



Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Beratender Ingenieur BaylkaBau

Diplom-Sachverständiger (DIA)

Amtsgericht München
GZ 1540 K 475/24

WERTGUTACHTEN

Nr. J 5084/25

Objekt: 1/2 Miteigentumsanteil an dem innerörtlichen Wohnbaugrundstück Flst. 405/8, Gemarkung Grünwald, verbunden mit dem Sonder Eigentum an Doppelhaushälfte Nr. 1

Portenlängerstraße 16a
82031 Grünwald

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB

Wertermittlungsstichtag: 10.07.2025

Datum: 31.10.2025

Verkehrswert gesamt: (im miet- und lastenfreien Zustand)
--

€ 1.990.000,-

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

Büro Hohenbrunn/München:
Falkenstraße 8 · 85662 Hohenbrunn
Tel.: 089/69359722 · Fax: 089/69359723

Büro Bayrischzell:
Streinweg 5 · 83735 Bayrischzell
Tel.: 08023/1483

Büro Hohenschäftlarn:
Weidenstr. 5 · 82069 Hohenschäftlarn
Tel.: 08178/907795

**1/2 Miteigentumsanteil an dem innerörtlichen Wohnbaugrundstück
Flst. 405/8, Gemarkung Grünwald, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an Doppelhaushälfte Nr. 1
Portenlängerstraße 16a, 82031 Grünwald**



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Grundstück	6
3	Beschreibung der baulichen Anlagen	19
4	Bewertungsgrundlagen.....	32
5	Bodenwert	36
6	Sachwert.....	40
7	Ertragswert	46
8	Verkehrswert (miet- und lastenfrei).....	50
9	Werteinfluss durch Belastungen in Abteilung II	55

Anlagen:

- Berechnungen
- Lageplan
- Ausschnitt Lageplan Teilungserklärung mit Sondernutzungsrechtsflächen
- Grundrisse

Dieses Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen gefertigt
und enthält 60 Seiten und 8 Anlagenseiten

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München

Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

Infanteriestraße 5

80325 München

gemäß Beschluss vom: 21.03.2025

Geschäftszeichen: 1540 K 475/24

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB des ½ Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Flst. 405/8, Gemarkung Grünwald, Amtsgericht München, verbunden mit dem Sondereigentum an Haus Nr. 1

Portenlängerstraße 16a

82031 Grünwald

im miet- und lastenfreien Zustand

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 10.07.2025.

1.3 Zweck der Begutachtung

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.4 Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den ½ Miteigentumsanteil an dem innerörtlichen Wohnbaugrundstück Flst. 405/8 mit einer Gesamtgröße von 1.615 m² verbunden mit dem Sondereigentum an einer Doppelhaushälfte mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss. Die Doppelhaushälfte verfügt über eine Wohnfläche von ca. 181 m² (einschl. Balkon zu 50% und Terrasse zu 25%). In das Gebäude ist eine

PKW-Doppelgarage integriert. Es besteht das Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksteilfläche (Gebäude-, Garten- und Terrassenfläche).

1.5 Besichtigungstag

Die Ortsbesichtigung fand am 10.07.2025 statt. Folgende Personen haben an der Ortsbesichtigung teilgenommen:

- Frau H. (Vertreterin der Gläubigerin)
- Herr L. (Berechtigter des Wohnungsrechts)
(Namen aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen)
- Herr Dr. Thomée, Sachverständigenbüro Bader & Thomée

Das Objekt konnte ungehindert von außen und innen besichtigt werden.

1.6 Unterlagen und Auskünfte

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

- Amtlicher Lageplan
- Grundbuchauszug vom 12.02.2025
- Kaufvertrag URNr. 3077, Notar E. Mittenzwei vom 20.07.1977
- Nachtrag URNr. 946, Notar E. Mittenzwei vom 02.03.1978
- Kaufvertrag über eine Teilfläche mit Auflassung URNr. 906, Notar Dr. Schuck vom 25.04.2016
- Nachtrag URNr. 2844, Notar Dr. Schuck vom 16.12.2016
- Kaufvertrag URNr. 222, Notarin E. Traugott vom 21.01.2019
- Aufteilungsplan mit Grundrissen
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand.
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses
- Auskünfte Gemeinde Grünwald

1.7 Literatur

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

1.8 Rechtsgrundlagen

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

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

1.9 Bewegliche Gegenstände

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

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Flst.	Größe
München	Grünwald	125	4362	405/8	1.615 m ²

1/2 Miteigentumsanteil an Grundstück

Flst. 405/8, Portenlängerstraße 16a, 16b, Gebäude- und Freifläche
verbunden mit Sondereigentum an Haus Nr. I, laut Aufteilungsplan;

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Abteilung II

lfd. Nr. 1 - 3: gelöscht

lfd. Nr. 4: Wohnungsrecht für E. L., geb. am 13.10.1937;

lfd. Nr. 5: Das Insolvenzverfahren ist eröffnet gem. §32 InsO (Amtsgericht
München, AZ:1507 IN 1835/2023);

lfd. Nr. 6: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München,
AZ: 1540 K 475/2024);

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

Stellungnahme zu den Eintragungen:

Die Belastung lfd. Nr. 4 sichert ein Wohnungsrecht zugunsten des ehemaligen Eigentümers und jetzigen Bewohners des Anwesens. Die Belastung hat generell einen erheblichen Einfluss auf den Verkehrswert. Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung jedoch ohne Berücksichtigung des Werteinflusses dieser

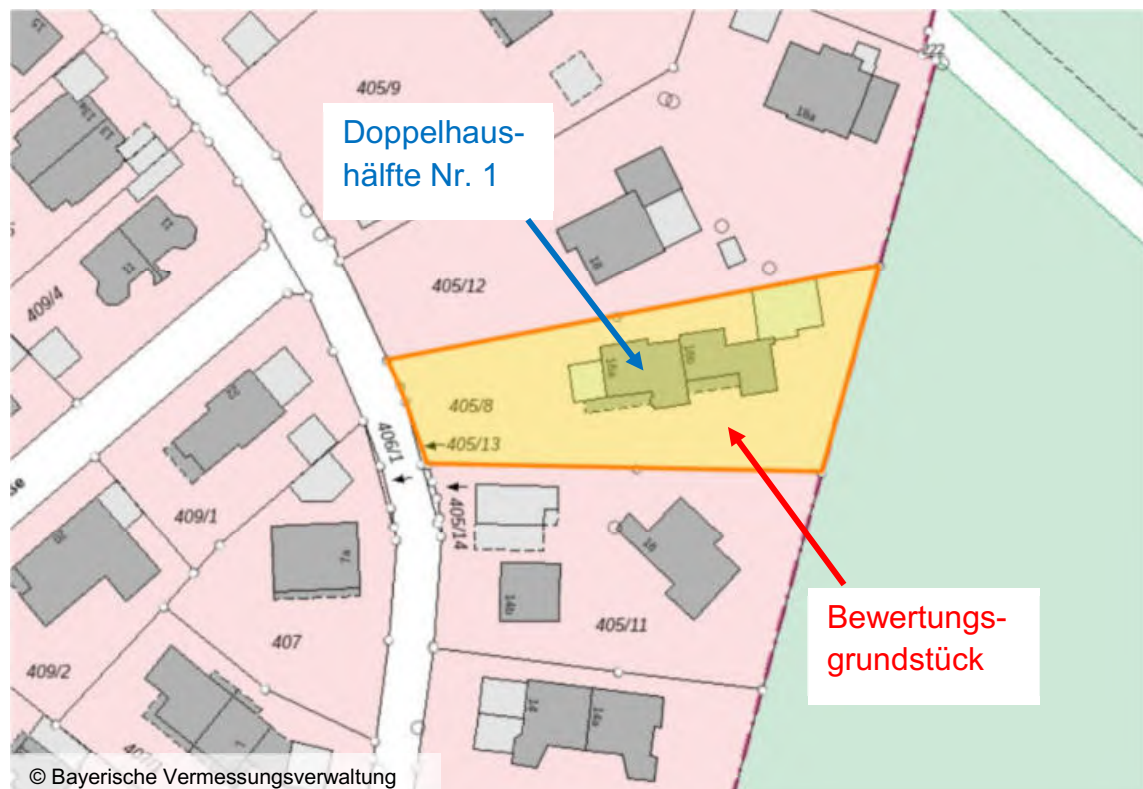
Belastung. Der Werteinfluss der Belastung wird in Abschnitt 9 gesondert ermittelt und ausgewiesen.

Abteilung III

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

2.2 Geometrie und Beschaffenheit

Das Gesamtgrundstück hat eine langgezogene, annähernd trapezförmige Grundfläche. Die Grundstücksbreite in Nordwest-/ Südostrichtung variiert zwischen ca. 17 m (Straßenfrontlänge) und ca. 33 m. Die Grundstückstiefe beträgt im maximal ca. 77 m. Das weitgehend ebene und auf Straßenniveau liegende Grundstück grenzt im Westen an die Portenlängerstraße, im Norden und Süden an bebaute Nachbargrundstücke und im Osten an den Perlacher Forst.



Das Grundstück ist mit einem Doppelhaus mit einer integrierten Garage und einem Garagengebäude bebaut. Der zu bewertenden Doppelhaushälfte ist die westliche Grundstücksfläche über ein Sondernutzungsrecht zugeordnet. Die Fläche ist in dem, in der Anlage dargestellten Ausschnitt des Lageplans aus der Teilungserklärung gekennzeichnet. Im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine gemeinschaftliche Zufahrtsfläche.

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

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

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

2.3 Lage

Makrolage

Die Gemeinde Grünwald mit ca. 11.179 Einwohnern (Stand 12.2024) liegt im oberbayerischen Landkreis München, ca. 12 km südlich des Stadtzentrums der Landeshauptstadt München und grenzt im Norden an den Münchner Stadtteil Harlaching – Menterschwaige (Entfernungsangabe Luftlinie). Grünwald gilt als eine der exklusivsten Wohngegenden Deutschlands und als nobler Vorort von München.

Die durch hochwertige Wohnbebauung geprägte Gemeinde liegt landschaftlich reizvoll im Isartal und verfügt über eine gute Infrastruktur. Es gibt Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Metzger, Apotheken und Supermärkte sowie

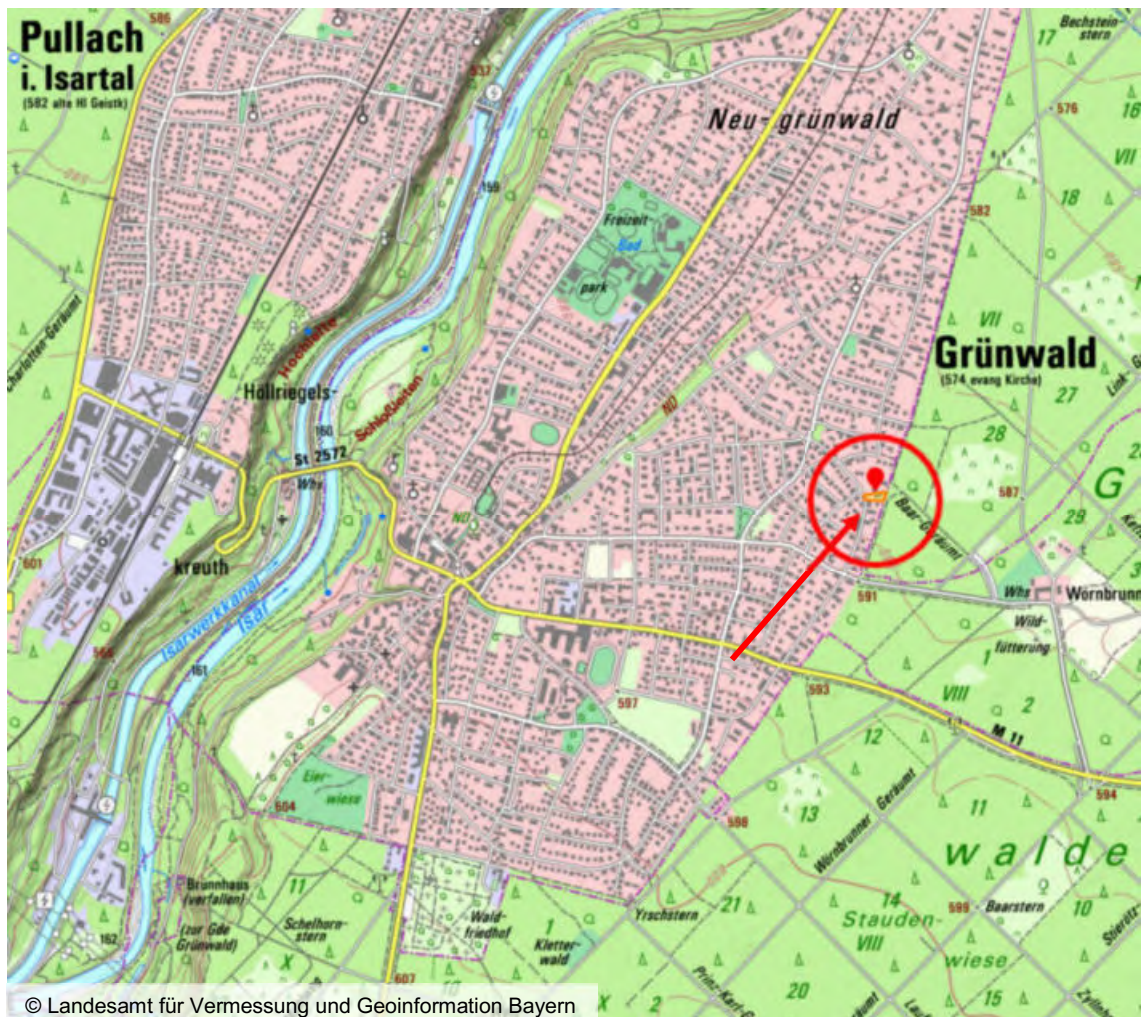
Restaurants, Cafes, Ärzte und Banken. Neben einem großen Angebot an kulturellen Veranstaltungen und an Einrichtungen der Erwachsenenbildung verfügt die Gemeinde über eine Grundschule, ein Gymnasium sowie Kindergärten und Kindergruppen. Andere weiterführende Schulen befinden sich beispielsweise in der Nachbargemeinde Pullach und in München. Des Weiteren haben sich zahlreiche Gewerbebetriebe und Unternehmen überwiegend aus dem Finanz-, Handels- und Dienstleistungssektor aber auch aus der Filmbranche (Bavaria Filmstadt) und dem Handwerk in Grünwald niedergelassen.



Mikrolage

Das Grundstück liegt im östlichen Ortsbereich der Gemeinde Grünwald, ca. 1,5 km östlich des Rathauses in unmittelbarer Nähe des Perlacher Forstes. Das Gebiet um das Objekt wird großräumig begrenzt durch angrenzende Waldflächen des Perlacher Forstes im Osten, die Wörnbrunner Straße im Süden, die Kaiser-

Ludwig-Straße im Westen und die Bomhardstraße im Norden. Die Portenlängerstraße verläuft von der Eichleite in südöstlicher Richtung bis zur Wörnbrunner Straße und ist im Bereich des zu bewertenden Objekts als schwach befahrene Erschließungsstraße einzustufen. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind u.a. in der Ortsmitte von Grünwald und in der südlichen Münchner Straße in einer Entfernung von ca. 1 km vorhanden.



Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung des Bewertungsobjekts ist inhomogen und besteht überwiegend aus einer Wohnbebauung mit herrschaftlichen Villen, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und kleineren Mehrfamilien-

häusern unterschiedlichen Baualters. Die Bebauung ist aufgelockert und durchgrünt.

Öffentliche Verkehrsmittel

Die Gemeinde Grünwald ist über eine Trambahnlinie direkt an das öffentliche Nahverkehrsnetz von München angeschlossen. Die nächste Trambahnhaltestelle befindet sich in der Ludwig-Thoma-Straße in einer Entfernung von ca. 900 m (Luftlinie). Die nächste S-Bahn-Station befindet sich im ca. 2,5 km (Luftlinie) entfernten Höllriegelskreuth (S 7).

Individualverkehr

Das Bewertungsobjekt ist über Ortsstraßen und Hauptstraßenzüge gut an die angrenzenden Gemeinden und München angebunden. Über die Kreisstraße M 11 ist die Autobahn A 995 - Auffahrt Oberhaching nach ca. 6 km Fahrt zu erreichen.

Lagebeurteilung

Die Gemeinde Grünwald gilt generell als sehr gute und gesuchte Wohnlage im südlichen Bereich des Landkreises München. Durch die unmittelbare Nähe zum Perlacher Forst und die Nähe zur Isar ist ein hoher Freizeit- und Erholungswert gegeben. Die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist als durchschnittlich und die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr als gut zu bewerten.



**Portenlängerstraße – Blickrichtung
Nordwest**



Portenlängerstraße – Blickrichtung Südost

2.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Westen über die Portenlängerstraße erschlossen. Diese ist endausgebaut, asphaltiert und beleuchtet. Gehwege sind angelegt. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom und Telekommunikation sind vorhanden.

Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, zum Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind.

2.5 Baurecht

Entsprechend den vorliegenden Auskünften und Unterlagen stellt sich die baurechtliche Situation zum Stichtag wie folgt dar:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Bebauungsplans B 35 aus dem Jahr 1997 einschließlich der 1. Änderung aus dem Jahr 2005, der 2. Änderung aus dem Jahr 2012 und der 3. Änderung aus dem Jahr 2023 u.a. mit folgenden Festsetzungen:

- zulässige bauliche Nutzung GRZ= 0,18, GFZ= 0,22

4.2 neu Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind insgesamt – d.h. mit ihrer gesamten Fläche – mitzurechnen, sofern sie über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses eine Höhe von 2,30 m haben (§ 20 Abs. 3 Satz 2, 2. Alternative Baunutzungsverordnung).

- Mindestgröße für die Teilung von Grundstücken 1.500 m²

Die ergänzenden, nicht im einfachen Bebauungsplan geregelten Festsetzungen zur Bebaubarkeit des Grundstücks ergeben sich nach § 34 BauGB und richten sich nach der vorhandenen Umgebungsbebauung.

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

- Baumschutzverordnung
- Ortsgestaltungssatzung
- Stellplatzsatzung

Das Gesamtgrundstück ist durch die derzeit vorhandene Bebauung mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,23 ausgenutzt. Eine nennenswerte weitere bauliche Nutzung des Grundstücks ist bei Erhalt des Gebäudebestands nicht möglich bzw. aufgrund der Gebäudekonzeption nicht sinnvoll. Der Wertermittlung wird das derzeit auf dem Grundstück realisierte Maß der baulichen Nutzung zugrunde gelegt.

Die Fläche über der Garage im Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut (Zimmer, Duschbad). Hierfür wurde keine baurechtliche Genehmigung vorgelegt. Nach Auskunft des Bauamts der Gemeinde Grünwald ist der Ausbau von Flächen im Dachgeschoss generell verfahrensfrei möglich. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen und Auskünfte wird somit ohne Prüfung davon ausgegangen, dass die derzeit vorhandene Bebauung und Nutzung genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist.

Anmerkungen:

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

Die angegebene WGFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ unter Berücksichtigung von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollge-

schossen) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

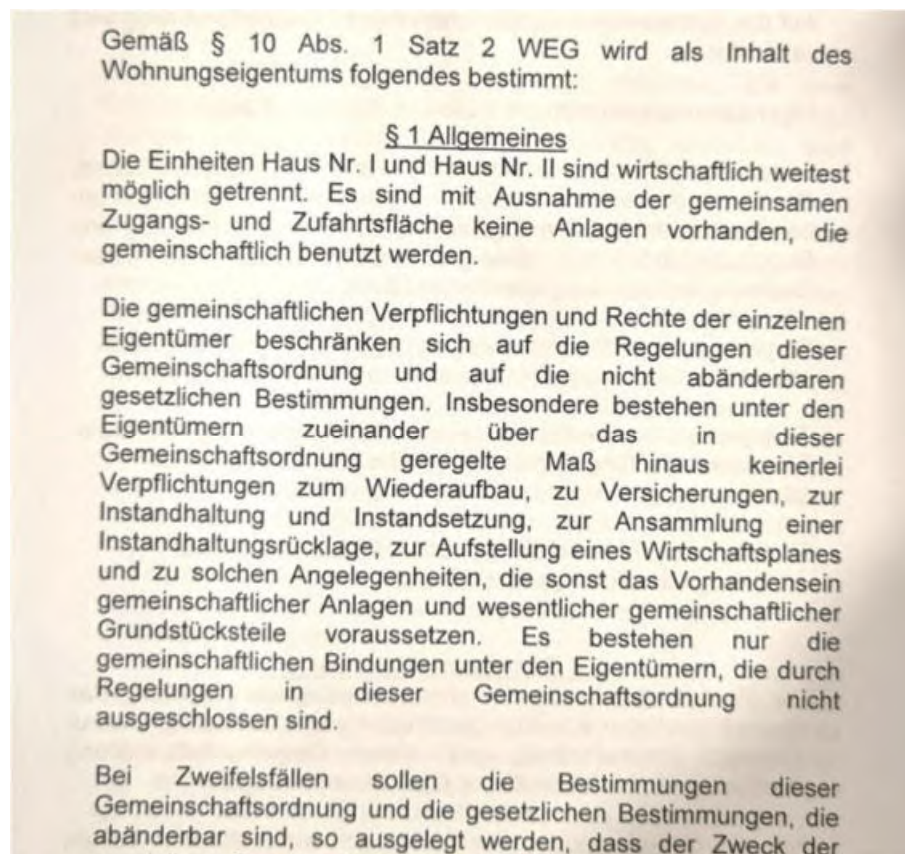
2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Nutzung / Mietvertrag

Gemäß Auskunft beim Ortstermin ist das Anwesen zum Stichtag nicht vermietet und wird vom Berechtigten des Wohnungsrechts bewohnt.

Eigentümergeinschaft

Die zu bewertende Doppelhaushälfte bildet mit der angrenzenden Doppelhaushälfte eine Wohnungseigentümergeinschaft nach WEG. Entsprechend den Regelungen der Teilungserklärung und der im Nachtrag URNr. 2844, Notar Dr. Schuck vom 16.12.2016 vereinbarten Neufassung der Gemeinschaftsordnung stellen die einzelnen Wohneinheiten jedoch wirtschaftlich getrennte Einheiten, u.a. mit folgenden Regelungen dar:



speziellen Gemeinschaftsordnung erreicht wird, nämlich die Eigentümer möglichst so zu stellen, als wären sie Eigentümer der Flächen des Grundstücks, die ihnen nach dieser Gemeinschaftsordnung zur alleinigen Nutzung und Benutzung zugewiesen sind.

Obwohl nach den vorstehenden Bestimmungen eine Wiederaufbauverpflichtung nicht besteht, kann die Aufhebung der

Gemeinschaft auch dann nicht verlangt werden, wenn die Gebäude ganz oder teilweise zerstört worden sind.

Im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen kann auch Wohnungseigentum gewerblich genutzt werden.

§ 2 Schaden am Gemeinschaftseigentum

Jeder Eigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln.

§ 3 Wohnungseigentümerversammlung

Auf das Erfordernis einer jährlichen Eigentümerversammlung wird verzichtet.

Eigentümerversammlungen finden nur bei Bedarf statt.

Jeder Eigentümer entscheidet alleine über die Angelegenheiten, die sein Sondereigentum oder zwar gemeinschaftliches Eigentum betrifft, das aber einem Eigentümer zur alleinigen Nutzung und Benutzung oder zur alleinigen Instandhaltung nach dieser Gemeinschaftsordnung überlassen ist.

Sondereigentum darf grundsätzlich ungehindert genutzt werden, soweit das Gesetz oder Rechte anderer nicht entgegenstehen.

Teileigentum darf im Rahmen seiner Widmung und Eignung ohne Einschränkung für gewerbliche Zwecke oder als Wohnraum genutzt werden.

Die Häuser dürfen auch für gewerbliche Zwecke, z.B. als Arztpraxis oder Büro, genutzt werden.

§ 4 Gemeinschaftliche Lasten

Die Kosten und Lasten für gemeinschaftliches Eigentum, das einem Eigentümer zur alleinigen Nutzung und Benutzung und zur alleinigen Instandhaltung nach dieser Gemeinschaftsordnung überlassen ist, hat allein dieser Eigentümer zu tragen.

Nur die danach noch entstehenden gemeinschaftlichen Lasten und Kosten sind von den Eigentümern entsprechend ihrer Miteigentumsanteile zu tragen. Bei gemeinschaftlichen Wegeflächen und sonstigen in ähnlicher Weise gemeinschaftlicher Nutzung unterliegenden Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Kosten jedoch von den Eigentümern nach gleichen Anteilen zu tragen.

....

§ 6 Änderungen und Instandhaltung

Gehören einem Wohnungs- bzw. Teileigentümer mehrere Einheiten in derselben Anlage, ist er jederzeit zur Zusammenlegung dieser Einheiten berechtigt. Jeder Wohnungs- und Teileigentümer ist auch zur Unterteilung berechtigt.

Bauliche Veränderungen an tragenden Wänden, die vom Gemeinschaftseigentum aus nicht einsehbar sind und die das äußerer Erscheinungsbild des Gebäudes nicht verändern, sind bei Nachweis der bautechnischen Unbedenklichkeit zulässig.

Jeder Eigentümer ist zu Reparaturen und Änderungen der baulichen Anlagen, deren Räume in seinem Sondereigentum stehen, berechtigt, soweit dadurch das Sondereigentum der übrigen Eigentümer nicht beeinträchtigt wird. Das gilt auch für Reparaturen und Änderungen an solchen baulichen Anlagen - welche hiermit ausdrücklich dem Sondernutzungsrecht der betreffenden Sondereigentümer unterworfen werden -, die gemeinschaftliches Eigentum sind, aber nur die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und Gebäulichkeiten umschließen oder tragen und in keiner Weise auch dem Sondereigentum anderer Eigentümer dienen, und für andere bauliche Anlagen und Einrichtungen, die auf Grundstücksflächen errichtet sind, die einem einzelnen Eigentümer aufgrund dieser Gemeinschaftsordnung zur ausschließlichen Nutzung und Benutzung überlassen sind.

Die Instandhaltung der baulichen Anlagen und Einrichtungen, die vom einzelnen Eigentümer auch geändert werden dürfen, ist alleinige Angelegenheit dieses Eigentümers und die Kosten dafür hat er auch allein zu tragen, auch wenn es sich um gemeinschaftliches Eigentum handelt. Das gilt auch für die Instandhaltung der Grundstücksflächen, die einem Eigentümer aufgrund dieser Gemeinschaftsordnung zur ausschließlichen Benutzung und Nutzung überlassen sind.

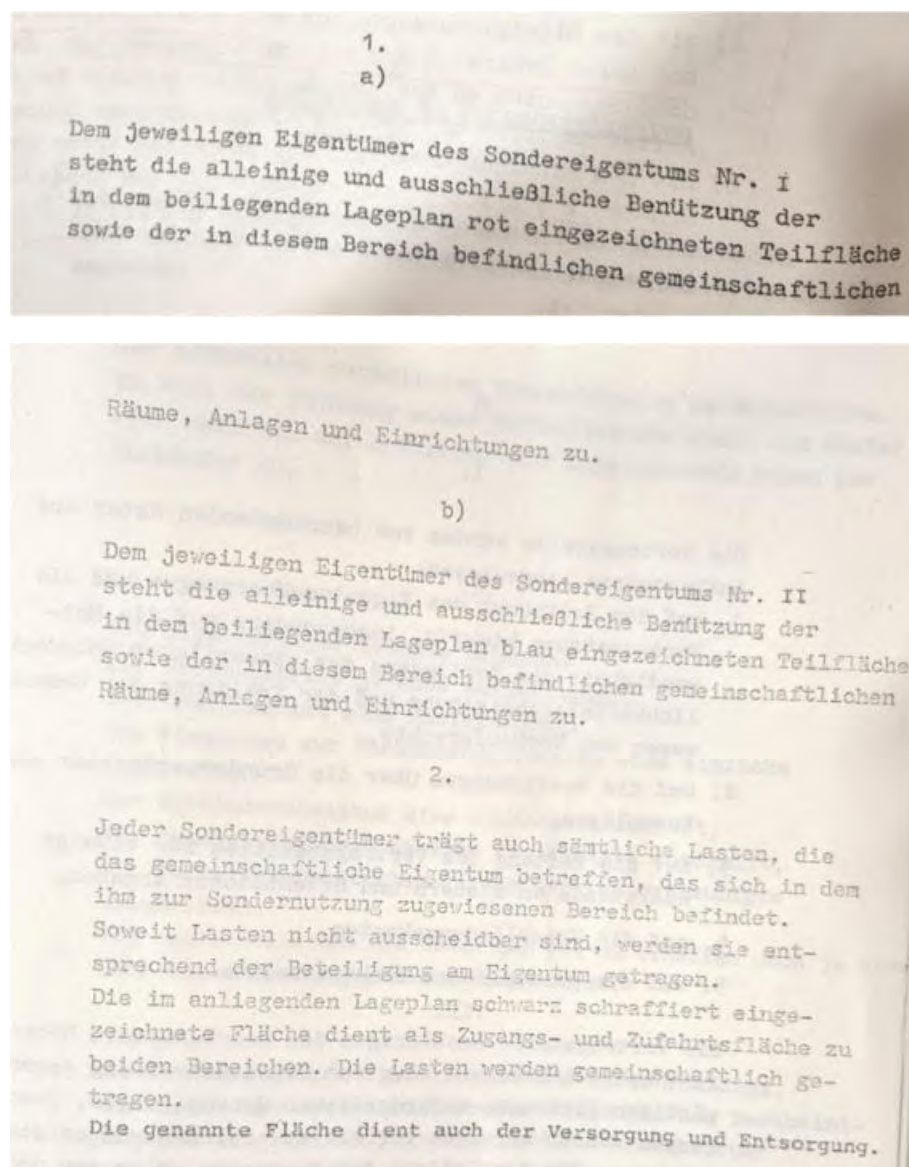
Die Errichtung, die Unterhaltung, die später notwendig werdende Neuerrichtung des Zaunes zwischen zwei benachbarten Grundstücksflächen ist Angelegenheit der Eigentümer, denen diese benachbarten Grundstücksflächen zur ausschließlichen Nutzung und Benutzung überlassen sind; die Kosten dafür haben

auch sie zu gleichen Anteilen zu tragen. Die Errichtung, Unterhaltung und die später notwendige Neuerrichtung der übrigen Zäune und sonstige Einfriedungen sind Angelegenheit des Eigentümers, dem die Zäune zu begrenzenden Grundstücksflächen zur alleinigen Nutzung und Benutzung zugewiesen sind. Er hat auch die Kosten dafür zu tragen. Soweit eine Räum- und Streupflicht besteht, ist jeder Sondereigentümer verpflichtet, die Gehwege, die vor seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücksteil liegen, alleine zu räumen und zu streuen.

Gemäß Auskunft beim Ortstermin ist kein externer Hausverwalter bestellt und es wurde keine Instandhaltungsrücklage gebildet.

Sondernutzungsrecht

Gemäß Teilungserklärung besteht für die zu bewertende Doppelhaushälfte das Sondernutzungsrecht an der westlichen Grundstücksteilfläche (Gebäude-, Garten- und Terrassenfläche):



Die der Einheit zugewiesene Teilfläche (siehe Anlage – Ausschnitt Lageplan Teilungserklärung) weist, nach der Abtretung einer Straßenfläche mit einer

Größe von 6 m², gemäß Nachtrag zur Teilungserklärung vom 16.12.2016, eine Größe von ca. 717 m² auf. Die gemeinschaftliche Zufahrtsfläche weist eine Größe von ca. 175 m² auf.

Denkmalschutz

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

3 Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Allgemeine Hinweise

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

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

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

3.2 Wohngebäude



Nordseite des Gebäudes



Südseite des Gebäudes

Konzept

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über einen Hauseingang auf der Nordwestseite. Im Inneren ist das Gebäude durch Treppenläufe vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss erschlossen. Auf der Südwestseite ist eine PKW-Doppelgarage in das Gebäude integriert. Das Gebäude ist in einem dem Baujahr entsprechenden Baustil mit einem Walmdach, einem Balkon, Dachgauben und einer Putzfassade errichtet. Die Erschließung der beiden Doppelhaushälften und der Garagen erfolgt über eine gemeinschaftliche Zufahrtsfläche, die entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze verläuft.

Baujahr: angabegemäß Baubeginn ca. 1977, Fertigstellung ca. 1982

Konstruktion

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit einem Stahlbetonkeller, Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken und einem Walmdach mit Holzdachstuhl ausgeführt.

Gebäudeabmessungen

Das Gebäude hat eine unregelmäßige Grundfläche mit einer maximalen Breite, einschließlich Garage von ca. 17,49 m und einer Tiefe zwischen ca. 5,74 m und 10,74 m.

Raumeinteilung

In dem Bewertungsobjekt befindet sich eine Wohneinheit. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über einen Eingang auf der Nordwestseite. Das Gebäude ist durch innen liegende Treppenläufe vom Keller bis zum Dachgeschoss erschlossen.

Kellergeschoss

Im Keller befinden sich ein Vorraum mit Treppenlauf, ein Flur, ein Heizungsraum, ein Tankraum, eine Waschküche, ein Duschbad, ein WC, ein Vorratsraum, und zwei beheizte Kellerräume. Die Belichtung und die Belüftung der Räume erfolgen über Kellerfenster und Lichtschächte.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich eine Diele mit Hauseingang und Treppenlauf, ein WC, ein Flur, eine Küche, ein Arbeitszimmer, ein großes Wohnzimmer und ein zum Wohnzimmer offenes Esszimmer. Die Küche und das Arbeitszimmer sind nach Nordwesten, das Esszimmer und das Wohnzimmer sind nach Südosten orientiert. Vom Wohnzimmer aus besteht Zugang zu einer Terrassenfläche auf der Südostseite. Alle Räume sind durch Fenster bzw. Fenstertüren tagbelichtet und belüftet. Das WC ist innenliegend und zwangsentlüftet. Alle Räume sind über die Diele bzw. den Flur erschlossen. Das Arbeitszimmer ist über eine Holzwand vom Wohnzimmer abgetrennt.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss, das über eine normale Geschosstreppe zu erreichen ist, befinden sich ein Flur mit Treppenlauf und Luftraum zum Erdgeschoss, ein Elternbereich mit Bad, Schlafzimmer und Abstellfläche, ein Zimmer (Planbezeichnung Dame und Gast, beide Zimmer vor Ort zusammengelegt), ein Duschbad und ein ausgebautes Zimmer über der Garage. Im Bereich der Abseiten befinden sich teilweise Abstellflächen. Das Schlafzimmer und die beiden Zimmer sind nach Südosten orientiert und haben Zugang zu einem vorgelagerten Balkon. Alle Räume und das Bad sind durch Fenster bzw. Fenstertüren sowie durch Gauben tagbelichtet und belüftet. Die Erschließung der Räume

erfolgt über den zentral angeordneten Flur. Das Zimmer über der Garage ist ein gefangener Raum, der nur über das weitere Zimmer zu erreichen ist. Die Raumhöhen sind teilweise durch Dachschrägen eingeschränkt.

Beurteilung

Es besteht ein für größere Doppelhaushälften dieser Bauzeit übliches Raum- und Flächenangebot. Die Grundrisseinteilung im Erdgeschoss ist großzügig und in Teilbereichen offen und repräsentativ. Die Grundrisseinteilung im Dachgeschoss ist teilweise etwas verwinkelt und weist nur eine eingeschränkte Anzahl an Zimmern und einen gefangenen Raum auf. Die Räume sind generell gut geschnitten, verfügen über ausreichende Größen und sind ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet.



beheizter Kellerraum



Balkon DG



Küche EG



Wohnzimmer EG



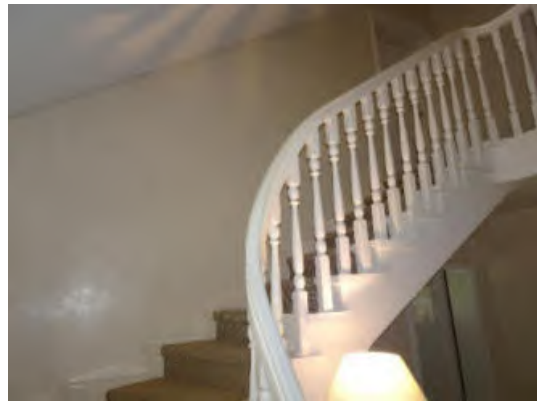
Diele EG



Zimmer DG



Zimmer DG über Garage



Treppenlauf EG/DG

Wohnfläche

Für das Gebäude liegt keine Flächenberechnung vor. Die Planunterlagen enthalten keine Flächenangaben. Die Wohnfläche wurde daher überschlägig, mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit, auf Grundlage der Maßangaben in den Grundrissplänen ermittelt. Die Grundrisse und Flächen vor Ort weichen hiervon teilweise ab. Eine Überprüfung der angegebenen Maße mit den Gegebenheiten vor Ort erfolgte nicht. Für den Putz erfolgt ein pauschaler Abzug von 3,0 %. Der Balkon ist mit 50 % der Fläche und die teilweise überdeckte Terrasse ist mit 25 % der Fläche berücksichtigt.

Zusammenstellung der Wohnfläche				m²
<i>Erdgeschoss:</i>				
Diele				9,91
Flur				3,10
WC				2,01
Küche				7,19
Esszimmer				9,06
Wohnzimmer				39,69
Arbeitszimmer				15,99
<i>Dachgeschoss</i>				
Flur				4,89
Bad 1				11,27
Schlafzimmer				22,41
Dame				12,43
Gast				8,31
Bad 2				3,06
ausgeb. Fläche über Garage - Duschbad, Zimmer, ca.				15,81
				165,13
Putzabzug 3%				-4,95
				160,18
Terrasse zu 25%				10,56
Balkon zu 50%				10,17
Wohnfläche des Bewertungsobjekts				180,91
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.				181,00
(Grundlage: Flächenangaben Grundrisspläne)				

Baubeschreibung**Rohbau / Fassade:**

Gründung: Streifenfundamente

Außenwände: Mauerwerk, Keller: Stahlbeton

Decken:	Stahlbetondecken
Dach:	Walmdach, Dachstuhl als Holzkonstruktion mit Schiefereindeckung, Spenglerarbeiten in Kupfer
Treppen:	Stahlbetontreppenläufe mit Holzstufen, Teppichbelag und Holzgeländer
Fassade:	Putzflächen mit Anstrich
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, EG teilweise vergittert Kunststoffrollläden (teilweise elektrisch betrieben)
Türen:	Hauseingang: Massivholztür Räume: Holzwerkstofftüren lackiert
Balkon:	Stahlbetonbalkon mit Fliesenbelag und Holzgeländer mit waagrechter Lattung

Innenausbau:

Innenwände:	Mauerwerk, Trennwand aus Holz zwischen Wohnzimmer und Arbeitszimmer
Wandflächen:	Keller: Putz- und Betonflächen gestrichen, Waschküche und Sanitärräume teilweise Fliesen EG / DG: Putzflächen gestrichen, teilweise Tapeten, Malerarbeiten in Spachteltechnik und Holzverkleidungen, Sanitärräume Fliesen
Deckenflächen:	Keller: Putz- bzw. Betonflächen gestrichen, ein Kellerraum mit abgehangter Decke und Beleuchtungssspots EG: Putzflächen gestrichen DG: Putz- und Trockenbauflächen gestrichen, teilweise Beleuchtungssspots
Fußböden:	Keller: Fliesen-, Teppich- und Laminatböden EG: Teppichböden, Diele, WC und Küche Fliesenböden DG: Teppichböden, Sanitärräume Fliesen bzw. Naturstein

Sanitärräume:

WC Keller:

Waschbecken und Stand-WC, Fliesenboden, Wände
Tapete, mittlerer Standard

Duschbad Keller:

Dusche, Waschbecken, Fliesenboden, Wände raumhoch
gefließt, mittlerer Standard aus dem Baujahr

WC EG:

Waschbecken und Hänge-WC, Fliesenboden, Wände
raumhoch gefliest, mittlerer Standard aus dem Baujahr

Duschbad DG:

Dusche, Waschbecken und Hänge-WC, Fliesenboden,
Wände ca. 2,0 m hoch gefliest, mittlerer Standard aus den
1990er Jahren

Bad DG:

Einbauwanne, Dusche, zwei Waschbecken, Bidet und
Hänge-WC, Fliesenboden (Naturstein), Wände raumhoch
gefließt (Naturstein), gehobener Standard aus dem Baujahr

Haustechnik / Bauteile / Einbauten / Betriebseinrichtungen:

Heizung:

Zentralheizung (ölbefeuert, Baujahr 2003), Kellertank aus
Stahl, Kompakt- und Radiatorenheizkörper, teilweise
Fußbodenheizung (angabegemäß Diele, Bad DG),
Warmwasser über Zentralheizung

Elektro:

Der Funktion des Gebäudes entsprechend durchschnittlich
ausgelegt, Verteilung mit Automatensicherungen

bes. Bauteile:

Lichtschächte, Balkon, Dachgauben

bes. Einbauten:

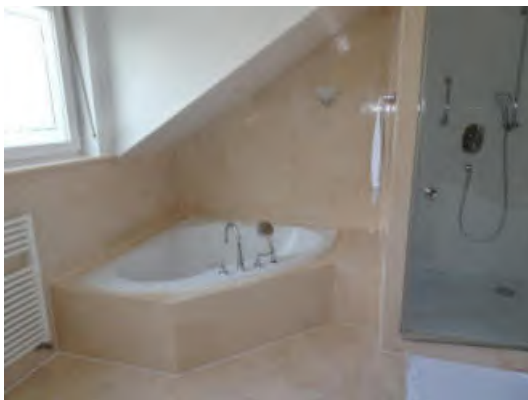
Einbauküche, Einbaumöbel (nicht bewertet)
offener Kamin Wohnzimmer



Duschbad Keller



WC EG



Bad DG



Duschbad DG



Elektroverteilung



Heizungsanlage

Durchgeführte Arbeiten

Gemäß Auskunft beim Ortstermin wurden, abgesehen von üblichen Schönheitsreparaturen und Instandhaltungsarbeiten, folgende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- ca. 1990er Jahre: Ausbau Zimmer über Garage und Duschbad DG
- ca. 2003: Erneuerung Heizungsanlage
- ca. 2010: Erneuerung Fliesenboden Diele EG

Mängel / Schäden

Beim Ortstermin wurden augenscheinlich, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, folgende Mängel und Schäden festgestellt bzw. mitgeteilt:

- Dacheindeckung alt und partiell undicht (stellenweise Verfärbungen Decke DG)
- Holzbauteile außen und Fassade teilweise etwas abgewittert
- partielle Fliesenschäden Balkon
- altersbedingte Abnutzung (z.B. Bodenbeläge abgenutzt, Malerarbeiten erforderlich)

Ausstattung / Bauzustand

Das Gebäude weist einen mittleren, teilweise gehobenen Ausstattungsstandard auf. Die Ausstattung stammt überwiegend aus dem Baujahr und wurde teilweise durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen verändert (siehe Auflistung oben).

Das Gebäude ist in einem dem Baualter entsprechenden, überwiegend guten und gepflegten Unterhaltungszustand. In Teilbereichen bestehen altersbedingte Abnutzungen und darüber hinausgehende Mängel und Schäden (siehe Auflistung oben). Im Rahmen eines Nutzerwechsels sind Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Das Gebäude weist einen Instandhaltungsrückstau im Bereich der genannten Mängel und Schäden auf. Die

genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt.

Energetische Eigenschaften

Die Gebäudehülle weist einen weitgehend dem Baujahr entsprechenden Dämmstandard auf. Unter anderem führen die aus dem Baujahr stammenden Außenwände, die Fenster und die Dachflächen zu erhöhten Wärmeverlusten. Durchgreifende energetische Sanierungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt. Insgesamt ist die energetische Qualität des Gebäudes als baujahrestypisch und nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

Die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sind in den letzten Jahren stark gestiegen und werden von diesem Bestandsgebäude bei weitem nicht erfüllt. Genauere Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes und der haustechnischen Anlagen sind einem Energieausweis, der dem Sachverständigen nicht vorliegt, zu entnehmen.

3.3 PKW-Doppelgarage



Nordwestseite Garage



Innenansicht Garage

Beschreibung

Auf der Südwestseite ist eine PKW-Doppelgarage in das Wohngebäude integriert. Die Garage wird von Nordwesten über ein elektrisch betriebenes Kipptor erschlossen. Über eine Holztüre besteht Zugang zum Garten. Die Garage ist, wie das Wohngebäude, in Massivbauweise mit beschichtetem Betonboden und Mauerwerkswänden errichtet. Die Wände und die Decke sind verputzt. Die Garage ist beheizt. Die Garagenzufahrt ist mit Betonsteinpflaster befestigt.

Baujahr: wie Wohngebäude

Mängel / Schäden

Beim Ortstermin wurden augenscheinlich keine wesentlichen Mängel und Schäden festgestellt bzw. mitgeteilt.

Bauzustand

Die Garage ist generell in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlich guten Zustand.

3.4 Außenanlagen



**südwestlicher Grundstücksbereich
(Sondernutzungsfläche)**



**nordwestlicher Grundstücksbereich mit
gemeinschaftlicher Zufahrt**

Beschreibung

Garten:	angelegte Rasen- und Pflanzflächen mit Strauch- und Baumbepflanzung, teilweise Beschattung durch hohen Baumbestand
Einfriedung:	Holzzäune, teilweise hinterpflanzt, gemeinschaftliche Toranlage bei Zufahrt
Terrasse:	Terrassenfläche mit Plattenbelag befestigt, teilweise überdacht, offener Kamin
Wege:	Hauszugang und gemeinschaftliche Zufahrt mit Betonsteinpflaster befestigt
Sonstiges:	Gartenhütte aus Holz

Zustand

Die Außenanlagen sind generell in einem durchschnittlich gepflegten Zustand. Die gemeinschaftliche Toranlage ist defekt und sanierungsbedürftig. Gemäß Auskunft beim Ortstermin liegen die Sanierungskosten bei ca. 7.000 €.

4 Bewertungsgrundlagen

4.1 Grundlagen der Wertermittlung

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

Das hier zu bewertende Objekt ist eine Doppelhaushälfte, deren Wert für einen potentiellen Käufer in erster Linie in der Eigennutzung liegt. Nach den vorliegenden Gegebenheiten handelt es sich somit um ein Sachwertobjekt, bei dem der Verkehrswert vor allem vom Sachwert bestimmt wird. Zu Kontrollzwecken und zur Plausibilisierung des Verkehrswerts wird der Ertragswert auf der Basis marktüblicher Mieterträge herangezogen. Des Weiteren werden Vergleichsverkäufe des Gutachterausschusses zur Plausibilisierung herangezogen.

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

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

4.2 Bewertungskriterien

Die Gemeinde Grünwald gilt generell als sehr gute und gesuchte Wohnlage im südlichen Bereich des Landkreises München. Durch die unmittelbare Nähe zum Perlacher Forst und die Nähe zur Isar ist ein hoher Freizeit- und Erholungswert gegeben. Die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist

als durchschnittlich und die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr als gut zu bewerten.

Das Gebäude weist ein für größere Doppelhaushälften dieser Bauzeit übliches Raum- und Flächenangebot auf. Die Grundrisseinteilung im Erdgeschoss ist großzügig und in Teilbereichen offen und repräsentativ. Die Grundrisseinteilung im Dachgeschoss ist teilweise etwas verwinkelt und weist nur eine eingeschränkte Anzahl an Zimmern und einen gefangenen Raum auf. Die Räume sind generell gut geschnitten, verfügen über ausreichende Größen und sind ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet.

Das Gebäude weist einen mittleren, teilweise gehobenen Ausstattungsstandard auf. Die Ausstattung stammt überwiegend aus dem Baujahr und wurde teilweise durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen verändert (siehe Abschnitt 3.2).

Das Gebäude ist in einem dem Baualter entsprechenden, überwiegend guten und gepflegten Unterhaltungszustand. In Teilbereichen bestehen altersbedingte Abnutzungen und darüber hinausgehende Mängel und Schäden (siehe Abschnitt 3.2). Im Rahmen eines Nutzerwechsels sind Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Das Gebäude weist einen Instandhaltungsrückstau im Bereich der genannten Mängel und Schäden auf. Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt.

4.3 Marktsituation

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

Wohnimmobilien zu beobachten. Eine Nachfrage nach Wohnimmobilien ist gegeben.

Vergleichbare Doppelhaushälften werden generell am Immobilienmarkt nachgefragt. Das Baualter und die nicht mehr zeitgemäße energetische Qualität schränken den Käuferkreis jedoch etwas ein. Unter Berücksichtigung der beschriebenen Marktbedingungen ist die Verkäuflichkeit des Objekts, bei adäquater Preisgestaltung und entsprechender Vermarktungsdauer als durchschnittlich zu beurteilen. Eine Vermietung des Objekts ist, gegebenenfalls nach der Durchführung von Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, gut möglich.

4.4 Flächenzusammenstellung

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

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch			m ²
Flst. 405/8			1.615,00
Gesamtfläche			1.615,00

Miteigentumsanteil gemäß Grundbuch		m ²	m ²
Flst. 405/8			1.615,00
1/2 Miteigentumsanteil	0,50	1.615,00	807,50
Miteigentumsanteil des Grundstücks			807,50

zugeordnete Grundstücksfläche Haus Nr. 1		m ²
Sondernutzungsfläche einschl. Gebäude		717,00
zzgl. Zufahrt zu 1/2		87,50
		804,50
zugeordnete Grundstücksfläche Haus Nr. 1 rd.		805,00

Wohngebäude			
Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)		m ²	m ²
Keller		138,84	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)		138,84	138,84
Erdgeschoss (ohne Garage)		108,56	
Dachgeschoss (ausgebaut)		138,70	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)		247,26	247,26
Bruttogrundfläche gesamt			386,10
Bruttogrundfläche gesamt rd.			386,00
Wohnfläche			m ²
Wohnfläche			180,91
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.			181,00
Garage			
Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)			m ²
Erdgeschoss			30,14
Bruttogrundfläche rd.			30,00
KFZ-Stellplätze			Stk.
PKW-Doppelgarage			2,00
KFZ-Stellplätze insgesamt			2,00

5 Bodenwert

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

5.1 Wertrelevante Grundstücksfläche

Der Ermittlung des Bodenwerts wird nicht die sich aus dem Miteigentumsanteil ergebende Grundstücksfläche, sondern die dem Eigentümer tatsächlich zur eigenen und ausschließlichen Nutzung zur Verfügung stehende Grundstücksfläche zzgl. dem ½ Anteil an der gemeinschaftlichen Zufahrtsfläche zugrunde gelegt.

zugeordnete Grundstücksfläche Haus Nr. 1		m ²
Sondernutzungsfläche einschl. Gebäude		717,00
zzgl. Zufahrt zu 1/2		87,50
		804,50
zugeordnete Grundstücksfläche Haus Nr. 1 rd.		805,00

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das auf dem gesamten Wohnbaugrundstück realisierte Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) ergibt sich wie folgt:

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ)		m ²
Geschossfläche Gesamtgrundstück (Berechnung siehe Anlage)		370,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)		1.615,00
Geschossflächenzahl Gesamtgrundstück (wGFZ)		0,23

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

Der Bodenwertermittlung ist das auf die wertrelevante Grundstücksfläche bezogene Maß der baulichen Nutzung zugrunde zu legen. Dieses ergibt sich wie folgt:

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ)			m ²
Geschossfläche Haus Nr. 1 (Berechnung siehe Anlage)			201,49
zugeordnete Grundstücksfläche			804,50
Geschossflächenzahl zugeordnete Grundstücksfläche (wGFZ)			0,25

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

5.3 Richtwert, Basiswert

Gemäß § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren, auf Grundlage einer ausreichenden Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen von Objekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen, zu ermitteln. Die Verkaufspreise werden von den Gutachterausschüssen der Städte und Landratsämter durch Auswertung von Kaufverträgen von unbebauten Grundstücken festgestellt. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus den Kaufpreisen ermittelt. Sie stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet dar und sind bezogen auf Grundstücke, deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wird für das betreffende Gebiet folgender Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland veröffentlicht:

Bodenrichtwert gem. Gutachterausschuss				€/m ²
RWZ 12205 - Grünwald Ost, Wohnbauflächen W - ebf				
01.01.2024			wGFZ = 0,30	3.100,00

Der Bodenrichtwert gibt einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Basiswert für das zu bewertende Grundstück hieraus abgeleitet werden kann. Die Bodenpreise sind seit der Festlegung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 gefallen. Entsprechend den Angaben des Gutachterausschusses der angrenzenden Landeshauptstadt München im Halbjahresbericht 2025 liegen die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke im Durchschnitt über alle Wohnlagen zu diesem Zeitpunkt ca. 14 % unter den Bodenrichtwerten zum 01.01.2024. Auf Grundlage dieser Angaben ist im vorliegenden Fall ein Preisabschlag bis zum Stichtag in Höhe von 15 % zu berücksichtigen.

Basiswert					€/m ²
Bodenrichtwert					3.100,00
Preisentwicklung im Mittel ca.				-15,00%	-465,00
					2.635,00
Basiswert			WGFZ =	0,30	2.635,00

5.4 Bodenwert bebautes Grundstück

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

Die Bodenrichtwertzone erstreckt sich über einen großen Bereich (Grünwald Ost). Aufgrund der etwas abseitigen Randlage ist die Lage etwas schlechter als die Durchschnittslage des Basiswerts. Hierfür ist ein Abschlag in Höhe von 5 % angemessen.

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

Große Grundstücke werden auf dem Grundstücksmarkt niedriger, kleine Grundstücke höher gehandelt als durchschnittlich große Grundstücke. Die

vorhandene Grundstücksgröße ist für die Lage und Nutzung sowie unter Berücksichtigung der bereits erläuterten GFZ-Anpassung als üblich groß einzustufen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Der längliche Grundstückszuschnitt mit einem schmalen Südgarten vor dem Gebäude ist etwas ungünstig. Hierfür ist ein Abschlag in Höhe von 3 % angemessen.

Für den Miteigentumsanteil an dem Grundstück ist unter Ansatz der grundstücks-spezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts					€/m ²
Basiswert		WGFZ =	0,30	0,565	2.635,00
Ausnutzung		WGFZ =	0,25	0,534	
Anpassung GFZ (%)				-5,49%	-144,73
Anpassung Lage (%)				-5,00%	-131,75
Anpassung Ausrichtung (%)				-3,00%	-79,05
Marktkonformer Bodenwert					2.279,47
Marktkonformer Bodenwert rd.					2.279,00
Bodenwertermittlung			m ²	€/m ²	€
zugeordnete Grundstücksfläche			804,50	2.279,00	1.833.455,50
Bodenwert Grundstücksanteil rd.					1.833.000,00

6 Sachwert

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

6.1 Grundlagen

Entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 der ImmoWertV sind bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keine eigenen Markt-anpassungsfaktoren. Im vorliegenden Fall wird der nachfolgenden Sachwert-ermittlung daher das vom Gutachterausschuss der angrenzenden Landes-hauptstadt München für die Ableitung der Sachwertfaktoren verwendete und im entsprechenden Marktbericht veröffentlichte Modell zugrunde gelegt.

Normalherstellungskosten

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

Korrekturfaktoren

Die Normalherstellungskosten sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr

2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird über die Indexzahlen für Wohngebäude des Statistischen Bundesamts festgestellt.

Für die Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Regionalfaktor zu verwenden. Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keinen eigenen Regionalfaktor. In Anlehnung an das Vorgehen des Gutachterausschusses der angrenzenden Landeshauptstadt München wird jedoch aus Gründen der Modellkonformität der Baukosten-Regionalfaktor für den Landkreis München nach BKI (Baukosteninformationszentrum) verwendet.

Korrekturfaktoren und Indexwert			
Baukostenregionalfaktor			1,347
Baupreisindex (Stand: II/2025, Basis 2010)			1,884
Korrekturfaktor gesamt			2,537

Gebäudeart

Das zu bewertende Wohngebäude ist dem Gebäudetyp 2.01 – Doppel- und Reihenendhaus - Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut – zuzuordnen. Für diesen Gebäudetyp sind, in Abhängigkeit des Gebäudestandards (Standardstufe), entsprechend den NHK 2010 folgende Kostenkennwerte in €/m² Bruttogrundfläche zugrunde zu legen:

Kostenkennwerte in €/m ² BGF	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 2.01	615	685	785	945	1.180

Gebäudestandard

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

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

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

Standardmerkmale	Anteil	Anteil Kostenkennw. (€/m ²)	Anteil Standardstufe
Außenwände	23%	157,55	0,46
Dächer	15%	117,75	0,45
Außentüren / Fenster	11%	75,35	0,22
Innenwände / -türen	11%	86,35	0,33
Decken / Treppen	11%	86,35	0,33
Fußböden	5%	39,25	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	85,05	0,36
Heizung	9%	70,65	0,27
Sonstige techn. Ausstattung	6%	47,10	0,18
Summe	100%	765,40	2,75
Standardstufe rd.			2,75
Kostenkennwert rd.		765,00	

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

Anteil Standardstufe = Standardstufe x Anteil in %)

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

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

Entsprechend dem in Anlage 2 der ImmoWertV veröffentlichten Modell „zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“, führen die im vorliegenden Fall durchgeführten und zeitlich bereits weiter zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen (siehe Abschnitt 3.2), zu keiner Erhöhung der Restnutzungsdauer.

Wertminderung

Alterswertminderung und wirtschaftliche Wertminderung werden entsprechend den Werten aus der Literatur angesetzt. Sie sind objektbezogen nach Erfahrungssätzen und soweit erforderlich, den tatsächlichen Gegebenheiten angeglichen.

Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend der ImmoWertV und dem Vorgehen bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren mit einem linearen Ansatz, der sich aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt.

Reparaturstau

Die zum Stichtag vorhandenen Mängel und Schäden überschreiten das im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigte Maß (siehe Abschnitt 3.2). Nach den Erfahrungssätzen des Sachverständigen ist hierfür ein wertrelevanter Ansatz von 150,00 €/m² Wohnfläche zu berücksichtigen. Dieser beschränkt sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands. Modernisierungsmaßnahmen sind nicht berücksichtigt.

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

Außenanlagen

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird entsprechend der breiten Anwendungspraxis durch einen pauschalen Zuschlag berücksichtigt. Dieser Zuschlag liegt bei Ein- und Zweifamilienhäusern in der Regel in einer Spanne von 4 % bis 8 % des Gebäudesachwerts. Im vorliegenden Fall ist ein Ansatz in Höhe von 5 % angemessen.

6.2 Sachwertermittlung

Basisdaten			
Jahr der Bewertung		2025	
Baujahr (BJ) im Mittel		1979	
Mehrung		0	Jahre
Fiktives Baujahr		1979	
Gesamtnutzungsdauer (GND)		80	Jahre
Restnutzungsdauer (RND)		34	Jahre
Baualter (BA)		46	Jahre
Alterswertminderung linear		57,50	%
<i>Wohngebäude</i>			
Bruttogrundfläche (BGF)		386,10	m ²
Kostenkennwert gem. ges. Berechnung (KKW)		765,00	€/m ²
<i>Garage</i>			
Bruttogrundfläche (BGF)		30,14	m ²
Kostenkennwert Standardstufe 4		485,00	€/m ²

Ermittlung des Zeitwertes			€
Normalherstellungskosten	BGF	€/m²	
Gebäude	386,10	765,00	295.362,68
besondere Bauteile (Lichtschächte, Balkone, etc.)		3,00%	8.860,88
Garage	30,14	485,00	14.615,48
			318.839,03
Korrekturfaktoren		2,537	808.894,62
Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren			808.894,62
abzgl. Alterswertminderung (%)		-57,50%	-465.114,41
abzgl. wirtsch. Wertminderung (%)		0,00%	0,00
Zeitwert Gebäude			343.780,21
Zeitwert Gebäude rd.			344.000,00
Vorläufiger Sachwert			€
Zeitwert Gebäude			343.780,21
zzgl. Außenanlagen (%)		5,00%	17.189,01
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen rd.			360.969,22
Bodenwert Wohnbaugrundstück			1.833.455,50
			2.194.424,72
Vorläufiger Sachwert rd.			2.194.000,00

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

7 Ertragswert

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

7.1 Grundlagen

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

Rohertrag

Gemäß Auskunft beim Ortstermin ist das Anwesen zum Stichtag nicht vermietet und wird vom Berechtigten des Wohnungsrechts genutzt.

Auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung im **mietfreien Zustand** ohne Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen. Der Ertragswertermittlung werden marktübliche Mieterträge zugrunde gelegt.

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

$$20,00 \text{ €/m}^2 - 24,00 \text{ €/m}^2$$

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

IVD Marktbericht Frühjahr 2025	einfach	mittel	gut
Doppelhäuser mit 125 m ² Wohnfläche, incl. einer Garage.			
Grünwald	2.320,00	2.430,00	2.780,00
bez. auf Wohnfläche	18,56	19,44	22,24
München	2.350,00	2.750,00	3.400,00
bez. auf Wohnfläche	18,80	22,00	27,20

Die angegebenen Werte bestätigen die gemäß eigener Marktrecherche dargestellten Mietspannen. Unter Berücksichtigung der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts sind zum Stichtag folgende Mieten und Roherträge angemessen:

marktüblicher Rohertrag	m ²	€/m ²	€
Wohngebäude	181,00	22,00	3.982,00
KFZ Stellplätze	Stk.	€/Stk.	
Doppelgarage	2,00	75,00	150,00
Rohertrag pro Monat			4.132,00
Rohertrag pro Jahr (RoE)			49.584,00

Bewirtschaftungskosten

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

Bewirtschaftungskosten			€
Verwaltungskosten	Stk.	€/Stk.	
Wohngebäude	1,00	354,94	354,94
Doppelgarage	2,00	46,45	92,90
Instandhaltungskosten	m ²	€/m ²	
Wohngebäude	181,00	13,94	2.523,14
	Stk.	€/Stk.	
Doppelgarage	2,00	104,82	209,64
Mietausfallrisiko	RoE	% v. RoE	
	49.584,00	2,00%	991,68
Bewirtschaftungskosten insgesamt			4.172,30
Bewirtschaftungskosten in % vom RoE			8,41%

Liegenschaftszinssatz

Für Objekte vorgegebener Art werden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Vom Gutachterausschuss der angrenzenden Landeshauptstadt München wird im Marktbericht 2024 für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser in München ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,2 % bei einer Spanne von 1,2 % - 3,5 % veröffentlicht.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat aktuelle, marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht. Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD- Bewertungssachverständigen. Für Wohnobjekte gibt der IVD folgende Spanne an:

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

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

7.2 Ertragswertermittlung

Basisdaten			
Jahr der Bewertung		2025	
Baujahr (BJ) im Mittel		1979	
Mehrung		0	Jahre
Fiktives Baujahr		1979	

Gesamtnutzungsdauer (GND)		80	Jahre
Restnutzungsdauer (RND)		34	Jahre
Baualter (BA)		46	Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)		2,20	%
Rentenbarwertfaktor		23,77	RBF
Bodenwert Wohnbaugrundstück		1.833.455,50	€

Ermittlung des Ertragswerts

Jahresrohertrag			49.584,00
abzgl. Bewirtschaftungskosten			-4.172,30
Reinertrag (RE)			45.411,70
abzgl. Bodenwertverzinsung (BW x LSZ)	BW	LSZ	
Wohnbaugrundstück	1.833.456	2,20%	-40.336,02
Gebäudeertragsanteil (GEA)			5.075,68
	GEA	RBF	
Gebäudeertragswert (GEA x RBF)	5.075,68	23,77	120.648,91
zzgl. Bodenwert Wohnbaugrundstück			1.833.455,50
Vorläufiger Ertragswert			1.954.104,41

Zusammenstellung des Ertragswerts

€

Vorläufiger Ertragswert			1.954.104,41
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>			0,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			1.954.104,41
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>			
abzgl. Reparaturstau bez. Wohnfl.	181,00	m ²	
	150,00	€/m ²	-27.150,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts			1.926.954,41
Ertragswert des Bewertungsobjekts rd.			1.930.000,00

8 Verkehrswert (miet- und lastenfrei)

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung - ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist nach ImmoWertV als der wahrscheinlichste Preis aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen.

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

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

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2024			
Wohnlage	beste		0,90
Baujahr	1970 - 1984		0,92
Wohnfläche	> 150 m ²		0,93
vorl. Sachwert	> 1,5 Mio. €		0,87

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2024

Gebäudeart	DHH		1,01
Grundstücksgröße	> 500 m ²		0,88
Restnutzungsdauer	25 - 35 Jahre		0,94
Bodenwertanteil	> 80 %		0,90
Mittelwert Sachwertfaktoren			0,92
Mittelwert Standardabweichung			0,21
Sachwertfaktor Spanne Standardabweichung		von	0,71
		bis	1,13

Aufgrund starker Streuungen (siehe Standardabweichung) können die dargestellten Mittelwerte nur als grobe Anhaltswerte dienen und können nicht direkt auf den Landkreis München übertragen werden. Nach sachverständiger Einschätzung erscheint im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung objektspezifischer Faktoren, wie dem Gebäudealter, der Größe des Anwesens und der Höhe des vorläufigen Sachwerts sowie der Marktlage zum Stichtag, ein im Bereich des Mittelwerts der Spanne liegender Marktanpassungsfaktor in Höhe von 0,92 (Abschlag 8 %) als marktgerecht. Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ist der bereits erläuterte Reparaturstau zu berücksichtigen.

Ableitung des Verkehrswerts			€
Vorläufiger Sachwert			2.194.424,72
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>			
Marktanpassung		-8,00%	-175.553,98
marktangepasster vorläufiger Sachwert			2.018.870,75
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>			
abzgl. Reparaturstau bez. Wohnfl.	181,00 m ²		
	150,00 €/m ²		-27.150,00
Sachwert			1.991.720,75
Verkehrswert rd.			1.990.000,00
<i>Rückrechnung</i>			
Wert pro m ² Wohnfläche	1.990.000	181,00	10.994,48

Abweichung Verkehrswert / Ertragswert		%	€
Verkehrswert		100,00	1.990.000,00
Ertragswert		96,98	1.930.000,00

Der auf Basis marktüblicher Mieten und Liegenschaftszinssätze ermittelte Ertragswert liegt ca. 3 % unter dem Verkehrswert. Der Ertragswert bestätigt somit den Verkehrswert.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des ½ Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Flst. 405/8, Gemarkung Grünwald, Amtsgericht München, verbunden mit dem Sondereigentum an Haus Nr. 1, Portenlängerstraße 16a, 82031 Grünwald **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 10.07.2025 - im miet- und lastenfreien Zustand -** auf gerundet

1.990.000,- €.

(i.W. eine Million neunhundertneunzigtausend Euro)

Kennzahlen		€	
Basis: Verkehrswert		100,0%	1.990.000,00
Ertragswert		97,0%	1.930.000,00
Rohertrag/Jahr		2,5%	49.584,00
Bodenwert		92,1%	1.833.000,00
Vielfaches des Rohertrags			40,13
Verkehrswert / m² Wohnfläche	./.	181,00	10.994,48

Plausibilisierung

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

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen

Nr.	Datum	Wohnfl.	Grundst.	Lage	Preis €	Korr.	Entw.	Preis (mod.)
1	Feb. 25	122	572	o	1.407.000	1,00	0,98	1.378.860
2	Dez. 24	290	692	o	1.800.000	1,00	0,97	1.746.000
3	Jun. 24	140	626	o	1.700.000	1,00	0,95	1.615.000
4	Mai. 24	180	848	-	1.580.000	1,10	0,94	1.633.720
5	Apr. 24	304	1360	+	3.450.000	0,90	0,94	2.918.700

Lagekriterien - bezogen auf das zu bewertende Objekt:

- schlechter, 0 vergleichbar, + besser

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

Mittelwert der Vergleichswerte					1.858.456
Standardabweichung					607.568
Standardabweichung / Mittelwert					32,69%
Mittelwert Wohnfläche m ²					207,20
Preis / m ² Wohnfläche					8.969,38
Mittelwert Grundstücksfläche m ²					819,60
Preis / m ² Grundstücksfläche					2.267,52

Die Vergleichsobjekte befinden sich generell in vergleichbaren Lagen im Bereich der Gemeinde Grünwald (Entfernung < 1,5 km). Das Vergleichsobjekt Nr. 4 befindet sich in einer etwas schlechteren Lage, in der Nähe der Straßenbahntrasse und einer stärker befahrenen Straße. Für die Anpassung an die Lage des Bewertungsobjekts ist ein Zuschlag in Höhe von 10 % angemessen. Das Vergleichsobjekt Nr. 5 befindet sich in einer etwas besseren Lage im Bereich des Isarhochufers. Für die Anpassung an die Lage des Bewertungsobjekts ist ein Abschlag in Höhe von 10 % angemessen.

Die Gebäude stammen aus den Baujahren 1970 (Nr. 1), 1981 (Nr. 2), 1982 (Nr. 4) und 1991 (Nr. 5). Das Baujahr des Vergleichsobjekts Nr. 3 ist nicht näher

bekannt, liegt jedoch auch etwa in der zuvor genannten Spanne. Die Ausstattung und der Bauzustand der Vergleichsobjekte sind nicht näher bekannt.

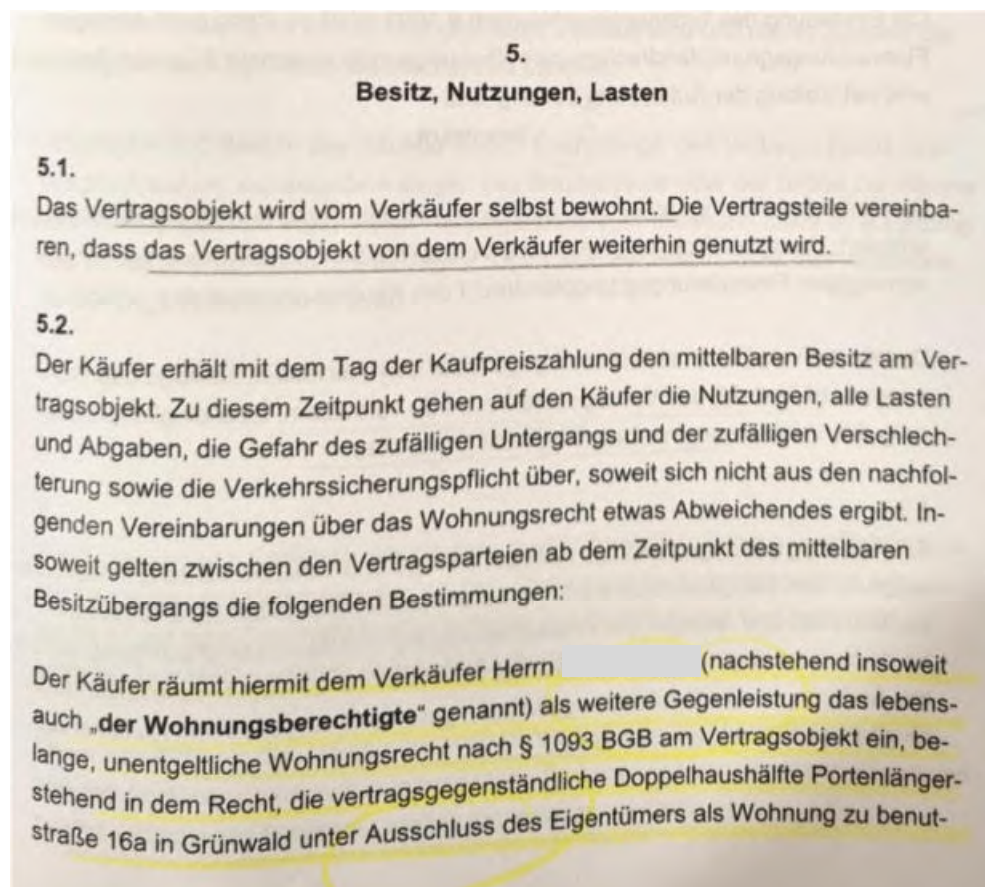
Die fallende Preisentwicklung der weiter zurückliegenden Verkäufe wird durch Abschläge ausgeglichen. In Anlehnung an die allgemeine Preisentwicklung wird ein jährlicher Preisrückgang von 5% zugrunde gelegt.

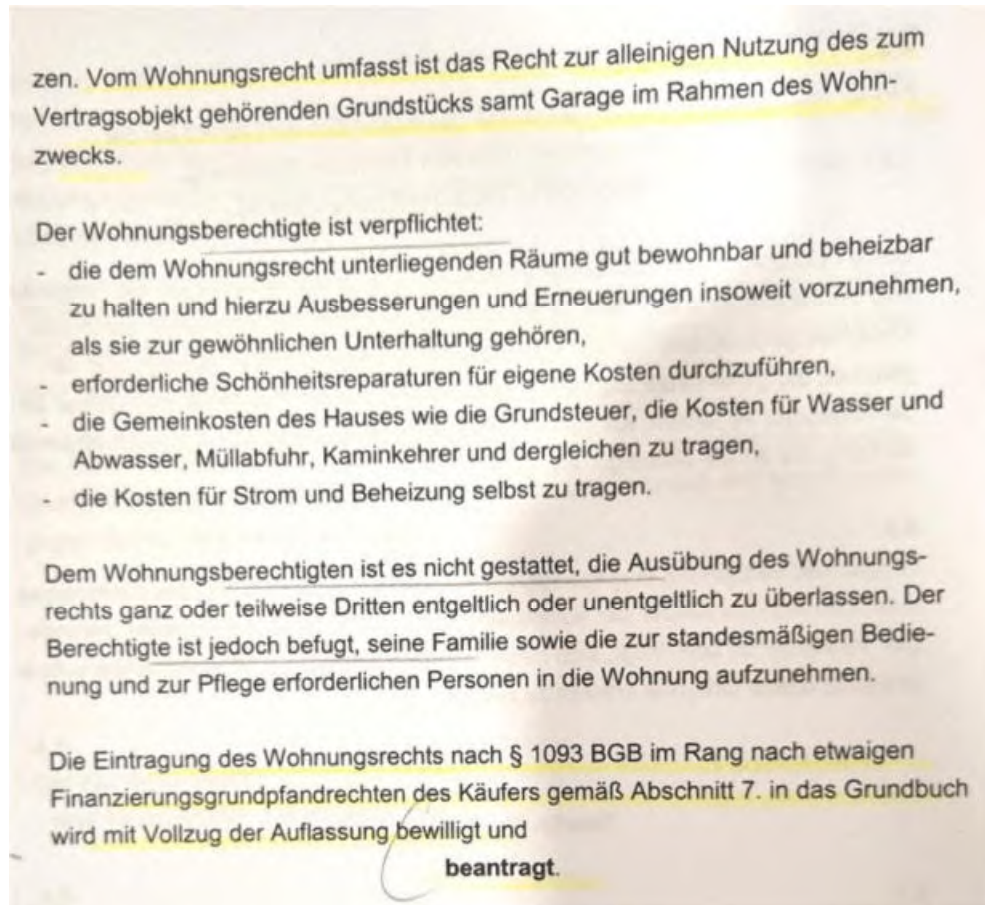
Bezogen auf die mittlere Wohnfläche ergeben die angepassten Vergleichsverkäufe einen Wert von rd. 8.969,- €/m² (Spanne rd. 6.021,- €/m² bis 11.536,- €/m²). Die Vergleichswerte bestätigen, unter Berücksichtigung u.a. eines Zuschlags u.a. für die überdurchschnittliche Grundstücksfläche den festgesetzten Verkehrswert, der, bezogen auf die Wohnfläche, einen Wert von 10.994,- €/m² ergibt.

9 Werteinfluss durch Belastungen in Abteilung II

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs. Der Werteinfluss der in Abteilung II eingetragenen Belastungen sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht berücksichtigt. Nachfolgend wird auftragsgemäß der Werteinfluss der Belastung lfd. Nr. 4 – Wohnungsrecht ermittelt und gesondert ausgewiesen (siehe auch Abschnitt 2.1).

Die in Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nr. 4 eingetragene Belastung sichert ein Wohnungsrecht am gesamten zu bewertenden Anwesen zugunsten von Herrn E. L., geb. am 13.10.1937. Gemäß Grundlagenurkunde URNr. 222, Notarin E. Traugott vom 21.01.2019 wurde das Wohnungsrecht wie folgt geregelt:





Die wirtschaftliche Wertminderung durch das Recht ergibt sich generell aus der Tatsache, dass der Eigentümer während der gesamten Laufzeit des Rechts das belastete Objekt weder selbst nutzen kann, noch gegebenenfalls erzielbare Miet- oder Pächterträge erhält. Der Wohnungsberechtigte kann das Anwesen unentgeltlich nutzen und er ist im Gegenzug dazu verpflichtet, für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks zu sorgen. Das Recht ist persönlich, nicht vererbbar, nicht veräußerbar und erlischt mit dem Tod des Berechtigten.

Die Wertminderung durch das Wohnungsrecht wird in Anlehnung an die ImmoWertA ermittelt. Die wirtschaftliche Wertminderung ergibt sich hierbei aus den entgangenen Mieten und ggf. weiteren Aufwendungen, die vom Eigentümer zu tragen sind. Der im vorliegenden Fall durch den Berechtigten zu tragende

gewöhnliche Unterhaltungsaufwand ist als Vorteil für den Eigentümer zu berücksichtigen.

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

Verkäufe von belasteten Objekten zeigen, dass, aufgrund der Unsicherheit der an das Leben des Berechtigten gebundenen Laufzeit des Rechts bei den erzielten Kaufpreisen, in der Regel deutliche Abschläge von bis zu 50% der rein rechnerisch ermittelten Werte zu beobachten sind (*siehe auch Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstücken*) und eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich ist. Die Höhe der Marktanpassung orientiert sich hierbei im Wesentlichen an der verbleibenden Unsicherheit, die sich aus der Laufzeit des Rechts ergibt, an der Höhe der wirtschaftlichen Wertminderung durch das Recht im Verhältnis zum unbelasteten Verkehrswert und an der allgemeinen Lage auf dem Immobilienmarkt. Anhand dieser wertrelevanten Faktoren kann der Marktanpassungsabschlag in Anlehnung an das von Kröll und Hausmann veröffentlichte Modell (*siehe Kröll/Hausmann – Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage*) wie folgt abgeschätzt werden:

Ableitung Marktanpassung			
Merkmal	Punkte (0-1)	Gewicht	
Lebenserwartung	0,15	50,00	7,50
wirtschaftliche Wertminderung	0,15	30,00	4,50
Immobilienangebot	0,50	20,00	10,00
Summe Gewichte x Punkte			22,00
Marktanpassung (Summe Gewichte x Punkte / 300)			0,07
Marktanpassung in % rd.			7,00

Erläuterungen zu den gewählten Ansätzen:

- Die Lebenserwartung des Berechtigten, der zum Stichtag 87 Jahre alt ist, und somit die Laufzeit des Rechts, ist als weit unterdurchschnittlich einzustufen und führt zu einer geringeren Marktanpassung, da das Risiko über einen kürzeren Zeitraum besteht.
- Das gesamte Objekt ist von der Belastung betroffen. Die wirtschaftliche Wertminderung, in Bezug auf den unbelasteten Verkehrswert, liegt jedoch im unteren Bereich.
- Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist zum Stichtag als durchschnittlich einzustufen. Dies führt zu einem mittleren Marktanpassungsabschlag.

Die sich durch das Wohnungsrecht ergebende Wertminderung kann wie folgt abgeleitet werden:

Basisdaten			
Stichtag		10.07.2025	
Berechtigte Person:			
Herr E. L.		13.10.1937	
Alter der Person zum Stichtag		87	Jahre
Geschlecht der berechtigten Person		männlich	
Statistische Restlebenserwartung		4,61	Jahre
Liegenschaftszinssatz		2,20	%
Leibrentenbarwertfaktor Mann		3,7811	LBF
An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor		0,9168	LAF

Wertminderung durch Wohnungsrecht			€
Nachteil aus entgangener Nettokaltmiete (s. Ertragswertberechnung)			
Wohngebäude		3.982,00	
Doppelgarage		150,00	
		4.132,00	4.132,00
Nachteil aus Übernahme der Betriebskosten			0,00
Nachteil monatlich			4.132,00

Nachteil monatlich			4.132,00
Nachteil jährlich	4.132,00	12	49.584,00
	€	LBF	
Barwert des Nachteils	49.584,00	3,7811	187.482,06
abzgl. Vorteil aus Übernahme der Bewirtschaftungskosten (hier gewöhnlicher Unterhalt, Ansatz 2/3 der Bewirtschaftungskosten, siehe Ertragswertberechnung)			
	BWK	LBF	
Barwert des Vorteils	2.781,53	3,7811	-10.517,26
Wirtschaftliche Wertminderung durch Wohnungsrecht			176.964,81
Wirtschaftliche Wertminderung durch Wohnungsrecht rd.			177.000,00

Ableitung des belasteten Verkehrswertes			€
Verkehrswert unbelastet			1.990.000,00
abzgl. wirtschaftliche Wertminderung			-176.964,81
Marktanpassung		-7,00%	-139.300,00
			1.673.735,19
Verkehrswert belastet mit Wohnungsrecht			1.670.000,00

Wertminderung durch Belastung mit Wohnungsrecht			€
Verkehrswert unbelastet			1.990.000,00
abzgl. Verkehrswert belastet			-1.670.000,00
Wertminderung durch Wohnungsrecht			320.000,00
Wertminderung durch Wohnungsrecht rd.			320.000,00

Die Wertminderung, die sich durch den in Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nr. 4 eingetragenen Wohnungsrecht ergibt, wird **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 10.07.2025** geschätzt mit gerundet

320.000,- €.

(i.W. dreihundertzwanzigtausend Euro)

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

Hohenbrunn, den 31.10.2025

Dr. Bernhard Thomée



Berechnungen

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m²
Keller	12,32	10,74	1,00	132,32
	5,02	0,80	-1,00	-4,02
	7,00	2,75	-1,00	-19,25
	5,19	5,74	1,00	29,79
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				138,84
Erdgeschoss	12,26	10,74	1,00	131,67
(ohne Garage)	5,02	0,80	-1,00	-4,02
	6,94	2,75	-1,00	-19,09
				108,56
Dachgeschoss (ausgebaut)	12,26	10,74	1,00	131,67
	5,02	0,80	-1,00	-4,02
	6,94	2,75	-1,00	-19,09
	5,25	5,74	1,00	30,14
				138,70
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				247,26
Garage ca.	5,25	5,74	1,00	30,14
Bruttogrundfläche Garage				30,14

Wohnfläche	Länge	Breite	Faktor	m²
überschlägige Berechnung gemäß Aufteilungsplan				
<i>Erdgeschoss</i>				
Diele	4,26	3,51	1,00	14,95
	4,20	1,20	-1,00	-5,04
				9,91
Flur	1,76	1,76	1,00	3,10
WC	1,76	1,14	1,00	2,01
Küche	3,01	2,39	1,00	7,19

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Portenlängerstraße 16a, 82031 Grünwald

Anlagen

Wohnfläche	Länge	Breite	Faktor	m ²
Esszimmer	3,01	3,01	1,00	9,06
Wohnzimmer	3,51	3,01	1,00	10,57
	0,24	2,75	1,00	0,66
	5,98	4,76	1,00	28,46
				39,69
Arbeitszimmer	4,76	3,36	1,00	15,99
<i>Dachgeschoss</i>				
Flur	4,89	1,00	1,00	4,89
Bad 1	3,21	3,51	1,00	11,27
Schlafzimmer	4,76	4,39	1,00	20,90
	1,40	1,08	1,00	1,51
				22,41
Dame	4,13	3,01	1,00	12,43
Gast	2,76	3,01	1,00	8,31
Bad 2	1,70	1,80	1,00	3,06
ausgeb. Fläche über Garage - Duschbad, Zimmer (grob überschlägig)				
	5,26	5,01	0,60	15,81
Balkon zu 50%	10,70	1,90	0,50	10,17
Terrasse zu 25%	6,50	3,80	0,25	6,18
	5,00	3,50	0,25	4,38
				10,56

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

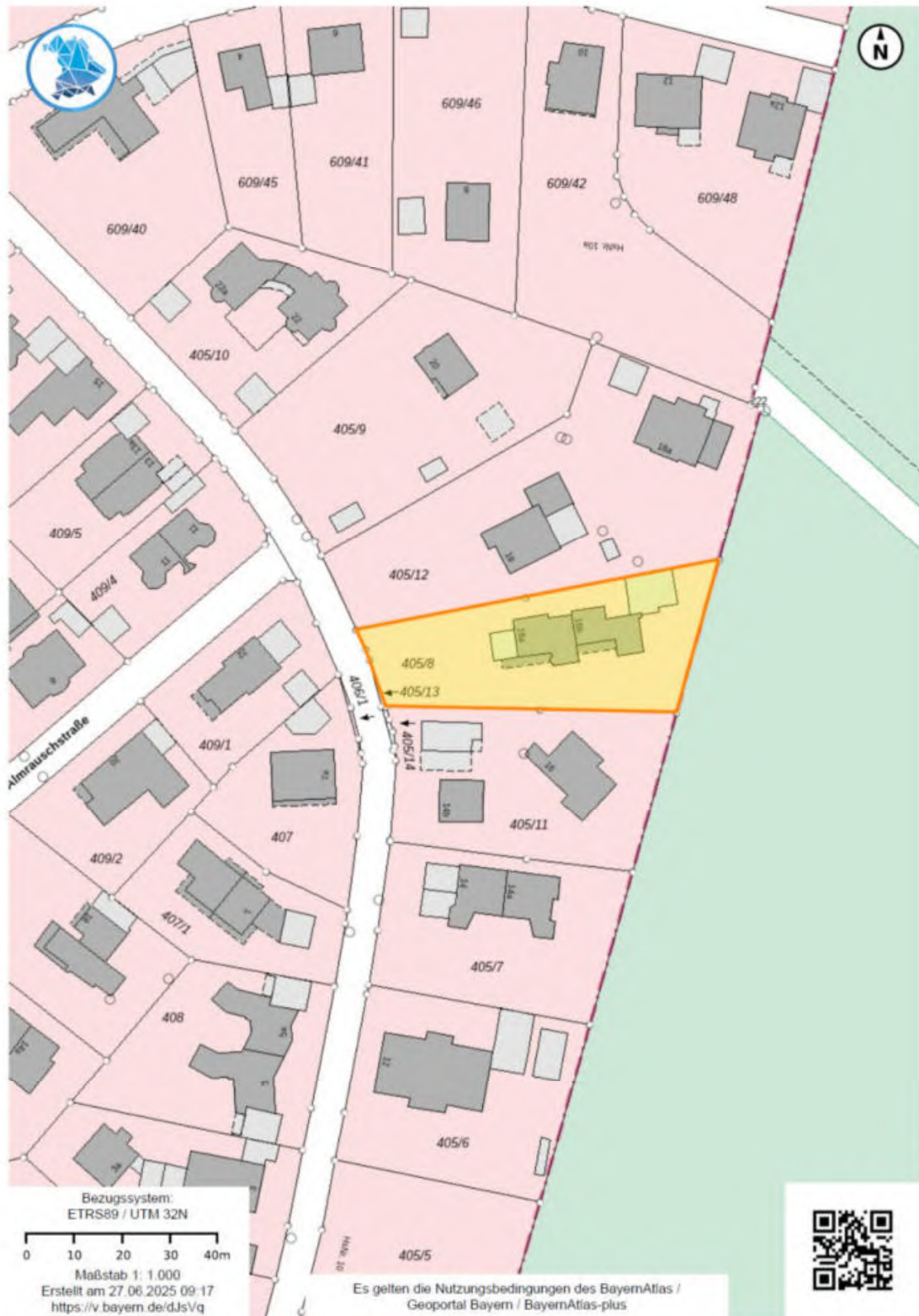
Gutachten Portenlängerstraße 16a, 82031 Grünwald

Anlagen

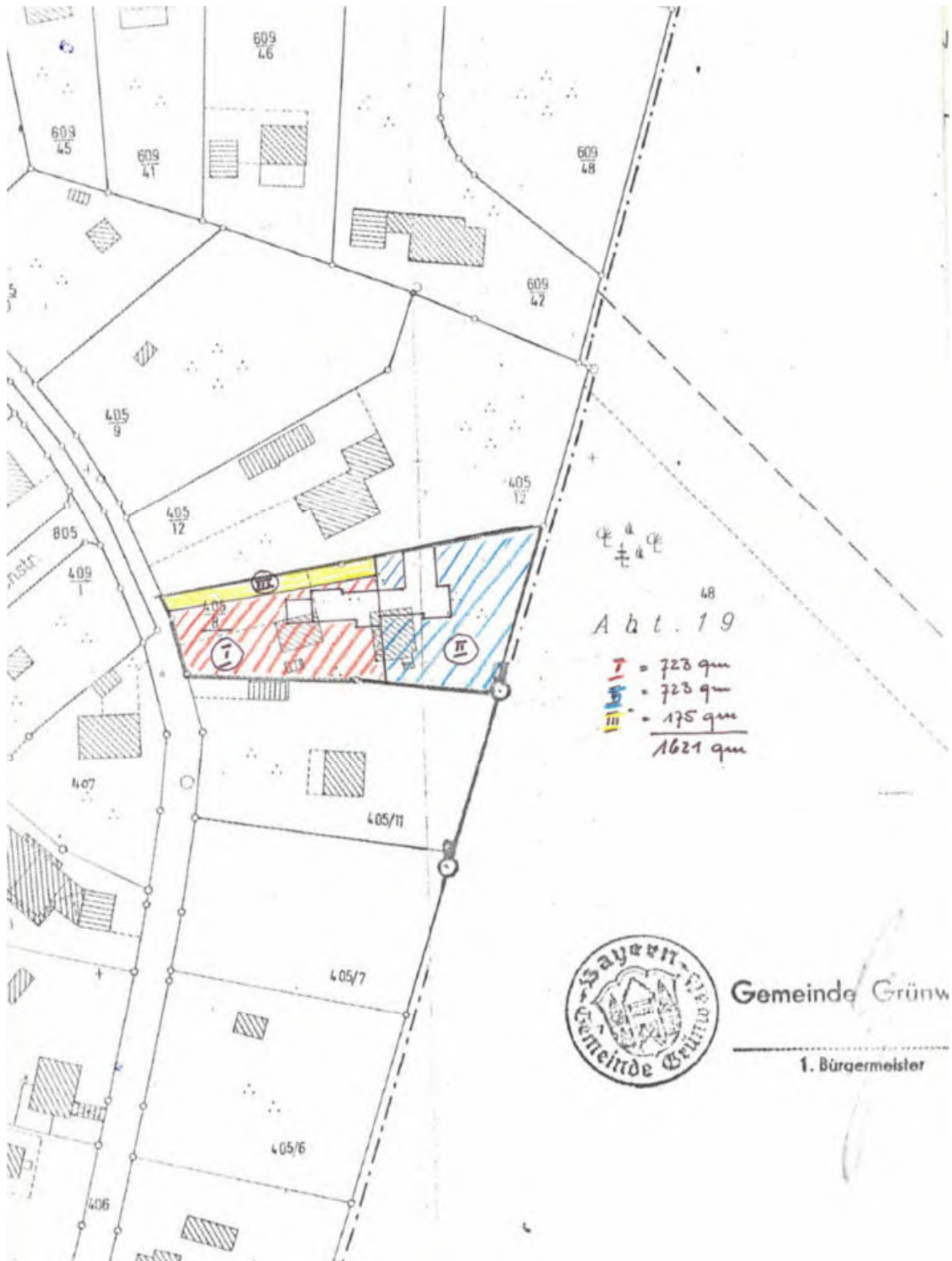
Geschossfläche Doppelhaushälfte		BGF	Faktor	m²	
Erdgeschoss		108,56	1,00	108,56	
Dachgeschoss zu 2/3		138,70	0,67	92,93	
				201,49	
Geschossfläche Doppelhaushälfte rd.				201,00	
Geschossfläche gesamt		Länge	Breite	Faktor	m²
Doppelhaushälfte Nr. 2					
Erdgeschoss	13,74	10,74	1,00	147,57	
	6,81	2,63	-1,00	-17,91	
	8,13	3,50	-1,00	-28,46	
Grundfläche EG				101,20	
Geschossfläche DHH Nr. 2		101,20	1,67	169,01	
Geschossfläche DHH Nr. 1				201,49	
				370,49	
Geschossfläche gesamt rd.				370,00	

Fläche Haus Nr. 1			m²
<i>Flächenangaben Teilungserklärung und Nachtrag</i>			
Sondernutzungsfläche Haus Nr. 1 ursprünglich			723,00
abzgl. abgetretene Straßenfläche			-6,00
zzgl. Zufahrt zu 1/2		175,00	0,50
			804,50
zugeordnete Grundstücksfläche Haus Nr. 1 rd.			805,00

Lageplan (unmaßstäblich)



**Ausschnitt Lageplan Teilungserklärung mit Sondernutzungs-
rechtsflächen und Zufahrt (unmaßstäblich)**



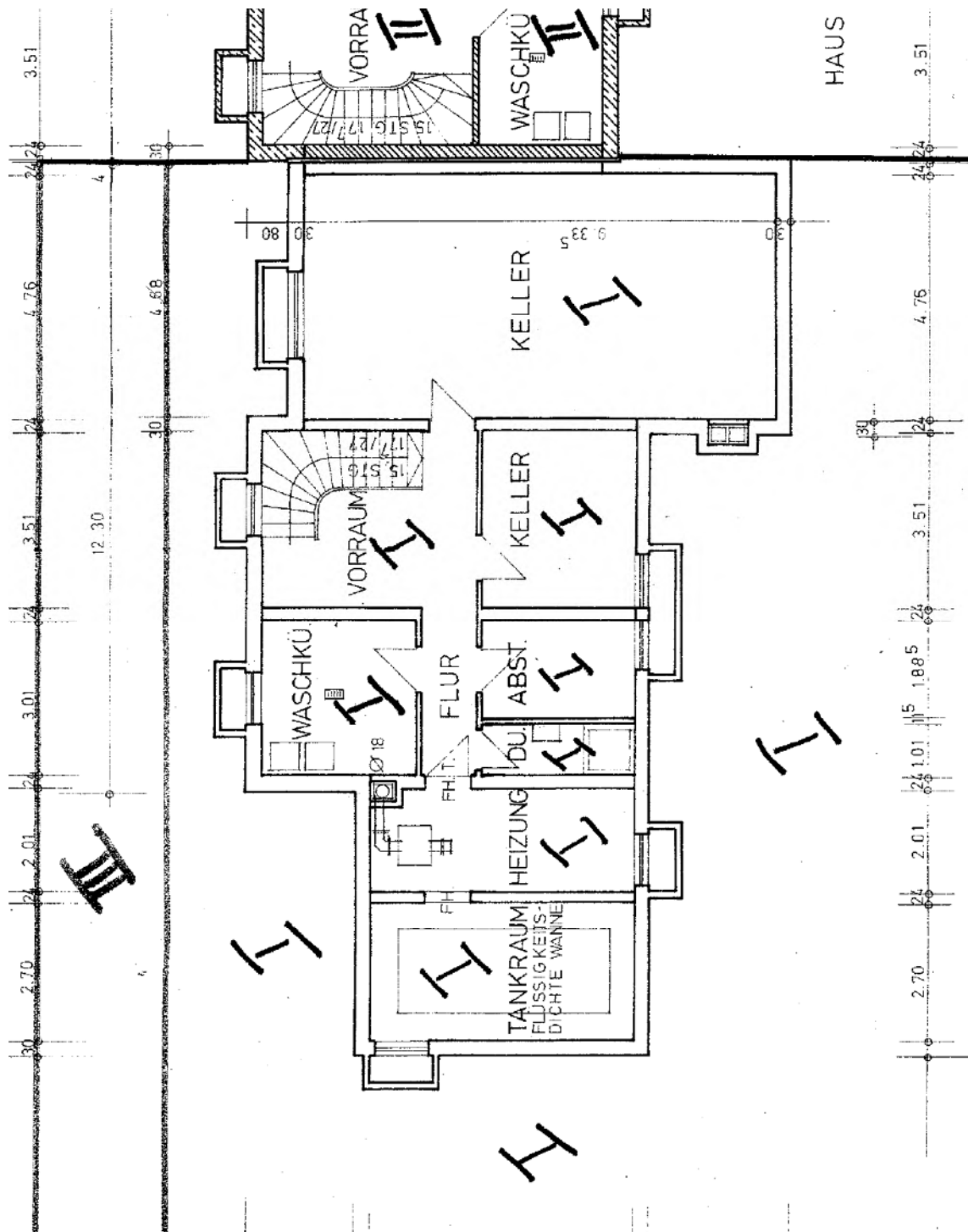
(Anmerkung: Fläche I nach Straßenabtretung 717 m², Fläche III = Zufahrt)

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

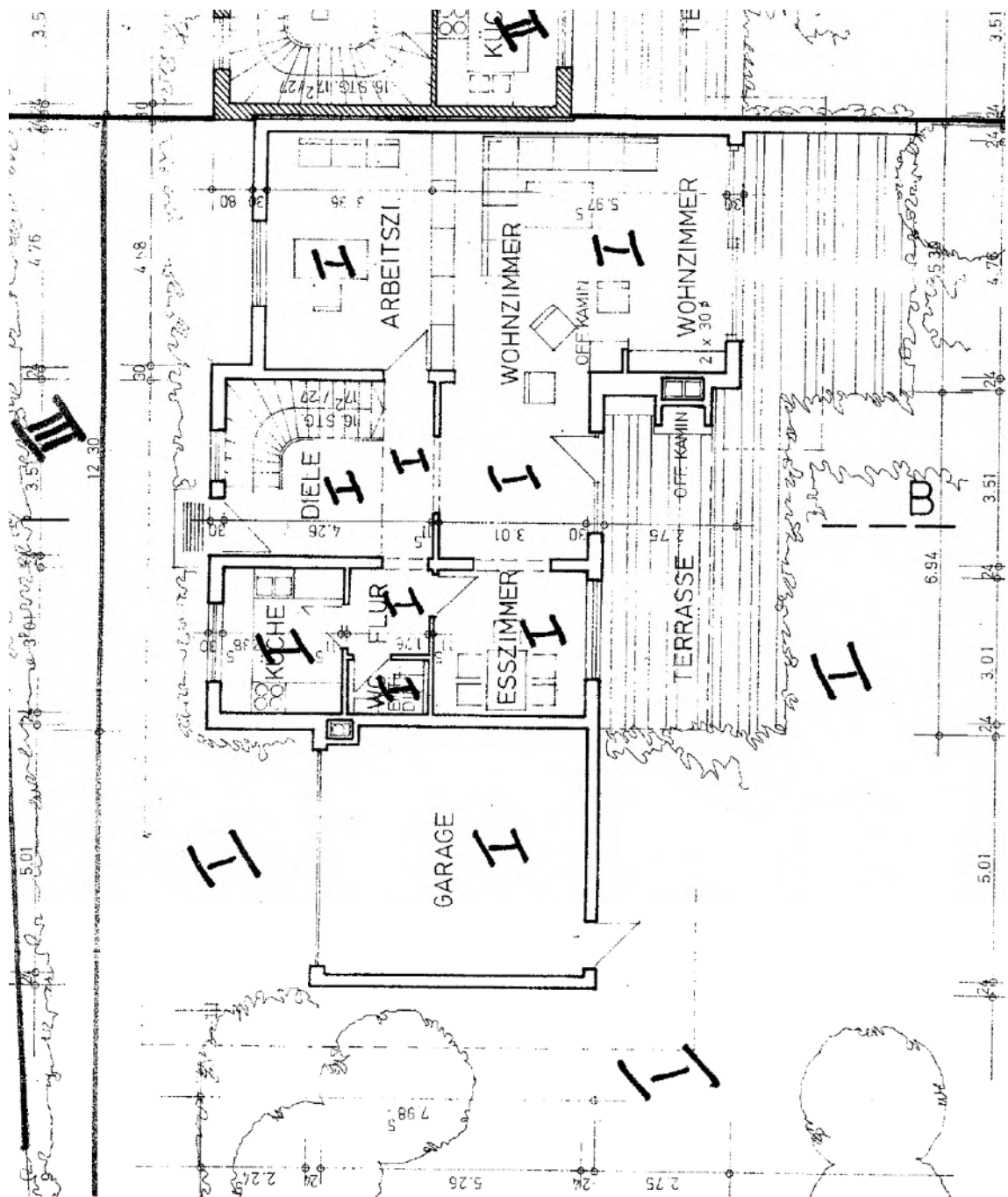
Gutachten Portenlängerstraße 16a, 82031 Grünwald

Anlagen

Grundrisse (unmaßstäblich)

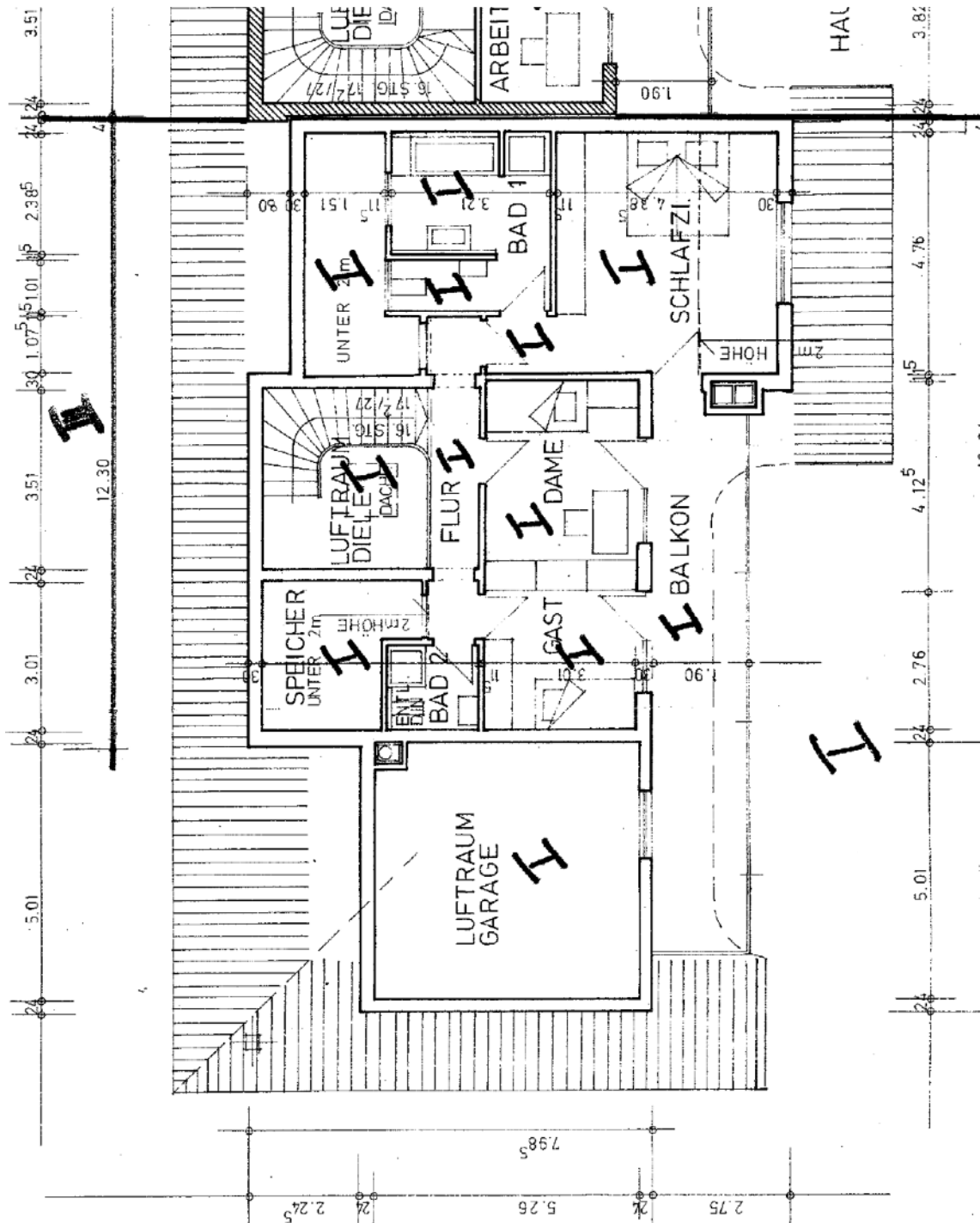


Grundriss Keller (Ausschnitt Aufteilungsplan, WC unter Treppe nicht dargestellt.)



Grundriss Erdgeschoss (Ausschnitt Aufteilungsplan)

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Grundriss Dachgeschoss (Ausschnitt Aufteilungsplan, Grundrisseinteilung vor Ort abweichend, ausgebaute Fläche über Garage nicht dargestellt.)