GEUTHER
SACHVERSTÄNDIGE

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert des bebauten Grundstücks
Flurstück Nr. 257/69, Gemarkung Grünwald,
Roßkopfstraße 3, 82031 Grünwald

Amtsgericht München, Az.: 1514 K 200/22 · Projekt 22.G.10

Ansicht von Südosten

Digital-Ausfertigung

Das Gutachten wurde am 16.03.2023 in 4-facher Ausfertigung erstellt,
davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Sachverständigen.
Es umfasst einschließlich Deckblatt 26 Seiten, 12 Anlagen und 105.215 Zeichen.

Christoph Geuther
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Von der IHK für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied der Gutachterausschüsse in den
Landkreisen Garmisch-Partenkirchen
und Starnberg

Büro München
Jutastraße 15
80636 München
Fon 089 50073990
Fax 089 50073991
christoph@geuthernet.de
www.geuthernet.de

Büro Garmisch-Partenkirchen
Zigeunerweg 21
82491 Grainau
Fon 08821 9672282
Fax 08821 9672280

Öffentliche Bestellung
und Vereidigung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben ... 3

1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen ... 3

1.2 Hinweise ... 4

2. Rechtliche Gegebenheiten ... 5

2.1 Grundbuch ... 5

2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen ... 6

2.2 Miet- und Pachtverträge ... 6

2.3 Bauplanungsrecht ... 6

2.4 Tatsächliche Grundstücksnutzung ... 7

2.4.1 Künftige Grundstücksnutzung ... 7

2.4.2 Bauauflagen und Beschränkungen ... 8

2.5 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV) ... 8

2.6 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) ... 8

3. Lagebeschreibung ... 9

3.1 Großräumige Lage ... 9

3.2 Kleinräumige Lage ... 10

3.3 Lagebeurteilung ... 10

4. Objektbeschreibung ... 11

4.1 Grundstück ... 11

4.2 Gebäude ... 12

4.3 Baubeschreibung ... 12

4.3.1 Bauliche Außenanlagen ... 14

4.3.2 Sonstige Außenanlagen ... 14

4.4 Raumstruktur und Kennzahlen ... 14

4.5 Zustand des Objekts ... 16

4.6 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen ... 16

5. Marktanalyse ... 18

5.1 Marktsegment ... 18

6. Wertermittlung ... 20

6.1 Wertermittlungsverfahren ... 20

6.1.1 Verfahrenswahl ... 21

6.2 Vergleichswert ... 22

6.2.1 Unbebautes Grundstück ... 22

6.2.2 Bebautes Grundstück ... 23

6.3 Sachwert ... 24

6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ... 25

6.4.1 Liquidationsobjekt gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV ... 25

6.4.2 Nießbrauch gem. § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV ... 26

7. Verkehrswert ... 27

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Auftraggeber:	Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, Infanteriestraße 5, 80325 München
Auftrag:	Gutachten über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB
Gegenstand der Wertermittlung:	Bebautes Grundstück Flurstück Nr. 257/69, Gemarkung Grünwald, Roßkopfstraße 3, 82031 Grünwald
Verwendungszweck:	Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Datum Beschluss:	22.09.2022
Wertermittlungsstichtag:	16.03.2023
Qualitätsstichtag:	03.11.2022 (Besichtigungstag)
Arbeitsunterlagen:	• Grundbuchauszug vom 12.08.2022 • Bewilligungsurkunden Nr. 2608 vom 06.11.2006, Nr. 2520 vom 10.10.2008, Nr. 907 vom 05.06.2020 • Genehmigungspläne M. 1:100 und -Bescheide vom 06.08.1959, 19.05.1972, 27.12.1990 • Flurkartenauszug M. 1:1.000 vom 06.10.2022
Recherchen:	• Auskünfte des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises München (Kaufpreise, Bodenrichtwert) • Onlinerecherche Bauplanungsrecht • Onlinerecherche Immobilienmarkt • Auskunft Kaminkehrermeister vom 14.11.2022
Objektbesichtigung:	03.11.2022

1.2 Hinweise

Grundlagen und Untersuchungsumfang:

Es wird von der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Eine Prüfung hinsichtlich erfolgter Genehmigungen erfolgt nicht. Untersuchungen zum Baugrund (z. B. Altlasten), von nicht sichtbaren Bauteilen (z. B. zerstörende Untersuchungen hinsichtlich „versteckter“ Mängel und Schäden) sowie zur Standsicherheit (Statik) erfolgen nicht. Untersuchungen zur Bauphysik (Schall- und Wärmeschutz, energetische Eigenschaften) und zu Immissionen (Bundesimmissionsschutzgesetz) werden nicht vorgenommen. Der Ansatz von Flächen und Rauminhalten erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Pläne, ein Aufmaß erfolgt nicht. Die Grundstücksgröße wird nach Angabe im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs angesetzt, eine Überprüfung erfolgt nicht. Soweit das Ergebnis auf Annahmen oder ungeprüft übernommenen Informationen beruht, besteht der Vorbehalt der Nachprüfung.

Die Übereinstimmung der Bebauung mit den Aufteilungsplänen wurde stichprobenartig überprüft. Aufteilung und Dimension der Räumlichkeiten entsprechen im Wesentlichen den Plandarstellungen. Abweichungen wurden skizzenhaft ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit ergänzt.

Haftung:

Eine Haftung über den Verwendungszweck des Zwangsversteigerungsverfahrens hinaus wird ausgeschlossen. Für die in den verwendeten Plananlagen enthaltenen Angaben wie z. B. Maße wird keine Haftung übernommen.

Urheberrecht:

Das Gutachten darf ganz oder auszugsweise nur mit Zustimmung des Verfassers Zwecken außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens verwendet bzw. Dritten weitergegeben oder im Internet veröffentlicht werden. Bezüglich im Gutachten verwendeter Karten, Pläne, Skizzen, Fotos usw. besteht der Rechtevorbehalt des Urhebers, eine Weitergabe an Dritte ohne Zustimmung ist untersagt.

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021):

Bei Erstellung von Verkehrswertgutachten ab dem 01.01.2022 ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Die in diesem Gutachten verwendeten Daten wurden weitgehend vor dem 01.01.2022 auf Grundlage des jeweils geltenden Modells erhoben und ausgewertet. Bei modellkonformer Bewertung können daher gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 erforderlich sein.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Bestand:

Amtsgericht München **Grundbuch von** Grünwald **Blatt** 8642 **Bestandsverzeichnis** Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe: ha	a	m²
		a/b	c			
1	2	3		4		
1	-	257/69	Roßkopfstr. 3, Gebäude- und Freifläche		9	30

Eigentümer:

Keine Angabe

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II (jeweils):

1	1	Nießbrauch für , geb. am 25.01.1925 und , geb. am 01.07.1931 als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; löschbar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 06.11.2006 URNr. 2608 Notar Dr. Sebastian Spiegelberger, Rosenheim; eingetragen am 10.11.2006 und umgeschrieben am 21.01.2016.
2	1 Ant.Abt. I/1.2	Nießbrauch - bedingt - für , geb. am 28.05.1948; löschbar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligungen vom 06.11.2006 URNr. 2608 und vom 10.10.2008 URNr. 2520 je Notar Dr. Sebastian Spiegelberger, Rosenheim sowie vom 05.06.2020 URNr. 907 Notar Hubert Krebs, Fürstenfeldbruck; eingetragen am 20.07.2020.
3	1 Ant.Abt. I/1.2	Auflassungsvormerkung - befristet, Anspruch bedingt - für geb. am 28.05.1948; gemäß Bewilligungen vom 10.10.2008 URNr. 2520 Notar Dr. Sebastian Spiegelberger, Rosenheim und vom 05.06.2020 URNr. 907 Notar Hubert Krebs, Fürstenfeldbruck; eingetragen am 20.07.2020.
4	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 200/2022); eingetragen am 12.08.2022.

Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden in Abteilung III:

Belastungen aus dinglichen und schuldnerischen Rechten, wie Rentenzahlungen, Grundschulden und Hypotheken, bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen

Nach Angabe der Antragstellerin waren die Berechtigten aus dem Nießbrauch lfd. Nr. 1 zum Wertermittlungsstichtag bereits verstorben. Die Eintragung war somit löschungsfähig und hat zum Wertermittlungsstichtag keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Der Nießbrauch lfd. Nr. 2 schränkt die Nutzung des belasteten 3/5-Anteils (Grundbuch Abt. I/1.2) ein bzw. bewirkt einen wirtschaftlichen Nachteil. Die Ermittlung des Werteinflusses erfolgt separat unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV. Da im Zwangsversteigerungsverfahren die Bewertung im lastenfreien Zustand zu erfolgen hat, wird jedoch der vom Nießbrauch unbelastete Verkehrswert ausgewiesen.

Die Auflassungsvormerkung lfd. Nr. 3 sichert den Anspruch auf Rückübertragung des 3/5-Anteil unter diversen Bedingungen, die jedoch mit den Mittel der Verkehrswertermittlung nicht erfassbar sind, da sie den persönlichen Verhältnissen gemäß § 194 BauGB zuzurechnen sind (Vorversterben, Zustimmung bei Veräußerung oder Belastung, Verschlechterung der Vermögensverhältnisse, Ehescheidung). Ein Einfluss auf den Verkehrswert ist daher nicht ermittelbar.

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den im Rahmen der Zwangsversteigerung zu ermittelnden Verkehrswert nach § 194 BauGB.

Die Feststellungen zu den Rechten und Belastungen ohne Werteinfluss erfolgen ungeachtet eines ggf. im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens aufgerufenen, symbolischen Ersatzwertes.

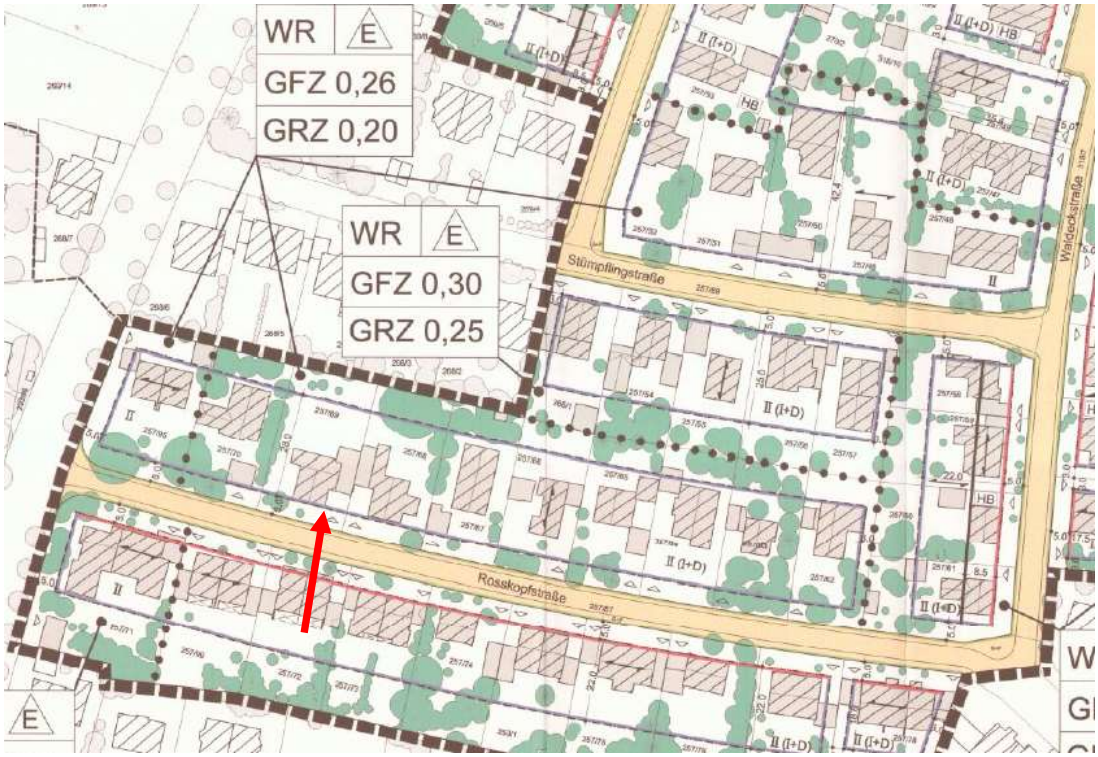
2.2 Miet- und Pachtverträge

Nach Angabe bestehen keine Miet- oder Pachtverträge.

2.3 Bauplanungsrecht

Es besteht der Bebauungsplan Nr. 48 vom 16.11.2017. Festgesetzt ist reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Es sind Baugrenzen festgesetzt, die im Abstand von 5 m zur Straße einen 28 m tiefen Bauraum ergeben. Die maximale Grundflächenzahl GRZ ist mit 0,20, die maximale Geschoßflächenzahl GFZ_{BauNVO} mit 0,26 festgesetzt. Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschoßen sind nicht auf die GFZ anzurechnen. Es sind maximal zwei Vollgeschoße zulässig, wobei das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß auszubilden ist. Die maximale Wandhöhe beträgt 4,25 m, die Firsthöhe 11,65 m. Zulässig sind nur symmetrische Satteldächer mit 22° bis 52° Neigung.

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 800 m². Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Zudem bestehen Festsetzungen hinsichtlich Gestaltung, Stellplätzen, Grünordnung und Immissionsschutz.



Auszug Bebauungsplan Nr. 48

Den noch geltenden Bebauungsplänen Nr. 35 vom 31.01.1997, Nr. 58 vom 03.05.1965 und Nr. 84 vom 12.10.1984 sind keine relevanten, abweichenden Festsetzungen zu entnehmen.

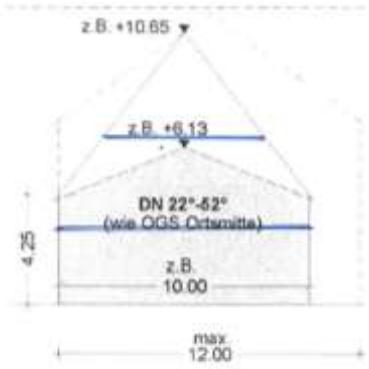
2.4 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Das Bewertungsobjekt ist mit einem Einfamilienhaus (E+D, unterkellert) und einer Garage mit Geräteraum bebaut. Die realisierte, bewertungstechnische Geschoßflächenzahl WGFZ beträgt 0,21, die Grundflächenzahl GRZ 0,14. Die vorhandenen baulichen Anlagen stellen auf eine Wohnnutzung ab.

Für den westlichen Teil des Wintergartens liegen keine Genehmigungsunterlagen vor. Im Rahmen dieser Bewertung wird aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans von einer Genehmigungsfähigkeit ausgegangen.

2.4.1 Künftige Grundstücksnutzung

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist auch künftig vorwiegend mit einer Wohnnutzung des Grundstücks zu rechnen. Eine Grundstücksteilung ist nicht möglich. Es sind zwei Vollgeschoße mit einer GFZ_{BauNVO} von 0,26 zulässig. Ein zweites Dachgeschoß als Nicht-Vollgeschoß wird gemäß Auskunft des Bauamts als zulässig erachtet. Im Folgenden werden die möglichen Geschoße beispielhaft im Systems-Schnitt der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt:



I+D-II

Bei Realisierung eines zweiten Dachgeschoßes wird unter Anrechnung der dortigen Aufenthaltsräume eine wertrelevante Geschoßflächenzahl WGFZ von ca. 0,30 als realisierbar erachtet, wie sie auch dem örtlichen Bodenrichtwert entspricht. Es besteht somit Erweiterungspotential, das durch Anbau, Aufstockung oder Überplanung realisiert werden kann.

Diese Beurteilung simuliert lediglich eine marktübliche Beurteilung durch potenzielle Käufer. Eine Garantie auf ein gewisses Baurecht sowie eine diesbezügliche Haftung des Sachverständigen ist damit nicht verbunden. Eine verbindliche Klärung ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid möglich, wobei die tatsächlich realisierbare Nutzung vom planerischen Geschick und der Auslegung des Planungsrechts abhängt. Die tatsächlich realisierbare Nutzung kann deshalb von der hier rein bewertungstechnisch zugrunde gelegten abweichen.

2.4.2 Bauauflagen und Beschränkungen

Zum Bewertungsstichtag relevante, wirksame Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nicht vor.

2.5 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Das Grundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen. Alle Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsnetze sind vorhanden. Die Erschließung erfolgt von Süden von der Roßkopfstraße aus.

Aufgrund der tatsächlichen und planungsrechtlichen Situation ist künftig mit Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch (BauGB) nicht zu rechnen. Die Abgaben nach Kommunalabgabengesetz (KAG) wurden beglichen.

2.6 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Aufgrund der vorliegenden, öffentlich-rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich beim Bewertungsgrundstück um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3. Lagebeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Die Gemeinde Grünwald liegt etwa 14 km südlich der Münchner Innenstadt am östlichen Hochufer der Isar, im Landkreis München und ist staatlich anerkannter Erholungsort. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Brunnhaus, Geiselgasteig, Grünwald, Oberdill, Sauschütt und Wörnbrunn. Die wichtigsten Straßen sind die Staatsstraße 2072 (München - Bad Tölz), Staatsstraße 2572 (Höllriegelskreuth - Grünwald), Kreisstraße M 11 (Grünwald - Oberhaching), über die die Anschlussstelle Oberhaching des Autobahnrings A 99 erreichbar ist. Auf westlicher Isarseite erreicht man die Bundesstraße B 11 München-Mittenwald sowie die Autobahn A 95 München-Garmisch-Partenkirchen. Grünwald ist über die Straßenbahnlinie 25 an das öffentliche Nahverkehrssystem Münchens angeschlossen. Auf westlicher Isarseite in Höllriegelskreuth besteht Anschluss an das S-Bahn-Netz.

Grünwald liegt im stadtnahen Bereich des attraktiven Voralpengebiets und zählt zu den exklusivsten und begehrtesten Adressen Münchens. Es gilt als einer der exklusivsten Wohnorte am südlichen Stadtrand und ist vergleichbar mit den Villenorten am Starnberger See. Luxusvillen, stilvolle Einfamilienhäuser und exklusive, überschaubare Wohnanlagen in großen Gärten und Parks, großenteils mit prächtigem altem Baumbestand, prägen den repräsentativen Charakter der Gegend.

Die Gemeinde hat ca. 11.300 Einwohner und stellt sich als geschätzte Wohnlage und als Renommierstandort für Kanzleien und Firmensitze dar, nicht zuletzt aufgrund des im Vergleich zur Landeshauptstadt nur rd. hälftigen Gewerbesteuer-Hebesatzes. Der Ort hat seinen Charakter als Gartenstadt bewahrt und bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, die weit über den täglichen Bedarf hinausgehen. Er verfügt über Kindertageseinrichtungen, eine Grundschule und ein Gymnasium. Es gibt vielfältige soziale Einrichtungen, Angebote bezüglich Gesundheit und eine große Auswahl an Sportmöglichkeiten sowie Restaurants und Cafés. Die international bekannte Filmstadt „Geiselgasteig" befindet sich am nördlichen Ortsrand. Die direkte Isar-Nähe bietet ein Maximum an Lebensqualität und Freizeitgestaltung. Starnberger- und Tegernsee sowie das Voralpenland sind in weniger als 30 Minuten erreichbar. Noch vor wenigen Jahren konnte man den Eindruck gewinnen, Grünwald habe seine beste Zeit hinter sich. Inzwischen gilt der Ort wieder als attraktiv. Die Investitionen in eine familienfreundliche Infrastruktur zahlen sich für die Gemeinde aus, hier bekommen Eltern sogar ein extra Kindergeld. Jedoch leidet der Ort unter einer fehlenden S-Bahn-Anbindung.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung beträgt rd. 47 Jahre, der Schwerpunkt liegt bei der Altersgruppe von 18 bis 65 Jahren mit 55 %, die unter 18-Jährigen machen 19 % aus, die über 65-Jährigen 27 %. 90 % der örtlichen Arbeitsplätze werden von Einpendlern besetzt, 78 % der örtlichen, erwerbstätigen Bevölkerung haben ihren Arbeitsplatz außerhalb der Gemeinde. Durch die Nähe zu München ist die Teilhabe am dortigen Arbeits- und Beschaffungsmarkt gut möglich. Die Mikromarktdaten der Acxiom Deutschland GmbH weisen für Grünwald Wohngebiet, hoch etablierte Mittelklasse, als dominante Lebensphase ersten Ranges 75 Jahre und mehr, zweiten Ranges 60 bis 65 Jahre, bezüglich Zentralität „Einzugsgebiet“, Siedlungsstruktur „Agglomerationsraum“ bzw. „Speckgürtel“ aus. Es gibt 5.200 Haushalte am Ort, davon 77 % ohne Kinder unter 18 Jahren, der Schwerpunkt liegt bei 1- und 2-Personen-Haushalten mit jeweils rd. 36 % Anteil. 50 % sind Erwerbstätige, davon 65 % Angestellte und Beamte, 21 % Arbeiter und 14 % Selbständige und

mithelfende Angehörige. Das durchschnittliche monatliche Nettoeinkommen pro Haushalt liegt deutlich über dem Landkreisdurchschnitt. Der Index der privaten Kaufkraft beträgt 251,9, der Index der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft 159,4, der Bonitätsindex der Gemeinde 101. Das Unternehmensregister weist rd. 2.500 Betriebe mit durchschnittlich 2 Mitarbeitern aus.

3.2 Kleinräumige Lage

Das zu bewertenden Objekt liegt im südlichen Ortsteil, südlich der Oberhachinger Straße und dem Gymnasium sowie östlich der Tölzer Straße. Die Entfernung zum Ortskern (Marktplatz) beträgt ca. 1,4 km. Die Tramhaltestelle liegt ca. 1,7 km entfernt, das Gymnasium rd. 1 km, die S-Bahn-Station „Höllriegelskreuth“ in Pullach (Busverbindung) rd. 3,3 km, der Anschluss an die A 99 rd. 8,3 km, an die A 95 rd. 10 km, der Mittlere Ring in München rd. 8,3 km. In ca. 250 m Entfernung liegt eine Haltestelle des örtlichen Linientaxis. Die Isar verläuft ca. 1,4 km westlich, der Grünwalder Forst beginnt rd. 170 m südöstlich des Objekts.

3.3 Lagebeurteilung

Das Objekt ist gut mit Individual-Verkehrsmitteln zu erreichen. Zu den Hauptverkehrszeiten sind Überlastungen der wenigen Hauptverbindungen nach München, der Staatsstraße 2072 durch Grünwald und der Bundesstraße B 11 durch Pullach möglich, das Ausweichen auf die A 99 verursacht Umwege. Auf dem Grundstück sind ein Garagenstellplatz, auf öffentlichen Straßenflächen ausreichend Besucher-Stellplätze vorhanden. Die 270 m lange Roßkopfstraße ist eine innerörtliche Erschließungsstraße des Wohngebiets bzw. der an ihr liegenden Wohngrundstücke. Durchgangsverkehr besteht nicht. Immissionen konnten anlässlich der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Die Tram-Haltestelle liegt in überdurchschnittlicher Entfernung. Wegen des Fehlens einer S- oder U-Bahn-Verbindung ist die öffentliche Anbindung Grünwalds, verglichen mit anderen Vororten Münchens, als benachteiligt zu bewerten. Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist im örtlichen Vergleich unterdurchschnittlich.

Grünwald gilt als eine der exklusivsten Wohnorte im Münchner Umland. In der 5 Sterne umfassenden Skala werden Grünwald 4 bis 5 Sterne für gehobene bzw. Top-Wohnlage zuerkannt. Der Internet-Immobilienkompass „Capital“ weist in einer Abstufung von „normal-fair-gut-großartig-ausgezeichnet“ der Lage des Bewertungsobjekts eine „großartige“ Wohnlage zu.

Quelle: Online-Portal „Capital-Immobilienkompass"

Das Prestige der Adresse ist im örtlichen Vergleich durchschnittlich. Die Lage in Bezug auf Freizeitmöglichkeiten ist entsprechend des Gesamtangebots von Grünwald und Umgebung gut. Gut erreichbar sind der Hochuferweg, die Fuß- und Radwege entlang der Isar sowie der Grünwalder Forst. Im Umkreis von rd. 2 km sind alle infrastrukturell wichtigen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Grundbedarfs und tlw. für Gesundheit zu erreichen. Weiterführendes Angebot, z. B. für Bildung, befindet sich in München.

Insgesamt wird die Wohnlage des Bewertungsobjekts als gut eingestuft.

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstück

Das Grundstück ist rechteckig mit Orientierung der Längsachse in etwa in Nord-Süd-Richtung. Die Frontbreite beträgt rd. 23 m, die Tiefe rd. 40 m. Südlich grenzt die Roßkopfstraße an. Die Nachbargrundstücke sind in offener Bauweise mit Wohnhäusern (Einzelhäuser E+D) bebaut.

Das Bewertungsgebäude steht im Abstand von rd. 5 m zur Straße. Östlich angebaut ist das Garagengebäude. Die wesentlichen, nutzbaren Freiflächen liegen nördlich und westlich des Wohnhauses als Garten- und Terrassenfläche, südlich als Vorgarten, südlich der Garage als befestigte Hoffläche.

Die Oberfläche des Grundstücks ist im Wesentlichen eben. Hinweise auf Altlasten oder hohen Grundwasserstand bestehen nicht. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist gegeben.

4.2 Gebäude

Das Gebäude wurde ca. 1959 in Massivbauweise mit Satteldach und Garage erstellt. Ca. 1972 wurde die Garage erweitert, ca. 1991 der östliche Wintergarten angebaut. Es handelt sich zum Stichtag um ein für die 1950er/1960er Jahre ortstypisches Einfamilienhaus und verfügt über ein Keller-, ein Erd- und ein ausgebautes Dachgeschoß.

Die Gebäudeerschließung erfolgt auf der Ostseite des Gebäudes von Süden über einen Windfang, der auch als Durchgang zum Wintergarten dient. Innen erfolgt die Erschließung über einen Flur mit Treppe vom Keller- bis zum Dachgeschoß. Im Erdgeschoß liegen südorientiert eine Küche mit intern erschlossener Speisekammer, süd- und westorientiert ein Wohnzimmer mit Ausgang zur Westterrasse, west- und nordorientiert zum Wintergarten ein Esszimmer. Ebenfalls zum Wintergarten orientiert liegt ein WC. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,49 m. Der zweiteilige Wintergarten ist durch einen verglasten Raumteiler mit Schiebetür getrennt. Beide Teile verfügen über einen Ausgang in den nördlichen Garten, der westliche Teil über einen zusätzlichen Ausgang im Süden. Der östliche Teil ist beheizt. Im Dachgeschoß endet die Treppe in einem über eine Dachgaube belichteten Flur. Nordorientiert liegen ein Bad/WC und ein Zimmer, südorientiert ein weiteres Zimmer. Beide sind zusätzlich über Dachflächenfenster belichtet. Es bestehen Dachschrägen. Die lichte Raumhöhe beträgt maximal rd. 2,51 m. Über eine Einschubtreppe ist der Speicherraum im Dachspitz erschlossen. Die Belichtung erfolgt über Fenster in den Giebelwänden und über zwei Dachflächenfenster. Die lichte Raumhöhe liegt zwischen Null und rd. 2,28 m. Im Keller liegen ein Waschkeller mit Sauna, eine Werkstatt mit intern erschlossenem Lagerraum sowie ein Abstellraum als Durchgangsraum zum Heizungsraum mit Dusche. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,27 m.

Die Garage ist eine Massivkonstruktion mit flach geneigtem Pultdach. Der Stellplatz wird von Süden erschlossen und ist rd. 4,37 m breit. Von hier aus besteht Zugang zum westorientierten Geräteraum im Norden, von dem aus der Wintergarten zugänglich ist. Die lichte Raumhöhe beträgt im Norden rd. 1,97 m.

4.3 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt lediglich in dem für diese Bewertung erforderlichen und wertrelevanten Umfang und nur für diesen Zweck. Es handelt sich nicht um eine technische Baubeschreibung, sie erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

Baujahr:	ca. 1959
Gründung:	Beton, Stahlbeton
Tragende Konstruktion:	Keller Außenwände Stahlbeton, Zwischenwände Mauerwerk, Außenwände ab EG Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Wintergarten Glaselemente
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivdecken, über DG Holzbalkendecke
Fassade:	Putz gestrichen, Sockel Wintergarten Sichtmauerwerk
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, Wärmedämmung nicht bekannt, Deckung Tonziegel (dem Anschein nach erneuert), Rinnen/Fallrohre und

	Kaminkopf Kupferblech, Schneefanggitter, Wintergarten flach geneigtes Pultdach Holzbinder, östlicher Bereich Deckung Blech, westlicher Bereich transparente Doppelstegplatten
Treppen:	KG Stahlbeton, Belag Naturstein, ab EG Holz, Geländer Holz
Wandoberflächen:	Raufasertapeten, Tapeten, Putz gestrichen, Fliesenspiegel, Keramik
Bodenbelag:	Naturstein, Parkett, Keramik, Linoleum, KG tlw. Ziegelboden, Speicher Holzbretter
Deckensichtflächen:	Tapeten, Putz, gestrichen, tlw. Holzverschalung
Hauseingang:	Massivholtür, Blockzarge, Eingangsstufen Beton
Innentüren:	Holztürblätter furniert, U-Zargen Holz
Fenster:	Holzfenster, -fenstertüren, Wärmedämmverglasung, Fensterbänke Naturstein/Alu, tlw. Anbau-Rollläden Kunststoff, tlw. Fenstergitter, Dachflächenfenster Holz, Wärmedämmverglasung
Heizung:	gasbefeuerte Zentralheizung Brennwert (2017), Regelung witterungsgeführt, Wärmeübertragung über Stahlradiatoren, Thermostatventile, Warmwasserbereitung zentral
Elektroausstattung:	baujahrestypische Grundausstattung und Anzahl an Deckenauslässen und Steckdosen, Unter-Putz-Installation, Telefonverkabelung, Verteilung, Anschluss für Herd/Ofen, Außenbeleuchtung, TV- und SAT-Antenne
Küche:	Anschlüsse Strom, Wasser, Abwasser
Sanitärräume:	Bad/WC DG (baujahrestypisch): Einbauwanne, Einbauduschwanne, Stand-WC, Druckspülung, Waschbecken WC EG (baujahrestypisch): Stand-WC, Druckspülung, Handwaschbecken, Waschkeller Ausgussbecken, Anschluss für Waschmaschine, Heizungsraum gefliester Duschbereich bodengleich, Bodenablauf; Gartenwasseranschluss
Besondere Bauteile:	keine.
Garage:	Massivbauweise, flach geneigtes Pultdach Stahlbeton, Deckung Blech, Boden Klinker bzw. Keramik, Schwingtor Blech, Innentür Stahl, Fenster Glasbausteine

4.3.1 Bauliche Außenanlagen

Hof/Zugang: Betonplatten

Terrassen: Betonplatten

Einfriedung: Holzlattenzaun, Pfeiler Beton, Einbau-Klingelanlage und -Briefkasten, Tore Schmiedeeisen, Müllbox Beton, verzinkte Blechtür

4.3.2 Sonstige Außenanlagen

Hecken-, Baum-/Strauchbestand, Wiese

4.4 Raumstruktur und Kennzahlen

Grundlage sind die Genehmigungspläne M. 1:100. Die Flächenberechnung erfolgt anhand der Planmaße unter Berücksichtigung der Wandbeläge. Ein Aufmaß erfolgte nicht.

Geschoßfläche wertrelevant (WGF)	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Erdgeschoß	1	9,500	8,500	80,75	
" Windfang	1	4,300	1,800	7,74	
" Wintergarten	1	13,000	3,400	44,20	
Geschoßfläche EG					**132,69**
Dachgeschoß	1	9,500	6,600	62,70	
Geschoßfläche OG					**62,70**
Geschoßfläche gesamt					**195,39**
Grundstück					930
Geschoßflächenzahl wertrelevant (WGFZ)					**0,21**
(inkl. nutzbare Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschoßen)					
Grundflächenzahl (GRZ)					**0,14**

Bruttogrundflächen (BGF_R) (DIN 277 2005)	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Kellergeschoß	1	9,500	8,500	80,75	
Bruttogrundfläche KG					**80,75**
Erdgeschoß	1	9,500	8,500	80,75	
" Windfang	1	4,300	1,800	7,74	
" Wintergarten	1	13,000	3,400	44,20	
Bruttogrundfläche EG					**132,69**
Dachgeschoß	1	9,500	8,500	80,75	
Bruttogrundfläche OG					**80,75**
Dachspitz	1	9,500	4,500	42,75	
Bruttogrundfläche DG					**42,75**
Bruttogrundfläche (R) gesamt					**336,94**
Garage	1	11,500	4,500	51,75	
"	1	3,600	1,500	5,40	
Bruttogrundfläche (R) gesamt					**57,15**

Bruttorauminhalt (BRI) nach DIN 277 (2005)	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Höhe [m]	Inhalt [m³]
Kellergeschoß	1	9,500	8,500	80,75	2,75	222,06
Erdgeschoß	1	9,500	8,500	80,75	2,75	222,06
" Windfang	1	4,300	1,800	7,74	2,75	21,29
" Wintergarten	1	13,000	3,400	44,20	2,75	121,55
Dachgeschoß/Dachspitz	1	9,500	8,500	80,75	2,90	234,18
Garage	1	11,500	4,500	51,75	2,65	137,14
"	1	3,600	1,500	5,40	2,65	14,31
Bruttorauminhalt (BRI_R) gesamt						**972,58**

Wohnflächen in Anlehnung an DIN 283 (1981) und WoFlV (2004):					
Erdgeschoß	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Windfang	1	2,900	1,600	4,64	
Flur	lt. Plan			7,83	
WC	lt. Plan			2,54	
Esszimmer	lt. Plan			17,61	
Wohnzimmer	lt. Plan			20,03	
Küche	lt. Plan			12,11	
Speise	lt. Plan			2,21	
Wintergarten	1	6,000	3,250	19,50	
"	1	1,500	0,500	0,75	
Wintergarten unbeheizt	50%	6,330	3,450	10,92	
Dachgeschoß Flur	1	3,000	1,100	3,30	
"	1	1,300	0,300	0,39	
Bad/WC	lt. Plan			4,10	
Kammer	lt. Plan			11,10	
"	-0,5	4,110	0,650	-1,34	
Schlafzimmer	lt. Plan			27,51	
"	-0,5	4,675	0,650	-1,52	
"	-0,5	5,050	0,650	-1,64	
Zwischensumme					140,04
Abzüglich Wandbeläge	3%				-4,20
Wohnfläche gesamt					**135,84**
Nutzungsfläche (DIN 277)					
Abstellraum KG	1	2,100	1,040	2,18	
Waschkeller	1	3,910	4,090	15,99	
Werkstatt/Abstellraum	1	4,600	4,000	18,40	
Abstellraum	1	3,430	2,000	6,86	
Heizung anteilig	1	2,000	2,720	5,44	
Geräteraum EG	1	4,800	4,250	20,40	
"	1	3,250	1,250	4,06	
Nutzungsfläche gesamt					**73,34**

4.5 Zustand des Objekts

Mängel:

Schönheitsreparaturbedarf an sichtbaren Oberflächen innen (Decken, Wände, Innentüren, Böden), Schimmelbildung an Außenwand Zimmer DG Nord, Feuchtigkeitsspuren Kelleraußenwände, Farbablösungen Sockel Garage;

Zustand/Ausstattung:

Das Objekt macht einen durchschnittlich gepflegten Eindruck und weist Bedarf an Schönheitsreparaturen und Instandsetzungen in erhöhtem Umfang auf. An Modernisierungen waren die Erneuerung der Heizung, der Fenster sowie der Dachdeckung feststellbar, wobei die Zeitpunkte weitgehend nicht bekannt sind. Die Ausstattung stammt ansonsten weitgehend aus dem Baujahr und ist als nicht mehr zeitgemäß bzw. unmodern anzusehen, insbesondere die Sanitärräume. Marktüblich gehen die angezeigten Instandsetzungen und Schönheitsreparaturen im Fall eines Nutzerwechsels mit durchgreifenden Modernisierungen einher.

Energetische Beurteilung:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Aufgrund des vorgefundenen Bestandes, seiner Konstruktion der wenigen energetischen Modernisierungen ist von einem annähernd baujahrestypischen, für heutige Verhältnisse weit überdurchschnittlichen Energieverbrauch auszugehen. Es besteht Verbesserungspotential an der gesamten Gebäudehülle (Dach bzw. Decke zum Speicher, Fassade, Fenster, Türen, Kellerdecke) sowie an der Heizungsanlage (z. B. Einsatz regenerativer Energie).

4.6 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein für die 1950er/60er Jahre typisches, rd. 64 Jahre altes Einfamilienhaus mit einfacher Ausstattung in guter Lage von Grünwald. Es fügt sich wegen der verwendeten Materialien (verputzte Lochfassade) und Formensprache (Satteldach) baulich zwar noch in das Ortsbild ein, jedoch wurde die Erstbebauung aus den 1950er/60er Jahren in der näheren Umgebung bereits vielfach ersetzt oder zumindest durchgreifend modernisiert und erweitert. Die architektonische Qualität des Objekts ist einfach. Die Nord-Orientierung des Wohnhauses aufgrund der Situierung im Süden des Grundstücks ist nachteilig.

Die Räume und die Erschließung sind zweckmäßig, jedoch ohne repräsentativen Charakter. Das Wohnzimmer verfügt wegen des Ausgangs lediglich auf die Westterrasse über keinen direkten Bezug zur großen Gartenfläche im Norden, was nachteilig und unzeitgemäß ist. Die Orientierung des WCs zum Wintergarten hin ist nachteilig. Die Wintergärten sind sehr gut belichtet und gut nutzbar. Sie bieten einen guten Bezug zur Gartenfläche im Norden. Der westliche Teil kann mangels Heizung nur einfache Nutzungsanforderungen erfüllen. Die interne Erschließung der Wintergärten ausschließlich über den Windfang ist umständlich, ein relevanter Bezug zu Wohnräumen besteht dadurch nicht. Zudem dient der östliche Wintergarten als Durchgang vom Geräteraum in den Garten, was nachteilig wirkt. Der Geräteraum und die Garage bieten ansonsten aufgrund ihrer überdurchschnittlichen Größe guten Nutzwert. Die Räume im Dachgeschoß sind zweckmäßig, das

südliche Zimmer angenehm groß. Das Bad/WC erfüllt wegen seiner baujahrestypischen Ausstattung nicht mehr zeitgemäße Anforderungen an Wohnen, insbesondere vor dem Hintergrund der Ansprüche potentieller Käufer von Immobilien in Grünwald. Der Speicherraum im Dachspitz ist zweckmäßig, es besteht jedoch keine Aufenthaltsqualität. Die Räume im Keller bieten ausreichend Lagerflächen. Die Aufenthaltsqualität der Freiflächen sowie deren Größe ist überdurchschnittlich, nachteilig wirkt die Lage der Hauptfläche im Norden.

Wegen des Bedarfs an Schönheitsreparaturen, Instandsetzungen und Modernisierungen besteht ein von potenziellen Käufern einzukalkulierendes Investitionsrisiko. Trotz der teilweise erfolgten Modernisierungen handelt es sich zum Stichtag um eine rd. 64 Jahre alte Immobilie mit weitgehend nicht mehr marktgerechter und zeitgemäßer Konzeption bzw. insbesondere Ausstattung. Bei einem Eigentümerwechsel ist davon auszugehen, dass potenzielle Käufer zusätzlich zur angezeigten Mängelbeseitigung auch Modernisierungen und konzeptionelle Änderungen, ggf. auch Erweiterungen in Erwägung ziehen, um zeitgemäßen und dem Bodenwertniveau entsprechend hohe Nutzungsanforderungen gerecht zu werden. Dem steht jedoch das baujahresbedingte Investitionsrisiko in eine zum Stichtag in der Substanz rd. 64 Jahre alte Immobilie sowie die Unterausnutzung des Grundstücks (WGFZ) von rd. 70 % entgegen. Eine Erweiterung oder eine Aufstockung des Bestandsgebäudes bietet sich wegen des Gebäudealters und der Grundrisskonzeption nicht an. Der energetisch stark unterdurchschnittliche Gebäudezustand erfordert zusätzliche Investitionen, insbesondere vor dem Hintergrund steigender Energiekosten. Inwieweit die erforderlichen Investitionen zur Anpassung des Objekts an marktüblich erwartete, zeitgemäße Nutzeranforderungen in einem angemessenen Verhältnis zur Substanz und zum Nutzungs- und Wertentwicklungspotential des Grundstücks stehen, ist kritisch zu hinterfragen. Die Ausnutzung des Grundstücks beträgt rd. 70 %. Ein Anbau an das Bestandsgebäude oder eine Aufstockung ist aufgrund der Konzeption nicht wirtschaftlich möglich. Separat nutzbare Grundstücksflächen liegen nicht vor.

In diesem Zusammenhang ist wegen des Gebäudealters, der Konzeption und der nicht mehr lagetypischen Grundstücksnutzung eine Überplanung des Grundstücks in Erwägung zu ziehen, wie sie auf zahlreichen Grundstücken in der näheren Umgebung bereits erfolgte. Diesbezüglich sind die Grundstückseigenschaften, die Lage und der Zuschnitt, gut.

Vermarktungschancen:

Positiv auf die Vermarktungschancen des Bewertungsobjekts wirken die grundsätzlich vorhandene Nachfrage nach Eigenheimen und Wohngrundstücken, das knappe Angebot und der aufgrund des Gebäudealters zu erwartende, moderate Preisanteil für die baulichen Anlagen. Nachteilig wirken die Grundstückserschließung von Süden, das hohe Gebäudealter, vor dem Hintergrund stark steigender Energiepreise der nicht mehr zeitgemäße, energetische Zustand, das damit verbundene Investitionsrisiko, die nicht mehr zeitgemäße Ausstattung und Konzeption und die geringe Grundstücksausnutzung in Verbindung mit dem Bodenwertniveau. Bedarf an Wohnraum ist in den Münchner Umlandgemeinden grundsätzlich sehr hoch. Die Nachfrage hat jedoch seit Mitte 2022 infolge deutlich gestiegener Finanzierungszinsen spürbar nachgelassen, was auch auf Grünwald bzw. die vorliegende Objektart zutrifft, die üblicherweise zu einem maßgeblichen Teil fremdfinanziert wird. Die Zahl der Transaktionen ist infolge dieser Umstände im Verlauf des Jahres 2022 deutlich zurückgegangen, die Vermarktungszeiträume verlängerten sich. Für das zu überplanende Grundstück wirken zudem die stark gestiegenen Baukosten in Verbindung mit nur knapp

verfügbaren Handwerkern. Infolge dieser Entwicklung haben sich z. B. Bauträger zum Wertermittlungsstichtag weitgehend vom Markt zurückgezogen. Im Kontext der dargestellten Marktsituation, der Einwohnerstruktur, der Entwicklungsprognosen sowie der Objekteigenschaften werden die Vermarktungschancen zu einem Preis, der die Marktsituation und die Objekteigenschaften marktgerecht berücksichtigt, als gut eingestuft.

Drittverwendungsmöglichkeit:

Die Drittverwendungsmöglichkeit des bebauten Einfamilienhausgrundstücks ist durchschnittlich. Marktüblich steht die Wohnnutzung als Eigennutzung im Vordergrund. Eine teilweise freiberufliche Nutzung ist denkbar. Die Drittverwendungsmöglichkeit des zu überplanenden Grundstücks ist gut. Es bieten sich Gebäude der Wohnnutzung an, z. B. ein Einfamilien- oder Doppelhaus.

5. Marktanalyse

5.1 Marktsegment

Der Marktbericht des IVD für das Münchner Umland (Quellen: Preisfeststellungen von Marktberichterstattern des IVD sowie Sekundärmaterial wie z. B. amtliche Berichte und Statistiken) weist folgende Daten aus.

Grünwald, Herbst 2022		pro m²
Baugrundstücke für Einfamilienhäuser	mittlere Wohnlage	**1.130 €**
	gute Wohnlage	**1.495 €**
	sehr gute Wohnlage	**1.785 €**

Grünwald, Herbst 2022		
Freistehende Einfamilienhäuser	einfacher Wohnwert	**1.288.000 €**
	mittlerer Wohnwert	**1.748.000 €**
	guter Wohnwert	**2.063.000 €**
	sehr guter Wohnwert	**2.768.000 €**

Gemäß Marktbericht des IVD leidet Grünwald erheblich an einer fehlenden S-Bahn-Anbindung sowie an überalterten Bebauungsplänen, die für heutige Verhältnisse viel zu große und pflegeintensive Grundstücke vorschreiben. Villen und Einfamilienhäuser sowie unbebaute Grundstücke in diesem Segment dominieren den Grundstücksmarkt. Das Angebot an Grundstücken besteht ausschließlich aus Ersatzbebauungen. Nach dem Herbst 2022 zeige die aktuelle Preistendenz eher nach unten.

Kaufpreise:

Eine Recherche in der Datenbank der „Immobilien-Marktdaten Vertriebs GmbH (IMV)“ auf Grundlage von Marktangebotsdaten im Internet und in Printmedien ergibt folgende Kaufangebotspreise:

Kaufangebote ab 2021, Baujahr 1950-1990, WF 100-160 m²								
Datum	Ort	Straße	Typ	Grundstück [m²]	Baujahr	Wohnfläche [m²]	Angebotspreis	Preis/m² WF
26.11.2021	Grünwald	Portenlängerstr. 21	EFH	1640	1960	115	850.000 €	7.391 €
02.01.2023	Grünwald		EFH	500	1974	152	2.300.000 €	15.132 €
13.10.2021	Grünwald		EFH	490	1973	152	2.400.000 €	15.789 €
15.02.2022	Grünwald		EFH	450	1988	130	2.275.000 €	17.500 €
Mittelwert				**770**	**1974**	**137**	**1.956.250 €**	**13.953 €**
Median							**2.287.500 €**	**15.461 €**

Die Lage von drei Objekten ist nicht bekannt. Sonstige Eigenschaften wie Zustand und Ausstattung sind ebenfalls nicht bekannt. Unsicherheit besteht dahingehend, inwieweit die Angaben zu den Objekten korrekt sind, z. B. Objekttyp und Wohnfläche, und ob es sich bei den Objekten Nr. 2 und 3 um ein und dasselbe Objekt handelt. Die Grundstücksgrößen schwanken stark und weichen von der des Bewertungsgrundstücks ab. Die Wohnflächen sind in etwa mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Die Kaufpreisangebote von drei Objekten liegen in der vom IVD genannten Spanne für Wohnhäuser mit gutem bis sehr gutem Wohnwert.

Nicht erklärbar ist der sich ergebende Preis des Objekts Nr. 1 in Höhe von nur 518 €/m² Grundstücksfläche vor dem Hintergrund des Bodenrichtwerts von mind. 3.000 €/m². Bei den übrigen Objekten verbleiben bei Ansatz des mittleren, örtlichen Bodenrichtwerts noch Preisanteile für die baulichen Anlagen.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass es sich um Angebotsdaten handelt und tatsächliche Kaufpreise nach Verhandlung niedriger liegen können. Die vorliegenden Marktdaten für Objekte im Wiederverkauf besitzen wegen der nur eingeschränkt erfassbaren Objekteigenschaften und der Abweichungen eingeschränkte Aussagekraft.

6. Wertermittlung

6.1 Wertermittlungsverfahren

Das Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021) kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in Betracht, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen von weitgehend gleichartigen Objekten orientiert. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine hinreichende Anzahl stichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen, den Wert beeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Vergleichsobjekte aus der Lage des Bewertungsobjekts oder vergleichbaren Lagen. Änderungen am Grundstücksmarkt oder Abweichungen sind durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Bei bebauten Objekten ist auch die Vervielfachung des jährlichen Ertrags mit geeigneten Vergleichsfaktoren möglich. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Wert von unbebauten Grundstücken vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei können auch Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Objekte, die nach ihrer Eigenart zur Vermietung und damit vorrangig zur Ertragserzielung geeignet und bestimmt sind, werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach § 27 ff. ImmoWertV bewertet. Das Ergebnis ist im Wesentlichen vom marktüblich erzielbaren Ertrag und dem zur Kapitalisierung herangezogenen Liegenschaftszinssatz abhängig.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV wird anhand von gewöhnlichen Herstellungskosten und einer objektspezifischen Alterswertminderung ermittelt. Es ist in der Regel bei Objekten anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhäuser, für Neubauten und in Fällen, in denen der Restwert z. B. eines stark instandsetzungsbedürftigen Objekts wertbestimmend ist.

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

6.1.1 Verfahrenswahl

Die ImmoWertV schreibt in § 6 Abs. 1 vor, dass die Verfahrenswahl nach der Art des Bewertungsobjekts, den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten zu erfolgen hat.

Für die vorliegende Objektart existiert am örtlichen Immobilienmarkt ein hinreichender Grundstücksmarkt. In vorliegendem Fall konnten der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses nur zwei Kaufpreise für Einfamilienhäuser entnommen werden, deren Objekteigenschaften jedoch nicht hinreichend erfassbar und insbesondere hinsichtlich des Objekttyps und der Grundstücksgröße nicht mit denen des Bewertungsobjekts übereinstimmen. Das Vergleichswertverfahren kann daher nicht angewandt werden. Es erfolgt lediglich die Darstellung der vorliegenden Kaufpreise aus Gründen einer transparenten Wertermittlung und zur Orientierung. Für das fiktiv unbebaute Grundstück erfolgt grundsätzlich die Anwendung des Vergleichswertverfahrens, ggf. unter Hinzuziehung von Bodenrichtwerten.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV kommt in Betracht, da es sich um ein Einfamilienhaus handelt, bei dem es für die Werteinschätzung nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Gemäß Wertermittlungsrichtlinien (WertR) gilt dies überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Es liegen über die vorliegenden Marktangebotsdaten und Kaufpreise Erkenntnisse darüber vor, in welcher Relation Kaufpreise zum Sachwert von Einfamilienhäusern liegen. Eine marktgerechte Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ist in Anlehnung an diese Daten möglich. Als maßgebliches Verfahren wird daher das Sachwertverfahren angewendet.

Das Sachwertmodell ermöglicht bei marktorientierter Anwendung die Überprüfung, ob den vorhandenen baulichen Anlagen noch ein Wert mehr beizumessen ist. Ist dem nicht der Fall, sehen die Immobilienwertermittlungsverordnung das Liquidationsverfahren vor. Gem. § 6 Abs. 3 ImmoWertV ist der Verfahrenswert unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen um die gewöhnlichen (Abbruch-) bzw. Freilegungskosten zu mindern, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht.

Es existiert zwar örtlich ein eingeschränktes Marktsegment an vermieteten Einfamilienhäusern, aus dem ausreichend Daten zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Miete vorliegen. Eine marktgerechte Ableitung des Liegenschaftszinssatzes ist jedoch mangels objektspezifischer Marktdaten nicht gesichert möglich. Zudem ist das Bewertungsobjekt ein Objekttyp, dessen Preis am örtlichen Immobilienmarkt gewöhnlich nicht durch Renditegesichtspunkte potenzieller Anleger geprägt wird. Auf eine Darstellung des Ertragswertverfahrens wird daher verzichtet.

6.2 Vergleichswert

6.2.1 Unbebautes Grundstück

Der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind folgende Kaufpreise von unbebauten Grundstücken zu entnehmen. Die Kaufpreise werden hinsichtlich der realisierbaren WGFZ auf die Eigenschaften des Richtwertgrundstücks angepasst. Die Abweichung der angepassten Kaufpreise zum Bodenrichtwert vom 01.01.2022 wird dargestellt:

Kaufpreissammlung Wohnbaugrundstücke									
						Kaufpreis	Kaufpreis	BRW	
Nr.	Datum	Ort/Lage	Eigenschaften	Größe	WGFZ	je m²	WGFZ-angepasst		
1	08/2021	Grünwald Süd	Abbruch	825	0,30	2.582 €	2.582 €	2.700 €	96%
2	12/2021	Grünwald Süd	Immissionen, Abbruch	646	0,65	3.096 €	2.973 €	2.700 €	110%
Arithmetisches Mittel				736		2.839 €	**2.778 €**	2.700 €	**103%**

Das Grundstück Nr. 1 ist hinsichtlich Größe, Lage und Bebaubarkeit sehr gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Die Lage und die Bebaubarkeit von Objekt Nr. 2 ist nicht direkt vergleichbar. Beide WGFZ-angepassten Kaufpreise aus Ende 2021 bestätigen den Bodenrichtwert zum 01.01.2022. Aktueller Kaufpreise unbebauter Grundstücke konnten nicht übermittelt werden.

In Fällen nicht hinreichender Vergleichsdaten sieht § 16 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV die Heranziehung geeigneter Bodenrichtwerte vor.

Die Bodenrichtwertmitteilung des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises München weist für das zu bewertende Objekt einen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 in Höhe von **2.700 €/m²** aus. Dieser Wert bezieht sich auf Wohnbauflächen und eine WGFZ von 0,30. Diese GFZ enthält laut Gutachterausschuss auch Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschoßen nach BauNVO 1990. Er gilt für baureifes, unbebautes Land, erschließungsbeitragsfrei, erschlossen.

Abweichungen des Richtwertgrundstückes vom Bewertungsobjekt sind zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.

Aufgrund der dargestellten Marktsituation wird eine Indexierung als nicht erforderlich erachtet.

Die realisierbare WGFZ wurde unter Nr. 2.4.1 mit rd. 0,30 ermittelt, wie sie dem Bodenrichtwert entspricht. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks wird hinsichtlich der Eigenschaften des Richtwertgrundstücks als durchschnittlich eingestuft. Eine Anpassung erfolgt nicht

Weitere, wertrelevante Abweichungen vom Richtwertgrundstück liegen nicht vor.

Somit ergibt sich als Bodenwert aus der Ableitung vom (objektspezifisch angepassten) Bodenrichtwert:

Bodenwert: 930 m² x 2.700 €/m² **2.511.000 €**

Bezogen auf die vorhandene Wohnfläche von rd. 136 m² entspricht der Bodenwert rd. 18.460 €/m² WF, was bereits über den Wohnflächenpreisen der recherchierten Kaufpreisangebote für Einfamilienhäuser und nahe dem vom IVD für Einfamilienhäuser mit sehr gutem Wohnwert genannten Durchschnittspreis von 2.768.000 € liegt. Das Bewertungsobjekt weist jedoch weder einen

sehr guten noch einen guten Wohnwert auf, so dass deutlich wird, dass kein Wertanteil für die baulichen Anlagen begründbar ist.

Aufgrund der unter Nr. 4 festgestellten Objekteigenschaften und der vorliegenden Marktdaten wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Vermarktung des Objekts zu einem Preis, der über dem reinen Bodenwert liegt, als nicht möglich erachtet. Marktüblich ist daher davon auszugehen, dass potenzielle Käufer dem aufstehenden Gebäude keinen Wert mehr beimessen und das Objekt als Abbruchobjekt betrachten, unabhängig davon, ob eine Nutzungsfortführung technisch möglich ist oder erfolgt.

6.2.2 Bebautes Grundstück

Dem Gutachterausschuss liegen für Einfamilienhäuser folgende realisierte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung vor:

Kaufpreissammlung ab 2020 für Grünwald, Baujahr 1950-1970, WF < 300 m²

Nr.	Datum	Lage	Objekt	Eigenschaften	Baujahr	Grdst. [m²]	WF [m²]	Kaufpreis	Kaufpreis je m² WF
1	12/2020	Ortsrand Süd	EFH		1970	1.280	210	3.385.000 €	16.119 €
2	09/2021	Nh. Gymnasium	EFH	vermietet	1960	805	140	2.375.000 €	16.964 €
Arithmetisches Mittel					1965	1.043	175	**2.880.000 €**	**16.542 €**

Der mittlere Wohnflächenpreis liegt im Bereich der recherchierten Kaufpreisangebote für Einfamilienhäuser (ohne Ausreißer Nr. 1), die absoluten Preise im Bereich der vom IVD für Einfamilienhäuser mit gutem bzw. sehr gutem Wohnwert genannten Preise.

Der Kaufpreis Nr. 1 liegt rd. 310.000 € über dem reinen Bodenwert auf Grundlage des Bodenrichtwerts vom 31.12.2020. Allerdings begründet die Ortsrandlage einen deutlichen Zuschlag zum Bodenwert, so dass für die baulichen Anlagen (nahezu) kein Preisanteil verbleibt. Kaufpreis Nr. 2 liegt rd. 200.000 € über dem reinen Bodenwert. Die sich ergebenden Wohnflächenpreise liegen jedoch deutlich (9 % bzw. 13 %) unter dem sich aus dem Bodenwert des Bewertungsobjekts ergebenden „Wohnflächenwert“ von 18.460 €.

Die Kaufpreise deuten zweifelsfrei darauf hin, dass ein Kaufpreis des Bewertungsobjekts, der über dem reinen Bodenwert liegt, nicht begründbar ist.

Wegen der teilweise nicht hinreichend gesichert möglichen Berücksichtigung von Abweichungen ist eine Ableitung eines Vergleichspreises nicht möglich. Jedoch lassen die Kaufpreise in Relation zu den recherchierbaren Marktdaten eine marktgerechte Aussage hinsichtlich einer ggf. erforderlichen Marktanpassung im Sachwertverfahren zu. Deutlich wird hierbei, dass eine Vermarktung des Bewertungsobjekts im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu einem Preis, der über dem reinen Bodenwert liegt, nicht anzunehmen ist.

6.3 Sachwert

Gebäudestandard

Aus dem Kriterienkatalog der NHK 2010 für den Gebäudetypus „freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus“ ergibt sich folgender Gebäudestandard:

Gebäudestandard EFH/DHH/RH nach SW-RL (2012)			
Standardstufen 1 (einfach) bis 5 (stark gehoben)			
Kostengruppe	Anteil in %	Bewertung	gewogen
Außenwände	23	1	2,07
Dach	15	2	2,70
Fenster/Außentüren	11	2,5	2,48
Innenwände und -Türen	11	2,5	2,48
Deckenkonstruktion und Treppen	11	3	2,97
Fußböden	5	4	1,80
Sanitäreinrichtungen	9	2,5	2,03
Heizung	9	3	2,43
Sonstige technische Ausstattung	6	2	1,08
	100	2,50	**2,23**

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Alterswertminderung (§ 4 ImmoWertV)

Die für den Gebäudetypus genannte übliche Gesamtnutzungsdauer liegt gemäß (nicht mehr gültiger) Sachwertrichtlinie (SW-RL), Anlage 3 für Objekte des Gebäudestandards von 2 bei 65 Jahren, des Standards 3 bei 70 Jahren. Gemäß Novellierung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) wurde gemäß Anlage 1 die übliche Gesamtnutzungsdauer von Eifamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Bauart auf 80 Jahre festgelegt, was jedoch nur verbindlich bei der Ermittlung der sonstigen, für die Wertermittlung erforderlichen Daten gilt. Da der Gutachterausschuss solche Daten nicht ermittelt hat, ist die Angabe für die Bewertung des gegenständlichen Objekts nicht verbindlich. Aufgrund der Eigenschaften des zu bewertenden Objekts werden als übliche Gesamtnutzungsdauer sachverständig 70 Jahre als angemessen angesetzt. Zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann nicht automatisch das rechnerische Alter herangezogen werden. Umstände, die auf die wirtschaftlich sinnvolle Restnutzungsdauer hinweisen, sind zu berücksichtigen. Das Gebäude ist zum Bewertungsstichtag rd. 64 Jahre alt. Rechnerisch nähert sich das Gebäudealter bereits der üblichen Gesamtnutzungsdauer. In Bezug auf die Restnutzungsdauer hat der BGH in seinem Urteil vom 07.07.1966 entschieden: „Für die Lebensdauer eines Ertragsgrundstücks sind wirtschaftliche Gesichtspunkte maßgebend; auf die (technische) Lebensdauer der Fundamente und anderer tragenden Elemente kommt es nicht an."

Das Objekt wurde nur teilweise modernisiert. Es erfüllt wegen der Konzeption nicht mehr heute marktübliche Wohnanforderungen, insbesondere im Hinblick auf das in den letzten Jahren stark gestiegene Bodenwertniveau und den damit verbundenen, hohen Anspruch potentieller Käufer von Immobilien in Grünwald. Unterlassene Instandhaltungen und Instandsetzungen wirken vermindernd auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die Grundstücksausnutzung beträgt rd. 70 %. Potenzielle Käufer können dem Bewertungsobjekt ohne durchgreifende Modernisierungen und Anpassung der Ausstattung an zeitgemäße Anforderungen keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr beimessen. Einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer infolge Modernisierungen sind Grenzen gesetzt, wenn der Abriss und eine Neubebauung wirtschaftliche vernünftiger ist oder die bauliche Anlage aufgrund der Marktverhältnisse auch in einem modernisierten Zustand

keine wirtschaftliche Nutzung gewährleistet. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird somit nicht nur nach dem Erhaltungszustand des Gebäudes, sondern maßgeblich durch die Lage auf dem Immobilienmarkt bestimmt und setzt eine entsprechende Nachfrage für eine Nutzung voraus. (vgl. *Kleiber in Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, § 4 Rn. 43 ff.*) Da das Gebäude zeitgemäße und dem Bodenwertniveau angemessene Wohnanforderungen nicht mehr erfüllen kann, spricht man gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV von einer wirtschaftlichen Überalterung.

Die baulichen Anlagen nutzen das Bewertungsgrundstück, bezogen auf die realisierbare WGFZ, zu rd. 70 % aus. Erweiterungsmaßnahmen werden wegen überdurchschnittlicher Baukosten für Bauen im Bestand und der realisierbaren Wohnfläche als unwirtschaftlich erachtet. Wegen der Situierung des Gebäudes und der Festsetzungen des Bebauungsplans sind wirtschaftlich selbständig verwertbare Grundstücksteilflächen nicht vorhanden. Die Marktangebotsdaten und Kaufpreise für Einfamilienhäuser deuten zweifelsfrei darauf hin, dass das Objekt zu einem Preis über dem reinen Bodenwert nicht veräußerbar ist. Das bedeutet, dass den baulichen Anlagen im gewöhnlichen Grundstücksverkehr kein Wert mehr beigemessen wird. Eine Nutzungsfortführung ist zwar technisch möglich, vor dem Hintergrund der Marktdaten jedoch unwirtschaftlich. Daraus folgt, dass eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht mehr angenommen werden kann.

Im Sachwertverfahren führt eine fehlende wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu einer Alterswertminderung in Höhe von 100 %. Somit ist kein Sachwert der baulichen Anlagen darstellbar. Auf die Darstellung des Sachwertverfahrens wird daher verzichtet.

6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

6.4.1 Liquidationsobjekt gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV

Die angewandten Bewertungsverfahren zeigen, dass dem vorhandenen Wohngebäude kein Wert mehr beizumessen ist, da keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer festgestellt werden kann. Für derartige Fälle sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung in § 8 Abs. 3 Nr. 3 das Liquidationsverfahren vor.

Gem. § 6 Abs. 3 ImmoWertV sind bei der Ermittlung des Verfahrenswerts die gewöhnlichen (Abbruch-) bzw. Freilegungskosten zu berücksichtigen, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht. Voraussetzung ist eine sofort mögliche Freilegung. Dies ist zu unterstellen, da das Objekt im Zwangsversteigerungsverfahren im Miet- und lastenfreien Zustand zu bewerten ist.

Die Freilegungskosten werden aufgrund stichtagsnaher Recherchen bei Abbruchunternehmen und aus Erfahrungswerten für den vorliegenden Objekttyp mit üblicherweise rd. 50,00 €/m³ Bruttorauminhalt angenommen. Die abzubrechenden baulichen Anlagen umfassen einen Bruttorauminhalt von gesamt ca. 973 m³. Für die Freilegungskosten wird im Hinblick auf eine marktgerechte Ergebnisrundung ein Ansatz in Höhe von rd. **51 €/m³** gewählt:

Freilegungskosten: 973 m³ x rd. 51 €/m³ - 50.000 €

6.4.2 Nießbrauch gem. § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV

Gemäß den unter Nr. 1.1 genannten Bewilligungsurkunden lastet am 3/5-Anteil ein Nießbrauch. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Nießbrauchs mit der Ausnahme, dass die Nießbrauchberechtigte die außerordentlichen öffentlichen Lasten und die außergewöhnlichen Ausbesserungen und Erneuerungen trägt.

Bestimmung der Parameter

Das Bewertungsobjekt wurde als Liquidationsobjekt festgestellt. Durch das eingetragene Nießbrauchrecht ist eine Liquidation zum Wertermittlungsstichtag nur möglich, wenn sich die Berechtigte den Wert des Nießbrauchs ablösen lässt. Dies wird im Rahmen dieser Bewertung unterstellt, da eine weitere Nutzung des Objekts unwirtschaftlich ist. Der Wert des Nießbrauchs orientiert sich am Nachteil für den Eigentümer, dem das Liquidationsobjekt gedanklich erst nach Ableben der berechtigten Person zur Verfügung stünde. Die Ermittlung der Wertminderung durch den Nießbrauch erfolgt durch Gegenüberstellung des Liquidationswerts mit dem an das Leben der Berechtigten gebundenen, abgezinsten Liquidationswert. Darüber hinaus liegen für den Eigentümer keine wirtschaftlichen Nachteile vor, da die Berechtigte auch die außergewöhnlichen Lasten trägt.

Wahl des Zinsfußes

Zur Bewertung des Nießbrauchs ist der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes branchenüblich anerkannt. Der Gutachterausschuss hat keine objektspezifischen Liegenschaftszinssätze abgeleitet. In der einschlägigen Fachliteratur, so in *Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“*, werden für freistehende Einfamilienhäuser typische Liegenschaftszinssätze zwischen 2,0 und 2,5 % genannt. Das Miet- und Wertniveau zum Wertermittlungsstichtag lässt unter Berücksichtigung marktüblicher Bewirtschaftungskosten auf einen marktgerechten Liegenschaftszinssatz von **2,0 %** schließen.

Laufzeit des Nießbrauchs

Die Laufzeit ist unbestimmt, weil sie an das Leben der Berechtigten gebunden ist. Die Berechtigte, geboren am 28.05.1948, ist zum Stichtag rd. 75 Jahre alt.

Die Anmerkungen des Statistischen Bundesamtes über die Verwendung der Sterbetafeln und einschlägige Fachliteratur weisen darauf hin, dass die Sterbetafel nur informativen Charakter hat. Für die Lösung eines Problems, wie die an das Leben einer Person gebundene Zahlung, sind die Sterbetafeln nicht geeignet, weil es dabei auch auf die Wahrscheinlichkeit des Überlebens des Berechtigten ankommt. Die Berücksichtigung dieses Problems wird möglich durch die Verwendung von Leibrentenbarwertfaktoren, wie sie in einschlägigen Tabellenwerken der Versicherungsmathematik zur genannten Sterbetafel niedergelegt sind.

Informativ: statistische Lebenserwartung nach Sterbetafel 2019/2021:	
Frau (Alter 75 Jahre)	13,17 Jahre
Zinssatz:	2,0 %
Leibrentenbarwertfaktor monatlich vorschüssig	
nach Sterbetafel 2019/2021, veröffentlicht 26.07.2022:	**11,3332**
Abzinsungsfaktor jährlich nachschüssig, an das Leben gebunden:	**0,7841**

Der Barwert der Belastung ist als Bemessungsgrundlage für den Nachteil, da dem Eigentümer das Bewertungsobjekt erst in Zukunft zur Verfügung stünde.

Über den ermittelten Barwert der Belastungen hinaus sind mit vergleichbaren Rechten belastete Grundstücke nur sehr eingeschränkt veräußerbar. Potenzielle Käufer kalkulieren gewöhnlich einen Risikozuschlag in ihre Kaufpreisüberlegungen ein, um Unwägbarkeiten abzudecken, die mit statistischen Methoden nicht erfassbar sind. Daher wird ein Marktanpassungszuschlag zum Barwert der Belastungen rundungsbedingt in Höhe von rd. 10 % als marktgerecht erachtet.

Bewertung des Nießbrauchs am 3/5-Anteil:

Abgezinster 3/5-Anteil am Liquidationswert: (2.511.000 € - 50.000 €) x 3/5 x 0,7841	1.157.802 €
./. 3/5-Anteil am Liquidationswert (2.511.000 € - 50.000 €) x 3/5	- 1.476.600 €
Barwert der Belastung aus Nießbrauch	- 318.798 €
Marktanpassung: rd. 10 %:	- 31.202 €
Wertminderung durch Nießbrauch am 3/5-Anteil	**- 350.000 €**

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach § 194 BauGB „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit in der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

Vorläufiger Vergleichswert	**2.511.000 €**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV (Liquidation)	**- 50.000 €**
gem. § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV (Nießbrauch am 3/5-Anteil))	**- 350.000 €**

Wegen des Gebäudealters, seiner Konzeption, des Ausstattungsstandards und der Unterausnutzung des Grundstücks ist eine Nutzung des Bewertungsobjekts für einen wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer nicht mehr rentabler als die Freilegung des Grundstücks. Es liegt eine wirtschaftliche Überalterung vor. Am gewöhnlichen Grundstücksmarkt bemisst sich der Verkehrswert derartiger Objekte daher am Liquidationswert, worauf auch die Vergleichspreise hindeuten. Unabhängig davon können sich einzelne Marktteilnehmer entgegen einer rein wirtschaftlichen Betrachtung dazu entscheiden, das Objekt instand zu setzen und zu modernisieren. Auch hierfür bietet der Liquidationswert eine marktgerechte Preisgrundlage.

In das Liquidationsverfahren gingen marktgerechte Freilegungskosten sowie ein angemessener Bodenwert auf Grundlage des vom Gutachterausschuss festgesetzten Bodenrichtwerts ein. Die Abweichungen des Bewertungsgrundstückes vom Richtwertgrundstück wurden angemessen berücksichtigt. Eine Marktanpassung zum Liquidationswert ist nicht erforderlich.

Aufgrund der bei der Besichtigung vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktlage wird **zum Wertermittlungsstichtag 16. März 2023** (Qualitätsstichtag 03.11.2022)

für das bebaute Grundstück Flurstück Nr. 257/69,
Gemarkung Grünwald,
Roßkopfstraße 3, 82031 Grünwald,

ein unbelasteter Verkehrswert (Marktwert) von

2.460.000 €

(in Worten: zweimillionenvierhundertsechzigtausend Euro)

als marktgerecht festgestellt.

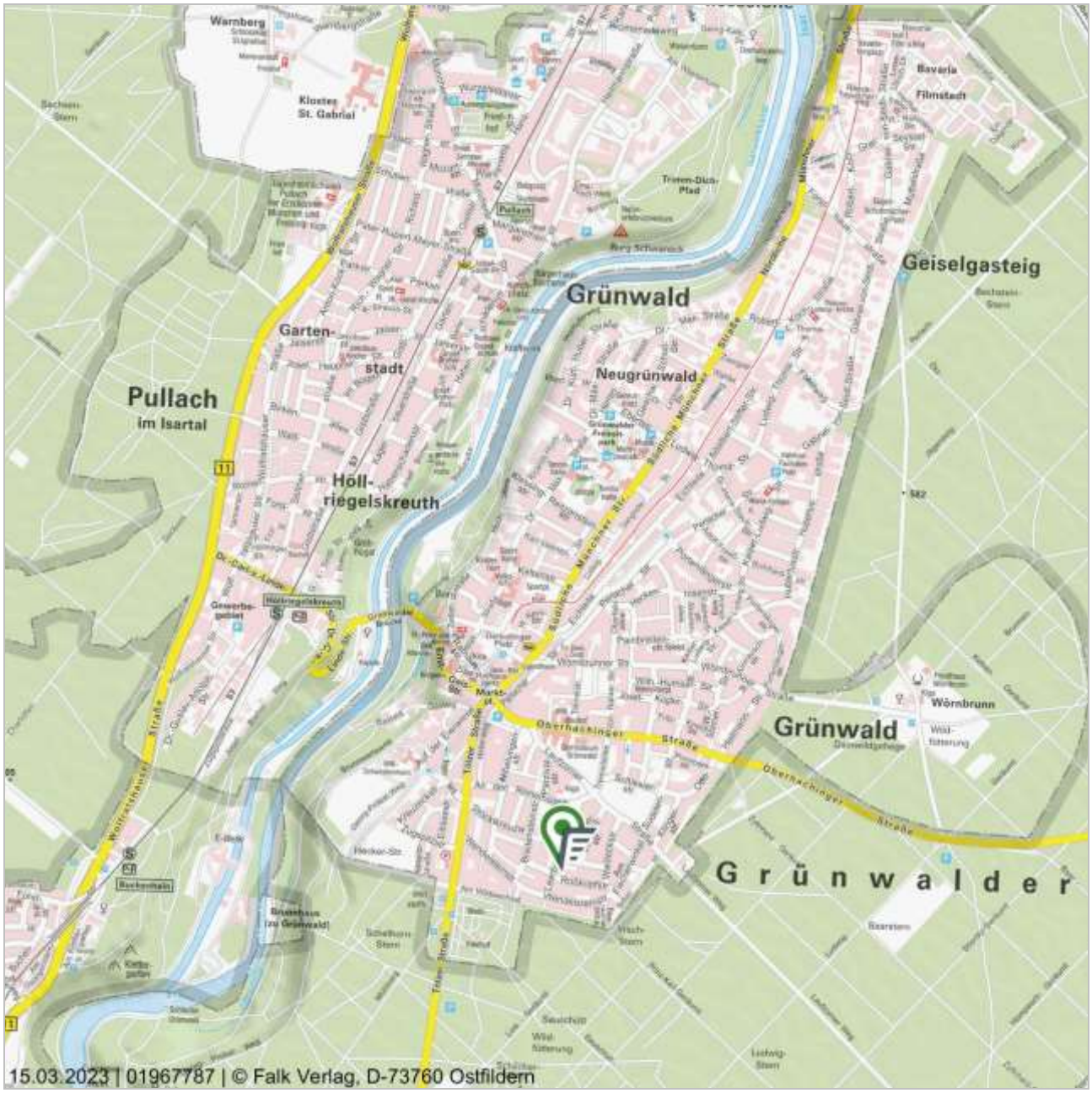
Der Wert des 3/5-Anteils (Abt. I/1.2) ist durch die Eintragung in Abt. II, lfd. Nr. 2 des Grundbuchs um 350.000 € gemindert.

Dipl.-Ing. (FH) Christoph Geuther

signiert von:
Christoph Geuther
am: 16.03.2023
mit:
digiSeal® by secrypt

Die Anlagen 1 bis 13 sind Bestandteil des Gutachtens

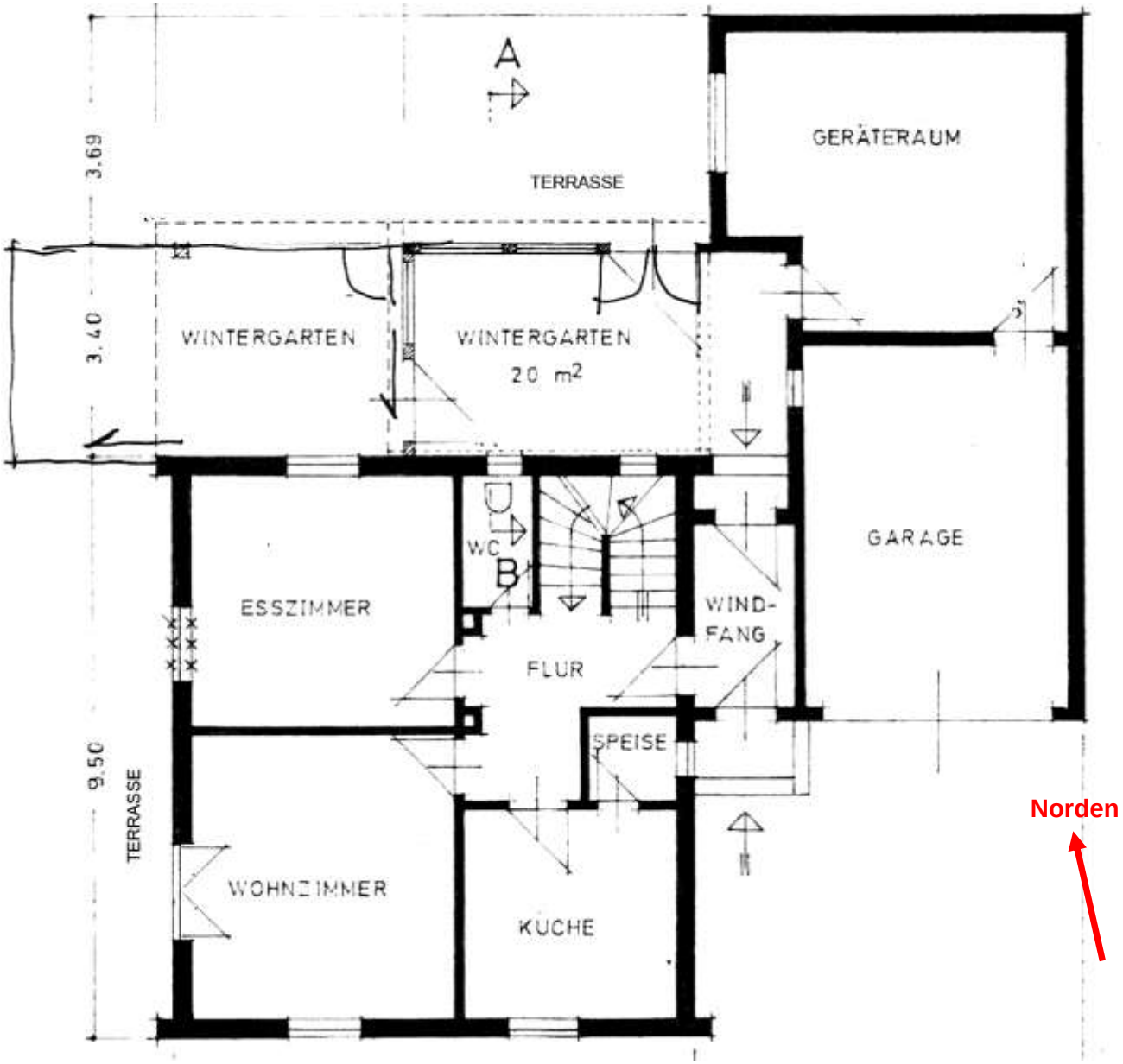
Übersichtskarte


Warnberg
Kloster St. Gabriel
Bavaria Filmstadt
Geiselgasteig
Grünwald
Garten-stadt
Neugrünwald
Pullach im Isartal
Höll-riegelskreuth
Wörnbrunn
Grünwald
Oberhachinger Straße
G r ü n w a l d e r
15.03.2023 | 01967787 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

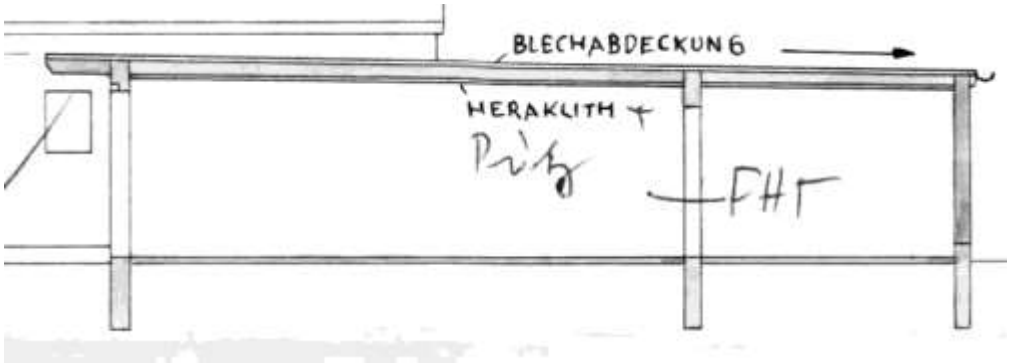
Ortsplan

Flurkartenauszug M. ca. 1:1.000

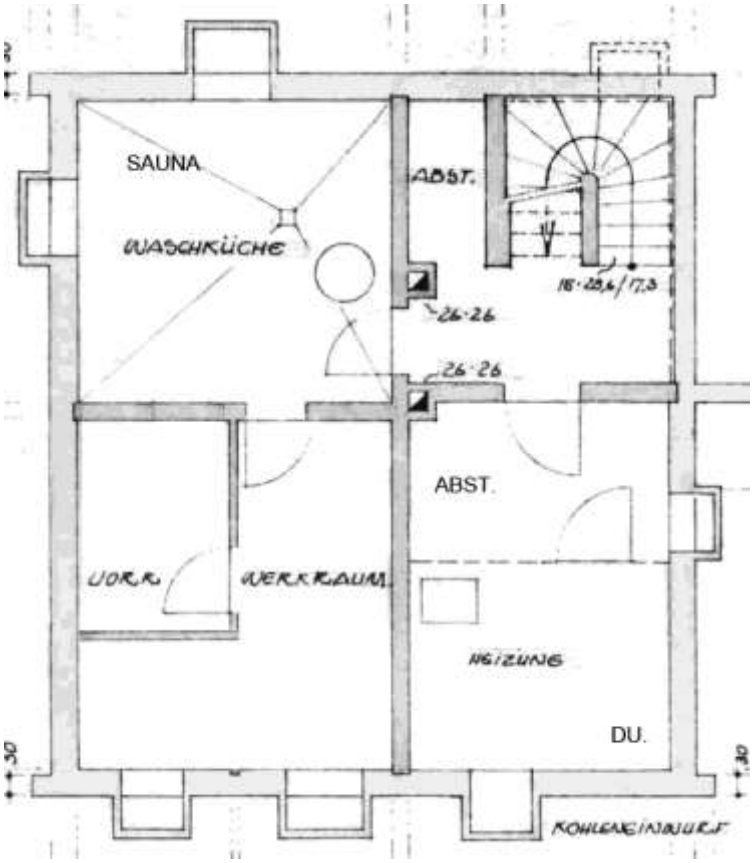
Kartengrundlage / Geobasisdaten: © **Bayerische Vermessungsverwaltung** (www.geodaten.bayern.de)



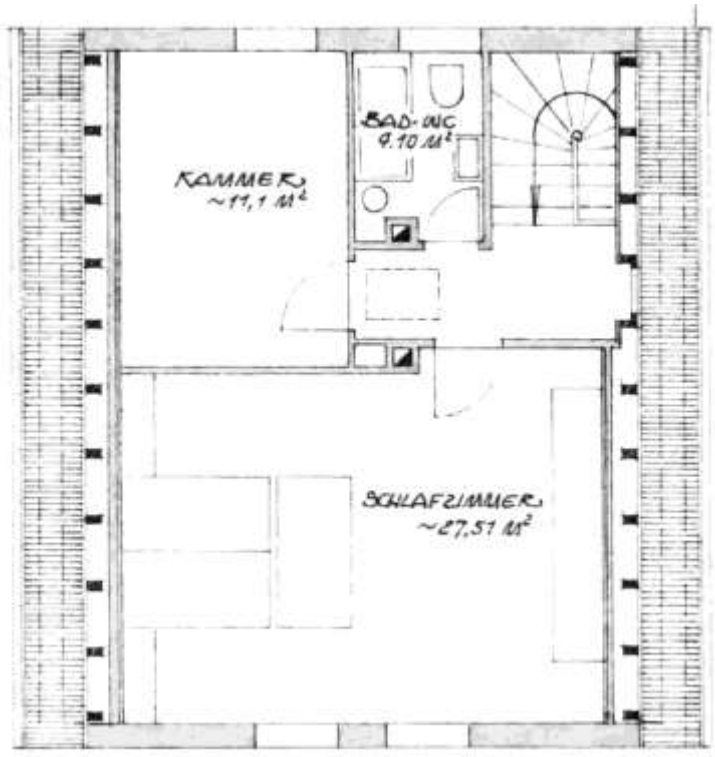
Grundriss Erdgeschoß



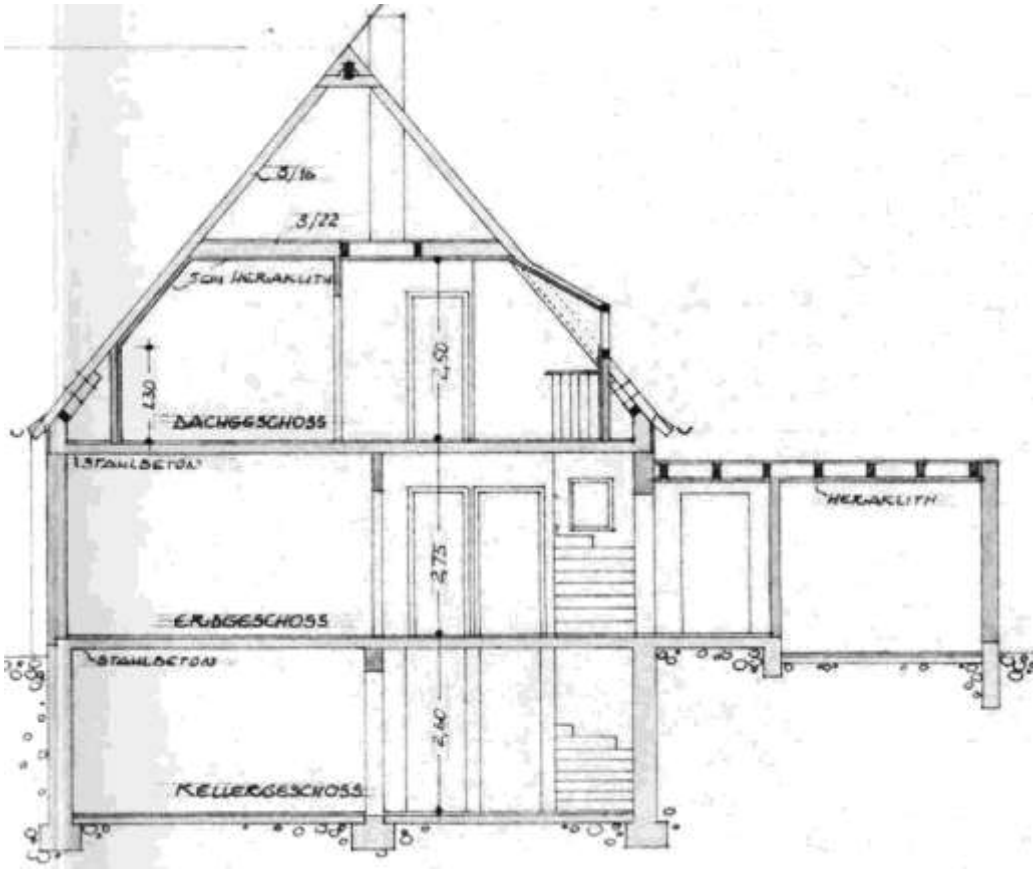
Längsschnitt Garage/Geräteraum



Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Dachgeschoß



Querschnitt

Ansicht von Südwesten

Ansicht von Westen

Ansicht von Nordwesten

Ansicht von Norden

Gartenblick Richtung Nordwesten

Garage von Süden

Eingang von Süden

Speicher

Speicher

Zimmer DG Süd

Zimmer DG Süd

Zimmer DG Nord

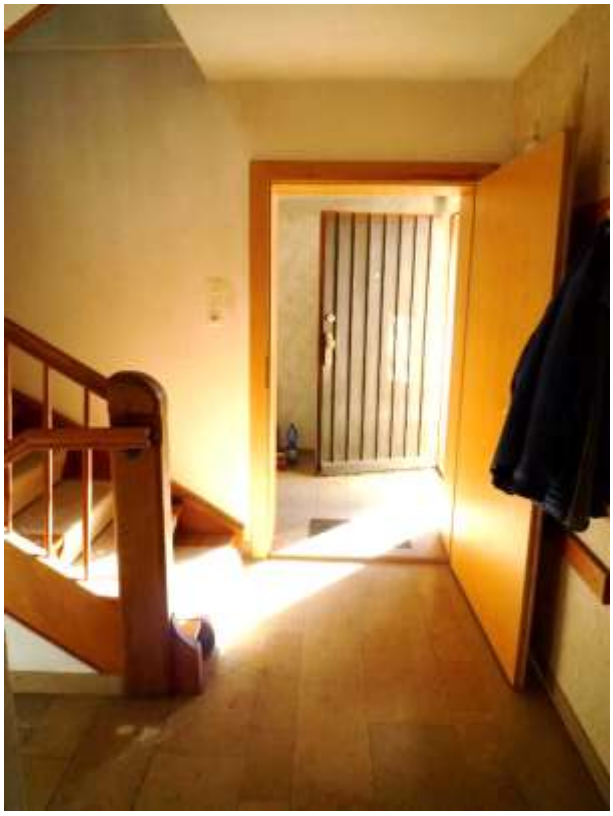
Bad/WC DG

Bad/WC DG

Treppe DG

Esszimmer EG

Flur EG



Flur EG, Windfang

WC EG

Küche

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Küche

Wintergarten östlich

Wintergarten westlich

Wintergarten westlich

Wintergarten östlich

Geräteraum

Keller Elektroverteilung

Werkstatt

Werkstatt KG

Waschkeller/Sauna

Sauna

Treppe KG

Heizung

Dusche KG Heizraum