

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des ½-Anteils (Abt. I/3a) am
Grundstück Flurstück Nr. 113/55 mit 1/14-Miteigentumsanteil
an Flurstück Nr. 113/223, jeweils Gemarkung Heimstetten,
Heimstetten, Lohäckerstraße 8, 85551 Kirchheim b. München

Amtsgericht München, Az.: 1510 K 278/22 · Projekt 22.G.20



Ansicht von Südwesten

Digital-Ausfertigung

Das Gutachten wurde am 12.05.2023 in 4-facher Ausfertigung erstellt,
davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Sachverständigen.
Es umfasst einschließlich Deckblatt 27 Seiten, 10 Anlagen und 90.810 Zeichen.

Christoph Geuther
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

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

Mitglied der Gutachterausschüsse in den
Landkreisen Garmisch-Partenkirchen
und Starnberg

Büro München
Jutastraße 15
80636 München
Fon 089 50073990
Fax 089 50073991
christoph@geuthernet.de
www.geuthernet.de

Büro Garmisch-Partenkirchen
Zigeunerweg 21
82491 Grainau
Fon 08821 9672282
Fax 08821 9672280

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen	3
1.2 Hinweise	4
2. Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1 Grundbuch	5
2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen.....	6
2.2 Miet- und Pachtverträge	6
2.3 Bauplanungsrecht.....	6
2.4 Tatsächliche Grundstücksnutzung	7
2.4.1 Bauauflagen, Beschränkungen, Beanstandungen.....	7
2.4.2 Künftige Grundstücksnutzung	7
2.5 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand.....	8
2.6 Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV).....	8
3. Lagebeschreibung	9
3.1 Großräumige Lage.....	9
3.2 Kleinräumige Lage.....	9
3.3 Lagebeurteilung	10
4. Objektbeschreibung	11
4.1 Grundstück	11
4.2 Gebäude	11
4.3 Baubeschreibung.....	12
4.3.1 Bauliche Außenanlagen.....	13
4.3.2 Sonstige Außenanlagen.....	13
4.4 Raumstruktur und Kennzahlen	13
4.5 Zustand des Objekts.....	14
4.6 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen	15
5. Marktanalyse	16
5.1 Marktsegment	16
5.2 Marktdaten	17
6. Wertermittlung.....	18
6.1 Wertermittlungsverfahren	18
6.1.1 Verfahrenswahl.....	19
6.2 Vergleichswert	20
6.2.1 Bodenwert.....	20
6.2.2 Bebautes Grundstück	21
6.3 Sachwert.....	22
6.3.1 Sachwert-Ermittlung.....	24
6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	25
7. Verkehrswert	26

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Auftraggeber:	Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, Infanteriestraße 5, 80325 München
Auftrag:	Gutachten über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB
Gegenstand der Wertermittlung:	½-Anteil (Abt. I/3a) am Grundstück Flurstück Nr. 113/55 mit 1/14-Miteigentumsanteil an Flurstück Nr. 113/223, jeweils Gemarkung Heimstetten, Heimstetten, Lohäckerstraße 8, 85551 Kirchheim b. München
Verwendungszweck:	Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Datum Beschluss:	27.12.2022
Wertermittlungstichtag:	02.03.2023
Qualitätsstichtag:	Wertermittlungstichtag
Arbeitsunterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 22.11.2022• Genehmigungspläne M. 1:100 und -Bescheid vom 30.10.1980 mit Baubeschreibung und Flächenberechnung zum Bauantrag• Erschließungsbestätigung Wasser vom 30.10.1980• Flurkartenauszug M. 1:1.000 vom 09.01.2023
Recherchen:	<ul style="list-style-type: none">• Auskünfte des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises München (Kaufpreissammlung, Bodenrichtwert)• Onlinerecherche Bauplanungsrecht• Onlinerecherche Immobilienmarkt
Objektbesichtigung:	02.03.2023

1.2 Hinweise

Gegenstand der Bewertung: Bruchteil

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert eines 1/2-Anteils am Grundstück zu ermitteln. Jeder Bruchteileigentümer kann über seinen Anteil frei verfügen. Für Bruchteile sind jedoch regelmäßig keine Verkehrswerte im Sinne des § 194 BauGB ermittelbar. Dies liegt darin begründet, dass für Bruchteileigentum im Allgemeinen kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr besteht, aus dem die Wertverhältnisse von Bruchteilen abgeleitet und begründet werden könnten. Für die Verkehrswertermittlung gilt, dass der Verkehrswert des Ganzen regelmäßig mehr ist als die Summe der Bruchteile. Es besteht daher lediglich die Möglichkeit, den Verkehrswert des Grundstücks gesamt zu ermitteln. Informativ erfolgt anschließend der Ausweis des rein rechnerisch ermittelten „Wertanteils“ der zu bewertenden Bruchteile.

Grundlagen und Untersuchungsumfang:

Es wird von der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Eine Prüfung hinsichtlich erfolgter Genehmigungen erfolgt nicht. Untersuchungen zum Baugrund (z. B. Altlasten), von nicht sichtbaren Bauteilen (z. B. zerstörende Untersuchungen hinsichtlich „versteckter“ Mängel und Schäden) sowie zur Standsicherheit (Statik) erfolgen nicht. Untersuchungen zur Bauphysik (Schall- und Wärmeschutz, energetische Eigenschaften) und zu Immissionen (Bundesimmissionsschutzgesetz) werden nicht vorgenommen. Der Ansatz von Flächen und Rauminhalten erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Pläne, ein Aufmaß erfolgte nicht. Die Grundstücksgröße wird nach Angabe im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs angesetzt, eine Überprüfung erfolgt nicht. Soweit das Ergebnis auf Annahmen oder ungeprüft übernommenen Informationen beruht, besteht der Vorbehalt der Nachprüfung.

Die Übereinstimmung der Bebauung mit dem vorliegenden Genehmigungsplan wurde abgeglichen. Aufteilung und Dimension entsprechen im Wesentlichen den Plandarstellungen. Abweichungen wurden skizzenhaft ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit ergänzt.

Haftung:

Eine Haftung über den Verwendungszweck des Zwangsversteigerungsverfahrens hinaus wird ausgeschlossen. Für die in den verwendeten Plananlagen enthaltenen Angaben wie z. B. Maße wird keine Haftung übernommen.

Urheberrecht:

Das Gutachten darf ganz oder auszugsweise nur mit Zustimmung des Verfassers Zwecken außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens verwendet bzw. Dritten weitergegeben oder im Internet veröffentlicht werden. Bezüglich im Gutachten verwendeter Karten, Pläne, Skizzen, Fotos usw. besteht der Rechtevorbekalt des Urhebers, eine Weitergabe an Dritte ohne Zustimmung ist untersagt.

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021):

Bei Erstellung von Verkehrswertgutachten ab dem 01.01.2022 ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Die in diesem Gutachten verwendeten Daten wurden weitgehend vor dem 01.01.2022 auf Grundlage des jeweils geltenden Modells erhoben und ausgewertet. Bei modellkonformer Bewertung können daher gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 erforderlich sein.

2. Rechtliche Gegebenheiten**2.1 Grundbuch****Bestand:**

Amtsgericht München		Grundbuch von Heimstetten		Band 39 Blatt 1454	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
1	2	Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchblatt angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
		a/b	c	4		
1	-	113/55	Lohäckerstraße 8 , Wohnhaus, Nebengebäude, Garten	--	01	79
2	-	1/14 Miteigentumsanteil an Grundstück				
zul		113/223	Am Stockäckerring, Spielplatz	--	01	85

Eigentümer:

Keine Angabe.

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

2	1	Antennenleitungsrecht für jeweilige Eigentümer von Flst. 113/59; gemäß Bewilligung vom 22.9.1981 -URNr. 5440/Notar Jungsberger; eingetragen am 2.10.1981.
3	1	Reallast (Verpflichtung zur anteilmäßigen Unterhaltung, Pflege und Instandsetzung der Kinderspielplätze) für die GEMEINDE KIRCHHEIM; gemäß Bewilligung vom 19.2.1981 -URNr. 1155/Notar Jungsberger; eingetragen am 13.01.1989.
10	1,2 Am Anteil Abt. I/3a	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 278/2022); eingetragen am 22.11.2022.

Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden in Abteilung III:

Belastungen aus dinglichen und schuldnerischen Rechten, wie Rentenzahlungen, Grundschulden und Hypotheken, bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen

Die Bewilligungsurkunde zur Eintragung lfd. Nr. 1, betreffend ein Antennenleitungsrecht zugunsten der nördlich benachbarten Wohnanlage, wurde nicht recherchiert. Aufgrund der Erkenntnisse vor Ort liegt eine Nutzungseinschränkung des Bewertungsobjekts nicht vor. Ein Werteeinfluss ist nicht feststellbar.

Die Bewilligungsurkunde zur Eintragung lfd. Nr. 1, betreffend die Verpflichtung zum Unterhalt des Kinderspielplatzes, wurde nicht recherchiert. Durch die Verpflichtung entstehen den verpflichteten Miteigentümern zwar Kosten für Unterhaltung, Instandhaltung und Pflege des Spielplatzes Flurstück Nr. 113/223. Diese fallen jedoch ohnehin bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung durch die Miteigentümer an. Die Eintragung bewirkt somit über die ohnehin zu unterstellenden Pflichten der Miteigentümer keinen wirtschaftlichen Nachteil. Ein Werteeinfluss ist daher nicht feststellbar.

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den im Rahmen der Zwangsversteigerung zu ermittelnden Verkehrswert nach § 194 BauGB.

2.2 Miet- und Pachtverträge

Gemäß Angabe besteht kein Mietverhältnis.

2.3 Bauplanungsrecht

Es besteht der Bebauungsplan Nr. 36 H „Das Dorf“ vom 23.09.1999.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 36 H

Festgesetzt ist allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind in der Regel Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbegebiete, Verwaltung, Gartenbau und Tankstellen sind gemäß Festsetzung ausgeschlossen.

Es sind Baugrenzen festgesetzt, die einen Bauraum von 8 m bilden. Die maximale Grundfläche für die aus sieben Reihenhäusern bestehende Zeile beträgt 560 m². Nördlich des Bauraums ist ein Bauraum für eine Garage sowie eine Fläche für einen offenen Stellplatz festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschoße und eine Wandhöhe von 6,50 m, eine Dachneigung zwischen 40° und 45°, Firstrichtung Ost-West, als Bauart nur Hausgruppen zulässig, bei vorliegender Kommunbebauung nur profilgleiche Bauweise. Flurstück Nr. 113/223 ist als öffentlicher Spielplatz festgesetzt. Stockäckerring und Lohäckerstraße sind als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Im Vorgarten ist ein bestehender Baum als zu erhalten festgesetzt. Der Bebauungsplan wurde offensichtlich auf Grundlage der bereits bestehenden Bebauung gefasst.

2.4 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Das zu bewertende Wohngrundstück Flurstück Nr. 113/55 ist mit einem Reihemittelhaus (E+1+D, unterkellert) und einer Garage bebaut. Die realisierte, wertrelevante Geschößflächenzahl WGFZ beträgt rd. 0,75. Das zum Wohngrundstück gehörende Flurstück Nr. 113/223 ist unbebaut und als Spielplatz genutzt.

Gemäß den vorliegenden Genehmigungsunterlagen wurde das Bewertungsobjekt als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung genehmigt. Geplant war eine Außentreppe im Norden, die im Obergeschoß zum abgeschlossenen Treppenraum führt, von dem aus die abgeschlossene Einliegerwohnung im Dachgeschoß zugänglich ist. Diese Planung wurde nicht realisiert, stattdessen ein Einfamilien-Reihemittelhaus, siehe korrigierte Plananlagen.

2.4.1 Bauauflagen, Beschränkungen, Beanstandungen

Gemäß Genehmigungsbescheid dürfen Räume im Kellergeschoß nicht als Aufenthaltsräume verwendet werden.

Darüber hinaus sind dem vorliegenden Genehmigungsbescheid keine wirksamen Bauauflagen, baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen zu entnehmen.

2.4.2 Künftige Grundstücksnutzung

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist auch künftig von einer Wohnnutzung auf dem Bewertungsgrundstück in Form eines Reihemittelhauses mit Garage in der bestehenden Kubatur auszugehen. Wertrelevantes Erweiterungspotential besteht nicht. Die Abtrennung der Einliegerwohnung gemäß Genehmigungsplanung ist denkbar, wobei zu prüfen wäre, ob die Gültigkeit oder

Verlängerung der damaligen Genehmigung vorauszusetzen oder ob ein neuer Bauantrag zu stellen wäre.

Diese Beurteilung simuliert lediglich eine marktübliche Beurteilung durch potenzielle Interessenten. Eine Garantie auf ein gewisses Baurecht sowie eine diesbezügliche Haftung des Sachverständigen ist damit nicht verbunden. Eine verbindliche Klärung ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid möglich, wobei die tatsächlich realisierbare Nutzung vom planerischen Geschick und der Auslegung des Planungsrechts abhängt. Die tatsächlich realisierbare Nutzung kann deshalb von der hier rein bewertungstechnisch zugrunde gelegten abweichen.

2.5 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen. Alle Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsnetze sind vorhanden. Die Erschließung des Wohngrundstücks erfolgt von Norden von der Lohäckerstraße aus. Im Süden grenzt zwar die Wegfläche der benachbarten Wohnanlage an, die im Süden zum Stockäckerring führt, es ist jedoch nicht bekannt, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks ein Gehrecht besteht. Von einer zusätzlichen Erschließung von Süden wird daher im Rahmen dieser Bewertung nicht ausgegangen.

Aufgrund der tatsächlichen und planungsrechtlichen Situation ist künftig mit Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch (BauGB) nicht zu rechnen. Die Abgaben nach Kommunalabgabengesetz (KAG) wurden beglichen.

2.6 Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV)

Aufgrund der vorliegenden, öffentlich-rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich beim Bewertungsgrundstück um baureifes Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV.

3. Lagebeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Die Gemeinde Kirchheim b. München hat rd. 13.750 Einwohner und liegt im oberbayerischen Landkreis München, nordöstlich von München und nördlich nahe des Autobahnkreuzes München-Ost der A 94 und A 99. Kirchheim ist über die S-Bahn-Station „Kirchheim“ an das Stadtzentrum von München und an Erding angebunden und liegt an der Bahnstrecke München-Simbach. Ferner sind Regionalbusverbindungen in viele Nachbargemeinden, darunter Aschheim, Haar und Feldkirchen und zur U-Bahn-Station der Linie U 2 „Messestadt Ost“ und „West“ vorhanden. Kirchheim liegt zudem verkehrsgünstig direkt an der A 99 (Nürnberg-München-Salzburg/Kufstein), Anschlussstelle „Kirchheim b. München“. Eine weitere Anbindung stellt die Staatsstraße 2082 nach Erding bzw. zur A 99 und A 94 „Feldkirchen West“ dar. Die Entfernung zum Flughafen München „Franz Josef Strauß“ beträgt 30 km, zur Messe Riem 6 km, in die Innenstadt München rd. 15 km.

Kirchheim verfügt über zwei Gewerbegebiete mit heterogener Struktur und Branchenmix aus kleinen und mittelständischen Unternehmen. Aufgrund gewerblichen Ansiedlungsdrucks sind zwei weitere Gewerbegebiete geplant: „Campus Kirchheim“, ein urbanes Quartier für Wohnen und Arbeiten sowie „Campus Heimstetten“ mit Büro, Produktion, Labore und Wohneinheiten. Zudem verfügt die Gemeinde über ein Bürgerhaus, Einrichtungen für Jugendliche und Senioren, Kindertageseinrichtungen, drei Grundschulen, eine Grund- und Mittelschule sowie ein Gymnasium. Eine Realschule befindet sich im benachbarten Aschheim. Zudem gibt es eine Volkshochschule, das Angebot „Ferienpädagogik“, Freizeitangebote für Jugendliche und ein vielfältiges Freizeitangebot, etwa den Heimstettener See, ein Fahrradwegenetz, eine Skatepark, eine Kletterhalle sowie Spielplätze. Weiteres Freizeitangebot bietet der Landschaftspark Riem. Zudem befassen sich Angebote mit dem Älterwerden, Kirchheim bewirbt sich als „demenzfreundliche Kommune“. Die Gemeinde bezeichnet sich aufgrund ihres vielfältigen Angebots als „Familiengemeinde“. Kirchheim verfügt zusammen mit den Gemeinden Feldkirchen und Aschheim über ein Fernwärmenetz.

Das infrastrukturelle Angebot sowie das Freizeit- und Kulturangebot sind gut, weshalb die Gemeinde sowohl von Gewerbetreibenden als auch Bewohnern geschätzt wird. 2024 wird in Kirchheim die Landesgartenschau stattfinden, wobei die Planung der neuen Ortsmitte ausschlaggebend war.

3.2 Kleinräumige Lage

Das zu bewertende Objekt liegt im Ortsteil Heimstetten, der rd. 1,5 km südlich des Hauptorts und unmittelbar nördlich der Bahnstrecke liegt. Das Bewertungsobjekt liegt im nordöstlichen Bereich des Ortsteils, der im Bebauungsplan als „Das Dorf“ bezeichnet wird. Die Entfernung zur S-Bahn-Station beträgt knapp 1 km, zum Anschluss an die Umgehungsstraße M1 zwischen Poing und der Anschlussstelle „Feldkirchen Ost“ rd. 880 m, zum Heimstettener See rd. 2 km, zum Gymnasium rd. 700 m und ins Zentrum von Kirchheim rd. 1,8 km. Poing liegt rd. 3,7 km östlich.

3.3 Lagebeurteilung

Das Objekt ist gut mit Individual-Verkehrsmitteln zu erreichen. Auf dem Grundstück ist ein Garagenstellplatz vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum ist gebührenfreies Parken möglich. Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist im örtlichen Vergleich gut. Die S-Bahn-Station liegt in geringer Entfernung. Die Bus-Haltestelle liegt in 450 m Entfernung.

Das Gebiet ist durch Reihen- und Mehrfamilienhausanlagen geprägt. Attraktivität erfährt die Wohnlage durch die sehr gute Verkehrsanbindung, den S-Bahn-Anschluss, die gute Infrastruktur, die Naherholungsmöglichkeiten und die Nähe zur Landeshauptstadt. Der IVD bezeichnet Kirchheim in seinem Marktbericht für das Münchner Umland als attraktiven Wohnort mit guten Einkaufsmöglichkeiten und breitem Freizeit- und Kulturangebot. Die Lohäckerstraße und der Stockäckerring dienen lediglich der Erschließung der hier liegenden Wohngrundstücke. Durchgangsverkehr besteht daher nicht. Wertrelevante Immissionen durch Fahrverkehr liegen nicht vor bzw. wurden anlässlich der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Ausgehend von den rd. 1,3 km bzw. 2,3 km entfernt verlaufenden Autobahnen weist der BayernAtlas „Umwelt-Lärm“ keinen Lärmpegel für die Lage des Bewertungsobjekts aus. Auch hinsichtlich der rd. 550 m entfernten Bahnstrecke, die gemäß Kartierung des Eisenbahnbundesamts immerhin rd. 69.000 Zugbewegungen täglich aufweist, ist kein auf das Bewertungsobjekt wirkender Lärmpegel verzeichnet. Die Lage ist als ruhig zu bewerten.

Attraktivität erfährt die Wohnlage durch die günstige Lage im Großraum München, die S-Bahn-Anbindung, das gute infrastrukturelle Angebot und die attraktive Umgebung. Das Prestige der „Adresse“ ist leicht gehoben. Die Infrastruktur (z. B. Einkaufsmöglichkeit, Schulen, Sportanlagen) ist sehr gut, die Nähe zum Stadtkern und die Anbindungen an das öffentliche Verkehrssystem und die überregionalen Fernstraßen sind günstig. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Einrichtungen für Ausbildung und Gesundheit sind gut erreichbar, weiters Angebot befindet sich in Riem. Die Lage in Bezug auf Freizeitmöglichkeiten ist entsprechend des Gesamtangebots von Kirchheim-Heimstetten gut. Das Umfeld ist gepflegt.

Der Online-Immobilienkompass „Capital“ weist in einer Abstufung von normal-fair-gut-großartig-ausgezeichnet der Lage des Bewertungsobjekts eine „gute“ Wohnlage zu.



Quelle: Online-Portal „Capital-Immobilienkompass“

Insgesamt wird die Wohnlage des Bewertungsobjekts als gut eingestuft.

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstück

Das Wohngrundstück ist trapezförmig mit einer Breite entsprechend der Hausbreite von 6,30 m und einer Tiefe zwischen rd. 27 und 29,50 m. Die Orientierung der Längsachse verläuft etwa in Nord-Süd-Richtung. Nördlich schließt die Lohäckerstraße an, die Grundstücke östlich und westlich sind zusammen mit dem Bewertungsgrundstück als Reihenhaushausgruppe bebaut, wobei kein profilgleicher Anbau erfolgte. Das östliche und westliche Nachbargebäude ist jeweils ein Geschöß niedriger. Im Süden grenzt eine private Wegefläche der nördlich und östlich benachbarten Mehrfamilienhaus-Wohnanlage an, die im Süden an den Stockäckerring anschließt.

Das zu bewertende Reiheneckhaus steht auf der östlichen und westlichen Grenze im Abstand von rd. 10 m zur nördlichen Grenze. Die nördlich angebaute Garage steht auf der westlichen Grenze und hat einen Abstand von rd. 4,50 m zur nördlichen Grenze. Die Freifläche nördlich ist weitgehend befestigt ausgeführt, es gibt einen offenen Kfz-Stellplatz. Die Terrassen- und Gartenfläche im Süden ist im Mittel rd. 9,50 m tief.

Die Oberfläche der Grundstücke ist im Wesentlichen eben. Hinweise auf Altlasten oder hohen Grundwasserstand bestehen nicht. Im Bebauungsplan wird ein Grundwasserstand von – 4 m angegeben. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist gegeben.

Das Spielplatzgrundstück liegt rd. 50 m südwestlich des Reihenhaushausgrundstücks, westlich des Stockäckerrings. Es handelt sich um eine unregelmäßig geformte Fläche mit maximaler Ausdehnung in Nordwest-Südost-Richtung von rd. 20 m. Es handelt sich um eine unbebaute Grünfläche mit Strauchbestand, Spielgeräten, Sandfläche und Parkbank-Möblierung.

4.2 Gebäude

Das Gebäude wurde ca. 1981 in Massivbauweise mit Satteldach erstellt. Das Gebäude verfügt über ein Keller-, ein Erd-, ein Obergeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß.

Die Grundstücks- und Gebäudeerschließung erfolgt von Norden. Es handelt sich um eine übliche Reihemittelhaus-Grundrisskonzeption: Der Zugang erfolgt über eine Diele mit Treppe, Garderobe und Gäste-WC mit Dusche. Nordorientiert liegt die Küche, südorientiert der sich über die gesamte Gebäudebreite erstreckende Wohnraum mit Zugang zur Südterrasse und dem Garten. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,42 m. Im Obergeschoß werden alle Räume über einen Stichflur erschlossen. Innenliegend gibt es ein Bad/WC, nordorientiert ein Zimmer, südorientiert zwei Zimmer, eines davon mit Erkerfenster, das zweite mit Südbalkon. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,42 m. Im Dachgeschoß endet die Treppe in einem von Norden belichteten Flur, der das ausgebaute Zimmer erschließt. Dieses ist von Süden über eine Dachgaube, von Norden über Dachflächenfenster belichtet. Intern erschlossen gibt es eine innenliegende Dusche mit WC. Es bestehen Dachschrägen, die lichte Raumhöhe beträgt maximal rd. 2,30 m, im Traufbereich unter 1 m. Über dem Dachgeschoß liegt ein kleiner Dachspitz als Speicherraum, der über eine Einschubtreppe erschlossen ist. Im Keller liegen ein Heizungs- und Waschraum sowie zwei Lagerräume.

Die Einzelgarage ist ein Mischkonstruktion aus Massiv- und Holzbauweise mit Flachdach im nördlichen Bereich und fortgesetzter Dachkonstruktion des Wohnhauses im südlichen Bereich. Die sich

hier ergebende Raumhöhe von bis zu rd. 5,50 m ermöglicht eine kleine Lager-Galerie. Die Garagenzufahrt erfolgt von Norden.

4.3 Baubeschreibung

Die Beschreibung beruht auf den Feststellungen der Ortsbesichtigung (lediglich von den gemeinschaftlichen Wohnwegen aus möglich) und auf den vorliegenden Unterlagen. Sie dient lediglich dieser Wertermittlung. Sie ist nicht als technische Baubeschreibung zu verstehen und erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit:

Baujahr:	ca. 1981
Gründung:	Beton
Tragende Konstruktion:	Stahlbeton, ab EG Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Balkon:	Holzkonstruktion, Belag Holz, Geländer Holz
Fassade:	Putz gestrichen
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, Wärmedämmung, Gaube Blech, Deckung Betondachsteine, Rinnen/Fallrohre Blech gestrichen, Kaminkopf Blech, tlw. Schneefanggitter bzw. -Rundholz
Treppen:	Stahlbeton mit Holzstufen, Handlauf Holz, DG Einschubtreppe Holz
Wandoberflächen:	Putz gestrichen, tlw. Tapeten, Keramik
Bodenbelag:	Parkett, Keramik, Laminat
Deckensichtflächen:	Raufasertapete gestrichen, Holzverschalung
Hauseingang:	Holzrahmentür, Glasfüllung, Holz-Blockzarge, Vordach Pultdach Holzkonstruktion, Deckung Betondachsteine, Podest Beton mit Klinkerbelag
Innentüren:	Holztürblätter furniert, Holz-U-Zargen
Fenster:	Holzfenster, -fenstertüren, Wärmedämm-Sprossenverglasung, Fensterbänke Alu/Naturstein, Rollläden Kunststoff, Holzlamellen-Fensterläden, Dachflächenfenster Holz, Wärmedämmverglasung
Heizung:	Gas-Zentralheizung (Brennwertkessel, Baujahr ca. 2000), Regelung witterungsgeführt, Wärmeübertragung über Flachradiatoren, Warmwasserbereitung zentral
Elektroausstattung:	baujahrestypische Grundausstattung und Anzahl an Deckenauslässen und Steckdosen, Unter-Putz-Installation, Telefonverkabelung, Verteilung, Anschluss für Herd/Ofen, TV-SAT-Anlage
Küche:	Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Herd

Sanitärräume:	Bad/WC OG (n. A. 1995 modernisiert): Einbauwanne, Wand-WC, Einbau-Spülkasten, Abluft; EG und DG (baujahrestypisch): Einbau-Duschwanne, Stand-WC, Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Abluft; KG Anschluss für Waschmaschine; Gartenwasseranschluss
Besondere Einrichtung:	Keine.
Garage:	Massiv- und Holzbauweise, seitliche Oberlicht-Verglasung, tlw. Flachdach, tlw. fortgesetzte Dachfläche des Wohnhauses (als Pultdach), Deckung wie Wohnhaus, Fassade Putz gestrichen, Giebel Holzverschalung, Schwingtor Holz, Boden Klinker, Lager-Galerie Holzkonstruktion

4.3.1 Bauliche Außenanlagen

Terrasse und Vorgarten:	Waschbetonplatten, Betonstufen
Hof:	Betonplatten, Betonsteinpflaster, tlw. Asphalt
Stellplatz:	Fahrspuren mit Rasengittersteinen Beton
Müllbox:	Beton-Fertigteil, Stahltür
Einfriedung:	Maschendrahtzaun, Holzlattenzaun, Tor

4.3.2 Sonstige Außenanlagen

Baum-/Strauchbestand, Rasen

4.4 Raumstruktur und Kennzahlen

Grundlage sind die vorliegenden Pläne M. 1:100. Die Flächenberechnung erfolgt anhand der Planmaße unter Abzug der Wandbeläge. Ein Aufmaß erfolgte nicht.

Geschoßfläche wertrelevant (WGF)	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m ²]	Fläche [m ²]
Erdgeschoß	1	8,040	6,300	<u>50,65</u>	
Geschoßfläche EG					50,65
Obergeschoß	1	8,040	6,300	50,65	
"	1	1,600	0,300	<u>0,48</u>	
Geschoßfläche OG					51,13
Dachgeschoß	1	6,300	5,200	<u>32,76</u>	
Geschoßfläche DG					32,76
Geschoßfläche gesamt					<u>134,54</u>
Grundstücksgröße					179
Geschoßflächenzahl wertrelevant (WGFZ)					0,75
(inkl. nutzbare Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschoßen)					

Brutto-Grundflächen (BGF_R) (DIN 277-1 2016)	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m ²]	Fläche [m ²]
Kellergeschoß	1	8,000	6,300	50,40	
Brutto-Grundfläche KG					50,40
Erdgeschoß	1	8,040	6,300	50,65	
Brutto-Grundfläche EG					50,65
Obergeschoß	1	8,040	6,300	50,65	
"	1	1,600	0,300	0,48	
Brutto-Grundfläche OG					51,13
Dachgeschoß	1	8,040	6,300	50,65	
Brutto-Grundfläche DG					50,65
Brutto-Grundfläche (R) RMH					202,84
Bruttogrundfläche Garage (ohne Galerie)	1	5,200	2,750		14,30

Wohnflächen in Anlehnung an DIN 283 (1981) und WoFIV (2004):

	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m ²]	Fläche [m ²]
EG Diele	lt. Plan			5,92	
Dusche/WC	lt. Plan			2,52	
Küche	lt. Plan			8,51	
Wohnzimmer	lt. Plan			21,60	
OG Diele	1	4,350	0,900	3,92	
Kind 1	1	2,900	2,720	7,89	
Bad/WC	lt. Plan			3,60	
Eltern	lt. Plan			14,09	
Kind 2	lt. Plan			8,85	
DG Flur	lt. Plan			0,62	
Küche/Essen	lt. Plan			7,43	
Wohnen	lt. Plan			18,42	
Zwischensumme				103,36	
Abzug Wandbeläge	3%			-3,10	
Zwischensumme				100,26	
Balkon	50%	2,700	0,800	1,08	
Wohnfläche gesamt					101,34
Nutzungsflächen (DIN 277) KG					
Keller 1	lt. Plan			16,40	
Keller 2	lt. Plan			9,28	
Heizungs-/Waschkeller anteilig	1	2,000	1,900	3,80	
Nutzungsfläche gesamt					29,48

4.5 Zustand des Objekts

Mängel:

Erhöhter Schönheitsreparaturbedarf an sichtbaren Oberflächen (Decken, Wände, Innentüren, Böden), Dusche EG Sockelfliese fehlt, Holzbauteile außen tlw. verwittert, Verblechungen tlw. Farbabbösungen;

Zustand/Ausstattung:

Die Ausstattung ist weitgehend baujahrestypisch und als durchschnittlich zu bewerten. Die Anmutung der sichtbaren Oberflächen ist weitgehend unzeitgemäß. Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht erhöhter Bedarf an Schönheitsreparaturen.

Marktüblich ist davon auszugehen, dass im Fall eines Nutzerwechsels Bedarf an Modernisierungen besteht;

Energetische Beurteilung:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Aufgrund des vorgefundenen Bestands und der erfolgten energetischen Sanierungen (Erneuerung der Heizung ca. 2000) ist von einem überdurchschnittlichen Energieverbrauch auszugehen. Verbesserungspotential besteht an der Gebäudehülle (z. B. Dach/Decke zum Speicher, Fassade, Fenster/Türen, Kellerdecke) und an der Heizungsanlage (z. B. Einsatz regenerativer Energie).

4.6 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen

Beim zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein für die 1980er typisches Reihenmittelhaus in guter Wohnlage von Heimstetten. Das Objekt fügt sich wegen der verwendeten Materialien und der Formensprache baulich in das dörflich und kleinteilig anmutende Ortsbild ein. Die architektonische Qualität ist durchschnittlich.

Die Grundrisskonzeption ist zweckmäßig. Das Flächen- und Raumangebot ist für den Objekttypus Reihenmittelhaus für heutige Verhältnisse leicht unterdurchschnittlich. Die Belichtung und Belüftung der Wohnräume ist gut. Der Wohn-/Essraum im Erdgeschoß bietet eine gute Aufenthaltsqualität. Die Terrasse liegt gut nach Süden orientiert, der Garten ist knapper bemessen, als die Freifläche nördlich des Reihenhauses. Positiv ist die Dusche im Erdgeschoß. Die Zimmer im Obergeschoß bieten je nach Orientierung und Größe einfachen bis guten Nutzwert, das nordorientierte Zimmer ist knapp bemessen. Das Bad/WC ist ebenfalls sehr knapp bemessen, nachteilig ist die Innenlage ohne natürliche Belichtung. Das Zimmer im Dachgeschoß wirkt großzügig, ist gut belichtet und bietet zusammen mit der Dusche/WC guten Nutzwert, optional entsprechend der ursprünglichen Baugenehmigung auch als abtrennbare Einliegerwohnung. Das Flächenangebot im Keller ist hinreichend. Positiv ist das Vorhandensein einer Garage direkt am Haus und mit Speicherraum im Dachraum. Positiv ist auch der zusätzliche, offene Stellplatz vor dem Haus. Der Vorgartenbereich bietet guten Nutzwert, etwa auch als Wirtschaftshof.

Insgesamt ist das zu bewertende Objekt wegen seiner Eigenschaften, der Lage, der Größe, der Zahl der Räume, des Gebäudealters, des Ausstattungsstandards und des Zustandes geeignet, durchschnittliche Wohnanforderungen zu erfüllen.

Drittverwendungsmöglichkeit:

Die Drittverwendungsmöglichkeit, z. B. als Raum für freiberufliche Zwecke ist lage- und objektbedingt unterdurchschnittlich. Eine gewerbliche Nutzung bietet sich objekt- und lagespezifisch nicht an. Eine teilweise freiberufliche Nutzung ist denkbar. Marktüblich steht die Wohnnutzung in Form einer Eigennutzung oder Vermietung im Vordergrund. Positiv auf die Drittverwendungsmöglichkeit wirkt die optional abtrennbare Einliegerwohnung im Dachgeschoß.

Vermarktungschancen:

Positiv auf die Vermarktungschancen des Bewertungsobjekts wirken die gute, ruhige Grundstückslage in einer Münchner Umlandgemeinde mit S-Bahn-Anschluss, die gute Bausubstanz, die weitgehend zweckmäßige Konzeption, das abtrennbare Dachgeschoß und das aufgrund der unterdurchschnittlichen Objektgröße zu erwartende, unterdurchschnittliche Investitionsvolumen. Nachteilig wirken das Gebäudealter, vor dem Hintergrund stark steigender Energiepreise der nicht mehr zeitgemäße energetische Zustand, die konzeptionellen Schwächen (innenliegendes, kleines Bad, kleine Zimmer OG, unterdurchschnittliche Wohnfläche, geringe Gartenfläche im Süden) und der erhöhte Bedarf an Schönheitsreparaturen und marktüblich auch Modernisierungen. Bedarf an eigenem genutztem Wohnraum ist in den Münchner Umlandgemeinden grundsätzlich sehr hoch. Die Nachfrage hat jedoch seit Mitte 2022 infolge deutlich gestiegener Finanzierungszinsen spürbar nachgelassen, was auch auf die vorliegende Objektart zutrifft, die üblicherweise zu einem maßgeblichen Teil fremdfinanziert wird. Die Zahl der Transaktionen ist infolge dieser Umstände im Verlauf des Jahres 2022 deutlich zurückgegangen, die Vermarktungszeiträume verlängerten sich. Im Kontext der Einwohnerstruktur, der Entwicklungsprognosen sowie der Objekteigenschaften werden die Vermarktungschancen zu einem Preis, der die Marktsituation und die Objekteigenschaften marktgerecht berücksichtigt, als gut eingestuft.

5. Marktanalyse**5.1 Marktsegment**

Dem Segment der bebauten Grundstücke ist am örtlichen Immobilienmarkt neben dem Segment der Eigentumswohnungen der größte Marktanteil beizumessen. Am örtlichen Teilmarkt der Reihenhäuser überwiegt eindeutig der Anteil der eigen genutzten Immobilien.

Bedarf an Wohneigentum in den Münchner Umlandgemeinden mit S-Bahn-Anschluss ist als sehr hoch einzustufen. Im Zuge des Großprojekts „Kirchheim 2030“ ist die großflächige Schaffung von Ein- und Mehrfamilienhäusern geplant, was den Bedarf infolge des prognostizierten Zuzugs auffangen könnte. Aufgrund der unter Nr. 4.6 beschriebenen Umstände liegt die Zahl der Interessenten zum Wertermittlungstichtag deutlich unter dem Niveau der vergangenen Jahre, so der IVD-Marktbericht für das Münchner Umland, Herbst 2022. Demnach habe im Herbst 2022 das Preisniveau im Kaufsegment erstmals seit längerer Zeit leicht nachgegeben.

5.2 Marktdaten

Kaufpreise:

Der Marktbericht des IVD für das Münchner Umland Herbst 2022 (Quellen: Preisfeststellungen von Marktberichterstellern des IVD sowie Sekundärmaterial wie z. B. amtliche Berichte und Statistiken) weist folgende Daten aus.

Kirchheim b. München, Herbst 2022		
Reihenmittelhäuser Bestand	einfacher Wohnwert	805.000 €
	mittlerer Wohnwert	860.000 €
	guter Wohnwert	895.000 €
	sehr guter Wohnwert	-

Eine Recherche in der Datenbank der „Immobilien-Marktdaten Vertriebs GmbH (IMV)“ auf Grundlage von Marktangebotsdaten im Internet und in Printmedien ergibt für Reihenhäuser in Kirchheim folgende Kaufangebotspreise:

Kaufangebote ab 07/2022, RMH, Baujahr 1975-1990, WF < 150 m²								
Datum	Ortsteil	Straße	Typ	Grundstück [m²]	Baujahr	Wohnfläche [m²]	Angebotspreis	Preis/m² WF
20.02.2023	Heimstetten		RH	150	1977	140	1.198.000 €	8.557 €
09.12.2022	Heimstetten	Flamingoweg 4	RH	156	1976	148	890.000 €	6.014 €
03.04.2023	Heimstetten		RH	227	1988	149	950.000 €	6.376 €
28.11.2022	Heimstetten		RH	163	1988	149	1.500.000 €	10.067 €
04.04.2023	Heimstetten		RH	150	1977	150	940.000 €	6.267 €
05.07.2022	Kirchheim b.München		RH	135	1976	106	860.000 €	8.113 €
27.03.2023	Kirchheim b.München	Espenweg 8	RH	149	1978	106	998.000 €	9.415 €
03.04.2023	Heimstetten	Chiemseering 31	RH	339	1985	118	978.000 €	8.288 €
27.02.2023	Kirchheim b.München		RH	150	1979	130	1.050.000 €	8.077 €
31.08.2022	Kirchheim b.München		RH	184	1983	131	975.000 €	7.443 €
20.02.2023	Kirchheim b.München		RH	133	1977	134	698.000 €	5.209 €
20.10.2022	Kirchheim b.München		RH	234	1980	135	1.169.000 €	8.659 €
03.04.2023	Kirchheim b.München		RH	156	1980	136	970.000 €	7.132 €
24.02.2023	Kirchheim b.München		RH	140	1976	140	745.000 €	5.321 €
03.04.2023	Kirchheim b.München		RH	150	1982	140	820.000 €	5.857 €
03.04.2023	Kirchheim b.München		RH	156	1980	144	850.000 €	5.903 €
10.01.2023	Heimstetten	Starenweg 3	RH	234	1980	146	848.000 €	5.808 €
28.11.2022	Kirchheim b.München		RH	221	1975	147	998.000 €	6.789 €
Mittelwert				179	1980	136	968.722 €	7.183 €
Median							960.000 €	6.961 €

Die mittlere Grundstücksgröße liegt exakt bei der des Bewertungsobjekts, die mittlere Wohnfläche um 35 % deutlich darüber. Die Baujahre sind im Mittel vergleichbar. Die Kaufpreisangebote liegen über dem Niveau der Daten des IVD (Median + 7 % bis + 19 %). Sowohl die absoluten Angebotspreise als auch die Wohnflächenpreise ergeben ein relativ homogenes Bild. Die relativ hohe Anzahl von Objektangeboten deutet auf die sich seit Mitte 2022 veränderte Angebots-/Nachfragesituation hin.

Zu berücksichtigen ist insbesondere vor dem Hintergrund der seit Mitte 2022 reduzierten Nachfrage, dass es sich um Angebotsdaten handelt und tatsächliche Kaufpreise nach Verhandlung niedriger liegen können. Die vorliegenden Marktdaten besitzen wegen der nur eingeschränkt erfassbaren Objekteigenschaften und der Abweichungen eingeschränkte Aussagekraft.

6. Wertermittlung

6.1 Wertermittlungsverfahren

Das Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021) kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in Betracht, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen von weitgehend gleichartigen Objekten orientiert. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine hinreichende Anzahl stichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen, den Wert beeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Vergleichsobjekte aus der Lage des Bewertungsobjekts oder vergleichbaren Lagen. Änderungen am Grundstücksmarkt oder Abweichungen sind durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Bei bebauten Objekten ist auch die Vervielfachung des jährlichen Ertrags mit geeigneten Vergleichsfaktoren möglich. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Wert von unbebauten Grundstücken vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei können auch Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Objekte, die nach ihrer Eigenart zur Vermietung und damit vorrangig zur Ertragserzielung geeignet und bestimmt sind, werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach § 27 ff. ImmoWertV bewertet. Das Ergebnis ist im Wesentlichen vom marktüblich erzielbaren Ertrag und dem zur Kapitalisierung herangezogenen Liegenschaftszinssatz abhängig.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV wird anhand von gewöhnlichen Herstellungskosten und einer objektspezifischen Alterswertminderung ermittelt. Es ist in der Regel bei Objekten anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhäuser, für Neubauten und in Fällen, in denen der Restwert z. B. eines stark instandsetzungsbedürftigen Objekts wertbestimmend ist.

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

6.1.1 Verfahrenswahl

Die ImmoWertV schreibt in § 6 Abs. 1 vor, dass die Verfahrenswahl nach der Art des Bewertungsobjekts, den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten zu erfolgen hat.

Für die vorliegende Objektart existiert am örtlichen Immobilienmarkt ein hinreichender Grundstücksmarkt. In vorliegendem Fall konnten der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sieben Kaufpreise entnommen werden, deren Objekteigenschaften jedoch teilweise nicht hinreichend erfassbar sind. Das Vergleichswertverfahren kann daher nicht angewandt werden. Es erfolgt lediglich die Darstellung der vorliegenden Kaufpreise aus Gründen einer transparenten Wertermittlung und zur Orientierung. Für das fiktiv unbebaute Grundstück erfolgt grundsätzlich die Anwendung des Vergleichswertverfahrens, ggf. unter Hinzuziehung von Bodenrichtwerten.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV kommt in Betracht, da es sich um ein Reihenmittelhaus handelt, bei der es für die Werteinschätzung nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Gemäß Wertermittlungsrichtlinien (WertR) gilt dies überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Der Gutachterausschuss der LH München ordnet z. B. Reihenhäuser den Sachwertobjekten zu. Es liegen über die vorliegenden Marktangebotsdaten Erkenntnisse darüber vor, in welcher Relation Kaufpreise zum Sachwert von Reihenhäusern liegen. Eine marktgerechte Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ist in Anlehnung an diese Daten möglich. Als maßgebliches Verfahren wird daher das Sachwertverfahren angewendet.

Es existiert ein, wenn auch untergeordneter, örtlicher Mietmarkt für vergleichbare Objekte, aus dem ausreichend Daten zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Miete vorliegen. Vom Gutachterausschuss werden jedoch keine objektspezifischen Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Das Bewertungsobjekt ist ein Objekttyp, dessen Preis am Immobilienmarkt überwiegend durch Motive der Eigennutzung, nicht jedoch durch Renditegesichtspunkte potenzieller Anleger geprägt wird. Wegen der hohen Qualität der vorliegenden Vergleichsdaten und mangels hinreichend gesicherter Liegenschaftszinssätze erfolgt keine Anwendung des Ertragswertverfahrens.

6.2 Vergleichswert

6.2.1 Bodenwert

Beim Gutachterausschuss wurden keine zeitnah realisierten, geeigneten Kaufpreise für mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Objekte recherchiert. Es erfolgt die Ableitung des Bodenwerts aus dem Bodenrichtwert, wie es § 40 Abs. 2 ImmoWertV vorsieht:

Die Bodenrichtwertmitteilung des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises München weist für das zu bewertende Objekt einen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 in Höhe von **1.900 €/m²** aus. Dieser Wert bezieht sich auf Wohnbauflächen und eine WGFZ von 0,50. Diese GFZ enthält laut Gutachterausschuss auch Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen nach BauNVO 1990. Er gilt für baureifes, unbebautes Land, erschließungsbeitragsfrei, erschlossen.

Abweichungen des Richtwertgrundstückes vom Bewertungsobjekt sind zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.

Aufgrund der unter Nr. 5 beschriebenen Marktsituation ist eine Indexierung nicht erforderlich

Die realisierte, wertrelevante Geschosßflächenzahl WGFZ weicht mit rd. 0,75 deutlich von der des Bodenrichtwerts ab. Die Umrechnung erfolgt über die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten. Er beträgt bei Umrechnung der WGFZ 0,50 auf 0,75 0,845/0,69.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks wird innerhalb der Richtwertzone als durchschnittlich erachtet. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Für die Spielplatzfläche wird in Anlehnung an marktübliche Werte für Gemeinbedarfsflächen (Park- oder Sportanlagen) ein Bodenwert in Höhe von 25 % des Bodenwerts für das Wohngrundstück als marktgerecht angesetzt.

Weitere, wertrelevante Abweichungen vom Richtwertgrundstück liegen nicht vor.

Somit ergibt sich als objektspezifischer Bodenwert aus der Ableitung vom Bodenrichtwert:

Wohngrundstück FIST. Nr. 113/55: 1.900 €/m ² x 0,845/0,69	2.327 €/m²
Bodenwert:	
Wohngrundstück FIST. Nr. 113/55: 179 m ² x 2.327 €/m ²	416.533 €
1/14-Anteil an FIST. Nr. 113/223: 185 m ² x 2.327 €/m ² x 25 % x 1/14	7.687 €
Bodenwert gesamt:	rd. 424.000 €

6.2.2 Bebautes Grundstück

Dem Gutachterausschuss liegen für Reihenmittelhäuser zum Wertermittlungsstichtag folgende Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung vor.

Kaufpreissammlung RMH ab 2020, Baujahr 1970-1990

Nr.	Datum	Lage	Objekt	Eigenschaften	Baujahr	Grdst. [m ²]	WF [m ²]	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² WF
1	06/2021	Heimstetten Mitte	RMH	TG	1978	214		817.500 €	
2	05/2021	Heimstetten Ost	RMH		1985	255		858.000 €	
3	10/2021	Heimstetten Mitte	RMH	Garage	1987	227	150	970.000 €	6.467 €
4	10/2021	Heimstetten Nord	EMH	Garage	1978	305	127	940.000 €	7.402 €
5	02/2022	Heimsetten "Das Dorf"	RMH	Garage, Mieterkauf	1982	168		785.500 €	
6	07/2022	Heimstetten Mitte	RMH		1979	240		1.217.000 €	
7	08/2022	Heimstetten Mitte	RMH	vermietet	1979	239		925.000 €	
Arithmetisches Mittel					1981	235	139	882.667 €	6.934 €
Median								891.500 €	

Die Lagequalität der Kaufobjekte ist in etwa mit der des Bewertungsobjekts vergleichbar, ebenso das mittlere Baujahr. Die Grundstücke sind im Mittel um rd. 30 % größer. Nur bei zwei Objekten ist die Wohnfläche bekannt, diese sind deutlich größer, als die des Bewertungsobjekts. Die deutliche Abweichung des Kaufpreises Nr. 6 ist aus den angegebenen Parametern nicht erklärbar. Er wird aus der Wertung gestrichen. Die übrigen absoluten Kaufpreise liegen in einer homogenen Spanne von – 11 % bis + 10 % um den Mittelwert. Die Kaufpreise liegen bis zu rd. zwei Jahre zurück, die beiden letzten liegen Mitte 2022, als sich die Trendwende der Finanzierungszinsen abzuzeichnen begann. Die Kaufpreise liegen im Mittel unter den recherchierten Marktangebotsdaten, die Wohnflächenpreise sind vergleichbar.

Wegen der geringen Anzahl von Vergleichspreisen mit Wohnflächenangabe und der nicht gesichert erfassbaren Objektunterschiede ist eine Ableitung des Verkehrswertes des Bewertungsobjekts nicht hinreichend gesichert möglich. Die Daten können allenfalls zur Orientierung bzw. stützend hinsichtlich der Marktanpassung im Sachwertverfahren dienen.

6.3 Sachwert

Gebäudestandard (NHK 2010)

Das Wohngebäude ist aufgrund seiner Konzeption und Größe dem NHK-Typus „Reihenmittelhaus“ zuzuordnen. Aus dem Kriterienkatalog der NHK 2010 ergibt sich folgender Gebäudestandard:

Gebäudestandard EFH/DHH/RH nach NHK 2010			
Standardstufen 1 (einfach) bis 5 (stark gehoben)			
Kostengruppe	Anteil in %	Bewertung	gewogen
Außenwände	23	2	4,14
Dach	15	2	2,70
Fenster/Außentüren	11	2,5	2,48
Innenwände und -Türen	11	3	2,97
Deckenkonstruktion und Treppen	11	3	2,97
Fußböden	5	3,5	1,58
Sanitäreinrichtungen	9	4	3,24
Heizung	9	3	2,43
Sonstige technische Ausstattung	6	3	1,62
	100	2,89	2,68

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

In Anlage 1 ImmoWertV wird für Reihenhäuser eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren genannt. Aufgrund der Eigenschaften des zu bewertenden Objekts können 80 Jahre als angemessen angesetzt werden. Zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann nicht automatisch das rechnerische Alter herangezogen werden. Umstände, die auf die wirtschaftlich sinnvolle Restnutzungsdauer hinweisen, sind zu berücksichtigen. Das Gebäude ist zum Bewertungsstichtag rd. 42 Jahre alt. In Bezug auf die Restnutzungsdauer hat der BGH in seinem Urteil vom 07.07.1966 entschieden: „Für die Lebensdauer eines Ertragsgrundstücks sind wirtschaftliche Gesichtspunkte maßgebend; auf die (technische) Lebensdauer der Fundamente und anderer tragenden Elemente kommt es nicht an.“

Die erfolgten Modernisierungen (Erneuerung Heizung vor rd. 22 Jahren, Modernisierung Bad OG vor ca. 28 Jahren) sind nicht ausreichend, um eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zu bewirken. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird demnach mit **38 Jahren** festgestellt. Hierbei handelt es sich lediglich um eine modelltheoretische Größe im Rahmen des angewandten Sachwertverfahrens. Ein Hinweis auf die tatsächliche Restnutzungsdauer oder gar die Standdauer der baulichen Anlagen ist hieraus nicht ableitbar. Die lineare Alterswertminderung beträgt **53 %**.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Grundlage für die Feststellung der Normalherstellungskosten sind die vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau herausgegebenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, Anlage 4 ImmoWertV). Das zu bewertende Objekt entspricht dem Gebäudetypus 2.11 „Reihenmittelhaus“ (EG, OG, DG ausgebaut, unterkellert). Für diesen Typus ergeben sich auf Grundlage der NHK 2010 Normalherstellungskosten der Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276 einschließlich Mehrwertsteuer und 17 % Baunebenkosten für den vorliegenden Gebäudestandard 2,68 in Höhe von **753 €/m²** Bruttogrundfläche (BGF). Für die Garage erfolgt entsprechend des NHK-Typs 14.1 (Standard 4) der Ansatz von Herstellungskosten in Höhe von **485 €/m²** BGF.

Den Kostenkennwerten der NHK 2010 liegt die Preisbasis 2010 zugrunde. Die Indexierung dieser Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Basis 2010) erfolgt auf Basis des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (IV/2022) für Wohnhäuser mit 111,1 % x 154,7 %.

Der Ansatz eines Regionalfaktors ist gemäß ImmoWertV nicht vorgesehen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen des Ansatzes des Sachwertfaktors.

Somit ergibt sich folgender Herstellungswert:

RMH: 753 €/m ² x 1,111 x 1,547	1.294 €/m ²
Garage: 485 €/m ² x 1,111 x 1,547	834 €/m ²

Für die nicht in der Bruttogrundfläche enthaltenen, **besonderen Bauteile** wie z. B. Lichtschächte, Balkone, Dachgauben etc. erfolgt ein Pauschalansatz.

Besondere Einrichtung ist nicht vorhanden.

Die **baulichen Außenanlagen** (Erschließung, Hofflächen, Terrasse, Einfriedung etc.) werden über Erfahrungswerte zum Zeitwert angesetzt.

Sonstige Außenanlagen:

Nach herrschender Auffassung und den Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt werden übliches Schutz- und Gestaltungsgrün und Rasenflächen bereits mit dem Grundstückspreis abgegolten. Darüber hinaus werthaltige Außenanlagen sind nicht vorhanden.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV):

Der sich im Folgenden ergebende, vorläufige Sachwert in Höhe von rd. 573.000 € entspricht rd. 5.660 €/m² WF, was deutlich unter den recherchierten Marktdaten liegt, nämlich rd. 19 % unter dem Median der Wohnflächen-Angebotspreise und rd. 19 % unter dem Mittel der beiden Kaufpreise, deren Wohnfläche bekannt ist. Der Absolutwert liegt 36 % unter dem Mittel der Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung und 29 % unter dem vom IVD genannten Wert für Reihenmittelhäuser mit einfachem Wohnwert. Auch unter Berücksichtigung, dass es sich bei den Marktdaten teilweise um Marktangebotsdaten handelt, wird deutlich, dass für das Bewertungsobjekt ein höherer Preis erzielbar wäre, als ihn der vorläufige Sachwert darstellt. Modellbedingte Gründe für die hohe Abweichung können die nicht im Bodenwert pro m² berücksichtigte, kleine Grundstücksfläche sowie der nicht erfolgte Ansatz eines Regionalfaktors sein, der für den Landkreis München etwa 1,3 beträgt.

Der Gutachterausschuss der LH München hat in seinem Immobilienmarktbericht 2021 Sachwertfaktoren für „Einfamilien-, Doppel- und Reiheneckhäuser“ abgeleitet. Grundlage sind jedoch u. a. ggf. indexierte Bodenrichtwerte vom 31.12.2020, Kauffälle aus dem Jahr 2021 mit deutlich niedrigerem Baukostenindex (rd. 120 bis 132 %) und ein Sachwertmodell unter Ansatz eines Regionalfaktors von 1,558. Im Mittel liegt der Sachwertfaktor bei 1,19, unter Ansatz der Parameter des Bewertungsobjekts ergäbe sich ein Sachwertfaktor von 1,3.

Unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften und der vorliegenden Marktdaten wird ein objektspezifischer **Sachwertfaktor von 1,3** als marktgerecht festgestellt. Der sich ergebende marktangepasste Sachwert und der Wohnflächenwert fügen sich plausibel in die vorliegenden Daten unter Berücksichtigung der geringen Wohnfläche ein.

6.3.1 Sachwert-Ermittlung**Gebäudewert:**

Baujahr	1981
Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	38 Jahre
Alterswertminderung linear	53 %
Herstellungskosten der baulichen Anlagen gem. § 36 ImmoWertV:	
RMH: 202,84 m ² (BGF) x 1.294 €/m ²	262.475 €
Garage: 14,30 m ² (BGF) x 834 €/m ²	11.926 €
Besondere Bauteile:	20.000 €
	<hr/>
Gesamt-Herstellungskosten	294.401 €
Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV: 53 %	- 156.033 €
	<hr/>
Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Stichtag	138.368 €

Bauliche Außenanlagen (Zeitwert)

Erschließung, Hoffläche, Terrasse etc., psch. 8 %,	11.069 €
--	----------

Bodenwert

	424.000 €
--	-----------

Vorläufiger Sachwert	573.437 €
----------------------	-----------

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	rd. 1,3
---	---------

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	745.000 €
--	------------------

6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mängel und Schäden gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV:

Als besondere objektspezifische, tatsächliche Grundstücksmerkmale werden die anlässlich der Ortsbesichtigung festgestellten Mängel und Schäden in Anlehnung an den überschlägig geschätzten Investitionsaufwand durch angemessenen Wertabschlag in Höhe von **- 15.000 €** berücksichtigt. Berücksichtigt werden hier im Hinblick auf eine modellkonforme Anwendung des maßgeblichen Sachwertverfahrens nur die Umstände, die wertrelevant von den baujahresähnlichen Objekten abweichen.

Bei diesem Ansatz handelt es sich um einen pauschalisierten und wertorientierten Minderungsbetrag, der nicht identisch mit tatsächlichen Investitionskosten sein muss. Die geschätzte Pauschale dient lediglich der Angleichung an den alterswertgeminderten und ggf. marktangepassten Wert und berücksichtigt lediglich die vor dem Hintergrund der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im gewöhnlichen Grundstücksverkehr als rentierlich erachteten Instandsetzungen. Zu berücksichtigen ist auch, dass nicht jeder Mangel oder Schaden so erheblich ist, dass er zu einer Wertminderung führt, da insbesondere bei älteren Objekten eine Hinnahme von Mängeln und Schäden eher gegeben ist. Der Ansatz dient diesbezüglich der Anpassung des Bewertungsobjekts an den Zustand, der in den Bewertungsverfahren unterstellt wurde.

Der BGH führt hierzu u.a. in seinem Urteil vom 24.01.1963 – III ZR 149/61 aus: „Sind bereits die Herstellungskosten einer Sache nicht entscheidend für deren gemeinen Wert (Verkehrswert), [...] so gilt dies umso mehr für die Instandhaltungskosten. [...] Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, z. B. eines Hauses, wird daher – oder kann mindestens – in vielen Fällen höher sein als der Verkehrswert des Hauses in unbeschädigtem Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten.“

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach § 194 BauGB „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 in der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert **745.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 15.000 €**

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren 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 des maßgeblichen Sachwertverfahrens wurde unter Nr. 6.1.1 begründet. Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt daher aus dem marktangepassten, vorläufigen Sachwert. Das Ergebnis fügt sich unter Berücksichtigung aller Objekteigenschaften plausibel in die vorliegenden Marktdaten ein und ist damit als marktgerecht anzusehen.

Der Wertausweis für den zu bewertenden ½-Anteil (Abt. I/3a) erfolgt gem. Nr. 1.2 rechnerisch.

Aufgrund der bei der Besichtigung vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktlage wird zum

Wertermittlungstichtag 2. März 2023

für den ½-Anteil (Abt. I/3a) am Grundstück Flurstück Nr. 113/55,
mit 1/14-Anteil am Flurstück Nr. 113/223 jeweils Gemarkung Heimstetten,
Heimstetten, Lohäckerstraße 8, 85551 Kirchheim b. München,

ein Verkehrswert (Marktwert) von

365.000 €

(in Worten: dreihundertfünfundsechzigtausend Euro)

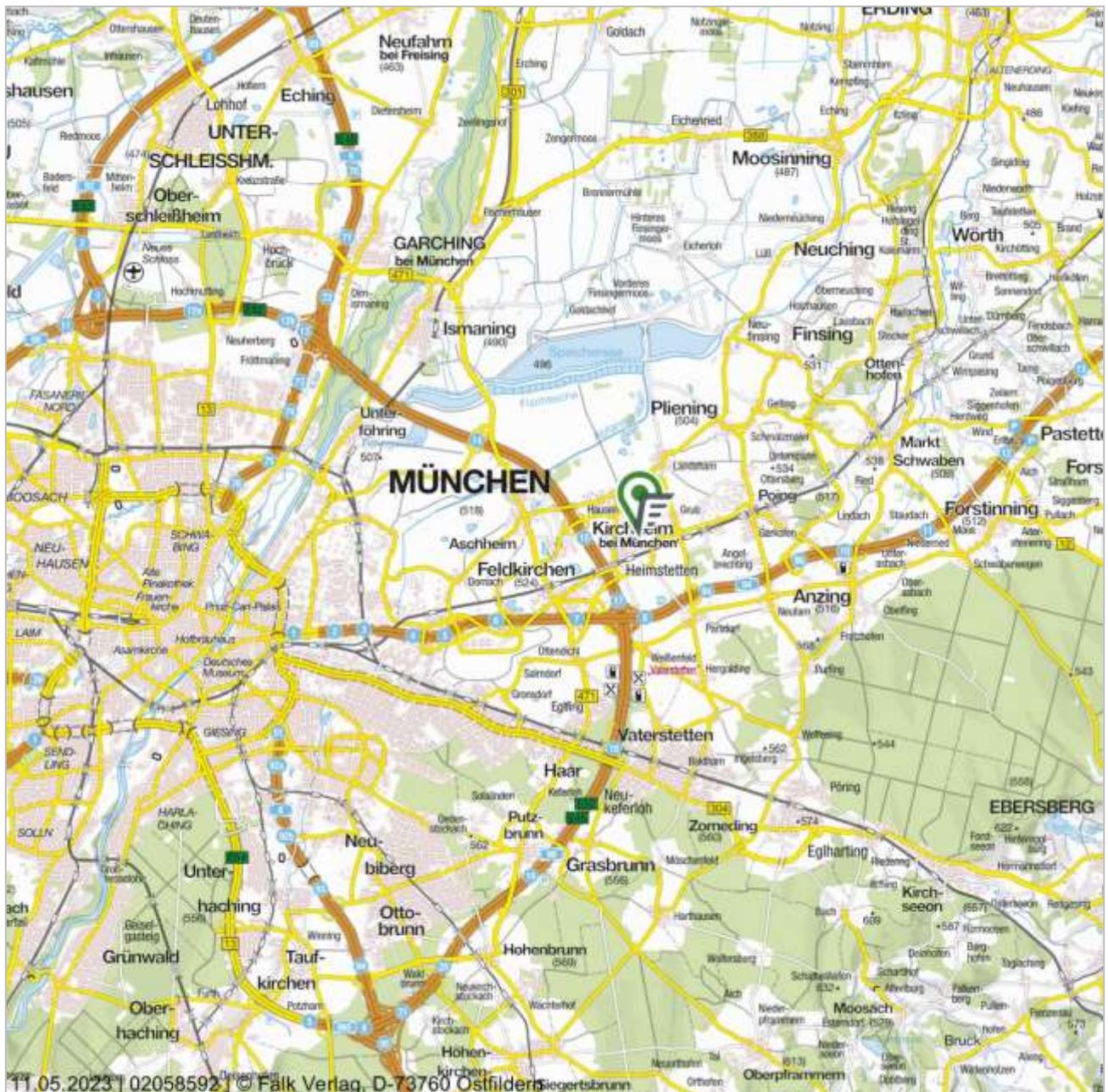
als marktgerecht festgestellt.

Unter Berücksichtigung der Wertanteile für Boden, bauliche Anlagen, des Sachwertfaktors und einer marktgerechten Rundung ergeben sich für die Flurstücke gemäß Aufstellung des Beweisbeschlusses folgende Wertanteile für jeweils den zu bewertenden ½-Anteil (Abt. I/3a):

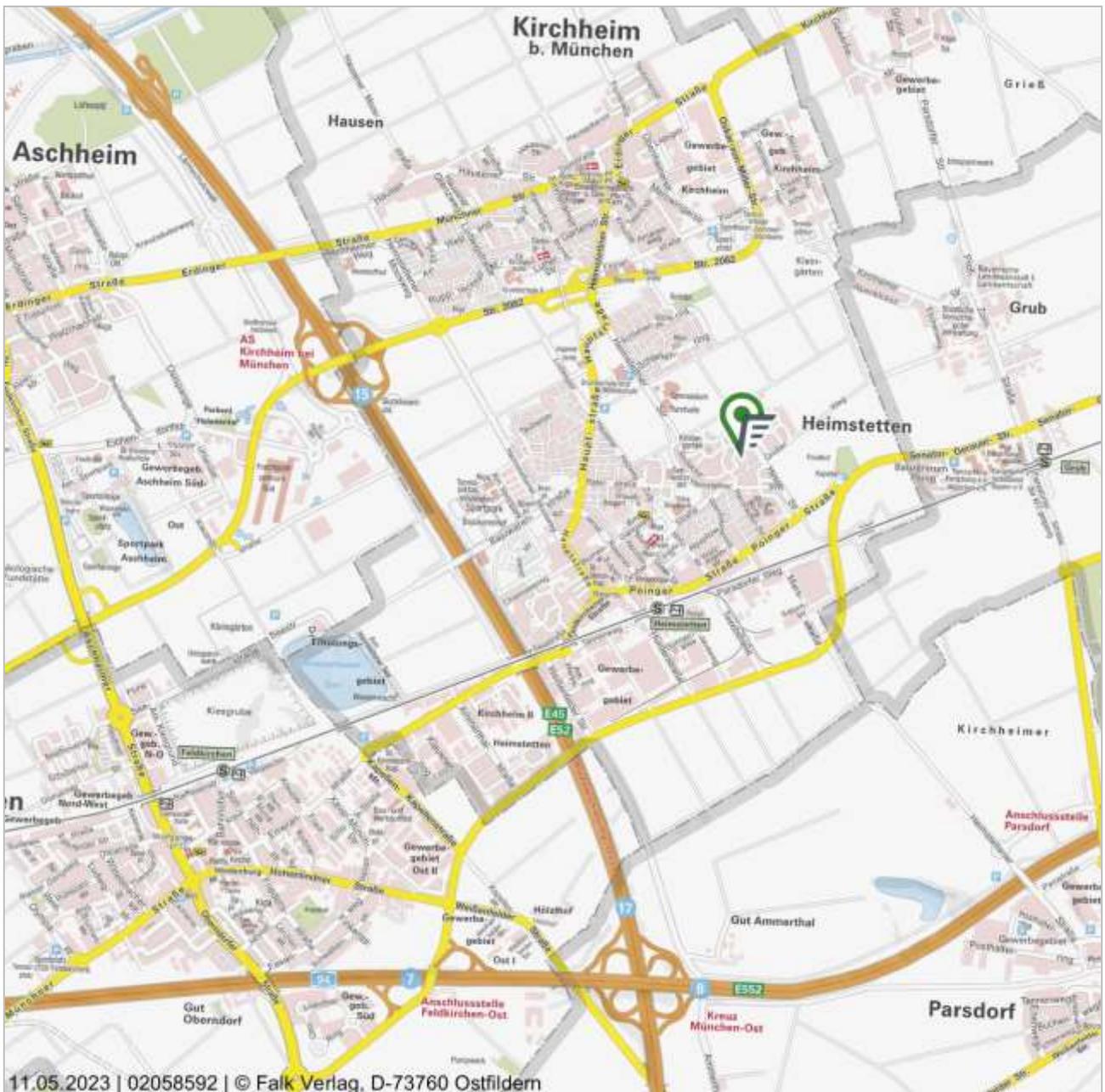
Lfd. Nr. Beschluss	MEA	Flurstück Nr.	Wertanteil
1	1/1	113/55	360.000 €
2	1/14	113/223	5.000 €
1/2-Verkehrswertanteil			365.000 €

Dipl.-Ing. (FH) Christoph Geuther

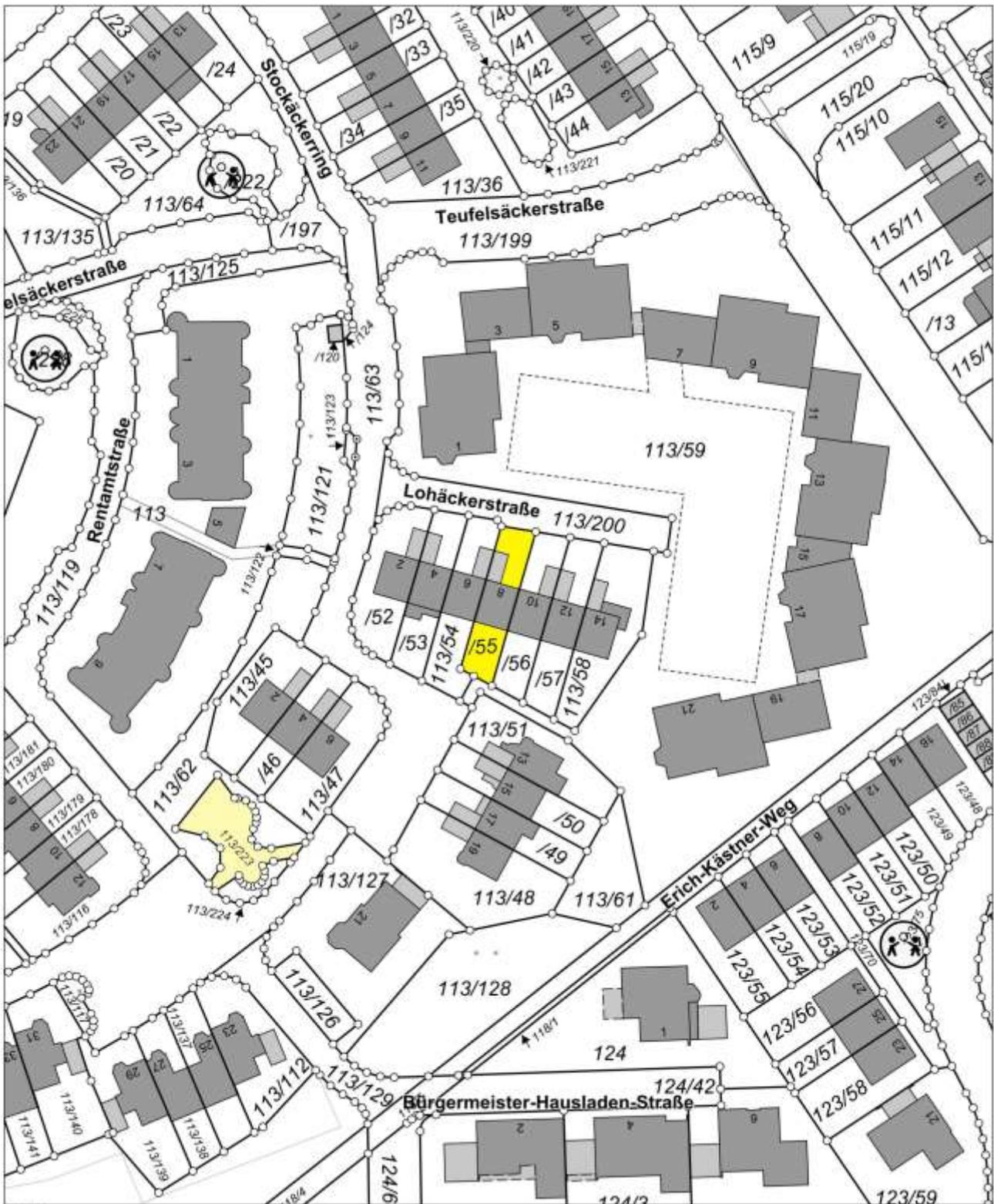
Die Anlagen 1 bis 10 sind Bestandteil des Gutachtens



Übersichtskarte

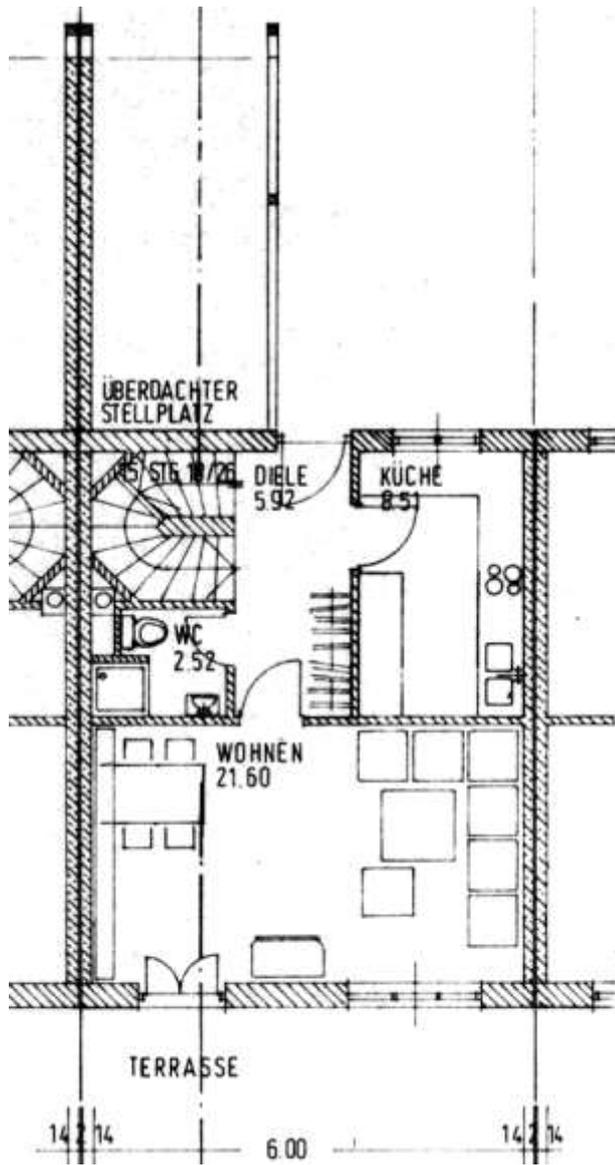


Ortsplan

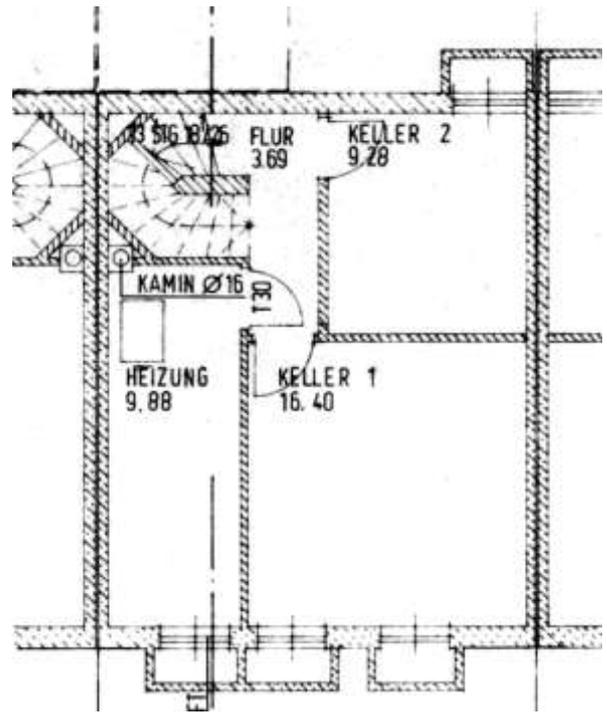


Flurkartenauszug M. ca. 1:1.000

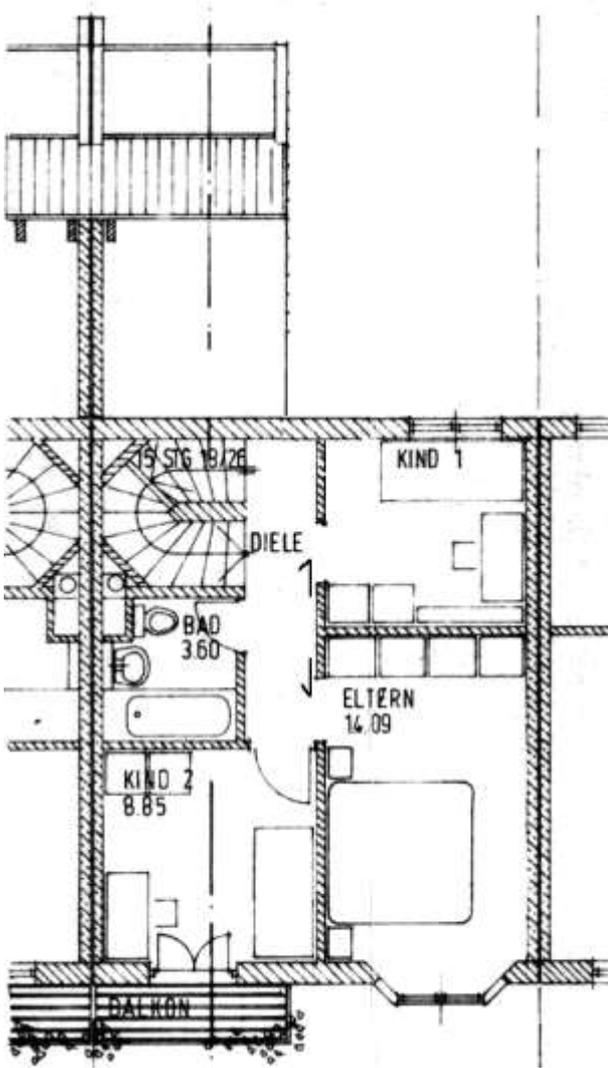
Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)



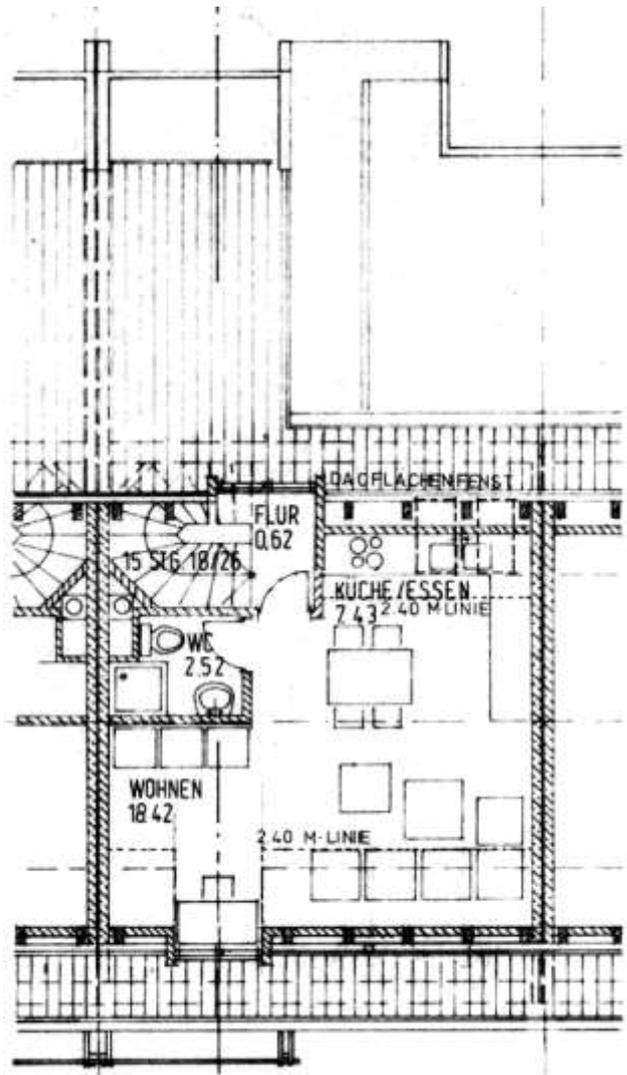
Grundriss Erdgeschoß



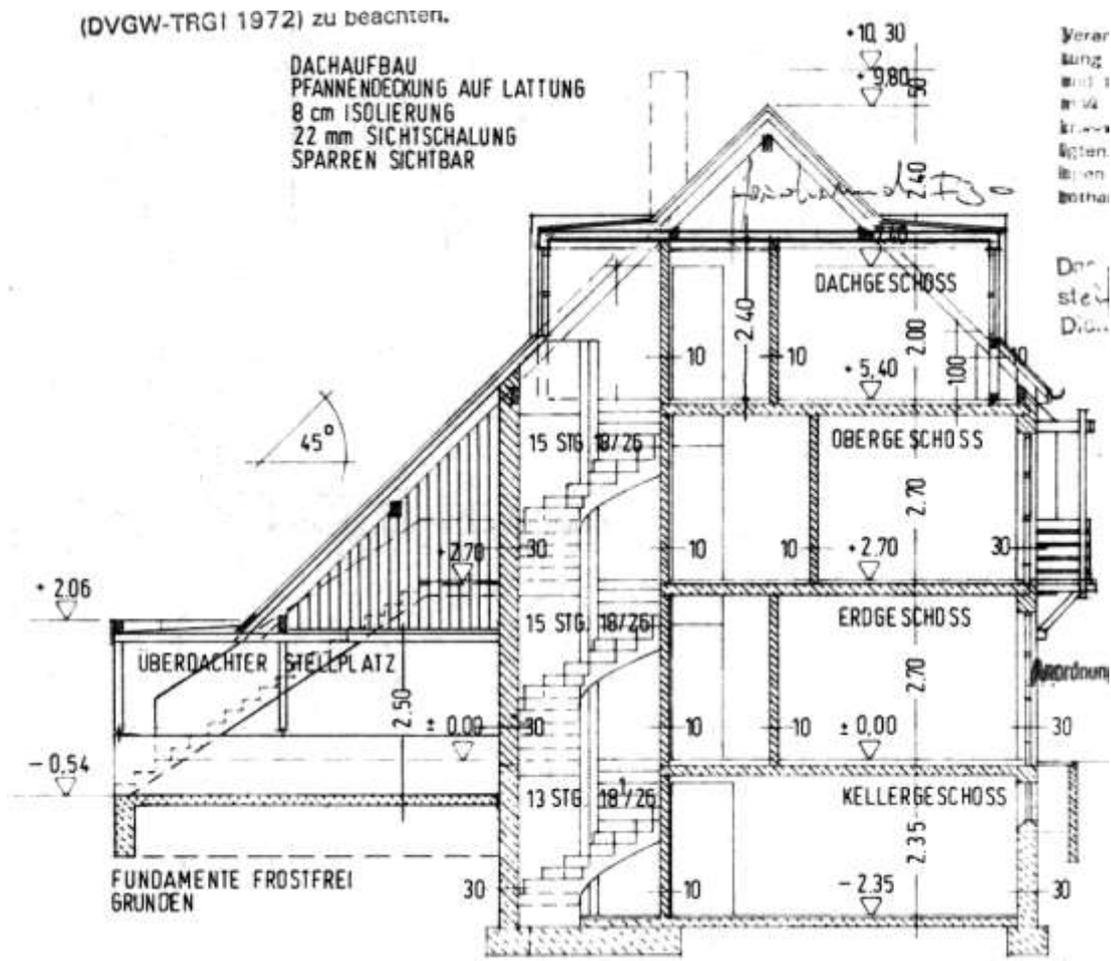
Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Obergeschoß



Grundriss Dachgeschoß



Querschnitt



Ansicht von Süden



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Norden



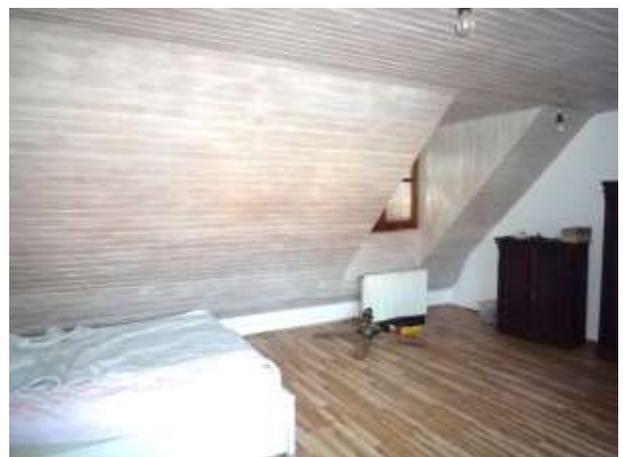
Garage von Norden



Spielplatzgrundstück



Dachgeschoß



Dachgeschoß



Dachspitz



Treppenraum DG



Dusche/WC DG



Bad/WC OG



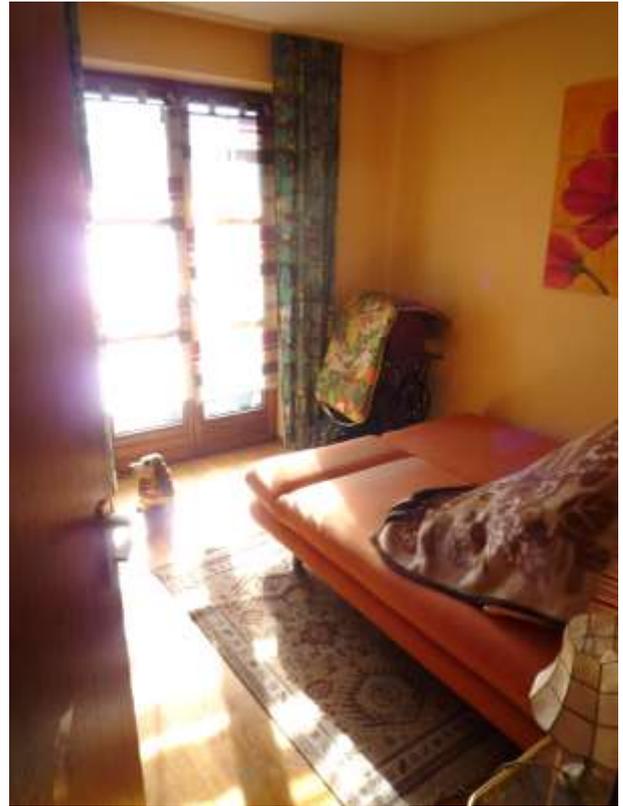
Wohnzimmer



Dusche/WC EG



Zimmer OG



Zimmer OG



Balkon



Treppe



Diele EG



Keller Hausanschluss



Heizungs-/Waschraum KG



Garage Galerie