



Diplom-Ingenieur (Assessor)

**Helmut Bünger**

Amtsgericht München  
Vollstreckungsgericht  
Infanteriestraße 5  
80325 München

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied in den Gutachterausschüssen der Landkreise München und Starnberg

Grosostraße 17  
82166 Gräfelfing

Telefon: 089 / 13 93 65 94

Telefax: 089 / 13 93 65 93

E-Mail: info@gutachten-buenger.de

Datum: 14.01.2026

Az.: WGA 834-25

**GZ. des Gerichts: 1514 K 272/25**

## GUTACHTEN



über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem Doppelhaus bebaute Grundstück in  
**82031 Grünwald, Muffatstraße 11**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
21.10.2025 ermittelt mit rd.

**16.400.000,00 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 24 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben .....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung .....	4
2.1	Lage .....	4
2.2	Gestalt und Form .....	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	5
2.4	Privatrechtliche Situation .....	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	6
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	6
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	7
3.2	Beschreibung Wohnhaus .....	7
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	7
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	8
3.2.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohnfläche .....	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	10
3.3	Nebengebäude Tiefgarage .....	12
3.4	Außenanlagen .....	12
3.5	Allgemeinbeurteilung .....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts .....	13
4.1	Grundstücksdaten .....	13
4.2	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	13
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	13
4.2.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	13
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung .....	14
4.4	Bodenwertermittlung .....	14
4.4.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....	14
4.4.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks .....	14
4.4.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....	15
4.4.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	15
4.5	Sachwertermittlung .....	16
4.5.1	Sachwertberechnung .....	16
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	16
4.6	Verkehrswert .....	19
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	20
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auszug) .....	20
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	20
6	Verzeichnis der Anlagen .....	21
7	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung .....	22

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Doppelhaus mit Einliegerwohnung, Schwimmbad und Tiefgarage (gemäß Bauantrag)
Objektadresse:	Muffatstraße 11, 82031 Grünwald
Grundbuchangaben:	Grundbuch des Amtsgerichts München von Grünwald, Band 147, Blatt 5138, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Grünwald, Flurstück 634/9, Muffatstraße 11, Wohnhaus, Nebengebäude zu 3.410 m <sup>2</sup>
Besonderheiten:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine außergewöhnliche, einzigartige und sehr individuelle Luxusimmobilie ohne Vergleich auf dem Münchner Immobilienmarkt, die in die Kategorie „Liebhaberobjekt“ einzustufen ist. Die folgenden Beschreibungen können nur ansatzweise die Besonderheit dieses Objekts herausstellen. Detailliertere Einblicke und einen Gesamteindruck bieten die umfangreiche Fotoanlage im Anhang sowie verschiedene Veröffentlichungen im Internet einschließlich einer Fernsehdokumentation im Rahmen der Reihe „Menschen in München“ auf YouTube.

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts München vom 01.08.2025 wurde zur Vorbereitung des Versteigerungstermins die Schätzung des Verkehrswerts des oben bezeichneten Beschlagnahmeobjektes angeordnet.
Wertermittlungsstichtag:	21.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	21.10.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	zu dem Ortstermin am 21.10.2025 wurden die beteiligten Parteien eingeladen
Teilnehmer am Ortstermin:	der Hausmeister Herr Helmut Reichert und der Sachverständige Helmut Büniger; der Eigentümer war trotz Einladung nicht zum anberaumten Besichtigungstermin erschienen
Eigentümer (lt. Grundbuch):	ein Eigentümer
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 15.07.2022</li><li>• Grundbuchauszug vom 31.07.2025</li><li>• Bauunterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)</li><li>• Gutachten vom 16.01.2023, Az: 1514 K 104/22</li><li>• Bodenrichtwerte und Vergleichspreise</li><li>• Auskünfte bei der Gemeinde Grünwald</li></ul>

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Landkreis München
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Grünwald (ca. 11.300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>Autobahnzufahrten:</u> A 995 Autobahnbeginn (ca. 6 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B 11 Wolfratshausener Straße (ca. 6 km entfernt)</p> <p><u>Landeshauptstadt München:</u> Marienplatz (ca. 12 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof München (ca. 12 km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u> Franz-Josef-Strauß (ca. 50 km entfernt)</p>
innerörtliche Lage:	im nördlichen Gemeindegebiet von Grünwald gelegen; das Grundstück schließt direkt an den Perlacher Forst an; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und alle Schulformen in der Gemeinde vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Trambahnhaltestelle) ca. 650 m entfernt; sehr gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, 2-geschossige Bauweise vorherrschend
Beeinträchtigungen:	keine Beeinträchtigungen
Topografie:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront:	ca. 40 m;
	mittlere Tiefe:	ca. 85 m;
	Grundstücksgröße:	FINr.: 634/9      Größe: 3.410 m <sup>2</sup>
	Bemerkungen:	nahezu rechteckige, auf der Straßenseite leicht trapezförmige Grundstücksform

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	örtliche Anliegerstraße (Tempo-30 Zone); Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn mit Bitumenbelag; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit wassergebundenem Belag mit Kleinsteinoberfläche; Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss, Kabelanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	das Wohnhaus ist freistehend; das Grundstück ist eingefriedet mit Zäunen, Hecken und Mauern
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden erkennbar und zu vermuten
Altlasten:	Untersuchungen hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastunverdächtige Fläche unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 31.07.2025 vor; hiernach stehen in Abteilung II des Grundbuchs von Grünwald, Blatt 5138 folgende Eintragungen: 1. Bau- und Gewerbebetriebsbeschränkung für die Heilmann´sche Immobiliengesellschaft AG in München, gem. Bewilligung vom 5.6.1916 und 16.10.2016 3. Zwangsversteigerungsvermerk 4. Verfügungsbeschränkung (Zustimmungsvorbehalt) gemäß §§ 21 Ab. 2 Nr. 2, 2. Alt., 23 Abs. 3, 32 Abs. 1 und 2 Inso (Amtsgericht München, Az: 1507 IN 1436/2025); Anmerkung: die Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert und werden deshalb in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Eine Wohnung ist an den Hausmeister unentgeltlich vermietet; sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:	In Bayern gibt es kein Baulastenverzeichnis, wenn Baulasten bestehen, werden diese im Grundbuch eingetragen; hier bestehen keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt.
Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts besteht der Bebauungsplan Nr. B 35 vom 26.11.1996 mit einer maximalen GFZ von 0,15. Vorhaben sind entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu beurteilen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtliche Widersprüche wurden nicht entdeckt. Es wird bei dieser Wertermittlung die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG erschließungsbeitragsfrei

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist gemäß Bauantrag mit einem Doppelhaus mit Einliegerwohnung, Schwimmbad und Tiefgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt wurde bisher überwiegend eigen genutzt, eine Wohnung ist vermietet.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Bei dem zu beschreibenden Wohnhaus handelt es sich um eine außergewöhnliche, sehr individuell gestaltete Immobilie. Von außen sieht das Anwesen mit den weit auskragenden Dachabrundungen wie ein Pilz aus, der am Rand des Waldes steht. Die eigenwillige Architektur des weiträumigen Anwesens erinnert mit seinen runden Formen an Hundertwasser, Gaudi und Steiner. Es gibt so gut wie keine Ecken und Kanten, die Grundrisse der Innenräume gehen fließend ineinander über und folgen dem Blick in die überall gegenwärtige Natur in den Außenbereichen.

Die Dimensionen, extravaganteren Ausstattungen und künstlerischen Gestaltungen der Villa können mit herkömmlichen Baubeschreibungen nicht angemessen gewürdigt werden. Die mehr als hochwertigen Ausstattungen gehen über die üblichen Beschreibungsmuster weit hinaus und können deshalb die besonderen Qualitäten innen wie außen nur ansatzweise wiedergeben. Soweit möglich, werden die Besonderheiten in der folgenden Gebäudebeschreibung berücksichtigt.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Baupläne. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Beschreibung Wohnhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	lt. Baugenehmigung: Doppelhaus mit Einliegerwohnung, Schwimmbad und Tiefgarage; ein- und zweigeschossig, Flachdach mit Begrünung; das Gebäude ist bis auf den Mittelteil mit dem Teehäuschen zwischen den beiden Buchen vollständig unterkellert
Baujahr:	Baubeginn war 1983, bezogen im Jahr 2002, Fertigstellung in 2008
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel verputzt und gestrichen
Modernisierungen:	keine wertrelevanten erfolgt
Energieeffizienz:	ein Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine

### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Ziegel- oder Zementbausteine
Außenwände:	Ziegel – Naturstein – Holz
Außenputz/Außenwandverkleidung:	Kalkputz – Holzschalung
Trennwände:	Ziegel – Holz
Geschossdecken:	Beton – Holzbalken - Leimbinder
Böden:	Holz – Steinzeug – Naturstein – Teppich
Treppen:	Betontreppen mit Naturstein, Terracotta- oder Holzbelag; Treppengeländer Schmiedeeisern, teilweise mit Farbanstrich; Kelleraußentreppe mit Natursteinbelag
Treppenträume:	Ziegel – Putz
Hauseingang:	massive Holztür
Dach:	<u>Tragwerk des Daches:</u> Holzbalken – Leimbinder  <u>Dachhaut:</u> Folie mit Dachbegrünungen  <u>Dachränder:</u> Große runde, weit überstehende Formen mit Eindeckungen aus kleinen hölzernen Dachziegeln  <u>Entwässerung:</u> Innenentwässerung
Fenster:	Naturholz- oder Metallfenster mit Isolierverglasung, teilweise sphärisch gebogen; hochwertige Beschläge; Fensterbänke innen aus Holz, außen aus Mauerwerk; Rollläden sind nur im Schlafzimmer vorhanden, diese sind aus Kunststoff und elektrisch betrieben
Türen:	überwiegend hochwertige Holztüren, jede ist individuell gefertigt, insgesamt gibt es ca. 80 Türen; hochwertige Schlösser und Beschläge; Holzzargen
Kamine:	Isolierkamin für den Gaskessel; zusätzlich gibt es 5 offene Kamine

### 3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohnfläche

Vorbemerkungen:	Das sehr geräumige Wohnhaus hat eine Wohnfläche von ca. 850 m <sup>2</sup> , verteilt auf insgesamt 22 Zimmer und 7 Badezimmer, dazu eine Bibliothek und ein Teehaus; neben dem großflächigen Haupthaus stehen 2 Einliegerwohnungen und mehrere kleinere Apartments zur Verfügung; insgesamt ließen sich mit vertretbarem Aufwand daraus 7 Wohneinheiten herstellen; im Untergeschoss befindet sich neben großzügigen Aufenthaltsräumen ein großes Schwimmbad mit Wellnessbereich
Erdgeschoss Gebäude-Westteil: (vgl. Anlage 3-1)	runde Eingangshalle mit Durchgang zur Veranda, Treppenaufgang zum Obergeschoss, Garderobe mit Nebeneingang, Vorraum, WC; Entree, Esszimmer, Kaminzimmer, Wohnhalle, überdachter Patio-Westhof, Wohnküche, 2 Terrassen; vom Wirtschaftshof zugänglicher Abstellraum für Gartengeräte  <u>Wohnung I:</u> von der Eingangshalle über einen Flur oder über den Nebeneingang mit seitlichem Treppenhaus zu erreichen; Diele, Schrankraum, WC, Bad, Küche, Wohnraum, Schlafbereich, Außen-Kaminplatz;  Teehäuschen als Übergang zwischen Gebäude-Westteil und Gebäude-Ostteil
Erdgeschoss Gebäude-Ostteil: (vgl. Anlage 3-1)	Flur, WC, Tochter-/Damenzimmer, offener Gang mit verdecktem Abgang zum Untergeschoss (elektrisch betriebene „Falltür“), Atelier/Herrenzimmer, überdeckter Freisitz, Patio-Osthof, Schlafzimmer, Vorplatz, Ankleide, Bad
Obergeschoss: (vgl. Anlage 3-2)	ein Obergeschoss gibt es nur im westlichen Gebäudeteil: runder Umgang um den Luftraum der Eingangshalle herum mit Balkon, Speicher- und Trockenraum, Stauraum, Balkon  <u>Wohnung II:</u> von außen über den Nebeneingang oder über den Flur im Erdgeschoss von der Eingangshalle aus über das seitliche Treppenhaus zu erreichen; Diele, Schrankraum, Bad, Küche mit Balkon, Wohnraum mit Dachterrasse, Schlafbereich
Untergeschoss: (vgl. Anlage 3-3)	es gibt zwei voneinander getrennte Untergeschosse: unter dem Teehaus im Erdgeschoss, das den Westteil mit dem Ostteil des Gebäudes verbindet, verlaufen die Wurzeln der beiden großen Buchen; zu deren Schutz wurde dieser Bereich nicht unterkellert;  <u>Gebäude-Westteil:</u> Kellerdiele, Tresorkeller, Abstellkammer, Hobbyraum mit Ausgang zum Saunahof; Keller für Wohnung I, Werk- und Bastelraum; Disco-Flipperraum mit Umgang, Übergang zur Tiefgarage; großzügiges Schwimmbad mit Gegenstromanlage,

Garderobe, 2 Umkleiden, Duschbereich, Sauna, WC;  
Ausgang zum Blumenhaus und Liegefläche sowie zum Saunahof

Gebäude-Ostteil:

das Untergeschoss besteht aus mehreren ineinander übergehenden Kellerräumen mit großzügigen Fenstern und Belichtung;  
es gibt eine Kelleraußentreppe

Tiefgeschoss:

ein Tiefgeschoss gibt es nur im Gebäude-Westteil;  
Schleuse, Heizraum, Haustechnik, Schwimmbadtechnik mit Wartungsgang, Zisterne, Abstellfläche, Hausanschlussraum, Tiefgarage

In den Souterrain-Räumen des östlichen Untergeschosses wirkt die runde Formensprache futuristisch. Die großzügigen Bereiche haben alle einen direkten Zugang in den Garten – unmittelbar vor dem Schwimmteich. So können Sie auch einzeln genutzt werden, bei Bedarf auch als eigenständige Wohnungen. Der Treppenzugang aus dem Erdgeschoss im Gebäude-Ostteil zu den unteren Räumen erfolgt über eine elektrisch gesteuerte „Falltür“ im Gangboden.

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	überdurchschnittliche Ausstattung; Klingel- mit Gegensprechanlage; Zentralschaltung in den Räumen, Niedervoltlösung; Telefonanschluss, Kabelanschluss
Heizung:	Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr Kessel 2016; Fußboden-, Wand- und Deckenheizung; Wandheizung über hinterlüftete Warmluftzirkulationsheizung; vereinzelt auch Rippen- oder Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizungsanlage
Sanitäre Installation:	sehr aufwändige Installationen und Ausstattungen in insgesamt 7 Badezimmern; Sanitärobjekte in hochwertiger Ausstattung und Qualität; Entlüftungen über Fenster

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	hochwertigste Materialien in allen Räumen; die runde Eingangshalle ist mit schwarz-weißem Mosaikboden belegt, Fliesen sind u.a. mit Einlagen aus Lapislazuli eingelassen;
--------------	--

	<p>das Parkett ist in Anlehnung an Feng-Shui in jedem Raum individuell gestaltet und einzeln handgefertigt (z.B. im Atelier/Herrenzimmer in der Struktur eines Gingkoblattes)</p>
Wandbekleidungen:	<p>überwiegend Putz mit und ohne Struktur mit Farbanstrichen in unterschiedlichen Farbmustern; in den Bädern Fliesen überwiegend raumhoch</p>
Deckenbekleidungen:	<p>Putz mit und ohne Struktur mit variablen Farbanstrichen; im Schlafzimmer (Ostteil) gibt es eine runde Luke in der Stuckdecke, die mittels eines Zugmechanismus geöffnet werden kann, um den Sternenhimmel vom Bett aus betrachten zu können</p>
Zimmertüren:	<p>das Wohnhaus ist mit ca. 80 Türen ausgestattet, die alle unterschiedliche individuelle Maße, Formen und Ausgestaltungen besitzen: die Türen sind überwiegend in massivem Naturholz gefertigt, teilweise rundgeschliffen oder/und mit Farbanstrich; bessere Schlösser und Beschläge; Holzzargen</p>
Bäder:	<p>die Bäder und WC sind alle unterschiedlich gestaltet, überwiegend mit Duschen, Waschbecken und Toiletten, teilweise in relativ kleinen Räumen; das private Bad im Ostteil ist mit einem sogenannten „Waschbaum“ ausgestattet; die Badewanne ist im Boden unter einem Deckel unsichtbar eingelassen, der mit Hilfe zweier Haken in der Decke bei Bedarf nach oben an die Oberfläche gefahren wird</p>
Schwimmbad/Wellnessbereich:	<p>ausgedehntes Schwimmbecken, in etwa einer Sanduhrform gestaltet, ca. 13 m lang, mit Sprungturm und Wasserfall, Gegenstromanlage und Unterwasserbeleuchtung in 4 Farben; 2 Umkleiden, Duschen, Whirlpool, Liegefläche, Sauna</p>
Küchenausstattung:	<p>die Küche ist fest eingebaut und an die Raumform angepasst und somit Bestandteil des Gebäudes; sie ist komplett handgefertigt und besteht aus einer großzügigen Kochinsel, Einbauschränken und Abstellbereichen mit allen notwendigen technischen Geräten in bester Qualität</p>
Baumängel/Bauschäden/Zustand:	<p>bei der Besichtigung wurden folgende Mängel, Schäden und Zustandsbesonderheiten am Gebäude festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• zu geringe Liftgröße in der Tiefgarage</li><li>• Schäden an der Schwimmbaddecke</li><li>• das Gebäude wird bis auf die vermietete Wohnung nicht bewohnt und ist ungepflegt, es besteht daher ein allgemeiner Unterhaltungsstau</li></ul>
besondere Einrichtungen:	<p>es werden nur die wertmäßig bedeutenden besonderen Einrichtungen aufgelistet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• großer Tresorraum und 2 „kleinere“ Tresore</li><li>• versenkbare Badewanne</li><li>• Schwimmbad mit Wellnessbereich</li><li>• Beschattungsanlage im Westhof</li><li>• Oberlichtöffnung im Schlafzimmer</li><li>• 10 offene Feuerstellen</li></ul>

### 3.3 Nebengebäude Tiefgarage

Lage auf dem Grundstück:	das Garagengebäude befindet sich im nordwestlichen Grundstücksbereich neben dem Hauszugang
Gebäudeart:	eingeschossiges Gebäude an der Oberfläche, mit Untergeschossen für insgesamt 6 PKW
Konstruktionsart:	Massivbau, Mauerwerk
Dach:	begrüntes Flachdach
Ausstattung Garage:	Doppelflügeltor aus massivem Holz; vertikaler Autolift als Hydraulikaufzug; im Untergeschoss befindet sich ein Horizontalverschieber für die Verteilung der Fahrzeuge
Zustand:	keine Schäden bekannt; <u>Mangel:</u> für sehr große Pkw heutiger Baujahre ist der Lift zu klein; die Garage ist deshalb für diese Fahrzeuge nicht benutzbar

### 3.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wege- und Hofbefestigungen
- 2 sehr große alte Buchen
- sehr aufwändige Gartenanlagen und Pflanzungen mit überwiegend heimischen Pflanzen
- großzügiger Schwimmteich (mit Temperaturregelung) mit Brücke
- mehrere Terrassen
- mehrere gepflasterte Sitzplätze im Garten
- Einfriedungen aus Mauern, Zäunen und Hecken,
- Eingangstür und Garagentor
- Mülltonnenhäuschen

### 3.5 Allgemeinbeurteilung

Das außergewöhnliche, individuelle Bewertungsobjekt ist einzigartig auf dem Münchner Immobilienmarkt. Die Ausstattungen und der Zustand der Gebäude und Außenanlagen sind exzellent. Es sind nur die genannten Schäden und Mängel vorhanden. Das Gebäude wird – außer der Hausmeisterwohnung – derzeit nicht bewohnt und nicht in Ordnung gehalten; es besteht daher ein Unterhaltungstau.

Von dem Haus ist von der Straße aus nur die Westfassade zu sehen, das Grundstück ist überwiegend uneinsehbar.

Es handelt sich um ein extravagantes Liebhaberobjekt, vermittelt aber durchweg einen wohlnlichen Eindruck zum Wohlfühlen.

Je nach Bedarf ließe sich das Haus in bis zu 7 getrennte Wohneinheiten aufteilen.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 82031 Grünwald, Muffatstraße 11, zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch <i>Grünwald</i>	Blatt <i>5138</i>	lfd. Nr. <i>1</i>
Gemarkung <i>Grünwald</i>	Flurstück <i>634/9</i>	Fläche <i>3.410 m<sup>2</sup></i>

### 4.2 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

#### 4.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“ Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

#### 4.2.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Bewertung mittels **Vergleichswertverfahren** (gem. §§ 15-16 ImmoWertV) hat sich für die Bewertung von Bodenwerten, Eigentumswohnungen und Reihenhäusern durchgesetzt. Es basiert auf der Mitteilung von möglichst zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das **Ertragswertverfahren** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Das **Sachwertverfahren** (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) eignet sich insbesondere für die Verkehrswertermittlung von Immobilien, die zum Zwecke der Eigennutzung erworben werden. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bei der Ermittlung des Bodenwertes sind alle das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

### 4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil diese üblicherweise zur Eigennutzung erworben werden.

### 4.4 Bodenwertermittlung

Für die Lage und Qualität des Bewertungsgrundstücks liegen keine brauchbaren Vergleichskaufpreise vor. Die Bodenwertermittlung wird deshalb aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

#### 4.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **3.000,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,20
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
Lage	=	gute Lage

#### 4.4.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.10.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,15
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
Lage	=	sehr gute Lage

#### 4.4.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Der Bodenrichtwert wird nachfolgend an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert				Erläuterung
abgabefreier Bodenrichtwert		=	3.000,00 €/m <sup>2</sup>	zum 01.01.2024
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.10.2025	× 1,00	B1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	sehr gute Lage	× 1,10	B2
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag		=	3.300 €/m <sup>2</sup>	
WGFZ	0,20	0,15	× 0,94	B3
vorläufiger angepasster relativer Bodenwert		=	3.102 €/m <sup>2</sup>	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
vorläufiger relativer Bodenwert		=	3.102,00 €/m <sup>2</sup>	
Abschlag zum vorläufigen relativen Bodenrichtwert		–	2,00 €/m <sup>2</sup>	zur Rundung
relativer Bodenrichtwert		=	3.100,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (Grundstücksgröße)		×	3.410 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>		=	<b>10.571.000,00 €</b>	
		rd.	<u><b>10.570.000,00 €</b></u>	

#### 4.4.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### B1

Zeitliche Preisveränderungen zwischen dem Bodenrichtwert und dem Wertermittlungsstichtag sollen mittels sog. Indexreihen berücksichtigt werden (vgl. § 11 Abs. 1 ImmoWertV). Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist laut Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses im Landkreis München nicht erforderlich, da aufgrund der Entwicklungen in 2024 und 2025 zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

##### B2

Das Bewertungsgrundstück liegt absolut ruhig in Bestlage und ist damit höherwertiger als der Durchschnitt aller Grundstücke in der Richtwertzone, was mit einem Zuschlag von + 10 % berücksichtigt wird.

##### B3

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus dem zuständigen Bebauungsplan und ist mit 0,15 festgesetzt. Die Umrechnung von der WGFZ des BRW auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss des Landkreises München veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten [5]:

$$\begin{aligned} \text{WGFZ}_{\text{BWO}} &= 0,15 & \text{U.-Koeffizienten:} & 0,47 \\ \text{WGFZ}_{\text{BRW}} &= 0,20 & & 0,50 \Rightarrow \text{Anpassungsfaktor WGFZ} = 0,47 \div 0,50 = \underline{0,94} \end{aligned}$$

## 4.5 Sachwertermittlung

### 4.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohngebäude	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	2.024,00 €/m <sup>2</sup> BGF	pauschale Wertschätzung
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	1.785,00 m <sup>2</sup>	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	3.612.840,00 €	
Baupreisindex (BPI) 21.10.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	6.849.944,64 €	
Regionalfaktor Landkreis München	x	1,300	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	8.904.927,71 €	
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		57 Jahre	
• prozentual		28,75 %	
• Faktor	x	0,7125	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	6.344.761,22 €	400.000,00 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>6.744.761,22 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen (15 % vom vorl. SW)</b>	+	<b>1.011.714,18 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>7.756.475,40 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>10.570.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>18.326.475,40 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,00</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (- 10%)</b>	-	<b>1.832.647,54 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>16.493.827,86 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>100.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>16.393.827,86 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>16.400.000,00 €</b>

### 4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Gebäude-Bruttogrundflächen (BGF) wurden von mir auf Grundlage der vorliegenden Pläne berechnet. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277-Ausgabe 1987) ab; sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

## Bestimmung der standardbezogenen Normalherstellungskosten (NHK 2010) für das Wohngebäude:

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, FD oder flach geneigtes Dach

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestand- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	665,00	0,0	0,00
2	740,00	0,0	0,00
3	850,00	0,0	0,00
4	1.025,00	0,0	0,00
5	1.285,00	100,0	1.285,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.285,00 gewogener Standard = 5,0			

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.285,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu §12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,05

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• aufwändige Einzelanfertigungen für fast alle Gewerke und Berücksichtigung aller besonderen Einrichtungen × 1,50

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 2.023,88 €/m<sup>2</sup> BGF

rd. 2.024,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den NHK 2010 bereits enthalten.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Wohngebäude mit Tiefgarage

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 5,0 beträgt demnach rd. 80 Jahre.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) abzüglich dem tatsächlichen Gebäudealter am Wertermittlungsstichtag (2025 – 2002 = 23 Jahre) zugrunde gelegt, daraus ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 23 Jahre =) 57 Jahren.

### Besondere Einrichtungen

Der Wert der besonderen Einrichtungen ist in dem Korrektur- bzw. Anpassungsfaktor bei der Bestimmung der NHK 2010 bereits berücksichtigt.

### Außenanlagen

Die Außenanlagen einschließlich dem großzügigen Schwimmteich sind entsprechend dem Wohngebäude sehr aufwändig gestaltet und von außergewöhnlich hoher Qualität. Abweichend von der üblichen Spanne zwischen 2,0 – 8,0 % vom Gebäudesachwert wird deren Wert insgesamt mit rd. 15,0 % der Gebäudesachwerte geschätzt:

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 15,0 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (6.744.761,22 €) =	1.011.714,18 €

### Sachwertfaktor

Für das vorliegende außergewöhnliche Bewertungsobjekt können die üblichen Sachwert-/Marktanpassungsfaktoren nicht angesetzt werden, weil für diese Dimensionen in Größe und Wert keine Erfahrungswerte oder Auswertungen vorliegen. Nach Einschätzung des Unterzeichners sollte der ermittelte vorläufige Sachwert dem marktangepassten Sachwert entsprechend, der Sachwertfaktor wird demnach mit 1,00 angesetzt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Das außergewöhnliche und sehr individuelle Objekt ist nur für eine sehr begrenzte Käufergruppe von Interesse und deshalb schwierig am Markt zu platzieren; hier muss mit deutlichen Abschlägen beim Verkaufspreis gerechnet werden. Unter Berücksichtigung der aktuellen Markt- und Zinslage ist daher ein Abschlag in Höhe von - 10 % auf den vorläufigen Sachwert angemessen.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (18.326.475,40 €)	-1.832.647,54 €

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Diese sind teilweise bereits in den Korrekturfaktor für die NHK 2010 eingegangen.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-60.000,00 €
• mangelnde Liftgröße zur Tiefgarage	-60.000,00 €	
Bauschäden		-20.000,00 €
• Undichtigkeiten in der Schwimmbaddecke beheben	-20.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-20.000,00 €
• Unterhaltungstau	-20.000,00 €	
Summe		-100.000,00 €

#### 4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **16.400.000,00 €** ermittelt.

Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** für das bebaute Grundstück in 82031 Grünwald, Muffatstraße 11

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Grünwald</i>	<i>5138</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flurstück	
<i>Grünwald</i>	<i>634/9</i>	

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2025 mit rd.

**16.400.000,00 €**

**in Worten: sechzehnmillionen-vierhunderttausend-Euro**

geschätzt.

Gräfelfing, den 14.01.2026

  
 Dipl.-Ing. (Assessor) Helmut Bünge  
 Sachverständiger für  
 Bewertung von bebauten  
 und unbebauten  
 Grundstücken  
 Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern  
 öffentlich bestellt und vereidigt

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auszug)

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [4] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landeshauptstadt München: Grundstücksmarktbericht für 2024 und Herbstanalyse 2025
- [5] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landeskreises München: Bodenrichtwerte zum 01.01.2024

## 6 Verzeichnis der Anlagen

### Vorbemerkung:

*Die in der Fotoanlage abgebildeten Fotos stammen überwiegend aus Broschüren und AY Fotodokumentationen, die dem Unterzeichner vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden sowie eigenen Aufnahmen aus dem Jahr 2022.*

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte M = 1: 200.000 und dem Ortsplan von Grünwald mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte M = 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Grundrisse und Schnitte
- 3-1: Grundriss Erdgeschoss
  - 3-2: Grundriss Obergeschoss
  - 3-3: Grundriss Untergeschoss
  - 3-4: Grundriss Tiefgeschoss
  - 3-5: Gebäudeschnitte 1
  - 3-6: Gebäudeschnitte 2
- Anlage 4: Fotodokumentation
- 4-1: Fotos Außenansichten 1
  - 4-2: Fotos Außenansichten 2
  - 4-3: Fotos Außenansichten 3
  - 4-4: Fotos Außenansichten 4
  - 4-5: Fotos Außenansichten 5
  - 4-6: Fotos Dachansichten
  - 4-7: Fotos Gartenansichten
  - 4-8: Fotos Eingangshalle
  - 4-9: Fotos Wohnräume
  - 4-10: Fotos Privatbad
  - 4-11: Fotos Schlafzimmer
  - 4-12: Fotos Teehäuschen
  - 4-13: Fotos Küche und Esszimmer
  - 4-14: Fotos Wohnräume
  - 4-15: Fotos Räume Untergeschoss Gebäude-Ostteil
  - 4-16: Fotos Schwimmbad

## **7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

*Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.*

***Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.***