

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Grundstücks
Flurstück Nr. 204/13, Gemarkung Baierbrunn,
Gautinger Weg 1, 82065 Baierbrunn

Amtsgericht München, Az.: 1540 K 184/24 · Projekt 24.G.25



Ansicht von Osten

Digital-Ausfertigung

Das Gutachten wurde am 14.04.2025 in 3-facher Ausfertigung erstellt,
davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Sachverständigen.
Es umfasst einschließlich Deckblatt 24 Seiten, 7 Anlagen und 77.119 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



Öffentliche Bestellung
und Vereidigung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen	3
1.2 Hinweise	4
2. Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1 Grundbuch	5
<i>2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen.....</i>	<i>5</i>
2.2 Miet- und Pachtverträge	6
2.3 Bauplanungsrecht.....	6
2.4 Tatsächliche Grundstücksnutzung	7
<i>2.4.1 Bauauflagen, Beschränkungen, Beanstandungen.....</i>	<i>7</i>
<i>2.4.2 Künftige Grundstücksnutzung</i>	<i>7</i>
2.5 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand	8
2.6 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV).....	8
3. Lagebeschreibung	8
3.1 Großräumige Lage.....	8
3.2 Kleinräumige Lage	9
3.3 Lagebeurteilung	9
4. Objektbeschreibung	10
4.1 Grundstück	10
4.2 Gebäude	10
4.3 Baubeschreibung.....	11
<i>4.3.1 Bauliche Außenanlagen</i>	<i>12</i>
<i>4.3.2 Sonstige Außenanlagen.....</i>	<i>12</i>
4.4 Flächen	12
4.5 Zustand des Objekts	13
4.6 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen	14
5. Marktanalyse	16
5.1 Marktsegment	16
5.2 Marktdaten	16
6. Wertermittlung.....	18
6.1 Wertermittlungsverfahren	18
<i>6.1.1 Verfahrenswahl.....</i>	<i>19</i>
6.2 Vergleichswert	20
<i>6.2.1 Bodenwert.....</i>	<i>20</i>
<i>6.2.2 Bebautes Grundstück</i>	<i>21</i>
6.3 Sachwert.....	22
6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	23
<i>6.4.1 Liquidationsobjekt gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV</i>	<i>23</i>
7. Verkehrswert	24

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:	Grundstück Flurstück Nr. 204/13, Gemarkung Baierbrunn, Gautinger Weg 1, 82065 Baierbrunn
Verwendungszweck:	Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Datum Beschluss:	01.10.2024
Wertermittlungsstichtag:	14.04.2025
Qualitätsstichtag:	06.11.2024 (Besichtigungstag)
Arbeitsunterlagen:	• Grundbuchauszug vom 11.06.2024 • Bewilligungsurkunden vom 20.07.1956, 26.06.1957 und 23.08.1956 • Tektur-Genehmigungsplan o. M. vom 19.12.1959 (übergeben vom Eigentümer) • Werkplan-Grundrisse M. 1:50 (übergeben vom Eigentümer) • Flurkartenauszug M. 1:1.000 vom 10.10.2024 • „Haus-Historie“ (übergeben vom Eigentümer)
Recherchen:	• Auskünfte des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises München (Kaufpreise, Bodenrichtwert) • Onlinerecherche Bauplanungsrecht • Auskunft Bauamt Baierbrunn • Onlinerecherche Immobilienmarkt
Objektbesichtigung:	06.11.2024; Innenaufnahmen wurden nicht gestattet;

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 erfolgt 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 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						Einlegebogen		
Grundbuch von		Baierbrunn		Blatt		3875		Bestandsverzeichnis		1
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage					ha	a	m²
		a/b	c							
1	2	3						4		
1	-	204/13	Gautinger Weg 1, Gebäude- und Freifläche						10	02

Eigentümer:

Aus Gründen der Anonymisierung keine Angabe.

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

1	1	Kanalunterhaltungsverpflichtung für jeweilige Eigentümer von Flst. 195 (Bl.2090 BVNr.7) und 195/2 (Bl. 713 BVNr. 13); gemäß Bewilligung vom 20.07.1956 eingetragen am 04.12.1956 und hierher mitübertragen am 03.04.2017.
2	1	Duldungsverpflichtung und Benützungsrecht für (Wasser- und Abwasseranlagen) für jeweilige Eigentümer von Flst. 204; gemäß Bewilligung vom 23.08.1956 -URNr. 2043/Notar Dr. Oberacher, 26.06.1957 -URNr. 1902/Notar Dr. Brandl, Wolf- ratshausen; eingetragen am 29.07.1957 und hierher mitüber- tragen am 03.04.2017.
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 184/2024); eingetragen am 11.06.2024.

Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden in Abteilung III:

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

Hinsichtlich der Kanalunterhaltungsverpflichtung sind keine Hinweise auf wirtschaftliche Nachteile bekannt. Der Bewilligungsurkunde zur Duldungsverpflichtung und zum Benützungsrecht an Wasser-/Abwasseranlagen) ist deren Lage nicht zu entnehmen. Offensichtlich ist die tatsächliche bauliche Nutzung durch die Eintragung nicht eingeschränkt. Wirtschaftliche Nachteile sind nicht erkennbar, zumal die Unterhaltung durch die Berechtigten erfolgt. Ein Werteeinfluss durch die Eintragungen lfd. Nr. 1 und 2 ist nicht feststellbar.

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den im Rahmen der Zwangsversteigerung zu ermittelnden Verkehrswert nach § 194 BauGB.

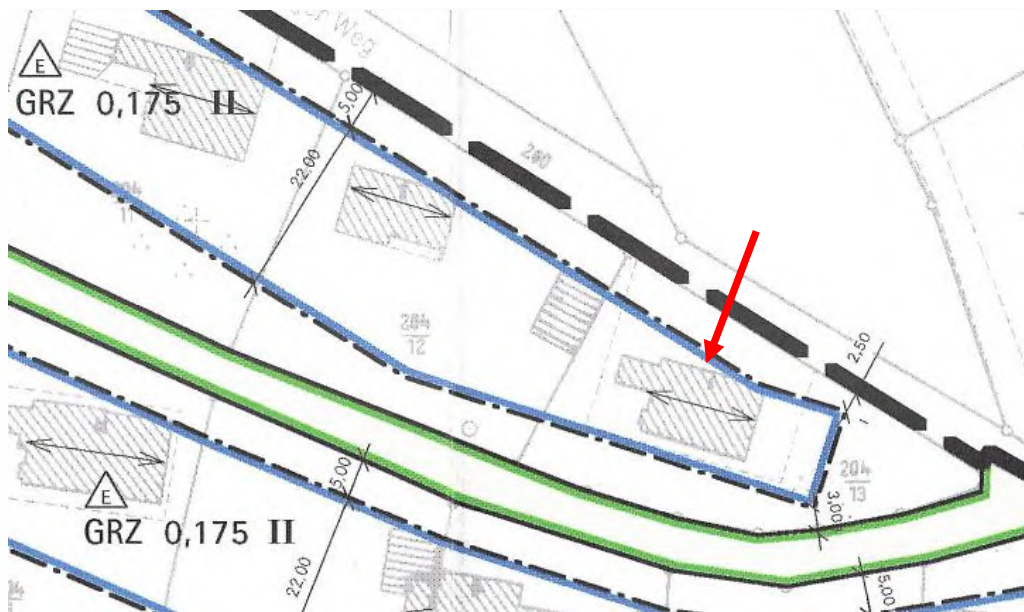
Die Feststellungen zu den Rechten und Belastungen ohne Werteeinfluss erfolgen ungeachtet eines ggf. im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens aufgerufenen, symbolischen Ersatzwertes.

2.2 Miet- und Pachtverträge

Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nicht.

2.3 Bauplanungsrecht

Es besteht der Bebauungsplan Nr. 37/98 „Gebiet an der Kreuzwiese“ vom 28.10.2001.



Ausschnitt Bebauungsplan vom 28.10.2001

Festgesetzt ist allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind in der Regel Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Es sind Baugrenzen festgesetzt, die im Abstand von weitgehend 5 m zur nordöstlichen Grenze einen maximal rd. 17 m breiten und sich nach Osten auf rd. 12 m verjüngenden Bauraum ergeben, der im Osten einen Abstand von 2,50 m zur nordöstlichen und 3,0 m zur südlichen Grenze hat. Festgesetzt sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,175 (Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile, Balkone, Wintergärten bis 10 %, Garagen und Stellplätze unter gewissen Bedingungen zulässig), maximal zwei Vollgeschoße, Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten und Satteldach mit 25 bis 28° Neigung und Firstrichtung in Westnordwest-Ostsüdost-Richtung. Ein Dachgeschoßausbau zu Wohnzwecken ist zulässig. Die maximale Kniestockhöhe beträgt 80 cm. Es ist berg- und felseitig je ein Zwerchgiebel mit max. 3 m Breite zulässig. Die maximale

Wandhöhe an der Bergseite beträgt 4 m über der angrenzenden Straßenmitte, an der Talseite 6,50 m über natürlichem Gelände. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.4 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Das Grundstück mit einem Einfamilienhaus (Erdgeschoß, unterkellert) mit integrierter Garage bebaut. Die realisierte, wertrelevante Geschoßflächenzahl WGFZ beträgt rd. 0,17.

2.4.1 Bauauflagen, Beschränkungen, Beanstandungen

Bauauflagen, Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt. Allerdings waren weder bei den Bauämtern der Gemeinde, der Alt-Landkreise und beim Bayerischen Staatsarchiv Genehmigungsunterlagen recherchierbar.

2.4.2 Künftige Grundstücksnutzung

Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan ist auch künftig vorwiegend mit einer Wohnnutzung auf dem Bewertungsgrundstück auszugehen. Denkbar wäre ein Einfamilien-, Zweifamilien- oder Doppelhaus. Die Festsetzung der Wandhöhen ermöglicht die Realisierung von maximal zwei Vollgeschoßen. Nach sachverständiger Überprüfung eines Systemschnitts unter Berücksichtigung des Geländeverlaufs im Bereich des Bewertungsgebäudes erscheint bei bergseitig ebenerdigem Erdgeschoßniveau und lichten Raumhöhen von über 2,40 m die Realisierung eines zusätzlichen ausgebauten Dachgeschoßes nicht möglich. So ergäbe sich bei der zulässigen Grundfläche von 175 m² (1.002 m² x GRZ 0,175) eine wertrelevante Geschoßfläche von 350 m² und eine wertrelevante Geschoßflächenzahl von **0,35**. Bei Optimierung der Höhenlage des Erdgeschoßniveaus in Bezug zum Gelände (bergseitig leicht unter Geländeniveau) und der lichten Höhe von Erd- und Obergeschoß von 2,40 m wäre die Realisierung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß denkbar. Aus der garfischen Ermittlung des Sachverständigen ergibt sich, dass im Dachgeschoß eine wertrelevante Geschoßflächenzahl von maximal rd. 55 % des darunterliegenden Geschoßes realisierbar wäre. Daraus ergäbe sich eine wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ) von rd. **0,45**.

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.

2.5 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 Nordosten vom Gautinger Weg aus.

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

2.6 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

Baierbrunn liegt auf dem westlichen Isarhochufer im südlichen Teil des Landkreises München, direkt an der B 11 München - Mittenwald, zwischen Pullach im Norden und Schäftlarn im Süden. Die S-Bahnlinie 7 hat auf dem Gemeindegebiet zwei Haltepunkte (Buchenhain und Baierbrunn). Der Ort ist mit der S-Bahn ab München Marienplatz in ca. 30 Minuten zu erreichen. In rd. 5 km Entfernung ist Grünwald und die Staatsstraße 2072 Grünwald-Bad Tölz, in rd. 6,3 km die Anschlussstelle „Schäftlarn“ der Autobahn A 95 München-Garmisch-Partenkirchen zu erreichen. Das Zentrum Münchens liegt rd. 15 km entfernt, Starnberg rd. 15 km und Wolfratshausen rd. 14 km.

Obwohl Baierbrunn selbst keinen Flugplatz oder Flughafen hat, gibt es ein kleines Zentrum für die allgemeine Luftfahrt. Es gibt beispielsweise eine Versicherungsagentur für Luftfahrt, einen Avionik-Betrieb sowie einen Instandsetzungsbetrieb für Flugmotoren. Zudem befinden sich in Baierbrunn ein Herstellerbetrieb für Klimageräte und der Verlag für ein Gesundheitsmagazin.

Baierbrunn verfügt über eine Grundschule und drei Kindertageseinrichtungen. Die weiterführende Hauptschule befindet sich in Pullach, Realschulen und Gymnasien in München, Pullach und Icking. Des Weiteren gibt es am Ort ein Jugendzentrum, ein Sport- und Bürgerzentrum, eine reges Vereinsleben sowie zwei Hotels und zwei Gaststätten. Bezüglich Naherholung profitiert der Ort von seiner attraktiven Umgebung im bayerischen Voralpenland, vom Isartal, dem Starnberger See und von der Nähe zu den Alpen.

Die Einwohnerzahl Baierbrunns beträgt rd. 3.400. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung beträgt rd. 42,6 Jahre, der Schwerpunkt liegt bei der Altersgruppe von 18 bis 65 Jahren mit 58,9 %, die unter 18-Jährigen machen 20,9 % aus, die über 65-Jährigen 20,1 %. In den Jahren 2000 bis 2010 wuchs die Bevölkerung um 13,1 %. 91 % der örtlichen Arbeitsplätze werden von Einpendlern besetzt, 87 % der örtlichen, erwerbstätigen Bevölkerung haben ihren Arbeitsplatz außerhalb der Gemeinde. Durch die Nähe zu München ist die Teilhabe am dortigen Arbeits- und Beschaffungsmarkt gut möglich. Die Mikromarktdaten der *Acxiom Deutschland GmbH* weisen für Baierbrunn Wohngebiet, hoch etablierte Oberklasse, als dominante Lebensphase ersten Ranges 65 bis 75 Jahre,

zweiten Ranges 60 bis 65 Jahre, bezüglich Zentralität „Einzugsgebiet“, Siedlungsstruktur „Agglomerationsraum“ bzw. „Speckgürtel/Urlaubsraum“ aus. Es gibt 1.254 Haushalte am Ort, davon 73 % ohne Kinder unter 18 Jahren, der Schwerpunkt liegt bei 1- und 2-Personen-Haushalten mit jeweils rd. 32 % Anteil. 50 % sind Erwerbstätige, davon 65 % Angestellte und Beamte, 20 % Arbeiter und 15 % Selbständige und mithelfende Angehörige. Das Unternehmensregister weist rd. 237 Betriebe mit durchschnittlich 5 Mitarbeitern aus.

3.2 Kleinräumige Lage

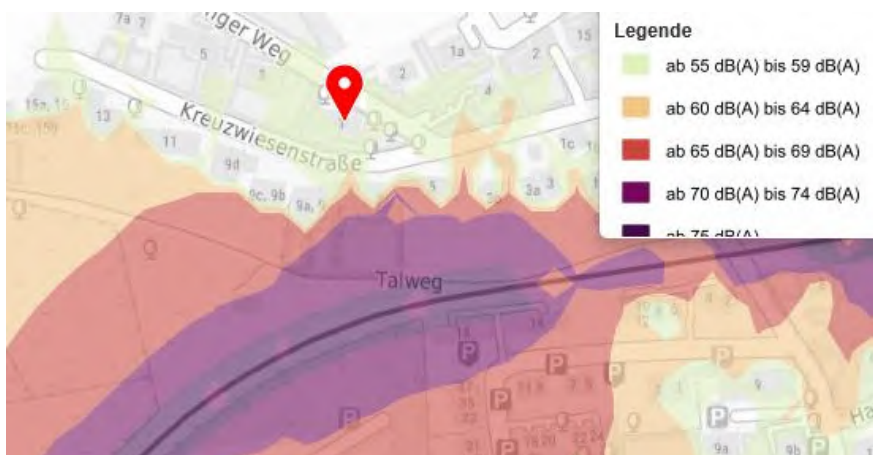
Das Bewertungsobjekt liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Baierbrunn, nördlich der S-Bahn-Trasse und nordwestlich der Durchfahrtsstraße (B 11). Die Entfernung ins Ortszentrum beträgt rd. 400 m, zur S-Bahn-Station „Baierbrunn“ rd. 950 m. Zum örtlichen Sportzentrum und zum Gewerbegebiet im Süden des Ortsteils sind es rd. 1,1 km.

3.3 Lagebeurteilung

Das Objekt ist gut mit Individual-Verkehrsmitteln zu erreichen. Auf dem Grundstück sind offene Stellplätze und ein Garagenstellplatz vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum ist für Besucher gebührenfreies Parken möglich. Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist im örtlichen Vergleich durchschnittlich. Das Wohngebiet an der Kreuzwiese ist durch Einfamilien- und Doppelhausbebauung geprägt.

Gemäß Internetportal „Capital-Immobilienkompass“ wird die Wohnlagen an der Kreuzwiese in einer Skala von „normal-fair-gut-großartig-ausgezeichnet“ mit großartig bewertet. Das Prestige der Lage ist im örtlichen Vergleich überdurchschnittlich einzustufen.

Der Gautinger Weg sowie die südlich verlaufende Kreuzwiesenstraße sind Sackstraße und dienen lediglich der Erschließung der anliegenden Wohngrundstücke. Der Gautinger Weg führt weiter zu einem Landwirtschaftsbetrieb sowie entsprechenden Landwirtschaftsflächen. Durchgangsverkehr besteht nicht. Ca. 80 m südlich des Bewertungsobjekts sowie rd. 6 m tiefer verläuft die S-Bahn-Trasse. Gemäß dem „GeoPortal.EBA“ des EisenbahnBundesamts beträgt der Lärmindex LDEN (24-Stunden-Wert) an der Südseite des Bewertungsobjekts 55 dB(A), der Lärmindex LNight (22 bis 6 Uhr) 45 bis 50 dB(A).



Geoportal.EBA, Lärmindex LDEN

Nachteilig wirkt, dass das Bewertungsgrundstück dreiseitig, nämlich im Nordosten, Osten und Süden von Straßen umgeben ist. Die Lage ist dennoch als weitgehend ruhig zu bewerten.

Die Lage in Bezug auf Freizeitmöglichkeiten ist entsprechend des Gesamtangebots des Ortes sowie wegen umliegender Naherholungsgebiete gut. Das Umfeld ist gepflegt und weist Bebauung für Wohnen und Gewerbe auf. In fußläufiger Entfernung finden sich Einrichtungen zur Deckung des täglichen Grundbedarfs, für weiter gehenden Bedarf müssen die umliegenden Gemeinden aufgesucht werden.

Insgesamt handelt es sich um eine gute Wohnlage Baierbrunn.

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstück

Das Grundstück weist eine Nordostgrenze entlang des Gautinger Wegs mit einer Länge von rd. 50 m und annähernd orthogonal hierzu eine Nordwestgrenze mit einer Länge von rd. 29 m auf. Die Südgrenze verläuft entsprechend des Verlaufs der Kreuzwiesenstraße bogenförmig auf einer Länge von rd. 58 m. Das nordwestliche Nachbargrundstück ist in offener Bauweise mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Das Bewertungsgebäude steht in etwa auf der Längs-Mittelachse im Abstand von rd. 5 m zur nordwestlichen Grenze. Die verbleibenden Freiflächen nördlich des Wohnhauses sind als Vorgarten mit Hauszugang angelegt, südlich und westlich als Garten-/Terrassenflächen und östlich als Zufahrt zur integrierten Garage. Östlich des Wohnhauses besteht Baumbestand, entlang der Süd- und Westgrenze hoher Heckenbewuchs.

Die Oberfläche des Grundstücks fällt von Nordwesten nach Südosten um rd. 3 m ab, von Norden nach Süden in der Gebäudeachse in etwa um 1,50 m. Im westlichen Bereich der Südgrenze gibt es eine Böschungsmauer zur Überwindung des Höhenunterschieds zur Kreuzwiesenstraße. Hinweise auf Altlasten oder hohen Grundwasserstand bestehen nicht. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist gegeben.

4.2 Gebäude

Das Gebäude wurde ca. 1959 in Massivbauweise mit flachem Satteldach und integrierter Garage erstellt. Es verfügt über ein Erdgeschoß und ein Kellergeschoß, das im Süden und Osten wegen des Geländeverlaufs teilweise über dem Geländeniveau liegt. So wird die Garage im Kellergeschoß von Osten ebenerdig angefahren., ein Gästezimmer im Süden ist natürlich belichtet.

Die Gebäudeerschließung erfolgt von Norden über einen Windfang, der auch als Durchgang zur teilweise überdeckten Terrasse dient. Vom Windfang aus wird eine Essdiele erschlossen, die in einen Stichflur übergeht und das Wohnzimmer erschließt. Dieses liegt süd- und westorientiert und verfügt über Terrassenzugang und ein „Blumenfenster“. Das Wohnzimmer ist verbunden mit einem südorientierten Arbeitszimmer mit Zugang zum Ostbalkon. Nordorientiert liegen eine Küche und ein Bad/WC. Das Schlafzimmer ist ostorientiert mit Zugang zum Ostbalkon. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,53 m. Vom Flur aus führt eine Treppe ins Kellergeschoß. Hier liegen ein zweiteiliger

Lagerraum, eine Dusche/WC, ein Heizungsraum (5 Stufen tiefer liegend) sowie ein Waschkeller. Vom Flur aus ist die Garage erschlossen. Südorientiert gibt es ein natürlich belichtetes Gästezimmer mit lichter Raumhöhe von rd. 2,33 m.

4.3 Baubeschreibung

Die Beschreibung beruht auf den Feststellungen der Ortsbesichtigung und 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. 1959
Gründung:	Beton, Stahlbeton
Tragende Konstruktion:	Keller-Außenwände Stahlbeton (lt. Werkplänen mit Innendämmung), ab EG Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Balkon:	Stahlbeton, beschichtet, Geländer Stahl
Fassade:	Putz, gestrichen (erneuert 1992)
Dach:	Decke über EG Stahlbeton, Wärmedämmung n. A. 1980er-Jahre, flaches Satteldach (Kaltdach), vermutlich Holzkonstruktion, Deckung Bitumendachbahn, Rinnen/Fallrohre und Kaminkopf Kupferblech
Treppe:	Stahlbeton, Belag Naturstein, Geländer Stahl
Wandoberflächen:	Raufasertapete, Keramik
Bodenbelag:	Naturstein, Mosaik-Parkett, Keramik (Küche 1994 erneuert), Linoleum, KG tlw. Nutzestrich
Deckensichtflächen:	Raufasertapete gestrichen, tlw. Holzverschalung
Hauseingang:	Alurahmentür mit Glasfüllung (erneuert 1998), Podest Naturstein, Überdachung durch Dachvorsprung
Innentüren:	Holztürblätter lackiert, U-Zargen Holz
Fenster:	Holzfenster, -fenstertüren, Wärmedämmverglasung (Baujahr), Essdiele Holz-Verbundfenster, Wohnzimmer West geneigtes „Blumenfenster“, Fensterbänke Naturstein, Blech gestrichen, Einbaurollläden Kunststoff, tlw. Fenstergitter, Windfang Glasbausteine, KG Dusche Glasbausteine, Holz-Verbundfenster
Heizung:	ölbefeuerte Zentralheizung (Baujahr 1987, Brenner 2021), Regelung witterungsgeführt, n. A. Wärmepumpe für Warmwasserbereitung, Wärmeübertragung über Stahlradiatoren, Thermostatventile
Elektroausstattung:	baujahrestypische Ausstattung

Sanitärräume:	Bad/WC (Baujahr): Einbauwanne, Stand-WC, Druckspülung, Waschbecken, Fliesen ca. 1,60 m; KG Dusche/WC: Einbau-Duschwanne, Stand-WC, Druckspülung, Waschbecken; Heizungsraum Waschmaschinenanschluss Hausanschluss n. A. 2019 erneuert;
Besondere Bauteile:	keine
Garage:	Massivkonstruktion im Keller integriert, Boden Nutzestrich, Schwingtor Holz (erneuert 1992)

4.3.1 Bauliche Außenanlagen

Zugang/Terrasse:	Naturstein (2020 erneuert)
Hof:	Asphalt
Einfriedung:	Holzlattenzaun, massive Pfeiler verputzt, Stahltor, Hofzufahrt Brettertor, Südwest Böschungswand verputzt

4.3.2 Sonstige Außenanlagen

Hecken-, Baum- und Strauchbestand

4.4 Flächen

Grundlage sind die Tektur-Genehmigungspläne sowie die Werkpläne. Die Flächenberechnung erfolgt anhand der Planmaße. Ein Aufmaß erfolgte nicht.

Geschoßfläche wertrelevant (WGF)	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Kellergeschoß	1	5,670	6,350	36,00	
Geschoßfläche KG					36,00
Erdgeschoß	1	13,030	9,330	121,57	
"	1	4,570	3,450	15,77	
Geschoßfläche EG					137,34
Geschoßfläche gesamt					173,34
Grundstück					1.002
Geschoßflächenzahl wertrelevant (WGFZ) (inkl. nutzbare Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschoßen)					0,17

Brutto-Grundflächen (BGF_R) (DIN 277-1 2016)	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Kellergeschoß	1	13,000	9,300	120,90	
"	1	4,570	3,440	15,72	
Brutto-Grundfläche KG					136,62
Erdgeschoß	1	13,030	9,330	121,57	
"	1	4,570	3,450	15,77	
Brutto-Grundfläche EG					137,34
Brutto-Grundfläche (R)					273,96

Wohnflächen in Anlehnung an DIN 283 (1981) und WoFIV (2004):					
Erdgeschoß	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Windfang	lt. Plan			11,35	
Essdiele	lt. Plan			9,26	
Flur	lt. Plan			6,70	
Küche	lt. Plan			9,89	
Bad/WC	lt. Plan			4,95	
Schlafzimmer	lt. Plan			13,57	
Arbeitszimmer	lt. Plan			23,78	
Wohnzimmer	lt. Plan			29,33	
Balkon	50%	8,500	1,700	7,23	
Überdachter Freisitz	50%	5,300	2,000	5,30	
Kellergeschoß					
Flur	lt. Plan			8,25	
Gästezimmer	lt. Plan			20,69	
WC	lt. Plan			3,33	
Dusche	1	1,460	0,900	1,31	
Zwischensumme					154,94
Abzug Wandbeläge	3%				-4,65
Wohnfläche gesamt					150,29
Nutzungsfläche (DIN 277) KG					
Vorratsraum	1	7,500	1,450	10,88	
Lager	1	4,200	2,630	11,05	
Waschkeller	lt. Plan			13,12	
Nutzungsfläche gesamt					35,04

Bruttorauminhalt (BRI) nach DIN 277 (2005)	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Höhe [m]	Inhalt [m³]
Kellergeschoß	1	13,000	9,300	120,90	2,60	314,34
"	1	4,570	3,440	15,72	2,60	40,87
Erdgeschoß	1	13,030	9,330	121,57	3,00	364,71
"	1	4,570	3,450	15,77	3,00	47,30
Bruttorauminhalt (BRI_R) gesamt						767,22

4.5 Zustand des Objekts

Mängel:

Fenster tlw. blind, Schönheitsreparaturbedarf an sichtbaren Oberflächen (z. B. Decken, Wände, Innentüren, Böden, Heizkörper), Hofbelag durch Wurzeln beschädigt;

Zustand/Ausstattung:

Das Objekt macht einen gepflegten Eindruck und weist einen moderaten Bedarf an Schönheitsreparaturen und Instandsetzungen auf. Es erfolgten teilweise Instandsetzungen und Modernisierungen, die allerdings teilweise länger zurückliegen. Die Ausstattung ist weitgehend nicht mehr zeitgemäß (z. B. Sanitärräume, Fenster). Es ist davon auszugehen, dass bei Nutzerwechsel zur Erfüllung zeitgemäßer Wohnanforderungen marktüblich Instandsetzungen und Modernisierungen in erhöhtem Umfang angezeigt wären. Hinsichtlich der rd. 38 Jahre alten Heizung besteht erhöhtes Erneuerungsrisiko.

Energetische Beurteilung:

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Es erfolgten kaum relevante energetische Modernisierungen. Allerdings ist die Wärmepumpe zur Warmwasserbereitung positiv zu bewerten. Aufgrund des vorgefundenen Bestandes und seiner Konstruktion ist jedoch von einem überdurchschnittlichen Energieverbrauch auszugehen. Verbesserungspotential besteht an der gesamten Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster/Außentüren, Kellerdecke bzw. Boden) und an der Heizungsanlage (z. B. Einsatz regenerativer Energie).

4.6 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein für die 1950er Jahre typisches Einfamilienhaus mit Garage in guter Wohnlage Lage einer Münchner Umlandgemeinde mit S-Bahn-Anschluss. Es fügt sich wegen der verwendeten Materialien (verputzte Lochfassade) und Formensprache (flaches Satteldach mit umlaufendem Dachvorsprung) baulich noch bedingt in das Ortsbild ein. Die architektonische Qualität der gut ablesbaren Formensprache der 1950er-Jahre ist gehoben. Das Angebot an Wohnflächen (rd. 150 m², davon rd. 33 m² im Kellergeschoß) und Räumen (4-5 Zimmer) ist vor dem Hintergrund des Objekttyps und der Grundstücksgröße unterdurchschnittlich.

Die Grundrisskonzeption ist weitgehend zweckmäßig, teilweise großzügig. Der Windfang als Durchgang zur Terrasse ist zweckmäßig, die nordorientierte Essdiele gut nutzbar. Die fehlende natürliche Belichtung des innenliegenden Stichflurs wirkt nachteilig. Die Küche ist gut nutzbar. Das Schlafzimmer und das Bad/WC sind für heutige Verhältnisse knapp bemessen. Sehr großzügig wirkt der Raumverbund von Wohn- und Arbeitszimmer. Diese sind sehr gut belichtet und bieten zusammen mit der Terrasse bzw. dem Balkon sehr gute Aufenthaltsqualität. Im Keller besteht ein hinreichendes Flächenangebot. Das Gästezimmer im Kellergeschoß bietet wegen der natürlichen Belichtung Aufenthaltsqualität, die jedoch dennoch durch die Lage im Kellergeschoß und die niedrige Raumhöhe eingeschränkt ist. Die Sanitärausstattung im Gebäude ist nicht mehr zeitgemäß. Zweckmäßig ist die durch den Keller erschlossene, integrierte Garage, die jedoch mit einer Breite von rd. 4,80 m nicht mehr als Doppelgarage nutzbar ist. Das Angebot an Freiflächen ist für heutige Verhältnisse überdurchschnittlich. Die Flächen bieten durchschnittliche Aufenthaltsqualität. Nachteilig wirkt die im Süden angrenzende Straße in nur 9 m Abstand zum Gebäude sowie der hohe Hecken-/Baumbestand im Westen, der für nachmittägliche Verschattung sorgt. Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungstichtag geeignet, durchschnittliche Wohnanforderungen zu erfüllen.

Trotz der angenommenen, teilweise erfolgten Modernisierungen handelt es sich zum Stichtag um eine rd. 66 Jahre alte Immobilie mit teilweise nicht mehr zeitgemäßer Konzeption und weitgehend unzeitgemäßer Ausstattung. Bei einem Eigentümerwechsel ist davon auszugehen, dass potenzielle Käufer weitere Modernisierungen und konzeptionelle Änderungen, ggf. auch Erweiterungen in Erwägung ziehen, um zeitgemäßen und dem Bodenwertniveau entsprechend hohe Nutzungsanforderungen gerecht zu werden. Dem steht jedoch das baujahresbedingte Investitionsrisiko in eine zum Stichtag in der Substanz rd. 66 Jahre alte Immobilie sowie die deutliche Unterausnutzung des Grundstücks (WGFZ) von nur rd. 38 % bzw. maximal rd. 50 % entgegen. Eine Erweiterung des Bestandsgebäudes bietet sich wegen des Gebäudealters und der Konzeption nicht an. Einer

Aufstockung könnte die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe entgegenstehen. Der energetisch unterdurchschnittliche Gebäudezustand erfordert Investitionen insbesondere vor dem Hintergrund steigender Energiekosten. Inwieweit die erforderlichen Investitionen zur Anpassung des Objekts an marktüblich erwartete, zeitgemäße Nutzeranforderungen in einem angemessenen Verhältnis zur Substanz und zum Nutzungs- und Wertentwicklungspotential des Grundstücks stehen, ist kritisch zu hinterfragen. Separat nutzbare Grundstücksflächen liegen aufgrund der Situierung des Wohnhauses und der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vor.

In diesem Zusammenhang ist wegen des Gebäudealters, der Konzeption und der nicht mehr lagetypischen Grundstücksnutzung eine Überplanung des Grundstücks in Erwägung zu ziehen, wie sie auf zahlreichen Grundstücken in der näheren Umgebung bereits erfolgte. Diesbezüglich sind die Grundstückseigenschaften, insbesondere die Lage und der Zuschnitt, gut.

Drittverwendungsmöglichkeit:

Die Drittverwendungsmöglichkeit, z. B. als Raum für freiberufliche Zwecke ist lage- und objektbedingt durchschnittlich. Eine teilweise freiberufliche Nutzung ist denkbar. Für das fiktiv unbebaute Wohngrundstück ist die Drittverwendungsmöglichkeit ebenfalls durchschnittlich. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans wäre ein Ein- oder Zweifamilienhaus bzw. ein Doppelhaus realisierbar.

Vermarktungschancen:

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien im Großraum München hat seit Mitte 2022 infolge deutlich gestiegener Finanzierungszinsen spürbar nachgelassen, was auch auf die vorliegende Objektart Eigenheim bzw. Wohngrundstück zutrifft, die marktüblich zu einem maßgeblichen Teil fremdfinanziert wird. Die Zahl der Transaktionen ist infolge dieser Umstände seit 2022 deutlich zurückgegangen. Seit Ende 2023 zeichnet sich jedoch wieder eine Trendwende am Zinsmarkt ab. Seit Ende 2024 wird von Marktteilnehmern eine neue Transaktionsdynamik am Immobilienmarkt gemeldet, was zum Wertermittlungstichtag zur Stabilisierung der Preise und wieder zu einer Verkürzung der Vermarktungsdauer geführt hat. Bestandsimmobilien mit hohem Investitionsbedarf unterliegen jedoch im Hinblick auf das Investitionsrisiko und der hohen Anforderungen energetischer Sanierungen nach wie vor einem großen Preisdruck.

Nachteilig auf die Vermarktungschancen wirken das hohe Gebäudealter, die teilweise nicht mehr zeitgemäße Konzeption, die nicht mehr zeitgemäße Ausstattung, das unterdurchschnittliche Angebot an Wohnflächen und Räumen im Verhältnis zur Grundstücksgröße und zum Bodenwertniveau und das mit dem Gebäudealter verbundene Investitionsrisiko. Im fiktiv unbebauten Zustand handelt es sich um ein gut nutzbares Wohngrundstück. Im Kontext der Einwohnerstruktur, der Entwicklungsprognosen sowie der Objekteigenschaften werden die Vermarktungschancen als durchschnittlich eingestuft. Der Vermarktungszeitraum kann infolge des aktuellen Marktverhaltens verlängert sein.

5. Marktanalyse

5.1 Marktsegment

Dem Segment der Einfamilienhausgrundstücke ist am örtlichen Immobilienmarkt der größte Marktanteil beizumessen. Am örtlichen Teilmarkt der Einfamilienhäuser überwiegt eindeutig der Anteil der eigen genutzten Immobilien. Bedarf an Wohneigentum in den Münchner Umlandgemeinden mit S-Bahn-Anschluss ist als sehr hoch einzustufen. Baierbrunn verbindet das Ländliche mit der Nähe und guten Anbindung an München sowie das attraktive Umfeld im Isartal.

5.2 Marktdaten

Kaufpreise:

Der Marktbericht des IVD für das Münchner Umland Herbst 2024 (Quellen: Preisfeststellungen von Marktberichterstellern des IVD sowie Sekundärmaterial wie z. B. amtliche Berichte und Statistiken) weist für Baierbrunn keine Daten aus. Hilfsweise werden die Daten der Nachbargemeinde Schäftlarn dargestellt, wobei das Bodenrichtwertniveau von Schäftlarn deutlich (rd. 30 %) unter dem von Baierbrunn liegt:

Schäftlarn, Herbst 2024		
Einfamilienhäuser Bestand	einfacher Wohnwert	950.000 €
	mittlerer Wohnwert	1.200.000 €
	guter Wohnwert	1.450.000 €
	sehr guter Wohnwert	2.000.000 €

Für unbebaute Wohngrundstücke wird zwischen Herbst 2023 und Herbst 2024 keine Preisveränderung ausgewiesen. Im Immobilienmarktbericht der LH München werden für das 1.-3. Quartal 2024 Bodenwerte rd. 8 % unter den Bodenrichtwerten vom 01.01.2024 ausgewiesen.

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

Kaufangebote ab 2023, Baujahr < 1980, WF 120-203 m²									
Datum	Ortsteil	Straße	Typ	Grundstück [m²]	Baujahr	Wohnfläche [m²]	Angebotspreis	Preis/m² WF	Preis/m² Grd.
22.01.2024	Baierbrunn		EFH	490	1964	135	1.890.000 €	14.000 €	3.857 €
17.10.2023	Baierbrunn		EFH	705	1970	155	965.000 €	6.226 €	1.369 €
31.10.2023	Baierbrunn		EFH	814	1963	166	1.900.000 €	11.446 €	2.334 €
17.04.2023	Baierbrunn	Straßerberg 4f	EFH	369	1972	168	1.400.000 €	8.333 €	3.794 €
31.03.2025	Baierbrunn		EFH	621	1979	194	1.100.000 €	5.670 €	1.771 €
17.10.2023	Buchenhain		EFH	550	1970	108	775.000 €	7.176 €	1.409 €
18.03.2025	Buchenhain		EFH	1.147	1964	203	2.250.000 €	11.084 €	1.962 €
Mittelwert				671	1969	161	1.468.571 €	9.134 €	2.357 €
Median				621		166	1.400.000 €	8.333 €	1.962 €

Auffallend ist, dass vier der Kaufpreisangebote, bezogen auf das Grundstück, unter oder nur knapp über dem Bodenrichtwert liegen.

Für unbebaute Wohngrundstücke sind folgende Angebote recherchierbar:

Kaufpreise unbebaute Grundstücke ab 2024					
Datum	Ortsteil	Bebaubark.	Grundstück [m²]	Angebotspreis	Preis/m² Grd.
31.03.2025	Baierbrunn	EFH	474	1.147.000 €	2.420 €
31.03.2025	Baierbrunn	EFH	910	1.450.000 €	1.593 €
31.03.2025	Baierbrunn	EFH	1.100	1.690.000 €	1.536 €
27.08.2024	Baierbrunn	EFH	1.255	1.095.000 €	873 €
14.02.2024	Baierbrunn	EFH	1.568	2.985.000 €	1.904 €
28.02.2025	Buchenhain	EFH	563	1.250.000 €	2.220 €
17.01.2024	Buchenhain	EFH	789	1.550.000 €	1.965 €
31.03.2025	Buchenhain	EFH	831	1.450.000 €	1.745 €
31.03.2025	Buchenhain	EFH	1.661	2.795.000 €	1.683 €
Mittelwert			1.017		1.771 €
Median					1.745 €

Der Median liegt in etwa zwischen den Bodenrichtwerten für Baierbrunn und Buchenhain zum 01.01.2024. Berücksichtigt man, dass die beiden höchsten Quadratmeterpreise für sehr kleine Grundstücke gelten, zeigt sich, dass die Angebotspreise unter den Bodenrichtwerten liegen.

Zu berücksichtigen, dass es sich um Angebotsdaten handelt und tatsächliche Kaufpreise nach Verhandlung niedriger liegen können. Die vorliegenden Marktdaten für Objekte im Wiederverkauf 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 wenige Kaufpreise für vergleichbare Einfamilienhäuser entnommen werden, von denen zwei zudem in Schäftlarn liegen. Das Vergleichswertverfahren kann daher für das bebaute Grundstück nicht angewandt werden. 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 ein Einfamilienhaus 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. Der Gutachterausschuss der LH München ordnet Einfamilienhäuser ebenfalls den Sachwertobjekten zu. Es liegen über die vorliegenden Marktangebotsdaten und Sachwertfaktoren Erkenntnisse darüber vor, in welcher Relation Kaufpreise zum Sachwert von Einfamilienhäusern liegen. Eine marktgerechte Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ist in Anlehnung an diese Daten möglich. Als maßgebliches Verfahren wird daher das Sachwertverfahren angewendet.

Das Sachwertmodell ermöglicht bei marktorientierter Anwendung die Überprüfung, ob den vorhandenen baulichen Anlagen noch ein Wert mehr beizumessen ist. Ist dem nicht der Fall, sehen die Immobilienwertermittlungsverordnung das Liquidationsverfahren vor. Gem. § 6 Abs. 3 ImmoWertV ist der Verfahrenswert unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen um die gewöhnlichen (Abbruch-) bzw. Freilegungskosten zu mindern, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht.

Es existiert zwar örtlich ein eingeschränktes Marktsegment an vermieteten Einfamilienhäusern, aus dem ausreichend Daten zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Miete vorliegen. Eine marktgerechte Ableitung des Liegenschaftszinssatzes ist jedoch mangels objektspezifischer Marktdaten nicht gesichert möglich. Zudem ist das Bewertungsobjekt ein Objekttyp, dessen Preis am örtlichen Immobilienmarkt gewöhnlich nicht durch Renditegesichtspunkte potenzieller Anleger geprägt wird. Auf eine Darstellung des Ertragswertverfahrens wird daher verzichtet.

6.2 Vergleichswert

6.2.1 Bodenwert

Beim Gutachterausschuss wurden keine zeitnah realisierten 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 **1.800 €/m²** aus. Dieser Wert bezieht sich auf Wohnbauflächen, offene Bauweise und eine WGFZ von 0,50. 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 unter Nr. 5 beschriebenen Marktsituation und der recherchierten Kaufpreisangebote wird eine Indexierung in Höhe von – 5 % als marktgerecht erachtet.

Die realisierbare WGFZ wurde unter Nr. 2.4.2 mit maximal rd. **0,45** ermittelt. Die Umrechnung erfolgt gemäß der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfaktoren. Der Umrechnungskoeffizient bei Umrechnung der WGFZ von 0,5 auf 0,45 beträgt 0,658/0,69.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks wird innerhalb der Richtwertzone als durchschnittlich erachtet. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Weitere, wertrelevante Abweichungen vom Richtwertgrundstück liegen nicht vor.

Somit ergibt sich als Bodenwert für das fiktiv unbebaute Grundstück aus der Ableitung vom Bodenrichtwert:

$$1.800 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 0,658/0,69 \qquad \qquad \qquad \mathbf{1.631 \text{ €/m}^2}$$

$$\mathbf{\text{Bodenwert: } 1.002 \text{ m}^2 \times 1.631 \text{ €/m}^2} \qquad \qquad \qquad \mathbf{\text{rd. } 1.634.000 \text{ €}}$$

Bezogen auf die vorhandene Wohnfläche von rd. 150 m² (davon 33 m² im Kellergeschoß) entspricht der Bodenwert rd. 10.890 €/m² WF, was bereits über dem Mittelwert und Median der Wohnflächenpreisen der recherchierten Kaufpreisangebote für Einfamilienhäuser liegt. Der Bodenwert liegt zudem deutlich über dem Mittel und Median der absoluten Kaufpreisangebote. Nur drei der sieben Objekte werden zu einem höheren Preis angeboten.

Aufgrund der unter Nr. 4 festgestellten Objekteigenschaften und der vorliegenden Marktdaten wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Vermarktung des Objekts zu einem Preis, der über dem reinen Bodenwert liegt, als nicht möglich erachtet. Marktüblich ist daher davon auszugehen, dass potenzielle Käufer dem aufstehenden Gebäude keinen Wert mehr beimessen und das Objekt als Abbruchobjekt betrachten, unabhängig davon, ob eine Nutzungsfortführung technisch möglich ist oder erfolgt.

6.2.2 Bebautes Grundstück

Dem Gutachterausschuss liegen für Einfamilienhäuser folgende realisierte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung vor:

Kaufpreissammlung ab 2023										
Nr.	Datum	Lage	Objekt	Eigenschaften	Baujahr	Grdst. [m²]	WF [m²]	Kaufpreis	Kaufpreis je m² WF	Bodenwert (BRW)
1	04/2023	Schäftlarn	EFH		1955	648	68	1.070.000 €	15.735 €	972.000 €
2	08/2023	Schäftlarn	EFH	Garage	1980	971	210	1.355.000 €	6.452 €	1.456.500 €
3	02/2023	Baierbrunn	EFH		?	650	170	2.295.000 €	13.500 €	1.170.000 €
4	08/2024	Baierbrunn	EFH		?	540	125	1.055.000 €	8.440 €	972.000 €
5	07/2024	Baierbrunn	EFH	stark sanierungsbedürftig	1936	419	150	599.000 €	3.993 €	712.300 €
Arithmetisches Mittel					1957	646	145	1.274.800 €	9.624 €	
Median								1.070.000 €	8.440 €	

Nur ein Objekt (Nr. 3) wurde zu einem Preis über dem für das Bewertungsobjekt ermittelten Bodenwert veräußert. Es liegt jedoch stark überdurchschnittlich, das Baujahr ist nicht bekannt. Bei Objekt Nr. 1 ist die Wohnfläche zu hinterfragen, sie weicht zumindest stark von den übrigen Wohnflächen ab. Die verbliebenen Objekte weisen Wohnflächenpreise aus, die deutlich unter dem sich für das Bewertungsobjekt aus dem reinen Bodenwert ergebenden Wert. Zwei Objekte wurde zu preisen unter dem reinen Bodenwert veräußert, zwei weitere Kaufpreise liegen nur knapp über dem Bodenwert.

Die Kaufpreise deuten zweifelsfrei darauf hin, dass ein Kaufpreis des Bewertungsobjekts, der über dem reinen Bodenwert liegt, am Markt nicht realisierbar und damit nicht begründbar ist.

Wegen der teilweise nicht hinreichend gesichert möglichen Berücksichtigung von Abweichungen ist eine Ableitung eines Vergleichspreises nicht möglich. Jedoch lassen die Kaufpreise in Relation zu den recherchierbaren Marktdaten eine marktgerechte Aussage hinsichtlich einer ggf. erforderlichen Marktanpassung im Sachwertverfahren zu. Deutlich wird hierbei, dass eine Vermarktung des Bewertungsobjekts im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu einem Preis, der über dem reinen Bodenwert liegt, nicht anzunehmen ist.

6.3 Sachwert

Gebäudestandard

Aus dem Kriterienkatalog der NHK 2010 für den Gebäudetypus „freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus“ ergibt sich folgender Gebäudestandard:

Gebäudestandard EFH/DHH/RH nach SW-RL (2012)			
Standardstufen 1 (einfach) bis 5 (stark gehoben)			
Kostengruppe	Anteil in %	Bewertung	gewogen
Außenwände	23	1	2,07
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	3	2,43
Heizung	9	2	1,62
Sonstige technische Ausstattung	6	2	1,08
	100	2,39	2,13

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Alterswertminderung (§ 4 ImmoWertV)

Die für den Gebäudetypus genannte übliche Gesamtnutzungsdauer liegt gemäß (nicht mehr gültiger) Sachwertrichtlinie (SW-RL), Anlage 3 für Objekte des Gebäudestandards von 2 bei 65 Jahren, des Standards 3 bei 70 Jahren. Gemäß Novellierung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) wurde gemäß Anlage 1 die übliche Gesamtnutzungsdauer von Einfamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Bauart auf 80 Jahre festgelegt, was jedoch nur verbindlich bei der Ermittlung der sonstigen, für die Wertermittlung erforderlichen Daten gilt. Da der Gutachterausschuss solche Daten nicht ermittelt hat, ist die Angabe für die Bewertung des gegenständlichen Objekts nicht verbindlich. Aufgrund der Eigenschaften des zu bewertenden Objekts werden als übliche Gesamtnutzungsdauer sachverständig 65 Jahre als angemessen angesetzt. 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. 66 Jahre alt. Rechnerisch hat das Gebäudealter bereits die übliche Gesamtnutzungsdauer überschritten. 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.“

Das Objekt wurde geringfügig modernisiert, wobei die Zeitpunkte teilweise rd. 30 bis 38 Jahre zurückliegen. Es erfüllt wegen der Ausstattung und teilweise der Konzeption nicht mehr heute marktübliche Wohnanforderungen, insbesondere im Hinblick auf das in den letzten Jahren stark gestiegene Bodenwertniveau und den damit verbundenen, hohen Anspruch potenzieller Käufer von Immobilien in einer Landkreisgemeinde mit S-Bahn-Anschluss. Unterlassene Instandhaltungen und Instandsetzungen wirken vermindern auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die Grundstücksausnutzung beträgt nur rd. 38 %. Potenzielle Käufer können dem Bewertungsobjekt ohne durchgreifende Modernisierungen und Anpassung der Ausstattung an zeitgemäße Anforderungen keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr beimessen. Einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer infolge Modernisierungen sind Grenzen gesetzt, wenn der Abriss und eine

Neubebauung wirtschaftliche vernünftiger ist oder die bauliche Anlage aufgrund der Marktverhältnisse auch in einem modernisierten Zustand keine wirtschaftliche Nutzung gewährleistet. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird somit nicht nur nach dem Erhaltungszustand des Gebäudes, sondern maßgeblich durch die Lage auf dem Immobilienmarkt bestimmt und setzt eine entsprechende Nachfrage für eine Nutzung voraus. (vgl. *Kleiber in Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 10. Auflage, § 4 Rn. 43 ff.) Da das Gebäude zeitgemäße und dem Bodenwertniveau angemessene Wohnanforderungen nicht mehr erfüllen kann, spricht man gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV von einer wirtschaftlichen Überalterung.

Die baulichen Anlagen nutzen das Bewertungsgrundstück, bezogen auf die realisierbare WGFZ, zu rd. 38 % aus. Erweiterungsmaßnahmen werden wegen überdurchschnittlicher Baukosten für Bauen im Bestand und der realisierbaren Wohnfläche als unwirtschaftlich erachtet. Wegen der Situierung des Gebäudes und der einzuhaltenden Abstandsflächen und fiktiven Baugrenzen sind wirtschaftlich selbständig verwertbare Grundstücksteilflächen nicht vorhanden. Die Marktangebotsdaten und Kaufpreise für Einfamilienhäuser deuten zweifelsfrei darauf hin, dass das Objekt zu einem Preis über dem reinen Bodenwert nicht veräußerbar ist. Das bedeutet, dass den baulichen Anlagen im gewöhnlichen Grundstücksverkehr kein Wert mehr beigemessen wird. Eine Nutzungsförderung ist zwar technisch möglich, vor dem Hintergrund der Marktdaten jedoch unwirtschaftlich. Daraus folgt, dass eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht mehr angenommen werden kann.

Im Sachwertverfahren führt eine fehlende wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu einer Alterswertminderung in Höhe von 100 %. Somit ist kein Sachwert der baulichen Anlagen darstellbar. Auf die Darstellung des Sachwertverfahrens wird daher verzichtet.

6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

6.4.1 Liquidationsobjekt gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV

Das angewandte Bewertungsverfahren zeigt, dass dem vorhandenen Wohngebäude kein Wert mehr beizumessen ist, da keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer festgestellt werden kann. Für derartige Fälle sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung in § 8 Abs. 3 Nr. 3 das Liquidationsverfahren vor.

Gem. § 6 Abs. 3 ImmoWertV sind bei der Ermittlung des Verfahrenswerts die gewöhnlichen (Abbruch-) bzw. Freilegungskosten zu berücksichtigen, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht. Voraussetzung ist eine sofort mögliche Freilegung. Dies ist vorliegend der Fall.

Die Freilegungskosten werden aufgrund stichtagsnaher Recherchen bei Abbruchunternehmen und aus Erfahrungswerten für den vorliegenden Objekttyp mit üblicherweise rd. 80,00 €/m³ Bruttorauminhalt angenommen. Die abzubrechenden baulichen Anlagen umfassen einen Bruttorauminhalt von gesamt ca. 767 m³. Für die Freilegungskosten wird im Hinblick auf eine marktgerechte Ergebnisrundung ein Ansatz in Höhe von rd. **83 €/m³** gewählt:

Freilegungskosten: 767 m³ x rd. 83 €/m³

- 64.000 €

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“.

Vorläufiger Vergleichswert

rd. **1.634.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV (Liquidation)

- 64.000 €

Wegen des Gebäudealters, der Größe, der Konzeption und der deutlichen Unterausnutzung des Grundstücks ist eine Nutzung des Bewertungsobjekts für einen wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer nicht mehr rentabler als die Freilegung des Grundstücks. Es liegt eine wirtschaftliche Überalterung vor. Am gewöhnlichen Grundstücksmarkt bemisst sich der Verkehrswert derartiger Objekte daher am Liquidationswert, worauf auch die Marktdaten hindeuten. Unabhängig davon können sich einzelne Marktteilnehmer entgegen einer rein wirtschaftlichen Betrachtung dazu entscheiden, das Objekt instand zu setzen und zu modernisieren. Auch hierfür bietet der Liquidationswert eine marktgerechte Preisgrundlage.

In das Liquidationsverfahren gingen marktgerechte Freilegungskosten sowie ein angemessener Bodenwert auf Grundlage des vom Gutachterausschuss festgesetzten Bodenrichtwerts ein. Die Abweichungen des Bewertungsgrundstückes vom Richtwertgrundstück wurden angemessen berücksichtigt. Eine Marktanpassung zum Liquidationswert ist nicht erforderlich.

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

Wertermittlungsstichtag 14. April 2025 (Qualitätsstichtag 06.11.2024)

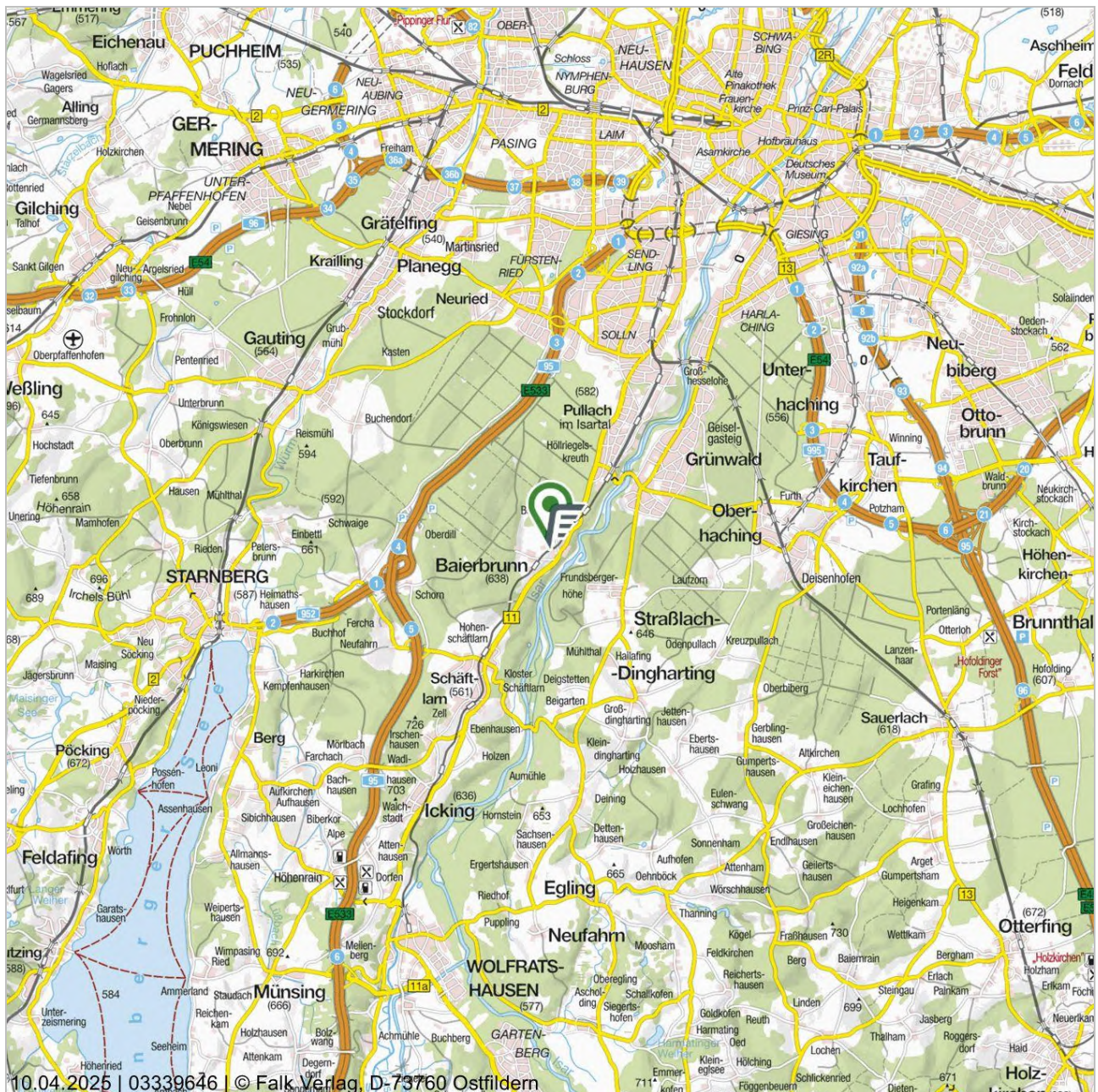
für das Grundstück Flurstück Nr. 204/13, Gemarkung Baierbrunn,
Gautinger Weg 1, 82065 Baierbrunn,

ein Verkehrswert (Marktwert) von

1.570.000 €

(in Worten: einmillionfünfhundertsiebzigtausend Euro)

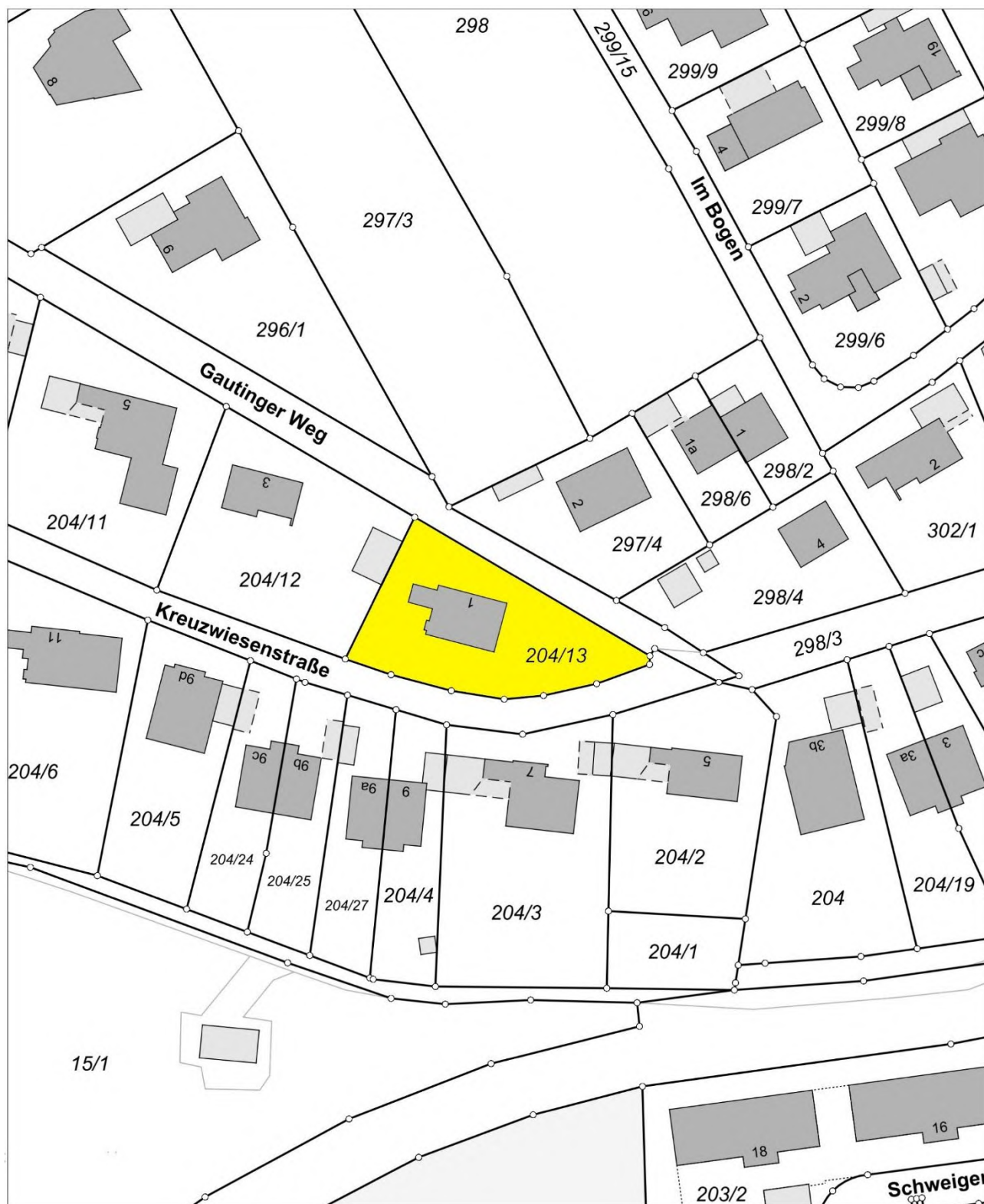
als marktgerecht festgestellt



Übersichtskarte

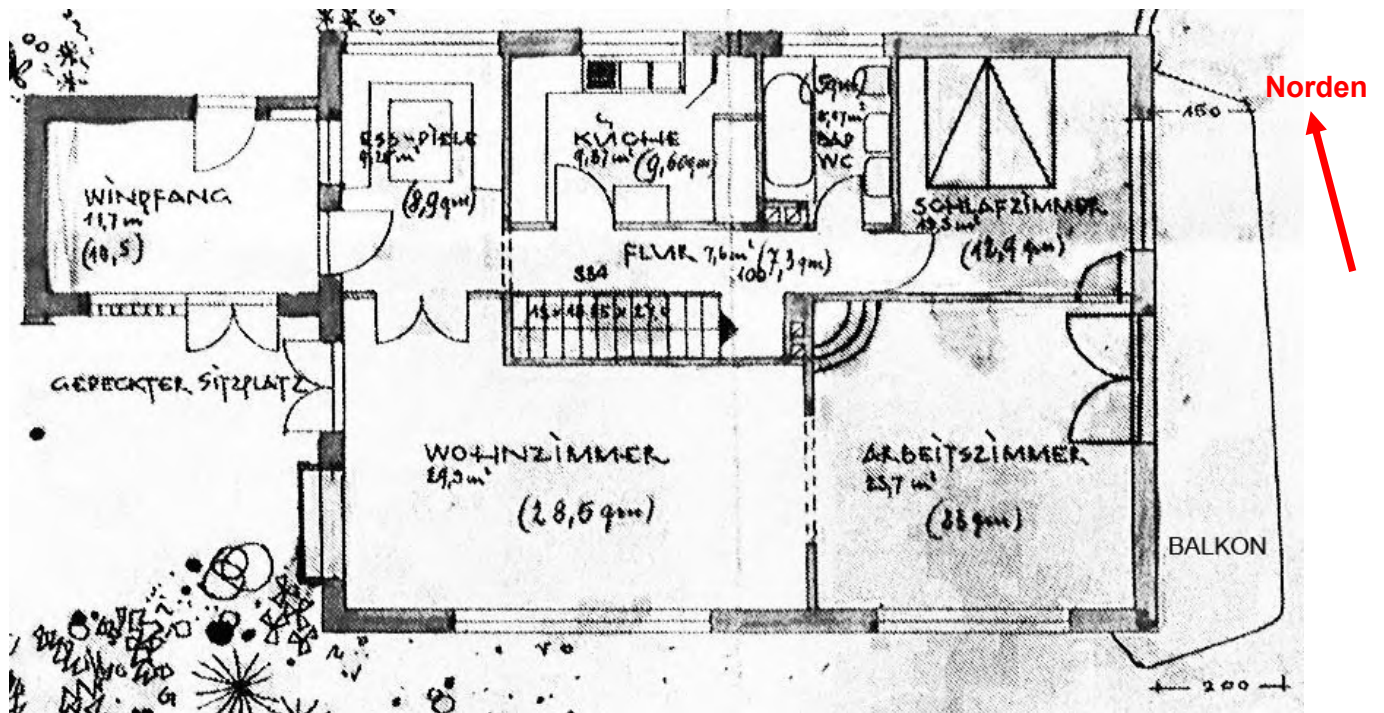


Stadtplan

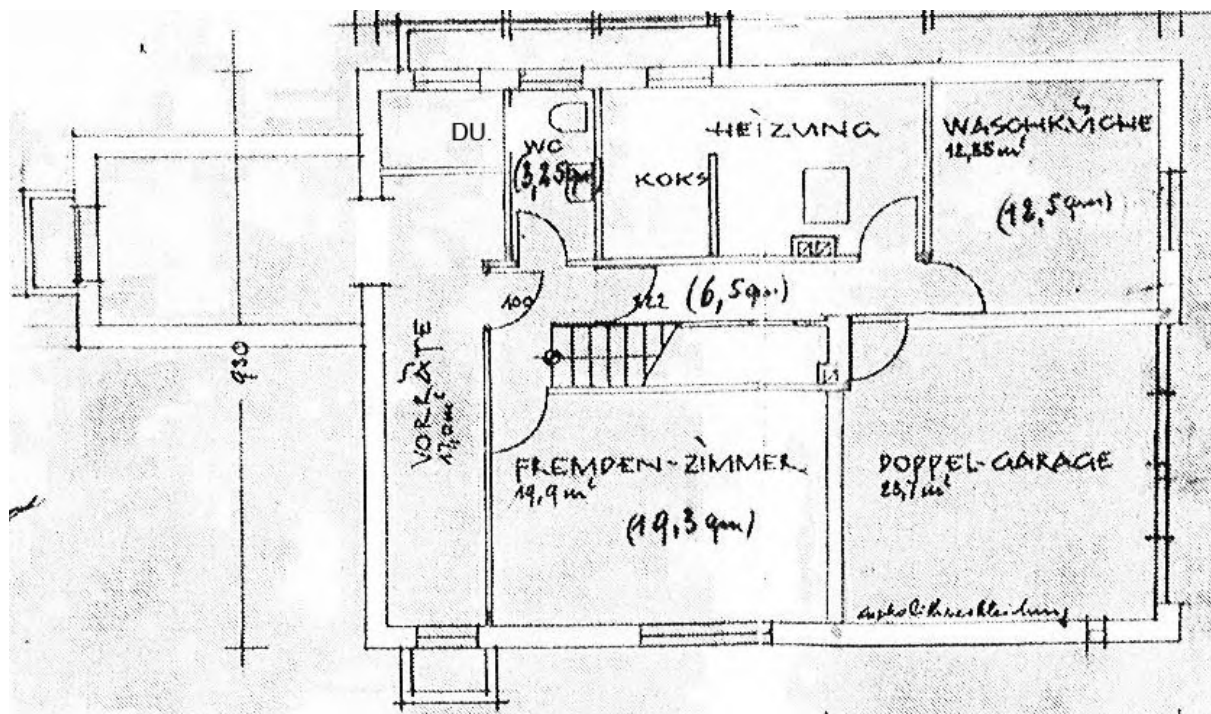


Flurkartenauszug M. ca. 1:1.000

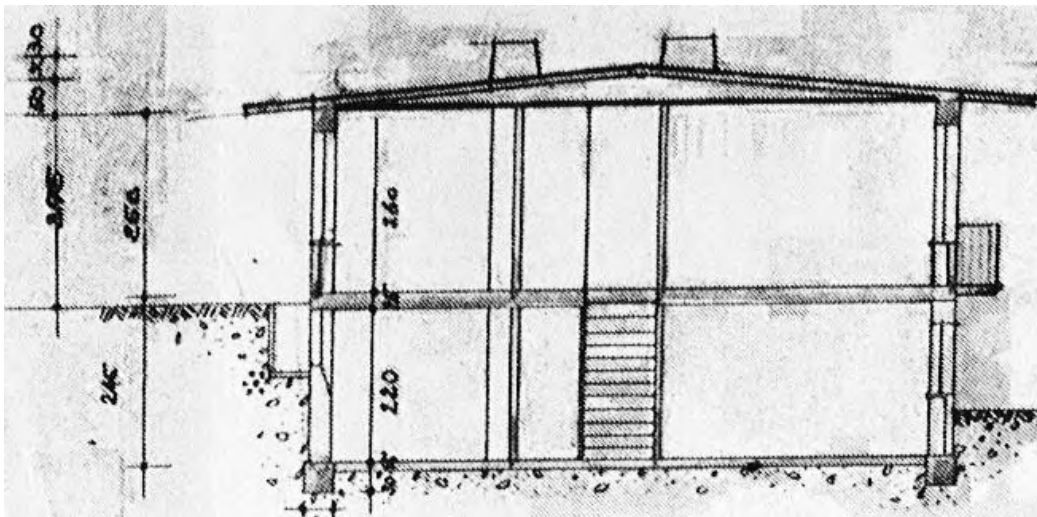
Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)



Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Kellergeschoß



Schnitt



Zufahrt von Osten



Zugang von Norden



Nordfassade



Hauseingang



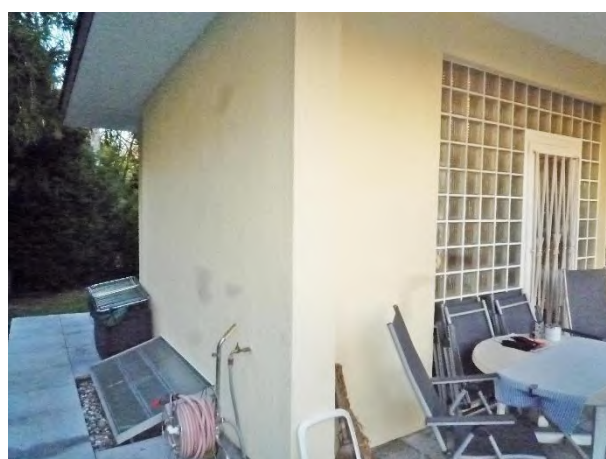
Grundstückszugang von Norden



Überdachte Terrasse



Balkon



Terrasse



Ansicht von Süden



Straßenansicht von Süden



Straßenansicht von Osten