

MARGIT APITZSCH
DIPL.-ING. (FH)
ARCHITEKTIN
SACHVERSTÄNDIGE



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 Wertermittlungsstichtag 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. Werteinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuchs (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

München, den 31.10.2025

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten samt Anlagen enthält 54 Seiten.
Es wurde in 1 Ausfertigungen und als eine PDF-Version erstellt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3-4
1.0 Allgemeine Angaben	5-6
2.0 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz	8
3.0 Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Tatsächliche Eigenschaften	9
○ 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, Wertermittlungsstichtag 14.08.2025	53
10.0	Verkehrswert für das Objekt Einfamilienhausvilla mit Doppelgarage, Einliegerwohnung und überdachtem Freisitz, Grawolfstraße 20 in 82166 Gräfelfing Wertermittlungsstichtag 14.08.2025	54

1.0 Allgemeine Angaben

Auftraggeber

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

Eigentümer

lfd. Nr. 3 im Grundbuch

**Grund der
Gutachtenerstellung**

Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren.
Laut Gutachterauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen.

Hier: Zwangsversteigerung

Beschluss vom

28.01.2025

Nutzung

eigengenutzt durch den Schuldner

Wertermittlungsgrundlagen

- Auskünfte und Unterlagen der Gemeinde Gräfelfing
- Auskünfte des Gutachterausschusses des Landratsamtes München
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 17.06.2025
- Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik
- Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), ImmoWertA, Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung
- Einschlägige Fachliteratur
- Zeitungsinserate, Internetrecherchen
- Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen

- Grundbuchauszug vom Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen zur Verfügung gestellt, Grundbuch Amtsgericht 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

Wertermittlungsstichtag 14.08.2025

Qualitätsstichtag 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

Ifd. Nr. 1 Flurstück Nr. 351/21 Grawolfstraße 20
Gebäude- und Freifläche zu 1.218 m²

Erste Abteilung:
Eigentümer Ifd. 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

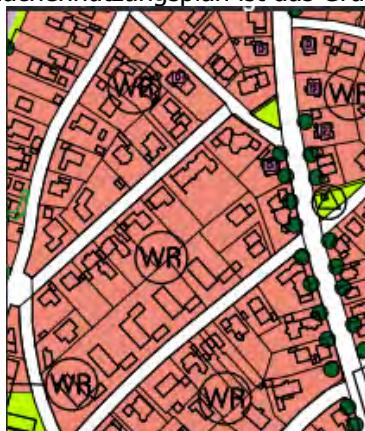
2.1.1 Denkmalschutz

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

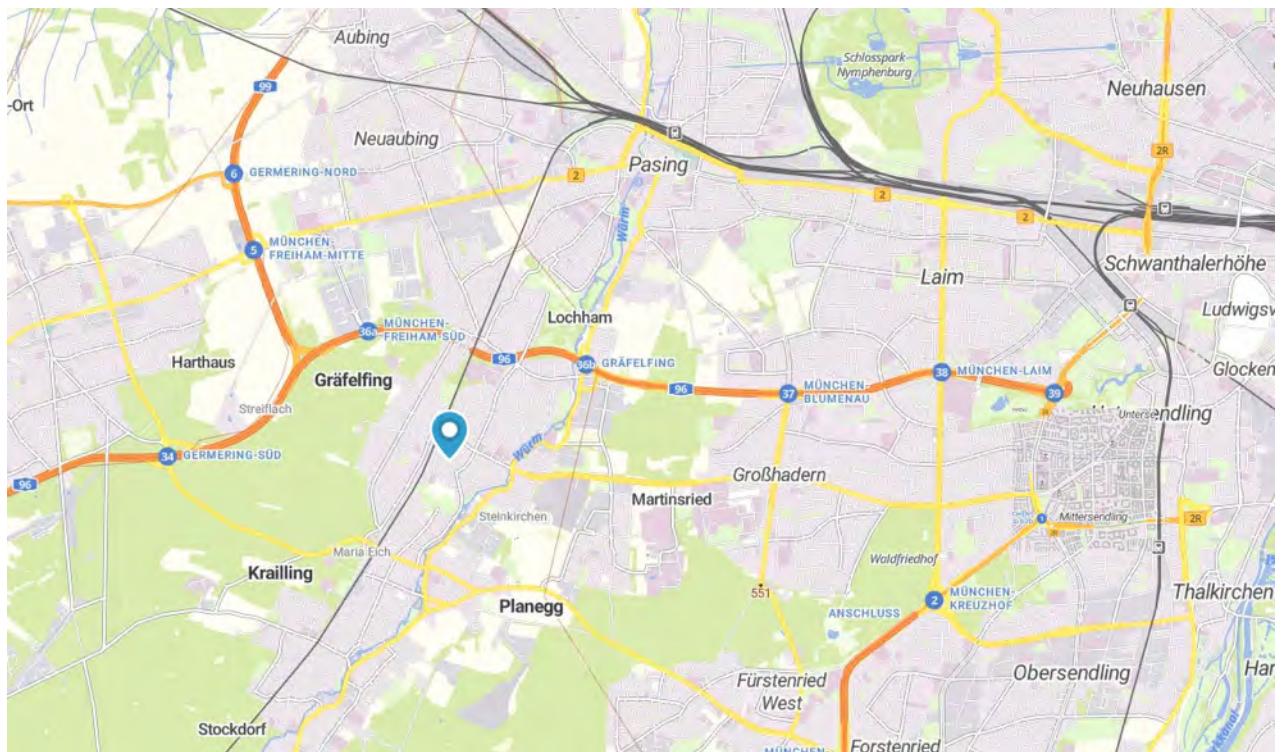
Makrolage

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.

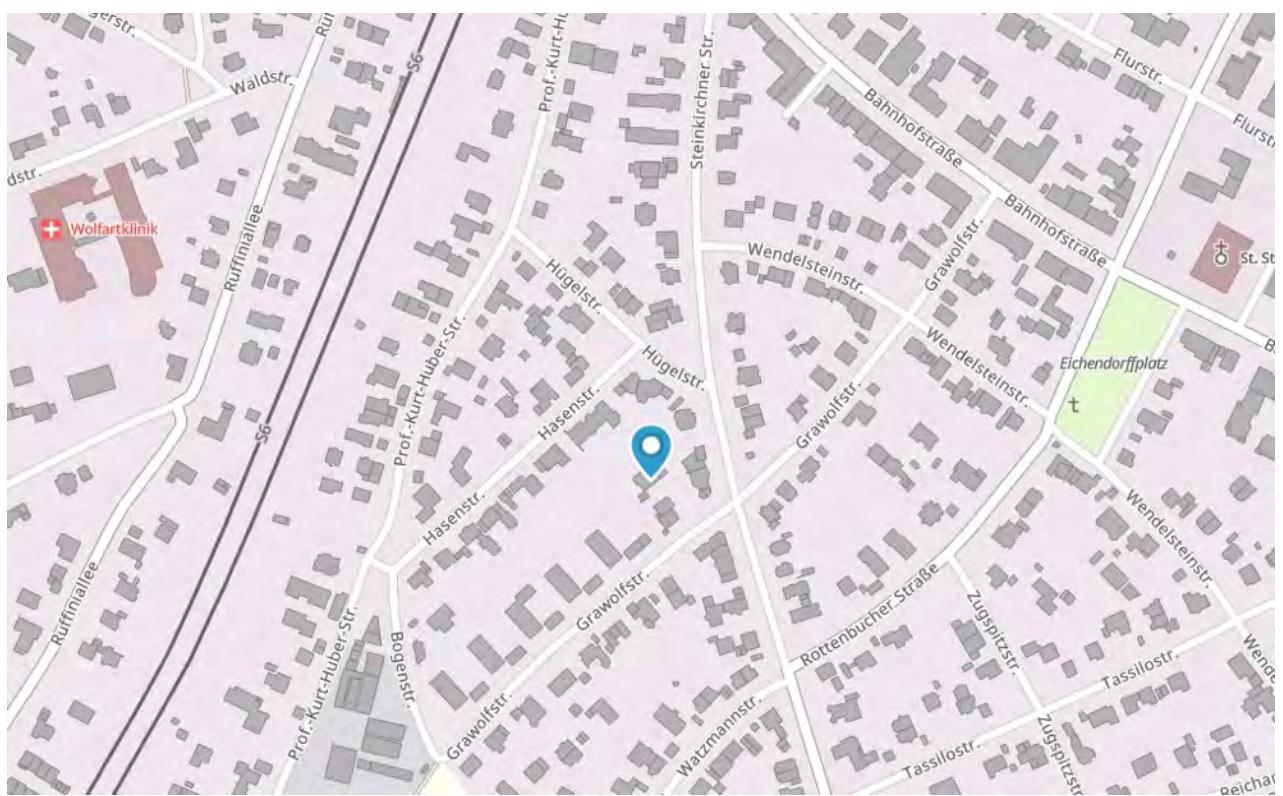
Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Gräfelfing. Gräfelfing liegt südlich des Stadtteils Pasing der Landeshauptstadt München

Makroplan



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

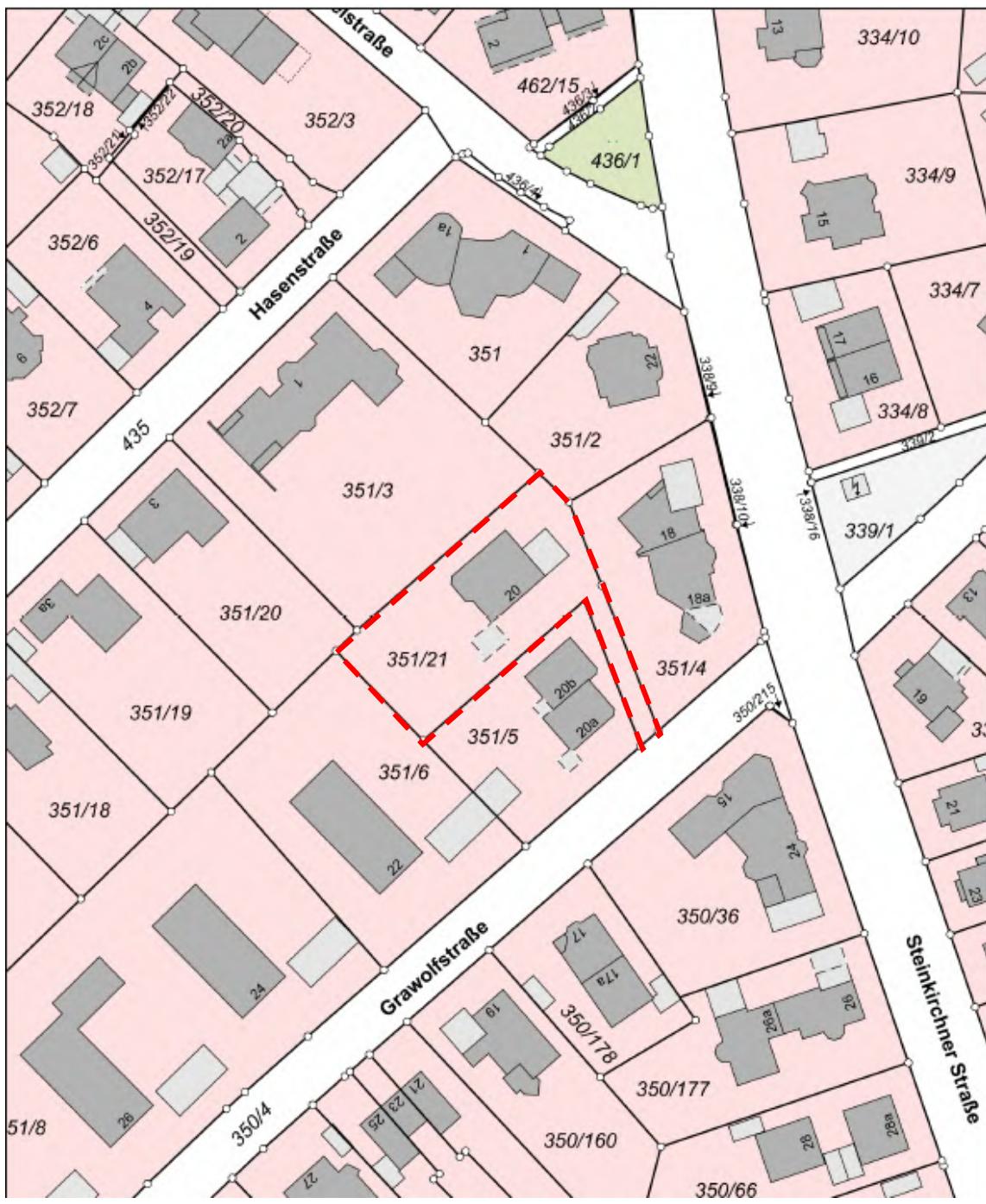
Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Einliegerwohnung und überdachten Freisitz

Umgebende Bebauung

Wohnbebauung

3.2 Gestalt und Form

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



Norden



3.3 Erschließungszustand

Straßenlage

Flurstück Nr. 351/21 wird im Südosten über die Grawolfstraße erschlossen.

Straßenzustand

Die Grawolfstraße ist eine Anwohnerstraße, Zone 30, asphaltiert, beidseitige Gehwege vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen

Strom, Wasser

Abwasserbeseitigung

Kanalanschluss

Erschließungskosten

Laut Auskunft der Gemeinde Gräfelfing sind die Erschließungskosten für die Straße bezahlt.

Altlasten

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 Wertermittlungsstichtag 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 m² (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 Hauptschlafraum ist zusätzlich von der Galerie aus erreichbar. Im Dachgeschoß befindet sich nur ein Bad, welches ausschließlich über die an den Hauptschlafraum 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 gefüllt. 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 ²
Bad	4,86 m ²
Schlafen	16,27 m ²
Wohnen/Kochen	32,87 m ²
	59,30 m ²
abzgl. Putz	3% 1,78 m ²
Wohnfläche Einliegerwohnung	57,52 m ²

Erdgeschoss

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

Dachgeschoss

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

Wohnfläche gesamt	rd.	269,00 m²
ohne Einliegerwohnung	rd.	211,00 m ²

Nutzflächen:

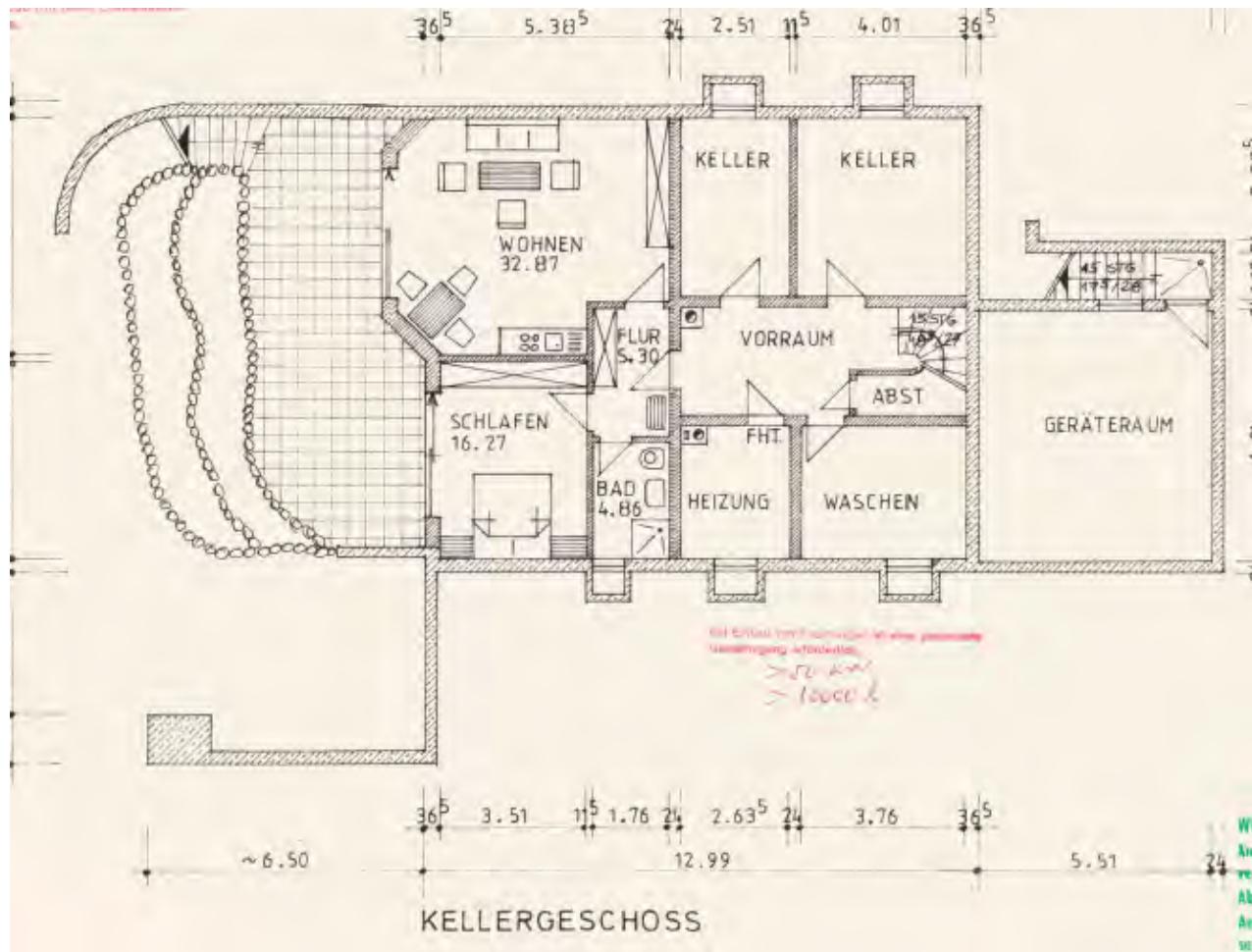
Keller ca. 58 m²

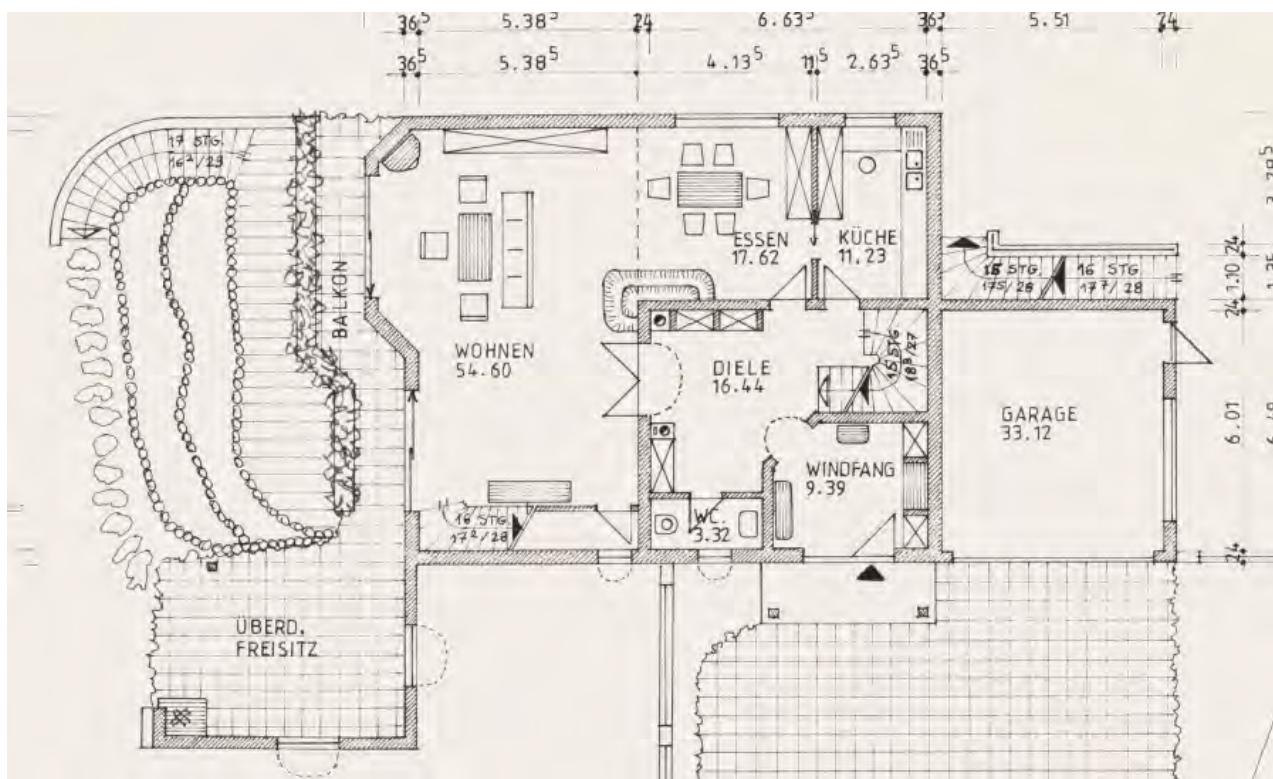
Garage mit Keller ca. 64 m²

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

Brutto-Grundfläche (BGF)**Wohnhaus mit Garage**

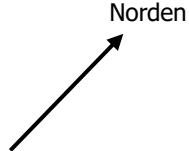
Kellergeschoß ca.:	186,15 m ²
Erdgeschoß ca.:	188,81 m ²
Dachgeschoß ca.:	132,51 m ²
<hr/>	
Gesamt	rd. 507 m ²

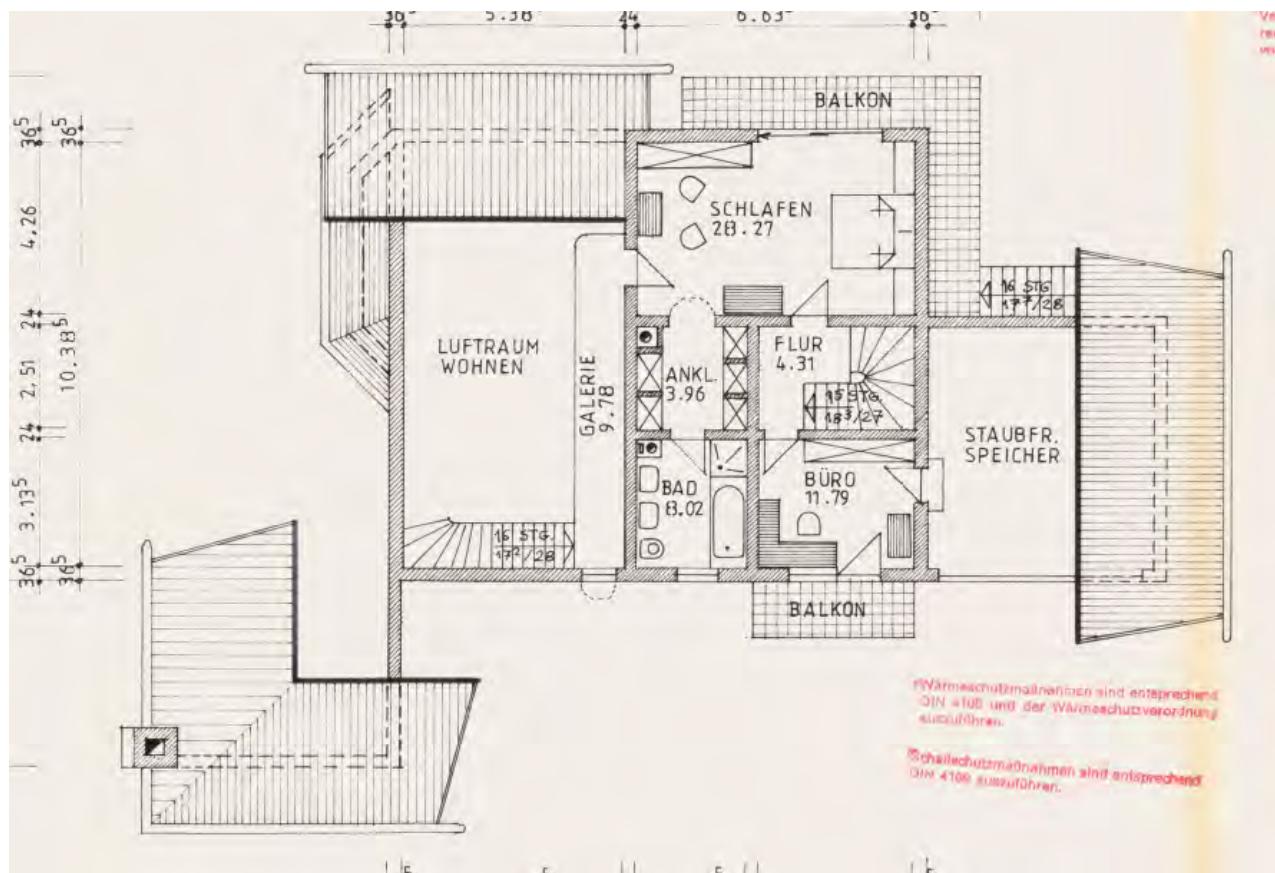




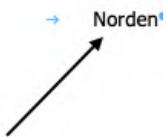
Erdgeschoss

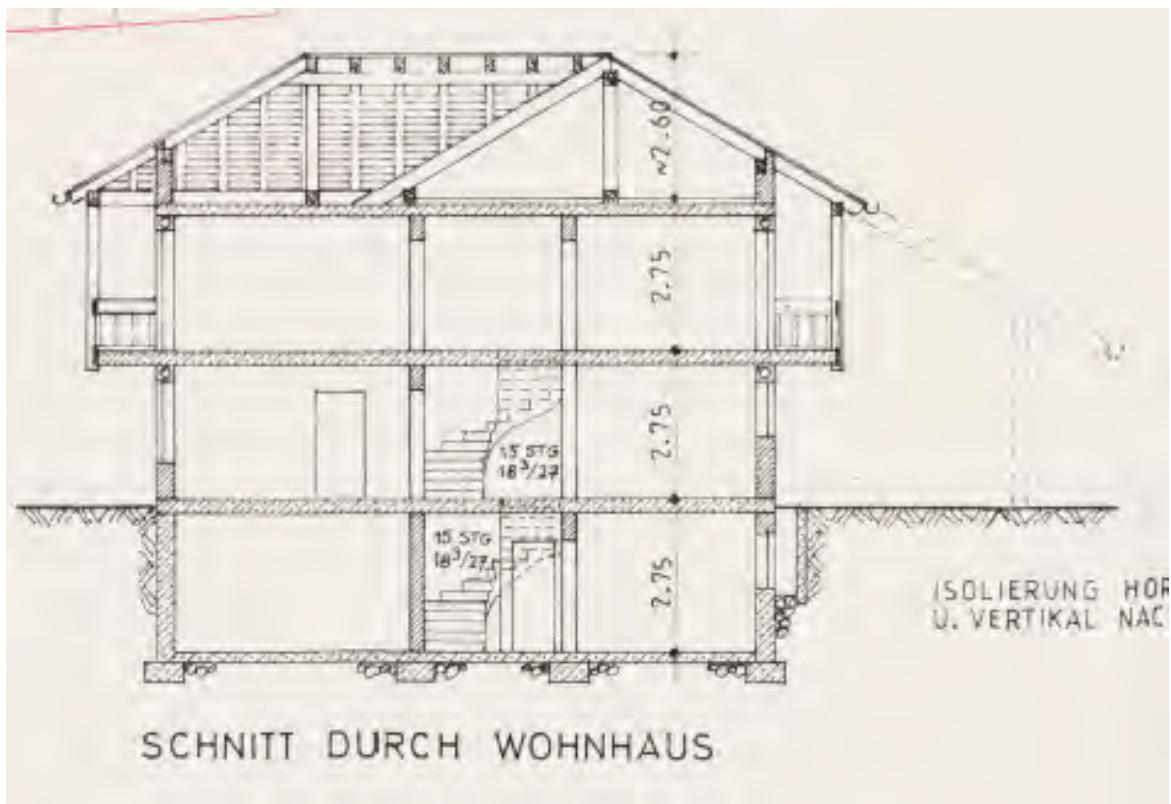
Norden





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.

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

Elektrische Installation	mittlerer Standard, Alarmanlage
Heizung	Ölzentralheizung, Fußbodenheizung auch im Keller (außer einem Kellerraum), 20.000 Liter Außentank, Kachelofen
Sanitäre Installation	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

Flur

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

Keller 1

Sicherungskasten, Boden Naturstein, Wände und Decke Anstrich

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

Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich, Viessmann-Heizung

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

Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich

Schlafen

Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich, Küchenanschlüsse

Wohnen/Kochen

Terrasse

Porphy

Erdgeschoß

Wohnen/Essen

Boden Naturstein (Solnhofener Platten), Decke und Wände Anstrich,

Decke zum Teil mit Sichtbalken, gemauerter Kachelofen

Küche

Boden Naturstein, Wände und Decke Anstrich

Diele/Windfang

Fliesenspiegel an der Wand, Einbauküche

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 Porphy, Wände Anstrich, Dachundersicht 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, Dachundersicht 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 Porphy, Außentreppe mit Porphy, Bodenbefestigungen Betonsteine oder Naturstein, Metalltor und Metalltür, 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-WärmegeG (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

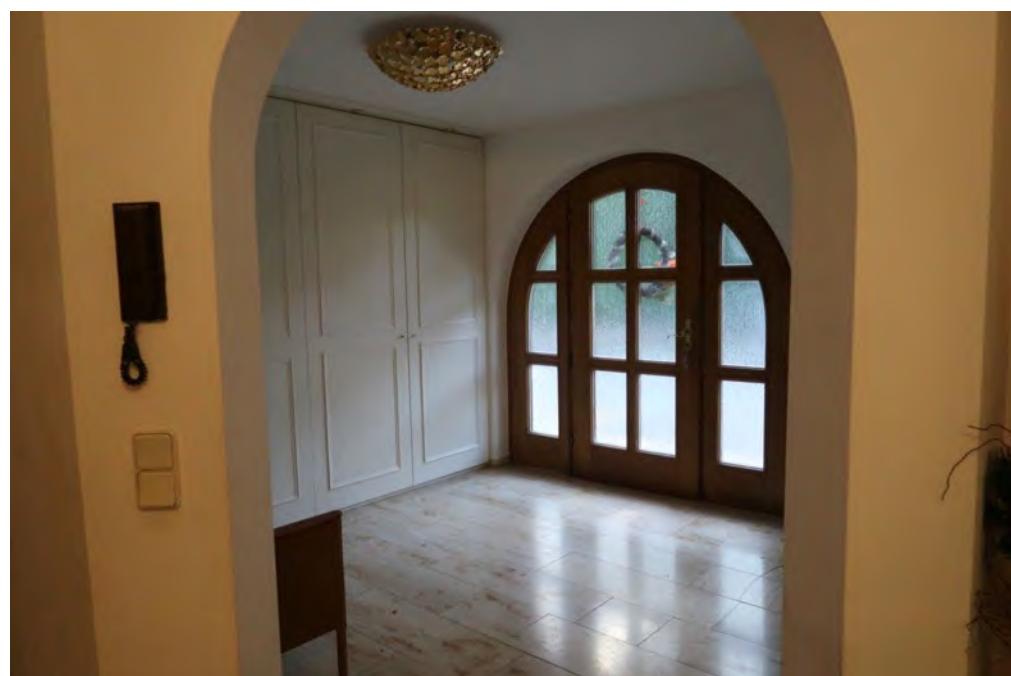


Garagenkeller



Garagenzustand

WC Erdgeschoss



Eingangsbereich



Zugang zum Wohnraum



Küche

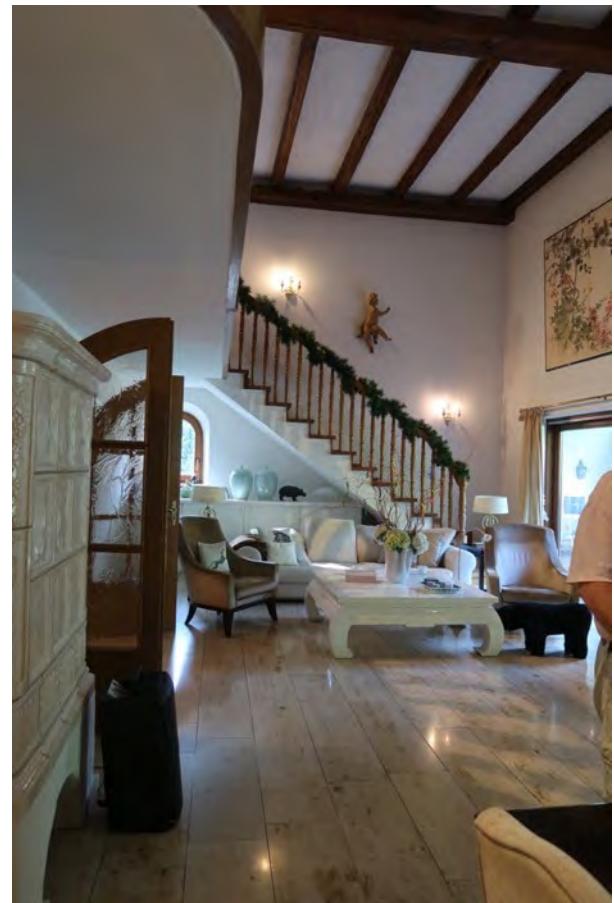


Essen



Essen mit Kachelofen

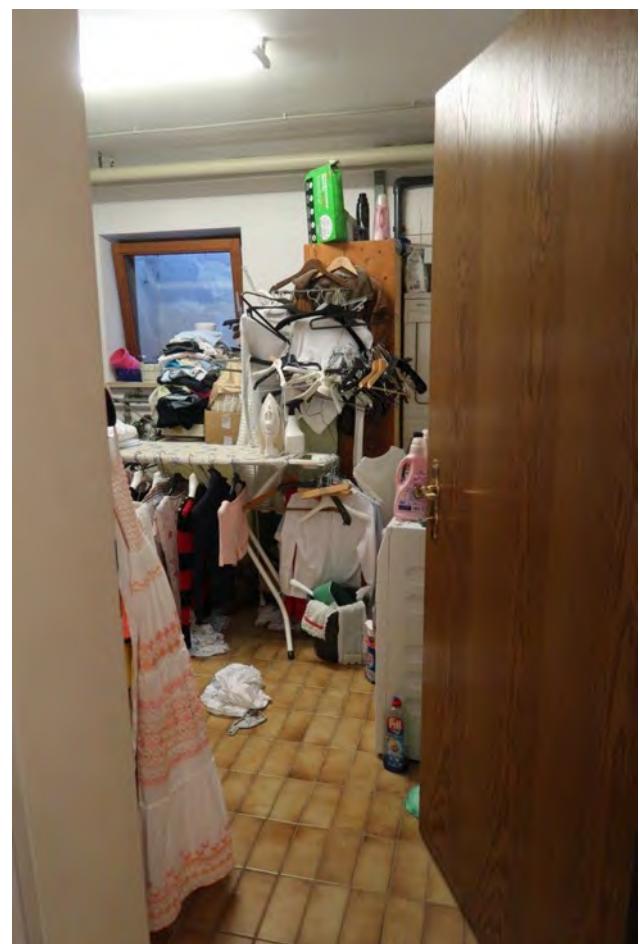
Wohnraum mit Galerie



Blick von der Galerie



Waschraum Keller



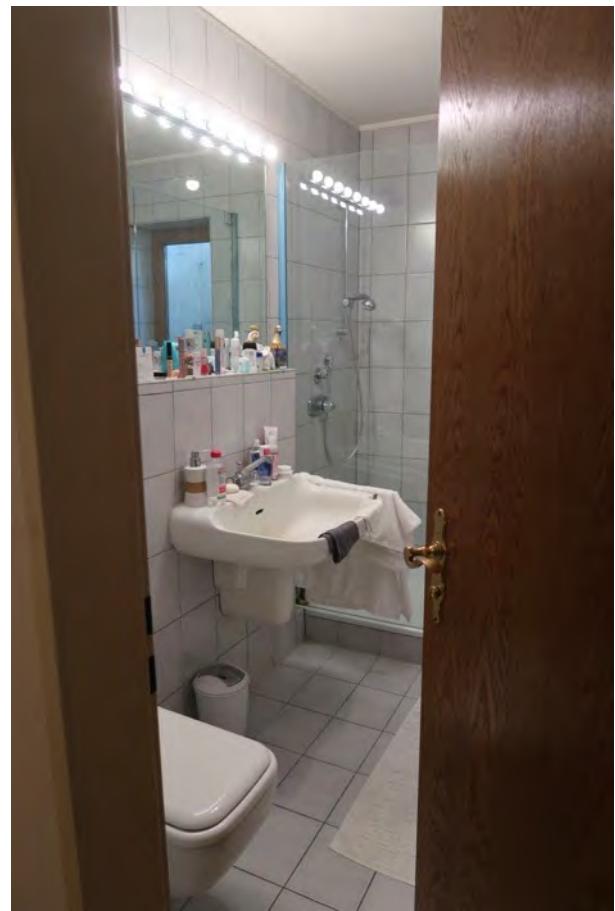
Heizung



Kellerflur



Bad Einliegerwohnung



Terrasse Einliegerwohnung

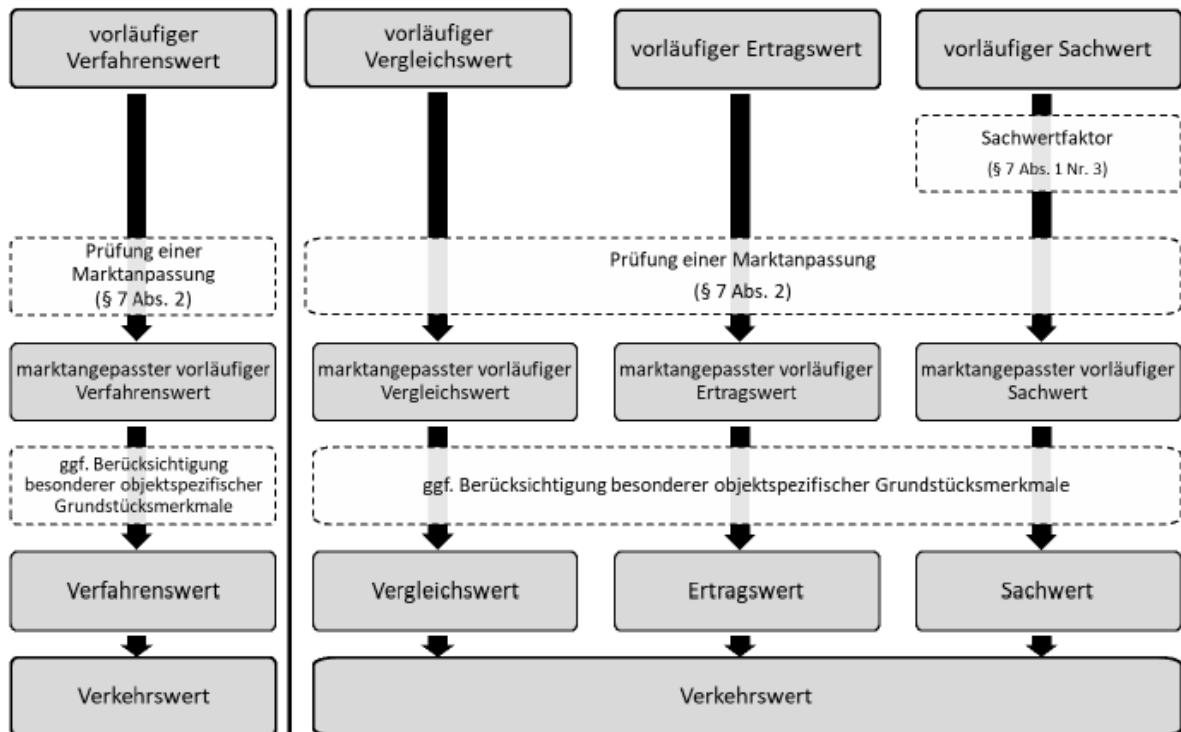


Wohnraum Einliegerwohnung

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:

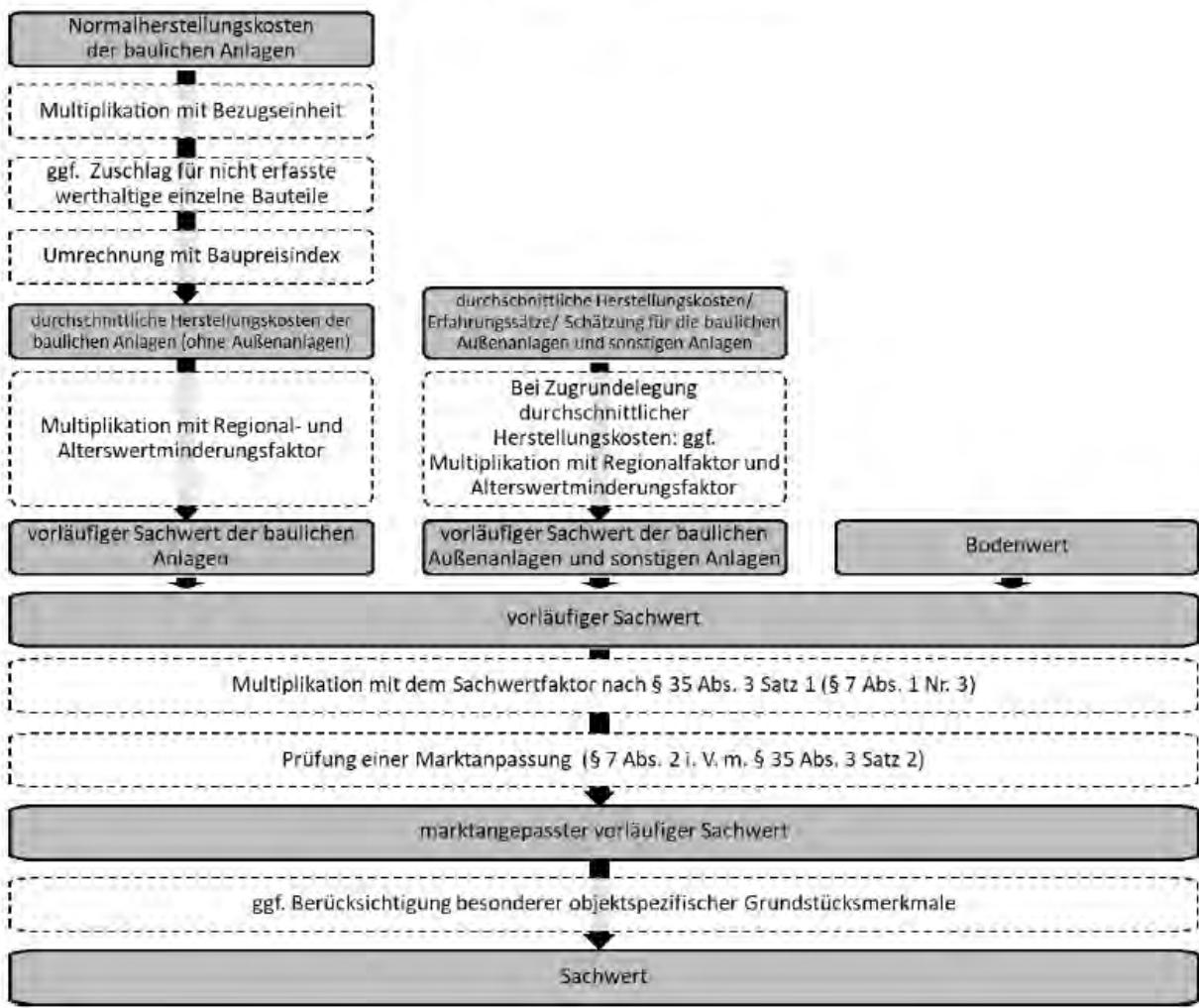
„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes 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 Sachwertwertverfahren 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. Werteinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuchs (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

6.0 Ermittlung Bodenwert

In der Regel ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren 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,- €/m² 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 m²
- 1 Wohnung je 153 m² Geschossfläche begrenzt
- Auf Grundstücken über 750 m² ist eine Grundfläche von 0,12 * Grundstückfläche zuzüglich 135 m² möglich, in der Summe jedoch nicht mehr als 315 m²
- Auf Grundstücken mit über 750 m² ist eine Geschossfläche von max. 420 m² zulässig.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als WR Reines Wohngebiet dargestellt.

Grundstücksgröße 1.218 m²

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 €/m²

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 €/m² * 0,522/0,596 = 2.102 €/m²

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 selbständige nicht nutzbar.

2.400 €/m² * 15% = 360 €/m²

Ca. 113 m² des Bewertungsgrundstücks sind eine Zufahrtsfläche.
Baufläche ca. 1.218 m² - 113 m² = 1.105 m²

Bodenwert am Wertermittlungsstichtag 14.08.2025

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

Bodenwert Flurstück Nr. 351/21 2.363.390 €

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 Instandhaltungsstau vor. Pauschal geschätzter Werteinfluss (keine Kosten) 5.000 €.

8.0 Daten zur Ermittlung des Sachwertes, Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 ergebenen Kriterien.

Für die Einordnung des Gebäudestandards sind die am Wertermittlungsstichtag herrschenden, marktüblichen Anschauungen maßgebend. Die Einordnung der Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Zu- und Abschläge sind sachverständlich 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 Wertermittlungsstichtag 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 €/m ²	725 €/m ²	835 €/m ²	1005 €/m ²	1260 €/m ²	
Außenwände	23%		1				167 €/m ²
Dächer	15%				1		151 €/m ²
Außentüren u. Fenster	11%		1				80 €/m ²
Innenwände u. -türen	11%		1				80 €/m ²
Deckenkonstr. u. Treppen	11%			1			92 €/m ²
Fußböden	5%				1		50 €/m ²
Sanitäreinrichtung	9%				1		90 €/m ²
Heizung	9%				1		90 €/m ²
Sonst. techn. Ausstattung	6%			1			50 €/m ²
							850 €/m ²

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 €/m² x 1 x 1,347 x 133,6 / 70,8 = rd. **2.161,00 €/m²**

485,00 €/m² x 1 x 1,347 x 133,6 / 70,8 = rd. **1.233,00 €/m²**

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 sachverständlich 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
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				
Summe der Modernisierungspunkte					5	

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

GND 80	Gebäu-de- alter	Modernisierungspunkte																			
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
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	57	58	59	60	60	60	62	63	64	65	66	66
26	54	54	54	54	54	54	55	55	56	56	57	58	59	60	61	62	63	64	66	66	66
27	53	53	53	53	53	53	54	54	55	56	57	58	59	61	62	63	64	65	65	65	65
28	52	52	52	52	52	53	53	54	54	55	55	56	57	58	59	60	61	63	64	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	45	46	47	49	50	51	52	54	55	57	58	60	61	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	46	47	48	50	51	53	55	56	58	60	62	62
42	38	38	38	38	38	39	40	41	42	43	45	46	48	50	51	53	54	56	58	60	61
43	37	37	37	37	38	38	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 Wertermittlungsstichtag 14.08.2025

Sachwertermittlung

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag

BGF x Normalherstellungskosten inkl. BNK

Wohnhaus und Garage

432 m ²	x	2161 €/m ²	933.552 €
75 m ²	x	1233 €/m ²	92.475 €

Zwischensumme

1.026.027 €

Herstellungswert des Gebäudes

1.026.027 €

am Wertermittlungsstichtag (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 Wertermittlungsstichtag

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 m ² WFL	800 m ² Grundstück	Baujahr 1977	Kaufpreis 1.850.000 €
EFH	155 m ² WFL	948 m ² 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 Preirückgänge 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, Nutzungsdauer, 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 zugängig. Es gibt keinen eigenen Eingang. Im Dachgeschoss gibt es einen großen Schlafräum mit angrenzender Ankleide und Bad. Der zweite, kleinere Schlafräum und der über der Garage ausgebauten 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 m² 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