



Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Von der Industrie- und Handelskammer für
München und Oberbayern öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten
gemäß § 194 Baugesetzbuch über den Verkehrswert
eines Kettenhauses mit Garage
in der Riesheimerstraße 5 in 82166 Gräfelfing



Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 19. November 2024
Gefertigt am 03. Dezember 2024

. Fertigung des Gutachtens.

Dieses Gutachten umfasst 17 Seiten sowie den gesonderten Anhang mit 8 Anlagen.
Das Gutachten wurde in 2-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	4
1.1.	Auftraggeber, Zweck, Wertermittlungstichtag	4
1.2.	Unterlagen	4
1.3.	Ortsbesichtigung	5
1.4.	Annahmen	5
2.	Allgemeine Angaben	5
2.1.	Lage der Objekte	5
2.2.	Grundbuch	5
3.	Grundstück	6
3.1.	Ortslage	6
3.2.	Beschreibung des Grundstücks	6
3.3.	Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.4.	Lärmkartierung	7
3.5.	Erschließung	7
3.6.	Altlasten	8
4.	Bauliche Anlagen	8
4.1.	Baujahr, Nutzungsart, Wohnfläche, Energieausweis	8
4.2.	Baubeschreibung	8
4.3.	Baubeschreibung lt. Planunterlagen	9
4.4.	Baulicher Zustand und Mängel	9
4.5.	Beurteilung	10
5.	Wertermittlungsverfahren	11
6.	Sachwert	12
6.1.	Erläuterungen	12
6.2.	Sachwertermittlung	13
7.	Bodenwert	13
7.1.	Erläuterungen	14
7.2.	Bodenrichtwert	14
7.3.	Vorläufiger Sachwert	15
7.4.	Marktanpassung	15
7.5.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
7.6.	Sachwert	16
8.	Verkehrswert	17

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan, Stadtplanausschnitt
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3 bis 5	Grundrisse EG, OG, KG und Schnitt
Anlage 6	Flächenberechnungen
Anlage 7	Gebäudestandard
Anlage 8	Fotos

Digitale Kopie

1. Auftrag

1.1. Auftraggeber, Zweck, Wertermittlungstichtag

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

Aktenzeichen: 1517 K 215/24

Beweisbeschluss vom 28.12.2023: Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts, Gemarkung Gräfelfing, Flurstück 818/24, Riesheimerstraße 5 in 82166 Gräfelfing, im miet- und lastenfreien Zustand zu schätzen.

Wertermittlungstichtag /
Qualitätstichtag: Tag der Ortsbesichtigung, 19. November 2024

1.2. Unterlagen

Zur Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 25.06.2024

Weitere Arbeitsgrundlagen:

- Umgebungs-, Orts- und Lageplan
- Genehmigte Eingabepläne
- Auskunft des Bauamts der Gemeinde Gräfelfing
- Auskunft des Kaminkehrermeisters
- Einsicht in den Bebauungsplan Nr. 3
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 21.11.2024
- Bodenrichtwert und Vergleichspreise des Gutachterausschusses des Landkreises München
- ivd Immobilienmarktbericht
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21)
- Wohnflächenverordnung
- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR 06)
- Normalherstellungskosten (NHK 2010)
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

Unterlagen, die über die im Gutachten genannten hinausgehen, wurden von der SV nicht weiter geprüft; evtl. Inhalte sind somit in der Bewertung nicht berücksichtigt.

1.3. Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand durch die Sachverständige am 19. November 2024 um 16:00 Uhr statt. Das Wohnhaus mit Garage konnten nur von außen besichtigt werden.

1.4. Annahmen

Für dieses Verkehrswertgutachten werden nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück und Gebäude unterstellt, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine Wertminderung ableitbar sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, über gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung, Elektro) wurden nicht vorgenommen.

2. Allgemeine Angaben

2.1. Lage der Objekte

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Ort:	82166 Gräfelfing
Straße, Hausnummer:	Riesheimerstraße 5

2.2. Grundbuch

Amtsgericht:	München
Grundbuch von:	Gräfelfing
Band / Blatt:	143 / 4960

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 2 zu 1:	Gemarkung Gräfelfing, Flurstück 818/24, Riesheimerstraße, 5, Gebäude- und Freifläche zu 277 m ²
------------------	--

Zweite Abteilung

Keine Eintragung

Dritte Abteilung

Evtl. Eintragungen in der Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert

3. Grundstück

3.1. Ortslage

Die Gemeinde Gräfelfing mit 13.761 Einwohnern zum 30.09.2023 befindet sich im nordwestlichen Landkreis München. Sie grenzt westlich an den Landkreis Fürstenfeldbruck, nördlich und östlich an die Stadtgrenze Münchens und südlich an die Gemeinde Planegg. Die Gemeinde wird durch die in ostwestlicher Richtung verlaufende A96, Autobahn München-Lindau und durch die in nordsüdlicher Richtung fließende Würm gequert. Als Erholungsgebiete sind am westlichen Ortsrand der Kreuzlinger Forst, östlich der Waldgürtel des Lochhamer Schlags und die parkähnlichen Grünanlagen entlang der Würm sehr gut erreichbar.

Gräfelfing ist von der Münchener Innenstadt über den Mittleren Ring und die Autobahn A96 nach rd. 12 km, in ca. 25 Minuten, mit dem Pkw erreicht. Die Anbindung mit der S-Bahn an München erfolgt im 20 Minutentakt; die Fahrzeit nach München dauert ca. 20 Minuten. Die S-Bahnhaltestelle Lochham ist mit dem Bus in ca. 5 Minuten erreicht. Die Bushaltestelle ist ca. 5 Gehminuten entfernt.

Das Bewertungsgrundstück liegt südlich der Autobahn A96 im Ortsteil Lochham. Es wird ab der Ausfahrt Gräfelfing nach rd. 500 m über die Lochhamer Straße, von der die Riesheimerstraße nach Norden abzweigt, erreicht.

An Infrastruktur bietet Gräfelfing Kindergärten, zwei Grund-, eine Mittelschule, eine Realschule und ein Gymnasium. Einkaufsmöglichkeiten sind in der Gemeinde ausreichend vorhanden.

3.2. Beschreibung des Grundstücks

Die Riesheimerstraße, über die das Bewertungsobjekt erschlossen wird, ist eine zweispurig mit beidseitigen Gehwegen ausgebaute Anliegerstraße, die durch die nördlich verlaufende Autobahn und die südliche stark befahrene Lochhamer Straße etwas lärmbelastet ist.

Das Quartier, in dem das Bewertungsobjekt liegt, ist mit Atrium Bungalows und Kettenhäusern bebaut. Das Bewertungsobjekt liegt im östlichen Bereich des Quartiers, an der Westseite der Riesheimerstraße. Es ist das 3. Haus von Süden in einer Reihe von 12 Kettenhäusern.

Das Flurstück 818/24 (s. Anlage), mit einer Gesamtgrundstücksgröße von 277 m² - entsprechend dem vorliegenden Grundbuchauszug - besitzt einen nahezu rechteckigen Grundstückszuschnitt. Das Grundstück ist eben; die Straßenfrontlänge beträgt rd. 11 m, die Grundstückstiefe ca. 25 m. An der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze wird es von den mit den kommun bebauten Kettenhäusern der Nachbargrundstücke begrenzt und an der Westseite von einem rd. 4 m breiten Erschließungsweg. Dieser Weg reicht entlang der Kettenhausreihe von der Lochhamer Straße bis zur Riesheimerstraße.

Das Grundstück ist mit einem voll unterkellerten, zweigeschossigen Kettenhaus bebaut. Die östliche Grundstücksfläche dient als Garagenzufahrt, dem Zuweg zum Hauseingang und Vorgarten. Das Grundstück ist an seiner Ostseite nicht mehr eingefriedet. Die Gragenzufahrt ist asphaltiert, der Weg zum Hauseingang ist mit Gehwegplatten befestigt und der kleine Vorgarten ist verwildert.

Die westliche Außenbereichsfläche wird als Garten genutzt, die West- und Südgrenze wird durch einen Maschendrahtzaun gesichert. Die Nordgrenze ist mit einer Wandscheibe eingefriedet. Der Garten ist verwildert und nur mit einer Linde bepflanzt.

Die Umgebungsbebauung besteht aus Atrium Bungalows. Südlich der Lochhamer Straße sind zweigeschossige Reihenhäuser und kleinere Mehrfamilienwohnhäuser vorhanden.

3.3. Bauplanungsrechtliche Situation

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 3 vom 29.05.2013 mit Änderungsdatum vom 16.06.2019 ist das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, als reines Wohngebiet definiert. Für die Kettenhäuser ist eine Grundfläche von 100 m², eine Geschossfläche von 200 m², zwei Vollgeschosse und Flachdach festgelegt. Die Bebaubarkeit ist durch eine Baugrenze an der Nord- und Südseite und einer östlichen und westlichen Baulinie, innerhalb derer das Gebäude errichtet ist, begrenzt.

Das auf dem Grundstück errichtete Wohnhaus ist - gemäß den vorliegenden Planunterlagen - genehmigt. Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen liegen nicht vor.

Generell ist anzumerken, dass die in diesem Gutachten unterstellte bauliche Nutzung eine Annahme darstellt, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber der Sachverständigen, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Vielmehr ist hier jede Haftung ausdrücklich ausgeschlossen. Eine verbindliche Aussage über Art und Maß der möglichen Grundstücksbebauung kann nur durch eine entsprechende Bauvoranfrage bzw. einen Bauantrag erhalten werden. Auftragsgemäß umfasst dies jedoch nicht den Aufgabenbereich dieser Wertermittlung.

3.4. Lärmkartierung

Laut Lärmkarte des UmweltAtlas 2017 für Bayern besteht für das Flurstück 818/24 durch die nördlich verlaufende Autobahn A96 eine Lärmbelastung nach der EU-Umgebungsärmrichtlinie von ca. > 55 bis 60 db(A).

3.5. Erschließung

Die Riesheimerstraße ist laut Auskunft des Bauamts Gräfelfing endgültig hergestellt; die Erschließungskosten sind abgerechnet.

3.6. Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes München, Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten vom 21.11.2024 ist das Flurstück 818/24, Gemarkung Gräfelfing, nicht im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) aufgeführt.

4. Bauliche Anlagen

4.1. Baujahr, Nutzungsart, Wohnfläche, Energieausweis

Baujahr 1969, gemäß Baugenehmigung vom 12.12.1968.

Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden. Es ist zum Wertermittlungstichtag leerstehend und es wurden Sanierungsarbeiten begonnen, jedoch nicht fertiggestellt.

Die Wohnfläche wurde anhand der Planunterlagen des genehmigten Eingabeplans mit rd. 127,4 m² ermittelt; dabei ist der Balkon mit der halben Fläche enthalten. Die Nutzfläche im Keller, einschließlich Heizraum, beträgt ca. 81,6 m². Ein Aufmaß wurde nicht beauftragt und ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Ein Energieausweis für das Gebäude liegt nicht vor.

4.2. Baubeschreibung

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit, die Baualtersklasse, die wesentlichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Baubeschreibung nicht jedes Detail ausführlich erläutert. Die Beschreibung des Gebäudes resultiert aus der Besichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen (Grundrisse s. Anlagen).

Das zu bewertende Wohnhaus ist lt. Eingabeplan mit einer Gebäudetrennfuge zu den kommunal errichteten Nachbargebäuden ausgeführt. Im Erdgeschoss des Gebäudes ist eine Garage integriert. Neben der Garagenzufahrt führt ein mit Gehwegplatten befestigter Weg zum Hauseingang.

Das voll unterkellerte Wohnhaus mit Erd- und Obergeschoss ist in Massivbauweise errichtet. Es wird durch ein Flachdach gedeckt. Der Hauseingang an der Gebäudeostseite liegt nur geringfügig über dem Fußweg. Über eine Diele werden ein Gäste-WC, ein innenliegender Abstellraum, ein Wohnraum und ein Essplatz erreicht. Die Diele geht räumlich in den nach Westen ausgerichteten Essplatz über. Von der Diele wird die halbgewendelte Treppe, die zum Keller- und Obergeschoss führt, erreicht. Der Zugang zur Küche erfolgt über den Essplatz. Die Küche ist nach Westen ausgerichtet, der Essplatz verfügt über ein Eckfenster nach Westen und Süden. Das Wohnzimmer ist nach Osten zum

„Gartenhof“ und nach Westen zum Garten orientiert und besitzt zu beiden Gebäudeseiten Terrassentüren.

Im Obergeschoss sind vier Zimmer und ein Badezimmer untergebracht. Zwei Zimmer und ein Badezimmer sind nach Osten orientiert. Ein Zimmer davon hat Zugang zum Ostbalkon. Zwei Zimmer besitzen Westfenster, davon ein Zimmer mit einem Eckfenster, das zusätzlich nach Süden orientiert ist.

Im Keller sind neben einem Heizungsraum, ein Kellerraum, eine Waschküche und ein Hobbyraum vorhanden. Der Keller wird über Lichtschächte belichtet und belüftet.

4.3. Baubeschreibung lt. Planunterlagen

Rohbau

Außenwände:	KG in 30 cm dickem Beton lt. Plan, Kommunwände 17,5 cm in Beton EG als 30 cm dicke Mauerwerkswände
Innenwände:	Massiv 11,5 cm und 24 cm
Bodenplatte/Decken:	Beton
Treppe:	Halbgewendelte Treppe in Beton, lt. Plan
Dachkonstruktion:	Flachdach in Beton mit Attikaaufkantung und Kiespressdach
Fassade:	Verputzt und gestrichen

Ausbau, Beschreibung entfällt, da das Wohnhaus nicht besichtigt werden konnte

Fassade:	Verputzt und gestrichen.
Wohnungseingangstüre:	Massives Holztürblatt
Fenster:	Kunststofffenster innenweiß, außen mit Holzmaserung und Kunststoffrollos
Heizungsanlage:	lt. Auskunft des Kaminkehrermeisters wurde die Heizungsanlage nach 2021 wohl im Zuge von Umbauarbeiten stillgelegt. Das Wasser im Heizkreislauf ist abgelassen und die Heizkörper sind demontiert. Ursprünglich Gaszentralheizung

4.4. Baulicher Zustand und Mängel

Die Feststellung der Schäden bzw. des Instandhaltungsrückstands dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine abschließende Mängelauflistung dar bzw. schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden. Lediglich der Wohnraum, der von außen durch die Fenstertür einsehbar ist, wird wie folgt beschrieben:

- Heizkörper entfernt
- Innentür und Zarge entfernt
- Elektroschaltergarnitur entfernt
- Bodenbelag entfernt

4.5. Beurteilung

Die Gemeinde Gräfelfing grenzt an den westlichen Stadtrand von München und ist sowohl mit der S-Bahn als auch mit dem Pkw sehr gut an die Landeshauptstadt angebunden. Die Naherholungsgebiete wie der Kreuzlinger Forst, der Waldgürtel des Lochhamer Schlags und die nahegelegenen parkähnlichen Grünanlagen entlang der Würm bilden ein großes Anziehungspotential für Familien. Die Anbindung an das Verkehrsnetz, die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel sowie Läden für den täglichen Gebrauch werden als gut beurteilt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Lochham in einer durchschnittlichen Lage, südlich der Autobahn. Das große Quartier, das sich nördlich der Lochhamer Straße erstreckt, wurde Ende der 60er Jahre mit Kettenhäusern und Atrium Bungalows bebaut.

Das zu bewertende Kettenhaus entspricht lt. Planunterlagen dem Haustyp der Anlage. Es sollte nach dem von außen ersichtlichen Zustand saniert werden, die Sanierung wurde abgebrochen. Der Bau- und Sanierungszustand sowie der Umfang ist nicht bekannt. Der bauliche Zustand einschließlich Flachdach wird, von außen betrachtet, dem Baujahr zugeordnet.

Die Kettenhäuser sind aufgrund ihrer klaren Bauweise und großzügigen Wohnfläche attraktiv und optisch ansprechend.

5. Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: »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 Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.«

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit voraussichtlich erzielbar ist.

Für bebaute und unbebaute Grundstücke stehen im Wesentlichen drei Bewertungsverfahren zur Verfügung:

Vergleichswertverfahren

Die Grundlagen des Vergleichswertverfahrens sind in den § 24 bis § 26 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) beschrieben. Allgemein hat sich das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Bodenwerten, durchgesetzt. Es basiert auf der Mitteilung von möglichst zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke.

Ertragswertverfahren

Die Grundlagen des Ertragswertverfahrens sind in den § 27 bis § 34 der ImmoWertV21 beschrieben. Als Berechnungsgrundlage dient der marktüblich erzielbare Ertrag. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen.

Sachwertverfahren

Die Grundlagen des Sachwertverfahrens sind in den § 35 bis § 39 der ImmoWertV21 beschrieben. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden, wie zum Beispiel Ein- und Zweifamilienhäuser. Zur Berechnung werden die Herstellungskosten herangezogen.

Für die Bewertung liegen nur zwei Vergleichspreise vor, sodass der Verkehrswert vom Sachwert abgeleitet wird.

6. Sachwert

6.1. Erläuterungen

Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten (NHK 2010) abzgl. der Alterswertminderung. In diesem Wertermittlungsverfahren sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Ermittlung der Herstellungskosten

Zur Ermittlung der Herstellungskosten der Gebäude werden die gewöhnlichen Normalherstellungskosten NHK 2010 je Fläche-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit und der jeweiligen Gebäudeart zugrunde gelegt. In den Normalherstellungskosten sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten enthalten. Die NHK 2010 unterscheiden für freistehende Einfamilienwohnhäuser fünf Gebäudestandardstufen (1 bis 5), wobei die Stufe eins dem einfachsten und die Stufe fünf dem höchsten Standard entspricht. Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend seiner Ausstattungsmerkmale wie Qualität, der verwendeten Materialien und energetischen Eigenschaften, zu qualifizieren. Aus der Gebäudeart und der Standardstufe ergibt sich der gewichtete Kostenkennwert. Besondere Bauteile wie Außentreppen, Kellerlichtschächte usw. sind ggf. separat zu erfassen.

Da sich die Normalherstellungskosten in aller Regel auf einen in der Vergangenheit liegenden Zeitpunkt beziehen, sind sie mit Hilfe geeigneter Baukostenindexreihen auf die Preisverhältnisse des jeweiligen Bewertungsstichtages umzurechnen. Der Baukostenindex zum Wertermittlungsstichtag beträgt nach den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes für das III. Quartal 2024 für Wohngebäude insgesamt 130,3 Punkte, bezogen auf die Basis 2021 = 100, umgerechnet auf Basis 2010 = 1,838.

Der Gutachterausschuss des Landkreises München ermittelt keine Sachwertfaktoren, aufgrund dessen wird das Berechnungsmodell des Gutachterausschusses der LH München herangezogen. Danach ist der gewichtete Kostenkennwert mit dem Regionalfaktor für den Landkreis München und der BKI Baukosten 2024 (entsprechend dem Bewertungsstichtag) anzupassen.

Wertminderung wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters ergibt sich aus der technisch-wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der üblichen Gesamtnutzungsdauer. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Die Alterswertminderung wird linear vorgenommen.

Marktanpassung

Der Sachwert ist anhand von Faktoren, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den Sachwerten abgeleitet werden, anzupassen.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen, die insoweit nicht erfasst werden, sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Soweit die objektspezifischen Grundstücksmerkmale noch nicht berücksichtigt wurden und es sich um Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen, sind diese nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV21 zu berücksichtigen. Dazu gehören unter anderem eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand.

6.2. Sachwertermittlung

Kettenhaus

Gebäudeart entspr. NHK 2010

	ermittelter Kosten-	
Kettenhaus, KG, EG, OG, Flachdach	kennwert	712 €/m ²
Stichtag		19.11.2024
Baujahr		1969
Bruttogrundfläche (red. BGF) (s. Anlage)		296 m ²
Herstellungskosten, gemäß Baukostenindex 2010		
Kostenkennwert gewichtet (s. Anlage)	712 €/m ²	
Regionalfaktor	x 1,288	
Baukostenindex (2021) zum Stichtag III. Quartal 2024	x 1,838	
Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	rd. 1.686 €/m ² /BGF	499.056 €
Besondere Bauteile, Anschaffungswert		
Besondere Bauteile wie Lichtschächte etc. werden pauschal mit einem Ansatz von den Herstellungskosten geschätzt	2 %	9.981 €
Summe besondere Bauteile		9.981 €
Herstellungskosten des Gebäudes inkl. bes. Bauteile		509.037 €
Alterswertminderung		
Baujahr	1969	
Alter	55 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer bei Standardstufe 2 bis 3	80 Jahre	
Für das Wohnhaus mit Standardstufe 2 bis 3 beträgt die Restnutzungsdauer nach den Sachwertrichtlinien:	rd. 25 Jahre	
Lineare Alterswertminderung	69 %	-351.236 €
Vorläufiger Gebäudesachwert		157.801 €
Außenanlagen		
Bei einer üblichen Spanne von 4% bis 8% wird der untere Wert als angemessen erachtet und angesetzt	4 %	
Außenanlagen		6.312 €

7. Bodenwert

7.1. Erläuterungen

Nach §§ 40 bis 45 ImmoWertV21 ist der Bodenwert, ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Anzahl von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

7.2. Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss des Landkreises München hat zum 01.01.2024 für erschließungsbeitragsfreie und unbebaute Wohnbauflächen einen Bodenrichtwert von 2.200 €/m², bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) von 0,4 ermittelt. Der Bodenrichtwert wird nach Anpassung an die individuellen Kriterien für die Bodenwertermittlung herangezogen. Die Bodenwertentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag ist nicht bekannt. Aufgrund der allgemeinen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt wird von einer stagnierenden Entwicklung der Bodenwerte ausgegangen.

Grundstück Flurstück 818/24 277 m²

Bodenrichtwert zum 01.01.2024, WGfZ von 0,4 2.200 €/m²

Bodenwert

Die tatsächliche wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) ermittelt sich wie folgt:

$$\frac{\text{Geschossfläche}}{175,0 \text{ m}^2} \quad / \quad \frac{\text{Grundstücksgröße}}{277 \text{ m}^2} \quad = \text{WGfZ } 0,63$$

Laut Auskunft des Gutachterausschusses des Landkreises München ist der Bodenrichtwert, dem eine WGfZ von 0,4 zugeordnet ist, anhand der vom Gutachterausschuss München 2012 ermittelten Umrechnungskoeffizienten wie folgt anzupassen:

WGfZ 0,40	Ukoe 0,627
WGfZ 0,63	Ukoe 0,771

Bodenrichtwert x Ukoe des Bewertungsgrundstücks / Ukoe des Bodenrichtwerts

$$2.200 \text{ €/m}^2 \quad \times \text{Ukoe } 0,771 \quad / \text{Ukoe } 0,627 \quad = \quad \text{rd. } 2.705 \text{ €/m}^2$$

Somit ergibt sich der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert des Grundstücks mit:

$$277 \text{ m}^2 \quad \times \quad 2.705 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 749.285 \text{ €}$$

Bodenwert **749.285 €**

7.3. Vorläufiger Sachwert

Vorläufiger Gebäudesachwert	157.801 €
Außenanlagen	6.312 €
Bodenwert	749.285 €
Vorläufiger Sachwert	913.398 €

7.4. Marktanpassung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem nicht fertiggestellten Umbau./ Sanierungszustand, dessen Ausführungsumfang unbekannt ist.

Als Vergleichspreise in der gleichen Richtwertzone liegen nur ein Atriumbungalow mit einem Kaufpreis von 1.350.000 € und ein Reihenendhaus mit einem Kaufpreis von 960.000 € vor. Bei beiden Objekten ist weder der bauliche Zustand, der Ausstattungsstandard noch die Wohnfläche bekannt. Von den Vergleichsobjekten kann deshalb keine Anpassung abgeleitet werden.

Laut ivd-Preisspiegel Herbst 2024 wurde für bestehende Doppelhaushälften mit mittlerem Wohnwert (Wohnfläche 125 m² und Garage), die Wohnfläche entspricht nahezu der Wohnfläche des Bewertungsobjekts, ein Preis von durchschnittlich 995.000 € ermittelt. Der vorläufige Sachwert wird an den durchschnittlichen Kaufpreis mit einem Zuschlag angepasst.

913.398 €	zzgl. 7,5 %	981.903 €
-----------	-------------	-----------

Marktangepasster Sachwert **981.903 €**

7.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zum Wertermittlungsstichtag befindet sich das Wohnhaus in einem unbekannten Renovierungszustand. Im Erdgeschoss ist nur der Wohnraum einsehbar. Im Wohnraum fehlen die Heizkörper, die Bodenbeläge, die Zargen und Türblätter, die Elektroschalter. Da der zu renovierende Umfang nicht bekannt ist, können für den Ausbau mit durchschnittlichem Ausbaustandard, die Kosten nur pauschal pro m² Wohnfläche geschätzt werden.

Die Kosten für die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen orientieren sich zwar an den Kosten notwendiger Maßnahmen, diese können aber deutlich davon abweichen; maßgebend ist, wie die Wertminderung marktgerecht eingeschätzt wird. Der Kostenansatz beschränkt sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem Alter des Objekts entsprechenden Zustands, ohne Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen.

127,40 m²

-750 €/m² Wfl.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

-95.550 €

7.6. Sachwert

Vorläufiger Sachwert

981.903 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

-95.550 €

Sachwert

886.353 €

rd. 890.000 €

Wert pro m² zu renovierende Wohnfläche

890.000 €

/ 127 m²

7.008 €/m²

8. Verkehrswert

Der Verkehrswert des mit einem Kettenhaus mit Garage bebauten Flurstücks 818/24 in der Reisheimerstraße 5 in 82166 Gräfelfing ergibt sich, unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale, aus dem Sachwertverfahren und wird zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag, den 19.11.2024 mit

890.000 EURO

(in Worten: achthundertneunzigtausend EURO) festgestellt.

München, den 03. Dezember 2024

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