



Von der IHK für München und  
Oberbayern öff. bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Architekt Dipl.-Ing.  
**Uwe Koch**

Bajuwarenstr. 32a  
81825 München

Telefon: 089 – 439 16 43  
gutachter-koch@t-online.de

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert  
des Grundstücks Schlesierstr. 4,  
85609 Aschheim (Landkreis München),  
bebaut mit einer Doppelhaushälfte  
und einer Garage

Wertermittlungstichtag: 23.11.2023

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers  
nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weiter-  
gegeben oder für andere als die vorgesehene Zweck-  
bestimmung verwendet werden.

Geschäftszeichen: 1510 K 220/23

---

München, den 07.12.2023  
Das Gutachten besteht aus 45 Seiten

## Inhalt:

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungsverzeichnis	4
Ortsplan	5
Kataster und Luftbild	6

## Textteil:

1. Allgemeines.....	7
1.1 Auftraggeber .....	7
1.2 Auftrag .....	7
1.3 Objekt .....	7
1.4 Wertermittlungsstichtag.....	7
1.5 Eigentümer .....	8
1.6 Unterlagen .....	8
1.7 Ermittlungen .....	8
1.8 Besichtigung .....	8
2. Technische Daten.....	9
2.1 Grundstück .....	9
2.2 Wohnhaus.....	9
2.3 Garage.....	9
3. Grundbuch .....	10
3.1 Bestandsverzeichnis.....	10
3.2 Erste Abteilung.....	10
3.3 Zweite Abteilung .....	10
3.4 Dritte Abteilung .....	10
4. Lagebeschreibung.....	11
4.1 Landkreis München.....	11
4.2 Aschheim .....	11
4.3 Grundstückslage.....	12
4.4 Verkehrslage.....	12
4.5 Wohnlage .....	12
4.6 Nachbarbebauung .....	12
5. Grundstücksbeschreibung .....	13
5.1 Erschließung .....	13
5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit.....	13
5.3 Gebäude .....	13
5.4 Außenanlagen .....	13
5.5 Bodendenkmäler.....	14
5.6 Bebaubarkeit.....	14
6. Gebäudebeschreibung.....	15
6.1 Wohnhaus.....	15
6.2 Garage.....	17
6.3 Mängel und Schäden.....	17
7. Angaben zur Bewirtschaftung.....	19
7.1 Nutzer .....	19

7.2 Grundsteuer .....	19
7.3 Brandversicherung.....	19
7.4 Energieausweis.....	19
8. Wertberechnung.....	20
8.1 Marktsituation.....	20
8.2 Bewertungsverfahren .....	20
8.3 Sachwertermittlung.....	21
8.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	26
8.5 Sachwert .....	28
8.6 Verkehrswert .....	28
9. Zusammenfassung.....	29

### Anlagen:

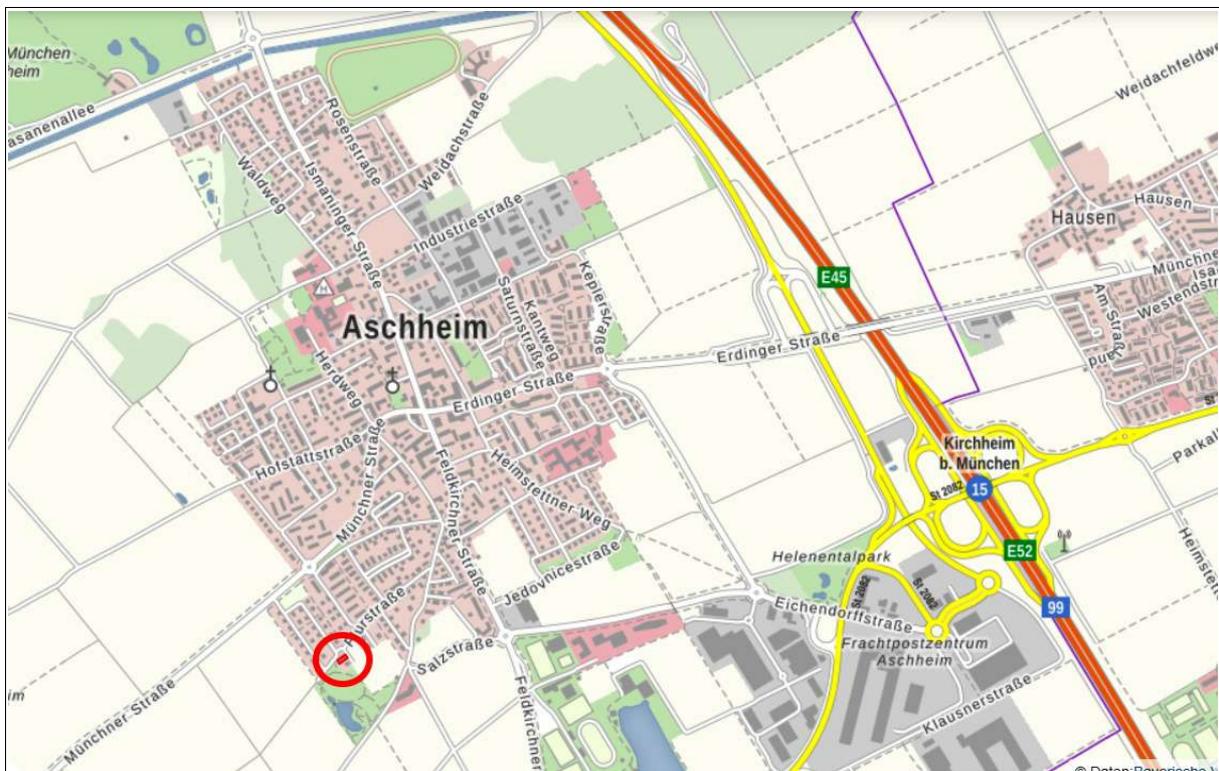
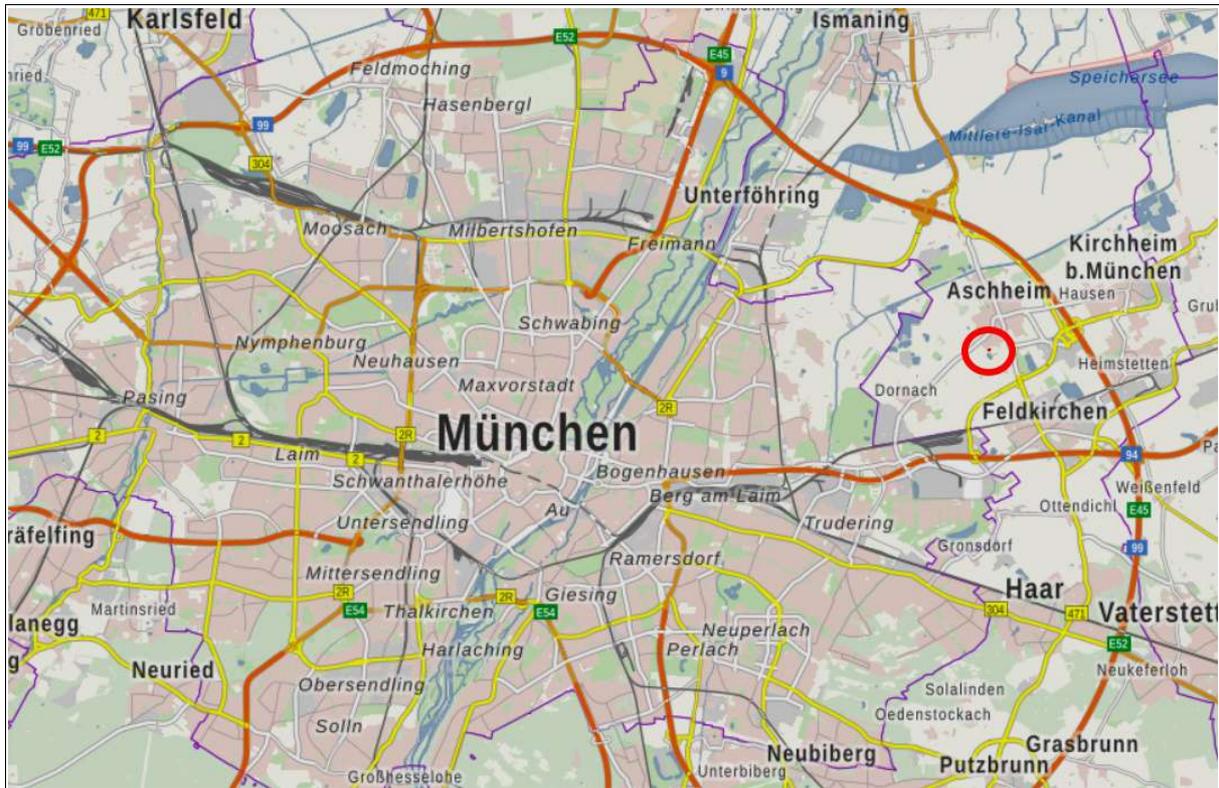
1 Berechnungen	30
2 Kostenkennwert	32
3 Flächennutzungsplan	33
4 Bebauungsplan	34
5 Denkmalatlas	35
6 Grundriss EG + OG	36
7 Grundrisse DG + KG	37
8 Schnitte	38
9 Fotos	39

### Abkürzungsverzeichnis:

<i>App.</i>	Appartement	<i>MW</i>	Mauerwerk
<i>AG</i>	Amtsgericht	<i>MEA</i>	Miteigentumsanteil
		<i>MFH</i>	Mehrfamilienhaus
<i>BayBO</i>	Bayerische Bauordnung	<i>MF-B</i>	Richtlinie Mietflächen Büro
<i>BauGB</i>	Baugesetzbuch	<i>MF-H</i>	Richtlinie Mietflächen Handel
<i>BauNVO</i>	Baunutzungsverordnung		
<i>BewG</i>	Bewertungsgesetz	<i>n. Ang.</i>	nach Angabe
<i>BGF</i>	Bruttogrundfläche	<i>NF</i>	Nutzfläche
<i>B-Plan</i>	Bebauungsplan		
<i>BRI</i>	Bruttorauminhalt	<i>OG</i>	Obergeschoss
<i>BRW</i>	Bodenrichtwert	<i>OT</i>	Ortstermin
<i>II.BV</i>	Zweite Berechnungsverord.		
<i>DH(H)</i>	Doppelhaus(hälfte)	<i>RND</i>	Restnutzungsdauer
<i>DG</i>	Dachgeschoss	<i>RH</i>	Reihenhaus
<i>DN</i>	Dachneigung	<i>RMH</i>	Reihenmittelhaus
<i>DS</i>	Dachspitz, Spitzboden	<i>REH</i>	Reihenendhaus
<i>DT</i>	Dachterrasse		
		<i>SoNu</i>	Sondernutzung
<i>EFH</i>	Einfamilienhaus		
<i>EG</i>	Erdgeschoss	<i>TE</i>	Teilungserklärung
<i>ENEV</i>	Energieeinsparverordnung	<i>TG</i>	Tiefgarage
		<i>VWS</i>	Vollwärmeschutz
<i>FNP</i>	Flächennutzungsplan	<i>WE</i>	Wohneinheit
		<i>WEG</i>	Wohnungseigentümergeinschaft
<i>GAA</i>	Gutachterausschuss	<i>WF</i>	Wohnfläche
<i>GF</i>	Geschossfläche	<i>WGF</i>	Wertrelevante Geschossfläche
<i>GFZ</i>	Geschossflächenzahl	<i>WGFZ</i>	Wertrelevante Geschossflächenzahl
<i>GR</i>	Grundfläche	<i>WH</i>	Wandhöhe
<i>GRZ</i>	Grundflächenzahl	<i>Whg.</i>	Wohnung
<i>GIKA</i>	Gipskarton	<i>WertR</i>	Wertermittlungsrichtlinie
<i>GND</i>	Gesamtnutzungsdauer	<i>WertV</i>	Wertermittlungsverordnung
		<i>WoFIV</i>	Wohnflächenverordnung
<i>HV</i>	Hausverwaltung	<i>WST</i>	Wertermittlungsstichtag
		<i>WU-Beton</i>	Wasserundurchlässiger Beton
<i>k.A.</i>	keine Angabe	<i>ZFH</i>	Zweifamilienhaus
<i>KG</i>	Kellergeschoss	<i>*****</i>	Eigennamen aus Datenschutzgründen
<i>LZS</i>	Liegenschaftszinssatz		in separater Namenliste

Ortspläne

o.M.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

**Kataster und Luftbild**

o.M.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

## 1. Allgemeines

### 1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München  
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen  
**Geschäfts-Zeichen: 1510 K 220/23**

### 1.2 Auftrag

Ermittlung des miet- und lastenfreien Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Gerichtsbeschluss vom	24.08.2023
Schätzungsanordnung vom	25.08.2023
Zustellung der Unterlagen am	28.08.2023

*§ 194, BauGB (Def. Verkehrswert):*

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

### 1.3 Objekt

Grundstück Schlesierstr. 4, 85609 Aschheim (Landkreis München), bebaut mit Doppelhaushälfte und Garage

Baujahr des Hauses und der Garage ca. 2014, DHH und Garage als konventionelle Massivbauten, Wohnhaus voll unterkellert, 2-geschossig mit ausgebautem DG

Flst. 360/2, Gemarkung Aschheim, Grundstücksgröße lt. Grundbuch 349 m<sup>2</sup>

### 1.4 Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 23.11.2023

1.5 Eigentümer

\*\*\*\*\*

1.6 Unterlagen

Ortspläne  
Auszug aus dem Kataster  
Grundbuchauszug v. 10.08.2023  
Flächennutzungsplan der Gemeinde  
Bebauungsplan Nr. 141 der Gemeinde  
Baugenehmigung v. 16.08.2013  
genehmigter Eingabeplan v. 12.08.2013  
Denkmalatlas  
Skizzen der Ortsbegehung  
Fachliteratur

1.7 Ermittlungen

Vermessungsamt München  
Gutachterausschüsse Landkreis u. Stadt München  
Bauverwaltung Aschheim

Bezirkskaminkehrermeister: \*\*\*\*\*

1.8 Besichtigung

Besichtigung am 23.11.2023, ca. 10-11 Uhr,  
Teilnehmer:

Herr \*\*\*\*\*

Herr Koch

Miteigentümer  
Sachverständiger

Die Miteigentümerin Frau \*\*\*\*\* erschien zum Ortstermin nur kurz, um das Haus aufzuschließen, nahm am anschließenden Rundgang aber nicht teil. Grundstück, Haus und Garage konnten vollständig besichtigt werden.

## 2. Technische Daten

### 2.1 Grundstück

Amtsgericht	München
Gemarkung	Aschheim
Grundbuch Blatt	4996
Flurstücks-Nr.	360/2
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	349 m <sup>2</sup>
Bebauung	1 Doppelhaushälfte, 1 Garage
Flächennutzungsplan	Wohngebiet (W)
Bebauungsplan Nr. 141	allg. Wohngebiet (WA)
Wertrelevante Geschossfläche (WGF)	ca. 201 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,28
Wertrel. Geschosßflächenzahl (WGFZ)	ca. 0,58

#### **Hinweis:**

#### **§ 4 BauNVO:**

„Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen...“

Schank- u. Speisewirtschaften sind lt. rechtsgültigem Bebauungsplan Nr. 141 nicht zugelassen.

### 2.2 Wohnhaus

Typ	Doppelhaushälfte
Bauart	konventioneller Massivbau
Baujahr	ca. 2014
Grundfläche (GR)	ca. 75 m <sup>2</sup>
Geschosse	KG + EG + OG + DG
Zahl der Aufenthaltsräume	4 St.
Wohnfläche	ca. 149 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 298 m <sup>2</sup>
Nutzfläche im KG	ca. 56 m <sup>2</sup>

### 2.3 Garage

Typ	verlängerte Einzelgarage
Bauart	konventioneller Massivbau
Baujahr	ca. 2014
Grundfläche (GR)	ca. 23 m <sup>2</sup>
Geschosse	EG
Nutzfläche	ca. 18 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 23 m <sup>2</sup>

### 3. Grundbuch

Amtsgericht München,  
Grundbuch von Aschheim  
Ausdruck v. 10.08.2023  
Blatt 4996

#### 3.1 Bestandsverzeichnis

Grundstück FINr. 360/2,  
Schlesierstraße 4,  
Gebäude- und Freifläche zu 349 m<sup>2</sup>

#### 3.2 Erste Abteilung

*Eigentümer:*  
\*\*\*\*\*

#### 3.3 Zweite Abteilung

*Lasten, Beschränkungen:*  
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der  
Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet;  
eingetragen am 10.08.2023

#### 3.4 Dritte Abteilung

*Hypotheken, Grundschulden:*  
Die Eintragungen in der dritten Abteilung bleiben bei  
der Ermittlung des Verkehrswerts unberücksichtigt.

## 4. Lagebeschreibung

### 4.1 Landkreis München

Der Landkreis mit der Kreisstadt München liegt nördlich, östlich und südlich der LH München im Bezirk Oberbayern und gehört zur Metropolregion München; ca. 155.000 Einwohner

flachwellige Hügellandschaft mit Flussläufen, Senken und Mooren; rund  $\frac{3}{4}$  der Landkreisfläche werden landwirtschaftlich genutzt; mehrere Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete; Naherholungsmöglichkeiten in der ländlichen Umgebung

zahlreiche, meist mittelständische Unternehmen verteilen sich über den Landkreis; Landkreis lt. „Zukunftsatlas“ Ort mit hohen Zukunftschancen

Landkreis verkehrstechnisch gut per Straße und Bahn erschlossen; Hauptbahn München-Treuchtlingen mit zwei Zugangsstellen im Kreisgebiet; S-Bahnlinie 2 mit 6 Zugangsstellen im Kreisgebiet und Anschluss nach München; Bundesautobahnen A 8, A 92 und A 99 berühren das Kreisgebiet; Bundesstraßen B 304 und B 471 führen durch den Landkreis

weitreichendes Spektrum an privaten und öffentlichen Schulen

### 4.2 Aschheim

Gemeinde im Landkreis München, ca. 11 km nordöstlich der Landeshauptstadt, ca. 9.400 Einwohner, Kindergärten, Grundschule und Realschule im Ort, Mittelschule und Gymnasium im benachbarten Kirchheim,

Einkaufsmöglichkeiten im Ortszentrum und am südlichen Ortsrand,

Gewerbegebiete im nordöstlichen und südöstlichen Ortsgebiet, Geothermie-Anlage, mehrere Regionalbuslinien mit Anschluss an U- und S-Bahn nach München,

Autobahnring A 99 und Autobahn A 94 (München-Passau) mit Anschluss an den Mittleren Ring in München, Bundesstraße B 471 mitten durch den Ort mit Anschluss an den Autobahnring A 99,

Erholungsmöglichkeiten im Sportpark mit Aschheimer See im Süden und Golfpark im Norden des Ortes sowie in der ländlichen Umgebung

#### 4.3 Grundstückslage

Am südwestlichen Ortsrand von Aschheim in einem Wohngebiet mit Einfamilienhäusern als 1- 2-gesch. Einfamilienhäusern als Reihen- und Doppelhäuser an ruhigen Anliegerstraßen, das Grundstück liegt auf der Südwestseite der Straße, die in der Nähe des Grundstücks als Sackgasse endet

#### 4.4 Verkehrslage

*Individualverkehr:*

Bis zur Ortsdurchgangsstraße Münchner Straße ca. 350 m,  
bis zur Ortsverbindungsstraße Bundesstraße B 471 ca. 670 m,  
bis zur Autobahnauffahrt auf die A 99 (Autobahnring München) ca. 1,8 km,  
bis zur Ortsmitte von Aschheim ca. 780 m Luftlinie

*Öffentliche Verkehrsmittel:*

Regionalbuslinien 230 u. 234 mit Anschluss an den S-Bahnhof Feldkirchen (S 2), Haltestelle Sportpark ca. 500 m entfernt,  
S-Bahnhof Feldkirchen (S 2) mit Anschluss nach München ca. 2,8 km entfernt

#### 4.5 Wohnlage

Relativ gute Wohnlage am Ortsrand, Einkaufsmöglichkeiten im Gewerbegebiet Südost ca. 1,5 km entfernt, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in nahe gelegenen Parks und in der ländlichen Umgebung

#### 4.6 Nachbarbebauung

Nordwestlich profingleich angebaut die andere Doppelhaushälfte; südöstlich ein weiteres Doppelhaus, nordöstlich und südwestlich Grünflächen

## 5. Grundstücksbeschreibung

### 5.1 Erschließung

Voll erschlossen, Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden,  
Schlesierstraße hier ca. 8 m breit, 2-spurig, asphaltiert, Sackgasse mit Wendehammer, einseitig befestigter Fußweg

Die Erschließung wurde n. Ang. der Bauverwaltung Aschheim 2022 fertig gestellt, jedoch noch nicht abgerechnet. Angaben zu Höhe und Zeitpunkt der Fälligkeit der Kosten konnten nicht gemacht werden.<sup>1</sup>  
Das Grundstück befindet sich noch im erschließungsbeitragspflichtigen Zustand.

### 5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Rechteckiges Grundstück,  
Länge des Grundstücks ca. 29 m, Breite ca. 12 m,  
Grundstück nahezu eben auf Straßenniveau,

keine Angaben zum Untergrund, beim Ortstermin wurden keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vorgefunden, die Bewertung erfolgt für den altlastenfreien Zustand.

### 5.3 Gebäude

Doppelhaushälfte als konventioneller Massivbau über rechteckigem Grundriss, ca. 6,5 x 11,5 m;  
KG, EG, OG und (unfertig) ausgebautes DG,  
Satteldach

### 5.4 Außenanlagen

Vorgartenbereich mit Plattenbelag befestigt, Pflanztrog, einstufiges Podest, keine Müllbox,  
Grundstück dreiseitig mit Metallzaun eingefriedet;  
rückwärtiger Garten mit Rasen, Büschen und Bäumen, große Terrasse

---

1 Telefonische Auskunft v. 07.12.2023

## 5.5 Bodendenkmäler

*„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind evtl. archäologische Funde zu erwarten.“<sup>42</sup>*

Lt. Denkmalatlas handelt es sich hier ggf. um „Körpergräber des Endneolithikums (Schnurkeramik) sowie Siedlungen der späten Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der späten Latènezeit.“(s. Anl. 5)

## 5.6 Bebaubarkeit

Das Grundstück liegt im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 141 i.d.F. v. 15.05.2011, zuletzt geändert am 27.11.2012, mit rechtsverbindlichen Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

Die am 02.05.2013 von den Grundstückseigentümern im vereinfachten Verfahren beantragte bauaufsichtliche Genehmigung der Bebauung wurde vom Landratsamt München mit Bescheid v. 16.08.2013 mit Befreiungen und Auflagen genehmigt.

Das im Bebauungsplan angegebene Maß der baulichen Nutzung ist weitgehend ausgeschöpft, eine weitergehende Bebauung des Grundstücks kann voraussichtlich ausgeschlossen werden.

### **Hinweis:**

*Die Rechtssicherheit für eine weitergehende Bebaubarkeit eines Grundstücks kann letztlich nur über eine Bauvoranfrage oder einen Bauantrag erzielt werden.*

## 6. Gebäudebeschreibung

Die Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.

### 6.1 Wohnhaus

#### 6.1.1 Aufteilung

*EG:*

Hauseingang auf der Nordostseite, eine Stufe über Außenniveau,  
Flur mit gerader einläufiger Treppe,  
großer zusammenhängender Wohnraum nach Südwesten, Südosten und Nordosten mit offener Küche, Essplatz und Wohnzimmer,  
Terrasse nach Südwesten

*OG:*

Flur mit gerader einläufiger Treppe, Kinderzimmer nach Nordosten und Südosten, Bad nach Südosten, Eltern-Schlafzimmer nach Südwesten

*DG:*

Zugang vom Treppenhaus in Büroraum mit großer Gaube nach Südwesten, vom Büro Zugang zu (noch nicht fertig gestelltem) Bad und Abstellraum, je mit Dachflächenfenster nach Nordosten

*KG:*

Flur mit gerader einläufiger Treppe, Hausanschlussraum, WC mit Dusche, Lagerraum und Hobbyraum, Belichtung über Lichtschächte

#### 6.1.2 Konstruktion

*Lt. Planunterlagen:*

Bodenplatte Stahlbeton, Dicke ca. 25 cm,  
Außenwände im KG aus Stahlbeton mit Perimeterdämmung, Dicke insges. ca. 36,5 cm, Kommunnwand im KG Stahlbeton, Dicke ca. 2 x 17,5 cm mit Fuge,  
Innenwände im KG Mauerwerk, Dicke ca. 17,5 cm, verputzt,  
Außenwände ab EG Mauerwerk, Dicke ca. 36,5 cm, verputzt,

Innenwände ab EG Mauerwerk, Dicke ca. 11,5 - 17,5 cm, verputzt  
Decken aus Stahlbeton, Dicke ca. 20 cm  
Treppenbelag Holz (Eiche),  
gedämmter Pfettendachstuhl, Eindeckung mit Dachsteinen

### 6.1.3 Ausstattung

Eingang: Metall-Haustüre mit verglastem Seitenteil, großes Beton-Vordach, in Außenwand eingelassener Briefkasten, Video-Türklingel, einstufiges Podest, mit Natursteinplatten verkleidet, integrierte Fußmatte, innen Fliesenboden, Garderoben-Einbauschränk mit Spiegeltüren und Innenbeleuchtung

Wände u. Decken: verputzt und gestrichen

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, elektrische Metalljalousien außen, Fensterbänke innen Holzwerkstoff

Innentüren: teils Drehtüren mit glatten Holztürblättern, Türgriffe Edelstahl, teils Schiebetüren aus Holz oder Metall/Glas

Bodenbeläge: *EG:*  
In Flur und Wohnbereich großformatige Fliesen, Farbe beige

*OG:*  
In Flur und Aufenthaltsräumen Eiche-Holzboden

*DG:*  
In Büro und Abstellraum Eiche-Holzboden

*KG:*  
In Flur und Hobbyraum Eiche-Holzboden, sonst Fliesenboden, Farbe beige

Treppe: einläufige gerade Schachttreppe mit Eiche-Holzstufen ohne Handläufe und Fußleisten, in der Seitenwand integrierte Stufenbeleuchtung

WC/Du. (KG): Boden großformatige Fliesen (ca. 60 x 60 cm), Farbe graubraun, Wände halbhoch gefliest, Format ca. 20 x 75 cm,

	Farbe graubraun, Wände ansonsten verputzt und gestrichen, Sanitärgegenstände weiß: Wandhänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschbecken, Dusche abgemauert und raumhoch gefliest, Einhebelmischarmaturen
Küche:	Boden großformatig gefliest, Farbe beige, kein Fliesenschild im Arbeitsbereich an der Wand, Einbauküche entfernt
Bad (OG):	Fliesen wie WC/Du (s.o.), Sanitärgegenstände weiß: Wandhänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschbecken, Badewanne, Dusche abgemauert und raumhoch gefliest, Einhebelmischarmaturen
Heizung:	Fernwärme (AFK-Geothermie), Brauchwassertank mit 198 l, in den Räumen Fußbodenheizung, Wohnzimmer mit offenem Kamin
Sanitär:	Wasserenthärtungsanlage im KG
Elektro:	Automatensicherungen; TV-Empfang über Satellitenantenne

## 6.2 Garage

Verlängerte Einzelgarage, Länge innen ca. 7,15 m, Außenwände Mauerwerk, Dicke ca. 17,5 cm, Estrichboden, zusätzliche Türöffnung in Seitenwand, begrüntes Flachdach, elektrisches Rolltor, Bedienung über Codetaster

## 6.3 Mängel und Schäden

Die Ausstattung des Hauses ist zwar insgesamt als hochwertig einzustufen, dennoch sind Mängel (insbesondere aufgrund unfachmännisch ausgeführter Ausbaurbeiten) vorhanden:

- Holz-Treppenläufe über alle Geschosse mit zahlreichen mehr oder weniger klaffenden Fugen
- bei den Fenstern im OG fehlen bei zu niedrigen Brüstungshöhen notwendige Absturzsicherungen
- Duschbad im DG unfertig, es fehlen noch die Sanitärgegenstände
- Wasserenthärtungsanlage im KG defekt
- Kellerlichtschacht vor Hobbyraum mit umfangrei-

- chen Frostschäden
- Seitliche Zugangstür zur Garage fehlt
  - Plattenbelag vor dem Haus uneben und stellenweise leicht eingesunken
  - keine Müllbox vor dem Haus

**Hinweis:**

*Für die Vollständigkeit der angegebenen Mängel kann keine Gewähr übernommen werden. Es wurden keine Funktionsüberprüfungen vorgenommen.*

## 7. Angaben zur Bewirtschaftung

### 7.1 Nutzer

Das Anwesen steht leer.  
Mietverhältnisse gibt es n. Ang. nicht.

### 7.2 Grundsteuer

lt. Änderungsbescheid 2019, jährlich 229,93 €

### 7.3 Brandversicherung

Bei der Versicherungskammer Bayern,  
Jahresbeitrag 116,92 €

### 7.4 Energieausweis

Nach Angabe der Eigentümer nicht vorhanden

## 8. Wertberechnung

### 8.1 Marktsituation

Der Gutachterausschuss für den Landkreis München gibt keinen eigenen Immobilienmarktbericht heraus. Wegen der Nähe zur Landeshauptstadt mit vergleichbaren Verhältnissen und Entwicklungen wird hilfsweise auf den Marktbericht der Stadt München zurückgegriffen.

In der zuletzt veröffentlichten *Herbstanalyse 2023* des GAA München-Stadt heißt es:<sup>3</sup>

*„Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist im 1.-3. Quartal 2023 die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 23 % zurückgegangen. Der Geldumsatz sank dabei rd. 43 % unter das Vorjahresniveau ...“*

*„Bei den Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) wurden im 1.-3. Quartal 2023 in allen Teilmärkten ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr ermittelt.“*

Zur Preisentwicklung von unbebauten Grundstücken heißt es dort:

*„Auf Basis der noch relativ wenigen vorliegenden Auswertungen zeigt sich, dass die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im 1.-3. Quartal im Mittel um rund 13 % unter den aktuellen Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 liegen.“*

Diese Entwicklung ist aufgrund stark gestiegener Kreditzinsen und Baupreise plausibel.

### 8.2 Bewertungsverfahren

Aufgrund der *ImmoWertV* sind zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im ge-

---

3 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, Der Immobilienmarkt München, Herbstanalyse 2023, S. 2 u. 9

wöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24-26 *ImmoWertV*) kommt vor allem bei unbebauten Grundstücken und bei Eigentumswohnungen in Betracht sowie ggf. bei Bebauung mit weitgehend typisierten Gebäuden wie z.B. Reihenhäusern.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27-34 *ImmoWertV*) wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist, z.B. bei Mietwohnhäusern, gemischt genutzten Grundstücken oder gewerblichen Objekten.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35-39 *ImmoWertV*) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nicht in erster Linie ankommt. Dies gilt vorwiegend bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind.

Im vorliegenden Fall wird das Grundstück mit der eigengenutzten Doppelhaushälfte seiner Art und Nutzung entsprechend primär nach dem Sachwertverfahren bewertet.

## 8.3 Sachwertermittlung

### 8.3.1 Bodenwert

Bodenrichtwert des GAA München-Land zum 01.01.2022 für unbebaute, baureife, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke (Wohnbauflächen) in diesem Richtwertgebiet (*BRW-Zone 11201*) bei einer WGFZ von 0,50: 2.000 €/m<sup>2</sup>

Anpassung des Bodenrichtwerts an die vorhandene WGFZ des gegenständlichen Grundstücks mit den Faktoren des GAA München-Land:

WGFZ-Umrechnungsfaktoren:  
- WGFZ 0,58 > Faktor: 0,740  
- WGFZ 0,50 > Faktor: 0,690

WGFZ-Umrechnung:  
2.000 €/m<sup>2</sup> x 0,740 / 0,690 = rd. 2.145 €/m<sup>2</sup>

Zur konjunkturellen Bodenwertentwicklung seit den zuletzt zum 01.01.2022 veröffentlichten Bodenrichtwerten wird hilfsweise auf die Veröffentlichungen des GAA München-Stadt zurückgegriffen (s. 8.1). Hier-nach sanken die Grundstückspreise für Wohnbau-grundstücke durchschnittlich um rd. 13 %

Aufgrund der Vorortlage mit vergleichbaren Verhält-nissen und Entwicklungen wie im Stadtgebiet Mün-chen wird für das gegenständliche Grundstück der angegebene Wertabschlag übernommen:  
 $2.145 \text{ €/m}^2 \times 0,87 =$  rd.  $1.870 \text{ €/m}^2$

Bodenwert Flst. 360/2,  
Gmkg. Aschheim:  
 $349 \text{ m}^2 \times 1.870 \text{ €/m}^2 =$  rd. **650.000 €**

### 8.3.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

Die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) für Doppelhäuser beträgt gem. *Anl. 1 ImmoWertV*: rd. 80 J.

Das Baujahr des Hauses war ca. 2014. Das Gebäu-dealter beträgt am WST dann:  
 $2023 - 2014 =$  9 J.

Das relative Alter gem. *Anl. 2 ImmoWertV* liegt dann bei:  
 $9 \text{ J.} / 80 \text{ J.} \times 100 \% =$  11,25 %

Bisher fanden im Haus keine Modernisierungen statt und das ermittelte relative Alter liegt unterhalb des in der *Tab.3* der Anlage angegebenen Wertes. Daher gilt für die Ermittlung der RND die Formel:  
 $RND = GND - \text{Alter} = 80 \text{ J.} - 9 \text{ J.}$  **71 J.**

### 8.3.3 Wohnhaus

Als Ausgangswert für die Gebäudewertermittlung werden gem. *Anl. 4 ImmowertV* die Normalherstel-lungskosten *NHK 2010* des Basisjahres 2010 heran-gezogen.

Gebäudetyp 2.11:  
- *Doppelhaushälfte*

- *KG, EG, OG, DG voll ausgebaut*
- *Standardstufe 4*
- *NHK 2010 für dieses Haus (s. Anl. 2): 945 €/m<sup>2</sup><sub>BGF</sub>*

Herstellungskosten 2010 des Wohnhauses:  
298 m<sup>2</sup><sub>BGF</sub> x 945 €/m<sup>2</sup><sub>BGF</sub> = rd. 282.000 €

Es wird der im letzten Marktbericht der Stadt München angegebene Baukosten-Regionalfaktor des *BKI*<sup>4</sup> (in Abweichung zur Sachwerttrichtlinie) modellkonform angesetzt:<sup>5</sup>  
1,573  
282.000 € x 1,573 = rd. 444.000 €

Als Grundlage der Indizierung auf den WST dient gem. *Anl. 5 SW-RL* und lt. Marktbericht des GAA München<sup>6</sup> der *Baupreisindex für Wohngebäude* des Statistischen Bundesamtes (Basis 2015=100):  
Indexstand 3.Quartal 2010: 100,3  
Indexstand 3.Quartal 2023:<sup>7</sup> 178,2

Indexveränderung (Baukostenerhöhung):  
178,2 / 100,3 x 100 - 100 = rd. 77,7 %  
444.000 € x 1,777 = rd. 789.000 €

Der Ansatz der Alterswertminderung erfolgt gem. *SW-RL* linear nach der Formel:  
(GND – RND) / GND x 100  
(80 – 71) / 80 x 100 = rd. 11 %

Alterswertgeminderte Herstellungskosten der DHH zum WST (Gebäudezeitwert):  
789.000 € x (1,00 - 0,11) = rd. **700.000 €**

### 8.3.4 Garage

Als GND der Garage werden wie beim Wohnhaus rd. 80 J. angesetzt.

Gebäudetyp gem. *NHK 2010*:  
- *14.1, Einzelgarage/Mehrfachgaragen*  
- *Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise*  
- *NHK 2010 für diese Garage: 485 €/m<sup>2</sup><sub>BGF</sub>*

4 Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern

5 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der LH München, Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht 2022, S. 57

6 Ebd.

7 Originalindex umbasiert auf Basisjahr 2010 gem. Baupreisindices Deutschland, Tab. 61261-0002

Herstellungskosten 2010 der Garage:  
 $23 \text{ m}^2_{\text{BGF}} \times 485 \text{ €/m}^2_{\text{BGF}} =$  rd. 11.000 €

Es wird w.o. der Baukosten-Regionalfaktor des *BKI*  
angesetzt: 1,573  
 $11.000 \text{ €} \times 1,573 =$  rd. 17.000 €

Indizierung auf den WST w.o.:  
 $17.000 \text{ €} \times 1,777 =$  rd. 30.000 €

Der Ansatz der Alterswertminderung erfolgt wie beim  
Wohnhaus (s.o.).  
Alterswertgeminderte Herstellungskosten der Garage  
zum WST (Gebäudezeitwert):  
 $30.000 \text{ €} \times (1,00 - 0,11) =$  rd. **27.000 €**

### 8.3.5 Zeitwert der Außenanlagen

Gem. den Modellparametern für Sachwertfaktoren  
bei Ein- u. Zweifamilienhäusern des GAA München,  
zuletzt veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2022,  
werden für Außenanlagen wie in Fachkreisen üblich  
rd. 5 % der ermittelten Gebäudewerte angesetzt:<sup>8</sup>  
 $(700.000 \text{ €} + 27.000 \text{ €}) \times 0,05 =$  rd. **36.000 €**

### 8.3.6 Vorläufiger Sachwert

Bodenwert (s. 8.3.1):	650.000 €
Gebäudezeitwert Wohnhaus (s. 8.3.3):	700.000 €
Garage (s. 8.3.4)	27.000 €
Außenanlagen (s. 8.3.5):	36.000 €
Vorläufiger Sachwert:	1.413.000 €
gerundet:	<b>1.410.000 €</b>

### 8.3.7 Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert ist gem. § 21 Abs. 3 *Immo-  
WertV* an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem  
Grundstücksmarkt anzupassen.

Der GAA München-Stadt hat für Doppelhaushälften  
zuletzt in seinem Marktbericht 2022 Sachwertfakto-  
ren in Abhängigkeit von Wohnlage, Baujahrsgruppe,  
Wohnfläche, Höhe des vorläufigen Sachwerts, Ge-  
bäudeart, Grundstücksgröße, Restnutzungsdauer

---

8 Ebd.

und Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert ermittelt.<sup>9</sup> Aus den ermittelten Faktoren wird dann ein Durchschnitt gebildet:

Aspekt	Einstufung/Bereich	Faktor
Wohnlage:	gut	1,09
Baujahrsgruppe:	2000 - 2019	1,16
Wohnfläche:	100 - 150 m <sup>2</sup>	1,14
Vorläufiger Sachwert:	1 Mio. - 1,5 Mio. €	1,12
Gebäudeart:	DHH	1,09
Grundstücksgröße:	300 – 400 m <sup>2</sup>	1,13
Restnutzungsdauer:	> 45 J.	1,20
Bodenwertanteil:	bis 60 %	1,26
	Ø	<b>1,15</b>

Marktangepasster vorläufiger Sachwert auf Basis des zuletzt veröffentlichten Marktberichts 2022:

1.410.000 € x 1,15 = rd. 1.620.000 €  
Dies entspricht rd. 10.870 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub>

Da im Jahr 2023 wegen stark nachlassender Nachfrage aufgrund gestiegener Kreditzinsen und Baukosten die Preise für Wohnimmobilien deutlich gefallen sind (s. 8.1), muss hier noch eine weitere Marktanpassung bis zum WST vorgenommen werden.

Lt. einer kürzlich veröffentlichten Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes sind die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland nach einem bisherigen Höchststand im 2. Quartal 2022 bis zum 2. Quartal 2023, also innerhalb von rd. 12 Monaten, um durchschnittlich rd. 10 % gesunken. Dies war „*der stärkste Rückgang der Wohnimmobilienpreise gegenüber dem Vorjahresquartal seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000.*“<sup>10</sup>

D.h., dass in diesen 12 Monaten (ca. Mai 2022 – Mai 2023) die Preise pro Monat um ca. 0,83 % gefallen sind.

Bei Unterstellung eines weiterhin fortschreitenden gleichmäßigen Preisverfalls ergibt sich somit ein Wertabschlag bis zum WST (ca. 18 Mon.) von:

18 x 0,83 % = rd. 15 %

9 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der LH München, Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht 2022, S. 58, Tab. 49 - 56

10 Pressemitteilung Nr. 379 v. 22.09.2023

Marktangepasster vorläufiger Sachwert in Bezug auf den WST am 23.11.2023:

1.620.000 € x 0,85 = rd. **1.380.000 €**  
(Dies entspricht rd. 9.260 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub>)

*Plausibilisierung:*

Dieser Wert wird durch die Auswertungen des GAA München-Stadt in seiner zuletzt erschienenen *Herbstanalyse 2022* bestätigt.<sup>11</sup>

Hiernach lag das Preisniveau für DHH im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Lagen bei rd. 9.250 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub>

#### 8.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gem. § 8 *ImmoWertV* sind nach der Marktanpassung die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b.o.G.) als wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

##### 8.4.1 Mängel u. Schäden

In *Kap. 6.3* wurden die bei der Besichtigung erkennbaren Mängel und Schäden aufgelistet. Wertminderungen aufgrund von Mängeln und Schäden können durch Abschläge nach Erfahrungswerten vorgenommen werden, wobei hier nur der wertrelevante Anteil zu berücksichtigen ist, da zwischen Kosten und Wert keine Kongruenz besteht.

Abschlag für Mängel und Schäden pauschal geschätzt auf rd. 2-3 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts:

1.380.000 € x 0,025 = rd. **35.000 €**  
(dies entspricht rd. 160 €/m<sup>2</sup><sub>WF+NF</sub>)

---

<sup>11</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, Der Immobilienmarkt München, Herbstanalyse 2023, S. 9

#### 8.4.2 Einbaumöbel

Im Flur im EG befindet sich ein fest eingebauter, hochwertiger Garderobenschrank mit Spiegeltüren und Innenbeleuchtung in gutem Zustand.

Diesem wird in Abhängigkeit von Zustand und Alter ein Zeitwert zugesprochen von pauschal rd. **1.000 €**

#### 8.4.3 Erschließungskosten

Nach *BauGB* entsteht der Erschließungsbeitrag mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage. Er ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück. Beitragspflichtig ist die Person, die im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Erschließungsbeitragsbescheides Eigentümerin des Grundstücks ist.

Die Erschließungsanlage für das gegenständliche Grundstück wurde n. Ang. der Bauverwaltung 2022 fertiggestellt, die Erschließungskosten aber bisher noch nicht erhoben. Angaben zu Höhe und Zeitpunkt der Fälligkeit konnten nicht gemacht werden (s. 5.1).

Gemäß Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde<sup>12</sup> wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach den tatsächlichen Kosten ermittelt. Die Gemeinde trägt davon einen Anteil von 10 %. Die Verteilung auf die anliegenden Grundstücke erfolgt nach deren Fläche unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung. So wird z.B. bei Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen der Faktor 1,3 angesetzt. Nähere Angaben zur Höhe der Beiträge sind in dieser Satzung allerdings nicht enthalten.

Da weder Höhe, noch Zeitpunkt der Erhebung des Erschließungsbeitrags bekannt sind, kann dieser für das gegenständliche Grundstück nur grob geschätzt werden. Angesetzt werden pauschal: rd. **15.000 €**  
(Dies entspricht bei Faktor 1,3 rd. 33 €/m<sup>2</sup>)

Im Zwangsversteigerungsverfahren soll der Verkehrswert auftragsgemäß miet- und lastenfrei ermittelt werden. Daher wird dieser Betrag nachfolgend nicht wertmindernd berücksichtigt.

---

12 Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen, Amtsblatt der Gemeinde Aschheim / Dornach, vom 01.02.1996

## 8.5 Sachwert

Marktangep. vorl. Sachwert	s. 8.3.7	1.380.000 €
Mängel und Schäden	s. 8.4.1	-35.000 €
Einbauschrank	s. 8.4.2	1.000 €
Sachwert		1.346.000 €
gerundet:		<b>1.350.000 €</b>

## 8.6 Verkehrswert

Für die Ableitung des Verkehrswerts sind vor allem die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Dabei ist der Verkehrswert der im Grundstücksmarkt unter objektiven Maßstäben im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten zu erzielende Wert. Dieser bildet sich frei von subjektiven Betrachtungsweisen und Verwertungsabsichten.

Im allgemeinen Geschäftsverkehr wird der Wert von Einfamilienhausgrundstücken, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, nach dem Sachwert ermittelt. Dieser wurde an den Markt angepasst und kann unverändert als unbelasteter Verkehrswert übernommen werden:

### Verkehrswert

des Grundstücks Fl.Nr. 360/2,  
Gmkg. Aschheim, Schlesierstr. 4,  
bebaut mit DHH u. Garage:

**1.350.000 €**

## 9. Zusammenfassung

Das Grundstück liegt an einer ruhigen Anliegerstraße am südwestlichen Ortsrand von Aschheim im Landkreis München, ca. 11 km nordöstlich der Landeshauptstadt. Das Objekt verfügt über eine gute Wohnlage, Infrastruktur und Verkehrsverbindungen sind durchschnittlich.

Es handelt sich um das Grundstück Fl.Nr. 360/2, Schlesierstr. 4, mit einer Größe lt. Grundbuch von 349 m<sup>2</sup>. Es ist mit einer ca. 2014 errichteten 2-gesch. Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut. Das Haus ist voll unterkellert, hat ein ausgebautes Dachgeschoss und verfügt über ca. 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141 mit Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Hiernach scheint das bestehende Baurecht ausgeschöpft zu sein.

Das Haus ist insgesamt hochwertig ausgestattet, es bestehen aber dennoch insbesondere wegen teils unfachmännisch durchgeführter Ausbauarbeiten Mängel und Schäden.

Am Wertermittlungstichtag stand das Haus leer, Mietverhältnisse waren n. Ang. nicht vorhanden.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren wird das Grundstück Fl.Nr. 360/2, Gemarkung Aschheim, Schlesierstr. 4, bebaut mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage, am Wertermittlungstichtag in miet- und lastenfreiem Zustand und Bestand bewertet zu:

**1.350.000 €**

(i.W. Eine Million und dreihundertfünfzigtausend EURO)

München, 07.12.2023

## Anl. 1: Berechnungen

Berechnungsgrundlage sind die Eingabepläne von 2013 und Skizzen der Ortsbesichtigung. Die in den Plänen angegebenen Maße und Flächen wurden vor Ort nicht überprüft und werden als richtig vorausgesetzt. Soweit keine Maße angegeben sind, ist die Berechnung überschlägig. Durch Rundungen des Rechenprogramms kann es zu geringfügigen Differenzen kommen.

### Grundfläche (GR):

Haus	6,48*11,50	74,52 m <sup>2</sup>	<b>75 m<sup>2</sup></b>
Garage	3,00*7,50	22,50 m <sup>2</sup>	<b>23 m<sup>2</sup></b>
Summe		97,02 m <sup>2</sup>	<b>97 m<sup>2</sup></b>

### Wertrelevante Geschoßfläche (WGF):

Haus	EG:	w.o.	74,52 m <sup>2</sup>	
	OG:	wie EG	74,52 m <sup>2</sup>	
	DG:	$6,48*11,50-1,25*(6,48+4,61)-1,60*(6,48+4,61)/2$	51,79 m <sup>2</sup>	
	Summe		200,83 m <sup>2</sup>	<b>201 m<sup>2</sup></b>

### Brutto-Grundfläche (BGF):

Haus	KG:	6,48*11,50	74,52 m <sup>2</sup>	
	EG:	w.o.	74,52 m <sup>2</sup>	
	OG:	w.o.	74,52 m <sup>2</sup>	
	DG:	wie OG	74,52 m <sup>2</sup>	
	Summe		298,08 m <sup>2</sup>	<b>298 m<sup>2</sup></b>

Garage	EG:	w.o.	22,50 m <sup>2</sup>	<b>23 m<sup>2</sup></b>
--------	-----	------	----------------------	-------------------------

### Grundstück Haus:

Grundstücksgröße:	FINr. 360/2	(lt. Grundbuch)	349 m <sup>2</sup>	
Grundflächenzahl:			<b>GRZ</b>	<b>0,28</b>
Wertrelevante Geschoßflächenzahl:			<b>WGFZ</b>	<b>0,58</b>

### Berechnung der Wohnfläche (WF): (gem. WoFIV)

<b>EG</b>	Flur	$2,10*6,72-1,00*4,24+0,60*1,20+0,50*(2,00+1,20)/2$	11,39 m <sup>2</sup>	
	Kochen/Ess.	$3,065*6,895+0,60*2,125+0,50*(2,00+1,20)/2$	23,21 m <sup>2</sup>	
	Wohnen	5,94*3,875	23,02 m <sup>2</sup>	
<b>OG</b>	Flur	$2,10*6,24-1,00*4,24$	8,86 m <sup>2</sup>	
	Kind	3,665*3,915	14,35 m <sup>2</sup>	
	Bad	$3,665*2,125-0,50*0,50+0,90*1,78*2$	10,74 m <sup>2</sup>	
	Eltern	3,78*3,50+2,16*4,355	22,64 m <sup>2</sup>	
<b>DG</b>	Büro	$5,94*4,30+4,80*1,80-0,50*0,50-4,07*(1,78+1,60/2)$	23,43 m <sup>2</sup>	
	Abstell	$2,28*3,00-2,28*1,60/2$	5,02 m <sup>2</sup>	
	Bad	$2,37*3,00-2,37*1,60/2$	5,21 m <sup>2</sup>	
	Wohnfläche brutto, beheizt		147,87 m <sup>2</sup>	
	Putzabzug 3%		-4,44 m <sup>2</sup>	
	Wohnfläche netto, beheizt		143,43 m <sup>2</sup>	
	Terrasse zu 1/3	$5,655*2,80/3$	5,28 m <sup>2</sup>	
	Wohnfläche netto		148,71 m <sup>2</sup>	<b>149 m<sup>2</sup></b>

**Nutzfläche (NF):**

<b>KG</b>	Flur	$2,10 \cdot 6,72 - 1,00 \cdot 4,24 + 0,885 \cdot (1,10/2 + 0,74)$	11,01 m <sup>2</sup>	
	Haustechnik	$3,665 \cdot 2,50 + 2,30 \cdot 0,58$	10,50 m <sup>2</sup>	
	WC/Du.	$2,415 \cdot 1,25 + 1,25 \cdot 1,83$	5,31 m <sup>2</sup>	
	Lager	$3,665 \cdot 3,035 - 0,50 \cdot 0,50$	10,87 m <sup>2</sup>	
	Gäste/Hobby	$5,94 \cdot 3,00 + 0,875 \cdot 2,10$	19,66 m <sup>2</sup>	
	Nutzfläche KG brutto		57,35 m <sup>2</sup>	
	Putzabzug 3%		1,72 m <sup>2</sup>	
	Nutzfläche KG netto		55,63 m <sup>2</sup>	<b>56 m<sup>2</sup></b>
<b>Garage</b>		$7,15 \cdot 2,65$	18,95 m <sup>2</sup>	
	Putzabzug 3%		0,57 m <sup>2</sup>	
	Nutzfläche Garage netto		18,38 m <sup>2</sup>	<b>18 m<sup>2</sup></b>

**Anl. 2:** Kostenkennwert gem. *Anl. 4 ImmoWertV*

Gebäudeart: **Typ 2.11: DHH**  
 KG, EG, OG, DG voll ausgebaut

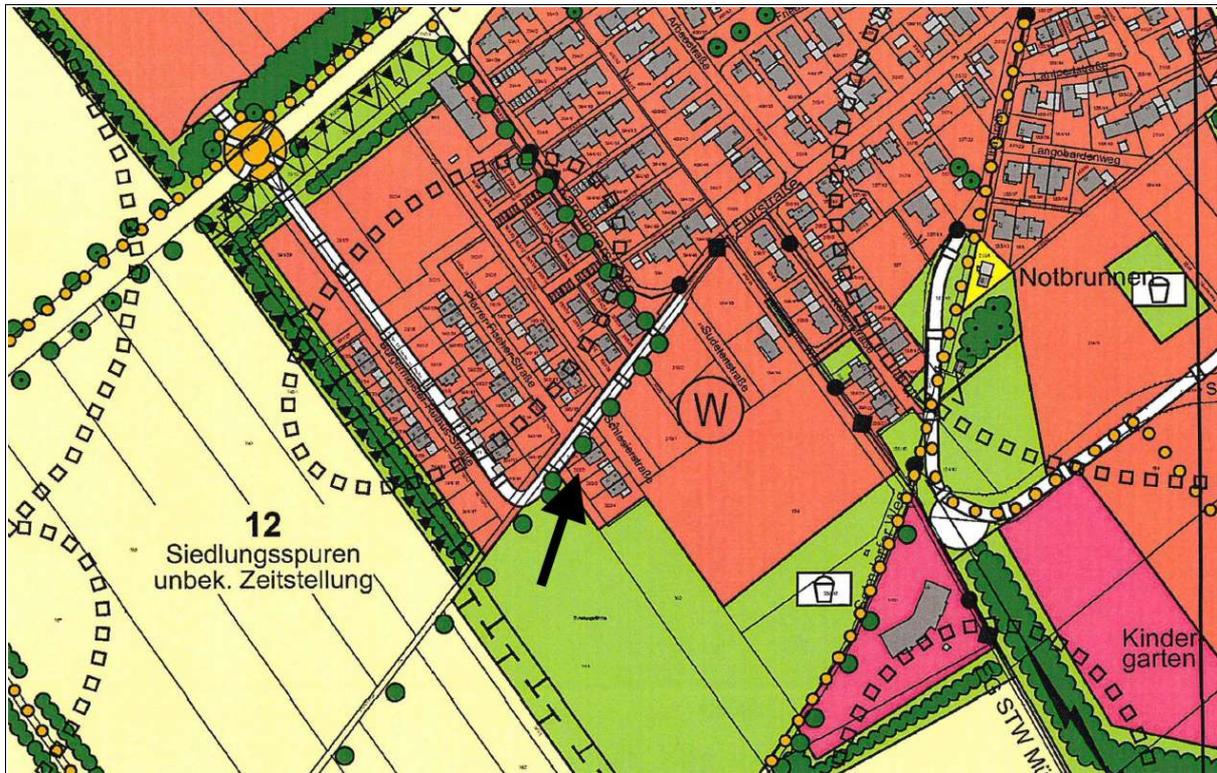
Bauteil	Standardstufe					Wägungs- Anteil (WA)
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1		23%
Dach				1		15%
Fenster + Außentüren				1		11%
Innenwände + -türen				1		11%
Deckenkonstr. + Treppen				1		11%
Fußböden				1		5%
Sanitär				1		9%
Heizung				1		9%
Sonst. Techn. Ausrüstung				1		6%
<b>Kostenkennwerte [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>615</b>	<b>685</b>	<b>785</b>	<b>945</b>	<b>1.180</b>	<b>100%</b>

Bauteil	WA	[€/m <sup>2</sup> ]		[€/m <sup>2</sup> ]		[€/m <sup>2</sup> ]
Außenwände	23%	1		945		217
Dächer	15%	1		945		142
Fenster + Außentüren	11%	1		945		104
Innenwände + -türen	11%	1		945		104
Deckenkonstr. + Treppen	11%	1		945		104
Fußböden	5%	1		945		47
Sanitär	9%	1		945		85
Heizung	9%	1		945		85
Sonst. Techn. Ausrüstung	6%	1		945		57
	<b>100%</b>	<b>Kostenkennwert (Summe)</b>				<b>945</b>

Einschließlich Baunebenkosten von 17 %

Anl. 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde

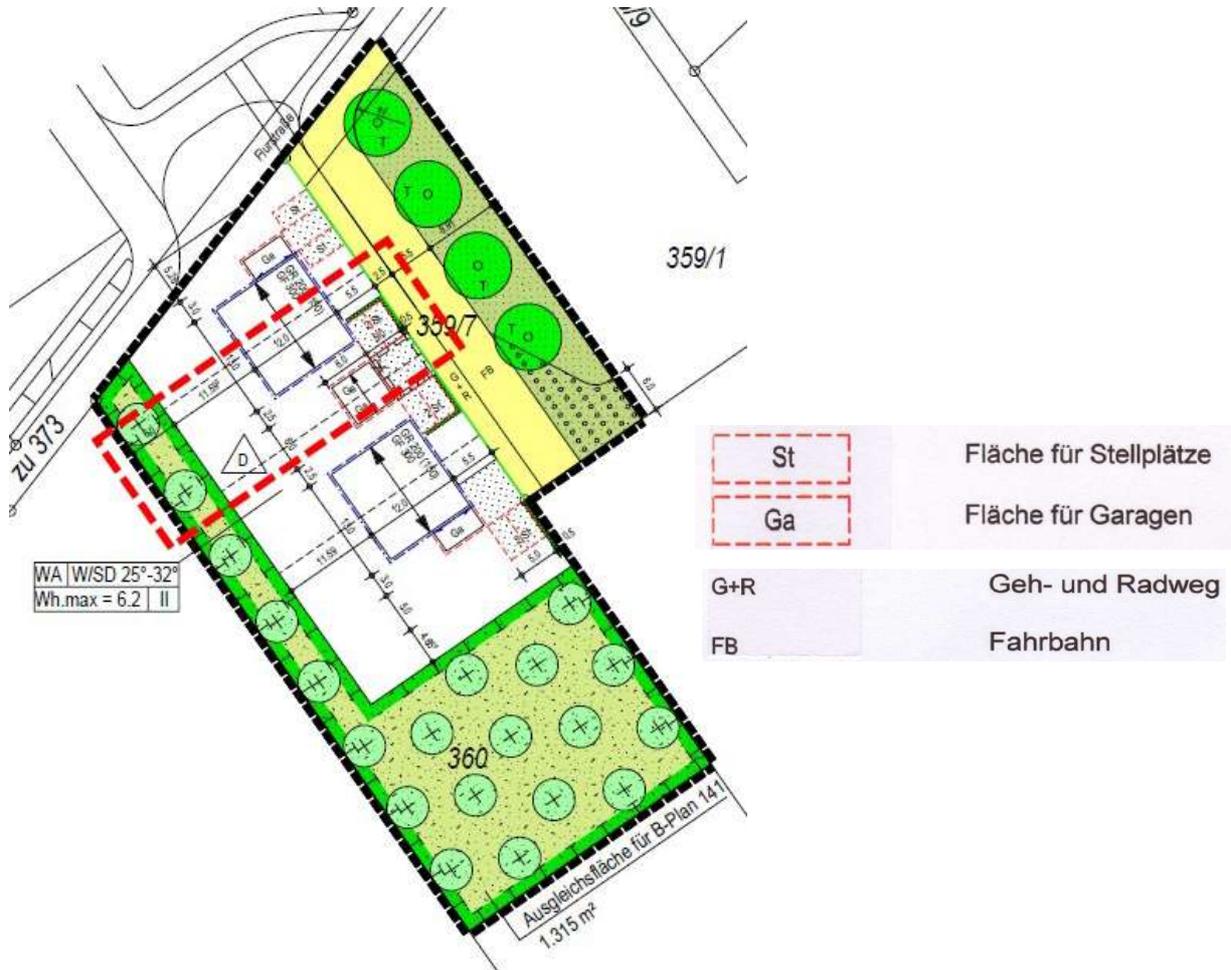
o.M.



- |  |   |  |                                  |
|--|---|--|----------------------------------|
|  | Wohnbaufläche                                   |  | Wichtige örtliche Straße geplant |
|  | Dorfgebiet                                      |  | Grünfläche                       |
|  | Mischgebiet                                     |  |                                  |
|  | Gewerbegebiet                                   |  |                                  |
|  | Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung         |  |                                  |
|  | Flächenhafte Durchgrünung von Gewerbegebieten   |  |                                  |
|  | Sondergebiet                                    |  |                                  |
|  | Standort Reinjektionsbohrung                    |  |                                  |
|  | Hoher Anteil unbebauter Flächen im Sondergebiet |  |                                  |
|  | Baufläche für den Gemeinbedarf                  |  |                                  |
|  | Fläche für besondere landschaftliche Maßnahmen  |  |                                  |
|  | Bodendenkmal mit Nummer z.B. 8                  |  |                                  |
|  | Spielplatz                                      |  |                                  |

Anl. 4: Bebauungsplan Nr. 141 v. 2012

o.M.



WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (Nutzungseinschränkung siehe Ziff. B.2.1)
	Maß der baulichen Nutzung
GR 200(150)	max. zulässige Gesamtgrundfläche in m <sup>2</sup> , mit max. Grundfläche für das Hauptgebäude als Klammerwert, z.B.: 200(150), (siehe auch B.1.1)
GF 300	max. zulässige Geschossfläche in m <sup>2</sup> , z.B.: 300
WH= 6.2 m	max. zulässige Wandhöhe über Ok. natürlichem Gelände, z.B.: 6,20 m, (siehe auch B.3)
II	max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse, z.B.: 2
	Bauweise, Baugrenzen
---	Baugrenze
△	nur Doppelhäuser zulässig
W/SD 25°-32°	Walm- oder Satteldach mit Angabe der min./max. Neigung, z.B.: 25° - 32° (Siehe auch B.4.1.1)
↔	vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Anl. 5: Denkmalatlas (Ausschnitt)

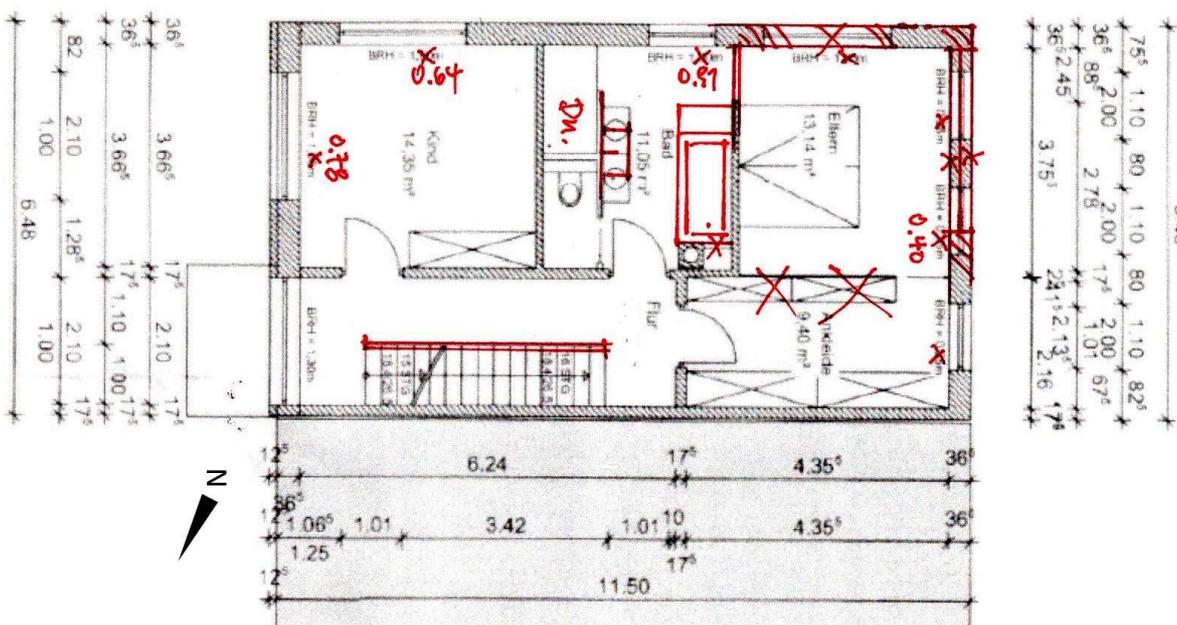
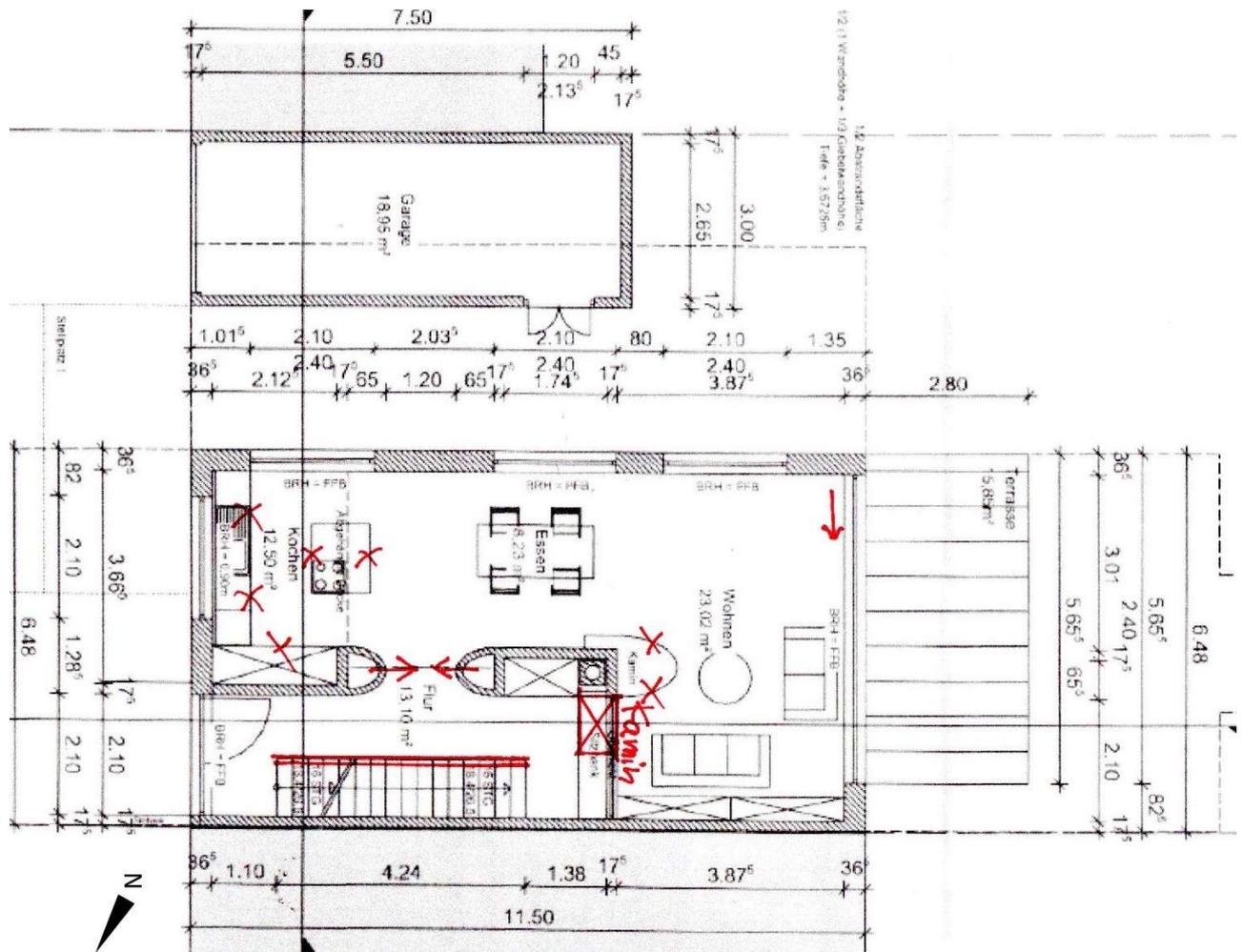
o.M



<b>Aktennummer</b>	D-1-7836-0347
<b>Lage</b>	Bezirk Oberbayern   Landkreis München   Aschheim
<b>Beschreibung</b>	Körpergräber des Endneolithikums (Schnurkeramik) sowie Siedlung der späten Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der späten Latènezeit.
<b>Verfahrensstand</b>	Benehmen hergestellt
<b>Denkmalart</b>	Bodendenkmal

Anl. 6: Grundriss EG (o.) und OG (u.)

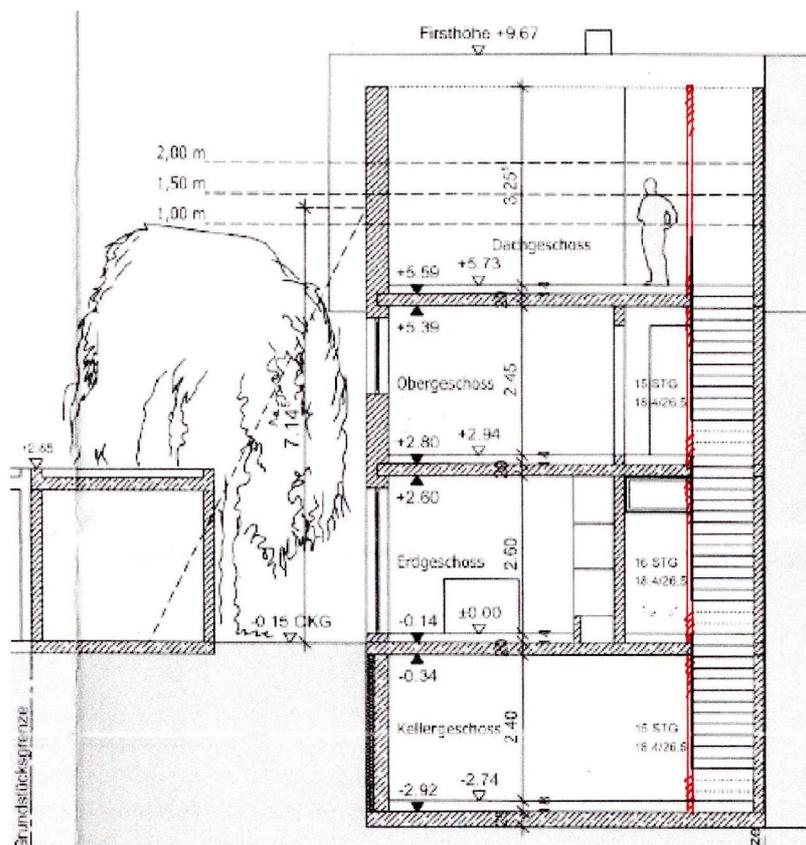
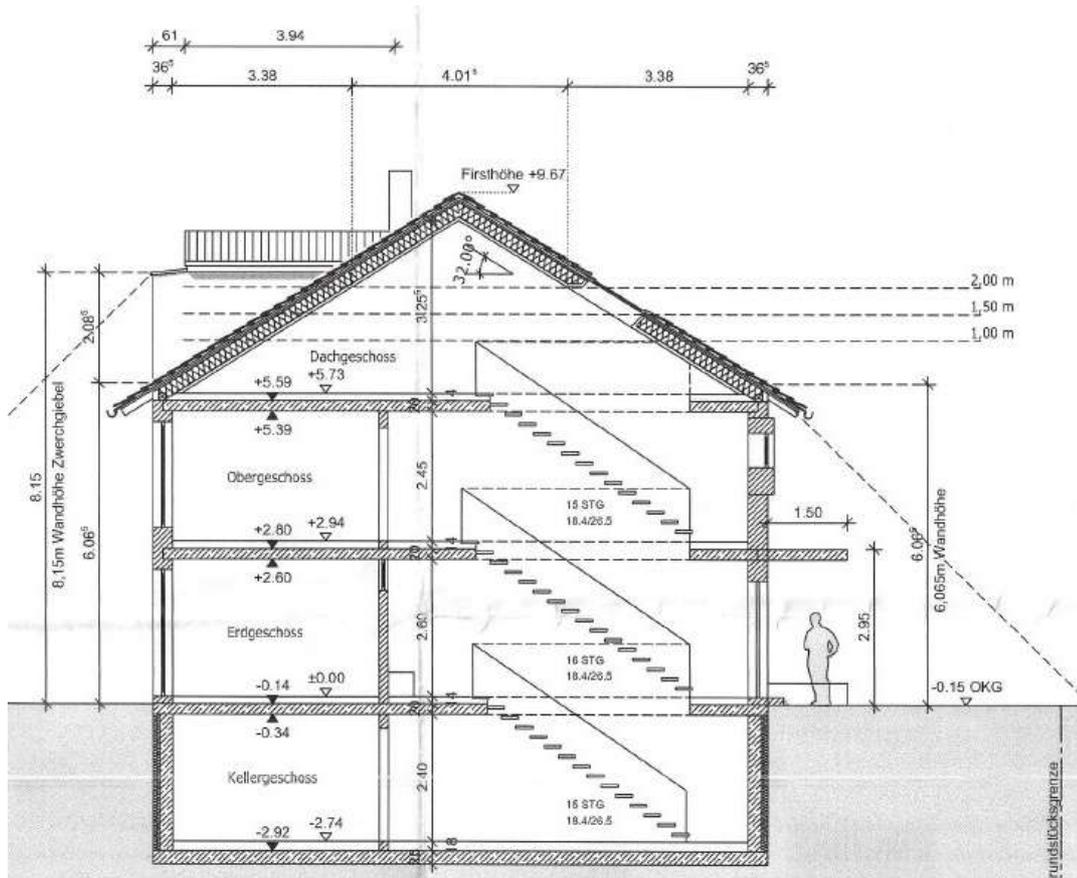
o.M.





Anl. 8: Längs- (o.) und Querschnitt (u.)

o.M.



**Anl. 9: Fotos: Ansicht von Nordosten (o.) und Südwesten (u.)**





Hauseingang (o.)  
und Garage (u.)





EG: Wohn-/Essbereich und Küche





OG: Schlafzimmer (o.)  
und Bad (u.)



Treppe (o.) und  
Büro im DG (u.)



DG. Bad (unfertig)



KG: Heizung



KG: Duschbad



KG: Hobbyraum

