

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

**Reihenmittelhaus,
ca. 136 m² Wohnfläche,
Konrad-Zuse-Straße 16, 85716 Unterschleißheim,
Fl.-Nr. 1997/117, Gemarkung Unterschleißheim**

Garage, Fl.-Nr. 1997/113, Gemarkung Unterschleißheim

**1/4 Miteigentumsanteil an Garagenhof,
Fl.-Nr. 1997/109, Gemarkung Unterschleißheim**

**1/7 Miteigentumsanteil an Fahrradabstellplatz,
Fl.-Nr. 1997/88, Gemarkung Unterschleißheim**



Wertermittlungsstichtag 21.11.2023

Verkehrswert – Fl.-Nr. 1997/117, Wohnhaus:	790.000,00 €
Verkehrswert – Fl.-Nr. 1997/113, Garage:	31.000,00 €
Verkehrswert – 1/4 MEA an Fl.-Nr. 1997/109, Garagenhof:	11.900,00 €
Verkehrswert – 1/7 MEA an Fl.-Nr. 1997/88, Fahrradabstellplatz:	1.400,00 €



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär
Nymphenburger Str. 75, 80636 München
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.
Zuständig: IHK Nürnberg.

München, den 26.03.2024

Exemplar 4 von 4
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN	6
1.1 Gegenstand der Bewertung.....	6
1.2 Auftraggeber.....	6
1.3 Zweck der Bewertung	6
1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag.....	7
1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer	7
1.6 Grundbuchdaten	7
1.7 Baulastenverzeichnis.....	8
1.8 Unterlagen	8
1.9 Mieter	8
1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde	8
1.11 Marktsituation.....	9
2. LAGE	9
2.1 Standort und Umfeld	9
2.2 Verkehrsanbindung.....	10
2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen	11
2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze	11
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	11
3.1 Zuschnitt / Form / Maße	11
3.2 Erschließung	12
3.3 Baurechtliche Situation	12
3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart.....	14
3.5 Wohnfläche / Bruttogrundfläche	15
3.6 Geschossflächenzahl	15
3.7 Denkmalschutz	16
3.8 Altlasten	16
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	17
4.1 Grundrissgliederung.....	18
4.2 Rohbau / Konstruktion.....	18
4.3 Ausbau	19
4.4 Außenanlagen.....	22
4.5 Energieausweis / energetischer Zustand	22

4.6	Garage – Fl.-Nr. 1997/113, Gemarkung Unterschleißheim.....	22
4.7	Befund.....	23
5.	BESCHRIEB FL.-NR. 1997/109, GEMARKUNG UNTERSCHLEIßHEIM.....	23
6.	BESCHRIEB FL.-NR. 1997/88, GEMARKUNG UNTERSCHLEIßHEIM.....	23
7.	BEURTEILUNG.....	24
8.	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	25
9.	WERTERMITTLUNG.....	25
9.1	Bodenwert.....	25
9.2	Sachwert	29
9.3	Ertragswert für Fl.-Nr. 1997/117, Wohnhausgrundstück.....	35
10.	VERKEHRSWERT	39

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.13
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Pläne	A5.1 – A5.7
Anlage 6:	Wohnfläche	A6
Anlage 7:	BGF, GF, WGFZ	A7
Anlage 8:	Grundbuchauszug	A8.1 – A8.4
Anlage 9:	Literaturverzeichnis	A9

Das Gutachten hat 40 Seiten, 9 Anlagen mit 31 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekte:	Reihenmittelhaus, Konrad-Zuse-Straße 16, 85716 Unterschleißheim, Fl.-Nr. 1997/117, Gemarkung Unterschleißheim Garage, Fl.-Nr. 1997/113, Gemarkung Unterschleißheim 1/4 Miteigentumsanteil an Garagenhof, Fl.-Nr. 1997/109, Gemarkung Unterschleißheim 1/7 Miteigentumsanteil an Fahrradabstellplatz, Fl.-Nr. 1997/88, Gemarkung Unterschleißheim
Grundstücksfläche:	Fl.-Nr. 1997/117 – 129 m ² Fl.-Nr. 1997/113 – 18 m ² Fl.-Nr. 1997/109 – 66 m ² Fl.-Nr. 1997/88 – 14 m ²
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 30.08.2023
Bewertungsstichtag:	21.11.2023
Qualitätsstichtag:	21.11.2023
Brutto-Grundfläche:	ca. 240 m ² – Wohnhaus ca. 18 m ² – Garage
Wohnfläche:	ca. 136 m ²
Baujahr:	ca. 2001/2002
Kfz-Stellplätze:	1 Garage, Fl.-Nr. 1997/113

Bodenwert:	rd. 249.000,00 € - (Fl.-Nr. 1997/117 – Wohnhausgrundstück) rd. 26.000,00 € - (Fl.-Nr. 1997/113 – Garagengrundstück)
Anteiliger Bodenwert:	rd. 11.900,00 € - (1/4 MEA an Fl.-Nr. 1997/109 – Garagenhof) rd. 1.400,00 € - (1/7 MEA an Fl.-Nr. 1997/88 – Fahrradabstellplatz)
Sachwert:	rd. 790.000,00 € - (Fl.-Nr. 1997/117 – Wohnhausgrundstück) rd. 31.000,00 € - (Fl.-Nr. 1997/113 – Garagengrundstück)
Ertragswert:	rd. 786.000,00 € - (Fl.-Nr. 1997/117 – Wohnhausgrundstück)
Verkehrswert:	790.000,00 € - (Fl.-Nr. 1997/117 – Wohnhausgrundstück) 31.000,00 € - (Fl.-Nr. 1997/113 – Garagengrundstück) 11.900,00 € - (1/4 MEA an Fl.-Nr. 1997/109 – Garagenhof) 1.400,00 € - (1/7 MEA an Fl.-Nr. 1997/88 – Fahrradabstellplatz)

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück Fl.-Nr. 1997/117, Gemarkung Unterschleißheim, Konrad-Zuse-Straße 16, 85716 Unterschleißheim. Das Grundstück ist mit einem Reihennittelhaus bebaut.

Weiter ist Gegenstand der Bewertung das Grundstück Fl.-Nr. 1997/113, Gemarkung Unterschleißheim. Das Grundstück ist mit einer Garage bebaut.

Zudem ist der 1/4 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 1997/109, Gemarkung Unterschleißheim, zu bewerten. Es handelt sich um einen Garagenhof.

Weiter ist der 1/7 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 1997/88, Gemarkung Unterschleißheim, Gegenstand der Bewertung. Es handelt sich um einen Fahrradabstellplatz.

1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München, Geschäftszeichen 1514 K 217/23, mit Beweisbeschluss vom 30.08.2023 beauftragt.

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, mit Ausnahme durch das Amtsgericht München im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. 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 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

Wertermittlungstichtag ist der 21.11.2023, Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätstichtag ist mit dem Wertermittlungstichtag identisch.

1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme der Grundstücke mit unmittelbarer Umgebung sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 21.11.2023 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Beim Ortstermin waren weiter Antragsgegner anwesend.

Bei der Ortsbesichtigung wurden die vorliegenden Pläne stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden Abweichungen im Dachgeschoss festgestellt. Es wurden ein Bad und ein Abstellraum im Dachgeschoss eingebaut. Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt Fl.-Nr. 197/117 gehörenden wesentlichen Räume, d.h. es wurden das Kellergeschoss, das Erdgeschoss, das Obergeschoss, das Dachgeschoss und der Spitzboden des Wohnhauses sowie die Außenanlagen besichtigt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen. Weiter wurden die Garage auf Fl.-Nr. 1997/113, der Garagenhof Fl.-Nr. 1997/109 und die Fahrradabstellfläche Fl.-Nr. 1997/88, Gemarkung Unterschleißheim, besichtigt.

1.6 Grundbuchdaten

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 31.08.2023 beigelegt:

- AG München, Grundbuch von Unterschleißheim, Blatt 15062

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, sind dem beigegeführten Grundbuchauszug zu entnehmen.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III der Grundbücher sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des unbelasteten Grundstücks ermittelt.
- Der beigegeführte Grundbuchauszug wurde anonymisiert.

1.7 Baulastenverzeichnis

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

1.8 Unterlagen

- Lageplan des Vermessungsamtes München
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes München, Grundbuch von Unterschleißheim
- Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2022
- Auskunft der Stadt Unterschleißheim
- Auskunft des Landratsamtes München
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9 Mieter

Zum Bewertungsstichtag ist das Wohnhaus leerstehend.

1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde

Stadt Unterschleißheim, Rathausplatz 1, 85716 Unterschleißheim,
Telefon 089 – 31009-0.

1.11 Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als durchschnittlich zu beurteilen. Durch den Sachverständigen wird darauf hingewiesen, dass auf Grund des gestiegenen Zinsniveaus für Immobiliendarlehen die Marktlage stagniert, was zu fallenden Immobilienpreisen und längeren Vermarktungszeiten führt.

2. LAGE

2.1 Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Unterschleißheim im oberbayerischen Landkreis München. Das Bewertungsobjekt ist ca. 23 km nördlich des Münchener Stadtzentrums gelegen.

Zum Bewertungsstichtag verfügt die Stadt Unterschleißheim über ca. 31.000 Einwohner. Der Landkreis München verfügt über ca. 360.000 Einwohner.

Mit Stand Oktober 2023 waren im Landkreis München ca. 5.310 Menschen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 2,7 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 2,5 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im Oktober 2023 ca. 5,7 %.

Mikrolage

Das Wohnhausgrundstück grenzt an die Konrad-Zuse-Straße an. Die Konrad-Zuse-Straße ist eine Anliegerstraße, Spielstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit Straßenbegleitgrün in Form von Bäumen. Zudem sind im Verlauf der Konrad-Zuse-Straße Parkmöglichkeiten vorhanden.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden mit überwiegend zwei Vollgeschossen und teils ausgebauten Dachgeschossen. Weiter ist gegenüber der

Konrad-Zuse-Straße ein Parkplatz für das an den Parkplatz angrenzende Bürogebäude. Weiter ist im Süden ein Kindergarten gelegen.

In Unterschleißheim sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, Grundschulen, sowie weiterführende Schulen, usw. vorhanden. Weitere, Einkaufsmöglichkeiten usw. sind zudem in den umliegenden Städten und Gemeinden in ausreichender Anzahl vorhanden.

2.2 Verkehrsanbindung

Die Bewertungsobjekte sind ca. 3 km nördlich des Zentrums von Unterschleißheim gelegen. Von den Bewertungsobjekten ist das ca. 23 km entfernte Zentrum von München in südlicher Richtung in ca. 35 Minuten erreichbar. Über die ca. 800 Meter Anschlussstelle Unterschleißheim an die Autobahn A92 ist nach weiteren ca. 3,5 km am Autobahnkreuz Neufahrn der Anschluss an die Autobahn A9 Richtung Berlin gegeben. Das Autobahndreieck München-Feldmoching mit Anschluss an die A99 ist von den Bewertungsobjekten in einer Entfernung von ca. 10 km gelegen. Von hier aus besteht weiter Anschluss an die Autobahnen A94, A96 und an die A8 Richtung Stuttgart sowie Richtung Salzburg. Die Anbindung der Objekte ist insgesamt für den Individualverkehr als gut zu bezeichnen.

Die Haltestellen Lohhof Nord und Lohhof sind jeweils in einer Entfernung von ca. 350-450 Meter zu den Bewertungsobjekten gelegen. An der Haltestelle Lohhof Nord verkehren die Buslinie 218 und X206. An der Haltestelle Lohhof verkehrt die S-Bahnlinie S1, mit welcher beispielsweise der Hauptbahnhof von München in einer Fahrzeit von ca. 25-27 Minuten angefahren werden kann. Am Münchener Hauptbahnhof besteht Anschluss an das Netz der Deutschen Bundesbahn sowie an weitere öffentliche Verkehrsmittel. Die Anbindung der Bewertungsobjekte an öffentliche Verkehrsmittel ist gut.

Der Münchener Flughafen, der in Freising liegt, ist ca. 16 km entfernt und in ca. 15 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist

der Flughafen ab der Haltestelle Lohhof in einer Fahrzeit von ca. 17-19 Minuten anfahrbar.

2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

Im eingangsseitigen Außenbereich waren Lärmimmissionen durch Kfz-Verkehr von der nahe gelegenen B13 wahrnehmbar.

2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze

Gegenstand der Bewertung ist die Garage auf Fl.-Nr. 1997/113, Gemarkung Unterschleißheim.

Weiter 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. 1997/117, Gemarkung Unterschleißheim, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 129 m². Die Grundstücksform ist annähernd trapezförmig. Die mittlere Breite beträgt ca. 5 Meter, die mittlere Tiefe beträgt ca. 25,5 Meter. Das Geländeniveau ist eben.

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 1997/13, Gemarkung Unterschleißheim, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 18 m². Die Grundstücksform ist rechteckig. Das Grundstück hat eine Breite von ca. 3 Meter und eine Tiefe von ca. 6 Meter. Das Geländeniveau ist eben.

Bei der Fl.-Nr. 1997/109, Gemarkung Unterschleißheim, handelt es sich um einen Garagenhof. Das Grundstück hat gemäß Grundbuch eine Fläche von 66 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die maximale Breite beträgt ca. 8 Meter, die maximale Tiefe beträgt ca. 12 Meter. Das Geländeniveau ist eben.

Bei der Fl.-Nr. 1997/88, Gemarkung Unterschleißheim, handelt es sich um einen Fahrradabstellplatz. Das Grundstück hat gemäß Grundbuch eine Fläche von 14 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die mittlere Breite beträgt ca. 6 Meter, die mittlere Tiefe beträgt ca. 2,5 Meter. Das Geländeniveau ist eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

3.2 Erschließung

Die Zuwegung zum Wohnhausgrundstück (Fl.-Nr. 1997/117) ist über die öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Die Zufahrt zur Garage ist über die öffentliche Verkehrsfläche und den Garagenhof (Fl.-Nr. 1997/109) gesichert.

Die Zuwegung zum Fahrradabstellplatz (Fl.-Nr. 1997/88) ist über die öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

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

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

Die Grundstücke werden als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3 Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 1997/117, Gemarkung Unterschleißheim, ist mit einem Reihenmittelhaus bebaut. Das Wohnhaus ist als Grenzbau zu den Fl.-Nrn. 1997/47 und 1997/116 errichtet und grenzt an die sich dort befindlichen Baukörper an.

Das Grundstück Fl.-Nr. 1997/113, Gemarkung Unterschleißheim, ist mit einer Garage vollständig überbaut.

Es wird gemäß den vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Bebauungen genehmigt sind und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Das Grundstück Fl.-Nr. 1997/109, Gemarkung Unterschleißheim, ist unbebaut, es handelt sich um einen Garagenhof.

Das Grundstück Fl.-Nr. 1997/88, Gemarkung Unterschleißheim, ist unbebaut, es handelt sich um einen Fahrradabstellplatz.

Nach Auskunft der Stadt Unterschleißheim liegen die Bewertungsgrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 126 a, rechtskräftig seit dem 30.03.2000. Dem Bebauungsplan ist für das Wohnhausgrundstück eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Grundfläche von maximal 790 m² pro Bauraum, einer maximalen Wandhöhe von 6,60 Meter, Satteldach mit einer Dachneigung von 25°-35° zu entnehmen. Die Firstrichtung ist vorgegeben. Es gelten die besonderen Bauweisen Gebäudelänge über 50 Meter sowie einseitiger Grenzsanbau. Baugrenzen sind ersichtlich. Es handelt sich um Allgemeines Wohngebiet (WA6).

Für das Grundstück Fl.-Nr. 1997/113 und das Grundstück Fl.-Nr. 1997/109 ist dem Bebauungsplan eine Fläche für einen Gemeinschaftskinderspielfeld für die Altersgruppe 2 (6-12 Jahren) zu entnehmen. Für die Garage und den Garagenhof sind Abweichungen zum Bebauungsplan gegeben. Gemäß Bebauungsplan ist zum Nachweis der notwendigen Stellplätze pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze zu erfüllen. Ein überdachter Stellplatz pro Wohneinheit und ein halber Anteil nicht überdachter bzw. überdachter Stellplätze für die Besucher sind nachzuweisen.

Für das Grundstück Fl.-Nr. 1997/88 sind dem Bebauungsplan keine Vorgaben zu entnehmen, jedoch sind pro Wohneinheit 1,5 überdachte Fahrradabstellplätze (innerhalb Garagenzeilen) nachzuweisen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim, rechtskräftig seit dem 22.12.2022, sind die Grundstücke als Wohnbaufläche dargestellt.

3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 1997/117, Gemarkung Unterschleißheim, ist mit einem Reihemittelhaus bebaut. Das Wohnhaus verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss, einen Spitzboden und ist unterkellert. Das Anwesen verfügt über eine Wohneinheit. Der Baukörper hat zwei Vollgeschosse. Das Baujahr ist ca. 2001/2002.

Das Grundstück Fl.-Nr. 1997/113, Gemarkung Unterschleißheim, ist mit einer Garage vollständig überbaut.

Das Grundstück Fl.-Nr. 1997/109, Gemarkung Unterschleißheim, ist unbebaut, es handelt sich um einen Garagenhof.

Das Grundstück Fl.-Nr. 1997/88, Gemarkung Unterschleißheim, ist unbebaut, es handelt sich um einen Fahrradabstellplatz.

Hinweis:

Es wird 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.

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses beträgt ca. 240 m²

Die Bruttogrundfläche der Garage beträgt ca. 18 m²

Die ermittelte Wohnfläche beträgt ca. 136 m²

3.6 Geschossflächenzahl

Die wertrelevante Geschossfläche des Wohnhauses beträgt rd. 157 m².

Dies ergibt eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von rd. 1,2

bezogen auf eine Grundstücksgröße von 129 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

Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bayerischen Denkmalatlas vorgetragen. Der Sachverständige geht somit davon aus, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.8 Altlasten

Die Bewertungsgrundstücke Fl.-Nrn. 1997/117, 1997/113, 1997/109 und 1997/88, je Gemarkung Unterschleißheim, sind gemäß Auskunft des Landratsamtes München nicht im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) aufgeführt. Das Landratsamt München hat nach derzeitigem Stand auch keine Kenntnis, die einen Altlastenverdacht für die Grundstücke 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 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.

Die nachfolgende Beschreibung gibt den durchschnittlichen Standard für Beschaffenheit, Lage, Größe und Ausstattung im Anwesen zum Zeitpunkt der Be-

sichtigung an. Auf nennenswerte Abweichungen vom durchschnittlichen Standard wird gesondert hingewiesen.

Bauweise: Es handelt sich um ein Reihemittelhaus in Massivbauweise, Fabrikat Firma Zapf mit Wänden aus Betonfertigteilen;

Baujahr: ca. 2001/2002;

Veränderungen: Keine wesentlichen Veränderungen;

4.1 Grundrissgliederung

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

Im Dachgeschoss sind geringe Abweichungen zu den Plänen vorhanden. Es wurde im Dachgeschoss ein Bad und ein Abstellraum eingebaut. Zudem ist der im Plan dargestellte Balkon im Obergeschoss nicht vorhanden.

4.2 Rohbau / Konstruktion

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude ist unterkellert;

Fassade: Wärmedämmverbundsystem mit farbigem Reibputz; die Facetten der Fenster und Türen sind farblich abgesetzt;

Tragkonstruktion: Tragende Betonwände sowie Massivdecken;

Dach: Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dach-
eindeckung mit Betondachsteinen; nach Angabe beim
Ortstermin wurde vor ca. 10 Jahren das Dach neu gedeckt;
ursächlich hierfür war, dass die Unterspannbahn einen
Produktionsfehler hatte; auf dem Dach sind Tritte für den

Kaminkehrer vorhanden;

Flaschnerarbeiten: Regenrinnen aus Titanzinkblech;

Decken: Massivdecken;

4.3 Ausbau

Innenwände: Massive Innenwände bzw. Gipskartonständerwände mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen;

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung; an den Fenstern sind überwiegend Fliegengitter vorhanden; die Fenster im EG verfügen über absperrbare Fenstergriffe; weiter wurden nach Angabe beim Ortstermin Beschläge mit verbessertem Einbruchschutz eingebaut;

Im DG Dachflächenfenster mit elektrisch betriebenem Außenrollo;

Rollläden: Kunststoffrollos; es sind elektrische Gurtwickler vorhanden;

Türen: Holzfurnierte Türblätter mit Umfassungszargen, durchschnittliche Drückergarnituren; teils sind Schiebetüren gegeben (Küche EG und Abstellraum DG);

Böden: Im EG Laminatboden, Küche und Gast-WC gefliest; im OG Laminatboden bzw. Korkboden, Bad gefliest; im DG Teppichbelag, Bad gefliest;

Decken: Die Decken sind mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen; im DG sind die Decken und die Dachschräge mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen;

- Treppen/-haus: Vom KG bis ins DG ist eine Holztreppe mit Vollholztrittstufen und Holzgeländer (Buche) gegeben;
- Sanitärausstattung: Im DG Duschbad mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Eckdusche mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch sowie Duschkabine in Echtglas; Boden gefliest; Wände ca. türhoch gefliest; Flachheizkörper mit Thermostatventil; Dachflächenfenster mit elektrisch betriebenem Außenrollo;
- Bad im 1. OG mit Acrylbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch, Viertelkreisdusche mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch sowie einer Kopfbrause (auf Putz), Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschtischanlage mit Unterschränken sowie Hängeschränken, das Waschbecken verfügt über einen Einhebelmischer; Flachheizkörper mit Thermostatventil; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; weiter ist ein Handtuchheizkörper vorhanden; Fenster mit elektrisch betriebenem Rollogurt;
- Gast-WC im EG mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Handwaschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände ca. 1,50 m hoch gefliest, darüber mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen; Flachheizkörper mit Thermostatventilen; Kunststofffenster mit Isolierverglasung;
- Elektroinstallation: Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten mit FI-Schalter; Sicherungskasten im KG; Sat-Schüssel für TV-Empfang;

Heizung/

Warmwasser: Im DG ist in einem Raum eine Gastherme Fabrikat Wolf mit Warmwasserspeicher Fabrikat Wolf gegeben; die Therme stammt nach Angabe aus dem Baujahr;

Flachheizkörper mit Thermostatventilen;
Im Bad OG ist zusätzlich ein Handtuchheizkörper mit Thermostatventil gegeben;

Eingangsbereich: Der Zugang zum Wohnhaus von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über einen mit Pflaster und Natursteinplatten befestigten Grundstücksbereich, weiter über drei Betonstufen und das Eingangspodest; der Eingangsbereich ist mittels eines Vordaches mit einer Glasfläche überdacht; die Hauseingangstüre ist eine Holztüre mit Edelstahldrückergarnitur bzw. Edelstahlgriff und Zylinderschloss (Mehrfachverriegelung), weiter verfügt die Tür über einen Isolierglaseinsatz; rechts der Hauseingangstüre ist ein Klingeltaster vorhanden; im Eingangsbereich sind zwei Abstellhäuschen gegeben; einmal mit vier Türen für die Mülltonnen und einer Dachbegrünung; weiter ein Häuschen zum Abstellen von Fahrrädern, dieses verfügt ebenfalls über eine Dachbegrünung;

Spitzboden: Der Spitzboden ist zugänglich vom Studio im DG über eine Holzeinschubtreppe; der Spitzboden verfügt am Boden über Holzfaserplatten; die Dachschrägen sind gedämmt, es ist eine Dampfsperre vorhanden; weiter ist ein Lichtanschluss vorhanden; der Spitzboden kann zu Abstellzwecken genutzt werden;

Keller: Der Keller verfügt über drei Räume; Bodenbelag als Teppichboden bzw. Fliesenbelag; die Kellerwände sind

teils mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen bzw. teils gestrichene Betonwände; die Elektroausstattung ist überwiegend unter Putz; im Flur und in einem größeren Keller-
raum sind Flachheizkörper mit Thermostatventilen vorhanden; in dem weiteren Kellerraum (Aufstellmöglichkeit für Waschmaschine) wurde nach Angabe eine elektrische Deckenheizplatte angebracht; es sind Kellerfenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung zu Lichtschächten gegeben, hier wurden verzinkte Stahlgitter angebracht, diese können mittels eines Zylinderschlusses geöffnet werden;

In einem Kellerraum besteht die Möglichkeit eine Waschmaschine aufzustellen, hier ist auch der Gasanschluss bzw. Wasseranschluss und Elektroanschluss vorhanden;

4.4 Außenanlagen

Der Garten verfügt über eine Rasenfläche, Pflanzbeete sowie eine Hecke. Eingefriedet ist der Garten mit einem Maschendrahtzaun, rückwärtig ist ein Gartentürchen zum benachbarten Grundstück vorhanden. Terrasse mit Holzbelag. Im Bereich der Terrasse ist eine Holzhütte mit zwei Türen als Abstellmöglichkeit vorhanden.

4.5 Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Der energetische Zustand entspricht, soweit feststellbar, der Baujahresklasse.

4.6 Garage – Fl.-Nr. 1997/113, Gemarkung Unterschleißheim

Auf Fl.-Nr. 1997/113 ist eine Zapf-Fertigarage errichtet. Die Garage verfügt über ein elektrisch betriebenes Schwingtor. Licht- und Stromanschluss ist vorhanden. Nach Angabe wird der Strom über den Stromzähler des Wohnhauses gezählt.

Die Zufahrt zur Garage erfolgt über die Fl.-Nr. 1997/109. Der Garagenhof ist mit Betonsteinpflaster befestigt. Die Zufahrt zur Garage ist als gut zu beurteilen.

4.7 Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgenden Ausführungen dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar.

Bei der Begehung wurden folgende Schäden festgestellt:

- Das Wohnhaus macht gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung einen durchschnittlichen Eindruck. Relevante Schäden wurden nicht festgestellt.
- Die Garage befindet sich ebenfalls in einem durchschnittlichen Zustand.

Auf die Gebäudebeschreibung wird zudem verwiesen.

Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung wurde kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.

Der angeführte 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.

5. BESCHRIEB FL.-NR. 1997/109, GEMARKUNG UNTERSCHLEIßHEIM

Die Fl.-Nr. 1997/109 ist ein Garagenhof und stellt die Zufahrt zu vier Garagen sicher. Die Grundstücksfläche ist mit Betonsteindrainpflaster befestigt, weiter ist im Bereich vor den Garagen eine Drainrinne vorhanden.

6. BESCHRIEB FL.-NR. 1997/88, GEMARKUNG UNTERSCHLEIßHEIM

Bei der Fl.-Nr. 1997/88 handelt es sich um einen Fahrradabstellplatz. Die Grundstücksfläche ist mit Betonsteindrainpflaster befestigt. Zudem sind drei Fahrradständer aus verzinktem Stahl vorhanden.

7. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich zusammenfassend um eine durchschnittliche Wohnlage in der Stadt Unterschleißheim. Nachteilig sind die Lärmimmissionen von der unweit gelegenen B13.

Bauweise:

Das Wohnhaus ist in massiver Bauweise errichtet, die Wände sind aus Betonfertigteilen. Das Erscheinungsbild des Wohnhausgrundstücks ist durchschnittlich.

Ausstattung:

Die Ausstattung wird, bezogen auf das Baujahr, als durchschnittlich beurteilt.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung ist bezogen auf den Gebäudetyp und das Baujahr als durchschnittlich zu beurteilen.

Vermietbarkeit:

Die Vermietbarkeit wird zusammenfassend als gut beurteilt.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf sind als durchschnittlich zu beurteilen.

8. 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)

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern, somit der des Bewertungsobjektes als Einfamilienwohnhaus, in der Regel nach dem Sachwert.

Der Ertragswert wird unterstützend ermittelt.

9. WERTERMITTLUNG

9.1 Bodenwert

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).

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss des Landkreises München hat für die Bodenrichtwertzone 14908, Unterschleißheim u. Hollern (Nördliche Ingolstädter Straße), Wohnbaufläche zum 01.01.2022 einen Bodenrichtwert für erschlossene, unbebaute Grundstücke bekannt gegeben:

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen beträgt 1.600,00 €/m² Grundstücksfläche, WGFZ 0,70, ebf.

Marktkonformer Bodenwert:

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

- 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 21.11.2023 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2022 ist das Preisniveau gemäß den Erkenntnissen des Sachverständigen fallend. Der Gutachterausschuss des Landratsamtes München und der Gutachterausschuss des Landratsamtes Dachau machen keine verwertbaren Angaben zur Preisentwicklung von Wohnbauflächen in dem betreffenden Zeitraum. Der Gutachterausschuss der Stadt München veröffentlicht in der Herbestanalyse 2023 für individuelle Wohnbaugrundstücke in durchschnittlicher und guter Lage ein gefallenenes Preisniveau von rd. 13 % bezogen auf den Stand 01.01.2022. Nach sachverständiger Beurteilung wird ein Abschlag von rd. 10 % in Ansatz gebracht.

Bezüglich der Lage im Richtwertgebiet sind keine Zu-/Abschläge zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität ist das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 1997/117 (Wohnhausgrundstück) mit einer WGFZ von ca. 1,2 bebaut. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine WGFZ von 0,70. Die Anpassung erfolgt mittels der Umrechnungskoeffizienten, welche vom Gutachterausschuss des Landkreises München angegeben werden.

Für das Garagengrundstück Fl.-Nr. 1997/113 wird der Bodenwert analog des Bodenwertes für Wohnbauflächen in Ansatz gebracht.

Der 1/4 Miteigentumsanteil am Garagenhof Fl.-Nr. 1997/109 und der 1/7 Miteigentumsanteil an dem Fahrradabstellplatz Fl.-Nr. 1997/88, wird jeweils im Sinne einer Verkehrsfläche mit rd. 50 % des Preisniveaus des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen in Ansatz gebracht. Hierbei ist die vorhandene Flächenbefestigung wertmäßig berücksichtigt.

Im Folgenden werden die Bodenwerte ermittelt.

Bodenwert Fl.-Nr. 1997/117, Gem. Unterschleißheim, Wohnhausgrundstück

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.22 1.600,00 €/m²

Anpassung Preisniveau: -10%

Anpassung an die Nutzungsintensität:

Bodenrichtwert WGFZ 0,7: 0,814

Bewertungsobjekt WGFZ 1,2: 1,093

Angepasster Bodenwert:

1.600,00 €/m² x 0,90 x 1,093 / 0,814 = rd. 1.930,00 €

Bodenwert:

129 m² x 1.930 €/m² = rd. 249.000,00 €

Bodenwert: rd. 249.000,00 €

Bodenwert Fl.-Nr. 1997/113, Gem. Unterschleißheim, Garagengrundstück

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.22 1.600,00 €/m²

Anpassung Preisniveau: -10%

Angepasster Bodenwert:
 1.600,00 €/m² x 0,90 = rd. 1.440,00 €

Bodenwert:
 18 m² x 1.440 €/m² = rd. 26.000,00 €

Bodenwert: rd. 26.000,00 €

Bodenwert 1/4 MEA an Fl.-Nr. 1997/109, Gem. Unterschleißheim, Garagenhof

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.22 1.600,00 €/m²

Anpassung Preisniveau: -10%

Ansatz für Verkehrsfläche: rd. 0,50

Angepasster Bodenwert:
 1.600,00 €/m² x 0,90 x 0,50 = rd. 720,00 €

Anteiliger Bodenwert:
 66 m² x 720 €/m² x 1 / 4 = rd. 11.900,00 €

Anteiliger Bodenwert: rd. 11.900,00 €

Bodenwert 1/7 MEA an Fl.-Nr. 1997/88, Gem. Unterschleißheim, Fahrradabstellplatz

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.22 1.600,00 €/m²

Anpassung Preisniveau: -10%

Ansatz für Verkehrsfläche: rd. 0,50

Angepasster Bodenwert:
 1.600,00 €/m² x 0,90 x 0,50 = rd. 720,00 €

Anteiliger Bodenwert:
 14 m² x 720 €/m² x 1 / 7 = rd. 1.400,00 €

Anteiliger Bodenwert: rd. 1.400,00 €

Der Bodenwert bzw. anteilige Bodenwert zum Bewertungsstichtag 21.11.2023 beträgt

- | | |
|--|------------------|
| - für die Fl.-Nr. 1997/117 (Wohnhausgrundstück) | rd. 249.000,00 € |
| - für die Fl.-Nr. 1997/113 (Garagengrundstück) | rd. 26.000,00 € |
| - für den 1/4 MEA an Fl.-Nr. 1997/109 (Garagenhof) | rd. 11.900,00 € |
| - für den 1/7 MEA an Fl.-Nr. 1997/88 (Fahrradabstellplatz) | rd. 1.400,00 € |

9.2 Sachwert

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 Ausstattung, Grundriss, Wohnungsgröße und Herstellungsjahr, indiziert und mit verschiedenen Wertkorrekturfaktoren gewichtet.

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes aus Gebäudeart Typ 3.11

	Standardstufe						
Gebäudeart Typ 3.11	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil	
Außenwände			1			23	169 €/m²
Dächer			1			15	110 €/m²
Außentüren und Fenster			1			11	81 €/m²
Innenwände und -türen			1			11	81 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	81 €/m²
Fußböden			1			5	37 €/m²
Sanitäreinrichtungen			0,8	0,2		9	69 €/m²
Heizung			1			9	66 €/m²
Sonstige technische Ausstattung			1			6	44 €/m²
Kostenkennwerte	575 €/m²	640 €/m²	735 €/m²	885 €/m²	1.105 €/m²		738 €/m²
angesetzt mit						rd.	740 €/m²

Ermittlung der objektbezogenen Herstellungskosten gem. NHK - Basis 2010

I Objektspezifischer Ansatz:

Bewertungsobjekt: ca. 240 m² BGF
 Typ 3.11 KG, EG, OG, ausgebautes DG
 Standardstufe: 3

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m², nach Wägungsanteil: angesetzt mit: 740 €/m²
 (Einschließlich BNK und Mwst.)

II Korrekturfaktoren

Regionalfaktor (gem. GUAA LK München) angesetzt mit: 1,298

Preisindizes für Bauwerke
 (Basis 2015 = 100): angesetzt mit: 1,790
 2010 = 90,1
 Zum Bwst. = 161,3

Somit als Korrekturfaktor (multiplikativ): rd. 2,323

III Berechnung Herstellungswert pro m²

Brutto-Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m²:
 740 €/m² x 2,323 = rd.: 1.720 €/m²
Objektbezogene Kosten Brutto-Grundfläche: 1.720 €/m²

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 Alterswertminderung 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.

Beim Bewertungsobjekt wird von einer Standardstufe 3 ausgegangen. Die Nutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Das Baujahr des Bewertungsobjektes ist ca. 2001/2002. Der Modernisierungsgrad wird zum Bewertungsstichtag mit „nicht modernisiert“ eingestuft. Damit ergibt sich eine Restnutzungsdauer von rd. 59 Jahren. Diese wird als angemessen beurteilt.

Für die Garage wird eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren in Ansatz gebracht. Auf Grund des Zustandes und der Beschaffenheit wird eine Restnutzungsdauer von rd. 29 Jahren in Ansatz gebracht.

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.

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 Landkreis Dachau wird der Sachwertfaktor in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Dachau im Immobilienmarktbericht 2020-2022 veröffentlichten Sachwertfaktoren für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser für das Jahr 2022 ermittelt.

In Anlehnung an die durch den Gutachterausschuss des Landratsamtes Dachau veröffentlichten Sachwertfaktoren ergibt sich angepasst an das Bewertungsobjekt ein Sachwertfaktor von ca. 1,39.

Gemäß den vorliegenden Informationen ist das Preisniveau für Einfamilienwohnhausgrundstücke seit Mitte des Jahres 2022 fallend, für 2023 wird ein weiterhin stagnierendes Preisniveau unterstellt. Nach sachverständiger Beurteilung wird somit der Sachwertfaktor für das Wohnhausgrundstück mit rd. 1,39 in Ansatz gebracht.

Für das Garagengrundstück wird ein Sachwertfaktor von rd. 1,0 in Ansatz gebracht, da hier der Bodenwert maßgeblich ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Es sind keine weiteren objektspezifischen Zu-/Abschläge zu berücksichtigen.

Im Folgenden werden die Sachwerte ermittelt.

Sachwertberechnung - Fl.-Nr. 1997/117, Wohnhausgrundstück:

Unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung, des Bauzustandes und Alters, wird das Gebäude wie folgt bewertet:

Wohnhaus:

Neuherstellungswert inkl. besondere Bauteile

zum Wertermittlungstichtag angesetzt mit:

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF} \times \text{Normalherstellungskosten} & & \\ 240 \text{ m}^2 \times 1.720 \text{ €/m}^2 & = \text{rd.} & \underline{413.000 \text{ €}} \\ & & 413.000 \text{ €} \end{array}$$

abzüglich Alterswertminderung

(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr angesetzt: 2002

Jahr der Bewertung: 2023

Nutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 59 Jahre

Alter des Gebäudes: 21 Jahre

Alterswertminderung: 26,3%

$$413.000 \text{ €} \times 26,3\% = \text{rd.} \underline{-109.000 \text{ €}}$$

Altersgeminderte Herstellungskosten: 304.000 € 304.000 €

Außenanlagen:

aus dem Gebäudewert: 5,0%

$$304.000 \text{ €} \times 5,0\% = \text{rd.} \underline{15.000 \text{ €}} \quad 15.000 \text{ €}$$

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen: 319.000 €

Bodenwert: 249.000 €

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung): 568.000 €

Marktanpassung:

Marktanpassungsfaktor 1,39

$$568.000 \text{ €} \times 1,39 = \text{rd.} \underline{790.000 \text{ €}}$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Keine weiteren Zu-/Abschläge

Sachwert - Fl.-Nr. 197/117, Wohnhaus rd. **790.000 €**

Sachwertberechnung - Fl.-Nr. 1997/113, Garagengrundstück:

Unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung, des Bauzustandes und Alters, wird das Gebäude wie folgt bewertet:

Garage:

Neuherstellungswert

zum Wertermittlungstichtag angesetzt mit:

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF} \times \text{Normalherstellungskosten} & & \\ 18 \text{ m}^2 \times 439 \text{ €/m}^2 & = \text{rd.} & \underline{8.000 \text{ €}} \\ & & 8.000 \text{ €} \end{array}$$

abzüglich Alterswertminderung

(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr angesetzt: 2002

Jahr der Bewertung: 2023

Nutzungsdauer: 50 Jahre

Restnutzungsdauer: 29 Jahre

Alterswertminderung: 42,0%

$$8.000 \text{ €} \times 42,0\% = \text{rd.} \underline{-3.000 \text{ €}}$$

Altersgeminderte Herstellungskosten: 5.000 € 5.000 €

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen: 5.000 €

Bodenwert: 26.000 €

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung): 31.000 €

Marktanpassung:

Marktanpassungsfaktor 1,00

$$31.000 \text{ €} \times 1,00 = \text{rd.} \underline{31.000 \text{ €}}$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Keine weiteren Zu-/Abschläge

Sachwert - Fl.-Nr. 1997/113, Garage: 31.000 €

Der ermittelte Sachwert zum Bewertungsstichtag 21.11.2023 beträgt

- für die Fl.-Nr. 1997/117, Wohnhausgrundstück rd. 790.000,00 €
- für die Fl.-Nr. 1997/113, Garagengrundstück rd. 31.000,00 €

9.3 Ertragswert für Fl.-Nr. 1997/117, Wohnhausgrundstück

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 im EG, OG und DG beträgt ca. 136 m². Zum Bewertungsstichtag ist das Bewertungsobjekt leerstehend.

Für Unterschleißheim liegt kein Mietenspiegel vor.

Gemäß dem Preisspiegel Bayern für Wohnimmobilien Herbst 2023 des IVD wird für Dachau bei mittlerem Wohnwert für Reihenmittelhäuser/Bestand eine Miete von 2.190,00 €/mtl. angegeben, hier ist die Miete für eine Garage beinhaltet.

Die angegebenen Mieten beziehen sich auf Neuvertragsmieten mit Wohnflächen von 110 m² bei mittlerem Wohnwert.

Gemäß dem Preisspiegel Bayern für Wohnimmobilien Herbst 2023 des IVD wird für Karlsfeld bei mittlerem Wohnwert für Reihenmittelhäuser/Bestand eine Miete von 1.920,00 €/mtl. angegeben, hier ist die Miete für eine Garage beinhaltet. Die angegebenen Mieten beziehen sich auf Neuvertragsmieten mit Wohnflächen von 110 m² bei mittlerem Wohnwert.

Auf Grund der mir vorliegenden Vergleichsdaten und nach sachverständigem Ermessen bewerte ich als marktüblichen Ertrag eine Netto-Kaltmiete von rd. 2.200,00 € für das Wohnhaus als angemessen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Angaben der ImmoWertV in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit 350,00 € p.a. pro Wohneinheit 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. 13,70 €/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.

In der Fachliteratur Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ wird für Einfamilienwohnhäuser ein Liegenschaftszins von 1 % bis 3 % angegeben, für Reihenhäuser beträgt die Spanne rd. 2,1 % bis 3 %.

Der Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall mit rd. 2,5 % in Ansatz gebracht und als angemessen beurteilt. 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Keine weitere objektspezifischen Zu-/Abschläge.

Im Folgenden wird der Ertragswert ermittelt.

Ertragswertberechnung - Fl.-Nr. 1997/117, Wohnhausgrundstück:

Jahresrohertrag:

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

Mietbereich:	Wohnfläche	Marktüblicher Ertrag	monatlich rd.
Wohnhaus		rd.	2.200,00 €

Rohertrag pro Monat:	2.200,00 €
Rohertrag pro Jahr:	rd. 26.400,00 €

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die ImmoWertV:

Instandhaltungskosten:	136 m ²	x	13,70 €/m ²	=	rd.	-1.860,00 €
Verwaltungskosten:	1	x	350,00 €	=	rd.	-350,00 €
Mietausfallwagnis:	26.400 €	x	2,0%	=	rd.	-530,00 €
Bewirtschaftungskosten p. a., gerundet:					rd.	-2.700,00 €

Jahresreinertrag:	23.700,00 €
--------------------------	--------------------

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag						
249.000 €	x	2,50%	=	rd.		-6.200,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:	17.500,00 €
---	--------------------

Baujahr angesetzt:	2002
Jahr der Bewertung:	2023
Nutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	59 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV):	2,50%
Rentenbarwertfaktor:	30,68

Ertragswert der baulichen Anlagen:

17.500 €	x	30,68	=	rd.	537.000,00 €
----------	---	-------	---	-----	---------------------

Zusammenfassung Ertragswert:

Bodenwert:	rd.	249.000,00 €
Gebäudeertragswert:	rd.	537.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	rd.	786.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Keine weiteren Zu-/Abschläge

Ertragswert	rd.	786.000,00 €
--------------------	------------	---------------------

**Der ermittelte Ertragswert der Fl.-Nr. 1997/117, Gemarkung Unterschleißheim,
zum Bewertungsstichtag 21.11.2023 beträgt rd. 786.000,00 €.**

10. VERKEHRSWERT

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurden zum Wertermittlungstichtag 21.11.2023 für die zu bewertenden Grundstücke folgende Werte ermittelt.

Sachwert, Fl.-Nr. 1997/117, Wohnhausgrundstück	rd. 790.000,00 €
Sachwert, Fl.-Nr. 1997/113, Garagengrundstück	rd. 31.000,00 €
Ertragswert, Fl.-Nr. 1997/117, Wohnhausgrundstück	rd. 786.000,00 €
Wert des 1/4 MEA an Fl.-Nr. 1997/109, Garagenhof	rd. 11.900,00 €
Wert des 1/7 MEA an Fl.-Nr. 1997/88, Fahrradabstellplatz	rd. 1.400,00 €

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 (eigen-genutzte Grundstücke), wie hier im vorliegenden Fall für das zu bewertende Einfamilienwohnhausgrundstück nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln bzw. aus dem Sachwert abzuleiten.

Der ermittelte Ertragswert bestätigt das Ergebnis.

Der Wert der Grundstücke Fl.-Nr. 1997/109 und Fl.-Nr. 1997/88, Gemarkung Unterschleißheim, leitet sich jeweils maßgeblich aus dem Bodenwert ab.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien werden zum Wertermittlungstichtag 21.11.2023 die Verkehrswerte für die miet- und lastenfreien Grundstücke wie folgt bewertet

- Fl.-Nr. 1997/117, Gemarkung Unterschleißheim, Konrad-Zuse-Straße 16, 85716 Unterschleißheim, Wohnhausgrundstück mit

790.000,00 €

(i.W.: siebenhundertneunzigtausend Euro)

- Fl.-Nr. 1997/113, Gemarkung Unterschleißheim, Nähe Konrad-Zuse-Straße, 85716 Unterschleißheim, Garage mit

31.000,00 €

(i.W.: einunddreißigtausend Euro)

- der 1/4 MEA an Fl.-Nr. 1997/109, Gemarkung 85716 Unterschleißheim, Garagenhof mit

11.900,00 €

(i.W.: elftausendneunhundert Euro)

- der 1/7 MEA an Fl.-Nr. 1997/88, Gemarkung 85716 Unterschleißheim, Verkehrsfläche mit

1.400,00 €

(i.W.: eintausendvierhundert Euro)

München, den 26.03.2024

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht von Osten

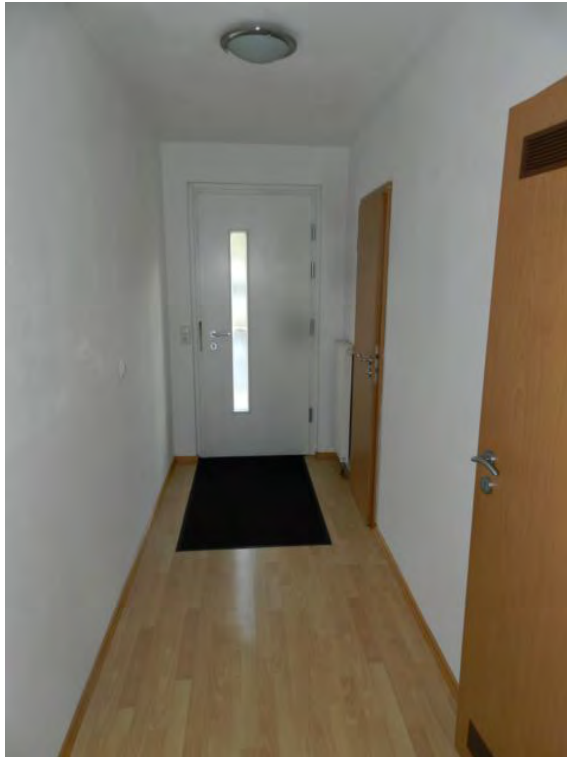


Ansicht von Westen

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Hauseingang, EG



Küche, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Gäste-WC, EG



Gäste-WC, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.4



Treppe



Zimmer, OG

Anlage 1

Fotos

A 1.5



Zimmer, OG



Zimmer, OG

Anlage 1

Fotos

A 1.6



Bad, OG



Bad, OG

Anlage 1

Fotos

A 1.7



Zimmer, DG



Bad, DG

Anlage 1

Fotos

A 1.8



Bad, DG



Heizung, DG

Anlage 1

Fotos

A 1.9



Spitzboden



Keller

Anlage 1

Fotos

A 1.10



Keller



Terrasse und Garten

Anlage 1

Fotos

A 1.11



Müllbox auf Fl.-Nr. 1997/117



Abstellbox auf Fl.-Nr. 1997/117

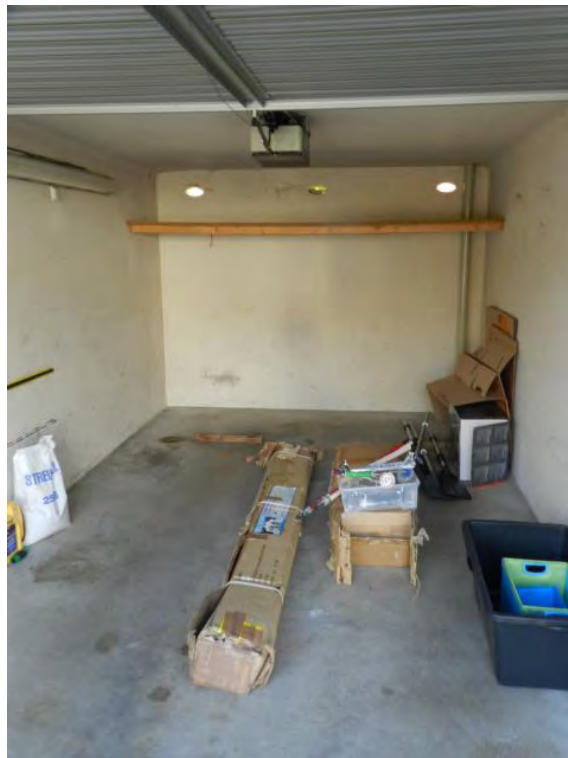
Anlage 1

Fotos

A 1.12



Garage Fl.-Nr. 1997/113



Garage auf Fl.-Nr. 1997/113

Anlage 1

Fotos

A 1.13



Fl.-Nr. 1997/109, Garagenhof



Fl.-Nr. 1997/88, Fahrradabstellplatz

Anlage 2

Stadtplan

A 2.1



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Anlage 2

Stadtplan

A 2.2



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
München

Prinzregentenstraße 5
80538 München

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 08.09.2023

Anlage 3
Lageplan
A3

Flurstück: 1997/117
Gemarkung: Unterschleißheim

Gemeinde: Unterschleißheim
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern

5352101



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

A 4



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.