

**Barbara Kuntz**

Architektin

Dipl. Wirtsch.-Ing.

zertifizierte Sachverständige  
für die Bewertung von  
Grundstücken und  
Gebäuden FH/TAS

Barbara Kuntz Hubertusstr. 4 80639 München Tel 089/178 45 97 Fax 089/178 79 685 sv.kuntz@t-online.de

# Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB)



**AG Weilheim**

AZ: 2 K 55/23

**Objekt**

3-Zimmerwohnung, Garage  
Hauptstr. 3  
82229 Seefeld

**Stichtag**

20. Dezember 2023

**Datum**

19. Januar 2024

**Verkehrswert**

**385.000 €**  
(miet-/lastenfreier Zustand)

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundstück</b> .....	<b>5</b>
2.1	Grundbuch .....	5
2.2	Lage .....	6
2.3	Grundstückseigenschaften .....	7
2.4	Erschließung.....	7
2.5	Privatrechtliche Situation.....	8
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.6.1	Bauplanungsrecht.....	8
2.6.2	Bauordnungsrecht.....	8
2.6.3	Sonstige rechtliche Gegebenheiten.....	9
2.7	Entwicklungszustand.....	9
<b>3</b>	<b>Bauliche Anlagen und Außenanlagen</b> .....	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen .....	10
3.2	Allgemeine Angaben.....	10
3.3	Gebäudekonstruktion und Ansichten .....	11
3.4	Technische Gebäudeausstattung .....	11
3.5	Außenanlagen .....	12
3.6	Garage Nr. 4 .....	12
3.7	Beurteilung.....	12
<b>4</b>	<b>Wohnungseigentum</b> .....	<b>13</b>
4.1	Wohnung Nr. 4 .....	13
4.2	Ausbau .....	14
4.3	Beurteilung.....	15
<b>5</b>	<b>Wertermittlung</b> .....	<b>16</b>
5.1	Wertermittlungsverfahren.....	16
5.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	17
5.3	Vergleichswert Wohnung .....	17
5.3.1	Indirekter Preisvergleich - Marktberichte .....	18
5.3.2	Ableitung des Vergleichswerts .....	19
5.4	Bodenwertermittlung .....	20
5.4.1	Vergleichspreise.....	20
5.4.2	Bodenrichtwert.....	20
5.4.3	Bestands- - WGFZ .....	22
5.4.4	Anpassung des Bodenrichtwerts .....	22
5.4.5	Anteiliger Bodenwert .....	23
5.5	Ertragswertermittlung.....	24
5.5.1	Erläuterungen zum Ertragswertmodell .....	24
5.5.2	Ertragswertermittlung.....	27
<b>6</b>	<b>Verkehrswert</b> .....	<b>28</b>
<b>7</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>29</b>
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>30</b>

# 1 Allgemeine Angaben

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Weilheim, Vollstreckungsgericht
<b>Auftrag</b>	Beschluss vom 12.09.2023, 2 K 55/23
<b>Eigentümer</b>	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
<b>Zweck des Gutachtens</b>	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
<b>Objekt</b>	3-Zimmer-Dachgeschosswohnung, Sondernutzungsrecht an Gartenflächen rd. 73 m <sup>2</sup> WF, 1 Garage Baujahr ca. 1880, Umwandlung 2003
<b>Stichtag</b>	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 20.12.2023
<b>Teilnehmer</b>	Antragstellerin mit Begleitung, Antragsgegnerin, unterzeichnende Sachverständige
<b>besondere Vorkommnisse</b>	Im Rahmen des anberaumten Ortstermins konnten die Wohnung und die Garage besichtigt werden. Eine Veröffentlichung der beim Ortstermin angefertigten Innenaufnahmen wurde von der Antragstellerin gestattet.
<b>Arbeitsunterlagen</b>	- Grundbuchauszug vom 13.09.2023 - Lageplan M 1:1000 - Teilungserklärung UrkNr. 512/K/2003 vom 25.02.2003 - Kopien aus dem Aufteilungsplan - Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern - Wohnlagenkarte des Instituts Innovatives Bauen GmbH - Marktanalyse und Marktbericht Münchner Umland, Frühjahr/Herbst 2023 des IVD-Instituts Süd e. - EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur - Immobilienmarktbericht für den Landkreis Starnberg - Internetrecherche Immobilienmarkt
<b>Erhebungen</b>	- Grundbuchamt STA: - - Gemeinde Seefeld: Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation - GeoLIS Starnberg: Bodenrichtwertzonen - Gutachterausschuss Starnberg: Auskünfte zu Vergleichspreisen - Ortstermin: örtliche Aufzeichnungen und mündliche Auskünfte

**Rechtsgrundlagen**

- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken
- BayBO: Bayerische Bauordnung
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung
- WEG: Wohnungseigentumsgesetz
- WoFlV: Wohnflächenverordnung: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
- Zweite Berechnungsverordnung: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

**Vorbehalte**

Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfremden Zustand ermittelt und ggf. der Wert etwaiger Belastungen in Abt. II zusätzlich zur Information des Gerichts festgestellt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen könnten.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt auch für die eingeholten Pläne als Grundlage zur Überprüfung der Wohnflächenberechnung. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.

**Wichtiger Hinweis**

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz der Verfasserin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten ohne Zustimmung der Verfasserin nicht verwendet werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der Verfasserin gestattet.

## 2 Grundstück

### 2.1 Grundbuch

<b>Bestandsverzeichnis</b>	Amtsgericht Starnberg, Grundbuch von Oberalting-Seefeld, Blatt 2120:  214,03/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Räume samt Garage Nr. 4, Sondernutzungsrechte begründet  an dem Grundstück der Gemarkung Oberalting-Seefeld Flst. 1 – Hauptstr. 3 Gebäude- und Freifläche zu 770 m <sup>2</sup>
<b>Abteilung I</b>	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
<b>Abteilung II</b>	
Lfd. Nr. 1	Wasserleitungsrecht an Flst. 1 an einer Teilfläche für Gemeinde Seefeld
Lfd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Weilheim, AZ: 2 K 55/23); eingetragen am 31.08.2023.
<b>Abteilung III</b>	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

## 2.2 Lage

<b>Makrolage</b>	Die gegenständige Wohnanlage befindet sich in der Gemeinde Seefeld im Westen des Landkreises Starnberg im Regierungsbezirk Oberbayern. Dieser grenzt im Nordosten an den Landkreis München und erstreckt sich vom Ammersee im Westen bis zum Starnberger See im Osten. Seefeld liegt am Nordufer des Pilsensees, etwa 14 km westlich der Kreisstadt Starnberg. Die Entfernung zum Münchner Stadtzentrum beträgt ca. 35 km. Die Gemeinde setzt sich aus den Ortsteilen Oberalting-Seefeld, Hechendorf, Güntering, Dröbling, Unering, Meiling, Gut Delling und Gut Tiefenbrunn zusammen und zählt insgesamt rd. 7.400 Einwohner. Vor einigen Jahren wurde unweit der S-Bahn Haltestelle Seefeld-Hechendorf ein großer Technologiepark eröffnet.	
<b>Mikrolage</b>	Die Wohnanlage liegt im Ortsteil Oberalting-Seefeld ca. 1 km nordöstlich des Schlosses Seefeld. Die Hauptstraße durchquert den Ortsteil Oberalting von Osten kommend und führt in Richtung Schloss Seefeld. Das Bewertungsobjekt liegt an der Südseite der Hauptstraße an der Kreuzung An der Breite.	
<b>Freizeitwert</b>	Die Gemeinde liegt in dem reizvollen 'Fünf-Seen-Land' (Starnberger See, Ammersee, Wörthsee, Pilsensee und Weßlinger See) und bietet somit ein reichhaltiges Freizeit- und Naherholungsangebot. Zur Gemeinde gehören auch das Schloss Seefeld, das als kultureller Veranstaltungsort mit Kino dient, und der Schlosspark.	
<b>Verkehrslage</b>	Die Anschlüsse an das örtliche und überregionale Straßennetz sind sehr günstig. Die Staatsstraßen 2068 und 2348 führen von Seefeld zur Anschlussstelle Wörthsee der A96 München-Lindau.	
<b>Öffentlicher Nahverkehr</b>	Seefeld ist mit der S8 Herrsching-München-Flughafen und diversen Buslinien an das Münchner Nahverkehrsnetz angeschlossen.	
<b>Parksituation</b>	Parkmöglichkeiten entlang der Hauptstraße sind eingeschränkt. Entlang einer Straßenseite herrscht absolutes Halteverbot.	
<b>Entfernungen</b>	Buslinien 924, 950V: Haltestelle Oberalting	ca. 90 m
	Klinikum Seefeld	ca. 350 m
	Gemeinde Seefeld	ca. 1,1 km
	Pilsensee	ca. 1,8 km
	S-Bahnhof Seefeld-Hechendorf	ca. 2,3 km
	Hauptbahnhof München	ca. 36 km
	Stadtzentrum München, Marienplatz:	ca. 38 km
	Flughafen München	ca. 65 km
<b>Umgebungssituation</b>	Diese besteht überwiegend aus Wohnhäusern, teils mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss.	

<b>Wohnlage</b>	Laut der Wohnlagenkarte des Instituts Innovatives Bauen GmbH handelt es sich um eine gute Wohnlage.
<b>Immissionen</b>	Entlang der Hauptstraße befinden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf, sodass zeitweise mit Beeinträchtigungen durch den Fahrverkehr gerechnet werden muss.
<b>Mobilfunk</b>	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur ist die nächste Mobilfunkanlage auf einer ca. 600 m (LL) entfernten Anhöhe im Süden anzutreffen.
<b>Infrastruktur</b>	Die wichtigsten infrastrukturellen Einrichtungen sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich fußläufig entlang der Hauptstraße. 2 Grundschulen und diverse Kindertagesstätten stehen innerhalb der Gemeinde zur Verfügung, weiterführende Schulen in Herrsching und Gilching.

### 2.3 Grundstückseigenschaften

<b>Straßenfronten</b>	Hauptstraße: ca. 22 m An der Breite: ca. 35 m
<b>Gestalt</b>	unregelmäßiger Zuschnitt
<b>Topografie</b>	Gefälle von Süden nach Norden: Höhendifferenz ca. 1,80 m, Gefälle von Osten nach Westen: Höhendifferenz ca. 0,90 m, gemessen aus dem BayernAtlas
<b>Grenzverhältnisse</b>	Das rückwärtige Nebengebäude grenzt kommunisch an die Bebauung im Süden und Osten.
<b>Bodenbeschaffenheit</b>	Das Grundstück besitzt augenscheinlich einen normal tragfähigen, gewachsenen Baugrund. Untersuchungen auf vorhandene Altlasten bzw. Altablagerungen wurden nicht durchgeführt. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher das Grundstück als frei von Altlasten schädlicher Bodenverunreinigungen sowie primären und sekundären Schadstoffen in und am Gebäude unterstellt.

### 2.4 Erschließung

<b>Straßenart</b>	Gemeindeverbindungsstraße
<b>Straßenausbau</b>	Straßenbreite ca. 11 m, befahrbar in beide Richtungen, asphaltiert, beidseitig Gehwege, Parken entlang der nördlichen Straßenseite
<b>Ver- und Entsorgung</b>	elektrischer Strom, Wasser, Abwasser

## 2.5 Privatrechtliche Situation

### grundbuchlich gesicherte Belastungen

Auftragungsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

### nicht eingetragene Rechte / Belastungen

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt.

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.6.1 Bauplanungsrecht

#### Flächennutzungsplan

Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seefeld liegt das Wertermittlungsobjekt in einem Bereich, für den eine Nutzung als MI - Gebiet (Mischgebiet) nach § 6 BauNVO vorgesehen ist.

#### Bebauungsplan

Für das gegenständliche Bewertungsgrundstück liegt gegenwärtig noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Maßgebend für die Einschätzung der Bebaubarkeit ist das Umgebungsgebiet.

### 2.6.2 Bauordnungsrecht

#### Anmerkung

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl die Nutzung als auch der Gebäudebestand genehmigt sind, alle erforderlichen behördlichen Auflagen erfüllt sind und zum Wertermittlungstichtag diesbezüglich keine wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen sind. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 2.6.3 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

**Denkmalschutz** Die Wohnanlage ist nicht in der Liste der Baudenkmäler geführt.

### 2.7 Entwicklungszustand

**Grundstücksqualität** baureifes Land (§ 4 Abs. 4 WertV)

**Erschließung** Es wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

digitale Fassung für das Amtsgericht Weilheim - reduzierte Druckqualität

## 3 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibung der Wohnanlage und der Wohnung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbegehung sowie die vorliegenden Bauakten.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel/-schäden wurden nur so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften sowie auf versteckte Mängel hin untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonschmelzzement etc.) untersucht;

### 3.2 Allgemeine Angaben

<b>Gebäudeart</b>	Wohnanlage, bestehend aus: Vorderhaus: kein Untergeschoss, 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss Rückgebäude: 2 Vollgeschosse 2 Garagen
<b>Baujahr</b>	ca. 1880
<b>Umwandlung</b>	2003
<b>Konzeption</b>	Vorderhaus (Haus A): 3 Wohnungen und 1 Laden mit Nähwerkstatt Rückgebäude (Haus B): Werkstatt und Nebenraum, 2 Garagen
<b>Energieausweis</b>	nicht beantragt
<b>Hausverwaltung</b>	nicht bestellt, daher auch keine Vermögensverwaltung

### 3.3 Gebäudekonstruktion und Ansichten

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung	Bodenplatte und Fundamente entsprechend den statischen Erfordernissen
Umfassungswände	Mauerwerk 50 cm
Tragende Wände	Mauerwerk 20/40 cm
Treppen	Holtreppe mit PVC/Teppichauflage
Decken	Fehlböden
Dach	Satteldach, Eindeckung mit Dachziegeln, Dachgauben mit Kupferblecheinfassung
Fassaden	Gliederung Zwerchhaus an der Nordseite, Sockelputz, Außenputz, Holzverkleidung im EG/Südseite
Hauseingänge	Zugang zum Erd- und Obergeschoss an der Nordseite: kleines Vordach, 1 Differenzstufe, Holztüre mit Glaselementen Zugang zum Dachgeschoss an der Südseite über den Innenhof: Überdachung durch Balkon, keine Differenzstufe, Holztür mit Glaselementen
Balkone	Massivbauweise, Brüstungen aus Fertigbetonelementen
Dachentwässerung	Kupferblech

### 3.4 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Wasserzähler pro Wohnung/Gewerbe
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation	unzeitgemäße Ausstattung
Heizung	dezentral
Warmwasser	dezentral
Regenerative Energien	-

### 3.5 Außenanlagen

<b>Einfriedung</b>	straßenseitig weitgehend eingefasst, Sichtschutz aus WPC-Elementen zwischen Betonpfosten
<b>Hofgestaltung</b>	Rasenflächen, Stufen aus Betonsteinen, Baum- und Strauchbepflanzung, Terrassierung durch Bruchsteinmauer
<b>befestigte Flächen</b>	Asphalt, Kiesdecke

### 3.6 Garage Nr. 4

<b>Gebäudeart</b>	Einzelgarage mit Lager, angebaut an das Rückgebäude
<b>Baujahr</b>	-
<b>Bauweise</b>	Massivbauweise, verputzt und teils mit Holz verkleidet, in die Außenwand integrierte Mülltonnenbox, Betonboden, leicht geneigtes Pultdach in Holzkonstruktion, Eindeckung mit Trapezblech, Holzkipptor, Holzfenster, Stromanschluss
<b>Abmessung</b>	gemessen aus dem Lageplan: ca. 4,50 * 7,00 m Raumhöhe ca. 3 m

### 3.7 Beurteilung

<b>Außenanlagen</b>	unauffällig und einfach gestaltet, Asphalt im Hof von Rissen durchzogen
<b>Garage</b>	einfache Ausstattung, durchschnittlicher Erhaltungszustand
<b>Vorderhaus</b>	Das ca. 1880 errichtete Wohnhaus wurde nach Mitteilung Anfang der 60er Jahre im Dachgeschoss ausgebaut. Vor ca. 10 Jahren wurde das Dach neu eingedeckt. Das Wohnhaus ist nicht unterkellert, weshalb jede Wohneinheit dezentral mit Warmwasser und Heizung versorgt wird. Das Gebäude befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Bauzustand mit altersbedingten Abnutzungen. In den letzten Jahren wurden keine größeren Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Der Fassadenanstrich ist erneuerungsbedürftig. Das Wohnhaus hinterlässt einen ordentlichen und gepflegten Gesamteindruck.

## 4 Wohnungseigentum

### 4.1 Wohnung Nr. 4

<b>Lage im Gebäude</b>	Dachgeschoss												
<b>Ausrichtung</b>	allseitig												
<b>Raumaufteilung</b>	3-Zimmerwohnung mit folgender Aufteilung: Wohnen, Schlafen, Kinderzimmer, Küche, Bad, Flur												
<b>Wohnfläche</b>	Die Einzelflächen wurden dem Aufteilungsplan entnommen. Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von der Unterzeichnerin nicht übernommen.												
	<table> <tr> <td>Wohnen/Flur</td> <td>24,27 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Schlafen</td> <td>15,30 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Kind</td> <td>19,46 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Küche</td> <td>8,69 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Bad</td> <td>5,11 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Summe</b></td> <td><b>72,83 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </table>	Wohnen/Flur	24,27 m <sup>2</sup>	Schlafen	15,30 m <sup>2</sup>	Kind	19,46 m <sup>2</sup>	Küche	8,69 m <sup>2</sup>	Bad	5,11 m <sup>2</sup>	<b>Summe</b>	<b>72,83 m<sup>2</sup></b>
Wohnen/Flur	24,27 m <sup>2</sup>												
Schlafen	15,30 m <sup>2</sup>												
Kind	19,46 m <sup>2</sup>												
Küche	8,69 m <sup>2</sup>												
Bad	5,11 m <sup>2</sup>												
<b>Summe</b>	<b>72,83 m<sup>2</sup></b>												
<b>Nutzung</b>	Bis vor kurzem wurde die Wohnung von der Antragstellerin bewohnt.												
<b>Sondernutzungsrecht</b>	<p>Gemäß der Anlage 2 zur Teilungserklärung sind der Wohnung Nr. 4 folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet:</p> <p>„1. Der Sondereigentümer der Wohnungs- und Teileigentumseinheit Nr. 4 darf die Gartenfläche im Ausmaß von 5,10 m * 5,48 m bzw. 2,0 m * 9,67 m, wie sie im beigefügten Plan mit grüner Farbe eingezeichnet sind, jeweils unter Ausschluss der anderen Miteigentümer als Erholungs- und Ziergarten anlegen und nutzen....</p> <p>2. Die Sondereigentümer der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten Nr. 1, 2, 3 und 4 dürfen gemeinschaftlich die im Lageplan mit gelber Farbe eingezeichnete Fläche unter Ausschluss der Wohnungs- und Teileigentumseinheit Nr. 5 als Weg anlegen und nutzen.</p> <p>3. Die Sondereigentümer der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten Nr. 3 und 4 dürfen den Eingangsbereich und Treppenaufgang im Haus A von der Südseite her, jeweils unter Ausschluss der anderen Miteigentümer nutzen.“</p>												

## 4.2 Ausbau

Innenflächen	Raufaser, Tapeten
Deckenflächen	überwiegend verputzt, Dachschrägen teils mit weiß gestrichener Holzverkleidung
Fußböden	Mosaikparkett, Laminat
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung, keine Sprossenteilung Dachliegefenster im Bad Fensterbank: Naturstein
Sonnenschutz	nicht vorhanden
Türen	Wohnungseingang: gestrichenes Türblatt mit Langschildbeschlag Innentüren: weiß gestrichene Türblätter und Umfassungszargen
Sanitärinstallation	Bad: Badewanne, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss
Speis	Zugang von der Küche, Tür mit geringer Durchgangshöhe, Dachschräge mit Aluminium kaschierten Dämmplatten verkleidet
Elektroinstallation	Hauptsicherung, Verteiler, Zähler innerhalb der Wohnung Kippsicherung mit FI-Schalter im Sicherungskasten, vorhandene Drehsicherungen wurden lt. Auskunft stillgelegt
Heizung	Kachelofen im Wohnzimmer, Nachtspeicheröfen
Warmwasser	Wand-Warmwasserspeicher Fa. Stiebel-Eltron, 100 l an der Trennwand zwischen Schlafzimmer/Bad
Lüftung	alle Räume mit natürlicher Be- und Entlüftung
Raumhöhe	Schlafzimmer: ca. 2,10 m

### 4.3 Beurteilung

<b>Grundriss</b>	Das Dachgeschoss wurde Anfang der 60er Jahre zu einer 3-Zimmerwohnung ausgebaut. Die Wohnung eignet sich von der Raumaufteilung für einen 3-Personenhaushalt. Die Räume werden nicht über einen zentral angeordneten Flur erschlossen, sondern über den offen gestalteten Wohnraum. Der Zugang zum Bad ist ausschließlich über das Schlafzimmer möglich.
<b>Belichtung/Besonnung</b>	gut
<b>Ausstattung</b>	durchschnittlich
<b>Mängel/Schäden</b>	abgenutztes Mosaikparkett, Feuchtigkeitseinwirkungen an Decke/Dachschräge im Bad, gesprungene Fensterscheibe im Kinderzimmer
<b>Instandhaltung/Modernisierung</b>	80er Jahre: Einbau von Holzfenstern mit Isolierverglasung 1999: Austausch der beiden Wohnzimmerfenster 2000: Einbau neuer Nachtspeicheröfen Verlegung von Laminat
<b>wirtschaftliche Wertminderung</b>	Durchgangsräume, kein separates WC, kein Keller- bzw. Abstellraum geringe Raumhöhe im Schlafzimmer, Warmwasserspeicher im Schlafzimmer Stromzähler und Verteiler nicht für alle zugänglich
<b>Sondernutzungsfläche</b>	Der Wohnung sind 2 Gartenflächen zugeordnet. Eine liegt an der Westseite des Hauses und ist mit Rasen angelegt. Sie ist zum Hof hin mit WPC-Sichtschutzelementen abgetrennt und kann nicht betreten werden. Die andere Sondernutzungsfläche liegt an der Südseite und wird von Minipalisaden eingefasst. Sie ist ebenfalls nur mit Rasen angelegt.
<b>Fazit</b>	Der Wohnungszuschnitt sowie die Raumhöhe des Schlafzimmers entsprechen nicht den heutigen Wohnvorstellungen. Die gesamte Haustechnik kann als unzeitgemäß eingestuft werden. Die Ursache des Feuchteschadens im Bad wurde bislang nicht behoben. Die der Wohnung zugeordneten Gartenflächen bieten keine Privatsphäre. Die an der Westseite gelegene Sondernutzungsfläche ist nicht zugänglich.

## 5 Wertermittlung

### Grundstücksdaten

Flst. 1	Hauptstr. 3, 82229 Oberalting-Seefeld Gebäude- und Freifläche zu 770 m <sup>2</sup>
ME-Anteil	214,03/1.000: Räume samt Garage Nr. 4

### 5.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung 14.07.2021 beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen. Das Verfahren ist nach Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV) zieht zur Ableitung des Verkehrswertes Kaufpreise solcher Grundstücke heran, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Das **Ertragswertverfahren** (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) wird angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig zu erzielende Ertrag durch die Vermietung der Räumlichkeiten von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist. Es handelt sich dabei um Objekte, bei denen für den Erwerber vor allem Renditeüberlegungen (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund stehen. Mit dem Ertragswertverfahren wird der Ertragswert aus der Summe von Bodenwert und dem ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt.

Das **Sachwertverfahren** (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) wird angewendet, wenn die Eigennutzung und die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund stehen (z. B. Ein- und Zweifamilienhaus) und die Anwendung des Vergleichswertverfahrens mangels geeigneter Vergleichspreise ausscheidet. In einem solchen Fall wird der Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besondere Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nicht baulichen Anlagen) ermittelt.

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig. Welches der vorgegebenen Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen wird, hängt in aller Regel von dem erwarteten Kaufverhalten und den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten ab. Es ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände auszuwählen, wobei die Auswahl des Verfahrens im sachverständigen Ermessen liegt.

## 5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgt die Preisbildung von Eigentumswohnungen, Hobbyräumen etc. sowie Pkw-Stellplätzen über eine Ableitung bekannter Kaufpreise vergleichbarer Einheiten. Da Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln, wird der Verkehrswert somit vorrangig mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren kann jedoch nur dann als vorrangiges Verfahren gelten, wenn eine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise zum Preisvergleich verfügbar ist. Darüber hinaus wird der Wert von Eigentumswohnungen auch aus Renditegesichtspunkten potenzieller Anleger von der nachhaltigen Miete geprägt. Aus diesem Grund kann anstelle oder zusätzlich zur Plausibilitätsprüfung das Ertragswertverfahren angewandt werden.

Im vorliegenden Fall konnte der Gutachterausschuss des Landkreises Starnberg der Unterzeichnerin keine geeigneten Vergleichspreise sowohl von Wohnungen als auch von Garagenstellplätzen zur Verfügung stellen. Es werden daher zum einen Marktdaten des vor kurzem veröffentlichten Marktberichts des IVD-Instituts 'Münchner Umland' herangezogen sowie aktuelle Angebotspreise recherchiert. Zusätzlich wird stützend das Ertragswertverfahren herangezogen.

## 5.3 Vergleichswert Wohnung

Für die Wertermittlung sind Verkaufspreise von Eigentumswohnungen heranzuziehen, die für Wiederverkäufe von Eigentumseinheiten in vergleichbarer Art bezahlt werden. Diese Vergleichsobjekte sollen in Bezug auf Lage, Größe und Alter dem gegenständlichen Bewertungsobjekt nahekommen. Werterhöhende oder wertmindernde Merkmale, welche sich z. B. aus der Größe der Gesamtwohnanlage, der Umgebung und im besonderen Maße aus dem Bauzustand ergeben, sind bei der Ermittlung des Vergleichswerts zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes einer zu begutachtenden Wohnung sind weiterhin folgende Wohnwertfaktoren zu berücksichtigen, die den Wert einer Wohnung charakterisieren:

### Die Umgebung betreffend:

- soziales Umfeld, Wohnlage
- Freizeitwert
- Immissionen, wie Lärm, Abgase, Nähe zu Mobilfunkstationen
- Verkehrslage
- öffentliche Verkehrsmittel
- Stellplatzmöglichkeit
- Infrastruktur

### Die Wohnung betreffend:

- Situierung der Wohnung innerhalb der Anlage (z. B. Geschosslage, Himmelsrichtung)
- Grundrissgestaltung
- Wohnfläche
- Ausstattung, Balkon
- Anbindung an eine Gartenfläche oder Hobbyraum (bei Erdgeschosswohnungen)
- Ersterwerb bzw. Wiederverkauf

Das Gemeinschaftseigentum betreffend:

- Gemeinschaftsausstattung
- Renovierungs- und Modernisierungsgrad
- Baujahr und Bauweise
- Anzahl der Wohneinheiten im Objekt bzw. Vollgeschosse

### 5.3.1 Indirekter Preisvergleich - Marktberichte

Während das Marktgeschehen in München und den angrenzenden Landkreisen Anfang des Jahres 2022 noch durch einen Nachfrageüberhang und stark gestiegenen Immobilienpreise gekennzeichnet war, ist laut einer Erhebung des IVD-Instituts Süd e.V. seit Herbst 2022 eine deutliche Abkühlung der Nachfrage und eine längere Vermarktungszeit auf dem Immobilienmarkt zu beobachten. In Anbetracht gestiegener Finanzierungs- und Baukosten, einer hohen Inflation und einer drohenden Rezession in Deutschland durch den Ukrainekrieg hat sich das Marktgeschehen deutlich abgeschwächt. Darauf deuteten bereits seit dem Frühjahr/Sommer 2022 rückläufige Immobilienumsätze, eine erheblich reduzierte Nachfrage bei einem gleichzeitig breiteren Angebot an Kaufobjekten sowie eine längere Vermarktungsdauer hin. Laut dem IVD-Kaufmarktbericht vom März 2023 setzt sich der Preisrückgang deutlich verstärkter fort. Gegenüber dem Herbst 2022 sind inzwischen Preisnachlässe zwischen 5 % bis 10 % zu verzeichnen.

In einer Pressemitteilung vom Juni dieses Jahres wird darauf verwiesen, dass die Trendwende an den Wohnimmobilienmärkten auch die Region München in vollen Zügen erreicht. Dieser Trend setzt sich laut dem vor kurzem erschienenen IVD-Marktbericht Herbst 2023 für das Münchner Umland weiter fort. Bei Eigentumswohnungen aus dem Bestand wurden erneut Preisrückgänge ermittelt. Eine spürbare Zurückhaltung im Kaufsegment zeigt sich insbesondere bei älteren Objekten mit einer schlechten Energiebilanz oder einem hohen Sanierungsbedarf aufgrund der drastisch gestiegenen Energie- und Baukosten. Die Vermarktung dieser Immobilien gestaltet sich zeitaufwendig und erfordert häufig erhebliche Preisnachlässe.

Der Marktbericht 'Münchner Umland' des IVD-Instituts beschreibt den Wohnimmobilienmarkt im Landkreis Starnberg. Dieser gilt immobilienwirtschaftlich als äußerst hochwertig. Hierzu tragen die reizvolle Landschaft rund um das Fünf-Seen-Land, der hohe Freizeitwert und die hervorragende Verkehrsanbindung nach München und in das Voralpenland bei. Die hier anzutreffenden Wohnobjekte werden von zahlungskräftigen Kaufinteressenten stark nachgefragt.

Die Attraktivität der Umlandgemeinden bemisst sich an der Entfernung zu Arbeitsstätten und Zentren, der örtlichen Infrastruktur und der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In der Regel nimmt das Preisniveau von Immobilien mit der Entfernung vom Münchner Stadtgebiet ab. Gemeinden mit eigenen S-Bahnhaltestellen liegen preislich höher als Gemeinden, die keine direkte Anbindung haben.

Eine umfangreiche Recherche auf verschiedenen Immobilienportalen hat ergeben, dass die Angebotspreise von Bestandswohnungen in der Gemeinde Seefeld in Abhängigkeit von Baujahr, Lage und Wohnungsgröße aktuell bei durchschnittlich 6.100 €/m<sup>2</sup> liegen. Im Jahr 2022 lag die Kaufpreisspanne von Bestandsimmobilien in der Gemeinde zwischen 6.000 – 9.000 €/m<sup>2</sup>.

### 5.3.2 Ableitung des Vergleichswerts

Im Folgenden werden die für die Preisbildung maßgebenden Kriterien aufgeführt:

- Lage und Umgebung:  
Gemeinde Seefeld, Ortsteil Oberalting, gute Wohnlage, ca. 2 km entfernt vom Pilsensee  
sehr gute Erreichbarkeit von infrastrukturellen Einrichtungen,  
gute Verkehrsanbindung
- Wohnanlage:  
Baujahr ca. 1880, Umwandlung 2003,  
Ausbau des Dachgeschosses in den 60er Jahren,  
einzelne Instandhaltungsmaßnahmen,  
insgesamt gepflegter Gesamteindruck
- Wohnung:  
unzeitgemäßer Grundrisszuschnitt mit Durchgangsräumen,  
geringe Raumhöhe im Schlafzimmer,  
unzeitgemäße Haustechnik,  
kein separates WC,  
kein Abstellraum,  
kein Balkon  
durchschnittliche Ausstattung, gepflegter Erhaltungszustand

Für die Wohnung wird folgender Ausgangswert zugrunde gelegt: 5.400 €/m<sup>2</sup>

objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sondernutzungsrecht	1 %	
keine Rücklagenbildung	2 %	
Instandhaltung	- 5 %	
	- 6 %	= 5.076 €/m <sup>2</sup>

Vergleichswert Wohnung: 72,83 m<sup>2</sup> WF \* 5.076 €/m<sup>2</sup> = 369.685 €

Vergleichswert Garage: pauschal 15.000 €

**Vergleichswert Wohnung mit Garage Nr. 4 rd. 385.000 €**

## 5.4 Bodenwertermittlung

Nach den Vorgaben des § 40 Abs. 1 ImmoWertV soll der Bodenwert nach Möglichkeit im direkten Preisvergleich, d.h. im Vergleichsverfahren mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden. Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit der einzelnen Grundstücke von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird jedoch eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Voraussetzung ist, dass die Merkmale des zu Grunde gelegten Bodenrichtwerts hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen sind in geeigneter Weise durch zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

### 5.4.1 Vergleichspreise

Das Vergleichsverfahren ist das Vorrangverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts, wenn eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise vorliegt und diese in ihren Grundstücksmerkmalen mit denen des zu bewertenden Grundstücks möglichst hinreichend übereinstimmen.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung kann das Vergleichsverfahren zur Ermittlung des Bodenwerts nicht zur Anwendung kommen, da keine ausreichenden Vergleichswerte vorliegen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen. Es wird daher für sachgerecht gehalten, den Bodenrichtwert als Ausgangswert zugrunde zu legen und im Folgenden an die speziellen Qualitätsmerkmale des Grundstücks anzupassen.

### 5.4.2 Bodenrichtwert

#### Definition Bodenrichtwert:

*Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf das angegebene Maß der baulichen Nutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ). Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Bodenrichtwert. Der Bodenwert ist wesentlich von dem tatsächlichen bzw. zulässigen Maß der baulichen Nutzung abhängig. Das Nutzungsmaß wird in erster Linie durch die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ausgedrückt.*

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) basiert auf dem Ansatz der Geschossfläche (GF) und nicht auf der Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277).

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der vorhandenen oder zulässigen Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Der Begriff Vollgeschosse ist in Art. 2 Abs. 5 BayBO definiert:

„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Bei der Grundstücksbewertung werden abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) die Flächen von Aufenthaltsräumen anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden Flure, Sanitär- und Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet. Wenn keine genehmigten Pläne für das auszuwertende Grundstück vorhanden sind, wird durch den Gutachterausschuss z.B. für die Geschossfläche im Dachgeschoss (nicht Vollgeschoss) je nach Art und Bauweise unter Berücksichtigung der realisierbaren Wohnfläche meist ein Berechnungsansatz von 0,5 bis 0,6 unterstellt. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene WGFZ muss daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn sein.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Starnberg hat für die Lage des Bewertungsgrundstücks folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Stichtag	01.01.2022
GFZ	0,40
Bodenrichtwert unbebaut	1.200 €/m <sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei)
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Richtwertgebiet	Seefeld und Oberalting (Zone 1000)



Auszug aus GeOLIS Starnberg, Bodenrichtwertzone 1000

### 5.4.3 Bestands - WGFZ

Die Geschossfläche wird anhand der Planunterlagen und des Lageplans überschlägig ermittelt:

Grundstücksgröße:		770 m <sup>2</sup>	
Geschossfläche:			
Vorderhaus	EG/OG	13,72 * 9,67 * 2	265 m <sup>2</sup>
	DG	3,83 * 8,74 + 9,00 * 4,98 + 1,37 * 8,74 =	90 m <sup>2</sup>
Rückgebäude	EG/OG	19,50 * 5,5 * 2	= 215 m <sup>2</sup>
			570 m <sup>2</sup>

$$\text{GFZ bewertungstechnisch} \quad 570 \text{ m}^2 / 770 \text{ m}^2 = 0,74$$

### 5.4.4 Anpassung des Bodenrichtwerts

Im Folgenden wird der Bodenrichtwert an die speziellen Qualitätsmerkmale des Grundstücks angepasst:

#### Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung

Bodenrichtwerte sind i.d.R. auf ein bestimmtes jeweils angegebenes Maß der baulichen Nutzung bezogen, das sich in der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) ausdrückt. Ergibt sich im Einzelfall aus der vorhandenen bzw. rechtlich zulässigen Nutzung ein anderes Nutzungsmaß, so muss der Richtwert auf diese wertrelevante Geschossflächenzahl umgerechnet werden. Die Anpassung an die GFZ erfolgt laut dem Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Starnberg nach den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des LH München veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für das Jahr 1999:

Richtwertgrundstück	GFZ 0,40: Umrechnungskoeffizient 0,535
Bewertungsgrundstück	GFZ 0,74: Umrechnungskoeffizient 0,762
Faktor	1,42

#### Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2022 ausgewertet. Gegenüber der Auswertung zum Stichtag 31.12.2020 beträgt die Preissteigerung 20 %. Wegen der aktuell rückläufigen Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt wird auf eine Wertanpassung zum aktuellen Bewertungszeitraum verzichtet.

#### Anpassung an spezielle Gegebenheiten des Grundstücks

Spezielle Gegebenheiten, wie atypische Bebauung oder Nutzungsart, Abweichungen hinsichtlich Form, Größe, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand, Immissionen, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen werden vom Bodenrichtwert nicht erfasst und sind in der Einzelbewertung zu berücksichtigen.

Das Bewertungsgrundstück hat einen gut nutzbaren Zuschnitt. Die Lage an der Hauptstraße wird mit einem geringfügigen Abschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt.

Bodenrichtwert	1.200 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an das Nutzungsmaß	* 1,42
Anpassung an die Wertverhältnisse	* 1,00
Anpassung an spezielle Gegebenheiten des Grundstücks	* 0,95
<b>angepasster Bodenrichtwert</b>	<b>rd. 1.620 €/m<sup>2</sup></b>

#### 5.4.5 Anteiliger Bodenwert

Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts wird der anteilige Bodenwert der Wohnung Nr. 4 wie folgt ermittelt:

Filst. 1	214,03/1.000 MEA an Räume Nr. 4	
	Grundstücksgröße	770 m <sup>2</sup>
	Grundstücksanteil	165 m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil	165 m <sup>2</sup> * 1.620 €/m <sup>2</sup>	<b>267.300 €</b>

## 5.5 Ertragswertermittlung

### 5.5.1 Erläuterungen zum Ertragswertmodell

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage des Ertrags (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt.

Nachfolgend werden die zur Ertragswertermittlung führenden Daten erläutert:

#### Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

#### Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen, nachhaltig gesicherten Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks auszugehen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV). Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen unter Berücksichtigung davon abweichender mietvertraglicher Besonderheiten anzusetzen.

Die Wohnung wurde bis vor kurzem von der Antragstellerin bewohnt. Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird grundsätzlich von einem **mietfreien Zustand ohne Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen** ausgegangen. Es sind daher die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten zugrunde zu legen.

Eine aktuelle Recherche auf den gängigen Immobilienportalen zum Mietmarkt in der Gemeinde Seefeld ergab, dass die Mietpreisspanne für Bestandswohnungen zwischen 11 und 14 €/m<sup>2</sup> liegt. Nach sachverständigem Ermessen wird der Dachgeschosswohnung unter Berücksichtigung ihrer wertrelevanten Merkmale eine ortsübliche monatliche Nettokaltmiete von rd. 800 € zugrunde gelegt, was entspricht einem Quadratmeterpreis von rund 11 €/m<sup>2</sup>. Die Garage wird pauschal mit 50 €/mtl. angesetzt.

#### Bewirtschaftungskosten

Dies sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere des Gebäudes) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Die Abschreibung ist in den so genannten Vervielfältiger berücksichtigt bzw. mit eingerechnet.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. die nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf den Mieter umgelegt werden können. Es werden die Modellansätze für Bewirtschaftungskosten ab dem 01.01.2021 gemäß Anlage 3 der ImmoWertV herangezogen:

- Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Die Verwaltungskosten sind abhängig von der Größe und Nutzungsart des Objektes, der Anzahl und Sozialstruktur der Mieter sowie von der Größe der Gemeinde. Die jährlichen Verwaltungskosten für Wohnungen werden mit 298 € für die Wohnung und 39 € für die Garage angesetzt.

- Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse entstehenden baulichen Schäden bzw. durch gesetzliche Auflagen ordnungsgemäß zu beseitigen und die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten. Der Ansatz bemisst sich auf der Basis des Alters und der Nutzungsart. Die Instandhaltungskosten für Wohnungen werden mit 11,70 €/m<sup>2</sup>WF und pro Garage mit 68 € angesetzt.

- Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, welches durch Leerstand oder uneinbringliche Forderungen entsteht. Das Mietausfallwagnis soll weiterhin die Kosten für eine mögliche Rechtsverfolgung, wie gerichtliche Mahnverfahren, Zahlungsklagen, Aufhebung von Mietverträgen oder Räumungen decken. Da die Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten eines Gebäudes bei Leerstand vom Eigentümer getragen werden müssen, sollen über das Mietausfallwagnis auch diese Kosten gedeckt werden. Bei Wohnimmobilien und gemischt genutzten Grundstücken werden 2 % des Rohertrags angesetzt.

### **Liegenschaftszinssatz**

Nach § 33 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz jener Zinssatz, mit dem der Verkehrswert der Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz wird regelmäßig aus Marktdaten abgeleitet. Welcher Zinssatz der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. 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.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Starnberg wie auch für die LH München werten keine Liegenschaftszinssätze für Wohnungen aus.

Die örtlichen Gutachterausschüsse können seit einigen Jahren in fast allen Teilmarkt Bereichen durch das gestiegene Preisniveau fallende Liegenschaftszinssätze feststellen. Für Bestandswohnungen im Stadtgebiet München liegen die Liegenschaftszinssätze erfahrungsgemäß zwischen 1,0 % und 2,5 %, in den ländlichen Gemeinden etwas höher.

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes richtet sich insbesondere nach den Faktoren Lage und Alter des Objekts, Vermietbarkeit, Höhe der Nettokaltmiete und die Höhe des wirtschaftlichen Risikos. Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % für angemessen erachtet.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser beträgt gemäß Anlage 3 SW-RL abhängig vom Gebäudestandardstufe 70 Jahre +/- 10 Jahre.

### **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem tatsächlichen Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Bei Gebäuden, an denen nachträglich nutzungsverlängernde Maßnahmen (z.B. wesentliche Erneuerungen, Modernisierungen) durchgeführt wurden, ist dies bei der Bestimmung der Restnutzungsdauer durch die Bildung eines fiktiven Baujahres sachgemäß zu berücksichtigen. Diese ermittelt sich aus der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage abzüglich der um die Anzahl der Jahre verlängerten Restnutzungsdauer, die sich aufgrund der durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen ergibt.

Das Anwesen wurde ca. 1880 errichtet, im Laufe der Jahre baulich verändert und den Bedürfnissen der Nutzer angepasst. 2003 erfolgte eine Umwandlung in Wohnungseigentum. Bei Altbauten sowie auch bei denkmalgeschützten Objekten wird meist eine Restnutzungsdauer von 30 bis 45 Jahren unterstellt, da i.d.R. nach Ablauf der RND eine Grundsanierung/Modernisierung angenommen werden muss. Im vorliegenden Fall wird von einer RND von 40 Jahren ausgegangen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) in der Ertragswertermittlung kommen insbesondere in Betracht: Baumängel und Bauschäden sowie sonstige bisher noch nicht berücksichtigte Werteeinflüsse, wie wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch mietrechtliche Bindungen. Diese sind in geeigneter Weise durch Zu- oder Abschlag zu berücksichtigen.

Der Ansatz der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfolgt entsprechend dem Ansatz im Vergleichswertverfahren.

**5.5.2 Ertragswertermittlung**

<b>Jahresrohertrag</b>				
Wohnung und Garage Nr. 4	850,00 €/mtl. * 12 = 9.600 €		*	10.200 €
<b>Bewirtschaftungskosten/Jahr</b>				
Verwaltungskosten	Wohnung/Garage = 337 €			
Instandhaltungskosten Wohnen	73 m <sup>2</sup> * 11,70 €/m <sup>2</sup> = 854 €			
Instandhaltungskosten Garage	= 68 €			
Mietausfall	2 % = 204 €	-		1.463 €
<b>Jährlicher Grundstücksreinertrag</b>		=		<b>8.737 €</b>
<b>Verzinsung</b>				
Liegenschaftszinssatz p = 1,5 %				
Bodenwert BW = 267.300 €	1,5 %	-		4.010 €
<b>Reinertrag der baulichen Anlage</b>		=		<b>4.727 €</b>
<b>Vervielfältiger</b>				
Liegenschaftszinssatz p = 1,5 %				
Restnutzungsdauer RND = 40 Jahre	29,91	*		29,91
<b>Gebäudeertragswert</b>		=		<b>141.385 €</b>
<b>Bodenwert</b>		+ 267.300 €		
<b>vorläufiger EW</b>		=		<b>408.685 €</b>
<b>objektspezifische Anpassung</b>	Abschlag 6 %	-		25.000 €
<b>Ertragswert</b>		rd.		<b>384.000 €</b>

## 6 Verkehrswert

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 wird „*der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Folgende Werte wurden zum Bewertungsstichtag für das Bewertungsobjekt abgeleitet:

Vergleichswert	385.000 €
Ertragswert	384.000 €

Nach den geltenden Bewertungsgrundlagen ist der Verkehrswert für Eigentumswohnungen aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation für den bezogenen Bewertungszeitraum, wird der Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand für das Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flst. 1 – Hauptstr. 3 in 82229 Seefeld-Oberalting wie folgt begutachtet:

214,03/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Räume  
samt Garage Nr. 4

mit **385.000 €**

(in Worten: dreihundertfünfundachtzigtausend Euro)

München, den 19. Januar 2024

---

Barbara Kuntz

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass sie alle für die Verkehrswertermittlung herangezogenen Daten selbst erhoben hat.

## 7 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche nach DIN 277
BRI	Bruttorauminhalt
II BV	Zweite Berechnungsverordnung
BW	Bodenwert
DG	Dachgeschoss
DH	Doppelhaus
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
KP	Kaufpreis
LH	Landeshauptstadt
LL	Luftlinie
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
REH	Reihenendhaus
Rgb.	Rückgebäude
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SW-RL	Sachwertrichtlinie
TG	Terrassengeschoss
Vgb.	Vordergebäude
ImmoWertV	Wertermittlungsverordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche

## 8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Umgebungsplan

Anlage 2: Gemeindegebiet Seefeld

Anlage 3: Lageplan, M 1 : 1000

Anlage 4: Aufteilungsplan von 2003 - Grundriss Dachgeschoss, o. M.

Anlage 5: Aufteilungsplan von 2003 – Schnitt o. M.

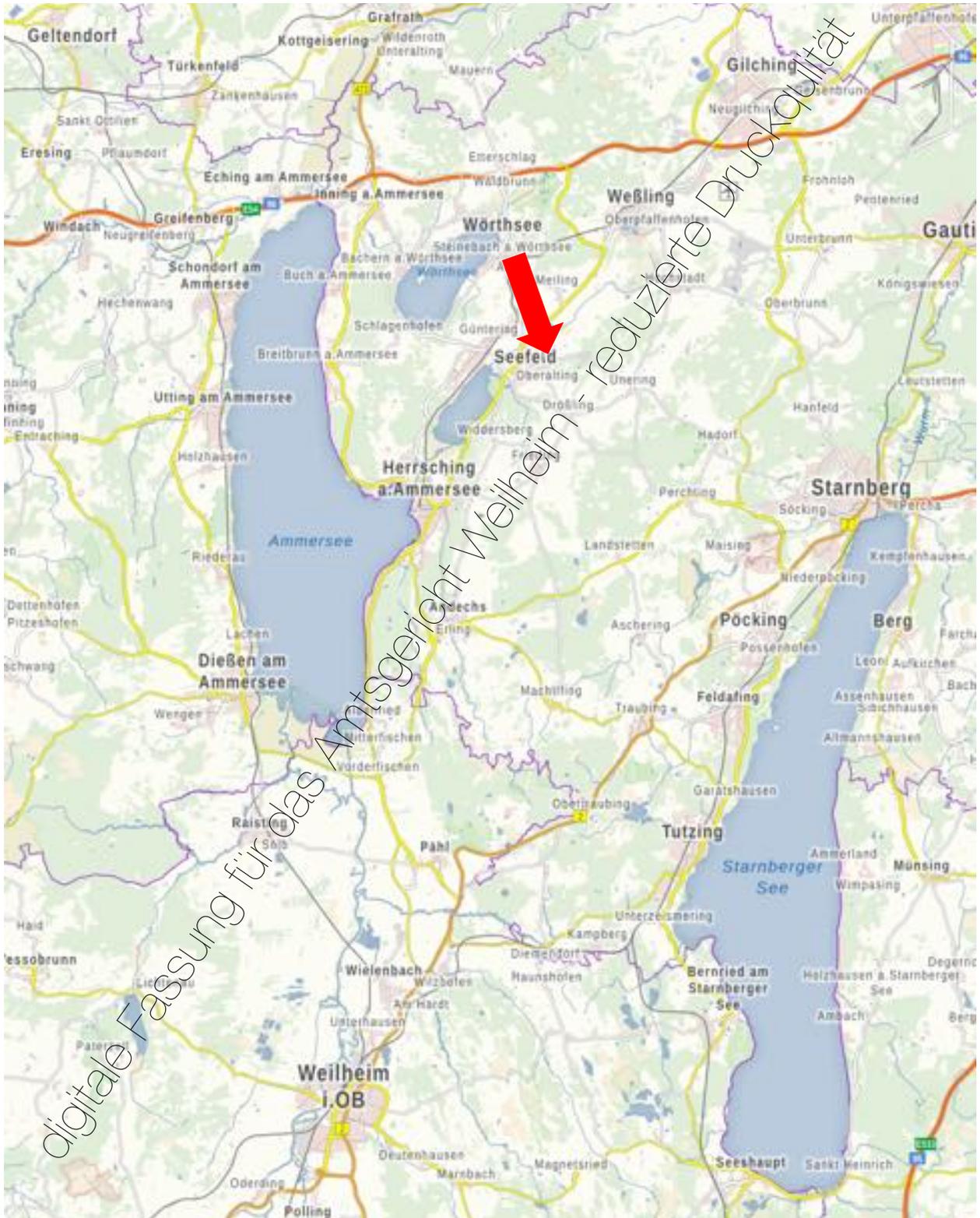
Anlage 6: Anlage 2 zur Teilungserklärung – Übersicht der Sondernutzungsrechte

Anlage 7: Fotodokumentation

digitale Fassung für das Amtsgericht Weilheim - reduzierte Druckqualität

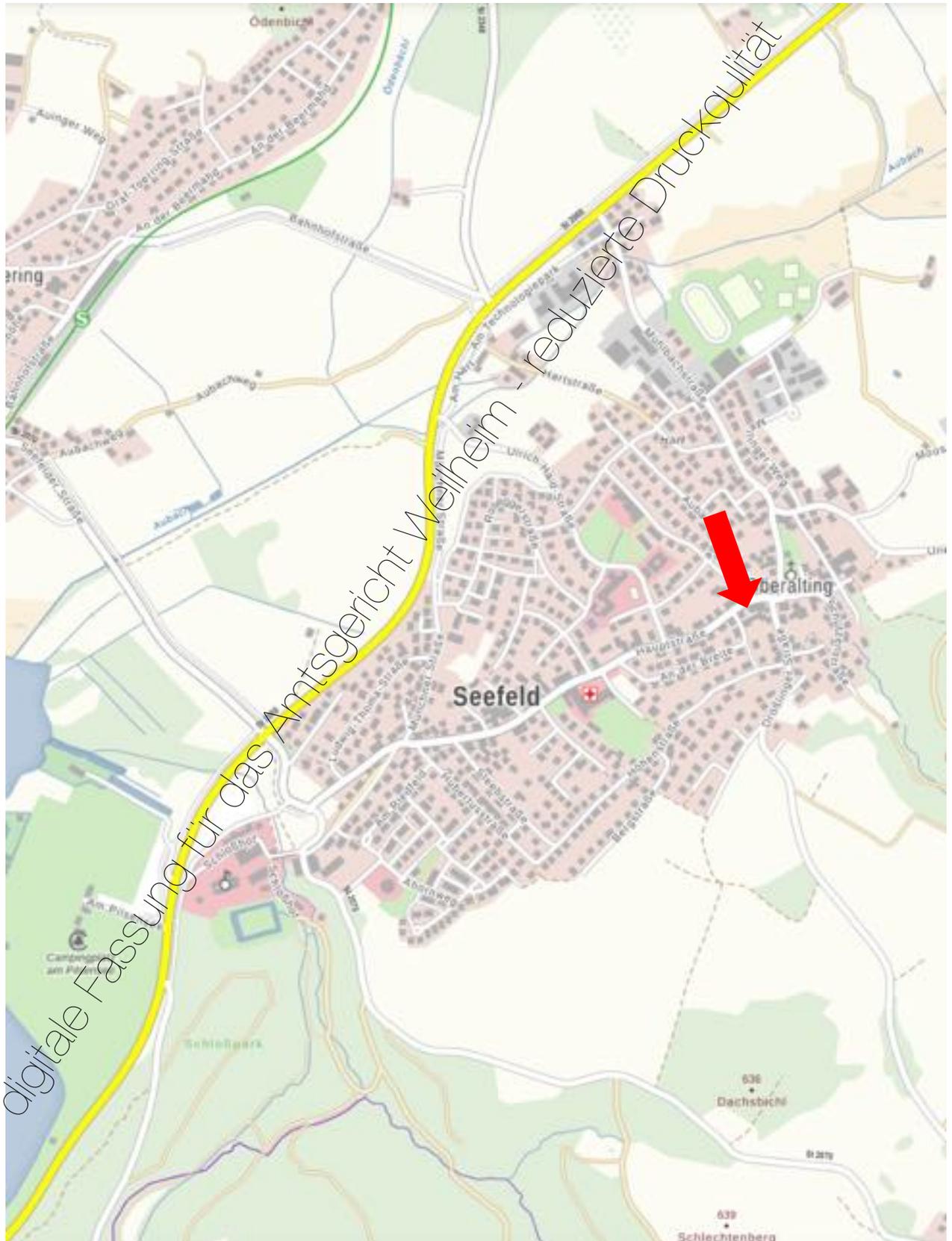
### Anlage 1: Umgebungsplan

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern

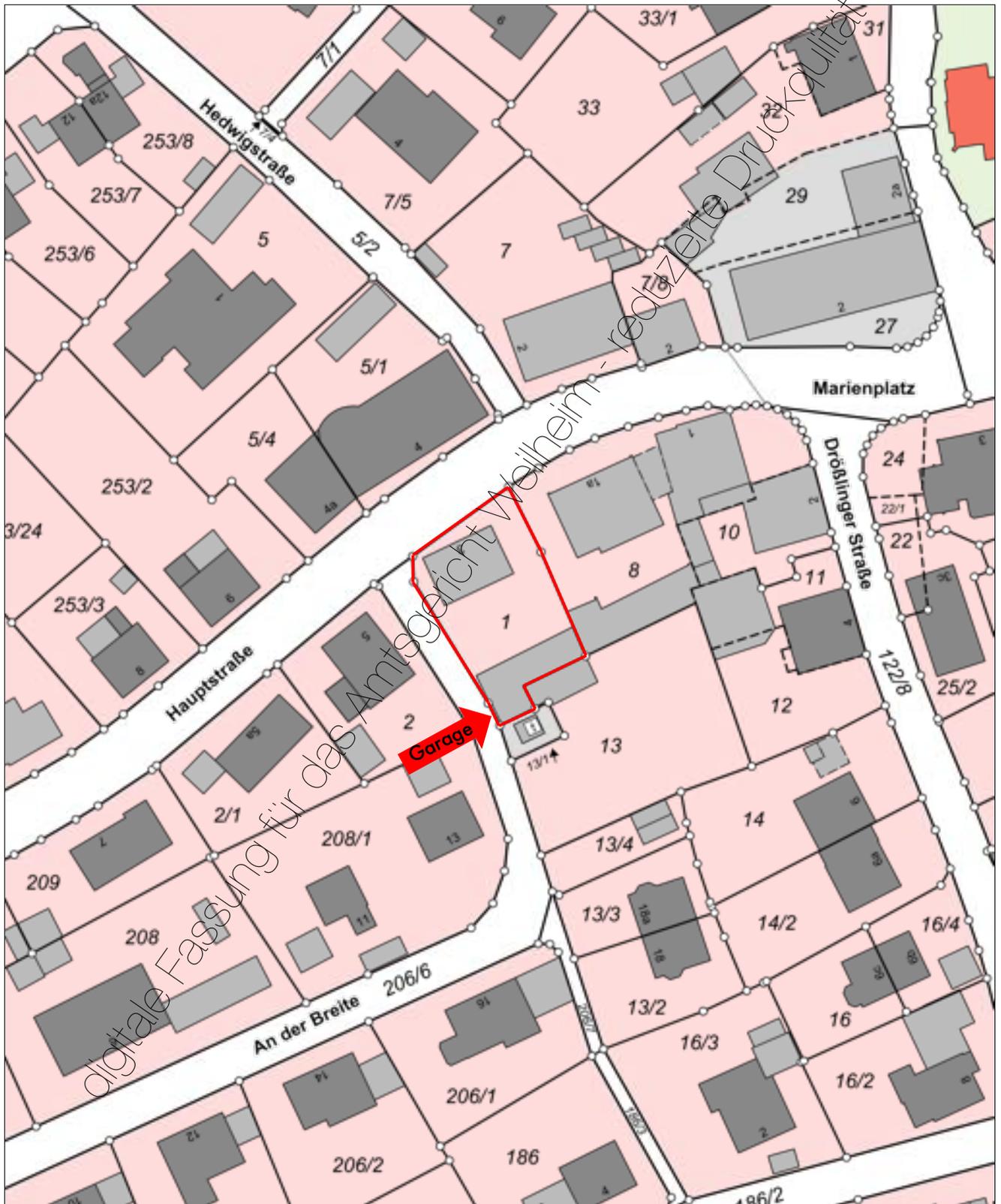


## Anlage 2: Gemeindegebiet Seefeld

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern

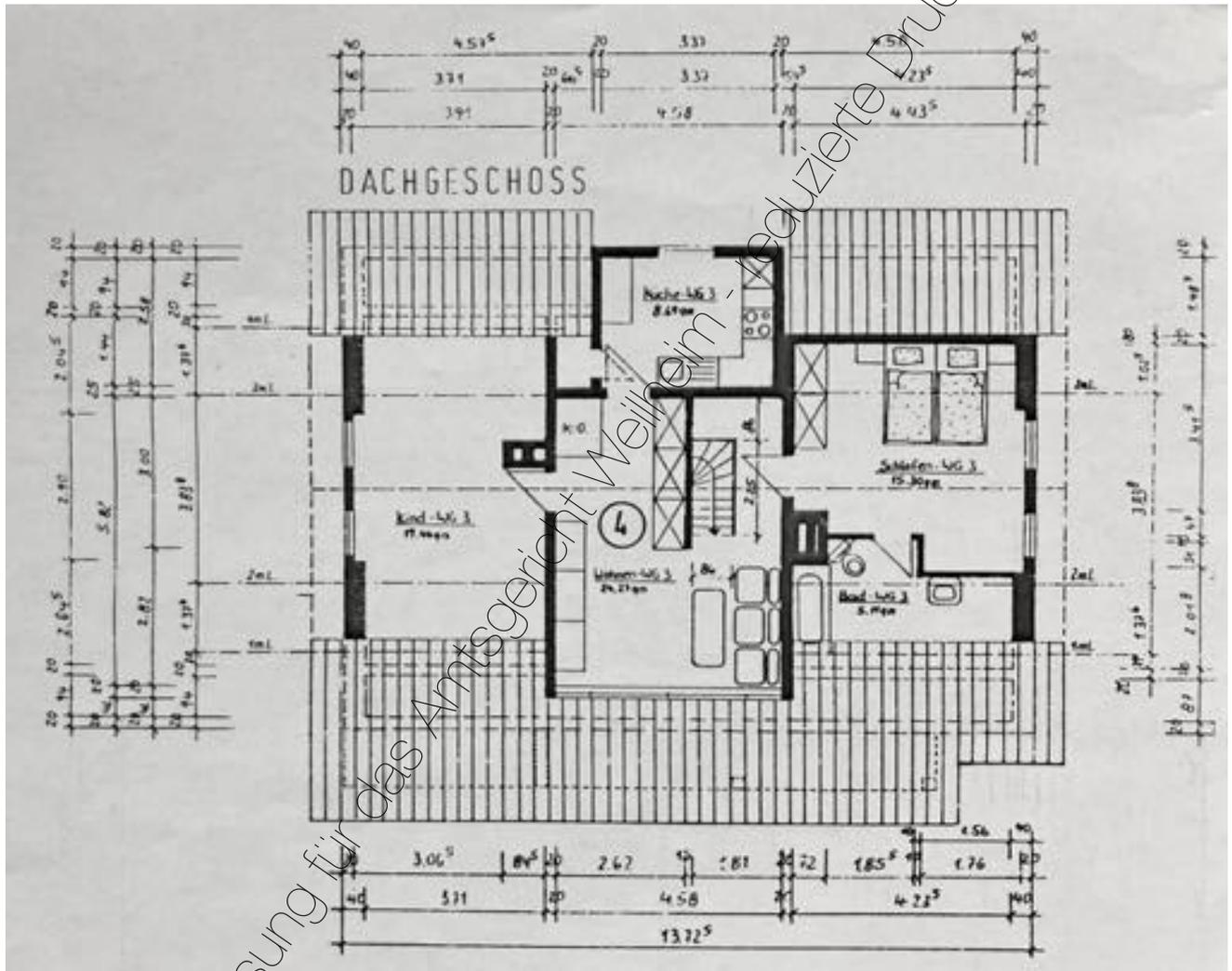


Anlage 3: Lageplan, M 1 : 1000

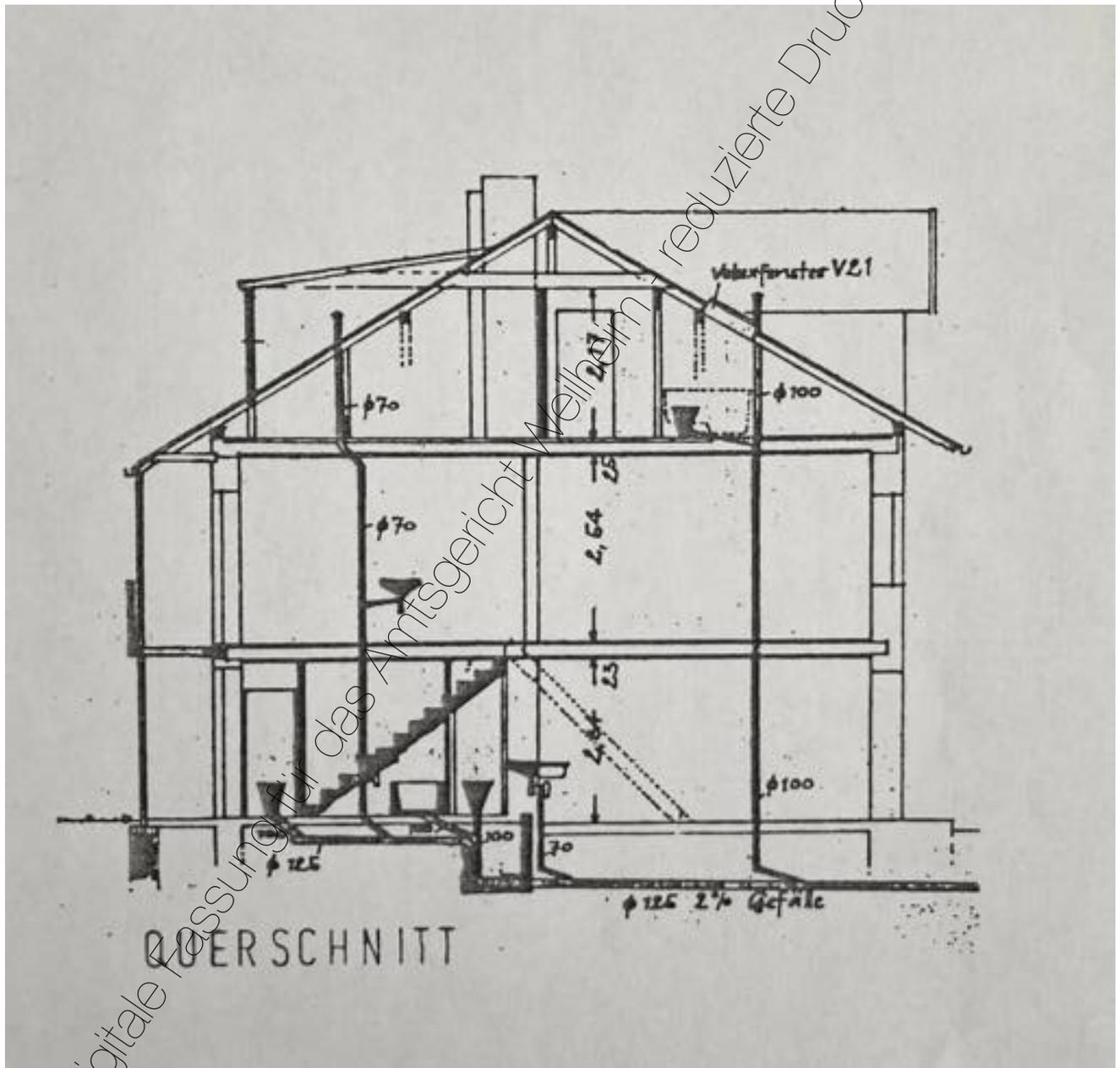


Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

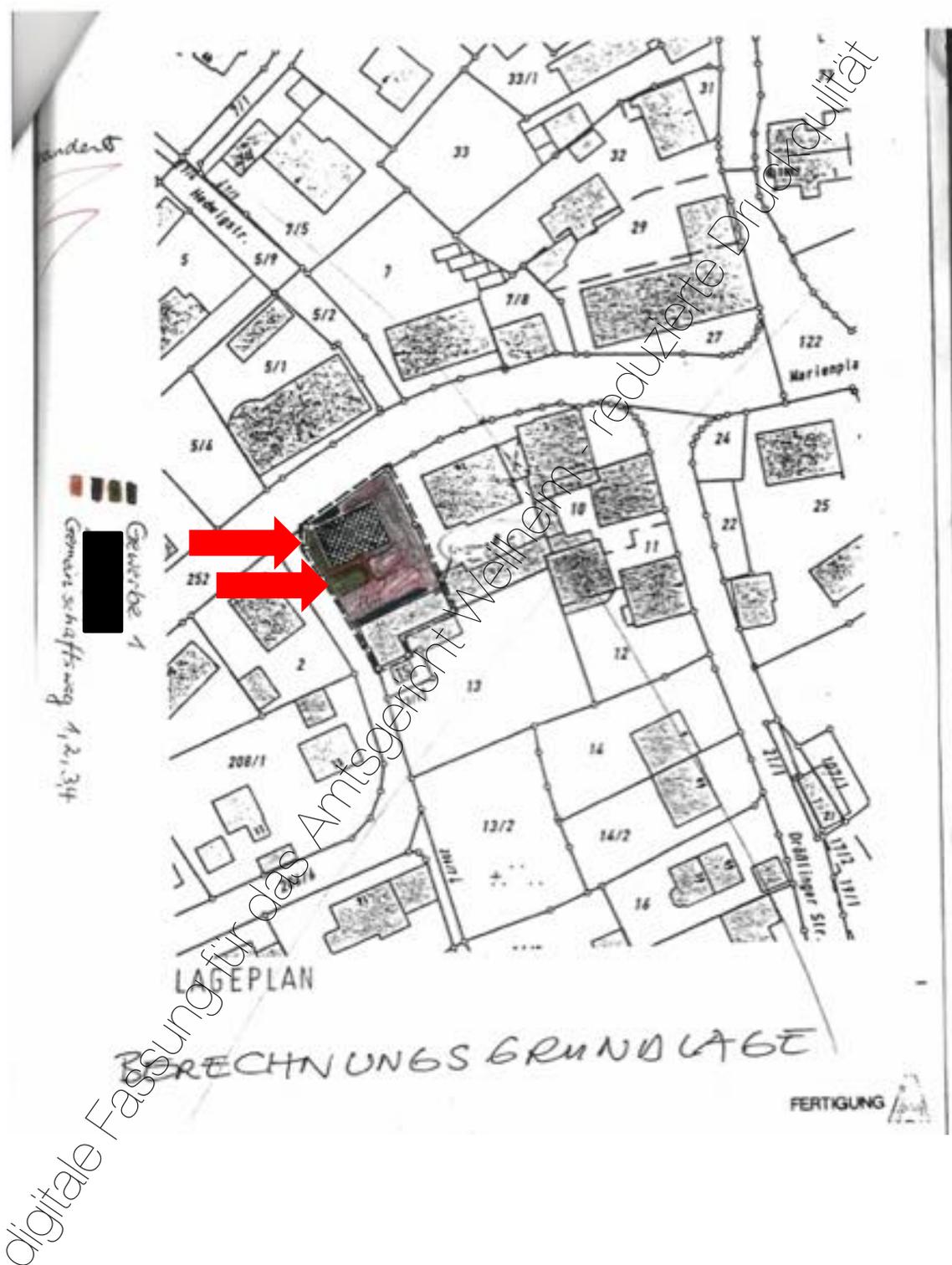
Anlage 4: Aufteilungsplan von 2003 - Grundriss Dachgeschoss, o. M.



Anlage 5: Aufteilungsplan von 2003 – Schnitt o. M.



**Anlage 6:** Anlage 2 zur Teilungserklärung – Übersicht der Sondernutzungsrechte  
Sondernutzungsflächen der Wohnung Nr. 4, gekennzeichnet mit roten Pfeilen



Anlage 7: Fotodokumentation



Foto 1: Blick von Nordwesten



Foto 2: Blick von Nordosten



Foto 3: Blick von der Nebenstraße An der Breite



Foto 4: Südsansicht mit Sondernutzungsfläche



Foto 5: Sondernutzungsfläche im Westen



Foto 6: Hauseingang



Foto 7: keine Zugang zur Sondernutzungsfläche an der Westseite



Foto 8: Zugang zum Grundstück von Westen



Foto 9: Sondernutzungsfläche im Süden



Foto 10: Nebengebäude mit Garage



Foto 11: Nebengebäude mit Garage



Foto 12: Garageninnenraum



Foto 13: Garagendach



Foto 14: Aufgang ins 1. OG



Foto 15: Eingang zur Wohnung Nr. 4



Foto 16: Ausgang ins Dachgeschoss



Foto 17: Kachelofen im Wohnzimmer



Foto 18: Wohnzimmer



Foto 19: Zugang zum Schlafzimmer, Stromzähler und Unterverteiler hinter dem Vorhang



Foto 20: Stromzähler



Foto 21: Blick zur Schlafzimmertür



Foto 22: Warmwasserbereiter



Foto 23: Schlafzimmer



Foto 24/Foto 25: Bad



Foto 26: Feuchtigkeitsschaden



Foto 27: Küche



Foto 28: Zugang zur Speis



Foto 29: Speis



Foto 30: Kinderzimmer



Foto 31: Kinderzimmer