



Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur BaylkaBau
Diplom-Sachverständiger (DIA)

Amtsgericht München
GZ 1540 K 51/25

WERTGUTACHTEN

Nr. J 5107/25

Objekt: Wohnbaugrundstück Flst. 13023/19,
Gemarkung Giesing, bebaut mit
Reihenmittelhaus
Klausener Platz 24
81547 München

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes gemäß
§194 BauGB

Wertermittlungstichtag: 17.09.2025

Datum: 23.12.2025

Verkehrswert:
(im miet- und lastenfreien Zustand)

€ 930.000,-

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

**Wohnbaugrundstück Flst. 13023/19, Gemarkung Giesing,
bebaut mit Reihemittelhaus
Klausener Platz 24, 81547 München**



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Grundstück	6
3	Objektbeschreibung.....	15
4	Bewertungsgrundlagen.....	28
5	Bodenwert	31
6	Sachwert.....	34
7	Ertragswert	41
8	Verkehrswert	45
9	Werteinfluss durch Belastungen in Abteilung II	49

Anlagen:

- Berechnungen
- Lageplan
- Grundrisse, Schnitt

Dieses Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen gefertigt
und enthält 56 Seiten und 7 Anlagenseiten

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München

Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

Infanteriestraße 5

80325 München

gemäß Beschluss vom: 14.04.2025

Geschäftszeichen: 1540 K 51/25

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB des mit einem Reihennittelhaus bebauten Grundstücks **Flst. 13023/19**, Gemarkung Giesing, Amtsgericht München,

Klausener Platz 24

81547 München

im miet- und lastenfreien Zustand

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 17.09.2025.

1.3 Zweck der Begutachtung

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.4 Objekt

Zu bewerten ist das innerörtliche Wohnbaugrundstück Flst. 13023/19 mit einer Fläche von ca. 211 m². Das Grundstück ist mit einem voll unterkellerten Reihennittelhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss und einem Spitzboden bebaut. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Reihnhaus einer Reihnhauszeile mit drei Reihenhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern. Das gegenständliche Reihen-

haus ist im Nordosten mit einem weiteren Reihenhaushaus und im Südwesten mit einem Mehrfamilienhaus kommunal bebaut.

1.5 Besichtigungstag

Die Ortsbesichtigung fand am 17.09.2025 statt. Folgende Personen haben an der Ortsbesichtigung teilgenommen:

- Herr J. F. (Antragsteller)
- Herr M. F. (Sohn des Antragstellers)
- Herr Rechtsanwalt Dr. L. (Prozessbevollmächtigter des Antragsgegners)
(Name aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen)
- Herr Dr. Thomee, Sachverständigenbüro Bader & Thomee

Das Objekt konnten ungehindert von innen und außen besichtigt werden.

1.6 Unterlagen und Auskünfte

Für die Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen und Auskünfte verwendet:

- Amtlicher Lageplan
- Grundbuchauszug vom 14.02.2025
- Kaufvertrag URNr. 490, Notar Dr. Seybold vom 10.03.1960
- Messungsanerkennung und Auflassung URNr. 892, Notar Dr. Seybold vom 20.03.1961
- Überlassung URNr. 2066, Notar W. Schott vom 09.12.1999
- Eingabepläne Tektur Reihenhaushaus mit Grundrissen und Schnitten vom 15.10.1959
- Wohnflächenberechnung, ohne Verfasser und Datum
- Mietvertrag zum beendeten Mietverhältnis vom 12.04.2011
- „Exposee 2025 München Klausenerplatz 24 PLZ 81547“ vom Antragsteller vorgelegt
- Auszug Energieausweis

- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses
- Auskünfte Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission

1.7 Literatur

- W. Kleiber: *Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch*, Bundesanzeiger Verlag
- J. Simon, W. Kleiber, R. Rössler: *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*, Luchterhand
- F. Pohnert, B. Ehrenberg, W.-D. Haase, H.-J. Horn: *Kreditwirtschaftliche Wertermittlung*, Luchterhand
- G. Sommer, R. Kröll, J. Piehler, *Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis*, Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag

1.8 Rechtsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung und des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

1.9 Bewegliche Gegenstände

Bewegliche Gegenstände wie die Möblierung, Einrichtungsgegenstände sowie Einbauküchen und Einbaumöbel sind nicht Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung und sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht enthalten.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Fl.Nr.	Größe
München	Giesing	404	11220	13023/19	211 m ²

lfd. Nr. 1: Fl.Nr. 13023/19, Klausener Platz 24, Wohnhaus, Hofraum, Garten;

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Abteilung II

lfd. Nr. 1: gelöscht

lfd. Nr. 2: Betretungsrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke
Flst. 13023/16, 13023/17 und 13023/20

lfd. Nr. 3: Nießbrauch für XXX, geb. 23.07.1940; löschungsfähig mit Todesnachweis;

lfd. Nr. 4: Rückauflassungsvormerkung -befristet- für XXX, geb. 23.07.1940;

lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 51/2025);

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.

Stellungnahme zu den Eintragungen:

Die eingetragene Belastung lfd. Nr. 2 – Betretungsrecht - sichert den angrenzenden Nachbargrundstücken die Zugänglichkeit der rückwärtigen Gartenflächen über einen Weg, der sich teilweise auf den nordwestlichen Randbereich des gegenständlichen Grundstücks erstreckt. Die Belastung hat generell einen

Einfluss auf den Verkehrswert. Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung jedoch ohne Berücksichtigung des Werteinflusses dieser Belastung. Der Werteinfluss der Belastung wird in Abschnitt 9 gesondert ermittelt und ausgewiesen.

Die Belastung lfd. Nr. 3 sichert ein Nießbrauchrecht zugunsten eines Miteigentümers des Anwesens. Die Belastung hat generell einen erheblichen Einfluss auf den Verkehrswert. Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung jedoch ohne Berücksichtigung des Werteinflusses dieser Belastung. Der Werteinfluss der Belastung wird in Abschnitt 9 gesondert ermittelt und ausgewiesen.

Die Belastung lfd. Nr. 4 -Rückauflassungsvormerkung- die die Eigentümer gegebenenfalls bei der Verfügung über das Grundstück einschränkt, wird nicht bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Abteilung III

Die Bewertung bezieht sich auf in Abteilung III des Grundbuchs unbelastete Grundstücke. Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs sind nicht berücksichtigt und aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

2.2 Geometrie und Beschaffenheit

Das Wohnbaugrundstück hat eine annähernd rechteckige Grundfläche. Die Grundstückstiefe in Nordwest/ - Südostrichtung beträgt ca. 35 m und die Grundstücksbreite beträgt ca. 6 m. Das ebene und auf Straßenniveau liegende Grundstück grenzt im Südosten an den Klausener Platz, im Nordosten an ein mit einem weiteren Reihenhauses kommun bebautes Grundstück, im Südwesten an ein mit einem Mehrfamilienhaus kommun bebautes Grundstück und im Nordwesten an ein weiteres Wohnbaugrundstück. Die Erschließung erfolgt von Südosten über den Klausener Platz. Über eine Wegefläche (Betretungsrecht) besteht Zugang zum rückwärtigen Gartenbereich. Das Grundstück ist im südöstlichen Grundstücksbereich mit einem Reihenhauses bebaut.



Die Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, Grundwassersituation, Altlasten) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sind nicht Inhalt eines Wertgutachtens.

Aufgrund des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks, der vorliegenden Unterlagen und der umliegenden Bebauung ist von einem ortsüblichen Untergrund ohne bewertungsrelevante Besonderheiten auszugehen.

Altlasten sind nicht bekannt und sind bei der vorgegebenen Nutzung nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bewertung wird von einem altlastenunbedenklichen Zustand des Grund und Bodens und der baulichen Anlage ausgegangen.

2.3 Lage

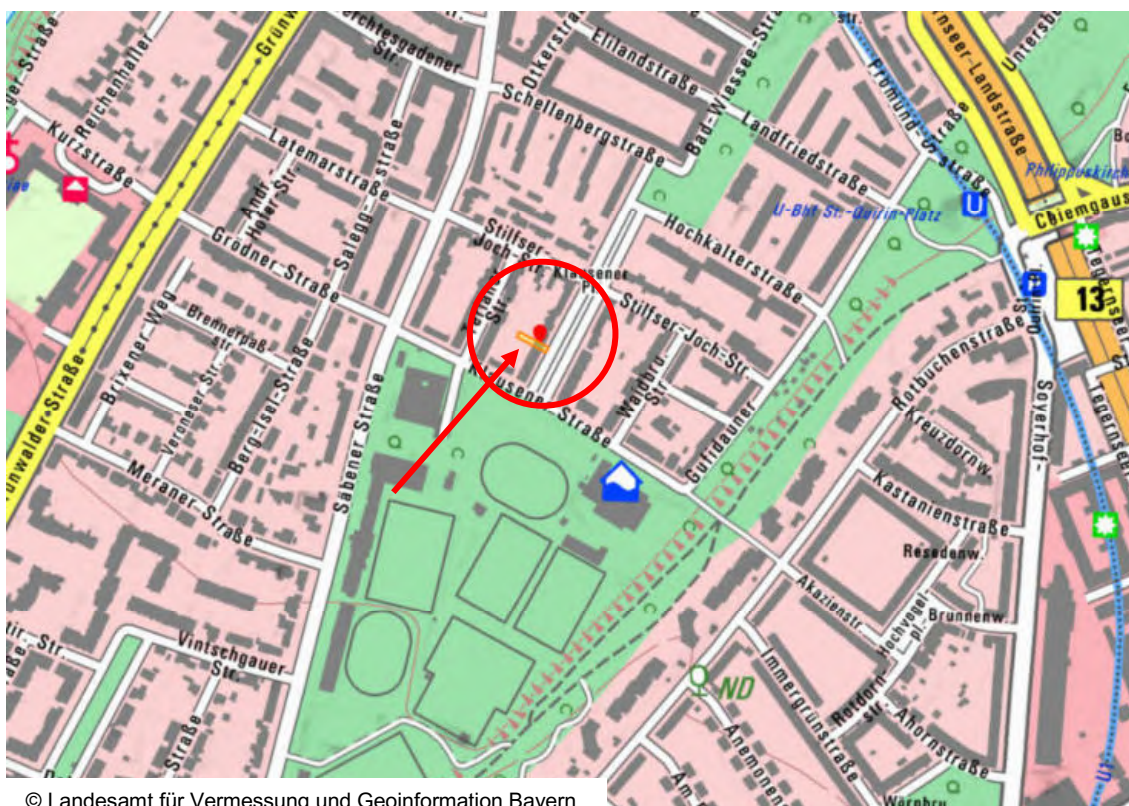
Makrolage

München ist mit ca. 1,6 Millionen Einwohnern die drittgrößte Stadt Deutschlands und gilt als wirtschaftlicher Top-Standort der Tradition und Modernität vereint sowie eine sehr gute Infrastruktur und Lebensqualität bietet. München gehört regelmäßig zu den Gewinnern internationaler Städtevergleiche. Der Ballungsraum München mit den Landkreisen München und Starnberg liegt unangefochten an der Spitze des Rankings für Deutschland.



Das Grundstück liegt im südlichen Stadtbereich Münchens im 18. Stadtbezirk, Untergiesing, Harlaching, ca. 3,8 km südlich des Stadtzentrums und der Innenstadt (Entfernungsangaben Luftlinie). Die früher scharf gezogenen sozialräumlichen Grenzen zwischen Alt-Harlaching, Neuharlaching sowie Untergiesing (traditionelles Arbeiterquartier) sind fließend geworden. Die Isar- und Flaucher-

anlagen als westliche Bezirksgrenze haben zusammen mit dem Tierpark Hellabrunn eine wichtige Freizeit- und Erholungsfunktion. Die Bevölkerungszahl des Stadtbezirks ist von 46.153 im Jahr 2000 auf 54.067 im Jahr 2024 gestiegen. Nach der Haushaltsstruktur treten Ein- und Zweipersonen-Haushalte mittleren Alters besonders häufig im Stadtbezirk auf. Der Ausländeranteil liegt mit 25,7% unter dem Stadtdurchschnitt von 30,6% (Quelle: *Statistisches Taschenbuch München*).



Mikrolage

Das Grundstück liegt im nördlichen Bereich des Stadtbezirks innerhalb eines Wohngebiets, ca. 1,2 km südöstlich der Isarauen, ca. 1,3 km nordwestlich des Perlacher Forstes, ca. 500 m südwestlich des Mittleren Rings und ca. 100 m nordöstlich des Trainingsgeländes des FC Bayern. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen und erweiterten Bedarfs, Kindergärten und Schulen sind in der Umgebung vorhanden. Der südöstlich des Grundstücks verlaufende Klausener Platz ist eine schwach befahrene Anliegerstraße. Lärmimmissionen durch

das Trainingsgelände des FC Bayern sowie durch den Straßenverkehr sind witterungsabhängig möglich.

Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung ist inhomogen und besteht überwiegend aus Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern unterschiedlichen Baualters. In einer Entfernung von ca. 100 m befinden sich das Trainingsgelände des FC Bayern sowie ein städtisches Hallenbad.

Öffentliche Verkehrsmittel

Die nächstgelegene U-Bahnstation (St. Quirin-Platz) befindet sich in einer Entfernung von ca. 450 m (Luftlinie). Straßenbahnverbindungen bestehen in der Grünwalder Straße in einer Entfernung von ca. 400 m.

Individualverkehr

Das Bewertungsobjekt ist über die in der Nähe verlaufende Grünwalder Straße, über den nahe gelegenen Mittleren Ring sowie weitere Hauptverkehrsstraßen gut an die angrenzenden Stadtteile und die Innenstadt angebunden. Die Auffahrt zur Autobahn A 995 ist nach ca. 2,0 km Fahrt zu erreichen. Der Parkraum in der Umgebung des Bewertungsobjekts ist zeitweise, wie innerstädtisch üblich, eingeschränkt.

Lagebeurteilung

Die Lage des Objekts ist als gute Wohnlage im südlichen Stadtbereich der Landeshauptstadt München einzustufen. Durch die Nähe zu den Isarauen und dem Perlacher Forst ist ein hoher Freizeit- und Erholungswert gegeben. Die Verkehrsanbindung und die Infrastruktur in der Umgebung sind gut. Gemäß Münchner Mietspiegel wird die Wohnlage des Grundstücks als „gute Lage“ eingestuft.

2.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Südosten über den Klausener Platz erschlossen. Dieser ist endausgebaut, befestigt, asphaltiert und beleuchtet. Die Richtungs-

fahrbahnen sind durch eine Grünfläche getrennt. Ein Gehweg ist auf jeder Seite ausgebildet. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telekommunikation sind vorhanden.

Soweit im Gutachten nichts anderes vorgetragen ist, wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, zum Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind.



Klausener Platz - Blickrichtung Südwest



Klausener Platz - Blickrichtung Nordost

2.5 Baurecht

Es handelt sich um ein innerstädtisches Grundstück, das im Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet (WR) dargestellt ist. Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Die zulässige Bebaubarkeit des Grundstücks ergibt sich nach § 34 BauGB und richtet sich nach der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Des Weiteren sind für das Grundstück u.a. zu beachten:

- Baumschutzverordnung der LH München
- Stellplatzsatzung für Kraftfahrzeuge der LH München

Das Grundstück liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung.

Das Grundstück ist durch die derzeit vorhandene Bebauung mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,87 für die Lage hoch aus-

genutzt. Eine weitere bauliche Nutzung des Grundstücks erscheint bei Erhalt des Gebäudebestands als nicht möglich. Der Wertermittlung wird das derzeit realisierte Maß der baulichen Nutzung zugrunde gelegt.

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass die derzeit vorhandene Bebauung und Nutzung baurechtlich genehmigt sind.

Anmerkungen:

Die genannten Annahmen stellen keine baurechtliche Beurteilung dar und beruhen auf mündlichen und unverbindlichen Auskünften der Behörden. Eine rechtssichere Auskunft ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag zu erlangen. Die der Wertermittlung zugrunde gelegte bauliche Nutzung stellt eine Annahme dar, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber dem Sachverständigen, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Eine Haftung hierfür wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ u.a. unter Berücksichtigung von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Nutzung / Mietvertrag

Das Gebäude ist, gemäß Auskunft beim Ortstermin, seit August 2024 nicht mehr bewohnt und ist nicht vermietet. Im Rahmen der Wertermittlung wird, entsprechend den Vorgaben des Gerichts, ein miet- und lastenfreier Zustand unterstellt.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist weder als Bodendenkmal noch als Baudenkmal in der Bayerischen Denkmalliste geführt (Quelle: Bayernatlas-Denkmal).

3 Objektbeschreibung

3.1 Allgemeine Hinweise

Die Gebäude- und Baubeschreibung soll einen Eindruck von der Ausführung und Ausstattung der Baulichkeiten vermitteln. Sie stellt keine detaillierte Raum- bzw. Bau-, Substanz- und Mängelbeschreibung dar. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die vorherrschenden Ausstattungsmerkmale. Der Vortrag der nicht sichtbaren Bauteile beruht auf Auskünften vorliegender Unterlagen, Annahmen und Vermutungen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Baumängel und –schäden sind in der Bewertung nur berücksichtigt, so sie am Besichtigungstag deutlich sichtbar und erkennbar waren. Nicht untersucht wurde die Belastung der Gebäude im Inneren auf asbest- und formaldehydhaltiges Material bzw. auf Schädlingsbefall der Holzbauteile, Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. Die hierfür erforderlichen Nachweise könnten nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sprengen den Rahmen dieses Wertgutachtens.

Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3.2 Wohngebäude



Südostseite des Reihenhauses



Nordwestseite des Reihenhauses

Konzept

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein voll unterkellertes Reihenzwischenhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss und einem Spitzboden. Der Hauseingang befindet sich auf der Südostseite. Im Inneren ist das Gebäude mit Treppenläufen vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss erschlossen. Das Gebäude ist in einem einfachen, dem Baujahr entsprechenden Baustil mit einem Satteldach mit geringen Dachüberständen, einem Balkon und einer Putzfassade errichtet.

Baujahr: ca. 1960

Konstruktion

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit einem Keller aus Stahlbeton, Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken und einem Satteldach mit Holzdachstuhl und Gauben ausgeführt.

Gebäudeabmessungen

Das Gebäude hat eine rechteckige Grundfläche mit einer Breite von ca. 6,14 m und einer Tiefe von ca. 10,0 m.

Raumeinteilung

In dem Bewertungsobjekt befindet sich eine Wohneinheit. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über einen Eingang auf der Südostseite. Das Gebäude ist durch innen liegende Treppenläufe vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss erschlossen. Der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe zu erreichen.

Keller

Im Keller befinden sich ein Vorraum mit Treppenlauf, ein Heizungsraum und zwei Kellerräume. Die Räume sind über Kellerfenster und Lichtschächte belichtet und belüftet.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich ein Windfang, ein Flur mit Treppenläufen, ein Gäste-WC, eine Küche und ein Wohn-/ Esszimmer. Das Wohn-/ Esszimmer ist nach Nordwesten orientiert und hat Zugang zu einer vorgelagerten Terrasse. Die Küche und das WC sind nach Südosten ausgerichtet. Alle Räume sind über Fenster und Fenstertüren tagbelichtet und belüftet und durch den Flur erschlossen.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich ein Flur mit Treppenläufen, ein Bad, ein Kinderzimmer, eine Kammer (ca. 8 m²) und ein Schlafzimmer. Das Kinderzimmer und das Bad sind nach Südosten, das Schlafzimmer und die Kammer sind nach Nordwesten ausgerichtet. Alle Räume sind über Fenster tagbelichtet und belüftet und durch den zentral angeordneten Flur erschlossen. Vom Schlafzimmer aus besteht Zugang zu einem nach Nordwesten orientierten Balkon.

Dachgeschoss

Das zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss ist über eine normale Geschosstreppe zu erreichen. Es verfügt über einen kleinen Flur mit Treppenlauf, und ein ausgebautes Zimmer sowie einen nachträglich ausgebauten

Speicherraum. Die Belichtung und Belüftung der beiden Räume erfolgen über Dachgauben.

Dachsspitz

Der gedämmte und beheizte Dachspitz ist über eine Einschubtreppe zu erreichen und über zwei Dachflächenfenster tagbelichtet. Die Raumhöhe ist durch Dachschrägen eingeschränkt.

Beurteilung

Das Bewertungsobjekt hat ein funktionelles und für Reihenhäuser dieser Baujahresklasse übliches Raum- und Flächenangebot. Die Räume haben überwiegend ausreichende Größen, sind generell gut geschnitten und sind ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet. Die Ausrichtung der Räume auf der, der Straße abgewandten Seite und des rückwärtigen Gartens nach Nordwesten ist etwas ungünstig.



Waschküche Keller



Wohn-/ und Esszimmer EG



Küche EG



Schlafzimmer OG

**Zimmer DG****Dachspitz**

Wohnfläche

Die Flächenzusammenstellung basiert auf den Angaben der vorliegenden Planunterlagen. Flächen im Dachgeschoss mit einer Raumhöhe zwischen 1,0 m und 2,0 m sind mit 50% berücksichtigt. Die Übereinstimmung der angegebenen Maße und Flächen mit den Gegebenheiten vor Ort wurden nicht geprüft. Für den Putz erfolgt ein pauschaler Abzug von 3,0 %. Der Balkon ist mit 50% der Fläche berücksichtigt.

Zusammenstellung Wohnfläche	m²
<i>Erdgeschoss:</i>	
Windfang	2,15
WC	1,43
Flur	8,39
Küche	9,50
Wohnzimmer	25,97
<i>Obergeschoss:</i>	
Flur	4,29
Bad	4,28
Kammer	8,33
Kinderzimmer	13,48
Schlafzimmer	17,41

Dachgeschoss:

Flur		4,30
Zimmer 1		21,55
Zimmer 2 ca.		14,40
Summe gesamt		135,48
Putzabzug 3%	-3,00%	-4,06
Balkon zu 50%		1,74
Wohnfläche des Bewertungsobjekts		133,16
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.		133,00

Baubeschreibung***Rohbau / Fassade:***

Gründung:	Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerk, Keller Stahlbeton
Decken:	Stahlbetondecken
Dach:	Satteldach mit Dachgauben, Dachstuhl als Holzkonstruktion mit Tonpfanneneindeckung, Spenglerarbeiten in Kupfer
Treppen:	KG – EG: Betontreppenlauf beschichtet mit Metallhandlauf EG – DG: Holzwagentreppen mit Massivholztrittstufen und Stabstahlgeländer
Fassade:	Putzflächen gestrichen, Nordwestseite Wärmedämmverbundsystem
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, WC EG Holzverbundfenster, überwiegend Kunststoffrollläden Keller: Metallfenster mit Einfachverglasung
Balkone:	Stahlbetonplatte beschichtet mit Metall-/Holzgeländer

Innenausbau:

Innenwände:	Mauerwerk
Wandflächen:	Keller: Putz- und Betonflächen gestrichen EG / OG: Putzflächen gestrichen, teilweise Tapeten, Küche Fliesenspiegel, Sanitärräume Fliesen OG: Tapeten DG / Spitzboden: Putzflächen gestrichen, teilweise Holzverschalung
Deckenflächen:	Keller: Putz- und Betonflächen gestrichen EG / OG: Putzflächen gestrichen, Wohnzimmer Teilbereich Holzverschalung DG / Spitzboden: Holzverschalung
Fußböden:	Keller: Betonböden, teilweise beschichtet EG: Fliesenböden, Wohnzimmer Parkettboden OG / DG: Parkett- und Korkböden, Bad Fliesenboden Spitzboden: Teppichboden
Türen:	Hauseingang: Leichtmetalltüre mit seitlicher Verglasung und Glasausschnitt Zimmertüren: Holzwerkstofftüren lackiert, teilweise mit Glasausschnitt
Sanitärräume:	WC EG: Waschbecken (Kaltwasser) und Stand-WC mit Spülkasten, Fliesenboden, Wände ca. 1,4 m hoch gefliest, mittlerer Standard Bad OG: Einbauwanne, Waschbecken und Stand-WC mit Druckspülung, Fliesenboden, Wände ca. 2 m hoch gefliest, mittlerer Standard, ca. 2011 modernisiert

Haustechnik / Bauteile / Einbauten / Betriebseinrichtungen:

Heizung:	Zentralheizung gasbefeuert (Wandgerät Baujahr 2004), Radiatorenheizkörper, Warmwasser über Zentralheizung
----------	--

- Elektro: Elektroinstallation der Funktion und dem Baualter des Gebäudes entsprechend ausgelegt, Verteilung aus dem Baujahr mit Schraubsicherungen, kein FI-Schutzschalter
- bes. Bauteile: Lichtschächte, Balkon, Vordach Eingang, Dachgauben
- bes. Einbauten: Einbauküche (nicht bewertet)
offener Kamin Wohnzimmer



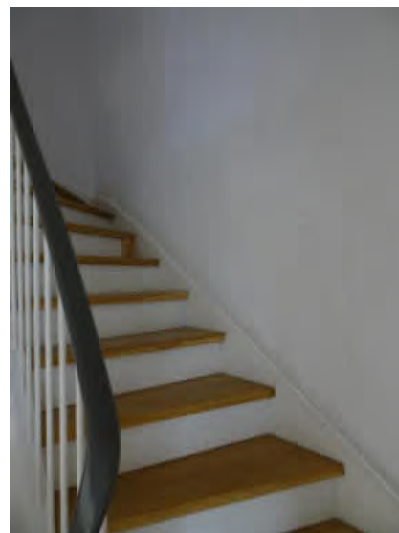
WC Erdgeschoss



Bad Obergeschoss



Hauseingang



Treppenlauf EG -OG



Balkon



offener Kamin Wohn- und Esszimmer



Heizungsanlage



Elektroverteilung

Durchgeführte Arbeiten

Entsprechend den vorliegenden Auskünften wurden, abgesehen von üblichen Schönheitsreparaturen und Instandhaltungsarbeiten, ohne Anspruch auf Vollständigkeit u.a. folgende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- | | |
|-----------|---------------------------------------|
| ca. 1986: | Umstellung der Heizung von Öl auf Gas |
| ca. 1989: | Erneuerung Dach |
| ca. 1995: | Renovierung Dach |
| ca. 1997: | Erneuerung Fenster |

ca. 2004:	Erneuerung Heizungsanlage (Gas-Wandheizgerät) Sanierung Balkon Wärmedämmverbundsystem Northwestseite
ca. 2009:	Erneuerung Pflaster Eingang und Terrasse Erneuerung Haustüre
ca. 2011:	Modernisierung Bad OG Renovierungsmaßnahmen im Rahmen eines Mieterwechsels
ca. 2019:	Erneuerung Dachflächenfenster und Rollläden
ca. 2023:	Heizungsabgleich Austausch Heizkörperthermostate/Ventile Erneuerung Heizkörper WC

Mängel / Schäden

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden augenscheinlich, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, folgende Mängel und Schäden festgestellt bzw. mitgeteilt:

- Fassade stellenweise abgewittert
- Balkon abgewittert, Lackabplatzungen Geländer
- partielle Feuchtigkeitsschäden mit Ausblühungen und Abplatzungen im Bereich der Kellerwände
- stellenweise schlechte Putzstruktur (z.B. Decke Flur EG)
- Sanierung Grundleitung Kanalanschluss erforderlich
- altersbedingte Abnutzung (Bodenbeläge teilweise alt und abgelaufen, Türen und Türzargen abgenutzt, Malerarbeiten erforderlich, etc.)



Feuchtigkeitsschäden Keller



schlechte Putzstruktur Decke Flur EG

Ausstattung

Die Ausstattung des Gebäudes stammt teilweise aus dem Baujahr und wurde teilweise durch Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (siehe Aufstellung oben) verändert. Insgesamt ist von einem mittleren, in Teilbereichen etwas veralteten Ausstattungsstandard auszugehen.

Bauzustand

Das Gebäude ist generell in einem dem Alter entsprechenden, guten und gepflegten Zustand. In Teilbereichen bestehen altersbedingte Abnutzungen und darüberhinausgehende Mängel und Schäden (siehe Aufstellung oben). Das Gebäude weist einen geringen Instandhaltungsrückstau im Bereich der oben aufgeführten Mängel und Schäden auf. Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt.

Energetische Eigenschaften

Die energetische Qualität der Gebäudehülle wurde teilweise durch zeitlich bereits weiter zurückliegende Maßnahmen, wie z.B. die Erneuerung der Fenster, die Dämmung der Nordwestfassade und die Dämmung der Dachflächen verbessert. Dennoch führen z.B. teilweise alte Wände (Südostseite), eine nicht gedämmte Decke über dem Keller und konstruktive Wärmebrücken, wie z.B. im Bereich des Balkons und der Heizkörpernischen, zu erhöhten Wärmeverlusten.

Die Anforderungen an die energetische Qualität von Neubauten sind in den letzten Jahren stark gestiegen und werden von diesem Bestandsgebäude nicht erreicht. Es liegt auszugsweise ein im Jahr 2024 ausgestellter Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vor, der auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs ermittelt wurde. Der Endenergieverbrauch liegt demnach bei 98 kWh/(m²a) bzw. 108 kWh/(m²a).

Barrierefreiheit

Gemäß Art. 2 Abs. 10 der Bayrischen Bauordnung (BayBO) wird Barrierefreiheit wie folgt definiert:

„Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.“

Im vorliegenden Fall erfüllt das Gebäude augenscheinlich nicht die Anforderungen an Barrierefreiheit gemäß BayBO. So ist u.a. das Erdgeschoss des Gebäudes nicht ohne Stufen zu erreichen. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine umfassende Prüfung der Barrierefreiheit im Rahmen eines Wertgutachtens nicht erfolgen kann.

3.3 Außenanlagen



Garten Nordwestseite



Gebäude mit Terrasse

Beschreibung

Garten:	einfach angelegte Rasen- und Pflanzflächen mit Strauch- und Baumbepflanzung
Einfriedung:	Maschendrahtzäune, Vorgarten Holzzaun hinterpflanz, Gartentor mit Holzlattung und Massivpfeilern
Terrasse:	Terrasse mit Betonsteinplatten befestigt, Markise, gemauerte Trennwände zu den Nachbarn
Wege:	Hauszugang mit Natursteinpflaster befestigt, Hauszugang über zwei Stufen
Sonstiges:	Gartenhütte in Holzkonstruktion

Zustand

Die einfach angelegten Außenanlagen sind in einem durchschnittlichen Zustand. In Teilbereichen bestehen altersbedingte Abnutzungen (z.B. Holzzaun abgewittert)

4 Bewertungsgrundlagen

4.1 Grundlagen der Wertermittlung

Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswert-, das Ertragswert-, das Sachwert- oder sind mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen. Danach sind die Verfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Das hier zu bewertende Objekt ist ein Reihenhauses, dessen Wert für einen potentiellen Käufer in erster Linie in der Eigennutzung liegt. Nach den vorliegenden Gegebenheiten handelt es sich somit um ein Sachwertobjekt, bei dem der Verkehrswert vor allem vom Sachwert bestimmt wird. Ein Ertragswert auf der Basis marktüblicher Mieterträge wird zu Kontrollzwecken und zur Plausibilisierung ermittelt.

Bewertungsgrundlage bilden die vorhandenen Unterlagen, das Ergebnis der Ortsbesichtigung, der angetroffene Bestand und Zustand sowie die Erhebungen bei den zuständigen Dienststellen sowie die Erfahrungswerte des Sachverständigen.

Bei den Berechnungen sind Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Berechnungen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.2 Bewertungskriterien

Die Lage des Objekts ist als gute Wohnlage im südlichen Stadtbereich der Landeshauptstadt München einzustufen. Durch die Nähe zu den Isarauen und dem Perlacher Forst ist ein hoher Freizeit- und Erholungswert gegeben. Die

Verkehrsanbindung und die Infrastruktur in der Umgebung sind gut. Gemäß Münchner Mietspiegel wird die Wohnlage des Grundstücks als „gute Lage“ eingestuft.

Das Bewertungsobjekt hat ein funktionelles und für Reihenhäuser dieser Baujahresklasse übliches Raum- und Flächenangebot. Die Räume haben überwiegend ausreichende Größen, sind generell gut geschnitten und sind ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet. Die Ausrichtung der Räume auf der, der Straße abgewandten Seite und des rückwärtigen Gartens nach Nordwesten ist etwas ungünstig.

Die Ausstattung des Gebäudes stammt teilweise aus dem Baujahr und wurde teilweise durch Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (siehe Aufstellung oben) verändert. Insgesamt ist von einem mittleren, in Teilbereichen etwas veralteten Ausstattungsstandard auszugehen.

Das Gebäude ist generell in einem dem Alter entsprechenden, guten und gepflegten Zustand. In Teilbereichen bestehen altersbedingte Abnutzungen und darüberhinausgehende Mängel und Schäden (siehe Abschnitt 3.2). Das Gebäude weist einen geringen Instandhaltungsrückstau im Bereich der oben aufgeführten Mängel und Schäden auf. Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt.

4.3 Marktsituation

Am Immobilienmarkt in München und den angrenzenden Landkreisen hat eine Trendwende stattgefunden. Nach einer langen Phase mit teilweise stark steigenden Preisen, die auch trotz der Corona-Krise ungebrochen war, haben seit etwa Mitte des Jahres 2022 u.a. das deutlich steigende Zinsniveau und die hohe Inflation zu einem Rückgang des Preisniveaus geführt. Seit etwa 2024 ist eine weitgehende Stabilisierung des Preisniveaus bei Wohnimmobilien zu beobachten. Eine Nachfrage nach Wohnimmobilien ist gegeben.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Marktbedingungen ist die Veräußerlichkeit des Objekts, bei adäquater Preisgestaltung und entsprechender Vermarktungsdauer generell als durchschnittlich zu beurteilen. Eine Vermietung des Objekts ist gut möglich.

4.4 Flächenzusammenstellung

Die Flächenberechnungen wurden anhand der Planunterlagen erstellt. Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen mit den tatsächlichen Maßen wurde nicht geprüft.

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch	m ²
Flst. 13023/19	211,00
Gesamtfläche des Grundstücks	211,00

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	m ²
Keller	61,40	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	61,40	61,40
Erdgeschoss	61,40	
Obergeschoss	61,40	
Dachgeschoss (ausgebaut)	61,40	
Dachspitz	36,84	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	221,04	221,04
Bruttogrundfläche des Bewertungsobjekts insgesamt		282,44
Bruttogrundfläche des Bewertungsobjekts insgesamt rd.		282,00

Wohnfläche	m ²
Wohnfläche EG - DG	133,16
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.	133,00

KFZ-Stellplätze	Stk.
	0,00
KFZ-Stellplätze insgesamt	0,00

5 Bodenwert

Entsprechend § 40 der ImmoWertV wird der Bodenwert, ohne Berücksichtigung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen, auf Grundlage von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung und von Bodenrichtwerten der Gutachterausschussstellen abgeleitet.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Das auf dem Wohnbaugrundstück realisierte Maß der baulichen Nutzung ergibt sich wie folgt:

Geschossfläche	BGF	Faktor	m²
Erdgeschoss	61,40	1,00	61,40
Obergeschoss	61,40	1,00	61,40
Dachgeschoss	61,40	1,00	61,40
			184,20
Geschossfläche rd.			184,00

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ)	m²
Geschossfläche	184,20
Grundstücksfläche	211,00
wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ)	0,87

Anmerkung: Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

5.2 Richtwert, Basiswert

Gemäß § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren, auf Grundlage einer ausreichenden Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen von Objekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen, zu ermitteln. Die Verkaufspreise werden von den Gutachterausschüssen der Städte und Landratsämter durch Auswertung von Kaufverträgen von unbebauten Grundstücken festgestellt.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus den Kaufpreisen ermittelt. Sie stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet dar und sind bezogen auf Grundstücke, deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wird für den betreffenden Bereich folgender Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland veröffentlicht:

Bodenrichtwert gemäß Gutachterausschuss		€/m ²
betreffender Bereich, Wohnbauflächen - ebf		
01.01.2024	wGFZ = 0,50	2.400,00

Der Bodenrichtwert gibt einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Bodenwert für das zu bewertende Grundstück hieraus abgeleitet werden kann. Entsprechend dem Halbjahresbericht 2025 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München liegen die Bodenwerte für individuelle Wohnbaugrundstücke zu diesem Zeitpunkt im Mittel 14 % unter den zum 01.01.2024 festgesetzten Bodenrichtwerten. Im vorliegenden Fall ist für die Anpassung der Preisentwicklung zwischen dem 01.01.2024 und dem Stichtag ein Abschlag in Höhe von 15% marktgerecht.

Basiswert		€/m ²
Bodenrichtwert		2.400,00
Preisentwicklung ca.	-15,00%	-360,00
		2.040,00
Basiswert	wGFZ = 0,50	2.040,00

5.3 Bodenwert Wohnbaugrundstück

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Basiswert nach oben oder unten abweichen. Für die Ermittlung des jeweiligen Bodenwerts sind objektspezifische Bewertungsfaktoren abzuleiten.

Der Bodenwert entspricht der Durchschnittslage des Basiswerts. Ein Lagezu- bzw. -abschlag ist nicht veranlasst.

Der Bodenwert steigt und fällt mit der Höhe der vorhandenen baulichen Ausnutzung. Für die Anpassung werden die vom Gutachterausschuss für dieses Gebiet abgeleiteten und in der Bodenrichtwertliste veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten verwendet.

Große Grundstücke werden auf dem Grundstücksmarkt niedriger, kleine Grundstücke höher gehandelt als durchschnittlich große Grundstücke. Die Größe des Grundstücks ist für die Lage und Nutzung sowie unter Berücksichtigung der bereits erläuterten GFZ-Anpassung als üblich groß einzustufen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Die Ausrichtung des Grundstücks in Richtung Nordosten ist etwas ungünstig. Hierfür ist ein Abschlag in Höhe von 2% angemessen. Der Zuschuss ist nicht nachteilig.

Für das Wohnbaugrundstück ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts			€/m ²
Basiswert	wGFZ = 0,50	0,690	2.040,00
Ausnutzung	wGFZ = 0,87	<u>0,921</u>	
Anpassung GFZ (%)		33,48%	682,96
Anpassung Lage (%)		0,00%	0,00
Abschlag Ausrichtung (%)		<u>-2,00%</u>	<u>-40,80</u>
Marktkonformer Bodenwert			2.682,16
Marktkonformer Bodenwert rd.			2.682,00

Bodenwertermittlung	m ²	€/m ²	€
	211,00	2.682,00	565.902,00
Bodenwert rd.			566.000,00

6 Sachwert

Entsprechend § 35 der ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und aus dem Bodenwert ermittelt.

6.1 Grundlagen

Entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 der ImmoWertV sind bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Im vorliegenden Fall wird der nachfolgenden Sachwertermittlung daher das vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München für die Ableitung der Sachwertfaktoren verwendete und im entsprechenden Marktbericht veröffentlichte Modell zugrunde gelegt.

Normalherstellungskosten

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der in Anlage 4 der ImmoWertV veröffentlichten *Normalherstellungskosten*, Wertbasis 2010 (NHK 2010) ermittelt. Die bei den Normalherstellungskosten angegebenen Basispreise beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) und sind in Abhängigkeit der Gebäudeart und des Gebäudestandards angegeben. Die Kostenkennwerte enthalten die Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) der DIN 276-11:2006 sowie die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 gem. DIN 276).

Korrekturfaktoren

Die Normalherstellungskosten sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird über die Indexzahlen für Wohngebäude des Statistischen Bundesamts festgestellt.

Für die Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Regionalfaktor zu verwenden. Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München verwendet bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren den Baukosten-Regionalfaktor für München nach BKI (Baukosteninformationszentrum). Dieser wird aus Gründen der Modellkonformität nachfolgend in Ansatz gebracht.

Korrekturfaktoren und Indexwert	
Baukostenregionalfaktor nach BKI	1,502
Baupreisindex (Stand: III/2025, Basis 2010)	1,894
Korrekturfaktor gesamt	2,844

Gebäudeart

Das zu bewertende Wohngebäude ist dem Gebäudetyp 3.11 – Reihemittelhäuser - Keller-, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss ausgebaut - zuzuordnen. Für diesen Gebäudetyp sind, in Abhängigkeit des Gebäudestandards (Standardstufe), entsprechend den NHK 2010 folgende Kostenkennwerte in €/m² Bruttogrundfläche zugrunde zu legen:

Kostenkennwerte in €/m ² BGF	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 3.11	575	640	735	885	1.105

Gebäudestandard

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt nach sachverständiger Würdigung in Anlehnung an die Beschreibung des Gebäudestandards in Anlage 4 der ImmoWertV.

Standardmerkmale	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		x	x		
Dächer		x	x		
Außentüren / Fenster			x		
Innenwände / -türen		x	x		
Decken / Treppen			x		
Fußböden			x		
Sanitäreinrichtungen			x		
Heizung			x		
Sonstige techn. Ausstattung		x			

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale wird der gewogene Kostenkennwert ermittelt. Der Anteil am Kostenkennwert eines Standardmerkmals ergibt sich hierbei durch Multiplikation des für das jeweilige Standardmerkmal maßgebenden Kostenkennwerts mit dem Wägungsanteil.

Standardmerkmale	Anteil	Anteil Kostenkennw. (€/m ²)	Anteil Standardstufe
Außenwände	23%	158,13	0,58
Dächer	15%	103,13	0,38
Außentüren / Fenster	11%	80,85	0,33
Innenwände / -türen	11%	75,63	0,28
Decken / Treppen	11%	80,85	0,33
Fußböden	5%	36,75	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	66,15	0,27
Heizung	9%	66,15	0,27
Sonstige techn. Ausstattung	6%	38,40	0,12
Summe	100%	706,03	2,70
Standardstufe rd.			2,70
Kostenkennwert rd.		706,00	

(Anteil Kostenkennwert in €/m² BGF = Kostenkennwert in €/m² BGF x Anteil in %;

Anteil Standardstufe = Standardstufe x Anteil in %)

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV wird für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser als Modellansatz eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von 80 Jahren genannt. Unter Berücksichtigung der Bauweise ist im vorliegenden Fall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angemessen.

Die Gebäude wurden in der Vergangenheit durch Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen substantiell verändert (siehe Abschnitt 3.2). Diese Maßnahmen erhöhen die Restnutzungsdauer und werden im Rahmen der Wertermittlung durch ein fiktives Baujahr jüngeren Datums berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und des Objektzustands kann in Anlehnung an das in Anlage 2 der ImmoWertV veröffentlichte Modell „zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“, folgende Mehrung der Restnutzungsdauer abgeleitet werden:

Modernisierungsgrad		Punkte
1	nicht modernisiert	1
2	kleine Modernisierungen im Rahmen d. Instandh.	4
3	mittlerer Modernisierungsgrad	8
4	überwiegend modernisiert	13
5	umfassend modernisiert	>18

Modernisierungselemente	max. Pkt.	Punkte
Dacherneuerung	4	4
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme	2	1
Modernisierung Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	1
Modern. des Innenausbau (Decke, Fußböden etc.)	2	1

Modernisierungselemente	max. Pkt.	Punkte
Wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	13

Modifizierte Restnutzungsdauer nach ImmoWertV (2021) - Anlage 2	
Modernisierungspunkte	13
Variable a (Tabelle 3)	0,3300
Variable b (Tabelle 3)	0,7350
Variable c (Tabelle 3)	0,9528
Gebäudealter (Alter) bei Modernisierung in Jahren (i.M. 2000)	40
Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren	80
Restnutzungsdauer RND in Jahren	40
relatives Alter in % (Alter / GND x 100%)	50,00
modifizierte Restnutzungsdauer (mod. RND) in Jahren (mod. RND = a x (Alter ² /GND) - b x Alter + c x GND)	53,424
Mehrung in Jahren rd. (mod. RND - RND)	13

Die Maßnahmen wurden überwiegend im Zeitraum 1986 bis 2019 durchgeführt. Im Rahmen des Modells wird als Mittel das Jahr 2000 zugrunde gelegt.

Wertminderung

Alterswertminderung und wirtschaftliche Wertminderung werden entsprechend den Werten aus der Literatur angesetzt. Sie sind objektbezogen nach Erfahrungssätzen und soweit erforderlich, den tatsächlichen Gegebenheiten angeglichen. Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend der ImmoWertV und dem Vorgehen bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren mit einem linearen Ansatz, der sich aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt.

Reparaturstau

Die zum Stichtag vorhandenen Mängel und Schäden überschreiten das im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigte Maß. Nach den Erfahrungs-

sätzen des Sachverständigen ist hierfür ein wertrelevanter Ansatz von 75,00 €/m² Wohnfläche zu berücksichtigen. Dieser beschränkt sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands. Modernisierungsmaßnahmen sind nicht berücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem angegebenen Reparaturstau um einen wertrelevanten Ansatz handelt, mit dem der Immobilienmarkt auf die vorhandenen Mängel und Schäden reagiert. **Die tatsächlich entstehenden Schadensbeseitigungskosten können diesen Ansatz gegebenenfalls deutlich übersteigen.** Eine genaue Beurteilung der vorhandenen Schäden, des Schadensumfangs und des erforderlichen Sanierungsaufwands kann nur durch gesonderte Untersuchungen und entsprechende Fachgutachten geklärt werden.

6.2 Sachwertermittlung

Basisdaten	
Jahr der Bewertung	2025
Baujahr (BJ)	1960
Mehrung	13 Jahre
Fiktives Baujahr	1973
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	28 Jahre
Baualter (BA)	52 Jahre
Alterswertminderung linear	65,00 %
<i>Wohngebäude</i>	
Bruttogrundfläche (BGF)	282,44 m ²
Kostenkennwert gem. ges. Berechnung (KKW)	706,00 €/m ²

Ermittlung des Zeitwertes			€
Normalherstellungskosten	BGF	€/m ²	
Wohngebäude	282,44	706,00	199.402,64
besondere Bauteile (Lichtschächte, Balkon, Gauben)		3,00%	5.982,08
			205.384,72
Korrekturfaktoren		2,844	584.114,14
Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren			584.114,14
abzgl. Alterswertminderung (%)		-65,00%	-379.674,19
abzgl. wirtsch. Wertminderung (%)		0,00%	0,00
Zeitwert Gebäude			204.439,95
Zeitwert Gebäude rd.			204.000,00

Vorläufiger Sachwert			€
Zeitwert Wohngebäude			204.000,00
zzgl. Außenanlagen (%)		5,00%	10.200,00
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen rd.			214.200,00
Bodenwert			565.902,00
			780.102,00
Vorläufiger Sachwert rd.			780.000,00

Der angegebene Reparaturstau wird bei der Ableitung des Verkehrswerts als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

7 Ertragswert

Entsprechend § 27 der ImmoWertV wird der Ertragswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge, des Bodenwerts, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

7.1 Grundlagen

Die nachfolgende Ertragswertermittlung dient der Kontrolle und Plausibilisierung des festgestellten Verkehrswerts und wird deshalb nur in verkürzter Form, ohne ausführliche Erläuterungen dargestellt.

Rohertrag

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag nicht vermietet. Auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung im **mietfreien Zustand ohne Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen**. Der Ertragswertermittlung werden marktübliche Mieterträge zugrunde gelegt.

Marktübliche Mieten für vergleichbare Objekte liegen gemäß Marktrecherche, abhängig vom Wohnwert und der Größe, in der folgend dargestellten Bandbreite:

18,00 €/m² - 22,00 €/m²

Der IVD Wohn- und Preisspiegel Bayern weist folgende Nettokaltmieten aus:

IVD Marktbericht Frühjahr 2025	einfach	mittel	gut
Reihenmittelhäuser Bestand, mit Garage			
München	2.130,00	2.500,00	2.950,00
Wohnfläche (m ²)	100,00	110,00	120,00
Miete bezogen auf Wohnfläche (€/m ²)	21,30	22,73	24,58

Die angegebenen Werte des IVD, die sich auf Neuvermietungen beziehen, bestätigen die gemäß eigener Marktrecherche dargestellten Mietspannen. Unter Berücksichtigung der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage

des Bewertungsobjekts sind zum Stichtag folgende Mieten und Roherträge angemessen:

marktüblicher Rohertrag			€
	m ²	€/m ²	
Wohngebäude (einschl. Garten)	133,00	20,00	2.660,00
Rohertrag pro Monat			2.660,00
Rohertrag pro Jahr (RoE)			31.920,00

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Modellansätze gemäß Anlage 3 der ImmoWertV durchschnittlich angesetzt und liegen im Rahmen der üblichen Bandbreite.

Bewirtschaftungskosten			€
Verwaltungskosten	Stk.	€/Stk.	
Wohngebäude	1,00	354,94	354,94
Instandhaltungskosten	m ²	€/m ²	
Wohngebäude	133,00	13,94	1.854,02
Mietausfallrisiko	RoE	% v. RoE	
	31.920,00	2,00%	638,40
Bewirtschaftungskosten insgesamt			2.847,36
Bewirtschaftungskosten in % vom RoE			8,92%

Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München wird im Marktbericht 2024 für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser in München ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,2 % bei einer Spanne von 1,2 % - 3,5 % veröffentlicht.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat aktuelle, marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht. Sie sind das Resultat einer

bundesweiten Erhebung der IVD- Bewertungssachverständigen. Für Wohnobjekte gibt der IVD folgende Spanne an:

nicht freist. EFH, DHH, RH 1,5% – 4,5%

Zur Festlegung des Liegenschaftszinssatzes innerhalb der ausgewiesenen Bandbreite sind weitere Faktoren zu berücksichtigen. Der Grundstücksmarkt akzeptiert bei guten Lagen und guter Marktlage, wegen des geringeren Risikos, eine geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals als bei Objekten mit höherem Risiko. Unter Berücksichtigung der zum Stichtag gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Eigenschaften und der Ausstattung des Objekts, der Objektlage, der Nutzung, der Restnutzungsdauer und der Höhe der angesetzten Erträge ist ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von **2,2 %** angemessen.

7.2 Ertragswertermittlung

Basisdaten

Jahr der Bewertung	2025
Baujahr (BJ)	1960
Mehrung	13 Jahre
Fiktives Baujahr	1973
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	28 Jahre
Baualter (BA)	52 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	2,20 %
Rentenbarwertfaktor	20,74 RBF
Bodenwert	565.902,00 €

Ermittlung des Ertragswerts

Jahresrohertrag			31.920,00
abzgl. Bewirtschaftungskosten			-2.847,36
Reinertrag (RE)			29.072,64
	BW	LSZ	
abzgl. Bodenwertverzinsung (BW x LSZ)	565.902,00	2,20%	-12.449,84
Gebäudeertragsanteil (GEA)			16.622,80
	GEA	RBF	
Gebäudeertragswert (GEA x RBF)	16.622,80	20,74	344.757,16
zzgl. Bodenwert			565.902,00
Vorläufiger Ertragswert			910.659,00

Zusammenstellung des Ertragswerts

€

Vorläufiger Ertragswert		910.659,00
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>		0,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert		910.659,00
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>		
abzgl. Reparaturanbau bez. Wohnfl.	133,00 m ²	
	75,00 €/m ²	-9.975,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts		900.684,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts rd.		901.000,00

8 Verkehrswert

Der Verkehrswert 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 den 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. Der Verkehrswert ist nach ImmoWertV als der wahrscheinlichste Preis aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen.

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Eigennutzerinteresse im Vordergrund steht, am Sachwert. Für die Ableitung des Verkehrswerts aus dem auf Normalherstellungskosten basierenden Sachwert sind regelmäßig eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale erforderlich.

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht im Marktbericht 2024 Marktanpassungsfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in Abhängigkeit preisrelevanter Merkmale wie Wohnlage, Baujahresgruppe, Wohnfläche, etc. Unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts werden folgende Marktanpassungsfaktoren als Mittelwerte angegeben:

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2024		
Wohnlage	gut	1,14
Baujahr	1960 - 1969	1,11
Wohnfläche	> 130 m ²	1,05
vorl. Sachwert	600.000 - 800.000 €	1,17
Gebäudeart	RMH	1,13

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2024

Grundstücksgröße	200 - 250 m ²	1,07
Restnutzungsdauer	25 - 35 Jahre	1,15
Bodenwertanteil	70 - 80%	1,13
Mittelwert Sachwertfaktoren		1,12
Mittelwert Standardabweichung		0,16
Sachwertfaktor Spanne Standardabweichung	von	0,96
	bis	1,28

Aufgrund starker Streuungen (siehe Standardabweichung) können die dargestellten Mittelwerte nur als grobe Anhaltswerte dienen. Nach sachverständiger Einschätzung erscheint im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung objektspezifischer Faktoren, wie u.a. der Höhe des vorläufigen Sachwerts und des für das Baualter generell guten Zustands ein über dem Mittelwert liegender Markt-anpassungsfaktor in Höhe von 1,2 (Zuschlag 20 %) als marktgerecht. Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ist der bereits erläuterte Reparaturstau in Abzug zu bringen.

Ableitung des Verkehrswerts		€
Vorläufiger Sachwert		780.102,00
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>		
Marktanpassung	20,00%	156.020,40
marktangepasster vorläufiger Sachwert		936.122,40
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>		
abzgl. Reparaturanstau bez. Wohnfl.	133,00 m ²	
	75,00 €/m ²	-9.975,00
Sachwert		926.147,40
Verkehrswert rd.		930.000,00
<i>Rückrechnung</i>		
Wert pro m ² Grundstücksfläche	930.000	211,00
Wert pro m ² Wohnfläche	930.000	133,00

Abweichung Verkehrswert / Ertragswert	%	€
Verkehrswert	100,00	930.000,00
Ertragswert	96,88	901.000,00

Der auf Basis marktüblicher Mieten und Liegenschaftszinssätze ermittelte Ertragswert weist, bezogen auf den Verkehrswert, eine Wertabweichung von ca. 3 % auf. Der Ertragswert bestätigt somit den Verkehrswert.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des mit einem Reihenmittelhaus bebauten Grundstücks Flst. 13023/19, Gemarkung Giesing, Amtsgericht München, Klausener Platz 24, 81547 München **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 17.09.2025 - im miet- und lastenfreien Zustand** - auf gerundet

930.000,- €.

(i.W. neunhundertdreißigtausend Euro)

Kennzahlen		€
Basis: Verkehrswert	100,0%	930.000,00
Ertragswert	96,9%	901.000,00
Rohertrag/Jahr	3,4%	31.920,00
Bodenwertanteil	60,9%	566.000,00
Vielfaches des Rohertrags		29,14
Verkehrswert / m ² Wohnfläche	./.	133,00
		6.992,48

Plausibilisierung

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden auf Antrag aus der Kaufpreissammlung folgende Verkäufe von Reihenmittelhäusern mitgeteilt:

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen

Nr.	Datum	Wohnfl.	Grundst.	Lage	Preis €	Lage	Entw.	Preis (mod.)
1	Mai. 25	110	177	+	825.000	0,90	1,00	742.500,00
2	Feb. 25	110	177	+	990.000	0,90	1,00	891.000,00
3	Nov. 24	100	205	o	751.000	1,00	0,99	743.490,00
4	Apr. 24	100	185	+	900.000	0,90	0,96	777.600,00
5	Feb. 24	95	206	o	815.000	1,00	0,95	774.250,00
6	Nov. 23	130	240	+	865.000	0,90	0,93	724.005,00
7	Mai. 23	120	325	o	1.100.000	1,00	0,90	990.000,00

Lagekriterien - bezogen auf das zu bewertende Objekt:

- schlechter, 0 vergleichbar, + besser

Die Lagen sind bekannt, dürfen jedoch infolge Datenschutz nicht vorgetragen werden.

Mittelwert der Vergleichswerte	806.120,71
Standardabweichung	97.944,24
Standardabweichung / Mittelwert	12,15%
Mittelwert Wohnfläche m ²	109,29
Preis / m ² Wohnfläche	7.376,27

Die Vergleichsobjekte befinden sich in guten und durchschnittlichen (Verkauf Nr. 3) Wohnlagen in der Umgebung des zu bewertenden Objekts (Gemarkungen München VII, Entfernung < ca. 1,3 km). Abweichende Lagequalitäten werden durch Korrekturfaktoren angepasst. Die Vergleichsobjekte Nrn. 1, 2, 4 und 6 befinden sich in besseren Lagen mit höherem Bodenwertniveau. Für die Anpassung an die Lage des Bewertungsobjekts sind Abschläge in Höhe von 10% angemessen. Die Gebäude sind aus vergleichbaren Baujahren (1957 bis 1964). Die Ausstattung und der Bauzustand der Vergleichsobjekte sind nicht näher bekannt. Garagen und Stellplätze sind in den angegebenen Werten nicht enthalten bzw. wurden bereinigt.

Die fallende Preisentwicklung der weiter zurückliegenden Verkäufe wird durch Abschläge ausgeglichen. In Anlehnung an die allgemeine Preisentwicklung wird

für den Zeitraum 2023/2024 ein jährlicher Preisrückgang von 6% zugrunde gelegt.

Der Mittelwert der angepassten Vergleichsverkäufe ergibt, bezogen auf die mittlere Wohnfläche, einen Wert von 7.376 €/m² (Spanne 5.569 €/m² bis 8.250 €/m²). Der Vergleichswert bestätigt somit den festgesetzten Verkehrswert, der, bezogen auf die Wohnfläche, einen Wert von 6.992 €/m² ergibt.

9 Werteinfluss durch Belastungen in Abteilung II

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wert-relevanter Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs. Der Werteinfluss der in Abteilung II eingetragenen Belastungen sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht berücksichtigt. Nachfolgend wird auftragsgemäß der Werteinfluss der Belastung lfd. Nr. 2 -Betretungsrecht- und der Belastung lfd. Nr. 3 -Nießbrauch- ermittelt und gesondert ausgewiesen (siehe auch Abschnitt 2.1).

Betretungsrecht (lfd. Nr. 2)

Die eingetragene Belastung lfd. Nr. 2 – Betretungsrecht - sichert den angrenzenden Nachbargrundstücken die Zugänglichkeit der rückwärtigen Gartenflächen über einen Weg, der sich teilweise auf den nordwestlichen Randbereich des gegenständlichen Grundstücks erstreckt. Die belastete Fläche ist vor Ort durch einen Zaun vom Garten abgetrennt und steht dem Eigentümer nicht zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. In den Grundlagenurkunden wurde hierzu folgendes vereinbart:

Kaufvertrag URNr. 490, Notar Dr. Seybold vom 10.03.1960:

XIII.
Die Verkäuferin hat zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer des Kaufobjektes ein Wegerecht zu bestellen und zwar dahingehend, daß von der Klausener Straße her das mit dem Wegerecht belastete Grundstück auf dem anzulegenden Fußweg zur Versorgung, Instandhaltung und Sauberhaltung der rückwärtigen Gärten der begünstigten Grundstücke betreten, aber nicht befahren werden darf,

ausgenommen mit Handwagen, Schubkarren u. dergl. Die Verkäuferin hat die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit in den zu bildenden (Wohnungs-) Grundbüchern des dienenden Grundstücks und eines Vermerks in den für die herrschenden Grundstücke zu bildenden Grundbüchern zu bewilligen und beantragen.

XIII a.

In der Kauffläche ist ein Anteil an einem Privatweg enthalten, der dem Käufer nach Lage und Größe bekannt ist.

Der Käufer räumt den Eigentümern der Grundstücke Terlaner Straße 13 und 15 und Klausener Platz 22 ein Benutzungsrecht an seinem Weganteil ein und verpflichtet sich bei Auflassung

dieses Benutzungsrecht durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit sicherzustellen.

Die Verkäuferin verpflichtet sich bei Auflassung auf den Grundstücken der übrigen Anteilsinhaber und Verpflichteten, nämlich der Käufer der Grundstücke Terlaner Straße 13 und 15 und Klausener Platz 22 eine entsprechende Eintragung zu veranlassen.

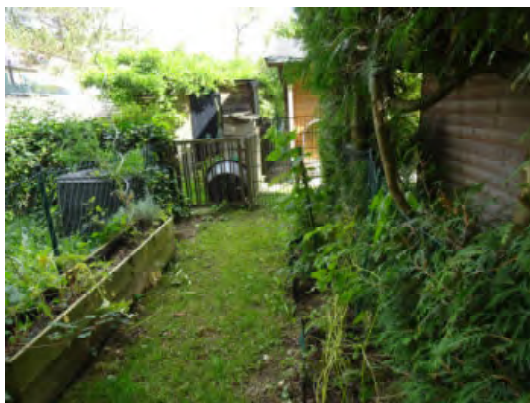
Messungsanerkennung und Auflassung URNr. 892, Notar Dr. Seybold vom 20.03.1961:

V.

Gemäß Ziffer XIII a) der Vorurkunde bewilligt und beantragt der Käufer an dem heute erworbenen Grundstück für die Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 13023/16, 13023/17 und 13023/20 je eine Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts im Grundbuch einzutragen:

Die Eigentümer der herrschenden Grundstücke haben das Recht, den an der Rückseite des belasteten Grundstücks befindlichen Anteil an einem Privatweg zur Versorgung, Instandhaltung und Sauberhaltung der rückwärtigen Gärten der herrschenden Grundstücke zu betreten, aber nicht zu befahren, ausgenommen mit Handwagen, Schubkarren und dergleichen.

Ein Plan mit der belasteten Fläche liegt nicht vor. Entsprechend den Gegebenheiten vor Ort weist die Wegefläche überschlägig eine Breite von ca. 1,2 m auf und erstreckt sich über die gesamte Grundstücksbreite.



Wegefläche – Blickrichtung Nordost

Die Belastung schränkt die Nutzung der betroffenen Fläche deutlich ein. Unter Berücksichtigung der genannten Randbedingungen und der Tatsache, dass der Grundstückseigentümer den Grundstücksstreifen jedoch auch selbst für die Erschließung seines rückwärtigen Grundstücksbereichs nutzen kann, ist im

vorliegenden Fall ein Wertabschlag in Höhe von 50% des Wertes der betroffenen Fläche angemessen (siehe auch Kleiber: *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 6. Auflage, Seite 2848).

Wertnachteil Belastung	m	m	m ²	€
belastete Fläche ca.	6,00	1,20	7,20	
	Faktor	€/m ²		
Wertnachteil	0,50	2.682,00	7,20	9.655,20
Wertnachteil rd.				9.700,00

Die Wertminderung, die sich durch das in Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nr. 2 eingetragene Betretungsrecht ergibt, wird **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 17.09.2025** geschätzt mit gerundet

9.700,- €.

(i.W. neuntausendsiebenhundert Euro)

Nießbrauch (lfd. Nr. 3)

Die in Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nr. 3 eingetragene Belastung sichert ein Nießbrauchrecht am gesamten Objekt zugunsten von Herrn XXX, geb. am 23.07.1940. Gemäß Grundlagenurkunde URNr. 2066, Notar W. Schott vom 09.12.1999 wurde das Nießbrauchrecht wie folgt geregelt:

2.

Herr [REDACTED] räumt hiermit an dem ihm überlassenen Grundbesitz Herrn [REDACTED] alleine auf dessen Lebensdauer in unentgeltlicher Weise den

N i e ß b r a u c h

nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen und mit der Maßgabe ein, daß der Nießbraucher auf die Dauer des Nießbrauches sämtliche Lasten, auch die außerordentlichen und die auf den Stammwert der Sache gelegten, sowie die der Erhaltung der Sache dienenden einschließlich des Zins- und Tilgungsdienstes für etwa derzeit auf der Sache ruhende Belastungen zu tragen hat.

Die wirtschaftliche Wertminderung durch das Recht ergibt sich generell aus der Tatsache, dass der Eigentümer während der gesamten Laufzeit des Rechts das

belastete Objekt weder selbst nutzen kann noch gegebenenfalls erzielbare Miet- oder Pachterträge erhält. Dem Nießbraucher stehen grundsätzlich alle Einnahmen aus dem Grundstück zu und er ist im Gegenzug dazu verpflichtet, für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks zu sorgen. Das Recht ist persönlich, nicht vererbbar, nicht veräußerbar und erlischt mit dem Tod des Berechtigten.

Die Wertminderung durch das Nießbrauchrecht wird in Anlehnung an die ImmoWertA ermittelt. Die wirtschaftliche Wertminderung ergibt sich hierbei aus den entgangenen Mieten und ggf. weiteren Aufwendungen, die vom Eigentümer zu tragen sind. Der im vorliegenden Fall durch den Berechtigten zu tragende gewöhnliche und außergewöhnliche Unterhaltungsaufwand ist als Vorteil für den Eigentümer zu berücksichtigen.

Die statistische Restlebenserwartung der berechtigten Person und die Leibrentenbarwertfaktoren basieren auf der Bundessterbetafel von 2022 / 2024. Als Zinssatz wird der angemessene nutzungstypische Liegenschaftszinssatz mit 2,2 %, entsprechend der Ableitung in Abschnitt 7, als angemessen festgesetzt.

Verkäufe von mit Nießbrauchrechten belasteten Objekten zeigen, dass u.a., aufgrund der Unsicherheit der an das Leben des Berechtigten gebundenen Laufzeit des Rechts, bei den erzielten Kaufpreisen in der Regel deutliche Abschläge von bis zu 50% der rein rechnerisch ermittelten Werte zu beobachten sind (*siehe auch Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstücken*) und eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich ist. Die Höhe der Marktanpassung orientiert sich hierbei im Wesentlichen an der verbleibenden Unsicherheit, die sich aus der Laufzeit des Rechts ergibt, an der Höhe der wirtschaftlichen Wertminderung durch das Recht im Verhältnis zum unbelasteten Verkehrswert und an der allgemeinen Lage auf dem Immobilienmarkt. Anhand dieser wertrelevanten Faktoren kann der Marktanpassungsabschlag in Anlehnung an das von Kröll und Hausmann veröffentlichte Modell

(siehe Kröll/Hausmann – Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken) wie folgt abgeschätzt werden:

Ableitung Marktanpassung

Merkmal	Punkte (0-1)	Gewicht	
Lebenserwartung	0,20	40,00	8,00
wirtschaftliche Wertminderung	0,20	30,00	6,00
Immobilienangebot	0,50	30,00	15,00
Summe Gewichte x Punkte			29,00
Marktanpassung (Summe Gewichte x Punkte / 300)			0,10
Marktanpassung in % rd.			10,00

Erläuterungen zu den gewählten Ansätzen:

- Die Lebenserwartung des Berechtigten und somit die Laufzeit des Rechts ist als unterdurchschnittlich einzustufen und führt zu einer geringeren Marktanpassung.
- Die wirtschaftliche Wertminderung in Bezug auf den unbelasteten Verkehrswert liegt im unteren Bereich und führt zu einer geringeren Marktanpassung.
- Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist nach der Trendwende zum Stichtag als durchschnittlich einzustufen. Aufgrund des höheren Angebots und einer geringeren Nachfrage werden Interessenten ungern auf belastete Objekte ausweichen. Dies führt zu einem höheren Marktanpassungsabschlag.

Der Verkehrswert, unter Berücksichtigung der Belastung durch das Nießbrauchrecht, kann wie folgt abgeleitet werden:

Basisdaten

Stichtag	17.09.2025
Berechtigte Person:	
Herr XXX	23.07.1940
Alter der Person zum Stichtag	85 Jahre

Basisdaten

Geschlecht der berechtigten Person	männlich
Statistische Restlebenserwartung	5,47 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,20 %
Leibrentenbarwertfaktor	4,5320 LBF
An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor	0,9003 LAF

Wertminderung durch Nießbrauch

€

Nachteil aus entgangener Nettokaltmiete (s. Ertragswertberechnung)

2.660,00

Nachteil aus Übernahme der Betriebskosten

0,00

Nachteil monatlich

2.660,00

Nachteil jährlich

2.660,00

12

31.920,00

€

LBF

Barwert des Nachteils

31.920,00

4,5320

144.661,44

abzgl. Vorteil aus Übernahme der Bewirtschaftungskosten

(hier gewöhnlicher und außergewöhnlicher Unterhalt)

Ansatz 100 % der Bewirtschaftungskosten, siehe Ertragswertberechnung)

BWK

LBF

Barwert des Vorteils

2.847,36

4,5320

-12.904,24

Wirtschaftliche Wertminderung durch Nießbrauch

131.757,20

Wirtschaftliche Wertminderung durch Nießbrauch rd.**132.000,00****Ableitung des belasteten Verkehrswerts**

€

Verkehrswert unbelastet

930.000,00

abzgl. wirtschaftliche Wertminderung Nießbrauch

-131.757,20

Marktanpassung

-10,00%

-93.000,00

705.242,80

Verkehrswert belastet mit Nießbrauchrecht**710.000,00**

Wertminderung durch Belastung mit Nießbrauch	€
Verkehrswert unbelastet	930.000,00
abzgl. Verkehrswert belastet	-710.000,00
Wertminderung durch Nießbrauchrecht	220.000,00
Wertminderung durch Nießbrauchrecht rd.	220.000,00

Die Wertminderung, die sich durch den in Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nr. 3 eingetragenen Nießbrauch ergibt, wird **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 17.09.2025** geschätzt mit gerundet

220.000,- €.

(i.W. zweihundertzwanzigtausend Euro)

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis ausgearbeitet.

Hohenbrunn, den 23.12.2025

Dr. Bernhard Thomée



Anlagen

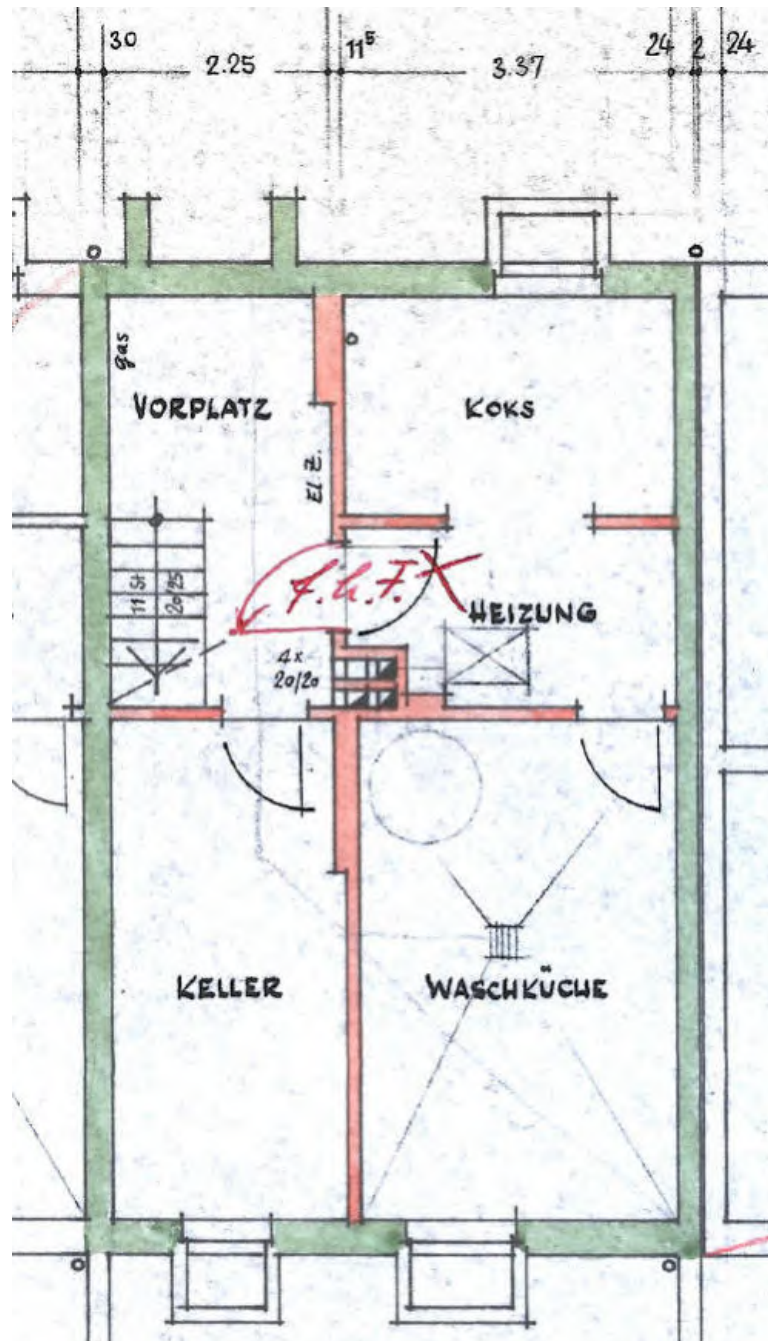
Berechnungen:

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m²
Keller	10,00	6,14	1,00	61,40
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				61,40
Erdgeschoss	10,00	6,14	1,00	61,40
Obergeschoss				61,40
Dachgeschoss (ausgebaut)				61,40
Dachspitz	6,00	6,14	1,00	36,84
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				221,04

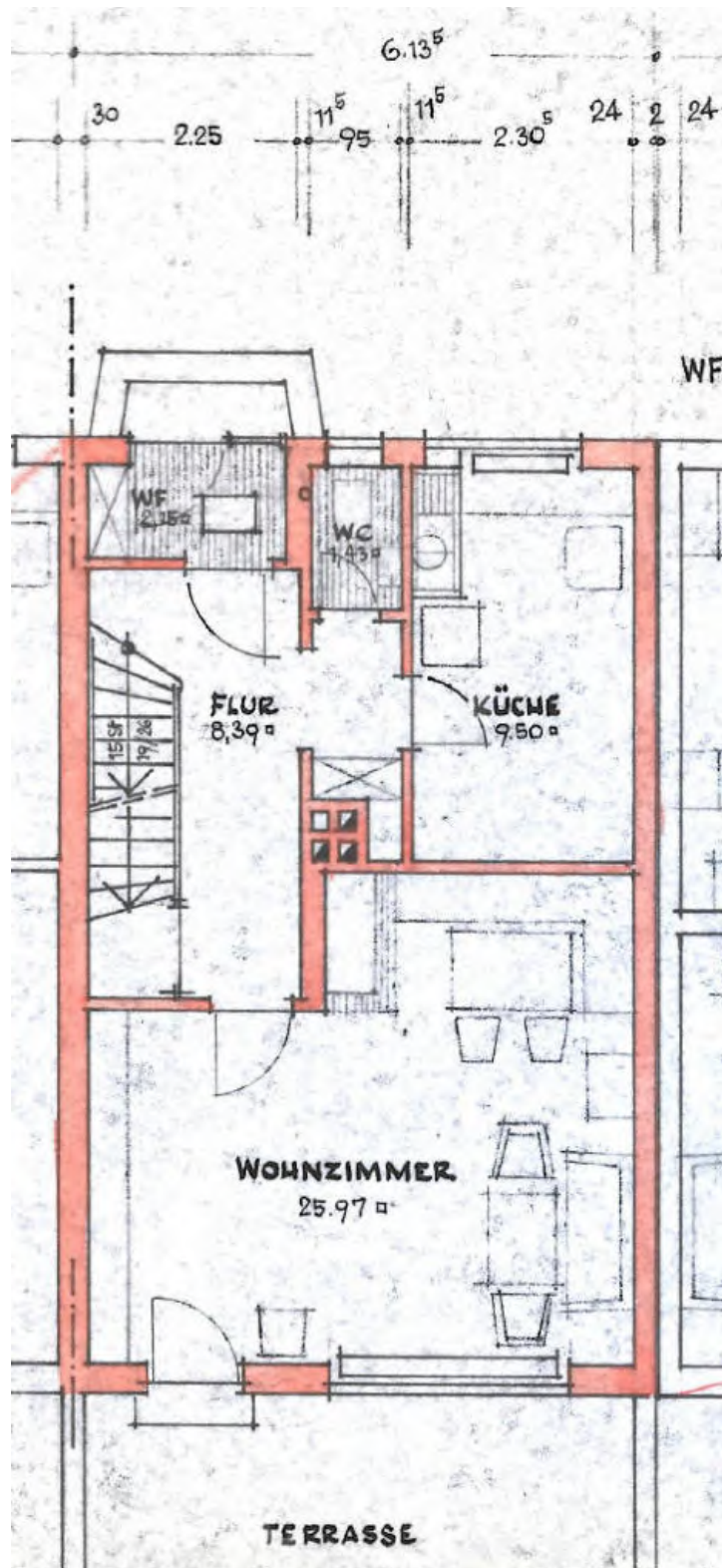
Lageplan (unmaßstäblich)



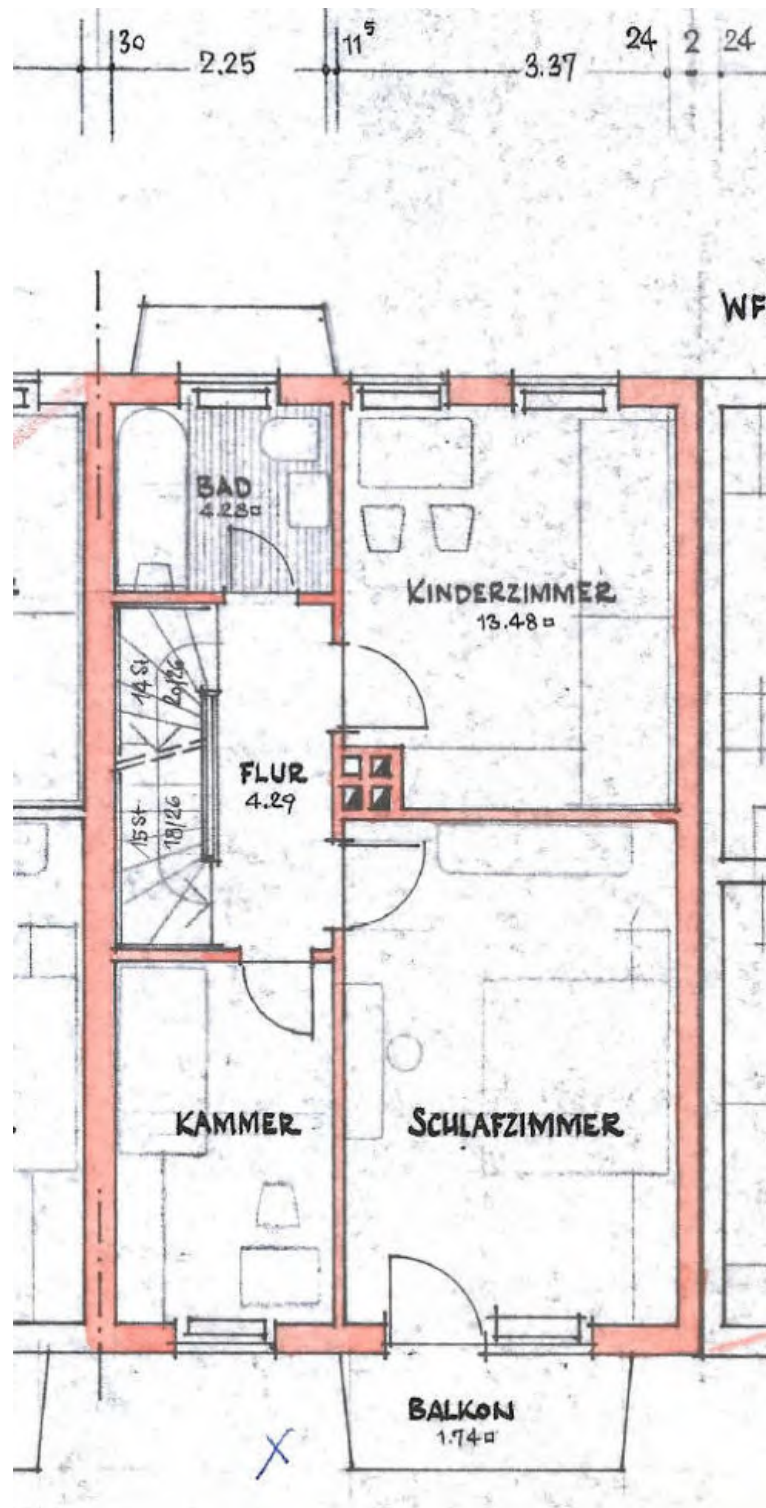
Grundrisse / Schnitt (unmaßstäblich)



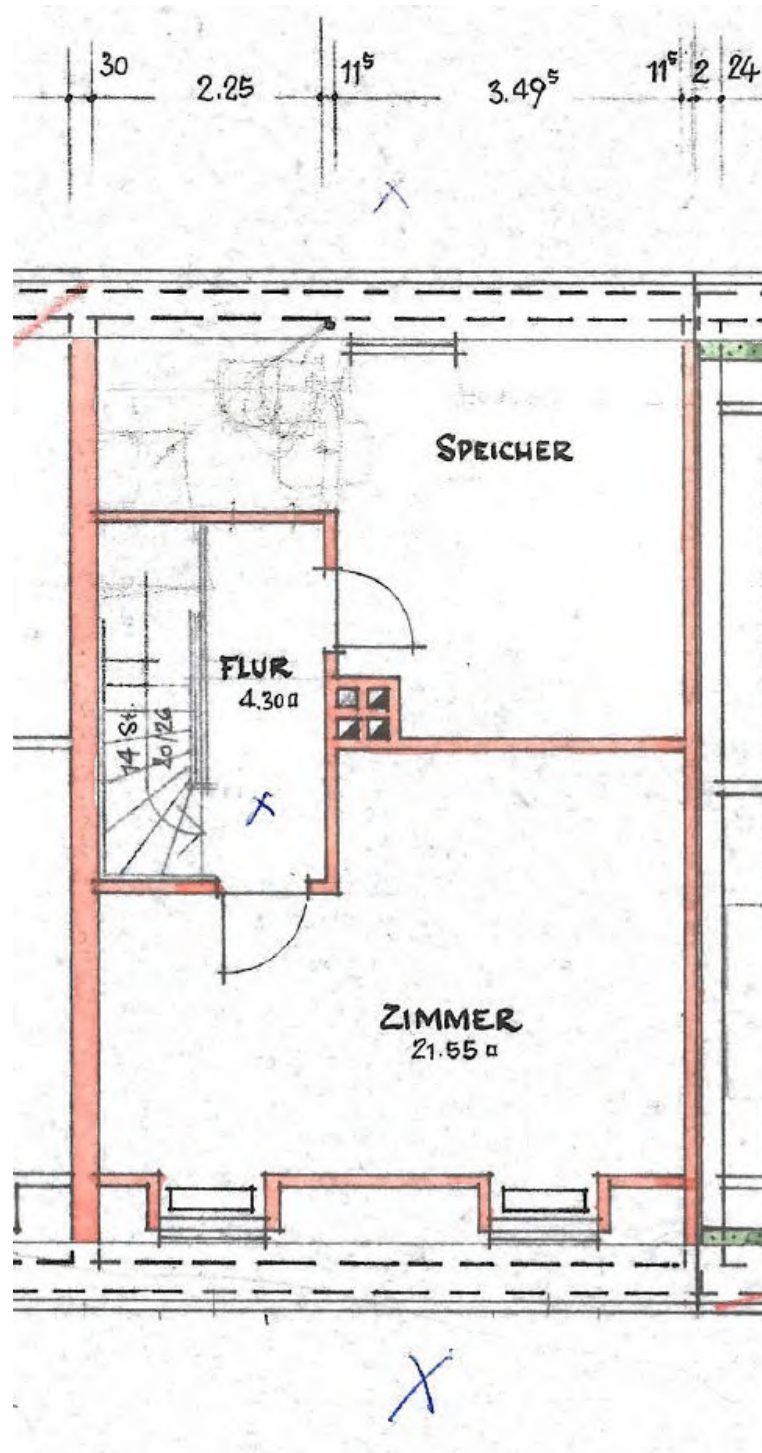
Grundriss Keller – Ausschnitt Eingabeplan



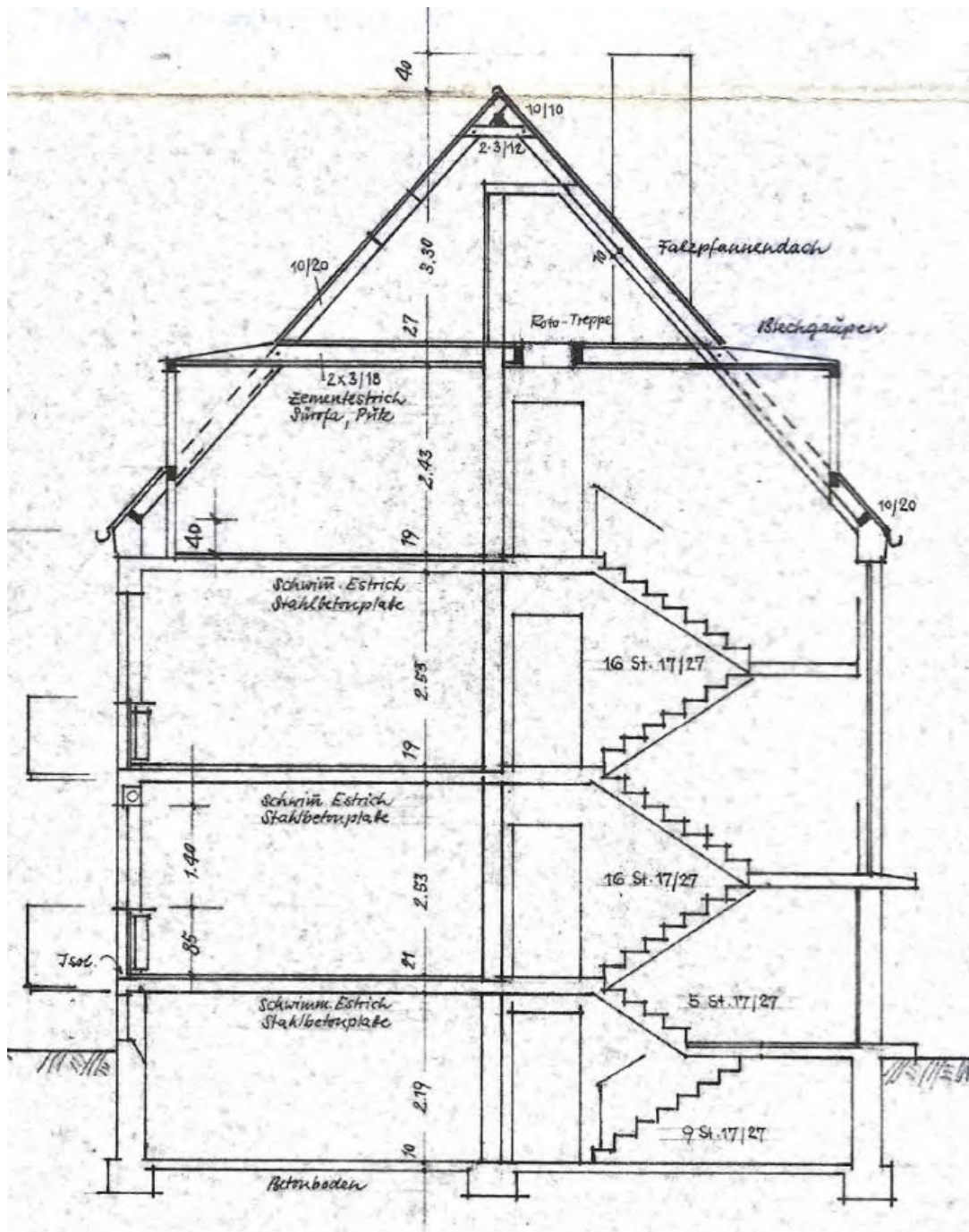
Grundriss Erdgeschoss – Ausschnitt Eingabeplan



Grundriss Obergeschoss– Ausschnitt Eingabeplan



Grundriss Dachgeschoss– Ausschnitt Eingabeplan (Speicher vor Ort ausgebaut)



Schnitt Wohngebäude – Ausschnitt Eingabeplan