



GUTACHTEN

Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes (Marktwertes) § 194 BauGB

**des Grundstücks Flst. Nr. 855/4, Gemarkung Ebersberg
bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäuden
Schlesische Straße 1 in 85560 Ebersberg**



Aktenzeichen **1514 K 234/24**

**Stichtag der
Wertermittlung** **06.03.2025**

Auftraggeber

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

Eigentümer

lfd. Nr. 1 im Grundbuch

Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der unbelastete Verkehrswert, vom **Liquidationswert** geschätzt.

Ergebnis am Wertermittlungstichtag 06.03.2025:**Verkehrswert des
mit einem Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäuden
bebauten Grundstück
Schlesische Straße 1 in 85560 Ebersberg**

Unbelasteter, miet- und lastenfreier Verkehrswert:

1.290.000 €

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 07.04.2025

1

. Ausfertigung

Dieses Gutachten samt Anlagen enthält 50 Seiten.
Es wurde in 3 Ausfertigungen und als eine PDF-Version erstellt.

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

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
o Makrolage	10
o Mikrolage	11
o Sonstige Infrastrukturdaten	12
3.2 Gestalt und Form	13-14
3.3 Erschließungszustand	15
3.4 Entwicklungszustand	16
4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen	17
4.1 Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäuden	
▪ Baujahr	17
▪ Wohnfläche, Nutzungsfläche	18
▪ Brutto-Grundfläche, Brutto-Rauminhalt	19
▪ Planunterlagen	20-23
4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	24-25
4.3 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale	26-27
4.4 Außenanlagen	28
4.5 Energetische Eigenschaften	28
4.6 Baulicher Zustand	29
▪ Fotos	30-39
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	40
5.1 Wertermittlungsverfahren	40-41
5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	42
6.0 Ermittlung des Bodenwertes	43-44
7.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	45-46

8.0	Freilegung des Grundstücks	47-48
9.0	Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäuden, Schlesische Straße 1 in 85560 Ebersberg Wertermittlungstichtag 06.03.2025	49
10.0	Verkehrswert für das Objekt Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäuden, Schlesische Straße 1 in 85560 Ebersberg Wertermittlungstichtag 06.03.2025	50

INTERNETVERSION AG

1.0 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München -Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen- Infanteriestraße 5 80325 München
Eigentümer	lfd. Nr. 1 im Grundbuch
Grund der Gutachtenerstellung	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: Zwangsversteigerung
Beschluss vom	27.09.2024
Nutzung	eigengenutzt durch den Schuldner
Wertermittlungsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none">▪ Auskünfte und Unterlagen der Stadt Ebersberg:<ul style="list-style-type: none">- Tektur zum Wohnhausneubau mit Praxis und Einliegerwohnung von 1964- Tektur zum Garagenanbau mit Praxis und Geräteraum von 1965- Plan zur Errichtung eines Außenkamins mit Freisitzüberdachung von 1981▪ Auskünfte des Gutachterausschusses des Landratsamtes Ebersberg▪ Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 21.11.2024▪ Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik▪ Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), ImmoWertA, Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung▪ Einschlägige Fachliteratur▪ Zeitungsinserte, Internetrecherchen▪ Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen

- Grundbuchauszug vom Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen zur Verfügung gestellt, Grundbuch Amtsgericht Ebersberg, Grundbuch von Ebersberg, Blatt 9897 Ausdruck vom 25.06.2024
- Ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person
- Die beim Ortstermin gefertigten Fotos und Aufzeichnungen

Wertermittlungstichtag 06.03.2025

Qualitätstichtag 06.03.2025

Tag der Ortsbesichtigung 06.03.2025

Benachrichtigt wurden Termin am 06.03.2025

- Betreibende Gläubigerin, Einwurfeinschreiben
- Schuldner, per Einwurfeinschreiben

Teilnehmer Schuldner
Margit Apitzsch als Sachverständige

Von Innen dürfen laut Vorgabe des Schuldners keine Fotos eingestellt werden. Das Bewertungsobjekt war zum Teil sehr vollgestellt und der Garten verwildert, so dass nur eine eingeschränkte Besichtigung möglich war.

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

Grundbuch Grundbuch des Amtsgerichts Ebersberg, Grundbuch von Ebersberg, Blatt 9897

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1 Flurstück Nr. 855/4 Schlesische Straße 1
Gebäude- und Freifläche zu 1.024 m²

**Erste
Abteilung:
Eigentümer**

lfd. Nr. 1 im Grundbuch

**Zweite
Abteilung:**

Eintragungen bleiben im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt. Der Verkehrswert ist im Gutachten auftragsgemäß lastenfrem zu ermitteln.

2.1.0 Vermessungsamt Ebersberg

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Ebersberg,
Ausdruck vom 21.11.2024
M 1:1000

2.1.1

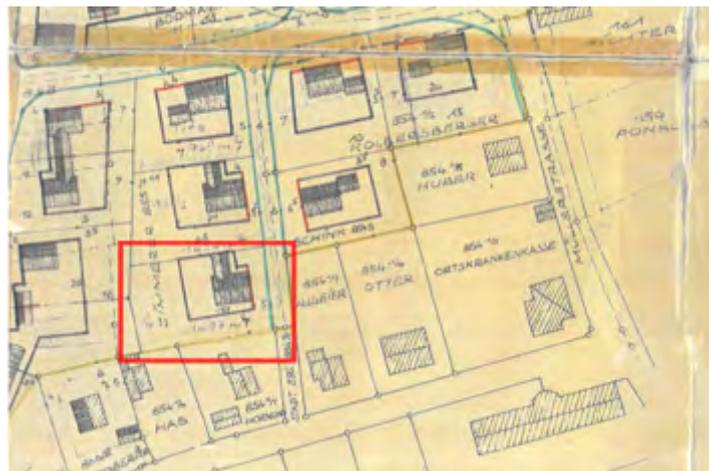
Denkmalschutz

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

2.1.2

Baurecht

Auskunft der Stadt Ebersberg... "Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines alten Baulinienplanes, im Übrigen beurteilen sich Vorhaben nach § 34 BauGB".



Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als WA dargestellt.

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl Stadt Ebersberg: ca. 12.641 Einwohner

Landkreis Ebersberg

Gemarkung Ebersberg

Makrolage Der Landkreis Ebersberg liegt östlich von München, zwischen den Städten und Landkreisen Erding, Wasserburg und Rosenheim. Mit einer Fläche von 549,38 Quadratkilometer und rund 147.000 Einwohnern, zählt er zu den kleineren Landkreisen in Deutschland.

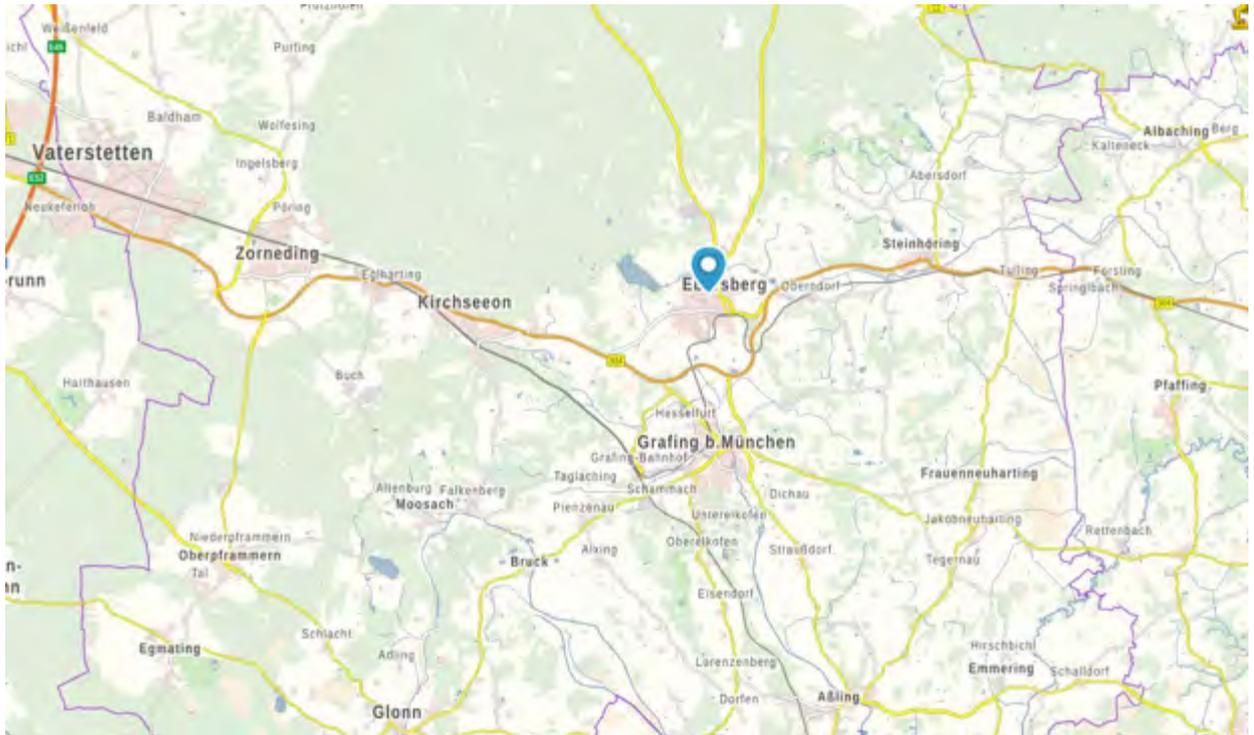
Der Landkreis Ebersberg hat 21 Städte und Gemeinden, die größten davon sind Vaterstetten, Poing, Markt Schwaben, Grafing und Ebersberg. Sie liegen an den S-Bahn-Linien nach München.

Aßling, Emmering und Frauenneuharting sind Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Aßling.

Baiern, Bruck, Egming, Markt Glonn, Moosach und Oberpfammern sind Teil der Verwaltungsgemeinschaft Glonn.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Ebersberg.

Makroplan



Mikrolage

Das Bewertungsobjekt sich im Nordwesten von Ebersberg südlich des Hallenbades und der Stadtbücherei sowie nordwestlich der Innenstadt von Ebersberg an einer durchfahrtsbeschränkten Straße.



Verkehrslage

Die Stadt Ebersberg liegt ca. 30 km südlich des Franz-Josef-Strauß-Flughafen von München. Im Süden von Ebersberg führt die Bundesstraße 304 nach München.

Öffentliche Verkehrsmittel

U.a. zum Flughafen: S-Bahn S4 zum Leuchtenbergring, von dort mit der S8 zum Flughafen. Von Grafing aus mit der S4 nach München. S-Bahn Verbindungen am Bahnhof Ebersberg mit der S6 sowie Busverbindungen.

Sonstige Infrastruktur

- Einkaufsmöglichkeiten in Ebersberg
- Ämter in Ebersberg
- Kinderbetreuung in Ebersberg
- Grundschulen, Mittelschule (fußläufig erreichbar in naher Umgebung) und Realschule in Ebersberg, Gymnasien in Grafing, Kirchseeon, Markt Schwaben und Vaterstetten.
- Fachhochschulen und Universitäten in München
- Ärzte und Apotheke in Ebersberg
- Kreisklinik Ebersberg, Universitätskliniken in München
- Breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung (u.a. Ebersberger Forst, Egglburger See usw.)

Immissionen

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine wertbeeinflussenden Immissionen. Zeitweise Immissionen durch den Schulbetrieb in naher Umgebung können nicht ausgeschlossen werden.

Art der Bebauung

Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäuden

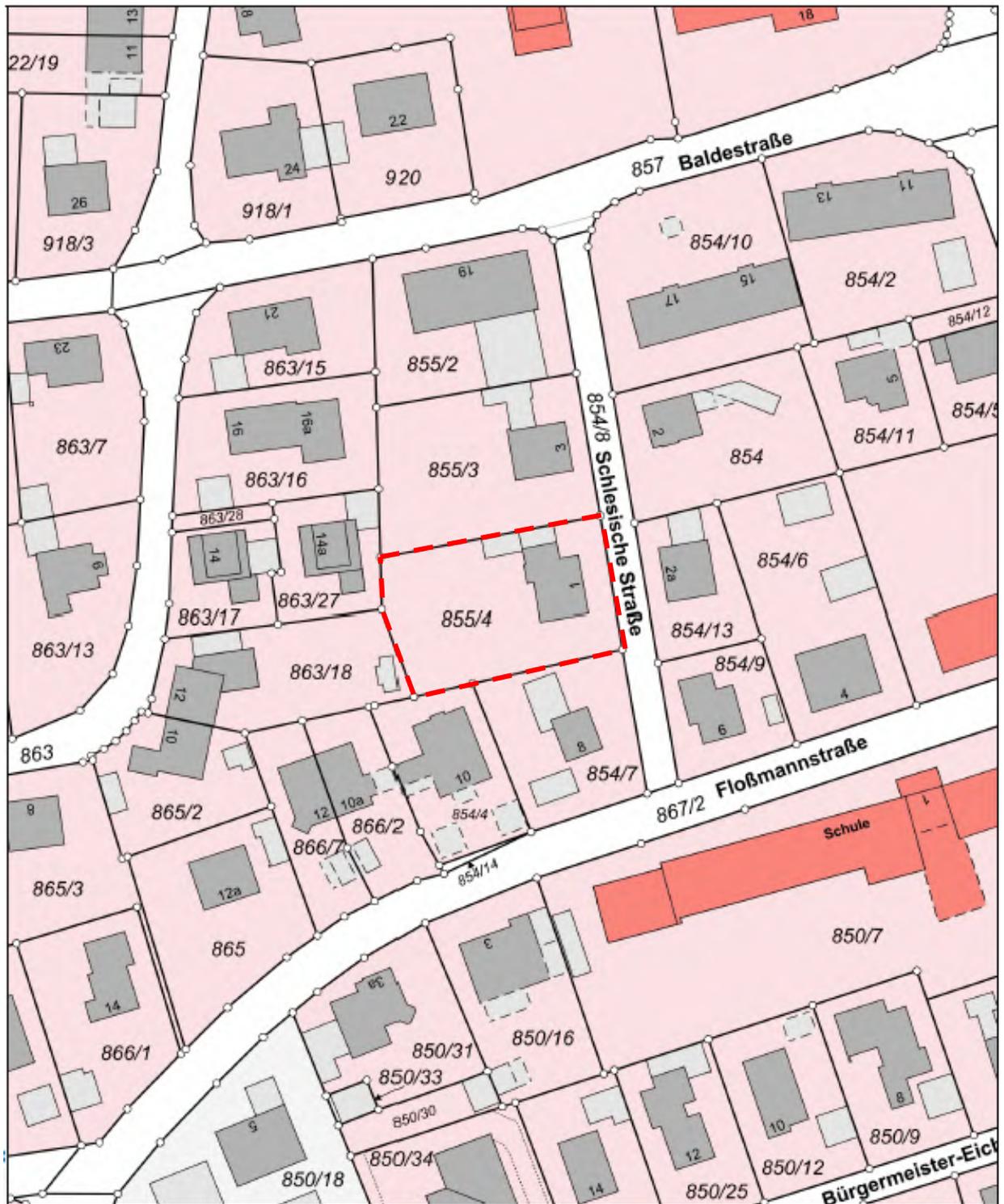
Umgebende Bebauung

Wohnbebauung, Schule

3.2 Gestalt und Form

Art	Flurstück Nr. 855/4 hat eine unregelmäßige Form.
Straßenfront	Flurstück Nr. 855/4 grenzt im Nordosten an die Schlesische Straße an.
Grundstücksgröße	1.024 m ²
Topographische Grundstückslage	in sich eben

INTERNETVERSION AG



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

3.3 Erschließungszustand

Straßenlage	Flurstück Nr. 855/4 wird im Osten über die Schlesische Straße erschlossen. Das Grundstück kann aufgrund einer Schranke nördlich des Bewertungsgrundstücks nur über die Floßmannstraße im Süden erschlossen werden.
Straßenzustand	Die Schlesische Straße ist eine Anwohnerstraße, asphaltiert, keine Gehwege vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen	Strom, Wasser, Gas
Abwasserbeseitigung	Kanalanschluss
Erschließungskosten	Laut Auskunft der Stadt Ebersberg sind die Erschließungskosten für eine Geschossfläche von 325 m ² und einer Grundstückfläche von 1.024 m ² bezahlt.
Altlasten	Altlasten wurden nicht untersucht. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäude mit Anbauten

Von Innen dürfen laut Vorgabe des Schuldners keine Fotos eingestellt werden. Das Bewertungsobjekt war zum Teil sehr vollgestellt und der Garten verwildert, so dass nur eine eingeschränkte Besichtigung möglich war. Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen mit der Örtlichkeit überein.

Art des Gebäudes

Auf Flurstück Nr. 855/4 stehen ein Einfamilienhaus mit Garage, Nebenraum und Geräteraum mit Freisitz.

Das Wohnhaus hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss. mit Satteldach.

Im Norden des Wohnhauses steht grenzständig eine Garage mit Nebenraum (Plan Wartezimmer), ein Geräteraum und Freisitz mit offenem Kamin.

Baujahr

Laut Planunterlagen und Angaben vor Ort:

Wohnhaus mit Praxis ca. 1963/64

Garagenplan Tektur ca. 1965 (Umbau der Garage zu einem Warteraum, Überdachung des Freisitzes und Anbau eines Geräteraumes)

Außenkamin mit Freisitzüberdachung laut Plan ca. 1981

Umstellung auf Gas ca. 1970, Heizung ca. 2003

Wohnfläche

Die Wohnflächenberechnung wurde ungeprüft aus den Bauunterlagen entnommen bzw. ergänzt.

Eine Haftung für die Richtigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen mit der Örtlichkeit überein!

Aufgrund der Raumhöhe wurde der Raum Warten im Plan (neben der Garage nicht der Wohnfläche zugeordnet).

Erdgeschoss

Diele	8,65 m ²
WC	1,77 m ²
Küche	10,22 m ²
Essen	11,79 m ²
Wohnen	30,88 m ²
Arbeiten	15,25 m ²

	78,56 m ²
abzgl. Putz	3% 2,36 m ²
	76,20 m ²
Terrasse anteilig	3,50 m ²
EG	79,70 m ²

Obergeschoss

Diele	11,83 m ²
WC	2,00 m ²
Bad	5,99 m ²
Kind 3	11,57 m ²
Eltern	17,08 m ²
Kind 1	12,29 m ²
Kind 2	15,45 m ²

	76,21 m ²
abzgl. Putz	3% 2,29 m ²
	73,92 m ²
Balkon/anteilig	3,15 m ²
OG	77,07 m ²

Gesamtwohnfläche rd. 157 m²

Nutzfläche Keller rd. 74 m²
Zusätzliche Nutzungsfläche im Speicher vorhanden.

Nutzfläche Garage rd. 14,50 m²
Nutzfläche Nebenraum (Warten) rd. 16,00 m²

Gesamtfläche Nebengebäude/Garage (nach Putzabzug) **rd. 31 m²**
Zusätzliche Nutzfläche im Abstellraum.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Wohnhaus:	Kellergeschoss ca.:	85,10 m ²
	Erdgeschoss ca.:	86,27 m ²
	Obergeschoss ca.:	86,27 m ²
	Dachgeschoss ca.:	86,27 m ²

Gesamt	rd.	344 m ²

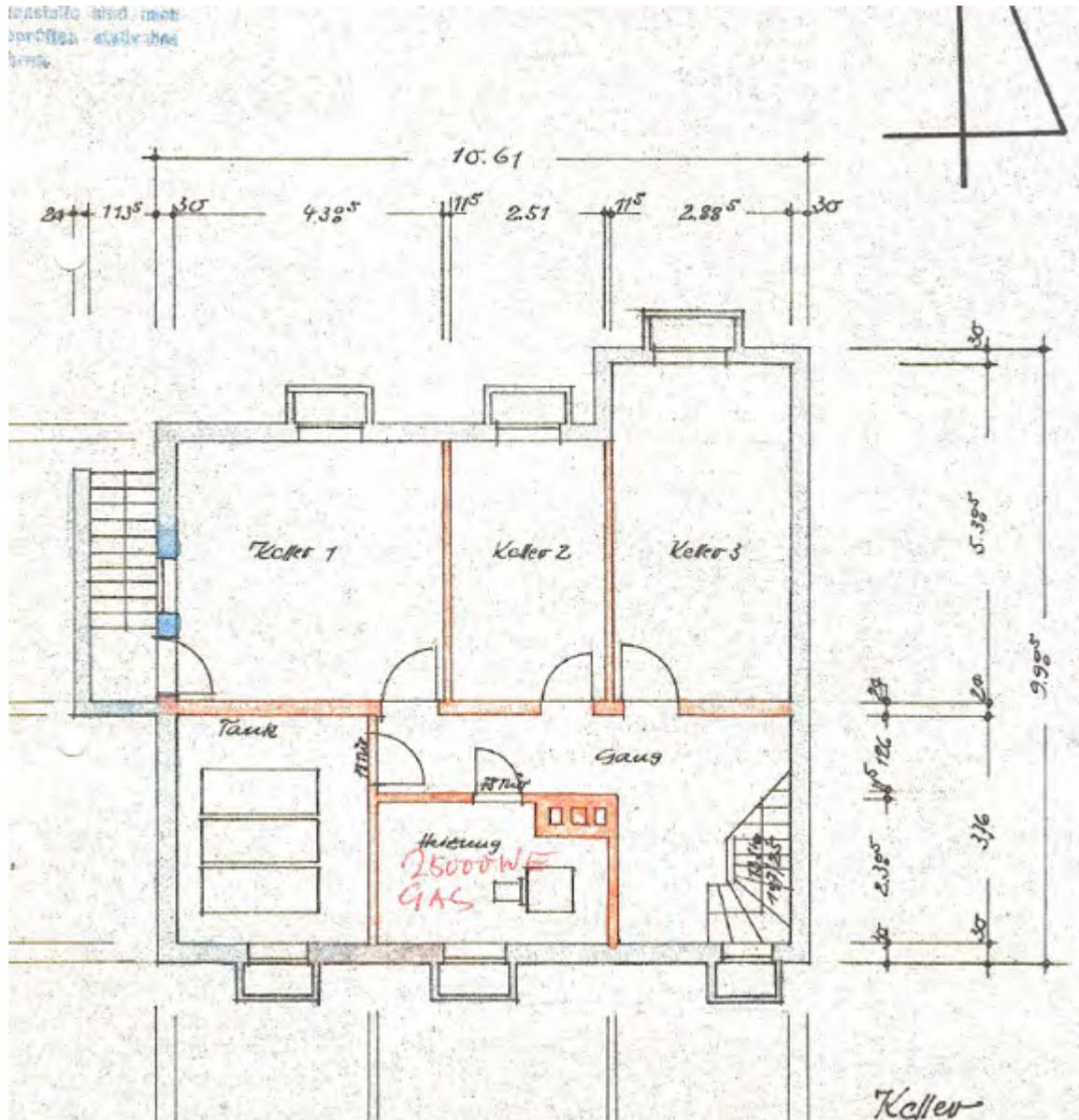
Garage mit Nebengebäude: rd. 40 m²

Brutto-Rauminhalt (BRI) überschlägig

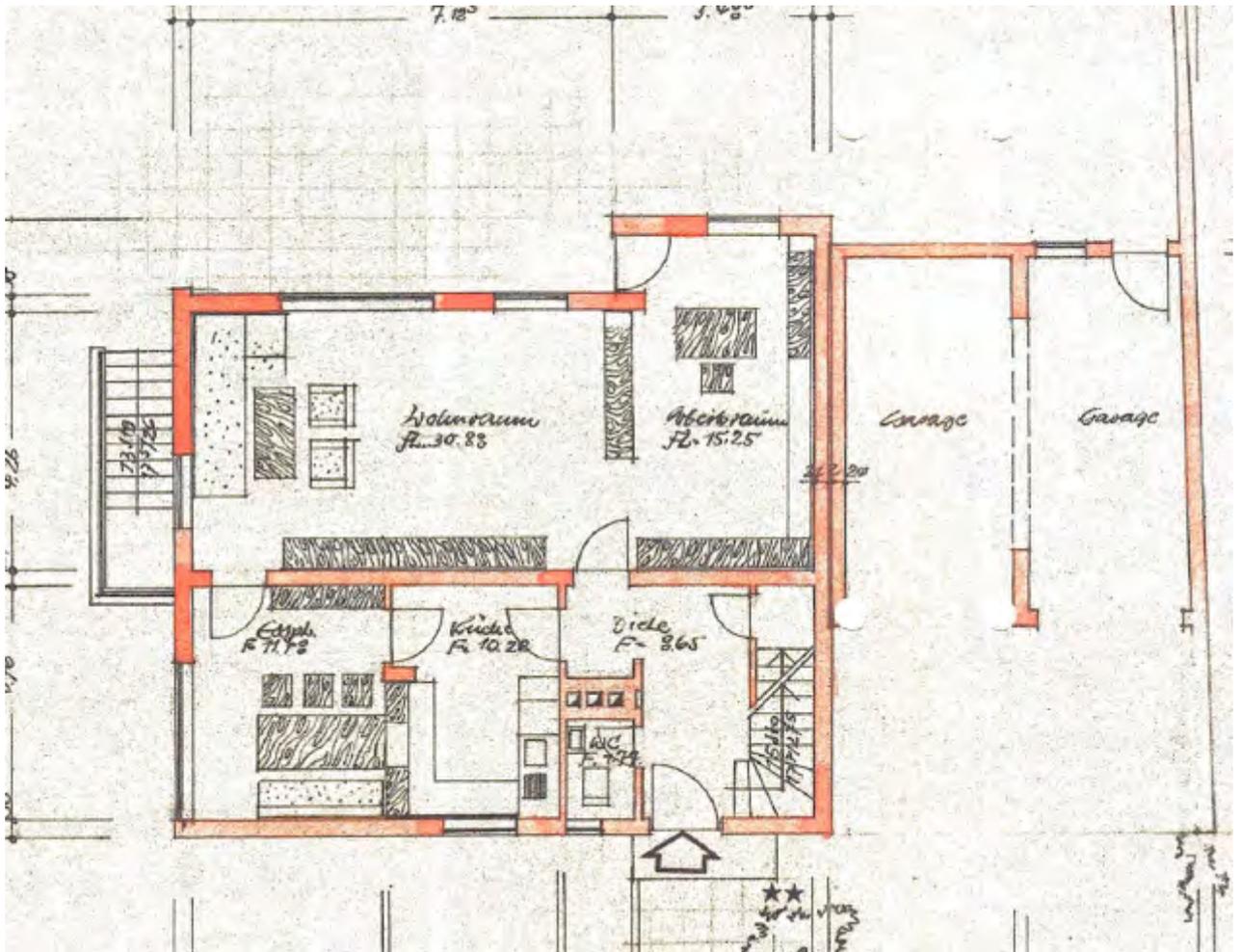
Wohnhaus	$85,10 \text{ m}^2 * 8,00 \text{ m} + (85,10 \text{ m}^2 * 1,90 \text{ m})/2 =$	rd. 762 m ³
Garage und Wartezimmer	$39 \text{ m}^2 * 2,75 \text{ m} =$	rd. 107 m ³
Geräteraum	$26 \text{ m}^2 * 2,75 \text{ m} =$	rd. 71 m ³

BRI		rd. 940 m ³

Planunterlagen aus der Baugenehmigung: Die Planunterlagen stimmen nicht genau mit der Örtlichkeit überein!



Kellergeschoss

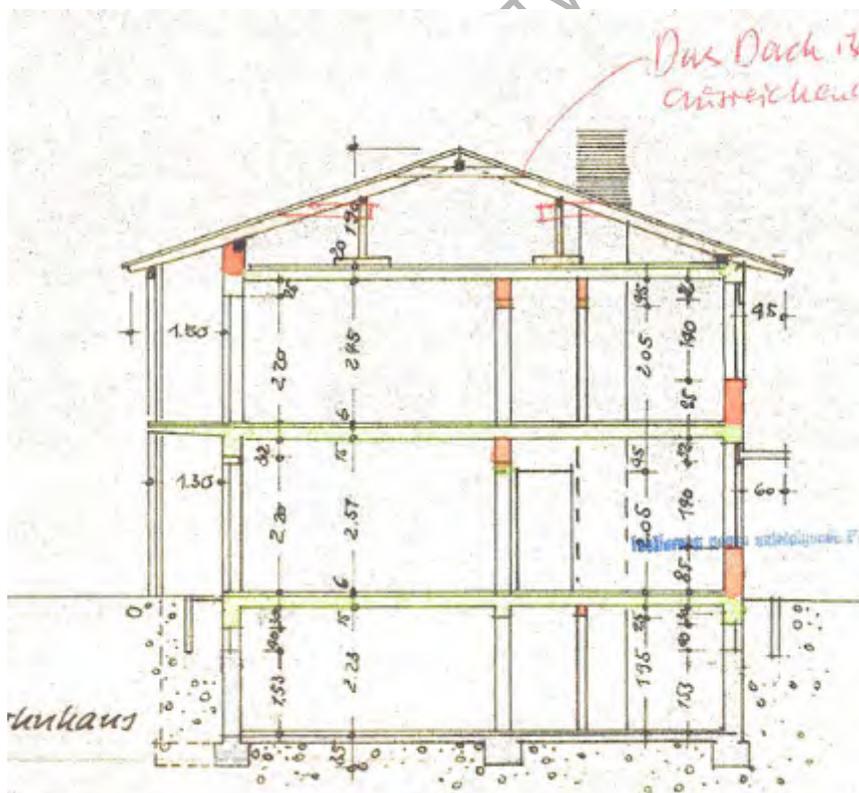
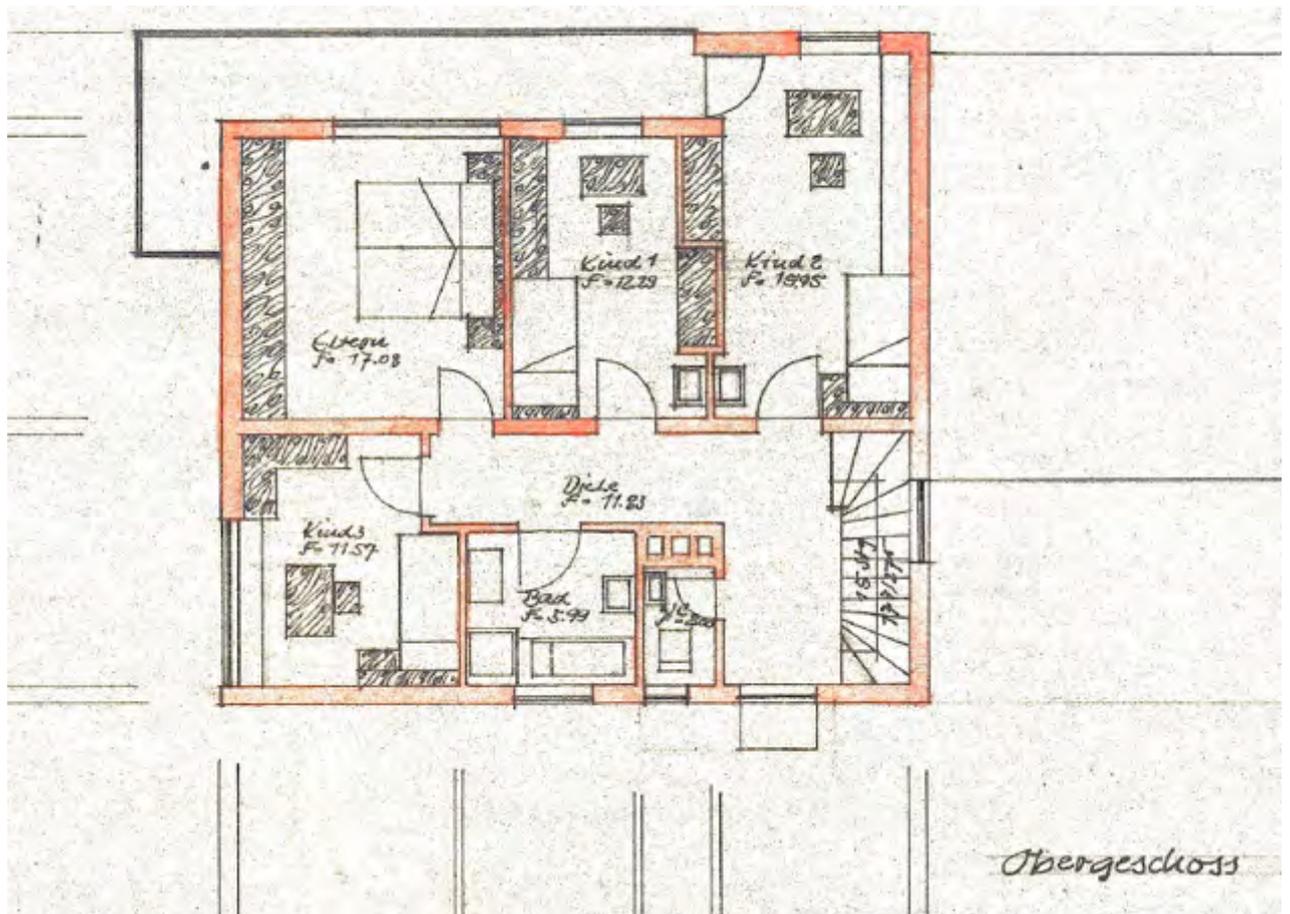


Erdgeschoss



Norden

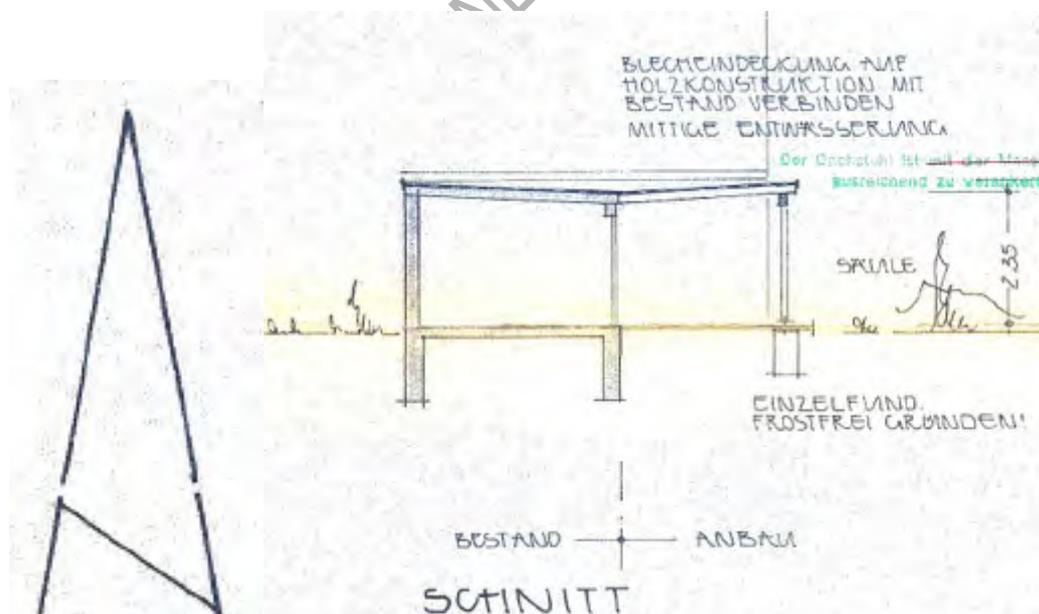
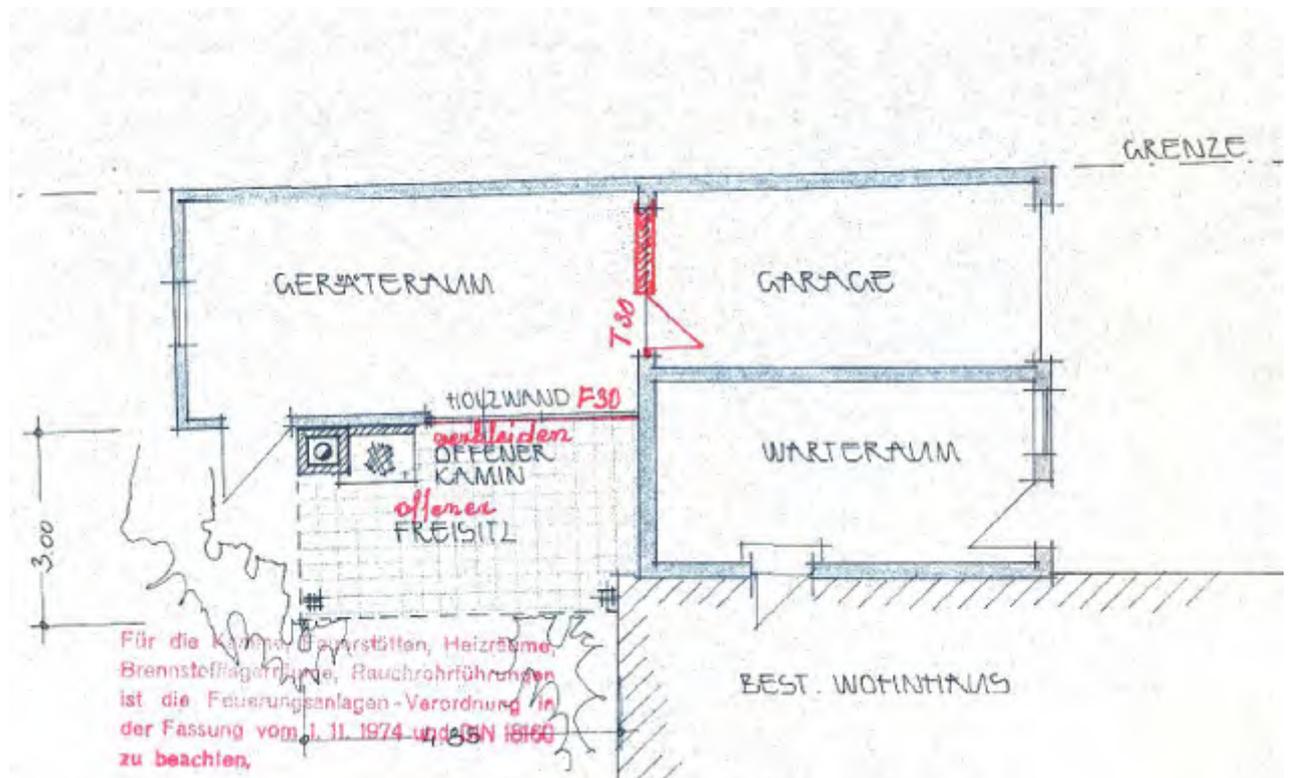
INTERNAL



Schnitt

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

Nebengebäude mit Garage



4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale

Hinweis:

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 vor Ort sowie ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person.

Von Innen dürfen laut Vorgabe des Schuldners keine Fotos eingestellt werden. Das Bewertungsobjekt war zum Teil sehr vollgestellt und der Garten verwildert, so dass nur eine eingeschränkte Besichtigung möglich war. Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen mit der Örtlichkeit überein.

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente/Bodenplatte	Annahme: Beton
Kellerumfassungswände	Annahme: Beton
Außenwände	Mauerwerk mit Putz und Anstrich
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbeton
Wärme- und Schallschutz	Annahme: nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften
Treppe	Stahlbetontreppe mit Trittstufen Naturstein, Metallgeländer, mit Kunststoff überzogener Handlauf an der Wand, Einschubtreppe aus Holz zum Dachgeschoss, Hauseingangsstufen Naturstein. Die Kelleraußentreppe war zugewuchert und nicht gut einsehbar, Metallgeländer als Absturzsicherung
Fenster	Holzfenster mit Kunststoffrollläden, Glasbausteinfenster im Nebenraum
Innentüren	Holztüren, FH-Türe
Haustüre	Holz mit Lichtausschnitten, Holztüre zum Nebenraum
Dachstuhl	Holz
Dacheindeckung	Pfannendeckung
Versorgungseinrichtungen	Strom, Wasser, Gas

Elektrische Installation	einfacher Standard (Stand 1963/64)
Heizung	Gaszentralheizung, am Stichtag nicht funktionstüchtig, überwiegend Röhrenheizkörper, am Stichtag: Beheizung durch einen einzelnen elektrisch betriebenen Radiator im Essraum
Sanitäre Installation	einfache bis mittlere Ausstattung

INTERNETVERSION AG

4.3 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale

Hinweis:

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 vor Ort und Baubeschreibung sowie ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person.

Von Innen dürfen laut Vorgabe des Schuldners keine Fotos eingestellt werden. Das Bewertungsobjekt war zum Teil sehr vollgestellt und der Garten verwildert, so dass nur eine eingeschränkte Besichtigung möglich war. Der Garten ist stark verwildert und nur eingeschränkt einsehbar. Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen mit der Örtlichkeit überein.

Lichte Höhen Vor Ort überschlägig gemessen:
 Keller: ca. 2,14 m
 Erdgeschoss: ca. 2,47 m zwischen den Zierbalken
 Lichte Höhe Nebenraum (Garage ca. 2,20 m, aufgrund der Raumhöhe keine Wohnfläche)
 Obergeschoss: ca. 2,45 m (Plan)
 Dachgeschoss: bis zur Firstpfette ca. 1,93 m, kein Kniestock

Kellergeschoss

Flur Boden Fliesen, Wände und Decke Putz und Anstrich, Sicherung und Zähler
 Vorräte (Keller3) Boden Fliesen, Wände und Decke und Anstrich
 Lager (Keller 2) Boden Fliesen, Wände und Decke und Anstrich
 Keller zur Außentreppe Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich, Fliesenspiegel, Spülbecken
 Waschraum (Plan Tankraum) Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich, Hauptstromanschluss, Waschmaschinenanschluss
 Heizung Boden Fliesen, Bodenablauf, Wände und Decke Anstrich, Hauptgas- und Hauptwasseranschluss, Wände im Bereich der Dusche gefliest, Duschwanne, Viessmann Heizung mit Warmwasserstandspeicher mit 300 Liter Nenninhalt

Erdgeschoss

Essen Boden Holz, Decke Putz und Anstrich und Zierbalken, Wände Tapete oder Holzverkleidung, Durchreiche
 Küche Boden Linoleum, Fliesenspiegel an der Wand, Wände und Decke Putz und Anstrich, Kücheneinrichtung aufgrund des Alters wertlos
 Diele Boden Naturstein, Wände Tapete, Decke Putz und Anstrich
 WC Boden Fliesen, Wände Fliesen, Holzdecke, Stand-WC mit Druckspülung, Waschbecken mit Kaltwasserauslass
 Wohnen Boden Holz, Wände Tapete, Decke Putz und Anstrich
 Arbeiten Boden Holz, Wände Tapete, Decke Putz und Anstrich, Fliesenspiegel mit Waschbecken
 Terrasse Betonsteinplatten (aufgrund des Wildwuchses nur eingeschränkt einsehbar)

Obergeschoss

Schlafen (Kind 2)	Boden Teppich, Wände Anstrich und Decke gestrichen
Kind 1	Boden Teppich, Wände und Decke gestrichen
Eltern	Boden Holz, Wände Tapete, Decke gestrichen
Kind 3	Boden Holz, Wände und Decke Anstrich
Diele	Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich, Einschubtreppe zum Speicher
Bad	Boden und Wände Fliesen, Decke Anstrich, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Dusche mit Glasabtrennung, Badewanne mit Einhebelmischbatterie und Brausegarnitur, Handtuchheizkörper
WC	Boden Fliesen, Wände Fliesen, Holzdecke, Stand-WC mit Druckspülung, Waschbecken mit Kaltwasserauslass
Balkon	Boden Fliesen, Geländer Holz/Stahl und zum Teil verputzt

Speicher

Betonboden, Giebelwände verputzt und gestrichen, Dachuntersicht Holz

Garage/Nebengebäude

	lichte Höhe ca. 2,20 m Nebenraum/Warten Massivbau mit Flachdach, Blecheindeckung
Warteraum/Nebenraum (Anbau)	Zwei Stufen zum Arbeitsraum im Wohnhaus, Boden Linoleum, Wände und Decke Anstrich Heizkörper, Holzfenster, Glasbausteinfenster, Holztüre
Garage	Metallkipptor, Boden Beton oder Estrich, Wände und Decke Anstrich
Abstellraum	lichte Höhe ca. 2,05 m, Boden Betonglattstrich oder Estrich, Wände Anstrich, Decke Gipskarton gestrichen
Freisitz	offener Kamin, Holzkonstruktion mit Blecheindeckung, Holzfenster

4.4 Außenanlagen

Bodenbefestigung und Sonstiges

Nur überwiegende Hauptmerkmale: Garten in sehr verwildertem Zustand. und nur eingeschränkt begehbar und einsehbar.
Baumbestand, Wildwuchs,
Gartentor Holz, Maschendrahtzaun, und Metalltor
der Garagenvorplatz ist asphaltiert

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 trat am 1. November 2020 in Kraft und wurde 2023 novelliert. 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 liegt keiner vor. Aufgrund des Alters und der Bauweise ist davon auszugehen, dass der bauliche Zustand nicht der Energieeinsparverordnung entspricht und das Gebäude sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand befindet.

4.6 Baulicher Zustand

Hinweis:

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 vor Ort sowie ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person.

Von Innen dürfen laut Vorgabe des Schuldners keine Fotos eingestellt werden. Das Bewertungsobjekt war zum Teil sehr vollgestellt, so dass nur eine eingeschränkte Besichtigung möglich war. Der Garten ist stark verwildert und nur eingeschränkt einsehbar. Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen mit der Örtlichkeit überein.

Es liegen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungstau vor: Die baulichen Anlagen befinden sich in schlechterem Zustand als es bei normaler Instandhaltung der Fall wäre.

- Garten in sehr verwildertem Zustand, Bodenbeläge außen in sanierungsbedürftigem Zustand
- Gasheizung ist nicht funktionstüchtig
- Überwiegend überalterte Elektrik
- Das Gebäude befindet sich in komplett sanierungsbedürftigem Zustand
- WC-Erdgeschoss und Obergeschoss mit zum Teil Leitungen auf Putz
- Abgewohnte Boden- und Wandbeläge
- Fenster sind erneuerungsbedürftig, teilweise Rissbildungen an der Fassade
- Fassade muss gestrichen werden
- Nebenraum (Plan Warten) mit leichter Rissbildung
- Keller mit Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich und höher
- Schloss der Türe im Keller zur Kelleraußentreppe ist defekt
- Duscharmatur im Keller ist undicht
- Dachrinnen müssen gestrichen werden
- Rissbildung im Schlafrum
- Treppenhaus OG mit Rissbildungen an den Wänden
- niedrige Fensterbrüstung im Dachgeschoss, Absturzsicherung fehlt
- Dachgeschoss Boden mit Rissbildungen
- Kamin mit Versottungen
- Rissbildung Fassade im Westen und Norden
- Holzbauteile müssen gestrichen werden
- Balkon ist sanierungsbedürftig
- Dach des Freisitzes mit Beschädigungen
- Fassade der Garage und Nebenraum mit Rissbildung, beschädigte Sockelverkleidung im Torbereich, Garagentor ist anstrichbedürftig, Garage mit Abstellraum innen mit Rissbildungen, Wände und Decke müssten gestrichen werden
- Freisitz hat sich vom Abstellraum abgesenkt

Von Innen dürfen laut Vorgabe des Schuldners keine Fotos eingestellt werden. Das Bewertungsobjekt war zum Teil sehr vollgestellt und der Garten verwildert, so dass nur eine eingeschränkte Besichtigung möglich war. Der Garten ist stark verwildert und nur eingeschränkt einsehbar. Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen mit der Örtlichkeit überein.



Südosten/Nordosten



Südosten



Südosten/Nordosten



Südwesten



Freisitz

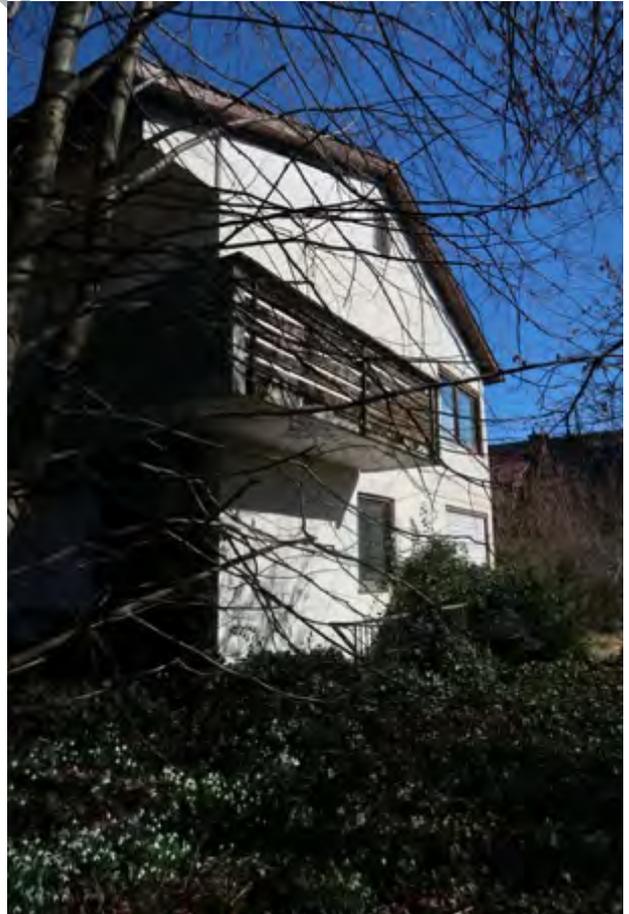


Anbau mit Freisitz

Fassadenzustand



Südosten



Garten mit hohem Baum-
bestand



Balkonzustand



Fensterzustand



Garage mit Nebenraum (Plan: Wartezimmer) und Zustand der Asphaltierung



Garagenzustand

Wandrisse neben der Türe zum Nebenraum





Garagenzustand



Fassadenzustand



Detail: Fassade



Balkonzustand



Dachzustand des Freisitzes und Balkonhandlauf

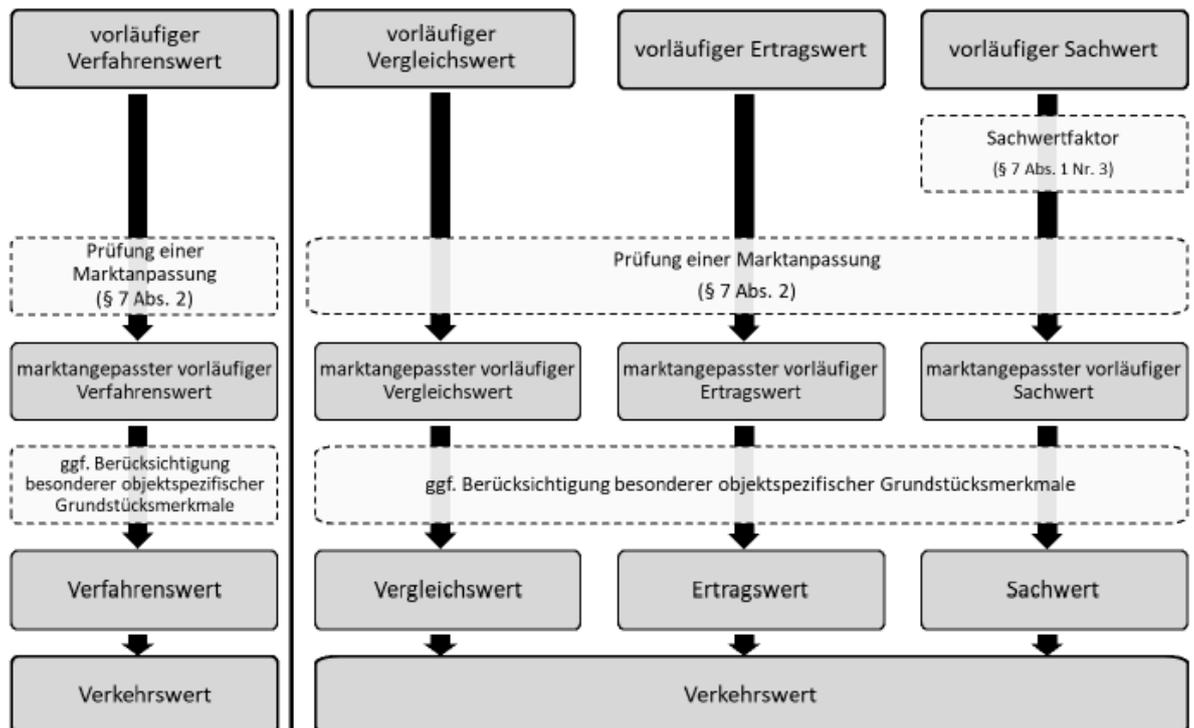


Dachuntersichten sind anstrichbedürftig

5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

5.1 Wertermittlungsverfahren

Modellschema Quelle: ImmoWertA:



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 Gewerbegrundstücken. 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.

5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

Einfamilienhäuser werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Sachwert oder Vergleichswert gehandelt.

Im Bewertungsfall wird das mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück aufgrund vor allem des baulichen Zustandes und Minderausnutzung des Grundstücks als Baugrundstück mit Altbestand nach dem Liquidationsverfahren bewertet.

Das Liquidationsverfahren ist dann das zielführende Verfahren, wenn die bestehende Bebauung überaltert ist und einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung auf Art und Maß der baulichen Nutzung entgegensteht.

Der Bodenwert ist im Vergleichswertverfahren im unbebauten Zustand zu ermitteln. Wenn keine Vergleichspreise vorliegen, ist der Bodenwert vom Bodenrichtwert zu schätzen.

Nachfolgend sind die Abbruchkosten und Freilegungskosten mindernd in Ansatz zu bringen.

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 Grundbuches (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.

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

06.03.2025

Bodenrichtwert

Stand 01.01.2024 1.300,- €/m² inklusive Erschließung
wGFZ 0,5
Richtwertzone 15001010

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

Baurecht

Es gibt keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, es greift § 34 BauGB. Ferner liegt das Grundstück im Bereich eines alten Baulinienplanes.



Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als WA Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Grundstücksgröße 1.024 m²

Bewertung:

Laut tel. Auskunft des Gutachterausschusses gab es in dem Richtwertgebiet vom 01.01.2024 nach der Richtwertfestsetzung insgesamt drei Verkäufe in Grafing. Diese lagen nur 3% über dem BRW.

Der Gutachterausschuss kann keine abschließende Tendenz bzgl. der Weiterentwicklung vorhersagen.

Eine Ableitung aus so wenigen Verkäufen ermöglicht keine Vorhersage einer Veränderung des Bodenrichtwertes.

Ausgangswert: 1.300 €/m²

Tatsächliche wGFZ: ca. 0,20
(das Dachgeschoss ist aufgrund der Raumhöhe nicht ausbaufähig).

Laut Auskunft der Stadt Ebersberg wäre es denkbar, dass der westliche Bereich des Bewertungsgrundstücks weiter bebaut wird, wenn die Abstandsflächen eingehalten werden und die Erschließung für den rückliegenden Baukörper gesichert ist.

Anschließend zu klären, ist das nur über eine schriftliche Bauvoranfrage oder Baugenehmigung.

Nachfolgende Annahmen dienen der Schätzung im Rahmen der Verkehrswertermittlung und stellen keine baurechtliche Beurteilung dar.

Nach einer Freilegung ist eine neue Bebaubarkeit optimaler zu realisieren. Eine rückliegende Bebauung würde zur Wertminderung der vorhandenen bestehenden Bebauung führen (ggf. Geh- und Fahrrecht bei Grundstücksteilung und schlechtere Belichtung).

Bei einer Neubebauung wird eine wGFZ von 0,5 als erreichbar geschätzt.

Bodenwertansatz bei einer wGFZ von 0,5

1024 m ²	x	1.300 €/m ²	1.331.200 €
Bodenwert am Wertermittlungstichtag 06.03.2025			1.331.200 €

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:**Instandhaltungsrückstand:**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in erheblich schlechterem Zustand als es bei normaler Instandhaltung der Fall wäre. Es besteht massiver Instandhaltungsstau (siehe baulicher Zustand).

Aufgrund mangelnder Instandhaltung ist die Restnutzungsdauer von 18 Jahre zu verkürzen.

Insbesondere energetisch ist das Objekt überaltert.

In Anlehnung an Baukosten 2024/25, Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel würde eine Komplettsanierung ca. 2.100 €/m² im Mittel betragen. Dies wäre wirtschaftlich nicht sinnvoll. Im Zustand am Stichtag ist das Objekt nicht vermietbar.

Das Grundstück ist mit der derzeitigen Bebauung deutlich minderausgenutzt.

Laut Auskunft der Stadt Ebersberg und unter Betrachtung der direkten Umgebung kann im rückwärtigen Grundstücksbereich des Bewertungsgrundstücks noch gebaut werden, wenn die Abstandsflächen eingehalten werden und die Erschließung des Rückgebäudes gesichert ist.

Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass ein potentieller Erwerber das Grundstück aus wirtschaftlicher Sicht freilegt und neu bebaut.

8.0 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2025, Flurstück Nr. 855/4, Schlesische Straße 1 in 85560 Ebersberg

Information zur Liquidation eines Grundstückes:

Das Liquidationswertverfahren wird in § 43 ImmoWertV als ein Unterfall der Bodenwertermittlung behandelt, ohne dass die Vorschrift diesen Begriff benutzt. Von einer „Liquidation“ spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage ihre wirtschaftlich nicht mehr genutzt werden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonst hin (z.B. als Denkmal) nicht sinnvoll ist. Die ausgeübte bauliche Nutzung des Grundstücks steht dann in einem wirtschaftlich nicht „reparablen“ Missverhältnis zum Bodenwert i.S. der Grundsatzregelung des § 40 Abs. 1 ImmoWertV.

Um das dadurch „belastete“ Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist die Freilegung erforderlich. Die Bausubstanz hat in diesem Fall keinen Wert mehr bzw. im Hinblick auf etwaige Verwertungserlöse allenfalls einen Restwert und stellt mithin eine „Belastung“ des Bodenwerts dar. Der Freilegung des Grundstücks muss deshalb im Rahmen der Bodenwertermittlung Rechnung getragen werden, wobei regelmäßig von Vergleichspreisen bzw. Bodenrichtwerten unbebauter Grundstücke ausgegangen wird.

Die Freilegung eines Grundstücks kann aber auch wirtschaftlich indiziert sein, ohne dass die bauliche Anlage Mängel aufweist. Dieser Fall ist gegeben, wenn mit der am Qualitätsstichtag tatsächlich ausgeübten Nutzung die Nutzungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft werden, die üblicherweise auf dem Grund und Boden realisiert werden und der Ertrag in einem Missverhältnis zum dem „vollen“ Bodenwert i.S. der Grundsatzregelung des § 40 Abs. 1 ImmoWertV steht. Dies kann des Weiteren aus einer nach Art und Maß atypischen Bebauung i.S. des § 40 Abs. 3 Nr. 1 ImmoWertV, aus einer rückständigen Anpassung der Mieten und Pachten, aus nicht ausgeschöpften Baurechten, aus der Art der Nutzung bis hin zu einer „weggebrochenen“ Nachfrage nach der ausgeübten resultieren. Wirtschaftlich indiziert ist die Freilegung ganz allgemein in den Fällen, in denen die auf dem Grundstück ausgeübte bauliche Nutzung in einem wirtschaftlich nicht „reparablen“ Missverhältnis zum Bodenwert steht, der sich i.S. der Grundsatzregelung des § 40 Abs. 1 ImmoWertV für das unbebaute Grundstück ergibt.

Ein Liquidationsverdacht kann mithin verschiedene Ursachen haben, insbesondere wenn

- a)
die bauliche Anlage nicht mehr nutzbar ist oder
- b)
die bauliche Anlage zwar nutzbar ist, jedoch das Grundstück nach der realisierten Art und dem realisierten Maß der baulichen Nutzung unwirtschaftlich genutzt wird, insbesondere wenn die nach § 5 Abs. 1 ImmoWertV maßgebliche zulässige bzw. lagetypische Nutzbarkeit nicht realisiert worden ist (Abb. 1).

Der zuletzt genannte Fall wird als atypische Nutzung bezeichnet.

- c)
die bauliche Anlage zwar nutzbar ist und auch die zulässige bzw. lagetypische Nutzbarkeit realisiert wurde, jedoch eine wirtschaftliche Nutzung nicht möglich ist, z.B. aufgrund
 - eines erheblichen und dauerhaften Leerstandes mit entsprechenden Ertragsausfällen oder
 - eines Instandhaltungsrückstaus, der sich bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht mehr beheben lässt;
 - aufgrund weggebrochener Nachfrage obsolet gewordene Art der baulichen Nutzung (Fehlnutzungen)

d)

eine Nutzung des Grundstücks nach dem *Prinzip des highest and best use* (vgl. Vorbem. zur ImmoWertV Rn. 33) den Abriss einer noch nutzbaren Bebauung wirtschaftlich erfordert.

Darüber hinaus ist auch der Fall hervorzuheben, in dem eine bestehende Bebauung der Instandsetzung, Modernisierung bzw. Umstrukturierung bedarf und die jeweiligen Kosten wiederum bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise unrentierlich sind. Dies ist der Fall, wenn diese Kosten höher als die Kosten eines Neubaus ggf. nach Freilegung des Grundstücks ausfallen.

Beurteilung im Bewertungsfall:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in erheblich schlechterem Zustand als es bei normaler Instandhaltung der Fall wäre. Es besteht massiver Instandhaltungstau sowie Baumängel und Bauschäden (siehe baulicher Zustand). Aufgrund mangelnder Instandhaltung ist die Restnutzungsdauer von 18 Jahre zu verkürzen. Insbesondere energetisch ist das Objekt überaltert.

Das Grundstück ist mit der derzeitigen Bebauung deutlich minderausgenutzt.

Laut Auskunft der Stadt Ebersberg und unter Betrachtung der direkten Umgebung kann im rückwärtigen Grundstücksbereich des Bewertungsgrundstücks noch gebaut werden, wenn die Abstandsflächen eingehalten werden und die Erschließung des Rückgebäudes gesichert ist.

Es wird im Weiteren aber davon ausgegangen, dass ein potentieller Erwerber das Grundstück aus wirtschaftlicher Sicht freilegt und neu bebaut.

Deshalb ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Liquidation des Grundstücks das zielführende Verfahren.

Hinweis: Die nachfolgend überschlägig ermittelten Freilegungskosten sind eine reine Schätzgröße.

Abbruchkosten in Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/25
ca. 35 €/m³ (ohne kontaminierte Bauteile)

Wohnhaus, Garage, Nebengebäude ca.	35,00 €/m ³	*	940 m ³	=	32.900 €
					32.900 €
Baunebenkosten, Unwägbarkeiten und Sicherheitszuschlag	ca.		20%		6.580 €
Freilegungskosten			rd.		39.000 €

Bodenwert		1.331.200,00 €
abzügl. Abbruchkosten / Freilegungskosten	ca.	39.000,00 €
		1.292.200,00 €

Liquidationswert

zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2025 rd. **1.290.000,00 €**

9.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäuden, Schlesische Straße 1 in 85560 Ebersberg zum Stichtag 06.03.2025

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

Auf dem zu bewertendem Grundstück stehen ein Einfamilienhaus mit Garage und einem Nebenraum neben der Garage sowie ein Abstellraum mit Freisitz.

Die Grundrissgestaltung ist funktionell, die Belichtung ausreichend. Die Lage in Ebersberg ist als gut mit Tendenz zu sehr gut einzustufen.

Die Gebäude befinden sich in deutlich schlechterem Zustand, als es bei normaler Instandhaltung der Fall wäre.

Wohnhaus und Nebengebäude sind sanierungsbedürftig. Energetisch sind die Gebäude überaltert und nicht mehr zeitgemäß. Das Dachgeschoss ist aufgrund der Höhe derzeit nicht ausbaufähig.

Nachdem das Grundstück zusätzlich wirtschaftlich minderausgenutzt ist, wird im Weiteren von einem Abbruch der Altsubstanz und Freilegung des Grundstücks ausgegangen. Dann ist das Grundstück frei bebaubar und kann optimal ausgenutzt werden.

Die Baurechtsreserve mit dem Bestandsgebäude ist als ungünstiger anzusehen. Bei einer Teilung des Grundstücks würde das Bestandsgebäude im vorderen Bereich des Grundstücks einen Wertverlust erleiden (ggf. notwendiges Geh- und Fahrrecht, schlechtere Belichtung). Ein potentieller Erwerber legt nach wirtschaftlicher Überlegung das Grundstück frei.

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als gut angesehen. Aufgrund der Marktsituation könnte die Vermarktung ggf. einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

Ergebnis am Wertermittlungstichtag 06.03.2025:

Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäuden,
Schlesische Straße 1 in 85560 Ebersberg

Unbelasteter, miet- und lastenfreier Verkehrswert:

Marktwert/Verkehrswert

1.290.000 €

10.0 Verkehrswert für das Objekt Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäuden,
Schlesische Straße 1 in 85560 Ebersberg zum Stichtag 06.03.2025

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

**des Grundstücks Flst. Nr. 855/4, Gemarkung Ebersberg,
Grundstücksgröße 1.024 m² bebaut mit einem
Einfamilienfertighaus mit Garage und Nebengebäuden,
Schlesische Straße 1 in 85560 Ebersberg**

zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2025 mit

1.290.000,- €

in Worten: eine Million zweihundertneunzigtausend Euro

geschätzt.

INTERNETVERSION AG

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

München, den 07.04.2025

Dipl.-Ing. (FH)
Margit Apitzsch