



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

Architekt Dipl.-Ing.  
**Uwe Koch**

Bajuwarenstr. 32a  
81825 München

Telefon: 089 – 439 16 43  
gutachter-koch@t-online.de

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert  
des Grundstücks Karwendelstr. 46,  
82223 Eichenau (Landkreis Fürstentfeldbruck),  
bebaut mit einer Doppelhaushälfte  
und einer Garage

Wertermittlungsstichtag: 21.11.2024

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden.

Geschäftszeichen: 1514 K 242/24

---

München, den 28.11.2024  
Das Gutachten besteht aus 45 Seiten

## Inhalt:

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungsverzeichnis	4
Ortspläne	5
Lageplan und Luftbild	6

## Textteil:

1. Allgemeines.....	7
1.1 Auftraggeber .....	7
1.2 Auftrag .....	7
1.3 Objekt .....	7
1.4 Wertermittlungsstichtag.....	7
1.5 Eigentümer .....	8
1.6 Unterlagen .....	8
1.7 Ermittlungen .....	8
1.8 Besichtigung .....	8
2. Technische Daten.....	9
2.1 Grundstück .....	9
2.2 Wohnhaus.....	9
2.3 Garage.....	9
3. Grundbuch .....	10
3.1 Bestandsverzeichnis.....	10
3.2 Erste Abteilung.....	10
3.3 Zweite Abteilung .....	10
3.4 Dritte Abteilung .....	10
3.5 Anmerkungen zu den Lasten in Abt. II.....	10
4. Lagebeschreibung.....	11
4.1 Landkreis Fürstfeldbruck.....	11
4.2 Gemeinde Eichenau .....	11
4.3 Grundstückslage.....	12
4.4 Verkehrslage.....	12
4.5 Wohnlage .....	13
4.6 Nachbarbebauung .....	13
5. Grundstücksbeschreibung .....	14
5.1 Erschließung .....	14
5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit.....	14
5.3 Gebäude .....	14
5.4 Außenanlagen .....	14
5.5 Bebaubarkeit.....	15
6. Gebäudebeschreibung.....	16
6.1 Wohnhaus.....	16
6.2 Garage.....	18
6.3 Mängel und Schäden.....	18
7. Angaben zur Bewirtschaftung.....	19
7.1 Nutzer .....	19
7.2 Grundsteuer .....	19
7.3 Wohngebäudesicherung.....	19

7.4 Energieausweis.....	19
8. Wertberechnung.....	20
8.1 Marktsituation.....	20
8.2 Bewertungsverfahren .....	21
8.3 Sachwertermittlung.....	21
8.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale....	26
8.5 Sachwert .....	27
8.6 Miet- und lastenfreier Verkehrswert .....	27
9. Wohnungs- und Nutzungsrecht.....	28
10. Zusammenfassung.....	30

### Anlagen:

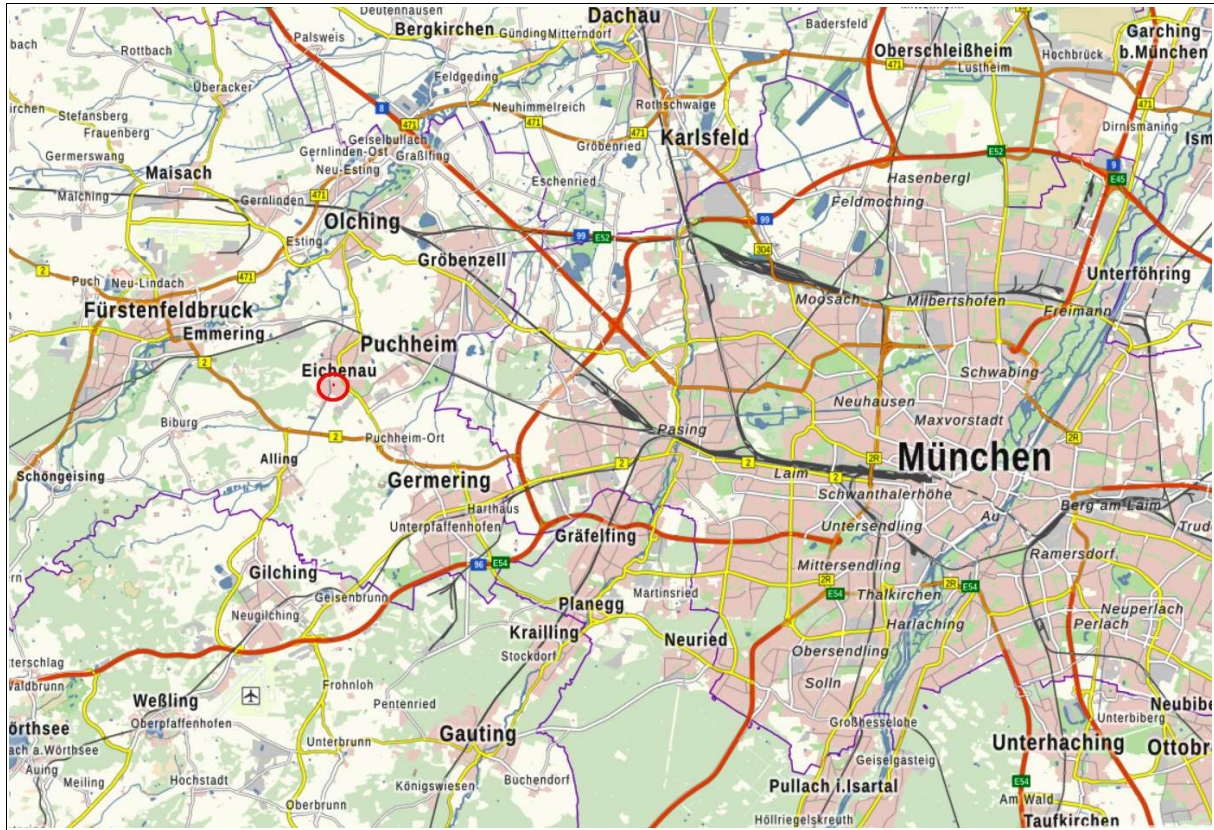
1	Berechnungen	31
2	Kostenkennwert	33
3	Flächennutzungsplan	34
4	Bebauungsplan	35
5	Grundriss EG	36
6	Grundriss DG	37
7	Grundriss KG	38
8	Garage u. Schnitt Haus	39
9	Fotos	40

### Abkürzungsverzeichnis:

<i>App.</i>	Appartement	<i>MW</i>	Mauerwerk
<i>AG</i>	Amtsgericht	<i>MEA</i>	Miteigentumsanteil
		<i>MFH</i>	Mehrfamilienhaus
<i>BayBO</i>	Bayerische Bauordnung	<i>MF-B</i>	Richtlinie Mietflächen Büro
<i>BauGB</i>	Baugesetzbuch	<i>MF-H</i>	Richtlinie Mietflächen Handel
<i>BauNVO</i>	Baunutzungsverordnung		
<i>BewG</i>	Bewertungsgesetz	<i>n. Ang.</i>	nach Angabe
<i>BGF</i>	Bruttogrundfläche	<i>NF</i>	Nutzfläche
<i>B-Plan</i>	Bebauungsplan		
<i>BRI</i>	Bruttorauminhalt	<i>OG</i>	Obergeschoss
<i>BRW</i>	Bodenrichtwert	<i>OT</i>	Ortstermin
<i>II.BV</i>	Zweite Berechnungsverord.		
<i>DH(H)</i>	Doppelhaus(hälfte)	<i>RND</i>	Restnutzungsdauer
<i>DG</i>	Dachgeschoss	<i>RH</i>	Reihenhaus
<i>DN</i>	Dachneigung	<i>RMH</i>	Reihenmittelhaus
<i>DS</i>	Dachspitz, Spitzboden	<i>REH</i>	Reihenendhaus
<i>DT</i>	Dachterrasse		
		<i>SoNu</i>	Sondernutzung
<i>EFH</i>	Einfamilienhaus		
<i>EG</i>	Erdgeschoss	<i>TE</i>	Teilungserklärung
<i>ENEV</i>	Energieeinsparverordnung	<i>TG</i>	Tiefgarage
		<i>VWS</i>	Vollwärmeschutz
<i>FNP</i>	Flächennutzungsplan	<i>WE</i>	Wohneinheit
		<i>WEG</i>	Wohnungseigentümergeinschaft.
<i>GAA</i>	Gutachterausschuss	<i>WF</i>	Wohnfläche
<i>GF</i>	Geschossfläche	<i>WGF</i>	Wertrelevante Geschossfläche
<i>GFZ</i>	Geschossflächenzahl	<i>WGFZ</i>	Wertrelevante Geschossflächenzahl
<i>GR</i>	Grundfläche	<i>WH</i>	Wandhöhe
<i>GRZ</i>	Grundflächenzahl	<i>Whg.</i>	Wohnung
<i>GIKA</i>	Gipskarton	<i>WertR</i>	Wertermittlungsrichtlinie
<i>GND</i>	Gesamtnutzungsdauer	<i>WertV</i>	Wertermittlungsverordnung
		<i>WoFIV</i>	Wohnflächenverordnung
<i>HV</i>	Hausverwaltung	<i>WST</i>	Wertermittlungsstichtag
		<i>WU-Beton</i>	Wasserundurchlässiger Beton
<i>k.A.</i>	keine Angabe	<i>ZFH</i>	Zweifamilienhaus
<i>KG</i>	Kellergeschoss	<i>*****</i>	Eigennamen aus Datenschutzgründen
<i>LZS</i>	Liegenschaftszinssatz		in separater Namenliste

Ortspläne

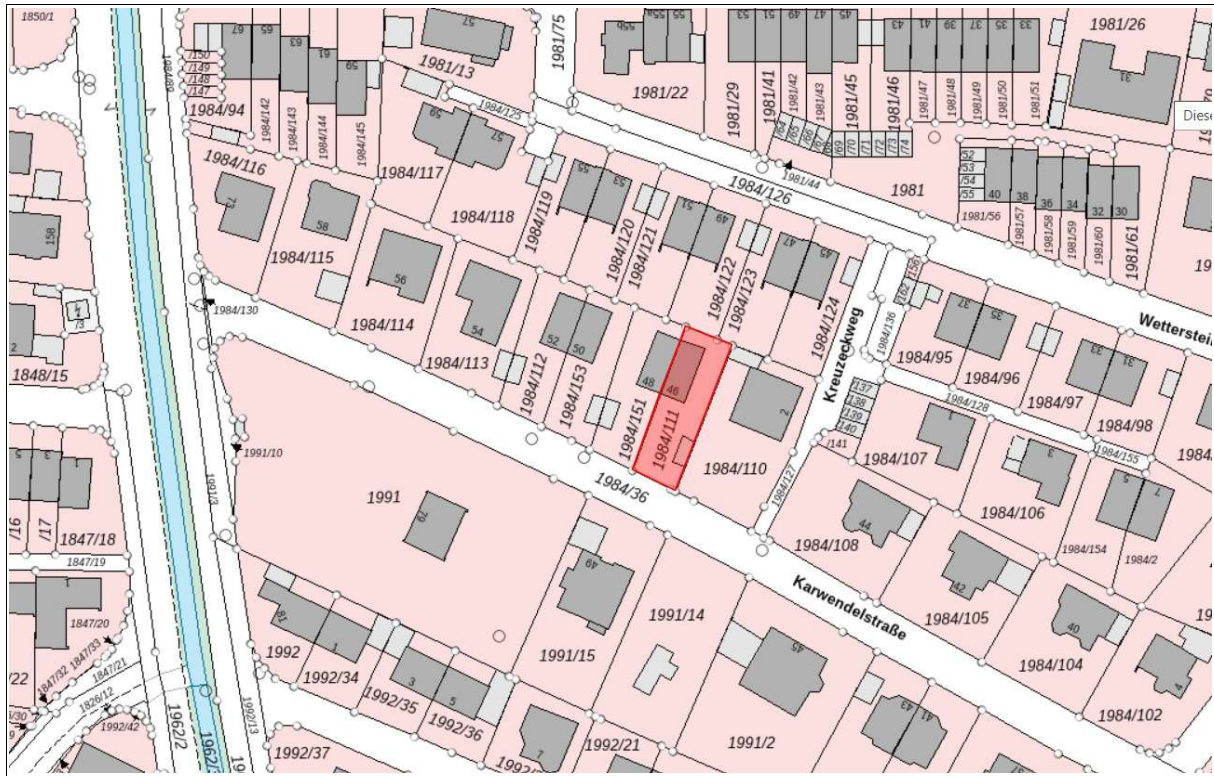
o.M.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Lageplan und Luftbild

o.M.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

# 1. Allgemeines

## 1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München  
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen  
**Geschäfts-Zeichen: 1514 K 242/24**

## 1.2 Auftrag

Ermittlung des miet- und lastenfreien Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Gerichtsbeschluss vom	20.08.2024
Schätzungsanordnung vom	20.08.2023
Zustellung der Unterlagen am	22.08.2023

*§ 194, BauGB (Def. Verkehrswert):*

*Der Verkehrswert 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*

## 1.3 Objekt

Grundstück Karwendelstr. 46, 82223 Eichenau (Landkreis Fürstenfeldbruck), bebaut mit Doppelhaushälfte und Garage

Baujahr des Hauses und der Garage ca. 1982, DHH und Garage als konventionelle Massivbauten, Wohnhaus voll unterkellert, 1-geschossig mit ausgebautem DG

Flst. 1984/111, Gemarkung Alling, Grundstücksgröße lt. Grundbuch 352 m<sup>2</sup>

## 1.4 Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 21.11.2024

1.5 Eigentümer

\*\*\*\*\*

1.6 Unterlagen

Ortspläne  
Auszug aus dem Kataster  
Grundbuchauszug v. 16.07.2024  
Flächennutzungsplan der Gemeinde  
Bebauungsplan „B 27 Wettersteinstr. Süd“ v. 1980  
Baugenehmigung v. 25.06.1982  
genehmigter Eingabeplan v. 23.06.1982  
Skizzen der Ortsbegehung  
Fachliteratur

1.7 Ermittlungen

Vermessungsamt München  
Gutachterausschuss Fürstenfeldbruck  
Bauamt Eichenau

Bezirksschornsteinfeger: \*\*\*\*\*

1.8 Besichtigung

Besichtigung am 21.11.2024, ca. 10-10.45 Uhr,  
Teilnehmer:

Fr. *****	Wohnungsberechtigte
Fr. *****	Miteigentümerin
Hr. *****	Miteigentümer
Hr. Uwe Koch	Sachverständiger

Grundstück, Haus und Garage konnten vollständig  
besichtigt werden.

## 2. Technische Daten

### 2.1 Grundstück

Amtsgericht	Fürstentfeldbruck
Gemarkung	Alling
Grundbuch Blatt	10214
Flurstücks-Nr.	1984/111
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	352 m <sup>2</sup>

Bebauung 1 Doppelhaushälfte, 1 Garage

Flächennutzungsplan Wohngebiet (W)  
Bebauungsplan „B 27“ reines Wohngebiet (WR)

Wertrelevante Geschossfläche (WGF)	ca. 109 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,23
Wertrel. Geschoßflächenzahl (WGFZ)	ca. 0,31

**Hinweis:**

§ 3 BauNVO:

„Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.“

### 2.2 Wohnhaus

Typ	Doppelhaushälfte
Bauart	konventioneller Massivbau
Baujahr	ca. 1982
Grundfläche (GR)	ca. 61 m <sup>2</sup>
Geschosse	KG, EG, DG, DS (Kriechspeicher)
Zahl der Aufenthaltsräume	3 ½ St.
Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 184 m <sup>2</sup>
Nutzfläche im KG	ca. 46 m <sup>2</sup>
Nutzfläche im Kriechspeicher	ca. 22 m <sup>2</sup>

### 2.3 Garage

Typ	Einzelgarage
Bauart	Fertigarage / Massivbau
Baujahr	ca. 1982
Grundfläche (GR)	ca. 18 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 16 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 18 m <sup>2</sup>

### 3. Grundbuch

Amtsgericht Fürstfeldbruck,  
Grundbuch von Alling, Blatt 10214  
Ausdruck v. 16.07.2024

#### 3.1 Bestandsverzeichnis

Grundstück FINr. 1984/111,  
Karwendelstraße 46,  
Gebäude- und Freifläche zu 352 m<sup>2</sup>

#### 3.2 Erste Abteilung

*Eigentümer:*  
\*\*\*\*\*

#### 3.3 Zweite Abteilung

*Lasten, Beschränkungen:*

- Wohnungs- und Nutzungsrecht für \*\*\*\*\*, geb. am 11.10.1949; löscher bei Todesnachweis; eingetragen am 31.07.2014
- Befristetes Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für \*\*\*\*\*, geb. am 11.10.1949; eingetragen am 31.07.2014
- Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 11.07.2024

#### 3.4 Dritte Abteilung

*Hypotheken, Grundschulden:*

Die Eintragungen in der dritten Abteilung bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswerts unberücksichtigt.

#### 3.5 Anmerkungen zu den Lasten in Abt. II

Zum Wohnungs- und Nutzungsrecht s. *Kap. 9*. Auftragsgemäß wird der miet- und lastenfreie Verkehrswert des Grundstücks ermittelt.

Das Vorkaufsrecht übt keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks aus.

## 4. Lagebeschreibung

### 4.1 Landkreis Fürstenfeldbruck

Lage im Westen des Bezirks Oberbayern, ca. 223.000 Einwohner

Gliederung in 4 geologische Bereiche: Im Osten und Südosten flaches Land mit kargen Äckern auf der Münchner Schotterebene, im Süden Jungmoränenlandschaft mit Mischwäldern und Wiesen, nördlich davon hügeliges Altmoränenland mit fruchtbaren Feldern und Moorgebieten, im Norden leicht gewelltes Hügelland mit Nadelwäldern, Fluss Amper vom Süden nach Nordosten

der Landkreis grenzt auf seiner Ostseite an die Landeshauptstadt München

wirtschaftlich und nach Bevölkerungsdichte gliedert sich der Landkreis in zwei Bereiche: dicht besiedelter Osten mit mittelständischer Industrie und dünn besiedelter Westen mit landwirtschaftlichen Betrieben, lt. Zukunftsatlas 2016 gehört der Landkreis zu den Gebieten mit hohen Zukunftschancen

weitreichendes Spektrum an privaten und öffentlichen Schulen

der Landkreis ist durch zahlreiche überregionale Straßen erschlossen und mit dem Fernverkehr verbunden (Autobahn A 8, 96 u. 99; Bundesstraßen B 2 u. 471)

Bahnstrecke München-Augsburg, München-Buchloe und Pasing-Herrsching, S-Bahn-Verkehr nach München

zahlreiche von den MVV betriebene Autobus-, Expressbus- und Nachtbuslinien, teils mit Anschluss an S-Bahnlinien nach München

### 4.2 Gemeinde Eichenau

Lage im Osten des Landkreises Fürstenfeldbruck, ca. 6 km östlich der Kreisstadt Fürstenfeldbruck und 20 km westlich der Landeshauptstadt München, ca.

12.000 Einwohner

die Gemeinde hat außer dem Pfarrdorf Eichenau keine weiteren Gemeindeteile

Pendlergemeinde, Bebauung vorwiegend Einfamilienhäuser mit Gartenstadtcharakter

Gewerbegebiet im Süden der Gemeinde mit Lebensmittel-Großhandel und zahlreichen kleineren Handwerksbetrieben und Dienstleistern

Bahnstrecke München-Buchloe mit eigenem Haltepunkt für die S-Bahn (S 4) und mehrere Regionalbuslinien als Teil des Münchner Verkehrs- und Tarifverbunds

Bundesstraße 2 und Staatsstraße 2069 im Gemeindegebiet mit Anschluss an die A 99 (Autobahnring München)

zwei Grund- und eine Mittelschule, Gymnasium im benachbarten Olching (Busverbindung)

Freizeitmöglichkeiten und Naherholung auf einem Badegelande mit Liegewiese am Eichenauer See, zahlreichen Sport- und Spielplätzen sowie in der ländlichen Umgebung

#### 4.3 Grundstückslage

Nahe am südlichen Ortsrand von Eichenau in einem großflächigen Wohngebiet mit 1- 2-gesch. Einfamilienhäusern an ruhigen Anliegerstraßen, das Grundstück liegt auf der Nordostseite der Straße

#### 4.4 Verkehrslage

*Individualverkehr:*

Bis zur quartiersinternen Verbindungsstraße Roggensteiner Allee ca. 100 m,  
bis zur Ortsdurchgangs- und Ortsverbindungsstraße Hauptstraße (Staatsstraße 2069) ca. 460 m,  
bis zur Bundesstraße B 2 ca. 2,7 km,  
bis zur Autobahnauffahrt auf die A 99 (Autobahnring München) ca. 7,1 km,  
bis zur Ortsmitte von Eichenau ca. 850 m Luftlinie.

*Öffentliche Verkehrsmittel:*

Regionalbuslinien 860 u. 862 mit Anschluss an den

S-Bahnhof Eichenau (S 4), Haltestelle Kiefernstraße  
ca. 560 m entfernt,  
S-Bahnhof Eichenau (S 4) mit Anschluss nach  
München ca. 2,3 km entfernt.

#### 4.5 Wohnlage

Ruhige und durchschnittliche Wohnlage,  
Kita ca. 500 m entfernt, Grundschule ca. 400 m ent-  
fernt,  
gute Einkaufsmöglichkeiten im näheren Umkreis (ca.  
500 m),  
Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten am ca. 1 km  
entfernten Eichenauer See und in der ländlichen Um-  
gebung.

#### 4.6 Nachbarbebauung

Westlich direkt angebaut die andere spiegelgleiche  
Doppelhaushälfte,  
sonst allseits 1- bis 2-gesch. Einfamilienhäuser.

## 5. Grundstücksbeschreibung

### 5.1 Erschließung

Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden

Straßenerschließung n. Ang. der Bauverwaltung noch nicht endgültig hergestellt, Angaben zu Höhe und Zeitpunkt der Fälligkeit der Kosten konnten nicht gemacht werden,<sup>1</sup> das Grundstück befindet sich noch im (teilweise) erschließungsbeitragspflichtigen Zustand

Karwendelstraße hier ca. 9 m breit, 2-spurig, asphaltiert, beleuchtet, unbefestigte Randstreifen, keine Gehwege

### 5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Nahezu rechteckiges Grundstück,  
Länge des Grundstücks ca. 33 m, Breite ca. 10,7 m,  
Grundstück nahezu eben auf Straßenniveau

keine Angaben zum Untergrund, beim Ortstermin wurden keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vorgefunden, die Bewertung erfolgt für den altlastenfreien Zustand

### 5.3 Gebäude

Doppelhaushälfte als konventioneller Massivbau über rechteckigem Grundriss, ca. 5,5 x 11,2 m, KG, EG, DG, Pultdach (halbes Satteldach), Fertiggarage mit Flachdach

### 5.4 Außenanlagen

Zufahrt zur Garage mit Betonplatten befestigt, Müllbox aus Waschbeton, Holz-Gartentor, Maschendrahtzaun, Hauszugang und Terrasse mit Waschbetonplatten befestigt, zweistufiges Podest vor der Haustüre, Hausgarten begrünt mit Rasen, Büschen und Bäumen, Holz-Gartenhaus

---

1 Telefonische Auskunft v. 20.11.2024

## 5.5 Bebaubarkeit

Das Grundstück liegt im Umgriff des Bebauungsplans „B 27 Wettersteinstr. Süd“ i.d.F. v. 12.06.1980 mit rechtsverbindlichen Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

Das Bauvorhaben wurde am 23.06.1982 vom Landratsamt Fürstenfeldbruck genehmigt.

Das im Bebauungsplan angegebene Maß der baulichen Nutzung scheint weitgehend ausgeschöpft, eine weitergehende Bebauung des Grundstücks kann voraussichtlich ausgeschlossen werden.

**Hinweis:**

*Die Rechtssicherheit für eine weitergehende Bebaubarkeit eines Grundstücks kann letztlich nur über eine Bauvoranfrage oder einen Bauantrag erzielt werden.*

## 6. Gebäudebeschreibung

Die Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.

### 6.1 Wohnhaus

#### 6.1.1 Aufteilung

*EG:*

Hauseingang auf der Südostseite, zwei Stufen über Außenniveau,  
zentrale Diele mit doppelt gewendelter Geschosstreppe, Gäste WC nach Südosten,  
große Wohnküche nach Nordosten und Südosten,  
Wohnraum nach Südwesten mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten

*DG:*

Zentraler Flur, Bad in einer Gaube nach Südosten,  
Näh- und Bügelzimmer nach Nordosten,  
Schlafzimmer mit Balkon nach Südwesten

*DS:*

Zugang über Einschubtreppe, niedriger Abstellbereich (Kriechspeicher)

*KG:*

Zentraler Flur, Abstellraum, Waschküche, Heizungsraum, Hobbyraum

#### 6.1.2 Konstruktion

*Lt. Planunterlagen:*

Bodenplatte Stahlbeton,  
Außenwände im KG aus Stahlbeton, Dicke ca. 30 cm, Kommunnwand Mauerwerk, Dicke ca. 2 x 14,5 cm mit ca. 2 cm Fuge,  
Innenwände im KG Mauerwerk, Dicke ca. 17,5 – 24 cm, verputzt,  
Außenwände ab EG Mauerwerk, Dicke ca. 30 cm, verputzt,  
Innenwände ab EG Mauerwerk, Dicke ca. 11,5 - 24 cm, verputzt  
Decken und Treppen aus Stahlbeton,  
Pftendachstuhl, Pultdach (halbes Satteldach),  
Dachneigung ca. 37°, Beton-Dachsteine

### 6.1.3 Ausstattung

Eingang:	Holz-Haustüre mit Verglasungen, zweistufiges Podest, mit Natursteinplatten verkleidet, Bodenbelag Fliesen, Farbe rotbraun
Wände u. Decken:	verputzt und gestrichen
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung aus der Bauzeit, Kunststoffrolläden, teils elektrisch betrieben, Naturstein-Fensterbänke
Innentüren:	glatte Holztüren, teils mit Glasausschnitt
Bodenbeläge:	<i>EG:</i> In der Diele Fliesen, Farbe rotbraun, im Wohnzimmer Parkettboden  <i>DG:</i> In Flur und Näh- u. Bügelzimmer Teppichboden, im Schlafraum Parkettboden  <i>KG:</i> Im Abstellraum Estrich, sonst Fliesenbelag, im Hob- byraum n. Ang. ca. 2008 erneuert
Treppe:	Zweifach angewendelte Massivtreppe, ins DG mit Teppichbelag, ins KG mit Fliesenbelag, Metallstab- geländer mit PVC-Handlauf
WC (EG):	Bodenbelag Fliesen, Farbe beigebraun, Wände 7 Reihen hoch gefliest, Farbe beigebraun, Wände darüber verputzt und gestrichen, Sanitärgegenstände beigebraun: Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, Einhebelmischarmatur
Wohnküche:	Boden gefliest, Farbe rotbraun, Einbauküche vorhanden, wird als Möblierung nicht mitbewertet
Bad (OG):	Boden und Wände gefliest, Farbe beigebraun, Sanitärgegenstände beigebraun: Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, Badewanne, Dusche mit Glaskabine, Einhebelmischarmaturen
Hobbyraum	Bodenbelag Fliesen, Farbe beige, n. Ang. ca. 2008 erneuert, Holzfenster mit Isolierverglasung, Heizkör- per, Kachelofen

Heizung:	Gastherme mit zentraler Warmwasserbereitung, n. Ang. ca. 2008 eingebaut, 26 kW, Brauchwassertank 150 l, in den Räumen Profilheizkörper mit Thermostaten, Kachelofen im Wohnzimmer aus der Bauzeit und im Hobbyraum n. Ang. von 2023
Sanitär:	Wasseraufbereitungsfilter im KG
Elektro:	Automaten- und Schraubsicherungen, TV-Empfang n. Ang. über Kabelanschluss o. Hausantenne
Balkon:	Bodenbelag Fliesen, Farbe rotbraun, Stahlgeländer mit Holzverkleidung
Garten:	individuell gestaltet

## 6.2 Garage

Fertigarage mit Flachdach,  
Estrichboden, Stahl-Kipptor mit Holzverkleidung,  
seitliche Ausgangstüre

## 6.3 Mängel und Schäden

Die Ausstattung des Hauses ist weitgehend aus der Bauzeit (Bad, WC, Holzfenster, Teppichböden) und damit über 40 Jahre alt und müssten modernisiert werden (Modernisierungstau),  
der Zustand ist relativ gepflegt und durchschnittlich instand gehalten.

### **Hinweis:**

*Für die Vollständigkeit der angegebenen Mängel und Schäden kann keine Gewähr übernommen werden. Es wurden keine Funktionsüberprüfungen vorgenommen.*

## 7. Angaben zur Bewirtschaftung

### 7.1 Nutzer

Das Anwesen wird von der Wohnungsberechtigten  
Fr. \*\*\*\*\* genutzt,  
Mietverhältnisse gibt es n. Ang. nicht.

### 7.2 Grundsteuer

Lt. Hauptfeststellung auf den 01.01.2022,  
jährlich: 69,08 €

### 7.3 Wohngebäudesicherung

Bei der Versicherungskammer Bayern,  
Jahresbeitrag 474,77 €

### 7.4 Energieausweis

k. A.

## 8. Wertberechnung

### 8.1 Marktsituation

Im zuletzt erschienenen *Geschäftsstellenbericht 2022* des Gutachterausschusses für den Landkreis Fürstentfeldbruck heißt es:<sup>2</sup> *„Mit Blick auf die drei Teilmärkte auf dem Grundstücksmarkt Fürstentfeldbruck verzeichnet der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums (ETW) zum Vorjahr 2021 den größten Rückgang an Kaufverträgen mit minus 30 Prozent, gefolgt vom Teilmarkt der unbebauten Grundstücke (UB) mit minus 25 % und dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke (BB) mit einem Rückgang von minus 19 Prozent. In einem Zeitraum von 15 Jahren, ist dies der größte Rückgang an Kaufverträgen auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Fürstentfeldbruck. (...) Die Transaktionszahlen spiegeln eine, seit Mitte des Jahres 2022 zunehmend sinkende Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt wider. Gründe hierfür sind hauptsächlich hohe Finanzierungskosten für private Bankkredite und eine hohe Inflation.“*

Zu den Entwicklungen des Immobilienmarkts in den Jahren 2023 und 2024 hat der GAA FFB noch keine Entwicklungstendenzen veröffentlicht. Wegen der Nähe zur Landeshauptstadt München mit vergleichbaren Verhältnissen und Entwicklungen sowie Zugehörigkeit zum Münchner Verkehrs- und Tarifverbund wird hilfsweise auf entsprechende Marktberichte der Stadt München zurückgegriffen. Im Jahresbericht für 2023 des GAA München heißt es zur Preisentwicklung:<sup>3</sup> *„Auch im Marktsegment der Einfamilienhäuser wurden im Vergleich zum Vorjahr in allen Teilmärkten Preisrückgänge festgestellt. (...) Für Doppelhaushälften im Wiederverkauf (durchschnittliche und gute Wohnlagen) wurde ein durchschnittlicher Preisrückgang von 10 % ermittelt.“*

Und im zuletzt erschienenen *Halbjahresbericht 2024* des GAA München heißt es:<sup>4</sup>

*„In fast allen Teilmärkten konnte bei Wohnimmobilien (Wohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) ein leichter Preisrückgang und/oder Stagnation festgestellt werden.“*

---

2 Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Fürstentfeldbruck, *Geschäftsstellenbericht 2022, Kurzüberblick, S. 20*

3 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, *Der Immobilienmarkt München, Jahresbericht für 2023, S. 6*

4 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, *Der Immobilienmarkt München, Halbjahresreport 2024, S. 2*

## 8.2 Bewertungsverfahren

Aufgrund der *ImmoWertV* sind zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24-26 *ImmoWertV*) kommt vor allem bei unbebauten Grundstücken und bei Eigentumswohnungen in Betracht sowie ggf. bei Bebauung mit weitgehend typisierten Gebäuden wie z.B. Reihenhäusern.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27-34 *ImmoWertV*) wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist, z.B. bei Mietwohnhäusern, gemischt genutzten Grundstücken oder gewerblichen Objekten.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35-39 *ImmoWertV*) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nicht in erster Linie ankommt. Dies gilt vorwiegend bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind.

Im vorliegenden Fall wird das Grundstück mit der Doppelhaushälfte seiner Art und Nutzung entsprechend nach dem Sachwertverfahren bewertet.

## 8.3 Sachwertermittlung

### 8.3.1 Bodenwert

Bodenrichtwert des GAA FFB zum 01.01.2024 für unbebaute, baureife, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke (Wohnbauflächen) in diesem Richtwertgebiet (*Alling, Zone 5002*) bei einer WGFZ von 0,4:

1.300 €/m<sup>2</sup>

Anpassung des Bodenrichtwerts an die vorhandene WGFZ und Grundstücksgröße mit den Faktoren des GAA FFB:

WGFZ-Umrechnungsfaktoren:

- WGFZ 0,40 > Faktor: 1,00
- WGFZ 0,31 > Faktor: 0,97

WGFZ-Umrechnung:

$$1.300 \text{ €/m}^2 / 1,00 \times 0,97 = \text{rd. } 1.260 \text{ €/m}^2$$

Flächen-Umrechnungsfaktor:

- Grundstücksgröße 600 m<sup>2</sup> > Faktor 1,00
- Grundstücksgröße 352 m<sup>2</sup> > Faktor 1,03

Flächen-Umrechnung:

$$1.260 \text{ €/m}^2 / 1,00 \times 1,03 = \text{rd. } 1.300 \text{ €/m}^2$$

Zur konjunkturellen Bodenwertentwicklung seit den zuletzt zum 01.01.2024 veröffentlichten Bodenrichtwerten bis zum Wertermittlungsstichtag wird hilfsweise auf die Veröffentlichungen des GAA München zurückgegriffen (s. 8.1). Dabei wird für diesen Zeitraum von einem weiteren leichten Preisrückgang ausgegangen, da sich nach Angabe aus Fachkreisen die Krise der Bauwirtschaft auch im laufenden Jahr fortgesetzt hat und voraussichtlich erst im nächsten Jahr mit einer Erholung zu rechnen ist. Als (prognostizierter) jährl. Preisrückgang werden nachfolgend pauschal rd. 3-4 % angenommen. Bei Ansatz des Mittelwerts ergibt sich der spezifische Bodenrichtwert zu:

$$1.300 \text{ €/m}^2 \times 0,965 = \text{rd. } 1.250 \text{ €/m}^2$$

Bodenwert Flst. 1984/111,

Gmkg. Alling:

$$352 \text{ m}^2 \times 1.250 \text{ €/m}^2 = \textbf{440.000 €}$$

### 8.3.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

Die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) für Doppelhäuser beträgt gem. *Anl. 1 ImmoWertV*: rd. 80 J.

Das Baujahr des Hauses war ca. 1982. Das Gebäudealter beträgt am WST dann:  
2024 – 1982 = 42 J.

Das relative Alter gem. *Anl. 2 ImmoWertV* liegt dann bei:  
42 J. / 80 J. X 100 % = 52,5 %

Bisher fanden gem. *Anl. 2 ImmoWertV* im Haus „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhal-

tung“ (2 Pkte.)<sup>5</sup> statt und das ermittelte relative Alter liegt unterhalb des in der *Tab.3* der Anlage angegebenen Wertes. Daher gilt für die Ermittlung der RND die Formel:

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter} = 80 \text{ J.} - 42 \text{ J.} \quad \mathbf{38 \text{ J.}}$$

### 8.3.3 Wohnhaus

Als Ausgangswert für die Gebäudewertermittlung werden gem. *Anl. 4 ImmoWertV* die Normalherstellungskosten *NHK 2010* des Basisjahres 2010 herangezogen.

Gebäudetyp 2.01:

- *Doppelhaushälfte*
- *KG, EG, DG voll ausgebaut*
- *Standardstufe 2-4*
- *NHK 2010* für dieses Haus (s. *Anl. 2*): 736 €/m<sup>2</sup><sub>BGF</sub>

Herstellungskosten 2010 des Wohnhauses:

$$184 \text{ m}^2_{\text{BGF}} \times 736 \text{ €/m}^2_{\text{BGF}} = \text{rd. } 135.000 \text{ €}$$

Der GAA FFB veröffentlicht keine Sachwertfaktoren gem. § 21 *ImmoWertV*, die aber einen wesentlichen Bestandteil der Sachwertermittlung darstellen.

Daher wird auch in diesem Fall hilfsweise auf die Veröffentlichungen des GAA München hierzu zurückgegriffen. Damit dies möglich wird, muss die Sachwertermittlung aber modellkonform mit der Methode des GAA München durchgeführt werden.

So muss zunächst der im letzten Marktbericht der Stadt München angegebene Baukosten-Regionalfaktor des *BKI*<sup>6</sup> werterhöhend angesetzt werden:<sup>7</sup> 1,606  
 $135.000 \text{ €} \times 1,606 = \text{rd. } 217.000 \text{ €}$

Als Grundlage der Indizierung auf den WST dient gem. *Anl. 5 SW-RL* und lt. Marktbericht des GAA München<sup>8</sup> der *Baupreisindex für Wohngebäude* des Statistischen Bundesamtes:

Indexstand 2.Quartal 2010: 75,9

Indexstand 2.Quartal 2024:<sup>9</sup> 118,6

Indexveränderung (Baukostenerhöhung):

$$118,6 / 75,9 \times 100 - 100 = \text{rd. } 56,3 \%$$

$$217.000 \text{ €} \times 1,563 = \text{rd. } 339.000 \text{ €}$$

5 *Anl. 2 ImmoWertV*, Modernisierungspunktzahl (hier: Modernisierung der Heizungsanlage)

6 Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern

7 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der LH München, Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht 2023, S. 58

8 Ebd.

9 Statistisches Bundesamt (Destatis), Baukostenindices für Wohngebäude, Stand: 25.11.2024

Der Ansatz der Alterswertminderung erfolgt gem.  
SW-RL linear nach der Formel:  
 $(\text{GND} - \text{RND}) / \text{GND} \times 100$   
 $(80 - 38) / 80 \times 100 =$  rd. 52,5 %

Alterswertgeminderte Herstellungskosten der DHH  
zum WST (Gebäudezeitwert):  
 $339.000 \text{ €} \times (1,00 - 0,525) =$  rd. **160.000 €**

### 8.3.4 Garage

Als GND der Garage werden wie beim Wohnhaus  
rd. 80 J. angesetzt.

Gebäudetyp gem. *NHK 2010*:  
- 14.1, Einzelgarage/Mehrfachgaragen  
- Standardstufe 3: Fertigarage  
- *NHK 2010* für diese Garage: 245 €/m<sup>2</sup><sub>BGF</sub>

Herstellungskosten 2010 der Garage:  
 $18 \text{ m}^2_{\text{BGF}} \times 245 \text{ €/m}^2_{\text{BGF}} =$  rd. 4.400 €

Es wird w.o. der Baukosten-Regionalfaktor des *BKI*  
angesetzt: 1,606  
 $4.400 \text{ €} \times 1,606 =$  rd. 7.100 €

Indizierung auf den WST w.o.:  
 $7.100 \text{ €} \times 1,563 =$  rd. 11.100 €

Der Ansatz der Alterswertminderung erfolgt wie beim  
Wohnhaus (s.o.).  
Alterswertgeminderte Herstellungskosten der Garage  
zum WST (Gebäudezeitwert):  
 $11.100 \text{ €} \times (1,00 - 0,525) =$  rd. **5.300 €**

### 8.3.5 Zeitwert der Außenanlagen

Gem. den Modellparametern für Sachwertfaktoren  
bei Ein- u. Zweifamilienhäusern des GAA München,  
zuletzt veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2023,  
werden für Außenanlagen wie in Fachkreisen üblich  
rd. 5 % der ermittelten Gebäudewerte angesetzt:<sup>10</sup>  
 $(160.000 \text{ €} + 5.300 \text{ €}) \times 0,05 =$  rd. **8.300 €**

---

10 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der LH München, Der Immobilienmarkt in  
München, Jahresbericht 2023, S. 58

### 8.3.6 Vorläufiger Sachwert

Bodenwert (s. 8.3.1):	440.000 €
Gebäudezeitwert Wohnhaus (s. 8.3.3).	160.000 €
Garage (s. 8.3.4)	5.300 €
Außenanlagen (s. 8.3.5):	8.300 €
Vorläufiger Sachwert:	613.600 €
gerundet:	<b>614.000 €</b>

### 8.3.7 Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert ist gem. § 21 Abs. 3 Immo-WertV an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Da der GAA FFB keine Sachwertfaktoren veröffentlicht, wird auch hier hilfsweise auf die Auswertungen des GAA München zurückgegriffen. Für Doppelhaushälften wurden zuletzt in seinem Marktbericht 2023 Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von Wohnlage, Baujahrsgruppe, Wohnfläche, Höhe des vorläufigen Sachwerts, Gebäudeart, Grundstücksgröße, Restnutzungsdauer und Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert ermittelt.<sup>11</sup> Aus den ermittelten Faktoren wird dann ein Durchschnitt gebildet:

Aspekt	Einstufung/Bereich	Faktor
Wohnlage:	durchschnittlich	0,99
Baujahrsgruppe:	1970 - 1984	0,94
Wohnfläche:	bis 100 m <sup>2</sup>	1,04
Vorläufiger Sachwert:	bis 800.000 €	1,18
Gebäudeart:	DHH	1,01
Grundstücksgröße:	300 – 400 m <sup>2</sup>	1,05
Restnutzungsdauer:	35 - 45 J.	1,02
Bodenwertanteil:	70 – 80 %	1,01
	Ø	<b>1,03</b>

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:

614.000 € x 1,03 = rd. **630.000 €**  
Dies entspricht rd. **7.875 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub>**

#### *Plausibilisierung:*

Dieser Wert wird durch die Auswertungen des GAA München in seinem zuletzt erschienenen

<sup>11</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der LH München, Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht 2023, S. 59, Tab. 49 - 56

*Immobilienmarktbericht 2023 bestätigt.*<sup>12</sup>

Hiernach lag das Preisniveau für DHH der Baujahrsgruppe 1980-1989 im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Lagen bei rd. 8.500 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub>  
Spanne ± 20 %: 6.800 – 10.200 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub>

Berücksichtigt man noch die Wertentwicklung für 2024 mit einem Wertverlust von 3-4 %, so ergibt sich am WST ein Durchschnittswert von: rd. 8.200 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub>  
Spanne ± 20 %: 6.560 – 9.840 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub>

Der ermittelte Sachwert für das gegenständliche Grundstück liegt innerhalb der angegebenen Wertspanne und wird dadurch bestätigt.

#### 8.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gem. § 8 *ImmoWertV* sind nach der Marktanpassung die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b.o.G.) als wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

##### 8.4.1 Mängel und Schäden

In *Kap. 6.3* wurden die bei der Besichtigung erkennbaren Mängel und Schäden aufgelistet. Wertminderungen aufgrund von Mängeln und Schäden können durch Abschläge nach Erfahrungswerten vorgenommen werden, wobei hier nur der wertrelevante Anteil zu berücksichtigen ist, da zwischen Kosten und Wert keine Kongruenz besteht.

Abschlag für Mängel und Schäden (Modernisierungsstau) pauschal geschätzt auf rd. 5 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts:  
630.000 € x 0,05 = rd. **30.000 €**  
(dies entspricht rd. 180 €/m<sup>2</sup><sub>WF+NF</sub>)

---

12 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, Der Immobilienmarkt München, Jahresbericht für 2023, Tab. 22, S. 28

#### 8.4.2 Erschließungskosten

Nach *BauGB* entsteht der Erschließungsbeitrag mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage. Er ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück. Beitragspflichtig ist die Person, die im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Erschließungsbeitragsbescheides Eigentümer des Grundstücks ist.

Die Erschließungsanlage für das gegenständliche Grundstück wurde n. Ang. der Bauverwaltung noch nicht endgültig fertiggestellt. Angaben zu Höhe und Zeitpunkt der Fälligkeit konnten jedoch nicht gemacht werden (s. 5.1). Eine seriöse Einschätzung der voraussichtlichen Kosten ist daher nicht möglich. Außerdem soll im Zwangsversteigerungsverfahren auftragsgemäß der Verkehrswert miet- und lastenfrei ermittelt werden.

#### 8.5 Sachwert

Marktangep. vorl. Sachwert	s. 8.3.7	630.000 €
Mängel und Schäden	s. 8.4.1	-30.000 €
Sachwert		<b>600.000 €</b>

#### 8.6 Miet- und lastenfreier Verkehrswert

Für die Ableitung des Verkehrswerts sind vor allem die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Dabei ist der Verkehrswert der im Grundstücksmarkt unter objektiven Maßstäben im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten zu erzielende Wert. Dieser bildet sich frei von subjektiven Betrachtungsweisen und Verwertungsabsichten.

Im allgemeinen Geschäftsverkehr wird der Wert von Einfamilienhausgrundstücken nach dem Sachwert ermittelt. Dieser wurde an den Markt angepasst und kann unverändert als unbelasteter Verkehrswert übernommen werden:

Verkehrswert (miet- und lastenfrei)  
des Grundstücks Fl.Nr. 1984/111,  
Gmkg. Eichenau, Karwendelstr. 46,  
bebaut mit DHH u. Garage:

**600.000 €**

## 9. Wohnungs- und Nutzungsrecht

Das in der zweiten Abteilung des Grundbuchs eingetragene Wohnungs- und Nutzungsrecht für Frau \*\*\*\*\* wird im Grundstücks-Kaufvertrag URNr. J 0670 / 2014 des Notars Dr. \*\*\*\*\* / Fürstenfeldbruck, vom 29.04.2014 im Kap. XVII geregelt. Auf diesen Vertrag wird hier ausdrücklich verwiesen.

Frau \*\*\*\*\*, geb am 11.10.1949, wird hierin das Recht zur ausschließlichen Nutzung des gesamten Grundstücks einschließlich Garage und Garten einräumt. Nachfolgend werden einige wichtige Bestimmungen aus dem Vertrag genannt:

*„Die Wohnungsberechtigte ist nicht berechtigt, die Ausübung des Wohnungsrechts Dritten zu überlassen. Sie ist jedoch berechtigt, einen etwaigen Lebensgefährten und /oder Ehegatten auch auf Dauer mit in die Wohnung aufzunehmen.“*

*„Das Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht ist auflösend bedingt und erlischt, wenn die Wohnungsberechtigte dauerhaft aus dem Vertragsanwesen auszieht, insbesondere bei Wegzug in ein Alten- oder Pflegeheim, nicht jedoch bei nur vorübergehender Abwesenheit. Der dauerhafte Wegzug der Berechtigten wird vermutet, wenn die Wohnungsberechtigte das Vertragsanwesen länger als ein (1) Jahr ununterbrochen nicht mehr bewohnt. Die Wohnungsberechtigte verpflichtet sich, dem Erwerber den Eintritt der auflösenden Bedingung unverzüglich mitzuteilen und das Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht dann auf Kosten des Erwerbers im Grundbuch zur Löschung zu bringen.“*

*„Eine Geldentschädigung bei zeitweiser oder dauerhafter Nichtausübung des Wohnungs- und Mitbenutzungsrechts - gleich aus welchem Grunde, es sei denn er ist durch den Eigentümer schuldhaft herbeigeführt – steht der Berechtigten nicht zu; insbesondere bei Wegzug in ein Alten- oder Pflegeheim kann keine Geldentschädigung verlangt werden. Bei Aufgabe des Wohnungsrechts oder dessen Erlöschens aufgrund der vorstehenden Vereinbarungen gelten jedoch die nachstehend getroffenen gesonderten Vereinbarungen.“*

*„Der Erwerber als künftiger Eigentümer trägt aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen die Grundsteuer und die Gebäudebrandversicherung.“*

*„Sämtliche in Zusammenhang mit der Nutzung der dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume anfallenden Kosten, insbesondere Strom, Wasser, Abwasser und Heizung sowie Müllabfuhr hat die Berechtigte selbst zu tragen, ebenso die Kosten für Schönheitsreparaturen.“*

Darüber hinaus wurden noch diverse Vereinbarungen schuldrechtlich geschlossen, die lt. Vertrag auch den jeweiligen Rechtsnachfolgern auferlegt werden sollen. Inwiefern diese Vereinbarungen dingliche Wirkung entfalten und Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks nehmen können, ist eine Rechtsfrage, die hier nicht beantwortet werden kann.

Auftragsgemäß soll der miet- und lastenfreie Verkehrswert des Grundstücks ermittelt werden. Daneben soll aber bezüglich der in der zweiten Abteilung des Grundbuchs eingetragenen und beeinträchtigenden Belastungen nachrichtliche Mitteilung des Betrags erfolgen, um den der Wert des Objekts objektiv durch die Belastung gemindert ist.

Das Wohnungs- und Nutzungsrecht ist wertrelevant. Es handelt sich hier trotz einiger Zusatzvereinbarungen (s.o.) im Grunde um ein lebenslanges Recht („löschar bei Todesnachweis“). Die Wohnungsberechtigte trägt die Betriebskosten und ist für die gewöhnliche Unterhaltung verantwortlich, der Eigentümer trägt die Kosten der außergewöhnlichen Unterhaltung.

Der Wert des Wohnungs- und Nutzungsrechts ergibt sich aus dem Barwert der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile, die für den Berechtigten durch das Recht verursacht werden. Im vorliegenden Fall ergibt sich durch die unentgeltliche Nutzung der Wohnung ein wirtschaftlicher Vorteil, dessen Höhe durch die kapitalisierte Mietersparnis bestimmt wird. Wirtschaftliche Nachteile sind hier nicht gegeben.

Marktübliche Mieten für Doppelhaushälften in der Umgebung des Bewertungsobjekts bewegen sich nach eigenen Recherchen im Internet aktuell in einer Spanne von rd. 11 – 19 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub>, Mittelwert rd. 15 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub>. Bei Ansatz des Mittelwerts liegt die monatliche Nettokaltmiete für die DHH bei:

80 m<sup>2</sup><sub>WF</sub> x 15 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub> = 1.200 €  
Für die Garage wird eine Monatsmiete angesetzt i.H.v.: 100 €  
Monatliche Nettokaltmiete für Haus und Garage: 1.300 €

Jährlich liegt die Nettokaltmiete für das Grundstück dann bei:  
1.300 € x 12 = 15.600 €

Da der GAA FFB keine eigenen Liegenschaftszinssätze ermittelt, wird hilfsweise auf Veröffentlichungen des GAA München zurückgegriffen. Gem. dem zuletzt veröffentlichten Marktbericht 2023 liegen Liegenschaftszinssätze für wiederverkaufte Doppelhäuser in einer Spanne von 0,9-2,8 %, Mittelwert 1,7 %.<sup>13</sup> Wegen der ländlichen Vorortlage wird sachverständig als spezifischer LZS angesetzt: rd. 2,5 %

Alter der Berechtigten am WST		75 J.
Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	jährlich	15.600 €
Leibrentenbarwertfaktor	75 J. / w. / 2,5 %	11,21
<b>Wert des Rechts</b> am WST, nachrichtlich	15.600 € x 11,21	174.876 €
gerundet		<b>175.000 €</b>

13 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, Der Immobilienmarkt München, Jahresbericht für 2023, Tab. 28, S. 30

## 10. Zusammenfassung

Das Grundstück liegt an einer ruhigen Anliegerstraße nahe am südlichen Ortsrand von Eichenau im Landkreis Fürstentfeldbruck, ca. 6 km östlich der Kreisstadt Fürstentfeldbruck und ca. 20 km westlich der Landeshauptstadt München. Das Objekt verfügt über eine durchschnittliche Wohnlage, Infrastruktur und Verkehrsverbindungen sind gut. Es besteht eine S-Bahn-Verbindung nach München.

Es handelt sich um das Grundstück Fl.Nr. 1984/111, Karwendelstr. 46 in 82223 Eichenau mit einer Größe lt. Grundbuch von 352 m<sup>2</sup>. Es ist mit einer ca. 1982 errichteten 1-gesch. Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut. Das Haus ist voll unterkellert, hat ein ausgebautes Dachgeschoss und verfügt über ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „B 27“ der Gemeinde von 1980 mit Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Hiernach scheint das bestehende Baurecht ausgeschöpft zu sein.

Das Haus ist bauzeitgemäß ausgestattet, es besteht ein gewisser Modernisierungstau.

Es besteht ein dinglich gesichertes Wohnungs- und Nutzungsrecht auf Lebenszeit auf dem Grundstück und die 75-jährige Berechtigte übt dieses Recht auch aus. Auftragsgemäß wird der miet- und lastenfreie Verkehrswert des Grundstücks ermittelt.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren wird das Grundstück Fl.Nr. 1984/111, Gemarkung Alling, Karwendelstr. 46 in 82223 Eichenau, bebaut mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage, am Wertermittlungstichtag im miet- und lastenfreien Zustand und Bestand bewertet zu:

**600.000 €**

(i.W. sechshunderttausend EURO)

München, 28.11.2024

U. Koch



## Anl. 1: Berechnungen

Berechnungsgrundlage sind die Eingabepläne von 1982 und Skizzen der Ortsbesichtigung. Die in den Plänen angegebenen Maße und Flächen wurden vor Ort nicht überprüft und werden als richtig vorausgesetzt. Soweit keine Maße angegeben sind, ist die Berechnung überschlägig. Durch Rundungen des Rechenprogramms kann es zu geringfügigen Differenzen kommen.

### Grundfläche (GR):

Haus	11,235*5,465	61,40 m <sup>2</sup>	<b>61 m<sup>2</sup></b>
Garage	6,00*2,98	17,88 m <sup>2</sup>	<b>18 m<sup>2</sup></b>
Summe		79,28 m <sup>2</sup>	<b>79 m<sup>2</sup></b>

### Wertrelevante Geschosßfläche (WGF):

Haus	EG:	w.o.	61,40 m <sup>2</sup>	
	DG:	11,235*5,465-(11,235-2,99)*(1,00+1,40/2)	47,38 m <sup>2</sup>	
	Summe		108,78 m <sup>2</sup>	<b>109 m<sup>2</sup></b>

### Brutto-Grundfläche (BGF):

Haus	KG:	11,235*5,465	61,40 m <sup>3</sup>	
	EG:	w.o.	61,40 m <sup>2</sup>	
	DG:	wie EG	61,40 m <sup>2</sup>	
	Summe		184,20 m <sup>2</sup>	<b>184 m<sup>2</sup></b>

Garage	EG:	w.o.	17,88 m <sup>2</sup>	<b>18 m<sup>2</sup></b>
--------	-----	------	----------------------	-------------------------

### Grundstück Haus:

Grundstücksgröße:	FINr. 1984/111 (lt. Grundbuch)	352 m <sup>2</sup>	
Grundflächenzahl:		<b>GRZ</b>	<b>0,23</b>
Wertrelevante Geschosßflächenzahl:		<b>WGFZ</b>	<b>0,31</b>

### Berechnung der Wohnfläche (WF): (gem. WoFIV)

<b>EG</b>	Diele	2,51*5,01-1,75*1,125-2,51*1,70	6,34 m <sup>2</sup>	
	WC	1,635*1,01	1,65 m <sup>2</sup>	
	Wohnküche	5,01*3,01-0,50*0,20	14,98 m <sup>2</sup>	
	Wohnen	5,01*4,635-0,40*0,20	23,14 m <sup>2</sup>	
<b>DG</b>	Flur	2,51*1,10	2,76 m <sup>2</sup>	
	Bad	2,51*2,135	5,36 m <sup>2</sup>	
	Näh-/Bügelzimmer	3,65*3,01-3,01*1,10/2-0,50*0,20	9,23 m <sup>2</sup>	
	Schlafraum	3,65*4,635-4,635*1,10/2-0,40*0,20	14,29 m <sup>2</sup>	
	Wohnfläche brutto, beheizt		77,75 m <sup>2</sup>	
	Putzabzug 3%		-2,33 m <sup>2</sup>	
	Wohnfläche netto, beheizt		75,42 m <sup>2</sup>	
	Balkon zu ½	1,125*2,70/2	1,52 m <sup>2</sup>	
	überd. Terr. zu ½	1,125*5,01/2	2,82 m <sup>2</sup>	
	Wohnfläche netto		79,76 m <sup>2</sup>	<b>80 m<sup>2</sup></b>

**Nutzfläche (NF):**

<b>KG</b>	Gang	$2,51 \cdot 3,01 - 1,00 \cdot (1,50 + 0,30 + (1,40 + 0,30) / 2)$	4,91 m <sup>2</sup>	
	Abstellraum	$2,51 \cdot 2,01$	5,05 m <sup>2</sup>	
	Waschküche	$3,26 \cdot 3,01$	9,81 m <sup>2</sup>	
	Heizung	$1,635 \cdot 3,01 - 0,50 \cdot 0,20$	4,82 m <sup>2</sup>	
	Hobbyraum	$5,01 \cdot 4,635 - 0,40 \cdot 0,20$	23,14 m <sup>2</sup>	
	Nutzfläche KG brutto		47,73 m <sup>2</sup>	
	Putzabzug 3%		1,43 m <sup>2</sup>	
	Nutzfläche KG netto		46,29 m <sup>2</sup>	<b>46 m<sup>2</sup></b>
<b>DS</b>	Kriechspeicher	$2,10 \cdot 10,635 - 0,50 \cdot 0,30 - 0,40 \cdot 0,30$	22,06 m <sup>2</sup>	<b>22 m<sup>2</sup></b>
<b>Garage</b>		$5,92 \cdot 2,82$	16,69 m <sup>2</sup>	
	Putzabzug 3%		0,50 m <sup>2</sup>	
	Nutzfläche Garage netto		16,19 m <sup>2</sup>	<b>16 m<sup>2</sup></b>

**Anl. 2:** Kostenkennwert gem. *Anl. 4 ImmoWertV*

Gebäudeart: **Typ 2.01: DHH**  
 KG, EG, DG voll ausgebaut

Bauteil	Standardstufe					Wägungs- Anteil (WA)
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23%
Dach		1				15%
Fenster + Außentüren		1				11%
Innenwände + -türen		1				11%
Deckenkonstr. + Treppen			0,5	0,5		11%
Fußböden		0,5		0,5		5%
Sanitär		0,2	0,8			9%
Heizung			0,8	0,2		9%
Sonst. Techn. Ausrüstung			1			6%
<b>Kostenkennwerte [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>615</b>	<b>685</b>	<b>785</b>	<b>945</b>	<b>1.180</b>	<b>100%</b>

Bauteil	WA		[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]
Außenwände	23%	1	685		158
Dächer	15%	1	685		103
Fenster + Außentüren	11%	1	685		75
Innenwände + -türen	11%	1	685		75
Deckenkonstr. + Treppen	11%	0,5	785	0,5	945
Fußböden	5%	0,5	685	0,5	945
Sanitär	9%	0,2	685	0,8	785
Heizung	9%	0,8	785	0,2	945
Sonst. Techn. Ausrüstung	6%	1	785		47
	<b>100%</b>		<b>Kostenkennwert (Summe)</b>		<b>736</b>

Einschließlich Baunebenkosten von 17 %

Anl. 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde v. 1998

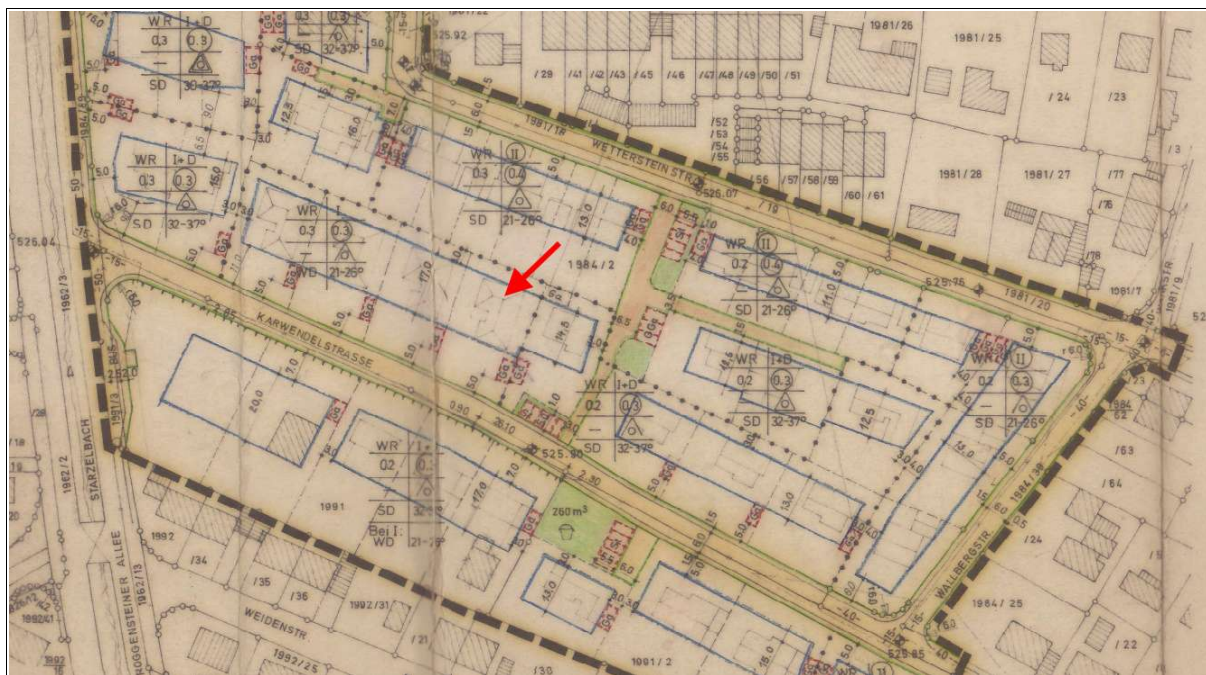
o.M.



- Ⓜ Art der baulichen Nutzung, (z. B. W)
- Ⓜ Wohnbaufläche
- Ⓜ Mischgebiet
- Ⓜ Gewerbegebiet / Ⓜ mit Emissionsbeschränkungen
- Ⓜ Sondergebiet - Technische Universität
- Ⓜ Baufäche für den Gemeinbedarf

Anl. 4: Bebauungsplan „B 27“ v. 1980

o.M.



1. Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet  
 gem. § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- I Ausbau des Dachraumes mit Aufenthaltsräumen unzulässig, ein Vollgeschoß
- I + D kein 2. Vollgeschoß zulässig aber Aufenthaltsräume, ein Vollgeschoß.
- II Zwei Vollgeschosse zwingend
- z.B. 0,2 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,20
- 0,3 z.B. Geschosflächenzahl (GFZ) z. B. 0,30

- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- △ offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- △ offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- △ offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

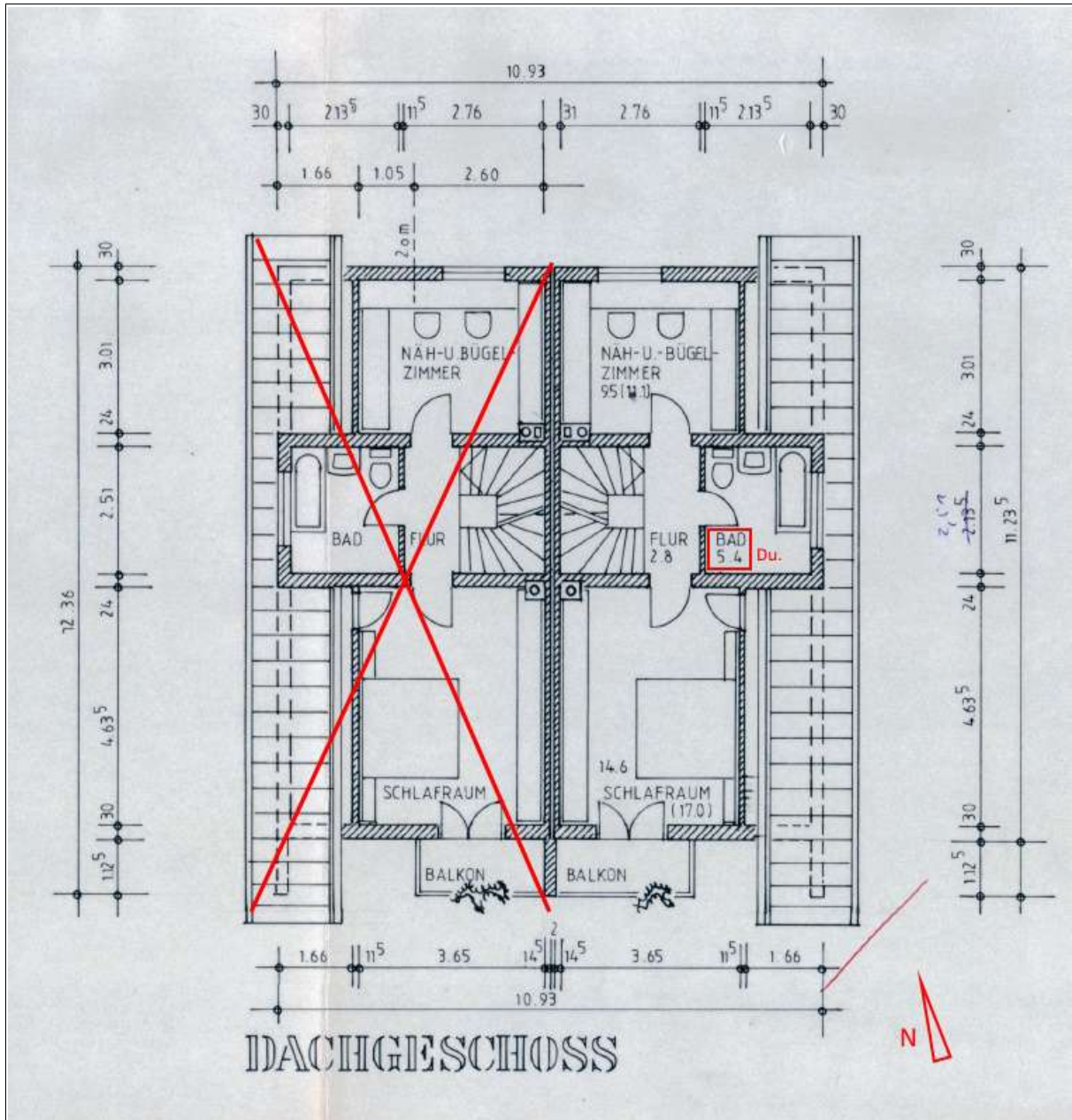
Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
-	Bauweise
Dachform	Dachneigung



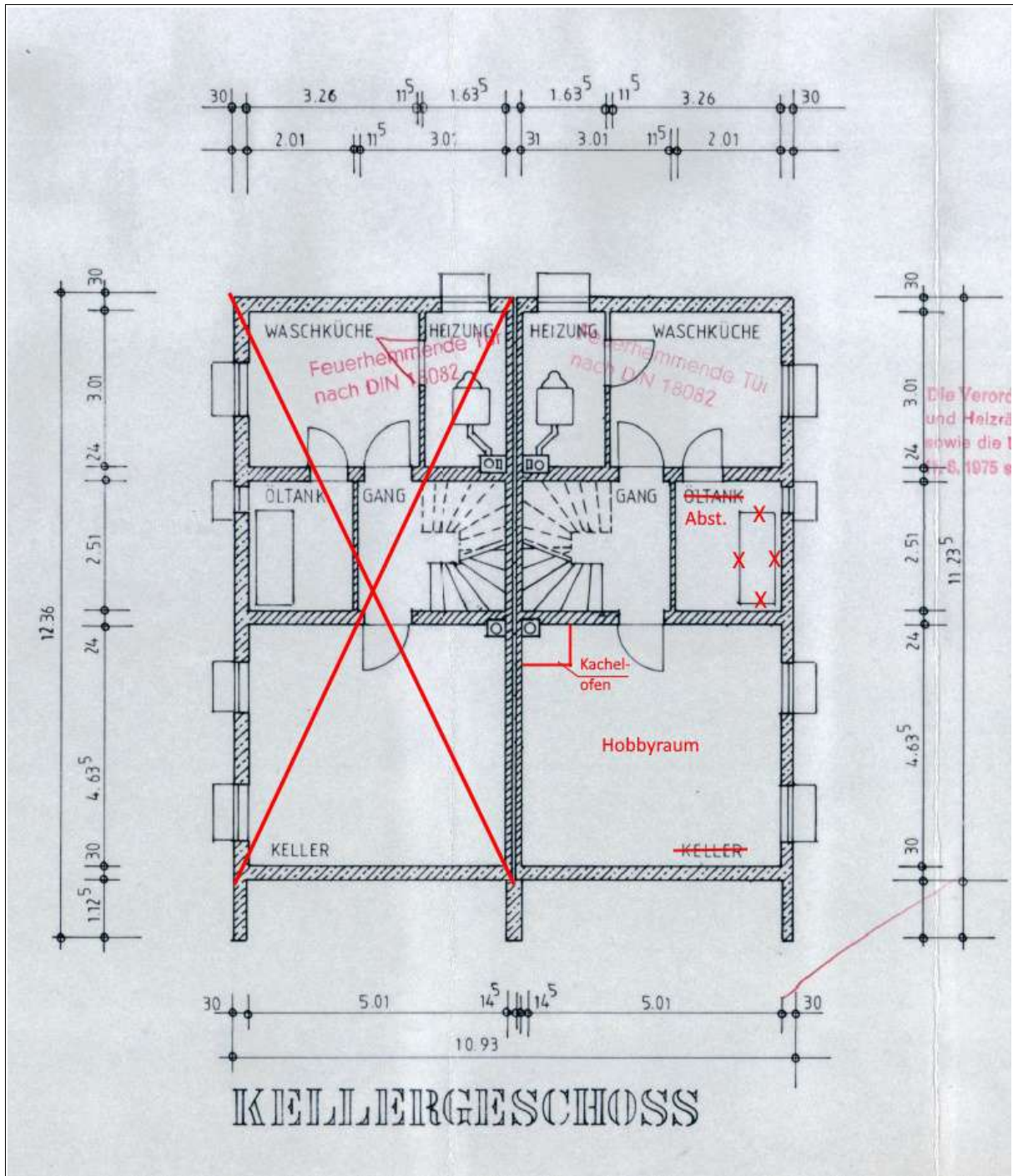
Anl. 6: Grundriss DG

o.M.



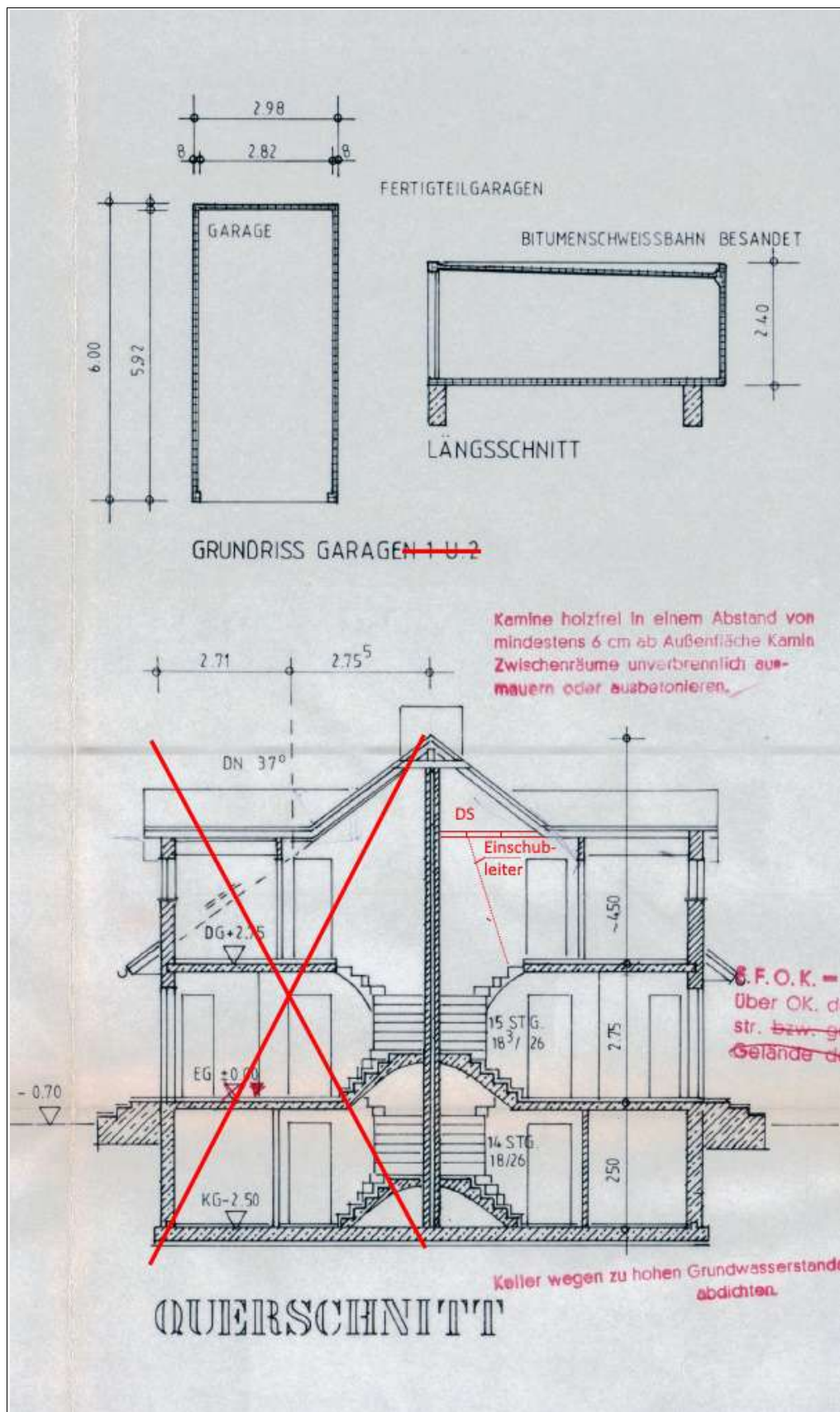
Anl. 7: Grundriss KG

o.M.



Anl. 8: Grundriss u. Schnitt Garage (o.) und Schnitt Wohnhaus (u.)

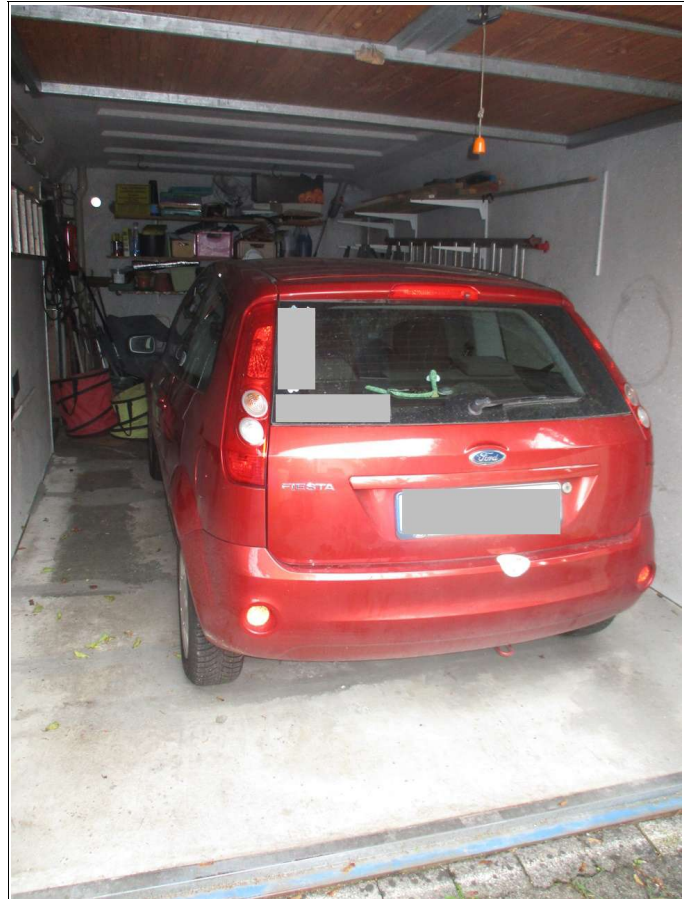
o.M.



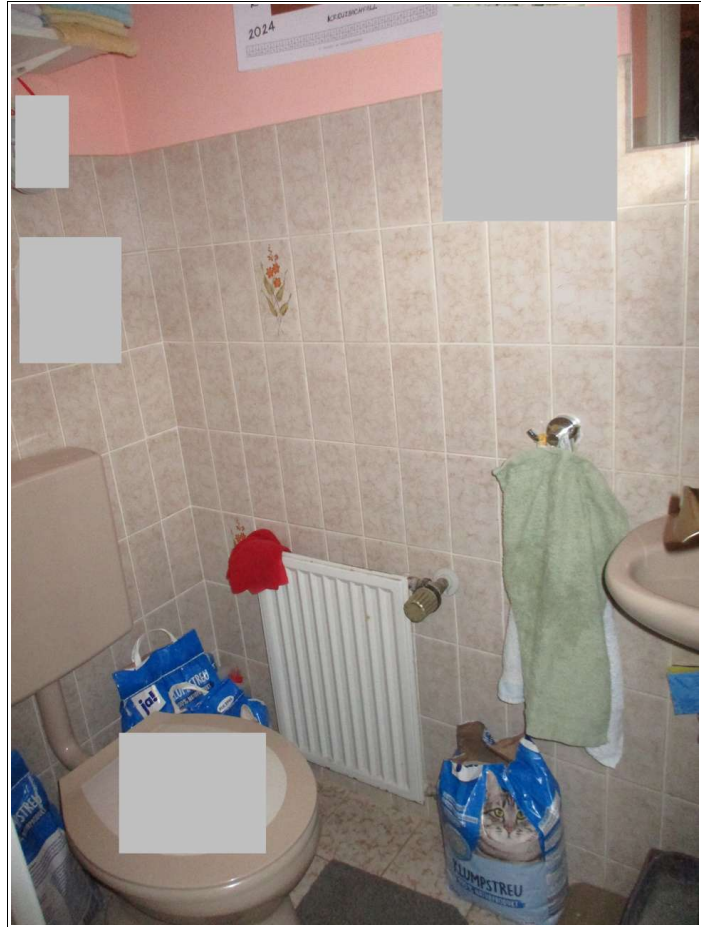
**Anl. 9: Fotos:** Haus von Südwesten (o.) und Südosten mit Hauszugang (u.)



Garage



WC (o.) und  
Küche (u.) im EG

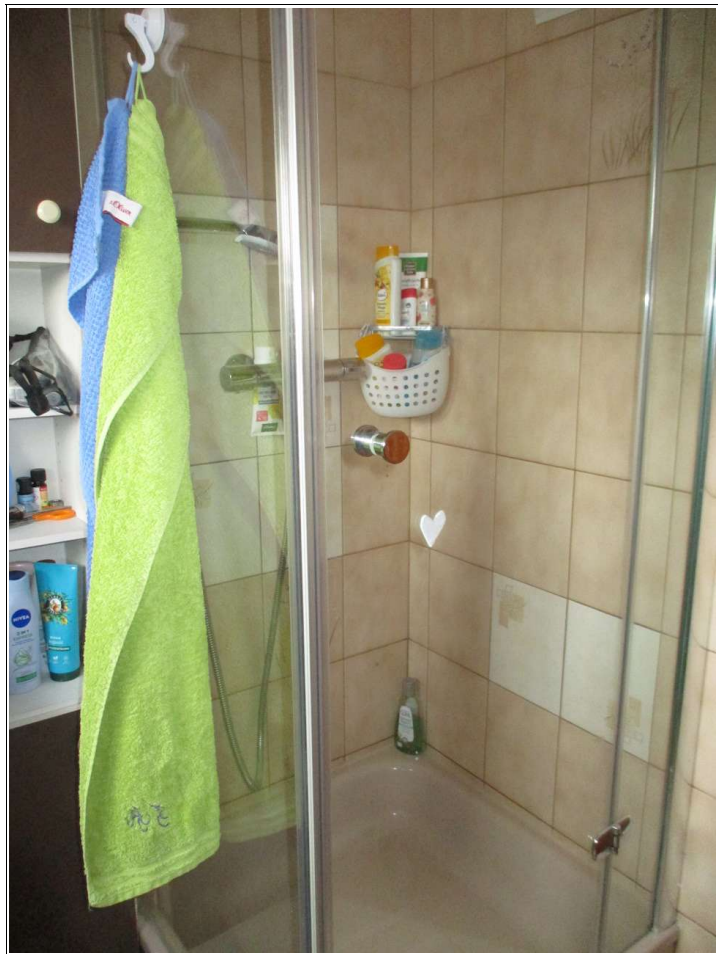




Wohnzimmer (o.)  
und Treppe (u.)



Bad/Dusche (o.)  
und Schlafzimmer im DG (u.)





Hobbyraum (o.)  
und Heizung im KG (u.)

