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH), in der Anzeigen von Print- und Onlinemedien ausgewertet werden, liefert für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit einer Grundstücksfläche < 800 m² und einer Wohnfläche von 100 m² bis 200 m² im Bereich der Gemeinde Gauting für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum Stichtag folgende Ergebnisse (Angebotspreise in € / m² Wohnfläche):



Die Angebotspreise, bezogen auf die Wohnfläche, liegen im Mittel bei rd. 7.709 €/m² (Spanne 2.456 €/m² bis 11.706 €/m², Angebotspreise von 280.000 € bis 1.890.000 €, Mittel ca. 1.160.356 €). Aufgrund der derzeitigen Marktlage liegen die tatsächlichen Verkaufspreise von der Tendenz unter den Angebotspreisen. Die Marktdaten bestätigen den festgesetzten Verkehrswert, der bezogen auf die Wohnfläche ohne Berücksichtigung der besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (Reparaturstau, Räumung, merkantiler Minderwert) einen Wert von rd. 7.242 €/m² ergibt.

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

Hohenbrunn, den 02.10.2025

Dr. Bernhard Thomée



Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Otto-Braungardt-Straße 8, 82131 Gauting

Anlagen

Berechnungen

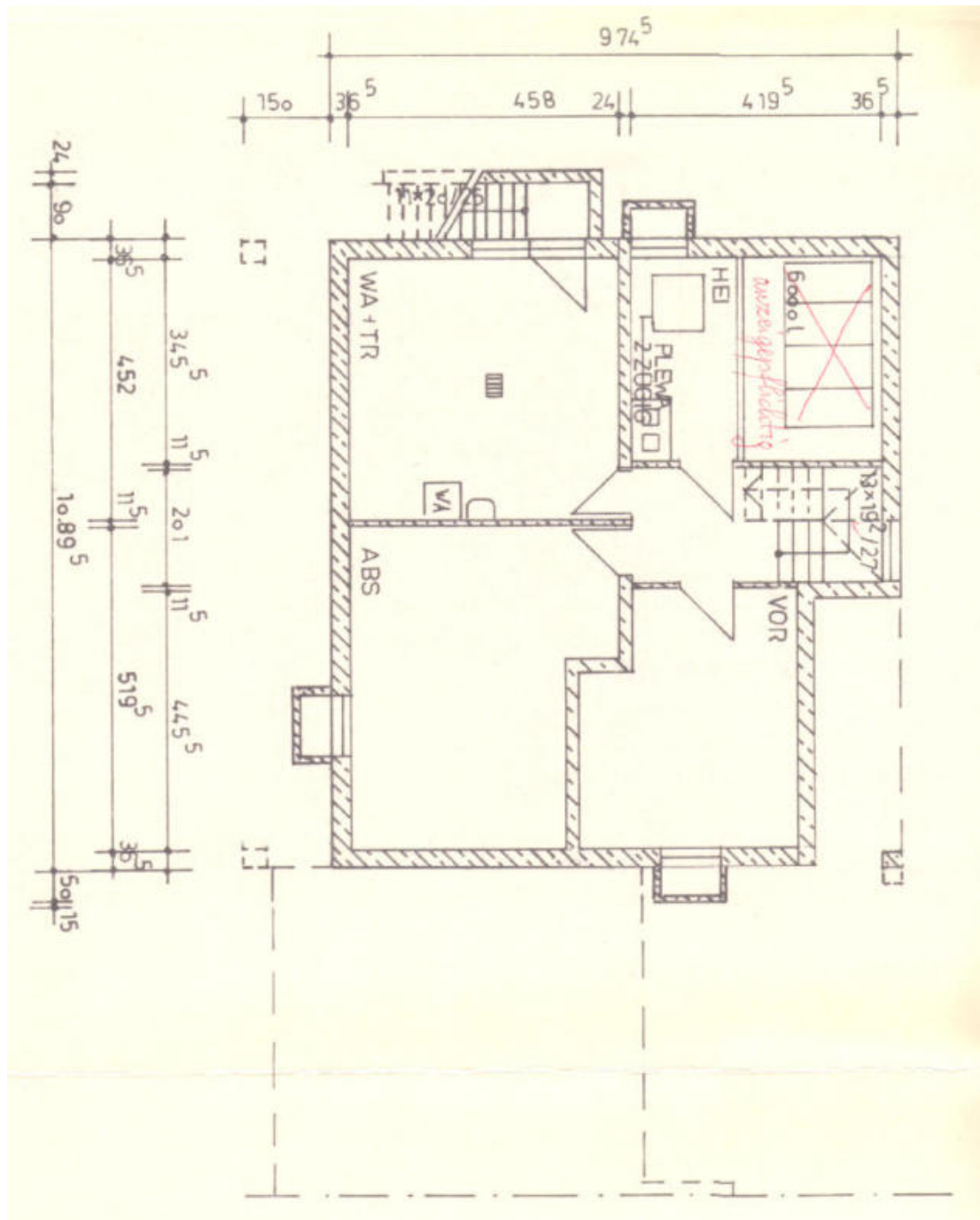
Wohngebäude

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m ²
Keller	10,90	9,75	1,00	106,28
	4,60	1,50	-1,00	-6,90
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				99,38
Erdgeschoss	10,90	9,75	1,00	106,28
	4,60	1,50	-1,00	-6,90
				99,38
Obergeschoss	10,90	9,75	1,00	106,28
Dachgeschoss (nicht ausgebaut)				106,28
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				311,94
Doppelgarage	6,49	5,73	1,00	37,19
Bruttogrundfläche Garage				37,19

Lageplan (unmaßstäblich)



Grundrisse/Schnitte (unmaßstäblich)

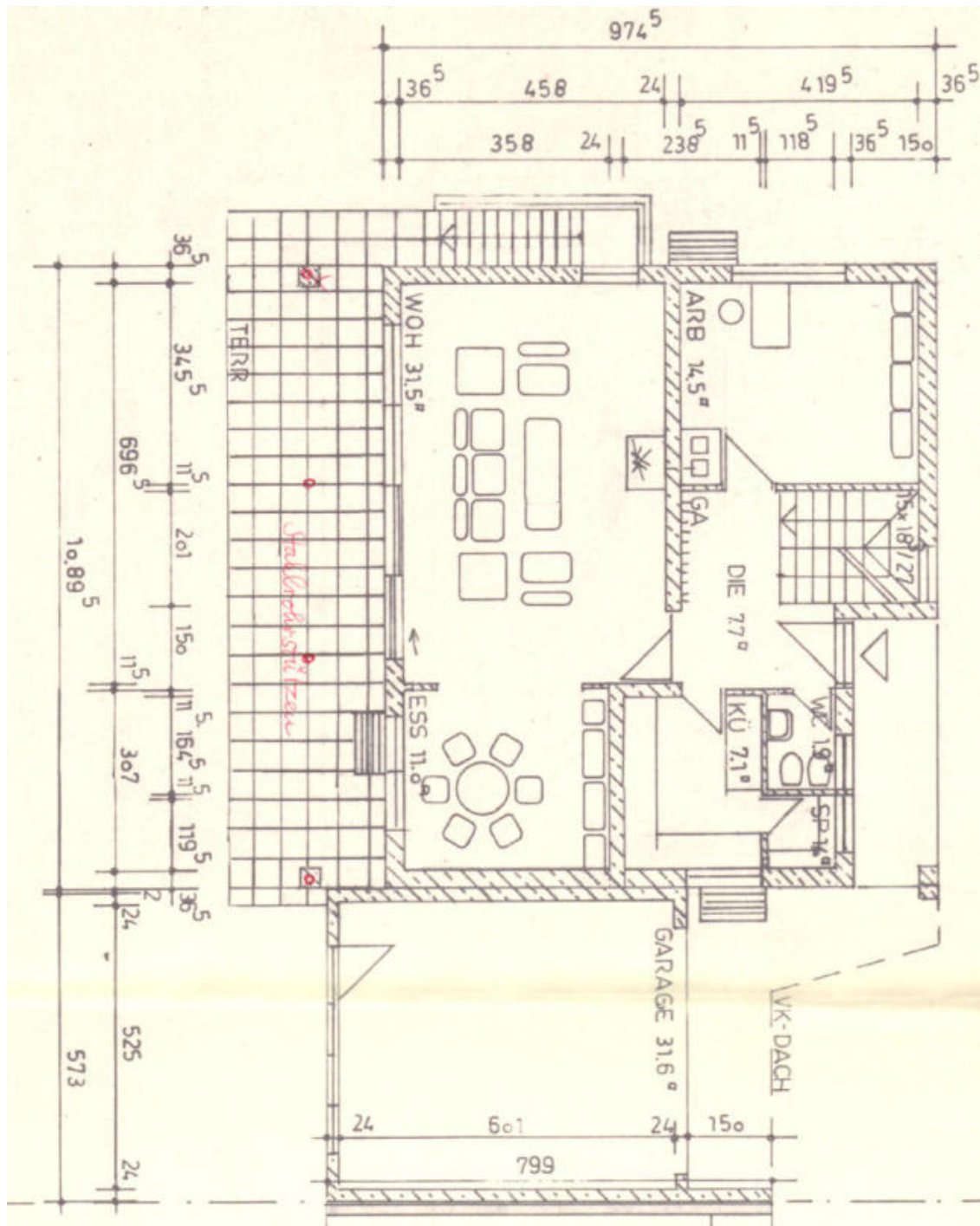


Grundriss Kellergeschoss (Ausschnitt Eingabeplan)

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

Gutachten Otto-Braungardt-Straße 8, 82131 Gauting

Anlagen



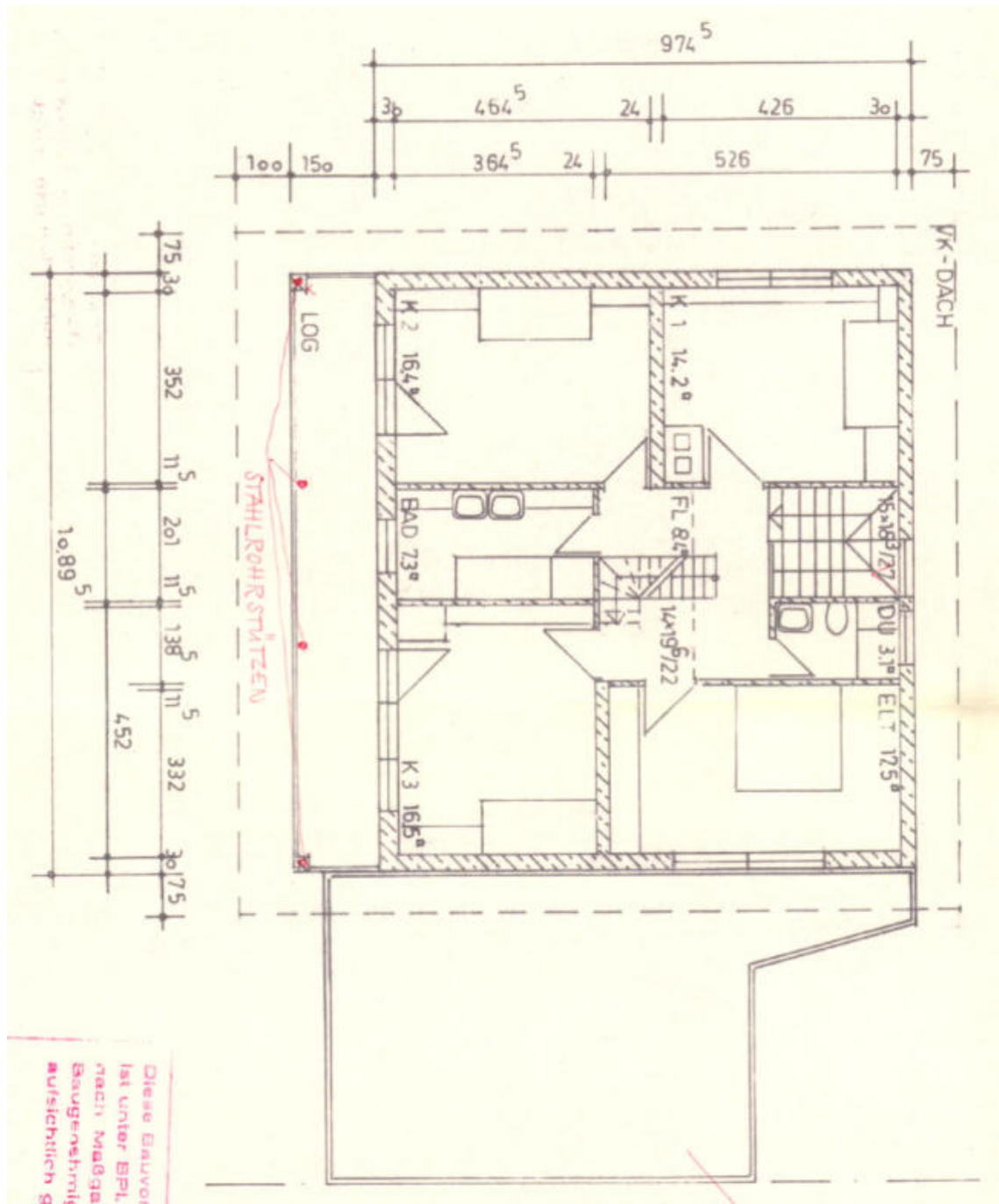
Grundriss Erdgeschoss (Ausschnitt Eingabebplan)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Otto-Braungardt-Straße 8, 82131 Gauting

Anlagen

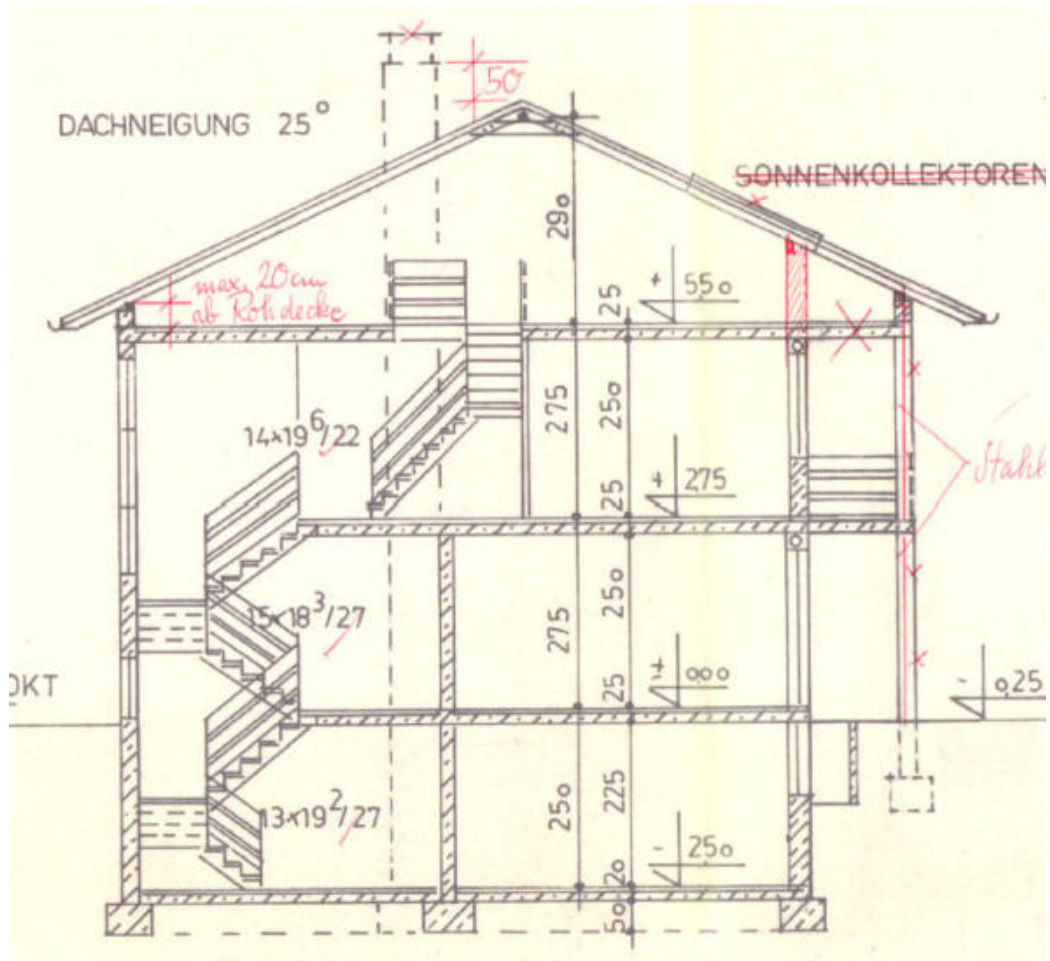


Grundriss Obergeschoss (Ausschnitt Eingabeplan)

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

Gutachten Otto-Braungardt-Straße 8, 82131 Gauting

Anlagen



Gebäudeschnitt