



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

Dipl.-Ing. (FH) Karl-Heinz Raab
Vereidigter Sachverständiger

Trifelsstraße 7
81539 München

Tel: 089. 68 07 12 04
Fax: 089. 68 07 12 05

E-Mail: info@gutachter-raab.de
www.gutachter-raab.de

Gutachten

im Auftrag des Amtsgerichts München
Az.: 1510 K 257/18

über den **Verkehrswert** gemäß § 194 BauGB des

- a) mit einem Reihenendhaus bebauten Grundstücks
- b) 2/1000 Miteigentumsanteils verbunden mit dem
Sondereigentum an TG-Stellplatz Nr. 35
- c) Miteigentumsanteils an Verkehrs-/Gebäude-/Frei- und Erholungsflächen

jeweils Gemarkung Unterschleißheim, Flst. 162/147 u. w.

Hans-Fallada-Straße 22
85716 Unterschleißheim

Gutachten-Nr.: 2203-01 vom 22.03.2022

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

INHALT

1. ALLGEMEINES	Auftraggeber Auftrag, Zweck Eigentümer Bewertungsstichtag Ortsbesichtigung Teilnehmer Arbeitsunterlagen und Erhebungen Bewertungsgrundlagen Anmerkungen/Einschränkungen	Seite 3
2. GRUNDSTÜCK	Grundbuchangaben Lage- und Grundstücksbeschreibung Erschließung Beschaffenheit Baurecht Rechtliche Gegebenheiten Sonstiges	Seite 6
3. BEBAUUNG	Objektart Nutzung Gebäudedaten Baubeschreibung Beurteilung Nebengebäude Außenanlagen	Seite 12
4. BEWERTUNG	Bewertungskriterien Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 17
5. SACHWERT	Vorbemerkungen Bodenwertermittlung Wert der baulichen Anlagen Sachwertberechnung TG-Stellplatz, Vergleichswert	Seite 18
6. VERKEHRSWERT	Definition Zusammenstellung, Begründung Schlussbemerkung	Seite 28
7. ANLAGEN	Gebäudestandards gemäß Sachwertrichtlinie NHK 2010 Vergleichspreise des Gutachterausschusses Grundstücks- und Gebäudedaten Flächenermittlung Lichtbilder zum Bewertungsobjekt Bauzeichnungen, Lageplan, Ortsplan, usw.	Seite 31

1. ALLGEMEINES

Auftraggeber	Amtsgericht München Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen Infanteriestraße 5 80325 München
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß Schätzungsanordnung vom 19.01.2022: a) des mit einem Reihendhaus bebauten Flst. 162/147 b) des 2/1000 Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sonder- eigentum an TG-Stellplatz Nr. 35 c) der Miteigentumsanteile an diversen Verkehrs-/Gebäude-/Frei- und Erholungsflächen, Hans-Fallada-Str. 22, 85716 Unterschleißheim. Laut Gerichtsauftrag vom 20.01.2022 soll das bestehende Gutachten vom 30.04.2019 (Nr. 1904-02) aktualisiert werden.
Zweck	Das Gutachten dient als Grundlage für die Zwangsversteigerung
Bewertungstichtag	Stichtag für die Qualitäts-/Wertverhältnisse ist der 09.03.2022
Ortsbesichtigung	Am 09.03.2022 durch den Unterzeichner Der Zugang zum Grundstück und Gebäude wurde <u>nicht</u> ermöglicht. Das Gutachten ist somit auftragsgemäß nach dem <u>äußeren Eindruck</u> zu erstellen.
Teilnehmer	Beim Besichtigungstermin waren keine weiteren Teilnehmer anwesend.
Arbeitsunterlagen	Vom Gericht erhalten: - Grundbuchauszüge vom 12.04.2021 Vom Sachverständigen beschafft bzw. aus dem Vorgutachten übernommen: - Aufteilungspläne M 1:100 von 12/1985 - Lageplan M 1:1000 - Aktuelle Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses - Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses München-Land vom 21.02.2022
Erhebungen	- Recherchen beim Bauamt der Stadt Unterschleißheim - Recherchen beim zuständigen Gutachterausschuss - Recherchen beim Grundbuchamt - Recherchen bei der „Hausverwaltung“ für die Tiefgarage - örtlich gemachte Aufzeichnungen über den baulichen Zustand und Bestand

Bewertungsgrundlagen

Baugesetzbuch	(BauGB)
Baunutzungsverordnung	(BauNVO)
Wertermittlungsrichtlinien	(WertR)
Immobilienwertermittlungsverordnung	(ImmoWertV)
Sachwertrichtlinie	(SW-RL)
Bürgerliches Gesetzbuch	(BGB)
Fachliteratur zur Gebäude- und Grundstücksbewertung	

Mit § 53 ImmoWertV 2021 werden in zwei Absätzen zwei neue Übergangsregelungen aufgenommen:

(1) Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag diese Verordnung anzuwenden.

(2) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Aktualisierung des Gutachtens vom 30.04.2019 handelt, wird auf vorgenannte Übergangsregelung Bezug genommen.

Für die Bewertung werden vorstehend angeführte Unterlagen und Erhebungen zugrunde gelegt. Weitere Auskünfte wurden weder vom Eigentümer noch den Bewohnern erteilt.

Anmerkungen/Einschränkungen/Urheberrecht

Bewertungsgrundlage bilden die vorstehend aufgeführten Arbeitsunterlagen und Recherchen. Es wird davon ausgegangen, dass das betreffende Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten/Belastungen ist, die dessen Wert beeinflussen könnten.

Die verwendeten Planunterlagen wurden vom Eigentümer übergeben und/oder vom Sachverständigen beschafft; insofern wird für die Übereinstimmung aller Maße und Grundrissaufteilungen mit der Wirklichkeit keine Gewähr übernommen. Dem Auftrag entsprechend wird grundsätzlich, wenn nicht gesondert vermerkt, die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des angebotenen Gebäudebestands unterstellt, bzw. davon ausgegangen, dass evtl. noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ggf. erteilt werden. Für evtl. Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen und privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks erfolgte grundsätzlich nicht.

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar, erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand nicht statt (diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen). Ebenso wurde der Bestand grundsätzlich nicht auf schadstoffhaltige/gesundheitsschädliche Baumaterialien überprüft (z. B. Asbest, Formaldehyd, etc.).

Die Gebäudebeschreibung beruht auf einer Objektbegehung (im möblierten und bewohnten Zustand), reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand und bezieht sich auf dominierende / wertrelevante Ausstattungen und Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Wasser, Elektro, etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird grundsätzlich - wenn nicht nachfolgend besonders vermerkt - deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Verdeckte Mängel oder Schäden können nicht berücksichtigt werden. Des Weiteren wurden vom Unterzeichner keine Untersuchungen hinsichtlich Schall-, Wärme- und Brandschutz, Statik, Schädlingsbefall, Hauschwamm, Rohrfraß, Elektrosmog, Boden-/Gebäudeverunreinigungen/Altlasten, Kampfmittelfreiheit etc. durchgeführt bzw. beauftragt. Derartige Untersuchungen überschreiten den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei weitem. Sie erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür bestellten, ggf. gesondert zu beauftragenden Sachverständigen. Ein entsprechender Verdacht auf diesbezügliche Mängel wurde seitens des Auftraggebers nicht geäußert. Mobiliar und Kücheneinbauten sind nicht Gegenstand des Gutachtens.

Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich das Gebäude einschließlich Grund und Boden am Wertermittlungstichtag in einem nach heutigem Wissenschaftsstand ungestörten, unbelasteten und kontaminationsfreien Zustand, frei von Bodenverunreinigungen, Kampfmitteln, Bodenschätzen und Bodendenkmälern befindet.

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Unterzeichners weder zu vervielfältigen noch zu veröffentlichen. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/ Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

2. GRUNDSTÜCK

2.1 Grundbuchangaben

a) Reihenendhaus inkl. MEA

Amtsgericht München				Einlegebogen		
Grundbuch von Unterschleißheim				Band 345 BlattNr. 11612 Bestandsverzeichnis 1		
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbesitz angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
1	2	a/b	c	4		
1	-	162/147	An der Gerhart-Hauptmann-Straße, Gebäude-Freifläche	---	02	88
2	-	1/45 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück				
zu 1		162/11	Bei der Hans-Halbe-Straße, Verkehrsfläche	---	02	23
		162/14	Zwischen Hans-Halbe- und Hans-Fallada-Straße, Verkehrsfläche	---	03	10
		162/76	An der Hans-Halbe-Straße, Gebäude- und Freifläche	---	---	34
		162/74	An der Hans-Halbe-Straße, Verkehrsfläche	---	01	11
		162/91	An der Hans-Halbe-Straße, Gebäude- und Freifläche	---	---	36
		162/140	Bei der Hans-Halbe-Straße, Verkehrsfläche	---	---	51
		162/141	Bei der Hans-Halbe-Straße, Gebäude- und Freifläche	---	---	12
		162/142	Bei der Hans-Halbe-Straße, Verkehrsfläche	---	---	75
		162/164	Bei der Hans-Halbe-Straße, Verkehrsfläche	---	---	01
		162/165	Bei der Hans-Halbe-Straße, Verkehrsfläche	---	---	66
3	-	2348/171.871 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
zu 1		162/72	Bei der Hans-Halbe-Straße, Erholungsfläche	---	01	10
4	-	4737/237.618 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
zu 1		162/77	An der Hans-Fallada-Straße, Gebäude- und Freifläche	---	01	54
5	-	1485/97.782 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
zu 1		162/78	An der Hans-Fallada-Straße, Gebäude- und Freifläche	---	---	14
6	-	1654/267.933 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
zu 1		162/90	Bei der Hans-Fallada-Straße, Erholungsfläche	---	01	96
7	-	1/86 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
zu 1		162/25	Bei der Hans-Fallada-Straße, Verkehrsfläche	---	---	78

Erste Abteilung

Lfd. Nr. Eigentümer

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. Lasten und Beschränkungen

Die im Grundbuch lfd. Nrn. 1-5 und 9-11 haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert und bleiben deshalb unberücksichtigt. Die lfd. Nrn. 6 und 7 (Nießbrauch, Rückkauflassungsvormerkung) sind laut Gerichtsauftrag nicht zu bewerten.

Dritte Abteilung

Lfd. Nr. Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Hypotheken, Grund- und Rentenschulden bleiben unberücksichtigt; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert. (Weitere Angaben siehe Grundbuch)

b) TG-Stellplatz Nr. 35 inkl. MEA

Amtsgericht München		Grundbuch von Unterschleißheim		Band 280 Blatt Nr. 9306		Bestandsverzeichnis		Einlagebogen	
Lfd. Nr. der Grundstücke		Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke		Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
				Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchblatt angegeben) Flurstück		Wirtschaftsart und Lage			
				a / b		c		ha	
1		2		3		4			
1				2/1000 Miteigentumsanteil am vereinigten Grundstück					
				162/12		An der Hans-Halbe-Straße, Bauplatz		00 03 07	
				162/131		Bei der Hans-Halbe-Straße, Bauplatz		00 01 53	
				162/132		Bei der Hans-Halbe-Straße, Bauplatz		00 01 53	
				162/133		Bei der Hans-Halbe-Straße, Bauplatz		00 02 49	
				162/134		Bei der Hans-Halbe-Straße, Bauplatz		00 02 46	
				162/135		Bei der Hans-Halbe-Straße, Bauplatz		00 01 53	
				162/136		Bei der Hans-Halbe-Straße, Bauplatz		00 01 53	
				162/137		Bei der Hans-Halbe-Straße, Bauplatz		00 01 53	
				162/138		Bei der Hans-Halbe-Straße, Bauplatz		00 01 53	
				162/139		Bei der Hans-Halbe-Straße, Bauplatz		00 02 46	
				162/153		Bei der Gerhart-Hauptmann-Straße, Bauplatz		00 00 22	
				162/155		An der Gerhart-Hauptmann-Straße, Bauplatz		00 00 90	
				verbunden mit Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 35					
				lt. Aufteilungsplan;					
				für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt					
				(Bd. 279 Bl. 9272 bis Bd. 280 Bl. 9326);					
				der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den					
				anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte					
				beschränkt;					
				wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf					
				Bewilligung vom 20.8.1985 - URNr. 1407/ [REDACTED] Dachau					
				und vom 27.06.1986 - URNr. 1144/ [REDACTED] Dachau;					
				Übertragen von Bd. 262 Bl. 8700; eingetragen am 05.09.1986.					

Erste Abteilung

Lfd. Nr. Eigentümer

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. Lasten und Beschränkungen

Die im Grundbuch lfd. Nrn. 1-2 und 7-8 haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert und bleiben deshalb unberücksichtigt. Die lfd. Nrn. 4 und 5 (Nießbrauch, Rückkauflassungsvormerkung) sind laut Gerichtsauftrag nicht zu bewerten.

Dritte Abteilung

Lfd. Nr. Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Hypotheken, Grund- und Rentenschulden bleiben unberücksichtigt; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.
(Weitere Angaben siehe Grundbuch)

2.2 Lage und Grundstücksbeschreibung

2.2.1 Lage

Es sind keine wertrelevanten Veränderungen gegenüber dem Erstgutachten vom 30.04.2019 erkennbar.

Ortsangaben

Stadt Unterschleißheim, ca. 30.000 Einwohner, 481 m über N.N., Landkreis München in Oberbayern.

Der Ort liegt rund 17 km Luftlinie nördlich des Zentrums der Landeshauptstadt München, südöstlich der Autobahn A92 und westlich der Bundesstraße 13. Es handelt sich um eine aufstrebende Kleinstadt im münchener Norden mit guter Infrastruktur. Alle Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind am Ort vorhanden, ebenso Grund-/Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Kindergarten und Freizeiteinrichtungen.

Unterschleißheim liegt in der Metropolregion München Nord und zeichnet sich durch die gute Erreichbarkeit der Landeshauptstadt München und zum Flughafen München aus. Des Weiteren ist Unterschleißheim zu einer gefragten Wirtschafts- und Wohnadresse geworden. Vielfältige Freizeit- und Kulturangebote runden die hohe Wohnqualität ab.

Makrolage

Das zu bewertende, bebaute Grundstück befindet sich ca. 400 m Luftlinie nordöstlich des Unterschleißheimer Stadtzentrums (Rathaus), östlich der Bahntrasse, bzw. der Raiffeisenstraße, in zentraler Ortslage.

Das Grundstück liegt an der Südseite der Hans-Fallada-Straße, welche im Wesentlichen nördlich, parallel zur Gerhart-Hauptmann-Straße verläuft.

Mikrolage

Es handelt sich um eine Reihenhaussiedlung mit Tiefgarage aus Mitte der 1980er Jahre in 2-geschossiger, verdichteter Bauweise. Unmittelbar auf der Südseite des Bewertungsobjektes, d.h. auf der Südseite der Gerhart-Hauptmann-Straße befindet sich ein Kindergarten, Spielplatz und ein evangelisches Kirchenzentrum.

Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung (z.B. Ortszentrum) ausreichend vorhanden; ebenso Schulen, Kindergarten, Sportstätten usw. Die nächstgelegene Freizeit-/Grünanlage bildet der Valentinspark in ca. 350 m Entfernung.

Verkehrsanbindung

Öffentl. Verkehrsmittel:
Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist als gut zu beurteilen und mit Bussen und S-Bahn gewährleistet. Das Stadtgebiet von Unterschleißheim wird von 4 Buslinien bedient. Per Bus besteht eine Anbindung an das Münchner U-Bahnnetz (U6 Garching-Hochbrück)

Entfernungen zu den Haltestellen:

Städt. Bus, L 219: ca. 200 m (Lilienstraße)

S-Bahn, S 1: ca. 600 m (Bahnhof Unterschleißheim)

Individualverkehr:

Unterschleißheim verfügt über mehrere Autobahnanschlüsse. Nürnberg-Berlin (A9), Augsburg-Stuttgart (A8). Über die an das Stadtgebiet angrenzende, teilweise mehrspurige B 13 gelangt man direkt in die Landeshauptstadt München beziehungsweise nach Ingolstadt.

Beeinträchtigungen Am Besichtigungstag waren keine gravierenden Beeinträchtigungen erkennbar. Auf der Südseite des Bewertungsgrundstücks, d.h. an der Gerhart-Hauptmann-Straße befindet sich ein Kindergarten mit Außen-spielflächen, von welchen teilweise Lärmbeeinträchtigungen ausgehen können.

Lagebeurteilung Die Gemeinde Unterschleißheim gehört zu den mittleren Wohnlagen im nördlichen Einzugsbereich von München. Innerhalb des Ortes handelt es sich um eine gute, zentrale und ruhige Wohnlage unweit nordöstlich des Ortszentrums. Die Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung (Reihen- und Mehrfamilienhäuser) verschiedener, überwiegend 1980er Baujahre. Die Infrastruktur und Verkehrsanbindung sind als gut zu beurteilen.

2.2.2 E r s c h l i e ß u n g

Das Bewertungsgrundstück ist augenscheinlich vollständig erschlossen.

Straßenausbau Bei der Hans-Fallada-Straße handelt es sich um eine ca. 3 m schmale, innerörtliche Wohn-/Anliegerstraße (Spielstraße) mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Straße ist mit Betonverbundpflasterung befestigt und mit Beleuchtung ausgestattet.

Ver-/Entsorgung Innerörtliches Grundstück mit folgenden Anschlüssen:
Elektrischer Strom, Wasser, Erdgas, Telefon,
Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal

Abgabenrechtliche Situation Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um Erschließungsbeiträge, Umlegungsausgleichsleistungen, Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen usw.

2.2.3 B e s c h a f f e n h e i t

Oberfläche Annähernd ebenes Gelände auf Straßen- und Umgebungsniveau, für die bestehende Bebauung unproblematisch.

Zuschnitt, Größe Es handelt sich um ein Reihen-/Eckgrundstück mit gutem, polygonalem und sich nach Süden verjüngendem Zuschnitt; siehe auch Lageplan im Anhang. Größe: 288 m²; Straßenfront ca. 13 m; Tiefe im Mittel ca. 30 m;

Baugrund

Soweit augenscheinlich erkennbar, wird tragfähiger und ortsüblicher Baugrund unterstellt. Bodenuntersuchungen z. B. bezüglich Standfestigkeit, Altlasten, Grundwasserstand usw. wurden nicht durchgeführt.

2.2.4 Baurecht

Nach unverbindlicher, mündlicher Auskunft des Bauamtes ergibt sich folgender Sachverhalt:

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das gegenständliche Grundstück entsprechend der Baunutzungsverordnung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt.

Für das Grundstück besteht ein rechtsverbindlicher, qualifizierter Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 16b I, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16b, rechtsverbindliche Bekanntmachung am 29.10.1985) nach § 30 BauGB mit unter anderem folgenden

Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet	WA
Vollgeschosse max.	2
GRZ (Grundflächenzahl)	0,4
GFZ (Geschossflächenzahl, mit DG-Ausbau).....	0,6

Grundstücksdaten des Bestandes (Berechnung siehe Anlage):

Grundstücksgröße insgesamt.....	288 m ²
WGF (wertrelevante Geschossfläche).....	185 m ²
WGFZ (Geschossflächenzahl, mit DG-Ausbau*).....	0,64

*Relevant für die Bodenwertermittlung, DG kein Vollgeschoss.

Die vorhandene Bebauung entspricht der zulässigen Ausnutzung. Weiteres Baurecht ist nicht vorhanden.

Hinweis

Im Gutachten wird unterstellt, dass der zu bewertende Bestand bau- und planungsrechtlich genehmigt oder genehmigungsfähig ist. Weitere diesbezügliche Recherchen sind nicht Bestandteil des Gutachtenauftrags und würden den Rahmen eines Verkehrswertgutachtens sprengen.

2.2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde vom Sachverständigen eingesehen. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Unterschleißheim, Blatt 11612 diverse Eintragungen. Die Lasten und Beschränkungen lfd. Nr. 1-5 haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Die Eintragungen lfd. Nr. 6 und 7 (Nießbrauch, Rückauflassungsvormerkung) als auch die lfd. Nr. 9 bis 10 bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt.

3. BEBAUUNG

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird die Baubeschreibung im Wesentlichen aus dem Vorgutachten übernommen. Äußerlich sind gegenüber dem WE-Stichtag 17.04.2019 keine gravierenden, wertrelevanten Veränderungen erkennbar. Allerdings stellt sich das Gebäude um rd. 3 Jahre älter dar. Demzufolge sind die technischen Daten und Indizes an den neuen Wertermittlungsstichtag anzupassen. Ob bzw. in wie weit im Gebäudeinneren Veränderungen vorgenommen wurden, ist nicht bekannt.

3.1 Objektart

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus als westliches Reihenendhaus in Split-Level-Bauweise mit einem Tiefgaragenstellplatz (Sondereigentum Nr. 35) in der Tiefgarage der Gesamtwohnanlage. Das Gebäude wurde ca. 1986 in konventioneller Massivbauweise erstellt und umfasst Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ein zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss mit versetzter Pultdachkonstruktion. Die Gesamtwohnfläche beträgt rd. 143 m², die Kellerfläche errechnet sich zu rd. 48 m².

Nutzung

Das Gebäude wird zu Wohnzwecken genutzt und war am Besichtigungstag bewohnt.
Gebäudeaufteilung, Raumgrößen und Pläne siehe Anhang.

Gebäudedaten

Baujahr ca.	1986
Gesamtnutzungsdauer.....	70 Jahre
Restnutzungsdauer.....	35 Jahre
Brutto-Grundfläche BGF (DIN 277/1987) ca.	270 m ²
Wohnfläche (WoFIV), Berechnung siehe Anlage, ca.	143 m ²
Nutzfläche (Keller) ca.	48 m ²
Anzahl der Wohneinheiten	1
Vollgeschosse	2
Unterkellerung	100 %
Dachgeschossausbau	100 %

3.2 Baubeschreibung

(weitgehend aus dem Erstgutachten vom 17.04.2019 übernommen)

3.2.1 Rohbau

Konstruktion Fundamente

konventioneller Mauerwerks-/Betonbau
Stahlbeton, Bodenplatte

Keller

- Wände
- Decke

massiv, Stahlbeton, Wanddicke (d) = ca. 36,5 cm
2-schalige Kommunwand in Beton
Massivdecken in Stahlbeton

Geschosse

- Wände
- Decke

Ziegelmauerwerk, Wanddicke (d) = ca. 36,5 cm
2-schalige Kommunwand in Beton oder Kalksandstein
Massivdecken in Stahlbeton

Innenwände	überwiegend Massiv- und teilweise Leichtbauwände
Dachform	versetzt angeordnetes Pultdach mit Dachgauben
Konstruktion	zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, Zwischensparrendämmung, Holzschalung, Bitumen-Pappe, Lattung
Eindeckung	Betondachsteine
Fassaden	mehrlagiger Fassadenputz mit Anstrich
3.2.2 A u s b a u	
Fenster	Holzrahmen, weiß lackiert, 2-fach-Isolierverglasung, Sprossenteilung, Dreh-/Kippbeschläge, Kunststoffrollläden KG: Holz-Kellerfenster wie im EG/OG, Kunststofflichtschächte EG: Wintergarten in Metallkonstruktion, weiß beschichtet
Türen	- Eingang Massivholzkonstruktion mit kleinem Glasausschnitt - Innen weiße Türblätter, glatte, einfache Holztüren, teilw. Glasausschnitte, Holzumfassungszargen, Standardbeschläge in Metall
Treppen	- KG Stahlbetontreppe mit Marmorbelag - EG-DG Stahlkonstruktion mit aufgesattelten Holztrittstufen, Rundstab-Metallgeländer, Eisenhandlauf, weiß lackiert
Bodenbeläge	- KG überwiegend geglätteter Beton, Flur teilweise Fliesen, Hobbyraum mit Laminatbelag - EG überwiegend erneuerte, weiße, keramische Fliesen; Flur mit Naturstein-Marmorbelag - 1.OG Laminat und Teppichbeläge, Bad Fliesenbelag - DG Laminat und Teppichboden, Bad Fliesenbelag
Wandoberflächen	Kalkmörtelputz, glatt verrieben und gestrichen, Küchenarbeitsbereich und Sanitärräume gefliest
Deckenuntersicht	verputzt und gestrichen
Sanitärausstattung	Insgesamt durchschnittliche, weitgehend gewöhnliche Ausstattung aus dem Baujahr 1986; EG-Gästetoilette ca. 2010 modernisiert
	- EG Gästetoilette mit Wand-WC, unter Putz Spülkasten und Handwaschbecken; Kalt- und Warmwasseranschluss Wände raumhoch umlaufend gefliest, Bordüre; Fliesenbelag - OG Bad mit Standard-Einbauwanne in Email, Doppel-Waschbecken, Duschtasse, Wand-WC, unter Putz Spülkasten; Wände raumhoch umlaufend gefliest; Fliesenbelag - DG Duschbad mit Standard-Duschtasse, Waschbecken, Wand-WC, unter Putz Spülkasten; Wände ca. 2,1 m hoch gefliest; Fliesenbelag
Heizung/Energie	Warmwasser-Zentralheizung mit Erdgasbefeuerung, erneuerter Brennwert-Heizkessel, Fabrikat: Vaillant, Baujahr: ca. 2009

Wärmeübertragung	überwiegend Fußbodenheizung, im KG und in den Bädern auch Radiatoren bzw. Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
WW-Bereitung	zentrale Warmwasser-Bereitung über die Heizungsanlage
Elektroinstallation	Dem Baujahr entsprechende normale Ausstattung mit ausreichenden Steckdosen und Brennstellen, Leitungen unter Putz
Küchenausstattung	Einbauküche in durchschnittlicher Qualität. Die Kucheneinrichtung sowie das Mobiliar bleiben in folgender Wertermittlung unberücksichtigt.
Besondere Bauteile	Wintergarten im EG/Südwestseite Vordach in Metallkonstruktion mit Glasabdeckung Kelleraußentreppe in Beton auf der Westseite Eingangstreppe mit 3 Stufen und Spaltplattenbelag 2 Dachgauben Die besonderen Bauteile werden in der Wertermittlung mit einem angemessen Zuschlag berücksichtigt.

3.3 Beurteilung

Ausbauqualität Das ca. 1986 errichtete Gebäude entspricht in Bezug auf seine äußere Gestaltung, Raumaufteilung und Funktion sowie die vorgefundene Ausbauqualität weitgehend den Anforderungen und Stilelementen der Zeit, in welcher es erbaut wurde.

Grundriss, Funktion Reihenendhaus in Split-Level-Bauweise mit zweckmäßigem und individuellem Grundriss mit gutem Wohnwert. Gute Ausrichtung zu den Himmelsrichtungen, d.h. Südwestausrichtung.

Raumaufteilung:

KG:

Hobbyraum auf der Nordseite mit wohnraummäßigem Ausbau und großen Holzfenstern mit weitgehend natürlicher Belichtung; Türe und anschließende Kelleraußentreppe auf der Westseite. Heizraum auf der Westseite, Kellerraum auf der Südseite;
Lichte-Kellerhöhe nur ca. 2,1 - 2,2 m.

EG:

Hauszugang von Norden in Windfang mit WC auf der Nordseite. Im Anschluss Essdiele mit Zugang zur Küche auf der Nordseite. Aus der Essdiele gelangt man über 5 Stufen zum tieferliegenden Wohnraum mit Wintergarten und südlich anschließender, überdachter Terrasse sowie anschließendem Hausgarten.

1. OG:

Treppenflur mit 2 Zimmern auf der Südseite sowie einem Zimmer und dem Bad auf der Nordseite. Zwischen Gast- und Kinderzimmer wurde die Wand leicht nach Westen versetzt.

DG:

Treppenflur mit je einem Mansardenzimmer mit Dachgaube auf der Nord- und Südseite. Entgegen dem Plan wurde in der Hausmitte auf der Westseite ein Duschbad eingebaut, so dass sich das nördliche Zimmer entsprechend kleiner darstellt. Fenster auf der Westseite versetzt. Siehe auch Pläne im Anhang zum Gutachten

Bauzustand

Der Bau- und Erhaltungszustand ist dem Alter entsprechend als durchschnittlich zu beurteilen. Das Gebäude macht einen weitgehend ordentlichen Eindruck, Instandhaltungsarbeiten wurden regelmäßig ausgeführt. Kleinere Abnutzungserscheinungen sind erkennbar. Malerarbeiten innen und außen erforderlich.

Mängel, Schäden

Keine gravierenden ersichtlich, jedoch in Teilbereichen leichter Renovierungs- und Modernisierungstau am gesamten Gebäude;

- Bodenbeläge 1. OG, DG teilweise abgewohnt
- Malerarbeiten, vor allem außen erforderlich
- Teilweise veraltete Sanitärausstattung
- Gelockerte und fehlende Fliesen an den Hauseingangsstufen
- EG/Südwestecke, Erkeranschluss, Putzträgerprofil teilw. sichtbar
- Mauer-/Putzrisse an der Kommunwand, statisch unbedenklich

Kleinere Mängel/Schäden oder Instandhaltungsrückstände werden in der Sachwertberechnung im Abschlag wegen Alterswertminderung berücksichtigt. Darüberhinausgehende Instandsetzungskosten (Reparaturstau) werden überschlägig ermittelt und in der Sachwertberechnung pauschal zum Ansatz gebracht. Dieser Abschlag ist nicht gleichzusetzen mit den kompletten Schadensbeseitigungskosten, welche im Rahmen einer umfassenden Renovierung/Modernisierung des Gebäudes anfallen würden. Die Wertminderung wegen Baumängel-/schäden darf nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung gleichgesetzt werden.

Energetischer Zustand: Baujahr 1986, einfacher Mauerwerksbau mit 36,5 cm Außenwänden und baujahresentsprechend einfachem Wärmedämmstandard, Pultdach aus dem Baujahr und gedämmt (Zwischensparrendämmung), Gas-Zentralheizung mit zentraler WW-Bereitung (ca. 2010 modernisiert, Brennwertgerät), erneuerungsbedürftige Holzfenster, Kellerdecke ungedämmt. Bis auf die Heizungserneuerung wurden keine weiteren energetischen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt

Modernisierungen

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden laut Auskunft in den letzten Jahren (überwiegend ca. 2010) vorgenommen:

- Heizung, Gas-Brennwertgerät/Heizkessel, WW-Breiter
- Sanitärausstattung, EG, Gäste-WC
- Bodenbeläge, Fliesen im EG
- Außenanstrich

3.4 Nebengebäude

Der Zugang zur Tiefgarage wurde nicht ermöglicht.

Tiefgarage mit ca. 45 TG-Stellplätzen für die gesamte Reihenhaushausanlage. Die TG wurde in Stahlbetonbauweise errichtet und weist in der Fahrbahnmitte eine Entwässerungsrinne auf. Die Belüftung erfolgt mechanisch. Die Zufahrt erfolgt über eine überdachte Rampe mit Sektionaltor mit Funk- und Schlüsselsteuerung.

Zum Bewertungsobjekt (REH) gehört der **TG-Stellplatz Nr. 35** auf der Südseite der Tiefgarage. Die TG verfügt über 3 Außenzugänge, von welchen einer unmittelbar auf der Westseite des gegenständlichen REH liegt. Die Garagenzufahrt erfolgt von Süden, d.h. gegenüber des Kirchenzentrums von der Gerhart-Hauptmann-Straße.

Der Bau- und Erhaltungszustand, ist in Bezug auf das Alter, als durchschnittlich zu bezeichnen. Stellplatzmaße ca.: B 2,3 m x L 5,0 m

Beschrieb laut Teilungserklärung:

35. Miteigentumsanteil zu 2/1000
an dem genannten Grundbesitz, verbunden mit dem
Sondereigentum an dem
Tiefgaragenstellplatz Nr. 35 laut Aufteilungs-
plan;

Bewirtschaftung:

Die Tiefgarage wird in Eigenverantwortung durch die Eigentümergemeinschaft „Am Kornfeld“ verwaltet. Laut Jahresabschluss 2020 ergeben sich folgende Daten:

Vermögensstand 2020	146.718,73 €
Anteilig je TG-Stellplatz bei 45 Stellplätzen	3.260 €
Hausgeldanteil jährlich	360 €

Die Jahresabrechnung für 2021 liegt laut Auskunft noch nicht vor.

3.5 Außenanlagen

Befestigte Flächen	Terrasse mit Betonplatten und Klinkerrandeinfassung befestigt. Zugangsbereich mit Granitsteinpflaster und Treppenstufen mit Spaltplattenbelag; Wege innerhalb der Reihenhausanlage mit Betonverbundpflasterungen und teilweise Schwarzdecken befestigt.
Einfriedung	Straßenseite: Zugangsbereich, keine nennenswerte Einfriedung Zu den Nachbarn: Maschendraht und Hinterpflanzung mit Strauchwerk und Hecken (z.B. Thuja).
Gartengestaltung	Durchschnittliche Hausgartengestaltung mit Bäumen, Sträuchern und Wiesenflächen; kleines Holzgartenhaus auf der Westseite. Terrassenüberdachung in einfacher, aufgeständerter Holzkonstruktion mit Drahtglasdeckung

4. BEWERTUNG

4.1 Bewertungskriterien

Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Wertermittlungsverfahren, Ermittlung des Verkehrswerts, § 6

(1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

(2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Das *Vergleichswertverfahren* (§§ 24-26) kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind. Zu nennen sind hauptsächlich Eigentumswohnungen und Garagen.

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

Das *Sachwertverfahren* (§§ 35-39) 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.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Auswahl der anzuwendenden Verfahren liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes zu berücksichtigen sind.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Reihenedhaus (mit TG-Stellplatz), welches von Familienangehörigen bewohnt wird. In vorliegendem Fall steht eindeutig der individuelle Nutzungswert im Vordergrund.

Unter Bezug auf vorstehende Ausführungen, einschlägige Fachliteratur und Marktgepflogenheiten, wird das Sachwertverfahren zur Wertermittlung herangezogen. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet. Die Auswertungen des Gutachterausschusses und die vorliegenden Vergleichspreise werden berücksichtigt und in die Wertermittlung miteinbezogen. Der TG-Stellplatz wird in Anlehnung an das Vergleichswertverfahren bewertet.

5. SACHWERT

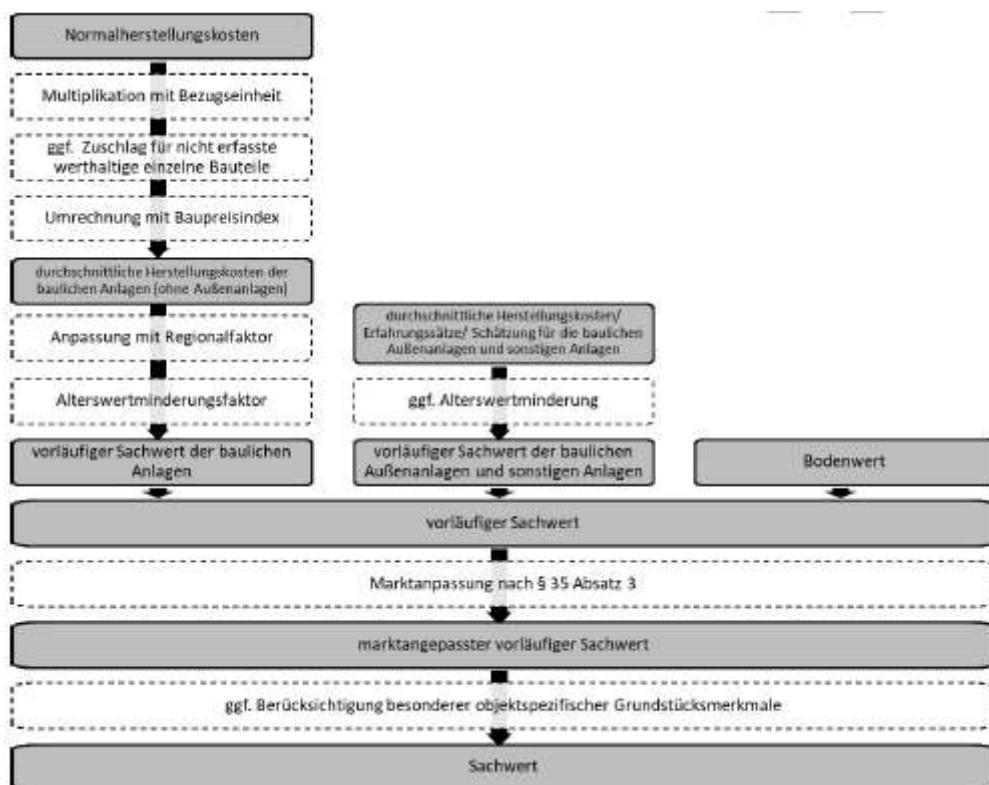
Vorbemerkung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-40 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert ergibt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen mit baulichen Außenanlagen. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 39) zu berücksichtigen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor § 38) zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Sachwertverfahren

Für das Sachwertverfahren ergibt sich gem. §§ 35-40 ImmoWertV folgendes Ablaufschema:



5.1 B o d e n w e r t (§§ 40 und 41 ImmoWertV)

Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwertes (§ 196 BauGB) durchgeführt. Dieser ist an die Marktverhältnisse des Wertermittlungstichtages anzupassen.

Vorbemerkung

Der Bodenwert ist wesentlich von dem tatsächlichen bzw. zulässigen Maß der baulichen Nutzung abhängig. Das Nutzungsmaß wird in erster Linie durch die Geschossflächenzahl (GFZ) ausgedrückt. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der vorhandenen oder zulässigen Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Der Begriff Vollgeschosse wurde in der Neufassung der BayBO 2008 durch den Begriff Geschosse ersetzt. Geschoss ist in Art. 2 Abs. 7 BayBO definiert:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.“

Bei der Bodenrichtwertermittlung und bei der Grundstücksbewertung durch den Gutachterausschuss werden - abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) - die Flächen von Verkaufsräumen und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO) anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet. Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden Flächen im vorgenannten Sinne mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte angerechnet, zzgl. der Umfassungswände (bei DG-Aufbau ohne Kniestock wird die Stärke der Außenwand aus dem Regelgeschoss angesetzt). Durchfahrten, integrierte TG-Abfahrten und Arkaden werden nicht mitgerechnet (Quelle: GAA-München Jahresbericht 2020).

Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene WGFZ¹ ist daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

¹ WGFZ = Wertrelevante Geschossflächenzahl

Bodenrichtwert (BRW)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München ermittelte für erschließungsbeitragsfreies Bauland zum **31.12.2020** für das Bewertungsgebiet (Zone 14901) einen Richtwert von **1.700 €/m²** bei einer WGFZ von **0,5**.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück (§ 13 ImmoWertV)

(1) Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

(2) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben.

Der vorgenannte Bodenrichtwert basiert aus den Auswertungen des Gutachterausschusses für den Erhebungszeitraum 2019/20 und ist aufgrund der gestiegenen Preise auf dem Grundstücksmarkt nur bedingt aussagefähig.

Das Bewertungsgrundstück weist gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück eine abweichende, d.h. höhere WGFZ auf. Um eine Vergleichbarkeit zu erlangen, ist die WGFZ entsprechend der Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses der LH-München anzupassen.

Anpassung

a) Zeitlich-konjunkturelle Anpassung:

Der Richtwert stammt aus dem Erhebungszeitraum 2019/2020 und ist aufgrund der Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Laut Auswertungen des Gutachterausschusses sowie eigener Recherchen und Untersuchungen sind die Preise für Einfamilienhausgrundstücke im unmittelbaren Einzugsbereich der LH-München gegenüber dem Richtwert 2020 um bis zu ca. 20% gestiegen. In vorliegendem Fall wird aufgrund der Makro-/Mikrolage ein Zuschlag von ca. 17% als angemessen erachtet.

$$1.700 \times 1,17 = 1.989 \text{ €/m}^2$$

b) WGFZ-Anpassung:

Das Bewertungsgrundstück weist gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück eine unterschiedliche GFZ auf. Um eine Vergleichbarkeit zu erlangen, ist die GFZ entsprechend der Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses Landkreis-München anzupassen.

Richtwertgrundstück WGFZ 0,50 = Koeffizient 0,690

Bewertungsgrundstück WGFZ 0,64 = Koeffizient 0,776

$$\text{Angepasster Wert: } 1.989 \text{ €/m}^2 \times 0,776 : 0,690 = 2.237 \text{ €/m}^2$$

Bodenwert

Aufgrund der örtlichen Lage, baulichen Nutzung und Marktsituation kann der Bodenwert mit rd. **2.237 €/m²** (ebf) abgeleitet werden.

Bodenwert REH, Flst. 162/147: $288 \text{ m}^2 \times 2.237 \text{ €} = 644.256$ **rd. 644.000 €**

Bodenwert Miteigentumsanteile (MEA)

Auftragsgemäße sind im Zwangsversteigerungsverfahren zudem die entsprechenden MEA an diversen Verkehrs-/Gebäude-/Frei- und Erholungsflächen getrennt zu bewerten. Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen vorliegender Art haben keine klassische Baulandqualität und sind deshalb minderwertiger zu beurteilen. Sie sind kostenintensiv und tragen nicht im gleichen Maße wie Baulandflächen zum Verkehrswert bei.

Diese Flächen werden nach freier sachverständiger Würdigung mit ca. 10% des vorstehenden Baulandwertes (224,- €/m²) zum Ansatz gebracht.

Unterschleißheim, Blatt 11612, Lfd. Nr. 2:

2		1/45 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück			
zu 1		162/11	Bei der Hans-Halbe-Straße, Verkehrsfläche	--	02 23
		162/14	Zwischen Hans-Halbe- und Hans-Fallada-Straße, Verkehrsfläche	--	03 10
		162/76	An der Hans-Halbe-Straße, Gebäude- und Freifläche	--	-- 34
		162/74	An der Hans-Halbe-Straße, Verkehrsfläche	--	01 11
		162/91	An der Hans-Halbe-Straße, Gebäude- und Freifläche	--	-- 36
		162/140	Bei der Hans-Halbe-Straße, Verkehrsfläche	--	-- 51
		162/141	Bei der Hans-Halbe-Straße, Gebäude- und Freifläche	--	-- 12
		162/142	Bei der Hans-Halbe-Straße, Verkehrsfläche	--	-- 75
		162/164	Bei der Hans-Halbe-Straße, Verkehrsfläche	--	-- 01
		162/165	Bei der Hans-Halbe-Straße, Verkehrsfläche	--	-- 66

Summe 919 m²
 Davon 1/45 MEA 20,42 m²
Bodenwert: 224 €/m² x 20,42 m² = 4.574,08 €, rd. **4.574,- €**

Unterschleißheim, Blatt 11612, Lfd. Nr. 3:

3	-	2348/171.871 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
zu 1		162/72	Bei der Hans-Halbe-Straße, Erholungsfläche	--	01 10

Summe 110 m²
 Davon 2348/171.871 MEA 1,50 m²
Bodenwert: 224 €/m² x 1,50 m² = 336,00 €, rd. **336,- €**

Unterschleißheim, Blatt 11612, Lfd. Nr. 4:

4	-	4737/237.618 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
zu 1		162/77	An der Hans-Fallada-Straße, Gebäude- und Freifläche	--	01 54

Summe 154 m²
 Davon 4737/237.618 MEA 3,07 m²
Bodenwert: 224 €/m² x 3,07 m² = 687,68 €, rd. **688,- €**

Unterschleißheim, Blatt 11612, Lfd. Nr. 5:

$\frac{5}{\text{zu 1}}$	-	1485/97.782 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 162/78	An der Hans-Fallada-Straße, Gebäude- und Freifläche	--	--	14
-------------------------	---	--	--	----	----	----

Summe 14 m²
 Davon 1485/97.782 MEA 0,21 m²
Bodenwert: 224 €/m² x 0,21 m² = 47,04 €, rd. **47,- €**

Unterschleißheim, Blatt 11612, Lfd. Nr. 6:

$\frac{6}{\text{zu 1}}$	-	1654/267.933 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 162/90	Bei der Hans-Fallada-Straße, Erholungs- fläche	--	01	96
-------------------------	---	---	---	----	----	----

Summe 196 m²
 Davon 1654/267.933 MEA 1,21 m²
Bodenwert: 224 €/m² x 1,21 m² = 271,04 €, rd. **271,- €**

Unterschleißheim, Blatt 11612, Lfd. Nr. 7:

$\frac{7}{\text{zu 1}}$	-	1/86 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 162/25	Bei der Hans-Fallada-Straße, Verkehrs- fläche	--	--	78
-------------------------	---	---	--	----	----	----

Summe 78 m²
 Davon 1/86 MEA 0,91 m²
Bodenwert: 224 €/m² x 0,91 m² = 203,84 €, rd. **204,- €**

Zusammenstellung

Unterschleißheim, Blatt 11612, Lfd. Nr. 2:	4.574,- €
Unterschleißheim, Blatt 11612, Lfd. Nr. 3:	336,- €
Unterschleißheim, Blatt 11612, Lfd. Nr. 4:	688,- €
Unterschleißheim, Blatt 11612, Lfd. Nr. 5:	47,- €
Unterschleißheim, Blatt 11612, Lfd. Nr. 6:	271,- €
Unterschleißheim, Blatt 11612, Lfd. Nr. 7:	204,- €
Summe	6.120,- €
Summe Bodenwert der MEA, rund	<u>6.000,- €</u>

5.2 Wert der baulichen Anlagen

Vorbemerkung

Der Wert der baulichen Anlagen umfasst den Wert der Gebäude, Außenanlagen und besonderen Betriebseinrichtungen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, der Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden, sowie der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Herstellungskosten

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten, NHK) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Die Herstellungskosten des Wohnhauses werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010) inkl. ca. 17% Baunebenkosten.

Gebäudestandards

Die NHK 2010 unterscheiden bei Einfamilienhäusern zwischen den Standardstufen 1 bis 5. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend zu qualifizieren (Anlage 2, SW-RL). Nach Zuordnung der Gebäudestandards ergibt sich der gewogene, objektspezifische Kostenkennwert. Dieser dient als Grundlage für die Berechnung der Herstellungskosten. Der Gebäudestandard des Bewertungsobjektes liegt, je nach Kategorie, zwischen den Standardstufen 2 bis 4 (Details siehe Anlage). Gewichtet nach den entsprechenden Standardstufen ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein **Kostenkennwert von rd. 775 €/m² BGF inkl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer.**

Baupreisindex

Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Bei der Wertermittlung gelangt der am Wertermittlungsstichtag gültige, vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex zur Anwendung.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind Bundesmittelwerte. Tatsächlich weichen jedoch die gewöhnlichen Herstellungskosten baulicher Anlagen in den Regionen (Bundesländern) und Ballungsräumen (Ortsgrößen) teilweise erheblich voneinander ab. Aufgrund der besonderen örtlichen Marktsituation für den Großraum München wird in der Wertermittlung der BKI-Regionalfaktor, welcher das regionale Baupreisniveau widerspiegelt, herangezogen.

Der Baukosten-Regionalfaktor (BKI²) 2022 beträgt für Landkreis München **1,298** und gelangt in der Sachwertermittlung zum Ansatz.

Alterswertminderungsfaktor § 38

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Er gelangt in der Sachwertberechnung zum Ansatz.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor § 39

Der Gutachterausschuss beim Landratsamt München ermittelt keine eigenen Sachwertfaktoren. Aufgrund der Lage im Großraum München und der unmittelbaren Nähe der Gemeinde Unterschleißheim zur Landeshauptstadt wird hilfsweise auf die Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses der LH-München zurückgegriffen. Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Auswertungen des Gutachterausschusses (z. B. Jahresbericht), in dem die Marktanpassungsfaktoren nach unterschiedlichen Kriterien (Wohnlage, Baujahr, Wohnfläche, Gebäudeart, Grundstücksgröße usw.) gegliedert sind, sowie nach sachverständigem Ermessen bestimmt. Der SW-Faktor berücksichtigt die objektspezifische Marktlage. Der SW-Faktor für das Bewertungsobjekt liegt im arithmetischen **Mittel** bei **1,18**, bei einer **Spanne von 0,97 bis 1,41**. Der objektspezifische Ansatz ist der folgenden Sachwertermittlung zu entnehmen.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer § 4

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser beträgt die **Gesamtnutzungsdauer 60 - 80 Jahre** (SW-RL Anlage 3, bzw. ImmoWertV Anlage 1).

(3) Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Aufgrund des vorgefundenen Bauzustandes sowie der erfolgten Teilmodernisierung wird die anzusetzende **Restnutzungsdauer auf rd. 35 Jahre** geschätzt.

² Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI)

Außenanlagen

Unter Außenanlagen versteht man die Entwässerungs- und Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Befestigung der Höfe und Wege, Einfriedungen, Gartenanlagen und Pflanzungen. Die Außenanlagen werden bei Wohngebäuden vorliegender Art, je nach Aufwand, Umfang und Qualität, in der Regel pauschal mit ca. 4 % bis 7 % des Gebäudezeitwertes zum Ansatz gebracht. Der gewählte Ansatz ist nachfolgender Sachwertberechnung zu entnehmen.

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

- (1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.
- (2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.
- (3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

In vorliegendem Fall ergeben sich folgende zu berücksichtigende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

1. Baumängel und Bauschäden bzw. Reparaturstau
2. Lage des Gebäudes gegenüber eines Kinderspielfeldes, Lärmbelästigung

5.3 Sachwertermittlung (§ 35-40 ImmoWertV)

Grundlagen und Gebäudedaten		
Wertermittlungsstichtag		09.03.2022
Baupreisindex statist. Bundesamt am WE-Stichtag (Basis 2010=100)	Nov. 2021	146,9
BKI Baukosten-Regionalfaktor für München Landkreis	2022	1,298
Baujahr		1986
Wohnfläche		143 m ²
Gesamtnutzungsdauer (GND) rund		70 Jahre
Gebäudealter am Stichtag		36 Jahre
Relatives Gebäudealter in Prozent zur GND		51%
Restnutzungsdauer (RND rechnerisch)		34 Jahre
Anzusetzende Restnutzungsdauer (RND ggfs. modifiziert wg. Modernisierung)		35 Jahre

Bezeichnung		Wohnhaus
Gebäudetyp gem. Normalherstellungskosten (NHK 2010)		2.11
Kostenkennwert aus NHK 2010, ggf. gewogen		775 €/m ²
ggf. Zuschlag für nicht erfasste, werthaltige Bauteile rd.	2,00% +	15,50 €
Brutto-Grundfläche, BGF	x	270 m ²
Baupreisindex, Umrechnung	x	1,469
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=	313.536 €
BKI Baukosten-Regionalfaktor, Anpassung	x	1,298
Alterswertminderungsfaktor linear (RND/GND), rund	x	0,5000
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	203.485 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, Summe		203.485 €
durchschn. Herstellungskosten d. baulichen Außenanlag	5,00% +	10.174 €
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert (Gebäudezeitwert)		
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen		213.659 €

Zusammenstellung		
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen/Außenanlage	24,91%	213.659 €
Bodenwert (siehe Punkt 5)	75,09% +	644.000 €
vorläufiger Sachwert	=	857.659 €
Marktanpassung nach § 35 (3), Sachwertfaktor	x	1,18
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	1.012.038 €
ggf. Berücksichtigung besond. objektspezifischer Grundstücksmerkmale		
§ 35 (4), Reparatur-/Instandhaltungsstau und	-1,48% +/-	-15.000 €
Lage gegenüber Kinderspielplatz (Lärmbeeinträchtigung)		
Sachwert	=	997.038 €
Sachwert	rd.	997.000 €

Kennzahlen:

Der Sachwert entspricht 6.972 €/m² Wohnfl.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 105 €/m² Wohnfl.

Garagen/Stellplätze In der Regel werden Garagen und Stellplätze zusammen mit Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert. Stellplätze im Freien und in Garagen werden zu Stückpreisen gehandelt. Das Preisniveau ist vor allem abhängig vom Stellplatztyp, dem Stellplatzangebot im näheren Umfeld sowie vom Baualter und Zustand der Wohnanlage.

Der Gutachterausschuss beim Landratsamt München weist keine eigenen, gesonderten Werte für TG-Stellplätze aus. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur LH-München wird hilfsweise auf die Auswertungen des Gutachterausschusses der LH-München zurückgegriffen.

Auswertungen

Laut Jahresbericht 2020 des Gutachterausschusses LH-München, für Pkw-Stellplätze bzw. Garagen (Erst-/Wiederverkäufe, gesamtes Stadtgebiet) mit ähnlichen Merkmalen.

Art	Baujahre	Mittelwert €	Preisspanne €
TG-Einzelstellplatz	1970-1999	22.000 €	13.000-35.000*

Nach Auswertungen des Gutachterausschusses sowie eigener Erfahrungswerte erzielen Tiefgaragenstellplätze vorliegender Art Preise von 15.000 € bis 20.000 € je Stellplatz.

Unter Berücksichtigung,

- des Stellplatztypus (Einzelstellplatz, Senkrechtparker, nicht abgeschlossen)
- des Baujahres, Bauzustandes und der Bauweise
- des Gebrauchs- und Nutzungswertes
- des Stellplatzangebotes, Verfügbarkeit in der näheren Umgebung

wird für den zu bewertenden TG-Stellplatz - inkl. der Miteigentumsanteile lt. Grundbuch - ein Wert von **18.000 €** als angemessen ermittelt.

Vergleichswert rund

18.000 €

6. VERKEHRSWERT

6.1 Definition § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

6.2 Zusammenstellung und Begründung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen. Vorstehende Wertermittlung hat folgende rechnerische Werte ergeben:

Sachwert, REH	997.000,- €
Vergleichswert TG-Stellplatz Nr. 35	18.000,- €
Werte der MEA, rund	<u>6.000,- €</u>
Summe rd.	1.021.000,- €

Sachwertobjekt Das zu bewertende, bebaute Grundstück ist seinen Merkmalen nach als Sachwertobjekt einzuordnen.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern steht in der Regel die Eigennutzung im Vordergrund. Sie werden nicht unter Renditegesichtspunkten erstellt und in der Bewertungspraxis nach dem Sachwertverfahren bewertet. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen ermittelt.

Vergleichspreise Der Unterzeichner beantragte beim zuständigen Gutachterausschuss des Landkreises München die Nennung vergleichbarer bebauter Grundstücke (REH, RMH, DHH) mit ähnlichen Merkmalen hinsichtlich Lage, Baujahr usw. aus der Kaufpreissammlung für den Ortsbereich Unterschleißheim. Aus Datenschutzgründen dürfen die vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Vergleichspreise und Angaben nur streng anonymisiert angegeben werden.

Die 5 nachgewiesenen Vergleichspreise (siehe Anhang) lagen im Zeitraum 09/2019 bis 05/2021 zwischen 810.000,- € und 1.310.000,- €. Wobei der höchste Preis einen Ausreißer darstellt und nicht zur Wertableitung geeignet ist. Unter Heranziehung der vier verbleibenden, angepassten Vergleichspreise ergibt sich der Mittelwert zu rd. 985.000,- €. Aufgrund von nur vier mitgeteilten Vergleichskaufpreisen und der unterschiedlichen Objektarten (RMH, REH, DHH) ist eine statistische Verkehrswertableitung nicht sinnvoll. Der Verkehrswert ist deshalb aus dem Sachwert abzuleiten.

- Anmerkungen Hauptfaktor bei der Preisbildung ist vor allem die Lage im Stadtgebiet. Daneben spielen Größe und Zustand des Gebäudes, Ausstattung, Himmelsrichtungen und Verkehrsanbindung sowie besondere örtliche Gegebenheiten (z. B. ruhige Umgebung, hohes Sozialprestige usw.) eine nicht unerhebliche Rolle.
In vorliegendem Fall handelt es sich um ein Reihenendhaus mit dem Baujahr 1986 und entsprechender Ausstattung und Bauweise in guter und zentraler Ortslage von Unterschleißheim. Der TG-Stellplatz Nr. 35 stellt Sonder-/Teileigentum dar.
- Markt für Eigenheime Die Nachfrage nach Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Großraum München und der Gemeinde Unterschleißheim ist nach wie vor hoch, das Angebot nach wie vor jedoch sehr begrenzt. Die Preise ziehen auch in 2021/22 deutlich an. Unbebaute Grundstücke für Eigenheiminteressenten sind nur eingeschränkt vorhanden.
- Weitere Zu- oder Abschläge zur Anpassung an die Marktlage sind in vorliegendem Fall nicht erforderlich.

6.3 Verkehrswert

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Bewertungsmerkmale wird der **Verkehrswert** im lastenfreien Zustand am Wertermittlungsstichtag 09.03.2022 gerundet ermittelt mit:

Reihenendhaus, Flst. 162/147 **1.000.000,- €**

(i. W. eine Million Euro)

2/1000 Miteigentumsanteils an Flst. 162/12 u. w. verbunden mit dem
Sondereigentum an TG-Stellplatz Nr. 35 **18.000,- €**

(i. W. achtzehntausend Euro)

Diverse Miteigentumsanteile an Flst. 162/12 u. w.

(siehe Seiten 21 - 22) **6.000,- €**

(i. W. sechstausend Euro)

- Keine Innenbesichtigung -

Schlussbemerkung

Dieses Gutachten wurde aufgrund der vorliegenden Unterlagen und Recherchen nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch erstellt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck der Zwangsversteigerung bestimmt; es ist urheberrechtlich geschützt und darf weder im Ganzen noch auszugsweise ohne Zustimmung des Sachverständigen vervielfältigt oder veröffentlicht werden. Für die Richtigkeit der Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen wird keine Gewähr übernommen.

Das Gutachten umfasst 51 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, von denen eine im Archiv des Sachverständigen verbleibt.

München, den 22.03.2022

.....
Dipl.-Ing.(FH) Karl-Heinz Raab, ö.b.u.v. Sachverständiger

7. ANLAGEN

Dem Gutachten sind folgende Anlagen beigelegt:

Sachwertrichtlinie (SW-RL), Tabelle 1, Gebäudestandards

Vergleichspreise des Gutachterausschusses

Grundstücks- und Gebäudedaten

Flächenermittlung, Gebäudeaufteilung und Raumgrößen

Lichtbilder zum Bewertungsobjekt 18 Stück

Die Außenaufnahmen wurden am Besichtigungstag gefertigt.
Die Innenaufnahmen wurden - aufgrund der nicht ermöglichten
Innenbesichtigung - aus dem Vorgutachten übernommen und
geben den Zustand am 17.04.2019 wieder.

Alle Pläne und Landkarten unmaßstäblich

Baupläne, Grundrisse, Schnitt

Lageplan
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes

Stadt-/Ortsplan/Luftbild
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes

Landkartenausschnitt
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes

Anlage 1, Gebäudestandards

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale auflisten. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerkasten (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Anlage 2

Vergleichspreise Reihen- und Doppelhäuser

Stichtag 09.03.2022

Nr.	Verk.-Datum	Wohn-fläche WF	Bau-jahr	Wohn-lage	Art	Grundstück m²	Kaufpreis inkl. Garage €	€/m² WF	*Zu-/Abschlag gesamt	Kaufpreis bereinigt €/m² WF
1	05/2021	140 m²	1986	mittel	DHH	271 m²	1.310.000 €	9.357 €	8,0%	10.106 €
2	12/2020	155 m²	1979	mittel	DHH	unbek.	899.000 €	5.800 €	11,0%	6.438 €
3	11/2020	133 m²	1982	mittel	RMH	158 m²	815.000 €	6.128 €	17,0%	7.170 €
4	11/2020	125 m²	1981	mittel	REH	313 m²	850.000 €	6.800 €	12,0%	7.616 €
5	09/2019	135 m²	1986	mittel	RMH	163 m²	810.000 €	6.000 €	28,0%	7.680 €
Mittelwerte		138 m²	1983			226 m²	936.800 €	6.817 €	14,45%	<u>7.802 €</u>
Kaufpreisspanne:							min. 810.000 €		min.	6.438 €
							max. 1.310.000 €		max.	10.106 €
Medianwert:							850.000 €			7.616 €
Standardabweichung:							211.633 €			1.380 €
							22,59%			17,69%
*Zu-/Abschlag (wg. Verk.-Datum, Lage, Größe, Typ, vermietet/unvermietet usw.)										14,45%

Grundstücks- und Gebäudedaten

Die Baudaten wurden auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen (ohne Aufmaß) festgestellt. Die Ergebnisse sind überschlägig, jedoch für die Wertermittlung ausreichend genau ermittelt.

Bebaute Fläche GR (Erdgeschoßfläche)	Länge m	Breite m	Anteil	Fläche m²
EG	12,600	5,690		71,69
abzgl. Norden, Eingang	2,695	1,000		-2,70
zzgl. Wintergarten, Westen	2,850	1,000		2,85
	0,000	0,000		0,00
Summe GR				71,85

GRZ Grundflächenzahl	Grundfl./Grundstücksfl.	71,85	288,00	0,25
-----------------------------	-------------------------	-------	--------	-------------

Wertrelevante Geschossfl. (WGF)	Länge m	Breite m	Geschoß- zahl	Anteil	Fläche m²
EG, wie bebaute Fl.	0,000	0,000	1,00	1,00	71,85
1.OG	12,600	5,690	1,00	1,00	71,69
abzgl. Norden	2,695	1,000	1,00	1,00	-2,70
abzgl. Süden	2,900	1,000	1,00	1,00	-2,90
DG	(71,69-2,70-2,70)		1,00	0,66	46,72
Summe WGF					184,67

WGFZ Geschossflächenzahl	Geschossfl./Grundstücksfl.	184,67	288,00	0,64
---------------------------------	----------------------------	--------	--------	-------------

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Reihenendhaus

Brutto-Grundfläche BGF nach DIN 277/2005-2016	Länge m	Breite m	Fläche m²	Anteil	BGF m²
KG, EG, OG, DG	12,600	5,690	71,69	4,00	286,78
abzgl. Norden	2,695	1,000	2,70	4,00	-10,78
abzgl. Süden	2,900	1,000	2,90	4,00	-11,60
zzgl. Wintergarten EG, Westen	2,850	1,000	2,85	1,00	2,85
zzgl. Wintergarten EG, Süden	2,850	1,000	2,85	1,00	2,85
	0,000	0,000	0,00	1,00	0,00
	0,000	0,000	0,00	1,00	0,00
Summe BGF					270,10

Wohnflächenermittlung

Die Flächenberechnung erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung - WoFIV.
Die Angaben wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen; Für eine exakte Übereinstimmung mit den tatsächlichen Verhältnissen kann keine Gewähr übernommen werden.

Grundlage: Grundriß M 1:100 mit Flächeneintragungen

Untergeschoss	Hobbyraum	22,21	
	Keller	16,04	
	Heizung	5,80	
	Flur 1	3,45	
	Flur 2	2,10	
	Summe bei Rohbaumaß	49,60	
	abzügl. 3 % Putz	1,49	
	Summe Kellerfläche rund	48,11	48,00 m²
Erdgeschoss	Wohnen	31,13	
	Essdiele	13,96	
	Küche	6,78	
	Windfang	3,08	
	Toilette	1,70	
	Summe bei Rohbaumaß	56,65	
	abzügl. 3 % Putz	1,70	
	zuzügl. überd. Freisitz/Terrasse zu 1/4	2,50	
	Summe	57,45	57,45 m²
Obergeschoss	Schlafzimmer	16,34	
	Kinderzimmer	13,54	
	Gast	8,31	
	Bad/WC	5,31	
	Flur 1	3,45	
	Flur 2	2,10	
	Summe bei Rohbaumaß	49,05	
	abzügl. 3 % Putz	1,47	
	zuzügl. Balkon zu 1/4	0,00	
	Summe	47,58	47,58 m²
Dachgeschoss	Hobby 1 (inkl. DU/WC, nachtr. eingebaut)	16,81	
	Hobby 2	17,03	
	Flur 1	3,45	
	Flur, 2	2,10	
	Summe bei Rohbaumaß	39,39	
	abzügl. 3 % Putz	1,18	
	Summe	38,21	38,21 m²
	Gesamtsumme	143,24	
	Wohnfläche (WoFIV)	rd.	<u>143,00 m²</u>

Veränderungen

gegenüber Plan/Bauzeichnungen:
DG: In Hobby 1, in der Hausmitte DU/WC eingebaut
1.OG: Zwischen Kinderzimmer und Gast Wand versetzt
(Keine Veränderung der Gesamtwohnfläche)



1. Südansicht



2. Nordansicht, Zugang



3. Nordansicht, Hauszugang



4. Kelleraußentreppe, Westseite



5. Westansicht



6. Terrasse, Blick in den Garten



7. KG, Hobbyraum



8. KG: Abstellraum



9. KG: Heizraum



10. EG: Wohnraum



11. EG: Küche



12. EG: WC

LICHTBILDER zum Bewertungsobjekt aufgenommen am: 17.04.2019



13. 1.OG: Schlafzimmer



14. 1. OG: Bad



15. DG, Südzimmer

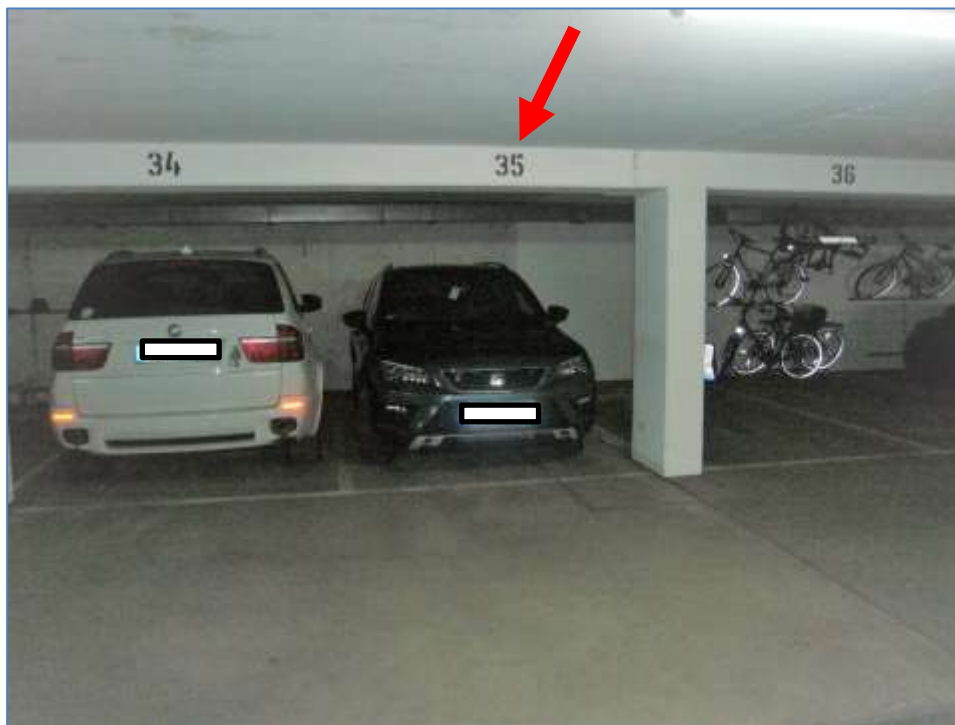


16. DG, Duschbad

LICHTBILDER zum Bewertungsobjekt aufgenommen am: 17.04.2019



17. TG-Zufahrt, Gerhart-Hauptmann-Straße



18. Stellplatz Nr. 35 (= A27 laut Plan)

REIHENHAUSANLAGE MIT 32 HÄUSERN UND TIEFGARAGE IN UNTERSCHLEISSHEIM

FLUR.NR.(ALT)
147,1079,161

1.2.3. FERTIGUNG

BAUHERR: M+M WOHNBAU GMBH
ORTHSTR 36, 8000 MÜNCHEN 60
TEL. 089/83 00 44

GRUNDEIGNER: FLUR-NR. 147 M+M WOHNBAU GMBH
FLUR-NR. 1079 GMNDE. UNTERSCHLEISSHEIM
FLUR-NR. 161 BERGMANN SONJA

ARCHITEKT: DIPLING.ARCH. RAIMUND BEIL+PARTNER
KLAUS PÖTTINGER UND ULRICH HERMANN
GERNER STR.7, 8000 MÜNCHEN 19
TEL. 089/15 56 39 - 15 69 24

AUFTEILUNGSPLAN ZUR

GENEHMIGUNGSPLANUNG

UNTERGESCHOSS

ABGESCHLOSSENHEIT NACH
BUNDESIMMOBILIENGESETZ

Techn. geprüft am 9.12.85

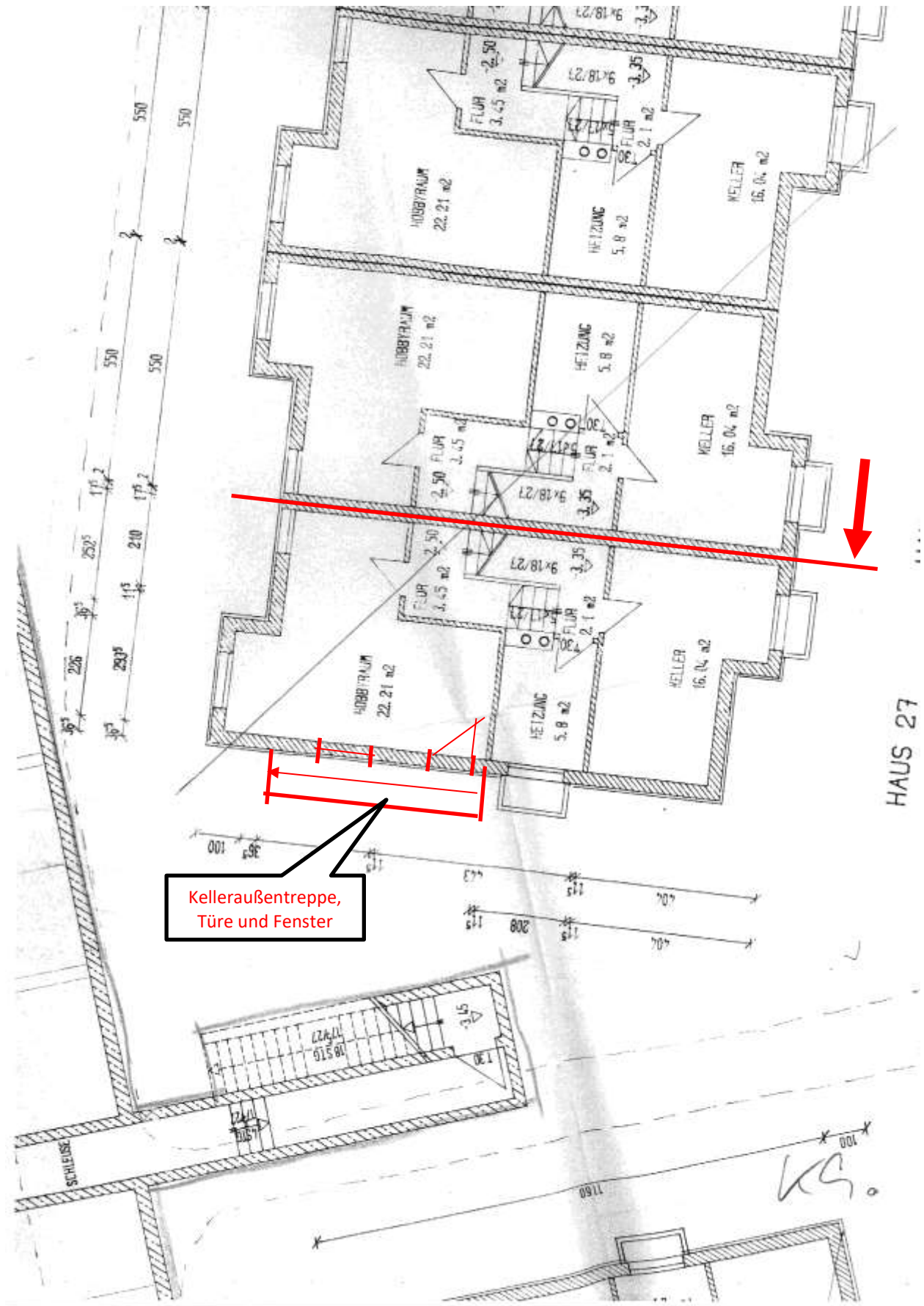
Hochbau

MST. 1:100

PLAN NR A 02

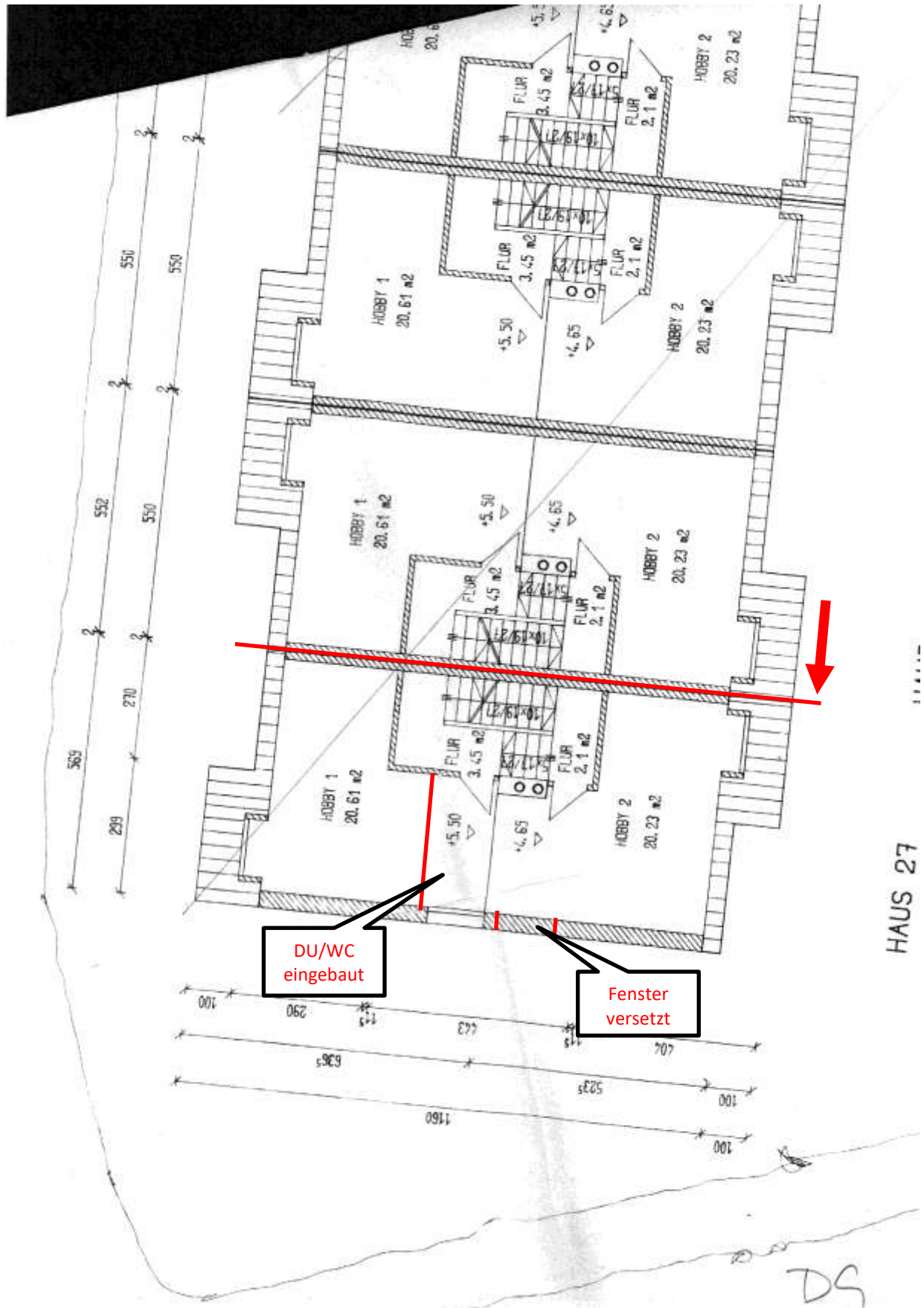
DATUM 19.8.85

Grundriss KG

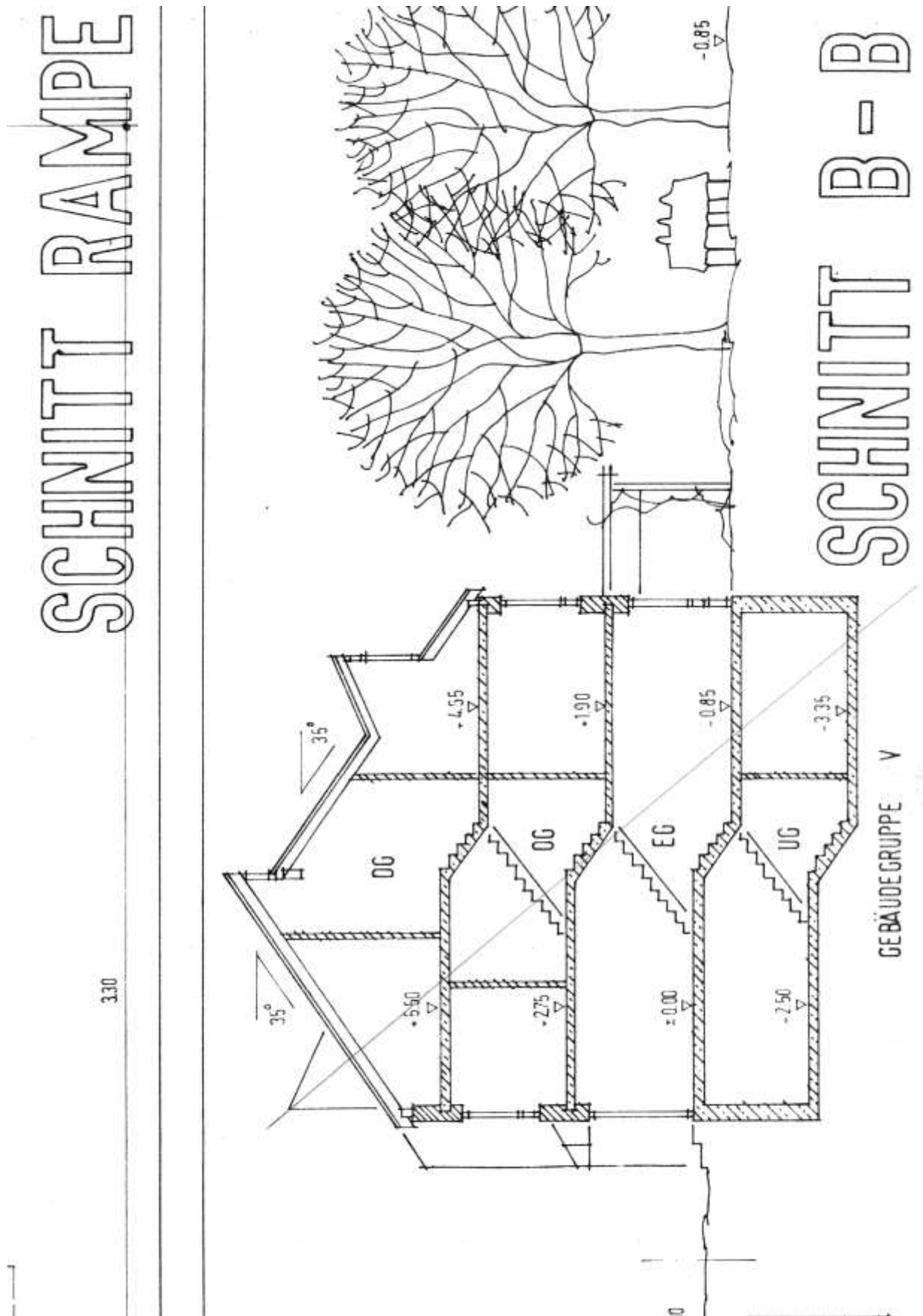


[illegible]

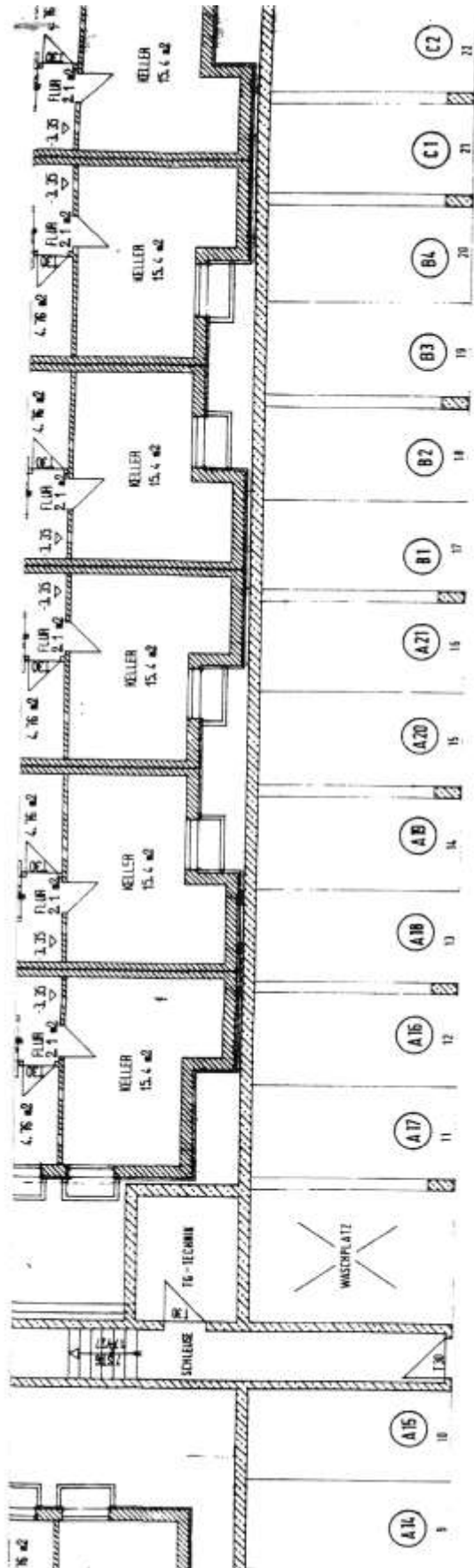
Grundriss DG



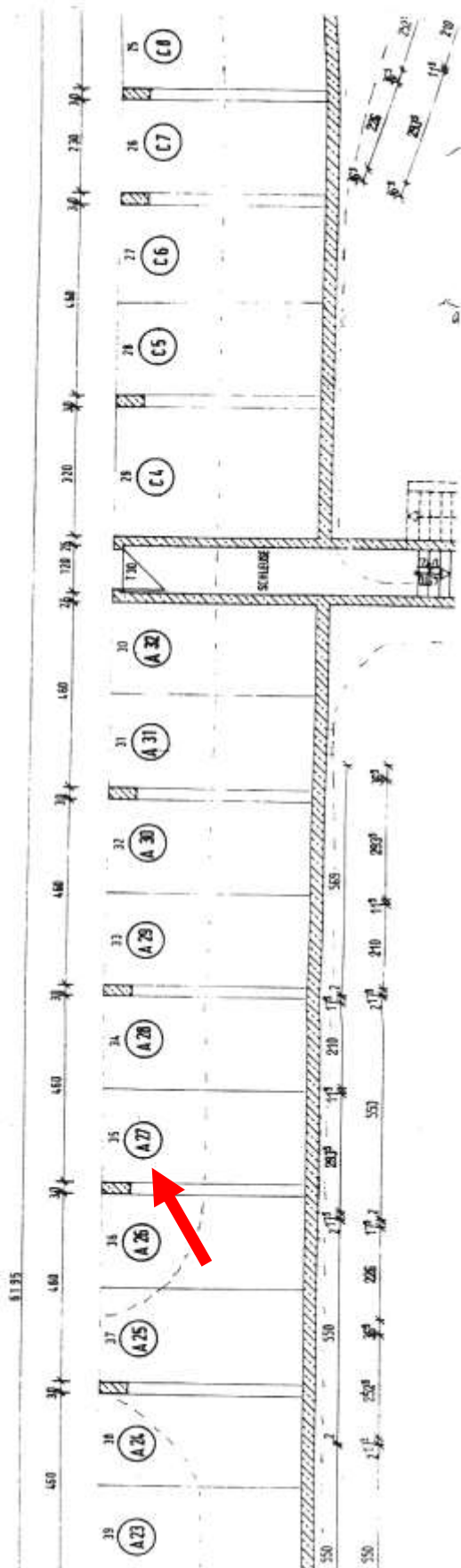
Gebäudeschnitt



Tiefgarage, Stellplatz Nr. 35



TIEFGARAGE 45 STPL.



Lageplan



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
München**
Prinzregentenstraße 5
80538 München

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 13.03.2019

Flurstück: 162/147

Gemarkung: Unterschleißheim

Gemeinde: Unterschleißheim

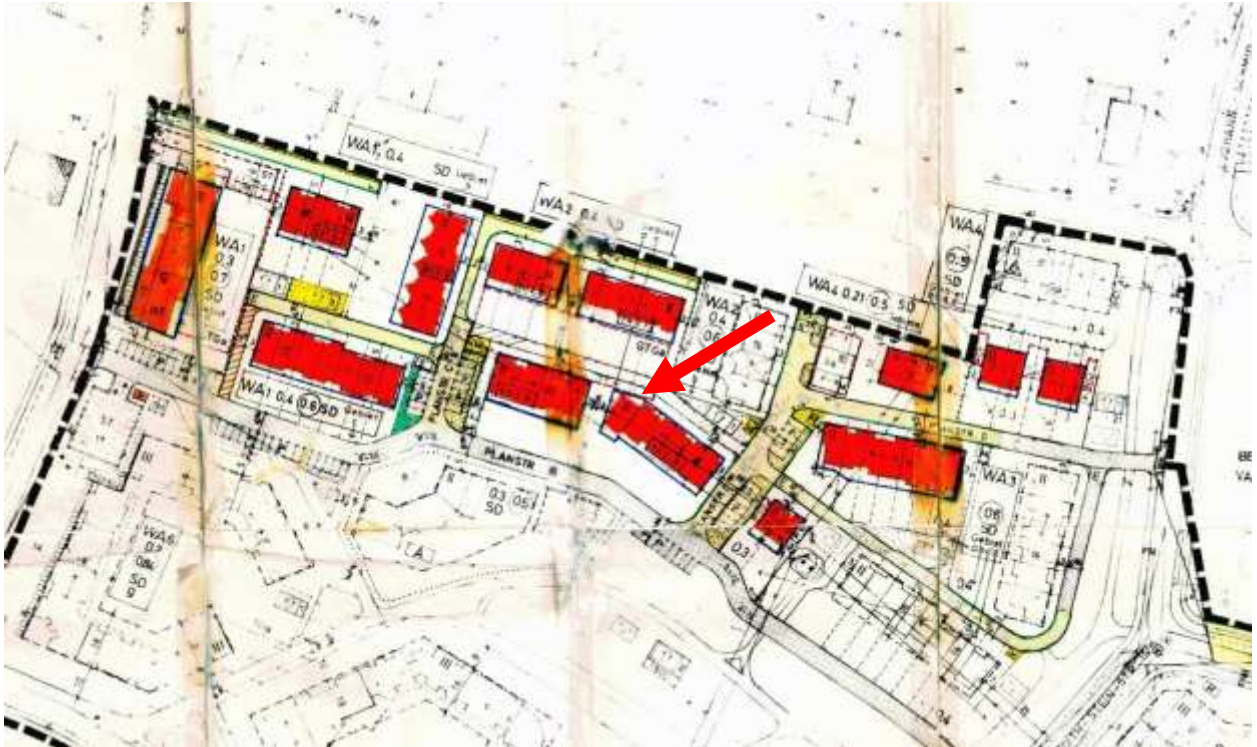
Landkreis: München

Bezirk: Oberbayern



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Bebauungsplan



Luftbild

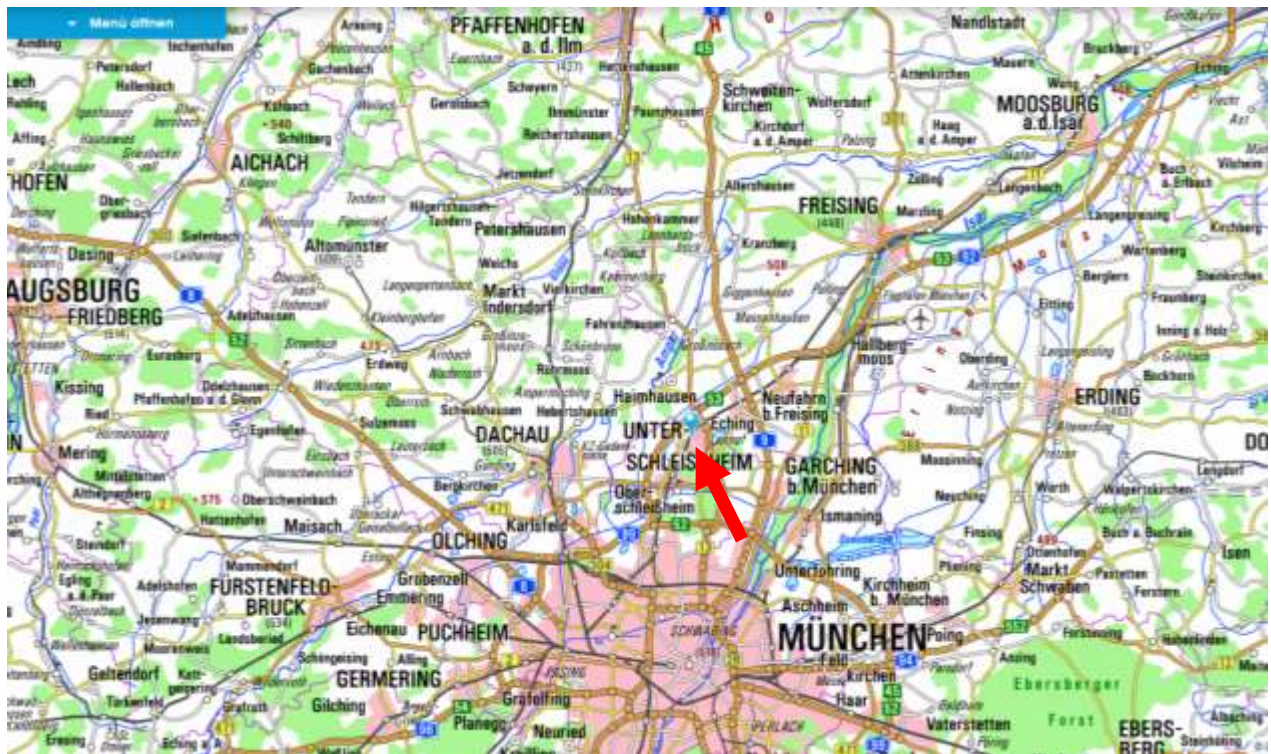


© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Ortsplan



Landkarte



© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung