

ANTONIO DOMENICO MARGHERITO

von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

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



GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München, Aktenzeichen: **1517 K 370/2024**,
über den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks



Mühlweg 7 in 85614 Kirchseeon, Fl.Nr. 340/13, Gemarkung Kirchseeon, bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung mit rd. 400 m² Wohn-/Nutzungsfläche sowie einer Doppelgarage sowie zusätzlichem Baurecht im rückwärtigen, südlichen Grundstücksbereich

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:

05.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 25-1120 vom 8. September 2025

Mehrfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen	4
1.1 Auftraggeber	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/e	4
1.4 Arbeitsunterlagen	5
1.5 Ortsbesichtigung	5
1.6 Erhebungen	6
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben	7
2.0 Objektbeschreibung	11
2.1 Lage	11
2.1.1 Makrolage	11
2.1.2 Mikrolage	12
2.2 Grundbuch	14
2.3 Grundstück	15
2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand	16
2.5 Baurechtliche Gegebenheiten	16
2.6 Bauliche Anlagen	20
2.6.1 Wohnung im Erdgeschoss	23
2.6.2 Wohnung im Obergeschoss	26
2.6.3 Einliegerwohnung im Dachgeschoss	27
2.7 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)	29
2.8 Marktentwicklung	29
2.9 Zusammenfassung und Beurteilung	31
3.0 Bewertungskriterien	34
3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	34
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten	36
4.0 Sachwertermittlung	37
4.1 Vorbemerkung/Erläuterung	37
4.2 Bodenwertableitung	40
4.2.1 Nördliche, bebaute/bebaubare Teilfläche (Bauland)	40
4.2.2 Südliche, unbebaubare Teilfläche (Bannwald)	41
4.2.3 Ableitung des angemessenen Bodenwerts	42
4.3 Sachwert des bebauten Grundstücks	44
5.0 Verkehrswert	47

Anlagen:

Lage im Landkreis Ebersberg

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

Ortsplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000

Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000

Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000

Technische Daten

Flächenaufstellung

Eingabeplan vom 22.03.1969 mit Grundrissen Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Ansichten von Norden, Osten, Süden und Westen sowie Schnitt

Fotos in Kopie vom 05.08.2025

Digitale Fassung

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Zweck der Wertermittlung

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

Mühlweg 7 in 85614 Kirchseeon, Fl.Nr. 340/13, Gemarkung Kirchseeon, bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung mit insgesamt ca. 280 m² bewertungstechnischer Wohnfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, ca. 120 m² Nutzungsfläche im Keller- und Dachgeschoss sowie einer Doppelgarage sowie zusätzlichem Baurecht im rückwärtigen, südlichen Grundstücksbereich

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

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, Geschäftsnummer: 1517 K 370/2024 gemäß Anordnungsbeschluss vom 27.01.2025.

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/e

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

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 05.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 27.01.2025, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Ebersberg, Grundbuch von Kirchseeon, Blatt 1988, vom 21.10.2024, in Kopie
- Auszug aus dem Eingabeplan mit Genehmigungsvermerk vom 05.08.1969 mit Grundrissen Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Ansichten von Norden, Osten, Süden und Westen sowie Schnitt, als JPG-Datei
- Auszug aus der Flächenberechnung vom 22.03.1969, als JPG-Datei
- Auszug aus der technischen Baubeschreibung vom 26.09.1969,
- Auszug aus dem Feuerstättenbescheid nach Schornsteinfeger-Handwerks-Gesetz (SchfHWG) vom 30.05.2022, als JPG-Datei
- Hinweise auf Verpflichtungen für den Eigentümer gemäß Gebäudeenergiegesetz vom 30.05.2022, als JPG-Datei
- Auszug aus der Messbescheinigung gemäß Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) vom 17.04.2024, als JPG-Datei
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation der Marktgemeinde Kirchseeon vom 18.08.2025
- Bauplanungsrechtliche Beurteilung des Landratsamts Ebersberg, Bauamt vom 04.09.2025
- Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Ebersberg
- Immobilienmarktberichte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Bereich der Landkreise Ebersberg, Bad Tölz – Wolfratshausen bzw. der Landeshauptstadt München
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 26.08.2025
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) zur Berechnung der Wohnflächen
- DIN 277
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital u. a.)

1.5 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des gegenständlichen Bewertungsobjektes erfolgte mit Ausnahme der Doppelgarage, die nicht in Augenschein genommen wurde, am 05.08.2025 exemplarisch ohne Anspruch auf Vollständigkeit durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito.

Durch das Objekt führte die im Objekt wohnende Antragsgegnerin/Miteigentümerin.

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

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

1.6 Erhebungen

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

- der Eingabeplan mit Genehmigungsvermerk vom 05.08.1969 mit Grundrissen Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Ansichten von Norden, Osten, Süden und Westen sowie Schnitt sowie
- die Einbeziehungssatzung „Südlich des Mühlweges“ i. d. F. vom 06.03.2006

beschafft.

Beim Landratsamt Ebersberg, Bauamt, wurden zudem Erkundigungen hinsichtlich der Auslegung der Einbeziehungssatzung „Südlich des Mühlweges“ sowie der Möglichkeit einer weiteren zusätzlichen Bebauung im rückwärtigen, südlichen Grundstücksbereich vorgenommen.

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

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

1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben

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

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

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

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

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

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, wie z. B. Erschließungsbeiträge bzw. Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG), die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

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

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

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

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteeinfluss

erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

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

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

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

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

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

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

Digitale Fassung

2.0 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Die Marktgemeinde Kirchseeon, bestehend aus dem gleichnamigen Hauptort, Eglharting sowie sieben kleineren Nebenorten, mit einer Fläche von rd. 18 km² und ca. 11.000 Einwohnern (Stand 31.12.2024), liegt relativ zentral im Landkreis Ebersberg, unmittelbar südlich des Eglhartinger Forstes, der zusammen mit dem im Norden anschließenden Anzinger und Ebersberger Forst das in der Region München mit Abstand größte zusammenhängende Waldgebiet bildet, eingebettet zwischen den Gemeindegebieten Ebersberg im Osten, Bruck im Südosten, Moosach im Süden sowie Zorneding im Westen. Die Entfernung (zum jeweiligen Stadt-/Ortszentrum) zur Landeshauptstadt München im Nordwesten beträgt (Luftlinie) rd. 24 km, zum Markt Markt Schwaben im Norden rd. 13 km, zu den Städten Ebersberg und Wasserburg, beide im Osten, rd. 7 km bzw. 25 km, sowie zur Stadt Grafing bei München im Südosten rd. 7 km (s. Übersichtskarten i. d. Anlage).

Die bei Pendlern beliebte Gemeinde Kirchseeon gehört verwaltungstechnisch zum Landkreis Ebersberg, einem der wirtschaftlich stärksten Landkreise des Münchener Umlands, und gilt als durchschnittliche Wohnlage im östlichen Umland von München mit gutem Freizeitwert und guter Anbindung sowohl für den Individual- als auch öffentlichen Personennahverkehr an die Landeshauptstadt München.

Siedlungsschwerpunkte im Landkreis sind die Städte Ebersberg im Osten und Grafing im Südosten, der Markt Markt Schwaben im Norden sowie die Gemeinden Poing, Vaterstetten und Zorneding im Nordwesten (s. Übersichtskarten i. d. Anlage).

Nach dem Zweiten Weltkrieg sind durch die einsetzende Bebauung vor allem mit einzeln stehenden Häusern die bis dahin isolierten Gemeindeteile Eglharting, Kirchseeon und Kirchseeon-Dorf entlang der Bundesstraße 304 (München – Wasserburg), die sowohl zur Anbindung an die Landeshauptstadt München im Nordwesten als auch an die Städte Ebersberg und Wasserburg im Osten sowie Grafing im Südosten dient, zu einem langgestreckten Markt mit einem Ortskern in Kirchseeon-Bahnhof und einem Unterkern in Eglharting verschmolzen. In diesem Bereich verlaufen auch die das Gemeindegebiet in Nordwest-/Südostrichtung querenden Gleisanlagen der

Deutschen Bahn AG (Bahntrasse München – Kufstein – Innsbruck), die künftig ein Teilstück der Zulaufstrecke des Brennerbasistunnels darstellt und somit Teil der „TEN-Achse Nr. 1“ Berlin – Palermo ist (s. Übersichtskarten i. d. Anlage).

2.1.2 Mikrolage

Das gegenständliche Bewertungsobjekt ist am südwestlichen Bebauungsrand eines zum Hauptort Kirchseeon gehörenden, von Waldflächen gerahmten Weilers, in einem reinen Wohngebiet unmittelbar südlich des Mühlwegs gelegen (s. Ortsplanausschnitt bzw. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Beim Mühlweg handelt es sich um eine asphaltierte, kaum frequentierte Anliegerstraße in einer Tempo-30-Zone, die der Erschließung des Quartiers dient und im gegenständlichen Bereich als Sackstraße endet (s. Luftbildaufnahme, Ortsplanausschnitt bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Dieser Bereich gehört zu den abgelegenen, relativ ruhigen Wohnlagen ohne eigene Infrastruktur mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse in Kirchseeon. Gemäß interaktivem Kartendienst des Eisenbahn-Bundesamtes beträgt der Umgebungslärm in diesem Bereich sowohl tagsüber als auch nachts bis 55 dB(A). Immissionen von der ca. 0,3 km nordöstlich verlaufenden Bahntrasse waren beim Ortstermin nicht feststellbar.

Die Umgebung ist gekennzeichnet durch Individualbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erd-, Ober- und bis zu ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach, in offener, durchgrünter Bauweise meist älterer Baualterskategorie. Unmittelbar südlich bzw. westlich schließen Flächen der Forst- bzw. Landwirtschaft an (s. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Die Entfernung zum Ortszentrum (Rathaus) im Nordosten beträgt (Luftlinie) rd. 0,6 km, zur Bundesstraße 304 im Norden 0,6 km, zur Autobahn A 99 (Autobahnring München-Ost) mit Anschlussstelle Haar im Nordwesten rd. 10 km sowie zum nächstgelegenen S-Bahnhof, Kirchseeon, im Osten rd. 0,6 km (s. Übersichtskarten bzw. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen im Bereich der Bundesstraße 304, (Luftlinie) jeweils rd. 1,2 km südöstlich bzw. nordwestlich entfernt, aufgestellt.

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes innerörtliches Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich auf die Bundesstraße 304 im Norden.

An öffentlichen Verkehrsverbindungen sind zu nennen die regionalen Buslinien 442 (Grafing-Bahnhof – Eglharting, Westring) und 454 (Kirchseeon – Höhenkirchen-Siegersbrunn) mit gemeinsamer Haltestelle Kirchseeon, (Luftlinie) rd. 0,6 km östlich bzw. ca. 20 Gehminuten entfernt.

Ferner stehen zur Anbindung an die Landeshauptstadt München die S-Bahnen S4 (Trudering/Ebersberg – Geltendorf) und S6 (Ebersberg – Tutzing) mit gemeinsamer Haltestelle Kirchseeon, Fahrzeit bis zum Münchner Hauptbahnhof jeweils ca. 34 min, sowie zum Bahnhof von Grafing bzw. Ebersberg ca. 5 min bzw. 14 min, zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf sind in fußläufiger Entfernung nicht gegeben und finden sich erst im Bereich des Kirchseeoner Bahnhofs sowie in Egming, Grafing und Ebersberg.

Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten, Horte, Grund- und Mittelschule, Gymnasium, Berufsbildungs- und -förderungswerk, Sportplätze, soziale und kulturelle Einrichtungen, Ärzte verschiedener Fachrichtungen etc.) sind in Kirchseeon vorhanden.

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist insbesondere auf den (Luftlinie) rd. 0,7 km nördlich gelegenen Ebersberger Forst sowie auf das unmittelbar südlich anschließende Deininger Holz mit deren zahlreichen Rad- und Wanderwegen hinzuweisen (s. Übersichtskarten i. d. Anlage).

2.2 Grundbuch

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Grundbuchauszug vom 21.10.2024 ist das gegenständliche Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

Amtsgericht Ebersberg
Grundbuch von Kirchseeon
Blatt 1988
Gemarkung Kirchseeon

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1 FI.Nr. 340/13 Mühlweg 7,
Wohnhaus, Nebengebäude, Garten zu 0,2172 ha

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nrn. 1 – 4 gelöscht

5a	[REDACTED], geb. [REDACTED], geb. am [REDACTED] - zu 1/2 -	1	zu 5a: wie 4b; zu 5bI, 5bII, 5bIII, 5bIV: Erbschein des Amtsgerichts Ebersberg vom 19.07.2005, Az: VI 383/05; eingetragen am 07.08.2005: [REDACTED]
5bI	[REDACTED], geb. [REDACTED], geb. am [REDACTED]		
5bII	[REDACTED], geb. am [REDACTED]		
5bIII	[REDACTED], geb. am [REDACTED]		
5bIV	[REDACTED], geb. am [REDACTED] zu 5bI, 5bII, 5bIII, 5bIV: in Erbengemeinschaft - zu 1/2 -		

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nrn. 1 – 3 gelöscht

Lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemein-
schaft ist angeordnet (AG München, AZ: 15417 K 370/24); eingetra-
gen am 21.10.2024.

Anmerkung:

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

2.3 Grundstück

Das Grundstück Fl.Nr. 340/13, Gemarkung Kirchseeon, mit einem Ausmaß von 2.172 m², hat langgezogene Trapezform mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 29 m x 74 m und ist annähernd nord-/südgerichtet. Die Straßenfront am Mühlweg im Norden beträgt ca. 34 m. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Grundstücksverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben.

Das Grundstück ist, soweit erkennbar, überwiegend mit einem ca. 1,2 m hohen Maschendrahtzaun eingefriedet. Zugang und Zufahrt erfolgen über verzinkte Metalltore, angeschlagen zwischen Mauerscheiben. Zudem ist zum östlichen Nachbargrundstück eine ca. 2,0 m hohe Hecke gepflanzt. Entsprechend der Einbeziehungssatzung der Gemeinde Kirchseeon „Südlich des Mühlweges“ vom 16.03.2006 dient entlang der südlichen Grundstücksgrenze ein 20 m tiefer Grundstücksstreifen, gemessen ab der südlichen Grundstücksgrenze nach Norden, mit hochgewachsenem Baumbestand als „Bannwald“ (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die Erschließungs- und Terrassenflächen sind mit Betonsteinen bzw. Gartenplatten gepflastert (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die übrigen unbebauten Flächen sind als Rasen mit einzelnen Büschen/Sträuchern und Bäumen gestaltet (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

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

Anmerkung:

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

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

2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand

Das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 340/13, Gemarkung Kirchseeon, ist über den Mühlweg von Norden erschlossen, wobei sich Zugang und Zufahrt an seiner Nordwestecke befinden (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Beim Mühlweg mit einer Breite von ca. 5 m handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine asphaltierte, kaum befahrene Anliegerstraße in einer Tempo-30-Zone, die von der Theodor-Haagn-Straße in nordwestliche Richtung führt und im gegenständlichen Bereich als Sackstraße endet. Straßenentwässerung und -beleuchtung sind vorhanden. Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund sind kaum gegeben (s. Ortsplanausschnitt bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

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

Anmerkung:

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

2.5 Baurechtliche Gegebenheiten

Der Bereich, zu dem das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 340/13, Gemarkung Kirchseeon, gehört, ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchseeon als reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

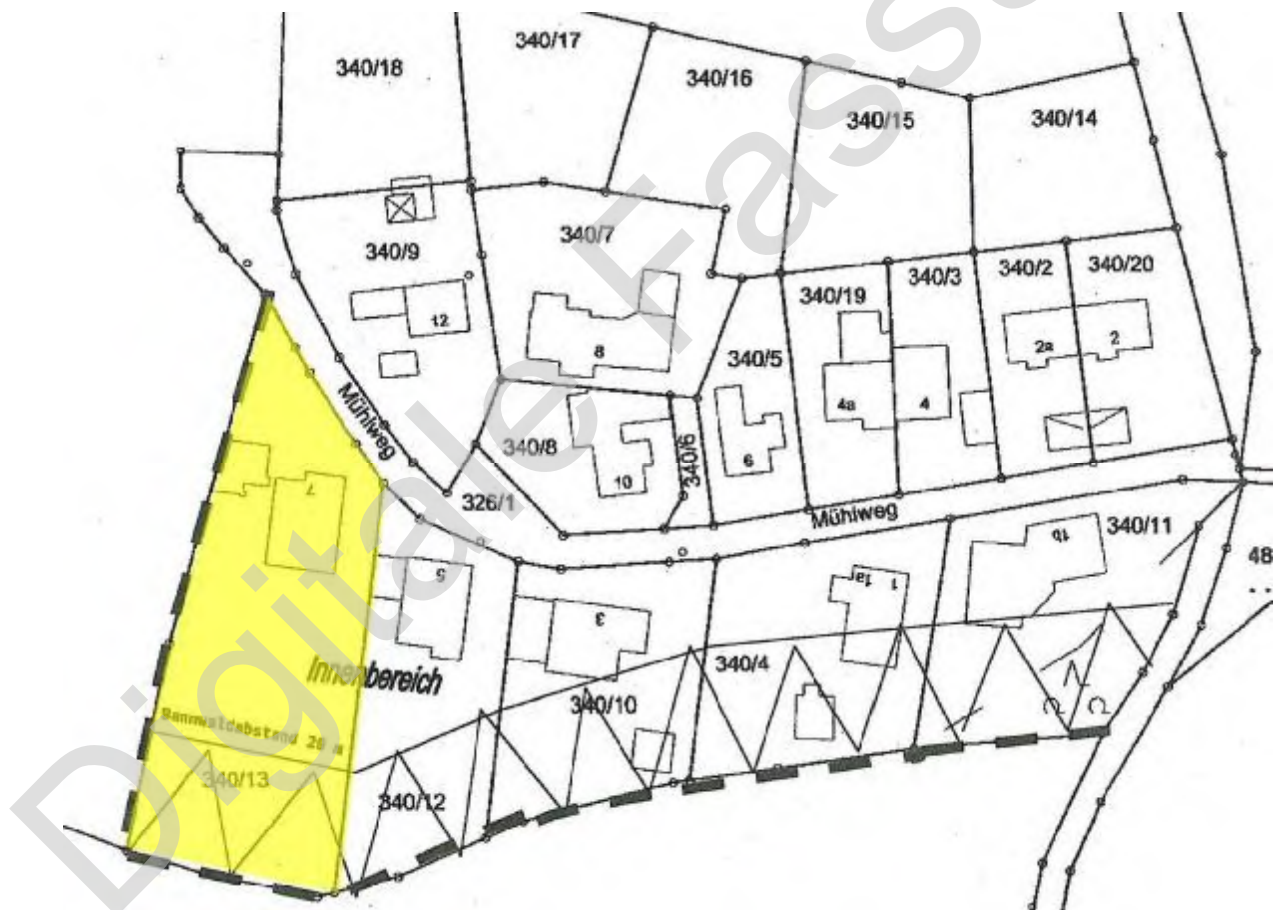
Der nördliche, bereits bebaute Teil des Grundstücks liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und ist gemäß § 34 BauGB als Bauland einzustufen.

§ 34 (1) BauGB

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Zudem liegt das gegenständliche Grundstück im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Südlich des Mühlwegs“ vom 16.03.2006. Demnach ist der südliche Grundstücksteil zur Bebauung nach § 34 BauGB einbezogen worden:



Wie bereits vorne erwähnt, ist jedoch ein 20 m tiefer Grundstückstreifen, gemessen ab der südlichen Grundstücksgrenze nach Norden hin, von Bebauung und jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten (festgesetzter erforderlicher Abstand zum Bannwald).

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Innenbereich

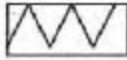


Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Am Mühlweg auf den Grundstücken des im Flächennutzungsplan als WR festgesetzten Bereiches südlich des Mühlweges. Innerhalb des Innenbereiches richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den nachfolgenden Festsetzungen und im übrigen nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

2. Grünordnung

a) Für jeden Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

b) Die Freiflächengestaltung und Bepflanzung der Baugrundstücke ist spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude fertigzustellen.

c)  Bannwaldabstand 20 m; Der Abstand zwischen dem südlichen Bannwald (= südl. Grundstücksgrenze) und den neu geplanten Haupt-Gebäuden muss mindestens 20 m betragen


3. Erschließung

a) Die Erschließung künftiger Bebauungen in zweiter Reihe haben ausschließlich vom Mühlweg und nur innerhalb der eingefriedeten Grundstücke zu erfolgen. Eine Zufahrt über die freie Landschaft ist nicht zulässig.

b) Im Rahmen von Neubauvorhaben sind die Abwässer in die kommunale Kanalisation des Abwasserzweckverbandes München-Ost abzuleiten.

B) Hinweise

340/13 Flurstücksnummer, z.B. 340/13

a)  Bestehende Flurstücksgrenze

b)  Bestehendes Gebäude mit Hausnummer

c) Für Baugenehmigungen im Gefährdungs- und Fallbereich von Bäumen wird empfohlen eine verstärkte Konstruktion im Dachbereich vorzusehen.

d) Die Planzeichnung ist nicht maßhaltig und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Differenzen sind bei der Vermessung auszumitteln.

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

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

ca. 403 m² Geschossfläche / 2.172 m² Grundstücksfläche = rd. 0,19
(s. Technische Daten i. d. Anlage)

Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks ist mit dem ca. 1970 errichteten Wohnhaus nicht voll ausgeschöpft. Nach Auskunft des Landratsamts Ebersberg, Bauamt, „...würde von der südlichen Hauswand von Hausnr. 7 ab ein ca. 28 m langer Bereich als Baufläche zur Verfügung stehen. Solange keine Teilung des südlichen Grundstücks erfolgt, ist auch die verkehrsrechtliche Erschließung gesichert.“ Somit wäre unter Einhaltung der Abstandsflächen eine wesentliche Nachverdichtung und die Errichtung eines Baukörpers mit zwei Vollgeschossen (Erd- und Obergeschoss) sowie ausgebautem Dachgeschoss (als Nichtvollgeschoss) denkbar. Ausgehend von dieser Annahme könnte wahrscheinlich eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von rd. **0,50** erzielbar sein. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Anmerkung:

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

überdeckte und dreiseitig umschlossene Erschließungsflächen (Laubengänge), unabhängig davon, ob sie nach der BauNVO als Geschossfläche gelten. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ) ist daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

Hinweis:

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

2.6 Bauliche Anlagen

Allgemeines

Nach Angabe wurde das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 340/13, Gemarkung Kirchseeon, ca. 1970 in damals üblicher konventioneller Massivbauweise mit einem vollunterkellerten Zweifamilienhaus mit Erd-, Ober- und darüberliegendem Speicher unter Satteldach mit First in Nord-/Südausrichtung sowie einer nichtunterkellerten Doppelgarage unter Pultdach mit nach Süden anschließendem Freisitz bzw. Geräte- raum bebaut. Dabei war ein Teil der Wohnung im Erdgeschoss ursprünglich als Zahnarztpraxis konzipiert, wurde jedoch zum Stichtag wohnwirtschaftlich genutzt (s. Planmaterial i. d. Anlage). Vor 1986 erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses als Einliegerwohnung.

Bauwerks- und Ausstattungsbeschreibung

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

Wohnhaus

Baujahr:	1970
Dachgeschossausbau:	Vor 1986
Fundamente:	Vermutlich Stampfbeton-Streifenfundamente und Bodenplatte nach statischen Erfordernissen
Geschosswände:	KG: vermutlich Beton, Betonsteine o. ä., ca. 30 cm stark Sonst: vermutlich Mauerwerk (Ziegel, Betonsteine o. ä.), ca. 30 cm stark
Innenwände:	Vermutlich Mauerwerk (Ziegel, Beton-/Leichtbausteine o. ä.) in verschiedenen Wandstärken
Geschossdecken:	Stahlbeton nach statischen Erfordernissen
Dach:	Wärmegeprägter Holzdachstuhl als Satteldach, vermutlich mit Betonpfanneneindeckung
Spenglerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech mit Anstrich
Fassade:	Nordseite: mit gestrichenen Faserzementplatten (vermutlich asbesthaltig) verkleidet Sonst: wärmegeprägter, verputzt mit Anstrich
Balkone:	Keramikgeflieste Betonkragplatten; Brüstungen teils Beton bzw. teils Holz
Eingang:	Barrierefrei, balkonüberdacht; Leichtmetallelement mit Drahtglasfüllung; Klingeltafel mit drei Klingelschildern
Fenster/-türen:	KG: Teils Holzverbundfenster bzw. verzinkte Metallfenster mit Mäuseschutzgittern Sonst: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Einbau: n. A. ca. 2004), Dreh-/Kippbeschlägen, manuell bedienbaren PVC-Rollläden, Natursteinfenster- und Leichtmetallsohlbänken
Treppenhaus:	Böden: natursteingefliest; Wand- und Deckenflächen: farblich abgesetzt gestrichen; einläufige Betontreppenläufe, Tritt-/Setzstufen mit Natursteinbelag, mit lackiertem Metallgeländer mit PVC-Handlauf
Kellertüren:	Lackierte FH-Türen
Heizung/Warmwasser:	Ölheizung (Baujahr: ca. 1989, Nennleistung: 34 kW; Brenner: 2013) mit zentraler Warmwasserbereitung; geschweißter Öltank mit ca. 10.000 l Fassungsvermögen
Elektroinstallation:	Unter Putz, der Baualtersklasse entsprechend
Anschlüsse:	Strom, Wasser, Kanal, Telefon, Kabel

Doppelgarage

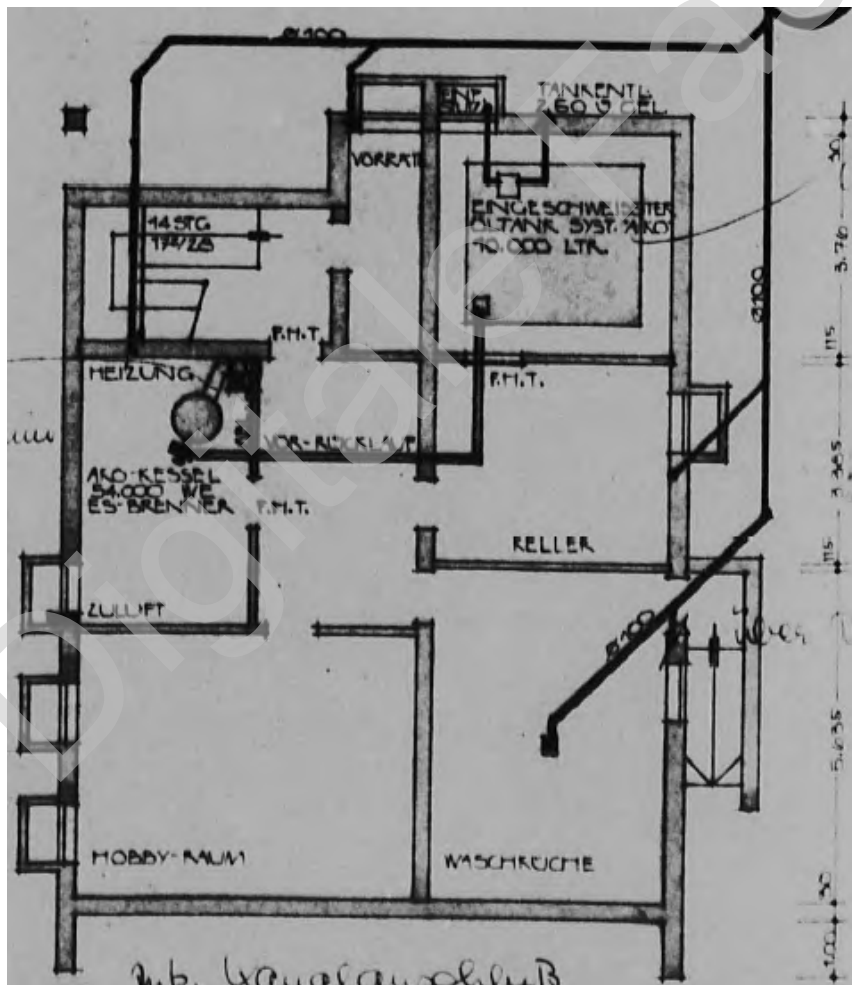
Baujahr:	1970
Fundamente:	Vermutlich Stampfbeton-Streifenfundamente und Bodenplatte nach statischen Erfordernissen
Außen-/Innenwände:	Vermutlich Mauerwerk (Ziegel, Betonsteine o. ä.) in verschiedenen Wandstärken
Dach:	Pulldach mit Blecheindeckung
Garagentore:	Lackierte Metallhebetore
Anschlüsse:	Strom

Kellergeschoss

Nutzungsfläche

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Planmaterial ergibt sich die bewertungstechnische Nutzungsfläche im Kellergeschoss mit ca. 112 m². Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend (s. Flächenaufstellung i. d. Anlage).

Grundriss



(Ausschnitt aus dem Genehmigungsplan, unmaßstäbliche Darstellung)

Ausstattung (bauzeitüblicher Standard)

Wände:	Überwiegend Rauputz mit Anstrich
Decken:	Überwiegend Sichtbeton mit Anstrich
Böden:	Betonestrich bzw. PVC
Kellertüren:	Lackierte FH-Türen
Sonstiges:	Leitungen überwiegend auf Putz

Energieausweis

Die aufstehende Bebauung wurde Anfang der 70er Jahre des vergangenen Jahrhunderts in damals üblicher Massivbauweise errichtet. Zu diesem Zeitpunkt waren die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz noch nicht an den heutigen Maßstäben bzw. dem Standard ab den 1990er Jahren orientiert. Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz wurden zwischenzeitlich durchgeführt. Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht in Vorlage gebracht.

Bau- und Unterhaltungszustand

Die aufstehende Bebauung hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen insgesamt dem Baujahr entsprechenden, ordentlich und regelmäßig gepflegten Eindruck. Die Instandhaltung/Unterhaltung wurde offensichtlich konstant vorgenommen. Lediglich an der Unterseite der Betonkragplatte des Südbalkons waren Farbabplatzungen, vermutlich verursacht durch eine schadhafte Abdichtung, deutlich erkennbar (s. Fotodokumentation i. d. Anlage). Zur Ermittlung der genauen Schadensursache sowie der Höhe der Kosten für deren Beseitigung wird empfohlen, einen entsprechend qualifizierten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden oder eine entsprechende Fachfirma hinzuzuziehen. Weitere Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

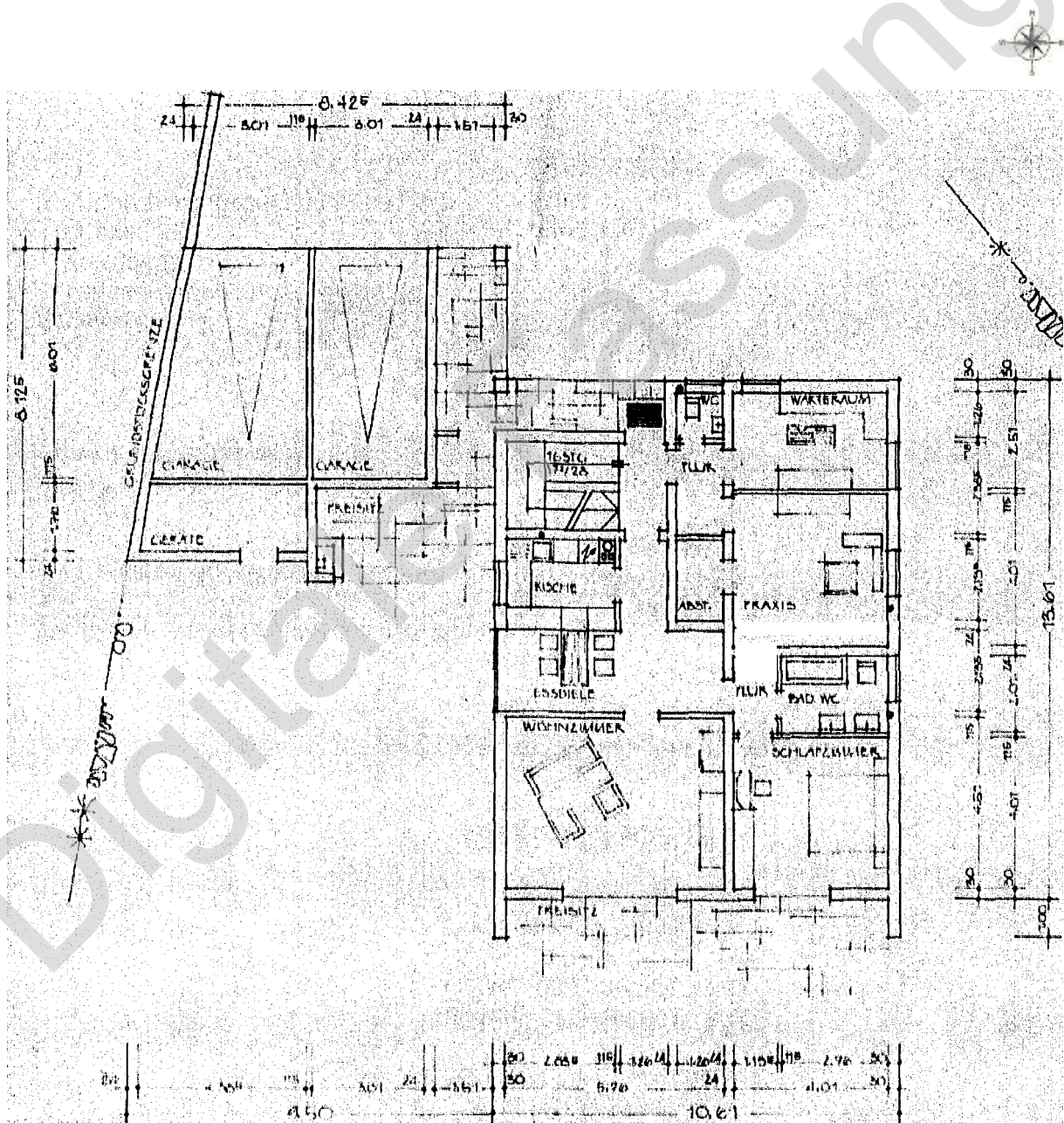
2.6.1 Wohnung im Erdgeschoss

Wohnfläche

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Eingabeplan mit Genehmigungsvermerk vom 05.08.1969 ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche der Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 106 m². Dabei wurde die überdachte Südterrasse entsprechend ihrem Wohnwert mit ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend (s. Flächenaufstellung i. d. Anlage).

Grundriss

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass der tatsächliche Grundriss der Wohnung geringfügig von der Darstellung in dem zur Verfügung gestellten Eingabepan abweicht. Die Wohnung wurde mit den ehemaligen Praxisräumen zusammengelegt und verfügt über zwei Eingänge. Zum besseren Verständnis wurden die im Ortstermin festgestellten Abweichungen vom Unterzeichner vereinfacht und unmaßstäblich, ohne Anspruch auf Richtigkeit, in den nachfolgenden Grundrissplan übertragen; der tatsächliche Grundriss beschreibt sich wie folgt:



(Ausschnitt aus dem Genehmigungsplan, unmaßstäbliche Darstellung)

Ausstattung

Eingangstüren:	Lackierte Holztüren mit Edelstahl-/Messingbeschlägen
Innentüren:	Lackierte Holztüren, teilweise mit Glasfüllung, mit Edelstahl-/Messingbeschlägen
Böden:	Fertigparkett bzw. Laminat
Wände:	Überwiegend tapeziert
Decken:	Verputzt mit Anstrich; Styroporstuckleisten umlaufend
Sanitärausstattung:	Bad/WC (mit Fenster): Boden: keramikgefliest; Wände: auf ca. 1,7 m hoch keramikgefliest; übrige Wand-/Deckenflächen: glasfasertapeziert mit Anstrich; keramisches Waschbecken, Einbau-Stahlbadewanne, Armaturen als Einhebelmischer, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten Gäste-WC (mit Fenster): Boden: keramikgefliest; Wände: auf ca. 1,3 m hoch keramikgefliest; übrige Wand-/Deckenflächen: tapeziert mit Anstrich; keramisches Handwaschbecken mit Eingriffarmatur (nur Kaltwasser), Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
Beheizung der Räume:	Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
Elektroinstallation:	Unter Putz, Anzahl der Schalter/Steckdosen und Lichtauslässe entsprechend dem Baujahr vorhanden; Türsprechanlage
Terrasse:	Gartenplattengepflastert

Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Die Wohnung wurde nach Angabe, mit Ausnahme von Bad/WC und Gäste-WC, zuletzt ca. 1998 modernisiert. Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Zeitpunkt der Modernisierung und ist als durchschnittlich bis gut zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand, mit üblichen Abnutzungs- und Gebraucherscheinungen, wird, soweit optisch erkennbar, als regelmäßig gepflegt empfunden. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden. Im Falle des Nutzerwechsels sind nach Auffassung des Unterzeichners, ohne Anspruch auf Vollständigkeit bzw. Richtigkeit, je nach Anspruch der zukünftigen Nutzer, z. B. die üblichen Schönheitsreparaturen und das Abschleifen/Versiegeln der Parkettböden vorzunehmen.

Ausstattung

Eingangstüre:	Lackierte Holztüre mit Leichtmetallbeschlag
Innentüren:	Lackierte Holztüren, teilweise mit Glasfüllung, mit Leichtmetallbeschlägen
Böden:	Überwiegend Mosaikparkett bzw. teils PVC
Wände:	Überwiegend tapeziert
Decken:	Verputzt mit Anstrich
Sanitärausstattung:	Duschbad (mit Fenster): Boden: keramikgefliest; Wände: auf ca. 2,0 m hoch keramikgefliest; übrige Wand-/Deckenflächen: verputzt mit Anstrich; keramisches Waschbecken, Stahlduschtasse (Abtrennung zur Badewanne mittels Holz-Nut-und-Federbrettern), Einbau-Stahlbadewanne, Armaturen als Einhebelmischer, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten; Warmwasser-Elektroboiler im Bereich der Dusche Bad/WC (mit Fenster): Boden: keramikgefliest; Wände: auf ca. 1,7 m hoch keramikgefliest; übrige Wand-/Deckenflächen: tapeziert mit Anstrich; keramisches Waschbecken, Einbau-Stahlbadewanne, Armaturen als Zweigriffmischer, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
Beheizung der Räume:	Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
Elektroinstallation:	Unter Putz, Anzahl der Schalter/Steckdosen und Lichtauslässe entsprechend dem Baujahr vorhanden; Türsprechanlage
Balkone:	Keramikgefliest

Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Die Ausstattung entspricht überwiegend der Baualtersklasse des Gebäudes und ist als durchschnittlich bis gut zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand, mit üblichen Abnutzungs- und Gebraucherscheinungen, wird, soweit optisch erkennbar, als regelmäßig gepflegt empfunden. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden. Im Falle des Nutzerwechsels sind nach Auffassung des Unterzeichners, ohne Anspruch auf Vollständigkeit bzw. Richtigkeit, je nach Anspruch der zukünftigen Nutzer, z. B. die üblichen Schönheitsreparaturen, das Abschleifen/Versiegeln der Parkettböden vorzunehmen.

2.6.3 Einliegerwohnung im Dachgeschoss

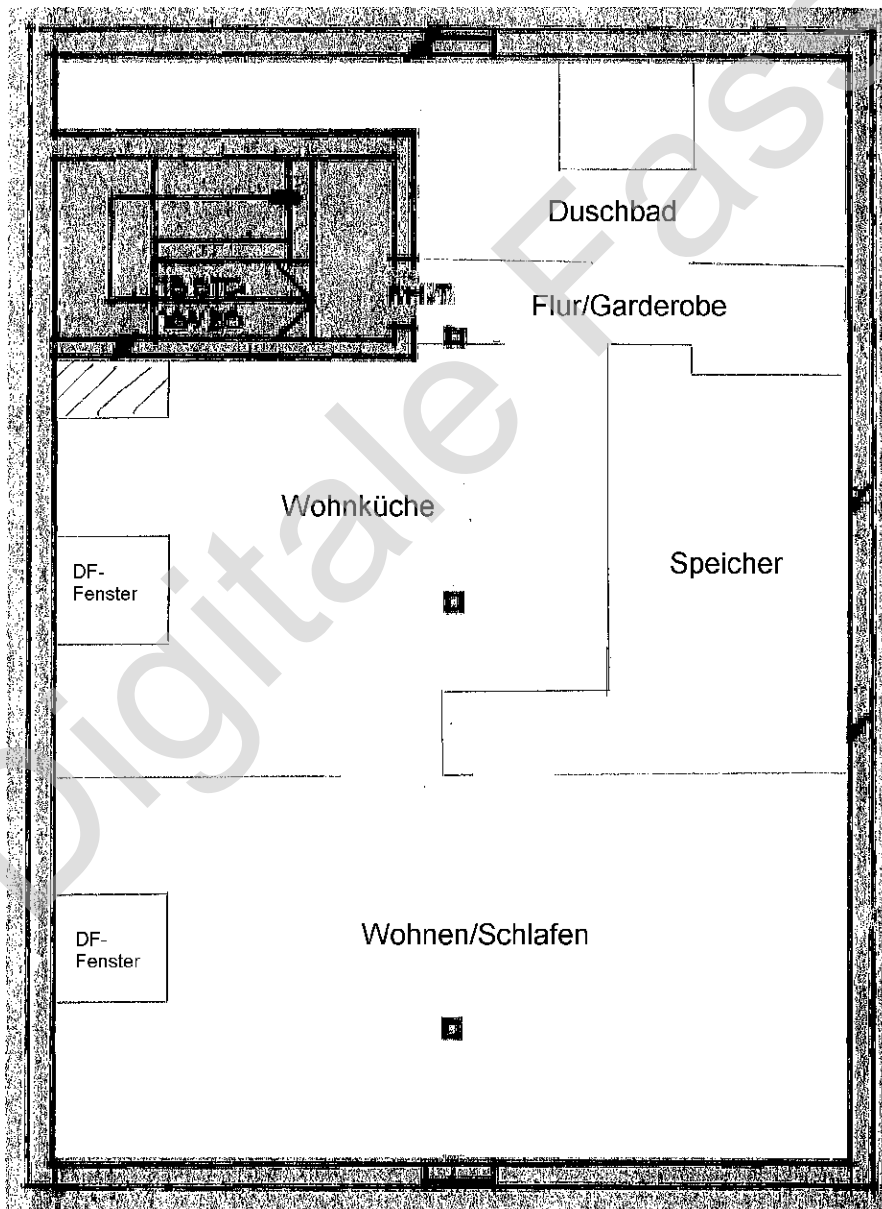
Wohnfläche

Die bewertungstechnische Wohnfläche der Einliegerwohnung im Dachgeschoss wurde überschlägig mit ca. 62 m² geschätzt. Zudem ist ein separater Speicherraum

mit geschätzt ca. 8 m² Nutzungsfläche vorhanden. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend (s. Flächenaufstellung i. d. Anlage).

Grundriss

Wie bereits vorne erwähnt, wurde das Dachgeschoss nach Angabe vor 1986 wohnwirtschaftlich ausgebaut. Ein Bestandsplan wurde nicht zur Verfügung gestellt. Zum besseren Verständnis wurden die im Ortstermin festgestellten Abweichungen vom Unterzeichner vereinfacht und unmaßstäblich, ohne Anspruch auf Richtigkeit, in den nachfolgenden Grundrissplan übertragen; der tatsächliche Grundriss unter Dachschrägen beschreibt sich wie folgt:



(Ausschnitt aus dem Genehmigungsplan, unmaßstäbliche Darstellung)

Ausstattung

Eingangstüre:	Lackierte FH-Türe
Innentüren:	Lackierte Holztüren, teils mit Glasfüllung, mit Edelstahlbeschlägen
Böden:	Überwiegend Textilbelag
Wände:	Überwiegend verputzt mit Anstrich bzw. teils mit Holz-Nut- und-Federbrettern verkleidet
Dachschrägen:	Gipskarton mit Anstrich
Decken:	Überwiegend mit Holz-Nut-und-Federbrettern verkleidet
Sanitärausstattung:	Duschbad (mit Fenster): Boden: keramikgefliest; Wände: unterschiedlich hoch keramikgefliest; übrige Wand-/Deckenflächen bzw. Dachschrägen: verputzt mit Anstrich; keramisches Waschbecken, Einbauduschtasse, Armaturen als Einhebel- bzw. Zweigriffmischer, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
Beheizung der Räume:	Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
Elektroinstallation:	Unter Putz, Anzahl der Schalter/Steckdosen und Lichtauslässe entsprechend dem Ausbaujahr vorhanden

Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Stand der 1980er Jahre und ist als durchschnittlich zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand, mit üblichen Abnutzungs- und Gebraucherscheinungen, wird, soweit optisch erkennbar, als regelmäßig gepflegt empfunden. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden. Im Falle des Nutzerwechsels sind nach Auffassung des Unterzeichners, ohne Anspruch auf Vollständigkeit bzw. Richtigkeit, je nach Anspruch der zukünftigen Nutzer, z. B. die üblichen Schönheitsreparaturen und der Austausch der Textilbeläge vorzunehmen.

2.7 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)

Das gegenständliche Bewertungsobjekt war nach Angabe zum Stichtag nicht fremdvermietet und wurde durch die Antragsgegnerin/Miteigentümerin und deren Angehörige selbst genutzt.

2.8 Marktentwicklung

Laut dem vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Ebersberg zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht 2023 lag der Schwerpunkt des Marktgeschehens, bezogen auf alle Teilmärkte, im Berichtsjahr

im Wesentlichen auf den Städten/Gemeinden Ebersberg, Glonn, Grafing, Kirchseeon, Markt Schwaben, Pliening, Poing, Vaterstetten und Zorneding. Die Anzahl der ausgewerteten Eigentumsübergänge unbebauter Grundstücke, bebauter Grundstücke und Eigentumswohnungen betrug im Berichtsjahr insgesamt rd. 970 Stück. Somit ist die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr, bei dem rd. 1.120 Abschlüsse getätigt wurden, um rd. -20% stark gesunken.

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

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

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

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird die Marktgemeinde Kirchseeon als Demografietyt 5 (Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung) eingestuft. Die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2018 bis 2022 betrug in der Stadt rd. +1,8% und im gesamten Landkreis Ebersberg rd. +3,8%. Dementsprechend kann aus demografischer Sicht mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung und entsprechender Nachfrage nach Wohnraum gerechnet werden.

Fazit

Der Landkreis Ebersberg bildet zusammen mit dem Landkreis München einen Großteil des Umlandes der Metropolregion München, die zu den am stärksten wachsenden und prosperierenden Regionen zählt. Eine Vielzahl von Städten und Gemeinden gelten als bevorzugte Wohnlage im Ballungsraum. Besondere Lagevorteile sind hierbei die Nähe zur Landeshauptstadt, die Einbindung in das S-Bahn-Netz und die vielfach landschaftlich reizvolle Umgebung sowie zudem die gute überregionale Anbindung für den Individualverkehr. Die hohe Attraktivität der Region als Arbeits- und Wohnstandort, Ausweicheffekte angesichts des mangelnden oder sehr hochpreisigen Angebots in München und Niedrigzinsen haben seit geraumer Zeit für eine enorme Nachfrage nach Wohnraum im Münchner Speckgürtel gesorgt. Durch die Coronavirus-Pandemie wurde dieser Trend in allen Marktsegmenten zudem verstärkt. Über 10 Jahre lang war eine deutliche Flucht in Sachwerte erkennbar, die Nachfrage nach Immobilien hatte in der gesamten Metropolregion München stark zu-

genommen. Es fand regelrecht ein „Ausverkauf“ statt, was teils zu exponentiell ansteigenden Preisen und einem „Verkäufermarkt“ führte. Zudem führten ein knappes Angebot und steigende Baukosten zu einem enormen Miet- und Preisanstieg. Zwischenzeitlich hat sich die weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation, mit damit einhergehenden negativen Wirtschaftsaussichten, grundlegend geändert und strahlt mittlerweile auf die regionalen Märkte aus. Die zunehmenden Mehrbelastungen bei Baukosten und Zinsen, nachlassende Kaufkraft sowie extrem steigende Energiepreise lassen die Gefahr von Insolvenzen steigen. Zudem steigern erhöhte Eigenkapitalquoten, stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, speziell auch im Energie- und Baustoffsektor, das Kostenrisiko, insbesondere sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Ausführung anstehen. Dies wird bedingt durch die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Europäischen Union, insbesondere durch die Sorgen um die Stabilität des Euros im Zuge einer neu aufkeimenden Banken- und Schuldenkrise, die signifikant gestiegene Inflation und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten (die Bauzinsen haben sich seit Anfang 2022 nahezu vervierfacht), durch die Verunsicherung über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA sowie die unabsehbaren Folgen immer weiter eskalierender kriegerischer Auseinandersetzungen. Die langwierige und anhaltende Diskussion über die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes hat zudem für Verunsicherung bei den Marktteilnehmern gesorgt. Marktbeobachtungen lassen insbesondere bei älteren, energetisch nicht sanierten Gebäuden eine deutliche Kaufzurückhaltung erkennen. Zwischenzeitlich wurde dieser Negativtrend allmählich durchbrochen; in einem wieder etwas besseren und stabileren Finanzierungsumfeld stellt sich die Nachfrage wieder spürbar stärker dar. Auch haben sich die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern sukzessive soweit angeglichen, dass letztendlich auch wieder mehr Immobilien den Eigentümer wechseln. Insgesamt konzentriert sich diese Nachfrage jedoch sehr stark auf gute, energetisch hochwertige Bestandsimmobilien. Für – in Relation hierzu – meist sehr teure Neubauobjekte findet sich hingegen weiterhin nur ein sehr kleiner Kreis an Interessenten.

2.9 Zusammenfassung und Beurteilung

Das gegenständliche Bewertungsobjekt ist in einer vom Hauptort Kirchseeon durch die Bahntrasse (Bahntrasse München – Kufstein – Innsbruck) und einen kleinen Waldstreifen getrennten Splittersiedlung gelegen. Dieser Bereich gehört zu den rela-

tiv ruhigen Wohnlagen ohne eigene Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten/Schulen, öffentlichen Verkehrsmittel etc.) mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse in Kirchseeon.

Das laut Grundbuch 2.172 m² große Grundstück verfügt über langgezogene Trapezform und ist nord-/südgerichtet. Der Geländeverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben. Die Außenanlagen sind parkähnlich gestaltet und bieten viele Rückzugsmöglichkeiten. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze dient ein 20 m tiefer Grundstücksstreifen, gemessen ab der südlichen Grundstücksgrenze nach Norden, mit hochgewachsenem Baumbestand als „Bannwald“, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Demnach ist das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks mit der aufstehenden Bebauung nicht voll ausgeschöpft. Nach Auskunft des Landratsamts Ebersberg, Bauamt, „...würde von der südlichen Hauswand von Hausnr. 7 ab ein ca. 28 m langer Bereich als Baufläche zur Verfügung stehen. Solange keine Teilung des südlichen Grundstücks erfolgt, ist auch die verkehrsrechtliche Erschließung gesichert.“ Somit wäre unter Einhaltung der Abstandsflächen eine wesentliche Nachverdichtung und die Errichtung eines Baukörpers mit zwei Vollgeschossen (Erd- und Obergeschoss) sowie ausgebautem Dachgeschoss (als Nichtvollgeschoss) denkbar. Ausgehend von dieser Annahme wäre wahrscheinlich eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,50 denkbar. Eine verbindliche Aussage über Art und Maß der maximal möglichen Grundstücksbebauung kann jedoch nur durch einen entsprechenden Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden. Dies wird im hier gegebenen Fall ausdrücklich empfohlen!

Nach Aktenlage wurde die aufstehende Bebauung ca. 1970 unter Verwendung damals üblicher Baumaterialien errichtet; der wohnwirtschaftliche Ausbau des Dachgeschosses erfolgte nach Angabe vor 1986. Das Alter der Gebäude betrug zum Stichtag rd. 55 Jahre, das der Heizungsanlage rd. 36 Jahre. Die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall-, jedoch nicht den heutigen an Wärmeschutz entsprechen. Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz wurden zwischenzeitlich durchgeführt; ein Energieausweis wurde nicht in Vorlage gebracht. Die aufstehende Bebauung stellt sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten und laufend instandgesetzten Allgemeinzustand dar. Mit Ausnahme der

vorne erwähnten Farbabplatzungen an der Unterseite des Südbalkons wurden keine Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

Das Wohnhaus verfügt über drei abgeschlossene Wohneinheiten mit – insbesondere die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss – großzügig geschnittenem Grundriss mit hellen, vorwiegend nach Süden gerichteten Haupträumen mit guter Belüftbarkeit. Die Ausstattung der Wohnungen entspricht teils der Baualtersklasse des Gebäudes bzw. teils dem Stand der 1980/1990er Jahre und ist als durchschnittlich bis gut zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand, mit üblichen Abnutzungs- und Gebraucherscheinungen, wird, soweit optisch erkennbar, als regelmäßig gepflegt empfunden. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden. Im Falle des Nutzerwechsels sind nach Auffassung des Unterzeichners, ohne Anspruch auf Vollständigkeit bzw. Richtigkeit, je nach Anspruch der zukünftigen Nutzer, z. B. die üblichen Schönheitsreparaturen, das Abschleifen/Versiegeln der Parkettböden bzw. der Austausch der vorhandenen Textilbeläge vorzunehmen.

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

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e wird aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen wertrelevanten Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, generell als eingeschränkt, gegebenenfalls von preislichen Zugeständnissen abhängig beurteilt. Dies begründet sich darin, dass sich die vorhandene Baurechtsreserve nur im Falle der Nichtteilung des Grundstücks realisieren lässt und es sich aufgrund der Übergröße sowie der (noch) verhaltenen Nachfragesituation zum Stichtag nach derartigen Grundstücken letztendlich um ein Liebhaberobjekt handelt.

3.0 Bewertungskriterien

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

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

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

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

Nachfolgende Wertermittlung wird nach dem **modelltheoretischen Sachwertverfahren** durchgeführt. „Sachwertobjekte“ sind in erster Linie Ein- und Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, bei deren Nutzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht der erzielbare Ertrag, sondern ein besonderer persönlicher Nutzen wie z. B. die Annehmlichkeit des „schöneren“ Wohnens im Vordergrund steht.

Wie vorne unter „2.5 Baurechtliche Gegebenheiten“ ausführlich erläutert, wird das Grundstück wertermittlungstechnisch entsprechend den Festsetzungen der Einbeziehungssatzung „Südlich des Mühlwegs“ vom 16.03.2006 in eine „nördliche, bebaute/bebaubare Teilfläche“ mit Flächenqualität als Hausgrundstück/Bauland mit ca. 1.499 m² sowie in eine verbleibende „südliche, unbebaubare Teilfläche“ mit Flächenqualität als Bannwald mit ca. 673 m² unterteilt.

3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Wertermittlungsstichtag: 05.08.2025

Grundstück:

Fl.Nr. 340/13, Gemarkung Kirchseeon:		2.172 m ²
Bebaute Grundfläche (GR):	ca.	227 m ²
Grundflächenzahl (GRZ):	227 m ² / 2.172 m ²	rd. 0,10
Realisierte Geschossfläche (GF _{real}):	ca.	403 m ²
Realisierte Geschossflächenzahl (GFZ _{real}):	403 m ² / 2.172 m ²	rd. 0,19
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	ca.	0,50

Wertermittlungstechnische Aufteilung des Grundstücks

Fl.Nr. 340/13, Gemarkung Kirchseeon:

a) Nördliche, bebaute/bebaubare Teilfläche (Bauland):	ca.	1.499 m ²
b) Südliche unbebaubare Teilfläche (Bannwald):	ca.	673 m ²
		<u>2.172 m²</u>

Aufstehende Bebauung:

Wohnhaus:

Baujahr:	ca.	1970
Brutto-Grundfläche (BGF):	rd.	572 m ²
Bewertungstechnische Wohnfläche (WF):	ca.	280 m ²
Bewertungstechnische Nutzungsfläche (NUF):	ca.	120 m ²

Doppelgarage:

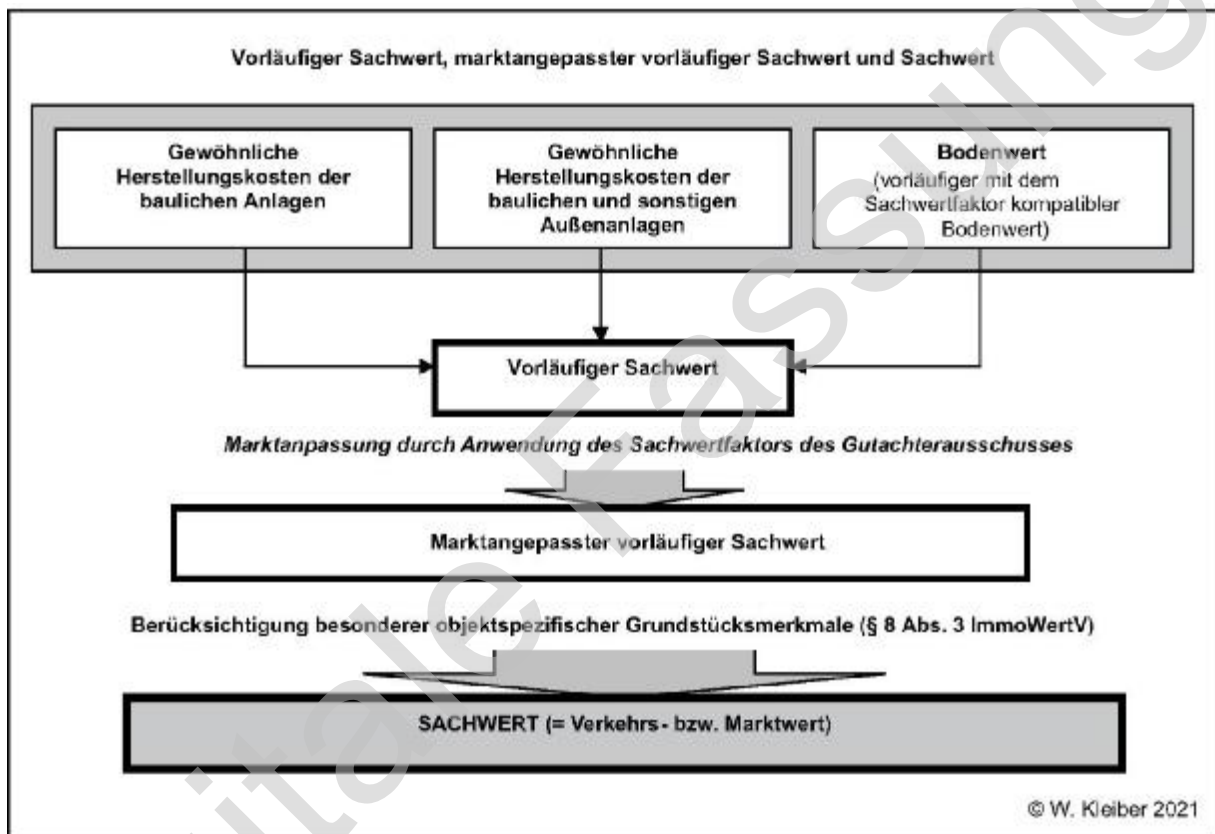
Baujahr:	ca.	1970
Brutto-Grundfläche (BGF):	ca.	72 m ²

Alter des/r Gebäude/s zum Stichtag:	2025 - 1970	ca.	55 Jahre
Modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer (GND):		ca.	80 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND):	80 Jahre - 55 Jahre	ca.	25 Jahre
Relatives Gebäudealter, bezogen auf die GND:	55 Jahre / 80 Jahre	rd.	69%
Modifizierte Restnutzungsdauer (RND):		rd.	35 Jahre

4.0 Sachwertermittlung

4.1 Vorbemerkung/Erläuterung

Wie bereits vorne erwähnt, wird nachfolgende Wertermittlung nach dem **modelltheoretischen Sachwertverfahren** durchgeführt, wie es in der Regel bei Grundstücken anzuwenden ist, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt:



Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital

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

Laut § 40 ff. ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, d. h. mit dem Wert, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde, vorrangig im Vergleichswertverfahren nach § 24 ff. ImmoWertV zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert sowohl auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise (unmittelbarer

Preisvergleich) als auch anhand geeigneter Bodenrichtwerte (mittelbarer Preisvergleich) abgeleitet werden. Dabei sind die Lage und die Qualität des Grundstücks hinsichtlich abgabenrechtlichen Zustands, planungsrechtlicher Situation sowie Art und Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen.

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

Freistehendes Einfamilienhaus, rd.	760 €/m ² BGF
(Typ 1.01, Standardstufe 2,0, mit Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus)	
Garage (Massivbau, Typ 14.1, Standardstufe 4,0), rd.	490 €/m ² BGF

Die modellhafte Gesamtnutzungsdauer der Gebäude liegt bei der hier zugrundeliegenden Modellbeschreibung mit entsprechenden Vorgaben sowie dem Bautyp und unter Berücksichtigung der herangezogenen Standardstufe bei rd. 80 Jahren. Die modelltheoretische (modifizierte) Restnutzungsdauer, in der das/die Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können, ergibt sich bei modellkonformer Verfahrensanwendung und unter Berücksichtigung der herangezogenen Standardstufe zum Stichtag mit rd. 35 Jahren. Die angesetzte Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen zukünftigen Restnutzungsdauer dar.

Anmerkung:

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

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

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

Der so ermittelte vorläufige Grundstückssachwert ist gemäß § 21 ImmoWertV anhand geeigneter Sachwertfaktoren, die üblicherweise vom zuständigen Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den Sachwerten abgeleitet werden, an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum jeweiligen Stichtag anzupassen. Die allgemeine Marktanpassung berücksichtigt das Marktverhalten im Verhältnis des vorläufigen Sachwertes zum Verkehrswert vergleichbarer Objekte.

Gemäß § 8 (3) ImmoWertV (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG) ist für die ordnungsgemäße Erhaltung zum Stichtag ein angemessener pauschaler Abschlag (Werteinfluss) auf den vorläufigen Sachwert wertmindernd zu berücksichtigen. Für ältere Gebäude, die in letzter Zeit nicht saniert wurden, jedoch keinen besonderen Reparaturstau aufweisen, berücksichtigt der Münchner Gutachterausschuss bei der Auswertung i. d. R. für kleinere Instandsetzungsmaßnahmen etc. pauschal einen Ansatz von 200 €/m² Wohn- und Nutzungsfläche. Im konkreten Fall wird in Anlehnung an die Auswertungspraxis des Münchner Gutachterausschusses für die Beseitigung des vorne beschriebenen Instandsetzungs-/Unterhaltungsstaus ein kalkulatorischer Abschlag (Werteinfluss) in Höhe von frei geschätzt ca. 150 €/m² Wohn- und Nutzungsfläche auf den ermittelten markt-/objektspezifischen vorläufigen Sachwert als angemessen erachtet.

Anmerkung:

Bei dem hier vorgenommenen Abzug handelt es sich lediglich um einen kalkulatorischen Abschlag („Werteinfluss“ nach dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“) nach billigem Ermessen des Sachverständigen. Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung von Baumängeln und -schäden, die im Regelfall deren Behebung im Auge hat, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden in den Verkehrswert einzupreisen. Dabei wird der Realität des Marktes

Rechnung getragen. So werden die Forderung einer Mangelbehebung und der entsprechende Kostenansatz zur Mangelbeseitigung bei einem „Verkäufermarkt“ deutlich niedriger angesetzt als bei einem „Käufermarkt“ und umgekehrt. Der vorgenommene Abzug entspricht daher, wie ausgeführt, einem „Werteinfluss“, der nicht gleichzusetzen ist mit den in der Regel deutlich höheren Kosten für deren Behebung. Die Höhe dieser Kosten kann nur durch Hinzuziehung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. Einholung von Angeboten entsprechender Fachfirmen sachgerecht beziffert werden. Somit bleibt letztendlich die Einschätzung dieses Kostenrisikos allein der Risikobereitschaft des/r jeweiligen Kaufinteressenten überlassen.

4.2 Bodenwertableitung

4.2.1 Nördliche, bebaute/bebaubare Teilfläche (Bauland)

Mittelbarer Preisvergleich

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

Kirchseeon, Zone 24001010, bei WGFZ 0,50

1.200 €/m²

Anmerkung:

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

Der Bewertungsstichtag liegt rd. 20 Monate nach der letzten Festsetzung des Bodenrichtwertes zum 01.01.2024. Auskünfte zur Marktentwicklung im gegenständlichen Bereich konnten vom zuständigen Gutachterausschuss mangels Verkäufe in diesem Zeitraum nicht gemacht werden. In Anlehnung an die Auswertungen des Münchner Gutachterausschusses, zuletzt veröffentlicht in seinem Halbjahresbericht 2015, wird der Rückgang in einer Höhe von rd. -15% angesetzt:

$$1.200 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = \text{rd.} \qquad \qquad \qquad 1.020 \text{ €/m}^2$$

Das Bewertungsgrundstück liegt zwar im Umgriff der Bodenrichtwertzone 24001010, dort aber in einer vom Hauptort durch die Bahntrasse und einen kleinen Waldstreifen getrennten Splittersiedlung, sodass hier eine lagebedingte Qualitätsanpassung in Höhe von ca. -15% marktgerecht ist:

$$1.020 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = \text{rd.} \qquad \qquad \qquad 870 \text{ €/m}^2$$

Unmittelbarer Preisvergleich

Von der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses konnten zum Stichtag keine geeigneten Einzelkaufpreise für unbebaute, baureife Wohnbaugrundstücke (erschließungsbeitragsfrei) benannt werden, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der **Lage, Form, Größe und Ausrichtung** und dem **Zeitpunkt der Veräußerung**, mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt in Bezug gesetzt werden hätten können. Insofern wird bei dieser Wertermittlung auf den markt- / lageangepassten (modifizierten), objektspezifischen Bodenrichtwert in Höhe von **870 €/m²** Grundstücksfläche abgestellt.

4.2.2 Südliche, unbebaubare Teilfläche (Bannwald)

Mittelbarer Preisvergleich

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen sind ohne Bestockung (Aufwuchs) auszuweisen.

Von der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Ebersberg werden für Waldflächen keine Richtwerte festgestellt.

Für Waldböden durchschnittlicher Qualität ohne Aufwuchs ist nach Beurteilung des Gutachterausschusses im Bereich des benachbarten Landkreises München ein Orientierungswert von 3,30 €/m² sachgerecht.

Zur weiteren Orientierung gibt der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises München folgende Informationen zu forstwirtschaftlichen Flächen mit Bestockung (Zeitraum 2022 – 2023, ohne regionale Differenzierung) an:

	Anzahl der Kaufverträge 2022-2023	Waldkaufpreise		Median	Mittelwert
		[€/m ²]		[€/m ²]	[€/m ²]
Plausibilisierte Kauffälle	23	5,00	bis	13,00	8,00
					8,11

Tabelle 1: Kaufpreise von Waldgrundstücken mit Bestockung 2022-2023

Quelle: Bodenrichtwertliste für den Landkreis München zum 01.01.2024

Unmittelbarer Preisvergleich

Von der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses konnten zum Stichtag keine geeigneten Einzelkaufpreise für Flächen für die Forstwirtschaft benannt werden. Insofern wird bei dieser Wertermittlung auf den vom Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises München veröffentlichten, im Vergleich zum arithmetischen Mittel gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten) robusteren Median in Höhe von rd. **8,00 €/m²** Grundstücksfläche abgestellt.

4.2.3 Ableitung des angemessenen Bodenwerts

Die Grundstücksgröße gemäß wertermittlungstechnischer Aufteilung bildet die Grundlage der Bewertung. Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage, des Zuschnitts und der Beschaffenheit, der planungsrechtlichen Situation, des Erschließungsgrades sowie der angenommenen wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,50 wird für das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 340/13, Gemarkung Kirchseeon, der als angemessen erachtete markt-/lageangepasste (modifizierte), objektspezifische Bodenwert wie folgt begutachtet:

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert für
Fl.Nr. 340/13, Gemarkung Kirchseeon, bei WGFZ: 0,50 870 €/m²
Zuordenbare Fläche gemäß wertermittlungstechnischer Aufteilung:

- a) Nördliche, bebaute/bebaubare Teilfläche
(Hausgrundstück/Bauland), ca.: 1.499 m² x 870 €/m² rd. 1.304.130 €
- b) Südliche unbebaubare Teilfläche (Bannwald), ca.: 673 m² x 8 €/m² rd. 5.384 €
(inklusive Wertanteil für den Aufwuchs)

1.309.514 €

gerundet **1.310.000 €**

Digitale Fassung

4.3 Sachwert des bebauten Grundstücks

Objektart		freist. ZFH	Einz./Mehrf.Gar.
Gebäudetyp lt. NHK 2010		1.01	14.1
Standardstufe (gewichtet/gerundet)	rd.	2,0	4,0
Baujahr	ca.	1970	1970
Geschossfläche (GF)	rd.	403 m ²	
Wohnfläche (WF)	ca.	280 m ²	
Nutzungsfläche (NUF)	ca.	120 m ²	
Bruttogrundfläche (BGF)	ca.	572 m ²	72 m ²
gewichtete Kostenkennwerte (n. NHK 2010)	rd.	760 €/m ²	490 €/m ²
Baukostenindex zum Stichtag (2010 = 100)	x	169,800	169,800
BKI Regionalfaktor für LK EBE 2025	x	1,309	1,309
Brutto-Grundflächenpreis zum Stichtag	= rd.	1.689 €/m²	1.089 €/m²
Zuzüglich besondere Bauteile (Anschaffungswert)	ca.	0 €	
Herstellungskosten (inkl. besonderer Bauteile)	= rd.	966.108 €	78.408 €
Wohnflächenpreis (informativ)	rd.	3.450 €/m ²	
Modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer (GND)	ca.	80 Jahre	80 Jahre
Anzusetzende Restnutzungsdauer (RND)	rd.	35 Jahre	35 Jahre
Abzüglich Wertminderung wegen Alters	x	56%	56%
	= rd.	-541.020 €	-43.910 €
Sachwert/e der baulichen Anlage/n	rd.	425.090 €	34.500 €
Summe der Sachwerte der baulichen Anlagen	rd.	459.590 €	

Zeitwert der Außenanlagen , pauschal		5%
aus altersgemindertem Sachwert der baulichen Anlagen	= rd.	22.980 €
Zuzüglich besondere Bauteile	ca.	0 €
Summe	rd.	22.980 €

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks

Summe der Sachwerte der baulichen Anlagen	ca.	459.590 €
Zeitwert der Außenanlagen	ca.	22.980 €
Bodenwert	ca.	1.309.514 €
Sachwert gesamt	rd.	1.792.084 €

Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	0,85
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	= rd.	1.523.300 €

Berücksichtigung bes. objektspez. Merkmale (boG)

Abschlag (Werteinfluss) wegen Instandsetzungsbedarf, je m ² -Wohn-/Nutzungsfläche frei geschätzt	ca.	150 €/m ²
	x	400 m ²
	= rd.	-60.000 €
		1.463.300 €
Sachwert des bebauten Grundstücks	rd.	1.460.000 €

Anmerkung:

Korrektur Baupreisentwicklung

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

Indexstand am 01.11.2025 169,800

Korrektur regionaler Unterschiede

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

BKI-Regionalfaktor Landkreis Ebersberg (01.01.2024) 1,309

Sachwertfaktor

Die allgemeine Marktanpassung berücksichtigt das Marktverhalten im Verhältnis des vorläufigen Sachwertes zum Verkehrswert vergleichbarer Objekte. Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden bislang keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Im hier gegebenen Fall erfolgt die Ableitung des allgemeinen Sachwertwertfaktors in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München in seinem Jahresbericht 2024 veröffentlichten Sachwertfaktoren, basierend auf den Normalherstellungskosten 2010. Im konkreten Fall werden von den ausgewiesenen Sachwertfaktoren nach sachverständigem Ermessen folgende Faktoren (jeweils arithmetische Mittelwerte) grundsätzlich für geeignet bzw. besonders wertrelevant erachtet:

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

Auch weitere „Modellparameter“, die bei den veröffentlichten Sachwertfaktoren zugrunde gelegt waren, sind entsprechend sachverständig einzuschätzen. Im konkreten Fall wird unter Berücksichtigung der objektspezifischen und wertbeeinflussenden Merkmale sowie eines (eventuell) längeren Vermarktungszeitraums nach billigem sachverständigem Ermessen ein Sachwertfaktor von 0,85 als angemessen erachtet bzw. geschätzt.

Digitale Fassung

5.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das gegenständliche Bewertungsobjekt Mühlweg 7 in 85614 Kirchseeon, bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung sowie einer Doppelgarage, wurde anhand des Sachwertverfahrens abgeleitet. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Nachrichtlich wurde der so ermittelte Wert mittels aktueller Marktdaten auf Plausibilität geprüft. Es wurde folgender Wert ermittelt:

Sachwert des Grundstücks 1.460.000 €

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet- und lastenfreie Verkehrswert, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden, des bebauten Grundstücks Fl.Nr. 340/13, Gemarkung Kirchseeon, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 05.08.2025 auf (gerundet)

1.460.000 €

(m. W. eine Million vierhundertsechzigtausend Euro)

(dies entspricht (1.460.000 € / 2.172 m² Grundstücksfläche) rd. 672 €/m²)

begutachtet.

München, den 8. September 2025

Antonio D. Margherito