

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des ½-Miteigentumsanteils am
Grundstück Flurstück Nr. 1044/22, Gemarkung Gräfelfing,
verbunden mit dem Sondereigentum an Doppelhaushälfte Nr. 2,
Maria-Eich-Straße 17a, 82166 Gräfelfing

Amtsgericht München, Az.: 1517 K 333/23 · Projekt 24.G.05



Ansicht von Südosten

Digital-Ausfertigung

Das Gutachten wurde am 07.08.2024 in 4-facher Ausfertigung erstellt,
davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Sachverständigen.
Es umfasst einschließlich Deckblatt 28 Seiten, 12 Anlagen und 98.123 Zeichen.

Christoph Geuther
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Von der IHK für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied der Gutachterausschüsse in den
Landkreisen Garmisch-Partenkirchen
und Starnberg

Büro München
Jutastraße 15
80636 München
Fon 089 50073990
Fax 089 50073991
christoph@geuthernet.de
www.geuthernet.de

Büro Garmisch-Partenkirchen
Zigeunerweg 21
82491 Grainau
Fon 08821 9672282
Fax 08821 9672280

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen	3
1.2 Hinweise	4
2. Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1 Grundbuch	5
2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen.....	5
2.2 Teilungserklärung	6
2.2.1 Beurteilung der Teilungserklärung	6
2.3 Hausverwaltung	7
2.4 Miet- und Pachtverträge	7
2.5 Bauplanungsrecht.....	7
2.6 Tatsächliche Grundstücksnutzung	8
2.6.1 Bauauflagen, Beschränkungen, Beanstandungen.....	8
2.6.2 Künftige Grundstücksnutzung	8
2.7 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand	9
2.8 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV).....	9
3. Lagebeschreibung	9
3.1 Großräumige Lage.....	9
3.2 Kleinräumige Lage.....	10
3.3 Lagebeurteilung	10
4. Objektbeschreibung	12
4.1 Grundstück	12
4.2 Gebäude	12
4.3 Baubeschreibung.....	13
4.3.1 Bauliche Außenanlagen.....	14
4.3.2 Sonstige Außenanlagen.....	14
4.4 Flächen	14
4.5 Zustand des Objekts.....	16
4.6 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen	16
5. Marktanalyse	18
5.1 Marktsegment	18
5.2 Marktdaten	18
6. Wertermittlung.....	20
6.1 Wertermittlungsverfahren	20
6.1.1 Verfahrenswahl.....	21
6.2 Vergleichswert	22
6.2.1 Bodenwert.....	22
6.2.2 Bebautes Grundstück	23
6.3 Sachwert.....	24
6.3.1 Sachwert-Ermittlung.....	26
6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	27
7. Verkehrswert	28

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Auftraggeber:	Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, Infanteriestraße 5, 80325 München
Auftrag:	Gutachten über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB
Gegenstand der Wertermittlung:	½-Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 1044/22, Gemarkung Gräfelfing, verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen und Garage der Doppelhaushälfte Nr. 2, Maria-Eich-Straße 17a, 82166 Gräfelfing;
Verwendungszweck:	Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Datum Beschluss:	13.02.2024
Wertermittlungstich- tag:	07.08.2024
Qualitätsstichtag:	14.03.2024 (Besichtigungstag)
Arbeitsunterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 28.12.2023• Teilungserklärung Nr. 6442 vom 20.12.1979• Aufteilungspläne M. 1:100• Genehmigungspläne M. 1:100 und -Bescheid vom 09.03.1979• Flurkartenauszug M. 1:1.000 vom 12.03.2024
Recherchen:	<ul style="list-style-type: none">• Auskünfte des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises München (Kaufpreissammlung, Bodenrichtwert)• Onlinerecherche Bauplanungsrecht• Auskunft Bauamt zum Genehmigungsstand• Onlinerecherche Immobilienmarkt
Objektbesichtigung:	14.03.2024

1.2 Hinweise

Grundlagen und Untersuchungsumfang:

Es wird von der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Eine Prüfung hinsichtlich erfolgter Genehmigungen erfolgt nicht. Untersuchungen zum Baugrund (z. B. Altlasten), von nicht sichtbaren Bauteilen (z. B. zerstörende Untersuchungen hinsichtlich „versteckter“ Mängel und Schäden) sowie zur Standsicherheit (Statik) erfolgen nicht. Untersuchungen zur Bauphysik (Schall- und Wärmeschutz, energetische Eigenschaften) und zu Immissionen (Bundesimmissionsschutzgesetz) werden nicht vorgenommen. Der Ansatz von Flächen und Rauminhalten erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Pläne, ein Aufmaß erfolgte nicht. Die Grundstücksgröße wird nach Angabe im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs angesetzt, eine Überprüfung erfolgt nicht. Soweit das Ergebnis auf Annahmen oder ungeprüft übernommenen Informationen beruht, besteht der Vorbehalt der Nachprüfung.

Die Übereinstimmung der Bebauung mit dem vorliegenden Genehmigungsplan wurde abgeglichen. Aufteilung und Dimension entsprechen im Wesentlichen den Plandarstellungen. Abweichungen wurden skizzenhaft ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit ergänzt.

Haftung:

Eine Haftung über den Verwendungszweck des Zwangsversteigerungsverfahrens hinaus wird ausgeschlossen. Für die in den verwendeten Plananlagen enthaltenen Angaben wie z. B. Maße wird keine Haftung übernommen.

Urheberrecht:

Das Gutachten darf ganz oder auszugsweise nur mit Zustimmung des Verfassers Zwecken außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens verwendet bzw. Dritten weitergegeben oder im Internet veröffentlicht werden. Bezüglich im Gutachten verwendeter Karten, Pläne, Skizzen, Fotos usw. besteht der Rechtevorbekalt des Urhebers, eine Weitergabe an Dritte ohne Zustimmung ist untersagt.

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021):

Bei Erstellung von Verkehrswertgutachten ab dem 01.01.2022 ist unabhängig vom Wertermittlungstichtag die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Die in diesem Gutachten verwendeten Daten wurden weitgehend vor dem 01.01.2022 auf Grundlage des jeweils geltenden Modells erhoben und ausgewertet. Bei modellkonformer Bewertung können daher gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 erforderlich sein.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Bestand:

Amtsgericht München Grundbuch von Gräfelfing		Band 177 Blatt 6104	Bestandsverzeichnis 1				
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück a / b	Wirtschaftsart und Lage c	ha	a	qm	
1	2	3			4		
1		1/2 Miteigentumsanteil an Grundstück 1044/22	Lochham, Maria-Eich-Straße 17,17a Gebäude- und Freifläche		10 10	30 25	
verbunden mit Sondereigentum an allen Räumen und Garage lt.Aufteilungsplan Nr. 2 der Doppelhaushälfte und Sondernutzungsrecht. für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd.177 Bl. 6103 u.6104); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bew.vom 20.12.1979-VRNr.6442/Not.Dr.Sammeth übertragen aus Bd. 171/Bl. 5900; eingetragen am 11.1.1980.							

Eigentümer:

Aus Gründen der Anonymisierung keine Angabe.

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

5	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517 K 333/2023); eingetragen am 28.12.2023.
6	1	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517 L 17/2023); eingetragen am 28.12.2023.

Belastungen aus dinglichen und schuldnerischen Rechten, wie Rentenzahlungen, Grundschulden und Hypotheken, bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen

Der Zwangsversteigerungs- und -Verwaltungsvermerk haben keinen Einfluss auf den im Rahmen der Zwangsversteigerung zu ermittelnden Verkehrswert nach § 194 BauGB.

2.2 Teilungserklärung

„Miteigentumsanteil zu 1/2, verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen, die sich in der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Doppelhaushälfte befinden, sowie verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 2 des Aufteilungsplans.“

Es besteht das Sondernutzungsrecht an der rot schraffierten Fläche inkl. sämtlicher baulicher Anlagen auf dieser Fläche, soweit diese nicht im Sondereigentum stehen:



Auszug Teilungserklärung

Die Miteigentümer können ihre Haushälfte und die Sondernutzungsrechtsflächen wie Alleineigentum nutzen und haben alle anfallenden Kosten hierfür zu tragen, so dass wirtschaftlich betrachtet Gemeinschaftseigentum nicht besteht. Es sind wirtschaftlich getrennte Einheiten gebildet, wie wenn es sich um Alleineigentum handeln würde. So besteht keine Verpflichtung zum Wiederaufbau und zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage. Bauliche Veränderungen und Aufwendungen jeglicher Art bedürfen keiner Zustimmung.

Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich und vererblich. Die Kosten für die Unterhaltung der Einfriedung untereinander (braun eingezeichnet) tragen die Miteigentümer jeweils hälftig.

2.2.1 Beurteilung der Teilungserklärung

Das Bewertungsobjekt stellt eine nach dem Wohnungseigentumsgesetz weitestgehend mögliche wirtschaftlich selbständige Einheit dar, wie wenn es sich um real geteiltes Eigentum handeln würde. Somit ergeben sich für den Miteigentümer hinsichtlich seiner Haushälfte und seiner Sondernutzungsrechtsfläche am Grundstück die nach Wohnungseigentumsgesetz weitgehend möglichen Freiheiten hinsichtlich Nutzung, baulicher Veränderung etc. Dies entspricht den marktüblichen Regelungen bei nach WEG geteilten Doppelhäusern und ist als grundsätzlich positiv zu bewerten. Gegenüber einem real geteilten Objekt ergeben sich faktisch kaum Nachteile in der Nutzung.

Aus grafischer Ermittlung ergibt sich in etwa eine Sondernutzungsrechtsfläche, wie sie dem 1/2-Miteigentumsanteil am Grundstück entspricht.

2.3 Hausverwaltung

Eine Hausverwaltung ist nicht beauftragt. Instandhaltungsrücklagen werden gemäß Teilungserklärung nicht gebildet. Wohngeld wird nicht erhoben. Eigentümerversammlungen werden nicht abgehalten.

2.4 Miet- und Pachtverträge

Nach Angabe sind einzelne Zimmer bzw. Bereiche des Bewertungsobjekts (ohne Garage und nicht genehmigter Werkstatt) vermietet. Nähere Angaben zum Mietverhältnis wurden nicht gemacht. Der Briefkastenbeschilderung zufolge gibt es fünf Mieter.

2.5 Bauplanungsrecht

Es besteht der Bebauungsplan Nr. 1 D, 1. Änderung vom 05.10.2011. Festgesetzt ist reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind in der Regel Wohngebäude, Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Der Bereich südwestlich des Bewertungsobjekts ist als Grünanlage festgesetzt.

Es sind Baugrenzen im Abstand von jeweils 5 m zur nordwestlichen und südwestlichen Grenze und in 8 m Abstand zur südöstlichen Grenze festgesetzt, des Weiteren eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m². Es sind maximal drei Vollgeschoße (das dritte allseitig zurückversetzt) zulässig. Auf dem Grundstück sind maximal zwei Wohnungen zulässig, somit je Sondernutzungsrechtsbereich eine.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 1 D

Aus den Festsetzungen ergibt sich für das Gesamtgrundstück eine zulässige Grundfläche von 232 m², somit bei hälftiger Zuordnung je Sondernutzungsrechtsbereich 116 m². Die zulässige Geschossfläche ergibt sich bei der realisierten Höhenentwicklung (E+1, D nicht ausgebaut) mit 341 m²,

somit bei hälftiger Zuordnung je Sondernutzungsrechtsbereich 170 m². Im gegenständlichen Bereich des Tunnels der A 96 bestehen Vorschriften hinsichtlich des Immissionsschutzes.

2.6 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Das Grundstück ist in offener Bauweise mit einem Doppelhaus (E+D, unterkellert) sowie zwei Garagen bebaut. Die realisierte, wertrelevante Geschosßflächenzahl WGFZ beträgt, bezogen auf die zu bewertende Doppelhaushälfte, rd. 0,26 bzw. 135,70 m², die realisierte Grundfläche ohne Überschreitungen 73,75 m².

Abweichend von den Aufteilungs- und Genehmigungsplänen wurden die zu bewertende Doppelhaushälfte in südöstlicher Richtung etwas tiefer ausgeführt (Bereich Wohnzimmer um rd. 65 cm, Bereich Gästezimmer um rd. 20 cm), wobei eine exakte Vermessung nicht erfolgte. Da weder die festgesetzten Baugrenzen noch die Grund- und Geschosßfläche überschritten werden, wird von einer Genehmigungsfähigkeit ausgegangen und der Bestand nach den tatsächlichen Gegebenheiten berücksichtigt. Abweichend vom Gebäudeschnitt der Baugenehmigung wurde ein Speicherraum im Dachspitz realisiert.

Abweichend von den Genehmigungsunterlagen wurde südwestlich an die Garage eine nicht unterkellerte, erdgesosßige Werkstatt angebaut, die im Südwesten in etwa auf der Grundstücksgrenze steht.

2.6.1 Bauauflagen, Beschränkungen, Beanstandungen

Dem vorliegenden Genehmigungsbescheid sind keine wirksamen Bauauflagen, baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen zu entnehmen.

Gemäß Auskunft des Bauamts existiert zum Werkstattanbau kein Bauantrag. Im Jahr 2021 wurde daher eine bauaufsichtliche Kontrolle durchgeführt. Eine nachträgliche Genehmigung des Werkstattanbaus sei nach Auskunft nicht möglich, da durch eine Befreiung Grundzüge der Planung berührt wären. Das bauaufsichtliche Verfahren sei zwischenzeitlich eingestellt worden. Es bestehe jedoch das Risiko der Wiederaufnahme, insbesondere im Fall von Beschwerden. Aufgrund dieses Risikos wird der Werkstattanbau bei der Bewertung lediglich in Form des Rückbaurisikos berücksichtigt.

2.6.2 Künftige Grundstücksnutzung

Aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan und der WEG-Teilung ist auch künftig von einer Wohnnutzung auf der zu bewertenden Sondernutzungsrechtsfläche in Form einer Doppelhaushälfte mit Garage in der bestehenden Kubatur auszugehen. Wertrelevantes Erweiterungspotential ist nicht erkennbar.

Diese Beurteilung simuliert lediglich eine marktübliche Beurteilung durch potenzielle Interessenten. Eine Garantie auf ein gewisses Baurecht sowie eine diesbezügliche Haftung des Sachverständigen ist damit nicht verbunden. Eine verbindliche Klärung ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid möglich, wobei die tatsächlich realisierbare Nutzung vom planerischen Geschick und der

Auslegung des Planungsrechts abhängt. Die tatsächlich realisierbare Nutzung kann deshalb von der hier rein bewertungstechnisch zugrunde gelegten abweichen.

2.7 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen. Alle Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsnetze sind vorhanden. Die Erschließung erfolgt von Nordwesten von der Maria-Eich-Straße aus.

Aufgrund der tatsächlichen und planungsrechtlichen Situation ist künftig mit Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch (BauGB) nicht zu rechnen. Die Abgaben nach Kommunalabgabengesetz (KAG) wurden beglichen.

2.8 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Aufgrund der vorliegenden, öffentlich-rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich beim Bewertungsgrundstück um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3. Lagebeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Die Gemeinde Gräfelfing liegt im Landkreis München, unmittelbar südlich der Landeshauptstadt bzw. seines Stadtteils Pasing. Die Einwohnerzahl beträgt rd. 13.600. Die Anbindung erfolgt über die Autobahn A 96 München-Lindau, Anschlussstelle Gräfelfing, den Autobahnring A 99 sowie über Staatsstraßen in Richtung Pasing, Starnberg, München-Großhadern, Germering und München-Fürstenried. Gräfelfing ist über die S-Bahn-Linie 6 mit den Haltestellen „Lochham“ und „Gräfelfing“ an das Nahverkehrssystem Münchens angeschlossen. Zudem bestehen Busverbindungen zu den umliegenden Orten. Die Entfernung ins Münchner Zentrum (Karlsplatz/Stachus) beträgt rd. 11 km.

Charakteristisch für die „Gartenstadt“ Gräfelfing sind Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser mit großen Gärten. Wie viele andere Gemeinden in der unmittelbaren Nähe Münchens erlebte auch Gräfelfing in den 1960er und 1970er Jahren großen Zuzug, dennoch ist hier aufgrund restriktiver Stadtplanung Wohnen im Grünen noch möglich. Gräfelfing zählt zu den begehrtesten Wohngegenden im Münchner Umland. Analog ist die Preisentwicklung zu sehen. Neue Baugebiete werden nicht ausgewiesen, neuer Wohnraum entsteht nur durch Nachverdichtung. Für den Landkreis München wird bis 2031 ein Bevölkerungszuwachs von 10,9 % prognostiziert. Trotz Münchner Telefonvorwahl bietet Gräfelfing den Vorteil eines niedrigeren Gewerbesteuerhebesatzes von 250 % (München 490 %).

Der Ort bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf decken. Er verfügt über mehrere Grundschulen, ein Gymnasium und zahlreiche Kinderbetreuungseinrichtungen. Auf dem Schulcampus Lochham entstehen eine Sport- und Schwimmhalle. Es gibt örtliche Bildungseinrichtungen, ein Bürgerhaus, Jugendeinrichtungen, eine Bücherei, ein Kino und ein Hallenschwimmbad. Einrichtungen für Kinder, Jugendliche und Ältere sind vorhanden. Es gibt diverse Sehenswürdigkeiten und kulturelles Angebot, so auch ein reges Vereinsleben am Ort.

Die großen Waldgebiete im Süden und Westen der Gemeinde bieten hohen Naherholungswert. Das attraktive Voralpenland mit seinen Seen sowie die Berge sind schnell erreichbar.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung beträgt 44,7 Jahre. In Gräfelfing wohnen rd. 4.675 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, am Ort gibt es rd. 10.200 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze (30 % Handel, Verkehr, Gastgewerbe, 28 % produzierendes Gewerbe, 42 % öffentliche, private und Unternehmensdienstleistung).

3.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im nördlichen Ortsteil Lochham, hier unmittelbar nordöstlich des Tunnels der A 96 München-Lindau und südöstlich der Maria-Eich-Straße. Ins Zentrum von Gräfelfing sind es rd. 1,3 km, zur S-Bahn-Station „Lochham“ rd. 350 m, nach Pasing rd. 3,5 km, zur Anschlussstelle „Gräfelfing“ der A 96 rd. 2 km. Das Dreieck „München-Südwest“ mit Anbindung an die A 99 (Autobahnumfahrung) liegt rd. 1,8 km westlich, ins Zentrum von München sind es rd. 13 km. Die Bushaltestelle liegt rd. 200 m entfernt.

3.3 Lagebeurteilung

Das Objekt ist gut mit Individual-Verkehrsmitteln zu erreichen. Auf der Sondernutzungsrechtsfläche sind ein Garagen- und ein offener Stellplatz vorhanden bzw. vorgesehen, auf öffentlichen Straßenflächen gebührenfreie Besucher-Stellplätze vorhanden. Die Bushaltestelle und die S-Bahn-Station liegen in geringer Entfernung. Die Maria-Eich-Straße dient als innerörtliche Hauptverbindung zwischen dem Ortsteil Gräfelfing und Lochham sowie als eine Verbindung nach Pasing. Es ist daher mit temporär erhöhtem Verkehrsaufkommen und entsprechenden Immissionen zu rechnen, die insbesondere auf die westorientierten Bereiche wirken.



BayernAtlas Umwelt-Lärm, Kartierung 2017

In nur 30 m Entfernung westlich des Objekts beginnt der Tunnel der A 96, dessen Überbauung südwestlich des Bewertungsobjekts liegt und als Grünanlage angelegt ist. Westlich des Tunnels verläuft die vierspurige A 96 rd. 6 m unter Niveau des Bewertungsgrundstücks. Gemäß BayernAtlas Umwelt-Lärm wirkt durch den Fahrverkehr auf der A 96 auf das Bewertungsobjekt

nordwestlich, südwestlich und südöstlich im Wohnzimmer-Bereich ein Immissionspegel „LDEN“ (24 Stunden) von rd. 63 dB(A), südöstlich im Gästezimmer-Bereich von rd. 59 dB(A). Der Pegel „LNight“ (22.00 bis 6.00 Uhr) beträgt rd. 55 bzw. 53 dB(A). Anlässlich der Ortsbesichtigung war der Fahrverkehr auf der Autobahn deutlich als störend wahrzunehmen. Die Lage ist als immissionsbelastet zu bewerten. Nachts ist zudem mit Lichtimmissionen zu rechnen.

Vorteilhaft wirkt die gute überregionale Anbindung an die A 96/A99 und an München-Pasing, sehr vorteilhaft die geringe Entfernung zur S-Bahn-Station „Lochham“. Die infrastrukturellen Angebote der Gemeinde sowie der Stadtteile Pasing und Freiam sind gut erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist im örtlichen Vergleich sehr gut.

Das als reines Wohngebiet festgesetzte Gebiet entlang der Maria-Eich-Straße ist durch Einfamilien-, Doppel- und kleine Mehrfamilienhäuser geprägt. Das Prestige der Adresse wird am örtlichen Immobilienmarkt als gehoben bewertet.

Gräfelfing gilt als stadtnaher, beliebter Wohnort im „Speckgürtel“ Münchens, mit gehobener Wohnqualität. Der Plötz-Immobilienführer weist in der 5 Sterne umfassenden Skala werden Gräfelfing 4 bis 5 Sterne für „gehobene Wohnlage“ bis „Top-Wohnlage“ zu. Gemäß Internetportal „Capital-Immobilienkompass“ wird die Wohnlage des Bewertungsobjekts in einer Skala von „normal-fair-gut-großartig-ausgezeichnet“ mit „gut“ bewertet.



Capital-Immobilienkompass

Die Lage in Bezug auf Freizeitmöglichkeiten ist entsprechend des Gesamtangebots von Gräfelfing und Umgebung gut. Im Umkreis von rd. 2 km sind alle infrastrukturell wichtigen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Grundbedarfs und tlw. für Gesundheit zu erreichen. Weiterführendes Angebot, z. B. für Bildung, befindet sich in München.

Positiv wirkt die Nähe der S-Bahn-Station, sehr nachteilig die Immissionen durch Fahrverkehr auf der A 96 und der Maria-Eich-Straße. Insgesamt wird die Wohnlage des Bewertungsobjekts als deutlich unterdurchschnittlich.

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstück

Die zu bewertende Sondernutzungsrechtsfläche liegt im Südwesten des Grundstücks und ist schmal rechteckig mit Orientierung der Längsachse in Nordwest-Südost-Richtung, einer Frontbreite an der Maria-Eich-Straße im Nordwesten von rd. 13,50 m und einer Tiefe von rd. 37,80 m. Das nordöstliche Nachbargrundstück ist ebenfalls mit einem Doppelhaus bebaut, das südöstliche mit einem Einfamilienhaus. Südwestlich grenzt eine unbebaute Grünfläche auf der Tunneldecke der A 96 an. Unmittelbar südwestlich des Bewertungsgrundstücks verläuft ein Fußweg als Verbindung der Maria-Eich- zur Rudolfstraße.

Die zu bewertende Doppelhaushälfte steht auf der nordöstlichen Grenze der Sondernutzungsrechtsfläche sowie im Abstand von rd. jeweils rd. 6 m zur nordwestlichen und zur südwestlichen Grenze. Im Südosten ergibt sich ein rd. 19 m tiefer Garten. Südwestlich an das Wohnhaus angebaut ist eine Garage, die im Abstand von rd. 4,50 m zur südwestlichen Grenze steht. Südwestlich hiervon schließt die nicht genehmigungsfähige Werkstatt an. Die Freiflächen südwestlich und südöstlich der Doppelhaushälfte sind als Garten- und Terrassenfläche angelegt, der Bereich nordwestlich überwiegend als befestigte Hoffläche.

Die Oberfläche der Grundstücke ist in den nordwestlichen zwei Dritteln weitgehend eben und fällt im letzten Drittel nach Südosten um rd. 90 cm ab. Hinweise auf Altlasten oder hohen Grundwasserstand bestehen nicht. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist gegeben.

4.2 Gebäude

Das Gebäude wurde ca. 1980 in Massivbauweise mit Satteldach erstellt. Es verfügt über ein Keller-, ein Erd-, ein Dachgeschoß und einen nicht ausgebauten Dachspitz.

Die Grundstücks- und Gebäudeerschließung erfolgt von Nordwesten, innen über einen Windfang mit WC. Vom Windfang aus ist eine südwestorientierte Essdiele mit offener Treppe und Zugang zur großen Südwestterrasse erschlossen. Vom Treppenvorplatz aus ist die nordwestorientierte Küche erschlossen. Vom Essplatz aus eine Stufe tiefer liegt das südwest- und südostorientierte Wohnzimmer, von dem jedoch ein südwestorientiertes Zimmer abgetrennt wurde. Zudem gibt es ein südostorientiertes Zimmer mit Terrasse. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,48 m, im Wohn- bzw. abgetrennten Zimmer rd. 2,63 m. Im Dachgeschoß erfolgt die Erschließung über einen innenliegenden Flur. Eine Dusche/WC liegt nordwestorientiert, ein Zimmer mit Balkon südostorientiert, nach Südwesten zur Dachterrasse über der Garage orientiert liegen ein Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,49 m. Der Dachspitz ist über eine Einschubtreppe erschlossen, die lichte Raumhöhe beträgt dort maximal rd. 1,80 m. Im Keller liegen ein Heizungsraum, ein Tankraum, eine Dusche, eine Küche und ein wohnraumähnlich ausgebauter Raum. Aufenthaltsqualität im Sinne der Bayerischen Bauordnung bzw. eine Genehmigung als Wohnraum liegt nicht vor. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,36 m.

Die Einzelgarage wurde in Massivkonstruktion mit Flachdach konzipiert. Die Garagenzufahrt erfolgt von Nordwesten. Zum Garten gibt es einen Durchgang.

4.3 Baubeschreibung

Die Beschreibung beruht auf den Feststellungen der Ortsbesichtigung und auf den vorliegenden Unterlagen. Sie dient lediglich dieser Wertermittlung. Sie ist nicht als technische Baubeschreibung zu verstehen und erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit:

Baujahr:	ca. 1980
Gründung:	Beton
Tragende Konstruktion:	Stahlbeton, ab EG Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Dämmung Decke über DG nicht bekannt
Balkon:	Stahlbeton, Belag Klinker, Brüstung und Sichtschutz Holz; Dachterrasse Stahlbeton, Abdichtung, Belag Naturstein, Geländer Stahl/Edelstahl
Fassade:	Putz gestrichen, Holzverschalung, tlw. Fensterbrüstungen Paneele
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, Schalung, Deckung Betondachsteine, Rin- nen/Fallrohre Kupferblech
Treppen:	Stahlbeton, Belag Naturstein, Geländer Stahl, Speicher Einschubtreppe Alu
Wandoberflächen:	Putz gestrichen, Keramik
Bodenbelag:	Parkett, Naturstein, Keramik, Textil
Deckensichtflächen:	Putz bzw. Trockenbau, gestrichen, Holzverschalung
Hauseingang:	Holzrahmentür, Drahtglasfüllung mit Gitter, Holz-Blockzarge, Vordach Pultdach, Deckung Schindeln, Untersicht Holz, Podest Keramik
Innentüren:	furnierte Türblätter und -U-Zargen, tlw. Glasfüllungen, Heizung Stahltür
Fenster:	Holzfenster, -fenstertüren, Wärmedämmverglasung (Baujahr), Fenster- bänke Alu/Naturstein, Einbau-Rollläden Kunststoff
Heizung:	ölbefeuerte-Zentralheizung (2001), Stahltank (6.400 l) im KG, Regelung witterungsgeführt, Wärmeübertragung über Stahlradiatoren, Thermost- atventile, Warmwasserbereitung zentral
Elektroausstattung:	baujahrestypische Grundausstattung und Anzahl an Deckenauslässen und Steckdosen, Unter-Putz-Installation, Telefonverkabelung, Vertei- lung, TV-SAT-Antenne, Anschluss für Herd/Ofen, Außenbeleuchtung;
Küche:	Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Herd
Sanitärräume:	DG: Einbau-Duschwanne, Duschtrennwand Kunststoff, Wand-WC, Ein- bau-Spülkasten, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, EG WC: Wand-WC, Einbau-Spülkasten, Waschbecken, Anschluss für Waschmaschine;

KG Dusche: Einbau-Duschwanne, Duschtrennwand Kunststoff, Waschbecken,
Gartenwasseranschluss

Besondere Einrichtung: keine

Garage: Massivkonstruktion Beton/Mauerwerk, verputzt, Flachdach, Abdichtung bituminös, Schwingtor Holz, Boden Estrich, Tür Holz

4.3.1 Bauliche Außenanlagen

Terrasse: Naturstein

Hof: Betonplatten

Einfriedung: Maschendrahtzaun, Holzlattenzaun

Gartenhaus: Holzkonstruktion, Satteldach

4.3.2 Sonstige Außenanlagen

Hecken-/Baum-/Strauchbestand, Rasen

4.4 Flächen

Grundlage sind die vorliegenden Aufteilungspläne M. 1:100. Die Flächenberechnung erfolgt anhand der Planmaße unter Abzug der Wandbeläge. Ein Aufmaß erfolgte nicht.

Geschoßfläche wertrelevant (WGF)	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Erdgeschoß	1	12,100	7,390	89,42	
"	-1	2,630	2,680	-7,05	
"	-1	5,750	1,500	-8,63	
Geschoßfläche EG					73,75
Dachgeschoß	1	9,550	7,390	70,57	
"	-1	5,750	1,500	-8,63	
Geschoßfläche OG					61,95
Geschoßfläche gesamt					135,70
Grundstücksanteil					513
Geschoßflächenzahl wertrelevant (WGFZ)					0,26
(inkl. nutzbare Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschoßen)					
Grundfläche (GR)					73,75

Brutto-Grundflächen (BGF_R) (DIN 277-1 2016)	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m ²]	Fläche [m ²]
Kellergeschoß	1	11,850	7,390	87,57	
"	-1	2,100	2,680	-5,63	
"	-1	5,600	1,500	-8,40	
Brutto-Grundfläche KG					73,54
Erdgeschoß	1	12,100	7,390	89,42	
"	-1	2,250	2,680	-6,03	
"	-1	5,750	1,500	-8,63	
Brutto-Grundfläche EG					74,76
Dachgeschoß	1	12,100	7,390	89,42	
"	-1	2,250	2,680	-6,03	
"	-1	5,750	1,500	-8,63	
Brutto-Grundfläche DG					74,76
Dachspitz	1	9,850	7,390	72,79	
"	-1	5,750	1,500	-8,63	
Brutto-Grundfläche DS					64,17
Brutto-Grundfläche (R) DHH					287,24
Garage	1	5,750	3,250	18,69	
"	1	1,000	0,310	0,31	
Brutto-Grundfläche Garage					19,00

Wohnflächen in Anlehnung an DIN 283 (1981) und WoFV (2004):					
	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m ²]	Fläche [m ²]
EG Windfang	lt. Plan			1,72	
WC	lt. Plan			2,58	
Küche	lt. Plan			7,37	
Essdiele	lt. Plan			11,09	
Wohnen	lt. Plan			21,00	
" Erweiterung	1	4,135	0,680	2,81	
Gast	1	3,657	2,510	9,18	
DG Flur	lt. Plan			4,46	
Bad/WC	lt. Plan			4,50	
Kind	lt. Plan			9,29	
Eltern	lt. Plan			17,21	
Kind	lt. Plan			10,67	
Zwischensumme				101,88	
Abzug Wandbeläge	3%			-3,06	
Zwischensumme				98,82	
Balkon Südost	50%	2,450	1,500	1,84	
Terrasse Südost (überdeckter Bereich)	50%	2,450	1,500	1,84	
Terrasse Südwest (überdeckter Bereich)	50%	1,500	1,000	0,75	
Dachterrasse Südwest (überdeckter Bereich)	50%	6,500	2,000	6,50	
Wohnfläche gesamt					109,75
Nutzungsflächen (DIN 277) KG					
Vorraum	lt. Plan			5,77	
Dusche	lt. Plan			3,59	
Küche	1	3,708	2,500	9,27	
Keller	1	5,850	4,130	24,16	
Nutzungsfläche gesamt					42,79

Bruttorauminhalt (BRI) nicht genehmigte Werkstatt: ca. 72 m³

4.5 Zustand des Objekts

Mängel:

DG Dusche Schimmelbefall, Dachterrasse Geländer ohne Füllung, Feuchtigkeitsspuren Dachtragwerk Speicher (Ursache nicht bekannt),

Fassade und Holzbauteile außen tlw. verwittert, Balkon Südost Feuchtigkeitsschaden bzw. Fehlstellen Klinkerbelag;

Rückbaurisiko Werkstatt;

Zustand/Ausstattung:

Die Ausstattung ist teilweise baujahrestypisch, in Teilen modernisiert (z. B. tlw. Böden) und als durchschnittlich zu bewerten. Die Anmutung der sichtbaren Oberflächen ist weitgehend noch zeitgemäß, tlw. jedoch unmodern. Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht Bedarf an Instandsetzungen. Marktüblich ist bei Nutzerwechsel mit Modernisierungsbedarf zu rechnen, insbesondere des Bads im Dachgeschoß.

Energetische Beurteilung:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Aufgrund des vorgefundenen Bestands ist von einem überdurchschnittlichen Energieverbrauch auszugehen. Heutige Anforderungen an den Energiebedarf von Neubauten werden bei weitem nicht erfüllt. Verbesserungspotential besteht an der gesamten Gebäudehülle (Decke zum Speicher, Fassade, Fenster/-Türen, Kellerdecke) und an der Heizanlage (z. B. Einsatz regenerativer Energie).

4.6 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen

Beim zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine für die 1980er-Jahre ortstypische Doppelhaushälfte in immissionsbelasteter Wohnlage von Gräfelfing. Prägend sind die sehr geringe Entfernung zur S-Bahn-Station, die Immissionen durch Fahrverkehr und die Südostorientierung. Das Objekt fügt sich wegen der verwendeten Materialien und der Formensprache baulich noch in das Ortsbild ein. Die architektonische Qualität ist durchschnittlich.

Die Grundrisskonzeption ist zweckmäßig, wobei die ungünstige und offensichtlich nutzungsbedingte Abtrennung des Zimmers vom Wohnzimmer problemlos rückgängig gemacht werden könnte. Das Flächen- und Raumangebot ist für den Objekttypus Doppelhaushälfte für heutige Verhältnisse durchschnittlich. Die Belichtung und Belüftung der Wohnräume sind weitgehend gut. Nachteilig wirkt diesbezüglich der tiefe Gebäuderücksprung im Südosten. Der großzügige Wohn-/Essraum im Erdgeschoß bietet zusammen mit der großen Südwest-Terrasse gute Aufenthaltsqualität. Positiv wirkt die etwas größere lichte Raumhöhe des Wohnbereichs. Das kleine Gästezimmer mit Südost-Terrasse ist knapp bemessen und bietet einfachen Nutzwert. Im Erdgeschoß-WC wäre eine Dusche nachrüstbar. Die Terrassen- und Gartenflächen liegen teilweise lärmabgewandt und sind für heutige Verhältnisse überdurchschnittlich große. Die Räume im Dachgeschoß sind hinreichend, jedoch nicht großzügig bemessen. Die Dachterrasse über der Garage ist sehr großzügig, jedoch mit Blickverbindung zur A 96 stark immissionsbelastet. Das Flächenangebot im Keller ist durchschnittlich, der Ausbaugrad mit Dusche und Küche leicht gehoben. Der Nutzwert des

wohnraumähnlich ausgebauten Raums überdurchschnittlich, wenngleich keine Aufenthaltsqualität im Sinne der Bayerischen Bauordnung vorliegt. Positiv ist das Vorhandensein von zwei, ggf. drei Bädern, nachteilig jedoch das Fehlen einer Badewanne.

Positiv ist das Vorhandensein einer Garage. Auf das Rückbaurisiko der nicht genehmigten und nicht genehmigungsfähigen Werkstatt wird verwiesen.

Insgesamt ist das Bewertungsobjekt wegen seiner Eigenschaften, der Lage, der Größe, der Zahl der Räume, des Gebäudealters, des Ausstattungsstandards und des Zustandes geeignet, durchschnittliche Wohnanforderungen zu erfüllen.

Drittverwendungsmöglichkeit:

Die Drittverwendungsmöglichkeit, z. B. als Raum für freiberufliche Zwecke ist lage- und objektbedingt unterdurchschnittlich. Eine gewerbliche Nutzung bietet sich objekt- und lagespezifisch nicht an. Eine teilweise freiberufliche Nutzung ist denkbar. Marktüblich steht die Wohnnutzung in Form einer Eigennutzung oder Vermietung im Vordergrund.

Vermarktungschancen:

Positiv auf die Vermarktungschancen des Bewertungsobjekts wirken die Grundstückslage in einer Münchner Umlandgemeinde mit S-Bahn-Anschluss, die Grundstücksgröße, die gute Bausubstanz und die zweckmäßige Konzeption mit hinreichendem Flächen- und Raumangebot. Nachteilig wirken die immissionsbelastete Lage, der psychologische Effekt, nahezu über einer Autobahn zu wohnen, die Südost-Orientierung, der nicht mehr zeitgemäße energetische Zustand mit entsprechendem Verbesserungsbedarf, die ungünstige Abtrennung im Wohnzimmer, der Instandsetzungs- und marktüblich zu unterstellende Modernisierungsbedarf sowie das Rückbaurisiko der Werkstatt. Der Umstand der WEG-Teilung wird marktüblich kaum als Nachteil beurteilt. Bedarf an eigengenutztem Wohnraum ist in den Münchner Umlandgemeinden grundsätzlich sehr hoch. Die Nachfrage hat jedoch seit Mitte 2022 infolge deutlich gestiegener Finanzierungszinsen spürbar nachgelassen, was auch auf die vorliegende Objektart zutrifft, die üblicherweise zu einem maßgeblichen Teil fremdfinanziert wird. Die Zahl der Transaktionen ist infolge dieser Umstände im seit dem Jahre 2022 deutlich zurückgegangen, die Vermarktungszeiträume verlängerten sich spürbar. Im Kontext der Einwohnerstruktur, der Entwicklungsprognosen sowie der Objekteigenschaften werden die Vermarktungschancen als maximal durchschnittlich eingestuft.

5. Marktanalyse

5.1 Marktsegment

Gräfelfing zählt zu den begehrtesten Wohngebieten im Münchner Umland. Die Gemeinde ist hauptsächlich von Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt. Dem Segment der bebauten Grundstücke ist am örtlichen Immobilienmarkt neben dem Segment der Eigentumswohnungen der größte Marktanteil beizumessen. Am örtlichen Teilmarkt der Doppelhaushälften überwiegt eindeutig der Anteil der eigen genutzten Immobilien.

Bedarf an Wohneigentum in den Münchner Umlandgemeinden mit S-Bahn-Anschluss ist als sehr hoch einzustufen. Gemäß IVD-Marktbericht für das Münchner Umland verbindet Ottobrunn die Vorteile eines wirtschaftlich starken Standorts mit der Wohnqualität einer Gartenstadt. Die Nähe zu München und zu den Alpen, das attraktive Freizeitangebot und die verkehrstechnisch günstige Lage machen die Gemeinde als Wohnort beliebt. Jedoch erschweren fehlende Bauflächen ein weiteres Wachstum, so dass es zu den großen Herausforderungen gehört, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Angesichts der gedämpften Nachfrage gaben die Kaufpreise in Ottobrunn im Herbst 2023 erneut nach, so der IVD-Marktbericht für das Münchner Umland, Herbst 2023.

5.2 Marktdaten

Grundstücksmarktberichte:

Der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises München veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht. Für den benachbarten Landkreis Starnberg liegt nur der letzte Grundstücksmarktbericht aus dem Jahr 2019 vor, der zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr relevant ist.

Im Immobilienmarktbericht der Landeshauptstadt München 2023 werden für Doppelhaushälften der Baujahresgruppe 1980 bis 1989 in durchschnittlichen und guten Wohnlagen auf Basis von elf Kauffällen ein Durchschnittspreis von 1.200.000 € bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 370 m² und einer Wohnfläche von 145 m² bzw. ein Wohnflächenpreis von 8.500 €/m² ± 20 % ausgewiesen.

Sachwertfaktoren:

Der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises München leitet keine Sachwertfaktoren ab. Im Immobilienmarktbericht der Landeshauptstadt München 2023 werden Sachwertfaktoren ausgewiesen, die jedoch wegen des Wertniveaus nicht unmittelbar übertragbar sind.

Kaufpreise:

Der Marktbericht des IVD für das Münchner Umland Frühjahr 2024 (Quellen: Preisfeststellungen von Marktberichterstattem des IVD sowie Sekundärmaterial wie z. B. amtliche Berichte und Statistiken) weist folgende Daten aus.

Gräfelfing, Frühjahr 2024		
Doppelhaushälften Bestand	einfacher Wohnwert	745.000 €
	mittlerer Wohnwert	1.000.000 €
	guter Wohnwert	1.375.000 €
	sehr guter Wohnwert	-

Eine Recherche in der Datenbank der „Immobilien-Marktdaten Vertriebs GmbH (IMV)“ auf Grundlage von Marktangebotsdaten im Internet und in Printmedien ergibt für Doppelhaushälften in Gräfelfing folgende Kaufangebotspreise:

Kaufangebote ab 2023, Baujahr < 1995, WF < 140 m²							
Datum	Ort	Typ	Grundstück [m ²]	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Angebotspreis	Preis/m ² WF
16.08.2023	Gräfelfing	REH	290	1972	120	1.350.000 €	11.250 €
14.12.2023	Gräfelfing	REH	344	1974	129	620.000 €	4.806 €
25.03.2023	Gräfelfing	REH	647	1969	140	1.375.000 €	9.821 €
01.07.2024	Gräfelfing	DHH	460	1968	77	1.200.000 €	15.584 €
07.03.2023	Gräfelfing	DHH	366	1958	94	970.000 €	10.319 €
28.01.2023	Gräfelfing	DHH	675	1982	140	1.499.000 €	10.707 €
Mittelwert			464	1971	117	1.169.000 €	10.415 €
Median						1.275.000 €	10.513 €

Die mittlere Grundstücksgröße und Wohnfläche sind annähernd mit den Parametern des Bewertungsobjekts vergleichbar, die Baujahre etwas älter. Die Kaufpreisangebote liegen weitgehend im Bereich der Daten des IVD für Bestandsobjekte. Mit Ausnahme des Ausreißers Nr. 2 ergeben die absoluten Angebotspreise und die Wohnflächenpreise ein noch homogenes Bild.

Zu berücksichtigen ist insbesondere vor dem Hintergrund der seit Mitte 2022 reduzierten Nachfrage, dass es sich um Angebotsdaten handelt und infolge des gestiegenen Verhandlungspotentials tatsächliche Kaufpreise nach Verhandlung niedriger liegen können, insbesondere bei älteren Bestandsimmobilien mit Lagenachteilen. Die vorliegenden Marktdaten besitzen wegen der nur eingeschränkt erfassbaren Objekteigenschaften und der Abweichungen eingeschränkte Aussagekraft.

6. Wertermittlung

6.1 Wertermittlungsverfahren

Das Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021) kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in Betracht, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen von weitgehend gleichartigen Objekten orientiert. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine hinreichende Anzahl stichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen, den Wert beeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Vergleichsobjekte aus der Lage des Bewertungsobjekts oder vergleichbaren Lagen. Änderungen am Grundstücksmarkt oder Abweichungen sind durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Bei bebauten Objekten ist auch die Vervielfachung des jährlichen Ertrags mit geeigneten Vergleichsfaktoren möglich. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Wert von unbebauten Grundstücken vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei können auch Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Objekte, die nach ihrer Eigenart zur Vermietung und damit vorrangig zur Ertragserzielung geeignet und bestimmt sind, werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach § 27 ff. ImmoWertV bewertet. Das Ergebnis ist im Wesentlichen vom marktüblich erzielbaren Ertrag und dem zur Kapitalisierung herangezogenen Liegenschaftszinssatz abhängig.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV wird anhand von gewöhnlichen Herstellungskosten und einer objektspezifischen Alterswertminderung ermittelt. Es ist in der Regel bei Objekten anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhäuser, für Neubauten und in Fällen, in denen der Restwert z. B. eines stark instandsetzungsbedürftigen Objekts wertbestimmend ist.

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

6.1.1 Verfahrenswahl

Die ImmoWertV schreibt in § 6 Abs. 1 vor, dass die Verfahrenswahl nach der Art des Bewertungsobjekts, den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten zu erfolgen hat.

Für die vorliegende Objektart existiert am örtlichen Immobilienmarkt ein hinreichender Grundstücksmarkt. In vorliegendem Fall konnten der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses nur drei Kaufpreise entnommen werden, deren Objekteigenschaften zudem teilweise nicht hinreichend bekannt bzw. erfassbar sind. Das Vergleichswertverfahren kann daher nicht angewandt werden. Es erfolgt lediglich die Darstellung der vorliegenden Kaufpreise aus Gründen einer transparenten Wertermittlung und zur Bemessung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Für das fiktiv unbebaute Grundstück erfolgt grundsätzlich die Anwendung des Vergleichswertverfahrens, ggf. unter Hinzuziehung von Bodenrichtwerten.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV kommt in Betracht, da es sich um einen Objekttyp handelt, bei dem es für die Werteinschätzung nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Gemäß Wertermittlungsrichtlinien (WertR) gilt dies überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Auch der Gutachterausschuss der LH München ordnet Doppelhaushälften den Sachwertobjekten zu. Es liegen über die vorliegenden Marktangebotsdaten Erkenntnisse darüber vor, in welcher Relation Kaufpreise zum Sachwert von Doppelhaushälften liegen. Eine marktgerechte Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ist in Anlehnung an diese Daten möglich. Als maßgebliches Verfahren wird daher das Sachwertverfahren angewendet.

Es existiert ein, wenn auch untergeordneter, örtlicher Mietmarkt für vergleichbare Objekte, aus dem ausreichend Daten zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Miete vorliegen. Vom Gutachterausschuss werden jedoch keine objektspezifischen Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Das Bewertungsobjekt ist ein Objekttyp, dessen Preis am Immobilienmarkt überwiegend durch Motive der Eigennutzung, nicht jedoch durch Renditegesichtspunkte potenzieller Anleger geprägt wird. Wegen der hohen Qualität der vorliegenden Vergleichsdaten und mangels hinreichend gesicherter Liegenschaftszinssätze erfolgt keine Anwendung des Ertragswertverfahrens.

6.2 Vergleichswert

6.2.1 Bodenwert

Beim Gutachterausschuss wurden keine zeitnah realisierten, geeigneten Kaufpreise für mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Objekte recherchiert. Es erfolgt die Ableitung des Bodenwerts aus dem Bodenrichtwert, wie es § 40 Abs. 2 ImmoWertV vorsieht:

Die Bodenrichtwertmitteilung des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises München weist für das Bewertungsobjekt einen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von **2.100 €/m²** aus. Dieser Wert bezieht sich auf Wohnbauflächen in Lochham Nord und eine WGFZ von 0,30. Diese GFZ enthält laut Gutachterausschuss auch Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen nach BauNVO 1990. Er gilt für baureifes, unbebautes Land, erschließungsbeitragsfrei, erschlossen.

Abweichungen des Richtwertgrundstückes vom Bewertungsobjekt sind zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.

Aufgrund der sich seit Anfang 2024 erholenden Nachfrage und der dadurch stabilen Preisentwicklung insbesondere im Segment der unbebauten Wohngrundstücke wird eine Indexierung des Bodenrichtwerts als nicht erforderlich angesehen.

Die realisierte, wertrelevante Geschoßflächenzahl WGFZ weicht mit rd. 0,26 leicht von der des Bodenrichtwerts ab. Die Umrechnung erfolgt über die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten. Er beträgt bei Umrechnung der WGFZ 0,30 auf 0,26 interpoliert 0,54/0,565.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks wird innerhalb der Richtwertzone wegen der starken Immissionen und der Südost-Orientierung als deutlich durchschnittlich erachtet. Hierfür wird ein Abschlag in Höhe von 25 % als marktgerecht angesetzt.

Weitere, wertrelevante Abweichungen vom Richtwertgrundstück liegen nicht vor.

Somit ergibt sich als objektspezifischer Bodenwert aus der Ableitung vom Bodenrichtwert:

$$2.100 \text{ €/m}^2 \times 0,54/0,565 \times 0,75$$

$$1.505 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Bodenwertanteil: } 1.025 \text{ m}^2 \times 1.505 \text{ €/m}^2 \times \frac{1}{2}$$

$$\text{rd. } 771.000 \text{ €}$$

6.2.2 Bebautes Grundstück

Dem Gutachterausschuss liegen für Doppelhaushälften zum Wertermittlungsstichtag folgende Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung vor.

Kaufpreissammlung DHH ab 2023, alle Baujahre									
Nr.	Datum	Lage	Objekt	Eigenschaften	Baujahr	Grdst. [m ²]	WF [m ²]	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² WF
1	03/2023	Gräfelfing Ost	DHH		2009	228	141	1.050.000 €	7.447 €
2	02/2023	Gräfelfing Südost	DHH	Garage	1986	368	125	1.285.000 €	10.280 €
3	06/2023	Heitmeiersiedlung Süd	DHH	Holzständer, Garage, starke Immissionen	2001	550	170	995.000 €	5.853 €
Arithmetisches Mittel					1999	382	145	1.110.000 €	7.860 €
Median								1.050.000 €	

Objekt Nr. 3 ist hinsichtlich der Immissionen von der A 96 aus sehr gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Das Gebäude ist jedoch deutlich jünger und größer. Objekt Nr. 1 weist eine deutlich bessere Lage auf als das Bewertungsobjekt, ist jedoch deutlich jünger, die Wohnfläche größer. Objekt Nr. 2 ist hinsichtlich Baujahrs und Wohnfläche am besten vergleichbar. Es liegt zentral im Ort, jedoch ggf. immissionsbelastet.

Trotz der Objektunterschiede liegen die absoluten Kaufpreise in einer Spanne von – 10 % bis + 16 % um den Mittelwert, was als homogen zu beurteilen ist. Die Wohnflächenpreise zeigen sich jedoch inhomogen, wobei die Angaben der Wohnflächen in der Kaufpreissammlung erfahrungsgemäß mit Unsicherheit behaftet sind. Die Kaufpreise liegen im Mittel etwas unter den recherchierten Marktangebotsdaten, jedoch in einer plausiblen Relation zu den Preisen gemäß IVD-Marktbericht.

Wegen der in wesentlichen Parametern nicht bekannten Eigenschaften der Kaufobjekte und der nicht gesichert erfassbaren Objektunterschiede ist eine Ableitung des Verkehrswerts des Bewertungsobjekts nicht hinreichend gesichert möglich. Die Daten können allenfalls zur Orientierung bzw. stützend hinsichtlich der Marktanpassung im Sachwertverfahren dienen.

6.3 Sachwert

Gebäudestandard (NHK 2010)

Das Wohngebäude ist aufgrund seiner Konzeption und Größe dem NHK-Typus „Doppelhaushälfte“ zuzuordnen. Aus dem Kriterienkatalog der NHK 2010 ergibt sich folgender Gebäudestandard:

Gebäudestandard EFH/DHH/RH nach NHK 2010			
Standardstufen 1 (einfach) bis 5 (stark gehoben)			
Kostengruppe	Anteil in %	Bewertung	gewogen
Außenwände	23	2	4,14
Dach	15	2	2,70
Fenster/Außentüren	11	2	1,98
Innenwände und -Türen	11	2,5	2,48
Deckenkonstruktion und Treppen	11	3	2,97
Fußböden	5	4	1,80
Sanitäreinrichtungen	9	4	3,24
Heizung	9	3	2,43
Sonstige technische Ausstattung	6	2,5	1,35
	100	2,78	2,57

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

In Anlage 1 ImmoWertV wird für Doppelhaushälften eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren genannt. Aufgrund der Eigenschaften des zu bewertenden Objekts können 80 Jahre als angemessen angesetzt werden. Zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann nicht automatisch das rechnerische Alter herangezogen werden. Umstände, die auf die wirtschaftlich sinnvolle Restnutzungsdauer hinweisen, sind zu berücksichtigen. Das Gebäude ist zum Bewertungsstichtag rd. 44 Jahre alt. In Bezug auf die Restnutzungsdauer hat der BGH in seinem Urteil vom 07.07.1966 entschieden: „Für die Lebensdauer eines Ertragsgrundstücks sind wirtschaftliche Gesichtspunkte maßgebend; auf die (technische) Lebensdauer der Fundamente und anderer tragenden Elemente kommt es nicht an.“

Den erfolgten Modernisierungen (Erneuerung der Heizung, tlw. des Innenausbau und tlw. von Sanitärräumen) sind gemäß Anlage 2 ImmoWertV unter Berücksichtigung der Zeitpunkte der Maßnahmen vier Modernisierungspunkte zuzuordnen. Für Gebäude mit Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Alter von 44 Jahren ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von **37 Jahren**. Hierbei handelt es sich lediglich um eine modelltheoretische Größe im Rahmen des angewandten Sachwertverfahrens. Ein Hinweis auf die tatsächliche Restnutzungsdauer oder gar die Standdauer der baulichen Anlagen ist hieraus nicht ableitbar. Der Alterswertminderungsfaktor beträgt **0,46**.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Grundlage für die Feststellung der Normalherstellungskosten sind die vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau herausgegebenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, Anlage 4 ImmoWertV). Das Bewertungsobjekt entspricht dem Gebäudetypus 2.12 „Doppelhaushälfte“ (EG, DG, DS nicht ausgebaut, unterkellert). Für diesen Typus ergeben sich auf Grundlage der NHK 2010 Normalherstellungskosten der Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276 einschließlich Mehrwertsteuer und 17 % Baunebenkosten für den vorliegenden Gebäudestandard

2,57 in Höhe von **646 €/m²** Bruttogrundfläche (BGF). Für die Einzelgarage erfolgt entsprechend des NHK-Typs 14.1 (Standard 4) der Ansatz von Herstellungskosten in Höhe von **485 €/m² BGF**.

Den Kostenkennwerten der NHK 2010 liegt die Preisbasis 2010 zugrunde. Die Indexierung dieser Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Basis 2010) erfolgt auf Basis des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (II/2024) für Wohnhäuser mit 141,0 % x 129,4 %.

Ein gemäß ImmoWertV vorgesehener Regionalfaktor wurde vom Gutachterausschuss zum Wertermittlungsstichtag nicht festgelegt. Ein Ansatz erfolgt daher nicht.

Somit ergibt sich folgender Herstellungswert:

DHH: 646 €/m ² x 1,41 x 1,294	1.179 €/m ²
Garage: 485 €/m ² x 1,41 x 1,294	885 €/m ²

Für die nicht in der Bruttogrundfläche enthaltenen, **besonderen Bauteile** wie z. B. Lichtschächte, Balkone, Dachgauben etc. erfolgt ein Pauschalansatz.

Besondere Einrichtung ist nicht vorhanden.

Die **baulichen Außenanlagen** (Erschließung und Hofflächen, Gartenhaus, Terrasse, Einfriedung etc.) werden über Erfahrungswerte zum Zeitwert angesetzt.

Sonstige Außenanlagen:

Nach herrschender Auffassung und den Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt werden übliches Schutz- und Gestaltungsgrün und Rasenflächen bereits mit dem Grundstückspreis abgegolten. Darüber hinaus werthaltige Außenanlagen sind nicht vorhanden.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV):

Der sich im Folgenden ergebende, vorläufige Sachwert in Höhe von rd. 950.000 € entspricht rd. 8.640 €/m² WF, was rd. 10 % über dem Mittel der vorliegenden Kaufpreise und rd. rd. 17 % unter dem Mittel der Angebotspreise liegt. Der Absolutwert liegt knapp unter dem vom IVD zum Frühjahr 2024 genannten Wert für Doppelhaushälften mit mittlerem Wohnwert und rd. 14 % unter dem Mittelwert der recherchierten Kaufpreise, wobei diese Objekte im Mittel eine um 32 % größere Wohnfläche aufweisen. Der Wohnflächenwert liegt knapp über dem Durchschnittswert vergleichbarer Objekte in der LH München im Jahr 2023 (8.500 €/m² WF), was wegen der geringeren Wohnfläche und der größeren Grundstücksfläche plausibel ist.

Unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften und der vorliegenden Marktdaten wird der vorläufige Sachwert als am Markt erzielbar erachtet, so dass lediglich eine angemessene Rundung erfolgt (**Sachwertfaktor rd. 1,0**).

6.3.1 Sachwert-Ermittlung**Gebäudewert:**

Baujahr	1980
Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (modifiziert)	37 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,46
Herstellungskosten der baulichen Anlagen gem. § 36 ImmoWertV:	
DHH: 287,24 m ² (BGF) x 1.179 €/m ²	338.656 €
Garage: 19,00 m ² (BGF) x 885 €/m ²	16.815 €
Besondere Bauteile:	15.000 €
	<hr/>
Gesamt-Herstellungskosten	370.471 €
Alterswertminderungsfaktor	x 0,46
Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Stichtag	170.417 €
Bauliche Außenanlagen (Zeitwert)	
Erschließung, Hofffläche, Gartenhaus, Terrasse etc., psch. 5 %	8.521 €
Bodenwert	771.000 €
	<hr/>
Vorläufiger Sachwert	949.938 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor/Rundung	62 €
	<hr/>
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	950.000 €

6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mängel/Schäden gem. § 8 Abs. 3.2 Nr. 2 ImmoWertV

Es werden die anlässlich der Ortsbesichtigung festgestellten Mängel und Schäden sowie das Rückbaurisiko der Werkstatt in Anlehnung an den überschlägig geschätzten Investitionsaufwand durch angemessenen Wertabschlag in Höhe von **- 30.000 €** berücksichtigt. Berücksichtigt werden hier im Hinblick auf eine modellkonforme Anwendung des maßgeblichen Sachwertverfahrens nur die Umstände, die wertrelevant von den baujahresähnlichen Objekten abweichen.

Bei diesem Ansatz handelt es sich um einen pauschalisierten und wertorientierten Minderungsbeitrag, der nicht identisch mit tatsächlichen Investitionskosten sein muss. Die geschätzte Pauschale dient lediglich der Angleichung an den alterswertgeminderten und ggf. marktangepassten Wert und berücksichtigt lediglich die vor dem Hintergrund der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im gewöhnlichen Grundstücksverkehr als rentierlich erachteten Instandsetzungen und Modernisierungen. Zu berücksichtigen ist auch, dass nicht jeder Mangel oder Schaden so erheblich ist, dass er zu einer Wertminderung führt, da insbesondere bei älteren Objekten eine Hinnahme von Mängeln und Schäden eher gegeben ist. Der Ansatz dient diesbezüglich der Anpassung des Bewertungsobjekts an den Zustand, der in den Bewertungsverfahren unterstellt wurde.

Der BGH führt hierzu u.a. in seinem Urteil vom 24.01.1963 – III ZR 149/61 aus: „Sind bereits die Herstellungskosten einer Sache nicht entscheidend für deren gemeinen Wert (Verkehrswert), [...] so gilt dies umso mehr für die Instandhaltungskosten. [...] Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, z. B. eines Hauses, wird daher – oder kann mindestens – in vielen Fällen höher sein als der Verkehrswert des Hauses in unbeschädigtem Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten.“

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach § 194 BauGB „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 in der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert **950.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 30.000 €**

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des maßgeblichen Sachwertverfahrens wurde unter Nr. 6.1.1 begründet. Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt daher aus dem marktangepassten, vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Das Ergebnis fügt sich unter Berücksichtigung aller Objekteigenschaften plausibel in die vorliegenden Marktdaten ein und ist damit als marktgerecht anzusehen.

Aufgrund der bei der Besichtigung vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktlage wird zum

Wertermittlungstichtag 7. August 2024

für die **Doppelhaushälfte Nr. 2**,
½-Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 1044/22,
Gemarkung Gräfelfing,
Maria-Eich-Straße 17a, 82166 Gräfelfing,

ein Verkehrswert (Marktwert) von

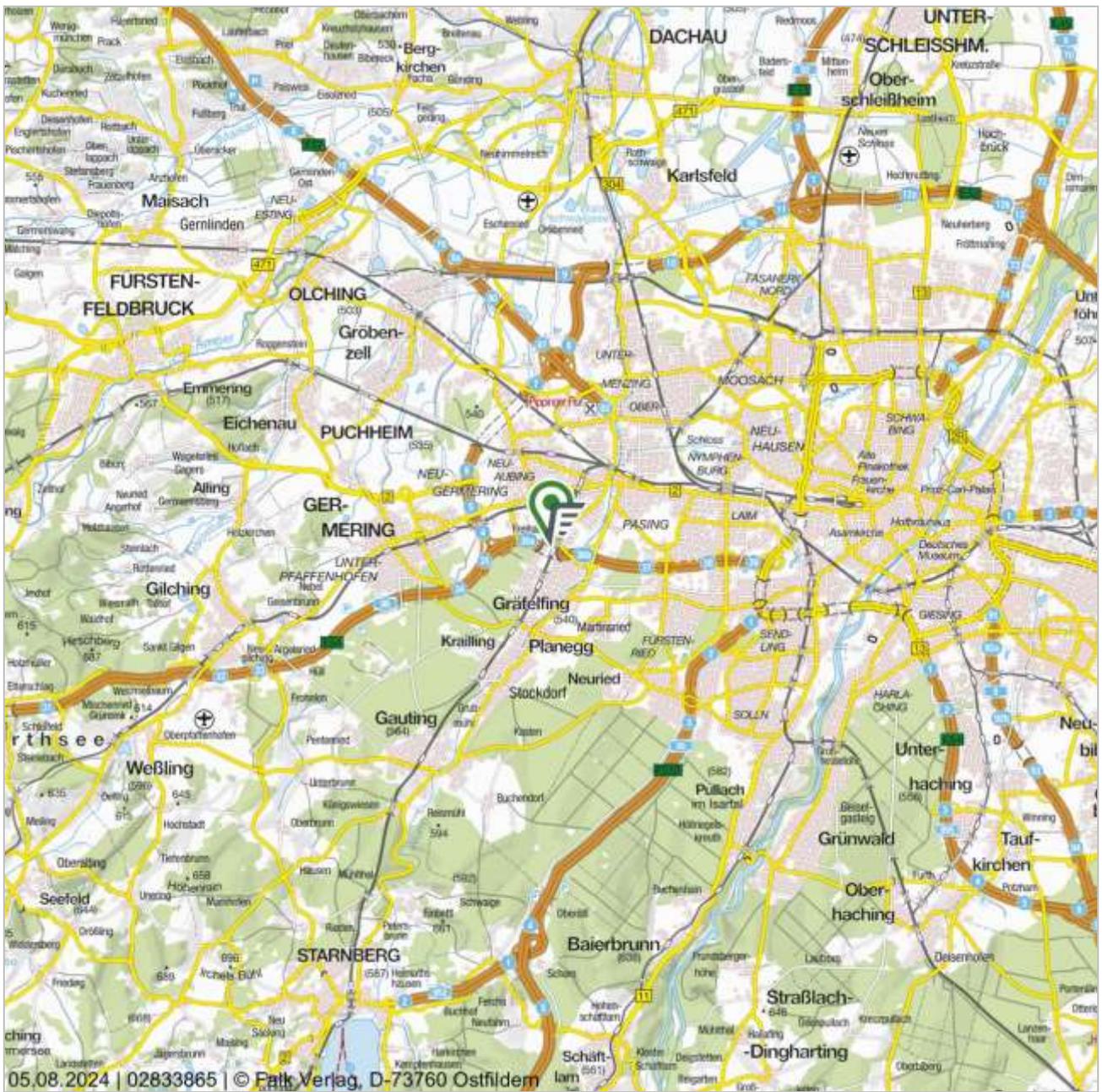
920.000 €

(in Worten: neuhundertzwanzigtausend Euro)

als marktgerecht festgestellt.

Dipl.-Ing. (FH) Christoph Geuther

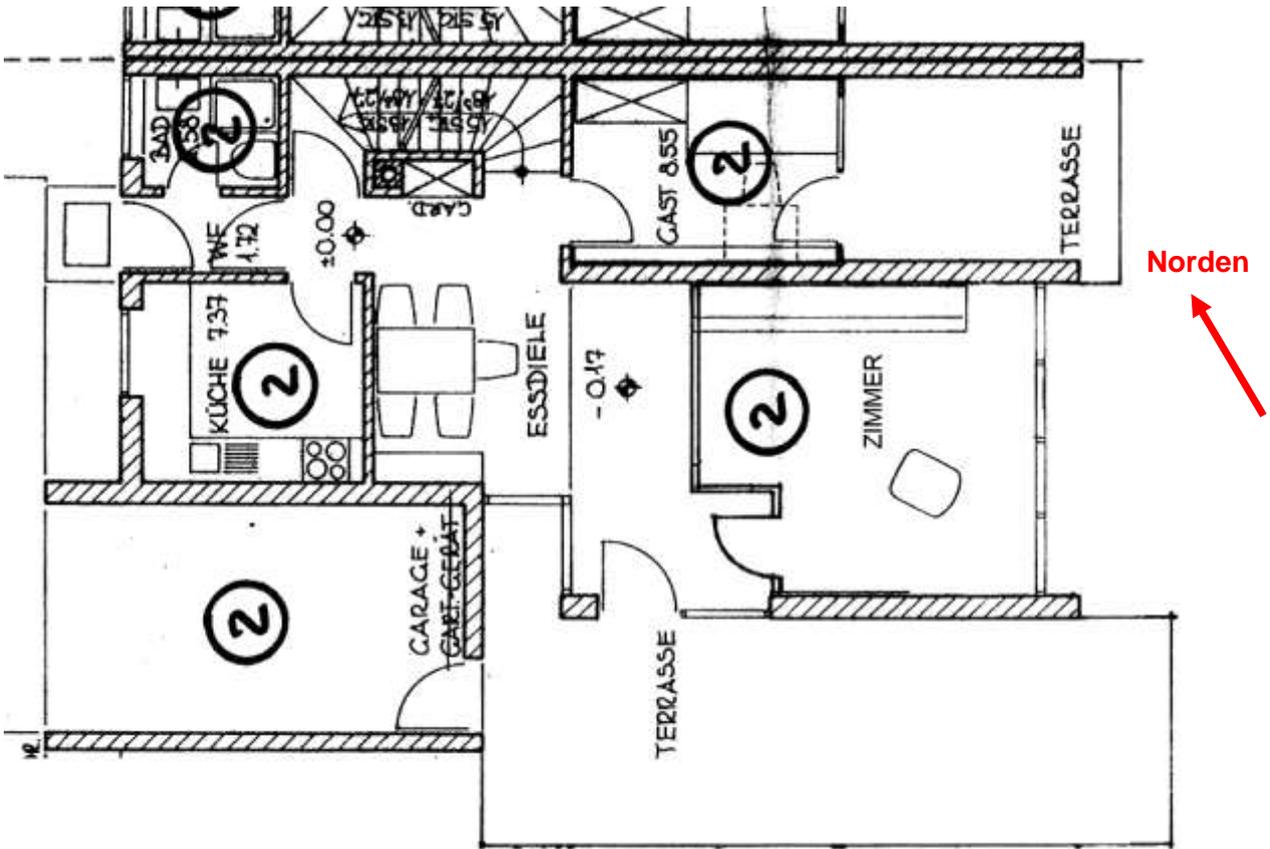
Die Anlagen 1 bis 12 sind Bestandteil des Gutachtens



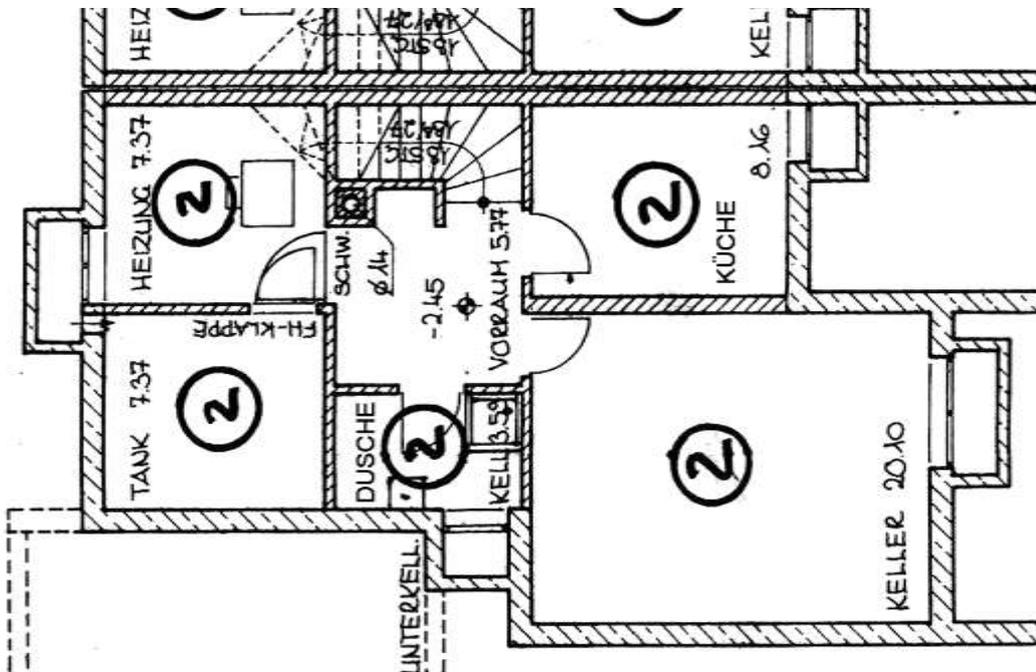
Übersichtskarte



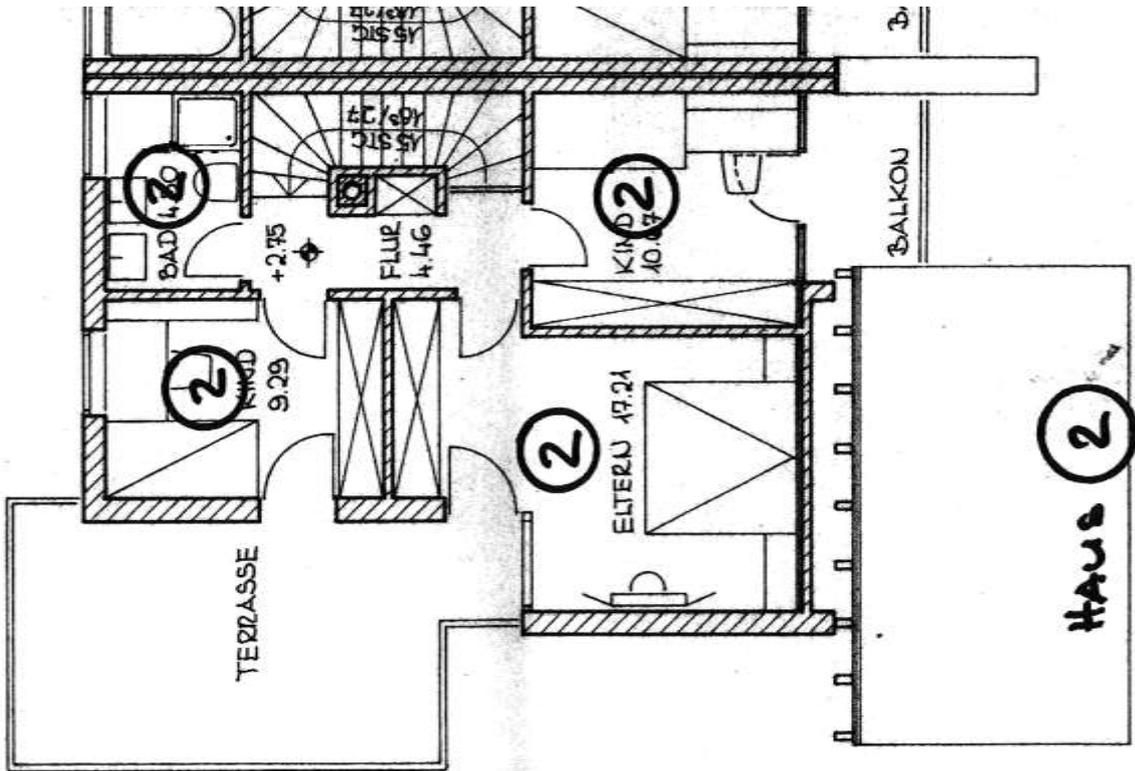
Ortsplan



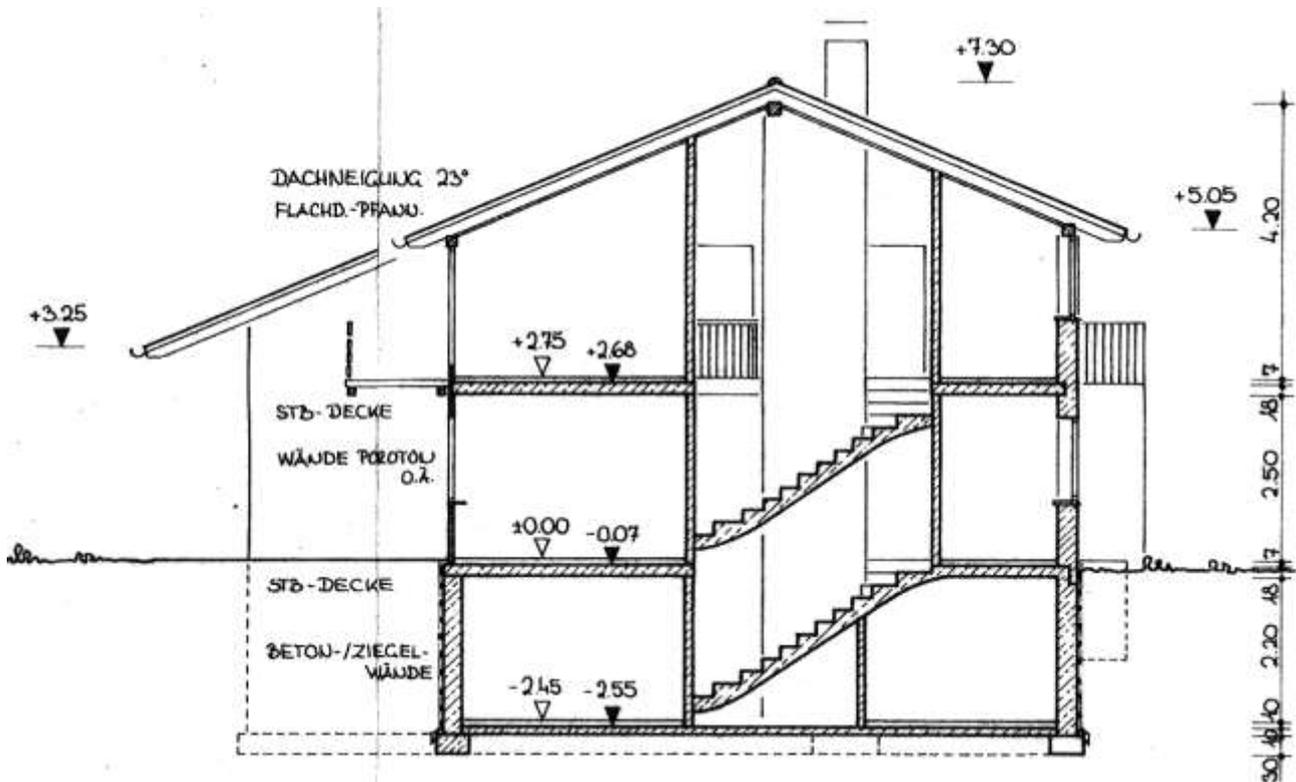
Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Dachgeschoß



Schnitt



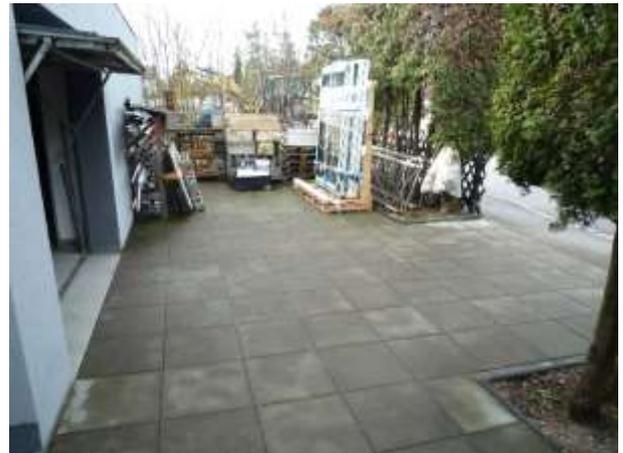
Ansicht von Westen



Hauseingang



Garage von Nordwesten



Hof



Garage



Ansicht von Südosten



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Westen



Garage/Terrasse von Südosten



Balkondetail Südost



Ansicht von Süden



Südostfassade Rücksprung



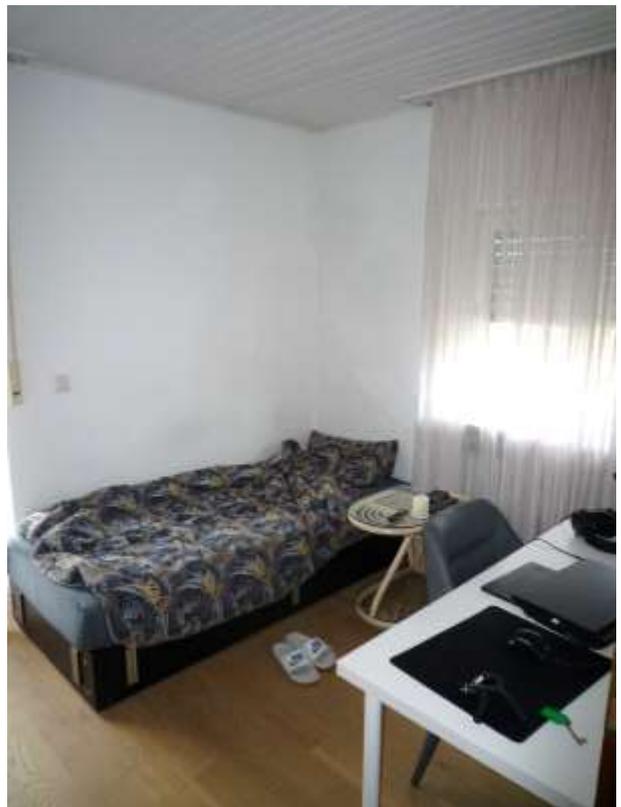
Gartenblick Richtung Südosten



Dusche/WC DG



Speicher



Zimmer DG



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG



Dachterrasse, A 96 im Hintergrund



Essplatz EG



Dachterrasse



Flur DG



Treppe EG



WC EG



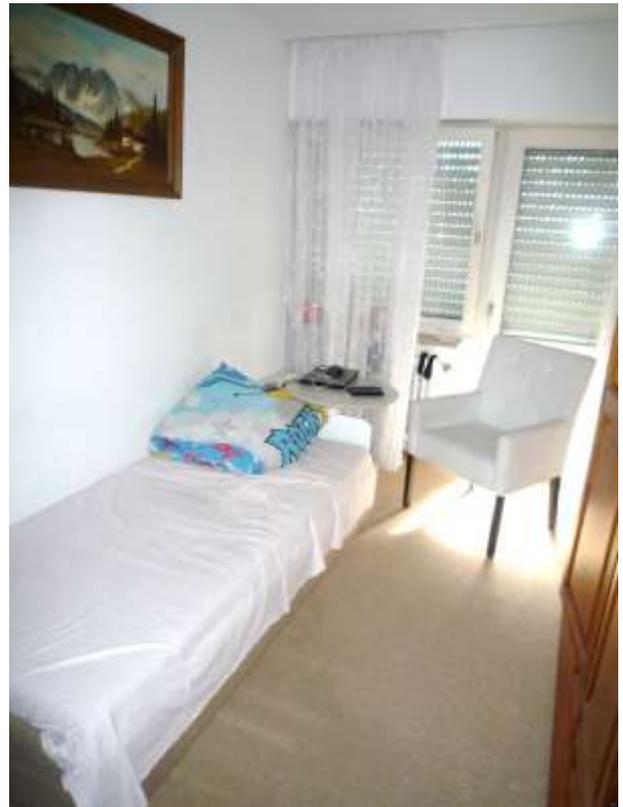
Treppe



Küche EG



Eingangsbereich EG



Gästezimmer EG



Südostfassade Rücksprung



Kellertreppe



Flur KG



Dusche KG



Küche KG