Amtsgericht München
Geschäftszeichen:
1510 K 266/21

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 2, samt Sondernutzungsrecht an Grundstücksfläche mit Kfz-Stellplatz, gem. Aufteilungsplan grün eingefärbt, Echinger Weg 12a, 85748 Garching, 233,75/1.000 MEA an Fl.-Nr. 161, Gemarkung Garching

Tiefgaragenstellplatz gem. Aufteilungsplan Nr. 12, 5/1.000 MEA an Fl.-Nr. 161, Gemarkung Garching

Wertermittlungsstichtag 09.12.2021

Verkehrswert Doppelhaushälfte: 1.368.000,00 €
Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz: 26.000,00 €

Hinweis: Die Bewertungsobjekte konnten nicht von innen besichtigt werden!

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
durch die IHK Nürnberg für Mittelfranken

Nymphenburger Str. 75, 80636 München

München, den 25.03.2022

Exemplar 4 von 4
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT 4
1. ALLGEMEINE ANGABEN 5
1.1 Gegenstand der Bewertung 5
1.2 Auftraggeber 5
1.3 Zweck der Bewertung 6
1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 6
1.5 Ortsbesichtigung/Teilnehmer 6
1.6 Grundbuchdaten 7
1.7 Baulastenverzeichnis 7
1.8 Unterlagen 7
1.9 Mieter 8
1.10 Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung 8
1.11 Verwalter / Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen 9
1.12 Zuständige Verwaltungsbehörde 9
1.13 Marktsituation 10
2. LAGE 10
2.1 Standort und Umfeld 10
2.2 Verkehrsanbindung 11
2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen 12
2.4 Parkmöglichkeiten/ Stellplätze 12
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 12
3.1 Zuschnitt / Form / Maße 12
3.2 Erschließung 13
3.3 Baurechtliche Situation 13
3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart 14
3.5 Wohnfläche / Bruttogrundfläche 14
3.6 Geschossflächenzahl 15
3.7 Denkmalschutz 15
3.8 Altlasten 16
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG 16
4.1 Grundrissgliederung 17
4.2 Rohbau/Konstruktion 18
4.3 Ausbau 19

ABDRUCK

4.4 Energieausweis / energetischer Zustand 21
4.5 Außenanlagen und Sondernutzungsrecht an Grundstücksfläche..... 21
4.6 Tiefgaragenstellplatz gem. Aufteilungsplan Nr. 12 21
4.7 Befund..... 22
5. BEURTEILUNG..... 23
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS 24
7. WERTERMITTLUNG..... 25
7.1 Anteiliger Bodenwert für Doppelhaushälfte Nr. 2 25
7.2 Sachwertverfahren für Doppelhaushälfte Nr. 2 28
7.3 Ertragswertverfahren für Doppelhaushälfte Nr. 2 33
7.4 Wert Tiefgaragenstellplatz Nr. 12 36
8. VERKEHRSWERT 38

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 - A1.3
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Aufteilungspläne Doppelhaushälfte	A5.1 – A5.8
Anlage 6:	Aufteilungsplan TG	A6
Anlage 7:	Sondernutzungsrecht	A7
Anlage 8:	Pläne vom Eigentümer zum tatsächlichen Bestand	A8.1 – A8.4
Anlage 9:	Wohnfläche	A9.1 – A9.2
Anlage 10:	BGF, GF, WGFZ	A10
Anlage 11:	Grundbuchauszug	A11.1 – A11.4
Anlage 12:	Grundbuchauszug	A12.1 – A12.4
Anlage 13:	Literaturverzeichnis	A13

Das Gutachten hat 39 Seiten, 13 Anlagen mit 33 Seiten.

ABDRUCK

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekte:	Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung, gem. Aufteilungsplan Nr. 2, samt Sondernutzungsrecht an Grundstücksfläche mit Kfz-Stellplatz, gem. Aufteilungsplan grün eingefärbt Tiefgaragenstellplatz gem. Aufteilungsplan Nr. 12
Adresse:	Echinger Weg 12a, 85748 Garching
Grundstück:	Fl.-Nr. 161, Gemarkung Garching
Grundstücksfläche:	1.252 m²
Miteigentumsanteil:	233,75/1.000 – Doppelhaushälfte Nr. 2 5/1.000 – Tiefgaragenstellplatz Nr. 12
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 22.10.2021
Bewertungsstichtag:	09.12.2021
Qualitätsstichtag:	09.12.2021
Brutto-Grundfläche:	ca. 310 m² - Doppelhaushälfte
Wohnfläche:	ca. 166 m² Hauptwohnung KG, EG, OG ca. 47 m² Einliegerwohnung OG, DG
Baujahr:	ca. 2005
Kfz-Stellplätze:	Tiefgaragenstellplatz Nr. 12 Kfz-Stellplatz
Anteiliger Bodenwert:	rd. 585.000,00 € - Doppelhaushälfte Nr. 2
Sachwert:	rd. 1.368.000,00 € - Doppelhaushälfte Nr. 2
Ertragswert:	rd. 1.347.000,00 € - Doppelhaushälfte Nr. 2
Vergleichswert:	rd. 26.000,00 € - Tiefgaragenstellplatz Nr. 12
Verkehrswert (VW):	**1.368.000,00 € - Doppelhaushälfte Nr. 2** **26.000,00 € - Tiefgaragenstellplatz Nr. 12**

Achtung: Die Bewertungsobjekte konnten nicht von innen besichtigt werden!

ABDRUCK

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist der 233,75/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 161, Gemarkung Garching, Echinger Weg 12a, 85748 Garching, verbunden mit dem Sondereigentum an der Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung, gemäß Aufteilungsplan Nr. 2.
Es besteht ein Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche, gem. Aufteilungsplan grün eingefärbt. Das Sondernutzungsrecht umfasst eine Gartenfläche und einen Kfz-Stellplatz.

Weiter ist Gegenstand der Bewertung der 5/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 161, Gemarkung Garching, Echinger Weg 12, 12a, 12b und 12c, 85748 Garching, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 12.

Hinweis:
Da das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnte, bezieht sich der Sachverständige auf die Erkenntnisse der Außenbesichtigung und die vorliegenden Aufteilungspläne sowie die vom Eigentümer übergebenen Pläne, welche die tatsächliche Grundrissgliederung darstellen sollen. Maßgebliche Abweichungen zu den Aufteilungsplänen liegen vor. Die tatsächliche Grundrissgliederung konnte wegen der fehlenden Innenbesichtigung vom Sachverständigen nicht überprüft werden. Den Plänen des Eigentümers ist eine Einliegerwohnung im Dachgeschoss mit separatem Zugang im OG über eine Außentreppe zu entnehmen.
In Anlage werden sowohl die Aufteilungspläne, wie auch die vom Eigentümer übergebenen Pläne zum tatsächlichen Bestand beigefügt.

1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München,
Geschäftszeichen 1510 K 266/21, mit Schreiben vom 25.10.2021 beauftragt.

ABDRUCK

1.3 Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:
Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen. Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung; eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 09.12.2021, der Tag der Ortsbesichtigung.
Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.

1.5 Ortsbesichtigung/Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Grundstückes mit unmittelbarer Umgebung, sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 09.12.2021 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Beim Ortstermin war kein weiterer Teilnehmer anwesend.

Der Termin wurde dem Eigentümer per Einschreiben mitgeteilt. Die Bewertungsobjekte wurden beim Ortstermin nicht zugänglich gemacht. Da keine Innenbesichtigung der zu bewertenden Einheit Nr. 2 (Wohnhaus) und Einheit Nr. 12 (Tiefgaragenstellplatz) möglich war, werden die Bewertungsobjekte gemäß Außenbesichtigung bewertet. Bei der Ortsbegehung am 09.12.2021 konnten das Gebäude von außen sowie die Außenanlagen, soweit einsehbar, besichtigt werden. Das Wohnhaus und die Tiefgarage konnten nicht von innen besichtigt werden. Es wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt.

ABDRUCK

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) im Zuge der Außenbesichtigung und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6 Grundbuchdaten

In Anlage sind die Grundbuchauszüge vom 05.10.2021 beigefügt:

- AG München, Grundbuch von Garching b. München, Blatt 7690 (Wohnungs-/Teileigentumsgrundbuch)
- AG München, Grundbuch von Garching b. München, Blatt 7700 (Teileigentumsgrundbuch)

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, sind den beigefügten Grundbuchauszügen zu entnehmen.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des miet- und lastenfreien Grundstücks ermittelt.
- Die beigefügten Grundbuchauszüge wurden anonymisiert.

1.7 Baulastenverzeichnis

Das Bewertungsobjekt liegt in Bayern. Das Baurecht in Bayern sieht kein Baulastenverzeichnis vor.

1.8 Unterlagen

- Lageplan des Vermessungsamtes München
- Grundbuchauszüge des Amtsgerichtes München, Grundbuch von Garching b. München
- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
- Aufteilungspläne

ABDRUCK

- Grundrisspläne durch Eigentümer übergeben
- Bodenrichtwert mit Stand 31.12.2020
- Auskunft der Stadt Garching
- Auskunft des Landratsamtes München
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung
- Verkehrswertgutachten vom 10.08.2020, übergeben durch Insolvenzverwalter

1.9 Mieter

Die Hauptwohnung wird, soweit bekannt, durch den Eigentümer eigengenutzt.

Die Einliegerwohnung im DG ist nach Angabe des Eigentümers vermietet. Der Mieter wird im Gutachten nicht namentlich genannt. Der Mieter wird dem Gericht mitgeteilt.
Der Mietvertrag liegt vor. Das Mietverhältnis beginnt am 01.11.2020 und läuft auf unbestimmte Dauer. Die Nettomiete beträgt gemäß Mietvertrag 700,00 € zzgl. 100,00 € Nebenkostenvorauszahlung. Es wurde eine Kaution von 1.400,00 € vereinbart.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass das Bewertungsobjekt im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens mietfrei zu bewerten ist.

1.10 Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung

Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung wurden eingesehen.

In der Teilungserklärung sind die Bewertungsobjekte wie folgt vorgetragen:

- 233,75/1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit
- Nr. 2 bezeichneten Räumen.
- 5/1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Räumen.

ABDRUCK

Gebrauchsregelungen (Sondernutzungsrechte) gemäß § 15 WEG) werden zugewiesen:

- Dem Eigentümer des Sondereigentums Nummer 2 steht das alleinige Recht zu – unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer -, die im vorgenannten Lageplan grün eingefärbte Fläche zu nutzen.
  Hierzu ist im Plan zum Sondernutzungsrecht eine Grundstücksfläche von 225 m² angeführt.

Hinsichtlich der Kosten und Lasten ist in der Teilungserklärung geregelt, dass die jeweiligen Eigentümer die auf ihre Haus-/Grundstücksanteile entfallenden Kosten alleine tragen.

Aus der Gemeinschaftsordnung sind keine weiteren wertmäßig relevanten Vereinbarungen anzuführen.

1.11 Verwalter / Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen

Soweit bekannt, ist kein Hausverwalter bestellt.
Gemäß Auskunft des Eigentümers beträgt das Hausgeld pro TG-Stellplatz monatlich 25 Euro.

Weiter liegen dem Sachverständigen keine Informationen zu Rücklagen, Hausgeldabrechnungen und Eigentümerversammlungsprotokollen vor.

1.12 Zuständige Verwaltungsbehörde

Stadt Garching, Rathausplatz 3, 85748 Garching b. München,
Telefon 089 / 32089-0.

ABDRUCK

1.13 Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist weiterhin als gut zu beurteilen.

Durch den Sachverständigen wird darauf hingewiesen, dass zum Bewertungsstichtag keine negativen Auswirkungen auf Grund der Coronakrise feststellbar waren.

2. LAGE

2.1 Standort und Umfeld

Makrolage

Die Bewertungsobjekte befinden sich in der Stadt Garching im Landkreis München. Die Stadt Garching ist nördlich von München gelegen und gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern. Die Bewertungsobjekte sind ca. 19 km nordöstlich des Münchener Stadtzentrums gelegen.

Statistisch gesehen verfügt die Stadt Garching über ca. 17.000 Einwohner, der Landkreis München über ca. 350.000 Einwohner.

Mit Stand November 2021 waren im Landkreis München ca. 4.750 Menschen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 2,5 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gesunken, hier betrug diese ca. 3,2 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im November 2021 ca. 5,1 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Echinger Weg. Der Echinger Weg ist eine Anliegerstraße, mit Betonsteinpflaster im Bereich der Fl.-Nr. 161 befestigt, mit seitlichem Gehweg, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand einseitig möglich.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen.

ABDRUCK

In Garching sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten, Schulen usw. vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten usw. sind in der nahe gelegenen Stadt München in ausreichender Anzahl vorhanden. Das Zentrum von Garching liegt ca. 500 Meter fußläufig von den Bewertungsobjekten entfernt.

2.2 Verkehrsanbindung

Von den Bewertungsobjekten kann das ca. 19 km entfernte Zentrum von München in südwestlicher Richtung in ca. 38 Minuten angefahren werden. Der Anschluss an die Autobahn A9 München/Berlin liegt von den Bewertungsobjekten in nordwestlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 2 km. Nach ca. 7 km auf der A9 in nördlicher Richtung, ist der Anschluss an die A92 Richtung Deggendorf gegeben. Der Anschluss an die Autobahn A99 liegt in südwestlicher Richtung ca. 6,5 km entfernt. Über die A99 ist nach weiteren ca. 18 km in westlicher Richtung der Anschluss an die Autobahn A8 Richtung Stuttgart bzw. nach weiteren ca. 28 km in südöstlicher Richtung der Anschluss an die A8 Richtung Salzburg gegeben. Die Anbindung der Bewertungsobjekte an den Individualverkehr ist als durchschnittlich zu beurteilen.

Die Haltestellen Lehrer-Stieglitz-Straße und Römerhofweg sind von den Bewertungsobjekten in einer Entfernung von ca. 250-350 Meter gelegen. An der Haltestelle Römerhofweg verkehrt die Buslinie 290, an der Haltestelle Lehrer-Stieglitz-Straße verkehren zudem die Buslinien 230 und 292. Mit den Buslinien 230 und 292 ist beispielsweise die Haltestelle Garching in einer Fahrzeit von ca. 2 Minuten anfahrbar. Fußläufig ist die Haltestelle Garching in einer Entfernung von ca. 800 Meter zu den Bewertungsobjekten gelegen. Hier besteht die Möglichkeit mit der U-Bahnlinie U6 in einer weiteren Fahrzeit von ca. 21 Minuten die Haltestelle Odeonsplatz anzufahren und hier mit der U-Bahnlinie U5 in einer weiteren Fahrzeit von ca. 3 Minuten den Hauptbahnhof von München zu erreichen. Am Münchener Hauptbahnhof besteht Anschluss an das S- und U-Bahn-Netz der Stadt München sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anschlussmöglichkeiten an öffentliche Verkehrsmittel sind als durchschnittlich zu bewerten.

ABDRUCK

Der Münchener Flughafen, der in Freising liegt, ist ca. 16 km entfernt und ist in ca. 17 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 35 Minuten anfahrbar.

2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

Bei der Ortsbegehung wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

2.4 Parkmöglichkeiten/ Stellplätze

Gegenstand der Bewertung ist der Tiefgaragenstellplatz Nr. 12.

Weiter ist im Bereich des Sondernutzungsrechtes an der Grundstücksfläche „grün“ ein oberirdischer, befestigter Kfz-Stellplatz gegeben.

Zudem besteht die Möglichkeit in den umliegenden Straßen zu parken.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Zuschnitt / Form / Maße

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 161, Gemarkung Garching, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 1.252 m². Die Grundstücksform ist annähernd trapezförmig. Die mittlere Breite bzw. die Straßenfront zum Echinger Weg beträgt ca. 27 Meter. Die Tiefe beträgt im Mittel ca. 48 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigefügt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

ABDRUCK

3.2 Erschließung

Die Zuwegung zur Doppelhaushälfte gemäß Aufteilungsplan Nr. 2 ist über den Echinger Weg (öffentliche Verkehrsfläche) und eine Wegefläche (Gemeinschaftseigentum) auf Fl.-Nr. 161 gesichert.

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Gas. Die Entsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag auf Grund der vorliegenden Informationen unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3 Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 161, Gemarkung Garching, ist mit vier Doppelhaushälften und einer Tiefgarage bebaut. Es wird auf Grund der vorliegenden Informationen unterstellt, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft der Stadt Garching liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Echinger Weg“, aus dem Jahr ca. 1960. Dem Bebauungsplan ist eine Bebauung mit flachem Satteldach mit einer Dachneigung von 27° sowie einer Traufhöhe bei erd- und obergeschossigen Wohnhäusern von 5,9 m zu entnehmen. Baulinien sind ersichtlich.

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, rechtswirksam seit 25.07.2019, ist das Grundstück als Wohngebiet ausgewiesen.

ABDRUCK

Hinweis:
Hinsichtlich der Abweichungen (Grundrisse, Außentreppe) zwischen dem Aufteilungsplan und dem Bestand wird unterstellt, dass diese genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind.

3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück ist mit vier Doppelhaushälften und einer Tiefgarage bebaut. Die zu bewertende Doppelhaushälfte ist unterkellert und verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Der Baukörper hat zwei Vollgeschosse. Das Baujahr des Anwesens ist ca. 2005. Die Nutzung ist Wohnen. Hinsichtlich der Tiefgarage wird darauf hingewiesen, dass die Tiefgarage auf Fl.-Nr. 161/6, Gemarkung Garching, überbaut.

Hinweis:
Es wird auf Grund der vorliegenden Informationen vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.
Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5 Wohnfläche / Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche und Wohnfläche wurden den vorliegenden Flächenberechnungen entnommen bzw. anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig überprüft. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend. Die überschlägig ermittelten Bauzahlen werden insoweit der Wertermittlung zu Grunde gelegt.

ABDRUCK

Die Bruttogrundfläche der Doppelhaushälfte beträgt	ca. 310 m²
Die ermittelte Wohnfläche Hauptwohnung KG, EG, OG beträgt	ca. 166 m²
Die ermittelte Wohnfläche Einliegerwohnung OG, DG beträgt	ca. 47 m²

3.6 Geschossflächenzahl

Die wertrelevante Geschossfläche der Gebäude auf Fl.-Nr. 161, Gemarkung Garching, beträgt rd. 880 m².

Dies ergibt eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von rd. 0,70 bezogen auf eine Grundstücksgröße von 1.252 m².

Hinweis:
Die angegebene wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) steht nur in Bezug zu dem angegebenen Richtwert. Weicht die tatsächliche bzw. zulässige bauliche Nutzung vom WGFZ-Bezug des Bodenrichtwertes ab, so ist dies bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen.

Die angegebene wertrelevante Geschossflächenzahl entspricht dem nach unverbindlicher Einschätzung des Gutachterausschusses in der Bodenrichtwertzone durchschnittlich realisierbaren Maß der baulichen Nutzung. Sie beinhaltet die Geschossfläche der Vollgeschosse (Art. 2 Abs. 5 BayBO i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997) und – abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) – die wirtschaftlich nutzbaren Flächen von anderen Geschossen, die nicht als Vollgeschosse gelten, um die tatsächliche marktwirtschaftlich relevante Nutzung zu erfassen.

3.7 Denkmalschutz

Es besteht kein Denkmalschutz.

ABDRUCK

3.8 Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes München ist das Bewertungsgrundstück nicht im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) aufgeführt. Nach derzeitigem Stand hat das Landratsamt München auch keine Kenntnis, die einen Altlastenverdacht für das Grundstück begründen könnte.

Dem Sachverständigen liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht auf Altlasten vor. Für das Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die nachfolgende Beschreibung soll für diese Wertermittlung der Darstellung des Objektes dienen. Sie enthält nur Angaben und beschreibt Merkmale, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind.

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualterskategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen und erhaltenen Informationen sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung von auftraggeberseitigen Vorgaben bzw. den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen, sowie eine Plausibilitätsprüfung wurden vorgenommen. Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Auskünften oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer gefährden. Es wurden keine

ABDRUCK

Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, welche jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Hinweis:
Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Angaben in diesem Gutachten und die Baubeschreibung beziehen sich ausschließlich auf eine Besichtigung des Bewertungsobjektes von außen.

Angaben zur Ausstattung beruhen auf Annahmen und werden unterstellt, konnten jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft werden.

Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	Ca. 2005;
Veränderungen:	Keine wesentlichen Veränderungen;
Aufteilung in Wohnung-/Teileigentum:	Gemäß Teilungserklärung vom 29.07.2004;

4.1 Grundrissgliederung

In Anlage sind die vorliegenden Aufteilungspläne sowie die vom Eigentümer übergebenen Grundrisspläne beigefügt.

Die Hauptwohnung verfügt im Erdgeschoss über einen Wohn-/Essraum, Küche, Speis, WC, Diele, Wintergarten und eine Terrasse. Im Obergeschoss sind ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Bad, Abstellraum, Diele und Balkon gegeben.

ABDRUCK

Im Kellergeschoss befinden sich ein Therapieraum, Arbeitszimmer, Bad und Flur sowie Hausanschlussraum, Keller/Werkstatt, Heizung und Abstellraum.

Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss verfügt über einen Wohn-/Essraum, Küche, Duschbad und Balkon. Zudem ist eine Diele im Obergeschoss, über welche der Zugang erfolgt, zur Einliegerwohnung zugehörig.

4.2 Rohbau/Konstruktion

Fundamente/ Gründung:	Beton; das Wohnhaus ist unterkellert;
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem mit Reibeputz; Sockel ebenfalls soweit ersichtlich mit Wärmedämm-verbundsystem, verputzt, jedoch nicht gestrichen; an der Fassade sind kleinere Beschädigungen vorhanden;
Tragkonstruktion:	Massive Mauerwerkswände oder Vergleichbares; Massivdecken;
Dach:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Betondachsteinen; es sind Dachgauben vorhanden, diese sind mit Kupfer verkleidet und ebenfalls mit Betondachsteinen gedeckt;
Flaschnerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer; sonstige Flaschnerarbeiten ebenfalls in Kupfer;
Decken:	Massivdecken;

ABDRUCK

4.3 Ausbau

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen, da das Wohnhaus nicht besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.

Innenwände:	Massive Innenwände, verputzt und gestrichen;
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke außen aus Metall;
Rollläden:	Kunststoffrollopanzer; soweit von außen einsehbar, sind im EG gartenseitig an den Fenstern Außenlamellen vorhanden;
Türen:	Lackierte Türblätter und Umfassungszargen mit durchschnittlichen Drückergarnituren;
Böden:	Parkettboden, Korkboden, Laminatboden, Fliesenbelag oder Vergleichbares;
Decken:	Verputzt und gestrichen;
Treppen/-haus:	Massive Treppenläufe mit Fliesenbelag oder Vergleichbarem; Holzhandlauf;
Sanitärausstattung:	Es wird eine dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Sanitärausstattung, wie in den vom Eigentümer übergebenen Plänen dargestellt, unterstellt;
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten mit FI-Schalter; Sicherungskästen unter Putz;

ABDRUCK

Heizung/ Warmwasser:	Zentrale Beheizung und Warmwasserversorgung; vermutlich mittels Gaszentralheizung; Fußbodenheizung, Flachheizkörper;
Eingangsbereich:	Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über die mit Betonsteinpflaster befestigte Wegefläche (Gemeinschaftseigentum); vor der Hauseingangstüre sind sechs Stufen und ein Eingangspodest gegeben; die Hauseingangstüre ist, soweit ersichtlich, eine pulverbeschichtete Aluminiumtüre mit Isolierglaseinsatz, Drückergarnitur und Zylinderschloss; Mehrfachverriegelung wird unterstellt; Für die Einliegerwohnung ist ein separater Zugang über eine Außentreppe (verzinkte Stahlkonstruktion mit Trittstufen als Gitterrost) vorhanden; im 1. OG ist eine weitere Hauseingangstüre analog der Hauseingangstüre im EG gegeben; An den Hauszugängen im EG und im OG sind jeweils Klingeltaster vorhanden;
Keller:	Das Gebäude ist unterkellert; gemäß der vorliegenden schriftlichen Auskunft des Eigentümers vom 30.11.2021 ist das UG als Souterrain mit Fenstern zur Ostseite ausgebaut, es sind zwei Aufenthaltsräume, 1 Bad, 1 Flur mit Zugang zur TG, Heizraum und Lagerraum gegeben;
Balkon:	Balkon im DG, soweit ersichtlich, bestehend aus einer massiven Betonplatte mit einem Holzbelag

ABDRUCK

oder Vergleichbarem; Metallrohrkonstruktion;

Weiter ist gemäß den vorliegenden Plänen ein Balkon im OG vorhanden; der Balkon befindet sich auf der Decke über EG, erforderliche Abdichtung, Wärmedämmung und ein Oberbelag werden unterstellt; Metallrohrkonstruktion mit Glaselementen;

4.4 Energieausweis / energetischer Zustand

Für das Anwesen liegt dem Sachverständigen kein Energieausweis vor.
Der energetische Zustand entspricht, soweit augenscheinlich feststellbar, der Baujahresklasse.

4.5 Außenanlagen und Sondernutzungsrecht an Grundstücksfläche

Im Gemeinschaftseigentum ist ein mit Betonsteinpflaster befestigter Weg vorhanden. Weiter die Zufahrt zur Tiefgarage, welche ebenfalls über Betonsteinpflaster verfügt.

Der Garten, d.h. die Sondernutzungsrechtsfläche war nicht einsehbar. Es werden hier eine Rasenfläche, Pflanzbeete sowie Sträucher unterstellt. Weiter wird eine befestigte Terrasse unterstellt. Im Osten des Wohnhauses ist eine mit Rasengittersteinen befestigte Fläche, welche ebenfalls dem Sondernutzungsrecht zugehörig ist, diese kann als Kfz-Stellplatz genutzt werden.

Der rückwärtige Garten ist vermutlich mit einem Maschendrahtzaun oder Vergleichbarem eingefriedet, weiter ist im Bereich zu dem Kfz-Stellplatz hin eine Gabionenwand aufgestellt.

4.6 Tiefgaragenstellplatz gem. Aufteilungsplan Nr. 12

Gegenstand der Bewertung ist der Tiefgaragenstellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 12.
Die Tiefgarage konnte nicht von innen besichtigt werden.

ABDRUCK

Für den Tiefgaragenstellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 12 wird unterstellt, dass es sich um einen ebenerdigen Tiefgaragenstellplatz handelt und der TG-Stellplatz durchschnittlich gut anfahrbar ist. Es wird unterstellt, dass die Tiefgarage am Boden mit Betonsteinverbundpflaster befestigt ist und dass Betonstützen, Betonträger und eine Betondecke vorhanden sind. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der Tiefgarage direkt über den Keller. Die Tiefgarage verfügt über eine Ein-/ Ausfahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche über das Bewertungsgrundstück. Bei der Ein- /Ausfahrt ist ein elektrisch betriebenes Tor vorhanden.

4.7 Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgende Ausführungen dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar. Bei der Begehung wurden folgende Schäden bzw. folgender Zustand festgestellt:

- Für das Wohnhaus und den TG-Stellplatz wird zusammenfassend, gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung, ein durchschnittlicher Zustand unterstellt.

Der Zustand der Gebäude wird in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden darüber hinaus keine sichtbaren, gravierenden Mängel oder Schäden festgestellt, die über den Zustand einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen.

ABDRUCK

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine gute Wohnlage im Landkreis München.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.

Ausstattung:

Die Ausstattung der Doppelhaushälfte wird als durchschnittlich unterstellt. Die Doppelhaushälfte konnte nicht von innen besichtigt werden.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung wird gemäß den vorliegenden Plänen als gut beurteilt.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten für die Vermietung werden für das Wohnhaus und den TG-Stellplatz als gut beurteilt.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden für das Wohnhaus und den TG-Stellplatz als gut beurteilt.

Besonderheit:

Es liegt eine Aufteilung nach WEG vor. Auf Grund der Beschaffenheit des Sondereigentums und des zugehörigen Sondernutzungsrechts ist das Objekt nahezu vergleichbar mit einer Doppelhaushälfte mit real geteiltem Grundstück.

ABDRUCK

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die ImmoWertV umfasst gem. § 6 drei normierte Wertermittlungsverfahren, die zu den allgemein anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung zählen:

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
- Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Die hieraus resultierenden Werte sind in Abhängigkeit vom Grundstücksmarkt und im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zu beurteilen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Doppelhaushälfte, wobei eine Grundstücksteilung nach WEG vorliegt. Auf Grund der Beschaffenheit des vorhandenen Sondereigentums und des Sondernutzungsrechts ist das Bewertungsobjekt vergleichbar mit einer real geteilten Doppelhaushälfte, somit wird der Verkehrswert im Sinne eines Einfamilienwohnhausgrundstücks ermittelt und orientiert sich am Sachwert.

Der Ertragswert wird hierbei unterstützend dargestellt.

ABDRUCK

7. WERTERMITTLUNG

7.1 Anteiliger Bodenwert für Doppelhaushälfte Nr. 2

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) und unter Beachtung der §§ 40 bis 45 ImmoWertV zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 24 Abs. 1 bzw. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche Lagewerte und geben Aufschluss über das allgemeine Grundstückspreisniveau zum angegebenen Zeitpunkt. Die Bodenrichtwerte sind üblicherweise im 2-Jahresturnus vom Gutachterausschuss für Ortsteile, Straßenabschnitte etc. flächendeckend zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen, i. d. R. auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

<u>Bodenrichtwert:</u>
Der Gutachterausschuss des Landkreises München hat für das Bodenrichtwertgebiet Zone 11901 (Garching), Wohnbaufläche zum 31.12.2020 einen Bodenrichtwert für erschlossene, unbebaute Grundstücke bekannt gegeben:

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen beträgt 1.700,00 €/m² Grundstücksfläche, WGFZ 0,6 ebf.

<u>Marktkonformer Bodenwert:</u>
Ausgehend von dem zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert, sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes für das zu bewertende Grundstück zu beachten:

ABDRUCK

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.
- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.
- Unterschiede in der Lagequalität innerhalb des Bodenrichtwertgebietes.

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 09.12.2021 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 31.12.2020 ist das Preisniveau steigend. Der Gutachterausschuss des Landratsamtes München macht keine Angaben zur Preisentwicklung von Wohnbauflächen.
Zwischen dem Stand 31.12.2018 und Stand 31.12.2020 ist der Bodenrichtwert im Richtwertgebiet Nr. 11901 um ca. 7 % gestiegen.
In der Herbstanalyse 2021 des Gutachterausschusses der Stadt München ist für individuelle Wohnbaugrundstücke in der Stadt München eine Preissteigerung von rd. 20 % bis zum 3. Quartal 2021 angegeben.
Unter Beachtung der angeführten Informationen und nach sachverständiger Kenntnis vom örtlichen Grundstücksmarkt wird für das Bewertungsobjekt hinsichtlich der Preisentwicklung ein Zuschlag von rd. 10 % als angemessen beurteilt.

Hinsichtlich der Lage innerhalb des Richtwertgebietes erachte ich keine Zu-/Abschläge für erforderlich.

Bezüglich der baulichen Nutzungsintensität bezieht sich das Richtwertgebiet auf eine WGFZ von rd. 0,6. Die WGFZ für die Fl.-Nr. 161 beträgt rd. 0,7. Eine Anpassung erfolgt anhand der vom Gutachterausschuss Landkreis München veröffentlichten Umrechnungsfaktoren.

Im Hinblick auf den Bodenwert ist die Aufteilung gemäß der angegebenen Miteigentumsanteile angemessen, da die Miteigentumsanteile in einem vertretbaren Verhältnis zu den tatsächlich zur Nutzung berechtigten Flächenanteilen (Fläche

ABDRUCK

Sondernutzungsrecht und anteilige Verkehrsflächen) stehen. Eine wertmäßige Anpassung ist somit nicht erforderlich.

Im Folgenden wird der anteilige Bodenwert ermittelt.

Bodenwert:

Bodenrichtwert mit Stand:	31.12.20		1.700,00 €/m²
Anpassung an das Preisniveau:		10%	
Anpassung an die Nutzungsintensität:			
	WGFZ BRW 0,6:	0,752	
	WGFZ Bestand 0,7:	0,814	

Angepasster Bodenwert:
1.700,00 €/m² x 1,100 x 0,814 / 0,752 = rd. 2.000,00 €/m²

Der anteilige Bodenwert errechnet sich aus 233,75/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 161, Gemarkung Garching

Bodenwert:
1.252 m² x 2.000 €/m² x 233,75 / 1.000 = rd. **585.000,00 €**

Hierbei wird von erschlossenem Zustand ausgegangen. Ob alle bisher angefallenen Erschließungsbeiträge bezahlt wurden, wurde nicht geprüft.

Der anteilige Bodenwert für die Doppelhaushälfte gem. Aufteilungsplan Nr. 2 samt Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche grün eingefärbt zum Bewertungsstichtag 09.12.2021 beträgt rd. 585.000,00 €.

ABDRUCK

7.2 Sachwertverfahren für Doppelhaushälfte Nr. 2

Im Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) 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.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV, § 39 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV):

Der Gebäudesachwert wird üblicherweise in Anlehnung an die durchschnittlichen Normalherstellungskosten, eingeführt vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung auf der Preisbasis von 2010 (NHK 2010) ermittelt.
Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf die Quadratmeter-Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277. Die gesetzliche MwSt. und die Baunebenkosten sind in den NHK´10 enthalten.

Die jeweiligen Neubauwerte werden, je nach Standardstufe, Gebäudeart, Grundrissart, Wohnungsgröße ausgewählt bzw. mit verschiedenen Wertkorrekturfaktoren gewichtet.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Sachwertfaktoren auf die Angaben des Gutachterausschusses Stadt München zurückgegriffen wird. Demzufolge wird hinsichtlich der Normalherstellungskosten der Regionalfaktor 1,51 in Ansatz gebracht.

ABDRUCK

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes aus Gebäudeart Typ 2.11

	Standardstufe						
Gebäudeart Typ 2.11	1	2	3	4	5	Wägungs-anteil	
Außenwände			1			23	181 €/m²
Dächer			1			15	118 €/m²
Außentüren und Fenster			1			11	86 €/m²
Innenwände und -türen			1			11	86 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen			0,8	0,2		11	90 €/m²
Fußböden			1			5	39 €/m²
Sanitäreinrichtungen			1			9	71 €/m²
Heizung			0,5	0,5		9	78 €/m²
Sonstige technische Ausstattung			1			6	47 €/m²
Kostenkennwerte	615 €/m²	685 €/m²	785 €/m²	945 €/m²	1.180 €/m²		796 €/m²
angesetzt mit						**rd.**	**800 €/m²**

Ermittlung der objektbezogenen Herstellungskosten gem. NHK - Basis 2010

I Objektspezifischer Ansatz:

Bewertungsobjekt: ca. 310 m² BGF
Typ 2.11 KG, EG, OG, ausgebautes DG
Standardstufe: 3
Baujahr: 2005

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m², nach Wägungsanteil: angesetzt mit: 800 €/m²
(Einschließlich BNK und Mwst.)

II Korrekturfaktoren

Korrekturfaktor Zweifamilienwohnhaus angesetzt mit: 1,050

Regionalfaktor (gem. GUAA München) angesetzt mit: 1,510

Preisindizes für Bauwerke
(Basis 2015 = 100): angesetzt mit: 1,468
2010 = 90,1
Zum Bwst. = 132,3

Somit als Korrekturfaktor (multiplikativ): rd. 2,328

III Berechnung Herstellungswert pro m²
Brutto-Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m²:
800 €/m² x 2,328 = rd.: 1.860 €/m²
Objektbezogene Kosten Brutto-Grundfläche: 1.860 €/m²

ABDRUCK

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist ausgehend vom Herstellungswert des Gebäudes eine Alterswertminderung in Ansatz zu bringen, mit der der alterungs- und nutzungsbedingte Verschleiß der Bauteile und Gebäudeausstattung erfasst wird. Die Alterswertwertminderung wird gemäß § 38 ImmoWertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Nutzungsdauer des jeweiligen Gebäudes bestimmt. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zu Grunde zu legen.

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird abweichend zur ImmoWertV 2021 gemäß dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der Sachwertrichtlinie (SW-RL) bestimmt. Diese Vorgehensweise ist erforderlich, da für die Sachwertfaktoren auf die Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt München zurückgegriffen wird (Modellkonformität).
Beim Bewertungsobjekt wird von einer Standardstufe 3 ausgegangen. Die Nutzungsdauer beträgt 70 Jahre. Das ursprüngliche Baujahr des Bewertungsobjektes ist ca. 2005. Der Modernisierungsgrad wird zum Bewertungsstichtag mit „nicht modernisiert“ eingestuft. Damit ergibt sich eine Restnutzungsdauer von rd. 54 Jahren. Diese wird als angemessen beurteilt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der Herstellungswert von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit diese nicht schon teilweise vom Bodenwert erfasst wurden, am Markt erfahrungsgemäß mit einem prozentualen Wert zwischen 3 % und 8 % des vorl. Gebäudewertes in Ansatz gebracht. Zu beachten ist hierbei, dass die jeweiligen Werte in der Regel deutlich unter den Herstellungskosten liegen, da potentielle Kaufinteressenten nur einen Minderbetrag der ursprünglichen Herstellungskosten bereit sind zu bezahlen. Dies sind Kosten z.B. für Einfriedungen, Geländebearbeitung, Gebäudeanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze, Anpflanzungen, befestigte Flächen etc.

ABDRUCK

Unter Berücksichtigung des Umfanges, der Qualität und des Zustandes der vorhandenen baulichen Außenanlagen wird der Zeitwert mit 5 % des Gebäudewertes in Ansatz gebracht.

Marktanpassung (§ 39 ImmoWertV)

Durch die Marktanpassungsfaktoren werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag erfasst.
Der Gutachterausschuss Landkreis München veröffentlicht keine Sachwertfaktoren.
Auf Grund der Nähe zum Stadtgebiet München wird der Sachwertfaktor in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss der Stadt München im Immobilienmarktbericht 2020 veröffentlichten Sachwertfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reiheneckhäuser ermittelt.
In Anlehnung an die durch den Gutachterausschuss der Stadt München veröffentlichten Sachwertfaktoren würde sich angepasst an das Bewertungsobjekt ein Sachwertfaktor von ca. 1,18 ergeben.
Weiter ist zu beachten, dass auch im Jahr 2021 ein weiter steigendes Preisniveau vorliegt. Nach sachverständiger Beurteilung ist ein weiterer Zuschlag von rd. 10 % zu beachten.

Unter Beachtung der vorangegangenen Ausführungen und dem Sachverständigen vorliegenden Vergleichszahlen erachte ich einen Sachwertfaktor von rd. 1,30 für angemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Es sind keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit Zu-/Abschlägen zu berücksichtigen.

Im Folgenden wird der Sachwert ermittelt.

ABDRUCK

Sachwertberechnung:

Unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung, des Bauzustandes und Alters, werden die Gebäude wie folgt bewertet:

Wohnhaus:

Neuherstellungswert inkl. besondere Bauteile
zum Wertermittlungsstichtag angesetzt mit:

BGF	x	Normalherstellungskosten		
310 m²	x	1.860 €/m²	= rd.	577.000 €
				577.000 €

abzüglich Alterswertminderung
(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr angesetzt:	2005
Jahr der Bewertung:	2021
Nutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	54 Jahre
Alter des Gebäudes:	16 Jahre
Alterswertminderung:	22,9%

577.000 €	x	22,9%	= rd.	-132.000 €	
Altersgeminderte Herstellungskosten:				445.000 €	445.000 €

Außenanlagen:

aus dem Gebäudewert:		5,0%			
445.000 €	x	5,0%	= rd.	22.000 €	22.000 €

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen: rd. 467.000 €

Bodenwert: 585.000 €

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung): 1.052.000 €

Marktanpassung:

Marktanpassungsfaktor		1,30		
1.052.000 €	x	1,30	= rd.	**1.368.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:
Keine weiteren Zu-/Abschläge

Sachwert rd. 1.368.000 €

ABDRUCK

Der ermittelte Sachwert für die Doppelhaushälfte gem. Aufteilungsplan Nr. 2 samt Sondernutzungsrecht an Grundstücksfläche grün eingefärbt, zum Bewertungsstichtag 09.12.2021 beträgt rd. 1.368.000,00 €.

7.3 Ertragswertverfahren für Doppelhaushälfte Nr. 2

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung üblicher Bewirtschaftungskosten ermittelt. Hinsichtlich der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren (§ 34 ImmoWertV) zu Grunde zu legen, welche die Restnutzungsdauer sowie den jeweiligen Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV) berücksichtigen.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Die vermietbare Wohnfläche beträgt ca. 213 m² (KG, EG, OG, DG). Die Hauptwohnung der Doppelhaushälfte wird, soweit bekannt, durch den Eigentümer eigengenutzt. Die Einliegerwohnung im DG ist, soweit bekannt, vermietet. Im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Wert miet- und lastenfrei ermittelt.

In Garching liegt der qualifizierte Mietspiegel 2020 vor.
Gemäß dem Mietspiegel 2020 wird für eine Wohnung/Haus mit 150 m² Wohnfläche eine monatliche Basis-Nettokaltmiete von 11,96 €/m² Wohnfläche angegeben. Für größere Wohnflächen werden keine Mietwerte angeführt. Angepasst auf das Bewertungsobjekt ergibt sich eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von 13,51 €/m² Wohnfläche monatlich mit einer Spanne von 11,35 €/m² bis 15,67 €/m².

Auf Grund der mir vorliegenden Vergleichsdaten und nach sachverständigem Ermessen bewerte ich als marktüblichen Ertrag für die Hauptwohnung der Doppelhaushälfte eine Netto-Kaltmiete von rd. 12,00 €/m² Wohnfläche monatlich und für die Einliegerwohnung rd. 15,00 €/m² Wohnfläche monatlich als angemessen. Hierbei ist die Nutzung des freien Stellplatzes berücksichtigt.

ABDRUCK

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Angaben des Gutachterausschusses der Stadt München und der II. BV in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 298,00 € p. a. berücksichtigt.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden gem. dem Ansatz des nachhaltigen Mietzinses vom Mieter getragen und bleiben daher als Durchlaufposten unberücksichtigt.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 9,00 €/m² Wohnfläche p.a. in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken durchschnittlich marktüblich verzinst wird.

Der Gutachterausschuss des Landkreises München veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze. Der Gutachterausschuss der Stadt München weist im Grundstücksmarktbericht 2020 für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 1,4 % (Mittelwert) mit einer Spanne 0,9 % - 1,9 % aus.

Der Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall mit 1,5 % in Ansatz gebracht. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc.

ABDRUCK

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Es sind keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit Zu-/Abschlägen zu berücksichtigen.

Im Folgenden wird der Ertragswert ermittelt.

Ertragswertberechnung:

Jahresrohertrag:

Der Rohertrag i.S.d. §31 ImmoWertV stellt sich wie folgt dar:

Mietbereich:	Wohnfläche		Marktüblicher Ertrag			monatlich rd.
Hauptwohnung	166 m²	x	12,00 €/m²	=	rd.	1.992,00 €
Einliegerwohnung	47 m²	x	15,00 €/m²	=	rd.	705,00 €
						2.697,00 €
Rohertrag pro Monat:						**2.697,00 €**
Rohertrag pro Jahr:					**rd.**	**32.400,00 €**

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an GUAA München und II. BV:

Instandhaltungskosten:	213 m²	x	9,00 €/m²	=	rd.	-1.920,00 €
Verwaltungskosten:	1	x	298 €	=	rd.	-300,00 €
Mietausfallwagnis:	32.400 €	x	2,0%	=	rd.	-650,00 €
Bewirtschaftungskosten, gerundet:						**-2.900,00 €**
Jahresreinertrag:						**29.500,00 €**
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag						
	585.000 €	x	1,50%	=	rd.	**-8.800,00 €**
Reinertrag der baulichen Anlagen						**20.700,00 €**

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

Baujahr:	2005
Jahr der Bewertung:	2021
übliche GND:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	54 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV):	1,50%
Rentenbarwertfaktor:	36,83

ABDRUCK

Gebäudeertragswert:

20.700,00 €	x	36,83	=	rd.	**762.000,00 €**

Zusammenfassung:

Bauliche Anlagen:	rd.	762.000,00 €
zzgl. Bodenwert:	rd.	585.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	**rd.**	**1.347.000,00 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Keine weiteren Zu-/Abschläge

Ertragswert:	**rd.**	**1.347.000,00 €**

Der ermittelte Ertragswert für die Doppelhaushälfte gem. Aufteilungsplan Nr. 2 samt Sondernutzungsrecht an Grundstücksfläche grün eingefärbt, zum Bewertungsstichtag 09.12.2021 beträgt rd. 1.347.000,00 €.

7.4 Wert Tiefgaragenstellplatz Nr. 12

Zu bewerten ist der Tiefgaragenstellplatz gem. Aufteilungsplan Nr. 12.

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes München veröffentlicht keine Werte für Garagenstellplätze.
Im Grundstücksmarktbericht 2020 der Stadt München wird für Tiefgaragen-Einzelstellplätze mit Baujahre 2000 - 2018 ein durchschnittlicher Kaufpreis von 26.000 € pro Stellplatz angegeben. Die Preisspanne beträgt 15.000 € bis 40.000 € pro Stellplatz.

Eine Angebotsrecherche ergab Kaufpreise für Doppel- und Mehrfachparker im Landkreis München vom 10.000,00 € bis 15.000,00 €, sowie für einen ebenerdigen Tiefgaragenstellplatz von rd. 26.500,00 €.

Auf Grund der vorliegenden Angaben im Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses der Stadt München und dem Sachverständigen vorliegenden Vergleichsdaten wird für den Tiefgaragenstellplatz ein Wert von rd. 26.000,00 € in Ansatz gebracht.

ABDRUCK

Der Tiefgaragenstellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 12 wird zum Bewertungsstichtag 09.12.2021 mit einem Vergleichswert von rd. 26.000,00 € bewertet.

ABDRUCK

8. VERKEHRSWERT

Nach **§ 194 BauGB** wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu 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.

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurden zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2021 für die Bewertungsobjekte folgende Werte ermittelt.

Sachwert Doppelhaushälfte Nr. 2	rd. 1.368.000,00 €
Ertragswert Doppelhaushälfte Nr. 2	rd. 1.347.000,00 €
Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 12	rd. 26.000,00 €

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV), ist in der Regel der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke (eigengenutzte Grundstücke) nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln bzw. aus dem Sachwert abzuleiten. Diese Vorgehensweise wird, wie im Gutachten dargelegt, auch für die nach WEG aufgeteilte Doppelhaushälfte als sachgerecht beurteilt.

Der ermittelte Ertragswert wurde unterstützend zum Sachwert ermittelt und bestätigt das Ergebnis.

ABDRUCK

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 233,75/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 161, Gemarkung Garching, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen Nr. 2 laut Aufteilungsplan, samt dem Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche, gem. Aufteilungsplan grün eingefärbt, Echinger Weg 12a, 85748 Garching, zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2021 mit einem Verkehrswert für das miet- und lastenfreie Grundstück von

1.368.000,00 €

(i.W.: eine Million dreihundertachtundsechzigtausend Euro)

bewertet.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 5/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 161, Gemarkung Garching, verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenabstellplatz Nr. 12 laut Aufteilungsplan, Echinger Weg 12, 12a, 12b, 12c, 85748 Garching, zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2021 mit einem Verkehrswert für das miet- und lastenfreie Grundstück von

26.000,00 €

(i.W. sechsundzwanzigtausend Euro)

bewertet.

Hinweis:

- Im Gutachten wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass die Bewertungsobjekte nicht von innen besichtigt werden konnten und somit hinsichtlich der Beschaffenheit und des Zustandes die im Gutachten angegebenen Annahmen getroffen wurden. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Beschaffenheit und der tatsächliche Zustand abweichen können. Auf das Risiko für einen Käufer wird ausdrücklich hingewiesen.

München, den 25.03.2022

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

ABDRUCK

Anlage 1

Fotos

A 1.1

Ansicht von Nordost

Nordfassade

Anlage 1

Fotos

A 1.2

Hauseingang

Kfz-Stellplatz im Bereich des SNR an der Grundstücksfläche „grün“

Anlage 1

Fotos

A 1.3

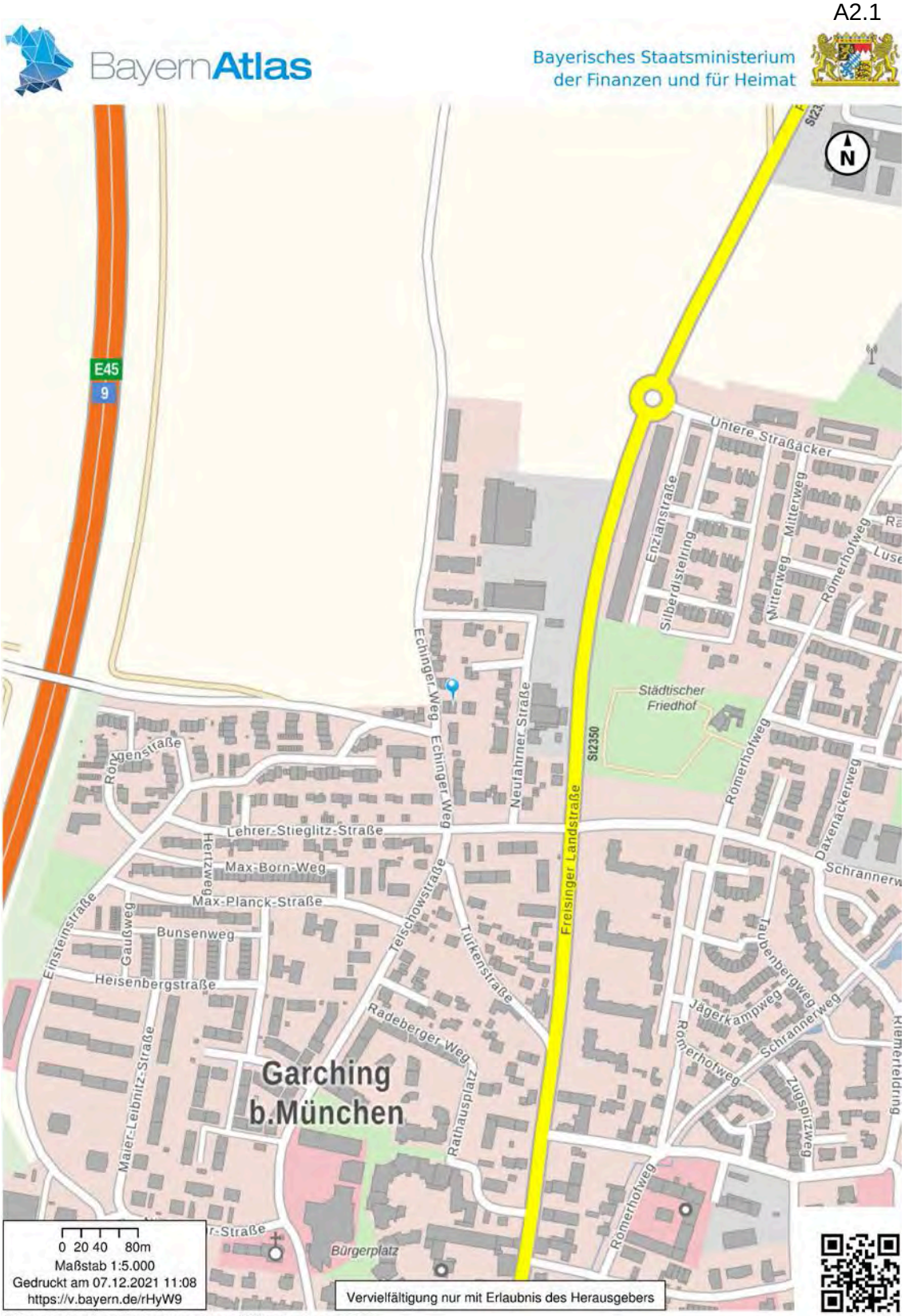
TG Ein-/Ausfahrt

Weg auf Fl.-Nr. 161, Blick von West nach Ost

Anlage 2

Stadtplan

A2.1

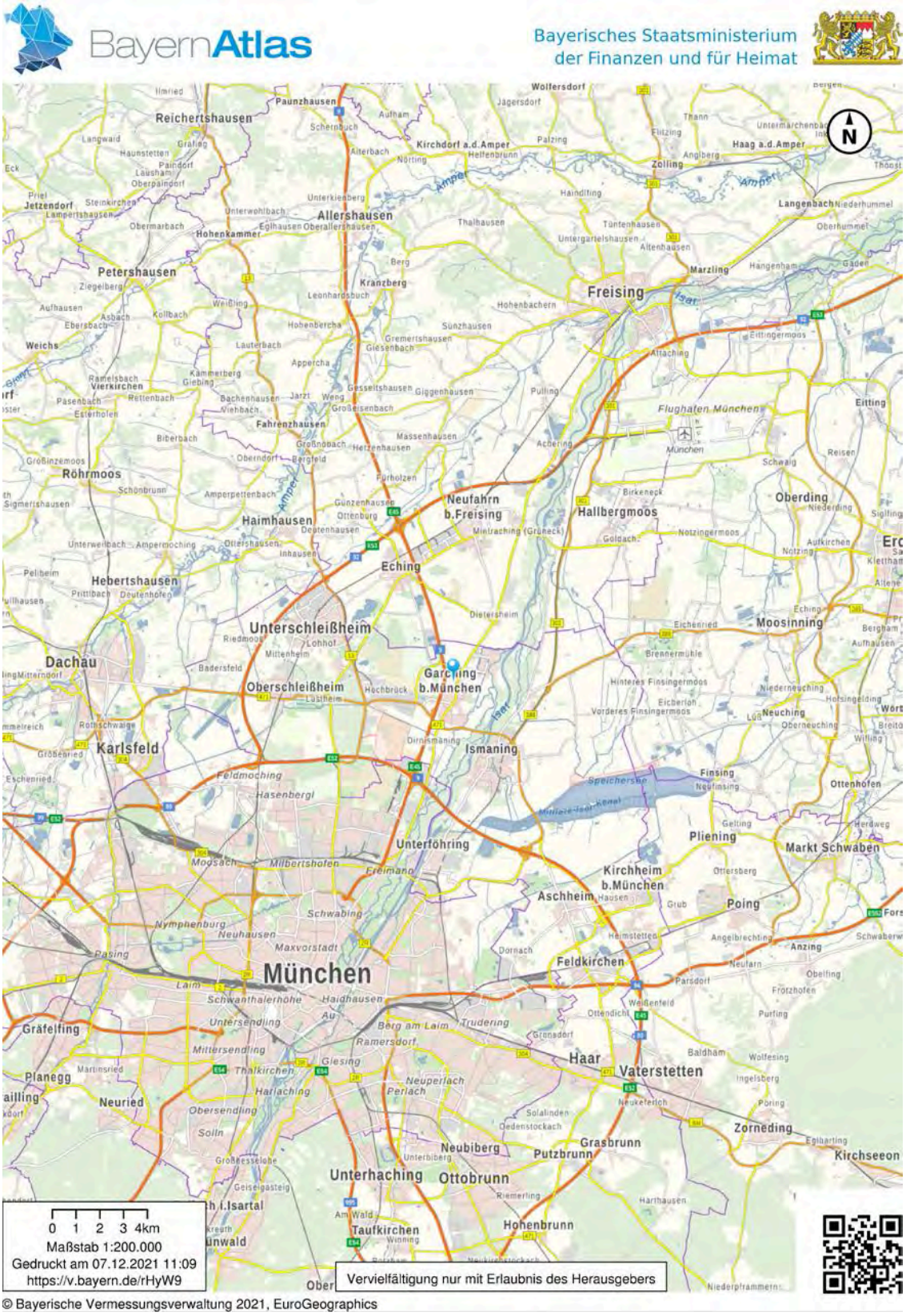


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, EuroGeographics

Anlage 2

Stadtplan

A2.2



Anlage 3
Lageplan
A3

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München

Prinzregentenstraße 5
80538 München

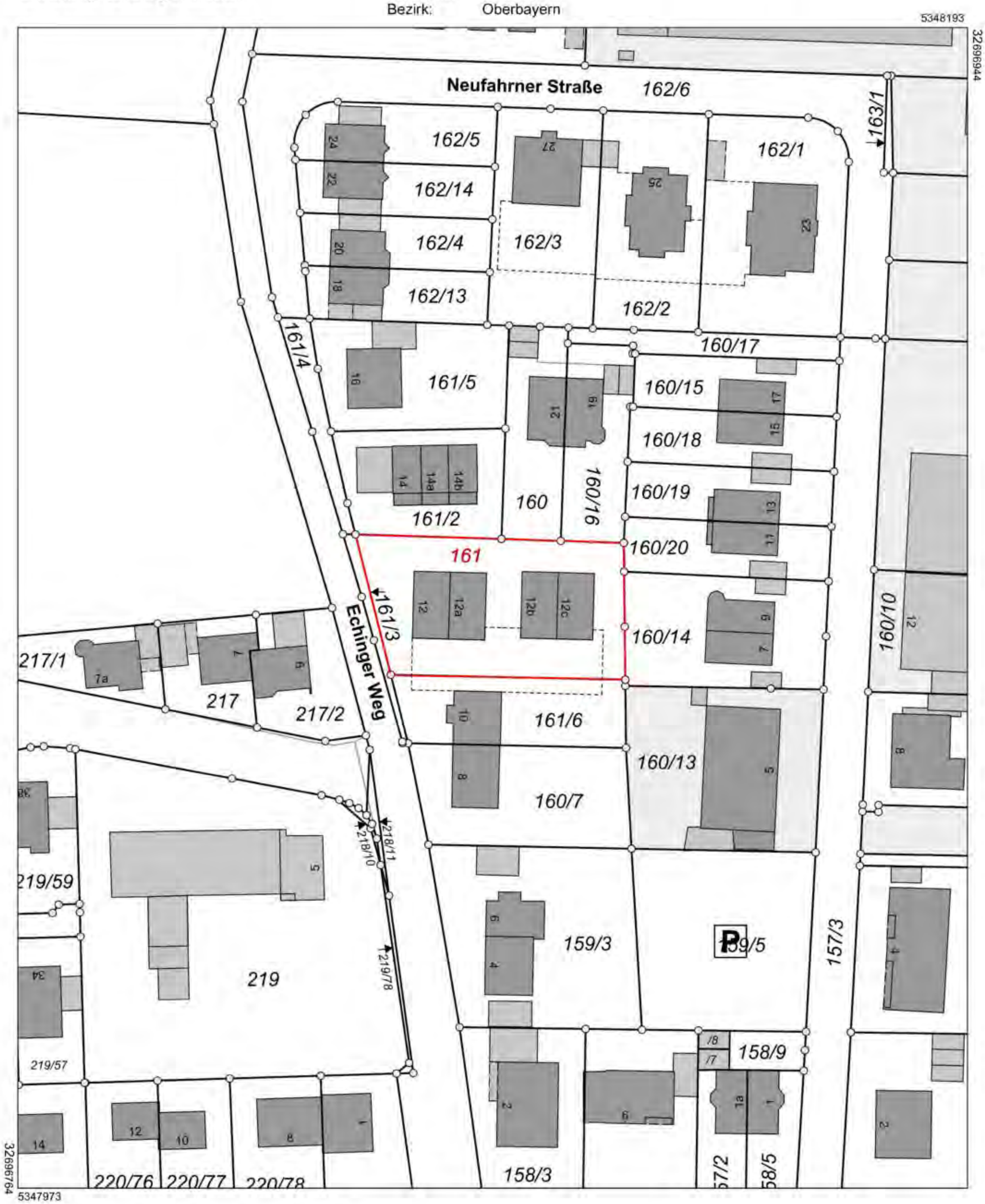
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 28.10.2021

Flurstück: 161
Gemarkung: Garching b.München

Gemeinde: Stadt Garching b.München
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

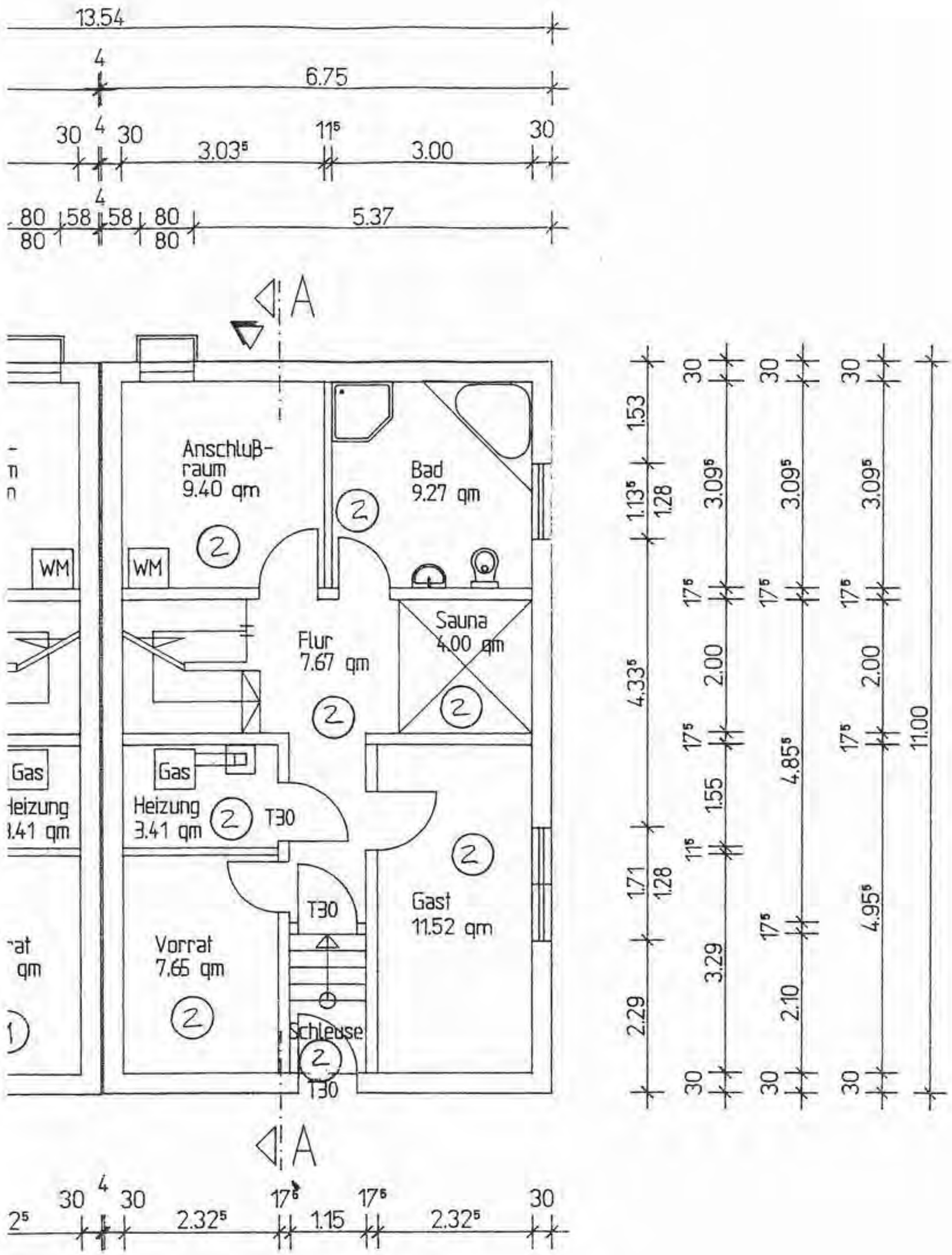
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Anlage 4

Luftbild

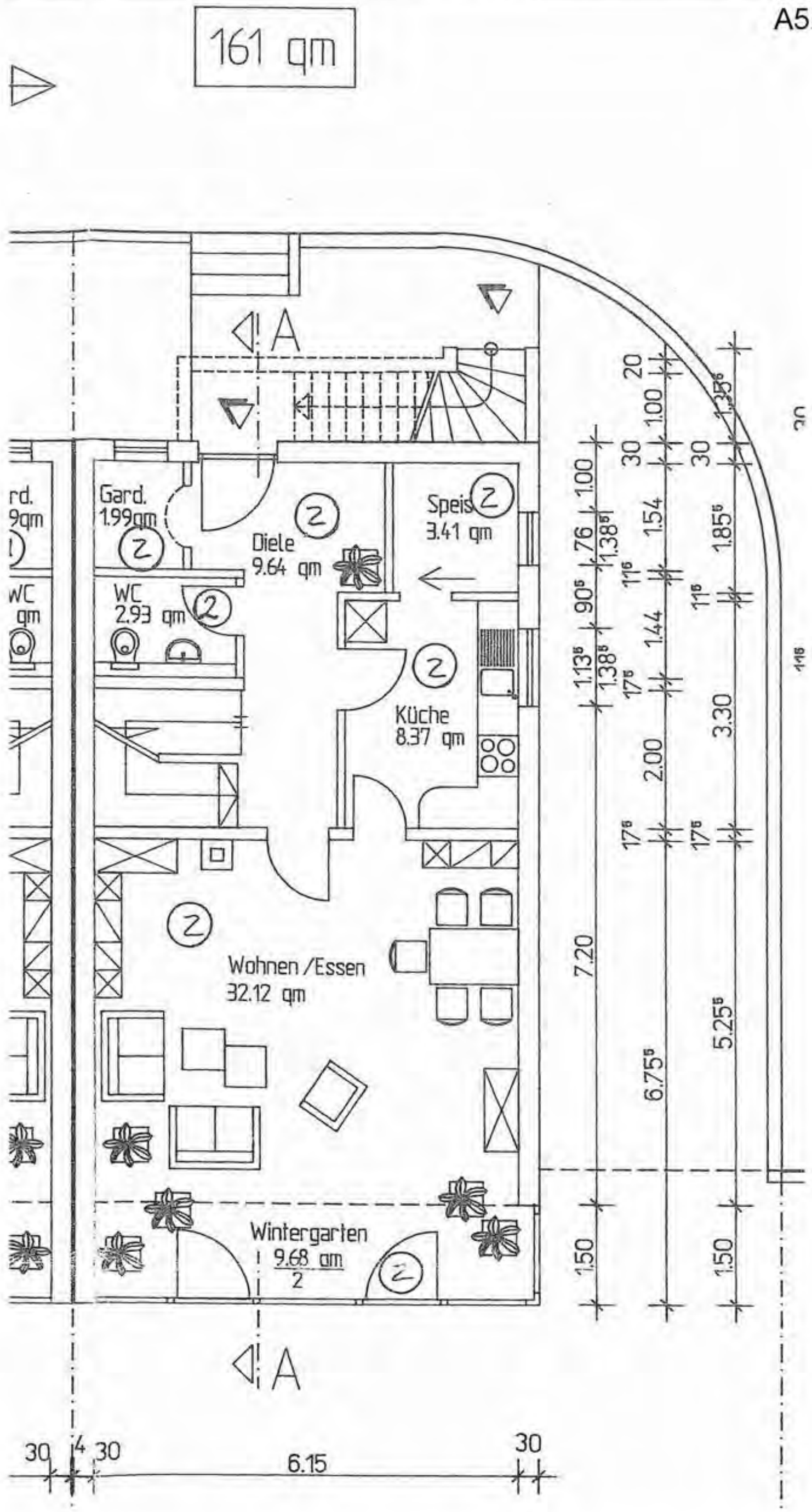
A4

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, EuroGeographics



ACHTUNG:
Abweichungen zum tatsächlichen Bestand sind gegeben!

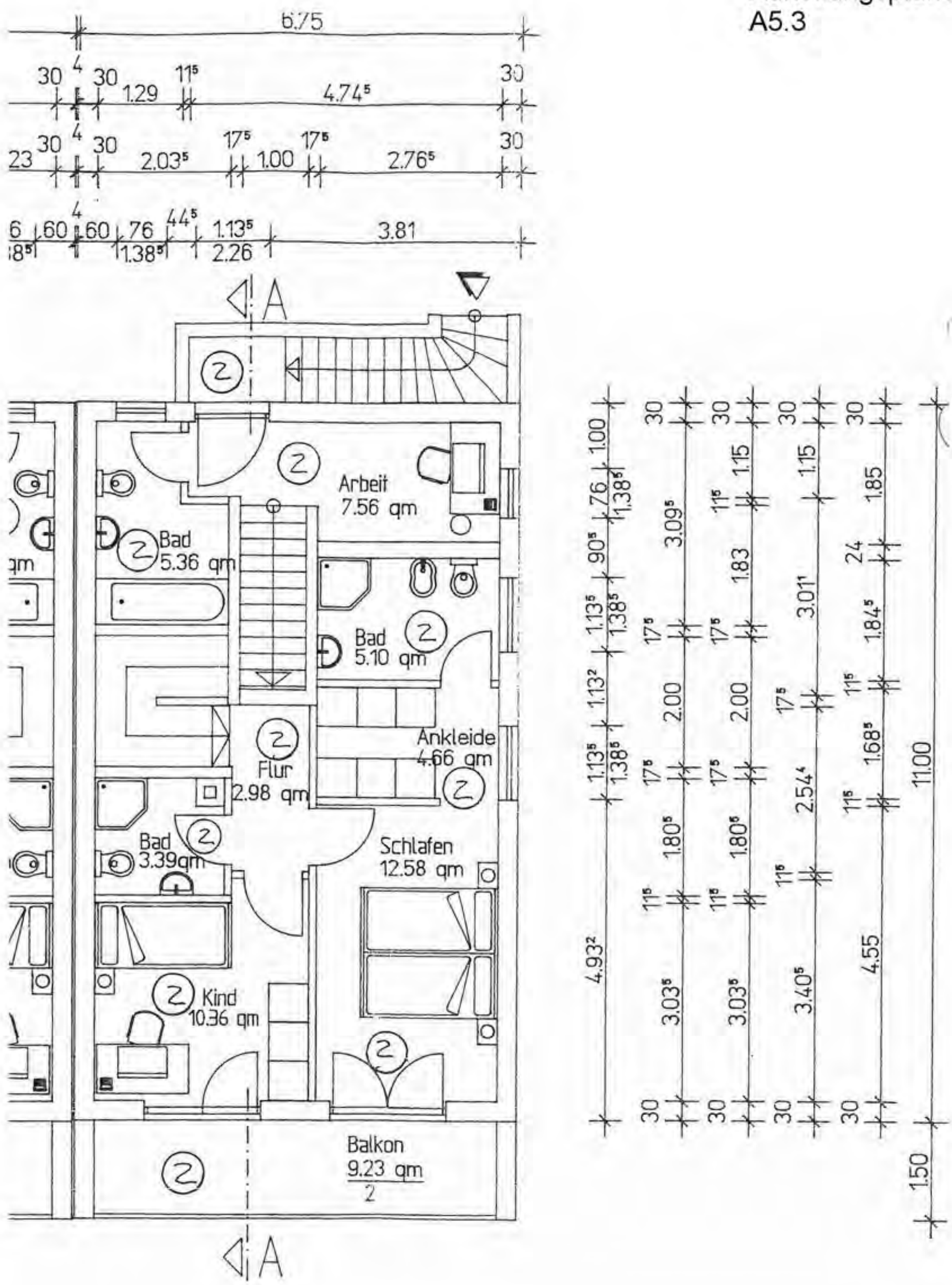
KELLERGESCHOSS
HAUS 2



ACHTUNG:
Abweichungen zum tatsächlichen Bestand sind gegeben!

ERDGESCHOSS
HAUS 2

Anlage 5
Aufteilungspläne
A5.3

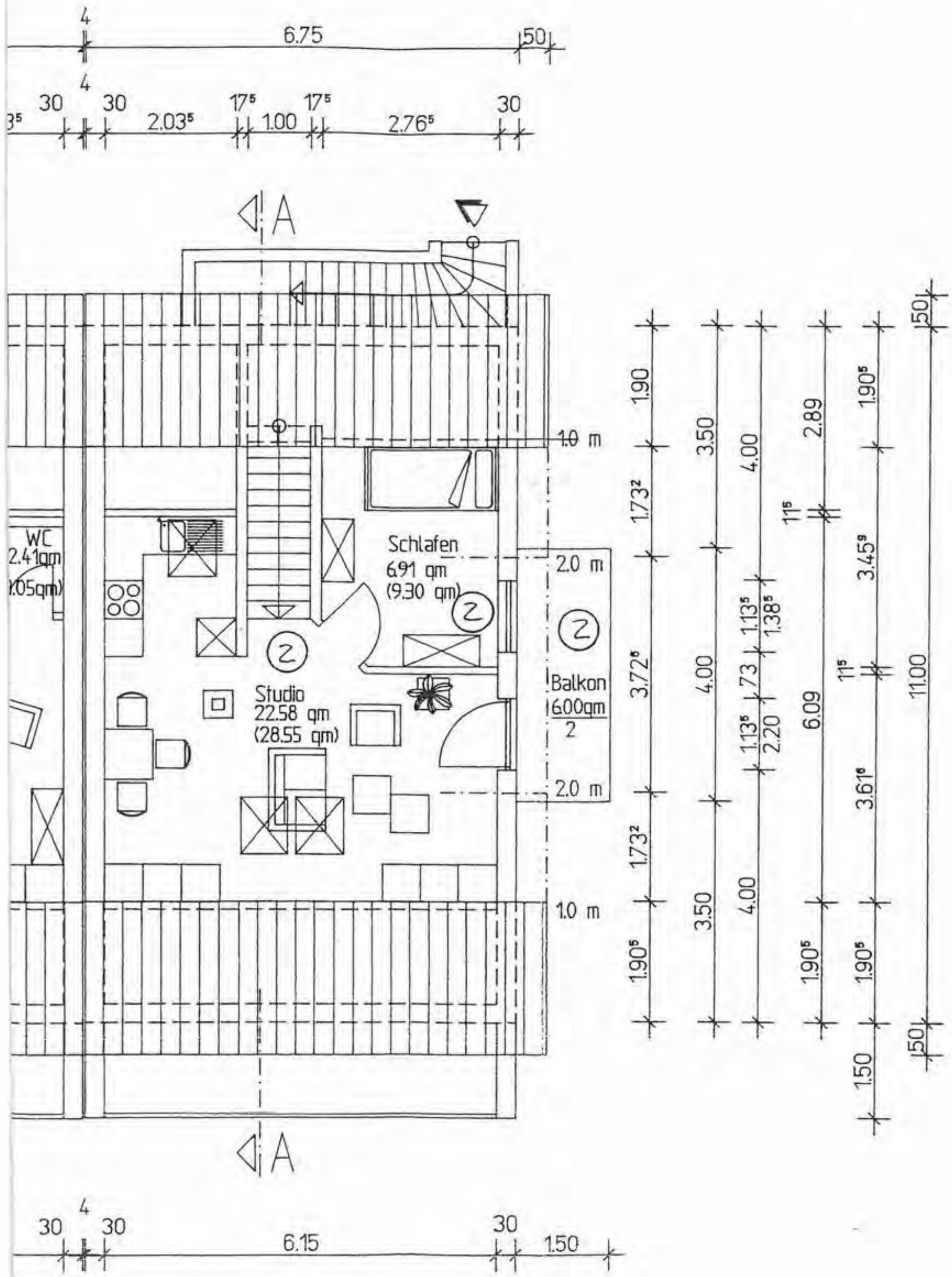


ACHTUNG:

Abweichungen zum tatsächlichen Bestand sind gegeben!

OBERGESCHOSS
HAUS 2

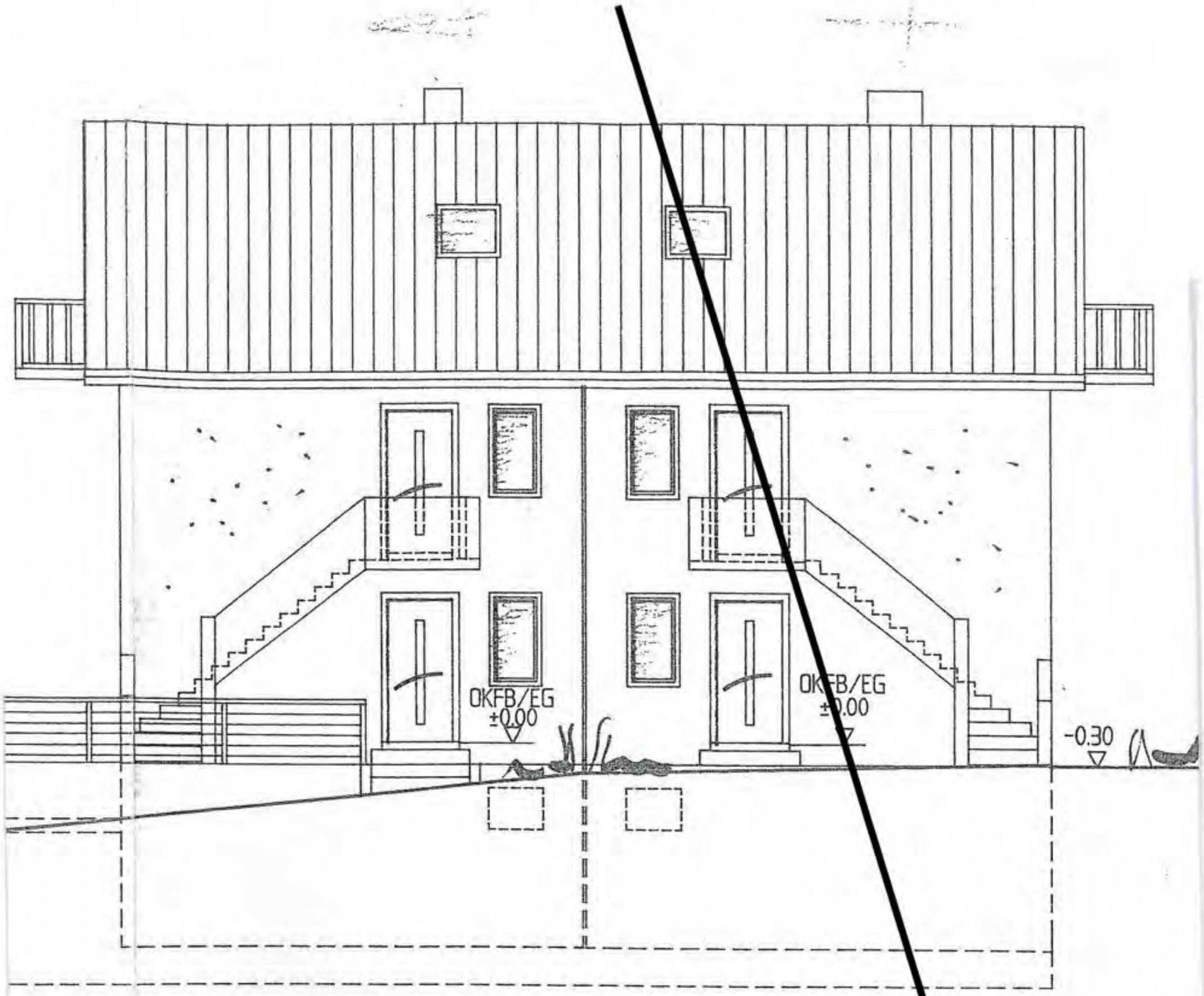
Anlage 5
Aufteilungspläne
A5.4



ACHTUNG:
Abweichungen zum tatsächlichen Bestand sind gegeben!

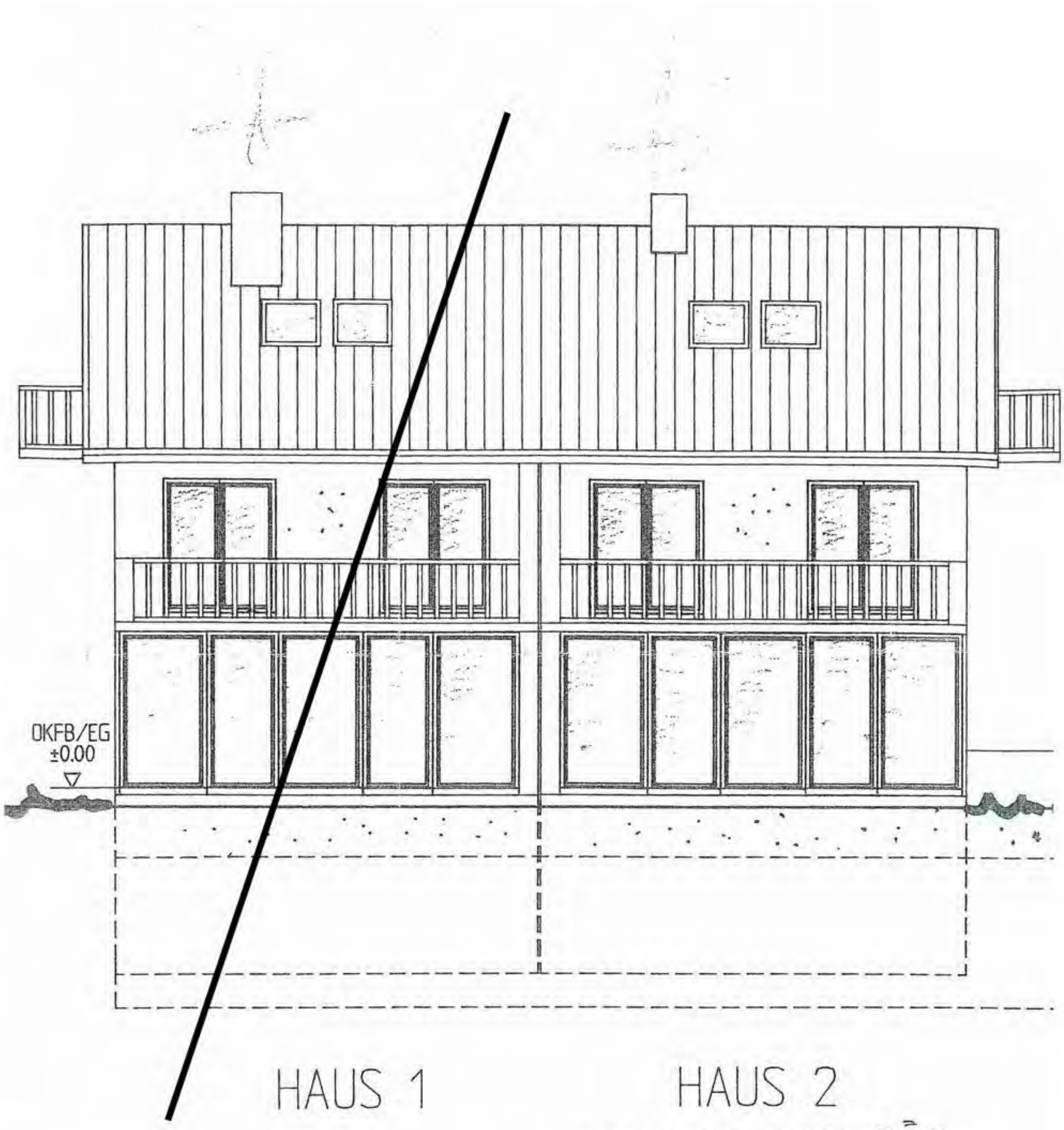
DACHGESCHOSS
HAUS 2

Anlage 5
Aufteilungspläne
A5.5

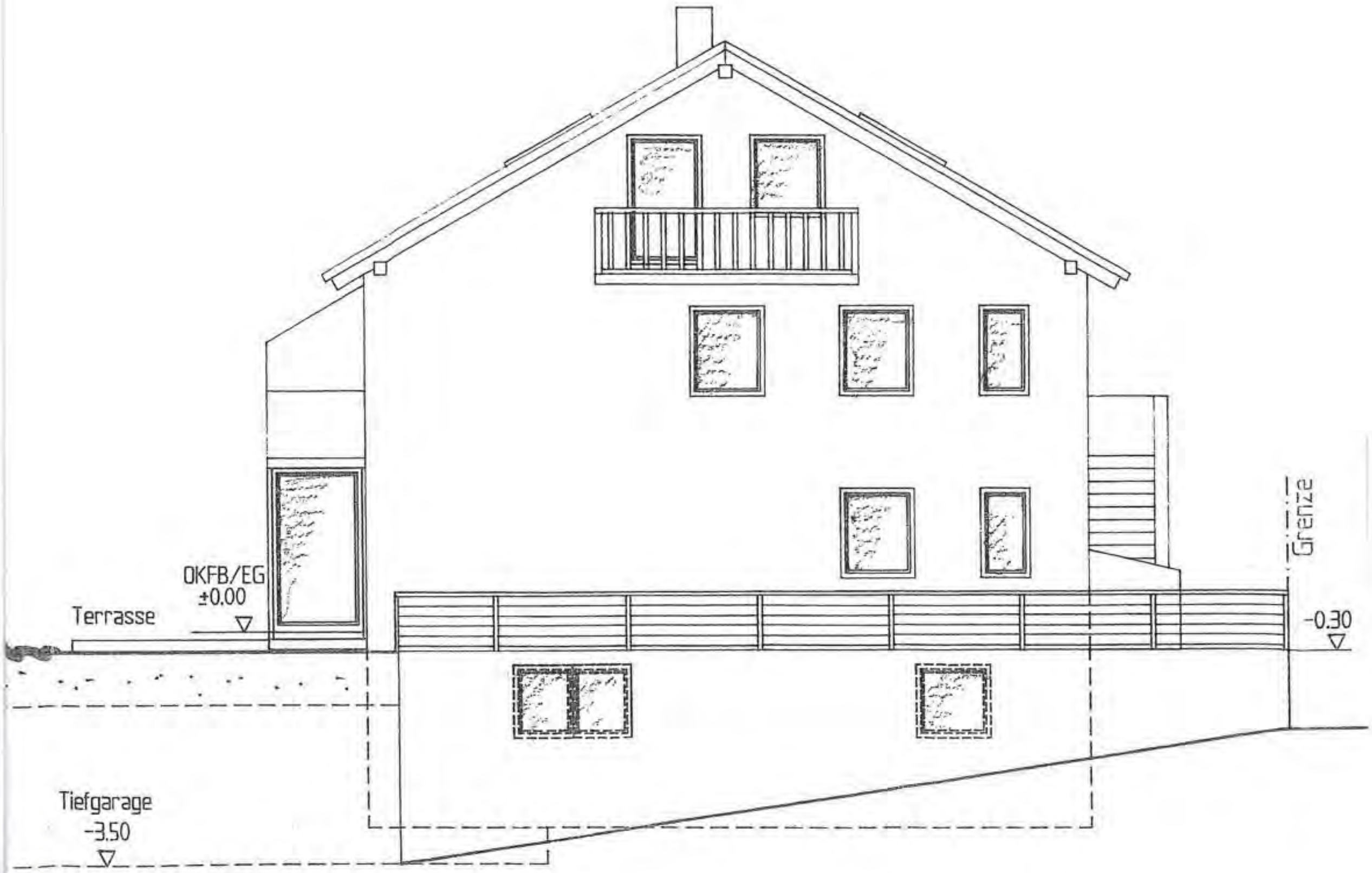


HAUS 2 HAUS 1

ANSICHT V. NORD

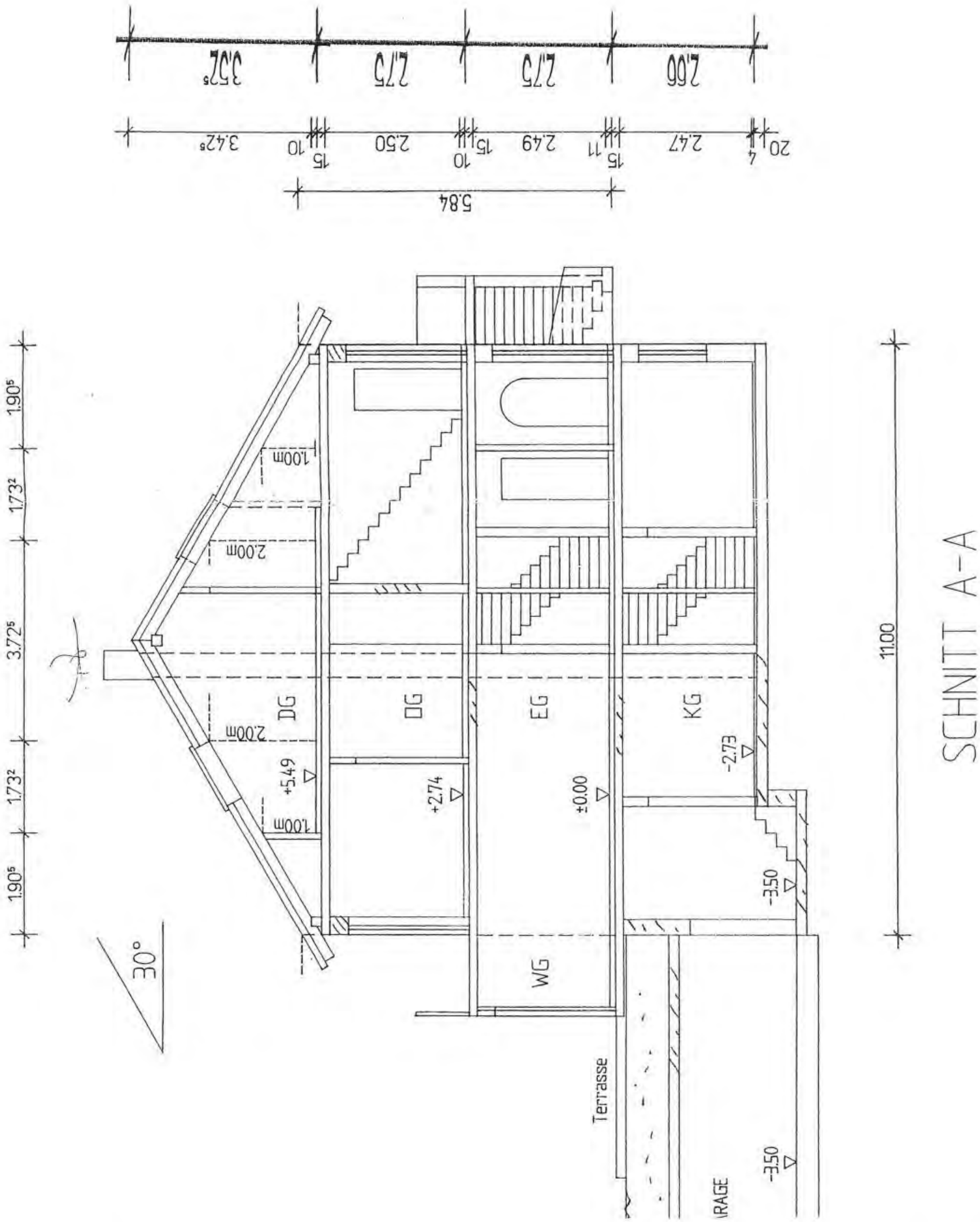


ANSICHT VON SÜD

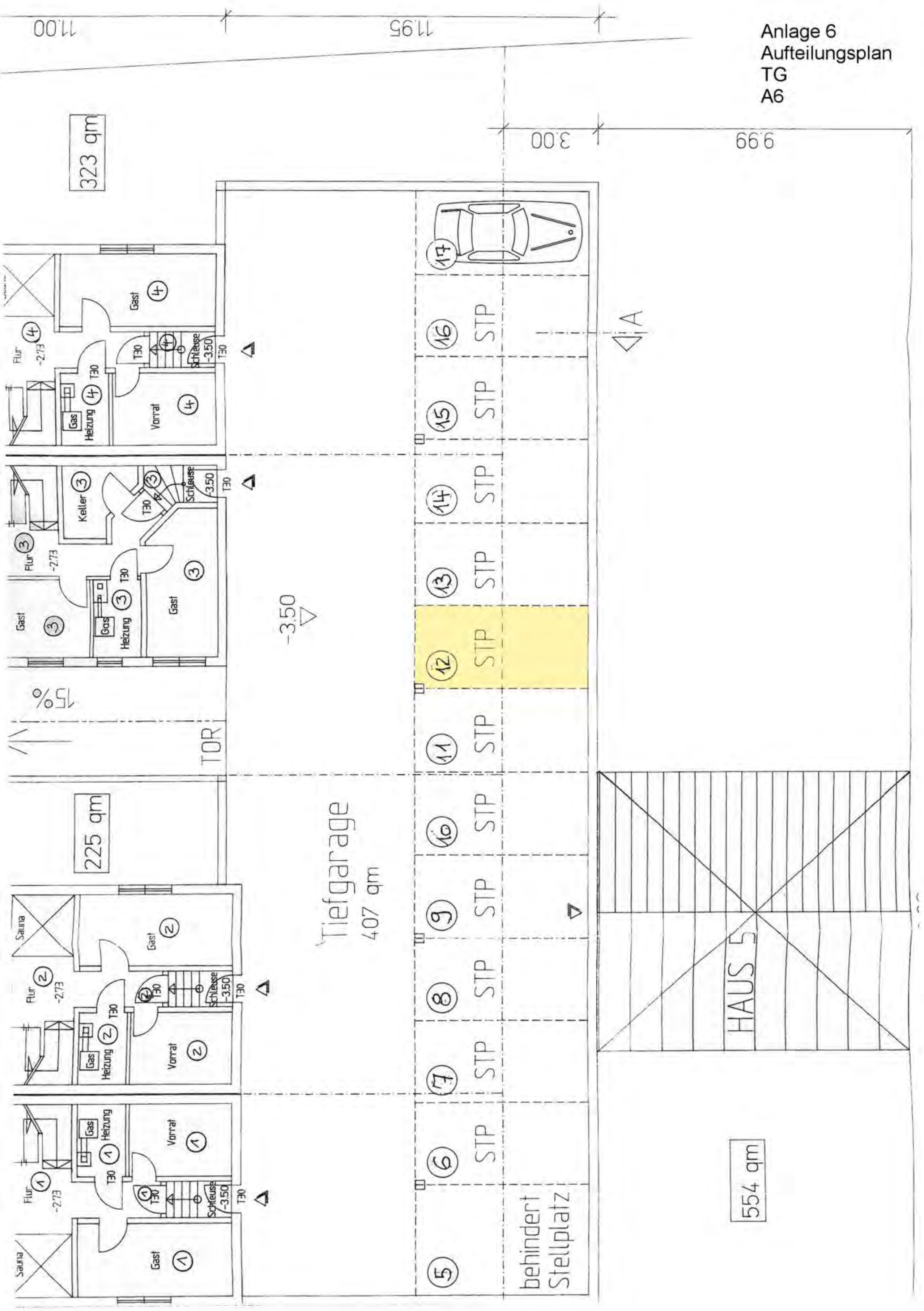


HAUS 2

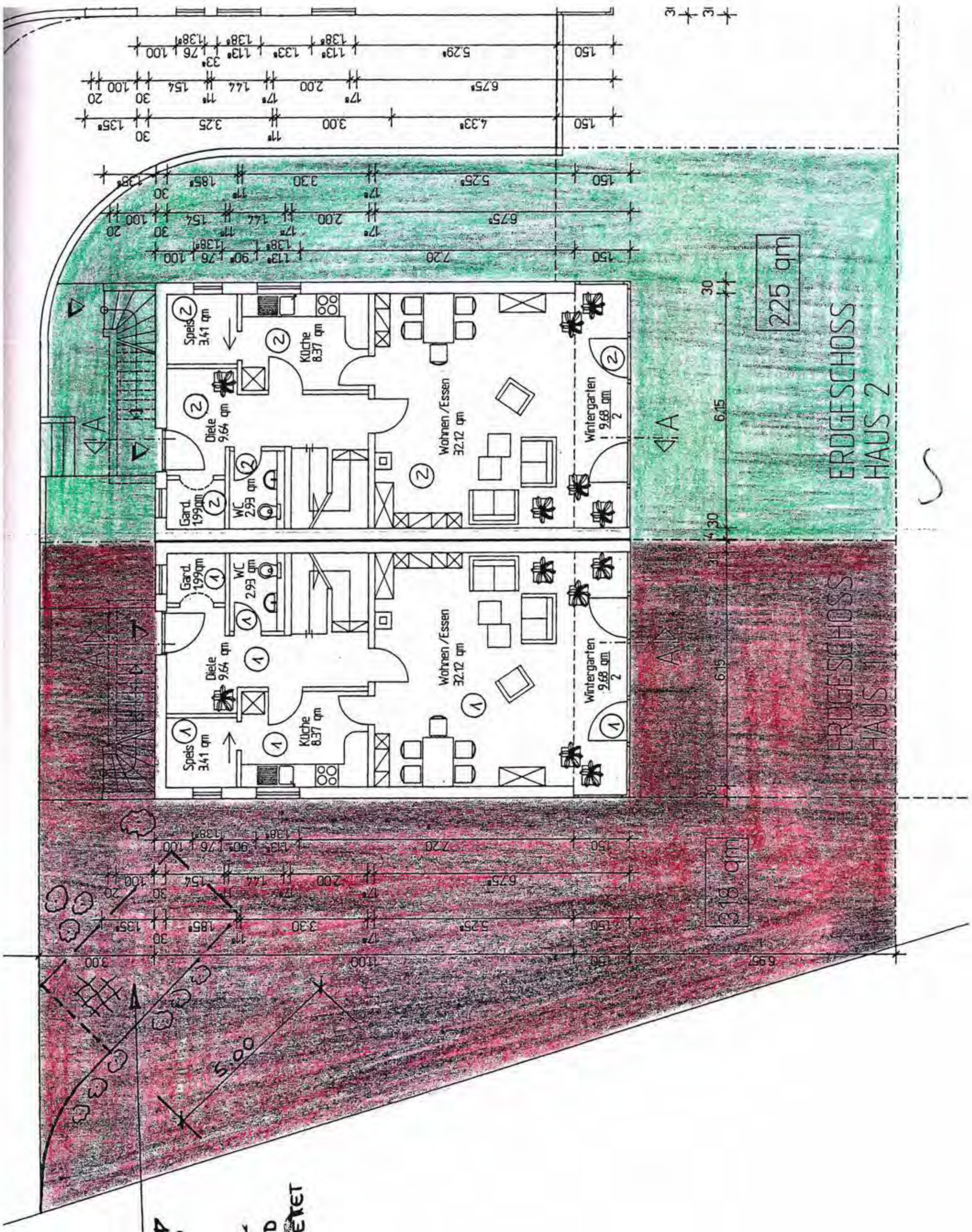
AHSICHT VON OST


SCHNITT A-A
11.00
5.84
2.66
2.75
2.75
3.52
20
4
2.47
15
11
2.49
15
10
2.50
15
10
3.42
1.90
1.73
3.72
1.73
1.90
30°
DG
DG
EG
KG
WG
Terrasse
GARAGE
+5.49
+2.74
±0.00
-2.73
-3.50
-3.50
2.00m
1.00m
2.00m
1.00m
2.00m
1.00m

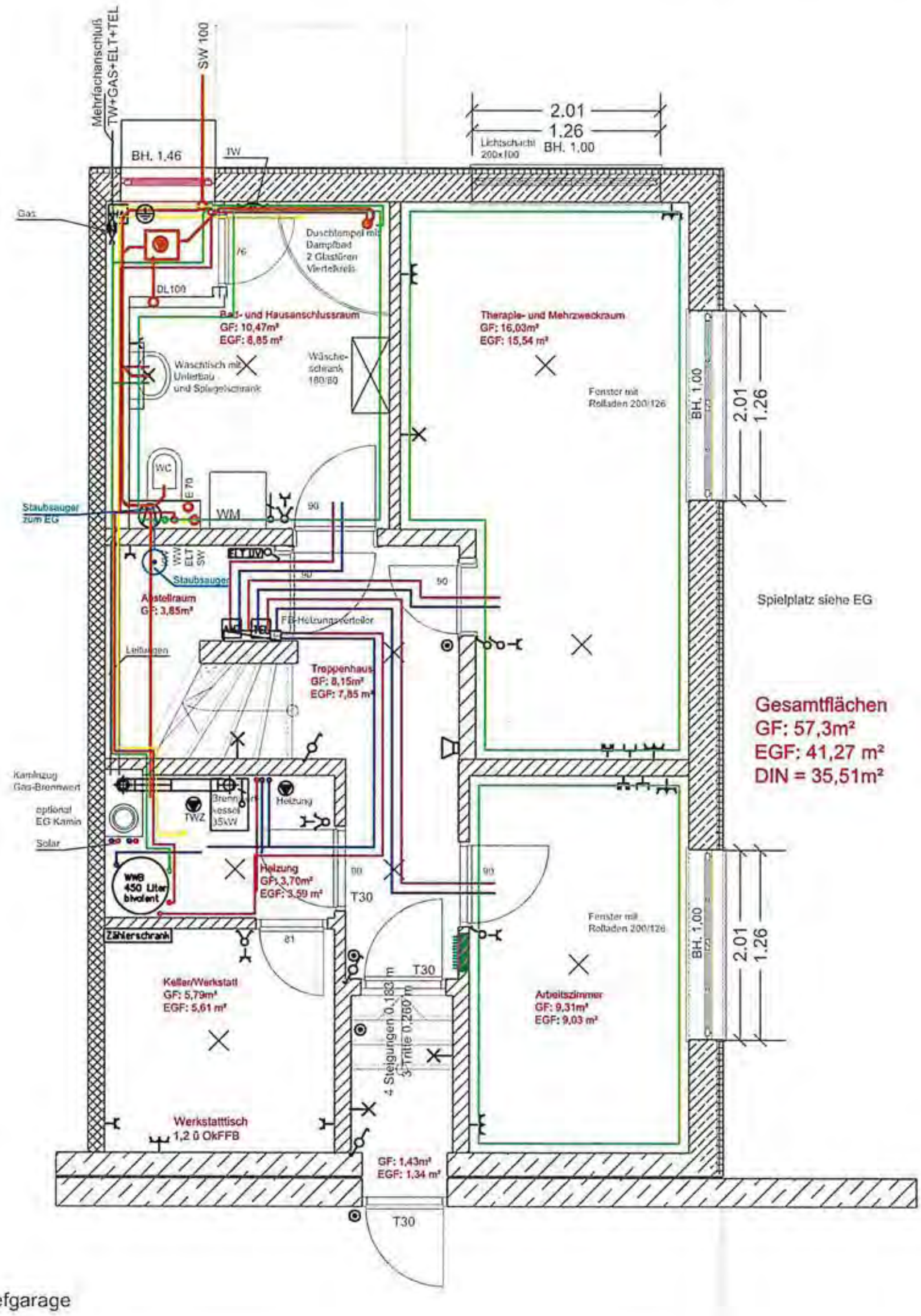
Anlage 6
Aufteilungsplan
TG
A6



Anlage 7
Sondernutzungsrecht
an Grundstücksfläche
A7



Anlage 8
Pläne vom Eigentümer
zum tatsächlichen Bestand
A8.1



DDH Echingerweg 12a, 85748 Garching

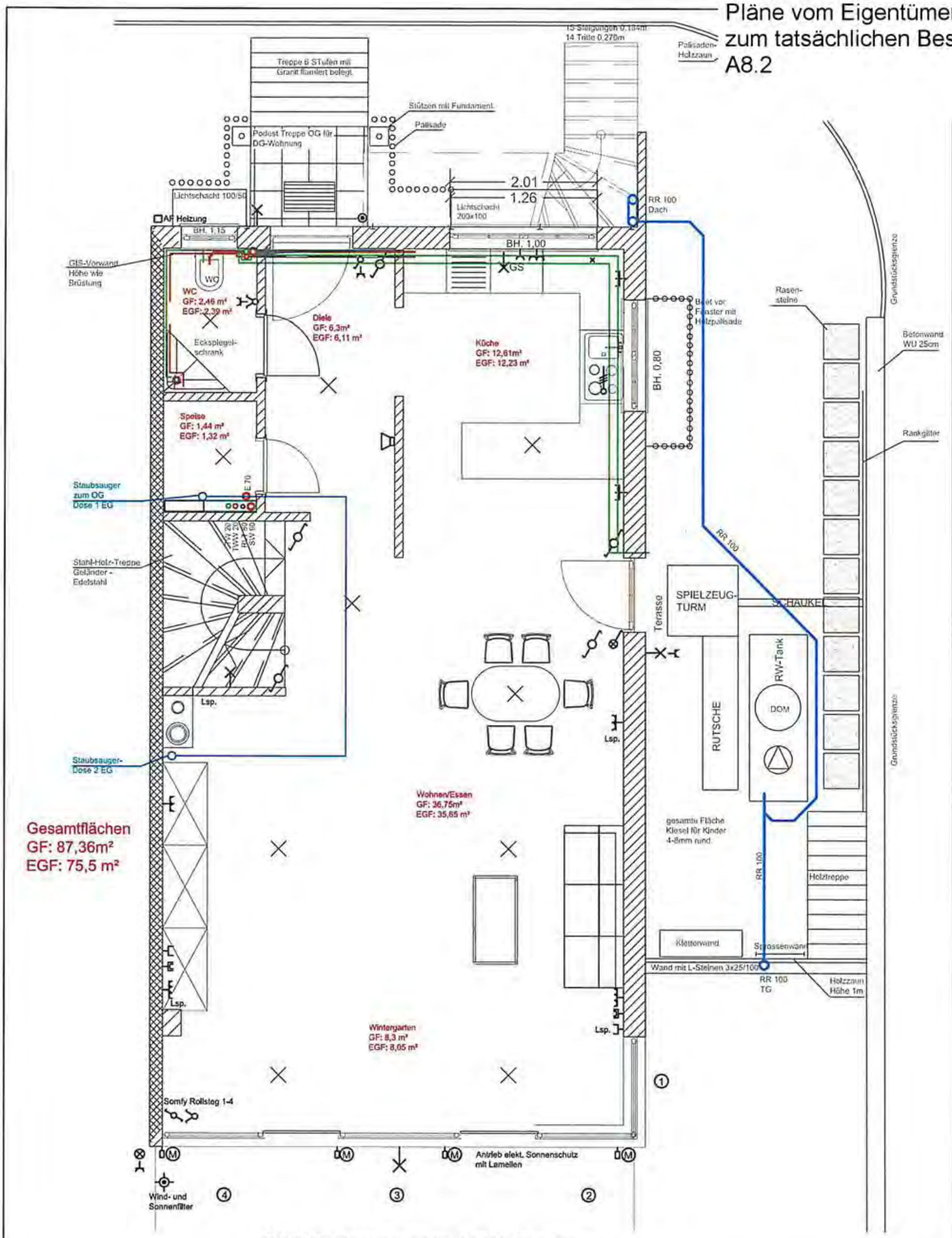
[redacted]

Planinhalt
Grundriss Kellergeschoss

Bearbeitet: [redacted]	Gezeichnet: [redacted]	Geprüft: [redacted]	Leistungsphase: **Bestand**
Bearb.-Datum: 26.07.2006	Gez.-Datum: 26.07.2006	Gepr.-Datum: 26.07.2006	Leistungsbereich:
25 Projekt Nr.	Haus 4 KG Neu Zeichn. Nr.		1:50 Massstab

[redacted]

Anlage 8
Pläne vom Eigentümer
zum tatsächlichen Bestand
A8.2



DDH Echingerweg 12a, 85748 Garching

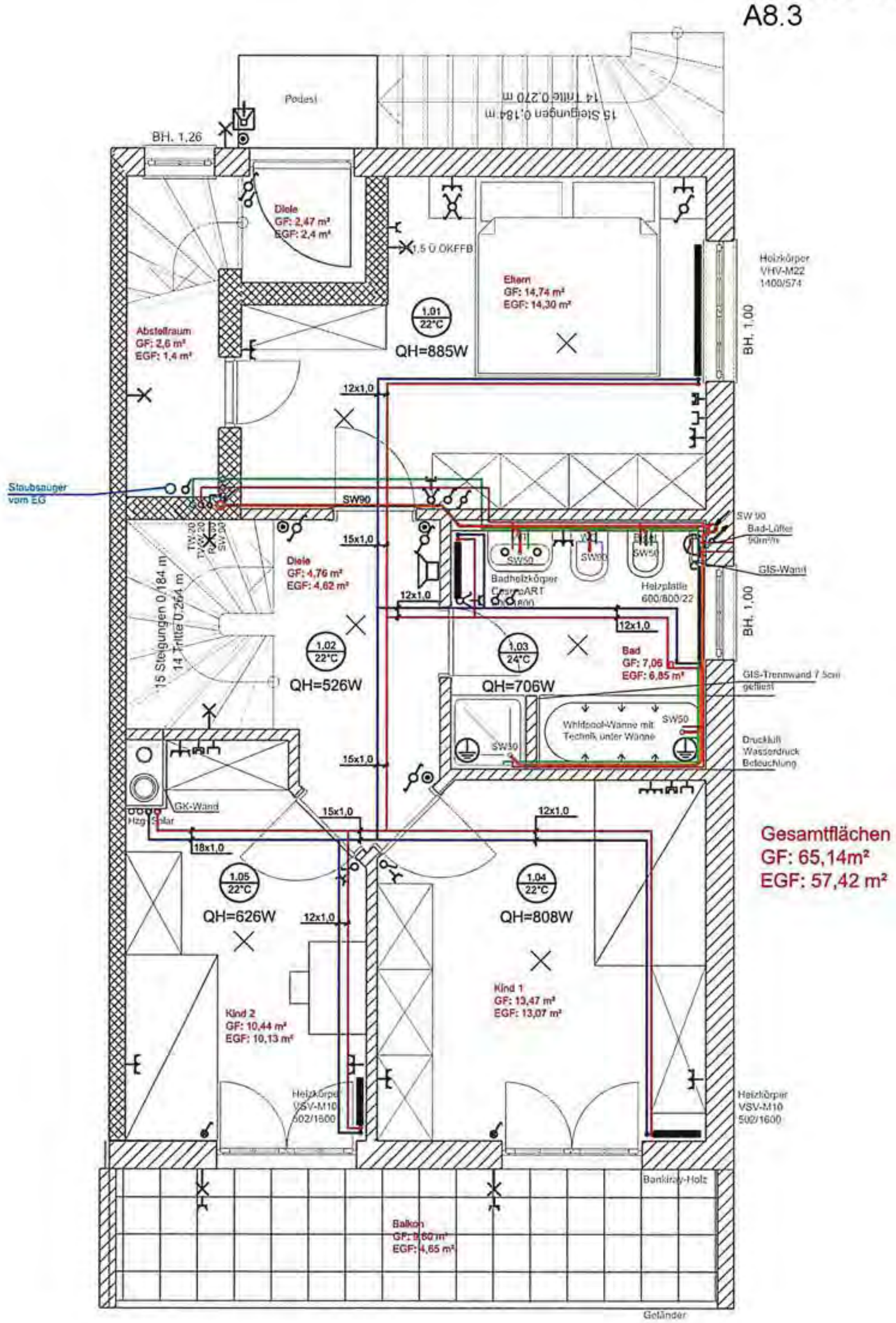
[redacted]

Planinhalt
Grundriss Erdgeschoss

Bearbeitet: [redacted]	Gezeichnet: [redacted]	Geprüft: [redacted]	Leistungsphase: **Bestand**
Bearb.-Datum: 26.07.2006	Gez.-Datum: 26.07.2006	Gepr.-Datum: 26.07.2006	Leistungsbereich:
25 Projekt Nr.	Haus 4 EG Neu Zeichn. Nr.		1:50 Massstab

[redacted]

Anlage 8
Pläne vom Eigentümer
zum tatsächlichen Bestand
A8.3



DDH Echingerweg 12a, 85478 Garching

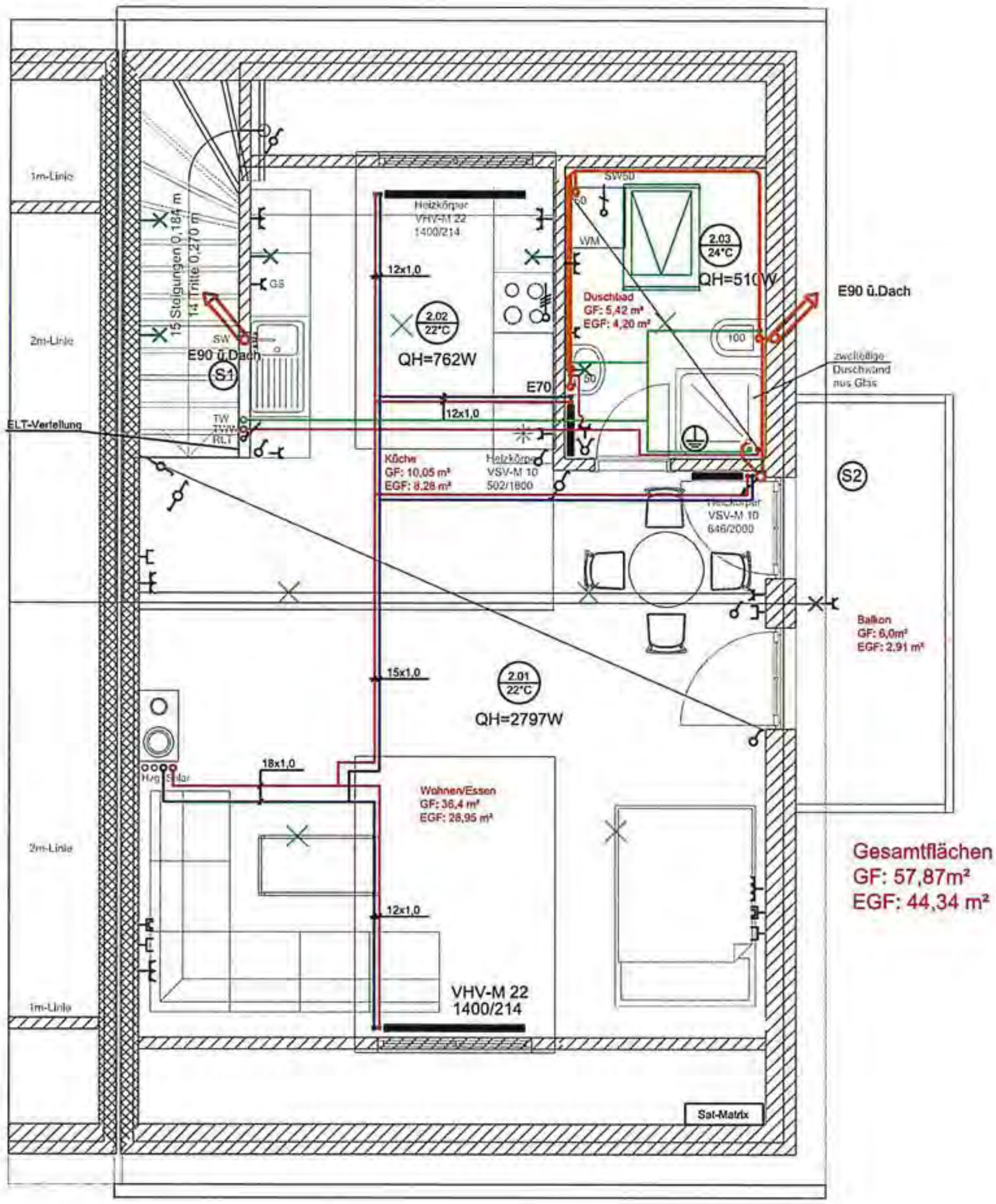
[redacted]

Planinhalt
Grundriss
Obergeschoss

Bearbeitet: [redacted]	Gezeichnet: [redacted]	Geprüft: [redacted]	Leistungsphase: **Bestand**
Bearb.-Datum: 26.07.2006	Gez.-Datum: 26.07.2006	Gepr.-Datum: 26.07.2006	Leistungsbereich:
25 Projekt Nr.	Haus 4 OG Neu Zeichn. Nr.		1:50 Massstab

[redacted]

Anlage 8
Pläne vom Eigentümer
zum tatsächlichen Bestand
A8.4



DDH Echingerweg 12a, 85478 Garching

[redacted]

Planinhalt
Grundriss
Dachgeschoss

Bearbeitet: [redacted]	Gezeichnet: [redacted]	Geprüft: [redacted]	Leistungsphase: **Bestand**
Bearb.-Datum: 26.07.2006	Gez.-Datum: 26.07.2006	Gepr.-Datum: 26.07.2006	Leistungsbereich:
25 Projekt Nr.	Haus 4 DG Neu Zeichn. Nr.		1:50 Massstab

[redacted]

Anlage 9

Wohnfläche

A9.1

Wohnfläche

Anmerkung:
Die angegebenen Flächen genügen in ihrer Genauigkeit dem Gutachten. Für eine weitere Verwendung für andere Zwecke sind diese Angaben nicht geeignet bzw. es wird keine Gewähr für derartige Verwendungen übernommen.

Wohnfläche EG

	m	m	Faktor	m²	m²
Wohnen/Essen					35,65
Küche					12,23
Speis					1,32
WC					2,39
Diele					6,11
Wintergarten					8,05
zzgl. anteilig Terrasse	6,50	2,00	0,50	6,50	6,50
Wohnfläche EG				**rd.**	**72,3**

Wohnfläche OG

	m	m	Faktor	m²	m²
Eltern					14,30
Kind 1					13,07
Kind 2					10,13
Bad					6,85
Abstellraum					1,40
Diele					4,62
Diele zu Einliegerwohnung					2,40
zzgl. anteilig Balkon					4,65
Wohnfläche OG				**rd.**	**57,4**

Wohnfläche DG

	m	m	Faktor	m²	m²
Wohnen/Essen					28,95
Küche					8,28
Duschbad					4,20
zzgl. anteilig Balkon					2,91
Wohnfläche DG				**rd.**	**44,3**

Anlage 9

Wohnfläche

A9.2

Wohnfläche KG

	m	m	Faktor	m²	m²
Therapieraum					15,54
Arbeitszimmer					9,03
Bad KG					6,15
Flur					7,85
Wohnfläche KG				**rd.**	**38,6**

Wohnfläche Hauptwohnung KG, EG, OG	**166**
Wohnfläche Einliegerwohnung OG, DG	**47**

Anlage 10

BGF, GF, WGFZ

A10

Überschlägige Ermittlung
Brutto-Grundfläche, Geschossfläche und WGFZ

Die technischen Berechnungen wurden anhand des zur Verfügung gestellten Planmaterials vorgenommen, der sich daraus ergebende Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche

DHH	L		B		Faktor		
KG	6,77	x	11,00	x	1,0	= rd.	74 m²
EG	6,77	x	12,50	x	1,0	= rd.	85 m²
OG	6,77	x	11,00	x	1,0	= rd.	74 m²
DG	6,77	x	11,00	x	1,0	= rd.	74 m²
							307 m²
					Brutto-Grundfläche	**rd.**	**310 m²**

Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Geschossfläche

DHH	L		B		Faktor		
EG	6,77	x	12,50	x	1,0	= rd.	85 m²
OG	6,77	x	11,00	x	1,0	= rd.	74 m²
DG	6,77	x	9,20	x	1,0	= rd.	62 m²
							221 m²
					Geschossfläche	**rd.**	**220 m²**

Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Geschossfläche für gesamte Baukörper (4 DHH)

4 DHH	221 m²	x	4			= rd.	884 m²
							884 m²
					Geschossfläche	**rd.**	**880 m²**

WGFZ	880	/	1.252	=	**rd.**	**0,70**

Amtsgericht München

Grundbuch

von

Garching b.München

Blatt 7690

(Wohnungs-/Teileigentumsgrundbuch)

000001
Blatt 33 von 52

Original liegt nur vor, wenn der farbige Aufdruck (Wappen) erkennbar ist.

Amtsgericht München
Grundbuch von Garching b.München **Blatt** 7690 **Bestandsverzeichnis** Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe ha	a	m²
		a/b	c			
1	2	3		4		
1	-	233,75/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		161	Echinger Weg 12, Gebäude- und Freifläche		12	52
		verbunden mit Sondereigentum an				
		sämtlichen Räumen Nr. 2				
		laut Aufteilungsplan.				
		Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (eingetragen in Bl. 7689 mit 7705).				
		Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				
		Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 29.07.2004 -URNr. 1937[redacted]				
		übertragen aus Blatt 1072; eingetragen am 12.10.2004.				
		[redacted]				
		Gemäß FN 1413 beschreibt sich das Grundstück nunmehr wie folgt:				
		161	Echinger Weg 12, 12a, 12b, 12c, Gebäude- und Freifläche		12	52
		eingetragen am 07.09.2005.				
		[redacted]				

000001
Blatt 34 von 52

Original liegt nur vor, wenn der farbige

Anlage 11
Grundbuchauszug
A11.1

Amtsgericht München
Grundbuch von Garching b.München
Blatt 7690
Bestandsverzeichnis
Einlegebogen 1 R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8

Amtsgericht München
Grundbuch von Garching b.München
Blatt 7690
Erste Abteilung
Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1 a b	[redacted] - zu 1/2 -	1	Einräumung von Sondereigentum gemäß § 3 WEG; eingetragen am 12.10.2004. [redacted]
2	[redacted]	1	Auflassung vom 09.05.2005; eingetragen am 04.08.2008. [redacted]

000001
Blatt 35 von 52

Original liegt nur vor, wen

Anlage 11
Grundbuchauszug
A11.2

Amtsgericht München
Grundbuch von Garching b.München **Blatt** 7690 **Erste Abteilung** Einlegebogen 1 R

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Amtsgericht München
Grundbuch von Garching b.München **Blatt** 7690 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	~~Auflassungsvormerkung für [redacted] gemäß Bewilligung vom 09.05.2005 URNr. 810 [redacted] Rang nach Abt. III/5; eingetragen am 13.05.2005. [redacted]~~
2	1	Verfügungen des Eigentümers bedürfen der Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters (Amtsgericht München, AZ: 1503 IN 1834/2017); eingetragen am 11.10.2017. [redacted]
3	1	Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht München, AZ: 1507 IN 1834/2017); eingetragen am 14.12.2017. [redacted]
4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 266/2021); eingetragen am 05.10.2021. [redacted]

000001
Blatt 36 von 52

Original liegt nur vor, wenn der far

Anlage 11
Grundbuchauszug
A11.3

Anlage 11
Grundbuchauszug
A11.4

Amtsgericht München
Grundbuch von Garching b.München **Blatt** 7690 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 1 R

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
		1	Gelöscht am 04.08.2008. [redacted]

Amtsgericht München

Grundbuch

von

Garching b.München

Blatt 7700

(Teileigentumsgrundbuch)

000001
Blatt 47 von 52

Original liegt nur vor, wenn der farbige Aufdruck (Wappen) erkennbar ist.

Amtsgericht München
Grundbuch von Garching b.München **Blatt** 7700 **Bestandsverzeichnis** Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe ha	a	m²
		a/b	c			
1	2	3		4		
1	-	5/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		161	Echinger Weg 12, Gebäude- und Freifläche		12	52
		verbunden mit Sondereigentum an				
		Tiefgaragenabstellplatz Nr. 12				
		laut Aufteilungsplan.				
		Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (eingetragen in Bl. 7689 mit 7705).				
		Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				
		Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 29.07.2004 -URNr. 1937/[redacted]				
		übertragen aus Blatt 1072; eingetragen am 12.10.2004.				
		[redacted]				
		Gemäß FN 1413 beschreibt sich das Grundstück nunmehr wie folgt:				
		161	Echinger Weg 12, 12a, 12b, 12c, Gebäude- und Freifläche		12	52
		eingetragen am 07.09.2005.				
		[redacted]				

000001
Blatt 48 von 52

Original liegt nur vor, wenn der farbi

Anlage 12
Grundbuchauszug
A12.1

Amtsgericht München
Grundbuch von Garching b.München **Blatt** 7700 **Bestandsverzeichnis** Einlegebogen 1 R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8

Amtsgericht München
Grundbuch von Garching b.München **Blatt** 7700 **Erste Abteilung** Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1 a b	[redacted]	1	Einräumung von Sondereigentum gemäß § 3 WEG; eingetragen am 12.10.2004. [redacted]
2	[redacted]	1	Auflassung vom 07.06.2006; eingetragen am 27.11.2006. [redacted]

000001
Blatt 49 von 52

Original liegt nur vor, wenn de

Anlage 12
Grundbuchauszug
A12.2

Amtsgericht München
Grundbuch von Garching b.München **Blatt** 7700 **Erste Abteilung** Einlegebogen 1 R

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Amtsgericht München
Grundbuch von Garching b.München **Blatt** 7700 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	~~Auflassungsvormerkung für [redacted] gemäß Bewilligung vom 07.06.2006 URNr. 1198 [redacted] eingetragen am 09.06.2006. [redacted]~~
2	1	Verfügungen des Eigentümers bedürfen der Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters (Amtsgericht München, AZ: 1503 IN 1834/2017); eingetragen am 11.10.2017. [redacted]
3	1	Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht München, AZ: 1507 IN 1834/2017); eingetragen am 14.12.2017. [redacted]
4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 266/2021); eingetragen am 05.10.2021. [redacted]

000001 Blatt 50 von 52

Original liegt nur vor, wenn di

Anlage 12
Grundbuchauszug
A12.3

Amtsgericht München
Grundbuch von Garching b.München **Blatt** 7700 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 1 R

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
		1	Gelöscht am 27.11.2006. [redacted]

Anlage 12
Grundbuchauszug
A12.4

Anlage 13

Literaturverzeichnis

A 13

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Bayerische Bauordnung (BayBO)*

Baugesetzbuch (BauGB)*

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021)*

Verordnung über die bauliche Verordnung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)*

Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Abgekürzte Sterbetafeln 2018/2020 Deutschland

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung