



## GUTACHTEN

Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes (Marktwertes) § 194 BauGB

**Grundstück Flst. Nr. 351/21, Gemarkung Gräfelfing  
Grawolfstraße 20 in 82166 Gräfelfing,  
bebaut mit einer Einfamilienhausvilla mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und  
überdachtem Freisitz**



**Aktenzeichen**                      **1514 K 431/24**

**Stichtag der  
Wertermittlung**                      **14.08.2025**

MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN  
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

Dokument unterschrieben  
von: Margit Apitzsch  
am: 03.11.2025 15:09  
Ort: München  
Gerichtsgutachten



**Auftraggeber**

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

**Eigentümer**

lfd. Nr. 3 im Grundbuch

**Verkehrswert (Marktwert)**

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

**Ergebnis am Wertermittlungstichtag 14.08.2025:****Verkehrswert:**

**Einfamilienhausvilla, Doppelgarage, Einliegerwohnung und überdachtem Freisitz,  
Grawolfstraße 20 in 82166 Gräfelfing**

Unbelasteter, miet- und lastenfreier Verkehrswert:

**2.780.000 €**

**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 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.

München, den 31.10.2025

**1. Ausfertigung**

Dieses Gutachten samt Anlagen enthält 54 Seiten.

Es wurde in 1 Ausfertigungen und als eine PDF-Version erstellt.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3-4
1.0 Allgemeine Angaben	5-6
2.0 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz	8
3.0 Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Tatsächliche Eigenschaften	9
○ Makrolage	10
○ Mikrolage	11
○ 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 Einfamilienhausvilla mit Doppelgarage, Einliegerwohnung, überdachter Freisitz	
▪ Baujahr	18
▪ Wohnfläche, Nutzungsfläche	19
▪ Brutto-Grundfläche	10
▪ Planunterlagen	21-24
4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	25-26
4.3 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale	27-28
4.4 Außenanlagen	29
4.5 Energetische Eigenschaften	29
4.6 Baulicher Zustand	30
▪ Fotos	31-41
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	42
5.1 Wertermittlungsverfahren	42-43
5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	44
6.0 Ermittlung des Bodenwertes	45-46
7.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	47

8.0	Daten zur Ermittlung des Sachwertes	48-50
8.1	Ermittlung des Sachwertes	51-52
9.0	Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Einfamilienhausvilla mit Doppelgarage, Einliegerwohnung und überdachtem Freisitz, Grawolfstraße 20 in 82166 Gräfelfing, Wertermittlungstichtag 14.08.2025	53
10.0	Verkehrswert für das Objekt Einfamilienhausvilla mit Doppelgarage, Einliegerwohnung und überdachtem Freisitz, Grawolfstraße 20 in 82166 Gräfelfing Wertermittlungstichtag 14.08.2025	54

## 1.0 Allgemeine Angaben

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht München -Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen- Infanteriestraße 5 80325 München
<b>Eigentümer</b>	lfd. Nr. 3 im Grundbuch
<b>Grund der Gutachtenerstellung</b>	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
<b>Beschluss vom</b>	28.01.2025
<b>Nutzung</b>	eigengenutzt durch den Schuldner
<b>Wertermittlungsgrundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Auskünfte und Unterlagen der Gemeinde Gräfelfing</li><li>▪ Auskünfte des Gutachterausschusses des Landratsamtes München</li><li>▪ Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 17.06.2025</li><li>▪ Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik</li><li>▪ Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), ImmoWertA, Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung</li><li>▪ Einschlägige Fachliteratur</li><li>▪ Zeitungsinserate, Internetrecherchen</li><li>▪ Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen</li></ul>

- Grundbuchauszug vom Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen zur Verfügung gestellt, Grundbuch Amtsgericht München, Grundbuch von Gräfelfing, Blatt 6616 Ausdruck vom 27.11.2024
- Vom Schuldner zur Verfügung gestellt: Verkaufsexposé eines Maklers ohne Datum
- Ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person
- Die beim Ortstermin gefertigten Fotos und Aufzeichnungen

**Wertermittlungstichtag** 14.08.2025

**Qualitätstichtag** 14.08.2025

**Tag der Ortsbesichtigung** 14.08.2025

**Benachrichtigt wurden** Termine am 17.06.2025, 01.07.2025, 17.07.2025 und 14.08.2025

- Betreibende Gläubigerin, Einwurfeinschreiben
- Schuldner, per Einwurfeinschreiben

**Teilnehmer** Die ersten drei Termine wurden aufgrund der Bitte des Schuldners und nach Rücksprache mit dem Gericht verschoben.

Termin am 14.08.2025:  
Schuldner  
Margit Apitzsch als Sachverständige

Vom Dachgeschoss sollen laut Vorgabe des Schuldners keine Innenfotos eingestellt werden. Der Keller war zum Teil sehr vollgestellt und nur eingeschränkt einsehbar.

## 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 München, Grundbuch von Gräfelfing, Blatt 6616

**Bestandsverzeichnis**

lfd. Nr. 1	Flurstück Nr. 351/21	Grawolfstraße 20 Gebäude- und Freifläche	zu 1.218 m <sup>2</sup>
------------	----------------------	---	-------------------------

**Erste  
Abteilung:  
Eigentümer**

lfd. Nr. 3 im Grundbuch

**Zweite  
Abteilung:**

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

### 2.1.0

#### **Vermessungsamt München**

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Gräfelfing,  
Ausdruck vom 17.06.2025  
M 1:1000

### 2.1.1

#### **Denkmalschutz**

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

### 2.1.2

#### **Baurecht**

Auskunft der Gemeinde Gräfelfing: rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1 J

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als WR Reines Wohngebiet dargestellt.





### 3.0 Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Tatsächliche Eigenschaften

**Ort und Einwohnerzahl** Gemeinde Gräfelfing: ca. 13.472 Einwohner

**Landkreis** München

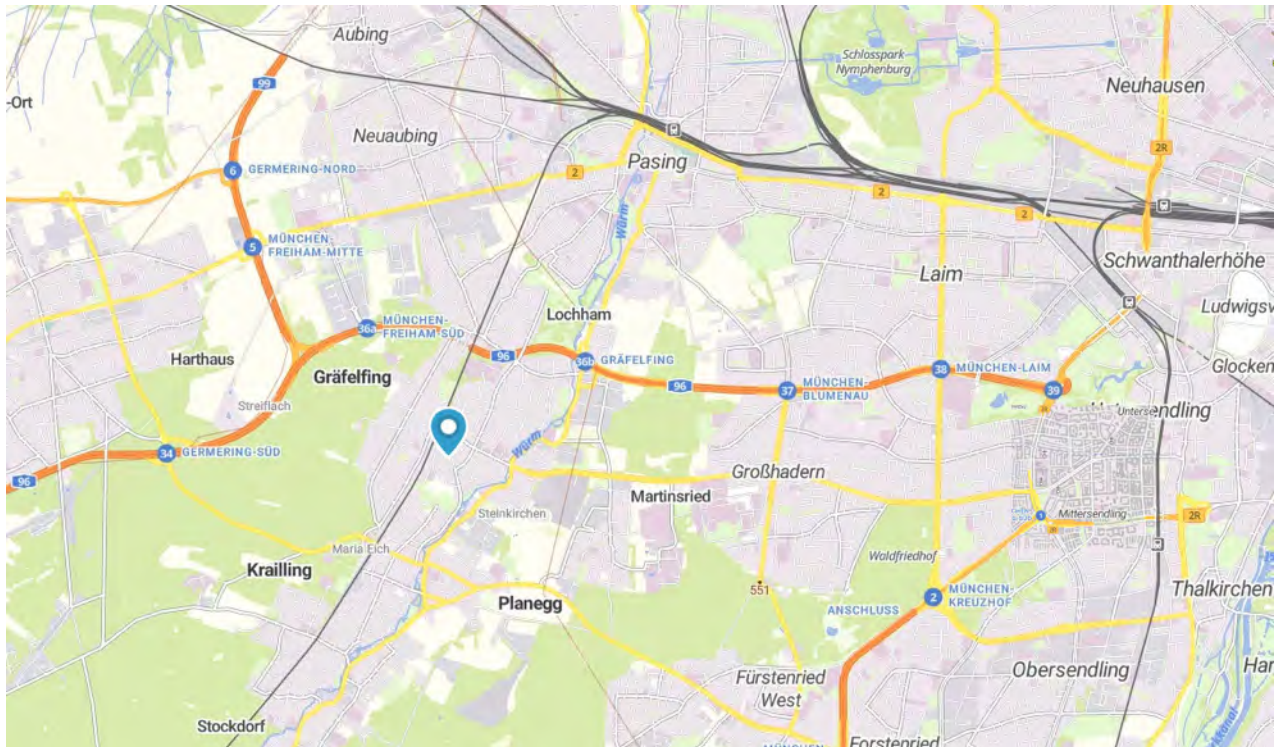
**Gemarkung** Gräfelfing

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

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Gräfelfing. Gräfelfing liegt südlich des Stadtteils Pasing der Landeshauptstadt München

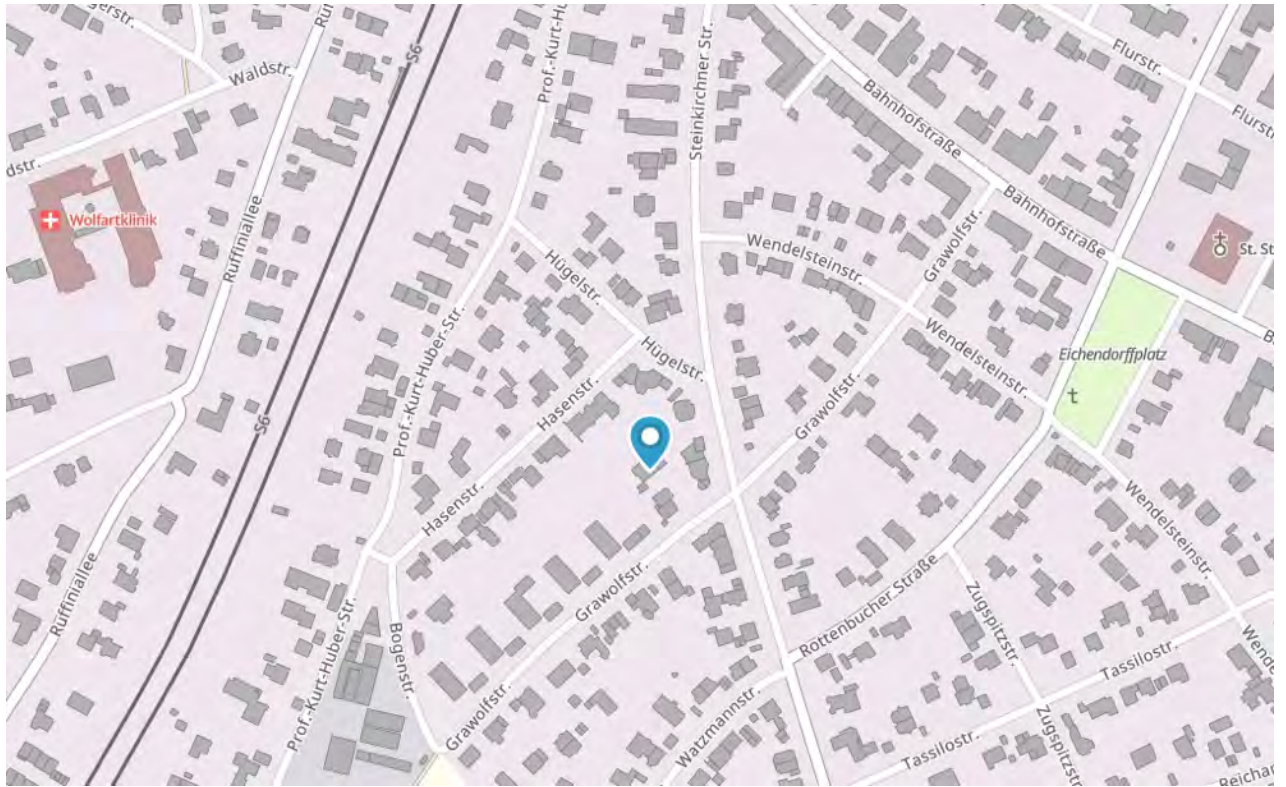
## Makroplan



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

**Mikrolage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich südlich der Ortsmitte von Gräfelfing in einer ruhigen Wohngegend und zentraler Lage.



**Verkehrslage**

Die Gemeinde Gräfelfing wird über die Autobahn A 96 München-Lindau, Anschlussstelle Gräfelfing, den Autobahnring A99 sowie über Staatsstraßen in Richtung München, Starnberg, Pasing, Germering erschlossen.

**Öffentliche Verkehrsmittel**

S-Bahn-Anschluss S6 mit den Haltestellen: Lochham und Gräfelfing. Von der S-Bahnhaltestelle Gräfelfing sind es entweder ca. 14 Minuten Fußweg zum Bewertungsobjekt. Oder vom Marienplatz aus mit der U6 bis Großhadern, weiter mit dem Bus Eichendorfplatz und ca. 9 Minuten Fußweg.

**Sonstige Infrastruktur**

- Einkaufsmöglichkeiten in naher Umgebung
- Ämter in Gräfelfing und München
- Verschiedene Kinderbetreuungen in Gräfelfing
- Grundschulen und Gymnasium in Gräfelfing
- Fachhochschulen und Universitäten in München
- Ärzte und Apotheke in Gräfelfing
- Wolfahrtklinik, Universitätskliniken in München
- Sehr breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung

**Immissionen**

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine wertbeeinflussenden Immissionen.

**Art der Bebauung**

Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Einliegerwohnung und überdachten Freisitz

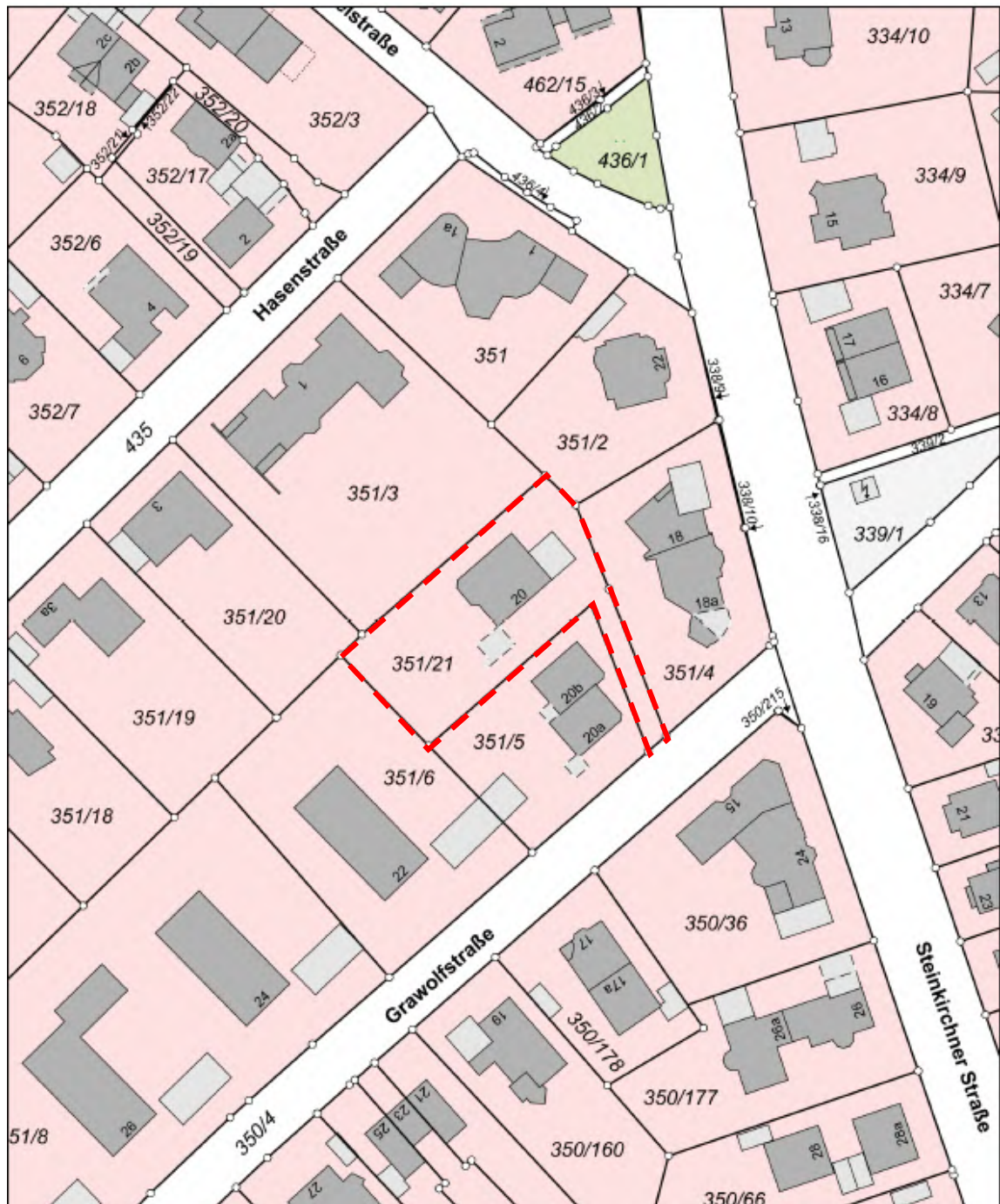
**Umgebende Bebauung**

Wohnbebauung

### 3.2 Gestalt und Form

<b>Art</b>	Flurstück Nr. 351/21 ist ein Hinterliegergrundstück und hat eine unregelmäßige Form.
<b>Straßenfront</b>	Flurstück Nr. 351/21 grenzt im Südosten mit einem Stich an die Grawolfstraße an.
<b>Grundstücksgröße</b>	1.218 m <sup>2</sup>
<b>Topographische Grundstückslage</b>	in sich eben





Norden



### 3.3 Erschließungszustand

<b>Straßenlage</b>	Flurstück Nr. 351/21 wird im Südosten über die Grawolfstraße erschlossen.
<b>Straßenzustand</b>	Die Grawolfstraße ist eine Anwohnerstraße, Zone 30, asphaltiert, beidseitige Gehwege vorhanden.
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen</b>	Strom, Wasser
<b>Abwasserbeseitigung</b>	Kanalanschluss
<b>Erschließungskosten</b>	Laut Auskunft der Gemeinde Gräfelfing sind die Erschließungskosten für die Straße bezahlt.
<b>Altlasten</b>	Altlasten wurden nicht untersucht. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

### 3.4 Entwicklungszustand

#### **§ 3 ImmoWertV**

#### **Entwicklungszustand; sonstige Flächen**

- (1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftliche nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Beurteilung:

**Flurstück Nr. 351/21 ist am Wertermittlungstichtag als baureifes Land einzustufen.**



## 4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

### 4.1 Einfamilienhaus (Walmdachvilla) mit Doppelgarage, Einliegerwohnung und überdachtem Freisitz sowie einem Swimmingpool.

Vom Dachgeschoss sollen laut Vorgabe des Schuldners keine Innenfotos eingestellt werden. Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen genau mit der Örtlichkeit überein.

#### **Art des Gebäudes**

Auf Flurstück Nr. 351/21 steht eine Walmdachvilla mit Doppelgarage, Einliegerwohnung und überdachtem Freisitz sowie einem Swimmingpool im Garten.

Es handelt sich um ein ruhig gelegenes Hinterliegergrundstück. Das Grundstück wird über einen ca. 113 m<sup>2</sup> (aus dem Lageplan ca. gemessen) großen Stich, welcher zum Grundstück gehört, von der Grawolfstraße aus erschlossen.

Diese Fläche kann nicht bebaut werden, im Grundbuch der II. Abteilung des Bewertungsobjektes ist zugunsten von Flurstück Nr. 351/5 ein Sammelrohrkanal- und Versorgungsleitungsrecht, Geh- und Fahrrecht und Mülltonnenabstellrecht eingetragen.

Das Wohnhaus hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss und nicht ausgebauten Dachspitz (konnte nicht besichtigt werden) mit Walmdach. Die Doppelgarage ist unterkellert, hat ein Erdgeschoss und über der Garage befindet sich ein zu Wohnzwecken ausgebauter Raum.

Im Keller des Wohnhauses befindet sich im Südwesten eine Einliegerwohnung, welche keinen eigenen Zugang hat, sondern nur über das Haupthaus oder den Garten zu erreichen ist.

Der Wohnraum ist bis zum Dach offen und beinhaltet eine schmale, längliche Galerie. Die Galerie ist vom Wohnraum aus durch eine Treppe zugänglich. Die Räume im Dachgeschoss sind über eine separate Treppe von der Diele aus zugänglich. Der Hauptschlafrum ist zusätzlich von der Galerie aus erreichbar. Im Dachgeschoss befindet sich nur ein Bad, welches ausschließlich über die an den Hauptschlafrum angrenzende Ankleide erreichbar ist. Die beiden weiteren ausgebauten Räume im Dachgeschoss haben kein eigenes Bad.

Im Garten ist ein Swimmingpool ca. 4,5 m \* 10 m, Tiefe ca. 1,40 m mit elektrisch betriebener Abdeckung. Bei der Ortsbesichtigung war der Pool nicht mit Wasser befüllt. Laut Angabe beim Ortstermin ist der Pool funktionstüchtig.

Im Vorgarten beim Hauseingang befindet sich ein 20.000 Liter Erdtank.

**Baujahr**

Laut Planunterlagen und Angaben vor Ort: 1983  
Dachisolierung und Eindeckung ca. 2019  
Innenisolierung der Einliegerwohnung ca. 2019  
Einbauschränke Diele EG vor ca. 7 Jahren  
Kücheneinrichtung ca. 2004  
Boden Schlafen und Ankleide ca. 2004  
Bad im Dachgeschoss und Kellergeschoss ca. 2004  
Heizung vor ca. 7 Jahren

## Wohnfläche

Die Wohnflächenberechnung wurde ungeprüft aus den Bauunterlagen und dem vom Schuldner zur Verfügung gestellten Exposé entnommen bzw. ergänzt. Eine Haftung für die Richtigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen mit der Örtlichkeit überein!

**Wohnfläche****Kellergeschoss**Einliegerwohnung

Flur		5,30 m <sup>2</sup>
Bad		4,86 m <sup>2</sup>
Schlafen		16,27 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen		32,87 m <sup>2</sup>
		<hr/> 59,30 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz	3%	1,78 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Einliegerwohnung		<hr/> 57,52 m <sup>2</sup>

**Erdgeschoss**

Windfang		9,39 m <sup>2</sup>
WC		3,32 m <sup>2</sup>
Diele		16,44 m <sup>2</sup>
Küche		11,23 m <sup>2</sup>
Essen		17,62 m <sup>2</sup>
Wohnen		54,60 m <sup>2</sup>
		<hr/> 112,60 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz	3%	3,38 m <sup>2</sup>
		<hr/> 109,22 m <sup>2</sup>
Freisitz anteilig/2		6,00 m <sup>2</sup>
EG		<hr/> 115,22 m <sup>2</sup>

**Dachgeschoss**

Galerie		9,78 m <sup>2</sup>
Schlafen		28,27 m <sup>2</sup>
Ankleide		3,96 m <sup>2</sup>
Bad		8,02 m <sup>2</sup>
Flur		4,31 m <sup>2</sup>
Büro		11,79 m <sup>2</sup>
Raum über Garage	ca.	23,00 m <sup>2</sup>
		<hr/> 89,13 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz	3%	2,67 m <sup>2</sup>
		<hr/> 86,46 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2		2,40 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2		7,10 m <sup>2</sup>
DG		<hr/> 95,96 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche gesamt**

ohne Einliegerwohnung	rd.	<b>269,00 m<sup>2</sup></b>
	rd.	211,00 m <sup>2</sup>

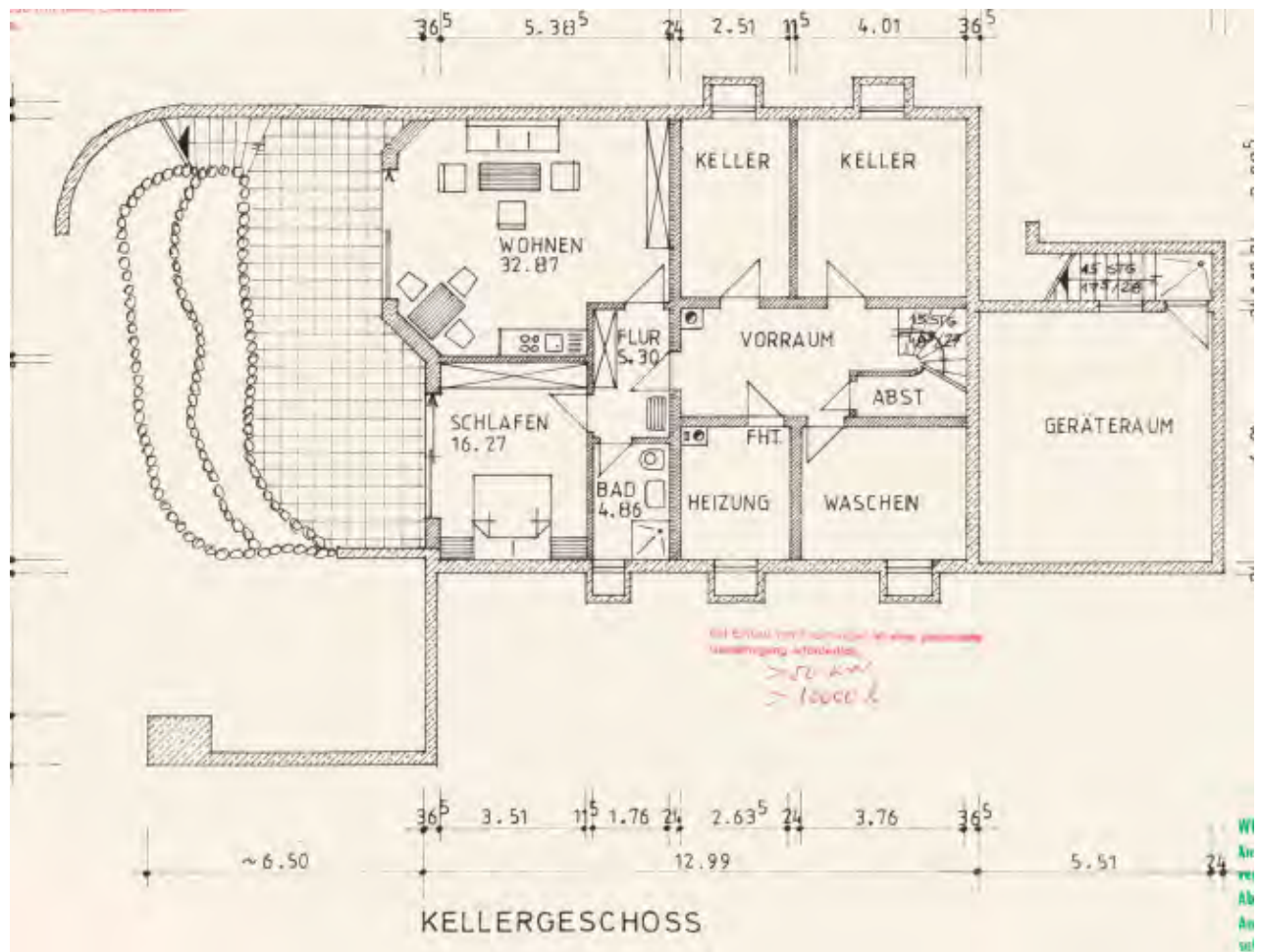
**Nutzflächen:**Keller ca. 58 m<sup>2</sup>Garage mit Keller ca. 64 m<sup>2</sup>

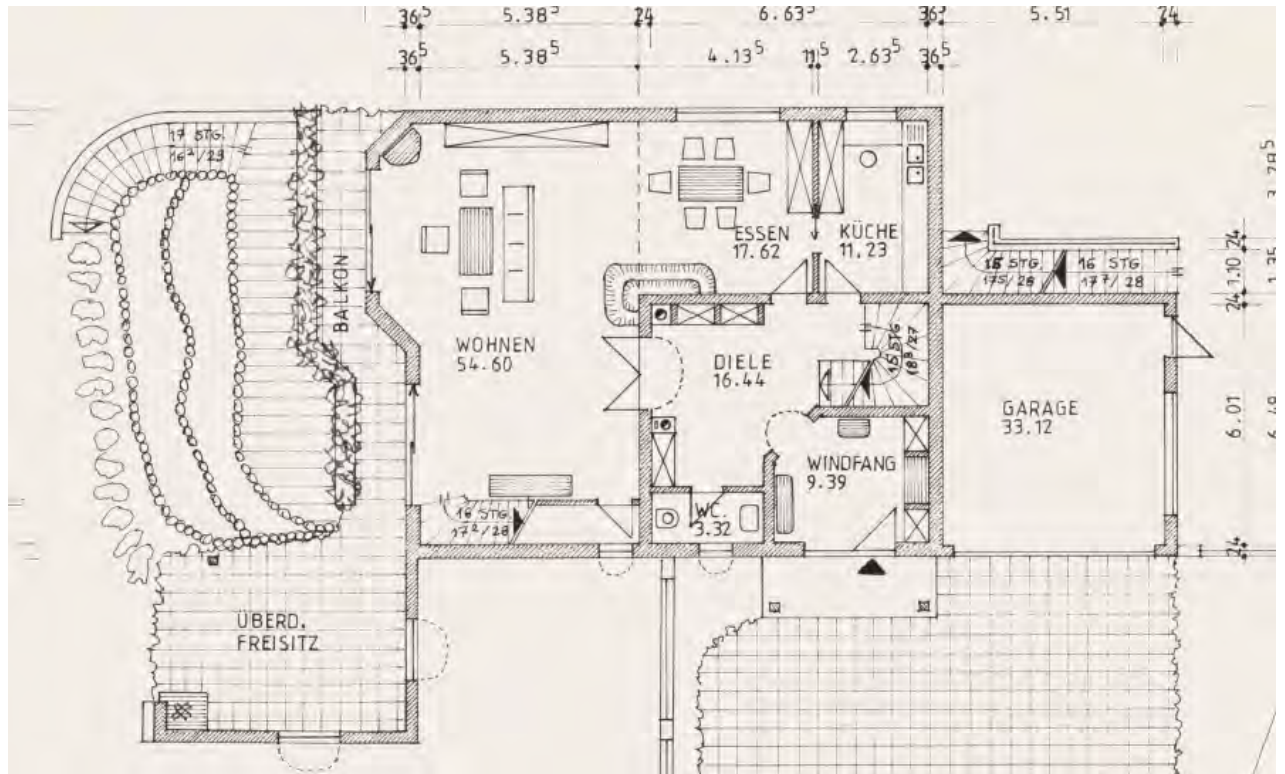
Speicher, keine Angabe möglich. Es liegt kein Plan vor und der Speicher konnte innen nicht besichtigt werden.

**Brutto-Grundfläche (BGF)****Wohnhaus mit Garage**Kellergeschoss ca.: 186,15 m<sup>2</sup>Erdgeschoss ca.: 188,81 m<sup>2</sup>Dachgeschoss ca.: 132,51 m<sup>2</sup>

---

Gesamt rd. 507 m<sup>2</sup>

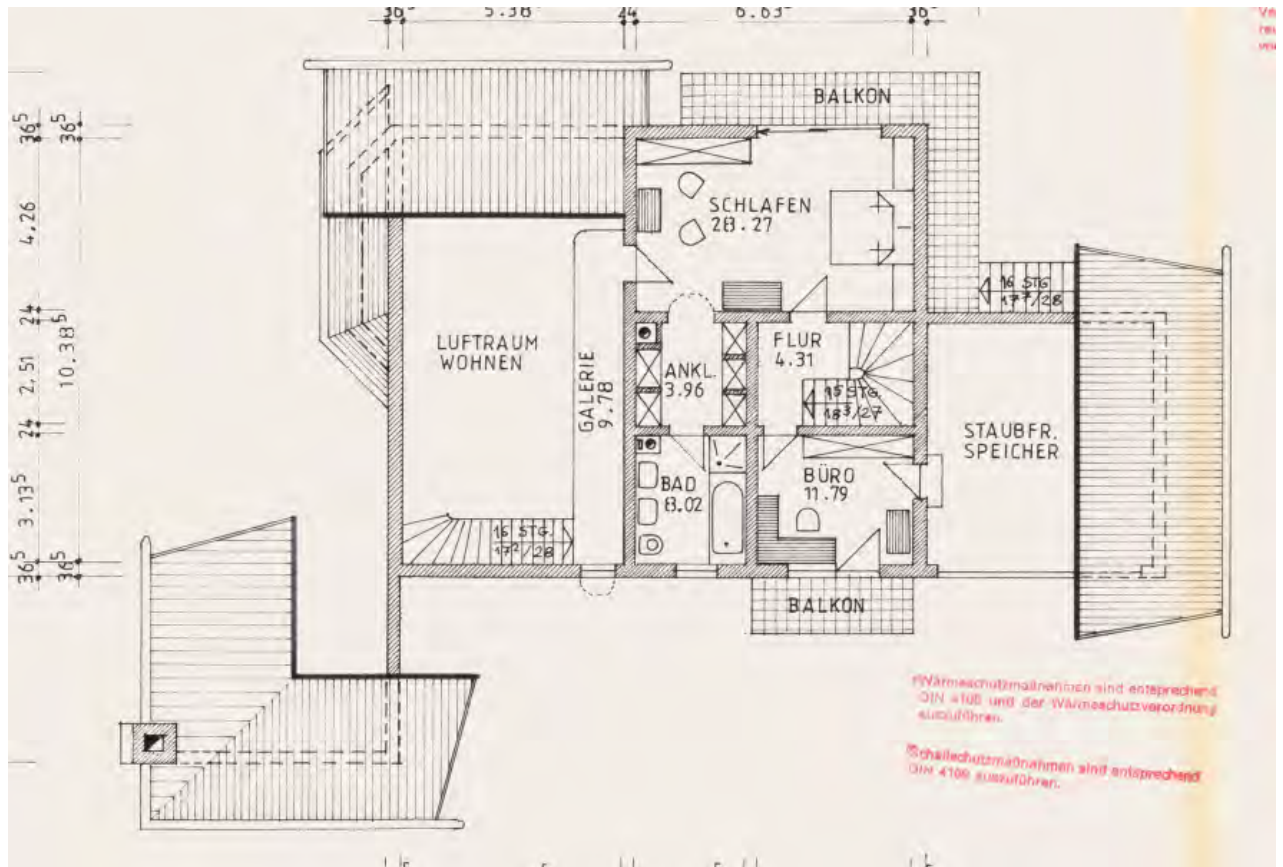




Erdgeschoss

Norden

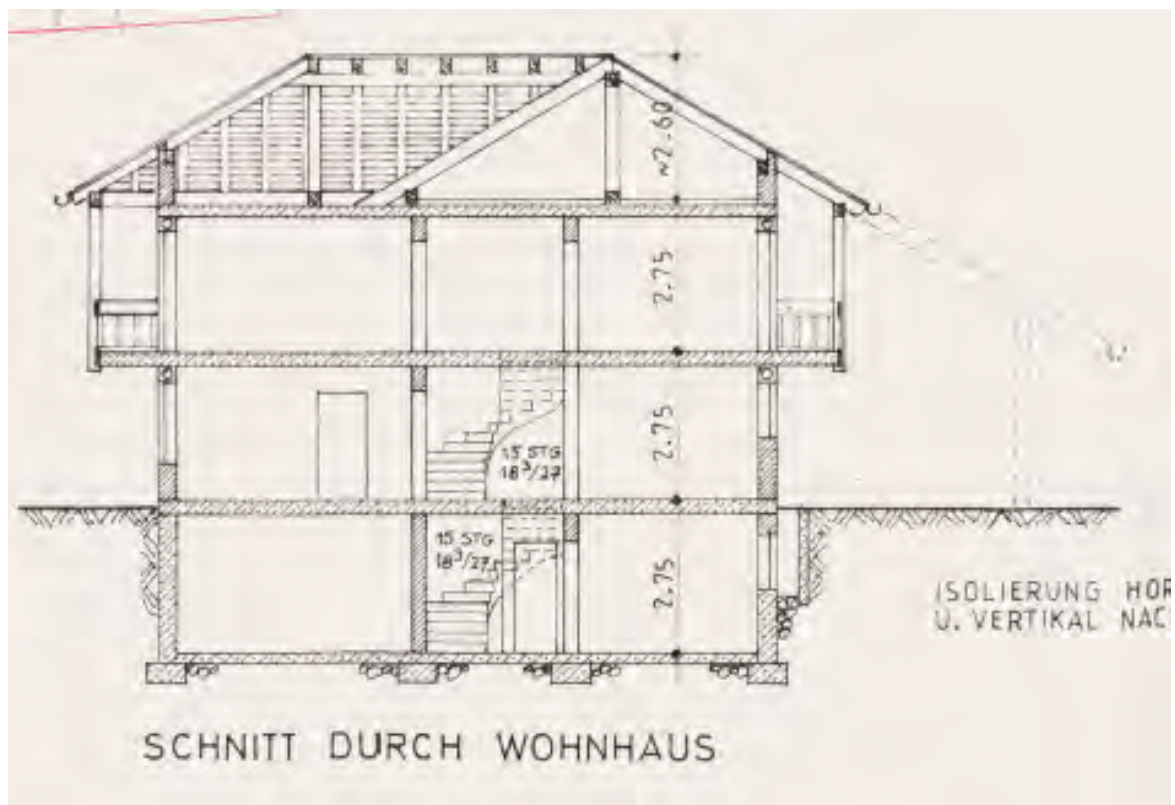




Dachgeschoss









## 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.

Vom Dachgeschoss sollen laut Vorgabe des Schuldners keine Innenfotos eingestellt werden. Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen genau mit der Örtlichkeit überein.

<b>Konstruktionsart</b>	Massivbau
<b>Fundamente/Bodenplatte</b>	Annahme: Beton
<b>Kellerumfassungswände</b>	Laut Angabe: Beton, Beton mit Innenisolierung (2019) im Bereich der Einliegerwohnung
<b>Außenwände</b>	Mauerwerk mit Putz und Anstrich
<b>Innenwände</b>	Mauerwerk
<b>Geschossdecken</b>	Stahlbeton
<b>Wärme- und Schallschutz</b>	Annahme: nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften
<b>Treppe</b>	Stahlbetontreppe zur Galerie mit Tritt- und Setzstufen Holz, Holzgeländer, Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufen Naturstein, Metallgeländer vom KG zum DG
<b>Fenster</b>	Holzfenster mit Holz/Metall-Rollläden (im Erdgeschoss elektrisch betrieben, im Dachgeschoss manuell), außer in der Einliegerwohnung: Stahlkellerfenster mit Einfachverglasung, laut Angabe: einbruchssichere Lichtschächte
<b>Innentüren</b>	Holzfurnierte Türen, FH-Türe wo techn. erforderlich
<b>Haustüre</b>	Rundbogen, Holz mit Lichtausschnitten
<b>Dachstuhl</b>	Holz
<b>Dacheindeckung</b>	Laut Angabe: Bitumenkacheln
<b>Versorgungseinrichtungen</b>	Strom, Wasser

<b>Elektrische Installation</b>	mittlerer Standard, Alarmanlage
<b>Heizung</b>	Ölzentralheizung, Fußbodenheizung auch im Keller (außer einem Kellerraum), 20.000 Liter Außentank, Kachelofen
<b>Sanitäre Installation</b>	mittlere bis gute Ausstattung

### 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.

Vom Dachgeschoss sollen laut Vorgabe des Schuldners keine Innenfotos eingestellt werden. Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen genau mit der Örtlichkeit überein.

Der Keller war zum Teil sehr vollgestellt und nur eingeschränkt einsehbar.

**Lichte Höhen**

Vor Ort überschlägig gemessen:

Einliegerwohnung: ca. 2,51 m

Wohnraum Erdgeschoss: ca. 2,48 bis ca. 5,45 m

Dachgeschoss: ca. 2,50 m

Arbeiten über der Garage: Firsthöhe ca. 3,25 m,

Kniestock ca. 1,20 m

**Kellergeschoss**

der Keller (außer die Einliegerwohnung) war sehr vollgestellt und somit nur eingeschränkt einsehbar

**Flur**

Sicherungskasten, Boden Naturstein, Wände und Decke Anstrich

**Keller 1**

Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich, eingemauerter Tresor, keine Fußbodenheizung

**Keller 2**

Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich

**Waschraum**

Filteranlage für den Pool, Boden Fliesen, Wände zum Teil Fliesen oder Anstrich, Decke Anstrich

Hauptwasseranschluss, Waschmaschinenanschluss, Ausgussbecken

**Heizung**

Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich, Viessmann-Heizung

**Einliegerwohnung****Flur**

Boden Naturstein, Wände und Decke Anstrich, Haussprechanlage,

**Bad**

Boden und Wände Fliesen, Decke Anstrich, Dusche mit Glasabtrennung, Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten

**Schlafen**

Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich

**Wohnen/Kochen**

Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich, Küchenanschlüsse

**Terrasse**

Porphyrt

**Erdgeschoss****Wohnen/Essen**

Boden Naturstein (Sohnhofener Platten), Decke und Wände Anstrich, Decke zum Teil mit Sichtbalken, gemauerter Kachelofen

**Küche**

Boden Naturstein, Wände und Decke Anstrich

Fliesenspiegel an der Wand, Einbauküche

**Diele/Windfang**

Boden Naturstein, Wände und Decke Anstrich

2 weiße Holzeinbauschränke raumhoch, Alter ca. 7 Jahre, 2-türig und 4-türig, Haussprechanlage

Bewertung ohne Einbaumöbel.

WC	Boden Naturstein, Wände raumhoch gefliest, Decke Anstrich Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Zweihebelmischbatterie
Überdachter Freisitz	Boden Porphyr, Wände Anstrich, Dachuntersicht Holz, Holzfenster offener Kamin

**Dachgeschoss**

Galerie	Holzgeländer, Boden Parkett
Schlafen	Boden Parkett, Wände Anstrich und Decke gestrichen
Balkon	Boden Fliesen, Holzgeländer
Ankleide	Boden Parkett, Wände und Decke Anstrich, 4 Holzeinbauschränke raumhoch
Bad	Boden Fliesen, Wände raumhoch gefliest, Decke Anstrich, Badewanne, Dusche mit Glasabtrennung, 2 Waschbecken mit Zweihebelmischbatterien, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten
Flur	Boden Naturstein, Wände und Decke Anstrich, Luke zum Speicher
Büro	Boden Parkett, Wände und Decke Anstrich
Balkon	Boden Fliesen, Holzgeländer
Ausgebauter Speicherraum	über der Garage Fußbodenheizung, Boden Teppich, Wände Anstrich, Dachuntersicht Holz

**Speicher**

staubfreier Speicher (Höhe ca. 2 m) im First, laut Angabe und  
Messung aus dem Plan  
Der Raum konnte innen nicht besichtigt werden.

**Doppelgarage**

lichte Höhe Erdgeschoss: ca. 2,42 m, Keller ca. 2,50 m  
Massivgarage mit Unterkellerung, Stahlbetondecke  
Erdgeschoss: Boden Estrich, Wände und Decke  
Holzkipptor elektrisch betrieben, Holztüre, Holzfenster  
Garagenkeller: Boden Fliesen, Wände und Decke  
Außentreppe: Stahlbeton ohne Belag, Metallgeländer

## 4.4 Außenanlagen

### Bodenbefestigung und Sonstiges

Nur überwiegende Hauptmerkmale:

Terrassen Porphyr, Außentreppe mit Porphyr, Bodenbefestigungen  
Betonsteine oder Naturstein, Metalltor und Metalltüre, Eibenhecke, Rasen,  
Bäume, Sträucher,

### Erdtank 20.000 Liter

Außenpool: ca. 10 m Länge, Verdeckkasten für die Rollabdeckung des  
Pools, innen Breite ca. 4,50 m, Tiefe ca. 1,40 m

## 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 für Neubauten entspricht.

## 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.

Vom Dachgeschoss sollen laut Vorgabe des Schuldners keine Innenfotos eingestellt werden. Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen genau mit der Örtlichkeit überein. Der Keller war zum Teil sehr vollgestellt und nur eingeschränkt einsehbar.

Es liegen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau vor, ansonsten befindet sich das Gebäude weitestgehend altersentsprechendem Zustand.

- Schwelle zu Keller 1 mit fehlenden Fliesen
- Kleiner Fliesenriss im Bad
- Kratzer im Boden Büro Dachgeschoss
- Fensterscheibe im Arbeitsraum über der Garage ist gesprungen
- Waschraum mit Folgeschäden eines Wasserschadens (laut Angabe ist der Schaden behoben)
- Doppelgarage mit leichten Rissbildungen im Estrich und Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich
- Kelleraußentreppe mit Verfärbungen an den Stützwänden
- Balken für Schneesicherung im Bereich des Freisitzes muss erneuert werden
- Energieausweis wurde keiner vorgelegt

Vom Dachgeschoss sollen laut Vorgabe des Schuldners keine Innenfotos eingestellt werden. Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen genau mit der Örtlichkeit überein.



Zufahrt zum Grundstück



Südosten





Südwesten



Nordwesten/Nordosten



Außentreppe zur  
Garagenunterkellerung



Doppelgarage



Garagenkeller



Garagenzustand

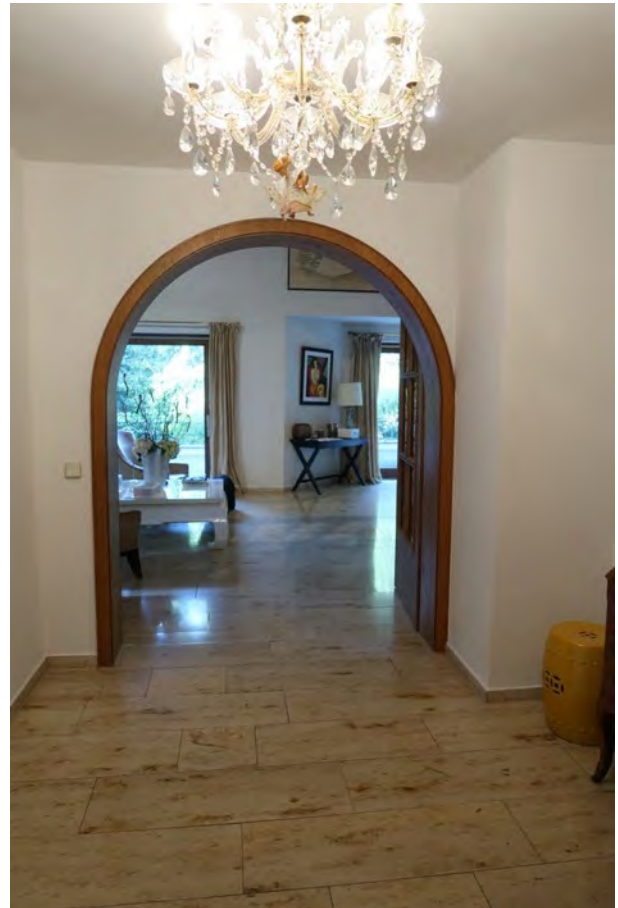
WC Erdgeschoss



Eingangsbereich



Zugang zum Wohnraum



Küche



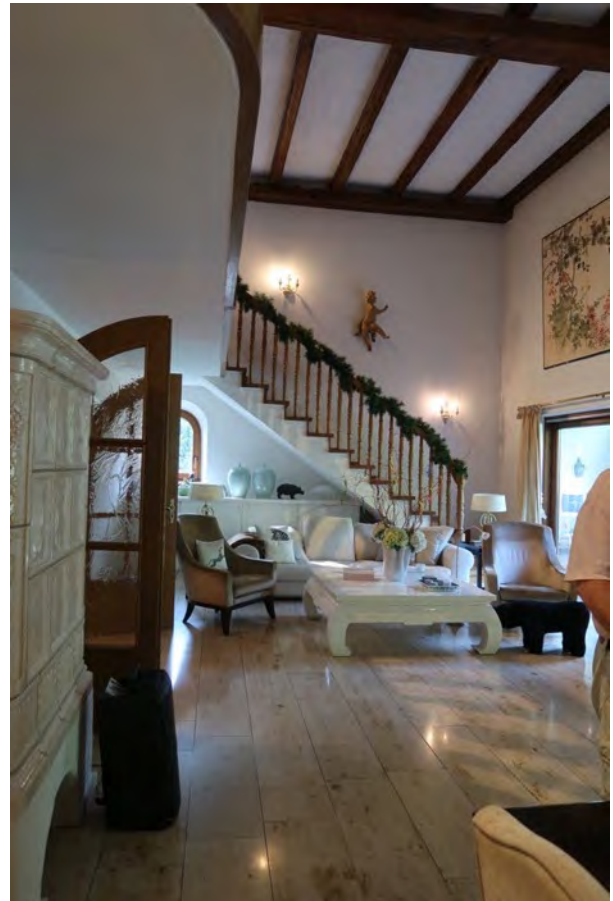


Essen



Essen mit Kachelofen

Wohnraum mit Galerie

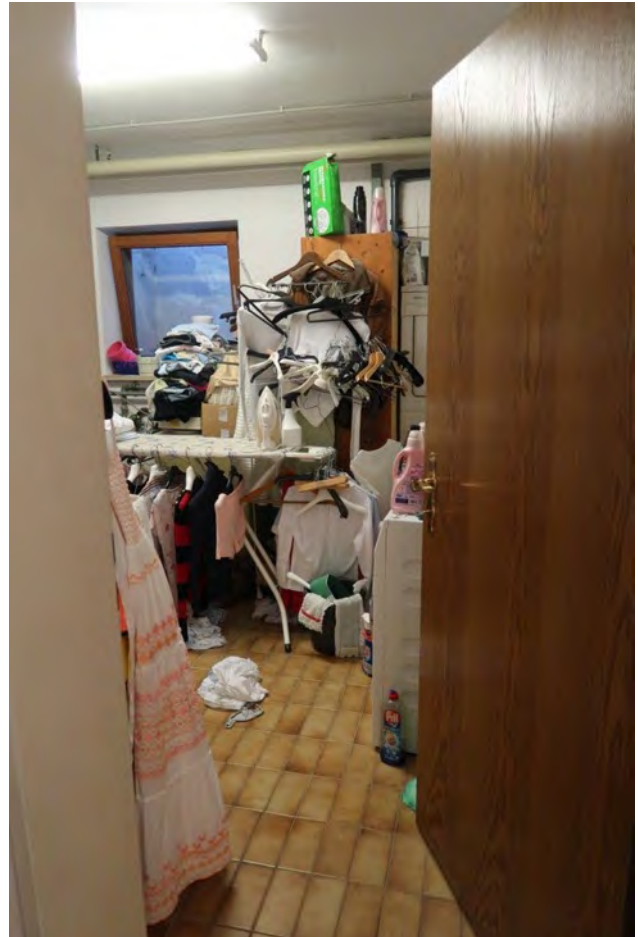


Blick von der Galerie





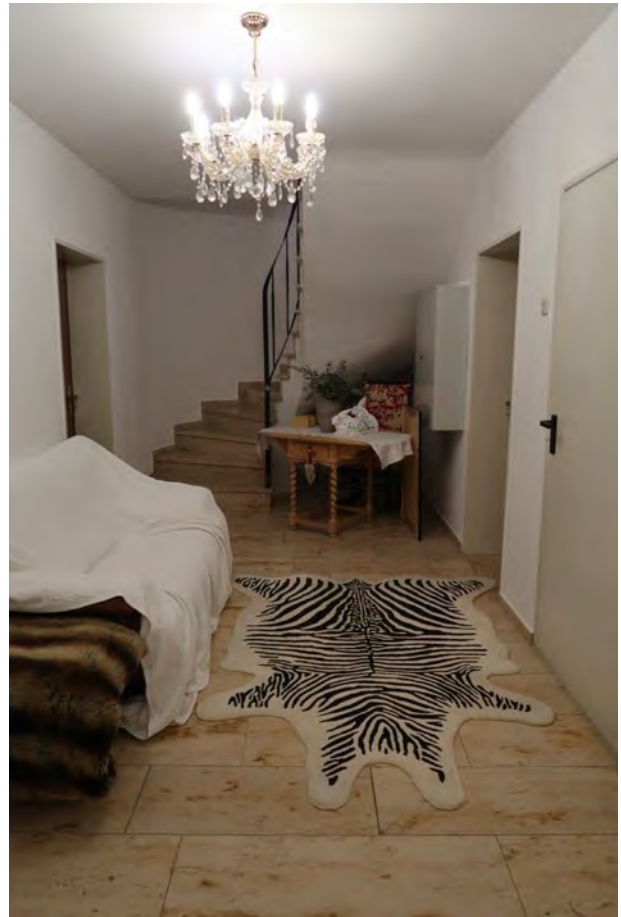
Waschraum Keller



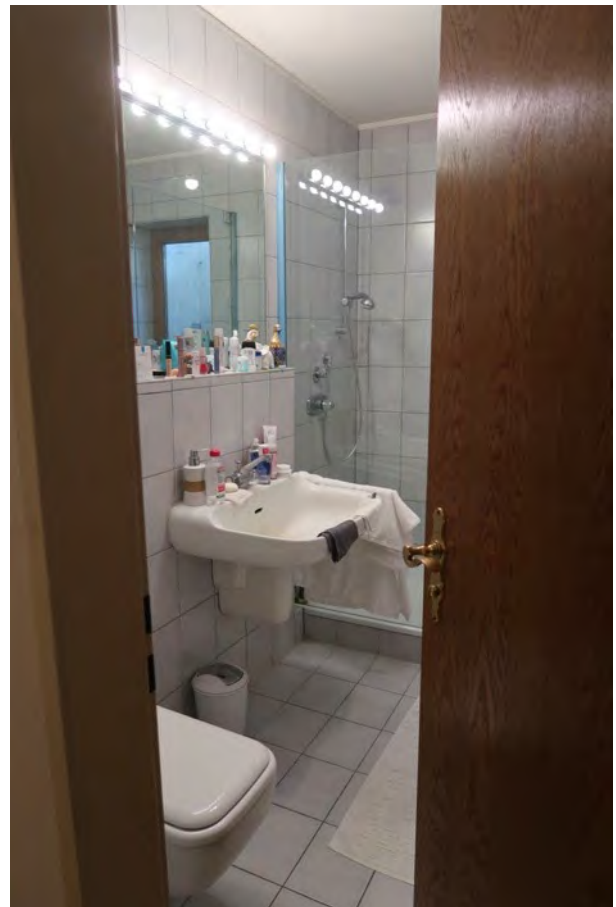
Heizung



Kellerflur



Bad Einliegerwohnung





Terrasse Einliegerwohnung

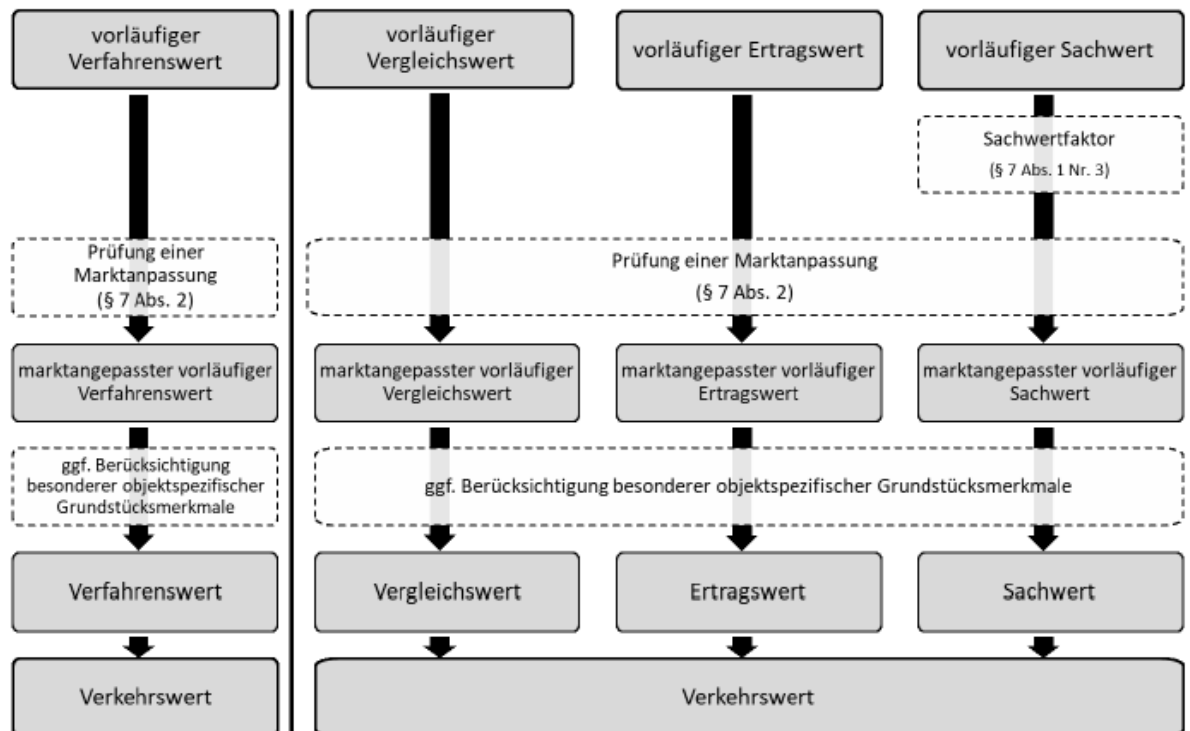


Wohnraum Einliegerwohnung

## 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 scheitert 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:

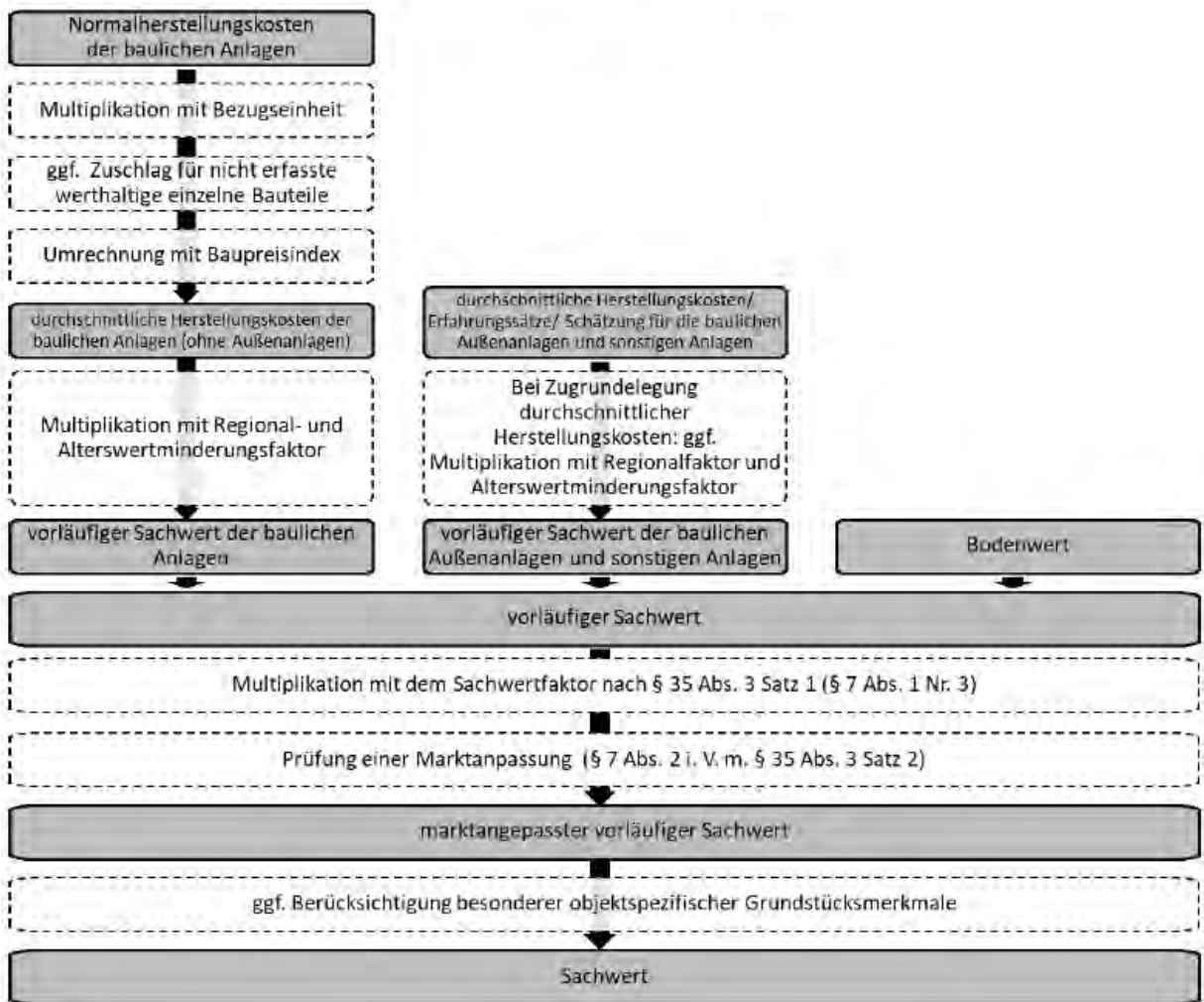
„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes 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. Nachdem keine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen vorliegen, wird im Bewertungsfall das Sachwertverfahren als zielführendes Verfahren angewendet.**

35.1 Für das Sachwertverfahren gilt folgendes Ablaufschema:



### 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.

### Wertermittlungs- stichtag

14.08.2025

### Bodenrichtwert

Stand 01.01.2024      2.400,- €/m<sup>2</sup> inklusive Erschließung  
wGFZ 0,35  
Richtwertzone 12002 Gräfelfing (östlich der Bahn)

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

### Baurecht

Es gibt einen rechtskräftigen Bebauungsplan: Nr. 1 J zwischen Bahnhof- und Bogenstraße sowie zwischen Würm und Bahnlinie München-Mittenwald



### Festsetzungen:

- Mindestgröße der Grundstücke 750 m<sup>2</sup>
- 1 Wohnung je 153 m<sup>2</sup> Geschossfläche begrenzt
- Auf Grundstücken über 750 m<sup>2</sup> ist eine Grundfläche von 0,12 \* Grundstückfläche zuzüglich 135 m<sup>2</sup> möglich, in der Summe jedoch nicht mehr als 315 m<sup>2</sup>
- Auf Grundstücken mit über 750 m<sup>2</sup> ist eine Geschossfläche von max. 420 m<sup>2</sup> zulässig.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als WR Reines Wohngebiet dargestellt.



**Grundstücksgröße** 1.218 m<sup>2</sup>

**Bewertung:**

Laut Auskunft des Gutachterausschusses des Landratsamtes München gab es in dem Richtwertgebiet 12002 und 12003 (höheres Richtwertgebiet) vom 01.01.2024 nach der Richtwertfestsetzung insgesamt 7 Verkäufe in Gräfelfing. 5 Verkäufe lagen nach Umrechnung der WGFZ unter dem Bodenrichtwert bis zu ca. 14%. Ein Verkauf war zum Bodenrichtwert und ein Verkauf lag darüber mit ca. 5%.

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes München veröffentlicht keinen Marktbericht o.ä. Laut Halbjahresreport 2025 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München zeigt sich, dass die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke im ersten Halbjahr 2025 im Mittel um rund 14% unter dem Bodenrichtwerten vom 01.01.2024 liegen.

Die Lagemerkmale der Vergleichsgrundstücke sind ähnlich wie die des Bewertungsobjektes außer, dass es sich um kein Hinterliegergrundstück handelt. Die überwiegenden Verkäufe lagen unter den Bodenrichtwerten. Aufgrund der Lagemerkmale (Hinterliegergrundstück) wird im Weiteren als Ausgangswert der Bodenrichtwert ohne Abschlag angenommen.

Ausgangswert: 2.400 €/m<sup>2</sup>

Tatsächliche WGFZ: ca. 0,23

(Dachgeschoss ausgebaut: Anrechnung laut Gutachterausschuss: 75 % der Fläche)

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes München veröffentlicht Umrechnungsfaktoren für eine abweichende WGFZ.

Umrechnungsfaktor:

Bewertungsgrundstück 0,23 ca. 0,522

Bodenrichtwertgrundstück 0,35 ca. 0,596

Umrechnung: 2.400 €/m<sup>2</sup> \* 0,522/0,596 = 2.102 €/m<sup>2</sup>

Die Zufahrtsfläche dient zur Erschließung mehrerer Grundstücke. Die Verkehrsfläche wird im Weiteren mit ca. 15 % des Baulandpreises in Ansatz gebracht. Diese Fläche ist zur Erschließung zwingend erforderlich aber baulich selbständig nicht nutzbar.

2.400 €/m<sup>2</sup> \* 15% = 360 €/m<sup>2</sup>

Ca. 113 m<sup>2</sup> des Bewertungsgrundstücks sind eine Zufahrtsfläche.

Baufläche ca. 1.218 m<sup>2</sup> - 113 m<sup>2</sup> = 1.105 m<sup>2</sup>

Bodenwert am Wertermittlungstichtag 14.08.2025

1.105 m <sup>2</sup>	*	2.102 €/m <sup>2</sup>	=	2.322.710 €
113 m <sup>2</sup>	*	360 €/m <sup>2</sup>	=	40.680 €

<b>Bodenwert Flurstück Nr. 351/21</b>		<b>2.363.390 €</b>
---------------------------------------	--	--------------------

## 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:** Das Objekt befindet sich überwiegend in altersentsprechendem Zustand. Es liegen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau vor. Pauschal geschätzter Werteinfluss (keine Kosten) 5.000 €.

## 8.0 Daten zur Ermittlung des Sachwertes, Wertermittlungstichtag 14.08.2025

### 1. Bestimmung der objektspezifischen Herstellungskosten in Anlehnung an NHK 2010:

Es ist bei der Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag aufzuwenden wären.

Die objektspezifischen Normalherstellungskosten der zu bewertenden baulichen Anlage sollen unter Berücksichtigung des jeweiligen Gebäudestandards ermittelt werden. Der Gebäudestandard bestimmt sich bei der Heranziehung der NHK 2010 nach den sich aus Anlage 2 der SachwertR ergebenden Kriterien.

Für die Einordnung des Gebäudestandards sind die am Wertermittlungstichtag herrschenden, marktüblichen Anschauungen maßgebend. Die Einordnung der Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Zu- und Abschläge sind sachverständig vorzunehmen.

Die Einordnung des zu bewertenden Objektes durch eine Benotung der jeweiligen Kostengruppe stellt eine Schätzung dar.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie beziehen sich auf den Kostenstand 2010 und müssen deshalb mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen des statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst werden.

Ausgangswert:

Normalherstellungskosten (NHK), NHK 2010 in Anlehnung an Typ 1.01

Freistehendes Einfamilienhaus, Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss mit integrierter Garage

Standardmerkmale Wohnhaus	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen u. Kostenkennwerte für den Gebäudetyp 1.01					Kostenanteil
		1	2	3	4	5	
		655 €/m²	725 €/m²	835 €/m²	1005 €/m²	1260 €/m²	
Außenwände	23%		1				167 €/m²
Dächer	15%				1		151 €/m²
Außentüren u. Fenster	11%		1				80 €/m²
Innenwände u. -türen	11%		1				80 €/m²
Deckenkonstr. u. Treppen	11%			1			92 €/m²
Fußböden	5%				1		50 €/m²
Sanitäreinrichtung	9%				1		90 €/m²
Heizung	9%				1		90 €/m²
Sonst. techn. Ausstattung	6%			1			50 €/m²
							850 €/m²

Annahme: Wohnhaus ca. 850 €/m²

Das Dachgeschoss der Garage ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Im Keller und Erdgeschoss handelt es sich um eine Massivgarage. Die BGF des Garagenkellers und Erdgeschosses der Garage beträgt ca. 75 m² BGF.

Normalherstellungskosten ca. 485 €/m² Garage

BGF Wohnhaus: ca. 432 m²

BGF Garage: ca. 75 m²

Gesamt BGF: ca. 507 m²

Umrechnung auf 2025

$$850,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1 \quad \times \quad 1,347 \quad \times \quad 133,6 \quad / \quad 70,8 \quad = \text{rd.} \quad \mathbf{2.161,00 \text{ €/m}^2}$$

$$485,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1 \quad \times \quad 1,347 \quad \times \quad 133,6 \quad / \quad 70,8 \quad = \text{rd.} \quad \mathbf{1.233,00 \text{ €/m}^2}$$

Index II 2025 133,6

Index von 2015 70,8

Regionalfaktor 2025 1,347 (Landkreis München)

Kosten der Baunebenkosten und Bruttogrundfläche unter anderem in Anlehnung an die WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien und Normalherstellungskosten 2010

## 2. Alterswertminderung:

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Verhältnisse der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen.

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

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

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

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

Es wird im Weiteren von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus mit Garage ausgegangen.

Tatsächliches Baujahr Wohnhaus:

ca. 1983

Tatsächliches Alter

ca. 42 Jahre

Modifizierte Restnutzungsdauer

ca. 40 Jahre

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



## 8.1 Ermittlung des Sachwertes zum Wertermittlungstichtag 14.08.2025

**Sachwertermittlung**

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungstichtag

BGF x Normalherstellungskosten inkl. BNK

**Wohnhaus und Garage**

432 m <sup>2</sup>	x	2161 €/m <sup>2</sup>	933.552 €
75 m <sup>2</sup>	x	1233 €/m <sup>2</sup>	92.475 €

Zwischensumme	1.026.027 €
---------------	-------------

**Herstellungswert des Gebäudes**

1.026.027 €

am Wertermittlungstichtag (inkl. BNK)

abzgl. Wertminderung wegen Alters (linear)

bei Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre

bei Restnutzungsdauer

40 Jahre

-50%	des Herstellungswertes (inkl. Baunebenkosten)	-513.014 €
------	---	------------

**Gebäudewert (inkl. Baunebenkosten)**

513.013 €

zzgl. Wert der Außenanlagen, pauschal geschätzt (Zeitwert)	5%	25.651 €
--	----	----------

Zwischenwert	538.664 €
--------------	-----------

Wert der baulichen Anlagen Wohnhaus und Garage	538.664 €
--	-----------

Zwischenwert	538.664 €
--------------	-----------

Zeitwert sonstige bauliche Anlagen	30.000 €
------------------------------------	----------

zzgl. Bodenwert	2.363.390 €
-----------------	-------------

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	2.932.054 €
---	-------------

(Bodenwert + Wert der baulichen Anlagen + Baunebenkosten)

Sachwertfaktor (Allgemeine Marktanpassung)	0,950 *
--	---------

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert****2.785.451 €**

Werteinfluss besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Instandhaltungsrückstau pausch. geschätzt

abzgl.

5.000 €

**Unbelasteter Verkehrswert (Marktwert)****2.780.451 €****am Wertermittlungstichtag**

**Marktanpassung zum Stichtag:****Informativ: Preisspiegel des IVD 2025**

Einfamilienhäuser freistehend	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
Gräfelfing	1.125.000 €	1.650.000 €	2.750.000 €
Planegg	888.000 €	1.263.000 €	1.753.000 €
München	1.120.000 €	1.825.000 €	3.250.000 €

Analysen für Gräfelfing aktuell im Internet, auszugsweise:

Sparkassen Immobilien-Service: Die aktuelle Hauspreisentwicklung in Gräfelfing zeigt deutlich, dass Faktoren wie Energieeffizienz, Lage und Modernisierungszustand eine wichtige Rolle beim Verkauf spielen. Der durchschnittliche Hauspreis liegt in Gräfelfing bei 10.359 €/m².

IMMOPORTAL: Die durchschnittlichen Hauspreise in Gräfelfing liegen zwischen 7.743 und 11.544 €/m². Durchschnittswert 9.644 €/m².

Immo Scout24: Die Hauspreise liegen zwischen 8.505 €/m² bis 14.462 €/m². Durchschnittswert: 10.327 €/m².

**Informativ:**

Es lagen zwei Verkäufe von Einfamilienhäusern aus 2023 des Gutachterausschusses des Landratsamtes München in Gräfelfing vor.

Die Adressen sind der Sachverständigen bekannt, dürfen im Gutachten aus Datenschutzgründen aber nicht dargestellt werden. Für einen direkten Preisvergleich sind es zu wenige Verkäufe.

EFH	180 m² WFL	800 m² Grundstück	Baujahr 1977	Kaufpreis 1.850.000 €
EFH	155 m² WFL	948 m² Grundstück	Baujahr 1978	Kaufpreis 2.200.000 €

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes München veröffentlicht keine eigenen Sachwertfaktoren. Deshalb Anlehnung an die Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München.

Jahresbericht 2024 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München:

Preisentwicklung: Im Marktsegment der Einfamilienhäuser wurde im Vergleich zum Vorjahr in fast allen Teilmärkten Preisrückgänge festgestellt.

Laut Sachwertfaktoren ist laut Jahresbericht 2024 bei dem Bewertungsobjekt ein Sachwertfaktor von 0,95 für ein Objekt in München angemessen. Der Sachwertfaktor setzt sich aus mehreren Parametern zusammen (Wohnlage, Haustyp, Baujahr, Grundstücksgröße, Wohnfläche, Restnutzungsdauer, vorläufiger Sachwert und Bodenwertanteil. Es können alle Parameter herangezogen werden oder nur einzelne.

Aufgrund des baulichen Zustandes und der baulichen Ausführung wird zum Stichtag ein pauschal geschätzter Abschlag von 5 % geschätzt.

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

## 9.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Einfamilienhausvilla mit überdachtem Freisitz, Doppelgarage und Einliegerwohnung, Grawolfstraße 20 in 82166 Gräfelfing zum Stichtag 14.08.2025

Vom Dachgeschoss sollten laut Vorgabe des Schuldners keine Innenfotos eingestellt werden. Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen genau mit der Örtlichkeit überein.

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

Auf dem zu bewertendem Grundstück steht eine Einfamilienhausvilla mit Doppelgarage und Einliegerwohnung. Es handelt sich um ein eingewachsenes Hinterliegergrundstück mit Swimmingpool im Garten. Die Zufahrt gehört zum Bewertungsgrundstück, wird aber auch von dem Eigentümer von Flurstück Nr. 551/5 genutzt. Es sind in der II. Abteilung Dienstbarkeiten im Grundbuch des Bewertungsobjektes zugunsten Flurstück Nr. 551/5 eingetragen.

Die Grundrissgestaltung des Wohngebäudes ist nicht optimal. Die Einliegerwohnung im Keller ist nur über das Hauptgebäude zugänglich. Es gibt keinen eigenen Eingang. Im Dachgeschoss gibt es einen großen Schlafrum mit angrenzender Ankleide und Bad. Der zweite, kleinere Schlafrum und der über der Garage ausgebaute Raum haben kein Bad. Für Familien mit insbesondere kleinen Kindern ist die Grundrissgestaltung nicht geeignet. Die Galerie im Wohnraum ist schmal und somit nur eingeschränkt nutzbar. Der Eingangsbereich ist großzügig und typisch für die Bauzeit. Der Dachspitz konnte nicht besichtigt werden.

Die Ausstattung ist gut, aber nicht mehr in allen Bereichen zeitgemäß. Die Belichtung ist ausreichend. Infrastrukturell liegt das Objekt sehr gut und zentrumsnah. Die Einbaumöbel wurden nicht mitbewertet.

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich angesehen. Aufgrund der Marktsituation und der räumlichen Aufteilung des Wohnhauses könnte die Vermarktung ggf. einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen. Aufgrund der Raumaufteilung ist der Käuferkreis eingeschränkt.

### **Ergebnis am Wertermittlungsstichtag 14.08.2025:**

Einfamilienhausvilla mit überdachtem Freisitz, Doppelgarage, Einliegerwohnung und Außenpool.

Grawolfstraße 20 in 82166 Gräfelfing

Unbelasteter, miet- und lastenfreier Verkehrswert:

**Marktwert/Verkehrswert rd.**

**2.780.000 €**

10.0 Verkehrswert für das Objekt Objekt Einfamilienhausvilla mit überdachtem Freisitz, Doppelgarage und Einliegerwohnung, Grawolfstraße 20 in 82166 Gräfelfing zum Stichtag 14.08.2025

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

**des Grundstücks Flst. Nr. 351/21, Gemarkung Gräfelfing,  
Grundstücksgröße 1.218 m<sup>2</sup> bebaut mit einem  
Einfamilienhausvilla mit Doppelgarage und Einliegerwohnung  
Grawolfstraße 20 in 82166 Gräfelfing**

zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2025 mit

**2.780.000,- €**

in Worten: zwei Millionen siebenhundertachtzigtausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir so weit wie möglich besichtigt.  
Das Gutachten wurde unter meiner Verantwortung erstellt.

München, den 31.10.2025

Dipl.-Ing. (FH)  
Margit Apitzsch