

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

**Doppelhaushälfte mit Garage, gem. Aufteilungsplan Nr. 2,
samt Sondernutzungsrecht an Grundstücksteilfläche,
gem. Aufteilungsplan „blau eingezeichnet“, ca. 140 m² Wohnfläche**

**Leerbichlallee 19a, 82031 Grünwald,
1/2 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 269/8, Gemarkung Grünwald**



Wertermittlungstichtag 17.04.2024

Verkehrswert 1.601.000,00 €

Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Nymphenburger Str. 75, 80636 München

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten

Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.

Zuständig: IHK Nürnberg.

München, den 21.08.2024

Exemplar 4 von 4

(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Gegenstand der Bewertung.....	5
1.2 Auftraggeber.....	5
1.3 Zweck der Bewertung	5
1.4 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag.....	6
1.5 Ortsbesichtigung/Teilnehmer	6
1.6 Grundbuchdaten	6
1.7 Baulastenverzeichnis.....	7
1.8 Unterlagen	7
1.9 Mieter	7
1.10 Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung.....	8
1.11 Verwalter / Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen.....	9
1.12 Zuständige Verwaltungsbehörde	9
1.13 Marktsituation.....	9
2. LAGE	10
2.1 Standort und Umfeld.....	10
2.2 Verkehrsanbindung.....	11
2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen	12
2.4 Parkmöglichkeiten/ Stellplätze	12
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	12
3.1 Zuschnitt / Form / Maße	12
3.2 Erschließung	13
3.3 Baurechtliche Situation	13
3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart.....	14
3.5 Wohnfläche / Bruttogrundfläche	14
3.6 Geschossflächenzahl.....	15
3.7 Denkmalschutz.....	15
3.8 Altlasten	15
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	16
4.1 Grundrissgliederung.....	17
4.2 Rohbau/Konstruktion.....	17
4.3 Ausbau.....	18

4.4	Energieausweis / energetischer Zustand	20
4.5	Außenanlagen und Sondernutzungsrecht an Grundstücksteilfläche.	21
4.6	Garage.....	21
4.7	Befund.....	22
5.	BEURTEILUNG.....	23
6.	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	24
7.	WERTERMITTLUNG.....	25
7.1	Anteiliger Bodenwert für Doppelhaushälfte Nr. 2	25
7.2	Sachwertverfahren für Doppelhaushälfte Nr. 2.....	27
7.3	Ertragswertverfahren für Doppelhaushälfte Nr. 2.....	32
8.	VERKEHRSWERT	37

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.2
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5	Aufteilungspläne	A5.1 – A5.9
Anlage 6	Sondernutzungsrechte	A6
Anlage 7:	Wohnfläche	A7
Anlage 8:	BGF, GF, WGFZ	A8.1 – A8.2
Anlage 9:	Grundbuchauszug	A9.1 – A9.4
Anlage 10:	Literaturverzeichnis	A10

Das Gutachten hat 38 Seiten, 10 Anlagen mit 24 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	Doppelhaushälfte mit Garage, gem. Aufteilungsplan Nr. 2, samt Sondernutzungsrecht an Grundstücksteilfläche, gem. Aufteilungsplan blau eingezeichnet
Adresse:	Leerbichlallee 19a, 82031 Grünwald
Grundstück:	Fl.-Nr. 269/8, Gemarkung Grünwald
Grundstücksfläche:	932 m ²
Miteigentumsanteil:	1/2
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 23.01.2024
Bewertungstichtag:	17.04.2024
Qualitätstichtag:	17.04.2024
Brutto-Grundfläche:	ca. 295 m ² - Doppelhaushälfte ca. 43 m ² - Garage
Wohnfläche:	ca. 140 m ²
Baujahr:	ca. 1992
Kfz-Stellplätze:	1 Garage
Anteiliger Bodenwert:	rd. 1.212.000,00 €
Sachwert:	rd. 1.601.000,00 €
Ertragswert:	rd. 1.554.000,00 €
Verkehrswert (VW):	1.601.000,00 €

Achtung: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist der 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 269/8, Gemarkung Grünwald, Leerbichlallee 19a, 82031 Grünwald, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Doppelhaushälfte samt Garage, gemäß Aufteilungsplan Nr. 2. Es besteht ein Sondernutzungsrecht an der Grundstücksteilfläche, gem. Aufteilungsplan blau eingezeichnet.

Hinweis:

Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung ist das Bewertungsobjekt nach WEG geteilt. Von der Bauart, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit ist das Bewertungsobjekt jedoch vergleichbar mit einer Doppelhaushälfte mit real geteiltem Grundstück.

1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München, Geschäftszeichen 1517 K 278/23, mit Schreiben vom 24.01.2024 beauftragt.

1.3 Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen, mit Ausnahme durch das Amtsgericht München im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung; eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 17.04.2024, der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.

1.5 Ortsbesichtigung/Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Grundstückes mit unmittelbarer Umgebung, sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 17.04.2024 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Beim Ortstermin waren weiter die Antragstellerin und die Antragsgegnerinnen anwesend.

Das Bewertungsobjekt wurde beim Ortstermin dem Sachverständigen nicht zugänglich gemacht. Da keine Innenbesichtigung der zu bewertenden Einheit (Wohnhaus und Garage) möglich war, wird das Bewertungsobjekt gemäß Außenbesichtigung bewertet. Bei der Ortsbegehung am 17.04.2024 konnten das Wohnhaus und die Garage von außen sowie die Außenanlagen, soweit einsehbar, besichtigt werden. Es wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) im Zuge der Außenbesichtigung und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6 Grundbuchdaten

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 25.10.2023 beigelegt:

- Amtsgericht München, Grundbuch von Grünwald, Blatt 6305
(Wohnungs-/Teileigentums-Grundbuch)

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, sind dem beigelegten Grundbuchauszug zu entnehmen.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des miet- und lastenfreien Grundstücks ermittelt.
- Der beigelegte Grundbuchauszug wurde anonymisiert.

1.7 Baulastenverzeichnis

Das Bewertungsobjekt liegt in Bayern. Das Baurecht in Bayern sieht kein Baulastenverzeichnis vor.

1.8 Unterlagen

- Lageplan des Vermessungsamtes München
- Grundbuchauszüge des Amtsgerichtes München, Grundbuch von Grünwald
- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
- Aufteilungspläne
- Genehmigter Eingabeplan vom 27.03.1992
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Auskunft der Gemeinde Grünwald
- Auskunft des Landratsamtes München
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9 Mieter

Das Bewertungsobjekt ist nach Angabe beim Ortstermin vermietet. Der Mieter wird im Gutachten nicht namentlich genannt. Der Mieter wird dem Gericht mitgeteilt.

Der Mietvertrag liegt vor. Gemäß Mietvertrag ist Mietobjekt die Doppelhaushälfte Leerbichlallee 19a, 82031 Grünwald, mit Hausgarten/Gartenanteil und PKW-Garage. Das Mietverhältnis beginnt am 01.10.2020, es handelt sich um einen allgemeinen Mietvertrag von unbestimmter Dauer.

Es handelt sich um einen Mietvertrag mit einem Mietanpassungsrecht auf der Grundlage einer Indexklausel (Indexmietvertrag) nach § 557 b BGB. Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages liegt der letzte veröffentlichte Preisindex für 08/2020 bei 106,0 Punkten (bezogen auf das Basisjahr 2015=100). Eine Anpassung der Miete kann erst dann verlangt werden, wenn sich der Index, bezogen auf die Ausgangsmiete oder die letzte Mietanpassung um mehr als 5 % verändert. Gemäß Mietvertrag wurde eine Kautions in Höhe von 6.090,00 € vereinbart.

Gemäß Schreiben vom 24.05.2022 beträgt ab dem 01.08.2022 die Nettokaltmiete 2.225,29 €, zzgl. Betriebskosten in Höhe von 200,00 €, somit beträgt die Gesamtmiete 2.425,29 €.

1.10 Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung

Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung wurden eingesehen.

In der Teilungserklärung ist das Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

- In einen Miteigentumsanteil zu 1/2 verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Doppelhaushälfte samt Garage Nr. 2; dem jeweiligen Eigentümer dieses Wohnungseigentums steht das Sondernutzungsrecht (ausschließliche Benutzung) an der in dem dieser Urkunde als Anlage und Bestandteil beigefügten Lageplan blau eingezeichneten Grundstücksteilfläche zu.

In der Teilungserklärung ist weiter geregelt, dass die gelb eingezeichnete Fläche gemeinschaftlich bleibt.

Die Instandsetzung, Instandhaltung, Unterhaltung, Pflege und das Schneeräumen hierfür obliegen den beiden Wohnungseigentumseinheiten zu je 1/2. Das Abstellen von Gegenständen und Fahrzeugen auf dieser Fläche ist unzulässig. Diese Fläche darf nur zum Gehen und Fahren sowie zum Einlegen von Ver- und Entsorgungsanlagen verwendet werden. Auf der gelben Fläche darf jedoch die Müllanlage sich befinden.

Die einzelnen Wohnungseinheiten bilden je wirtschaftlich getrennte Einheiten, wie wenn sie Alleineigentum wären, so dass wirtschaftlich gesehen gemeinschaftliches Eigentum nicht vorhanden ist. Die für die gelbe Fläche getroffene Sonderregelung bleibt hiervon unberührt.

Soweit tatsächlich ausscheidbar und gesetzlich zulässig, sind daher die einzelnen Sondereigentumseinheiten samt Sondernutzungsrechten als selbstständige Einheiten anzusehen und zu behandeln, so, als ob es sich je um entsprechendes Alleineigentum handeln würde. Im Zweifelsfall soll jeweils davon ausgegangen werden, dass es sich eigentlich um eine Realteilung handeln soll.

1.11 Verwalter / Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen

Soweit bekannt, ist kein Hausverwalter bestellt.

Das Anwesen wird durch die Eigentümer verwaltet. Es bestehen, soweit dem Sachverständigen bekannt, keine Rücklagen und keine Eigentümerversammlungsprotokolle.

1.12 Zuständige Verwaltungsbehörde

Gemeinde Grünwald, Rathausstr. 3, 82031 Grünwald, Telefon 089 / 64162-0.

1.13 Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als durchschnittlich zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 ist die Marktsituation stagnierend und für wiederverkaufte Eigentumswohnungen war ein fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich ist hauptsächlich das gestiegene Zinsniveau für Immobiliendarlehen. Aktuell ist hinsichtlich des Preisniveaus eine Seitwärtsbewegung festzustellen.

2. LAGE

2.1 Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Grünwald im Landkreis München. Die Gemeinde Grünwald ist südlich von München gelegen und gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern. Das Bewertungsobjekt ist ca. 14 km südlich des Münchener Stadtzentrums gelegen.

Statistisch gesehen verfügt die Gemeinde Grünwald über ca. 11.000 Einwohner, der Landkreis München über ca. 358.000 Einwohner.

Mit Stand März 2024 waren im Landkreis München ca. 5.940 Menschen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 3,0 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 2,6 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im März 2024 ca. 6,0 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Leerbichlallee. Die Leerbichlallee ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Es ist beidseitig Straßenbegleitgrün in Form von Bäumen gegeben, zudem ist ein Grünstreifen vorhanden. Das Parken ist am Straßenrand auf Längsparkstreifen möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit einem bzw. zwei Vollgeschossen und überwiegend ausgebauten Dachgeschossen.

In Grünwald sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten, Grundschule, Gymnasium usw. vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen, usw. befinden sich in den umliegenden Gemeinden bzw. in der nahe gelegenen Landeshauptstadt München. Das Zentrum von Grünwald liegt

ca. 1,4 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

2.2 Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt kann das ca. 14 km entfernte Zentrum von München in nördlicher Richtung in ca. 30 Minuten angefahren werden. In östlicher Richtung ist die Anschlussstelle Oberhaching an die A995 vom Bewertungsobjekt ca. 7 km entfernt und in ca. 8 Minuten anfahrbar. Das Autobahnkreuz München-Süd liegt von der Anschlussstelle an die A995 ca. 3,5 km entfernt, von hier besteht Anschluss an die A99 (Ortsumfahrung München) und die A8 Richtung Salzburg. Über die A99 ist vom Bewertungsobjekt nach ca. 30 Minuten das Autobahnkreuz München-Nord zu erreichen, mit Anschluss an die A9 Richtung Berlin. Die Anschlussstelle Schäftlarn an die A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen ist vom Bewertungsobjekt aus in südwestlicher Richtung gelegen und über die B11 und weiter über die St2071 nach ca. 14 km in ca. 20 Minuten anfahrbar. Der Anschluss an die A96 Richtung Lindau ist vom Bewertungsobjekt in nördlicher Richtung nach ca. 16 km anfahrbar. Die Anbindung an den Individualverkehr ist für das Bewertungsobjekt insgesamt als befriedigend bis gut zu bewerten.

Die Haltestelle Hirtenweg ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 600 Meter gelegen. Hier verkehrt die Buslinie 271, mit welcher beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 11 Minuten die Haltestelle Höllriegelskreuth angefahren werden kann. Hier besteht die Möglichkeit mit der S-Bahnlinie S7 in einer weiteren Fahrzeit von ca. 20 Minuten den Hauptbahnhof von München zu erreichen. Die Haltestelle Gymnasium ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 800 Meter gelegen. Hier verkehrt die Buslinie 222, mit welcher beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 2 Minuten die Haltestelle Derbolfinger Platz angefahren werden kann. Fußläufig ist die Haltestelle Derbolfinger Platz in einer Entfernung von ca. 1,3 km zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier besteht Anschluss an die Tramlinie 25, mit welcher in einer Fahrzeit von ca. 19 Minuten die Haltestelle Wettersteinplatz anfahrbar ist. Nach Umstieg in die U-Bahnlinie U1 ist nach einer weiteren Fahrzeit von ca. 7 Minuten der Hauptbahnhof von München erreicht. Am Münchener Hauptbahnhof besteht Anschluss an das S- und U-Bahn-Netz der

Stadt München sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anschlussmöglichkeiten an öffentliche Verkehrsmittel sind als durchschnittlich zu bewerten.

Der Münchener Flughafen, der in Freising liegt, ist ca. 52 km entfernt und ist in ca. 45 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 90-100 Minuten anfahrbar.

2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

Bei der Ortsbegehung wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

2.4 Parkmöglichkeiten/ Stellplätze

Dem Bewertungsobjekt ist die Garage Nr. 2 zugehörig.

Zudem besteht die Möglichkeit in den umliegenden Straßen zu parken.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Zuschnitt / Form / Maße

Das Grundstück Fl.-Nr. 269/8, Gemarkung Grünwald, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 932 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die mittlere Breite bzw. die Straßenfront zur Leerbichlallee beträgt ca. 19,5 Meter. Die Tiefe beträgt im Mittel ca. 47,5 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

3.2 Erschließung

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die Leerbichlallee gesichert.

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Gas. Die Entsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

Es wird zum Wertermittlungstichtag auf Grund der vorliegenden Informationen unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3 Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 269/8, Gemarkung Grünwald, ist mit zwei Doppelhaus-hälften und zwei Garagen bebaut. Eine Garage ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 269/7, Gemarkung Grünwald, errichtet. Es wird auf Grund der vorliegenden Informationen unterstellt, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung Grünwald liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B 16 für das Gebiet südlich der Oberhachinger Straße, rechtskräftig seit dem 12.04.1990. Dem Bebauungsplan ist eine Bebauung GRZ 0,18, GFZ 0,26, maximal zwei Vollgeschossen, Satteldach mit einer Dachneigung von 23-30° sowie einer Mindestgrundstücksgröße von 800 m² zu entnehmen. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Baugrenzen sind ersichtlich. Es gilt die offene Bauweise. Es handelt sich um Reines Wohngebiet (WR). Das Planungsgebiet liegt im Einwirkungsbereich der Kreisstraße M 11 sowie der Staatsstraße St 2072, entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich.

3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 269/8, Gemarkung Grünwald, ist mit zwei Doppelhaushälften und zwei Garagen bebaut. Die zu bewertende Doppelhaushälfte ist unterkellert und verfügt über ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Der Baukörper hat ein Vollgeschoss. Das Baujahr des Anwesens ist ca. 1992. Die Nutzung ist Wohnen.

Hinweis:

Es wird auf Grund der vorliegenden Informationen vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5 Wohnfläche / Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche und Wohnfläche wurden den vorliegenden Plänen entnommen bzw. anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig überprüft. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend. Die überschlägig ermittelten Bauzahlen werden insoweit der Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Die Bruttogrundfläche der Doppelhaushälfte Nr. 2 beträgt ca. 295 m²

Die Bruttogrundfläche der Garage Nr. 2 beträgt ca. 43 m²

Die Wohnfläche der Doppelhaushälfte Nr. 2 beträgt ca. 140 m²

3.6 Geschossflächenzahl

Die wertrelevante Geschossfläche der Gebäude auf Fl.-Nr. 269/8, Gemarkung Grünwald, beträgt rd. 354 m².

Dies ergibt eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von rd. 0,38 bezogen auf eine Grundstücksgröße von 932 m².

Hinweis:

Die angegebene wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) steht nur in Bezug zu dem angegebenen Richtwert. Weicht die tatsächliche bzw. zulässige bauliche Nutzung vom WGFZ-Bezug des Bodenrichtwertes ab, so ist dies bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen.

Die angegebene wertrelevante Geschossflächenzahl entspricht dem nach unverbindlicher Einschätzung des Gutachterausschusses in der Bodenrichtwertzone durchschnittlich realisierbaren Maß der baulichen Nutzung. Sie beinhaltet abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach § 16 Abs. 4 ImmoWertV die Flächen aller oberirdischen Geschoss mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen des Gebäudes, um die tatsächliche marktwirtschaftlich relevante Nutzung zu erfassen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen.

3.7 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bayerischen Denkmalatlas vorgetragen. Der Sachverständige geht somit davon aus, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.8 Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes München ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) aufgeführt. Nach derzeitigem Stand hat das Landratsamt München

auch keine Kenntnis, die einen Altlastenverdacht für das Grundstück begründen könnte.

Dem Sachverständigen liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht auf Altlasten vor. Für das Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die nachfolgende Beschreibung soll für diese Wertermittlung der Darstellung des Objektes dienen. Sie enthält nur Angaben und beschreibt Merkmale, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind.

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualterskategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen und erhaltenen Informationen sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung von auftraggeberseitigen Vorgaben bzw. den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen, sowie eine Plausibilitätsprüfung wurden vorgenommen. Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Auskünften oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer gefährden. Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, welche jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Hinweis:

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Angaben in diesem Gutachten und die Baubeschreibung beziehen sich ausschließlich auf eine Besichtigung des Bewertungsobjektes von außen.

Angaben zur Ausstattung beruhen auf Annahmen und werden unterstellt, konnten jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft werden.

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: Ca. 1992;

Veränderungen: Keine wesentlichen Veränderungen;

Aufteilung in

Wohnungs-/Teileigentum: Gemäß Teilungserklärung vom 15.01.1992;

4.1 Grundrissgliederung

In Anlage sind die vorhandenen Aufteilungspläne beigelegt.

4.2 Rohbau/Konstruktion

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude ist gemäß den vorliegenden Plänen unterkellert;

Fassade: Die Fassade verfügt über einen Reibputz, Sockel glatt verputzt und gestrichen;

Tragkonstruktion:	Tragende Mauerwerkswände, Massivdecken;
Dach:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Betondachsteinen; Schnee- rutschsicherung mittels Rundhölzern;
Flaschnerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre sowie sonstige Flaschnerarbeiten in Kupfer;
Decken:	Massivdecken;

4.3 Ausbau

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen, da das Wohnhaus nicht besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.

Innenwände:	Massive Innenwände verputzt und gestrichen;
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); Fensterbänke außen aus Metall; Fensterbänke innen aus Naturstein;
Rollläden:	Mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;
Türen:	Lackierte Holztüren und lackierte Umfassungszargen, durchschnittliche Drückergarnituren;
Böden:	Fliesenbelag, teils Teppichbelag; Sanitärräume gefließt;
Decken:	Glatt verputzt und gestrichen;

- Treppen/-haus: Vom KG bis ins DG ist ein massiver Treppenlauf mit Natursteinbelag und Metallgeländer gegeben;
- Sanitärausstattung: Die Sanitärausstattung wird, wie im Plan dargestellt, unterstellt,
- Im EG Gäste-WC mit Unterputzspülkasten, Handwaschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände gefliest; Fenster;
- Im DG Duschbad mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Dusche mit Einhebelmischer und Brauseschlauch; Boden gefliest; Wände gefliest; nach Angabe beim Ortstermin sind weiße Fliesen vorhanden;
- Weiter Bad im DG mit WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Badewanne mit Einhebelmischer und Brauseschlauch; Boden gefliest; Wände gefliest; nach Angabe beim Ortstermin ist die Fliesenfarbe weiß;
- Elektroinstallation: Dem Baujahr entsprechende Elektroausstattung; die Elektroausstattung wird als durchschnittlich unterstellt; abgesichert über Schaltautomaten mit FI-Schalter; Sicherungskasten nach Angabe im KG;
- Heizung/
Warmwasser: Gaszentralheizung mit zentraler Warmwassererzeugung; nach Angabe beim Ortstermin stammt der Heizkessel aus dem Baujahr; Fußbodenheizung manuell gesteuert;

- Eingangsbereich: Der Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über eine gemeinschaftliche Wegefläche, welche mit Betonsteinpflaster befestigt ist; auf dem Bereich des zugehörigen Sondernutzungsrechtes ist ebenfalls eine Fläche mit Betonsteinpflaster befestigt, diese dient als Zugang zum Wohnhaus bzw. Zufahrt zur Garage; vor dem Hauseingang ist ein Podest vorhanden, welches über einen Fliesenbelag verfügt; dieser Bereich ist durch das DG des Wohnhauses überdacht; die Hauseingangstüre ist ein Holzelement mit Türe und feststehendem Element; im feststehendem Element ist Isolierverglasung gegeben, die Türe verfügt über eine Drückergarnitur mit Zylinderschloss; rechts der Eingangstüre sind der Klingeltaster sowie eine Lampe vorhanden, weiter ist hier ein Aufputzbriefkasten angebracht;
- Keller: Für die Kellerräume werden verputzte, gestrichene Wände, Fliesenbelag am Boden sowie Elektroausstattung unter Putz unterstellt; Kellerfenster als herkömmliche Kellerfenster mit Doppelverglasung zu Lichtschächten;
- Balkon: Vom Schlafzimmer im DG ist ein Balkon zugänglich; der Balkon verfügt über eine massive Balkonplatte belegt mit Gartenplatten oder Vergleichbarem; es ist ein gestrichenes Metallgeländer vorhanden;

4.4 Energieausweis / energetischer Zustand

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.

Gemäß Augenschein entspricht der energetische Zustand der Baujahresklasse.

4.5 Außenanlagen und Sondernutzungsrecht an Grundstücksteilfläche

Das Grundstück ist eingefriedet mittels eines Maschendrahtzauns. Zwischen den Sondernutzungsrechten ist nach Angabe beim Ortstermin ebenfalls ein Maschendrahtzaun vorhanden. Das zugehörige Sondernutzungsrecht, d.h. diese Gartenfläche, verfügt über Pflanzbereiche, Sträucher, Bäume, Hecke sowie eine Rasenfläche. Vom Wohnzimmer ist eine Terrasse begehbar, diese ist mit Terrassenplatten aus gebranntem Ziegel oder Vergleichbarem befestigt. Zudem ist nach Angabe beim Ortstermin ein überdachter Freisitz vorhanden, die Überdachung besteht aus einer Holzkonstruktion oder Vergleichbarem.

4.6 Garage

Die Garage Nr. 2 ist direkt an das Haus angebaut. Das Dach der Garage ist die Verlängerung des Hausdaches. Das Garagentor als Schwingtor, mit einer Verkleidung aus Holz oder Vergleichbarem, verfügt über einen elektrischen Antrieb.

4.7 Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgende Ausführungen dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar. Bei der Begehung wurden folgende Schäden bzw. folgender Zustand festgestellt:

- Das Wohnhaus und die Garage befinden sich gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung in einem durchschnittlichen Zustand. Relevante Schäden wurden nicht festgestellt.
- Im Keller war ca. 1996 und ca. 2002 ein Feuchtigkeitsschaden an einer Wand in einem Vorratskellerraum gegeben. Beim Ortstermin wurde hierzu weiter mitgeteilt, dass hier an der Wand derzeit kein relevanter Schaden ersichtlich ist. Die Ursache ist nach Angabe nicht bekannt.

Der Zustand der Gebäude wird in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden darüber hinaus keine sichtbaren, gravierenden Mängel oder Schäden festgestellt, die über den Zustand einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen.

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine gute Wohnlage im Landkreis München.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.

Ausstattung:

Die Ausstattung der Doppelhaushälfte wird, bezogen auf das Baujahr, als durchschnittlich unterstellt. Die Doppelhaushälfte konnte nicht von innen besichtigt werden.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung wird gemäß den vorliegenden Plänen als durchschnittlich beurteilt.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten für die Vermietung werden als gut beurteilt.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als durchschnittlich beurteilt.

Besonderheit:

Es liegt eine Aufteilung nach WEG vor. Auf Grund der Beschaffenheit des Sondereigentums und des zugehörigen Sondernutzungsrechts ist das Objekt nahezu vergleichbar mit einer Doppelhaushälfte mit real geteiltem Grundstück.

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die ImmoWertV umfasst gem. § 6 drei normierte Wertermittlungsverfahren, die zu den allgemein anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung zählen:

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
- Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Die hieraus resultierenden Werte sind in Abhängigkeit vom Grundstücksmarkt und im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zu beurteilen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Grundstück, welches mit zwei Doppelhaushälften bebaut ist und eine Grundstücksteilung nach WEG vorliegt. Auf Grund der Beschaffenheit des vorhandenen Sondereigentums und des Sondernutzungsrechts ist das Bewertungsobjekt vergleichbar mit einer Doppelhaushälfte mit real geteiltem Grundstück. Somit wird der Verkehrswert im Sinne eines Einfamilienwohnhausgrundstücks ermittelt und orientiert sich am Sachwert.

Der Ertragswert wird hierbei unterstützend dargestellt.

7. WERTERMITTLUNG

7.1 Anteiliger Bodenwert für Doppelhaushälfte Nr. 2

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) und unter Beachtung der §§ 40 bis 45 ImmoWertV zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 24 Abs. 1 bzw. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche Lagewerte und geben Aufschluss über das allgemeine Grundstückspreisniveau zum angegebenen Zeitpunkt. Die Bodenrichtwerte sind üblicherweise im 2-Jahresturnus vom Gutachterausschuss für Ortsteile, Straßenabschnitte etc. flächendeckend zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen, i. d. R. auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss des Landkreises München hat für das Bodenrichtwertgebiet Zone 12204 Grünwald-Süd, Wohnbaufläche zum 01.01.2024 einen Bodenrichtwert für erschlossene, unbebaute Grundstücke bekannt gegeben:

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen beträgt 2.400,00 €/m² Grundstücksfläche, WGFZ 0,3 ebf.

Marktkonformer Bodenwert:

Ausgehend von dem zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert, sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes für das zu bewertende Grundstück zu beachten:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.
- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.
- Unterschiede in der Lagequalität innerhalb des Bodenrichtwertgebietes.

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 17.04.2024 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau als unverändert zu beurteilen. Nach sachverständiger Beurteilung ist kein Zu-/Abschlag in Ansatz zu bringen.

Hinsichtlich der Lage innerhalb des Richtwertgebietes erachte ich keine Zu-/Abschläge für erforderlich.

Bezüglich der baulichen Nutzungsintensität bezieht sich der Bodenrichtwert auf eine WGFZ von rd. 0,3. Die WGFZ des Bewertungsgrundstücks beträgt rd. 0,38. Eine Anpassung erfolgt anhand der vom Gutachterausschuss Landkreis München veröffentlichten Umrechnungsfaktoren.

Im Hinblick auf den Bodenwert ist die Aufteilung gemäß der angegebenen Miteigentumsanteile angemessen, da die Miteigentumsanteile in einem vertretbaren Verhältnis zu den tatsächlich zur Nutzung berechtigten Flächenanteilen (Fläche Sondernutzungsrecht und anteilige Verkehrsflächen) stehen.

Der anteilige Bodenwert errechnet sich aus dem 1/2 Miteigentumsanteil am Grundstück.

Im Folgenden wird der anteilige Bodenwert ermittelt.

Anteiliger Bodenwert

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.24 2.400,00 €/m²

Anpassung an die Nutzungsintensität:

WGfZ BRW 0,30: 0,565
WGfZ Bestand 0,38: 0,615

Angepasster Bodenwert:

2.400,00 €/m² x 0,615 / 0,565 = rd. 2.600,00 €/m²

Der anteilige Bodenwert errechnet sich aus 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 269/8, Gemarkung Grünwald

Anteiliger Bodenwert:

932 m² x 2.600 €/m² x 1 / 2 = rd. 1.212.000,00 €

Der anteilige Bodenwert für die Doppelhaushälfte gem. Aufteilungsplan Nr. 2 samt Sondernutzungsrecht an der Grundstücksteilfläche, gem. Aufteilungsplan blau eingezeichnet zum Bewertungsstichtag 17.04.2024 beträgt rd. 1.212.000,00 €

7.2 Sachwertverfahren für Doppelhaushälfte Nr. 2

Im Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV, § 39 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV):

Der Gebäudesachwert wird üblicherweise in Anlehnung an die durchschnittlichen Normalherstellungskosten, eingeführt vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung auf der Preisbasis von 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf die Quadratmeter-Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277. Die gesetzliche MwSt. und die Baunebenkosten sind in den NHK'10 enthalten.

Die jeweiligen Neubauwerte werden, je nach Standardstufe, Gebäudeart, Grundrissart, Wohnungsgröße ausgewählt bzw. mit verschiedenen Wertkorrekturfaktoren gewichtet.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten wird auf Grund der Nähe zum Stadtgebiet München auf die Ausführungen des Gutachterausschusses der Stadt München hinsichtlich des Regionalfaktors zurückgegriffen.

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes aus Gebäudeart Typ 2.01

	Standardstufe						
Gebäudeart Typ 2.01	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil	
Außenwände		1				23	158 €/m²
Dächer		0,5	0,5			15	110 €/m²
Außentüren und Fenster		0,7	0,3			11	79 €/m²
Innenwände und -türen			1			11	86 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	86 €/m²
Fußböden			1			5	39 €/m²
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9	78 €/m²
Heizung			0,5	0,5		9	78 €/m²
Sonstige technische Ausstattung			1			6	47 €/m²
Kostenkennwerte	615 €/m²	685 €/m²	785 €/m²	945 €/m²	1.180 €/m²		761 €/m²
angesetzt mit						rd.	760 €/m²

Ermittlung der objektbezogenen Herstellungskosten gem. NHK - Basis 2010

I Objektspezifischer Ansatz:

Bewertungsobjekt: ca. 295 m² BGF
Typ 2.01 KG, EG, ausgebautes DG
Standardstufe: 3
Baujahr: 1992

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m², nach Wägungsanteil: angesetzt mit: 760 €/m²
(Einschließlich BNK und MwSt.)

Für die Garage wird eine Nutzungsdauer von 50 Jahren und eine Restnutzungsdauer von rd. 18 Jahren in Ansatz gebracht.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der Herstellungswert von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit diese nicht schon teilweise vom Bodenwert erfasst wurden, am Markt erfahrungsgemäß mit einem prozentualen Wert zwischen 3 % und 8 % des vorl. Gebäudewertes in Ansatz gebracht. Zu beachten ist hierbei, dass die jeweiligen Werte in der Regel deutlich unter den Herstellungskosten liegen, da potentielle Kaufinteressenten nur einen Minderbetrag der ursprünglichen Herstellungskosten bereit sind zu bezahlen. Dies sind Kosten z.B. für Einfriedungen, Geländebearbeitung, Gebäudeanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze, Anpflanzungen, befestigte Flächen etc.

Unter Berücksichtigung des Umfangs, der Qualität und des Zustandes der vorhandenen baulichen Außenanlagen wird der Zeitwert mit 5 % des Gebäudewertes in Ansatz gebracht.

Marktanpassung (§ 39 ImmoWertV)

Durch die Marktanpassungsfaktoren werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag erfasst.

Der Gutachterausschuss Landkreis München veröffentlicht keine Sachwertfaktoren. Auf Grund der Nähe zum Stadtgebiet München wird der Sachwertfaktor in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss der Stadt München im Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reiheneckhäuser ermittelt.

In Anlehnung an die durch den Gutachterausschuss der Stadt München veröffentlichten Sachwertfaktoren ergibt sich angepasst an das Bewertungsobjekt ein Sachwertfaktor von ca. 1,008.

Der Sachwertfaktor wird mit 1,0 in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Es sind keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit Zu-/Abschlägen zu berücksichtigen.

Im Folgenden wird der Sachwert ermittelt.

Sachwertberechnung:

Unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung, des Bauzustandes und Alters, werden die Gebäude wie folgt bewertet:

Wohnhaus:**Neuherstellungswert inkl. besondere Bauteile**

zum Wertermittlungstichtag angesetzt mit:

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF} & \times & \text{Normalherstellungskosten} \\ 295 \text{ m}^2 & \times & 2.230 \text{ €/m}^2 & = \text{rd. } \underline{658.000 \text{ €}} \\ & & & 658.000 \text{ €} \end{array}$$

abzüglich Alterswertminderung

(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr angesetzt:	1992
Jahr der Bewertung:	2024
Nutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	38 Jahre
Alter des Gebäudes:	32 Jahre
Alterswertminderung:	45,7%

$$658.000 \text{ €} \times 45,7\% = \text{rd. } \underline{-301.000 \text{ €}}$$

Altersgeminderte Herstellungskosten:	357.000 €	357.000 €
---	-----------	-----------

Garage:**Neuherstellungswert inkl. besondere Bauteile**

zum Wertermittlungstichtag angesetzt mit:

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF} & \times & \text{Normalherstellungskosten} \\ 43 \text{ m}^2 & \times & 890 \text{ €/m}^2 & = \text{rd. } \underline{38.000 \text{ €}} \\ & & & 38.000 \text{ €} \end{array}$$

abzüglich Alterswertminderung

(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr angesetzt:	1992
Jahr der Bewertung:	2024
Nutzungsdauer:	50 Jahre
Restnutzungsdauer:	18 Jahre
Alterswertminderung:	64,0%

38.000 € x 64,0%	= rd.	<u>-24.000 €</u>	
Altersgeminderte Herstellungskosten:		14.000 €	14.000 €

Außenanlagen:

aus dem Gebäudewert:	5,0%		
357.000 € x	5,0%	= rd.	<u>18.000 €</u>
			18.000 €

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	rd.	389.000 €
--	------------	------------------

<u>Bodenwert:</u>	1.212.000 €
--------------------------	--------------------

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung):	1.601.000 €
---	--------------------

Marktanpassung:

Marktanpassungsfaktor	1,00		
1.601.000 € x	1,00	= rd.	1.601.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Keine weiteren Zu-/Abschläge

Sachwert	rd.	1.601.000 €
-----------------	------------	--------------------

Der ermittelte Sachwert für die Doppelhaushälfte gem. Aufteilungsplan Nr. 2 samt Sondernutzungsrecht an Grundstücksteilfläche, gem. Aufteilungsplan blau eingezeichnet, zum Bewertungsstichtag 17.04.2024 beträgt rd. 1.601.000,00 €

7.3 Ertragswertverfahren für Doppelhaushälfte Nr. 2

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung üblicher Bewirtschaftungskosten ermittelt. Hinsichtlich der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren (§ 34 ImmoWertV) zu Grunde zu legen, welche die Restnutzungsdauer sowie den jeweiligen Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV) berücksichtigen.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Die vermietbare Wohnfläche beträgt ca. 140 m² (EG, DG). Das Bewertungsobjekt ist vermietet, im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Wert miet- und lastenfrei ermittelt.

Für Grünwald liegt kein Mietenspiegel vor.

Gemäß dem Preisspiegel Bayern für Wohnimmobilien Frühjahr 2024 des IVD wird für Grünwald bei mittlerem Wohnwert für Doppelhaushälften/Bestand eine Miete von 2.300,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 17,60 €/m² Wohnfläche und rd. 100,00 € mtl. für eine Garage. Bei gutem Wohnwert wird eine Miete von 2.680,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 20,64 €/m² Wohnfläche und rd. 100,00 € mtl. für eine Garage. Die angegebenen Mieten beziehen sich auf Neuvertragsmieten mit Wohnflächen von 125 m² und es ist eine Garage im Mietwert enthalten.

Eine Marktrecherche zeigt Angebotsmieten für Einfamilienhäuser im Umkreis von ca. 3 km um das Bewertungsobjekt zwischen ca. 16,17 €/m² bis ca. 32,00 €/m² Wohnfläche.

Auf Grund der mir vorliegenden Vergleichsdaten und nach sachverständigem Ermessen bewerte ich als marktüblichen Ertrag eine Netto-Kaltmiete von rd. 3.000,00 €, dies entspricht ca. 21,40 €/m² Wohnfläche für das Wohnhaus, was als angemessen beurteilt wird. Für die Garage werden monatlich rd. 100,00 € in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Angaben des Gutachterausschusses der Stadt München und der II. BV in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 344,00 € p. a. berücksichtigt. Für die Garage werden rd. 45,00 € p.a. berücksichtigt.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden gem. dem Ansatz des nachhaltigen Mietzinses vom Mieter getragen und bleiben daher als Durchlaufposten unberücksichtigt.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 17,20 €/m² Wohnfläche p.a. in Ansatz gebracht. Für die Garage werden rd. 102,00 € p.a. berücksichtigt.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken durchschnittlich marktüblich verzinst wird.

Der Gutachterausschuss des Landkreises München veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze. Der Gutachterausschuss der Stadt München weist im Grundstücksmarktbericht 2023 für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 1,7 % (Mittelwert) mit einer Spanne 0,9 % - 2,8 % aus.

Der Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall mit 1,75 % in Ansatz gebracht. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Es sind keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit Zu-/Abschlägen zu berücksichtigen.

Im Folgenden wird der Ertragswert ermittelt.

Ertragswertberechnung:

Jahresrohertrag:

Der Rohertrag i.S.d. §31 ImmoWertV stellt sich wie folgt dar:

Mietbereich:	Wohnfläche	Marktüblicher Ertrag		monatlich rd.
Wohnhaus			= rd.	3.000,00 €
Garage			= rd.	100,00 €
				<hr/> 3.100,00 €

Rohertrag pro Monat: **3.100,00 €**

Rohertrag pro Jahr: **rd. 37.200,00 €**

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an GUAA München und II. BV:

Instandhaltungskosten:	140 m ²	x	17,20 €/m ²	= rd.	-2.410,00 €
	1	x	102,00 €	= rd.	-100,00 €
Verwaltungskosten:	1	x	344,00 €	= rd.	-340,00 €
	1	x	45,00 €	= rd.	-50,00 €
Mietausfallwagnis:	37.200 €	x	2,0%	= rd.	-740,00 €
Bewirtschaftungskosten, gerundet:					<hr/> -3.600,00 €

Jahresreinertrag: **33.600,00 €**

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

1.212.000 €	x	1,75%	= rd.	<hr/> -21.200,00 €
-------------	---	-------	-------	---------------------------

Reinertrag der baulichen Anlagen **12.400,00 €**

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

Baujahr:	1992
Jahr der Bewertung:	2024
Nutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	38 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV):	1,75%
Rentenbarwertfaktor:	27,59

Gebäudeertragswert:

12.400,00 € x 27,59 = rd. **342.000,00 €**

Zusammenfassung:

Bauliche Anlagen:	rd. 342.000,00 €
zzgl. Bodenwert:	rd. 1.212.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	rd. 1.554.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Keine weiteren Zu-/Abschläge

Ertragswert:	rd. 1.554.000,00 €
---------------------	---------------------------

**Der ermittelte Ertragswert für die Doppelhaushälfte gem. Aufteilungsplan
Nr. 2 samt Sondernutzungsrecht an Grundstücksteil, gem. Aufteilungsplan
blau eingezeichnet, zum Bewertungsstichtag 17.04.2024 beträgt
rd. 1.554.000,00 €**

8. VERKEHRSWERT

Nach **§ 194 BauGB** wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurden zum Wertermittlungstichtag 17.04.2024 für das Bewertungsobjekt folgende Werte ermittelt.

Sachwert Doppelhaushälfte Nr. 2	rd. 1.601.000,00 €
Ertragswert Doppelhaushälfte Nr. 2	rd. 1.554.000,00 €

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV), ist in der Regel der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke (eigengenutzte Grundstücke) nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln bzw. aus dem Sachwert abzuleiten. Diese Vorgehensweise wird, wie im Gutachten dargelegt, auch für die nach WEG aufgeteilte Doppelhaushälfte als sachgerecht beurteilt.

Der ermittelte Ertragswert wurde unterstützend zum Sachwert ermittelt und bestätigt das Ergebnis.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 269/8, Gemarkung Grünwald, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Doppelhaushälfte Nr. 2 samt Garage Nr. 2 lt. Aufteilungsplan, samt Sondernutzungsrecht an Grundstücksteilfläche, gem. Aufteilungsplan blau eingezeichnet, Leerbichlallee 19a, 82031 Grünwald, zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2024 mit einem Verkehrswert für das miet- und lastenfreie Grundstück von

1.601.000,00 €

(i.W.: eine Million sechshunderteintausend Euro)

bewertet.

Hinweis:

- Im Gutachten wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnte und somit hinsichtlich der Beschaffenheit und des Zustandes die im Gutachten angegebenen Annahmen getroffen wurden. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Beschaffenheit und der tatsächliche Zustand abweichen können. Auf das Risiko für einen Käufer wird ausdrücklich hingewiesen.

München, den 21.08.2024

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht von der Leerbichlallee nach Osten; Zugang/ Zufahrt



Blick entlang der Zufahrt nach Osten

Anlage 1

Fotos

A 1.2

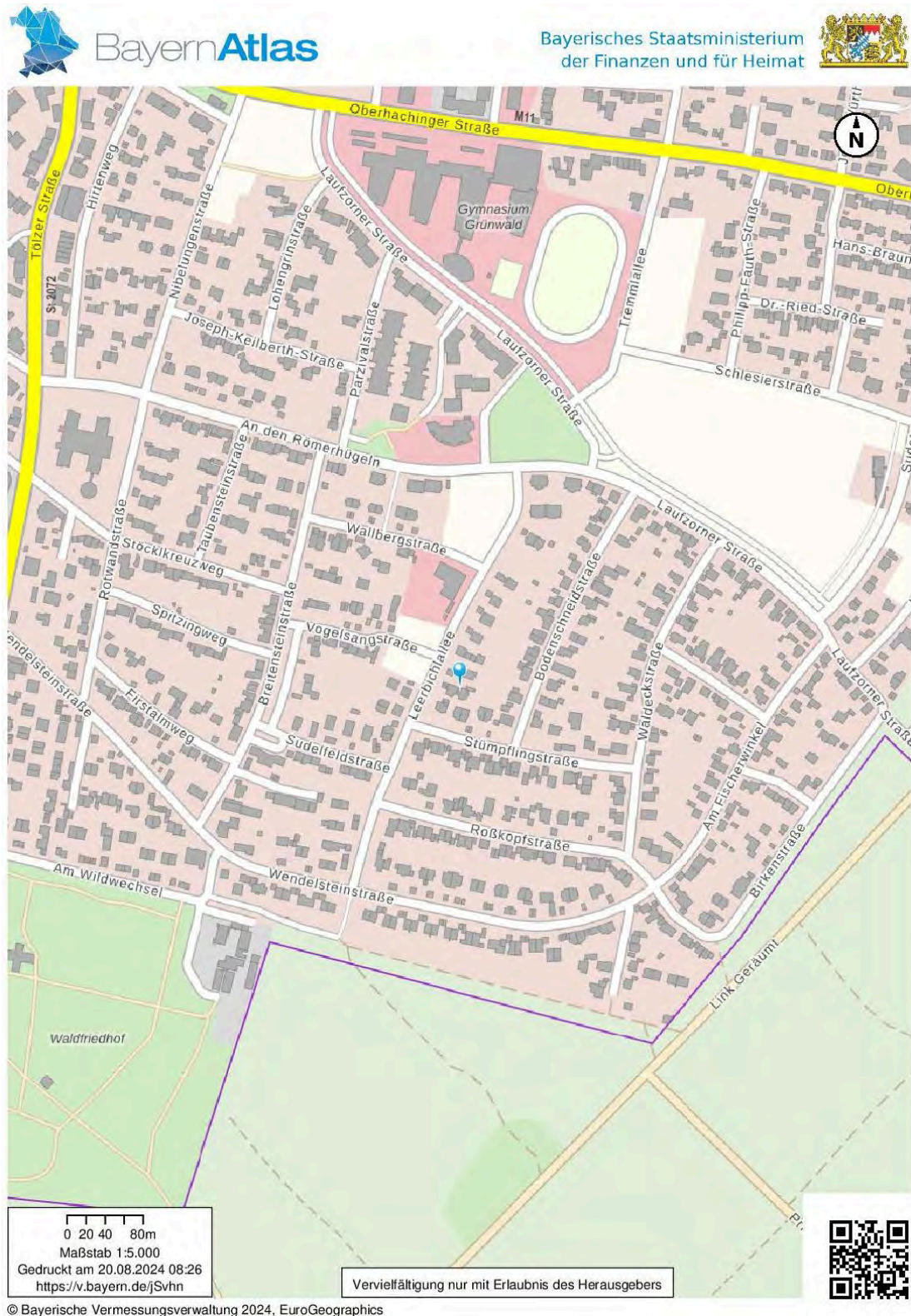


Blick auf Nordfassade, Eingangsbereich und Garage

Anlage 2

Stadtplan

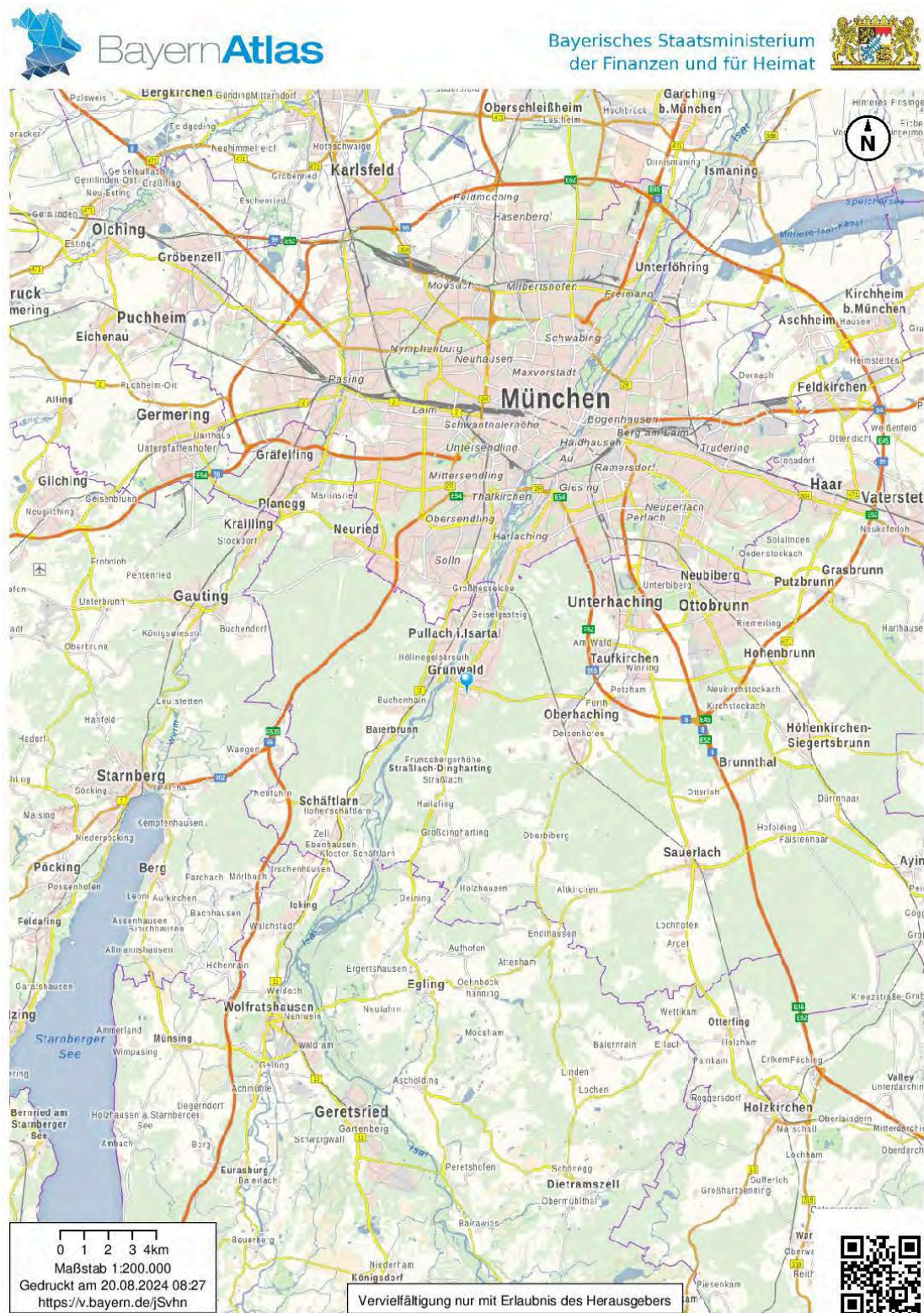
A 2.1



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
München

Prinzregentenstraße 5
80538 München

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 14.02.2024

Anlage 3
Lageplan
A3

Flurstück: 269/8
Gemarkung: Grünwald

Gemeinde: Grünwald
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

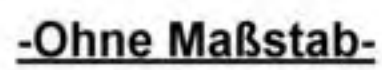
Anlage 4

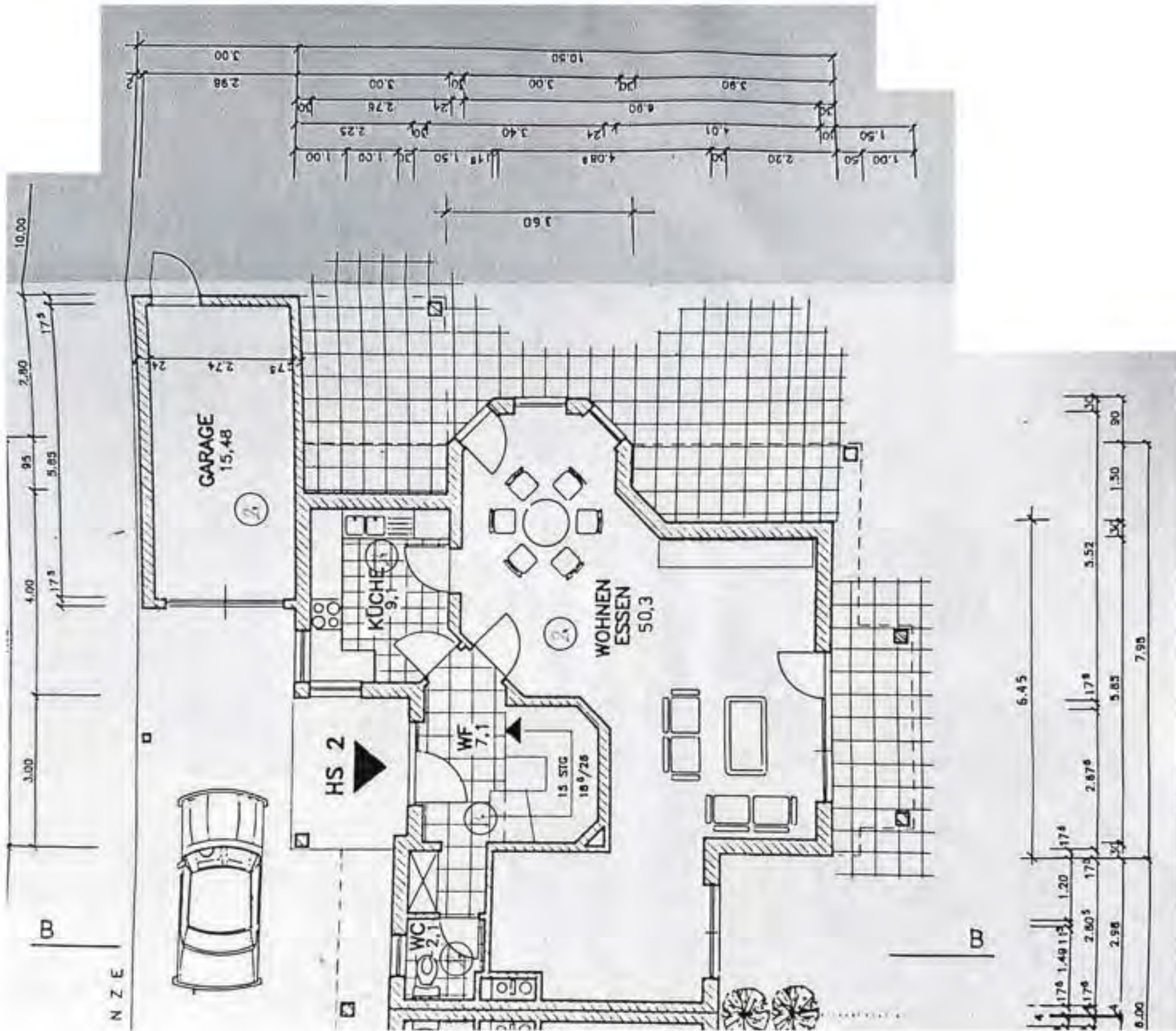
Luftbild

A 4



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

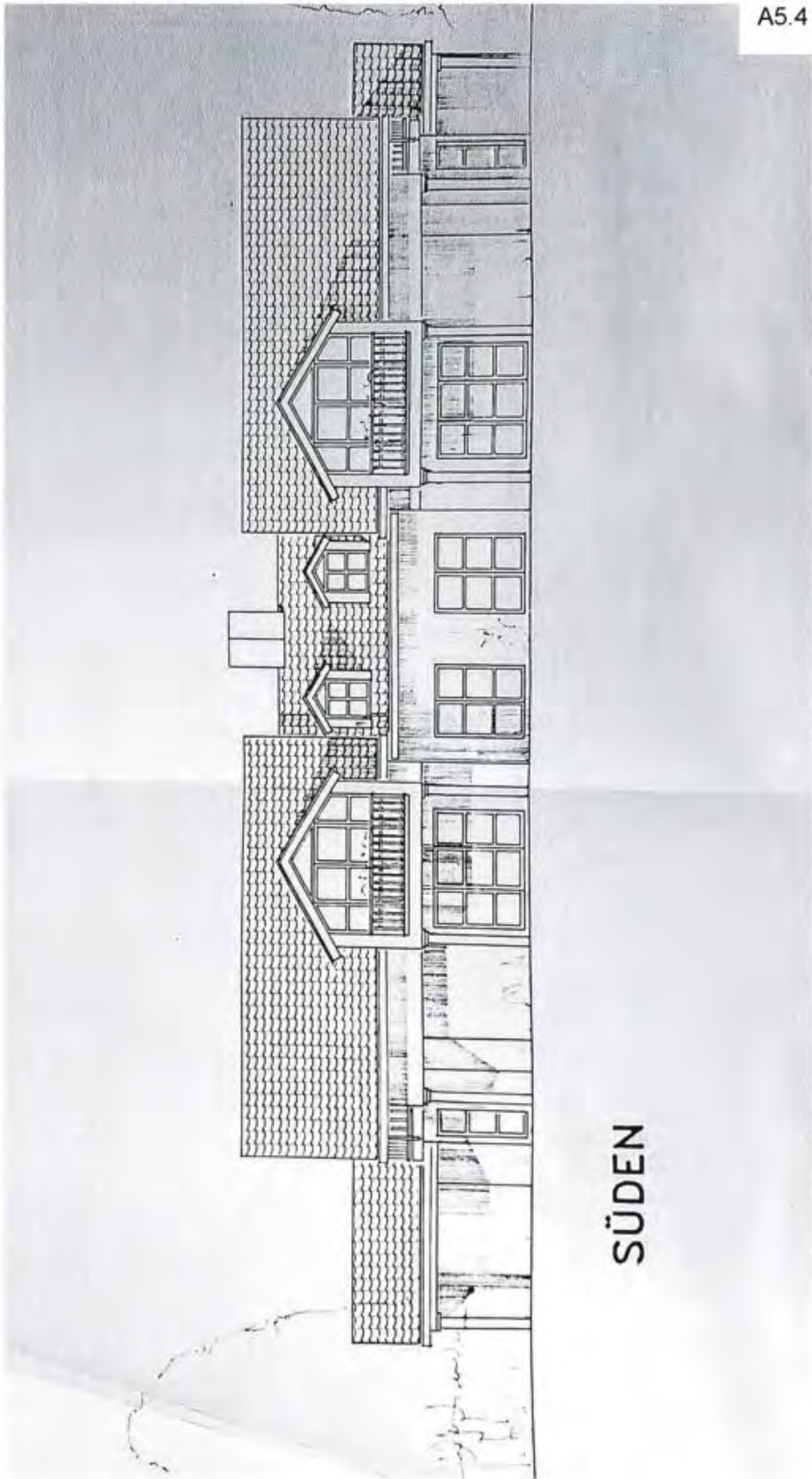




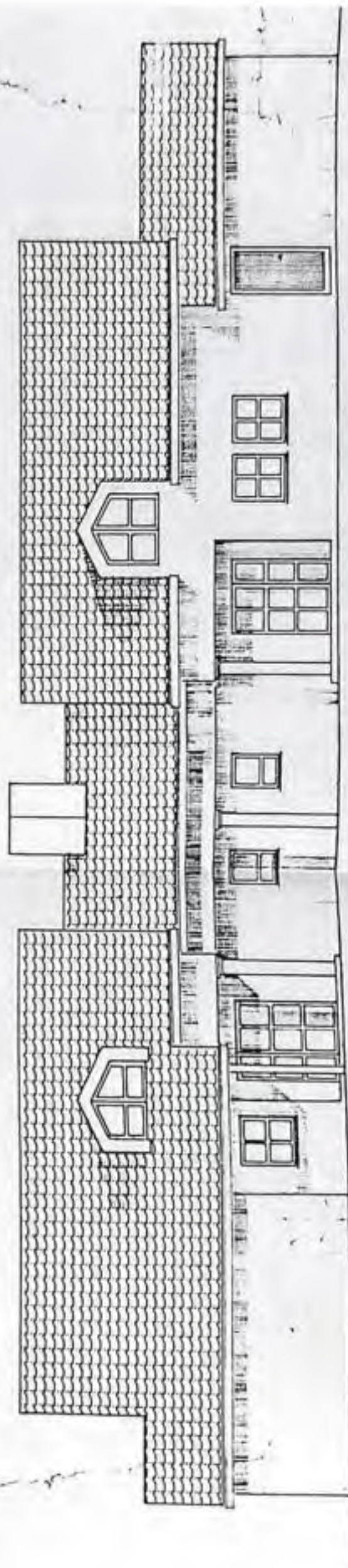
Erdgeschoss

-Ohne Maßstab-

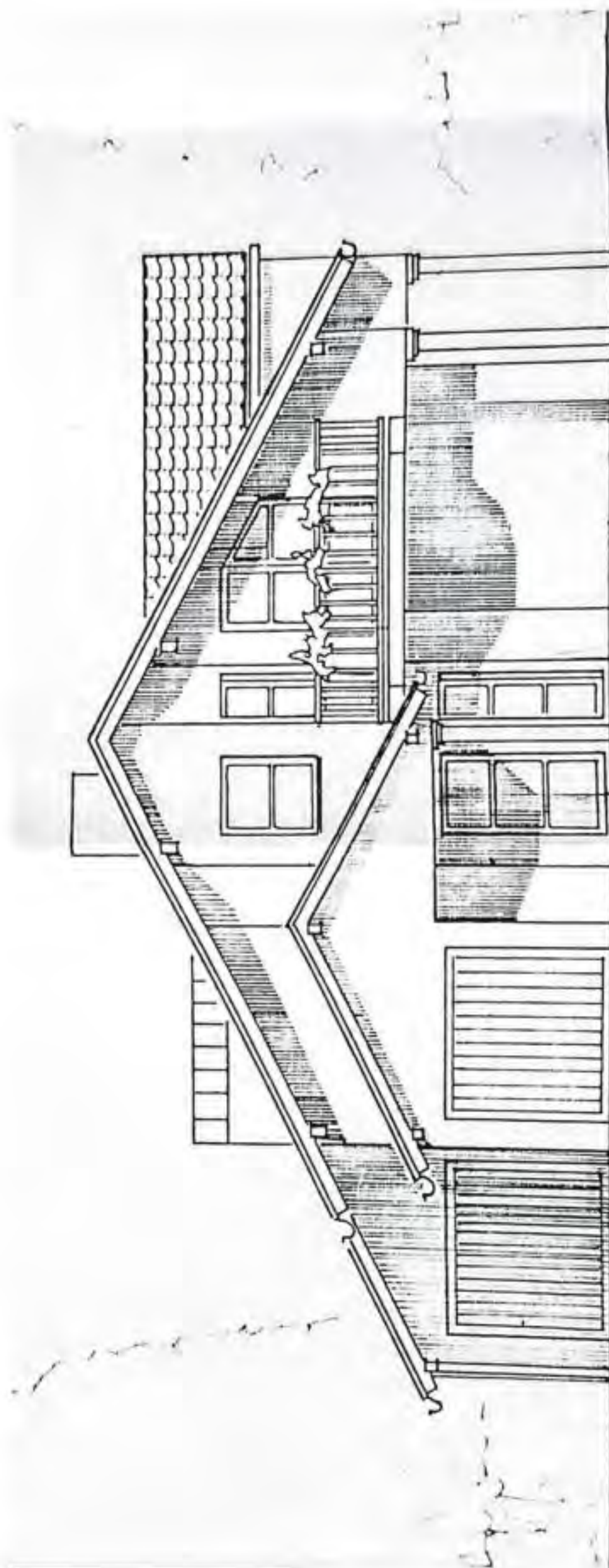
-Ohne Maßstab-



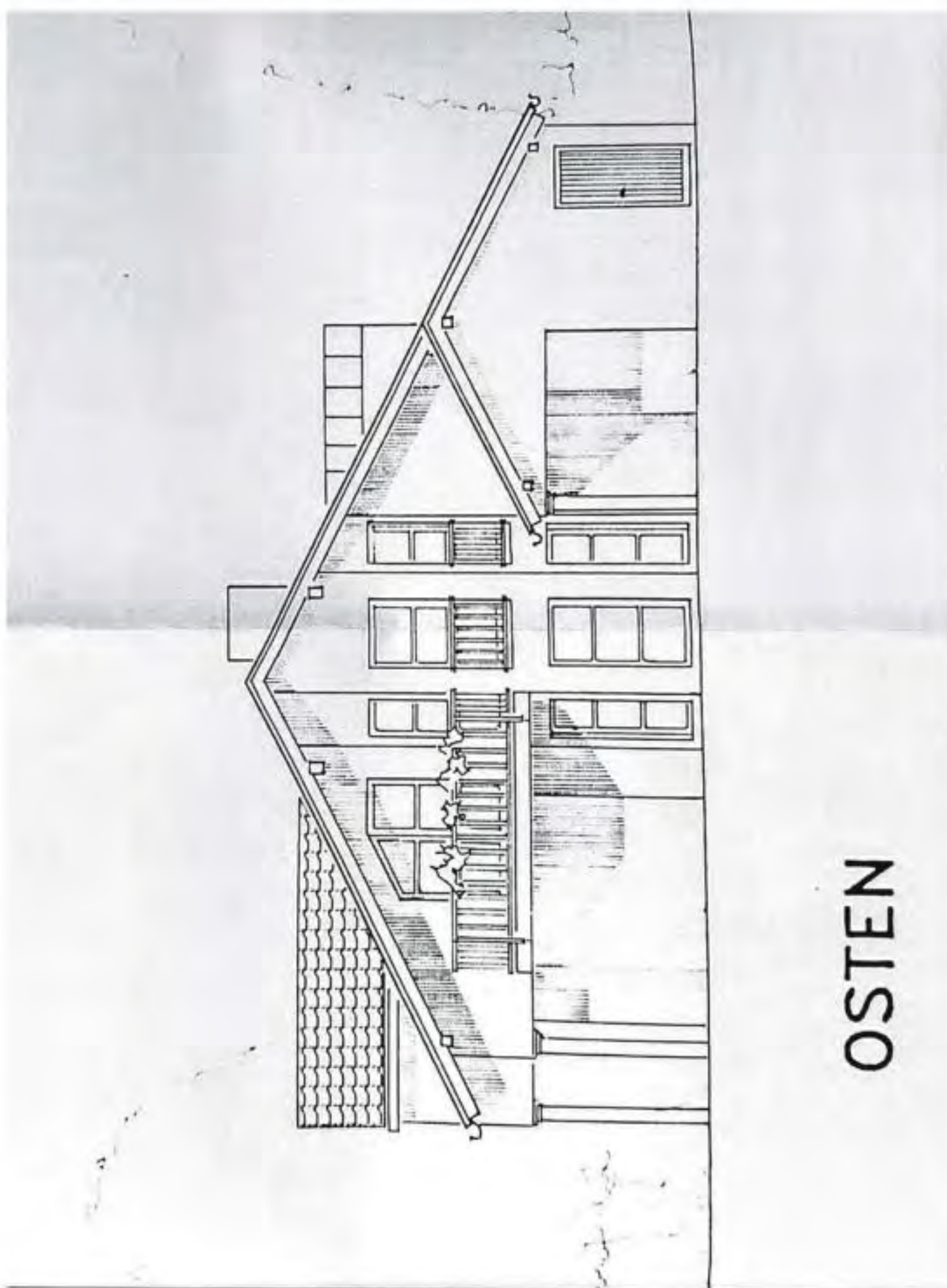
SÜDEN



NORDEN

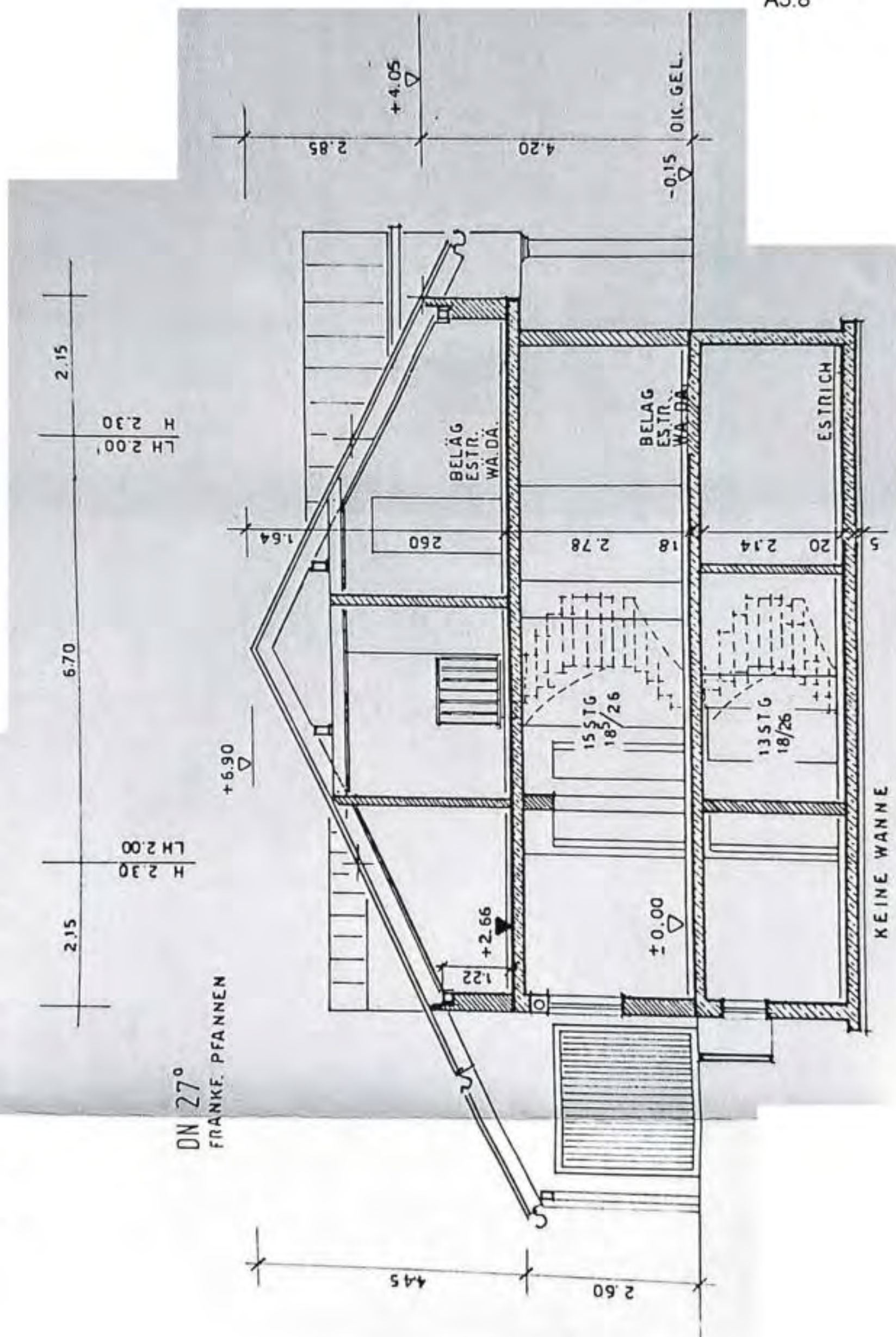


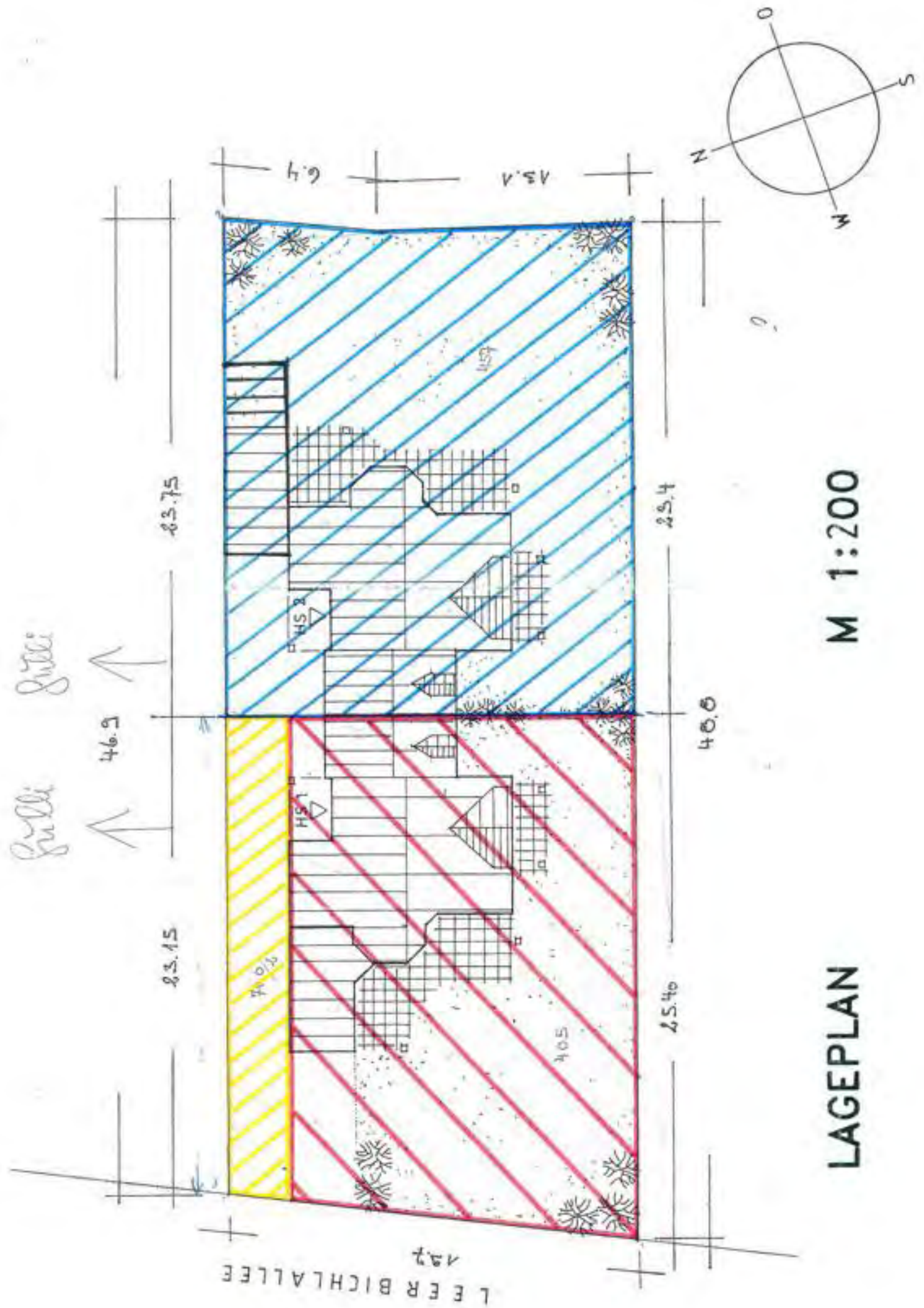
WESTEN



SCHNITT A-A

Anlage 5
Aufteilungspläne
A5.8





M 1:200

LAGEPLAN

-Ohne Maßstab-

Wohnfläche

Anmerkung:

Die angegebenen Flächen genügen in ihrer Genauigkeit dem Gutachten. Für eine weitere Verwendung für andere Zwecke sind diese Angaben nicht geeignet bzw. es wird keine Gewähr für derartige Verwendungen übernommen.

Wohnfläche EG

	m²
Wohnen/Essen	50,3
Küche	9,1
WC	2,1
Windfang	7,1
Zwischensumme	68,6
abzgl. 3 % Putz	-2,1
zzgl. Terrasse zu 1/4, geschätzt	10,0

Wohnfläche EG ca. **77**

Wohnfläche DG

	m²
Schlafen	14,5
Kind	11,2
Bad	8,6
Du/WC	5,5
Abstellraum	3,2
Abstellraum	6,3
Flur	14,3
Zwischensumme	63,6
abzgl. 3 % Putz	-1,9
zzgl. Balkon zu 1/4	1,2

Wohnfläche DG ca. **63**

Gesamtwohnfläche EG-DG ca. **140**

Anlage 8

BGF, GF, WGFZ

A 8.1

Überschlägige Ermittlung

Brutto-Grundfläche, Geschossfläche und WGFZ

Die technischen Berechnungen wurden anhand des zur Verfügung gestellten Planmaterials vorgenommen, der sich daraus ergebende Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche

DHH Nr. 2

	L		B		Faktor		
KG	6,45	x	8,25	x	1,0	= rd.	53,21 m ²
	4,00	x	2,25	x	1,0	= rd.	9,00 m ²
	2,98	x	6,30	x	1,0	= rd.	18,77 m ²
	0,55	x	4,35	x	1,0	= rd.	2,39 m ²
	3,60	x	0,95	x	1,0	= rd.	3,42 m ²
	2,70	x	0,90	x	1,0	= rd.	2,43 m ²
	0,55	x	0,55	x	0,5	= rd.	0,15 m ²
EG	6,45	x	8,25	x	1,0	= rd.	53,21 m ²
	4,00	x	2,25	x	1,0	= rd.	9,00 m ²
	2,98	x	6,30	x	1,0	= rd.	18,77 m ²
	0,55	x	4,35	x	1,0	= rd.	2,39 m ²
	3,60	x	0,95	x	1,0	= rd.	3,42 m ²
	2,70	x	0,90	x	1,0	= rd.	2,43 m ²
	0,55	x	0,55	x	0,5	= rd.	0,15 m ²
DG	7,95	x	11,00	x	1,0	= rd.	87,45 m ²
	3,90	x	1,00	x	1,0	= rd.	3,90 m ²
	2,98	x	7,30	x	1,0	= rd.	21,75 m ²
	2,80	x	1,25	x	1,0	= rd.	3,50 m ²
							295,34 m ²
Brutto-Grundfläche							rd. 295 m²

Garage Nr. 2

	L		B		Faktor		
KG	6,40	x	3,36	x	1,0	= rd.	22 m ²
EG	6,40	x	3,36	x	1,0	= rd.	22 m ²
	2,65	x	0,33	x	-1,0	= rd.	-1 m ²
							43 m ²
Brutto-Grundfläche							rd. 43 m²

Anlage 8

BGF, GF, WGFZ

A 8.2

Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Geschossfläche

DHH Nr. 2

	L		B		Faktor		
EG	6,45	x	8,25	x	1,00	= rd.	53,21 m ²
	4,00	x	2,25	x	1,00	= rd.	9,00 m ²
	2,98	x	6,30	x	1,00	= rd.	18,77 m ²
	0,55	x	4,35	x	1,00	= rd.	2,39 m ²
	3,60	x	0,95	x	1,00	= rd.	3,42 m ²
	2,70	x	0,90	x	1,00	= rd.	2,43 m ²
	0,55	x	0,55	x	0,50	= rd.	0,15 m ²
DG	7,95	x	11,00	x	0,75	= rd.	65,59 m ²
	3,90	x	1,00	x	0,75	= rd.	2,93 m ²
	2,98	x	7,30	x	0,75	= rd.	16,32 m ²
	2,80	x	1,25	x	0,75	= rd.	2,63 m ²
							176,84 m ²
Wertrelevante Geschossfläche							rd. 177 m²

Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Geschossfläche für gesamte Baukörper (2 DHH)

2 DHH	177 m ²	x	2	= rd.	<u>354 m²</u>
					354 m ²
Wertrelevante Geschossfläche					rd. 354 m²

WGFZ 354 / 932 = **rd. 0,38**

Amtsgericht München

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Grünwald Blatt 6305 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 22.11.1995.

Grundbuch

von

GRÜNWALD

Band 180 Blatt Nr. 6305

Wohnungs- u. Teileigentums-Grundbuch

Amtsgericht München Grundbuch von Grünwald		Band 180 Blatt Nr. 6305 Bestandsverzeichnis		Eingetragenes	
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe	
		Gemarkung (bei der Abgrenzung von Grundstücken angegeben)	Wirtschaftsart und Lage	ha	m²
1	2	a/b	c	4	
1	-	1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 269/8 An der Leerbichlallee, Gebäude- und Freifläche verbunden mit Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Doppelhaushälfte Nr. 2 samt Garage Nr. 2 lt. Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragene Bd. 180 Bl. 6304 mit 6305). Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf [REDACTED] -URNr. S 91/92/ übertragen aus [REDACTED] am 30.01.1992 [REDACTED] Gemäß VW 2004 neu beschrieben: Leerbichlallee, 19, 19a Gebäude- und Freifläche eingetragen am 10.05.1995. [REDACTED]		9	32

Anlage 9
Grundbuchauszug
A9.1

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8

Ufd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Ufd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1		3	
1		1	Tellung gemäß § 8 WEG; eingetragen am 30.01.1992. [REDACTED]
2		1	Auflassung vom 25.06.1992; eingetragen am 01.07.1992 [REDACTED]
3.1		1	Zu 3.1: Notarielles Testament vom 17.09.2015 und Eröffnungsniiederschrift vom 23.01.2019 Az: VerwB 12804/15 Amtsgericht Wolfratshausen sowie Berichtungsbewilligung vom 13.06.2019 UBNr. 928 [REDACTED]
3.2			Zu 3.2 und 3.3: Notarielles Testament vom 17.09.2015 und Eröffnungsniiederschrift vom 23.01.2019 Az: VerwB 12804/15 Amtsgericht Wolfratshausen; eingetragen am 01.07.2020. [REDACTED]
3.3			

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	<p>Auflassungsvormerkung für [REDACTED] geb. [REDACTED] Rang nach Abt. III/2; eingetragen am [REDACTED]</p>
2	1	<p>Testamentsvollstreckung ist angeordnet (Notarielles Testament vom 17.09.2015 und Eröffnungsniederschrift vom 23.01.2019 Az: VerwB 12804/15 Amtsgericht Wolfratshausen) ; eingetragen am 01.07.2020.</p>
3	1	<p>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, Az: 1517 K 278/2023) ; eingetragen am 19.10.2023.</p>

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1
4	5	6	7
		1	Gelöscht am 01.07.1992. [Redacted]

Anlage 10

Literaturverzeichnis

A 10

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Baugesetzbuch (BauGB)*

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021)*

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienermittlungsverordnung
(ImmoWertA)

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

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung
(WoFIV)

Jahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Abgekürzte Sterbetafeln 2020/2022 Deutschland

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungstichtag jeweils gültigen Fassung