



GUTACHTEN

Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes (Marktwertes) § 194 BauGB

für das eingetragene Grundstück der Gemarkung Grasbrunn

Flst. Nr. 78/6

**Zehentmeierstraße 11
Gebäude- und Freifläche**

zu 1.013 m²



Mehrfamilienhaus mit Garagen

Aktenzeichen 1514 K 194/24

**Stichtag der
Wertermittlung 19.09.2024**

Auftraggeber Amtsgericht München
-Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen-
Infanteriestraße 5
80325 München

Eigentümer im Gutachten anonymisiert
Lfd. Nr. 3.2 und 3.3 zu je ½ im Grundbuch

Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der unbelastete Verkehrswert in Anlehnung an den **Ertragswert (miet- und lastenfrei)** abgeleitet:

Ergebniszusammenstellung:

Objekt: Zehentmeierstraße 11 in 85630 Grasbrunn

Mehrfamilienhaus mit Garagen

Wertermittlungstichtag: 19.09.2024

Verkehrswert/Marktwert: 1.713.000 €

Hinweis: Es konnte nur teilweise der Keller und eine Garage besichtigt werden. Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen mit der Örtlichkeit überein.

Hinweis zum Verkehrswert:

Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuchs (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

München, den 31.10.2024

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten enthält 52 Seiten mit Anlagen.

Es wurde in 3 ausgedruckten Ausfertigungen und als PDF-Version erstellt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3-4
1.0 Allgemeine Angaben	5-6
2.0 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz	8
3.0 Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Tatsächliche Eigenschaften	9
▪ Makrolage	9
▪ Mikrolage	10
▪ Sonstige Infrastruktur	11
3.2 Gestalt und Form	12-13
3.3 Erschließungszustand	14
3.4 Entwicklungszustand	15
4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen	16
Mehrfamilienhaus mit Garagen	16
▪ Wohnfläche	17-19
▪ Planunterlagen	20-25
4.1 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	26
4.2 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale	27
4.3 Außenanlagen	28
4.4 Energetische Eigenschaften	28
4.5 Baulicher Zustand	29
▪ Fotos	30-37
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	38
5.1 Wertermittlungsverfahrens	38
5.2 Ableitung des Verkehrswertes	39
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	40
6.0 Ermittlung Bodenwert	41-42
7.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	43-44
8.0 Daten zur Ermittlung des Ertragswertes, Wertermittlungsstichtag 19.09.2024	45-47
8.1 Ermittlung des Ertragswertes zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2024	48

9.0	Vergleichswertverfahren	49-50
10.0	Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Zehentmeierstraße 11 in 85630 Grasbrunn zum Wertermittlungstichtag 19.09.2024	51
11.0	Verkehrswert für das Objekt Zehentmeierstraße 11 in 85630 Grasbrunn zum Wertermittlungstichtag 19.09.2024	52

INTERNETVERSION AG

1.0 Allgemeine Angaben

Eigentümer im Gutachten anonymisiert
Lfd. Nr. 3.2 und 3.3 zu je ½ im Grundbuch

Nutzung Laut Angabe der Antragsgegnerin: alle 6 Wohneinheiten und 4 Garagenplätze sind vermietet.

Die Mietverträge wurden nur auszugsweise zur Verfügung gestellt.

Mietzusammenstellung:

Nettokalnmieten	Wohnung	Garage	letzte Mieterhöhung
Erdgeschoss links	760 €		unbekannt
Erdgeschoss rechts	730 €	25 €	Juni 19
Obergeschoss links	730 €	25 €	Juni 19
Obergeschoss rechts	730 €	25 €	April 19
Dachgeschoss links	500 €		Mietbeginn Januar 2022
Dachgeschoss rechts	684 €	25 €	April 19
	4.134 €	100 €	
Gesamtnettokalnmiete	4.234 €		

Beschluss vom 17.06.2024

Hausverwaltung im Gutachten anonymisiert
Die Hausverwaltung erstellt nur die Abrechnungen des Bewertungsobjektes (Betriebskostenabrechnung). Da es sich um keine WEG handelt, gibt es keine Protokolle, Wirtschaftspläne oder Hausgeldzahlungen.

Grund der Gutachtenerstellung Zwangsversteigerungsverfahren
Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren.
Laut Gutachtauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen. Hier: zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Wertermittlungsgrundlagen

- Auskünfte der Gemeinde Grasbrunn, die vorhandenen Bauunterlagen wurden seitens der Sachverständigen vor Ort fotografiert
- Auskünfte des Gutachterausschusses des Landratsamtes München
- Tel. Auskunft des Grundbuchamtes am 30.10.2024
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation vom 26.07.2024
- Vom Amtsgericht München zur Verfügung gestellt: Grundbuchauszug des Amtsgerichts München, Grundbuch von Grasbrunn, Blatt 1105 vom 13.05.2024

- Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wertermittlungsrichtlinien (WertR), ImmoWertA, Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung
- Einschlägige Fachliteratur
- Zeitungsinserate, Internetrecherchen
- Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen

- Von der Antragstellerin zur Verfügung gestellt:
- Planunterlagen zum Einbau einer Ölheizung und Garagen von 1968
- Planunterlagen zum Dachgeschossausbau und Einfriedung von 1968
- Errichtung von Garagen von 1974

- Von der Antragsgegnerin zur Verfügung gestellt:
- Mietangaben und Verträge auszugsweise

- Ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person
- Die bei der Ortsbesichtigung gefertigten Aufzeichnungen und Fotos

Wertermittlungstichtag 19.09.2024

Qualitätstichtag 19.09.2024

Tag der Ortsbesichtigung 19.09.2024

Benachrichtigt wurden

- Rechtl. Vertreter der Antragstellerin, Einwurfeinschreiben
- Antragsgegnerin, Einwurfeinschreiben

Teilnehmer

Termin am 19.09.2024

- Antragstellerin
- Margit Apitzsch als Sachverständige

Hinweis: Es konnte nur teilweise der Keller und eine Garage besichtigt werden. Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen mit der Örtlichkeit überein.

2.0 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen bleiben bei der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt. Gegebenenfalls werden sie auf Antrag des Gerichts gesondert ermittelt.

Falls im Grundbuch Abteilung III Schuldverhältnisse eingetragen sind, werden diese im Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen.

Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt.

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört, insbesondere im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht zu den Sachverständigenpflichten.

Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme. Es besteht kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung.

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare Schäden und Mängel an baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass die unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachtliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen, der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für die Mängel im Hochbau erforderlich.

Die Kostenangaben über den Instandhaltungsrückstau sind lediglich eine Schätzgröße.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe unberücksichtigt bleiben.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) der baulichen Anlage erfolgte nicht.

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

2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz

2.1.0 Bestandsverzeichnis,
Grundbuch des Amtsgerichts München, Grundbuch von Grasbrunn, Blatt 1105

Lfd. Nr. 1 Flurstück Nr. 78/6 Zehentmeierstraße 11,
Gebäude- und Freifläche zu 1.013 m²

2.1.1 Erste Abteilung, Eigentümer
Lfd. Nr. 3.2 und 3.3 je zu ½ im Grundbuch

2.1.2 Zweite Abteilung
Lasten und Beschränkungen werden im Zwangsversteigerungsverfahren nicht berücksichtigt.

2.1.3 Vermessungsamt München
Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Grasbrunn
Ausdruck vom 26.07.2024
M 1:1000

2.1.4 Denkmalschutz
In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:
keine Eintragungen.

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl

Gemeinde Grasbrunn gesamt 6.955 Einwohner
Gemeindeteil Grasbrunn: 1.392 Einwohner
Stand 1.10.2024

Gemarkung

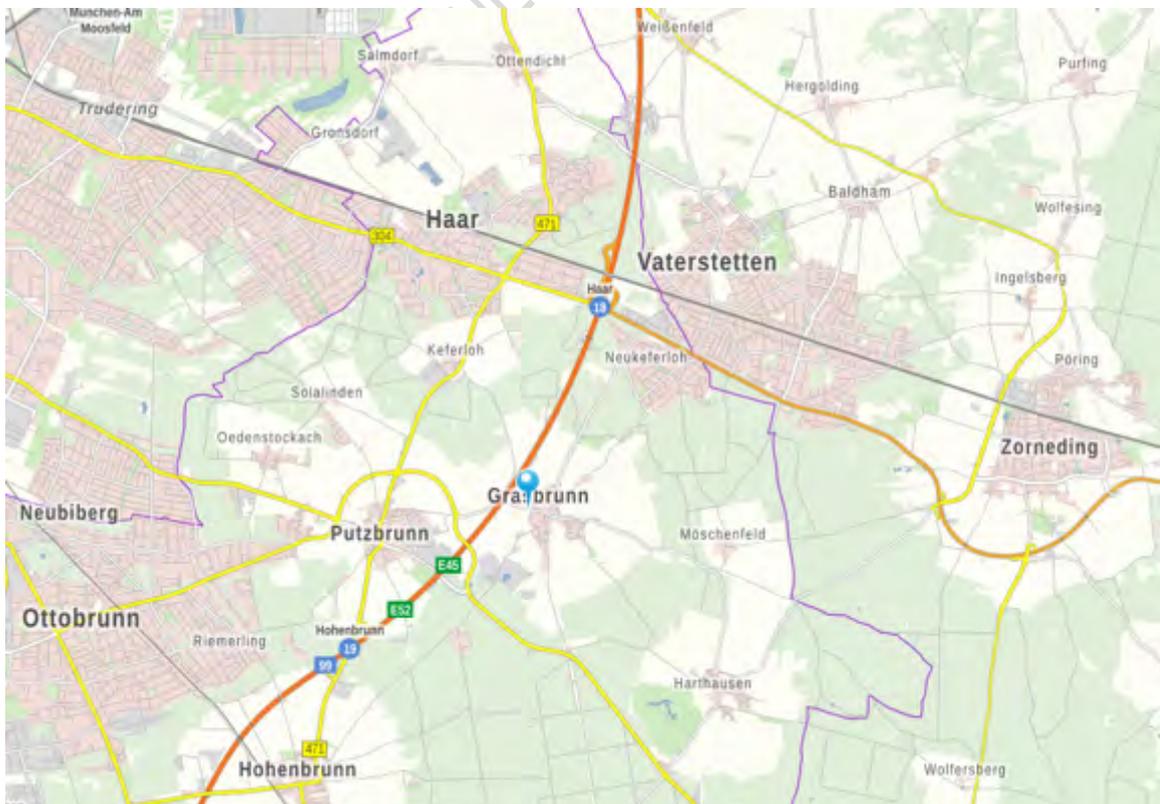
Grasbrunn

Makrolage

München ist die Drehscheibe im Nord-Süd- und im West-Ost-Handel. Alle Wirtschaftszentren Europas sind von hier aus bequem zu erreichen. Auch innerhalb Deutschlands gilt die Region München als Toplage.

Der Landkreis München stellt mit seinen über 319.573 Einwohnern den bevölkerungsstärksten der 71 Landkreise Bayerns dar. Die 29 Städte und Gemeinden des Landkreises München umschließen die Stadt München vom Norden bis in den Südwesten der Stadt und bieten ideale Bedingungen für Unternehmen und Arbeitnehmer.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Grasbrunn im östlichen Landkreis München. Die Gemeinde Grasbrunn besteht aus fünf Gemeindeteilen: Grasbrunn, Neukeferloh, Harthausen, Keferloh und Möschenfeld. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gemeindeteil Grasbrunn in Ortsrandlage.



Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Westen des Gemeindeteils Grasbrunn in Ortsrandlage.



INTERNET

Verkehrslage

Über den ca. 4,5 km nördlich gelegenen Autobahnanschluss Haar an die A99 (Autobahnring München-Ost) und die Wasserburger Landstraße (B 304) ist die Gemeinde an das regionale und überregionale Verkehrsnetz erschlossen. Der Flughafen München ist ca. 40-50 km entfernt. Die Innenstadt von München ist in ca. 30 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Öffentliche Verkehrsmittel

- Ab Hauptbahnhof München S-Bahnlinie S4 in Richtung Ebersberg/Grafring
- Buslinien 212, 240 und 240V, 241, 243, 411 und Ruftaxi
- Die Buslinien 212 und 240 fahren direkt ab Grasbrunn

Wohn- bzw. Geschäftslage

mittlere Wohnlage

Sonstige Infrastruktur

- Geschäfte und Ämter in der Gemeinde Grasbrunn.
- Kindergärten in der Gemeinde Grasbrunn und Ortsteil Grasbrunn.
- Grundschule in Neukeferloh, Grund- und Mittelschule in Höhenkirchen-Siegertsbrunn, Grund- und Mittelschule in Vaterstetten, Gymnasien in Haar und Vaterstetten, Realschulen in Neubiberg und Vaterstetten.
- Fachhochschulen und Universitäten in München
- Ärzte, Apotheken in der Gemeinde Grasbrunn und umliegenden Gemeinden
- Kliniken befinden sich in München
- Gutes Spektrum an Freizeitmöglichkeiten

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück liegt ca. 380 m Luftlinie von der Autobahn A 99 entfernt. Bei bestimmten Windverhältnissen sind Immissionen nicht auszuschließen.

Art der Bebauung

Auf Flurstück Nr. 78/6 steht ein Mehrfamilienhaus mit Garagen.

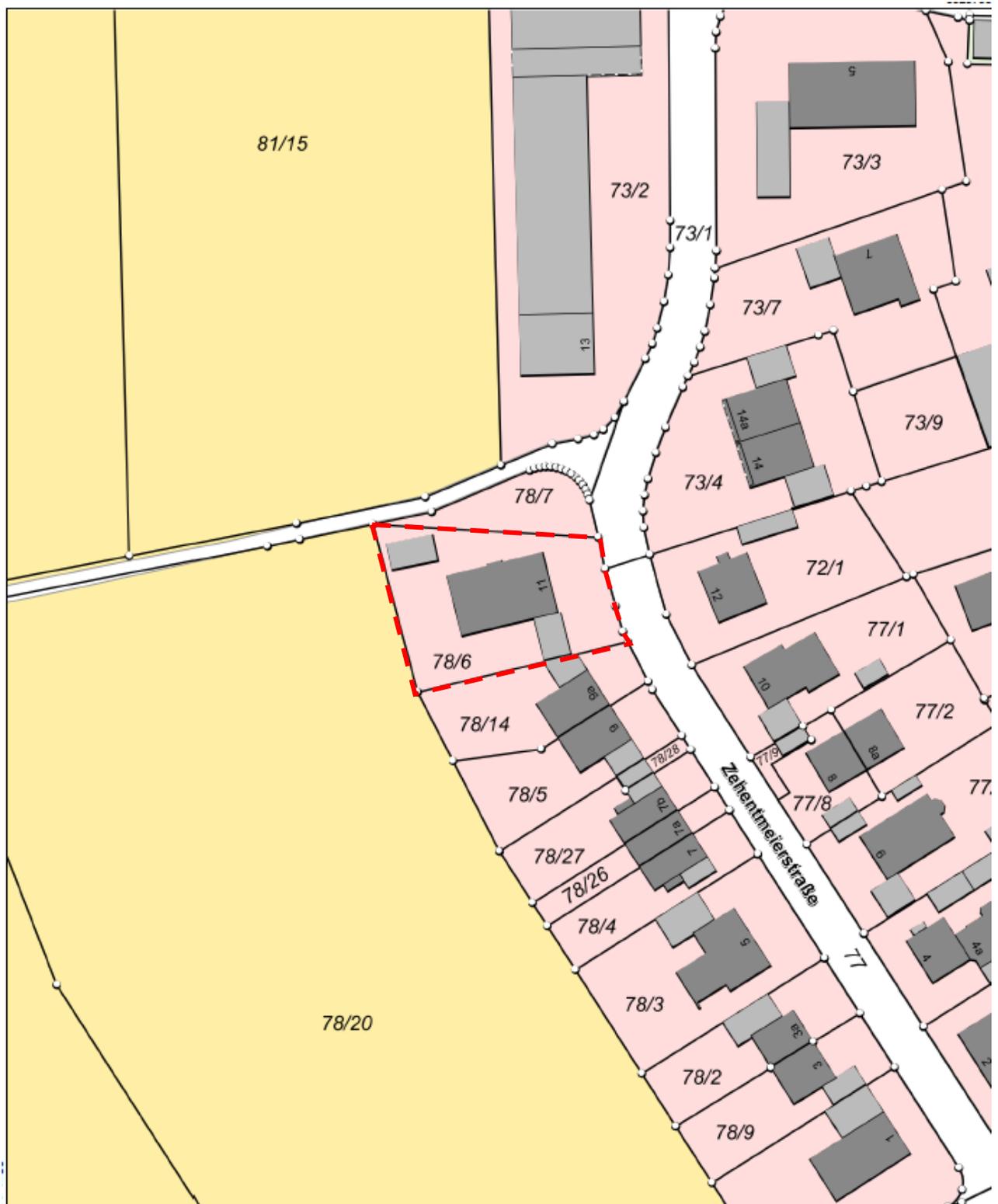
Umgebungsbebauung

überwiegend Wohnbebauung, Landwirtschaftliche Betriebe

3.2 Gestalt und Form

Art	Flurstück Nr. 78/6 hat eine unregelmäßige Form.
Straßenfront	Das Bewertungsgrundstück grenzt im Osten mit einer Länge von ca. 20 m an die Zehentmeierstraße an.
Grundstücksgröße	1.013 m ²
Topographische Grundstückslage	in sich überwiegend eben

INTERNETVERSION AG



Norden



3.3 Erschließungszustand

Straßenzustand	Die Straße Zehentmeierstraße ist eine Anwohnerstraße asphaltiert, beidseitiger Gehweg ist vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen	Strom, Wasser, Gas
Abwasserbeseitigung	Kanalanschluss
Erschließungskosten	<p>Laut Auskunft der Gemeinde Grasbrunn sind alle Erschließungsbeiträge nach BauGB und KAG bezahlt und keine Beiträge offen.</p> <p>Es kann laut Aussage der Gemeinde für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden, dass unter Umständen Straßenausbaubeiträge anfallen könnten, sofern die Gemeinde Grasbrunn eine Straßenausbaubeitragssatzung erlassen würde.</p>
Altlasten	Altlasten wurden nicht weiter untersucht. Im Weiteren wird Altlastenfreiheit unterstellt.

4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Mehrfamilienhaus mit Garagen

Hinweis: Es konnte nur teilweise der Keller und eine Garage besichtigt werden. Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen mit der Örtlichkeit überein.

Art des Gebäudes

Auf Flurstück Nr. 78/6 steht ein Mehrfamilienhaus mit 2 Reihengaragen mit jeweils 3 Stellplätzen.

In dem Mehrfamilienhaus befinden sich 6 Wohneinheiten. Das Wohngebäude hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschoss mit Satteldach.

Die Reihengaragen Süd und Nord haben leicht geneigte Pultdächer.

Die nördlichen Garagen können nur über Flurstück Nr. 78/7 und 80 befahren werden.

Laut tel. Auskunft des Grundbuchamtes sind in den Grundbüchern der Flurstücke Nr. 78/7 und 80 der Gemarkung Grasbrunn keine Geh- und Fahrrechte zugunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragen.

Baujahr

Laut Angabe vor Ort: Ursprungsbaujahr ca. 1968/69
Fenster vor ca. 10 Jahren, Gasheizung vor ca. 20-25 Jahren

Laut Planunterlagen:
Einbau einer Ölheizung ca. 1968
Erster Garagenblock ca. 1968
Dachgeschossausbau ca. 1968
Zweiter Garagenblock ca. 1974

Wohnfläche

Angaben ungeprüft aus den Bauunterlagen entnommen bzw. ergänzt.

Wenn keine Planunterlagen vorliegen, werden die Flächen überschlägig ermittelt.

Eine Überprüfung der Grunddaten der Planunterlagen wurde nicht vorgenommen, die Richtigkeit wird hier unterstellt. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen.

Es liegen keine Berechnungen vor. Aufgrund der eingeschränkten Bemaßung mussten viele Maße aus den Plänen gemessen werden, wobei die Maßangaben mit den Zeichnungen nicht genau übereinstimmen. Insbesondere das Dachgeschoss ist nur sehr eingeschränkt bemaßt. Hier konnten überwiegend nur grob überschlägige Messungen vorgenommen werden.

Ob die Raumaufteilung vor Ort den Planunterlagen entspricht, konnte mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht geprüft werden.

Die Wohnflächenangaben der Antragsgegnerin weichen von den nachfolgenden Berechnungen ab.

Hinweis: Es konnte nur teilweise der Keller und eine Garage besichtigt werden.

Die Planunterlagen stimmen mit der Örtlichkeit nicht genau übereinstimmen, soweit die Räume besichtigt werden konnten.

Plausibilisierung der Wohnfläche:

Nachdem die Pläne nur eingeschränkt bemaßt sind, wird zur Kontrolle grob überschlägig über den Nutzflächenfaktor hilfsweise die Wohnfläche ermittelt.

EG und OG: $11,50 \text{ m} * 18,00 \text{ m} = 207 \text{ m}^2$ - ca. 25 % = ca. 155 m²

DG: $155 \text{ m}^2 / 3 * 2 = \text{ca. } 103 \text{ m}^2$

Gesamtwohnfläche grob überschlägig: 413 m²

Die überschlägige Berechnung passt gut mit den ermittelten Wohnflächen überein.

Eine Haftung kann wegen der fehlenden Besichtigungsmöglichkeit nicht übernommen werden.

Wohnfläche überschlägig:

Erdgeschoss und Obergeschoss

Wohnung rechts:

Diele		8,44 m ²
Bad		4,72 m ²
Küche		8,65 m ²
Kind		12,95 m ²
Wohnen		27,73 m ²
Schlafen		15,12 m ²
		<hr/>
		77,61 m ²
abzgl. Putz	3%	2,33 m ²
		<hr/>
		75,28 m ²
Balkon/2		2,88 m ²
		<hr/>
WFL Wohnung rechts		78,16 m ²

Wohnung links:

Diele		8,44 m ²
Bad		4,72 m ²
Küche		8,65 m ²
Kind		12,95 m ²
Wohnen		27,73 m ²
Schlafen		14,84 m ²
		<hr/>
		77,33 m ²
abzgl. Putz	3%	2,32 m ²
		<hr/>
		75,01 m ²
Balkon/2		2,88 m ²
		<hr/>
WFL Wohnung links		77,89 m ²

Dachgeschoss

Wohnung rechts:

Diele		4,22 m ²
WC		2,41 m ²
Bad		7,43 m ²
Zimmer 1		27,35 m ²
Zimmer 2		25,01 m ²
		<hr/>
		66,42 m ²
abzgl. Putz	3%	1,99 m ²
		<hr/>
WFL Wohnung rechts		64,43 m ²

Wohnung links:

Diele		2,46 m ²
Bad		3,85 m ²
Zimmer		35,33 m ²
		<hr/>
		41,64 m ²
abzgl. Putz	3%	1,25 m ²
		<hr/>
WFL Wohnung links		40,39 m ²

Wohnflächenzusammenstellung:

Erdgeschoss:		
Wohnung rechts		78,16 m ²
Wohnung links		77,89 m ²
Obergeschoss		
Wohnung rechts		78,16 m ²
Wohnung links		77,89 m ²
Dachgeschoss		
Wohnung rechts		64,43 m ²
Wohnung links		40,39 m ²
		<hr/>
Gesamtwohnfläche		416,92 m ²

Die Raumaufteilung im Keller stimmt nicht genau mit der Örtlichkeit überein (soweit dieser besichtigt werden konnte).

Nutzungsfläche Keller ungeprüft aus den Planunterlagen entnommen und ggf. ergänzt:

Nutzungsfläche Keller:

Treppenhaus		8,16 m ²
Vorplatz 1		6,35 m ²
Vorplatz 2		6,35 m ²
Gartengeräte		6,92 m ²
Keller 3		8,55 m ²
Keller 4 (Tankraum vor Ort)		12,95 m ²
Ölkeller (Kellerraum vor Ort)		27,73 m ²
Heizung		15,12 m ²
Waschraum		15,12 m ²
Trockenkeller (Hobbykeller vor Ort)		27,73 m ²
Keller 1		12,95 m ²
Keller 2		8,55 m ²
Fahrräder		6,92 m ²
		<hr/>
		163,40 m ²
abzgl. Putz	3%	4,90 m ²
		<hr/>
Nutzungsfläche Keller:		158,50 m ²

Garage Nord laut Planunterlagen:

3 Garagenplätze: ca. 3 * 13,50 m² = 40,50 m²

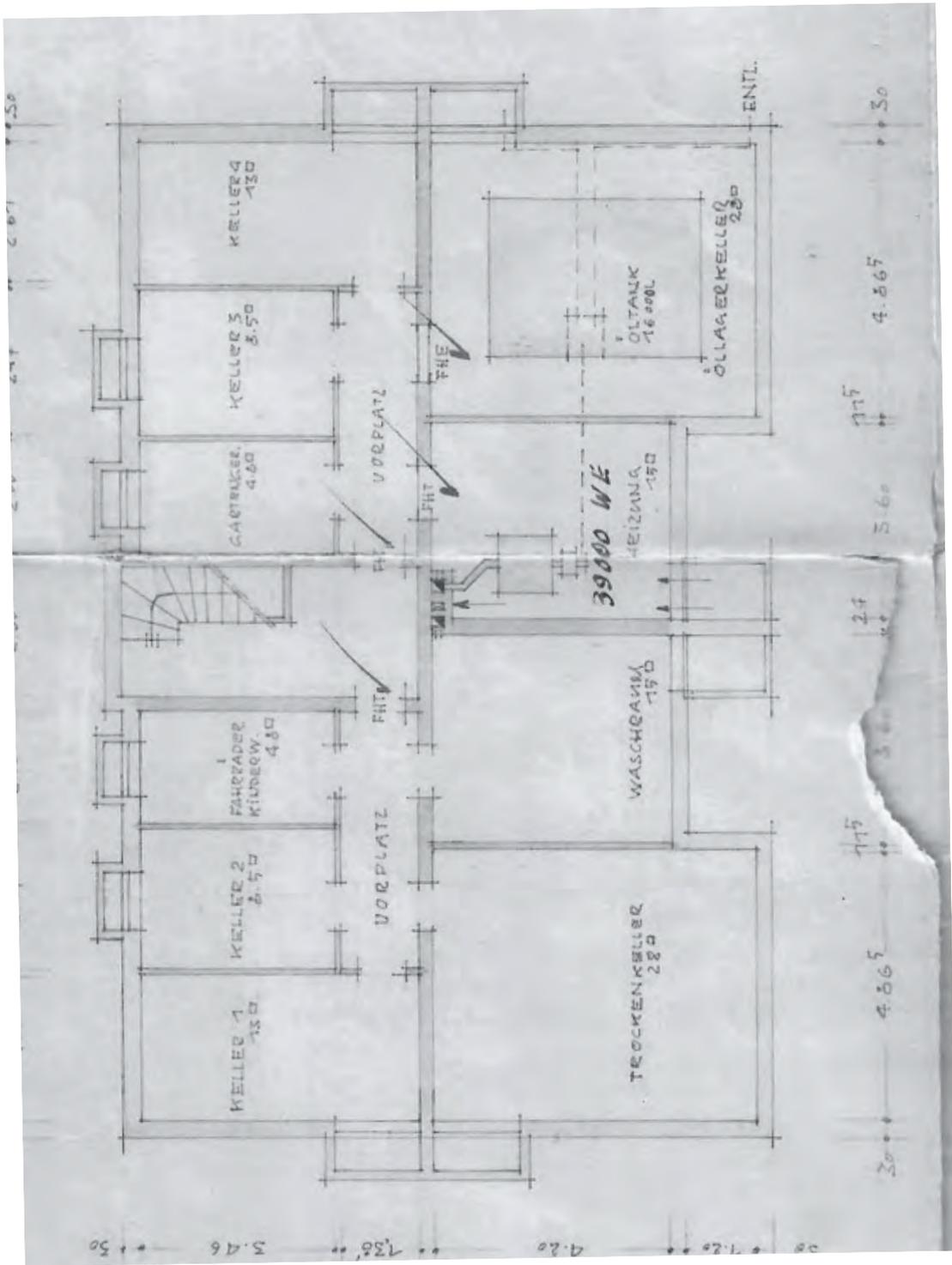
Garage Süd laut Planunterlagen

3 Garagenplätze: ca. 3 * 13,00 m² = 39,00 m²

Kontrolle:

Garage Süd vor Ort innen überschlägig gemessen:

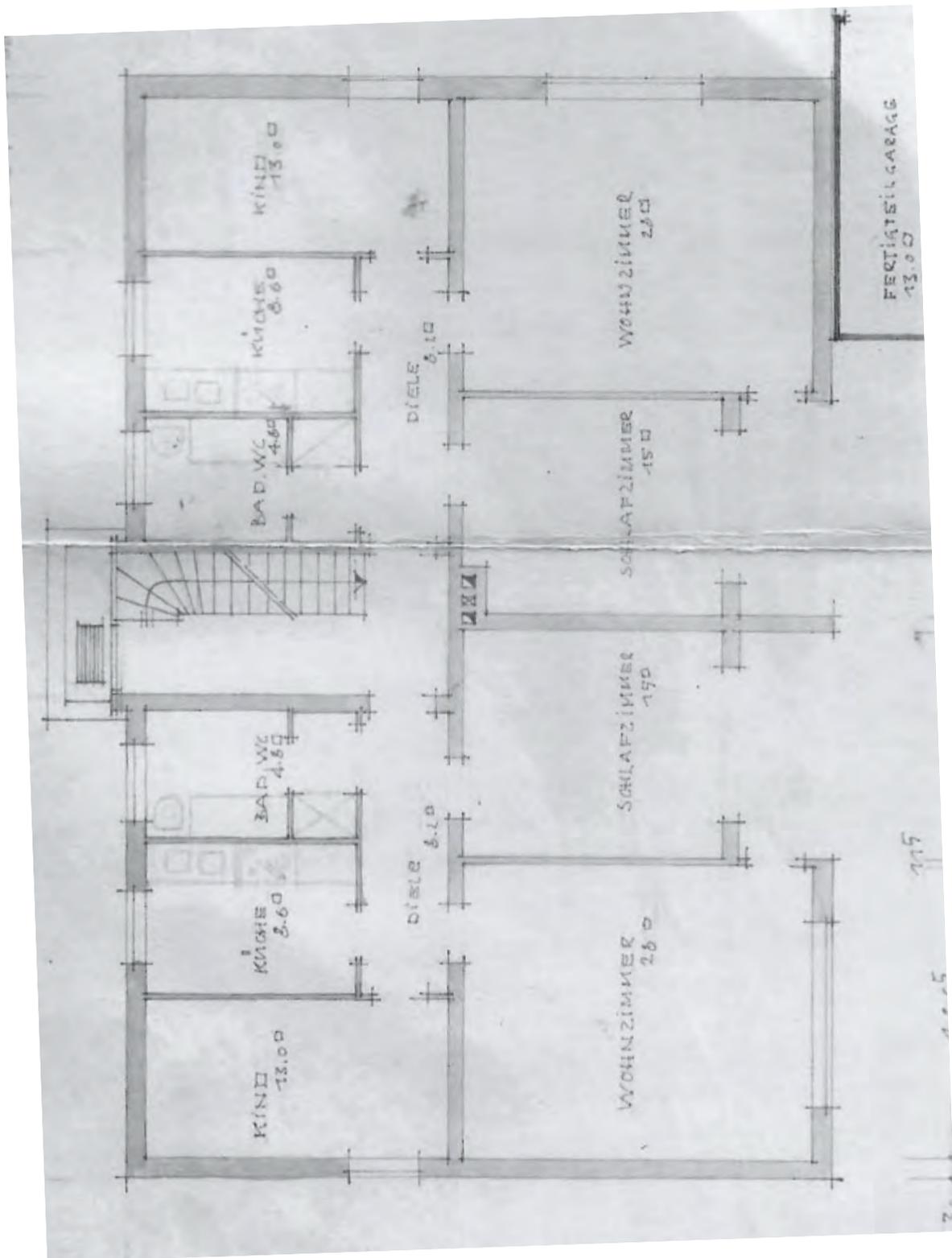
7,78 m * 4,98 m = rd. 39 m²



Norden
↑

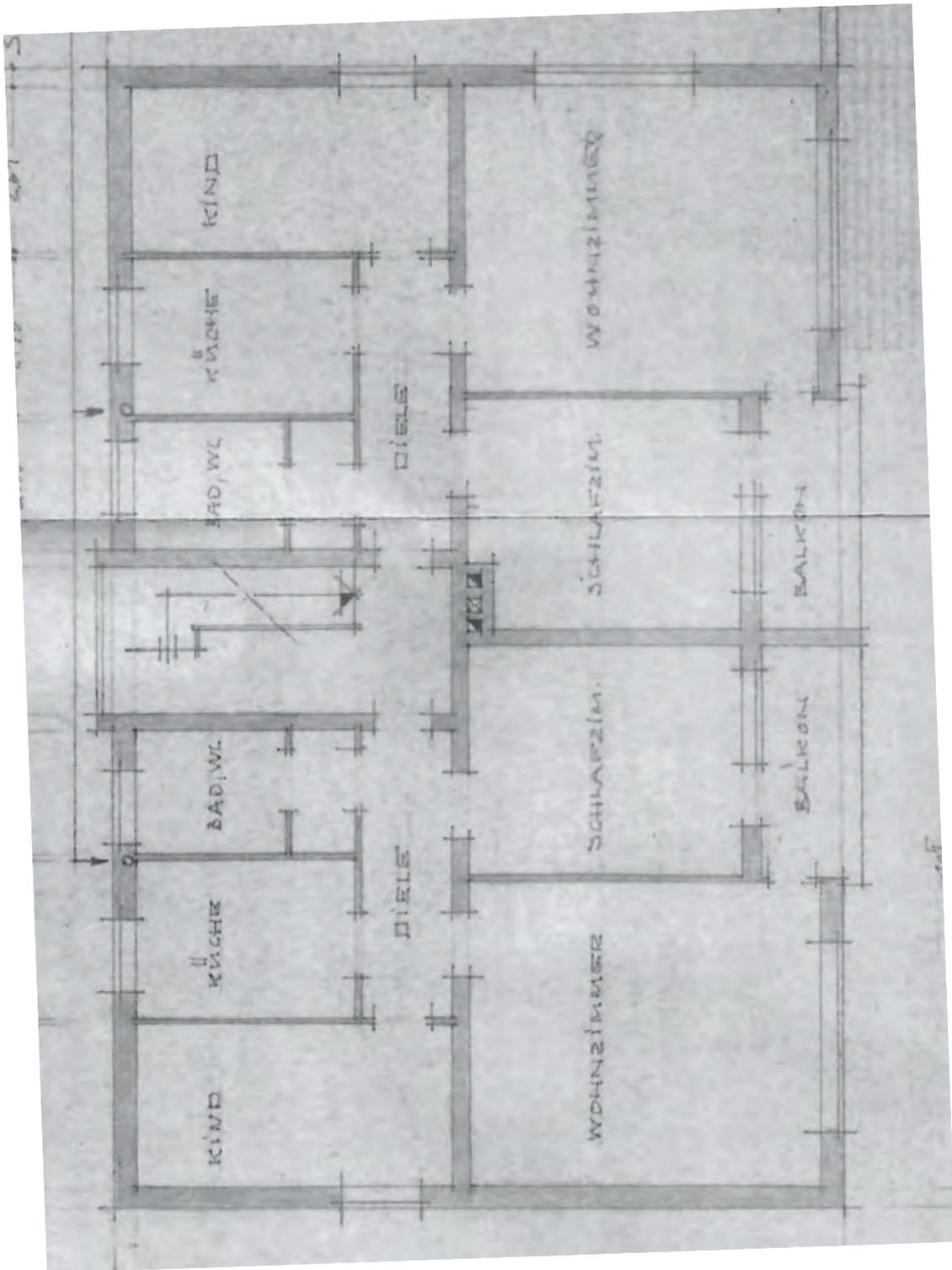
Kellergeschoss

MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLT UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

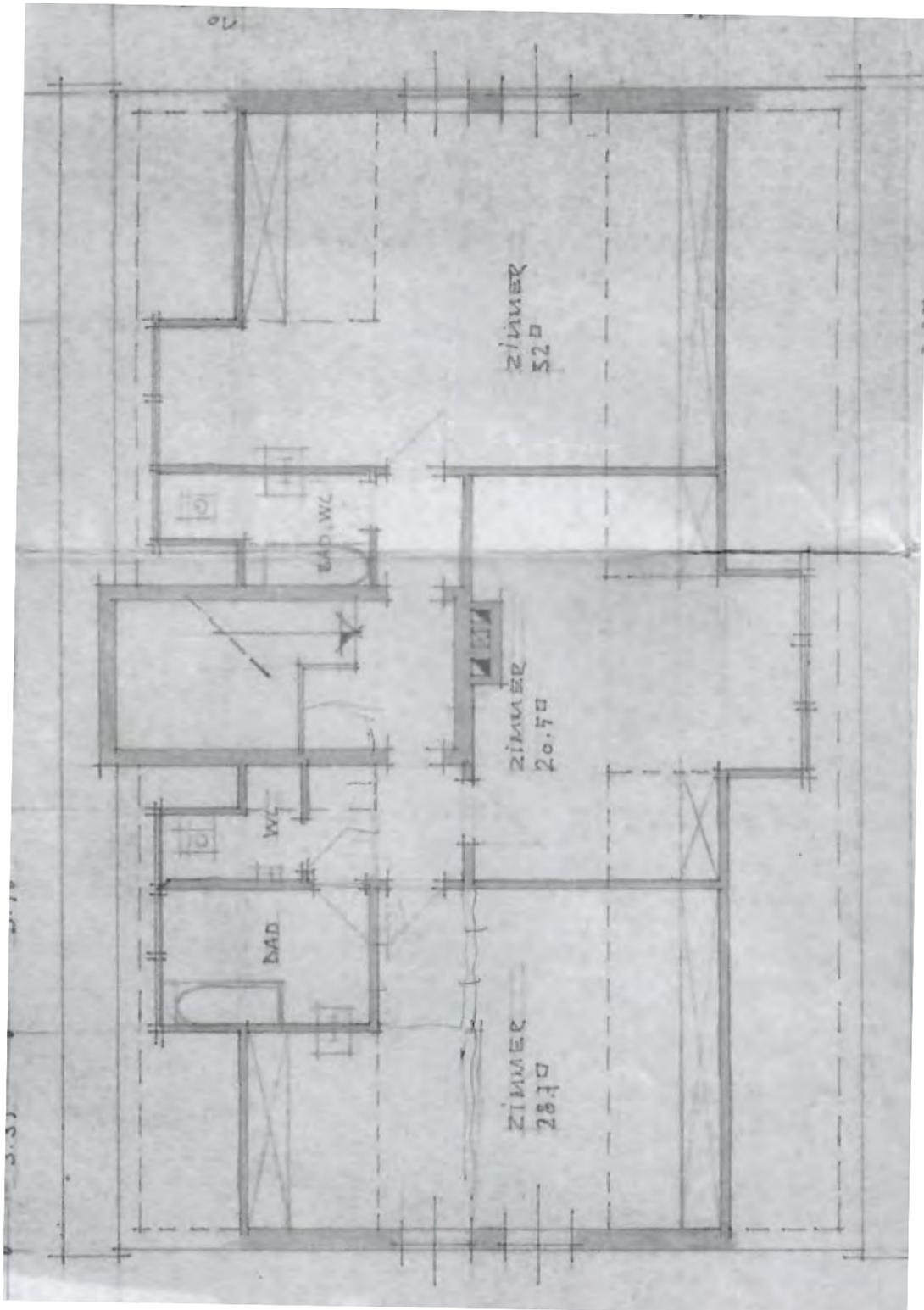


Erdgeschoss

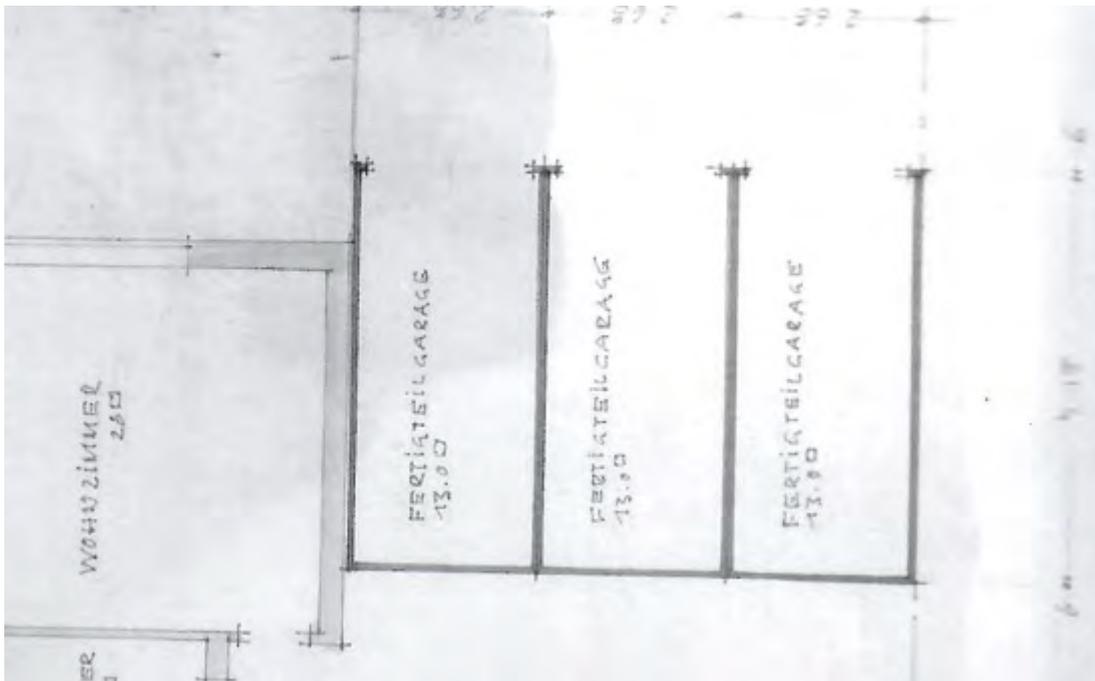
MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN



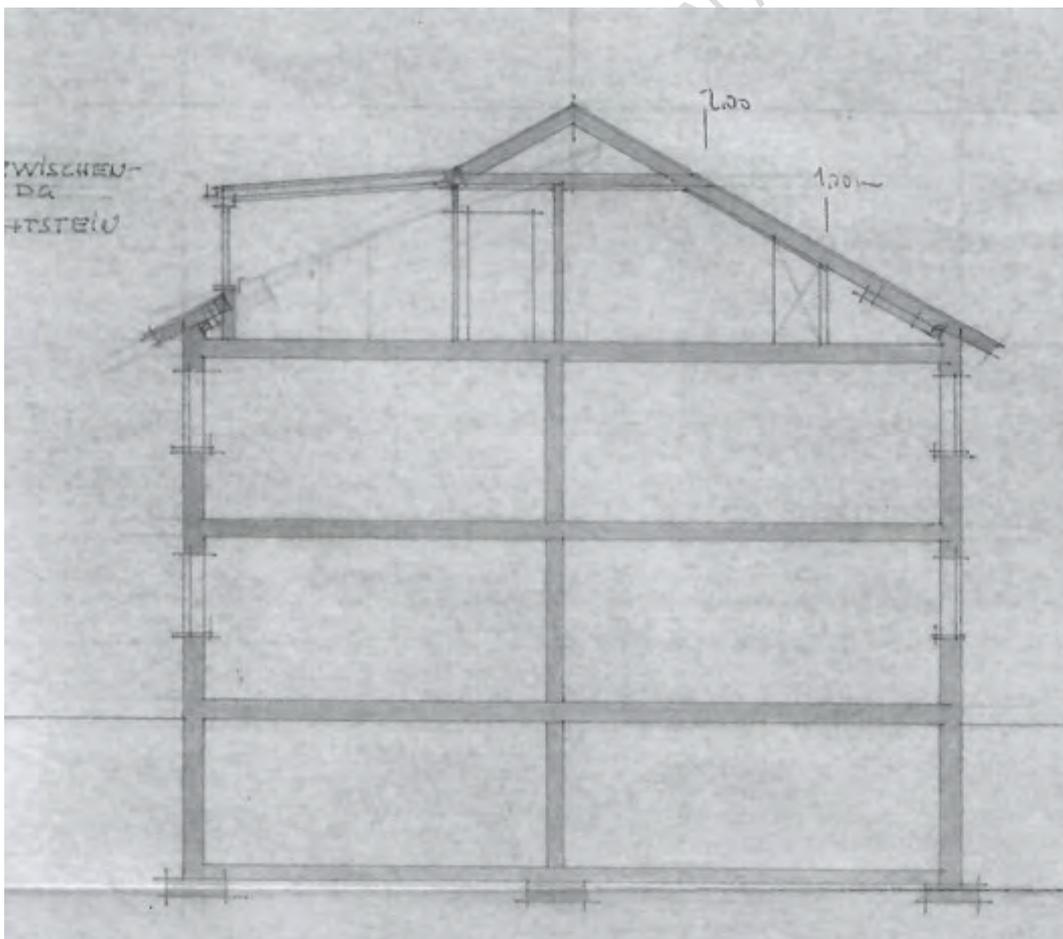
Obergeschoss



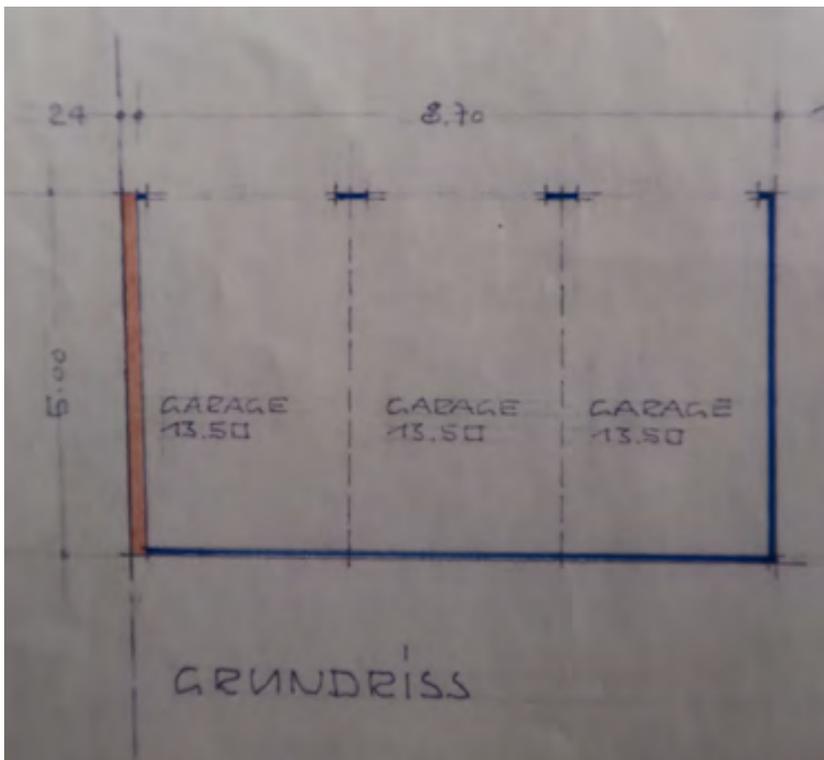
Dachgeschoss



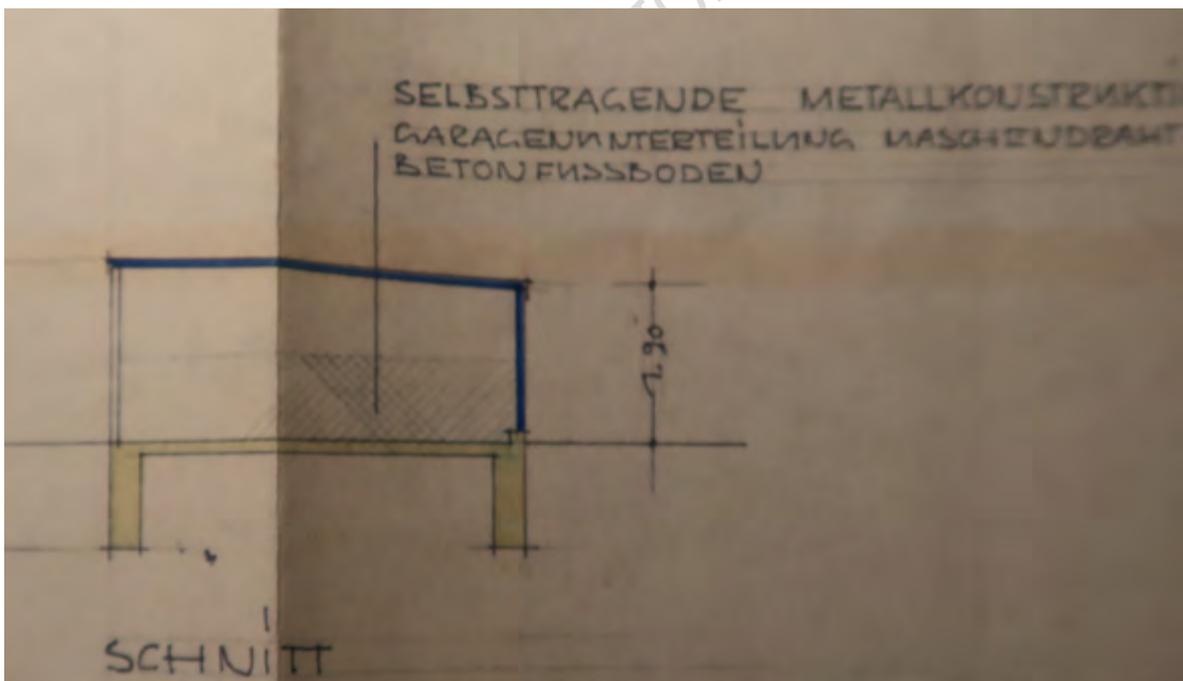
Garagen Süd



Schnitt



Garagen Nord



4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale

Hinweise:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben.

Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung beim Ortstermin und Eingabeplanung sowie ergänzende Auskünfte durch die bei der Besichtigung anwesenden Person.

Hinweis: Es konnte nur teilweise der Keller und eine Garage besichtigt werden. Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen mit der Örtlichkeit überein.

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Beton
Umfassungswände	Annahmen: Kellerwände: Beton oder Mauerwerk, Außenwände Mauerwerk mit Putz und Anstrich, Westseite mit Wetterschutz
Innenwände	Mauerwerk (Ziegel) o.ä.
Geschossdecken	Stahlbeton
Wärme- und Schallschutz	Annahme: nach den während der Bauzeit gültigen DIN-Normen und Vorschriften
Treppe	Stahlbeton mit Tritt- und Setzstufen Naturstein, Stahlgeländer mit Kunststoff überzogenem Handlauf, Natursteinstufen am Hauseingang
Fenster	Kellerfenster Stahl mit Mäusegitter, Kunststoff, Rollläden wo techn. möglich, Glasbausteine im Treppenhaus
Hauseingangstür	Aluminium mit Verglasung
Dachstuhl	Holz
Dacheindeckung	Pfannendeckung
Spenglerarbeiten	Blech
Versorgungseinrichtungen	Annahme: Strom, Wasser, Gas
Elektrische Installation	Annahme: überwiegend einfache Ausstattung
Heizung	Gas, laut Angabe Heizkörper
Sanitäre Installation	Annahme: überwiegend einfache Ausstattung

4.3 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale

Hinweise:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben.

Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung beim Ortstermin und Eingabeplanung sowie ergänzende Auskünfte durch die bei der Besichtigung anwesenden Person.

Hinweis: Es konnte nur teilweise der Keller und eine Garage besichtigt werden. Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen mit der Örtlichkeit überein.

Lichte Höhen	vor Ort ca. gemessen:	
	Kellergeschoss	Flur ca. 2,43 m
	Erdgeschoss	Treppenhaus ca. 2,45 m

Kellergeschoss

Flur	Alte Sicherungen und Zähler, Boden Annahme Kunststein, Wände und Decke Anstrich
Heizung	Gasheizung, Buderus Heizung und Warmwasserspeicher, Boden Estrich oder Betonglattstrich, Wände und Decke Anstrich, Hauptwasseranschluss
Tankraum (Plan Keller 4)	alter Stahltank, Boden Estrich, Wände und Decke Anstrich
Trockenraum (Plan Öllager)	Hauptgasanschluss, Hauptstromanschluss, Boden Teppichfliesen, Wände und Decke Anstrich
Waschraum	Boden Estrich oder Betonglattstrich, Wände und Decke Anstrich, Bodenablauf, Waschmaschinenanschlüsse
Hobbyraum (Plan Trockenkeller)	Boden Linoleum, Wände Tapete, Anstrich oder mit Holz verkleidet, Decke Holz

Wohnungen

Laut Angabe	Böden Parkett und PVC, Bad Fliesen Ferner sollen sich die Wohnungen überwiegend im Ursprungszustand befinden.
-------------	--

Garagen Süd

lichte Höhe im Mittel ca. 1,92 m
Breite ca. 7,78 m innen gemessen, Länge ca. 4,98 m
Blechgarage mit Blechtoren, Boden Beton

Garagen Nord

konnten innen nicht besichtigt werden. Außenwände und Tore Blech

4.4 Außenanlagen

Bodenbefestigung und
Sonstiges

nur überwiegende Hauptmerkmale:

Rasen, Bäume, Sträucher, Maschendrahtzaun, Holzzaun, Betonmauer, Betonsteinpflaster, unbefestigte Fläche vor den Garagen im Norden, asphaltierter Garagenvorplatz vor den Südgaragen.

4.5 Energetische Eigenschaften

Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde der Energieausweis, der über die energetischen Gebäudeeigenschaften informiert, Pflicht bzw. stufenweise eingeführt.

Im Mittelpunkt steht dabei die Einschätzung der Qualität des baulichen Wärmeschutzes von Fenstern, Wänden und Decken sowie die Beurteilung der energetischen Qualität der Heizungsanlage. Daneben enthält der Energieausweis konkrete Hinweise auf energetische Schwachstellen und entsprechende Modernisierungsvorschläge. Ein Energieausweis ist bei Verkauf und Vermietung eines Objektes vom Eigentümer vorzulegen. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Objekts, die geeignet wären den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Am 13. August 2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) im Bundesgesetzblatt verkündet. Das GEG tritt am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft. Durch das GEG werden EnEG, EnEV und EEWärmeG in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wurde ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen

Energieausweis wurde keiner zur Verfügung gestellt.

Aufgrund des vorgefundenen Bestandes und seiner Ausführung ist von einem eher hohen Energieverbrauch auszugehen.

4.6 Baulicher Zustand

Hinweise:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung beim Ortstermin und Eingabeplanung sowie ergänzende Auskünfte durch die bei der Besichtigung anwesenden Person.

Hinweis: Es konnte nur teilweise der Keller und eine Garage besichtigt werden. Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen mit der Örtlichkeit überein.

Nur überwiegende Hauptmerkmale: Es liegen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau vor.

Das Wohnhaus und die Garagen befinden sich überwiegend in renovierungsbedürftigem Zustand.

- Waschraum und Heizungsraum im Keller mit Verfärbungen im Sockelbereich
- Trockenraum mit Verfärbungen an den Wänden (laut Angabe müssten diese gestrichen werden), es ist nicht auszuschließen, dass es sich um Feuchtigkeit handelt
- Laut Angabe beim Ortstermin sind die Wohnungen weitestgehend unsaniert



Südosten/Nordosten



Nordosten/Nordwesten



Nordwesten



Garagen Nord



Garagen Nord



Südwesten



Südwesten/Südosten



Fassadenzustand im Südwesten

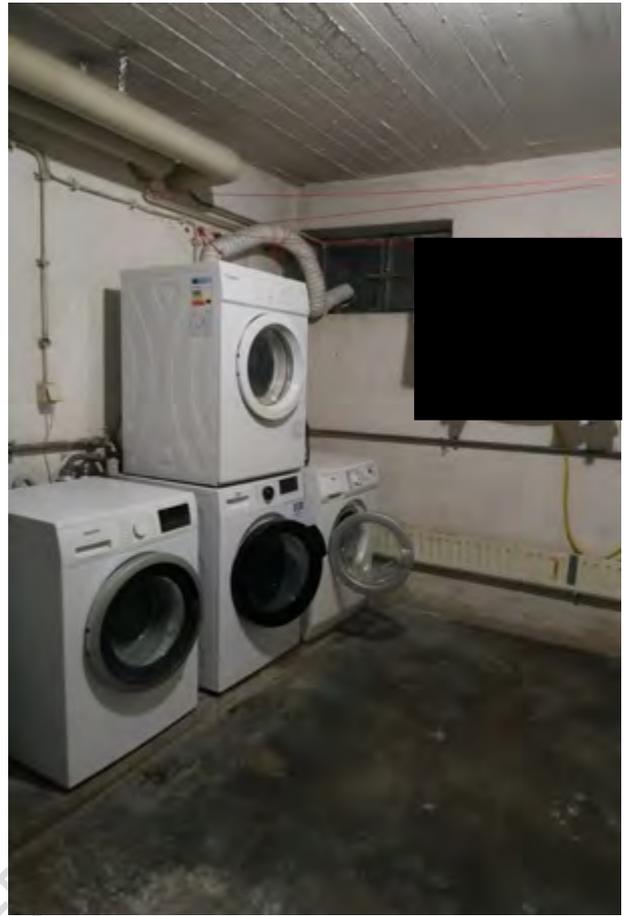


Garagen Süd



Kellerflur

Waschraum



Heizung

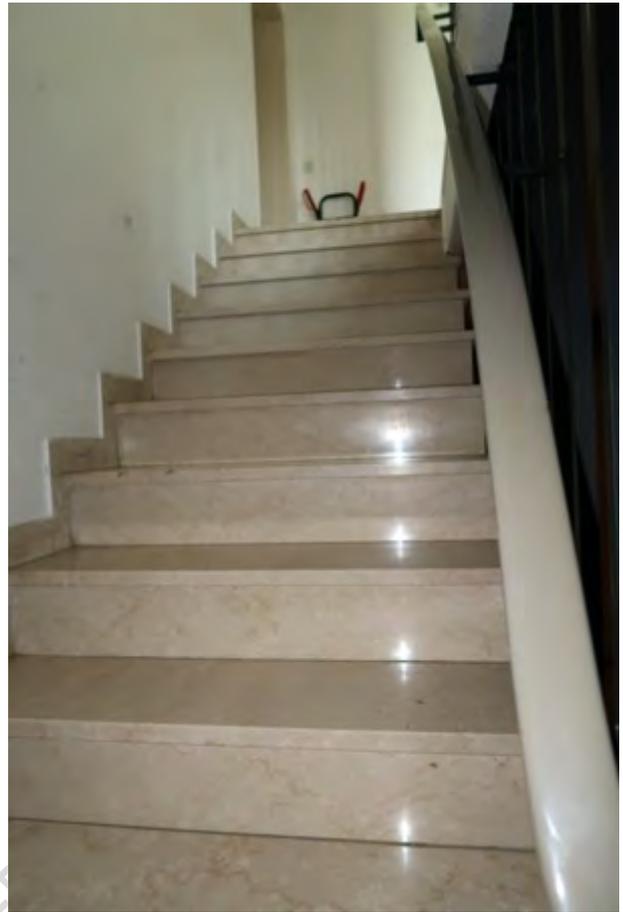


Keller

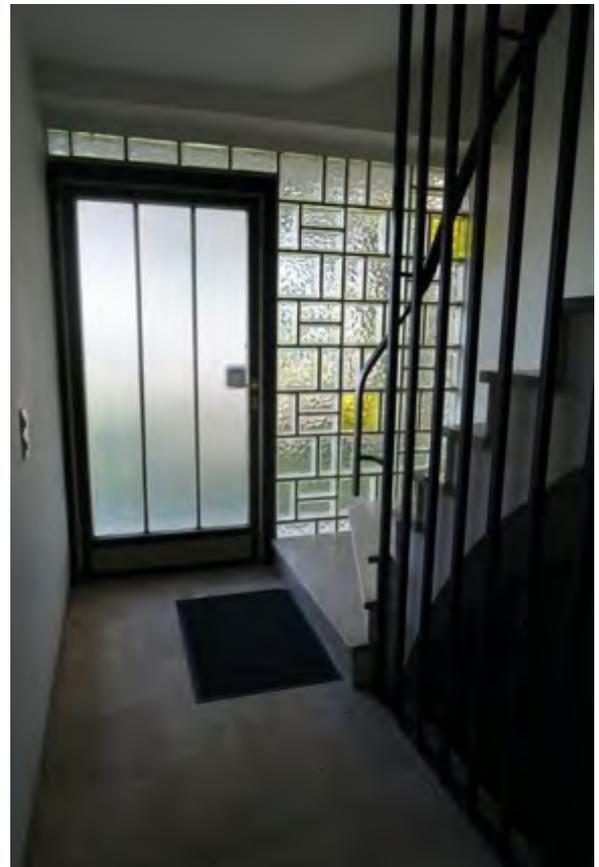


Alte Sicherungen und Zähler

Treppenhaus

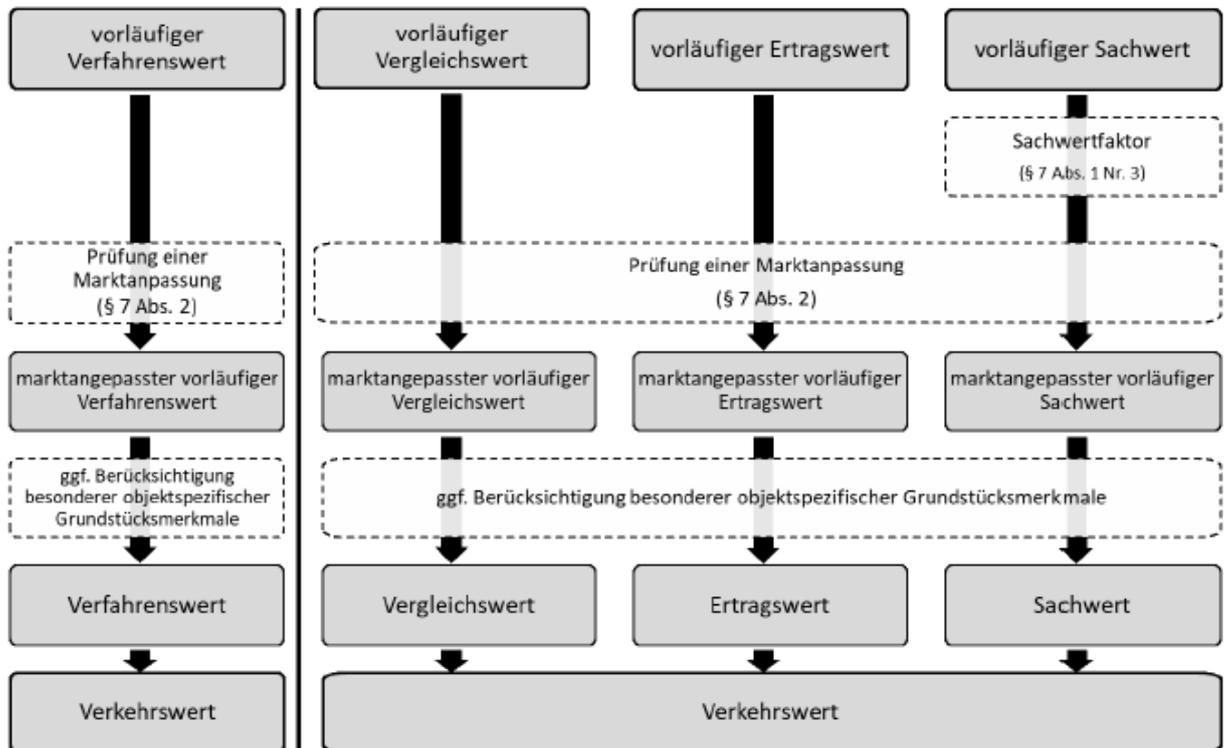


Eingangsbereich



5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

5.1 Wertermittlungsverfahren



INTEK

5.2 Ableitung des Verkehrswertes

Verfahren - Allgemein

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen, in der ImmoWertV geregelten, Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) Mechanismen wiedergegeben, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Dies ist auch für die Wahl des Ermittlungsverfahrens von Bedeutung.

Das **Vergleichswertverfahren** findet Anwendung, wenn - wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen - sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich sowohl bei der Verkehrswertermittlung bebauter als auch bei unbebauten Grundstücken (Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke) zur Anwendung kommen.

Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens scheidet zumeist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise, sodass das Verfahren in der Regel bei Eigentumswohnungen angewendet werden kann.

Das **Sachwertverfahren** wird in den Fällen angewendet, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung das Marktgeschehen bestimmt. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden und deren Zweckbestimmung nicht die Rendite ist.

Das **Ertragswertverfahren** ist für die Verkehrswertermittlung von Immobilien geeignet, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden.

Vornehmlich auf den Ertragswert abzustellen ist sinnvoll, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewergrundstücken. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital in Gestalt der durch die Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge erwirtschaftet.

Die Anwendung der genannten Verfahren führt zum Vergleichs-, Ertrags- und Sachwert. Es handelt sich hierbei um vorläufige Zwischenwerte, die nicht ohne Weiteres, ohne evtl. Anpassung mit dem Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB identisch sein müssen.

§ 194 BauGB:

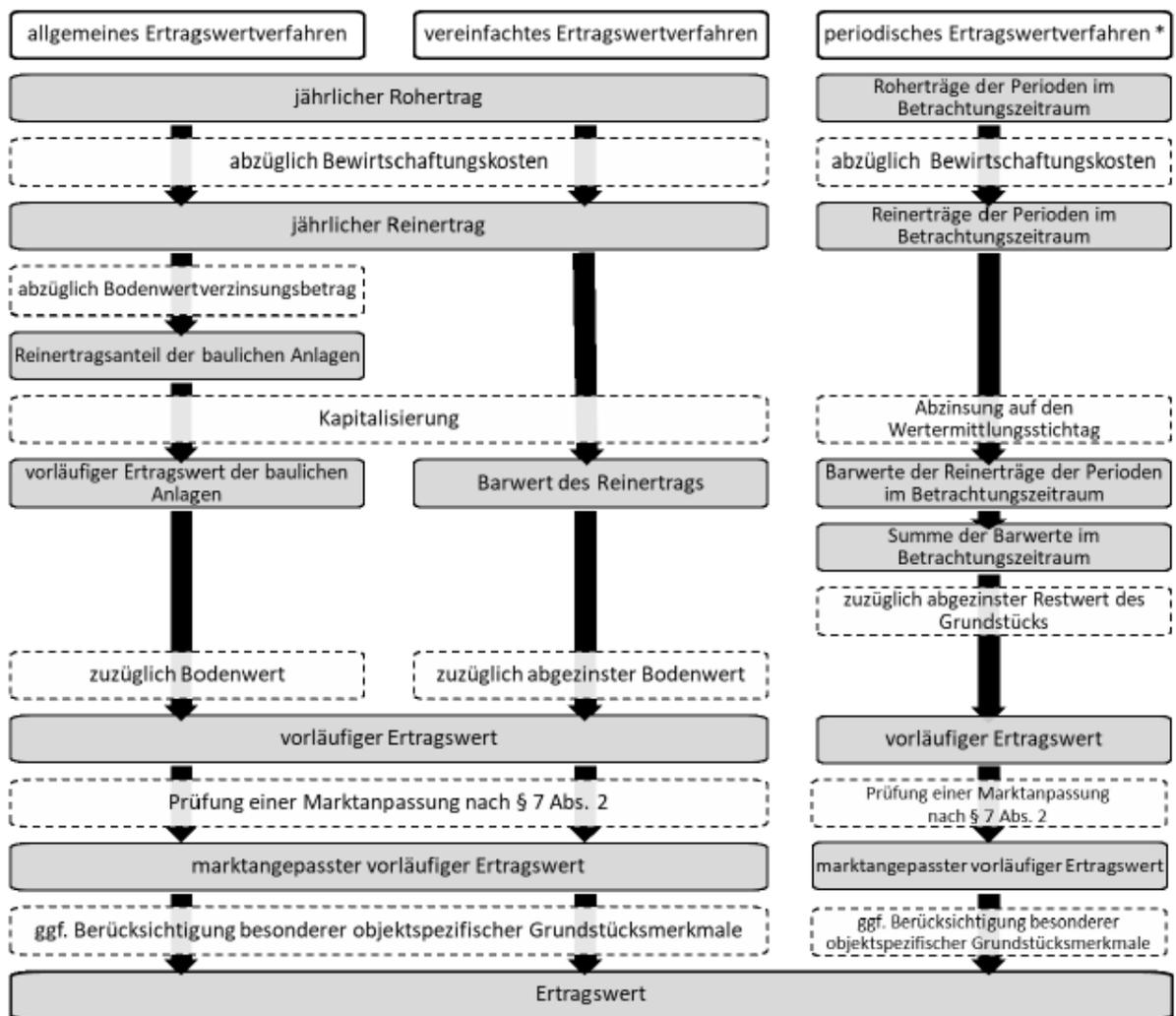
„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes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

Unter dem **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** wird dabei der Handel auf einem freien Markt verstanden, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind.

5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit Garagen. Im Bewertungsfall ist der Verkehrswert vom Ertragswert abzuleiten. Bei Mehrfamilienhäusern steht die Rendite im Vordergrund.

Mangels ausreichender Zahl an Vergleichspreisen vom Gutachterausschuss kann kein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.



* periodisches Ertragswertverfahren nach § 30

6.0 Ermittlung Bodenwert

In der Regel ist der Bodenwert im Vergleichsverfahren zu ermitteln (siehe Immobilienwertermittlungsverordnung).

Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den objektspezifischen Umständen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Bodenwert des Bewertungsobjektes

Wertermittlungsstichtag

19.09.2024

Bodenrichtwert

Stand 01.01.2024 1.800,- €/m² inklusive Erschließung
Richtwertzone 12101 Grasbrunn
wGFZ 0,6

Der Wert wurde der Bodenrichtwertliste der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes München entnommen.

Baurecht

Baulinienplan Nr. 78, Zehentmeierstraße West von 1959



Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt

Grundstücksgröße 1.013 m²

Bewertung:

Es lagen dem Gutachterausschuss nur 2 Verkäufe von unbebauten Grundstücken nach der Richtwertfestsetzung in Grasbrunn und Neukeferloh vor. Diese lagen unter dem Bodenrichtwert, wobei nicht erkennbar ist, welche wGFZ auf den Bewertungsgrundstücken erreichbar ist.

Das Bewertungsgrundstück liegt ca. 380 m Luftlinie von der Autobahn A 99 entfernt. Bei bestimmten Windverhältnissen können aufgrund der Ortsrandlage Immissionen nicht ausgeschlossen werden.

Zusammengefasst ist aufgrund der Zeit, Lage- und Zustandsmerkmale ein pauschal geschätzter Abschlag von 10 % vom Bodenrichtwert angemessen.

Ausgangswert: 1.800 €/m² * 0,90 = 1.620 €/m²

Umrechnung wegen abweichender wGFZ mit den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses:

BRW	0,60	0,752
Bewertungsgrundstück	0,56	0,727

1.620 €/m² * 0,727/0,752 = 1.566 €/m²

1013 m ²	x	1566 €/m ²	1.586.358 €
Bodenwert am Wertermittlungstichtag 19.09.2024			1.586.358 €

7.0 Allgemeine Hinweise und objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Der **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale** kommt regelmäßig eine sehr große Bedeutung zu, denn nur selten entspricht ein bebautes Grundstück in allen Belangen den Grundstücksmerkmalen, die mit einem auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelten Grundstückssachwert erfasst werden.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch

- marktgerechte Zu- oder Abschläge oder
- andere geeignete Weise zu berücksichtigen,

und zwar auch **nur insoweit, wie dies „dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr“** entspricht.

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV ist eine Vorschrift von zentraler Bedeutung. Die Regelung führt ohne Anspruch auf Vollständigkeit eine Reihe „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ auf, die im Anschluss an die Ermittlung des (vorläufigen) Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts nach dem 3. Abschnitt zu berücksichtigen sind. Die **Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (Anomalien) ist gleichwohl integraler Bestandteil der Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertermittlung nach dem 3. Abschnitt.** Dies ergibt sich aus § 8 Abs. 2 ImmoWertV, nachdem diese „in“ dem Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** müssen nach § 8 Abs. 4 ImmoWertV **berücksichtigt werden**, soweit

- sie „in“ dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben und
- es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens können die objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereits mit den **angesetzten Erträgen, Bewirtschaftungskosten, einer entsprechend verlängerten oder verkürzten Restnutzungsdauer der baulichen Anlage oder auch mit dem Liegenschaftszinssatz** berücksichtigt worden sein. Erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge (over- und underrented) aufgrund wohnungs- und mietrechtlicher Bindungen können beispielsweise bei Anwendung des mehrperiodischen (mehrphasigen) Ertragswertverfahrens nach § 17 Abs. 3 ImmoWertV direkt berücksichtigt werden. Grundsätzlich kann auch einem Instandsetzungsrückstau (Baumängel und Bauschäden) durch entsprechend geminderte Erträge direkt Rechnung getragen werden.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode.

Die **Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden** darf gleichwohl **nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt** werden.

Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden sind nach dieser Vorschrift nur zu berücksichtigen, „soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“.

Nicht jeder Baumangel und Bauschaden (Instandhaltungsrückstau) ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden schon eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Beurteilung im Bewertungsfall:

Es sind Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau vorhanden. Der Werteeinfluss des Instandhaltungsrückstaus ist nicht genau berechenbar und nicht gleichzusetzen mit den voraussichtlichen Schadensbeseitigungskosten. Entscheidend ist die Sichtweise des Marktes.

Es wird im Weiteren ein pauschal geschätzter Werteeinfluss (keine Kosten) von 50.000 € zum Ansatz gebracht. Es werden nur notwendige Maßnahmen angesetzt, damit die Restnutzungsdauer erreicht werden kann.

8.0 Ermittlung des Ertragswertes, Daten

Maßgeblich für die Ertragswertermittlung ist der **marktübliche erzielbare Ertrag**.

In Anlehnung an den Preisspiegel und IVD Süd können folgende Werte für Grasbrunn angenommen werden.

Wohnungen (Bestand, 70 m²):

Jahr	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
2024	12,80 €	14,40 €	15,60 €	17,60

Anlehnung:

Qualifizierter Mietspiegel für München (ab 01.01.2023):

Laut Mietspiegel liegt die monatliche Miete je nach Wohnungsgröße zwischen 10,80 €/m² und 12,90 €/m².

Mieten im Internet lagen in Grasbrunn, Putzbrunn, Vaterstetten und Haar zwischen 12,00 €/m² bis 18,00 €/m². Es handelt sich um überwiegend moderne und jüngere Objekte.

Wohnwertmerkmale, die den Wohnwert bestimmen, sind folgende Kriterien:

- Lage
- Ausstattung
- Beschaffenheit
- Größe
- Art

Begründung:

Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus in Ortsrandlage in Grasbrunn. Die Wohnungen konnten innen nicht besichtigt werden. Laut Auskunft der Antragstellerin befinden sich die Wohnungen in überwiegend unsaniertem Zustand. Deshalb wird im Weiteren ein eher einfacher Standard unterstellt. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können nur Annahmen zur Schätzung getroffen werden.

Ausgangswerte Annahmen: 12,80 €/m²

Die Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss haben Loggien. Die beiden Wohnungen im Dachgeschoss sind kleiner, haben aber keine Balkone.

Mietannahmen:

Wohnung EG rechts	78,16 m ²	*	12,80 €	=	1.000,45 €
Wohnung EG links	77,89 m ²	*	12,80 €	=	996,99 €
Wohnung OG rechts	78,16 m ²	*	12,80 €	=	1.000,45 €
Wohnung OG links	77,89 m ²	*	12,80 €	=	996,99 €
Wohnung DG rechts	64,43 m ²	*	13,00 €	=	837,59 €
Wohnung DG links	40,39 m ²	*	13,50 €	=	545,27 €
	416,92 m ²				5.377,74 €
6 Garagenplätze					240,00 €
Gesamtnettokaltmiete	Monat				5.617,74 €

Die tatsächlich gezahlten Mieten liegen unter den marktüblichen Mieten.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes München hat keinen Marktbericht und veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze.

Laut Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses der Stadt München liegen die Liegenschaftszinssätze bei Renditeobjekten Datenbasis 2023 bei Objekten ohne Denkmalschutz zwischen 1,8 – 2,9 %.

IVD-Liegenschaftszinssätze für ein Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus liegen in einer Spanne von 2,5 – 5,5 %.

Aufgrund der Lage- und Zustandsmerkmale: **3,0 %**

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die EW-RL

Verwaltungskosten 344 € je Wohneinheit
45 € pro Garagenstellplatz

Instandhaltungskosten 13,50 je m² Wohnfläche
102 € pro Garagenstellplatz

Mietausfallwagnis 2 %

Modernisierungspunkte in Anlehnung der ImmoWertA, zu Anlage 2 (Tabelle a: Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten):

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte							
	bis ca. 5 Jahre zurück		bis ca. 10 Jahre zurück		bis ca. 15 Jahre zurück		bis ca. 20 Jahre zurück	
	Vergabe	Vergabe	Vergabe	Vergabe	Vergabe	Vergabe	Vergabe	Vergabe
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4		3		2		1	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2		2	2	1		0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2		2		2		1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2		2		1		0	
Modernisierung der Außenwände	4		3		2		1	
Modernisierung von Bädern	2		1		0		0	
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2		2		2		1	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 bis 2							
Summe der Modernisierungspunkte	2							

Zu Anlage 2 (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

GND 80	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer																				
45	35	35	36	36	37	38	40	42	43	45	46	48	50	52	53	55	57	59	61	61	61
46	34	34	35	35	36	38	39	41	43	44	46	48	49	51	53	55	56	58	60	60	60
47	33	33	34	34	35	37	39	40	42	44	46	47	49	51	53	55	56	58	60	60	60
48	32	32	33	34	34	36	38	40	42	43	45	47	49	50	52	54	56	58	60	60	60
49	31	31	32	33	34	36	37	39	41	43	45	47	48	50	52	54	56	58	60	60	60
50	30	30	31	32	33	35	37	39	41	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60	60	60
51	29	29	30	31	32	34	36	38	40	42	44	46	48	49	51	53	55	57	59	59	59
52	28	28	29	30	32	34	36	38	40	42	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
53	27	27	28	30	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
54	26	26	27	29	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
55	25	25	27	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	55	57	59	59	59
56	24	24	26	28	29	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	59	59	59
57	23	23	25	27	29	31	33	35	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	58	58
58	22	22	24	26	28	31	33	35	37	39	41	43	45	47	50	52	54	56	58	58	58
59	22	22	24	26	28	30	32	35	37	39	41	43	45	47	49	52	54	56	58	58	58
60	21	21	23	25	27	30	32	34	37	39	41	43	45	47	49	51	54	56	58	58	58
61	20	20	22	25	27	29	31	34	36	38	40	43	45	47	49	51	53	56	58	58	58
62	19	19	22	24	26	29	31	33	36	38	40	42	44	47	49	51	53	55	58	58	58
63	19	19	21	23	26	28	31	33	36	38	40	42	44	46	49	51	53	55	58	58	58
64	18	18	21	23	26	28	30	33	35	37	40	42	44	46	48	51	53	55	57	57	57
65	17	17	20	23	25	28	30	32	35	37	39	41	44	46	48	50	53	55	57	57	57
66	17	17	19	22	25	27	30	32	35	37	39	41	43	46	48	50	53	55	57	57	57
67	16	16	19	22	24	27	29	32	34	37	39	41	43	45	48	50	52	55	57	57	57

Restnutzungsdauer In Anlehnung an die Sachwertrichtlinie und ImmoWertV
 Mehrfamilienwohnhaus:
 Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
 Tatsächliches Alter ca. ca. 56 Jahre
 Modifizierte Restnutzungsdauer ca. 26 Jahre

8.1 Ermittlung des Ertragswertes, Stichtag 19.09.2024

Ertragswertermittlung				
Mieteinheit	Wohn-/ Nutzfläche m²	Einheiten	Nettokaltmiete monatlich	Nettokaltmiete jährlich
Wohneinheiten	416,92	6	5.377,74 €	64.533 €
Garagen		6	240,00 €	2.880 €
Jährlicher Rohertrag (marktübliche Miete)				67.413 €
abzuziehende Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten				
Wohnung	344,00 €	6	2064,00 €	
Garagen	45,00 €	6	270,00 €	
Instandhaltungskosten				
		m ² WFL.		
Wohnung	13,5 €/m ²	416,92	5628,42 €	
Garagen	102 €	6	612,00 €	
Mietausfallwagnis		2%	1348,26 €	
Summe BWK Anteil am RoE			14,72%	9922,68 €
Zwischenwert				57.490 €
abzgl. Reinertrag des Bodens				
Liegenschaftszinssatz x Bodenwertanteil				
3,00% von			1.586.358 €	47.591 €
Ertrag der baulichen Anlagen				9.899 €
Barwertfaktor einschl. Abschreibung		17,88		
(vgl. Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV)				
bei einem Liegenschaftszinssatz von		3,00%		
und einer Restnutzungsdauer von		26 Jahren	176.994 €	
besondere objektspezifische Marktanpassung				
wegen dem Werteinfluss durch Baumängel, Bauschäden				
Instandhaltungstau pauschal geschätzt				50.000 €
Zwischenwert				126.994 €
zzgl. Bodenwertanteil				1.586.358 €
Vorläufiger unbelasteter Ertragswert				1.713.352 €
m ² -Preis				4.110 €

9.0 Vergleichswertverfahren

Der Gutachterausschuss des Landratsamte München konnte keine Vergleichspreise zur Verfügung stellen.

Folgende Angebotspreise konnten im Internet gefunden werden:

Zorneding	MFH 3 WE Baujahr 1977, Objektzustand: modernisiert, Garagen	1.300 m ² Grundstück	425 m ² Wohnfläche	1.900.000 €
Vaterstetten	MFH 6 WE Baujahr 1975, Objektzustand 2022 modernisiert, Tiefgarage	1.010 m ² Grundstück	415 m ² Wohnfläche	2.990.000 €
Vaterstetten	MFH 6 WE Baujahr 1968, Objektzustand: modernisiert, Garagen	1.460 m ² Grundstück	465 m ² Wohnfläche	2.100.000 €
Haar	MFH 5 WE Baujahr 1956, Objektzustand: gepflegt	872 m ² Grundstück	263 m ² Wohnfläche	1.395.000 €

INTERNETVERSION AG

Auszüge aus der Fachliteratur bzgl. der Marktsituation:

Auszüge aus der Fachliteratur bzgl. der Marktsituation:

Die Preise für Wohnungen und Häuser in Deutschland haben sich im ersten Quartal 2023 so stark verbilligt wie seit 2000 nicht mehr, berichtet das Statistische Bundesamt (Destatis) – im Schnitt um 6,8 Prozent innerhalb eines Jahres. Die stärksten Rückgänge gab es in den Metropolen.

Laut IVD Süd e.V. verlangsamt sich der Preisrutsch in den Großstädten. Die höchsten Rückgänge bei Eigentumswohnungen/Bestand gab es in Landshut, Rosenheim und München. In der aktuellen Erhebung Frühjahr 2024 setzt sich laut Marktforschungsinstitut des IVC Süd e.V der Trend fallender Kaufpreise fort. Im Herbst 2023 in laut Untersuchungen in den Bayerischen Groß- und Mittelstädten die Trendwende angekommen. Der Preisrückgang setzt sich verhaltener in der aktuellen Erhebung Frühjahr 2024 fort. Die Vermarktungsdauer der am Markt angebotenen Objekte hat im vergangenen Jahr deutlich zugenommen. Da für Kaufinteressenten die Energieeffizienz einer Immobilie immer wichtiger wird und die Verkäufer nicht immer bereit sind, die Preise für unsanierte Objekte im erforderlichen Maße zu reduzieren, bleiben solche Objekte lange am Markt und können nur mit massiven Preisabschlägen veräußert werden.

Bayern: laut IVD-Erhebung verzeichnen alle untersuchten Objekttypen im Frühjahr 2024 Abschläge beim Kaufpreisniveau.

Laut ifW (Institut für Weltwirtschaft) ziehen die Preise am deutschen Immobilienmarkt wieder an.

Laut McMakler sind die Preise u.a. in München wieder um ca. 1% gestiegen. Im vergangenen Jahr fielen die Immobilienpreise in Deutschland um ca. 8,4%.

Das Ergebnis des jüngsten Updates des German Real Estate Index (GREIX) zeigt, dass die deutschen Immobilienpreise im 2. Quartal 2024 erstmals nach rund zwei Jahren wieder im Plus liegen.

Aufgrund der gesamtpolitischen und gesamtwirtschaftlichen Situation, der gestiegenen Zinsen und hohen Baukosten ist der Immobilienmarkt verunsichert. Das Immobilienangebot ist deutlich gestiegen und die Vermarktungszeiträume häufig deutlich länger als vor ein paar Jahren. Eine Immobilienwertschätzung kann deshalb auch in kurzer Zeit überholt sein.

10.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Flurstück Nr. 78/6, Gemarkung Grasbrunn, Zehentmeierstraße 11 in 85630 Grasbrunn am Wertermittlungsstichtag 19.09.2024

Hinweis: Es konnte nur teilweise der Keller und eine Garage besichtigt werden. Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen mit der Örtlichkeit überein.

Die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen und der Verkehrswert nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Auf Flurstück Nr. 78/6 steht ein Mehrfamilienhaus mit 2 Reihengaragen mit jeweils 3 Stellplätzen.

In dem Mehrfamilienhaus befinden sich 6 Wohneinheiten. Das Wohngebäude hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschoss mit Satteldach.

Laut Auskunft der Antragstellerin befinden sich die Wohnungen in weitestgehend unsaniertem Zustand. Deshalb wird ein eher einfacher Standard unterstellt. Mangels Besichtigungsmöglichkeit können keine näheren Angaben gemacht werden.

Die Grundrissgestaltung im Erd- und Obergeschoss ist laut Planunterlagen funktionell. Inwieweit der Plan des Dachgeschosses mit der Örtlichkeit übereinstimmt, konnte ohne Besichtigung nicht geprüft werden.

Die Reihengaragen Süd und Nord haben leicht geneigte Pultdächer.

Die nördlichen Garagen können nur über Flurstück Nr. 78/7 und 80 befahren werden.

Laut tel. Auskunft des Grundbuchamtes sind in den Grundbüchern der Flurstücke Nr. 78/7 und 80 der Gemarkung Grasbrunn keine Geh- und Fahrrechte zugunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragen.

Die Vermarktbarkeit ist als durchschnittlich anzusehen. Könnte aber aufgrund, insbesondere des baulichen und energetischen Zustandes einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

Ergebnis:

Vorläufiger Ertragswert: 1.713.352 €

Im Bewertungsfall ist das Ertragswertverfahren das zielführende Verfahren.

Verkehrswert: 1.713.000,- € (miet- und lastenfrei)

11.0 Verkehrswert für das Objekt Flurstück Nr. 78/6, Gemarkung Grasbrunn, Zehentmeierstraße 11 in 85630 Grasbrunn am Wertermittlungstichtag 19.09.2024

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung an den **Ertragswert**

für das eingetragene Grundstück der Gemarkung Grasbrunn

Flst. Nr. 78/6

**Zehentmeierstraße 11
Gebäude- und Freifläche**

zu 1.013 m²

zum Wertermittlungstichtag 19.09.2024 mit

1.713.000,- €

in Worten: eine Million siebenhundertdreizehntausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Verantwortung erstellt.

München, den 31.10.2024

Dipl.-Ing. (FH)
Margit Apitzsch