

ANTONIO DOMENICO MARGHERITO



von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse im Bereich der Landeshauptstadt München und des Landkreises München
sowie im Bereich des Landkreises Bad Tölz - München

GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München, Aktenzeichen: **1540 K 244/2024**,

über den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks



Pienzenauer Straße 8 in 85567 Grafing b. München, Fl.Nr. 500/4, Gemarkung Grafing b. München, bebaut mit einem Einfamilienhaus samt Einzelgarage mit rd. 157 m² Wohn-/Nutzungsfläche sowie Nebengebäude (Lager-/Geräte) mit rd. 13 m² Nutzungsfläche (Abbruchobjekt)

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:

04.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 24-1106 vom 20. Januar 2025

Mehrfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen	4
1.1 Auftraggeber	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/e	4
1.4 Arbeitsunterlagen	5
1.5 Ortsbesichtigung	5
1.6 Erhebungen	6
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben	6
2.0 Objektbeschreibung	10
2.1 Lage	10
2.1.1 Makrolage	10
2.1.2 Mikrolage	11
2.2 Grundbuch	13
2.3 Grundstück	14
2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand	15
2.5 Baurechtliche Gegebenheiten	15
2.6 Bauliche Anlagen	18
2.7 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)	23
2.8 Marktentwicklung	23
2.9 Zusammenfassung und Beurteilung	25
3.0 Bewertungskriterien	28
3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	28
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten	30
4.0 Liquidationswert des Grundstücks	31
4.1 Vorbemerkung/Erläuterung	31
4.2 Bodenwertableitung	32
4.3 Wertermittlung	34
5.0 Sachwertermittlung (nachrichtlich/informativ)	36
5.1 Vorbemerkung/Erläuterung	36
5.2 Bodenwertableitung	39
5.3 Sachwert des bebauten Grundstücks	41
6.0 Verkehrswert	44

Anlagen:

Lage im Landkreis Ebersberg

Übersichtskarten, Maßstab ca. 1:200.000 und 1:50.000

Stadtplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000

Luftbilddaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000

Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000

Technische Daten

Flächenaufstellung

Eingabeplan vom 15.05.1960 mit Grundriss Erdgeschoss

Tektureplan vom 22.10.2010 mit Grundriss Dachgeschoss, Ansichten von Nordosten, Südwesten und Nordwesten

Eingabe-/Tektureplan vom 15.05.1960/22.10.2010 mit Schnitte Altbau und Anbau

Fotos in Kopie vom 04.12.2024

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Auftraggeber

Nachfolgendes Sachverständigengutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, Infanteriestraße 5 in 80325 München, erstellt.

1.2 Zweck der Wertermittlung

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB des Grundstücks

Pienzenauer Straße 8 in 85567 Grafing b. München, Fl.Nr. 500/4, Gemarkung Grafing b. München, bebaut mit einem Einfamilienhaus samt Einzelgarage mit ca. 128 m² bewertungstechnischer Wohnfläche und ca. 29 m² Nutzungsfläche sowie einem Nebengebäude (Lager-/Geräte) mit rd. 13 m² Nutzungsfläche (Abbruchobjekt)

laut in Vorlage gebrachtem Planmaterial unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, Geschäftsnummer: 1540 K 244/2024 gemäß Anordnungsbeschluss vom 12.07.2024.

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/e

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 04.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 12.07.2024, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Ebersberg, Grundbuch von Grafing b. München, Blatt 2472, vom 24.06.2024, in Kopie
- Auszug aus dem Eingabeplan „zum Umbau und Erweiterung des Wohnhauses“ vom 15.05.1960 mit Grundrissen Erdgeschoss, Ansichten von Norden, Osten und Süden sowie Schnitt, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Tekturplan zur Garagenaufstockung vom 22.10.2010 mit Grundrissen Erd- und Dachgeschoss, Ansichten von Nordosten, Südosten und Südwesten sowie Schnitt A – A, als PDF-Datei
- Kurzbaubeschreibung (undatiert) des Eigentümers zu ½, als TXT-Datei
- Energieausweis gemäß §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch des Anwesens vom 03.01.2022, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Feuerstättenbescheid nach Schornsteinfeger-Handwerks-Gesetz (SchfHwG) vom 30.03.2022, als PDF-Datei
- Auszug aus der Bescheinigung über das Ergebnis der Feuerstättenschau nach Schornsteinfeger-Handwerks-Gesetz (SchfHwG) vom 30.03.2022, als PDF-Datei
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation der Stadt Grafing b. München vom 07.08.2024
- Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstücks-werte im Bereich des Landkreises Ebersberg
- Immobilienmarktberichte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Be-reich der Landkreise Ebersberg, Rosenheim bzw. der Landeshauptstadt München
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) zur Berechnung der Wohnflächen
- DIN 277
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital u. a.)

1.5 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des gegenständlichen Bewertungsobjektes erfolgte zunächst am 04.12.2024 exemplarisch ohne Anspruch auf Vollständigkeit durch den öffentlich be-stellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito.

Durch das Objekt führte der Eigentümer zu ½, Herr *.*.

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt; das Einverständnis zur Veröffentlichung ist gegeben.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgen durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

1.6 Erhebungen

Hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten wurden bei der zuständigen Bauverwaltung Recherchen vorgenommen und (auszugsweise) der

- Eingabeplan „zum Umbau und Erweiterung des Wohnhauses“ vom 15.05.1960 mit Grundrissen Erdgeschoss, Ansichten von Norden, Osten und Süden sowie Schnitt sowie der
- Tekturplan zur Garagenaufstockung vom 22.10.2010 mit Grundrissen Erd- und Dachgeschoss, Ansichten von Nordosten, Südosten und Südwesten sowie Schnitt A – A

beschafft.

Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Ebersberg wurden Erhebungen bezüglich der Bodenrichtwerte und Kaufpreise durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgte eine Recherche in der eigenen Datensammlung des Sachverständigen sowie im Internet.

1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck gefertigt und ist urheberrechtlich geschützt (§1 (1) UrhG). Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:

Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte die Wertermittlung in Bezug auf ihre Interessenslage auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und mietfreien Zustand des/r gegebenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt. Auftragsgemäß wurde der Wert des (eventuell) vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) sowie der potenzielle Zusatzwert einer (eventuell) vorhandenen Photovoltaikanlage bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten, wie Grund- (GR) und Geschossfläche (GF), wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF_{red}) und Brutto-Rauminhalt (BRI) sowie der Wohn- (WF) und Nutzungsfläche (NUF) bzw. Mietflächen (MF), erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Für die Übereinstimmung und Richtigkeit mit dem Bestand kann keine Gewähr übernommen werden. Für eine verbindliche und exakte Flächenangabe wäre ein örtliches Aufmaß aller Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Hierzu wurde der Sachverständige ausdrücklich nicht beauftragt. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen

Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen. Hier ist anzumerken, dass die Wohn- und Nutzungsflächenangaben im Gutachten nur eine zusätzliche Information darstellen und nicht als vorrangige Bezugsgröße für die Ermittlung der Gebäudewerte herangezogen werden.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen, die erhaltenen Auskünfte sowie die vorliegenden Bauakten. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale angegeben, die den soweit optisch erkennbaren Gebäudezustand reflektieren. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die allerdings nicht werterheblich sind.

Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des/r Bewertungsobjekts/e erfolgen im Rahmen der im möblierten Objektzustand durchgeführten Ortsbesichtigung (rein visuelle Inaugenscheinnahme) sowie aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteinfluss erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (wie z. B. Heizung, Wasser, Elektro) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich, wenn nicht besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf entsprechende Sachverständige für Baumängel oder -schäden verwiesen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe), Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen/Altlasten, Elektrosmog etc. durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden vom Unterzeichner ebenfalls nicht überprüft. Für eine Überprüfung sind gegebenenfalls Brandschutz-Experten hinzuzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das/die Objekt/e werde/n bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Letztendlich handelt es sich um eine Wertschätzung.

Der Verfasser dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

2.0 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Die Stadt Grafing bei München mit ihrem historischen Stadtbild und einer Fläche von rd. 30 km² sowie rd. 14.300 Einwohnern (Stand 31.12.2023) ist im Südosten des Landkreises Ebersberg, eingebettet zwischen den Gemeinden Ebersberg im Norden, Frauenneuharting im Osten, Aßling im Süden sowie Bruck im Westen gelegen. Die Entfernung (Luftlinie zum jeweiligen Stadt- bzw. Ortszentrum) beträgt nach Wasserburg im Osten rd. 20 km, Rosenheim im Südosten rd. 24 km, Kirchseeon, Zorneding bzw. Vaterstetten, alle im Nordwesten, rd. 7 km, 11 km bzw. 15 km (s. Übersichtskarte bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Grafing gehört verwaltungstechnisch zum Landkreis Ebersberg, einem der wirtschaftlich stärksten Landkreise des Münchener Umlands, und ist drittgrößte Kommune im Landkreis. Die Stadt gilt als gute bis sehr gute Wohnlage mit hohem Freizeitwert und guter Anbindung sowohl für den Individual- als auch öffentlichen Personennahverkehr an die Landeshauptstadt München.

Siedlungsschwerpunkte im Landkreis Ebersberg sind neben der Stadt Grafing die Kreisstadt Ebersberg, die Märkte Markt Schwaben und Kirchseeon sowie die Gemeinden Zorneding und Vaterstetten (s. Übersichtskarten i. d. Anlage)

Die Anbindung Grafings an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt vorrangig durch die Bundesstraße 304 im Norden, durch die das Gemeindegebiet in Ost-Westrichtung querenden Kreisstraßen EBE 9 (Rotter Straße) und EBE 13 (Brucker Straße) sowie durch die in Nordwest-/Südostrichtung verlaufenden Staatsstraßen 2080 (Rosenheimer Straße) im Osten und 2089 (Aiblinger Straße) im Westen (s. Übersichtskarten i. d. Anlage).

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird die Stadt Grafing als Demografietyp 10 (Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren) eingestuft. Die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2018 bis 2022 betrug in der Stadt rd. +5,0% und im gesamten Landkreis Ebersberg rd. +4,3%.

2.1.2 Mikrolage

Das gegenständliche Bewertungsobjekt ist am südwestlichen Bebauungsrand der Stadt relativ zentral westlich der Münchner Straße in einem allgemeinen Wohngebiet, im Umgriff Hammerschmiede/Von-Hazzi-Straße im Norden, Oberanger im Osten, Glonner Straße (EBE 13) im Süden sowie Stadtgrenze im Westen, im Straßenumgriff Hammerschmiede im Norden, Pienzenauer Straße im Osten sowie Rieperdingerstraße im Süden und im Westen, westlich des Kreuzungsbereichs Riemerschmid-/Pienzenauer Straße, gelegen (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Bei allen das gegenständliche Anwesen umgebenden Straßen handelt es sich um voll ausgebauten, relativ wenig frequentierten Nebenstraßen in einer Tempo-30-Zone, die zur Erschließung des Wohnquartiers nördlich der Glonner Straße dienen (s. Stadtplanausschnitt, Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Dieser Bereich gehört zu den durchschnittlichen Wohnlagen mit durchschnittlicher Wohnadresse in Grafing.

Die Umgebung ist gekennzeichnet durch Individualbebauung mit meist Einfamilien- und Doppelhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erd-, Ober- und bis zu ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach, in offener, durchgrünter Bauweise unterschiedlicher Baualterskategorie (s. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Die Entfernung zum Ortszentrum (Rathaus) im Nordosten beträgt (Luftlinie) rd. 0,7 km, zur Bundesstraße 304 im Norden rd. 2,2 km, Rosenheimer Straße (St 2080) im Osten rd. 1,4 km, zur Glonner Straße (EBE 13) im Süden rd. 80 m, zu den Autobahnen A 8 (München – Salzburg) mit Anschlussstelle Rosenheim-West im Südosten rd. 27 km und A 99 (Autobahnring München-Ost) mit Anschlussstelle Haar im Nordwesten rd. 17 km sowie zum Grafinger Bahnhof im Westen rd. 1,3 km (s. Übersichtskarte bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen im Bereich des Stadtzentrums, (Luftlinie) rd. 0,7 km nordöstlich entfernt, aufgestellt.

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes innerörtliches Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich vorrangig auf die Glonner Straße (EBE 13) rd. 80 m südlich.

An öffentlichen Verkehrsverbindungen sind zu nennen die regionalen Buslinien 345 (Grafing-Bahnhof – Bad Aibling) und 447 (Grafing-Bahnhof – Aßling, Rathaus) mit gemeinsamer Haltestelle Grafing, Pienzenauer Straße, (Luftlinie) rd. 80 m südöstlich bzw. ca. zwei Gehminuten, sowie die Stadtbuslinie 448 (Grafing-Bahnhof – Grafing-Bahnhof) mit Haltestelle Haidlinger Weg, rd. 0,2 km östlich bzw. ca. fünf Gehminuten entfernt, als Zubringer zur S- und Regionalbahn (RB).

Ferner stehen zur Anbindung an die Landeshauptstadt München die S-Bahnen S4 (Ebersberg – Geltendorf) und S6 (Ebersberg – Tutzing) sowie z. B. der Regionalzug RB 54 (München – Rosenheim – Kufstein) mit gemeinsamer Haltestelle Grafing-Bahnhof, Fahrzeit bis zum Münchner Hauptbahnhof jeweils ca. 40 min bzw. 25 min, sowie zum Bahnhof von Rosenheim ca. 20 min, zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf sind südlich der Glonner Straße in fußläufiger Entfernung sowie im Bereich des Stadtzentrums ausreichend gegeben.

Infrastruktureinrichtungen (Kirchen, Kindergärten, Schulen, soziale und kulturelle Einrichtungen etc.) sind vorhanden.

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist auf die die Stadt Grafing umgebenden Waldgebiete, insbesondere jedoch auf den (Luftlinie) rd. 5 km nordwestlich gelegenen Ebersberger Forst, dem in der Region München mit Abstand größten zusammenhängenden Waldgebiet, mit ihren zahlreichen Rad- und Wanderwegen hinzuweisen (s. Übersichtskarten i. d. Anlage).

2.2 Grundbuch

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Grundbuchauszug vom 24.06.2024 ist das gegenständliche Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

Amtsgericht Ebersberg
Grundbuch von Grafing b. München
Blatt 2472
Gemarkung Grafing b. München

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1	Fl.Nr. 500/4	Pienzenauer Straße 8, Wohnhaus, Hofraum, Garten	zu 0,0429 ha
------------	--------------	--	--------------

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nrn. 1, 2	gelöscht
Lfd. Nr. 3.1	anonymisiert - zu ½ -
Lfd. Nr. 3.2	anonymisiert - zu ½ -

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG München, AZ: 1540 K 244/24); eingetragen am 24.06.2024.
------------	--

Anmerkung:

Die Eintragung in der Abteilung II des Grundbuchs wird entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unterstellt. Andere nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden dem Unterzeichner nicht angezeigt und finden somit ebenfalls keine Berücksichtigung. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

2.3 Grundstück

Das Grundstück Fl.Nr. 500/4, Gemarkung Grafing b. München, mit einem Ausmaß von 429 m², hat Trapezform mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 18 m x 24 m und ist nordost-/südwestgerichtet. Die Straßenfront an der Pienzenauer Straße im Nordosten beträgt ca. 18 m. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Grundstücksverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben.

Als Einfriedung dient entlang der Pienzenauer Straße ein ca. 1,2 m hohen Holzlattenzaun. Zugang und Zufahrt erfolgen über elektrisch bedienbare Holztore, angeschlagen an Mauerscheiben. Die übrigen Grundstücksgrenzen sind, soweit erkennbar, mit einem unterschiedlich hohen Maschendraht- bzw. Staketenzaun sowie Hecken eingefriedet (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die Erschließungsflächen sind mit Betonformsteinen bzw. Waschbetonplatten gepflastert (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die übrigen unbebauten Flächen sind, soweit erkennbar, teils ziergärtnerisch als Rasen mit einzelnen Büschen und Sträuchern sowie zudem an der Ostecke mit hochgewachsenem Baumbestand gestaltet (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Insgesamt hinterlassen die Außenanlagen, soweit erkennbar, einen der Jahreszeit entsprechenden durchschnittlich gepflegten Eindruck (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Anmerkung:

In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine Feststellungen getroffen; dies ist nicht im üblichen Gutachtenumfang enthalten. Bodenuntersuchungen wurden vom Sachverständigen auftragsgemäß nicht vorgenommen; derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten. Nachteilige Untergrundeigenschaften wurden nicht bekannt. Bei der

nachfolgenden Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass ortsübliche, tragfähige Untergrundverhältnisse vorliegen und nach heutigem Wissensstand weder schädliche Bodenveränderungen (Altlasten, Kampfmittel usw.) i. S. v. § 2 Absätze 2 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) noch Bodenschätze und Bodendenkmäler vorhanden sind.

2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand

Das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 500/4, Gemarkung Grafing b. München, ist über die Pienzenauer Straße von Nordosten erschlossen, wobei sich Zugang und Zufahrt an seiner Nordecke befinden (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Bei der Pienzenauer Straße mit einer Breite von ca. 7 m handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine asphaltierte, relativ wenig befahrene Nebenstraße mit teilweise angelegten Gehwegen in einer Tempo-30-Zone, die von der Glonner Straße (EBE 13) im Süden in nordwestliche Richtung führt und zur Erschließung des Wohngebiets dient. Straßenentwässerung und -beleuchtung sind vorhanden. Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund sind eingeschränkt gegeben (s. Stadtplanausschnitt bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Das Grundstück verfügt nach Angabe über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Telefon- und Kabelanschluss sind ebenfalls vorhanden.

Anmerkung:

Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Erschließungskosten entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen ist.

2.5 Baurechtliche Gegebenheiten

Für den Bereich, zu dem das Grundstück Fl.Nr. 500/4, Gemarkung Grafing b. München gehört, liegt der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 6.6 „Pienzenauer Straße“ der Stadt Grafing, rechtsverbindlich seit dem 29.07.2011, vor:



Im Wesentlichen sind für das betreffende Grundstück festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Baulinien-/grenzgefüge
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,30
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,60
- 2 Vollgeschosse

Ergänzend sind die örtlichen Gemeindesatzungen, wie z. B. die Begrünungs-, Einfriedungs-, Ortsgestaltungs- und Stellplatzsatzung sowie die Baumschutzverordnung, zu beachten.

Das gegenständliche Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss sowie einem Garagenanbau, jeweils unter Satteldach, bebaut. Der bauliche Nutzungsgrad (realisierte Geschossflächenzahl GFZ_{real}) für den Bestand wurde überschlägig aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial ermittelt mit:

ca. 172 m² Geschossfläche / 429 m² Grundstücksfläche = rd. 0,40
(s. Technische Daten i. d. Anlage)

Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks ist mit dem nach Angabe ca. 1948 errichteten Wohnhaus nicht voll ausgeschöpft. Im Falle des Abbruchs des Bestandes und der Überplanung/Neubebauung des Grundstücks wäre entsprechend den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 6.6 unter Einhaltung der Abstandsf lächen eine wesentliche Nachverdichtung und die Errichtung eines Baukörpers mit zwei Vollgeschossen (Erd- und Obergeschoss) sowie ausgebautem Dachgeschoss (als Nichtvollgeschoss) denkbar:

Mögliche Grundfläche (9,00 m x 10,25 m), rd.	92 m ²
Grundfläche x Faktor 2,75, rd.	254 m ²

Ausgehend von dieser Annahme ergibt sich somit der baurechtlich maximal zulässige Nutzungsgrad mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) mit:

ca. 254 m² Geschossfläche / 429 m² Grundstücksfläche = rd. **0,60**

Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Anmerkung:

Der Bodenwert ist wesentlich von dem tatsächlichen bzw. zulässigen Maß der baulichen Nutzung abhängig. Das Nutzungsmaß wird in erster Linie durch die Geschossflächenzahl (GFZ) ausgedrückt. Bei der Bodenrichtwertermittlung und bei der Grundstücksbewertung durch den Gutachterausschuss werden – abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) – die Flächen von Verkaufsräumen und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO) anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet. Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden Flächen im vorgenannten Sinne mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte angerechnet, zzgl. der Umfassungswände (bei DG-Aufbau ohne Kniestock wird die Stärke der Außenwand aus dem Regelgeschoss angesetzt). Durchfahrten, integrierte TG-Abfahrten und Arkaden werden nicht mitgerechnet. Hingegen werden hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und an drei Seiten bzw. an Gebäudeecken zweiseitig umschlossene Freisitze

(Loggien) in allen Geschossen – ebenfalls abweichend von der BauNVO – als Geschossfläche angerechnet; dasselbe gilt für hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und dreiseitig umschlossene Erschließungsflächen (Laubengänge), unabhängig davon, ob sie nach der BauNVO als Geschossfläche gelten. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ) ist daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

Hinweis:

Die in diesem Gutachten unterstellte baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks (WGFZ) stellt eine Annahme dar, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber dem Gutachter, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Vielmehr ist hier jede Haftung ausdrücklich ausgeschlossen. Das zulässige Nutzungsmaß ist auch mit abhängig vom planerischen Geschick des Architekten und der Auslegung der planungsrechtlichen Vorschriften. Eine verbindliche Aussage über Art und Maß der maximal möglichen Grundstücksbebauung kann nur durch einen entsprechenden Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung erhalten werden. Dies wird im vorliegenden Fall ausdrücklich empfohlen! Auftragsgemäß umfasst dies jedoch nicht den Aufgabenbereich dieser Wertermittlung. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre eine entsprechende Modifizierung der Wertermittlung erforderlich!

2.6 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Nachfolgende Angaben beruhen auf den recherchierten Unterlagen und erhaltenen Informationen und Angaben bzw. auf im Rahmen der Ortsbesichtigung optisch gewonnenen Eindrücken. Sie dienen lediglich zur Vermittlung eines generellen Überblicks bezüglich der Bauweise und Ausstattung. Ergänzend hierzu wird insbesondere auf die Planunterlagen sowie die Fotodokumentation in der Anlage verwiesen.

Allgemeines

Nach Angabe wurde das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 500/4, Gemarkung Graffing b. München, ca. 1948 mit einem nicht unterkellerten Einfamilienhaus samt Einzelgarage bebaut. Ca. 1952 bzw. 1960 erfolgten Anbau bzw. Erweiterung sowie 2012 die Aufstockung der bestehenden Garage.

Zum Stichtag ist das Grundstück mit einem t-förmigen Einfamilienhaus mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss sowie im Altbau darüber liegendem Spitzboden bebaut. Die Einzelgarage ist im Gebäude an dessen Nordostecke integriert. An die Garage schließt kommun nach Südwesten ein erdgeschossiges Lager-/Gerätehaus, ebenfalls unter Satteldach, an (s. Planmaterial i. d. Anlage).

Die aufstehende Bebauung ist im rückwärtigen Grundstücksbereich, im Mittel ca. 11 m von der Pienzenauer Straße sowie ca. 5 m von der südöstlichen Grundstücks- grenze zurückversetzt aufstehend (s. Lageplan i. d. Anlage).

Bauwerks- und Ausstattungsbeschreibung

Einfamilienwohnhaus:

Baujahr:	1948
Anbau/Erweiterung:	1952 sowie 1960
Garagenaufstockung:	2012
Fundamente:	Vermutlich Stampfbeton-Streifenfundamente und Bodenplatte nach statischen Erfordernissen
Geschosswände:	Vermutlich Mauerwerk (Ziegel, Betonsteine o. ä.), ca. 30 cm stark
Innenwände:	Vermutlich Mauerwerk (Ziegel, Beton-/Leichtbausteine o. ä.) oder Leichtbauwände in verschiedenen Wandstärken
Geschossdecken:	Holzbalken nach Statik
Dach:	Wärmegedämmter Holzdachstuhl als Satteldach mit Pfanneneindeckung
Spenglerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fassade:	Nicht wärmegedämmt, überwiegend verputzt mit Anstrich bzw. teils mit Asbestzementfaserplatten verkleidet
Eingang:	Barrierefrei, mit PVC-Lichtwellplatten überdachtes, lasiertes Massivholzelement mit Glasausschnitt und Leichtmetallbeschlag mit Profilzylinder
Fenster/-türen:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreh-/Kippbeschlägen, Natursteinfenster- und Leichtmetallsohlbänken
Innentüren:	Lackierte Holztüren mit Messingbeschlägen
Treppenläufe:	<u>EG/DG:</u> einläufige Holztreppe mit Holzhandlauf/-geländer <u>DG/Spitzboden:</u> Einschubtreppe
Wände:	Überwiegend verputzt mit Anstrich
Decken:	Überwiegend verputzt mit Anstrich
Dachschrägen:	Trockenputz mit Anstrich
Böden:	Überwiegend Holzdielen (n. A. Kiefernholz), Keramikfliesen bzw. teils Laminat

Sanitärausstattung:	<u>EG</u> , Bad/WC (mit Fenster): Boden: keramikgefliest; Wände: raumhoch keramikgefliest; Decke: holzpaneelbretterverkleidet; keramisches Waschbecken, Einbau-Badewanne, Armaturen als Einhebelmischer, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Handtuchheizkörper, elektrische Fußbodenheizung <u>DG</u> , Duschbad (mit Fenster): keramikgefliest; Wände: raumhoch keramikgefliest; Decke/Dachschrägen: Trockenputz mit Anstrich; keramisches Waschbecken, Einbau-Duschtasse, Armaturen als Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Handtuchheizkörper, elektrische Fußbodenheizung
Elektroinstallation:	Überwiegend unter Putz, n. A. großzügig bemessene Anzahl an Schaltern und Steckdosen; Aufdach-Photovoltaikanlage (Inbetriebnahme: 2017, Nennwärmeleistung: rd. 9 kWp), Speicher (rd. 13 kWh), E-Ladepunkt (22 kWh)
Beheizung d. Räume:	Überwiegend Nachspeicherheizungen bzw. im Schlafzimmer Wärmepumpe (n. A. Heizung und Kühlung); zudem im Wohnzimmer Kaminofen (Baujahr: 2006, Nennwärmeleistung: 7 kW) zur Bestückung mit festen Brennstoffen
Warmwasser:	Aufbereitung mittels Elektroboiler
Anschlüsse:	Elektro, Wasser, Kanal, Telefon, Kabel

Einzelgarage:

Baujahr:	1948
Fundamente:	Vermutlich Stampfbeton-Streifenfundamente und Bodenplatte nach statischen Erfordernissen
Außen-/Innenwände:	Vermutlich Mauerwerk (Ziegel, Betonsteine o. ä.) in verschiedenen Wandstärken
Garagentor:	Zweiflügiges, lasiertes Holztor, manuell bedienbar
Anschlüsse:	Elektro, Wasser

Lager-/Geräte:

Baujahr:	1948
Fundamente:	Vermutlich Stampfbeton-Streifenfundamente und Bodenplatte nach statischen Erfordernissen
Außen-/Innenwände:	Vermutlich Mauerwerk (Ziegel, Betonsteine o. ä.), ca. 11,5 cm stark
Dach:	Vermutlich nicht wärmegedämmter Holzdachstuhl als Satteldach mit Pfanneneindeckung
Spenglerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fassade:	Nicht wärmegedämmt, verputzt mit Anstrich
Eingänge:	Lackierte Holztüren
Fenster:	Lackierte Holzfenster mit Einfachverglasung
Anschlüsse:	Elektro, Wasser

Hinweis:

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass es im Rahmen dieser Wertermittlung nicht Aufgabe des Sachverständigen war, die Eigentums-/Besitzverhältnisse der Photovoltaikanlage sowie auch die aus dem Einspeisevergütungsvertrag resultierenden Erträge zu überprüfen. Theoretisch ist der Abbau der Anlage jederzeit möglich; somit handelt es sich hierbei nicht um Zubehör i. S. d. § 93 ff. BGB. Insofern findet ein eventueller Zusatzwert durch die Photovoltaikanlage bei dieser Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Energieausweis

Laut dem in Vorlage gebrachten, bedarfsorientierten Energieausweis gemäß §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 03.01.2022 ist die aufstehende Bebauung der Energieeffizienzklasse „E“ zuzuordnen; der erfasste Endenergieverbrauch für das Anwesen beträgt rd. 137 kWh/m² Wohnfläche und Jahr. Zur Verbesserung der Energieeffizienz wurde empfohlen:

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung						
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind			<input checked="" type="checkbox"/> möglich		<input type="checkbox"/> nicht möglich	
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen in Zu- sammen- hang mit größerer Moderni- sierung	als Einzel- maß- nahme	(freiwillige Angaben) geschätzte Amortisa- tionszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Aussenwand	WdVS 16cm WLG 030	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	40,0 Jahre	17,00 €
2	Wagnerfenster, Haustür	Austausch der alten Wagner-Fenster und der Haustür	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	40,0 Jahre	100,00 €
3	Fußboden	VIP Fußbodendämmung im EG mit 2cm WLG 007	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	20,0 Jahre	29,00 €
4	Heizung	Anschluß an die lokale Fernwärme, Einbau neuer Heizungsanlage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	100,0 Jahre	

Hinweis:

Der Energieausweis wurde durch den nach Angabe als Energieberater tätigen Eigentümer zu ½ selbst ausgestellt und ist entsprechend einem Vermerk rechtlich nicht gültig.

Wohn- und Nutzungsfläche

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Planmaterial ergibt sich die bewertungs-technische Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss mit ca. 128 m². Die bewertungs-technische Nutzungsfläche im Spitzboden wurde aus dem Planmaterial mit ca. 29 m², die im Lager-/Gerätehaus mit ca. 13 m² ermittelt (s. Flächenaufstellung i. d. Anlage). Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundrissgliederung

Der tatsächliche Grundriss, insbesondere im Dachgeschoss, weicht geringfügig von der Darstellung des in Vorlage gebrachten Planmaterials ab. Zum besseren Verständnis wurden die im Ortstermin festgestellten Abweichungen vom Unterzeichner vereinfacht und unmaßstäblich, ohne Anspruch auf Richtigkeit, in den in der Anlage beigefügten Grundrissplan übertragen. Der tatsächliche Grundriss beschreibt sich wie folgt:

Erdgeschoss:

Der Zugang in das Wohnhaus erfolgt von Nordosten über einen überdachten, barrierefreien Hauseingang in einen Flur, von dem man nach Südosten in die Küche (mit Fenster), nach Südwesten in das Bad/WC (mit Fenster) sowie nach Nordwesten in ein Gästezimmer (Kammer) gelangt. Von der Küche sind abgängig nach Nordosten das Wohnzimmer mit Treppenaufgang in das Dachgeschoss und Austritt zur nach Südosten orientierten Gartenterrasse, nach Südosten eine unter der Treppe befindliche Speisekammer samt kleinem „Kartoffelkeller“ sowie nach Südwesten ein als Wohnküche genutztes Zimmer, ebenfalls mit Austritt zur Gartenterrasse. An das Gästezimmer schließt nach Südwesten der Vorratsraum an (s. Grundriss *Erdgeschoss* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Dachgeschoss:

Langgezogene Diele mit Treppenabgang in das Erdgeschoss sowie Einschubtreppe in den Spitzboden. Von der Diele aus sind alle Räume abgängig: nach Nordosten das Schlafzimmer, nach Südwesten Büro (Kind 1) und Duschbad (mit Fenster) sowie nach Nordwesten ein weiterer Wohnraum (Kind 2) (s. Grundriss *Dachgeschoss* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Bau-, Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Die aufstehende Bebauung hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen insgesamt dem Baujahr entsprechenden, relativ regelmäßig gepflegten Eindruck. Nach Angabe wurden insbesondere folgende Sanierungen durchgeführt:

- 2005 Austausch Kunststofffenster (zweifach verglast, $U_w = 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$)
- 2017 Zusätzliche Dachdämmung sowie teilweise Dämmung der Außenwände im Dachgeschoss
- 2023 Erneuerung des Warmwasserboiler-Heizelements

Die Ausstattung ist als durchschnittlich, durchaus dem heutigen Zeitgeschmack entsprechend zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand, mit üblichen Abnutzungs- und Gebrauchserscheinungen, wird als regelmäßig gepflegt empfunden. Angaben über Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden. Im Falle des Nutzerwechsels sind nach Auffassung des Unterzeichners, ohne Anspruch auf Vollständigkeit bzw. Richtigkeit, je nach Anspruch der zukünftigen Nutzer, z. B. die üblichen Schönheitsreparaturen (Maler-/Lackierarbeiten) sowie das Abschleifen/Versiegeln der Holzböden vorzunehmen.

2.7 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)

Das gegenständliche Bewertungsobjekt war nach Angabe zum Stichtag nicht fremdvermietet und wurde durch den Eigentümer zu ½ selbst genutzt.

2.8 Marktentwicklung

Laut dem vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Ebersberg zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht 2023 lag der Schwerpunkt des Marktgeschehens, bezogen auf alle Teilmärkte, im Berichtsjahr im Wesentlichen auf den Städten/Gemeinden Ebersberg, Glonn, Graffing, Kirchseeon, Markt Schwaben, Pliening, Poing, Vaterstetten und Zorneding. Die Anzahl der ausgewerteten Eigentumsübergänge unbebauter Grundstücke, bebauter Grundstücke und Eigentumswohnungen betrug im Berichtsjahr insgesamt rd. 970 Stück. Somit ist die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr, bei dem rd. 1.120 Abschlüsse getätigt wurden, um rd. -20% stark gesunken.

Dabei lag der Flächenumsatz für **unbebaute Grundstücke** bei rd. 908.000 m²; der Geldumsatz betrug rd. 113 Millionen Euro.

Bei den Kaufvorgängen **bebauter Grundstücke** wurde im Berichtsjahr 2023 ein Flächenumsatz von rd. 247.595 m² erreicht. Der Geldumsatz für diese Grundstücke lag bei rd. 277 Millionen Euro.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Ebersberg

Der Landkreis Ebersberg bildet zusammen mit dem Landkreis München einen Großteil des Umlandes der Metropolregion München, die zu den am stärksten wachsenden und prosperierenden Regionen zählt. Eine Vielzahl von Städten und Gemeinden gelten als bevorzugte Wohnlage im Ballungsraum. Besondere Lagevorteile sind hierbei die Nähe zur Landeshauptstadt, die Einbindung in das S-Bahn-Netz und die vielfach landschaftlich reizvolle Umgebung sowie zudem die gute überregionale Anbindung für den Individualverkehr. Die hohe Attraktivität der Region als Arbeits- und Wohnstandort, Ausweicheffekte angesichts des mangelnden oder sehr hochpreisigen Angebots in München und Niedrigzinsen haben seit geraumer Zeit für eine enorme Nachfrage nach Wohnraum im Münchener Speckgürtel gesorgt. Durch die Coronavirus-Pandemie wurde dieser Trend in allen Marktsegmenten zudem verstärkt. Über 10 Jahre lang war eine deutliche Flucht in Sachwerte erkennbar, die Nachfrage nach Immobilien hat in der gesamten Metropolregion München stark zugenommen. Es fand regelrecht ein „Ausverkauf“ statt, was teils zu exponentiell ansteigenden Preisen und einem „Verkäufermarkt“ führte. Zudem führten ein knappes Angebot und steigende Baukosten zu einem enormen Miet- und Preisanstieg. Zwischenzeitlich hat sich die weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation, mit damit einhergehenden negativen Wirtschaftsaussichten, grundlegend geändert und strahlt mittlerweile auf die regionalen Märkte aus. Die zunehmenden Mehrbelastungen bei Baukosten und Zinsen, nachlassende Kaufkraft sowie extrem steigende Energiepreise lassen die Gefahr von Insolvenzen steigen. Zudem steigern erhöhte Eigenkapitalquoten, stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, speziell auch im Energie- und Baustoffsektor, das Kostenrisiko, insbesondere sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Ausführung anstehen. Dies wird bedingt durch die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Europäischen Union, insbesondere durch die Sorgen um die Stabilität des Euros im Zuge einer neu aufkeimenden Banken- und Schuldenkrise, die signifikant gestiegene Inflation und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten (die Bauzinsen haben sich seit Anfang 2022 mehr als verdreifacht), durch die Verunsicherung über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA sowie die unabsehbaren Folgen immer weiter eskalierender kriegerischer Auseinandersetzungen. Laut Pressemitteilung vom

16.12.2024 wurden vom IVD Süd (Immobilienverband Deutschland Süd) im laufenden Jahr 2024 im Kaufsegment sowohl in der bayerischen Landeshauptstadt München als auch im Münchener Umland jeweils knapp 20.000 Immobilienangebote ermittelt. Für die Stadt München entspricht dies gegenüber 2021, also dem Jahr vor der Zinswende, einem deutlichen Plus von 38%; im Münchener Umland, wo die Nachfrage traditionell zumindest etwas geringer als in der Landeshauptstadt ist, hat sich das Objektangebot sogar verdoppelt (+100%). Die langwierige und anhaltende Diskussion über die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes hat zudem für Verunsicherung bei den Marktteilnehmern gesorgt. Marktbeobachtungen lassen insbesondere bei älteren, energetisch nicht sanierten Gebäuden eine deutliche Kaufzurückhaltung erkennen. Zwischenzeitlich wurde dieser Negativ-Trend allmählich durchbrochen; in einem wieder etwas besseren und stabileren Finanzierungsumfeld stellt sich die Nachfrage wieder spürbar stärker dar. Auch haben sich die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern sukzessive soweit angeglichen, dass letztendlich auch wieder mehr Immobilien den Eigentümer wechseln. Insgesamt konzentriert sich diese Nachfrage jedoch sehr stark auf gute, energetisch hochwertige Bestandsimmobilien. Für – in Relation hierzu – meist sehr teure Neubauprojekte findet sich hingegen weiterhin nur ein sehr kleiner Kreis an Interessenten. Das Objektangebot im Münchener Umland ist im laufenden Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr, unter anderem angesichts erster positiver Nachfrage-Impulse, nicht weiter angewachsen (+/-0%; Durchschnitt über alle untersuchten Umland-Landkreise). Dagegen wurden in der Landeshauptstadt -8% weniger Wohnimmobilien zum Kauf angeboten als 2023.

2.9 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse am südwestlichen Bebauungsrand der Stadt Grafing bei München mit guter verkehrstechnischer Anbindung sowohl für den öffentlichen Personennahverkehr als auch für den Individualverkehr handelt.

Das laut Grundbuch 429 m² große Grundstück verfügt über Trapezform und ist nordost-/südwestgerichtet. Der Geländeverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 (1) BauGB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6.6. Demnach ist das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks mit der aufstehenden Bebauung nicht voll ausgeschöpft; das Grundstück verfügt über eine erhebliche Baurechtsreserve. Im Falle des Abbruchs

des Bestandes und der Neubebauung des Grundstücks wäre eine wesentliche Verdichtung des Bauraums, bezogen auf die umliegende Nachbarbebauung mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,60, denkbar. Eine verbindliche Aussage über Art und Maß der maximal möglichen Grundstücksbebauung kann jedoch nur durch einen entsprechenden Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden. Dies wird im hier gegebenen Fall ausdrücklich empfohlen!

Das ursprünglich ca. 1948 errichtete und mehrmals erweiterte/umgebaute Einfamilienhaus stellt sich zum Stichtag im Wesentlichen im Stil seiner Erbauungszeit, soweit optisch erkennbar, in einem insgesamt dem Baujahr entsprechenden, relativ regelmäßig gepflegten Allgemeinzustand dar. Das rechnerische durchschnittliche Alter der aufstehenden Bebauung beträgt zum Stichtag rd. 56 Jahre; die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall-, jedoch nicht den heutigen an Wärmeschutz entsprechen. Laut dem (nicht gültigen) bedarfsoorientierten Energieausweis ist das Gebäude trotz der durchgeführten energetischen Sanierungen der Energieeffizienzklasse „E“ zuzuordnen. Das Gebäude verfügt über einen sehr nachteilig geschnittenen Grundriss mit teilweise gefangenen Räumen mit teils sehr geringen Türbreiten. Die Räume im Dachgeschoss befinden sich überwiegend unter Dachschrägen. Besonders nachteilig ist die Stellung der aufstehenden Bebauung im westlichen Grundstücksbereich und der damit verbundenen eingeschränkten Nutzbarkeit der Garten-/Terrassenflächen sowie dass das Gebäude nicht unterkellert ist und über zu wenig Stauraum verfügt. Vorteilhaft ist, dass die südostgerichtete Gartenterrasse kaum einsehbar ist und Rückzugmöglichkeit bietet. Die Gesamtkonzeption des Gebäudes dürfte somit dem Platzbedarf eines 4-Personen-Haushalts genügen; für eine größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Die Ausstattung ist als durchschnittlich, durchaus dem heutigen Zeitgeschmack entsprechend zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand, mit üblichen Abnutzungs- und Gebrauchserscheinungen, wird als regelmäßig gepflegt empfunden. Angaben über Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

Die Erreichbarkeit der Einzelgarage wird aufgrund ihrer Mikrolage auf dem Grundstück als gut beurteilt.

Im Hinblick auf die vorhandene Baurechtsreserve wird bei der nachfolgenden Wertermittlung zum Stichtag vom alsbaldigen Abbruch der aufstehenden, wirtschaftlich weitgehend verbrauchten Bebauung ausgegangen.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des/r gegenständlichen Bewer-
tungsobjekts/e wird aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentli-
chen wertrelevanten Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und
Lage, generell als gut, aufgrund der besonderen Marktsituation zum Stichtag gege-
benenfalls von preislichen Zugeständnissen abhängig beurteilt.

Digitale Fassung

3.0 Bewertungskriterien

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nachfolgende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53) durchgeführt.

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Auswahl des/r anzuwendenden Verfahrens liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts widerspiegelt.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist in der Regel sowohl bei unbebauten als auch bebauten Grundstücken, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind, sowie bei Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z. B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken einschließlich Handelsunternehmen.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu

nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Im hier gegebenen Fall stellt die aufstehende Bebauung insbesondere aufgrund ihrer wirtschaftlichen Überalterung für das höherwertig bebaubare Grundstück eine Belastung dar. Wegen der, wie unter „2.5 Bauplanungsrechtliche Situation“ dargestellt, vorhandenen Baurechtsreserve wird nachfolgende Wertermittlung nach dem **Liquidationswertverfahren** bei unterstelltem alsbaldigen Abbruch der Gebäude durchgeführt, wie es in der Regel bei Grundstücken anzuwenden ist, bei denen die bestehende Bebauung wirtschaftlich überaltet ist und/oder in einem Missverhältnis zur Wertigkeit des Bodens steht bzw. die Freilegung nach den Verhältnissen des örtlichen Grundstücksmarktes marktüblich ist (s. § 43 i. V. m. § 8 (3) 2 ImmoWertV). Zudem wird der Sachwert des Grundstücks nachrichtlich/informativ ermittelt.

3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Wertermittlungsstichtag:

04.12.2024

Grundstück:

Fl.Nr. 500/4, Gemarkung Grafing b. München:			429 m ²
Bebaute Grundfläche (GR):		rd.	111 m ²
Realisierte Grundflächenzahl (GRZ):	111 m ² / 429 m ²	rd.	0,26
Realisierte Geschossfläche (GF _{real}):		rd.	172 m ²
Realisierte Geschossflächenzahl (GFZ _{real}):	172 m ² / 429 m ²	rd.	0,40
Mögliche Grundfläche (GR _{zul}) lt. B-Plan:	9,00 m x 10,25 m	rd.	92 m ²
<u>Angenommene</u> Geschossfläche (GF _{zul}) lt. B-Plan:	92 m ² x 2,75 ca.		254 m ²
<u>Angenommene</u> Geschossflächenzahl (WGFZ):	254 m ² / 429 m ²	rd.	0,60

Aufstehende Bebauung:

Brutto-Rauminhalt (BRI):		ca.	576 m ³
--------------------------	--	-----	--------------------

Wohnhaus:

Baujahr (n. Angabe):		ca.	1948
Erweiterung/Umbau (n. Angabe):		ca.	1952
Erweiterung/Umbau (n. Angabe):		ca.	1960
Aufstockung (n. Angabe):			2012
Rechnerisches Ø Baujahr des Gebäudes:	(1948 + 1952 + 1960 + 2012) / 4	rd.	1968
Rechnerisches Ø Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2024 - 1968	ca.	56 Jahre
Modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer (GND):		ca.	70 Jahre
Modifizierte/rechnerische Restnutzungsdauer (RND):		rd.	35 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF):		ca.	213 m ²
Wohnfläche (WF):		ca.	128 m ²
Nutzungsfläche (NUF):		ca.	29 m ²

Garage:

Brutto-Grundfläche (BGF):		ca.	17 m ²
---------------------------	--	-----	-------------------

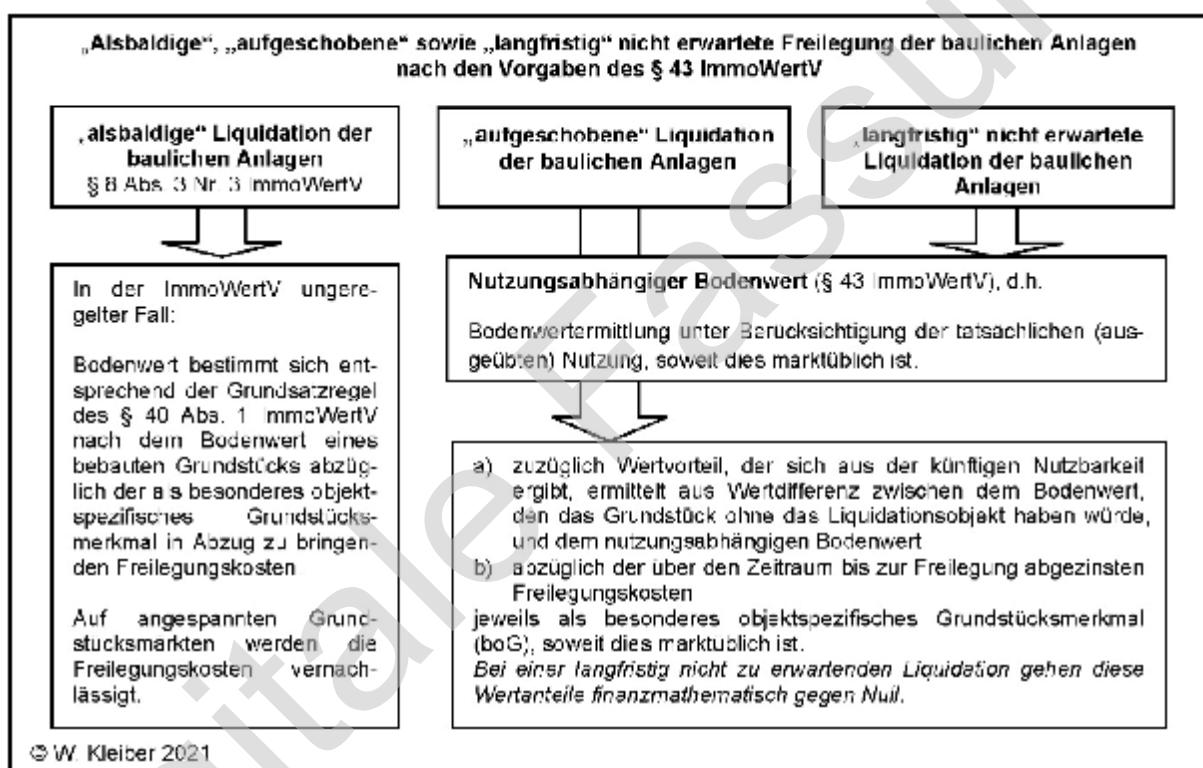
Lager-/Geräte:

Brutto-Grundfläche (BGF):		ca.	16 m ²
Nutzungsfläche (NUF):		ca.	13 m ²

4.0 Liquidationswert des Grundstücks

4.1 Vorbemerkung/Erläuterung

Wie bereits vorne erwähnt wird nachfolgende Wertermittlung nach dem **Liquidationswertverfahren** bei unterstelltem alsbaldigen Abbruch der Gebäude durchgeführt, wie es in der Regel bei Grundstücken anzuwenden ist, bei denen die bestehende Bebauung wirtschaftlich überaltet ist und/oder in einem Missverhältnis zur Wertigkeit des Bodens steht bzw. die Freilegung nach den Verhältnissen des örtlichen Grundstücksmarktes marktüblich ist.



Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital

Von einer „Liquidation“ spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren hat, die (Rest-)Bausubstanz keine wirtschaftliche Verwendung finden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonsthin (z. B. als Denkmal) nicht sinnvoll ist oder wenn der Wert des unbebauten, frei beplanbaren Grundstücks abzüglich der Freilegungskosten für die aufstehende Bebauung größer ist als der Wert des bebauten Grundstücks. Um das dadurch „belastete“ Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist die Freilegung erforderlich. Die Bausubstanz hat in diesem Fall keinen Wert mehr bzw. im Hinblick auf etwaige Verwertungserlöse allenfalls einen Restwert und stellt ansonsten eine „Belastung“ des Bodenwerts dar.

Der Freilegung des Grundstücks muss deshalb im Rahmen der Bodenwertermittlung Rechnung getragen werden, wobei regelmäßig von Vergleichspreisen bzw. Bodenrichtwerten unbebauter Grundstücke ausgegangen wird. Der sich daraus ergebende Vergleichswert ist nach Maßgabe des § 40 (1) ImmoWertV um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden, und der Zeitraum bis zur Freilegung zu berücksichtigen.

Die gewöhnlichen Kosten für den Abbruch der aufstehenden Bebauung belaufen sich üblicherweise auf einen Betrag in einer Spanne von ca. 40 €/m³ bis 60 €/m³ Brutto-Rauminhalt (BRI). Im hier gegebenen Fall werden die kalkulatorischen Abbruchkosten aufgrund der konventionellen Massivbauweise nach billigem sachverständigen Ermessen im mittleren Bereich der Spanne mit ca. 50 €/m³ frei geschätzt und vom ermittelten Bodenwert in Abzug gebracht und so der Wert des Grundstücks bei unterstelltem alsbaldigen Abbruch der aufstehenden Bebauung zum Stichtag ermittelt.

Zudem ist ein pauschaler Risikoabschlag für eventuelle Unwägbarkeiten (Planungsrisiko, erhöhte Auflagen, wie z. B. Pflicht zur Ersatzbepflanzung oder Ausgleichszahlungen) in Höhe von frei geschätzt ca. 2% des Bodenwerts für das unbebaute Grundstück wertmindernd zu berücksichtigen.

Der Zeitraum bis zum tatsächlichen Abbruch der Bebauung bleibt bei dieser Betrachtungsweise wegen der ungewissen Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt.

4.2 Bodenwertableitung

Mittelbarer Preisvergleich

Die Erhebungen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Ebersberg ergaben folgenden erschließungsbeitragsfreien (ebf) Bodenrichtwert für unbebaute, baureife Wohnbauflächen (W) im Bereich, zu dem das/die Bewertungsobjekt/e gehört/en, zuletzt festgestellt zum 01.01.2024:

Grafing b. München, Zone 22001010, bei WGFZ 0,50	1.300 €/m ²
--	------------------------

Anmerkung:

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte haben **nur einen begrenzten Aussagewert**. Besondere Gegebenheiten des Bewertungsobjekts, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Lage, Größe, Zuschnitt oder Bodenbeschaffenheit eines Grundstücks, Immissionsbelastungen oder Erschließungszustand, erfordern eine Individualbewertung. Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Bei Umrechnung des Bodenrichtwerts mit einer unterstellten wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,60 mittels der Umrechnungskoeffizienten (UKOE), wie sie der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt Ebersberg empfiehlt, errechnet sich als qualitätsangepasster Richtwert für das fiktiv unbebaute Grundstück:

Richtwertgrundstück:

UKOE Richtwertgrundstück bei GFZ 0,50: 0,720

UKOE Bewertungsgrundstück bei WGFZ ca. 0,60: 0,780

Somit:

1.300 €/m² / 0,720 x 0,780 = rd. 1.410 €/m²

Der Bewertungsstichtag liegt rd. 11 Monate nach der letzten Festsetzung des Bodenrichtwertes zum 01.01.2024. Auskünfte zur Marktentwicklung konnten vom zuständigen Gutachterausschuss mangels Verkäufen in diesem Zeitraum nicht gemacht werden. Nach Marktbeobachtungen des Unterzeichners wurden seit Mitte 2024 zunehmend stabilisierende Markttendenzen mit, soweit dies statistisch zur ermitteln ist, relativ geringen Preisabschlägen verzeichnet. Insofern wird im hier gegebenen Fall von einer weiteren Marktanpassung (Zu-/Abschlag) abgesehen.

Das gegenständliche Bewertungsgrundstück ist im Südwesten in der betreffenden Richtwertzone gelegen. Die Richtwertzone ist zwar sehr großzügig gefasst und erstreckt sich annähernd über das gesamt Stadtgebiet; sowohl die positiven als auch

die negativen Lagemerkmale treffen auf die meisten Grundstücke in der Richtwertzone zu, sodass nach Auffassung des Unterzeichners diesbezüglich keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Unmittelbarer Preisvergleich

Von der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses konnten zum Stichtag keine geeigneten Einzelkaufpreise für unbebaute, baureife Wohnbaugrundstücke (erschließungsbeitragsfrei) benannt werden die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der **Lage, Form, Größe und Ausrichtung** und dem **Zeitpunkt der Veräußerung**, mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt in Bezug gesetzt werden hätten können. Insofern wird bei dieser Wertermittlung auf den markt-/lageangepassten (modifizierten), objektspezifischen Bodenrichtwert in Höhe von **1.410 €/m²** Grundstücksfläche abgestellt.

4.3 Wertermittlung

Die Grundstücksgröße gemäß Bestandsverzeichnis im Grundbuch bildet die Grundlage der Bewertung. Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage, des Zuschnitts und der Beschaffenheit, der planungsrechtlichen Situation, des Erschließungsgrades sowie der angenommenen wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,60 wird für das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 500/4, Gemarkung Grafing b. München, der als angemessen erachtete markt-/lageangepasste (modifizierte), objektspezifische Bodenwert in Höhe von rd. **1.410 €/m²** Grundstücksfläche wie folgt begutachtet:

Bodenwert

Markt-/lageangepasster Bodenwert (ebf) für das fiktiv
unbebaute Grundstück Fl.Nr. 500/4, Gemarkung
Grafling b. München, nach unterstelltem Abbruch und
Freimachung bei angenommener, baurechtlich zulässi-
ger WGFZ, ca:

0,60 1.410 €/m²
Somit: 1.410 €/m² x 429 m² = rd. 604.900 €

Abzüglich kalkulatorischer Kosten für Demontage, Ab-
bruch, Freimachung sowie Entsorgung etc. der auf-
stehenden Bebauung, bei Brutto-Rauminhalt (BRI), 580 m³
Somit:

50 €/m³
50 €/m³ x 580 m³ = rd. 29.000 €

Risikoabschlag für eventuelle Unwägbarkeiten und
damit verbundene Kosten und Risiken etc., pauschal
frei geschätzt, ca.: 2%

604.900 € x -2% = rd. -12.100 €
563.800 €

Wert vor Abbruch und Freimachung:

gerundet **564.000 €**

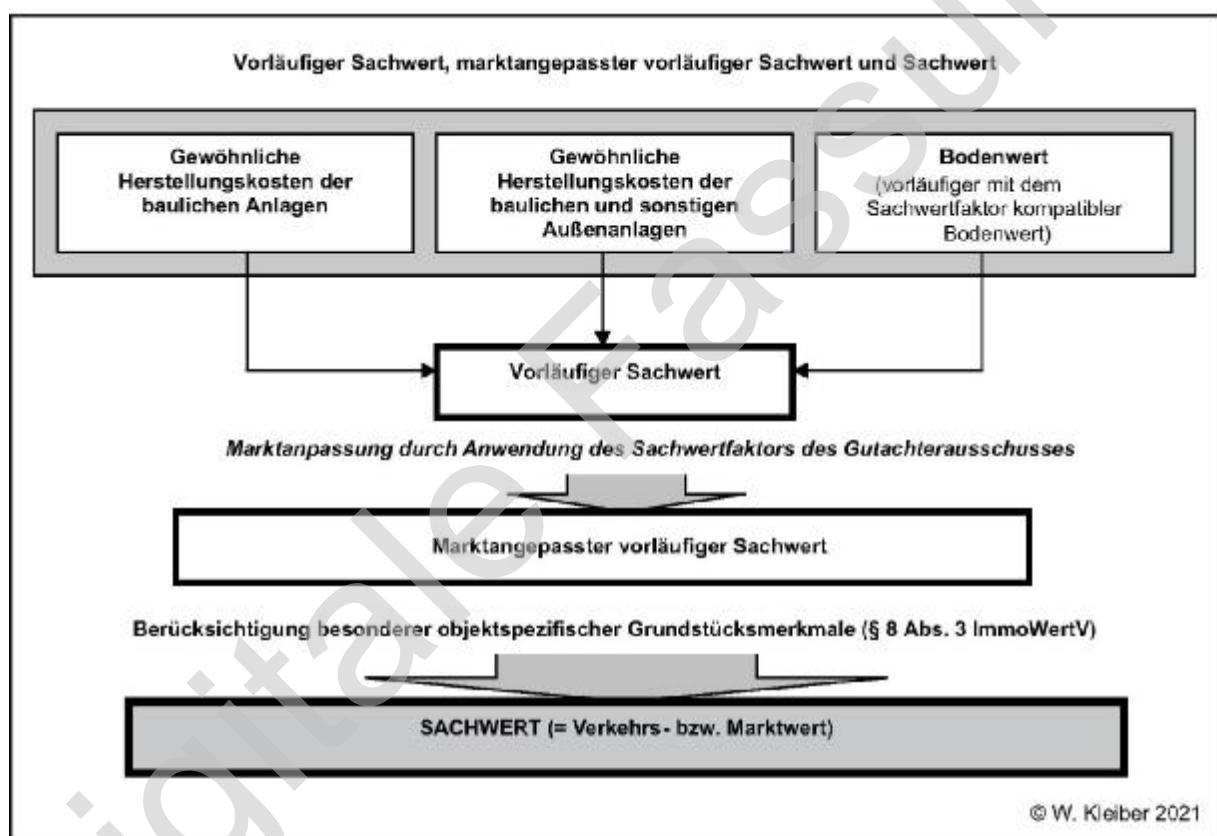
Dies entspricht je m² Grundstücksfläche:

564.000 € / 429 m² = rd. 1.315 €/m²

5.0 Sachwertermittlung (nachrichtlich/informativ)

5.1 Vorbemerkung/Erläuterung

Nachfolgende Wertermittlung wird nach dem **modelltheoretischen Sachwertverfahren** durchgeführt, wie es in der Regel bei Grundstücken anzuwenden ist, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt. Dabei ist zunächst der unbelastete Wert des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e ohne Berücksichtigung der auftragsgemäß unterstellten Belastung durch das fiktive Wohnungsrecht zu ermitteln:



Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital

Dem Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53 ImmoWertV) folgend wird dabei auf die Modellbeschreibung und -vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Ebersberg sowie auf das Geschehen und die Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts abgestellt.

Laut § 40 ff. ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, d. h. mit dem Wert, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde, vorrangig im Vergleichswertverfahren nach § 24 ff. ImmoWertV zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert sowohl auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise (unmittelbarer Preisvergleich) als auch anhand geeigneter Bodenrichtwerte (mittelbarer Preisvergleich) abgeleitet werden. Dabei sind die Lage und die Qualität des Grundstücks hinsichtlich abgabenrechtlichem Zustand, planungsrechtlicher Situation sowie Art und Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen. Mangels geeigneter Vergleichspreise wird nachfolgend auf den Bodenrichtwert abgestellt.

Die objektspezifischen Herstellungskosten der Gebäude werden in Anlehnung an die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) auf Grundlage der „reduzierten“ Brutto-Grundfläche (BGF_{red}), vereinfacht und überschlägig in Anlehnung an DIN 277 ermittelt. Die NHK 2010 unterscheiden zudem 5 Gebäudestandardstufen, wobei die Stufe 1 dem einfachsten und die Stufe 5 dem höchsten Standard entspricht. Unter Berücksichtigung des Gebäudetyps, der objektspezifischen Baukonstruktion und -ausstattung sowie der jeweils zugrunde gelegten Standardstufe ergeben sich die gewichteten Kostenkennwerte im hier gegebenen Fall an beiden Stichtagen wie folgt:

Einfamilienhaus, freistehend (Typ 1.21, Standardstufe rd. 2,3) rd.	920 €/m ² BGF
Einzelgarage, Massivbau (Typ 14.1, Standardstufe 4,0) rd.	485 €/m ² BGF
Nebengebäude, Massivbau (wie Einzelgarage) rd.	485 €/m ² BGF

Die modellhafte Gesamtnutzungsdauer der Gebäude liegt bei dem hier zugrunde gelegten Bautyp und unter Berücksichtigung der herangezogenen Standardstufe an beiden Stichtagen bei rd. 70 Jahren. Die modelltheoretische (modifizierte/rechnerische) Restnutzungsdauer, in der das/die Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können, ergibt sich bei modellkonformer Verfahrensanwendung unter Berücksichtigung der herangezogenen Standardstufe sowie unter Beachtung eventuell bereits durchgeführter bzw. im Rahmen dieser Wertermittlung unterstellter (wesentlicher) Modernisierungsmaßnahmen zum Stichtag mit (durchschnittlich) noch rd. 35 Jahren. Die angesetzte Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen zukünftigen Restnutzungsdauer dar.

Anmerkung:

Die aufstehende Bebauung bildet eine wirtschaftliche Einheit. Es wird deshalb bei der Alterswertminderung für die Gebäude vereinfachend eine gemeinsame Gesamtnutzungsdauer und somit eine gemeinsame Restnutzungsdauer angesetzt. Die Rechengenauigkeit liegt dabei im akzeptablen Rundungs- bzw. Schwankungsbereich der Sachwertermittlung.

Die Alterswertminderung wird gemäß den Bestimmungen des § 23 ImmoWertV „linear“ vorgenommen und dementsprechend werden die altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten zum Stichtag ermittelt.

Der Zeitwert der Außenanlagen wird im konkreten Fall mit einem Wertansatz in Höhe von ca. 5% der altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten in Ansatz gebracht.

Der so ermittelte vorläufige Grundstückssachwert ist gemäß § 21 ImmoWertV anhand geeigneter Sachwertfaktoren, die üblicherweise vom zuständigen Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den Sachwerten abgeleitet werden, an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Stichtag anzupassen. Vom örtlichen Gutachterausschuss werden keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Im hier gegebenen Fall erfolgt die Ableitung des objektspezifischen Sachwertwertfaktors in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss für Grundstücks-werte im Bereich der Landeshauptstadt München in seinem Jahresbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren, basierend auf den Normalherstellungskosten 2010. Auch weitere „Modellparameter“, die bei den veröffentlichten Sachwertfaktoren zu grunde gelegt waren, sind entsprechend sachverständig einzuschätzen. Im hier gegebenen Fall wird unter Berücksichtigung der objektspezifischen und wertbeeinflus-senden Merkmale sowie der vorne aufgezeigten strukturellen Mängel nach billigem sachverständigen Ermessen zum Stichtag ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor in Höhe von 0,75 als angemessen erachtet bzw. geschätzt.

Gemäß § 8 (3) ImmoWertV (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG) ist für die ordnungsgemäße Erhaltung zum Stichtag ein angemessener pauschaler Abschlag (Werteinfluss) auf den vorläufigen Sachwert wertmindernd zu berücksichtigen. Für ältere Gebäude, die in letzter Zeit nicht saniert wurden, jedoch keinen besonderen Reparaturstau aufweisen, berücksichtigt der Münchener Gutachterausschuss bei der Auswertung i. d. R. für kleinere Instandsetzungsmaßnahmen etc. pauschal einen Ansatz von 100 €/m² Wohn- und Nutzungsfläche. Im konkreten Fall

wird in Anlehnung an die Auswertungspraxis des örtlichen Gutachterausschusses für die Beseitigung des vorne beschriebenen Instandsetzungs-/Unterhaltungsstaus ein kalkulatorischer Abschlag (Werteinfluss) in Höhe von frei geschätzt ca. 150 €/m² Wohn- und Nutzungsfläche auf den ermittelten markt-/objektspezifischen vorläufigen Sachwert als angemessen erachtet.

Anmerkung:

Bei dem hier vorgenommenen Abzug handelt es sich lediglich um einen kalkulatorischen Abschlag („Werteinfluss“ nach dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“) nach billigem Ermessen des Sachverständigen. Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung von Baumängeln und -schäden, die im Regelfall deren Behebung im Auge hat, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden in den Verkehrswert einzupreisen. Dabei wird der Realität des Marktes Rechnung getragen. So werden die Forderung einer Mangelbehebung und der entsprechende Kostenansatz zur Mangelbeseitigung bei einem „Verkäufermarkt“ deutlich niedriger angesetzt als bei einem „Käufermarkt“ und umgekehrt. Der vorgenommene Abzug entspricht daher, wie ausgeführt, einem „Werteinfluss“, der nicht gleichzusetzen ist mit den in der Regel deutlich höheren Kosten für deren Behebung. Die Höhe dieser Kosten kann nur durch Hinzuziehung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. durch Einholung von Angeboten entsprechender Fachfirmen sachgerecht beziffert werden.

5.2 Bodenwertableitung

Mittelbarer Preisvergleich

Wie vorne bereits erläutert, wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Ebersberg zuletzt zum 01.01.2024 folgender erschließungsbeitragsfreier (ebf) Bodenrichtwert für unbebaute, baureife Wohnbauflächen (W) für den Bereich, zu dem das/die Bewertungsobjekt/e gehört/en, festgestellt:

Grafing b. München, Zone 22001010, bei WGFZ 0,50	1.300 €/m ²
--	------------------------

Bei Umrechnung des Bodenrichtwerts mit einer realisierten Geschossflächenzahl (GFZ_{real}) von ca. 0,40 für den Bestand mittels der Umrechnungskoeffizienten (UKOE), wie sie der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt Ebersberg empfiehlt, errechnet sich als qualitätsangepasster Richtwert für das fiktiv unbebaute Grundstück:

Richtwertgrundstück:

UKOE Richtwertgrundstück bei GFZ 0,50: 0,720

UKOE Bewertungsgrundstück bei GFZ_{real} ca. 0,40: 0,660

Somit:

1.300 €/m² / 0,720 x 0,660 = rd. 1.190 €/m²

Wie vorne bereits erläutert ist nach Auffassung des Unterzeichners keine Marktanpassung (Zu-/Abschlag) für die zeitliche Entwicklung erforderlich.

Das gegenständliche Bewertungsgrundstück ist im Südwesten in der betreffenden Richtwertzone gelegen. Die Richtwertzone ist zwar sehr großzügig gefasst und erstreckt sich annähernd über das gesamt Stadtgebiet; sowohl die positiven als auch die negativen Lagemerkmale treffen auf die meisten Grundstücke in der Richtwertzone zu, sodass nach Auffassung des Unterzeichners diesbezüglich keine weitere Anpassung erforderlich ist. Für die nachteilige Anordnung/Stellung der Bebauung auf dem Grundstück, wird nach billigem sachverständigen Ermessen ein Abschlag in Höhe von frei geschätzt -10% als sachgerecht beurteilt. Damit ergibt sich als markt-/lageangepasster (modifizierter) Richtwert:

1.190 €/m² x 0,90 = rd. 1.070 €/m²Ableitung des angemessenen Bodenwerts

Die Grundstücksgröße gemäß Bestandsverzeichnis im Grundbuch bildet die Grundlage der Bewertung. Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage, des Zuschnitts und der Beschaffenheit, der planungsrechtlichen Situation, des Erschließungsgrades sowie des realisierten baulichen Nutzungsgrades mit einer realisierten Geschossflächenzahl (GFZ_{real}) von ca. 0,40 für den Bestand wird für das Grundstück Fl.Nr. 500/4, Gemarkung Grafing b. München, ein Bodenwert in Höhe von rd.

1.070 €/m² Grundstücksfläche begutachtet:

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert für das bebaute Grundstück Fl.Nr. 500/4, Gemarkung

Grafing b. München, bei realisierter GFZ ca.: 0,40 1.070 €/m²Somit: 429 m² x 1.070 €/m² = rd. 459.030 €
gerundet **459.000 €**

5.3 Sachwert des bebauten Grundstücks

Gebäudetyp	EFH	Garage	Lager
Typennummer	1.21	14.1	14.1
Stichtag	04.12.2024		
Baujahr	ca. 1968	1968	1968
Standardstufe	rd. 2,3	4,0	4,0
Wohnfläche (WF)	ca. 128 m ²		
Nutzungsfläche (NUF)	ca. 29 m ²		13 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	rd. 213 m ²	17 m ²	16 m ²
Kostenkennwerte	rd. 920 €/m ²	485 €/m ²	485 €/m ²
Baukostenindex zum Stichtag (2010 = 100)	x 184,700		
BKI Regionalfaktor für LK Ebersberg	x 1,294		
Brutto-Grundflächenpreis zum Stichtag	= rd. 2.200 €/m ²	1.160 €/m ²	1.160 €/m ²
Zuzüglich besondere Bauteile	ca. 0 €	0 €	0 €
Herstellungskosten (inkl. besonderer Bauteile)	= rd. 468.600 €	19.720 €	18.560 €
Wohnflächenpreis (informativ)	rd. 3.661 €/m ²		
Modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer (GND)	ca. 70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre
Modifizierte/rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	rd. 35 Jahre	35 Jahre	35 Jahre
Abzüglich Wertminderung wegen Alters	rd. 50%	50%	50%
	ca. -234.300 €	-9.860 €	-9.280 €
	ca. 234.300 €	9.860 €	9.280 €
Summe der Sachwerte der baulichen Anlagen	= rd. 253.440 €		
Zeitwert der Außenanlagen, pauschal	ca. 5%		
aus Sachwert der baulichen Anlagen	= rd. 12.670 €		
Zuzüglich besondere Bauteile etc. (Zeitwert)	ca. 0 €		
Summe	= rd. 12.670 €		

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks

Sachwert der baulichen Anlagen	rd. 253.440 €
Zeitwert der Außenanlagen, pauschal	rd. 12.670 €
Bodenwert	rd. 459.000 €
Sachwert gesamt	= rd. 725.110 €

Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x 0,75
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	= rd. 544.000 €

Berücksichtigung bes. objektspez. Merkmale (boG)

Abschlag (Werteinfluss) wegen Reparatur-/Instandsetzungsbedarf, je m ² -Wohn-/Nutzfläche frei geschätzt	ca. 150 €/m ²
	x 157 m ²
	= rd. -23.550 €
	520.450 €
Sachwert des bebauten Grundstücks	rd. 520.000 €

Sachwert/Wohnfläche	rd. 4.063 €/m ²
Sachwert/Grundstücksfläche	rd. 1.212 €/m ²

Anmerkung:

Korrektur Baupreisentwicklung

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit Bezugszeitpunkt NHK 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag – laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamtes – wird von einer Steigerung der Baupreise gemäß folgendem, zuletzt zum Stichtag bzw. bei Ausarbeitung/Fertigstellung des Gutachtens veröffentlichten Baupreisindex ausgegangen:

Indexstand am 01.11.2024

184,700

Korrektur regionaler Unterschiede

Bei den Kostenkennwerten der NHK 2010 handelt es sich um bundesdeutsche Mittelwerte, die jeweils noch mit dem landkreisbezogenen BKI-Regionalfaktor an den Landkreis bzw. die kreisfreie Stadt des Bewertungsobjektes angepasst werden müssen:

BKI-Regionalfaktor Landkreis Ebersberg (01.01.2024)

1,294

Sachwertfaktor

Die allgemeine Marktanpassung berücksichtigt das Marktverhalten im Verhältnis des vorläufigen Sachwertes zum Verkehrswert vergleichbarer Objekte. Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden bislang keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Im hier gegebenen Fall erfolgt die Ableitung des allgemeinen Sachwertwertfaktors in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München in seinem Jahresbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren, basierend auf den Normalherstellungskosten 2010. Im konkreten Fall werden von den ausgewiesenen Sachwertfaktoren nach sachverständigem Ermessen folgende Faktoren (jeweils arithmetische Mittelwerte) grundsätzlich für geeignet bzw. besonders wertrelevant erachtet:

- Wohnlage
- Baujahrsgruppe
- Wohnfläche/Grundrissstruktur
- Gebäudeart
- Grundstücksgröße
- Restnutzungsdauer
- Bodenwertanteil

Auch weitere „Modellparameter“, die bei den veröffentlichten Sachwertfaktoren zu-grunde gelegt waren, sind entsprechend sachverständig einzuschätzen. Im konkreten Fall wird unter Berücksichtigung der objektspezifischen und wertbeeinflussenden Merkmale sowie eines (eventuell) längeren Vermarktungszeitraums nach billigem sachverständigen Ermessen ein Sachwertfaktor von 0,75 gewählt.

6.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das gegenständliche Bewertungsobjekt Pienzenauer Straße 8 in 85567 Grafing b. München, bebaut mit einem Einfamilienhaus samt Einzelgarage und Nebengebäude (Abbruchobjekt) wird aus dem Liquidationswert des fiktiv unbauten Grundstücks abgeleitet, da die aufstehende Bebauung zum Stichtag wirtschaftlich überaltert ist und ihr Wert wegen der vorhandenen Baurechtsreserve in einem Missverhältnis zur Wertigkeit des Bodens steht. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Nachrichtlich/informativ wurde der Sachwert des bebauten Grundstücks dargestellt. Es wurde folgender Wert ermittelt:

Sachwert des bebauten Grundstücks	520.000 €
Liquidationswert bei unterstelltem alsbaldigem Abbruch	564.000 €

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet- und lastenfreie Verkehrswert des bebauten Grundstücks Fl.Nr. 500/4, Gemarkung Grafing b. München, bei unterstelltem alsbaldigen Abbruch der aufstehenden Bebauung zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04.12.2024 auf (gerundet)

560.000 €

(m. W. fünfhundertsechzigtausend Euro)

(dies entspricht (560.000 € / 429 m² Grundstücksfläche) rd. 1.305 €/m²)

begutachtet.

München, den 20. Januar 2025

Antonio D. Margherito

Lage im Landkreis Ebersberg

85567 Grafing b. München, Pienzenauer Straße 8



Quelle: Wikipedia

Übersichtskarte

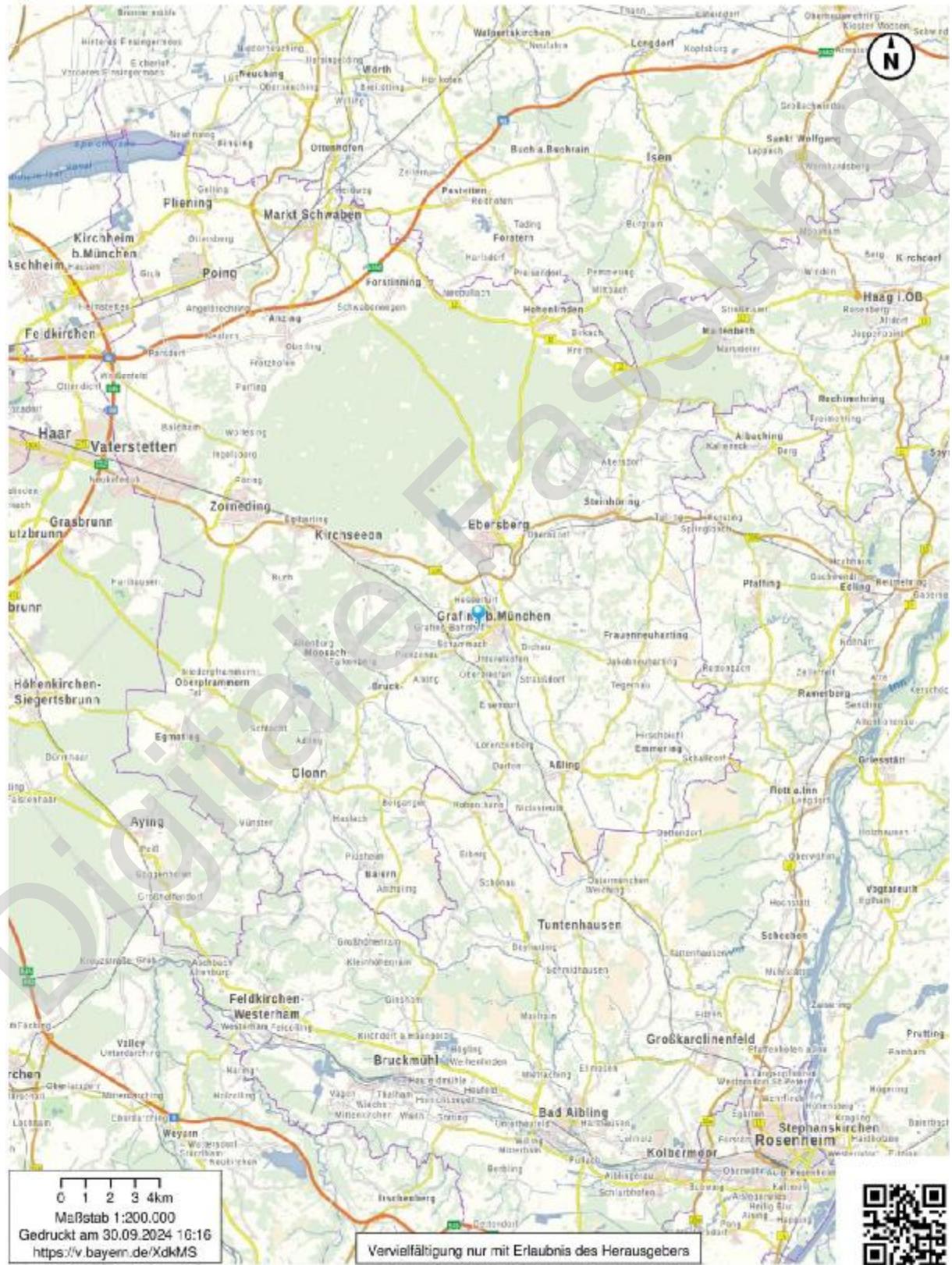
(Maßstab ca. 1:200.000)

85567 Grafing b. München, Pienzenauer Straße 8



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

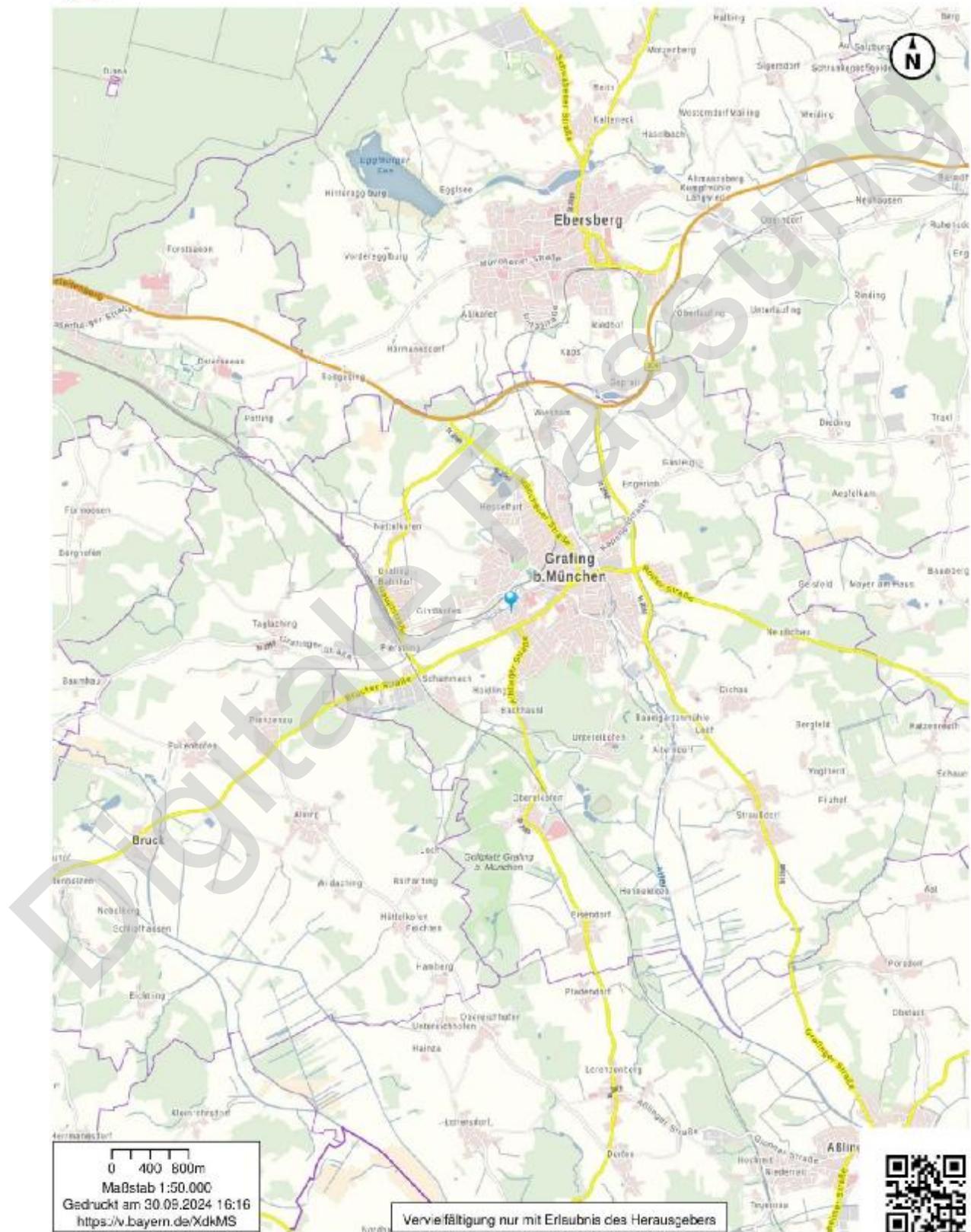


Übersichtskarte
(Maßstab ca. 1:50.000)
85567 Grafing b. München, Pienzenauer Straße 8



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 400 800m
Maßstab 1:50.000
Gedruckt am 30.09.2024 16:16
<https://w.bayern.de/XdkMS>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



Stadtplanausschnitt
(Maßstab ca. 1:10.000)
85567 Grafing b. München, Pienzenauer Straße 8

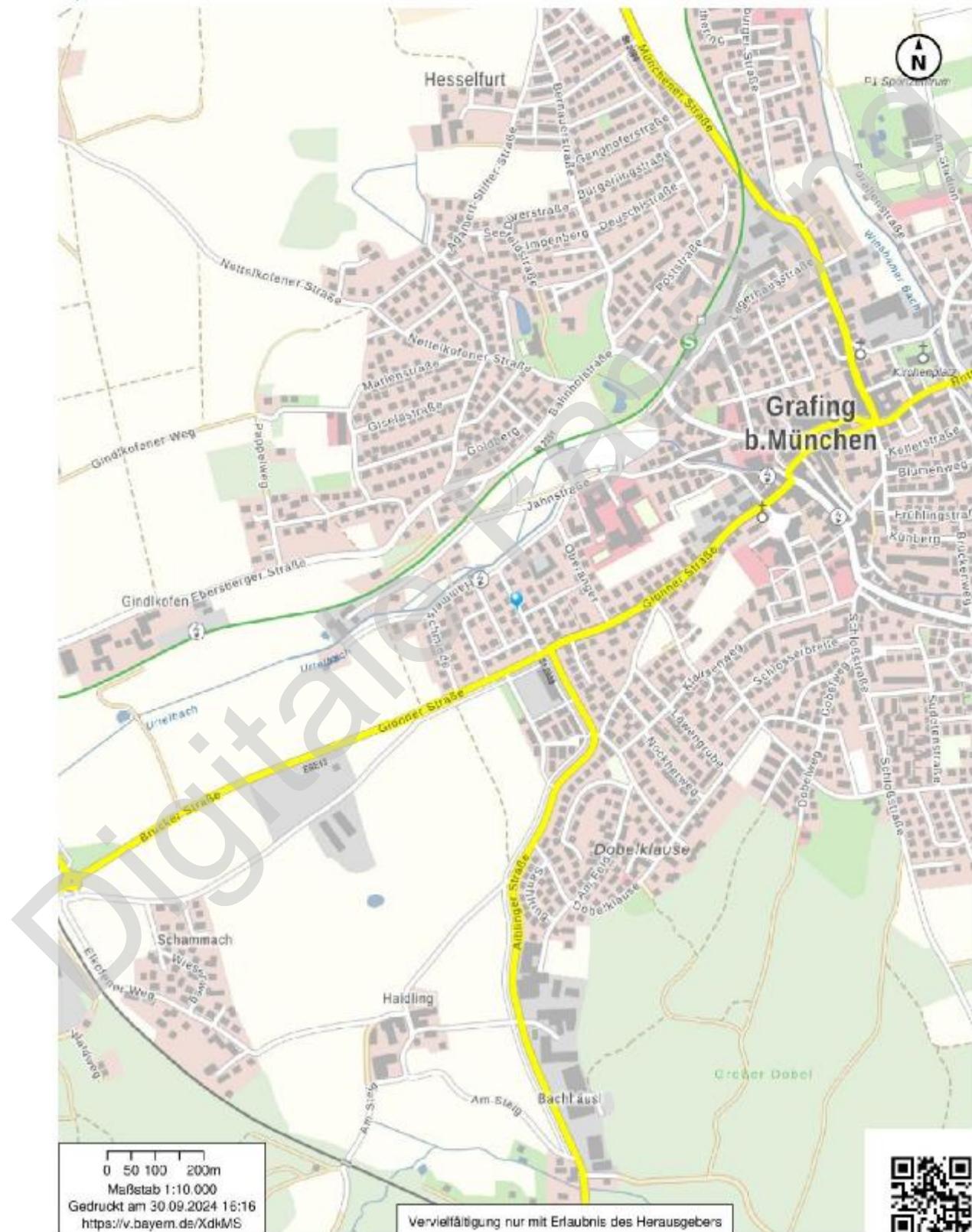


BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



N



Luftbildaufnahme
(Maßstab ca. 1:5.000)
85567 Grafing b. München, Pienzenauer Straße 8



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 20 40 80m
Maßstab 1:5.000
Gedruckt am 30.09.2024 16:16
<https://v.bayern.de/cKBzP>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



Lageplan
(Maßstab ca. 1:1.250)
85567 Grafing b. München, Pienzenauer Straße 8



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 5 10 15 20m

Maßstab 1:1.000

Gedruckt am 30.03.2024 16:17
<https://v.bayern.de/FCnhQ>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Technische Daten

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 entsprechend dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das stellenweise von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden nur stichprobenartig bzw. auf Plausibilität überprüft und als richtig unterstellt; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Bebaute Grundfläche (GR) (Erdgeschoss)	Breite ca.	Tiefe ca.	Fläche ca.	Fläche ca.
Altbau	6,00 m x	10,50 m	63,00 m ²	
Abzug	1,26 m x	3,37 m	-4,25 m ²	
Anbau	3,75 m x	5,50 m	20,63 m ²	
Abzug	0,48 m x	0,48 m	-0,23 m ²	
				79,15 m ²
Garage	3,00 m x	5,50 m	16,50 m ²	
Lager-/Gerätehaus	3,00 m x	5,26 m	15,78 m ²	
				111,43 m ²
			gerundet	111,00 m²

Brutto-Grundfläche (BGF) (Wohnhaus)	Breite ca.	Tiefe ca.	Faktor ca.	Fläche ca.
Erdgeschoss (wie GR)				79,15 m ²
Dachgeschoss				
Altbau	6,00 m x	10,50 m		63,00 m ²
Anbau/Garage	6,75 m x	5,50 m		37,13 m ²
Spitzboden (Altbau)	3,20 m x	10,50 m		33,60 m ²
				212,88 m²
			gerundet	213,00 m²

Geschossfläche (GF _{real})	Breite ca.	Tiefe ca.	Faktor ca.	Fläche ca.
Erdgeschoss (wie GR)				79,15 m ²
Dachgeschoss				
Altbau	6,00 m x	10,50 m		63,00 m ²
Anbau/Garage	6,75 m x	5,50 m	x 0,80	29,70 m ²
				171,85 m²
			gerundet	172,00 m²

Brutto-Rauminhalt (BRI)	Breite ca.	Tiefe ca.	Höhe ca.	Faktor ca.	BRI ca.
Altbau	6,00 m x	10,50 m x	4,00 m		252,00 m ³
	6,00 m x	10,50 m x	3,10 m x	0,50	97,65 m ³
Anbau/Garage	6,75 m x	5,50 m x	3,20 m		118,80 m ³
	6,75 m x	5,50 m x	3,28 m x	0,50	60,89 m ³
Lager-/Geräte	3,00 m x	5,26 m x	2,50 m		39,45 m ³
	3,00 m x	5,26 m x	0,90 m x	0,50	7,10 m ³
					575,89 m ³
			gerundet		576,00 m³

Flächenaufstellung

Die Ermittlung der bewertungstechnischen Wohn- (WF) und Nutzungsflächen (NUF) erfolgte grob überschlägig in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das stellenweise von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden nur stichprobenartig bzw. auf Plausibilität überprüft und als richtig unterstellt; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Einfamilienhaus:

Wohnfläche (WF):

Erdgeschoss:

Flur	ca.	2,88 m ²
Wohnen	ca.	27,39 m ²
Zimmer (Wohnküche)	ca.	12,16 m ²
Küche	ca.	4,75 m ²
Bad/WC	ca.	4,20 m ²
Vorräte	ca.	2,39 m ²
Kammer	ca.	<u>7,45 m²</u>
		<u>61,22 m²</u>
Abzüglich Putzabzug	ca.	<u>-3% -1,84 m²</u>
	ca.	<u>59,38 m²</u>
Überdachte Südostterrasse	ca. 3,13 m x 1,26 m x 0,50	<u>1,97 m²</u>
		61,35 m ²

Dachgeschoss:

Diele	ca.	8,32 m ²
Kind 1	ca.	11,38 m ²
WC (Duschbad)	ca.	3,16 m ²
Kind 2	ca.	24,00 m ²
Eltern	ca.	<u>20,16 m²</u>
		<u>67,02 m²</u>
Abzüglich Putzabzug	ca.	<u>0% 0,00 m²</u>
	ca.	<u>67,02 m²</u>
	ca.	<u>128,37 m²</u>
		gerundet <u>128,00 m²</u>

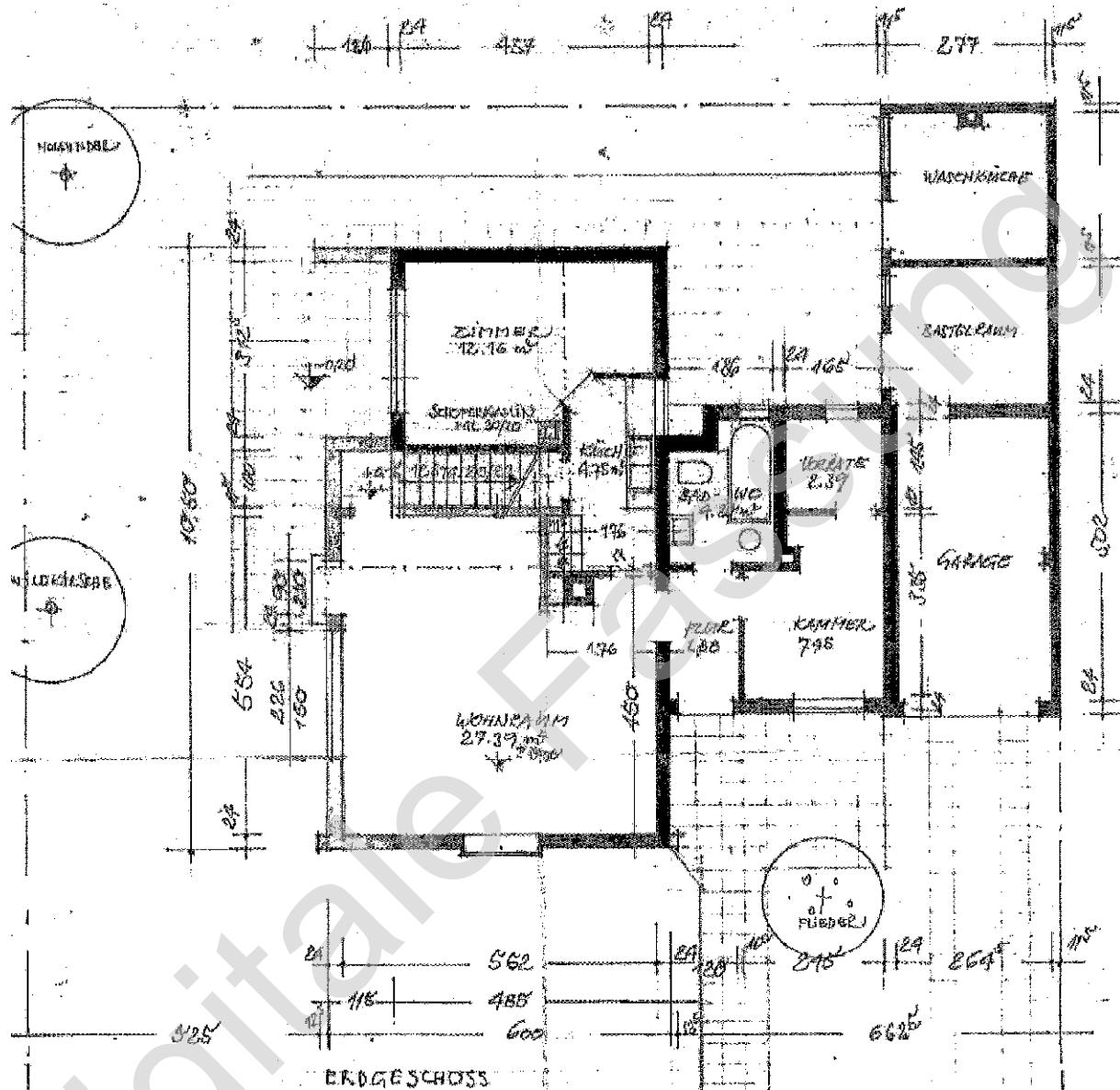
Nutzungsfläche (NUF):

Abstelle (unter der Treppe)	ca. 0,80 m x 1,00 m	0,80 m ²
-----------------------------	---------------------	---------------------

Eingabeplan vom 15.05.1960

(unmaßstäbliche Darstellung)

Grundriss

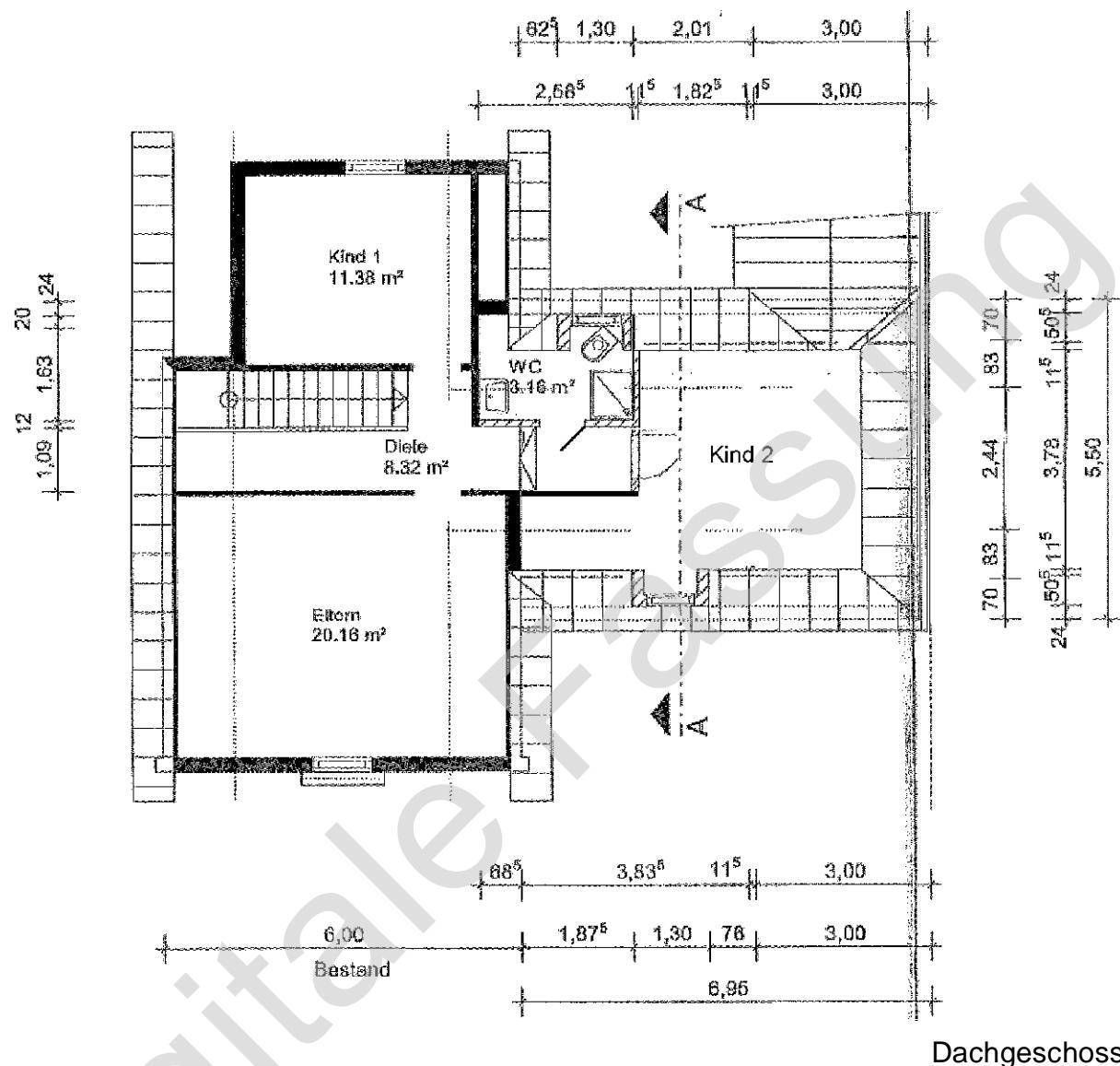


Erdgeschoss

Tektureplan vom 22.10.2010

(unmaßstäbliche Darstellung)

Grundriss



Tektureplan vom 22.10.2010

(unmaßstäbliche Darstellung)

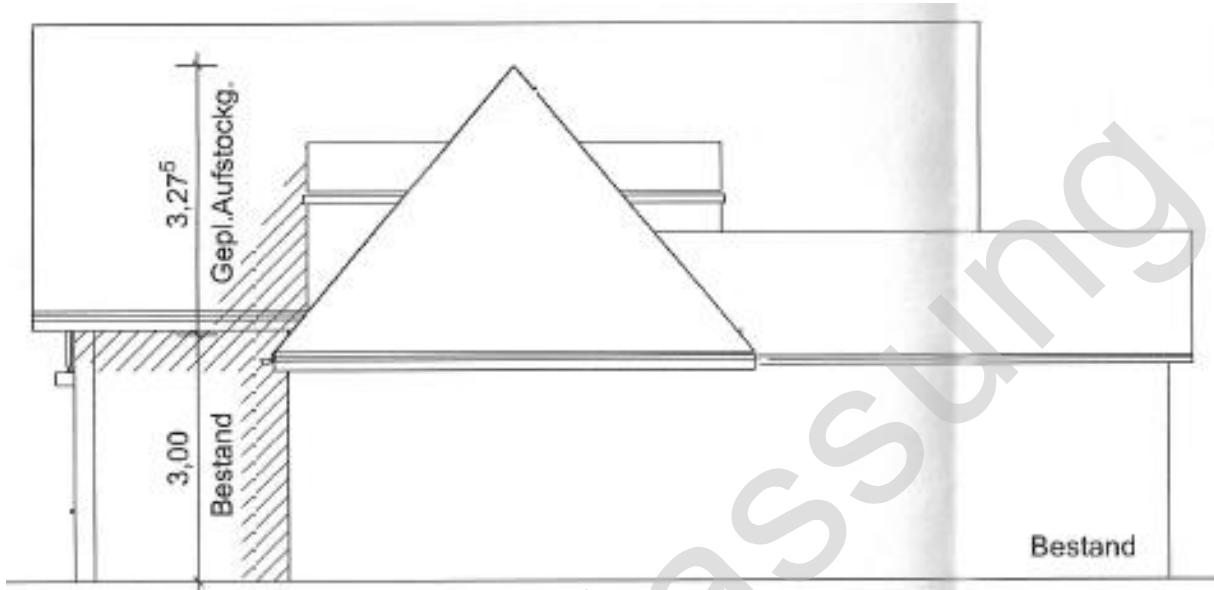
Ansichten



Tektureplan vom 22.10.2010

(unmaßstäbliche Darstellung)

Ansicht



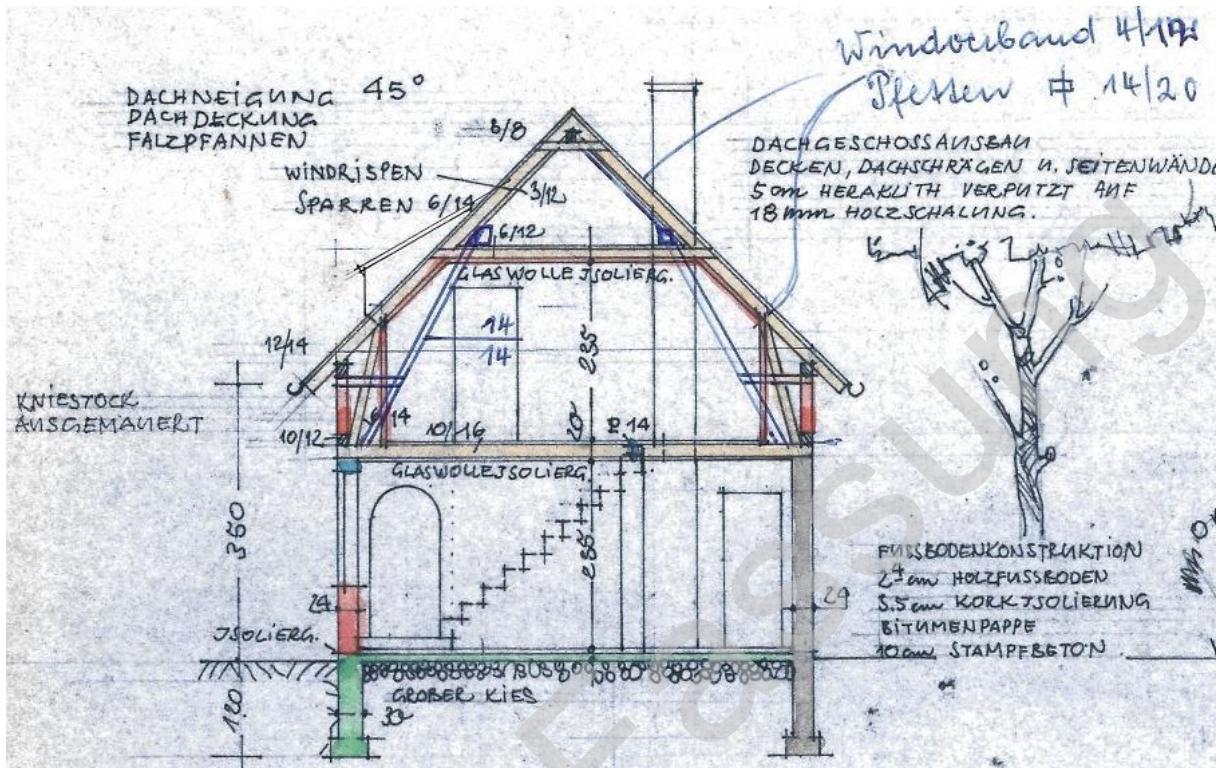
Nordwestansicht

Nordwesten

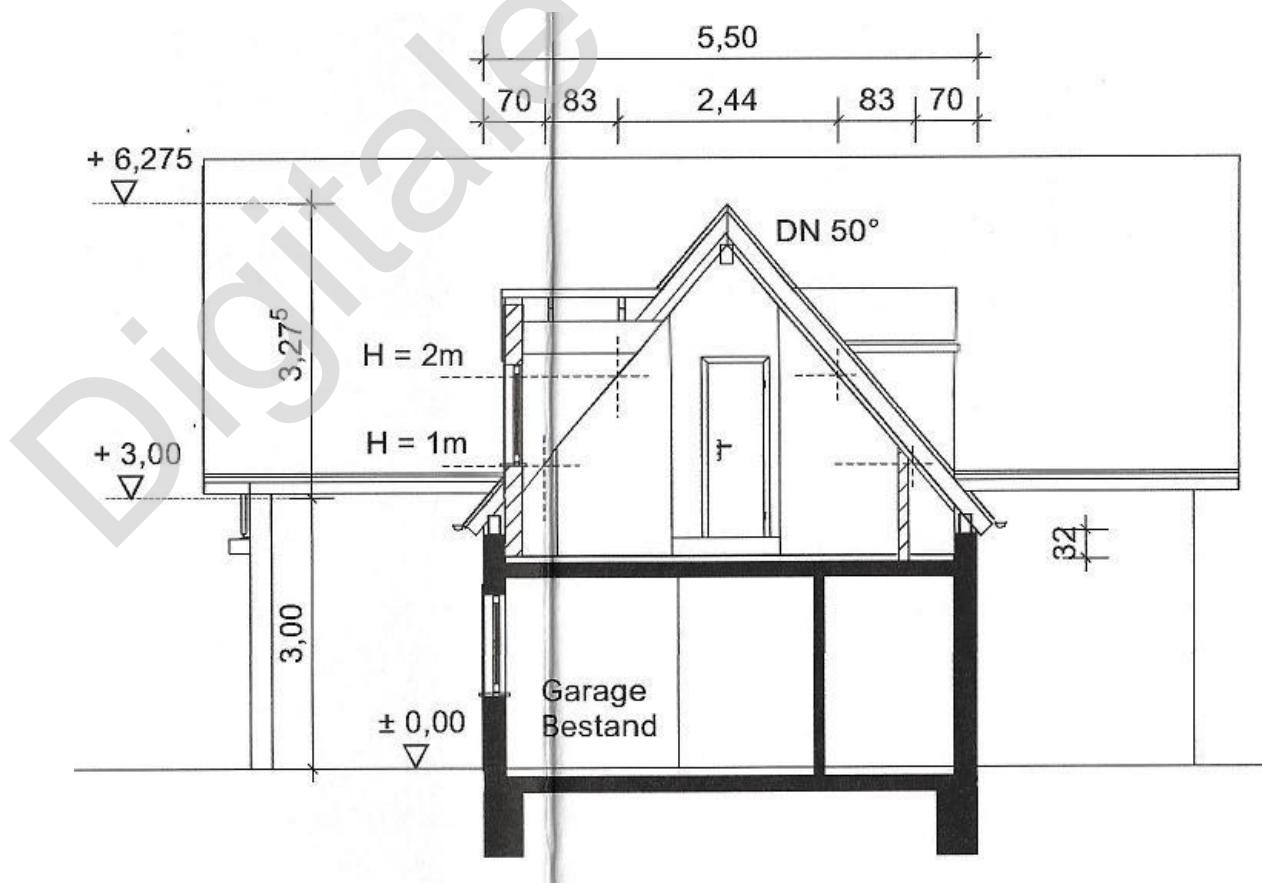
Eingabe-/Tekturplan vom 15.05.1960/22.10.2010

(unmaßstäbliche Darstellung)

Schnitte



Altbau



Anbau

Außenaufnahmen



Pienzenauer Straße n. Nordwesten



Riemerschmidstraße n. Nordosten



Pienzenauer n. Südosten



Ansicht v. Norden



Ansicht v. Nordosten



Zufahrt v. Nordosten

Außenaufnahmen



Vorgarten v. Norden



Vorgarten v. Südwesten



Südlicher Grundstücksbereich v. Nordosten



Südlicher Grundstücksbereich v. Südwesten



Westlicher Grundstücksbereich v. Südosten



Westlicher Grundstücksbereich v. Nordwesten



Lager-/Geräte v. Süden



„Bastelraum“ v. Südosten



Garage v. Nordosten



Überdachter Hauseingang v. Nordwesten



Hauseingang v. Nordosten



Flur



Flur



Wohnen



Wohnen



Wohnen



Wohnen



Küche



Küche

Gebäudeinnenaufnahmen, Erdgeschoss



Abstelle



Zimmer (Wohnküche)



Zimmer (Wohnküche)

Gebäudeinnenaufnahmen, Erdgeschoss



Bad/WC



Vorräte



Kammer



Kammer



Wohnen, Treppenaufgang DG



Diele, Treppenabgang EG



Diele



Diele



Kind 1



Kind 1



Kind 1



Diele



WC (Duschbad)



Kind 2



Kind 2



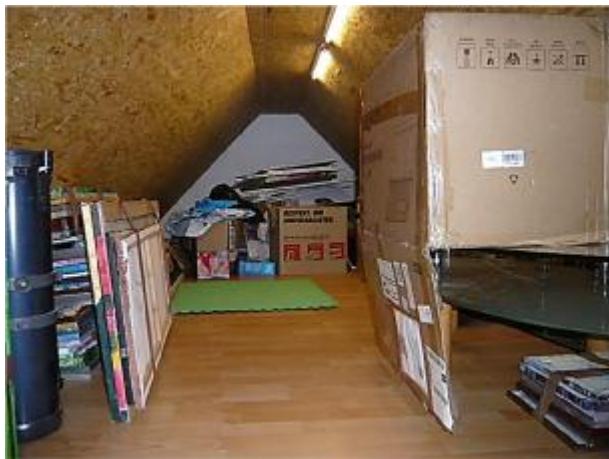
Eltern



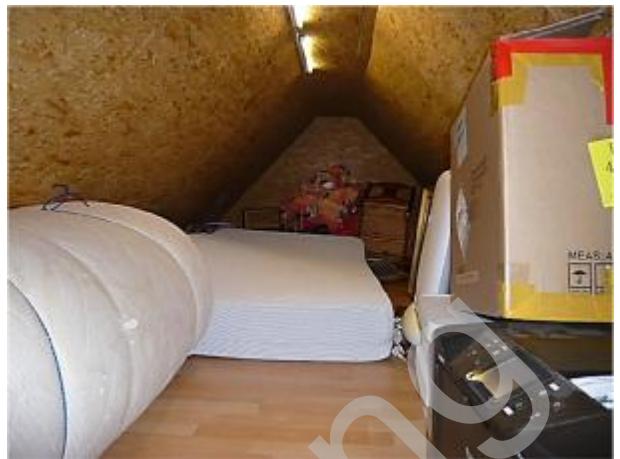
Eltern



Diele, Einschubtreppe Spitzboden



Stauraum



Stauraum

Digitale Fassung