

Partner:

Peter Jagel FRICS

Diplom-Betriebswirt (FH)
Immobilienökonom (ebs)
Rechtsanwalt
Öffentlich bestellt und vereidigt von der
IHK München/Oberbayern für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Manuel Kaltner MRICS

Diplom-Sachverständiger (DIA)
Immobilienökonom (IREBS)
Öffentlich bestellt und vereidigt von der
IHK München/Oberbayern für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken



GUTACHTEN

Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus mit Garage Ruppertskirchner Straße 6 85250 Altomünster
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes nach § 194 BauGB für steuerliche Zwecke
Auftraggeber	Ernst J. Müller Koschatstraße 34/Top 30 A-9020 Klagenfurt Österreich
Aufstellender Gutachter	Sachverständiger Manuel Kaltner MRICS Jagel & Partner Immobiliensachverständige mbB Chartered Surveyors Oberanger 34-36 80331 München
Wertermittlungsstichtag	24.03.2026
Qualitätsstichtag	Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Inhaltsverzeichnis:

Teil A	3
Teil B	4
1 Allgemeines.....	4
2 Beschreibung des Bewertungsgegenstandes	6
2.1 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.2 Lage	9
2.3 Gebäude	14
2.4 Flächen	17
2.5 Marktdaten	20
3 Bewertung	23
3.1 Vorgehensweise	23
3.2 Ermittlung des Sachwertes	24
3.2.1 Bodenwert.....	24
3.2.2 Bodenwertermittlung	26
3.2.3 Bauwert.....	27
3.2.4 Sachwertermittlung	29
4 Verkehrswert/Marktwert	30
5 Anlagen	31
5.1 Fotodokumentation.....	31
5.2 Lageplan	34
5.3 Grundrisspläne	35
5.4 Allgemeine Auftragsbedingungen	37

Teil A
Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objektart	Einfamilienhaus mit Garage	
Straße, Hausnummer	Ruppertskirchner Straße 6	
PLZ, Ort	85250 Altomünster	
Ortstermin	03.02.2025	
Stichtag der Bewertung	24.03.2026	
Qualitätsstichtag	24.03.2026	
Baujahr	1963	
Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	rund 340
Wohnfläche	m ²	rund 161
Garagenstellplatz	St.	1
Grundstücksgröße	m ²	1.647
Bodenwert (Gesamtfläche)	EUR/m ²	rund 791
Verkehrswert/Marktwert	EUR	1.460.000

Teil B**1 Allgemeines**

Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes nach § 194 BauGB für steuerliche Zwecke
Bewertungsgegenstand	Einfamilienhaus mit Garage Ruppertskirchner Straße 6 85250 Altomünster
Eigentümer	Müller Anna
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 03.02.2025 durch den Verfasser in Anwesenheit der Eigentümerin des Einfamilienhauses sowie des Auftraggebers statt. Es wurden die baulichen Anlagen sowie das Grundstück in einem für die Wertermittlung ausreichenden Maße besichtigt. <u>Anmerkung</u> Die Besichtigung des Wertermittlungsobjekts erfolgte am 03.02.2025 und somit vor dem Wertermittlungstichtag. Es wird deshalb zur weiteren Wertermittlung angenommen, dass sich zum Bewertungsstichtag 24.03.2026 hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere rechtlicher, technischer und wirtschaftlicher Art, im Zusammenhang mit dem Objekt keine Änderungen seit dem Besichtigungstermin ergeben haben.
Wertermittlungstichtag (Qualitätsstichtag)	24.03.2026; der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag.
Gutachtenersteller	Manuel Kaltner
Bewertungsrelevante Unterlagen des Auftraggebers	• Grundbuchauszug des Amtsgerichts Dachau, Grundbuch von Altomünster, Band 45, Blatt 1771, unbeglaubigter Ausdruck vom 26.02.2025 • Entwurf der Bestellung einer Dienstbarkeit des Notars Dr. Thomas Kilian, als Anlage zu einem Schreiben des Marktes Altomünster vom 25.02.2025 • Eingabeplan zum Wohnhausneubau des Maurermeisters Xaver Buxeder vom 29.06.1993 • Eingabeplan zum Anbau eines Wintergartens der Auroflex Siebenborn GmbH & Co. vom 14.12.1998 • Eingabeplan zum Neubau einer Garage des Maurermeisters Xaver Buxeder aus dem Jahr 1974

**Vom Verfasser beschaffte
Unterlagen bzw.
Auskünfte**

- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses für den Landkreis Dachau (nachfolgend „Gutachterausschuss“ genannt) zum Stichtag 01.01.2024
- Immobilienmarktbericht 2023/2024 für den Landkreis Dachau des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dachau
- Informationen aus dem Kartenviewer – „BayernAtlas“ des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat
- Wohnmarktanalyse von IZ-Research in Kooperation mit dem IIB-Institut
- Plan zur Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) der Mayr Beratende Ingenieure PartG mbB vom 31.10.2024

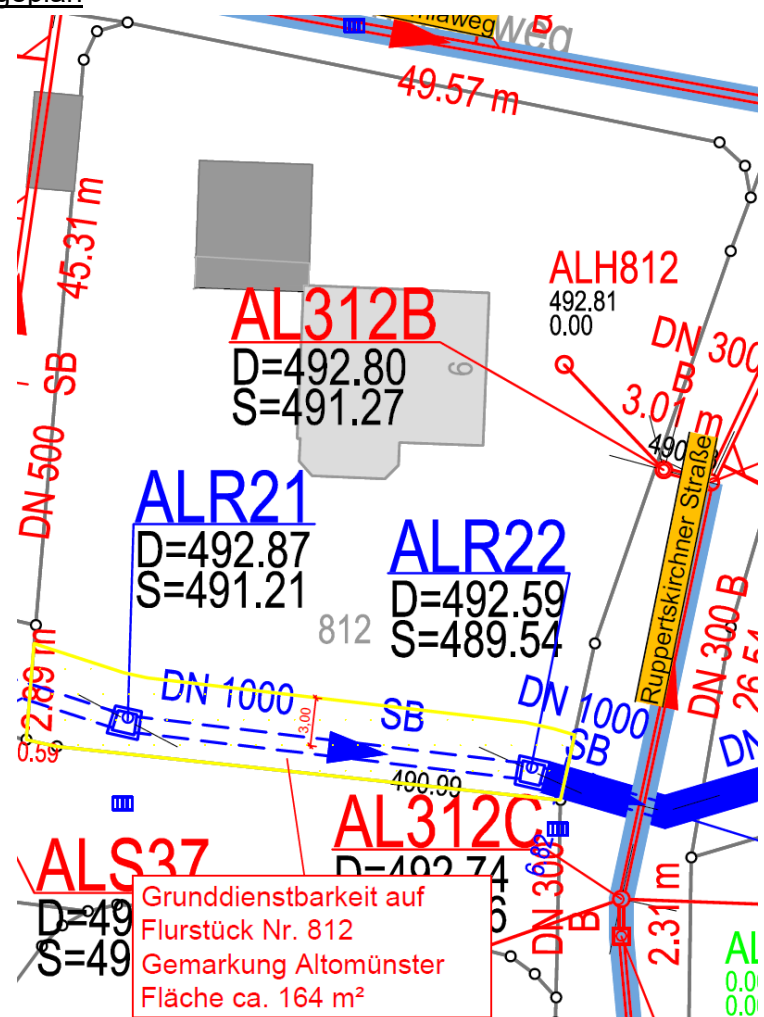
2 Beschreibung des Bewertungsgegenstandes

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

Vermietungssituation	Das bewertungsgegenständliche Einfamilienhaus ist zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.
Grundbuchrechtliche Angaben	<u>Grundbuchauszug des Amtsgerichts Dachau, Grundbuch von Altomünster, Band 45, Blatt 1771, unbeglaubigter Ausdruck vom 26.02.2025</u> <u>Bestandsverzeichnis:</u> <u>Lfd. Nr. 1:</u> Flurstück 812 Ruppertskirchener Str. 6, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten Größe 1.647 m² <u>Abteilung I (Eigentümer):</u> <u>Lfd. Nr. 1:</u> Müller Anna, geb. Grießer, *30.03.1938, Altomünster <u>Anmerkung:</u> Der Ausdruck des Grundbuchblatts ist nach dem Wertermittlungsstichtag erfolgt. Seit dem Wertermittlungsstichtag sind jedoch keine Änderungen mehr erfolgt, weshalb der vorliegende Grundbuchauszug für die Wertermittlung zugrunde gelegt werden kann.
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	<u>Lfd. Nr. 1:</u> Geh- und Fahrrecht für jew. Eigentümer von FlSt. 852 <u>Fazit</u> Weitere Informationen zu der bestehenden Eintragung liegen nicht vor. Die konkret betroffene Teilfläche ist nicht bekannt. Zudem wurde die Belastung bereits im Jahr 1957 für das Flurstück 852 eingetragen. Ein Flurstück 852 besteht jedoch auf der aktuellen sowie älteren, vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Flurkarten nicht. Für die Wertermittlung wird daher ungeprüft davon ausgegangen, dass aus dem vorgenannten Recht kein wesentlicher Werteffluss auf die aktuelle sowie baurechtlich mögliche Nutzung und Bebauung resultiert.
Sonstige Rechte und Belastungen	Im südlichen Grundstücksbereich besteht eine unterirdische Verrohrung eines von Westen nach Osten verlaufenden Baches. Gemäß dem vorliegenden Schreiben des Marktes Altomünster vom 25.02.2025 mit dem beigefügten Urkundenentwurf des Notars Dr. Thomas Kilian, soll der bestehende Leitungsverlauf als Dienstbarkeit zu Lasten des bewertungsgegenständlichen Grundstücks im Grundbuch wie folgt eingetragen werden: <i>„Der Markt Altomünster (bzw. ein vom Markt beauftragter Dritter) ist berechtigt, den bestehenden verrohrten Graben im dienenden</i>

Grundstück zu belassen, gegebenenfalls neu zu verlegen, bestimmungsgemäß zu nutzen und im Bedarfsfall auch zu erneuern sowie zur Verlegung und späteren Vornahme von Reparaturarbeiten das dienende Grundstück zu betreten und aufzugraben, wobei bei der Ausübung dieser Rechte schonend zu verfahren und der frühere Zustand des dienenden Grundstücks wiederherzustellen ist. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks hat alles zu unterlassen, was den Bestand und den Betrieb des verrohrten Grabens gefährdet. Dies beinhaltet insbesondere die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der von dieser Dienstbarkeit betroffenen Fläche. Der Verlauf des Grabens ist in dem beiliegenden Lageplan, auf den verwiesen wird und der den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt wurde, in blauer Farbe eingezeichnet sowie die vorherig genannte von dieser Dienstbarkeit betroffene Fläche mit einer Größe von 164 qm durch gelbe Farbe markiert. Die Ausübung der Dienstbarkeit ist auf den Bereich des Grabens und eines drei Meter breiten Schutzstreifens beschränkt.“

Lageplan



Fazit:

Die Wasserleitung ist zum Wertermittlungsstichtag bereits erstellt, die Dienstbarkeit wurde jedoch noch nicht rechtskräftig vereinbart.

Obwohl das Recht im Grundbuch zum Wertermittlungsstichtag noch nicht eingetragen ist, wird dieses bereits berücksichtigt, da ein potentieller Erwerber die Dienstbarkeit ebenfalls bereits berücksichtigen würde.

Daher wird der Werteinfluss durch die Einschränkung aufgrund der Dienstbarkeit im Ansatz des Bodenwertes berücksichtigt (siehe 3.2.1.).

Baulasten

Es gibt grundsätzlich kein Baulastenverzeichnis in Bayern. Die Grundakte wurde auftragsgemäß nicht eingesehen.

Für die Wertermittlung wird Baulastenfreiheit angenommen.

Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft aus dem Online-Portal BayernAtlas bestehen im Bereich des Bewertungsobjektes kein Ensembleschutz und kein Bodendenkmal. Bei dem Bewertungsobjekt selbst handelt es sich um kein Einzeldenkmal.

Baurecht

Gemäß Auskunft des Marktes Altomünster befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Altomünster Nr. 1: Gebiet zwischen der Ruppertskirchner Str. und dem Euphemiaweg, 2. Änderung vom 24.11.1998. Demnach bestehen im Bereich des Bewertungsobjektes u. a. folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse, davon ein Vollgeschoss im Erd-, und ein Vollgeschoss im Dachgeschoss
- Maximale Grundfläche 180 m² (Haupt-, Garagen- und Nebengebäude)¹
- Wandhöhe 3,65 m
- Firsthöhe 9,00 m
- Satteldach; Dachneigung 35° - 48° bei Hauptgebäuden
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,8

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche darstellt.

Abgabenrechtliche Situation

Informationen über die abgabenrechtliche Situation liegen dem Verfasser nicht vor. Für die weitere Bearbeitung wird auftragsgemäß Erschließungsbeitragsfreiheit angenommen.

¹ Die Kennzeichnung ist im Plan nicht eindeutig, ob die maximale Grundfläche das gesamte Flurstück betrifft oder lediglich das südlich der Bestandsbebauung eingetragene Baufenster. Laut E-Mail-Auskunft des Marktes Altomünster vom 24.02.2025 ist davon auszugehen, dass die 180 m² Grundfläche nur für den südlichen Grundstücksteil gelten (ohne Bestandsbebauung).

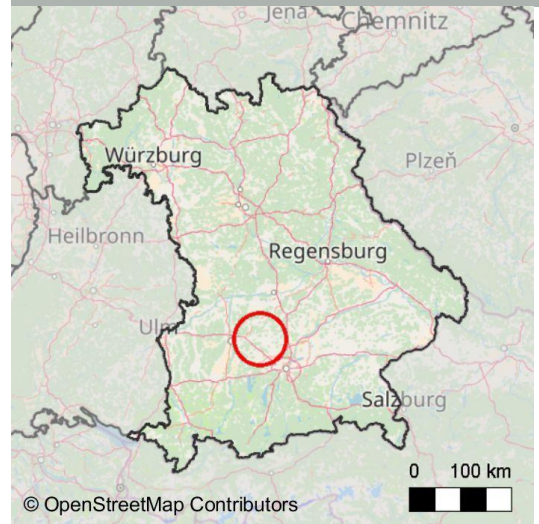
2.2 Lage

Geographische Einordnung

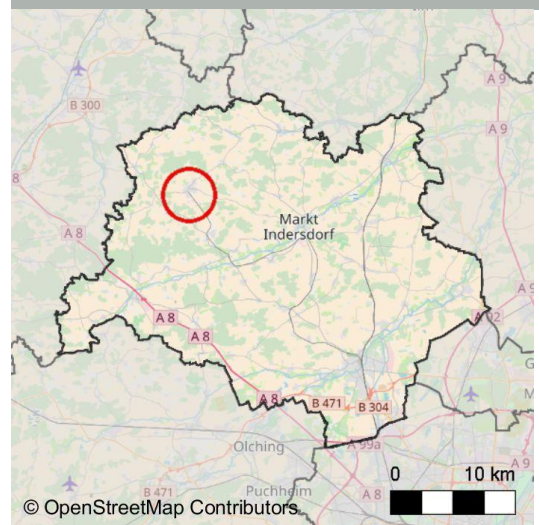
Übersichtskarte



Bundesland: Bayern



Kreis: Dachau

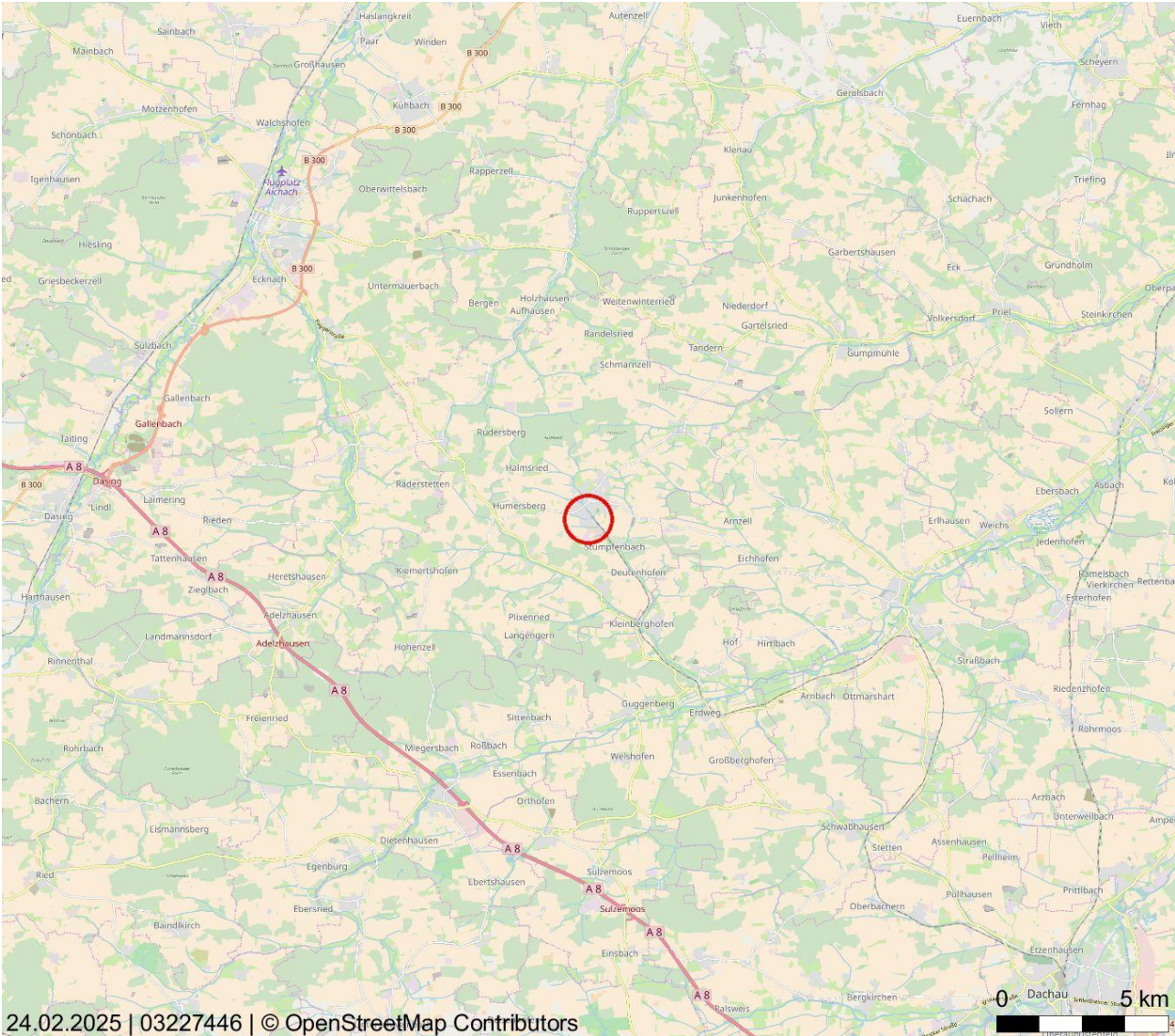


Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

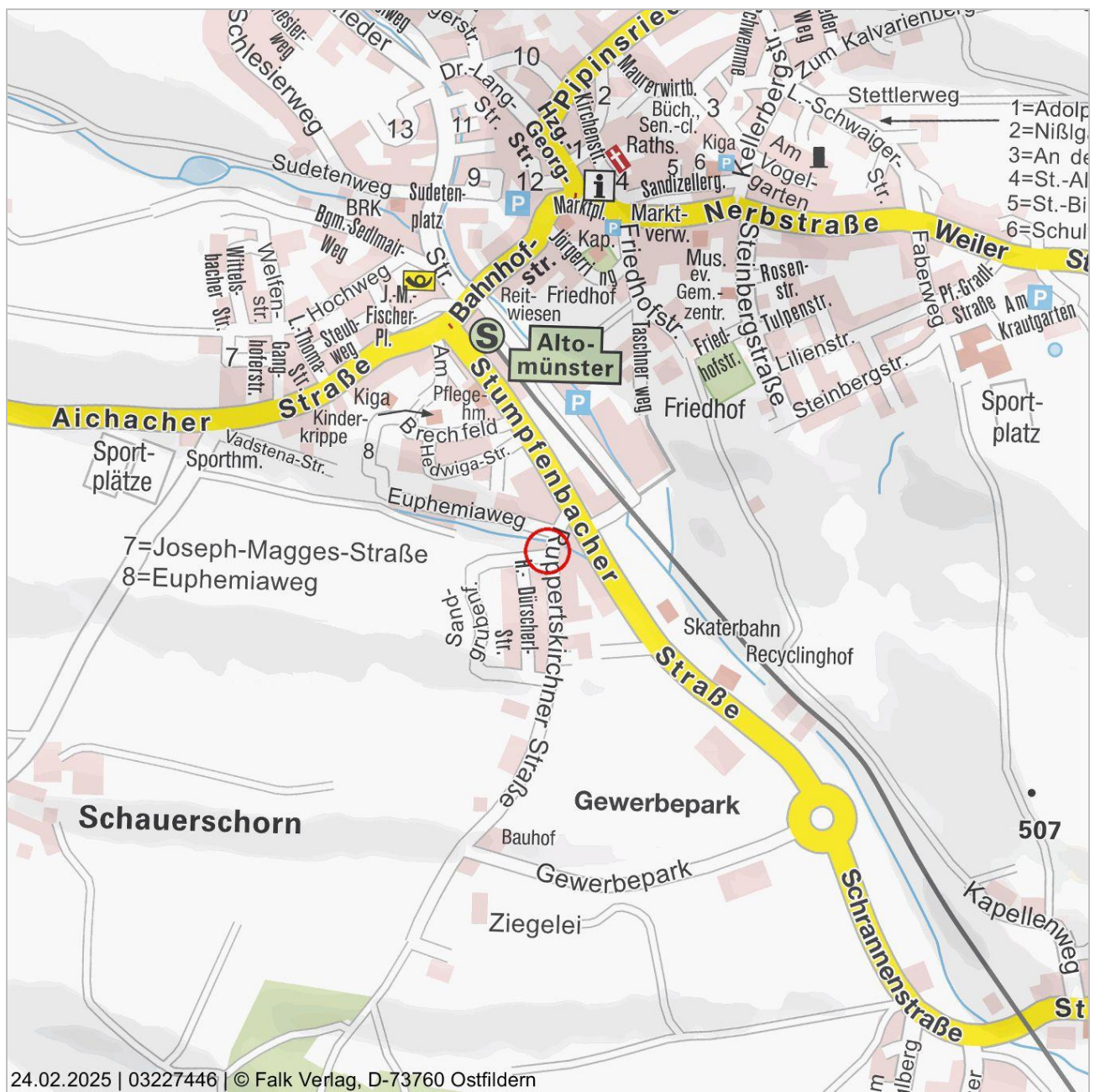
Übersichtskarte

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Odelzhausen (9,0 km)
Nächster Bahnhof (km)	Altomünster Bahnhof (0,3 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof München-Pasing (30,1 km)
Nächster Flughafen (km)	Flughafen München (39,6 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	München (33,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Aichach, St (12,0 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Datenquelle
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2024

Stadtkarte

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

MakrolageGemeinde in Zahlen:

Gemeindefläche	75,7 km ²
Bevölkerungsstand 12/2024	7.818
Bevölkerungsdichte 12/2024 rd.	103 EW/km ²
Arbeitslosenquote Lkr. Dachau Stand 02/2026	3,40 %
Arbeitslosenquote Bayern Stand 02/2026	4,40 %
Arbeitslosenquote Deutschland Stand 02/2026	6,50 %

Quelle: Gemeinde Altmünster, Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit

Altmünster ist ein Markt im oberbayerischen Landkreis Dachau mit 47 Gemeindeteilen. Der Markt Altmünster liegt etwa 20 km nordwestlich von Dachau, der Kreisstadt mit knapp 160.000 Einwohnern und zudem fast in der Mitte des Städtedreiecks München - Augsburg - Ingolstadt.

Der Landkreis Dachau wie auch Altmünster liegen in der Metropolregion München mit über 6 Mio. Einwohnern. Die Landeshauptstadt München ist mit rund 1,6 Millionen Einwohnern gleichzeitig die größte Stadt des Freistaates Bayern, die drittgrößte Stadt Deutschlands sowie die zwölftgrößte Stadt der Europäischen Union.

Die Stadt ist eines der wichtigsten Wirtschafts-, Verkehrs- und Kulturzentren der Bundesrepublik Deutschland und eine der prosperierendsten Städte Europas. München ist Zentrum der Metropolregion München sowie Verwaltungssitz des Regierungsbezirks Oberbayern.

Nahegelegene Städte:

Dachau	rd. 20 km*
Augsburg	rd. 27 km*
München	rd. 37 km*
Ingolstadt	rd. 43 km*

*Entfernung als gemessene Luftlinie (gerundet), Quelle: Google Earth

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Marktes Altmünster, dem Hauptort der gleichnamigen Kommune, und dabei südlich des Ortszentrums.

Das direkte Umfeld wird nahezu ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzt und ist von individueller Wohnbebauung geprägt.

Weiter südlich befindet sich am Ortsrand ein Gewerbegebiet und der Bahnhof Altmünster liegt rund 300 m in nördlicher Richtung. Im erweiterten Umfeld befinden sich um das Siedlungsgebiet herum, landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Verkehrsanbindung**ÖPNV**

In fußläufiger Entfernung des Bewertungsobjektes befindet sich der Bahnhof Altomünster mit Anbindung an die Linie S2 der Münchner S-Bahn sowie regionale Buslinien.

Von hier ist der Hauptbahnhof München mit Anschluss an den Fernverkehr der Deutschen Bahn in rund einer Stunde erreichbar. Der Flughafen München ist rund 90 Fahrminuten entfernt.

Individualverkehr

Das Bewertungsobjekt ist über die Rupperskirchner Straße an das Straßenverkehrsnetz von Altomünster angeschlossen.

Südwestlich von Altomünster verläuft die Staatsstraße 2047, welche in Richtung Nordwesten nach Aichach und in Richtung Südosten nach Dachau führt. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt auf die Autobahn A8 „Odelzhausen“ liegt rund 15 Fahrminuten entfernt.

Das Zentrum von München kann in rd. 60 Minuten erreicht werden.

Fazit

Insgesamt ist die Anbindung an den ÖPNV sowie die Anbindung an den Individualverkehr, gemessen an der ländlichen Lage, gut.

Lagequalität

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Wohnlage. Insgesamt handelt es sich aufgrund der weichen und harten Standortfaktoren um eine, am Standort Altomünster gemessen, gut-durchschnittliche Wohngegend.

Infrastruktur

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, medizinische Einrichtungen sowie kulturelle Angebote befinden sich in ausreichender Anzahl im erweiterten Umfeld sowie im Bereich des Marktes Altomünster.

Stellplatzsituation

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Garage sowie Stellplatzmöglichkeiten im Bereich der Zufahrt. Zudem bestehen Parkmöglichkeiten im Bereich der öffentlichen Straßenflächen im Umfeld. Insgesamt ist die Parkplatzsituation für die aktuelle Nutzung gut.

Lärmimmissionen

Bei der Ortsbesichtigung konnten keine außergewöhnlichen Lärmimmissionen festgestellt werden, die ein übliches Maß für vergleichbare Gebiete übersteigen.

Altlasten

Dem Verfasser sind keine bestehenden Altlasten bekannt. Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise, welche einen Altlastenverdacht begründen. Für die weitere Wertermittlung wird daher Altlastenfreiheit angenommen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine ungeprüfte Annahme handelt.

**Erschließung /
Straßenzustand**

Das Grundstück ist verkehrlich und mit sonstigen Medienträgern im bewertungsrechtlichen Sinne voll erschlossen. Die Zufahrtsstraße (Ruppertskirchner Straße) ist asphaltiert.

Grundstücksbeschreibung

Das bewertungsgegenständliche Grundstück (Flst. 812) grenzt dreiseitig an öffentliche Straßenflächen an (Euphemiaweg im Norden, Ruppertskirchner Straße im Osten und Sandgrubenfeld im Süden).

Das Grundstück ist, wenn auch nicht mit regelmäßigen Zuschnitt, in etwa trapezförmig geschnitten, wobei sich die Breite des Grundstücks in Richtung Süden verringert.

Die Straßenfrontbreite beträgt entlang des Euphemiawegs rd. 42 m, entlang der Ruppertskirchner Straße rd. 39 m und entlang des Sandgrubenfelds rd. 34 m. Die Grundstückstopographie ist weitestgehend eben.

2.3 Gebäude**Baujahr**

Das Gebäude wurde im Jahr 1963 errichtet. Im Jahr 1974 erfolgte der Bau der Garage und im Jahr 1999 der Anbau des Wintergartens.

Nutzungskonzept

Das Gebäude wird ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzt.

Gebäude

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Einfamilienhaus, bestehend aus einem Untergeschoss, einem Erd- und einem ausgebauten Dachgeschoss.

Der Gebäudegrundriss ist rechteckig, länglich in Ost-West-Richtung, geschnitten. Das Gebäude ist mit Satteldach erstellt und giebelseitig ebenfalls in Ost-West-Richtung ausgerichtet. An der Nordwestseite befindet sich die Garage, mit gerader Zufahrt aus Osten von der Ruppertskirchner Straße.

Der Eingang zum Gebäude befindet sich im Bereich der Zufahrt an der Nordseite des Gebäudes. Von hier ist über einen Windfang mit Treppenhaus, welches das gesamte Gebäude vertikal erschließt (UG bis DG), die zentrale Diele erreichbar.

Diese erschließt im Erdgeschoss ein Bad, ein WC, den Essraum mit Kochnische, das Wohnzimmer mit Wintergarten sowie ein weiteres Zimmer. Über den Wintergarten besteht Zugang zum Garten.

Im Dachgeschoss sind ebenfalls über eine zentrale Diele sämtliche Räume, darunter ein Bad, ein Abstellraum sowie vier Zimmer erschlossen. Über eine Dachbodenleiter besteht Zugang zum Speicher im Dachspitz (nicht ausgebauter Kaltspeicher).

Im Untergeschoss befinden sich der Heizungsraum mit Öltank sowie weitere Kellerräume, die zu Lagerzwecken genutzt werden. An der Ostseite des Gebäudes befindet sich eine Abböschung bzw. eine Rampe, wodurch über eine doppelflügelige Türe Zugang zum Untergeschoss besteht (ehemalige Garage).

Bauweise**Massivbauweise****Baubeschreibung**

Die nachfolgenden Ausführungen erfolgen anhand der augenscheinlichen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Eine Bauteilöffnung oder genaue Überprüfung der Gebäudeausstattung bzw. -technik erfolgte nicht. Die Baubeschreibung soll nur einen allgemeinen Überblick über Bauweise sowie Umfang und Qualität der Ausstattung geben. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

- Baukonstruktion
Massivbauweise
- Decken
Stahlbeton
- Dach
Satteldach, Holzdachstuhl
- Außenwände
Massiv
- Fassade
EG: Putzfassade gestrichen
DG: Putzfassade gestrichen,
Westfassade mit Holzverschalung
- Innenwände
Überwiegend massiv, verputzt und gestrichen bzw. tapeziert
- Fenster
überwiegend Kunststoff-, tlw. Holzfenster mit Isolierverglasung;
- Außentüren
Hauseingangstür als Holztür mit Glasausschnitt in Holzzarge;
Eingang UG als doppelflügelige Holztür mit Glasausschnitt in Holzzarge
- Innentüren
Holztüren in Holzzargen
- Treppe
Stahlbetontreppe mit Kunststoffbelag (EG-UG) bzw. Werksteinbelag (EG-DG), jeweils mit Metallgeländer und Kunststoffhandlauf
- Böden
Windfang mit Werksteinbelag,
Diele mit Kunststoffbelag
Küche und Essbereich mit Kunststoffbelag,
Wohnräume tlw. Laminat, tlw. Teppich, tlw. Fliesen
Bäder, WC mit Fliesenbelag
UG überwiegend gefliest; vereinzelt Betonboden mit Beschichtung
- Heizung
Öl-Zentralheizung, Tank im UG;
Wärmeverteilung über Heizkörper
- Sanitär
Zweckmäßige Sanitärausstattung,
überwiegend aus dem Ursprungsbaujahr;
Boden- und Wandfliesen (tlw. halb-, tlw. raumhoch)

	- Elektroinstallation Zweckmäßige Elektroinstallation aus dem Ursprungsbaujahr
Sonstige Ausstattungsmerkmale	- Wintergarten aus Leichtmetall-/Glaskonstruktion - Fenster tlw. mit außenliegenden Rollläden, tlw. mit Fensterläden
Notwendige Maßnahmen Gebäudeenergiegesetz (GEG)	Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt liegt dem Verfasser nicht vor. Es wird daher ungeprüft davon ausgegangen, dass die notwendigen Anforderungen des GEG - insbesondere Wärmedämmung, Heizung - zum Bewertungsstichtag eingehalten werden. Falls die Anforderungen des GEG nicht oder teilweise nicht eingehalten werden, wird jedoch grundsätzlich angenommen, dass hieraus zum Wertermittlungsstichtag am Markt keine messbaren Auswirkungen in Form von Wertabschlägen für derartige Gebäude wie das Bewertungsobjekt (unter Berücksichtigung des Baujahres) resultieren. Auf die Notwendigkeit eines Energieausweises bei Verkauf oder Vermietung wird hingewiesen.
Bau- und Unterhaltungszustand	Das Gebäude weist den zum Ursprungsbaujahr errichteten Ausbau- und Ausstattungsstandard auf. Dieser entspricht, auf heutige Standards bezogen, einfacher Qualität. Modernisierungen wurden seither nicht durchgeführt. Die Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen werden nur vereinzelt durchgeführt. Teilweise bestehen Risse im Mauerwerk. Wesentliche Bauschäden waren bei der Ortsbesichtigung jedoch nicht erkennbar. Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gebäudes ist daher, bezogen auf das Baujahr, durchschnittlich.
Gesamtnutzungsdauer / Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Als wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer werden aufgrund der vorliegenden Nutzung als Wohngebäude in Anlehnung an die ImmoWertV 80 Jahre angenommen. Der Bau des Gebäudes erfolgte im Jahr 1963. Da seither, mit Ausnahme des Anbaus des Wintergartens im Jahr 1999, keine wesentlichen Modernisierungs- bzw. Renovierungsmaßnahmen am Objekt erfolgt sind, wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ausgehend vom Ursprungsbaujahr, unter Berücksichtigung des aktuellen Unterhaltungszustandes sowie der Ausstattung des Gebäudes mit 17 Jahren eingeschätzt (1963 + 80 Jahre - 2026).
Außenanlagen	Die Gartenflächen machen einen gepflegten Eindruck und bestehen überwiegend aus Rasenflächen sowie Sträuchern und Bäumen. Die Zufahrt zur Garage ist gepflastert und das Grundstück vollständig, mit einem Holzzaun sowie Maschendrahtzaun eingefriedet. Im Südosten besteht ein weiterer Zufahrtstor.

2.4 Flächen

Grundstücksfläche

Eine Auskunft aus dem Liegenschaftskataster liegt dem Verfasser nicht vor. Die Grundstücksfläche wird deshalb aus dem vorliegenden Grundbuchauszug² wie folgt übernommen.

Gemarkung; Flurstück	Fläche
Altomünster; 812	1.647 m ²
Summe	1.647 m²

Plausibilisierung

Die Grundstücksfläche ist nach eigener Recherche im Online-Portal BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat mit Angabe der amtlichen Fläche korrekt und wird daher für die weitere Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Bruttogrundfläche (BGF)

Eine Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) liegt dem Verfasser nicht vor. Die BGF wird daher aus den vorliegenden Grundrissplänen mit Maßketten ermittelt. Demnach ergibt sich die BGF des Gebäudes wie folgt zu rd. **340 m²**.

Geschoss	Bauteil	Breite	Länge	BGF
KG	Hauptbaukörper	11,80 m	8,25 m	97,35 m ²
KG	Auskragung	5,24 m	1,20 m	6,29 m ²
Summe KG				103,64 m²
EG	Hauptbaukörper	11,80 m	9,45 m	111,51 m ²
EG	Wintergarten	6,15 m	1,40 m	8,61 m ²
EG	Wintergarten	5,35 m	0,80 m	4,28 m ²
Summe EG				124,40 m²
DG	Hauptbaukörper	11,80 m	9,45 m	111,51 m ²
Summe OG				111,51 m²
Gesamtsumme				339,55 m²
Gesamtsumme rund				340,00 m²

Die Grundfläche des Wohngebäudes wurde überschlägig mit Hilfe des Messtools im Kartendienst BayernAtlas überprüft. Die BGF erscheint unter Berücksichtigung der Geschossigkeit plausibel. Eine weitergehende Überprüfung der BGF ist nicht möglich. Diese wird daher ohne weitere Prüfung für die Wertermittlung übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass Flächenabweichungen unmittelbaren Einfluss auf den Verkehrs-/Marktwert haben.

² Grundstücksflächen aus dem Grundbuch genießen keinen öffentlichen Glauben

Wohnfläche

Eine Wohnflächenberechnung liegt nicht vor.

Die Wohnfläche wird daher den vorliegenden Grundrissplänen mit Flächenangaben entnommen.

Bei den Flächenangaben handelt es sich jedoch um die Grundflächen der jeweiligen Räume, ohne Berücksichtigung von Dachschrägen. Die Wohnfläche im Erdgeschoss entspricht aufgrund der Raumhöhen der Grundfläche. Für die Wohnfläche im Dachgeschoss erfolgt aufgrund der bestehenden Dachschrägen ein Ansatz von 75 % bezogen auf die Grundfläche.

Somit ergibt sich eine Wohnfläche von rd. **161 m²** wie folgt:

Geschoss	Zimmer	Fläche
EG	Windfang	2,86 m ²
EG	Diele	5,28 m ²
EG	Bad	5,10 m ²
EG	WC	2,00 m ²
EG	Schlafen	17,55 m ²
EG	Essen	10,00 m ²
EG	Kochnische	10,01 m ²
EG	Wohnen	23,80 m ²
EG	Wintergarten	19,49 m ²
Summe EG		96,09 m²
DG	Treppenhaus	5,05 m ²
DG	Diele	10,99 m ²
DG	Bad	5,10 m ²
DG	Küche	16,66 m ²
DG	Zimmer	13,20 m ²
DG	Schlafzimmer	17,90 m ²
DG	Kinder	12,10 m ²
DG	Abstellraum	5,30 m ²
Summe DG		86,30 m²
Ansatz Wfl. DG	75%	64,73 m²
Gesamtsumme		160,82 m²
Gesamtsumme rund		161,00 m²

Plausibilisierung:

Die Flächenangaben in den Grundrissplänen wurden anhand der Maßketten in den Grundrissplänen überprüft und erscheinen demnach plausibel.

Der Nutzflächenfaktor zwischen der Wohnfläche (oberirdisch) und der oberirdischen BGF beträgt rd. 0,68 ($160,82 \text{ m}^2 : (124,40 \text{ m}^2 + 111,51 \text{ m}^2)$). Im Erdgeschoss beträgt dieser 0,77 ($96,09 \text{ m}^2 : 124,40 \text{ m}^2$) und im Dachgeschoss 0,58 ($64,73 \text{ m}^2 : 111,51 \text{ m}^2$).

Zu den statistischen Kostenkennwerten für Gebäude des Baukosteninformationszentrums Stuttgart (BKI) des Jahres 2024, werden Planungskennwerte für Flächen und Rauminhalte nach DIN 277 angegeben.

Demnach liegt das Flächenverhältnis für die Gebäudekategorie Ein- und Zweifamilienhaus zwischen der Wohnfläche (Nutzungsfläche zzgl. Verkehrsfläche) sowie der BGF im Mittel bei rd.

79,8 % sowie in einer Spanne von rd. 75,5 % und 83,0 % (siehe hierzu BKI 2024, Seite 417).

Aufgrund des Baujahres, der vorgenannten Veröffentlichungen aus einschlägiger Fachliteratur und eigener Erfahrungswerte, erscheinen die ermittelte Wohnfläche unter Berücksichtigung der bestehenden Dachschrägen im Dachgeschoss plausibel.

Anmerkung:

Die Wohnfläche wird im Gutachten lediglich zur Plausibilisierung des ermittelten Sachwertes benötigt, weshalb eine weitergehende Überprüfung der angegebenen Wohnfläche nicht erfolgt, und diese daher ungeprüft für die Wertermittlung übernommen wird.

2.5 Marktdaten

Wohnimmobilienmarkt

Makromarkt:

Der gesamte Großraum München sowie auch der Landkreis Dachau bzw. die Gemeinde Altomünster weisen nach wie vor eine positive Bevölkerungsentwicklung auf. So wird laut Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes vom Jahr 2020 als Basisjahr bis zum Jahr 2039 für Altomünster eine Zunahme der Bevölkerung von rd. 11,8 % erwartet.

Durch die Nähe zum Flughafen München und die räumliche Nähe zur Landeshauptstadt München, hat der Landkreis Dachau, wie viele andere Umlandgemeinden in der Metropolregion München, in den vergangenen Jahren einen stetigen Aufwärtstrend bei den Kauf- und Mietpreisen in allen Wohnlagen erfahren.

Prognosen für die zukünftige Entwicklung sind nur eingeschränkt möglich und insbesondere von der Entwicklung des allgemeinen Zins- und Renditeniveaus abhängig. Hierzu gibt es zum Wertermittlungsstichtag keine verlässlichen Prognoseberechnungen.

Mikromarkt:

Laut einer objektbezogenen Wohnmarktanalyse der Immobilienzeitung in Zusammenarbeit mit dem Dr. Hettenbach Institut ergeben sich folgende aktuelle Marktinformationen:

- Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt demnach in einer guten Wohnlage (bei möglichen Einstufungen: einfache, mittlere, gute, sehr gute, Top-Wohnlage).
- Für das Bewertungsobjekt ermittelt die Immobilienzeitung einen Immobilienrichtwert für die Kategorie Ein-/Zweifamilienhäuser im Durchschnitt von rund 1.010.000 €, bei einer Spanne von 849.000 € bis 1.375.000 € (hierbei wird jedoch eine maximale Grundstücksgröße von 1.300 m² berücksichtigt).

Laut dem Immobilienmarktbericht 2023/2024 für den Landkreis Dachau des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dachau veröffentlicht im November 2025 (aktueller Bericht zum Wertermittlungsstichtag), liegen die Kaufpreise für Einfamilienhäuser in der Gemeinde Altomünster im Berichtsjahr 2024, in einer Spanne von 395.000 € und 730.000 € sowie im Mittel bei rd. 593.618 €. Hierbei wird eine durchschnittliche Wohnfläche von 128 m² und eine durchschnittliche Grundstücksfläche von 622 m² angegeben.

Im gesamten Landkreisgebiet von Dachau sowie im PLZ-Bereich des Bewertungsobjektes ergeben sich im Zeitraum Januar 2025 bis Dezember 2025 nachfolgende Angebotskaufpreise für Neubau- sowie Bestands-Wohnimmobilien.

Auswertungszeitraum: Januar 2025 bis Dezember 2025

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 85250 / Kreis Dachau

Produktausprägung: einfache Auswertung

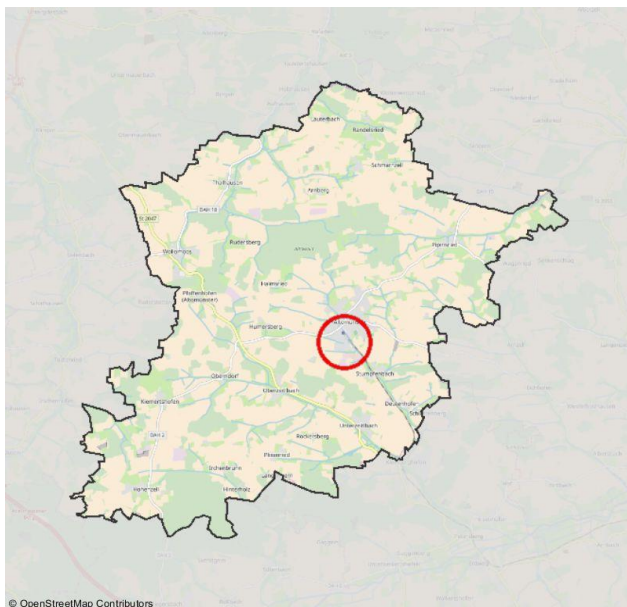
Allgemeine Information

	PLZ-Bezirk 85250	Kreis Dachau
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	96	2.303
Anzahl vollständige Angebote*	96	2.258
Anzahl Gesuche**	1.259	3.697
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	33	36
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	77	84
Anzahl der Exposé-Ansichten	72.402	2.117.454
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	754	919
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	23	26
Nachfrageindex (Bund= 100)	236	271
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	291	325

*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.

**Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 85250 / Kreis Dachau



PLZ-Bezirk 85250



Kreis Dachau

Kaufpreise: PLZ-Bezirk 85250

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m²	Streuungs- intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	96	4.578 €	2.749 € - 6.862 €	1.259
<=70 m² Wohnung	1 (1%)	4.314 €	-	514 (40,8%)
>70 - 120 m² Wohnung	5 (5,2%)	4.043 €	3.125 € - 5.670 €	512 (40,7%)
>120 m² Wohnung	1 (1%)	2.123 €	-	393 (31,2%)
<=120 m² Haus	22 (22,9%)	5.083 €	4.309 € - 6.829 €	544 (43,2%)
>120 m² Haus	67 (69,8%)	4.492 €	2.749 € - 6.862 €	526 (41,8%)

Kaufpreise in der Kreis Dachau

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m²	Streuungs- intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	2.258	5.926 €	3.577 € - 9.129 €	3.697
<=70 m² Wohnung	402 (17,8%)	6.167 €	4.000 € - 9.468 €	1.533 (41,5%)
>70 - 120 m² Wohnung	450 (19,9%)	6.208 €	3.774 € - 9.301 €	1.556 (42,1%)
>120 m² Wohnung	50 (2,2%)	5.211 €	2.972 € - 8.694 €	1.218 (33%)
<=120 m² Haus	279 (12,4%)	6.389 €	3.892 € - 9.947 €	1.546 (41,8%)
>120 m² Haus	1.077 (47,7%)	5.631 €	3.408 € - 8.659 €	1.529 (41,4%)

Datenquelle

ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: Dezember 2025

3 Bewertung

3.1 Vorgehensweise

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach § 6 Abs. 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind für die Wertermittlung das Vergleichswert-, Ertragswert-, Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke.

Außerdem eignet sich dieses Verfahren sehr gut für die Wertermittlung marktgängiger Immobilien wie Eigentumswohnungen, Teileigentum und Garagen bzw. Abstellplätze, bei welchen eine ausreichende Anzahl von zeitnahen Verkäufen vorliegen muss.

Das Sachwertverfahren eignet sich für Grundstücke, die überwiegend unter dem Gesichtspunkt der Eigennutzung gehandelt werden und deren Zweckbestimmung nicht primär auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrages gerichtet ist.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen es um die Erzielung eines Ertrages geht wie bei Miet-, Wohn- und Geschäftsgrundstücken.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Die Auswahl der anzuwendenden Verfahren liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes zu berücksichtigen sind.

Ermittlung nach dem Sachwertverfahren

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus, welches aktuell durch den Eigentümer genutzt wird.

Das Vergleichswertverfahren scheidet zur Wertermittlung aus, da bei sehr individuellen Objekten, wie dem Bewertungsobjekt, mangels konkreter Vergleichskaufpreise keine Wertableitung möglich ist.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Dachau veröffentlicht zwar Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, welche jedoch lediglich aus Verkäufen von Eigentumswohnungen mit Daten aus den Jahren 2023 und 2024 abgeleitet wurden. Die angegebenen Liegenschaftszinssätze sind daher nicht mehr aktuell und auch nicht für die bewertungsgegenständliche Objektart anwendbar, da es bei dem Bewertungsobjekt nicht um ein zur Vermietung bestimmtes Gebäude (Einfamilienhaus) handelt, bei dem die Nutzung als Renditeimmobilie im Vordergrund steht. Daher scheidet auch das Ertragswertverfahren zur Wertfindung aus.

Derartige (in der Regel eigengenutzte) Immobilien werden am regionalen Markt üblicherweise auch nach vergleichbaren Gestehungskosten gehandelt. Aus diesem Grund kommt zur Verkehrswertermittlung das Sachwertverfahren zur Anwendung.

3.2 Ermittlung des Sachwertes

3.2.1 Bodenwert

Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale der zugrunde gelegten Richtwertgrundstücke hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstückes übereinstimmen.

Eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen liegt dem Verfasser zum Wertermittlungstichtag nicht vor. Daher wird der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Bodenrichtwerte

Gemäß vorliegender Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses ergibt sich der Bodenrichtwert (BRW) im Bereich des Bewertungsobjektes für erschließungs- und kostenerstattungsbetragsfreie, baureife, unbebaute Baugrundstücke zum **01.01.2024** wie folgt:

Nutzungsart: Wohnbaufläche
Wert: **850 €/m²**

Konjunkturelle Anpassung

Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss letztmals zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 veröffentlicht. Seither liegen keine Informationen über eine konjunkturelle Veränderung von Wohnbauflächen in Altomünster bzw. im Landkreis Dachau vor und werden vom Gutachterausschuss nicht veröffentlicht. Auf eine konjunkturelle Anpassung wird daher verzichtet.

Bodenwertansatz

Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Entwässerungsgraben, der innerhalb des Grundstücks verrohrt ist und welcher weitgehend parallel zur südlichen Grundstücksgrenze, von Osten nach Westen verläuft (siehe 2.1 - Sonstige Rechte und Belastungen).

Entsprechend des vorliegenden Urkundenentwurfs zur Bestellung einer Dienstbarkeit des Notars Dr. Thomas Kilian, hat der Eigentümer des bewertungsgegenständlichen Grundstücks, alles zu unterlassen, was den Bestand und den Betrieb des verrohrten Grabens gefährdet. Dies beinhaltet insbesondere die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der von dieser Dienstbarkeit betroffenen Fläche.

Die Ausübung der Dienstbarkeit ist auf den Bereich des Grabens und eines drei Meter breiten Schutzstreifens beschränkt. Insgesamt ist eine Fläche mit einer Größe von **164 m²** betroffen. Der Schutzstreifen ragt auch teilweise in das im Bebauungsplan eingetragene Baufeld hinein.

Eine Bebauung sowie eine übliche Nutzung als normales Gartenland mit einer Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen ist demnach im betroffenen Grundstücksbereich dauerhaft nicht möglich.

Aufgrund dessen erfolgt für die Bodenwertermittlung eine Aufteilung des Grundstücks in einen Baulandanteil sowie in die von der Dienstbarkeit betroffene Teilfläche von **164 m²**.

Der **Baulandanteil** ergibt sich demnach zu rd. **1.483 m²** (1.647 m² - 164 m²).

Bodenwert Bauland

Der Bodenwert für die Baulandfläche wird aus dem Bodenrichtwert mit **850 €/m²** abgeleitet.

Bodenwert Grunddienstbarkeit

Gemäß Kleiber (*Kleiber digital > Teil VIII - Rechte und Belastungen > 4 Beschränkt dingliches Recht (Rechte Dritter) > 4.2 Dienstbarkeit > 4.2.7 Leitungsrecht > 4.2.7.3 Grundsätze der Ermittlung der Wertminderung*) heißt es zum Werteinfluss von Leitungsrechten wie folgt:

„Bei einer Verkehrswertermittlung ist für die Höhe der Wertminderung durch ein Leitungsrecht entscheidend, in welchem Umfang der Verkehrswert des Grundstücks beeinträchtigt wird. Leitungsrechte werden von vielen Faktoren beeinflusst. Sie sind abhängig von der Art der Leitung, ob ober- oder unterirdisch, von der Nutzung des dienenden Grundstücks, der Größe des Baugrundstücks oder der landwirtschaftlichen Fläche, und von den Beeinträchtigungen durch die Leitung.“

„Im Allgemeinen ist die Höhe der Wertminderung nach dem jeweiligen Schutzstreifen zu bemessen. Das liegt darin begründet, dass die Wertminderungsquoten bezogen auf das ganze Grundstück i.d.R. sehr gering sind und deshalb eine geringe Änderung bereits einen erheblichen Einfluss auf die Wertminderung, bezogen auf die Schutzstreifenfläche, hat. Das trifft i.d.R. bei großen dienenden Grundstücken und geringen Schutzstreifenflächen zu.“

Empirisch ermittelte Abschlüsse bei Baugrundstücken werden in fortgeführter Fassung der Angaben von Vogels und Stannigel/Kremer/Weyers wie folgt angegeben³:

Grad der Beeinträchtigung	Abschlüsse bei Wohngrundstücken
Ohne Beeinträchtigung	5 – 20 %
Unwesentliche Beeinträchtigung	10 – 30 %
Teilweise eingeschränkte	30 – 70 %
Stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	70 – 80 %
Volle Beeinträchtigung	80 – 100 %

³ Stannigel/Kremer/Weyers, a.a.O. S. 202; Vogels a.a.O., S. 328; Kleiber in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB Komm. zu § 5 WertV Rn. 26 ff.; Clemens, H., Verkehrswertermittlung von Leitungsrechten, GuG 1993, 221.

Der Schutzstreifen soll für eine unterirdisch verlaufende Leitung am südlichen Grundstücksrand des Wohnbaugrundstücks eingetragen werden. Die betroffene Fläche beträgt rd. 164 m² und entspricht etwa 10 % der Gesamtfläche des Baufeldes (1.647 m²).

Der freizuhaltende Schutzstreifen liegt auch teilweise innerhalb des im Bebauungsplan angegebenen Baufelds. Somit besteht auch eine Einschränkung der potentiellen Bebauung des Grundstücks. Augenscheinlich wird jedoch die planmäßig zulässige Bebauung auf dem Grundstück (Art und Maß) nicht beeinträchtigt. Jegliche bauliche Planung auf dem Grundstück muss aber den Schutzstreifen zusätzlich berücksichtigen. So kann beispielsweise in diesem Bereich keine Südterrasse erstellt werden.

Es ergeben sich zudem weitere Nachteile gegenüber „unbelasteten“ Grundstücksflächen. So müssen einfache bauliche Anlagen und Gebäude (Gewächshäuser, fest installierte Spielgeräte für Kinder bzw. Spielplätze, etc.) sowie Bepflanzungen immer Rücksicht auf die vorhandenen Leitungen nehmen.

Hinzu kommt das Betretungsrecht mit theoretischen Bau-, Wartungs- oder Reparaturmaßnahmen. Welche zu entsprechenden Lärmbelastungen und eingeschränkter Nutzbarkeit der Flächen führen können.

Insgesamt wird die Beeinträchtigung aufgrund der Lage und Art des Leitungsrechts (Grundstücksgrenze, unterirdische Leitung, Beeinträchtigung des Baufelds) sowie des Anteils an der gesamten Grundstücksfläche als „**teilweise eingeschränkt**“ bis „**stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit**“ eingeschätzt.

Auf Basis der vorgenannten Einschätzung zum Grad der Beeinträchtigung wird der Abschlag, wie üblich, lediglich auf die Fläche des Schutzstreifens (164 m²) und nicht auf das gesamte Grundstück bezogen.

In Anlehnung an die Auswertungen aus der Fachliteratur wird ein Abschlag in Höhe von rd. **70 %** bezogen auf den unbelasteten Bodenwert des Schutzstreifens als angemessen erachtet.

Der Bodenwertansatz für den Schutzstreifen wird daher mit **255 €/m²** in Ansatz gebracht (850 €/m² x 70 %).

3.2.2 Bodenwertermittlung

Fläche	Gemarkung; Flurstück	Preis/m ²	Gesamtwert
1.483 m ²	Bauland	850 €	1.260.550 €
164 m ²	Schutzstreifen	255 €	41.820 €
1.647 m²	Zwischensumme Bodenwert	791 €	1.302.370 €
	konjunktureller Zuschlag		0 €
1.647 m²	Gesamtwert	791 €	1.302.370 €
	Rundung		-2.370 €
	Bodenwert gerundet		1.300.000 €

3.2.3 Bauwert

Methodik

Für das Bewertungsobjekt wird das Sachwertverfahren angewendet. Das Sachwertverfahren kommt zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Hierbei ist der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen, getrennt vom Bodenwert, nach Herstellungskosten zu ermitteln.

Baukosten

Für die Ermittlung des Sachwertes werden eigene Erfahrungswerte sowie die statistischen Kostenkennwerte für Gebäude des Baukosteninformationszentrums Stuttgart (BKI) des Jahres 2025 zugrunde gelegt. Bei Ermittlung dieser Kostenkennwerte werden tatsächlich abgeschlossene und abgerechnete Bauvorhaben ausgewertet. Diese Baukosten werden jährlich aufgrund neuer Bauvorhaben, die kostenmäßig berücksichtigt werden, fortgeschrieben.

Gebäudetyp (BKI)

Einfamilienhaus

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein im Jahr 1963 erstelltes Einfamilienhaus mit Garage.

Die ermittelten statistischen Kostenkennwerte für Gebäude des Baukosteninformationszentrums Stuttgart (BKI), werden in einfachen, mittleren und hohen Standard unterschieden und stellen auf einen Baustandard, bezogen auf das gesamte Bundesgebiet ab.

Das Gebäude entspricht aufgrund der Bauweise und Ausstattung einem einfachen Ausbaustandard nach BKI-Wertung. Aufgrund dessen wird bei der Wahl des Baukostenansatzes der Gebäudestandard „einfach“ für Ein- und Zweifamilienhäuser (keine separate Auswertung für Einfamilienhäuser) gewählt.

Die Kostenkennwerte werden unter anderem auf Basis der Bruttogrundfläche ermittelt (hier inkl. Mehrwertsteuer, ohne Baunebenkosten).

BKI 2025	einfach
von	1.295 €/m ²
Ø	1.395 €/m ²
bis	1.495 €/m ²

Aus eigenen Erfahrungswerten sowie in Anlehnung an die statistischen Kostenkennwerte für Gebäude des Baukosteninformationszentrums Stuttgart (BKI) des Jahres 2025, werden die Baukosten pro m² Bruttogrundfläche, mit dem Durchschnittswert des einfachen Standards von **1.395 €** für das Einfamilienhaus angesetzt.

Korrekturfaktoren

Da es sich bei den BKI-Werten um bundesdurchschnittliche Baukosten handelt, wird der Ansatz um den Regionalfaktor korrigiert. Für den Landkreis Dachau wurde ein Regionalfaktor von 1,227 (nach BKI) ermittelt.

Ausgehend von einem Baukostenansatz von 1.395 €/m², korrigiert um einen Regionalfaktor von 1,227, ergeben sich Baukosten von gerundet **1.710 €/m²**.

Baukosten- ansatz	Regionalfaktor (Lkr. Dachau)	Baukosten EFH rund
1.395 €/m ²	1,227	1.710 €/m ²

Garage

Für die Garage erfolgt aufgrund der bestehenden massiven Bauweise sowie der Größe, bezogen auf das regionale Baupreisniveau des Landkreises Dachau, ein pauschaler Herstellungskostenansatz von **20.000 €**.

Baunebenkosten

Zu den Baunebenkosten zählen unter anderem die Architekten- und Ingenieurleistungen sowie die Vorbereitung, Objektplanung und Bauherrenaufgaben. Diese werden in Anlehnung an die ImmoWertV sowie aufgrund eigener Erfahrungswerte mit **17 %** angesetzt.

Konjunkturelle Wertsteigerung

Die Baukosten BKI 2025 sind zum Stand 1. Quartal 2025. Der Wertermittlungsstichtag (24.03.2026) liegt im 1. Quartal 2026. Zu diesem Zeitpunkt waren die Baupreisindizes des statistischen Bundesamtes zum 4. Quartal 2025 veröffentlicht. Die konjunkturelle Wertsteigerung vom 1. Quartal 2025 auf das 4. Quartal 2025 wird entsprechend der Baupreisindizes des statistischen Bundesamtes vorgenommen.

Gesamtnutzungsdauer/ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Wie unter Punkt 2.3 „Gesamtnutzungsdauer/Wirtschaftliche Restnutzungsdauer“ beschrieben, werden für das Objekt eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** und eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **17 Jahren** angesetzt.

Alterswertminderung

Der auf der Grundlage der BKI 2025 bezogene Wert entspricht dem eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich um ein älteres Gebäude handelt, muss dieser Wert entsprechend dem Alter des Gebäudes gemindert werden.

Gemäß § 38 ImmoWertV entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Daher wird eine lineare Alterswertminderung angesetzt.

Sonstige Anlagen

Für die Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen (Terrasse etc.) wird ein prozentualer Ansatz, bezogen auf den alterswertgeminderten Herstellungswert, vorgenommen. Es wird unter Berücksichtigung der Grundstückssituation ein Ansatz von insgesamt **4 %** für die Außenanlagen als angemessen erachtet.

Marktanpassung

Der Gutachterausschuss des Landkreises Dachau leitet keine Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser ab. Zudem ist das regionale Preisniveau bereits im Ansatz des BKI-Regionalfaktors berücksichtigt. Daher erfolgt keine gesonderte Marktanpassung.

Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale

Dem Verfasser sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bekannt.

3.2.4 Sachwertermittlung

Die Baukosten sind wegen der Wohnnutzung inklusive Mehrwertsteuer.

Bewertungsgegenstand:	Einfamilienhaus mit Garage
Ursprungsbajahr:	1963
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	17 Jahre
Bruttogrundfläche	rd. 340 m ²
Wohnfläche	rd. 161 m ²

BGF	Kostengruppen	Wert	Gesamtwert
340,00 m ²	Herstellungskosten Einfamilienhaus	1.710 €/m ²	581.400 €
1 Stück	Herstellungskosten Garage	20.000 €/St.	20.000 €
	Baunebenkosten	17%	102.238 €
	Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten		703.638 €
	Baupreisindex (2021=100) - Wohngebäude - Q1-2025	132,60	
	Baupreisindex (2021=100) - Wohngebäude - Q4-2025	135,00	
	Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag		716.374 €
	Alterswertminderung linear	78,75%	-564.145 €
	Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag		152.229 €
	Bauliche Außenanlagen	4%	6.089 €
	Bodenwert		1.300.000 €
	Vorläufiger Sachwert		1.458.318 €
	Marktanpassung		
	Sachwert		1.458.318 €
	Sachwert gerundet		1.460.000 €

Sachwert / m ² Grundstücksfläche	886 €/m ²
Sachwert / m ² Wohnfläche	9.068 €/m ²
Sachwert / m ² BGF	4.294 €/m ²
Bodenwertanteil	89,04 %

4 Verkehrswert/Marktwert

Definition

Der Verkehrs-/Marktwert 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 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.

Gesamtbeurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Garage.

Das Gebäude besteht aus einem Erd- und Dachgeschoss und ist vollständig unterkellert. Das Gebäude weist den zum Ursprungsbaupjahr errichteten Ausbau- und Ausstattungsstandard auf. Dieser entspricht, auf heutige Standards bezogen, einfacher Qualität. Modernisierungen wurden seither nicht durchgeführt.

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Altomünster im Landkreis Dachau. Insgesamt handelt es sich aufgrund der weichen und harten Standortfaktoren um eine, am Standort Altomünster gemessen, gut-durchschnittliche Wohngegend.

Die Vermarktungsfähigkeit des Objektes wird aufgrund der aktuellen Gebäudequalität und der Grundstückssituation insgesamt als gut-durchschnittlich eingeschätzt. Einschränkungen bestehen aufgrund der einfachen Gebäudequalität und des bestehenden Bau- und Unterhaltungszustands.

Verkehrs-/Marktwert

Nach den geltenden Bewertungsgrundlagen wird der Verkehrs-/Marktwert aus dem Sachwert abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Gegebenheiten sowie aller den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren, insbesondere der allgemeinen Lage auf dem Immobilienmarkt zum Wertermittlungstichtag, wird der **Verkehrs-/Marktwert** von dem

Einfamilienhaus mit Garage
Ruppertskirchner Straße 6
85250 Altomünster
Flurstück 812 (Gemarkung Altomünster)
Grundstücksfläche rd. 1.647 m²

zum **Bewertungstichtag 24.03.2026** wie folgt festgestellt:

1.460.000 €

(in Worten: eine Million vierhundertsechzigtausend Euro)

München, den 21. April 2026

Manuel Kaltner

5 Anlagen
5.1 Fotodokumentation



Nordostansicht



Westansicht



Hauseingang



Küche und Essbereich



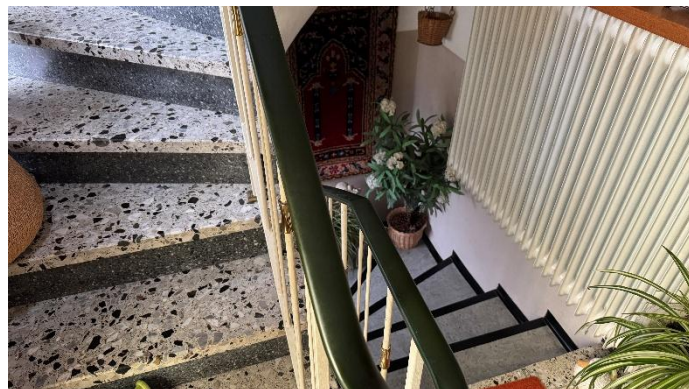
Wintergarten



Bad EG



Zimmer EG



Treppenhaus



Bad DG



Exemplarisches Zimmer (DG)



Exemplarisches Zimmer (DG)



Exemplarisches Zimmer (DG)



Dachboden



Exemplarischer Kellerraum



Heizung



Kellerraum mit Zugang



Zugang UG



Garage

5.2 Lageplan



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Dachau**

Krankenhausstraße 9
85221 Dachau

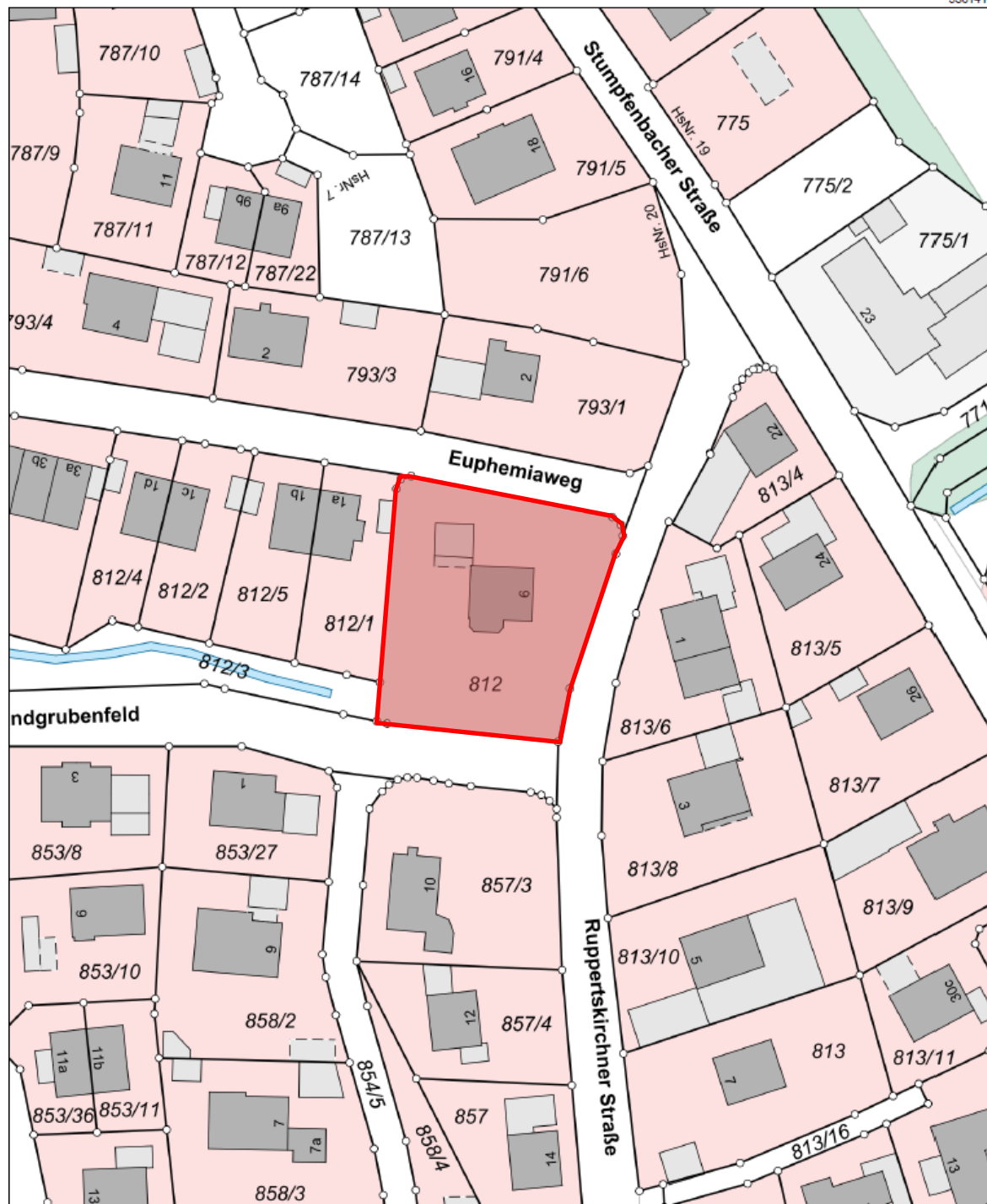
Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Erstellt am 24.02.2025

Flurstück: 812
Gemarkung: Altomünster

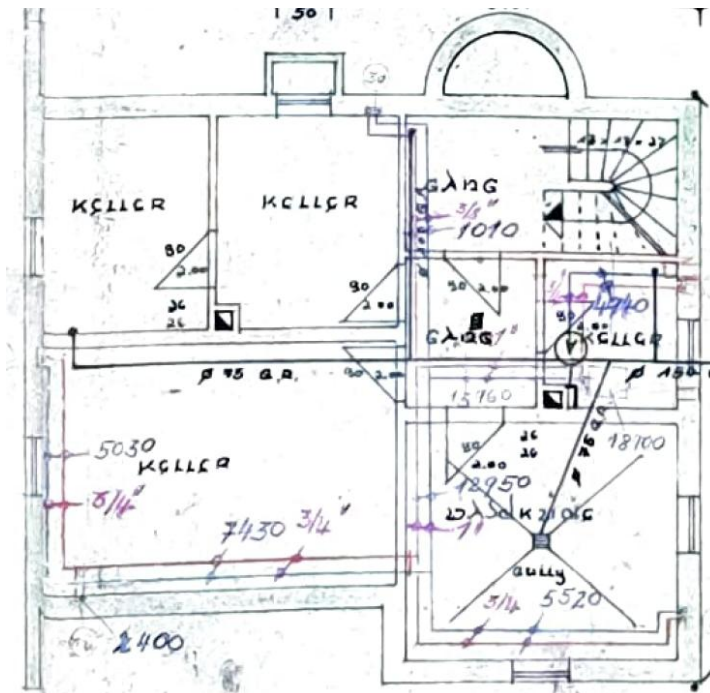
Gemeinde: Altomünster
Landkreis: Dachau
Bezirk: Oberbayern

5361414

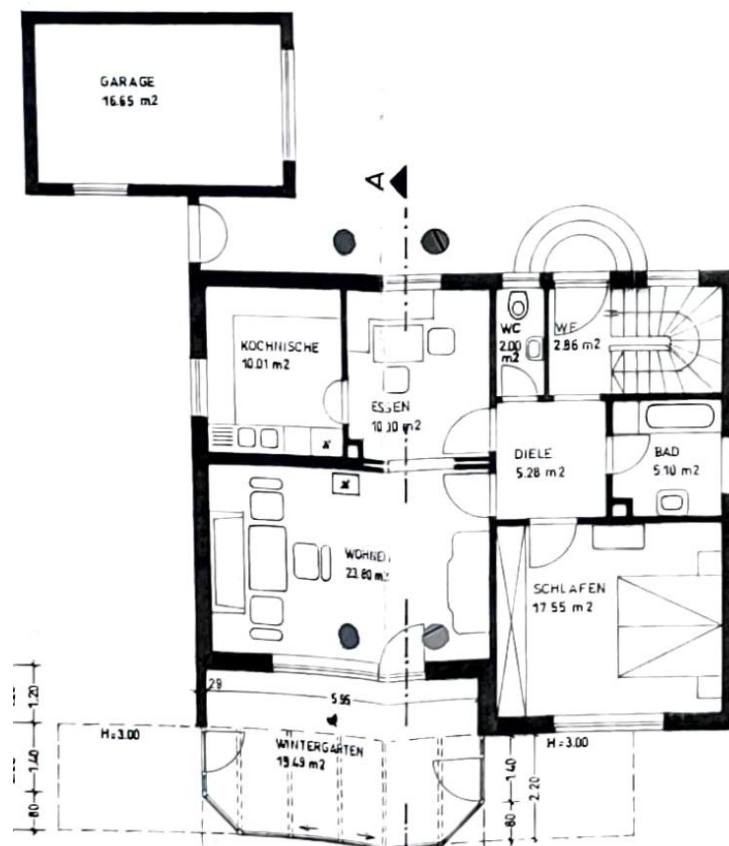


Nicht maßstabsgetreu; Grundstück rot markiert

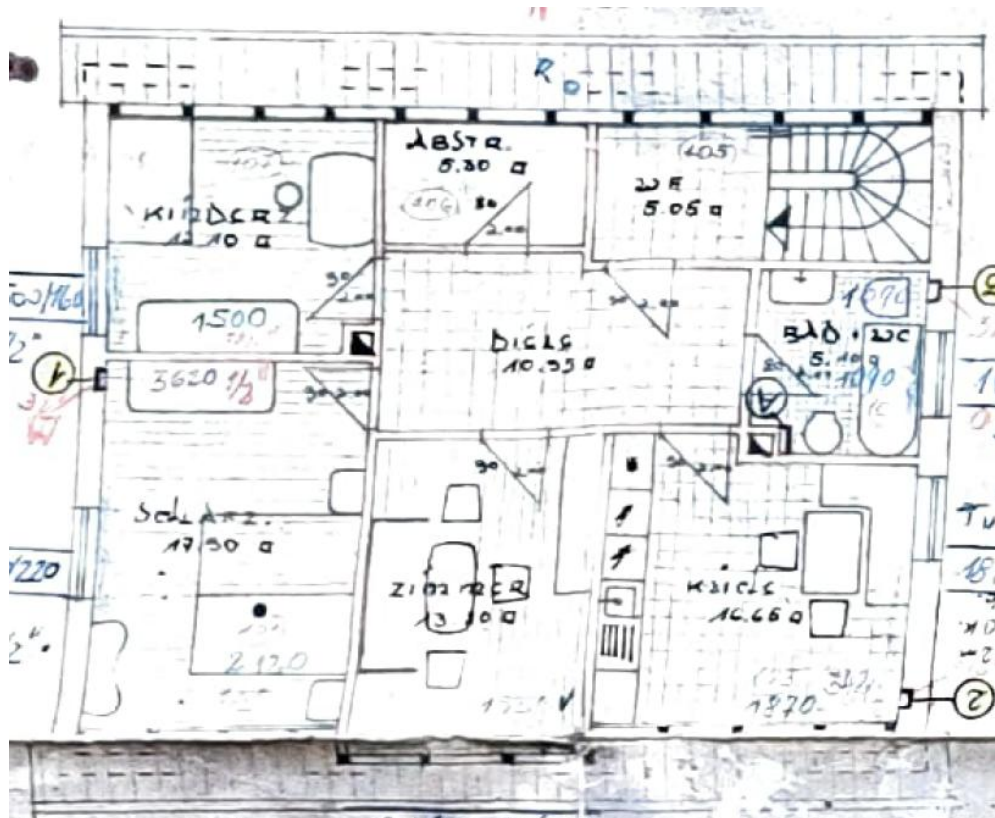
5.3 Grundrisspläne



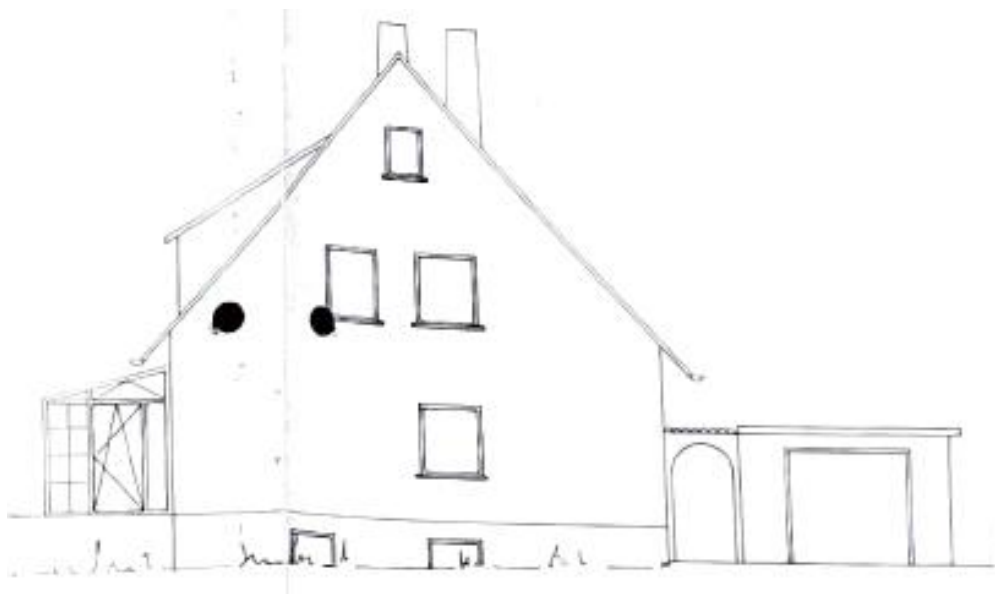
Untergeschoss, nicht maßstabsgetreu



Erdgeschoss, nicht maßstabsgetreu



Dachgeschoss, nicht maßstabsgetreu



Ansicht Ost, nicht maßstabsgetreu

5.4 Allgemeine Auftragsbedingungen

1. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage und des Grund und Bodens erfolgen aufgrund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, und aufgrund der Ortsbesichtigung.
2. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung sind durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) erfolgt.
3. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden ist nicht erfolgt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
4. Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.
5. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventuell privat-rechtliche Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen ist nicht erfolgt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen eingehalten wurden und werden.
6. Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren etc., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.
7. Die Flächenangaben wurden soweit möglich anhand der überlassenen Unterlagen auf Plausibilität überprüft. Eine detaillierte Überprüfung (z. B. Aufmaß) der Flächen erfolgte nicht. Flächenmehrungen oder -minderungen können dementsprechend Einfluss auf den Verkehrswert des Objektes haben.
8. Es wird auftragsgemäß ungeprüft davon ausgegangen, dass Mieten, Pachtzinsen und sonstige vertragsgemäße Zahlungen in der genannten Höhe auch regelmäßig gezahlt werden und ein Zahlungsrückstand nicht besteht.
9. Das Gutachten ist nur für interne Zwecke des Auftraggebers sowie den beschriebenen Zweck der Wertermittlung bestimmt; eine Weitergabe an Dritte darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Verfassers erfolgen. Die Erlaubnis zur Weitergabe an mit der Sachlage betroffene Stiftungen, Treuhandstiftungen, Banken, Steuerbehörden sowie Notare wird hiermit bereits erteilt.
10. Die Haftung wird auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz beschränkt. Der Haftungsbetrag wird auf 20 % des Wertes - maximal 10.000.000 € - begrenzt.
11. Für Mängelansprüche gilt die regelmäßige Verjährungsfrist (§ 634a BGB Abs. 1 Ziff. 3). Abweichend beginnt die Verjährung mit der Abnahme. Als Abnahme gilt die Übergabe des Gutachtens.