

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB

Wohnungseigentum

Karl-Böhm-Straße 5, 85598 Vaterstetten OT-Baldham

65,390/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der Wohnung Nr. 13



Auftraggebende: Amtsgericht München
- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -
Az: 1540 K 252/24

Wertermittlungsstichtag: 20. Februar 2025

Qualitätsstichtag: Qualitätsstichtag entspricht Wertermittlungsstichtag

Verkehrswert: € 375.000,00 (miet- und lastenfreien Zustand)

Verfasser: Dipl.-Sachverständiger (DIA) Robert Liedtke
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) – DIN EN ISO/IEC 17024

Gutachtennummer: GA240229

Ausgefertigt am: 14.08.2025

Ausfertigung: Digitale Fassung
(ohne Unterschrift, geminderte Druckqualität für Onlineveröffentlichung)

1	Vorbemerkung	4
2	Haftung	4
3	Allgemeine Angaben	5
4	Grundstücksbeschreibung	7
4.1	Grundbuchdaten	7
4.2	Standort und Lage	9
4.2.1	Makrolage	9
4.2.2	Mikrolage	10
4.3	Erschließungszustand	11
4.4	Grundstücksgestalt	11
4.4.1	Bodenbeschaffenheit	11
4.4.2	Altlasten	12
4.4.3	Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiet	12
4.5	Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung	12
4.5.1	Nutzer / Mietverhältnis	13
4.5.2	Wohn- und Nutzflächenaufstellung	13
4.5.3	Hausgeld	13
4.5.4	Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung	14
4.5.5	Gebäudeversicherung	14
4.6	Rechtliche Gegebenheiten	14
4.6.1	Bauplanungsrechtliche Situation	14
4.6.2	Entwicklungsstufe des Grundstücks	15
4.6.3	Erhaltungssatzungsgebiet	15
4.6.4	Sanierungsgebiet	15
4.6.5	Baugenehmigung	15
4.7	Denkmalschutz	15
5	Baubeschreibung	16
5.1	Bautechnische Beschreibung – Wohnhaus	16
5.1.1	Innenausstattung – Wohnung Nr. 13	17
5.1.2	Energieeffizienz	18
5.2	Instandhaltungszustand	19
5.2.1	Instandhaltungsrücklage	19
5.3	Zubehör	19
5.4	Besondere Bauteile und Einrichtungen	19
6	Beurteilung	20
6.1	Grundrissgestaltung	20
6.2	Belichtung / Belüftung	20
6.3	Bauzustand und Modernisierung	20
6.4	Immissionsbelastung und Umwelteinflüsse	21
6.5	Risiken	21
6.6	Marktsituation	21
7	Bestimmung des Wertermittlungsverfahren	23
8	Vergleichswertverfahren	24
8.1	Vorbemerkung	24
8.2	Vergleichswerte	24
8.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
8.4	Vergleichswertberechnung	27
9	Verkehrswert	28
9.1	Ergebnis	28
9.2	Versicherung und Urheberrecht	29

10	Anlagen zum Gutachten.....	30
10.1	Bilddokumentation	30
10.2	Flurkarte.....	36
10.3	Grundriss 1. Obergeschoss – Wohnung Nr. 13	37
10.4	Grundriss Kellergeschoss.....	38
10.5	Auszug aus der Stadtkarte	39
10.6	Auszug aus der Umgebungskarte	40
10.7	Literaturverzeichnis, sonstige Informationsquellen und Rechtsgrundlagen	41

1 Vorbemerkung

Die Ermittlung des Verkehrswertes basiert auf den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021). Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind.

Anlässlich des Ortstermins am 20. Februar 2025 war dem unterzeichnenden Sachverständigen eine vollständige Inaugenscheinnahme aller zum Bewertungsobjekt gehörenden Räumlichkeiten möglich, sodass er sichere Feststellungen bzw. Annahmen über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes treffen kann. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche des Gemeinschaftseigentums wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Die folgende Wertermittlung basiert auf den in den tatsächlich besichtigten Bereichen gemachten Feststellungen, den Angaben der auftraggebenden Seite sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation.

Dieses Gutachten wurde im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt und soll auch nur hierfür Verwendung finden. Grundsätzlich kann der ermittelte Verkehrswert von dem zu erzielenden Preis bei einem freihändigen Verkauf erheblich abweichen, da bei dieser Wertermittlung von einem miet- und lastenfreien Zustand ausgegangen wird. Eventuell bestehende Mietverhältnisse, Kosten, die mit der Räumung der Wohnung zusammenhängen, oder auch Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2 Haftung

Die vorliegende Bewertung ist kein Bausubstanzgutachten. Eine Untersuchung der baulichen Anlagen bezüglich der Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutzes, Lochfraßkorrosion, Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, gesundheitsschädlicher Materialien (z. B. Asbest) oder sonstiger Schadstoffe wird im Rahmen des Bewertungsauftrages nicht vorgenommen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Dies gilt entsprechend auch für verdeckte oder nicht erkannte Bauschäden und Baumängel, insbesondere am Holz, am Dach, am Kellermauerwerk einschließlich der Fundamente und Absperrung sowie an Installationen jeder Art. Eine Haftung für deren Nichterkennung ist ausgeschlossen.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

3 Allgemeine Angaben

Auftraggebende	Amtsgericht München Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen gemäß Beweisbeschluss vom 01.10.2024 Aktenzeichen: 1540 K 252/24
Grund des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB.
Verwendungszweck	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag	20. Februar 2025
Qualitätsstichtag	20. Februar 2025
Gegenstand der Bewertung	Die hier zu bewertende Einheit befindet sich in einer im Jahr 1995/1996 fertiggestellten Wohn- und Geschäftshausanlage, bestehend aus zwei Häusern mit 13 Wohnungen, drei Gewerbeeinheiten und vier nicht zu Wohnzwecken dienende Räume. In der Tiefgarage befinden sich 19 Kfz-Stellplätze und zwei Vierfachparker. Das Gebäude wurde in offener, zweigeschossiger Bauweise, unterkellert, mit Walmdach errichtet. <u>Wohnung Nr. 13:</u> Wohneinheit im 1. Obergeschoss des Hauses Karl-Böhm-Straße 5, laut vorgefundener Grundrissaufteilung bestehend aus drei Zimmern mit Küche, Diele, Bad und Wintergarten. Zur Wohnung gehört das mit Nr. 13 bezeichnete Kellerabteil.
Wohn-/ Nutzfläche	rd. 72,1 m ² Wohnfläche rd. 15,5 m ² Fläche Zubehörraum (Kellerabteil)
Ortsbesichtigung / Teilnehmer	Die Ortsbesichtigung zur Durchführung der örtlichen Bestandsaufnahme fand am 20. Februar 2025 statt. Bei der Ortsbesichtigung waren anwesend - für den Sachverständigen: der Unterzeichner Einige, anlässlich der Besichtigung angefertigte Bilder sind diesem Gutachten als Anlage beigelegt.
Zwangsverwaltung	Ein Zwangsverwalter wurde nicht bestellt.
Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen	· Grundbuch-Blattabschrift – beglaubigte Abschrift, Ausdruck vom 16.08.2024

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und Auskünfte

Bauamt:

- Eingabeplan zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Plan-Nummer 9300/1025B, genehmigt am 27.12.1993
- Baubeschreibung vom 24.06.1993
- Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 18.06.1993

Grundbuchamt:

- Teilungserklärung vom 16.03.1995 -URNr. 225 samt Nachträgen vom 06.03.1995 -URNr. 288 und vom 26.09.1995 -URNr. 1763 Z/1995
- Aufteilungsplan Nr. B 93001025 zur Bescheinigung der Lokalbaukommission vom 03.02.1995
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 03.02.1995
- Bewilligungsurkunde zu den Dienstbarkeiten und Reallasten in Abteilung II/1-19 vom 14.08.1995 -URNr. 6347

Gutachterausschuss:

- Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Vergleichswerte)
- Jahresmarktbericht 2024 und Frühjahrsreport 2025 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München

WEG-Verwaltung:

- Jahresabrechnung 2024
- Beschlusssammlung 2009 - 2025
- Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan 2025
- Mietvertrag vom 22.07.2022
- Energieausweis vom 27.11.2018

Sonstiges:

- Flurkarte im Maßstab 1:1000 (BayernAtlas)
- Straßen- und Umgebungskarten
- Auskunft zum Denkmalschutz
- SWM-Planauskunft
- Bauplanungsrechtliche Situation (GeoPortal Bayern)

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundbuchdaten

Hinweis: Hilfegebende, nicht in den Grundbüchern eingetragene Kennzeichnungen des Sachverständigen, sind *kursiv* geschrieben. Es ist nicht Gegenstand der Wertermittlung, wertrelevante Lasten und Beschränkungen, die in Abteilung II des Grundbuches eingetragen sind, bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

Amtsgericht

Ebersberg

Grundbuch von

Zorneding

Gemarkung

Zorneding

Blatt

7503

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1743/1	Baldham, Karl-Böhm-Str. 3 und 5, Gebäude- und Freifläche	1.708 m ²

Miteigentumsanteil

65,390/1.000 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den mit Nr. 13 bezeichneten Räumen.

Eigentümer / Abteilung I

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Lasten Abteilung II

Lfd. Nr. 1 - 19:

Die unter den lfd. Nummern 1 bis 19 eingetragenen Rechte und Beschränkungen wurden bei allen Einheiten in der Wohnanlage gleichlautend – jeweils am ganzen Grundstück – eingetragen. Hierbei handelt es sich um eine Abstandsflächensicherung, ein Reallast (Kostentragungsverpflichtung) und ein Fensterduldungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der FINr. 1743, ein Tiefgaragen- und Kfz-Stellplatzbenutzungsrecht, ein Müllsammelstellrecht, eine Bebauungsbeschränkung für den Freistaat Bayern sowie um Strom-, Leitungs-, Telefonkabel- und Antennenanlagenmitbenützungsrechte. Zu Abt. II/1-19, gemäß Bewilligung vom 12.04.1995 Gleichrang unter sich.

Die einzelnen Dienstbarkeiten und Reallasten stellen keine außergewöhnliche Belastung für die zu bewertenden Objekt dar. Ein Werteeinfluss konnte nicht festgestellt werden. Somit haben diese Rechte auch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Lasten Abteilung III

Lfd. Nr. 23:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG München, AZ: 1540 K 252/24); eingetragen am 16.08.2024

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und bleiben daher bei dieser Wertermittlung unbeachtet.

Grundbuchausdruck vom

16.08.2024

4.2 Standort und Lage

4.2.1 Makrolage

Die Gemeinde Vaterstetten liegt im oberbayerischen Landkreis Ebersberg, direkt an der östlichen Verwaltungsgrenze der Landeshauptstadt München. Die Entfernung zum Münchner Stadtzentrum beträgt rund 20 Kilometer und zur Kreisstadt Ebersberg rund 19 Kilometer. Mit derzeit etwa 24.500 Einwohnern ist Vaterstetten die einwohnerstärkste Gemeinde des Landkreises. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 34,18 km² und liegt auf einer Höhe von rund 528 Metern über dem Meeresspiegel.

Vaterstetten besteht aus den Ortsteilen Baldham, Hergolding, Neufarn, Parsdorf, Purfing, Vaterstetten und Weißenfeld. Durch die Lage im direkten Einzugsbereich Münchens ist die Gemeinde verkehrlich sehr gut angebunden. Über die nahegelegene Bundesautobahn A 94 (München – Passau) besteht Anschluss an den Münchner Autobahnring A 99 und weiterführend an die A 8, A 9, A 92, A 96 und A 995. Die Anschlussstelle Parsdorf (A 94) liegt nördlich im Gemeindegebiet. Zusätzlich verläuft im südlichen Gemeindegebiet die Bundesstraße B 304 München – Wasserburg. Vaterstetten verfügt im Münchner S-Bahn-Netz über zwei eigene Haltepunkte (Linien S4 und S6) in Baldham und Vaterstetten. Der Münchner Hauptbahnhof ist per S-Bahn in rund 25 Minuten erreichbar. Der Flughafen München (Franz-Josef-Strauß) liegt etwa 40 Kilometer nördlich der Gemeinde und ist über die A99/A92 in ca. 35 Fahrminuten erreichbar.

Der Landkreis Ebersberg liegt östlich der Landeshauptstadt München im Regierungsbezirk Oberbayern und gehört zur Metropolregion München. Die Region zeichnet sich durch eine attraktive Kombination aus städtischer Nähe, guter Verkehrsanbindung und hohem Freizeitwert aus. Erholungsgebiete wie der Ebersberger Forst, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie Badeseen im Umland tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Wirtschaftlich profitiert Vaterstetten sowohl von seiner eigenen Standortqualität als auch von der Nähe zur Landeshauptstadt München. Lokale Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandelsangebote sowie mittelständische Unternehmen prägen die Wirtschaftsstruktur. Der Gewerbepark Parsdorf zählt zu den bedeutendsten Wirtschafts- und Einzelhandelsstandorten im östlichen Umland der Landeshauptstadt München.

Kommunale Kosten:¹

Grundsteuer A	350 %
Grundsteuer B	445 %
Gewerbesteuer	320 %

Beschäftigte am Arbeitsort (30.06.2023): ²	8.752
Beschäftigte am Wohnort (30.06.2023):	10.754

Ausgewählte Wirtschaftsbereiche nach Beschäftigten:

· Produzierendes Gewerbe	2.716
· Handel, Gastgewerbe und Verkehr	3.104
· Unternehmensdienstleister	1.369
· Öffentliche und private Dienstleister	1.428

Durchschnittsalter (2023): ³	44,2
· Jugendquotient	37,8
· Altenquotient	37,8

Arbeitslosenquote Ebersberg (02/2025)	3,1 %
---------------------------------------	-------

¹ Quelle: <https://www.vaterstetten.de/zahlen-fakten/finanzen/>

² Statistik kommunal 2024 / Vaterstetten

³ Statistik kommunal 2024 / Vaterstetten

4.2.2 Mikrolage

Lage örtlich:

Das Bewertungsobjekt liegt in der Gemeinde Vaterstetten im Ortsteil Baldham an einer Straße mit hohem Verkehrsaufkommen, etwa 700 Meter vom Gemeindezentrum (Bahnhofplatz) und etwa zwei Kilometer vom Rathaus entfernt. Die Karl-Böhm-Straße mündet in südlicher Richtung in die Wasserburger Landstraße (ca. 60 m entfernt) und in nördlicher Richtung in den Bahnhofplatz (ca. 900 m). Umschlossen wird die Gemeinde Vaterstetten im Norden von den Gemeinden Kirchheim b. München und Poing, im Westen von Feldkirchen und dem Münchner Vorort Haar. Im Süden grenzen die Gemeinden Grasbrunn und Zorneding an Vaterstetten. An der östlichen Gemeindegrenze liegt die Gemeinde Anzing und die gemeindefreien Gebiete des Anzinger und Eglhartinger Forstes.

Verkehrslage:

Vaterstetten mit seinem Ortsteil Baldham liegt an der Bundesstraße B 304. Nach circa zweieinhalb Kilometern vom Bewertungsobjekt erreicht man die Anschlussstelle "Haar" des Autobahnringes A 99. Von hier aus bestehen Anbindungen zu überregionalen Zielen im Norden, Westen und Südwesten. Im Norden des Gemeindegebietes befindet sich im Ortsteil Parsdorf die Autobahnzufahrt zur A 94 (München-Passau). Der Franz-Josef-Strauß Flughafen München ist bei normaler Verkehrslage in etwa 35 Minuten zu erreichen.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Der S-Bahnhof Baldham, an dem die S-Bahnen der Linien S4 und S6 halten, befindet sich circa 900 Meter entfernt. In der Karl-Böhm-Straße, direkt auf Höhe des Bewertungsobjektes, gibt es Bushaltestellen des MVV. Die Gemeinde Vaterstetten verfügt über ein innerörtliches Bus-/Nahverkehrssystem, das im Rahmen des MVV betrieben wird.

Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:

Einkaufsmöglichkeiten zur Grundversorgung des täglichen Bedarfes wie Bäckereien, Metzgereien und Lebensmittelgeschäfte sowie Ärzte, Apotheken und Banken sind in Vaterstetten in ausreichender Anzahl vorhanden, vornehmlich im Bereich des Bahnhofplatzes und am Marktplatz von Baldham.

Schulen- und Kindergärten:

In Vaterstetten befinden sich in gut erreichbaren Distanzen Kindergärten sowie alle gängigen Schulformen. Die Grund- und Realschule liegen fußläufig nur circa 650 Meter vom Bewertungsgrundstück entfernt.

Wohnlagenbeurteilung:

Vaterstetten gilt allgemein als eine durchschnittlich bis gute Wohnlage. Ursächlich hierfür ist die Nähe zu Landeshauptstadt München, welche sehr gut sowohl mit dem Auto als auch mit der S-Bahn zu erreichen ist. Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsobjektes ist durch eine offene Bauweise geprägt und stellt sich als gepflegt dar. Die notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kindertagesstätten und Schulen jeglicher Art sind im Ort vorhanden und leicht fußläufig zu erreichen. Aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt, in Verbindung mit der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, können die Einwohner von Vaterstetten sowohl an den Vorzügen des Münchner Kultur- und Gesellschaftslebens teilhaben aber auch die Natur in den umliegenden Wäldern und Auen genießen.

Allerdings ergeben sich wertbeeinflussende Lagenachteile aufgrund der räumlichen Nähe des Bewertungsobjektes zur Wasserburger Landstraße. Die Karl-Böhm-Straße gilt als eine der Haupteinfahrstraßen von Baldham, sodass erhöhte Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehr festgestellt werden konnten (vgl. Punkt 6.4).

Insgesamt kann die Wohnlage **als durchschnittliche Wohnlage** in immissionsbelasteter Lage klassifiziert werden.

4.3 Erschließungszustand

Die Erschließungsstraße ist asphaltiert, beleuchtet und entwässert. Straßenbegleitende Bürgersteige sind beidseitig vorhanden. In der Straße befinden sich sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation. Das Grundstück ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Aufgrund der schon vor einigen Jahren durchgeführten Erschließung kann man davon ausgehen, dass für den Grundbesitz etwaige Erschließungsbeiträge für Straßenherstellung und Straßengrunderwerb bereits abgewickelt sind. In Bayern werden gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 3 Kommunalabgabengesetz keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Mithin geht der Sachverständige von einem voll erschlossenen, erschließungsbeitragsfreien Zustand aus.

4.4 Grundstücksgestalt

Es handelt sich um ein unregelmäßig geschnittenes Eckgrundstück, das eine normale Höhenlage zur Straße aufweist. Die Grundstücksbreite entlang der Eichenstraße beträgt etwa 32,5 Meter und zur Karl-Böhm-Straße etwa 48,5 Meter.

Der genaue Zuschnitt des Grundstücks ergibt sich aus der im Anhang beigefügten Flurkarte (Bayern Atlas).

4.4.1 Bodenbeschaffenheit

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem Fachgutachter vorgenommen werden.

Da die Auswertung der beschafften Unterlagen und die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung jedoch keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen erbrachten und auch keine außergewöhnlichen Setzrisse an den baulichen Anlagen festgestellt werden konnten, wird für das Grundstück ein tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit unterstellt.

4.4.2 Altlasten

Vom Sachverständigen wurden im Rahmen der Wertermittlung keine Bodenuntersuchungen durchgeführt und das Grundstück auch nicht weiter nach eventuell vorhandenen Gefährdungen durch Altlasten untersucht.

In der Wertermittlung wird der altlastenfreie Zustand unterstellt.

4.4.3 Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiet

Laut Fachinformationssystem des Bayerischen Landesamts für Umwelt⁴ ist das Grundstück nicht als Hochwassergefahrenfläche eingestuft oder als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

4.5 Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung

Das Grundstück der Gemarkung Zorneding, Flurstück 1743/1, ist mit einer um das Jahr 1995/1996 errichteten Wohn- und Geschäftshausanlage (Karl-Böhm-Straße 3 und 5, Haus B und C) bebaut. Die im Verbund errichteten Gebäude wurden in offener, zweigeschossiger Bauweise, unterkellert, mit Dachspeicher errichtet. In der Wohnanlage befinden sich 13 Wohnungen, drei Gewerbeeinheiten und vier nicht zu Wohnzwecken dienende Räume. In der Tiefgarage befinden sich 19 Kfz-Stellplätze und zwei Vierfach-Parker.

Der Hauseingang Karl-Böhm-Straße 5 liegt auf der Ostseite des Gebäudes. Die zu bewertende Wohnung Nr. 13 liegt im 1. Obergeschoss rechts und ist nach Süden in Richtung Hauseingang und Tiefgarageneinfahrt ausgerichtet. Zur Wohnung gelangt man über das Treppenhaus. Im Geschoss befinden sich – einschließlich der hier zu bewertenden Wohnung – fünf Wohnungen.

Nach Betreten der Wohnung befindet man zunächst in einer Diele. Von hier aus werden das kleine Schlafzimmer und die Küche mit Ausrichtung zum Hauseingang sowie das innenliegende Bad/WC erschlossen. Das ebenfalls an die Diele anschließende Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Wintergarten dient als Durchgangszimmer zum Schlafzimmer.

Im Kellergeschoss befinden sich neben den Hausanschluss- und Hausmeisterräumen auch die zu den Wohnungen gehörenden Kellerräume und ein gemeinschaftlicher Fahrrad-, ein Kinderwagen und ein Wasch-/Trockenraum mit Münzautomaten. Der zur Wohnung gehörende Kellerraum Nr. 13 zeigt eine Größe von rund 15,5 m² auf und ist mit einem Fenster und einer Elektroinstallation ausgestattet. Die Zwischen-Trennwände des Kellerabteils sind massiv ausgeführt. Die Zugangstür zeigt sich als glattes Türblatt mit Schließzylinder.

Der genaue Zuschnitt der Wohnung Nr. 13 samt Abstellraum im Kellergeschoss sind den im Anhang beigefügten Aufteilungsplänen zu entnehmen.

⁴ Quelle: Umweltatlas Naturgefahren / www.umweltatlas.bayern.de

4.5.1 Nutzer / Mietverhältnis

Die Sondereigentumseinheit Nr. 13 war zum Wertermittlungszeitpunkt vermietet. Das Mietverhältnis begann am 01.08.2022 und wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der monatliche Mietzins beträgt gemäß vorliegendem Mietvertrag 1.100,- EUR (15,25 €/m²). Dies entspricht einer jährlichen Nettokaltmiete von 13.200,- EUR.

4.5.2 Wohn- und Nutzflächenaufstellung

Vom Unterzeichner wurde ein Flächenaufmaß der gesamten Wohnung erstellt, da die vorliegenden Aufteilungspläne keine Flächenangaben enthalten und die Maßketten teilweise unvollständig sind. Die nachfolgenden Wohnflächen wurden nach den Berechnungsregeln der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt. Grundflächen von Balkonen und Loggias werden gemäß Modellangaben des örtlichen Gutachterausschusses zur Hälfte mitberücksichtigt.

Vom Unterzeichner wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen. Die ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

Einheit	Nutzungsangabe	Einzelfläche	Ansatz	Gesamtfläche
Wohnung Nr. 13	Diele	ca. 10,22 m ²		
	Bad	ca. 5,51 m ²		
	Küche	ca. 5,50 m ²		
	Schlafen	ca. 10,67 m ²		
	Wohnen / Essen	ca. 21,89 m ²		
	Schlafen	ca. 16,12 m ²		
Zwischensumme				ca. 69,91 m ²
abzügl. Putz		0 %		ca. 0,00 m ²
Summe (beheizte Wohnfläche)				ca. 69,91 m ²
zuzügl. Wintergarten		ca. 4,46 m ²	1/2	ca. 2,23 m ²
Wohnfläche				ca. 72,14 m² rd. 72,10 m²
Zubehörraum	Kellerraum Nr. 13	ca. 15,54 m ²		rd. 15,50 m²

4.5.3 Hausgeld

Dem Unterzeichner lag der Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 vor. Die Jahreswohnlust beläuft sich für die Wohnung Nr. 13 auf 3.656,23 Euro sowie die monatliche Hausgeldvorauszahlung auf 305,00 Euro. Die Summe der umlagefähigen Kosten – gemäß Betriebskostenverordnung – beläuft sich auf 2.712,63 Euro. Von der Jahreswohnlust werden 351,49 Euro der Instandhaltungsrücklage zugeführt.

4.5.4 Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Aufteilung des Grundbesitzes in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte mit Bewilligungsurkunde vom 06.03.1995 -URNr. 0225 Z/95 samt Nachtrag vom 12.04.1995 – URNr. 0288 R/95.

Sondernutzungsrechte wurden für die Wohnung Nr. 13 in der Teilungserklärung nicht begründet.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde vom Landratsamt Ebersberg am 03.02.1995 erteilt.

4.5.5 Gebäudeversicherung

Für das Gebäude besteht eine Wohngebäudeversicherung bei der Versicherungskammer Bayern.

4.6 Rechtliche Gegebenheiten

4.6.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung befand sich das zu bewertende Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. B 304 „Baldhamer Straße“ vom 21.12.1981 (Datum des Inkrafttretens). Folgende wertrelevante Festsetzungen sind dem Bebauungsplan für das Bewertungsgrundstück zu entnehmen:

- Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet (WA)⁵ festgesetzt; wobei die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO als allgemein zulässig erklärt werden;
- Schlafräume sind in Wohnungen nur auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zu errichten;
- Zulässige Grundflächenzahl, maximal 0,35;
- Zulässige Geschossflächenzahl, maximal 0,75;
- Offene Bauweise;
- Zahl der Vollgeschosse zwingend II (2 Vollgeschosse);
- Gebäudebreite maximal 15 Meter;
- Dachform als Walmdach, mit einer Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 30°;
- Dacheindeckung engobiert oder rote Dachziegel;
- Kniestock höchstens 0,3 Meter;
- Maximale Traufhöhe 7,00 Meter;
- Firstrichtung ist festgesetzt;
- Sockelhöhe maximal 0,30 Meter über natürlichem Gelände;
- Baugrenzen sind festgesetzt;

Weitere Festsetzungen sind den Bebauungsplänen im Internet oder bei der Gemeinde zu entnehmen. Zudem bestehen mehrere Satzungen (u.a. Stellplatzsatzung, Baumschutzverordnung, Abstandsflächensatzung) der Gemeinde.

⁵ Allgemeine Wohngebiete (WA), § 4 BauNVO, dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbau, 5. Tankstellen.

4.6.2 Entwicklungsstufe des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück ist als baureifes Land⁶ einzustufen.

4.6.3 Erhaltungssatzungsgebiet

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Erhaltungssatzungsgebiets.⁷

4.6.4 Sanierungsgebiet

Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.⁸

4.6.5 Baugenehmigung

Eine Einsicht in die Bauakte in der Gemeinde Vaterstetten konnte nicht vorgenommen werden. Auf schriftlichen Antrag hin wurden dem Unterzeichner die folgenden Eingabepläne zugestellt.

- Eingabeplan (Grundrisse, Schnitte und Ansichten) zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, genehmigt am 27.12.1993, Plan-Nummer 9300/1025B;

Die im Anhang beigefügten Aufteilungspläne wurden der Teilungserklärung beim Grundbuchamt in Ebersberg entnommen und vom Sachverständigen mit den vorgefundenen Räumlichkeiten vor Ort verglichen. Es wurden in den besichtigten Bereichen keine Abweichungen zu den vorliegenden Aufteilungsplänen festgestellt.

Aus den überlassenen Unterlagen des Bauamts konnten keine behördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen ermittelt werden.

4.7 Denkmalschutz

Die Eintragung in die Denkmalschutzliste stellt eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar. Diese Beschränkung zählt zu den faktischen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten von Grundstücken, die den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB beeinflussen können. Besonders wird der Wert durch ein Instandsetzungs- und Instandhaltungsgebot sowie ein Abbruchverbot wesentlich beeinflusst. Der Denkmalschutz kann sich insbesondere auf den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen auswirken.

Laut Fachinformationssystem des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege⁹ handelt es sich bei dem aufstehenden Gebäude um **kein Einzeldenkmal**. Das Grundstück ist ebenfalls nicht als Bodendenkmal gelistet und liegt auch nicht im Geltungsbereich eines Ensembles.

⁶ Baureifes Land vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021

⁷ Quelle: Fernmündliches Gespräch mit dem Bauamt der Gemeinde Vaterstetten vom 14.08.2025

⁸ Quelle: <https://geoportal.muenchen.de>

⁹ Quelle: www.blfd.bayern.de

5 Baubeschreibung

Der Wertermittlung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Angaben der Baubeschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegende Baubeschreibung (Stand: Januar 1995) als Anlage 1 zur Teilungserklärung.

5.1 Bautechnische Beschreibung – Wohnhaus

Art des Gebäudes	Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage
Geschosse	2-geschossig + Dachspeicher, unterkellert
Baujahr	1995
Konstruktionsart	Massivbauweise
Keller	Außenwände und tragende Innenwände aus Stahlbeton, ca. 20 cm stark; nichttragende Innenwände teilweise aus Ziegelmauerwerk, ca. 11,5 cm stark; Kellerwände im Erdreich mit Isolieranstrich
Decken	Stahlbetonmassivplatten bzw. Filigrandecken
Umfassungswände	Ziegelmauerwerk, 24,0 – 20,0 cm stark und äußerer Wärmedämmung 6,0 cm stark (lt. Eingabeplan) mit Kunstharzputz
Fassade	Putz, weiß gestrichen
Innenwände	Tragende Wände sowie konstruktiv erforderliche Außenwandteile in 20 cm Stahlbeton; nichttragende Innenwände als Leichtbauwände (doppeltbeplankt mit innenliegender Dämmung), 10 cm stark;
Dachform / Dachdeckung	Holzdachstuhl als Walmdach ausgebildet mit einer Dachneigung von 27°; Pfanneneindeckung in rot
Hauseingang / Treppenhaus	<ul style="list-style-type: none">· Hauseingangstür als Aluminiumrahmentür mit Glasfüllung und Seitenelementen mit integriertem Klingeltaleau;· Wohnungsbriefkästen im Erdgeschoss;· Eingangsbereich sowie die Treppenhausflure sind mit Natursteinplatten belegt;· Wände verputzt und getönt gestrichen;· Geschosstreppe aus Stahlbeton – Stufen, Podeste mit Natursteinbelag, Treppengeländer aus Stahl

Wohnungseingangstür	Vollspanntürplatt, weiß lackiert, mit Gummidichtung, Profilzylinder, Zusatzschloss und Türspion in Stahlzarge
Personenaufzug	Nicht vorhanden
Heizung / Warmwasser	Die Wärmeerzeugung zur Raumbeheizung und zur Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung (Einbaujahr 1995). Die einzelnen Räume werden über Plattenheizkörper geheizt. Thermostatventile sind soweit sichtbar vorhanden.

5.1.1 Innenausstattung – Wohnung Nr. 13

Fenster	<ul style="list-style-type: none">· Fenster- und Fenstertürelemente aus Kunststoff mit Standard-Isolierverglasung, Dreh-Kippbeschlag (Einbaujahr 1995);· Außenrollläden sind nicht vorhanden;
Bodenbeläge	Fertigparkett: Wohnraum, Flur, Schlafen I, Schlafen II Fliesen: Bad, Küche
Wandgestaltung	<ul style="list-style-type: none">· Wandputz mit weißen oder getönten Anstrich;· Fliesenspiegel in der Küche ca. 60 cm hoch;· Bad raumhoch weiß mit Bordüre gefliest;
Deckengestaltung	Deckenputz mit weißen Anstrich
Innentüren	Glatte Türblätter (40 mm stark, weiß lackiert) mit Umfassungszarge, teilweise mit Glaseinsatz
Elektroinstallation	Die Elektroinstallation wurde unter Putz ausgeführt. Steckdosen und Lichtauslässe sind in baujahrtypischer Anzahl vorhanden. Der Wohnungsunterverteiler, ausgestattet mit acht Leitungsschutzschaltern, befindet sich im Flur. Eine Fehlerstrom-Schutzschaltung ist vorhanden. Klingel mit Gegensprechanlage und Türöffner.
Sanitärinstallation	Das Bad ist ausgestattet mit einer Badewanne, Waschbecken und Hänge-WC mit Unterputzspülkasten. Die Sanitärkeramik ist in Weiß gehalten, die Armaturen sind verchromt. Ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden. Innenliegende Bäder sind mit mechanischen Einzellüftungen ausgestattet.
Rauchwarnmelder	nicht vorhanden
Wintergarten	<ul style="list-style-type: none">· Balkonplatten in Sichtbeton, von den Wohnungsdecken thermisch getrennt;

- Beheizungsmöglichkeit nicht vorhanden;
- Wintergarten mit raumhohen Fensterelementen aus Kunststoff, Festverglasung im Brüstungsbereich ansonsten Fensterelemente mit Dreh-Kipp-Beschlag, ohne Sonnenschutz;

5.1.2 Energieeffizienz

Für das Gebäude wurde am 27.11.2018 ein Energieausweis im Sinne der EU-Gebäuderichtlinie erstellt, mit einem Endenergieverbrauch von 211,9 kWh/(m²·a) und einem Primärenergieverbrauch von 233,0,0 kWh/(m²·a). Das Gebäude ist damit in die Energieeffizienzklasse „G“ einzuordnen. Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes wurden bisher nicht durchgeführt. Viele Bauteile befinden sich noch im ursprünglichen Zustand des Baujahres. Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen gemäß vorliegenden Energieausweis:¹⁰

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		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizung	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Heizung zu prüfen in Hinblick auf hydraulischen Abgleich, moderne Pumpenregelung, Einbau von neuen Thermostatventilen, Austausch des Heizkessels bzw. Brenners.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwände	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihrer Außenwände zu prüfen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Dach	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres Daches / der obersten Geschoßdecke zu prüfen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Keller	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres unteren	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/> weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt						
Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.						
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:			BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG Aidenbachstraße 40, 81379 München			

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung - Fortsetzung -						
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
		Gebäudeabschlusses zu prüfen.				
5	Fenster	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die energetische Qualität Ihrer Fenster zu prüfen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.						

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

¹⁰ Quelle: Auszug aus dem Energieausweis, Karl-Böhm-Straße 5, 85598 Vaterstetten, Ausstellungsdatum 27.11.2018, S. 4

5.2 Instandhaltungsstau

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die folgenden Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit haben. Sie beruhen auf offensichtlichen Schäden, die bei der Ortsbesichtigung festgestellt wurden. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) wurde nicht überprüft. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können deshalb unvollständig sein.

Gemeinschaftseigentum:

Das Gebäude ist in einem seinem Baujahr entsprechend durchschnittlichen Zustand. Am Gemeinschaftseigentum konnte kein erwähnenswerter Instandhaltungsstau, von der üblichen Abnutzung abgesehen, festgestellt werden. Laufende Instandhaltungsmaßnahmen wurden gemäß vorliegender Beschlusssammlung (2009 bis 2025) regelmäßig durchgeführt. Nach Angaben der Hausverwaltung sind derzeit keine größeren Instandhaltungsarbeiten geplant.

Wohnungseigentum:

Die Bewertungseinheit – Wohnung Nr. 13 – zeigt sich in einem durchschnittlichen Zustand ohne gravierende Schäden. Die Innenausstattung weist altersbedingte Abnutzungserscheinungen auf.

5.2.1 Instandhaltungsrücklage

Die Instandhaltungsrücklage beläuft sich laut Jahresabrechnung 2024 zum Stichtag 31.12.2024 auf 45.266,04 EUR.

5.3 Zubehör

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden.

Bewertungsrelevantes Zubehör ist nicht vorhanden.

5.4 Besondere Bauteile und Einrichtungen

In der Küche befindet sich eine Küchenzeile mit weißen Fronten und Spülmöglichkeit, einer Arbeitsplatte aus Holz, Hängeschränken und diversen Elektrogeräten (Kühlschrank, Spülmaschine, Herd mit vier Kochzonen, Backofen, Abzugshaube).

Die Werterhöhung dieser Bauteile bemisst nicht nach dem Zeitwert, sondern lediglich aus der daraus resultierenden Erhöhung des Marktwertes und die ist in der Regel nicht signifikant. Einbauküchen und Einbauschränke haben eine wirtschaftliche Lebensdauer von etwa 15 bis 25 Jahren. Die Einbauten stammen nach Angaben der Mieter aus dem Erbbauungsjahr und sind somit

bereits über 25 Jahre alt. Aufgrund des hohen Alters und des Zustandes bleibt die Küchenzeile bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.

6 Beurteilung

6.1 Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung der Wohnung entspricht noch den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen für einen Zwei- bis Dreipersonenhaushalt. Ein Nachteil ist, dass das Wohnzimmer als Durchgangszimmer zum größeren Schlafzimmer dient. Auch die Küche ist mit einer Fläche von circa 5,5 m² zu klein, um eine kleine Tischgruppe unterzubringen. Positiv anzumerken ist die Ausstattung der Wohnung mit einem Wintergarten, wodurch der Wohnraum erweitert wird. Eine Beheizungsmöglichkeit für den Wintergarten ist nicht gegeben. Ein zusätzlicher Freisitz in Form eines Balkons oder einer Loggia ist nicht vorhanden.

Zusätzliche Abstellflächen außerhalb der Wohnung bietet das Kellerabteil Nr. 13 mit massiven Zwischen-Trennwänden und einer Fläche von rund 15,5 m².

6.2 Belichtung / Belüftung

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und ist in Richtung Süden zur Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sowie zum Außenparkplatz der Wohnanlage ausgerichtet. Zu erwähnen ist, dass die Wohnung aufgrund ihrer Lage an der inneren Gebäudeecke sowie durch den Gebäudeteil des Hauses B (Karl-Böhm-Straße 3) zur Mittagszeit verschattet werden kann. Für die Diele und das Bad ist eine künstliche Beleuchtung erforderlich.

Insgesamt kann aufgrund der Größe der Fensteröffnungen sowie der Anzahl innenliegender Räume nur von einer durchschnittlichen Belichtung der Wohnung ausgegangen werden. Eine ausreichende Einzelraumlüftung ist möglich.

6.3 Bauzustand und Modernisierung

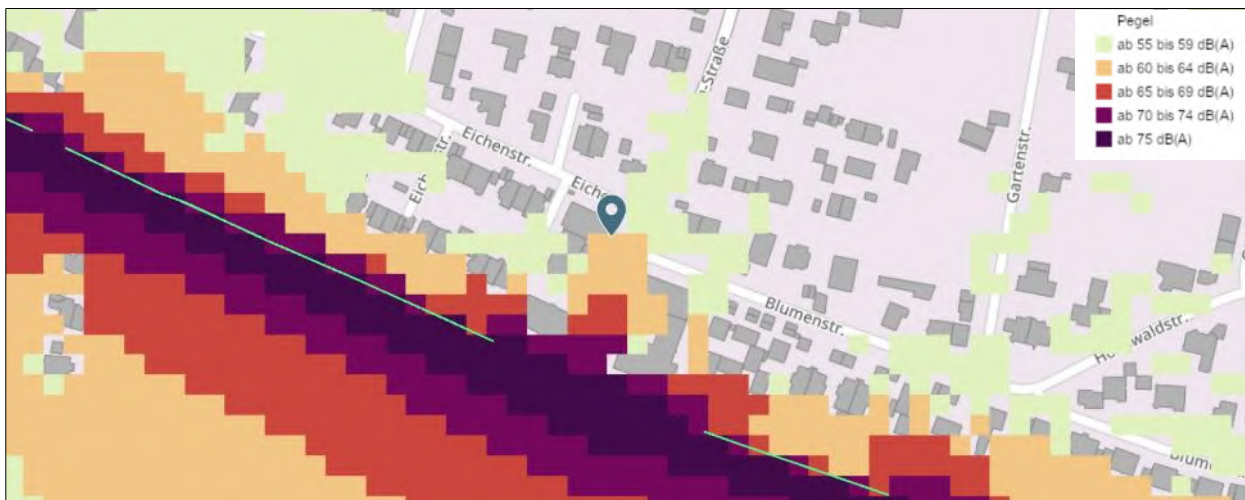
Die Wohnanlage wurde im Jahr 1995/1996 fertiggestellt. Aufgrund laufend durchgeführter Instandsetzungsmaßnahmen vermittelt das Gemeinschaftseigentum einen ordentlichen Erhaltungszustand. Sanierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes und zur Energieeinsparung wurden bisher, nach Kenntnisstand des Sachverständigen, nicht durchgeführt. In den nächsten Jahren ist aufgrund des hohen Alters mit einer Erneuerung der Heizungsanlage zu rechnen.

Die Wohnung Nr. 13 befindet sich überwiegend auf dem Stand der Erbauung und zeigt einen mittleren Ausstattungsstandard.

6.4 Immissionsbelastung und Umwelteinflüsse

Relevante Immissionsbelastungen wie Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen etc. wurden im Zuge der Ortsbegehung im erhöhten Maße festgestellt. Durch die direkte Lage an der Karl-Böhm-Straße sowie der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße B 304 sorgt der Regelverkehr für eine permanente Geräuschbelästigung.

Ausschnitt aus dem Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamt für Umwelt:



6.5 Risiken

Drittverwendungsfähigkeit: durchschnittlich

Gegeben im Rahmen der Nutzungskonzeption als Eigentumswohnung.

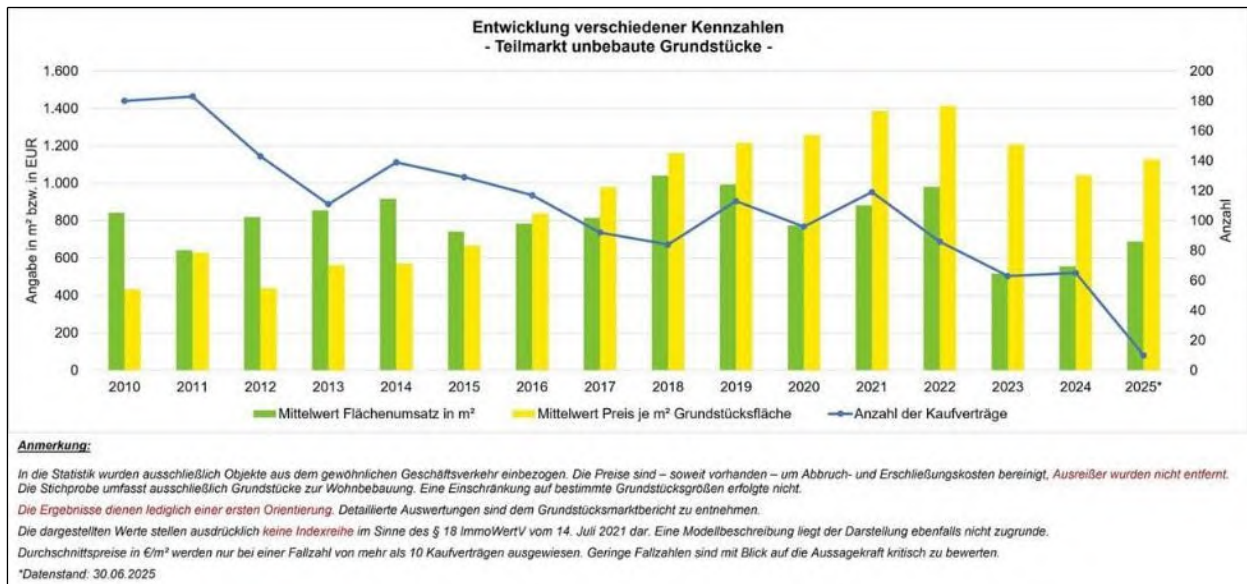
Vermietbarkeit/Verwertbarkeit: nachhaltig gut

Aufgrund der Standort- und Objekteigenschaften (vgl. Pkt. 4.2) und der positiven demografischen Prognosen kann davon ausgegangen werden, dass eine stabile Nachfrage und die gute Vermietbarkeit auch in den Folgejahren gegeben sind. Die Vermarktungschancen für Eigentumswohnungen sind grundsätzlich gut, auch wenn zum Wertermittlungsstichtag eine eher niedrige Nachfrage mit nachlassenden Kaufpreisen vorlag. Die steigenden Zinsen wirken sich auf die Immobilien-Kaufpreise aus.

6.6 Marktsituation

Der Großraum München befindet sich weiter auf Wachstumskurs und die zunehmende Verknappung von bebaubaren Flächen prägt den Markt und sorgt flächendeckend für steigende Grundstückspreise in den vergangenen Jahren. Nachhaltig entscheidend für die Attraktivität des Ballungsraums München wird sein, wie die dazugehörigen Landkreise die Mobilitätsprobleme und das knappe Angebot an Wohnraum in der Zukunft meistern werden. Die jüngste Bevölkerungsprognose prognostiziert bis 2040 ein Wachstum auf 3,16 Millionen Einwohner.

Der Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Ebersberg veröffentlichte im Jahr 2025 einen Kurzüberblick über die Entwicklung am Grundstücksmarkt für Wohnbauland und Wohneigentum (Datenstand 30.06.2025). Die dargestellten Werte stellen keine Indexreihen im Sinne des § 18 ImmoWertV dar.



11



12

¹¹ Quelle: <https://www.lra-ebe.de/bauen-wohnen/geschaeftsstelle-gutachterausschuss/>

¹² Quelle: <https://www.lra-ebe.de/bauen-wohnen/geschaeftsstelle-gutachterausschuss/>

7 Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche (Zwangsversteigerung bzw. Notverkauf) oder persönliche Verhältnisse (unerfahrener oder geschäftstüchtiger Verkäufer, etc.), zu erzielen wäre. Der Preis wird somit durch Angebot und Nachfrage, also den Markt, bestimmt, wobei ein sorgfältig ermittelter Verkehrswert in der Mitte einer Bandbreite liegt, innerhalb derer sich ein Preis bewegen kann.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 24 und 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) oder das Sachwertverfahren (§§ 38 bis 39 ImmoWertV) heranzuziehen. Anzuwenden ist das, der Nutzung des zu bewertenden Grundstücks und Gebäudes, entsprechende marktübliche Verfahren.

Bei Anwendung der Verfahren gilt gemäß § 10 ImmoWertV der Grundsatz der Modellkonformität. Dies bedeutet, dass in der Wertermittlung die gleichen Modellansätze zur Anwendung kommen wie bei den für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Grundsätzlich sind nicht ausschlaggebend für die Anwendung eines Verfahrens die Eigennutzung oder Vermietbarkeit eines Objekts, sondern das Verhalten der Marktteilnehmer. Überschneidungen sind möglich, sodass sich folglich im Einzelfall die Anwendung mehrerer Verfahren empfiehlt.

Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. So werden unbebaute Grundstücke und der Wert von Wohnungs- und Teileigentum im Vergleichswertverfahren bewertet, da man sich auf diesem Teilmarkt überwiegend an den Quadratmeterpreisen orientiert. Das Vergleichswertverfahren scheidet aus, wenn keine vergleichsgeeigneten Daten zu ermitteln sind.

Das Ertragswertverfahren findet immer dann Anwendung, wenn der Markt eine Ertragserzielung zugrunde legt und eine Nutzung als Renditeobjekt anerkennt, wie bei Miet-, Wohn- und Gewerbegebäuden sowie bei Industriebetriebe.

Steht bei Kaufinteressenten der individuelle Nutzungswert im Vordergrund, gehen sie zumeist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären und bestimmen ausgehend von diesen Kosten unter zusätzlicher Berücksichtigung des Gebäudealters, des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ihren individuellen Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens nachvollziehbar darzustellen. Das Sachwertverfahren findet daher in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten orientiert und nicht auf Ertragserzielung ausgerichtet ist (z. B. Einfamilienhäuser).

Im vorliegenden Fall liegt eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen vor, die mit dem Bewertungsobjekt hinsichtlich der wertrelevanten Merkmale vergleichbar sind. Der Verkehrswert wird daher entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt auf Basis des Vergleichswertverfahrens abgeleitet.

8 Vergleichswertverfahren

8.1 Vorbemerkung

Das Vergleichswertverfahren (comparison method) findet Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke. Daneben ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens auch grundsätzlich auf die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke, und gerade bei Eigentumswohnungen, ausgelegt. Dabei werden vergleichbare Eigentumswohnungen im direkten Vergleich (gleiche Zustandsmerkmale, wie z. B. Größe, Lage, Zustand usw.) wie auch im indirekten Vergleich (z. B. Auswertungen des Gutachterausschuss im Jahresmarktbericht) herangezogen.

8.2 Vergleichswerte

Dem Sachverständigen wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises Ebersberg insgesamt fünf Verkaufsfälle aus der Kaufpreissammlung mitgeteilt.

Lage:

Wie auch das Bewertungsobjekt befinden sich zwei Vergleichsobjekte im Ortsteil Baldham. Drei weitere Vergleichsobjekte befinden sich im Ortsteil Vaterstetten. Das Bewertungsobjekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße 304. Die Vergleichsobjekte sind an Straßen mit geringem Verkehrsaufkommen und geringerer Immissionsbelastung gelegen. Da die Lagekriterien voneinander abweichen, müssen diesbezüglich Korrekturen vorgenommen werden.

Vermietungssituation:

Untersuchungen des Gutachterausschusses der Stadt München zum Preisunterschied vermieteter und nicht vermieteter Wohnungen ergaben, dass vermietete Wohnungen mit einem Abschlag von durchschnittlich rund 5 %¹³ gehandelt werden. Die Abweichung vom üblichen Kaufpreis wird nach Einschätzung des Gutachterausschusses dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Dauer der Mietbindung beeinflusst.

Eine Vergleichswohnung wurde im vermieteten Zustand verkauft. Den zusätzlichen Angaben zu den Vergleichspreisen waren keine Angaben zur Miethöhe zu entnehmen. Über die Dauer der Mietbindung liegen ebenfalls keine Angaben vor. Um eine Vergleichbarkeit zu schaffen, wird bei den vermieteten Wohnungen der durchschnittliche Ansatz von 5 % gewählt.

Zeitpunkt Verkauf:

Drei Vergleichspreisauskünfte stammen aus dem Jahr 2023, zwei weitere aus dem Jahr 2025. Den Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses ist zu entnehmen, dass in fast allen Teilmärkten im Jahr 2023 und 2024 ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr festgestellt werden konnte.

Ausschlaggebend für den Rückgang der Kaufpreise dürfte weiterhin eine gesunkene Nachfrage infolge gestiegener Finanzierungskosten und der anhaltend hohen Inflation sein. Durch den Unterzeichner wird daher unter dem Korrekturpunkt „Zeitpunkt Verkauf“ ein Marktanpassungsabschlag von 8 % im Jahr 2023 und von 3 % im Jahr 2024 vorgenommen. Dabei wird ein linearer Preisverfall je Monat zugrunde gelegt.

¹³ Gutachterausschuss München – Immobilienmarktbericht 2024

Sanierungsstufe (Zustand) Gebäude:

Bei Objekten, bei denen Angaben zur Sanierungsstufe der Häuser vorlagen, wurden diese auch entsprechend berücksichtigt. Es erfolgt ein sachgerechter Zu-/Abschlag nach sachverständigen-ermessen, da vom örtlichen Gutachterausschuss keine Daten hierzu veröffentlicht werden.

Den zusätzlichen Angaben zu den Vergleichspreisauskünften sind bei allen fünf Vergleichsobjekten keine Angaben zur Renovierungsstufe zu entnehmen. Es wird ein durchschnittlicher, baujahr-typer Zustand ohne Sanierungsstau unterstellt.

Renovierungsstufe (Zustand) Wohnung:

Bei Wohnungen, bei denen Angaben zur Renovierungsstufe der Wohnungen vorlagen, wurde diese auch entsprechend berücksichtigt. Es erfolgt ein sachgerechter Zu-/Abschlag nach sach-verständigen-ermessen, da vom örtlichen Gutachterausschuss keine Daten hierzu veröffentlicht werden.

Bei Wohnungen, bei denen keine Angaben zur Renovierungsstufe vorlagen, wird ein durch-schnittlicher, baujahrtyper Zustand ohne Renovierungs- und Instandhaltungsstau unterstellt.

Sonstige wertrelevante Merkmale:

Sonstige wertrelevante Merkmale wie die Geschosslage, das Baujahr und das Vorhandensein eines Aufzuges oder Balkons/Terrasse, werden durch marktgerechte Zu- und Abschläge, nach Ermessen des Sachverständigen, an das bewertende Objekt angepasst.

Dem Verfasser sind die Adressen der vorliegenden Vergleichsobjekte bekannt, jedoch nicht die genaue Lage innerhalb der Wohnanlage. Alle Vergleichsobjekte werden anonymisiert dargestellt, da der Sachverständige verpflichtet ist, alle Hinweise, die auf eine Identifizierung eines der Ver-gleichsobjekte hinweisen, zu vermeiden. Hierzu verweist der Sachverständige auch auf die Nie-derschrift über die Verpflichtung zur gewissenhaften Erfüllung von Obliegenheiten nach dem Verpflichtungsgesetz betreffend der Erteilung von grundstücksbezogenen Daten aus der Kauf-preissammlung (§11 BayGaV).

Der nachfolgenden Tabelle sind die Vergleichsobjekte und die Anpassungen zu entnehmen:

Vergleichspreisauskünfte - Wohnungen						
lfd. Nr.	Verk.-Datum	Wohnfläche	Vermietet	Baujahr Haus	Etage	Kaufpreis pro m ²
1	Mai 25	72 m ²	nicht vermietet	1998	1. OG	5.903 €
2	Jun 23	77 m ²	vermietet	1995	2. OG	6.299 €
3	Aug 23	81 m ²	nicht vermietet	1995	1. OG	5.580 €
4	Jan 25	74 m ²	nicht vermietet	1996	DG	5.878 €
5	Jul 23	72 m ²	nicht vermietet	1995	2. OG	6.667 €
Arithmetischer Mittelwert (ohne Korrektur)						6.065 €

Korrekturen												
lfd. Nr.	Lage	Größe	Etage	Balkon	Baujahr	Aufzug	Zeitpunkt Verkauf	Zustand Wohnung	Zustand Gebäude	Vermie- tung	Zu-/Ab- schlag	
1	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	
2	-10%	0%	-1%	0%	0%	0%	-7%	0%	0%	5%	-13%	
3	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	-6%	0%	0%	0%	-16%	
4	-10%	0%	-5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-15%	
5	-10%	0%	-1%	0%	0%	0%	-6%	0%	0%	0%	-17%	

Bereinigter Vergleichspreis pro m² Wohnfläche	
Vergleichsobjekt 1	5.313 €
Vergleichsobjekt 2	5.480 €
Vergleichsobjekt 3	4.687 €
Vergleichsobjekt 4	4.996 €
Vergleichsobjekt 5	5.534 €
Arithmetischer Mittelwert (nach Korrektur)	5.202 €
Standardabweichung	356 €
Variationskoeffizient	6,84%

Da es keine Ausreißer gibt, die mehr als 20 % vom Mittelwert entfernt liegen, können alle Vergleichswerte berücksichtigt werden. Die Spanne der bereinigten Vergleichspreise pro Quadratmeter Wohnfläche liegt bei 4.687 EUR bis 5.480 EUR.

Aus dem Mittelwert der angepassten Vergleichswerte kann für das Bewertungsobjekt, bezogen auf die Lage und die Situation auf dem Immobilienmarkt, folgender Basiswert in Ansatz gebracht werden:

Basiswert Wohnung Nr. 13 = 5.200,00 €/m²

8.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dieses den üblichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Sonstige Grundstücks- oder Gebäudemerkmale, die weitere Zu- oder Abschläge rechtfertigen würden, sind nicht vorhanden.

8.4 Vergleichswertberechnung

Wohnung inkl. Kellerraum		
72,10 m ² Wohnfläche	x 5.200,00 €/m ² Basiswert	374.920 €
vorläufiger Vergleichswert		374.920 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Zeitwert bes. Bauteile u. Einrichtungen	pauschal	0 €
- Reparatur-/Instandhaltungsstau	pauschal	0 €
- Marktanpassung	0,0%	0 €
	aus dem vorl. VW	
Vergleichswert		374.920 €
Vergleichswert gerundet		375.000 €

9 Verkehrswert

Für das zu begutachtende Objekt ist gemäß den bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB). Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielendem Preis zu verstehen, sofern es sich überhaupt um eine verkehrsfähige Liegenschaft handelt. Dies trifft jedoch beim vorliegenden Objekt zu.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessungsspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Es wurden deswegen örtliche Vergleichswerte, wie zum Beispiel Auszüge aus der Kaufpreissammlung, Mieten und Liegenschaftszinssätze, herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was auch in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen und der Verkehrswert unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen.

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten, sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Eigentumswohnungen am Vergleichswert. Im Bewertungsfall leitet sich daher der Verkehrswert aus dem Vergleichswertverfahren ab.

9.1 Ergebnis

Der Sachverständige stellt somit den Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand, in Anlehnung an den Vergleichswert, zum Wertermittlungsstichtag wie folgt fest:

€ 375.000,00

in Worten: Euro dreihundertfünfundsiebzigtausend

9.2 Versicherung und Urheberrecht

Der bearbeitende Sachverständige versichert, das Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Dieses Gutachten wurde ausschließlich für das auftraggebende Gericht und zu dem unter Punkt 3 beschriebenen Verwendungszweck erstellt. Der Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens durch die Auftraggeberseite an Bietinteressenten wird zugestimmt. Die Weitergabe des Gutachtens darf jedoch nur in vollem Umfang und nicht auszugsweise erfolgen. Eine Haftung gegenüber Dritten, nicht am Verfahren beteiligten, wird ausgeschlossen. Weiter werden Dritte, die beabsichtigen, auf Grundlage dieses Gutachtens Vermögensentscheidungen zu tätigen, darauf aufmerksam gemacht, die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Grundstücks samt aufstehenden Gebäuden sowie dessen Beschaffenheit eigenständig zu überprüfen.

München, 14.08.2025



Robert Liedtke
Dipl.-Sachverständiger (DIA)

10 Anlagen zum Gutachten

10.1 Bilddokumentation



Blick aus Richtung Süden



Ansicht Ost- und Nordfassade



Ansicht Nord- und Westfassade



Hauseingangstür Karl-Böhm-Straße 5



Eingangsbereich mit Briefkastenanlage



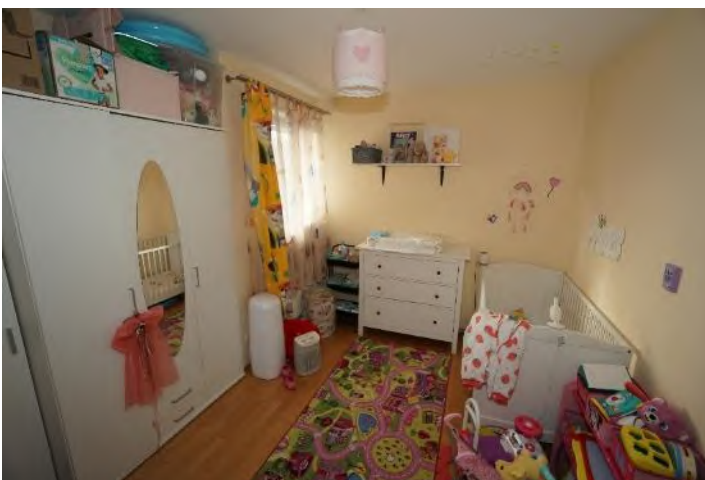
Treppenhausflur 1. Obergeschoss
Wohnung Nr. 13



Diele mit Wohnungseingangstür



Bad (innenliegend)



Schlafzimmer (klein)



Küche



Wohn-/Essraum mit Zugang zum Wintergarten



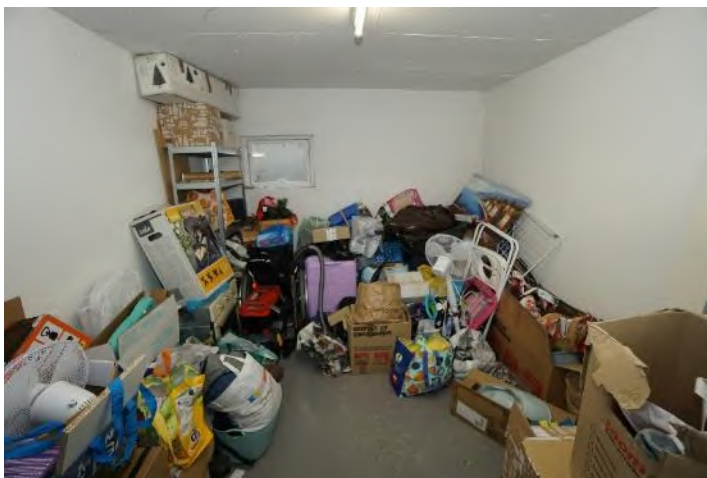
Wintergarten



Schlafzimmer



Wohnungsunterverteiler



Kellerraum Nr. 13



Waschraum im Kellergeschoss

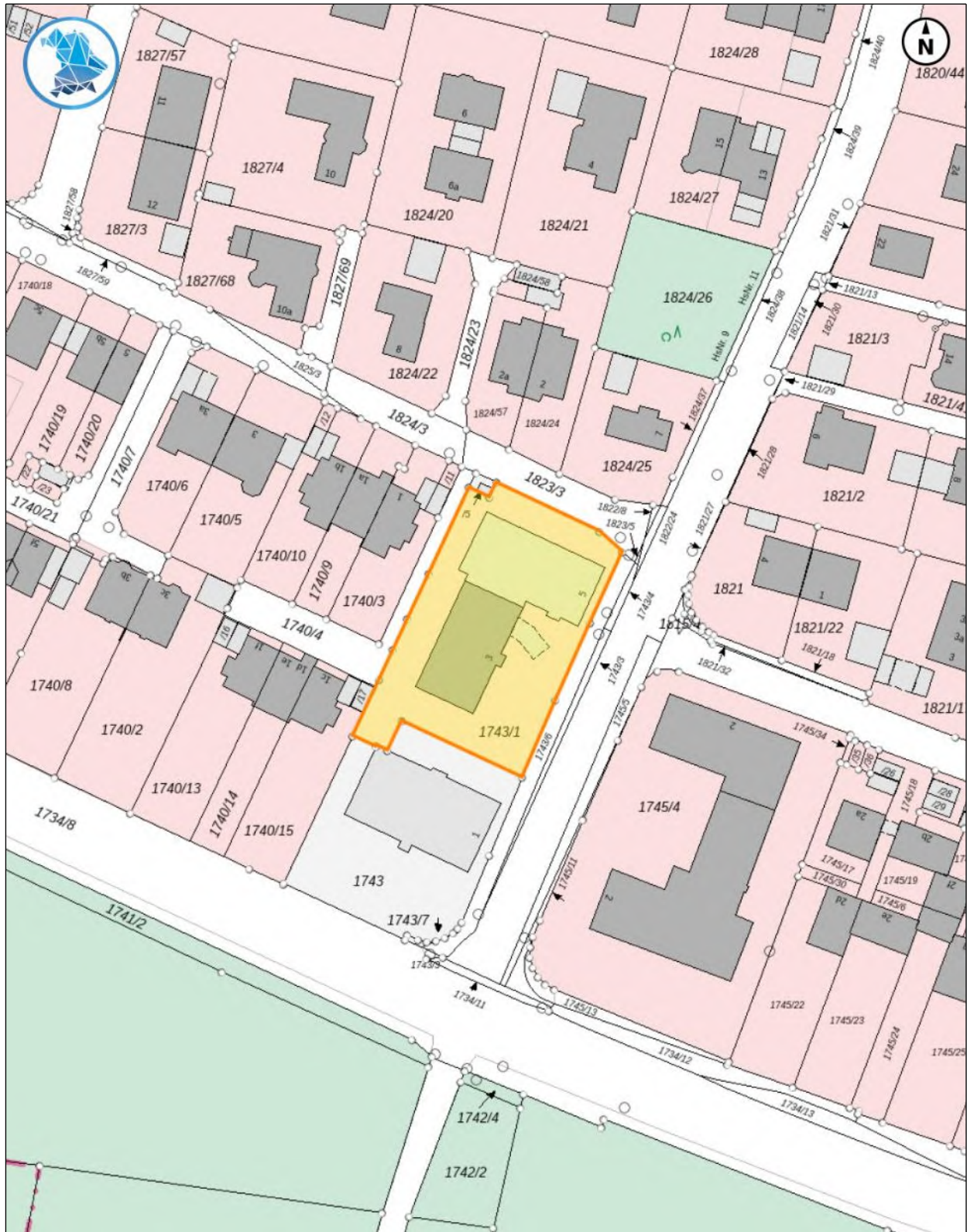


Heizraum im Kellergeschoss



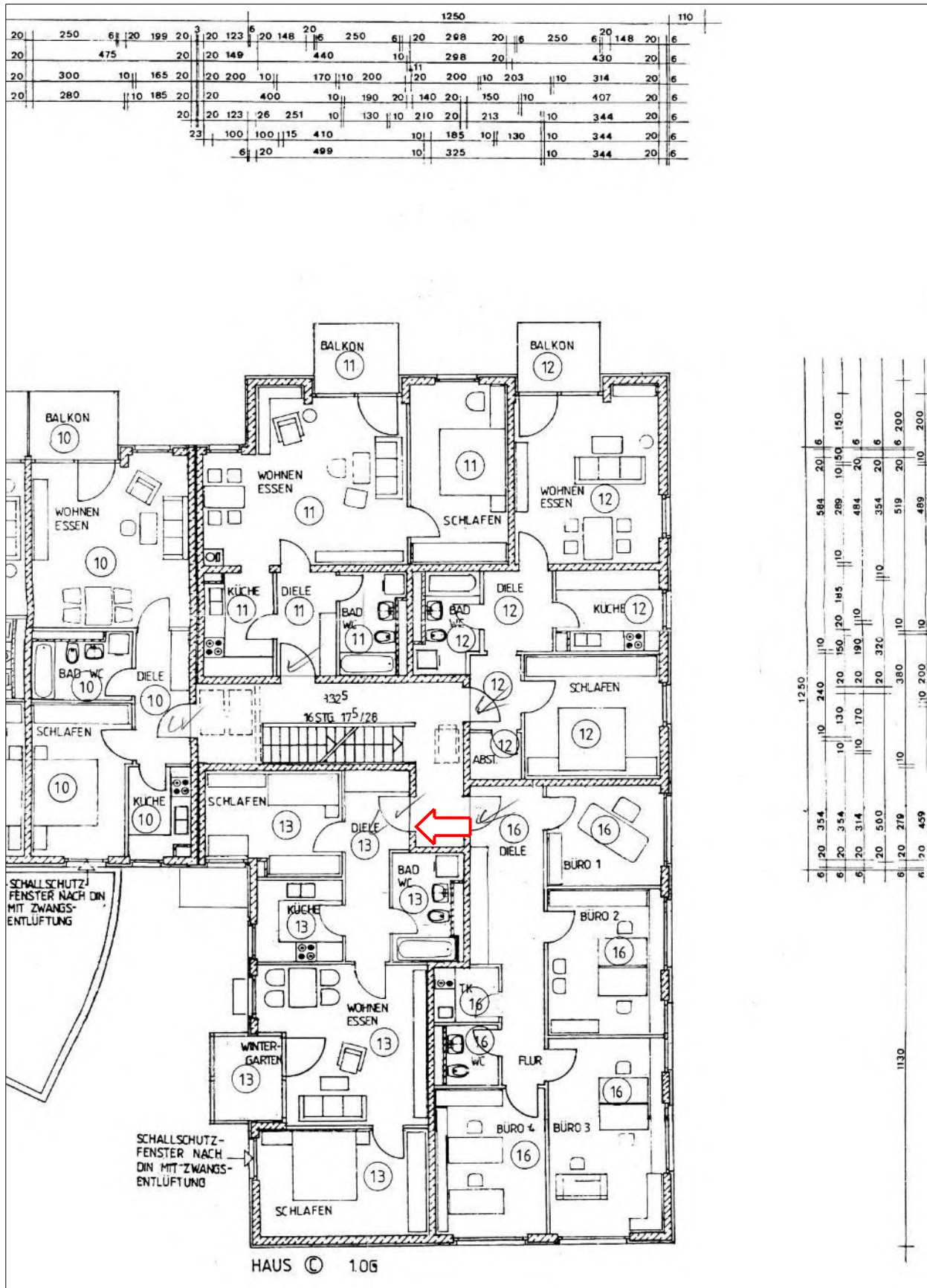
Tiefgarage

10.2 Flurkarte¹⁴



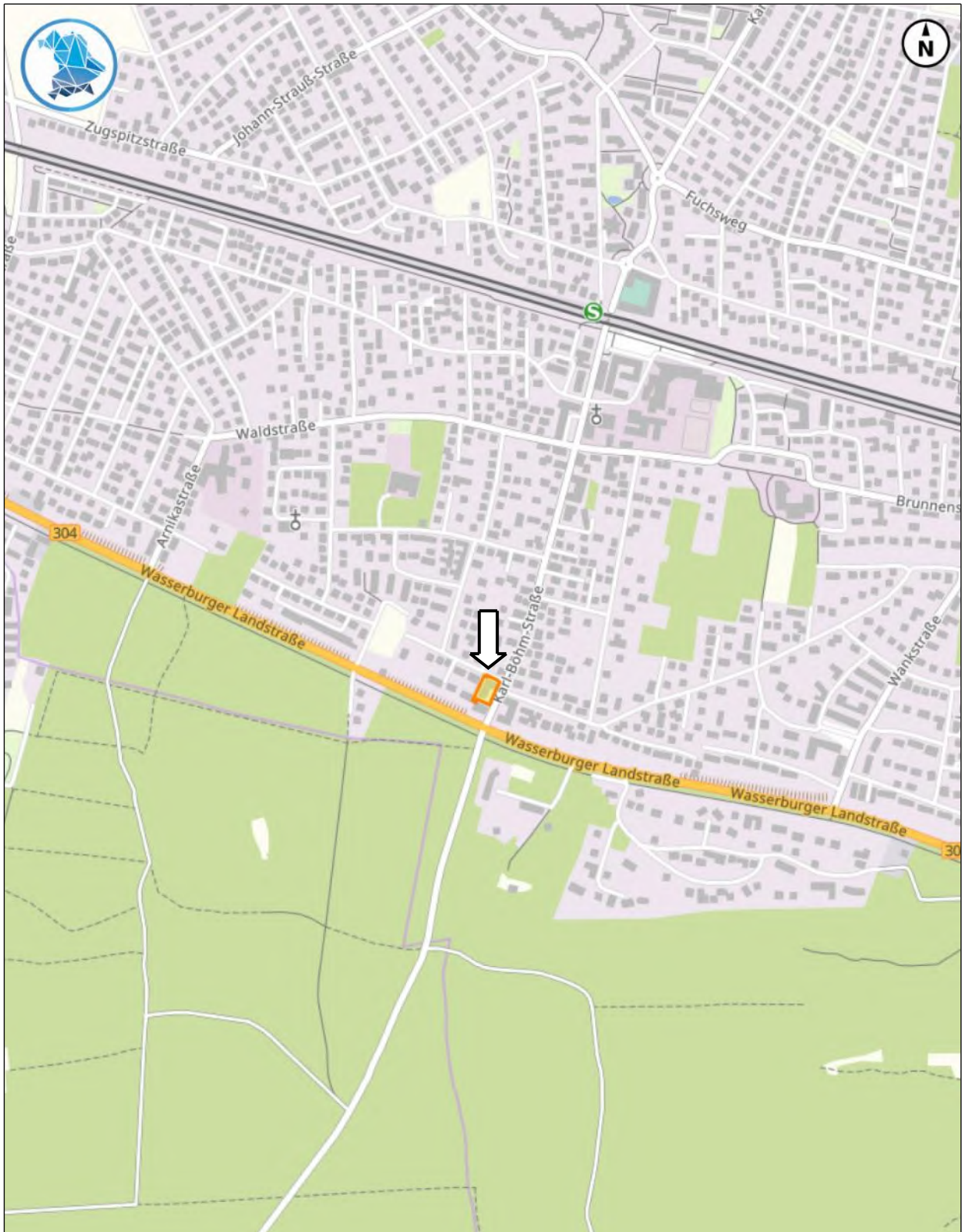
¹⁴ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:1.000 (nicht maßstabsgetreu)

10.3 Grundriss 1. Obergeschoss¹⁵ – Wohnung Nr. 13



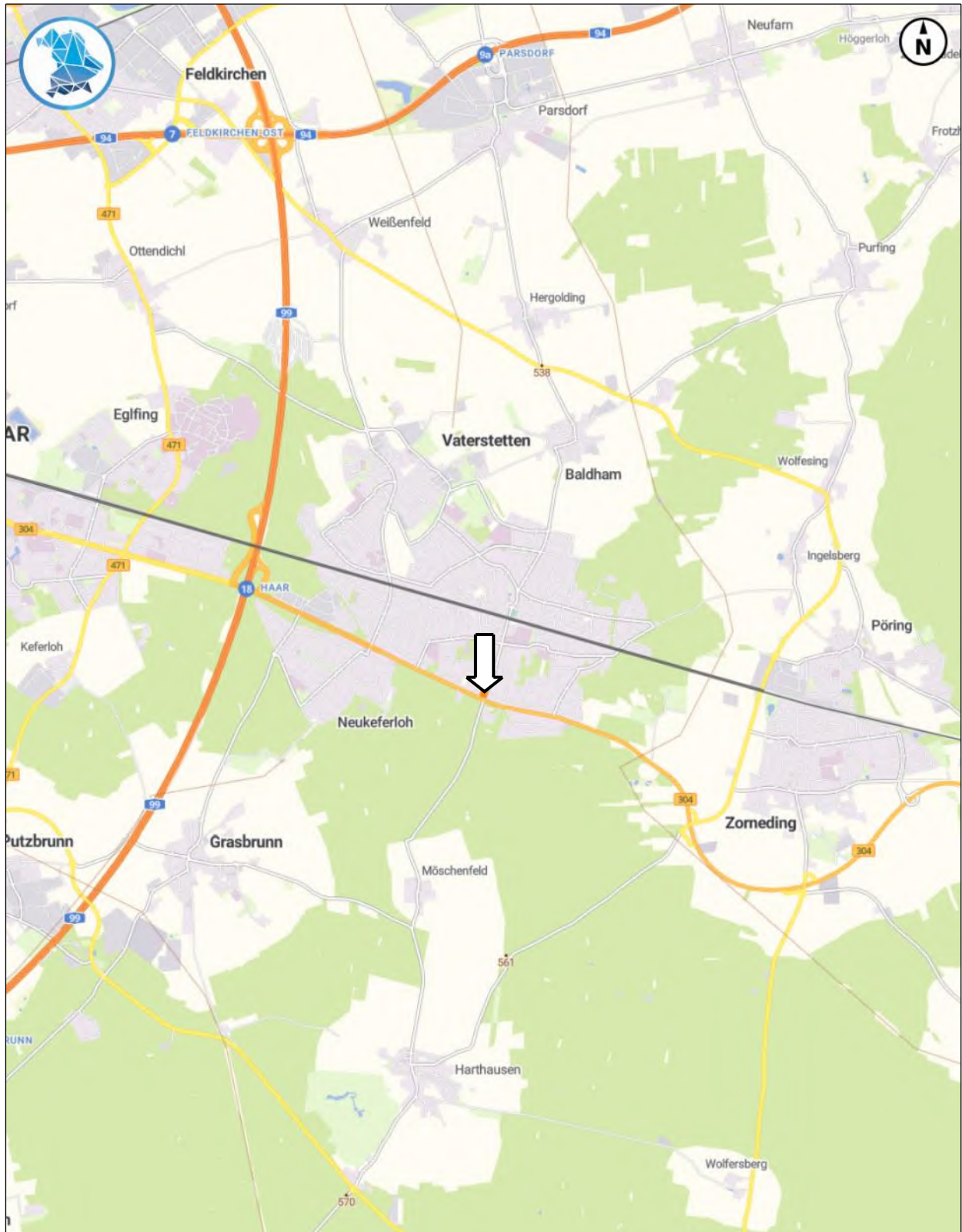
¹⁵ Auszug aus dem Aufteilungsplan vom 01.02.1995, Plan-Nummer B93001025

10.5 Auszug aus der Stadtkarte¹⁷



¹⁷ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:10.000 (nicht maßstabsgetreu)

10.6 Auszug aus der Umgebungskarte¹⁸



¹⁸ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1.50.000 (nicht maßstabsgetreu)

10.7 Literaturverzeichnis, sonstige Informationsquellen und Rechtsgrundlagen

Kleiber-digital

Online-Version des Kommentars und Handbuchs „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

Kleiber

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, 2020

Kleiber

„Marktwertermittlung nach ImmoWertV“ – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2018

Schwirley, Dickersbach

„Die Bewertung von Wohnraummieten“ bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage

Ross, Brachmann, Holzer

„Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“

Kleiber

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

BKI -Baukosteninformationszentrum

„BKI Baukosten / Kostenwerte für Gebäude“

GUG- Grundstücksmarkt und Grundstückswert,

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Die obige Listung stellt nur einen Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur und Informationsquellen dar. Auf eine umfangreichere Auflistung wurde verzichtet.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, Beck-Texte – **BauGB**

Baunutzungsverordnung – **BauNVO**

Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV 2021**

Normalherstellungskosten 2010 – **NHK 2010**