

# GUTACHTEN

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



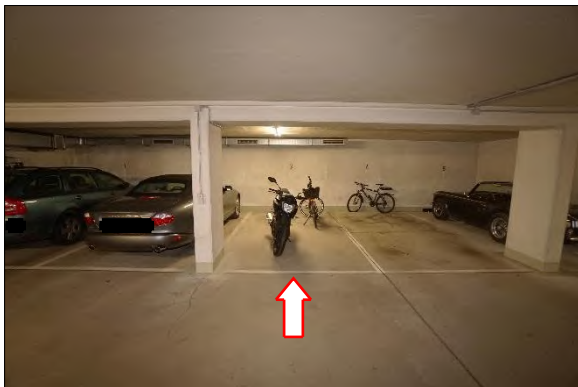
## Wohnungseigentum

**Karl-Schröder-Straße 7, 82049 Pullach**

139/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung, Keller und Galerie Nr. 6.

**Verkehrswert: € 500.000,00**

(miet- und lastenfreien Zustand)



## Teileigentum

**Karl-Schröder-Straße 7, 82049 Pullach**

2/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 9.

**Verkehrswert: € 20.000,00**

(miet- und lastenfreien Zustand)

Auftraggebende: Amtsgericht München  
- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -  
Az: 1540 K 232/24

Wertermittlungstichtag: 18. September 2025

Qualitätsstichtag: Qualitätsstichtag entspricht Wertermittlungstichtag

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

Gutachtennummer: GA250270

Ausgefertigt am: 22. Oktober 2025

Ausfertigung: Digitale Fassung mit qualifizierter elektronischer Signatur

|           |                                                          |           |
|-----------|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Vorbemerkung .....</b>                                | <b>4</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Haftung .....</b>                                     | <b>4</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                          | <b>5</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Grundstücksbeschreibung .....</b>                     | <b>7</b>  |
| 4.1       | Grundbuchdaten .....                                     | 7         |
| 4.2       | Standort und Lage .....                                  | 8         |
| 4.2.1     | Makrolage .....                                          | 8         |
| 4.2.2     | Mikrolage .....                                          | 9         |
| 4.3       | Erschließungszustand .....                               | 10        |
| 4.4       | Grundstücksgestalt .....                                 | 10        |
| 4.4.1     | Bodenbeschaffenheit .....                                | 10        |
| 4.4.2     | Altlasten .....                                          | 10        |
| 4.5       | Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung.....            | 11        |
| 4.5.1     | Wohn- und Nutzflächenaufstellung.....                    | 12        |
| 4.5.2     | Nutzer / Mietverhältnis .....                            | 12        |
| 4.5.3     | Hausgeld.....                                            | 12        |
| 4.5.4     | Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung..... | 13        |
| 4.5.5     | Gebäudeversicherung .....                                | 13        |
| 4.6       | Rechtliche Gegebenheiten .....                           | 13        |
| 4.6.1     | Bauplanungsrechtliche Situation .....                    | 13        |
| 4.6.2     | Entwicklungsstufe des Grundstücks.....                   | 14        |
| 4.6.3     | Erhaltungssatzungsgebiet .....                           | 14        |
| 4.6.4     | Sanierungsgebiet.....                                    | 14        |
| 4.6.5     | Baugenehmigung.....                                      | 14        |
| 4.7       | Denkmalschutz .....                                      | 15        |
| <b>5</b>  | <b>Baubeschreibung .....</b>                             | <b>15</b> |
| 5.1       | Bautechnische Beschreibung .....                         | 15        |
| 5.1.1     | Innenausstattung – Wohnung Nr. 6.....                    | 16        |
| 5.2       | Bautechnische Beschreibung – Tiefgarage.....             | 18        |
| 5.3       | Zubehör.....                                             | 18        |
| 5.4       | Besondere Bauteile und Einrichtungen .....               | 18        |
| 5.5       | Energieeffizienz .....                                   | 18        |
| 5.6       | Instandhaltungsstau / Sanierungsmaßnahmen .....          | 19        |
| 5.7       | Instandhaltungsrücklage.....                             | 19        |
| <b>6</b>  | <b>Beurteilung .....</b>                                 | <b>20</b> |
| 6.1       | Grundrissgestaltung.....                                 | 20        |
| 6.2       | Belichtung / Belüftung.....                              | 20        |
| 6.3       | Bauzustand und Modernisierung .....                      | 20        |
| 6.4       | Immissionsbelastung und Umwelteinflüsse.....             | 21        |
| 6.5       | Risiken .....                                            | 21        |
| 6.6       | Marktsituation .....                                     | 21        |
| <b>7</b>  | <b>Bestimmung des Wertermittlungsverfahren .....</b>     | <b>23</b> |
| <b>8</b>  | <b>Vergleichswertverfahren.....</b>                      | <b>24</b> |
| 8.1       | Vorbemerkung .....                                       | 24        |
| 8.2       | Vergleichspreisauskünfte für Wohnungen.....              | 24        |
| 8.3       | Vergleichspreisauskünfte für Garagen .....               | 27        |
| 8.4       | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....     | 27        |
| 8.5       | Vergleichswertberechnung .....                           | 28        |
| 8.5.1     | Wohnung Nr. 6.....                                       | 28        |
| 8.5.2     | Tiefgaragenstellplatz Nr. 9.....                         | 28        |
| <b>9</b>  | <b>Verkehrswert .....</b>                                | <b>29</b> |
| 9.1       | Ergebnis.....                                            | 29        |
| <b>10</b> | <b>Versicherung und Urheberrecht .....</b>               | <b>30</b> |

|           |                                                                                     |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>11</b> | <b>Anlagen zum Gutachten.....</b>                                                   | <b>31</b> |
| 11.1      | Bilddokumentation .....                                                             | 31        |
| 11.2      | Flurkarte.....                                                                      | 35        |
| 11.3      | Grundriss Dachgeschoss – Wohnung Nr. 6 .....                                        | 36        |
| 11.4      | Grundriss Galerie – Wohnung Nr. 6 .....                                             | 37        |
| 11.5      | Grundriss Kellergeschoss mit Tiefgarage.....                                        | 38        |
| 11.6      | Ansichten und Schnitt.....                                                          | 39        |
| 11.7      | Baubeschreibung als Anlage zur Teilungserklärung vom 20.11.1992 -URNr. K 3583 ..... | 40        |
| 11.8      | Auszug aus der Stadtkarte .....                                                     | 44        |
| 11.9      | Auszug aus der Umgebungskarte .....                                                 | 45        |
| 11.10     | Literaturverzeichnis, sonstige Informationsquellen und Rechtsgrundlagen .....       | 46        |

## 1 Vorbemerkung

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

Im Rahmen des Ortstermins am **18.09.2025** war es dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht möglich, alle zu den Bewertungsobjekten gehörenden Räumlichkeiten einer vollständigen Inaugenscheinnahme zu unterziehen. Dem Sachverständigen wurde der Zutritt zu den Innenräumen des Beschlagnahmeobjekts, bestehend aus der Wohnung Nr. 6 samt Galerie und Kellerabteil, verweigert. Eine eingehende Besichtigung war lediglich im Treppenhaus, in der Tiefgarage und in Teilen des Kellergeschosses möglich.

Daher können gesicherte Feststellungen bzw. Annahmen über die Beschaffenheit der Bewertungsobjekte nicht getroffen werden. Für diejenigen Bereiche des Sonder- und Gemeinschaftseigentums, welche nicht besichtigt werden konnten oder nicht zugänglich waren, wird angenommen, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und keine Mängel und Schäden bestehen. Die folgende Wertermittlung basiert auf den in den tatsächlich besichtigten Bereichen gemachten Feststellungen, den Angaben des auftraggebenden Gerichts und der Wohnungseigentumsverwaltung sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation.

Das vorliegende Gutachten wurde im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt und ist ausschließlich für diesen Zweck bestimmt. Der ermittelte Verkehrswert kann erheblich vom zu erzielenden Preis bei einem freihändigen Verkauf abweichen, da bei dieser Wertermittlung von einem miet- und lastenfreien Zustand ausgegangen wird. Eventuell bestehende Mietverhältnisse, Kosten, die mit der Räumung der Wohnung zusammenhängen, oder auch Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

## 2 Haftung

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

### 3 Allgemeine Angaben

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggebende                | Amtsgericht München<br>Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen<br>gemäß Beweisbeschluss vom 22.01.2025<br>Aktenzeichen: 1540 K 232/24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Grund des Gutachtens          | Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Verwendungszweck              | Zwangsversteigerungsverfahren – Vorbereitung des Versteigerungstermins                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Wertermittlungstichtag        | 18. September 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Qualitätsstichtag             | 18. September 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Gegenstand der Bewertung      | <p>Die hier zu bewertenden Einheiten befinden sich in einem im Jahr 1994/1995 fertiggestellten Mehrfamilienhaus, bestehend aus sechs Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit neun Einzelstellplätzen. Das Gebäude wurde in offener Bauweise unterkellert mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss errichtet.</p> <p><u>(1) Wohnung Nr. 6:</u><br/>Wohneinheit im Dachgeschoss links, laut vorliegendem Aufteilungsplan bestehend aus zwei Zimmern mit Diele, Küche, Flur, Bad und Terrasse sowie einer Galerie im Galeriegeschoss. Zur Wohnung gehört das Kellerabteil Nr. 6.</p> <p><u>(2) Tiefgaragenstellplatz Nr. 9:</u><br/>Gegenstand der Bewertung ist der Einzelstellplatz Nr. 9 in der Tiefgarage.</p> |
| Wohn-/ Nutzfläche             | rd. 71,1 m² Wohnfläche<br>rd. 6,2 m² Zuhörraum (Kellerabteil)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ortsbesichtigung / Teilnehmer | <p>Die Ortsbesichtigung zur Durchführung der örtlichen Bestandsaufnahme fand am 18. September 2025 statt. <b>Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen.</b> Bei der Ortsbesichtigung waren anwesend</p> <p>- für den Sachverständigen: der Unterzeichner</p> <p>Einige, anlässlich der Besichtigung angefertigte Bilder sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Zwangsverwaltung              | Ein Zwangsverwalter wurde nicht bestellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Grundbuch-Blattabschriften – beglaubigte Abschrift, Ausdruck vom 12.06.2024

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und Auskünfte

Bauamt:

- Baugenehmigungsbescheid vom 04.05.1993 samt Eingabepan Nr. 74-4574/92 zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage;
- Bauvorlage mit Bauantrag, Baubeschreibung und Wohnflächenberechnung vom 19.10.1992

Grundbuchamt:

- Teilungserklärung vom 20.11.1992 -URNr. K 3583;
- Aufteilungsplan Nr. 74-4574/92 zur Bescheinigung des Landratsamtes München vom 17.05.1993;
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.05.1993

Gutachterausschuss:

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

Sonstiges:

- Flurkarte im Maßstab 1:1000 (BayernAtlas)
- Straßen- und Umgebungskarten
- Auskunft zum Denkmalschutz
- SWM-Planauskunft
- Bauplanungsrechtliche Situation (Gemeine Pullach)
- Auskunft Erhaltungssatzungsgebiet (Gemeine Pullach)
- Auskunft Sanierungsgebiet (Gemeine Pullach)

## 4 Grundstücksbeschreibung

### 4.1 Grundbuchdaten

Auf Grund der mit Ausnahme der Grundbuchblätter und der Beschreibungen der Miteigentumsanteile identischen Eintragungen werden die grundbuchlichen Angaben der Einheiten zusammengefasst. Hilfegebende, nicht in den Grundbüchern eingetragene Kennzeichnungen und Beurteilungen des Sachverständigen, sind *kursiv* geschrieben.

Amtsgericht

München

Grundbuch von

Pullach

Gemarkung

Pullach

Blatt

(1) Wohnung Nr. 6 Blatt 4855  
(2) Tiefgaragenstellplatz Nr. 9 Blatt 4858

Bestandsverzeichnis

| Lfd. Nr. der Grundstücke | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage                         | Größe               |
|--------------------------|-----------|-------------------------------------------------|---------------------|
| 1                        | 130/12    | Karl-Schröder-Straße 7, Gebäude- und Freifläche | 1018 m <sup>2</sup> |

Miteigentumsanteil

- (1) 139/1000 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung, Keller und Galerie Nr. 6.
- (2) 2/1000 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den mit Nr. 9 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz.

Eigentümer / Abteilung I

*Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.*

Lasten Abteilung II

*In Abteilung II sind keine Eintragungen vorhanden.*

Lasten Abteilung III

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

Grundbuchausdruck vom

12.06.2024

## 4.2 Standort und Lage

### 4.2.1 Makrolage

Die Gemeinde Pullach im Isartal schließt südlich an das Stadtgebiet von München an und unterteilt sich in drei Gemeindeteile: Großhesselohe, Höllriegelskreuth und Pullach. Dabei gehen die Gemeinde Pullach i. Isartal und die Landeshauptstadt München baulich nahtlos ineinander über. Sie hat eine Größe von circa 741 Hektar und zählt mit seinen 9.101 Einwohnern (Stand 31.07.2021 – ohne Zweitwohnsitze) zu den bevorzugtesten und teuersten Wohngegenden im Landkreis München. Im Norden grenzt Pullach i. Isartal an den Münchener Stadtteil Solln und Thalkirchen an, auf der anderen Isarseite im Osten liegt die Gemeinde Grünwald. Südlich schließt die Gemeinde Baierbrunn und im Westen das gemeindefreie Waldgebiet Forstenrieder Park an.

Aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt München mit dem vielfältigen kulturellen Angebot und der Nähe zum Fünf-Seen-Land sowie der Alpen ist auch der Freizeitwert im Landkreis München als überdurchschnittlich anzusehen. Aber auch im Gemeindegebiet selbst gibt es ein vielfältiges Angebot an Freizeitaktivitäten, vom Freizeitbad über Sportvereine bis zu Kulturveranstaltungen im Pullacher Bürgerhaus.

Die Gemeinde bietet mit drei S-Bahnhöfen und einem gut ausgebauten ÖPNV-Netz eine gute Infrastruktur. Die Bundesstraße 11 verläuft durch das Gemeindegebiet und verbindet Pullach i. Isartal mit der Landeshauptstadt München im Norden und in Richtung Süden gibt sie Anschluss an die Gemeinden Baierbrunn Schäftlarn und Wolfratshausen.

Wirtschaftlich profitiert Pullach i. Isartal von seiner guten Anbindung, der Nähe zur Landeshauptstadt München, und den niedrigen Steuer- und Gewerbesätzen. Im Übrigen verweist der Sachverständige auf die diesem Gutachten als Anlage beigefügten Auszügen aus der Umgebungskarte und dem Stadtplan.

#### Statistische Infos über Pullach i. Isartal:

##### Kommunale Kosten:<sup>1</sup>

|                 |       |
|-----------------|-------|
| · Grundsteuer A | 305 % |
| · Grundsteuer B | 305 % |
| · Gewerbesteuer | 260 % |

Beschäftigte am Arbeitsort (30.06.2023):<sup>2</sup> 9.906

##### Ausgewählte Wirtschaftsbereiche nach Beschäftigten:

|                                         |       |
|-----------------------------------------|-------|
| · Produzierendes Gewerbe                | -     |
| · Handel, Gastgewerbe und Verkehr       | 660   |
| · Unternehmensdienstleister             | 3.974 |
| · Öffentliche und private Dienstleister | 1.394 |

Beschäftigte am Wohnort (30.06.2023): 3.078

Durchschnittsalter (2023):<sup>3</sup> 45,4

|                  |      |
|------------------|------|
| · Jugendquotient | 43,2 |
| · Altenquotient  | 44,8 |

<sup>1</sup> Quelle: <https://www.pullach.de/wirtschaft/steuern-gebuehren/>

<sup>2</sup> Statistik kommunal 2024 / Pullach i. Isartal

<sup>3</sup> Statistik kommunal 2024 / Pullach i. Isartal

#### 4.2.2 Mikrolage

##### Lage örtlich:

Das Bewertungsobjekt liegt in der Gemeinde Pullach i. Isartal im Ortsteil Pullach, an einer mäßig befahrenen Straße, etwa 250 Meter vom Gemeindezentrum (Kirchplatz) entfernt. Die Karl-Schröder-Straße mündet in westlicher Richtung in die Münchner Straße und in östlicher Richtung in die Heilmannsstraße. Die Isar, welche circa 250 Meter Luftlinie entfernt liegt, trennt die Gemeinde Pullach im Isartal im Osten von der Gemeinde Grünwald im Westen ab.

##### Verkehrslage:

Die B 11, die westlich an den bebauten Gebieten der Gemeinde vorbeiführt, führt Richtung Norden nach München und Richtung Süden nach Wolfratshausen. Die nächsten Autobahnanschlussstellen sind Forstenried und Schäftlarn an der Autobahn A 95 (München – Garmisch-Partenkirchen) sowie Oberhaching am Zubringer A 995 zur Autobahn A 8 München – Salzburg.

##### Öffentliche Verkehrsmittel:

Der nächste S-Bahnbahnhof liegt in circa 200 Meter Entfernung am Haltepunkt „Pullach“, an dem die Linien S7 und S20 halten. Die S-Bahnlinie S7 verkehrt im 20 Minuten Takt, die Fahrzeit zum Hauptbahnhof München beträgt etwa 20 Minuten. Die von der S-Bahn München betriebene Linie S20 verkehrt meist nur Montag bis Freitag in den Hauptverkehrszeiten zwischen Pasing und Höllriegelskreuth. Die nächste Bushaltstelle „Pullach“ der Linie 270 und N270 liegt nur 250 Meter entfernt.

##### Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Fachgeschäfte, Ärzte und Apotheken befinden sich in ausreichender Anzahl im Ortszentrum von Pullach, das circa 250 Meter vom Bewertungsobjekt entfernt liegt, oder im Gewerbepark Höllriegelskreuth am südlichen Gemeinderand. Neben den üblichen Supermärkten und Discountern finden sich dort verschiedene Handwerks- und Industriebetriebe.

##### Schulen- und Kindergärten:

Es gibt ein enges Netz an Betreuungseinrichtungen von der Kinderkrippe bis zum Jugendzentrum. Es sind fast alle elementaren und weiterführenden Schulformen in Pullach präsent.

##### Lagebeurteilung:

Das Bewertungsobjekt liegt in einem ruhigen Wohngebiet östlich der Bahnstrecke, nahe des Stadtzentrums und dem Isarwerkkanal. Hierbei handelt es sich um eine gewachsene Wohngegend mit individueller Wohnhausbebauung. Das direkte Umfeld wird geprägt durch eine offene Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und kleineren Mehrfamilienhäusern.

Im Gemeindegebiet sind Betreuungseinrichtungen und Schulen aber auch Einrichtungen des täglichen Bedarfs und darüber hinaus in ausreichender Anzahl vorhanden. Auch die räumliche Nähe zur Großstadt München und die kurze Distanz bis zum S-Bahnhof sind als positiv zu werten.

Das Wohnumfeld stellt sich als gepflegt dar. Insgesamt kann die Wohnlage als **gute Wohnlage** klassifiziert werden.

### **4.3 Erschließungszustand**

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

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

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

### **4.4 Grundstücksgestalt**

Es handelt sich um ein nahezu regelmäßig geschnittenes Grundstück, das eine normale Höhenlage zur angrenzenden Straße aufweist. Die Straßenfrontbreite entlang der Straße beträgt etwa 25 Meter. Das Grundstück zeigt eine mittlere Tiefe (Nord-Süd-Ausdehnung) von etwa 40,7 Meter.

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

#### **4.4.1 Bodenbeschaffenheit**

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

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

#### **4.4.2 Altlasten**

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

In der Wertermittlung wird der altlastenfreie Zustand unterstellt.

#### 4.4.1 Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiet

Laut Fachinformationssystem des Bayerischen Landesamts für Umwelt<sup>4</sup> ist das Grundstück nicht als Hochwassergefahrenfläche eingestuft oder als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

#### 4.5 Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung

Das Grundstück der Gemarkung Pullach, Flurstück 130/12, ist in offener Bauweise mit einem um das Jahr 1994/1995 fertiggestellten Mehrfamilienhaus bebaut. Im Gebäude befinden sich 6 Wohneinheiten und eine Tiefgarage mit 9 Stellplätzen.

Das Haus im rückwärtigen Grundstücksbereich ist über einen Gehweg von der Karl-Schröder-Straße aus entlang der östlichen Grundstücksgrenze zu erreichen. Der Hauseingang mit Klingeltableau, Gegensprech- und Briefkastenanlage befindet sich an der Nordseite des Gebäudes, etwa 45 Meter von der Straße entfernt. Zur Wohnung gelangt man über das gemeinschaftlich genutzte Treppenhaus. Eine Aufzugsanlage ist nicht vorhanden. Im Dachgeschoss befinden sich – einschließlich der hier zu bewertenden Wohnung – zwei Wohneinheiten.

*Die Nutzung im Wohnungsinnen ist nur auf Grund der vorhandenen Grundrisspläne zu vermuten, da die Besichtigung der Räumlichkeiten nicht ermöglicht wurde.*

Nach Betreten der Wohnung Nr. 6 gelangt man zunächst in die Diele als Eingangsbereich. Von diesem Raum besteht der Zugang zum Wohn-/Esszimmer, zur Küche sowie zu einem innenliegenden Flur mit Garderobennische. Vom Flur wiederum sind sowohl das Tageslichtbad als auch das Schlafzimmer zugänglich. Des Weiteren führt von der Diele aus eine Spindeltreppe zur Galerie. Die Galerie ist über einen Luftraum mit dem Wohn-/Esszimmer verbunden. Die Terrasse mit Südausrichtung ist über das Wohn-/Esszimmer zugänglich.

Im Kellergeschoss befinden sich neben den Hausanschluss- und Heizungsräumen sowie der Schleuse zur Tiefgarage auch die zu den Wohnungen gehörenden Kellerabteile, Hobbyräume und diverse Gemeinschaftsräume (Wasch-/Trockenraum, Fahrradraum). Die Kellerabteile zeigen geschlossene Trennwände, die nicht mit der Decke abschließen und Türen mit Gitterausschnitt.

Befahren wird die Tiefgarage aus Richtung Süden von der Karl-Schröder-Straße. Die Garage wird über ein elektrisches Metallschwingtor abgeschlossen. Gegenstand der Bewertung ist der Tiefgaragenstellplatz Nr. 9. Hierbei handelt es sich um einen Einzelstellplatz mit Maßen von circa 2,45 m × 5,0 m.

Der genaue Zuschnitt der Wohnung samt Galerie Nr. 6 sowie die Lage des Stellplatzes Nr. 9 in der Tiefgarage ist den im Anhang beigelegten Aufteilungsplänen zu entnehmen.

<sup>4</sup> Quelle: Umweltatlas Naturgefahren / [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de)

#### 4.5.1 Wohn- und Nutzflächenaufstellung

Die Flächen- und Nutzungsangaben wurden den Aufteilungsplänen Nr. 74-4574/92 in Abgleich mit der Wohnflächenberechnung vom 15.10.1992 zur Bauvorlage entnommen und vom Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Eine Plausibilitätsprüfung der vorliegenden Unterlagen konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht vorgenommen werden. Grundflächen von Balkonen und Loggias werden gemäß Modellangaben des örtlichen Gutachterausschusses zur Hälfte mitberücksichtigt.

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

| Einheit - Wohnung Nr. 6      | Nutzungsangabe   | Einzelfläche |                      | Ansatz | Gesamtfläche |                            |
|------------------------------|------------------|--------------|----------------------|--------|--------------|----------------------------|
| Dachgeschoss                 | Diele            | ca.          | 8,14 m <sup>2</sup>  |        |              |                            |
|                              | Küche            | ca.          | 5,61 m <sup>2</sup>  |        |              |                            |
|                              | Flur             | ca.          | 2,01 m <sup>2</sup>  |        |              |                            |
|                              | Schlafen         | ca.          | 11,87 m <sup>2</sup> |        |              |                            |
|                              | Bad              | ca.          | 4,74 m <sup>2</sup>  |        |              |                            |
|                              | Wohnen/Essen     | ca.          | 27,27 m <sup>2</sup> |        |              |                            |
|                              | Galerie          | ca.          | 9,28 m <sup>2</sup>  |        |              |                            |
| Zwischensumme                |                  |              |                      |        | ca.          | 68,92 m <sup>2</sup>       |
| abzügl. Putz                 |                  |              |                      |        | ca.          | 0,00 m <sup>2</sup>        |
| Summe (beheizte Wohnfläche)  |                  |              |                      |        | ca.          | 68,92 m <sup>2</sup>       |
| zuzügl. Terrasse (überdacht) |                  |              | 4,42 m <sup>2</sup>  | 1/2    | ca.          | 2,21 m <sup>2</sup>        |
| <b>Wohnfläche</b>            |                  |              |                      |        | <b>ca.</b>   | <b>71,13 m<sup>2</sup></b> |
|                              |                  |              |                      |        | <b>rd.</b>   | <b>71,10 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Zubehörraum</b>           | Kellerraum Nr. 6 | ca.          | 6,20 m <sup>2</sup>  |        | <b>rd.</b>   | <b>6,20 m<sup>2</sup></b>  |

#### 4.5.2 Nutzer / Mietverhältnis

##### Wohnung Nr. 6:

Nach Kenntnisstand des Sachverständigen wurde die Wohnung Nr. 6 dem Kind des Eigentümers unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen.

##### Tiefgaragenstellplatz Nr. 9:

Ob Mietverhältnisse bestehen, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Bei der Ortsbegehung wurde jedoch festgestellt, dass der Stellplatz mit einem Motorrad und einem Fahrrad belegt ist.

#### 4.5.3 Hausgeld

##### Wohnung Nr. 6:

Dem Unterzeichner lag der Einzelwirtschaftsplan für das Jahr 2025 vor. Demnach beläuft sich die Jahreswohnlust auf 5.132,51 Euro sowie die monatliche Hausgeldvorauszahlung auf 427,70 Euro. Die Summe der umlagefähigen Kosten – gemäß Betriebskostenverordnung – beläuft sich auf 2.936,69 Euro sowie die Zuführung zur Erhaltungsrücklage auf 973,00 Euro.

#### Tiefgaragenstellplatz Nr. 9:

Gemäß vorliegendem Einzelwirtschaftsplan für das Jahr 2025 beläuft sich die Jahreswohnlust auf 109,77 Euro sowie die monatliche Hausgeldvorauszahlung auf 9,10 Euro. Die Summe der umlagefähigen Kosten – gemäß Betriebskostenverordnung – beläuft sich auf 18,34 Euro. Von der Jahreswohnlust werden 14,00 Euro der Instandhaltungsrücklage zugeführt.

#### **4.5.4 Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung**

Die Aufteilung des Grundbesitzes in Wohnungs- und Teileigentum wurde mit Bewilligungsurkunde vom 20.11.1992 – URNr. 3583 – vorgenommen. Gemäß der vorliegenden Gemeinschaftsordnung wurden folgende Bestimmungen getroffen. Der nachfolgende Text gibt lediglich einen Auszug wieder.

- Stimmrecht richtet sich nach der Größe der Miteigentumsanteile;
- Nutzungen, Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile aufgeteilt;
- Kosten für Wärme und Warmwasser werden zu 50 % nach Verbrauch und zu 50 % nach dem Verhältnis der beheizten Wohn-/Nutzfläche verteilt;
- Gewerbliche und/oder freiberufliche Nutzung ist jederzeit zulässig, soweit keinem der anderen Miteigentümer ein Nachteil erwächst – öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere über eine etwaige Zweckentfremdung, bleiben unberührt;

#### Sondernutzungsrecht:

- Dem Wohnungseigentum Nr. 6 wurden keine Sondernutzungsrechte zugewiesen.
- Der Teileigentum Nr. 9 wurden keine Sondernutzungsrechte zugewiesen.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde am 17.05.1993 vom Landratsamt München erteilt. Die Bescheinigung ist nur in Verbindung mit den Aufteilungsplänen Nr. 74-4574/92 gültig.

#### **4.5.5 Gebäudeversicherung**

Es besteht eine Wohngebäudeversicherung bei der Versicherungskammer Bayern.

### **4.6 Rechtliche Gegebenheiten**

#### **4.6.1 Bauplanungsrechtliche Situation**

Nach Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Pullach im Isartal befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 05 „Ortsmitte“ vom 07.07.1994 (Datum des Inkrafttretens). Folgende Festsetzungen sind dem Bebauungsplan für das Grundstück zu entnehmen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)<sup>5</sup>;

<sup>5</sup> Allgemeine Wohngebiete (WA), § 4 BauNVO, dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für

- Dach- oder Terrassengeschosse, die über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben, werden als Vollgeschosse gewertet;
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II;
- Grundflächenzahl als Höchstgrenze 0,20;
- Geschossflächenzahl als Höchstgrenze 0,40;
- Baugrenzen sind festgesetzt;
- Offene Bauweise ist festgesetzt;

Weitere Festsetzungen sind dem Bebauungsplan bei der Gemeinde Pullach oder im Internet<sup>6</sup> zu entnehmen.

#### **4.6.2 Entwicklungsstufe des Grundstücks**

Das Bewertungsgrundstück ist als baureifes Land<sup>7</sup> einzustufen.

#### **4.6.3 Erhaltungssatzungsgebiet**

Das Grundstück liegt nicht in einem Erhaltungssatzungsgebiet.<sup>8</sup>

#### **4.6.4 Sanierungsgebiet**

Das Grundstück liegt nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.<sup>9</sup>

#### **4.6.5 Baugenehmigung**

Im Zuge der Bauakteneinsicht bei der Gemeinde Pullach konnten folgende Eingabepläne und Genehmigungsbescheide der Bauakte entnommen werden:

- Genehmigungsbescheid samt Eingabeplan zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage vom 04.05.1993, Plan Nr. 74-4574/92

Behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen konnten aus der Bauakte nicht recherchiert werden.

Die im Anhang beigefügten Aufteilungspläne wurden der Teilungserklärung beim Grundbuchamt in München entnommen. Die vorliegenden Pläne konnten vom Unterzeichner nur in den besichtigten Bereichen des Gemeinschaftseigentums mit den vorgefundenen Räumlichkeiten verglichen werden. In diesen Bereichen wurden keine genehmigungspflichtigen Abweichungen festgestellt.

kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbau, 5. Tankstellen.

<sup>6</sup> <https://www.pullach.de/service/planen-bauen/bebauungsplan/bebauungsplan-05-ortsmitte/>

<sup>7</sup> Baureifes Land vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021

<sup>8</sup> Quelle: Telefonauskunft der Gemeinde Pullach

<sup>9</sup> Quelle: Telefonauskunft der Gemeinde Pullach

## 4.7 Denkmalschutz

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

Laut Fachinformationssystem des Bayrischen Landesamts für Denkmalpflege<sup>10</sup> handelt es sich bei dem aufstehenden Gebäude um **kein Einzeldenkmal**. Das Grundstück ist ebenfalls nicht als Bodendenkmal gelistet und liegt auch nicht im Geltungsbereich eines Ensembles.

## 5 Baubeschreibung

Der Wertermittlung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Angaben der Baubeschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die im Rahmen der Ortsbesichtigung erhobenen Daten, die ggf. vorliegenden Schriftstücke und Baupläne aus der Bauakte sowie die Baubeschreibung zum Bauantrag vom 19.10.1992 und die Baubeschreibung der Firma WH-Wohnhausbau GmbH als Anlage zur Teilungserklärung vom 20.11.1992.

### 5.1 Bautechnische Beschreibung

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Gebäudes | Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Geschosse        | 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Baujahr          | 1994/1995                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Konstruktionsart | Massivbauweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Fundament        | Streifen und Einzelfundamente in Beton und Stahlbeton mit Fundamenterde                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Keller           | <ul style="list-style-type: none"><li>· Außenwände als Stahlbetonwände, 30 cm stark;</li><li>· Innenwände aus Stahlbeton oder Mauerwerk, ca. 11,5 – 24 cm stark;</li><li>· erdberührende Kellerwände erhalten eine Feuchtigkeitssperre auf Bitumenbasis oder gleichwertige Beschichtung oder werden in Sperrbeton ausgebildet;</li></ul> |

<sup>10</sup> Quelle: [www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Decken                    | Stahlbetonmassivdecken oder Fertigteildecken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Umfassungswände           | <ul style="list-style-type: none"><li>· Ziegelmauerwerk, ca. 30 cm stark;</li><li>· Stützen mit Wärmeschutz und Außenputz</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Fassade                   | Dreilagiger Putz mit weißen Anstrich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Innenwände                | <ul style="list-style-type: none"><li>· Innenwände in Mauerwerk, ca. 11,5 – 24 cm stark, im Bereich des Dachgeschosses ggf. in Gipsständerkonstruktion;</li><li>· Wohnungstrennwände aus Mauerwerk oder Stahlbeton nach statischem Erfordernissen, ca. 24 cm stark;</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                              |
| Dachform / Dachdeckung    | <ul style="list-style-type: none"><li>· Satteldach mit Holzdachstuhl und Pfannendeckung in rot;</li><li>· Wärmedämmung in ausgebauten Bereichen als Zwischensparrendämmung mit Mineralwolle, 10 cm stark;</li><li>· Spitzgaube zur Überdachung der Dachterrassen</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Hauseingang / Treppenhaus | <ul style="list-style-type: none"><li>· Hauseingangstür als Kunststofftür mit Glaseinsatz, freistehendes Element mit Klingeltableau, Sprechanlage und Briefkästen;</li><li>· Vordach als Stahlkonstruktion in weiß mit Glasdeckung;</li><li>· Eingangsbereich mit Fliesenbelag;</li><li>· Geschosstreppe aus Stahlbeton – Stufen, Podeste und Sockelplatten mit Natursteinbelag – Treppengeländer als Metallgeländer mit Stahlstäben in weiß und Rundstahlhandlauf;</li><li>· Wände verputzt mit weißem Anstrich</li></ul> |
| Wohnungseingangstür       | Glattes Türblatt, weiß lackiert, mit sichtbarer Holzmaserung und Holzzarge                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Personenaufzug            | nicht vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Heizung / Warmwasser      | Das Wohngebäude ist an das Fernwärmenetz (Geothermie) der Gemeindewerke Pullach (IEP Innovative Energie für Pullach GmbH) angeschlossen. Fernwärmestation der Firma Pewo Schneid Electronic mit Wärmespeicher Cosmo. Laut Baubeschreibung werden die Wohnungen über Radiatoren beheizt.                                                                                                                                                                                                                                    |

#### 5.1.1 Innenausstattung – Wohnung Nr. 6

Da es dem Sachverständigen nicht ermöglicht wurde, das Innere der Wohnung zu besichtigen, können auch keinerlei Angaben bezüglich Zustand und Ausführung der Innenräume gemacht werden. Die Baubeschreibung der Firma WH-Wohnhausbau GmbH vom 20.11.1992 ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fenster             | Angaben laut Baubeschreibung:<br>Weiße Holzfenster- und Fenstertürelemente mit umlaufender Dichtung und Isolierverglasung; jedes Fenster mit einem Lüftungsflügel und verdeckt liegenden Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag in eloxierter Ausführung, sonst Drehflügel oder feststehend, Fensterbänke innen mit hellen Marmor; Außenrollläden sind nicht vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Bodenbeläge         | Angaben laut Baubeschreibung:<br>Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sowie Flure und Dielen mit Teppichbodenbelag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Wandgestaltung      | Verputzt und gestrichen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Deckengestaltung    | Verputzt und gestrichen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Innentüren          | Angaben laut Baubeschreibung:<br>Türblätter, weiß lackiert, teilweise mit Glaseinsatz; Türzargen mit Dichtungen als Umfassungszargen, weiß lackiert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Elektroinstallation | Angaben laut Baubeschreibung:<br>Sämtliche Wohnungen erhalten einen Hauptzähler im Keller. Wohn- und Schlafräume: 1 – 2 Deckenauslässe, ausreichend Steckdosen, Anschluss für Radio- und Fernsehempfang. Wohnbereich: Zusätzliche Ausstattung mit Telefonanschluss und Wandauslässen. Bad: 1 Wandanschluss über dem Waschbecken, Deckenauslass und 1 Wandauslass. Essplatz: 1 Deckenauslass sowie ausreichend Steckdosen. Küche: Anschluss für Elektroherd mit Bratrohr, Geschirrspülmaschine und Kühlschrank, Steckdosen über der Arbeitsplatte; Flur: 1 Leerrohr für Telefonanschluss sowie 1-2 Deckenauslässe, ggf. Wandauslässe, Steckdosen in angemessener Zahl; Außensteckdosen im Bereich der Terrasse und des Balkons. |
| Sanitärinstallation | keine Angaben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Rauchwarnmelder     | keine Angaben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Terrasse            | Angaben laut Baubeschreibung:<br>Terrassen und Balkone erhalten einen frostbeständigen Plattenbelag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## 5.2 Bautechnische Beschreibung – Tiefgarage

Tiefgarage

Die Tiefgarage wurde in Stahlbetonbauweise mit 25 cm starken Außenwänden errichtet. Der Tiefgaragenboden zeigt einen Beton mit Beschichtung auf. Alle Betonteile der Wand- und Deckenfläche sind farblich behandelt. Garagentor als Sektionaltor mit Elektroantrieb.

## 5.3 Zubehör

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

Es ist nicht möglich, Angaben über eventuell vorhandenes Zubehör zu machen, da es dem Sachverständigen nicht ermöglicht wurde die Wohnung zu besichtigen.

## 5.4 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Es können keine Angaben hinsichtlich der besonderen Bauteile und Einrichtungen innerhalb des Wohnungseigentums vorgenommen werden, da dem Sachverständigen keine Möglichkeit zur Besichtigung der Wohnung eingeräumt wurde.

## 5.5 Energieeffizienz<sup>11</sup>

Für das Gebäude wurde am 27.02.2014 (gültig bis 26.02.2024) ein Energieausweis im Sinne der EU-Gebäuderichtlinie erstellt, mit einem Endenergieverbrauch von 119 kWh/(m<sup>2</sup>·a). Ein Primärenergieverbrauch wird nicht ausgewiesen. Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz wurden bisher nur im geringen Maße durchgeführt, mit der Modernisierung des Heizsystems (Umstellung von Gasheizung auf Fernwärme/Geothermie).

<sup>11</sup> Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

## **5.6 Instandhaltungsstau / Sanierungsmaßnahmen**

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

### Gemeinschaftseigentum:

Das Gebäude ist in einem seinem Baujahr entsprechend durchschnittlich Zustand. In den besichtigten Bereichen des Gemeinschaftseigentums konnte kein erwähnenswerter Instandhaltungsstau, von der üblichen Abnutzung abgesehen, festgestellt werden. Laufende Instandhaltungsmaßnahmen wurden gemäß vorliegenden Protokollen regelmäßig durchgeführt. Auch die Außenanlagen des Gemeinschaftseigentums machen einen gepflegten Eindruck.

### Sondereigentum:

Da eine Inaugenscheinnahme der Wohnung samt Nebenräumen nicht möglich war, können auch keine Aussagen über den baulichen Zustand oder anstehende Reparaturen getroffen werden.

Eine Betrachtung des Teppichbodens in der Diele war lediglich im Rahmen eines Gesprächs mit dem Bewohner an der Tür möglich. Dieser scheint noch der ursprüngliche Belag aus dem Baujahr zu sein und zeigt erhebliche Gebrauchsspuren. Zudem wellt sich dieser.

## **5.7 Instandhaltungsrücklage**

Die Höhe der angesparten Erhaltungsrücklage lässt sich der vorliegenden Jahresabrechnung 2023 nicht entnehmen. Dem Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung 2024 ist zu entnehmen, dass die Höhe der Ansparung der Erhaltungsrücklage pro Jahr von 5.000 Euro auf 7.000 Euro angepasst wird.

## **6 Beurteilung**

Da eine Inaugenscheinnahme der Innenräume durch den Sachverständigen nicht möglich war, basiert die folgende Beurteilung auf Annahmen, die auf Grundlage des genehmigten Aufteilungsplans Nr. 74-4574/92 vom 17.05.1993 getroffen wurden.

### **6.1 Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung der Wohnung entspricht in weiten Teilen den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen für einen zweiköpfigen Haushalt. Die Küche ist mit circa 5,6 m<sup>2</sup> zu klein, um einen Tisch mit Bestuhlung zu stellen. Auch das Bad ist mit 4,74 m<sup>2</sup> nicht sonderlich groß geschnitten, was die Aufstellung einer Waschmaschine nicht zulässt. Aufgrund der Dachschrägen sind die Nutzungsmöglichkeiten der Räume im Dachgeschoss und der Galerie eingeschränkt. Die Galerie ist über eine Spindeltreppe von der Diele aus begehbar und ist über einen Luftraum mit dem Wohn-/Esszimmer verbunden. Positiv zu werten ist, dass die Wohnung über einen Freisitz in Form einer Terrasse (Dachterrasse) verfügt. Die Terrasse ist zum Nachbarn mit einer durchgehenden Wand getrennt und mit einer Gaube überdacht. Zusätzliche Abstellflächen außerhalb der Wohnung bietet das Kellerabteil.

Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 9 zeigt eine Länge von circa 5,0 m und eine Breite von circa 2,45 m.

### **6.2 Belichtung / Belüftung**

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss und ist mit ihren Fensteröffnungen in Richtung Norden, Osten und Süden ausgerichtet. Die Küche wird über eine Dachgaube aus Richtung Norden mit Tageslicht versorgt. Auf der Ostgiebelseite befinden sich Fensteröffnungen des Schlaf- und Wohnzimmers sowie des Badezimmers. Das Wohnzimmer wird zusätzlich über die Fenstertürelemente zur Dachterrasse belichtet, wobei hier mit Verschattungen durch die Überdachung der Terrasse zu rechnen ist. Die Fensterelemente der Galerie sind als Giebelfenster in Dreiecksform ausgeführt und liegen ebenfalls auf der Ostseite.

Die Belichtung der Wohnung ist aufgrund der Lage im Dachgeschoss sowie der Größe und Anzahl der Fensteröffnungen als durchschnittlich bis gut zu bezeichnen. Eine ausreichende Einzelraum- und Querlüftung ist möglich.

### **6.3 Bauzustand und Modernisierung**

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1994/1995 fertiggestellt. Aufgrund laufend durchgeführter Instandhaltungsmaßnahmen vermittelt das Gemeinschaftseigentum einen ordentlichen Erhaltungszustand. Nach Kenntnisstand des Sachverständigen wurden bisher keine größeren Modernisierungsmaßnahmen, mit Ausnahme der Erneuerung der Heizungsanlage mit Anschluss an das Fernwärmenetz, durchgeführt. Gemäß der Wohnungseigentumsverwaltung sind derzeit keine umfassenden Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen für das Gemeinschaftseigentum vorgesehen.

In der Tiefgarage wurde augenscheinlich nachträglich ein Oberflächenschutzsystem zum Schutz vor Feuchtigkeit und Salzen an den Betonstützen und den Entwässerungsrinnen aufgebracht.

Da eine Inaugenscheinnahme der Wohnung Nr. 6 nicht möglich war, können keine Aussagen über den Bauzustand und etwaige Modernisierungen getroffen werden.

#### 6.4 Immissionsbelastung und Umwelteinflüsse

Relevante Immissionsbelastungen wie Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen etc. wurden bei der Ortsbesichtigung mit Ausnahme des lagetypischen Verkehrslärms nicht festgestellt.

#### 6.5 Risiken

Drittverwendungsfähigkeit: durchschnittlich  
*Gegeben im Rahmen der Nutzungskonzeption als Eigentumswohnung.*

Vermietbarkeit/Verwertbarkeit: nachhaltig gut  
*Aufgrund der Standort- und Objekteigenschaften (vgl. Pkt. 4.2) und der positiven demografischen Prognosen kann davon ausgegangen werden, dass eine stabile Nachfrage und die gute Vermietbarkeit auch in den Folgejahren gegeben sind. Die Vermarktungschancen für Eigentumswohnungen sind grundsätzlich gut, auch wenn zum Wertermittlungsstichtag eine eher niedrige Nachfrage mit nachlassenden bis stagnierenden Kaufpreisen vorlag. Die steigenden Zinsen wirken sich auf die Immobilien-Kaufpreise aus. Insbesondere unsanierte Immobilien mit einer schlechten Energieeffizienzklasse sind von dem Preisverfall betroffen.*

#### 6.6 Marktsituation

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

Der Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises München veröffentlicht keine Auswertungen über die Entwicklung am Grundstücksmarkt für Wohnbauland und Wohneigentum.

Auf dem Immobilienmarkt der Landeshauptstadt München konnte im Jahr 2024 durch den Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München in fast allen Teilmärkten rückläufige Preistendenzen festgestellt werden. Die unterjährige Entwicklung setzt sich damit gegenüber dem Jahr 2023 bei Wohnimmobilien fort. Für das Jahr 2024 war ein deutlicher Anstieg der Vertragsanzahl (plus 34 %) und des Geldumsatzes (plus 51 %) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum festzustellen. Im ersten Halbjahr 2025 ist die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um

13 % gestiegen. Der Geldumsatz ist zum Vorjahreszeitraum um minus 6 % zurückgegangen und lag bei insgesamt rd. 4,9 Mrd. Euro. Nach Auswertungen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München zeigen die Preise für Eigentumswohnungen im Jahr 2024 (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen eine durchschnittliche Rückgangsrate von minus 3 % auf. Im Jahr 2023 lag die durchschnittliche Rückgangsrate für Wiederverkäufe noch bei minus 13 % gegenüber dem Vorjahr. Eine ähnliche Entwicklung konnte auch im Landkreis München festgestellt werden.

## **7 Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens**

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

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

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

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

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

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

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

## **8 Vergleichswertverfahren**

### **8.1 Vorbemerkung**

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

### **8.2 Vergleichspreisauskünfte für Wohnungen**

Der örtliche Gutachterausschuss hat dem Sachverständigen insgesamt sechs Verkaufsfälle für Wohnungseigentum mitgeteilt. Eine Vergleichswohnung konnte nicht herangezogen werden, da diese zusammen mit einem Hobbyraum verkauft wurde und somit nicht vergleichbar ist mit dem Bewertungsobjekt.

#### Lage:

Alle Vergleichsobjekte befinden sich in der Gemeinde Pullach. Aufgrund der Nähe zu Bundes- und Hauptverkehrsstraßen weichen die Lagekriterien teilweise voneinander ab. Diesbezüglich müssen Korrekturen vorgenommen werden.

#### Vermietungssituation:

Der Gutachterausschuss des Landkreises München erhebt keine statistischen Auswertungen zum Preisunterschied vermieteter und nicht vermieteter Wohnungen. Untersuchungen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München zum Preisunterschied hierzu ergaben, dass vermietete Wohnungen mit einem Abschlag von durchschnittlich rund 5 %<sup>12</sup> im Jahr 2024 sowie von 9 %<sup>13</sup> im Jahr 2023 gehandelt wurden. Die Abweichung vom üblichen Kaufpreis wird nach Einschätzung des Gutachterausschusses dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Dauer der Mietbindung beeinflusst.

Im vorliegenden Fall wurden drei Vergleichswohnungen im vermieteten Zustand veräußert. Angaben zur Dauer der Mietbindung und zur Miethöhe waren nicht ersichtlich aus den Bemerkungen des Gutachterausschusses. Um eine Vergleichbarkeit zu schaffen, wird ein Zuschlag von 5 % vorgenommen.

#### Zeitpunkt Verkauf:

Die Vergleichspreisauskünfte stammen aus dem Zeitraum vom 1. Quartal 2023 bis 1. Quartal 2025. Aufgrund der Entwicklung der Immobilienpreise ist eine Anpassung erforderlich. Der Unterzeichner verweist hierzu auf Punkt 6.6 Marktsituation. Durch den Unterzeichner wird daher unter dem Korrekturpunkt „Zeitpunkt Verkauf“ ein Marktanpassungsabschlag von 5 % im Jahr 2024 und von 10 % im Jahr 2023 vorgenommen. Dabei wird ein linearer Preisverfall je Monat zugrunde gelegt.

<sup>12</sup> Gutachterausschuss München – Immobilienmarktbericht 2024

<sup>13</sup> Gutachterausschuss München – Immobilienmarktbericht 2023

#### Sanierungsstufe (Zustand) Gebäude:

Den zusätzlichen Angaben zu den Vergleichspreisauskünften sind bei allen sechs Vergleichsobjekten keine Angaben zur Sanierungsstufe zu entnehmen. Es wird ein durchschnittlicher, baujahrtypischer Zustand unterstellt.

#### Renovierungsstufe (Zustand) Wohnung:

Den zusätzlichen Angaben zu den Vergleichspreisauskünften sind bei allen sechs Vergleichsobjekten keine Angaben zur Renovierungsstufe zu entnehmen. Es wird ein durchschnittlicher, baujahrtypischer Zustand unterstellt.

#### Tiefgaragenstellplätze:

Alle Vergleichsobjekte wurden zusammen mit einem Kfz-Stellplatz in Form eines Tiefgaragenstellplatz, eines Duplex-Stellplatzes oder eines Kfz-Außenstellplatz verkauft. Zur Vergleichbarkeit müssen die Stellplätze aus den Kaufpreisen herausgerechnet werden, da die hier zu bewertende Wohnung über kein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz verfügt. Pkw-Stellplätze werden in der Regel zusammen mit Wohneinheiten veräußert. Dabei werden die Kaufpreisanteile nicht in jedem Vertrag extra ausgewiesen, sodass eine lückenlose Datenauswertung kaum möglich ist.

Da der örtliche Gutachterausschuss keinen Immobilienmarktbericht erstellt, werden auch keine Preise für Garagen und Stellplätze ermittelt, die für einen indirekten Preisvergleich herangezogen werden könnten. Dem Unterzeichner wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises München sechs verwertbare Vergleichspreisauskünfte für Tiefgarageneinzelstellplätze mitgeteilt.<sup>14</sup> Es konnte ein durchschnittlicher Preis für einen Tiefgarageneinzelstellplatz von 20.000 Euro ermittelt werden. Dieser Betrag wird dementsprechend beim Kaufpreis in Abzug gebracht. Für einen Doppel-/Mehrfachparker wird ein pauschaler Wert von 17.000 Euro in Abzug gebracht.

#### Sonstige wertrelevante Merkmale:

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

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

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

---

<sup>14</sup> Vgl. Pkt. 8.3

| Vergleichspreisauskünfte - Wohnungen       |             |                     |                 |                 |       |                                             |
|--------------------------------------------|-------------|---------------------|-----------------|-----------------|-------|---------------------------------------------|
| lfd. Nr.                                   | Verk.-Datum | Wohnfläche          | Vermietet       | Baujahr<br>Haus | Etage | Kaufpreis pro<br>m <sup>2</sup> (bereinigt) |
| 1                                          | Jan 24      | 69,6 m <sup>2</sup> | nicht vermietet | 1999            | 1. OG | 7.055 €                                     |
| 2                                          | Mrz 23      | 61,0 m <sup>2</sup> | vermietet       | 1996            | 1. OG | 8.623 €                                     |
| 3                                          | Mrz 25      | 40,0 m <sup>2</sup> | nicht vermietet | 1996            | k.A.  | 8.403 €                                     |
| 4                                          | Jun 23      | 68,0 m <sup>2</sup> | vermietet       | 1997            | EG    | 8.309 €                                     |
| 5                                          | Nov 23      | 64,0 m <sup>2</sup> | nicht vermietet | 1986            | EG    | 7.469 €                                     |
| Arithmetischer Mittelwert (ohne Korrektur) |             |                     |                 |                 |       | 7.972 €                                     |

| Korrekturen |      |       |       |                              |         |        |                      |                    |                    |                 |                   |  |
|-------------|------|-------|-------|------------------------------|---------|--------|----------------------|--------------------|--------------------|-----------------|-------------------|--|
| lfd. Nr.    | Lage | Größe | Etage | Balkon<br>Terrasse<br>Garten | Baujahr | Aufzug | Zeitpunkt<br>Verkauf | Zustand<br>Wohnung | Zustand<br>Gebäude | Vermie-<br>tung | Zu-/Ab-<br>schlag |  |
| 1           | 5%   | 0%    | 2%    | 0%                           | 0%      | 0%     | -5%                  | 0%                 | 0%                 | 0%              | 2%                |  |
| 2           | 0%   | 0%    | 2%    | 0%                           | 0%      | 0%     | -13%                 | 0%                 | 0%                 | 5%              | -6%               |  |
| 3           | 5%   | -5%   | 0%    | 0%                           | 0%      | 0%     | 0%                   | 0%                 | 0%                 | 0%              | 0%                |  |
| 4           | 0%   | 0%    | 4%    | -5%                          | 0%      | 0%     | -10%                 | 0%                 | 0%                 | 5%              | -6%               |  |
| 5           | 0%   | 0%    | 4%    | 0%                           | 3%      | 0%     | -6%                  | 0%                 | 0%                 | 0%              | 1%                |  |

| Bereinigter Vergleichspreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|
| Vergleichsobjekt 1                                        | 7.196 €        |
| Vergleichsobjekt 2                                        | 8.106 €        |
| Vergleichsobjekt 3                                        | 8.403 €        |
| Vergleichsobjekt 4                                        | 7.810 €        |
| Vergleichsobjekt 5                                        | 7.543 €        |
| <b>Arithmetischer Mittelwert (nach Korrektur)</b>         | <b>7.812 €</b> |
| Standardabweichung                                        | 471 €          |
| Variationskoeffizient                                     | 6,03%          |

Da es keine Ausreißer gibt, die mehr als 20 % vom Mittelwert entfernt liegen, können alle Vergleichswerte berücksichtigt werden. Die Spanne (Bandbreite) der bereinigten Vergleichspreise pro Quadratmeter Wohnfläche liegt bei 7.196,- EUR bis 8.403,- EUR.

Aus dem Mittelwert der angepassten Vergleichswerte kann für das Bewertungsobjekt, unter Berücksichtigung der individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, folgender Basiswert in Ansatz gebracht werden:

**Basiswert Wohnung Nr. 6 = rd. 7.800 €/m<sup>2</sup>**

### 8.3 Vergleichspreisauskünfte für Garagen

| Vergleichspreisauskünfte - Garage                 |             |                       |                       |         |                  |
|---------------------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|---------|------------------|
| lfd. Nr.                                          | Verk.-Datum | Garagentyp            | Vermietungs-situation | Baujahr | Kaufpreis pro m² |
| 1                                                 | Mai 22      | Tiefgaragenstellplatz | nicht vermietet       | n. b.   | 15.000 €         |
| 2                                                 | Dez 23      | Tiefgaragenstellplatz | nicht vermietet       | 1991    | 22.675 €         |
| 3                                                 | Nov 20      | Tiefgaragenstellplatz | nicht vermietet       | 2022    | 35.000 €         |
| 4                                                 | Nov 20      | Tiefgaragenstellplatz | nicht vermietet       | 2022    | 35.000 €         |
| 5                                                 | Nov 20      | Tiefgaragenstellplatz | nicht vermietet       | 2022    | 35.000 €         |
| 6                                                 | Nov 20      | Tiefgaragenstellplatz | nicht vermietet       | 2022    | 35.000 €         |
| <b>Arithmetischer Mittelwert (ohne Korrektur)</b> |             |                       |                       |         | <b>29.613 €</b>  |

| Korrekturen |      |            |         |                   |               |
|-------------|------|------------|---------|-------------------|---------------|
| lfd. Nr.    | Lage | Garagentyp | Baujahr | Zeitpunkt Verkauf | Zu-/Ab-schlag |
| 1           | 0%   | 0%         | 0%      | 0%                | 0%            |
| 2           | 0%   | 0%         | 0%      | 0%                | 0%            |
| 3           | 0%   | 0%         | -40%    | 0%                | -40%          |
| 4           | 0%   | 0%         | -40%    | 0%                | -40%          |
| 5           | 0%   | 0%         | -40%    | 0%                | -40%          |
| 6           | 0%   | 0%         | -40%    | 0%                | -40%          |

| Bereinigter Vergleichspreis      |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Vergleichsobjekt 1               | 15.000 €        |
| Vergleichsobjekt 2               | 22.675 €        |
| Vergleichsobjekt 3               | 21.000 €        |
| Vergleichsobjekt 4               | 21.000 €        |
| Vergleichsobjekt 5               | 21.000 €        |
| Vergleichsobjekt 6               | 21.000 €        |
| <b>Arithmetischer Mittelwert</b> | <b>20.279 €</b> |
| Standardabweichung               | 2.439 €         |
| Variationskoeffizient            | 12,03%          |

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

**Basiswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 9 = 20.000,- EUR**

### 8.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Risiko (Sicherheitsabschlag):

Es besteht das Risiko, dass sich das Innere der Wohnung in einem wesentlich schlechteren Zustand befindet, als es der äußere Anschein errahnen lässt, und so auf einen Ersteher unkalkulierbare Kosten zukommen könnten. Dieses wird mit einem **Abschlag** von **10 %** vom Verfahrenswert gewürdigt.

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

## 8.5 Vergleichswertberechnung

### 8.5.1 Wohnung Nr. 6

Wohnung inkl. Kellerraum

71,10 m<sup>2</sup> Wohnfläche x 7.800,00 €/m<sup>2</sup> Basiswert 554.580 €

**vorläufiger Vergleichswert 554.580 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

|                                           |                  |           |
|-------------------------------------------|------------------|-----------|
| - Zeitwert bes. Bauteile u. Einrichtungen | pauschal         | 0 €       |
| - Reparatur-/Instandhaltungsstau          | pauschal         | 0 €       |
| - Marktanpassung                          | -10,0%           | -55.458 € |
|                                           | aus dem vorl. VW |           |

Vergleichswert 499.122 €

**Vergleichswert gerundet 500.000 €**

### 8.5.2 Tiefgaragenstellplatz Nr. 9

Tiefgaragenstellplatz

1 x Stellplatz x 20.000,00 € Basiswert 20.000 €

**vorläufiger Vergleichswert 20.000 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

|                                  |                  |     |
|----------------------------------|------------------|-----|
| - Reparatur-/Instandhaltungsstau | pauschal         | 0 € |
| - Marktanpassung                 | 0,0%             | 0 € |
|                                  | aus dem vorl. VW |     |

Vergleichswert 20.000 €

**Vergleichswert gerundet 20.000 €**

## **9 Verkehrswert**

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

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

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

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

### **9.1 Ergebnis**

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

#### **(1) Wohnung, Keller und Galerie Nr. 6:**

**€ 500.000,00**

**in Worten: Euro fünfhunderttausend**

#### **(2) Tiefgaragenstellplatz Nr. 9:**

**€ 20.000,00**

**in Worten: Euro zwanzigtausend**

## 10 Versicherung und Urheberrecht

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

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

München, 22. Oktober 2025



Robert Liedtke  
Dipl.-Sachverständiger (DIA)

## 11 Anlagen zum Gutachten

### 11.1 Bilddokumentation



Südansicht  
Blick von der Karl-Schröder-Straße



Süd- und Ostfassade



Ost- und Nordfassade



Hauseingang an der Nordseite



Treppenhaus



Wohnungseingangstür zur Wohnung  
Nr. 6 im Dachgeschoss



Vorraum Kellerabteile



Wasch- und Trockenraum



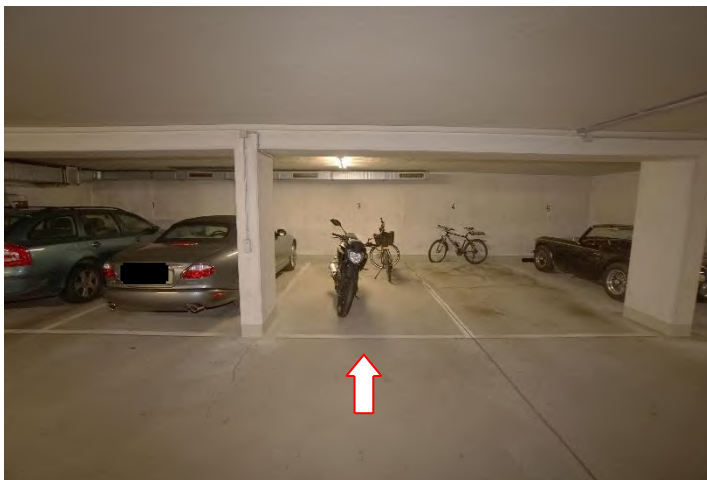
Haustechnik



Heizungsraum mit Fernwärmeübergabestation



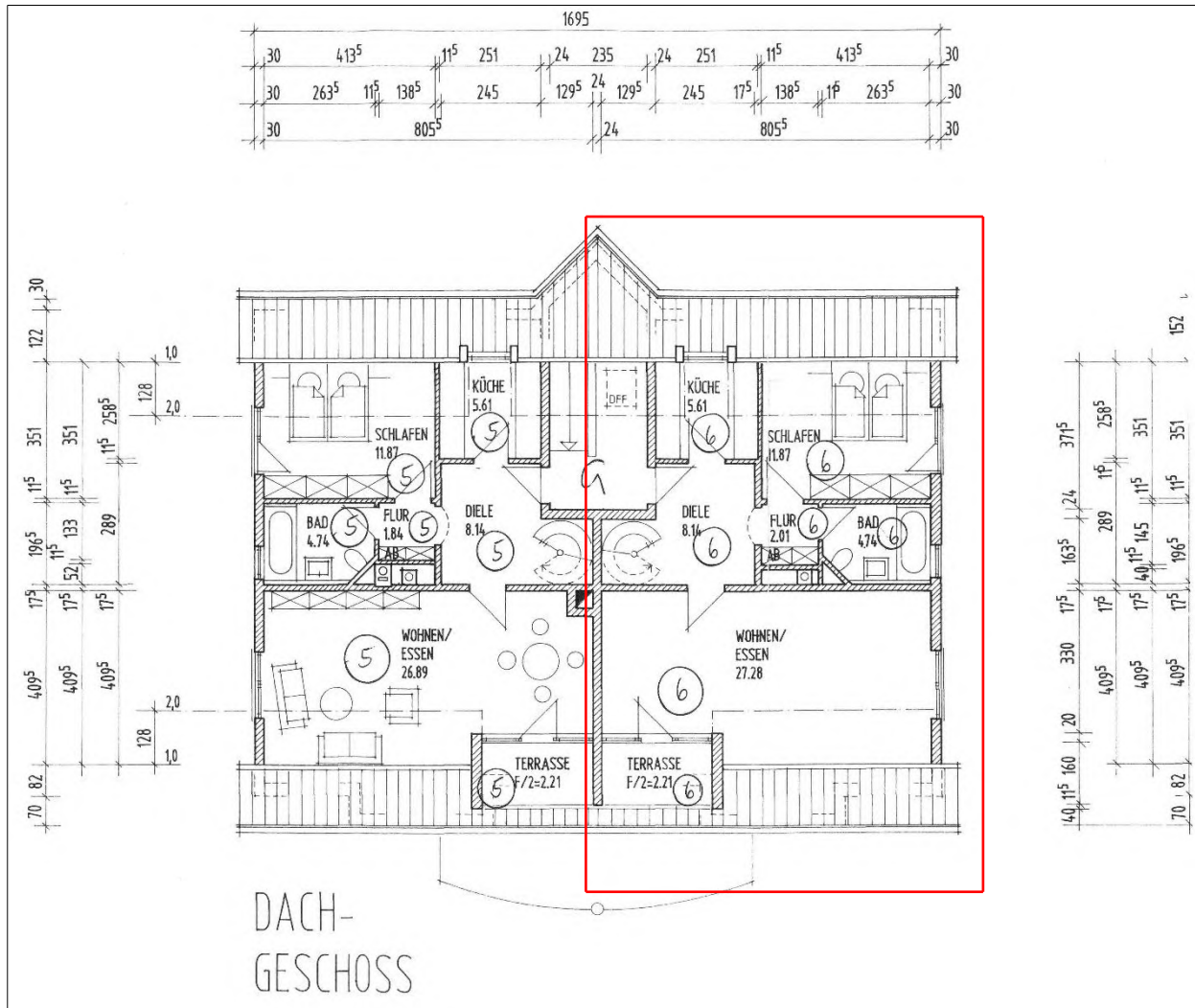
Tiefgarage



Teileigentum Nr. 9 = Stellplatz Nr. 3

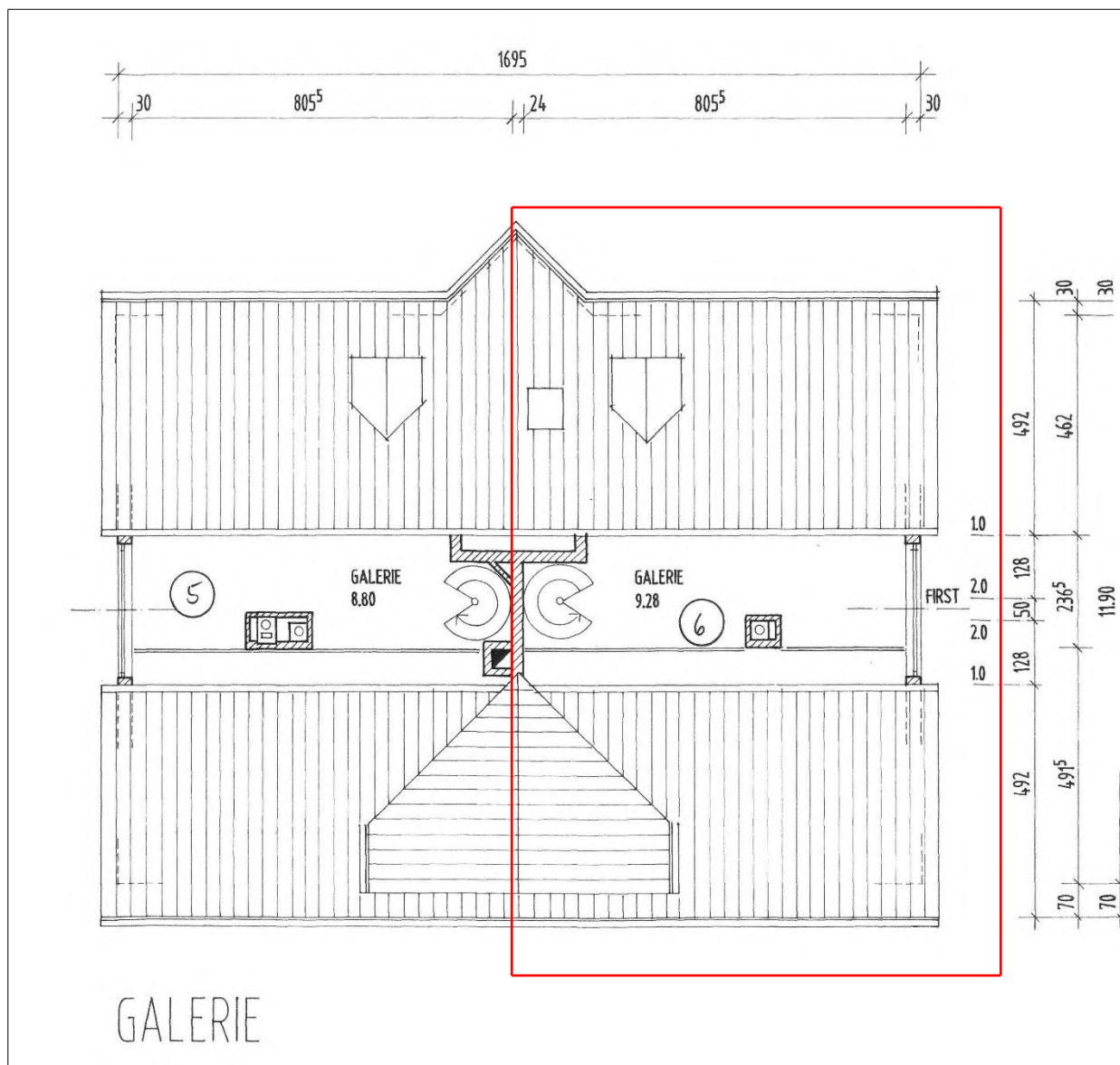


### 11.3 Grundriss Dachgeschoss – Wohnung Nr. 6<sup>16</sup>



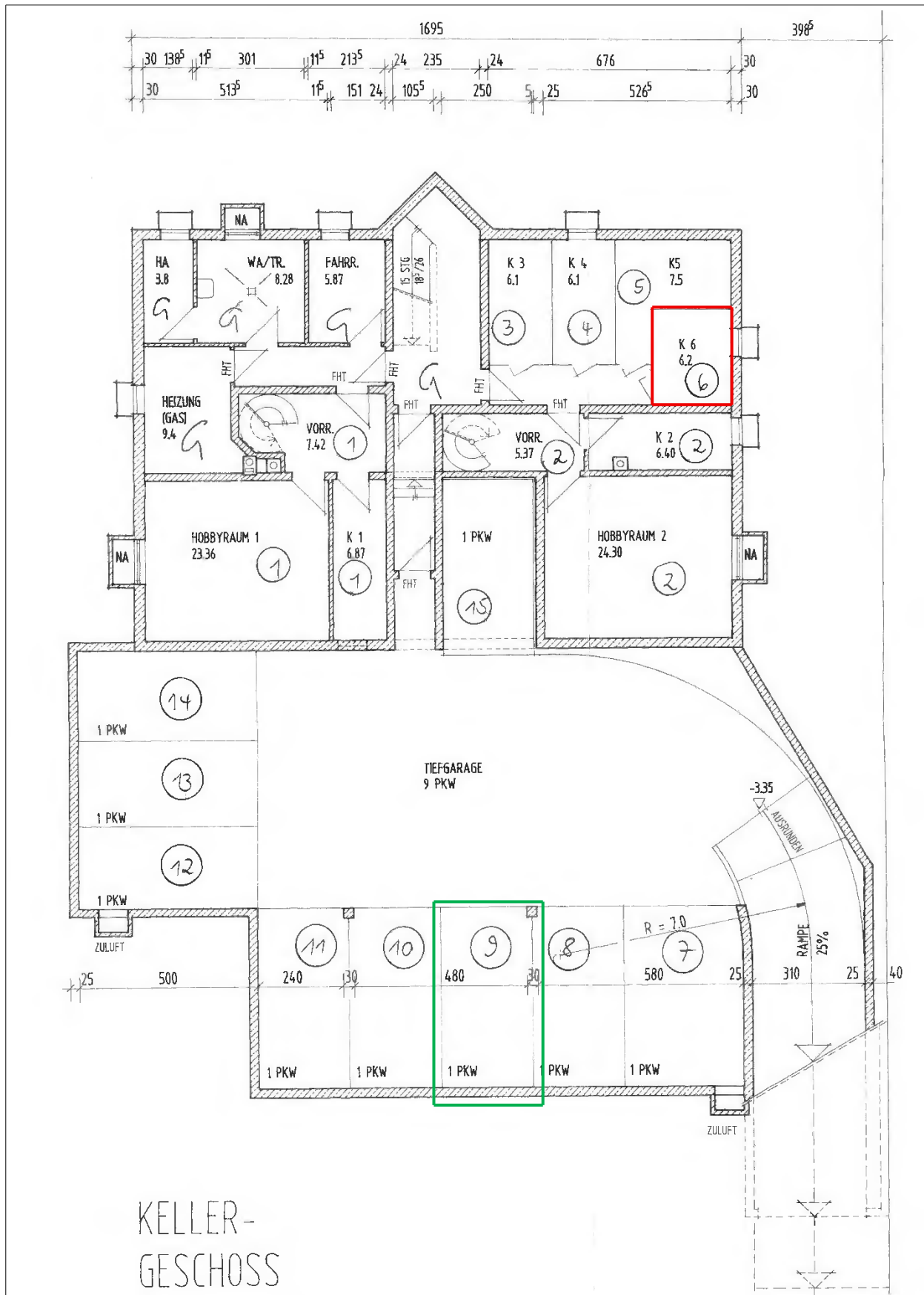
<sup>16</sup> Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan Nr. 74-4574/92 vom 17.05.1993

## 11.4 Grundriss Galerie – Wohnung Nr. 6<sup>17</sup>



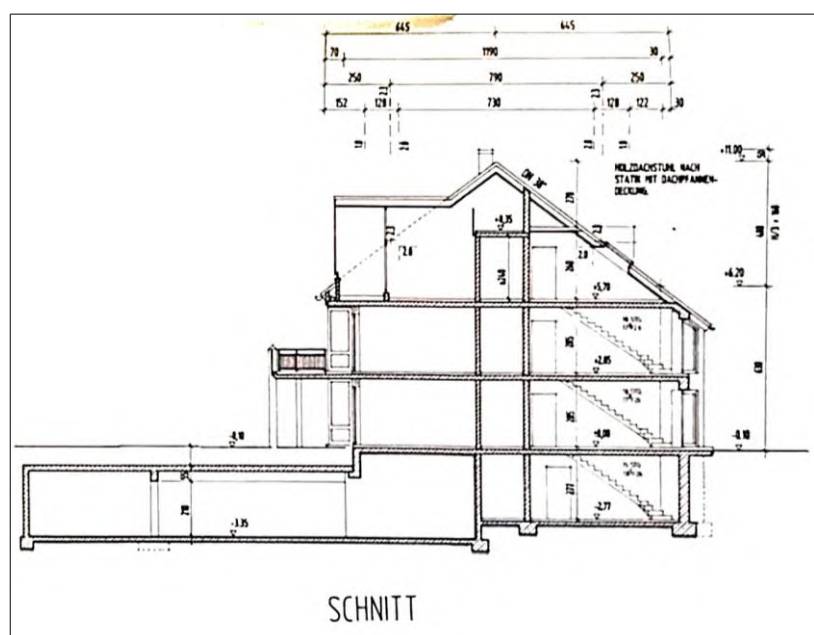
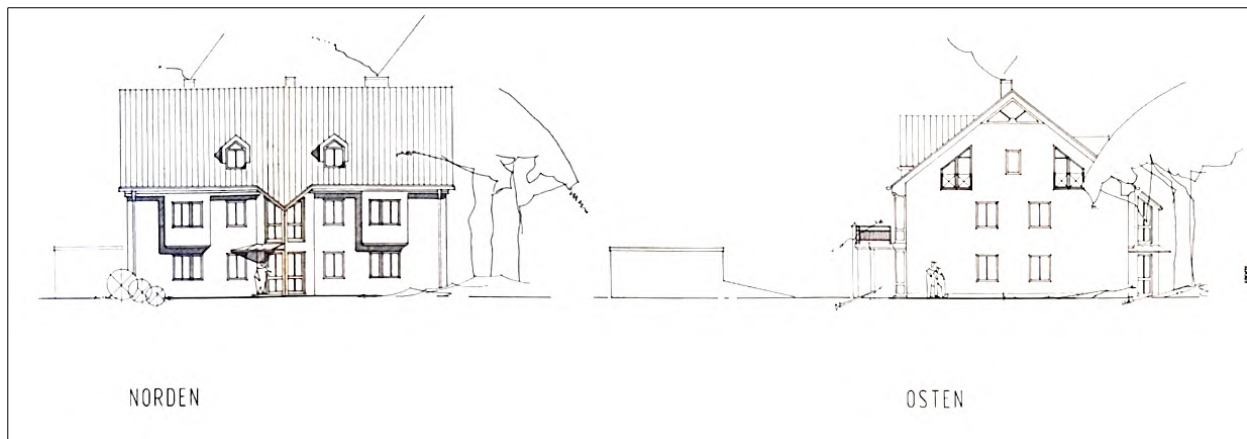
<sup>17</sup> Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan Nr. 74-4574/92 vom 17.05.1993

## 11.5 Grundriss Kellergeschoss mit Tiefgarage<sup>18</sup>



<sup>18</sup> Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan Nr. 74-4574/92 vom 17.05.1993

## 11.6 Ansichten und Schnitt<sup>19</sup>



<sup>19</sup> Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan Nr. 74-4574/92 vom 17.05.1993

## 11.7 Baubeschreibung als Anlage zur Teilungserklärung vom 20.11.1992 -URNr. K 3583

WH-WOHNHAUS-BAU GMBH



### Wohnresidenz Karl-Schröder-Straße 9, 8023 Pullach

#### B a u b e s c h r e i b u n g

##### Rohbau allgemein

Die Decken- und Wandstärken, Materialwahl, Stahleinlagen sowie Beton- und Mörtelgüten werden entsprechend den statischen Berechnungen und nach den zur Zeit gültigen Bestimmungen über den Schallschutz und der Wärmeschutzverordnung ausgeführt.

##### Gründung

Streifen und Einzelfundamente in Beton- und Stahlbeton mit Fundamenterde.

##### Unter- und Garagengeschoßwände

Die Außenwände und Stützen werden aus Stahlbeton, die Innenwände aus Stahlbeton oder Mauerwerk erstellt. Die erdberührenden Kellerwände erhalten eine fachgerechte Feuchtigkeitssperre auf Bitumenbasis oder gleichwertig oder werden, sofern erforderlich, in Sperrbeton ausgebildet.

##### Geschoßdecken

Massivdecken in Stahlbeton oder Fertigteildecken.

##### Geschoßwände und Stützen

Außenwände in Mauerwerk mit Außenputz, Stützen mit Wärmeschutz und Außenputz. Innenwände in Mauerwerk, im Bereich des Dachgeschoßes gegebenenfalls in Gipsständerkonstruktion. Wohnungstrennwände aus Mauerwerk oder Stahlbeton, je nach statischen Erfordernissen.

##### Dach

Das Dach wird in imprägnierter Holzkonstruktion ausgeführt. Die Dachdeckung erfolgt mit Pfannendeckung auf Dachlattung.

##### Lempnerarbeiten

Die Dachrinnen und Fallrohre sowie die Verwahrungen und Schneefanggitter werden in Kupferblech ausgeführt.



### Treppen

Treppenläufe in Stahlbeton mit Naturstein, Metallgeländer und Holzhandlauf.

### Fenster

Die Holzfenster und Fenstertürelemente mit umlaufender Dichtung werden isolierverglast. Jedes Fenster erhält einen Lüftungsflügel mit verdeckt liegenden Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag in eloxierter Ausführung, sonst Drehflügel oder feststehend.

### Fensterbänke

Die Fensterbänke werden innen mit hellen Marmor, außen in Leichtmetall ausgeführt.

### Türen

Sämtliche Innentüren der Wohnungen erhalten Türblätter weißlackiert, teilweise mit Glasausschnitt. Türzargen mit Dichtungen als Umfassungszargen weiß lackiert. Beschläge in Leichtmetallausführung.

### Metallbauarbeiten

Feuerhemmende und feuerbeständige Stahltüren nach Vorschrift. Lichtschächte und Abtretröste in verzinkter Ausführung. Das Treppengeländer in Metallkonstruktion, ebenso die Balkongeländer. Die Hauseingangstür mit Selbstschließer und elektrischem Türöffner. Die Briefkasten-Gegensprech- und Klingelanlage wird als Sammelanlage an dem Hauseingang ausgeführt.

### Fassade

Wärmeschutz höher als nach DIN gefordert. Dreilagiger Putz eglättet, äußere Lage durchgefärbt oder Dispersionsanstrich.

### Putzarbeiten

Außenputz auf Mauerwerk oder Wärmeschutz, Innenwände glatt eputzt, ebenso die Deckenunterseite.



WH-WOHNHAUS-BAU GMBH

### Fliesenarbeiten

Die Bäder und WC-Räume werden raumhoch mit keramischen Wandfliesen alternativ Marmorfliesen, Normalformat, nach vorliegenden Muster gefliest. Die Küchen erhalten einen 60 cm hohen Fliesenspiegel. Der Boden der Bäder und WC's wird mit Keramikfliesen alternativ Marmorfliesen belegt. Der Boden der Küchen wird mit Keramikfliesen belegt. Die Terrassen und Balkone erhalten einen frostbeständigen Plattenbelag.

### Estrich- und Bodenbelag

Alle Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrich entsprechend der DIN-Norm. Die Wohn- und Schlaf- und Kinderzimmer, sowie Flure und Dielen erhalten einen Teppichbodenbelag nach vorliegenden Muster als Verlourware mit den Qualitätsmerkmalen Wohnbereich und antistatisch sowie Teppichsockelleisten.

### Malerarbeiten

Die geputzten Wände werden weiß gestrichen. Alle Roheisenteile, soweit nicht verzinkt, erhalten eine Rostschutzgrundierung und die Endlackierung. Fenster erhalten einen 2-fachen Anstrich.

### Heizungsinstallation

Warmwasser-Pumpenheizung mit zentraler Warmwasserbereitung aus bewährten Markenfabrikaten im Untergeschoß. Die Steuerung erfolgt über eine Außentemperaturabhängige Regelung. Die Wohnungen werden durch eine Radiatorenheizung beheizt. Wärmeverbrauchsmessung für Heizung und Warmwasser erfolgt nach DIN mit Zählern.

### Elektroinstallation

Alle Wohnungen erhalten einen Hauptzähler im Keller. Wohn- und Schlafräume: Je 1-2 Deckenauslässe, ausreichend Schuko-Steckdosen, Anschluß für Radio- und Fernsehempfang. Wohnbereich: zusätzliche Ausstattung mit Telefonanschluß und Wandauslässen. Bad: 1 Wandanschluß mit Schuko-Steckdosen über dem Waschbecken, Deckenauslaß und 1 Wandauslaß. EBplatz: 1 Deckenauslaß sowie ausreichend Steckdosen. Küche: Anschluß für Elektroherd mit Rohr, Geschirrspülmaschine und Kühlschrank, Steckdosen über der Arbeitsplatte. Flur: 1 Leerrohr für Telefonanschluß sowie 2 Deckenauslässe, gegebenenfalls Wandauslässe, Steckdosen in gemessener Zahl. Außensteckdosen im Bereich der Terrasse und des Balkons.

WH-WOHNHAUS-BAU GMBH



### Sanitärinstallation

Grundleitungen im Steinzeug- oder PVC-Rohren. Falleleitungen aus muffenlosem Gußrohr oder PVC. Einrichtungsgegenstände im Bad/WC: Einbauluxusbadewanne in Stahlblech 1,70 m lang mit verchromter Mischbatterie und Schlauchbrause, Wannengriff und Badetuchstange, Kristallporzellanwaschtisch mit verchromter Einlochbatterie, Kristallspiegel sowie Doppelhandtuchhalter (Normalfarben). Küche: Warm- und Kaltwasseranschluß sowie Abfluß. Sämtliche Sanitärobjekte in weiß oder Standardfarben.

### Hobbyraum

Der Hobbyraum im Untergeschoß erhält einen schwimmenden Estrich entsprechend der DIN-Norm und einen Teppichbelag nach vorliegendem Muster. Desweiteren ist der Hobbyraum mit einem Heizkörper versehen, Elektroanschlüsse wie im Wohnbereich. Gleiches gilt auch für die angrenzenden Räume. Die Treppen innerhalb der Wohnungen erhalten eine Teppich als Bodenbelag.

### Spitzboden und Dachgeschoß

Die Dachkonstruktion wird zimmermannsmäßig in Holz ausgeführt. Die Dachschrägen werden mit Gipskarton verkleidet und weiß gestrichen. Wärmedämmung im ausgebeuten Bereich: 10 cm starke Mineralwolleplatten mit Alufolie kaschiert zwischen den Sparren.

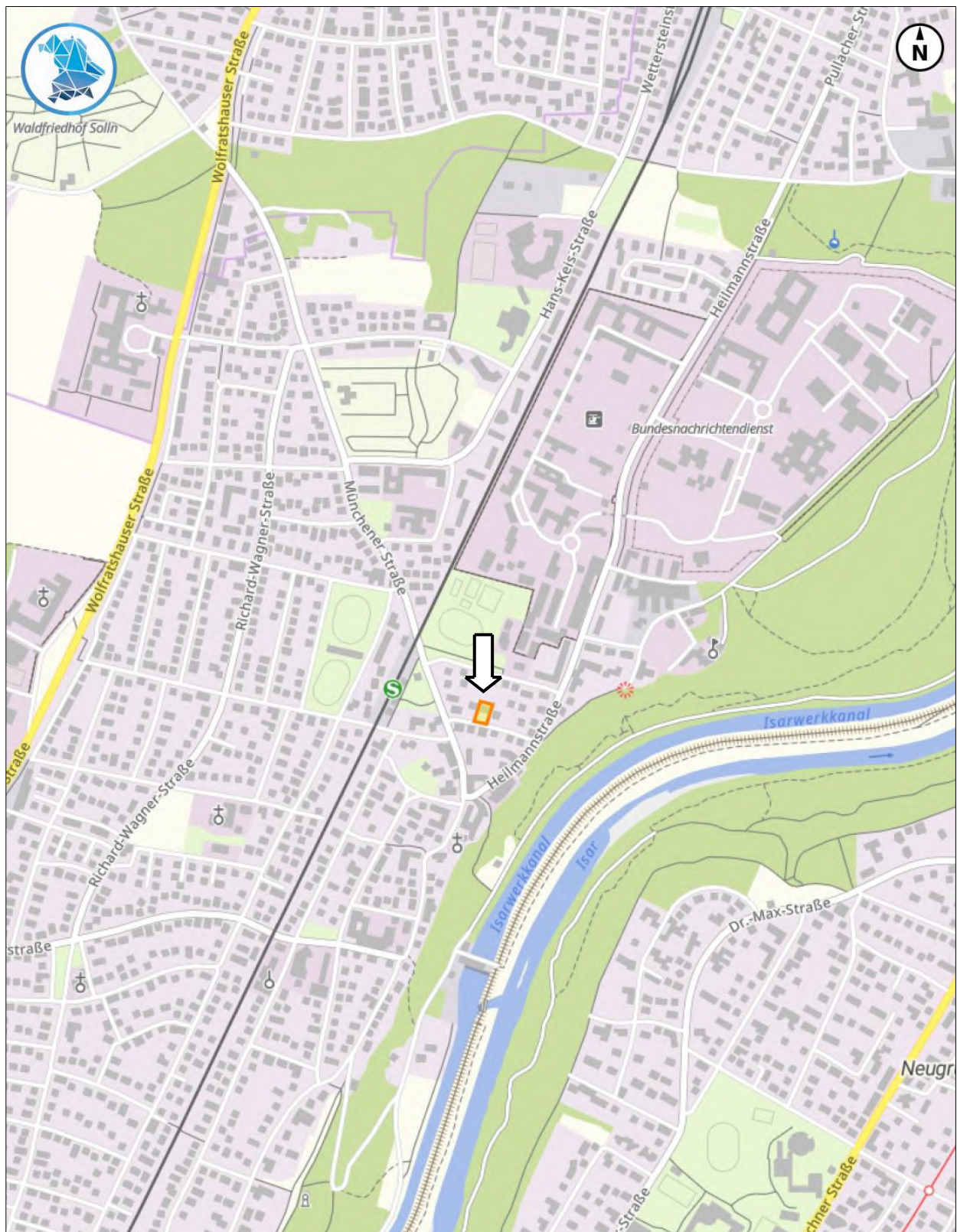
### Balkone

Aus Stahlbeton mit Metallgeländer, thermisch von der Gebäudewand entkoppelt.

### Außenanlagen

Die Außenanlagen werden entsprechend dem Freiflächenplan angelegt. Die Bepflanzung erfolgt nach Pflanzplan der Baubehörde.

## 11.8 Auszug aus der Stadtkarte<sup>20</sup>



<sup>20</sup> Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:10.000 (nicht maßstabsgetreu)

## 11.9 Auszug aus der Umgebungskarte<sup>21</sup>



<sup>21</sup> Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:50.000 (nicht maßstabsgetreu)

## 11.10 Literaturverzeichnis, sonstige Informationsquellen und Rechtsgrundlagen

### **Kleiber-digital**

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

### **Kleiber**

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

### **Kleiber**

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

### **Schwirley, Dickersbach**

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

### **Ross, Brachmann, Holzer**

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

### **Kleiber**

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

### **BKI -Baukosteninformationszentrum**

„BKI Baukosten / Kostenwerte für Gebäude“

### **GUG- Grundstücksmarkt und Grundstückswert,**

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

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

## Rechtsgrundlagen

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

Baunutzungsverordnung – **BauNVO**

Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV 2021**

Normalherstellungskosten 2010 – **NHK 2010**