



Von der IHK für München u. Obb.
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken

Architekt
Dipl.-Ing. (Univ.)

Herbert Schlatt

Nabburger Str. 8
81737 München

Telefon 089 - 6790 7457
Telefax 089 - 6790 7459

post@herbert-schlatt.de
www.herbert-schlatt.de

**Komprimierte Internetversion,
nur reduzierte Druckqualität !**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des
Grundstücks Flst. 1398, Gemarkung Unterschleißheim,
bebaut mit dem Einfamilienhaus **Sportplatzstr. 20 c**,
85716 Unterschleißheim (Lkr. München)



für das Amtsgericht München

- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -

Aktenzeichen: 1514 K 123/23

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG)
in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtauftrag zugrunde liegt.

Gutachten-Nr.: 2023-1-1197-1

Wertermittlungstichtag: 16.04.2025

Datum des Gutachtens: 23.04.2025

Das Gutachten umfasst 56 Seiten einschließlich 4 Seiten Anlagen.

Fertigung von 3

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	4
1.1 Auftraggeber.....	4
1.2 Auftrag.....	4
1.3 Objekt.....	4
1.4 Stichtag.....	4
1.5 Eigentümer.....	4
1.6 verwendete Unterlagen.....	4
1.7 Besichtigung.....	5
2. Objektdaten.....	6
2.1 Grundstück.....	6
2.2 Haus Sportplatzstr. 20 c.....	6
3. Grundbuchstand.....	7
4. Lagebeschreibung.....	10
4.1 Geografische Lage.....	10
4.2 Stadt Unterschleißheim.....	11
4.3 Mikrolage.....	12
4.4 Verkehrslage.....	12
4.5 Wohnlage.....	12
4.6 Nachbarbebauung.....	13
5. Grundstück Flst. 1398.....	14
5.1 Digitale Flurkarte.....	14
5.2 Erschließung.....	16
5.3 Zuschnitt und Beschaffenheit.....	16
5.4 Bebauung.....	17
5.5 Bebaubarkeit.....	17
5.6 Rechte und Lasten.....	19
5.6.1 Geh- und Fahrtrechte.....	19
5.6.2 Ver- und Entsorgungsleitungsrechte.....	20
6. Haus Sportplatzstr. 20 c.....	23
6.1 Allgemein.....	23
6.2 Grundrisse.....	23
6.3 Konstruktion.....	28
6.4 Ausstattung.....	28
6.5 Energieausweis.....	31
6.6 Unterhaltszustand.....	32
6.7 Fotos Haus Sportplatzstr. 20 c.....	33
7. Angaben zur Bewirtschaftung.....	37
7.1 Nutzer.....	37
7.2 Bewirtschaftungskosten.....	37

8. Beurteilung.....	38
8.1 Marktverhältnisse.....	38
8.1.1 Demografie.....	38
8.1.2 Immobilienmarkt allgemein.....	39
8.2 Objektsituation.....	40
8.2.1 Lagequalität.....	40
8.2.2 Grundstück Flst. 1398.....	40
8.2.3 Haus Sportplatzstr. 20 c (vormals a).....	41
9. Wertermittlung.....	42
9.1 Bewertungsverfahren.....	42
9.2 Bodenwert.....	43
9.2.1 Grundstücksqualität.....	43
9.2.2 Indirekter Vergleich - Bodenrichtwert.....	43
9.2.3 Direkter Vergleich - Kauffälle aus der Kaufpreissammlung.....	44
9.2.4 Bodenwert Flst. 1398.....	46
9.3 Sachwertermittlung.....	47
9.3.1 Systematik.....	47
9.3.2 Sachwert der baulichen Anlagen.....	48
9.3.3 vorläufiger Sachwert.....	50
9.3.4 Sachwert.....	50
9.4 Ableitung des Verkehrswerts.....	51
10. Zusammenfassung Verkehrswert.....	52

Anlagen:

Flächenaufstellungen	
BGF, Wohnfläche	Seite 1
Beschreibung der Gebäudestandards für EFH (ImmoWertV, Anlage 4, Ziff. III, Normalherstellungskosten)	Seite 3
Abkürzungsverzeichnis	Seite 4

1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München

- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -

Aktenzeichen: **1514 K 123/23**

1.2 Auftrag

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins
im Zwangsversteigerungsverfahren
ist der Verkehrswert zu schätzen

gem. Beschluss vom 20.09.2024

Zustellung der Unterlagen am 24.09.2024

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechts-
pflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gut-
achtenauftrag zugrunde liegt.

1.3 Objekt

Grundstück Flst. 1398,

Gemarkung Unterschleißheim,

Grundstücksgröße 474 m²,

bebaut mit dem

freistehenden Einfamilienhaus

Sportplatzstr. 20 c, 85716 Unterschleißheim,

Massivbau, Baujahr ca. 1987, teilmodernisiert,

KG, EG, ausgebautes DG, Wohnfläche ca. 101 m²

Anmerkung:

Vor der Aufteilung des Grundstücks war das Haus
mit „Sportplatzstr. 20 a“ bezeichnet

1.4 Stichtag

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist

der Tag der Ortsbesichtigung: 16.04.2025

1.5 Eigentümer

[anonymisiert]

1.6 verwendete Unterlagen

vom Gericht erhalten:

- Grundbuchauszug vom 23.09.2024
- Bewilligung Dienstbarkeitsbestellung
UVZNr. R 1539/2024

von Gläubigerseite erhalten:

- keine Unterlagen

von Schuldnerseite erhalten:

- keine Unterlagen

vom Sachverständigen beschafft:

- Stadtplanausschnitt, Digitale Flurkarte, Luftbild (Bayer. Vermessungsverwaltung)
- Skizzen der Ortsbegehung
- Bebauungsplan Nr. 89 c
- Haus Nr. 20 (a) c: Baugenehm. u. Plan von 1987 mit Baubeschreibung und Flächenberechnungen (Stadt Unterschleißheim, Bauverwaltung)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Landratsamt München, Gutachterausschuss)
- Berichte und Fachliteratur wie angegeben

1.7 Besichtigung

1. Ortstermin am 30.01.2024

Teilnehmer:

[anonymisiert]

Herbert Schlatt

[anonymisiert]

Eigentümerin

Sachverständiger

Assistenz SV-Büro Schlatt

Beim Ortstermin konnte das Haus betreten und von innen besichtigt werden.

2. Ortstermin am 16.04.2025

Teilnehmer:

Herbert Schlatt

[anonymisiert]

Sachverständiger

Assistenz SV-Büro Schlatt

Zu diesem schriftlich angesetzten Ortstermin ist kein Vertreter der Gläubigerseite oder der Schuldnerseite erschienen, auf Klingeln wurde nicht geöffnet. Die Besichtigung erfolgte nur von aussen.

2. Objektdaten

2.1 Grundstück

Grundbuch	Amtsgericht München
Gemarkung	Unterschleißheim, Blatt 1742
BV, lfd. Nr. 4	
Grundstück	Flst. 1398
Grundstücksgröße	474 m ²
Lage	Lohhof, Sportplatzstr. 20 c
Anschrift	
vor der Grundstücksteilung	„Sportplatzstr. 20 a“
Bebauung	1 freisteh. EFH

2.2 Haus Sportplatzstr. 20 c

Anschrift	
vor der Grundstücksteilung	Sportplatzstr. 20 a
Lage	auf Flst. 1398
Bauart	freisteh. Einfamilienhaus
Bauweise	Massivbau mit Satteldach
Geschosse	KG, EG, ausgebautes DG
Baujahr	ca. 1987
Wohnfläche	ca. 101 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 240 m ²
umbauter Raum	ca. 604 m ³

3. Grundbuchstand

Grundbuch von Unterschleißheim, Blatt 1742

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht München		Grundbuch von Unterschleißheim		Blatt 1742	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 2	
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
		a/b	c				
1	2	3		4			
2	1	1398	Lohhof, Sportplatzstraße 20, 20a, Gebäude- und Freifläche		10	70	
3	2	1398	Lohhof, Sportplatzstraße 20a, Gebäude- und Freifläche		4	74	
		1398/1	Lohhof, Sportplatzstraße 20, Gebäude- und Freifläche		2	98	
		1398/2	Lohhof, Sportplatzstraße 20, Gebäude- und Freifläche		2	98	
4	3	1398	Lohhof, Sportplatzstraße 20a, Gebäude- und Freifläche		4	74	
5	3	1398/1	Lohhof, Sportplatzstraße 20, Gebäude- und Freifläche		2	98	
6	3	1398/2	Lohhof, Sportplatzstraße 20, Gebäude- und Freifläche		2	98	

Anmerkung: Die lfd. Nrn. 5 und 6 sind nicht Gegenstand des Verfahrens.

Amtsgericht München		Grundbuch von Unterschleißheim		Blatt 1742	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 2 R	
Bestand und Zuschreibungen			Abschreibungen				
Zur lfd. Nr. der Grundstücke			Zur lfd. Nr. der Grundstücke				
5	6		7	8			
1,2	Bestand zur Einführung des Datenbankgrundbuchs neu gefasst am 18.06.2018.						
	Hauer						
2,3	FN 2766 01: BVNr. 2 nach Zerlegung als ein Grundstück unter BVNr. 3 neu vorgetragen am 22.08.2023.						
	Seidl						
3,4,5,6	Grundstück BVNr. 3 geteilt und unter BVNummern 4,5,6 neu vorgetragen am 10.07.2024						

Abteilung I

Eigentümer, lfd. Nr. 3:
[anonymisiert]

Abteilung II

lfd. Nr. 1: - gelöscht -

2	<u>2</u> 3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, Az: 1514 K 123/2023); eingetragen am 16.05.2023. Seidl
3	6	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 1398; gemäß Bewilligung vom 07.06.2024, UVZ-Nr. 1539, Notar Dr. Adolf Reul, München; Gleichrang mit Abt. II/3-8; eingetragen am 10.07.2024. Meier
4	6	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 1398/1; gemäß Bewilligung vom 07.06.2024, UVZ-Nr. 1539, Notar Dr. Adolf Reul, München; Gleichrang mit Abt. II/3-8; eingetragen am 10.07.2024. Meier
5	6	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 1398; gemäß Bewilligung vom 07.06.2024, UVZ-Nr. 1539, Notar Dr. Adolf Reul, München; Gleichrang mit Abt. II/3-8; eingetragen am 10.07.2024. Meier
6	6	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 1398/1; gemäß Bewilligung vom 07.06.2024, UVZ-Nr. 1539, Notar Dr. Adolf Reul, München; Gleichrang mit Abt. II/3-8; eingetragen am 10.07.2024. Meier
7	6	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 07.06.2024, UVZ-Nr. 1539, Notar Dr. Adolf Reul, München; Gleichrang mit Abt. II/3-8; eingetragen am 10.07.2024. Meier
8	6	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 07.06.2024, UVZ-Nr. 1539, Notar Dr. Adolf Reul, München; Gleichrang mit Abt. II/3-8; eingetragen am 10.07.2024.

9	5	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 1398; gemäß Bewilligung vom 07.06.2024, UVZ-Nr. 1539, Notar Dr. Adolf Reul, München; Gleichrang mit Abt. II/9-13; eingetragen am 10.07.2024. Meier
10	5	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 1398/2 ; gemäß Bewilligung vom 07.06.2024, UVZ-Nr. 1539, Notar Dr. Adolf Reul, München; Gleichrang mit Abt. II/9-13; eingetragen am 10.07.2024. Meier
11	5	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 1398; gemäß Bewilligung vom 07.06.2024, UVZ-Nr. 1539, Notar Dr. Adolf Reul, München; Gleichrang mit Abt. II/9-13; eingetragen am 10.07.2024.
12	5	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 07.06.2024, UVZ-Nr. 1539, Notar Dr. Adolf Reul, München; Gleichrang mit Abt. II/9-13; eingetragen am 10.07.2024. Meier
13	5	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 07.06.2024, UVZ-Nr. 1539, Notar Dr. Adolf Reul, München; Gleichrang mit Abt. II/9-13; eingetragen am 10.07.2024. Meier
14	4	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 1398/1; gemäß Bewilligung vom 07.06.2024, UVZ-Nr. 1539, Notar Dr. Adolf Reul, München; Gleichrang mit Abt. II/14-16; eingetragen am 10.07.2024. Meier
15	4	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 1398/2; gemäß Bewilligung vom 07.06.2024, UVZ-Nr. 1539, Notar Dr. Adolf Reul, München; Gleichrang mit Abt. II/14-16; eingetragen am 10.07.2024. Meier
16	4	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 07.06.2024, UVZ-Nr. 1539, Notar Dr. Adolf Reul, München; Gleichrang mit Abt. II/14-16; eingetragen am 10.07.2024.

lfd. Nr. 17 u. 18 betr. BV lfd. Nr. 5 u. 6, nicht das Bewertungsgrundstück

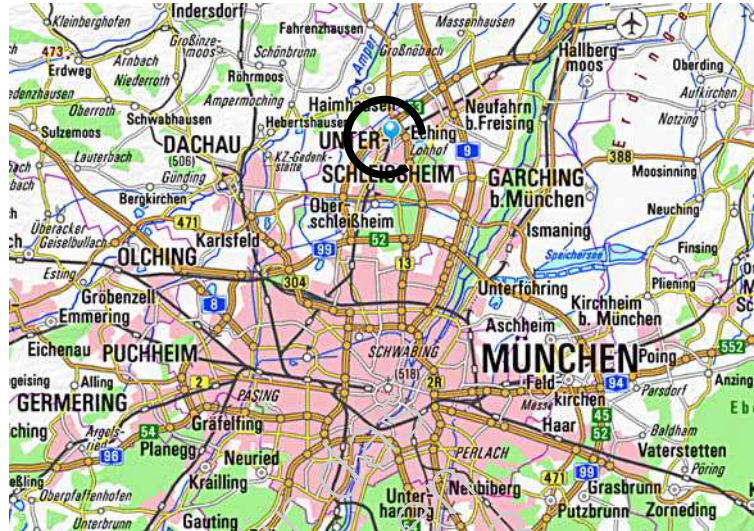
Abteilung III

Die Eintragungen in Abteilung III bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

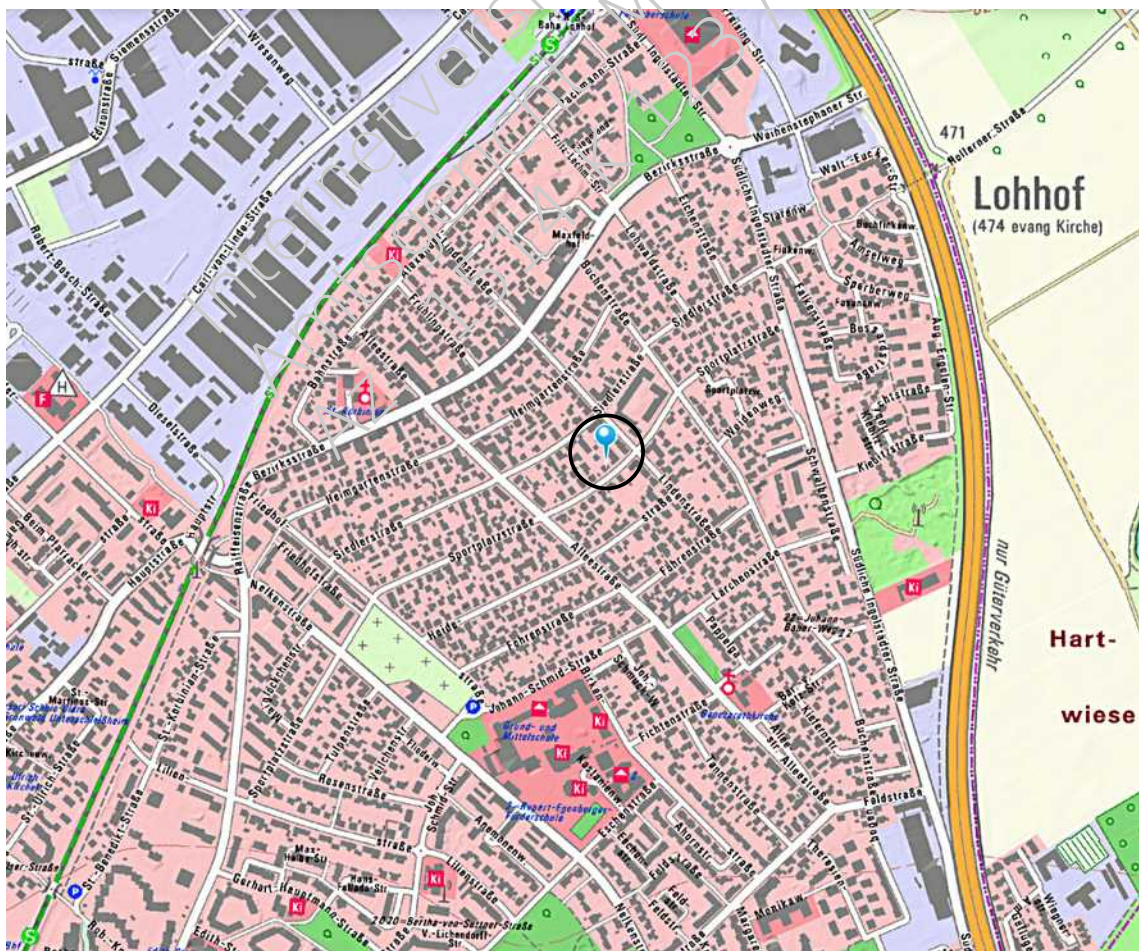
4. Lagebeschreibung

4.1 Geografische Lage

Übersichtsplan
(ohne Maßstab)



Detailausschnitt:
Grundstückslage
(Markierungspin = Lage des Bewertungsobjekts)



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

4.2 Stadt Unterschleißheim

Unterschleißheim ist eine Stadt und die bevölkerungsreichste Kommune im oberbayrischen Landkreis München mit ca. 28.896 Einwohnern (31.12.2021). Sie befindet sich ca. 17 km nördlich von München, ca. 2 km nördlich von Unterschleißheim und etwa 23 km südlich von Freising, zwischen den Flüssen Isar und Amper.

Die Stadt hat 3 Gemeindeteile: Lohhof, Riedmoos und Unterschleißheim. Hier gibt es alle Schularten, eine große Auswahl an Freizeit- und Sportmöglichkeiten, Parks und Grünanlagen. Unterschleißheim ist durch zwei Bahnhöfe an das Netz der S-Bahn München angeschlossen: Lohhof und Unterschleißheim.

„Unterschleißheim – ein attraktiver Lebensmittelpunkt und liebenswerte Heimat für rund 28.000 Einwohner. Eine lebendige Stadt in der Metropolregion München Nord, ein breitgefächertes Immobilienangebot, die Nähe zur Natur einerseits, aber auch die gute Erreichbarkeit der Landeshauptstadt München andererseits machen Unterschleißheim zu einer gefragten Wirtschafts- und Wohnadresse. Vielfältige Freizeit- und Kulturangebote runden die hohe Wohnqualität ab.

... Zahlreiche Einrichtungen und Angebote bieten den jüngsten und jungen Bürgerinnen und Bürgern unserer Stadt ein beachtliches Angebot – eine Infrastruktur, die auch über die Stadtgrenzen hinaus als vorbildlich bekannt und geschätzt ist. ...Ein zukunftsweisender Branchenmix garantiert Unterschleißheim eine Vielfalt von attraktiven Arbeitsplätzen. Über 15.000 Beschäftigte, darunter sehr viele Einpendler, dokumentieren die Strahlkraft des Wirtschaftsstandortes. Neben der hervorragenden Straßenanbindung sind auch die öffentlichen Verkehrsmittel zur Landeshauptstadt und dem internationalen Flughafen München optimal ausgebaut....

2015 konnte die moderne Stadt Unterschleißheim auf eine stolze 1.230-jährige Geschichte zurückblicken, gleichzeitig feierte sie ihre 15-jährige Stadterhebung und zählt somit zu den jüngsten Städten im Freistaat Bayern.“¹

1 <http://www.landkreis-muenchen.de/verwaltung-buergerservice-politik-wahlen/landkreis-muenchen/gemeinden-und-staedte/unterschleissheim>, tlw. gekürzt

4.3 Mikrolage

Die Sportplatzstraße verläuft von der Südlichen Ingolstädter Straße in südwestliche Richtung bis zur Lilienstraße.

Dabei überquert die Sportplatzstraße die Buchenstr., die Lindenstr., die Alleestr., die Friedhofstr., die Nelkenstr. und die Rosenstr.

Das Bewertungsobjekt befindet sich zwischen der Lindenstraße und der Alleestraße auf der nordwestlichen Straßenseite.

4.4 Verkehrslage

Individualverkehr:

zur B 13 Richtung München	ca. 1,0 km
zur A 92, AS 3 Unterschleißheim/Lohof	ca. 2,2 km
zur B 471 Oberschleißheim (Lustheim)	ca. 5,5 km
zur A 9, A-Dreieck M-Neufahrn	ca. 7,0 km
zur A 99, M-Neuherberg	ca. 7,5 km
zum Stadtzentrum München (Luftlinie)	ca. 15 km

Anschluss Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestelle Heimgartenstr.
Bus 219 ca. 350 m

S-Bahnhof Lohhof ca. 900 m
(S1 Richtung München und Freising bzw. Flughafen
Fahrzeit zum Marienplatz ca. 30 Minuten)

4.5 Wohnlage

insgesamt ruhige Lage an kleinen Anliegerstraßen ohne Durchgangsverkehr.

Örtlich mittlere bis gute Wohnlagequalität, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten und Schulen sind in Fußwegentfernung vorhanden,

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im südlich gelegenen Valentinspark, im Sportzentrum südlich des Münchner Rings und an den kleinen Seen rund um Unterschleißheim (Badesee, Hollerner See und Mallertshofer See).

4.6 Nachbarbebauung

Die direkte Nachbarschaft ist geprägt durch Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser mit ein bis zwei Geschossen, in erster und zweiter Reihe gelegen, sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. Weiter nordöstlich, nach der Lindenstraße, liegen auch größere Wohnanlagen mit bis zu vier Geschossen.

Auf dem nordöstlichen Nachbargrundstück liegt ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus, nordwestlich liegt ein Dreispänner, auf den südwestlichen Nachbargrundstücken liegt ein- bis zweigeschossige Doppelhausbebauung.

Störende Gewerbebetriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.

Internetversion für das
Amtsgericht München
AZ: 1514 K 123 / 2023

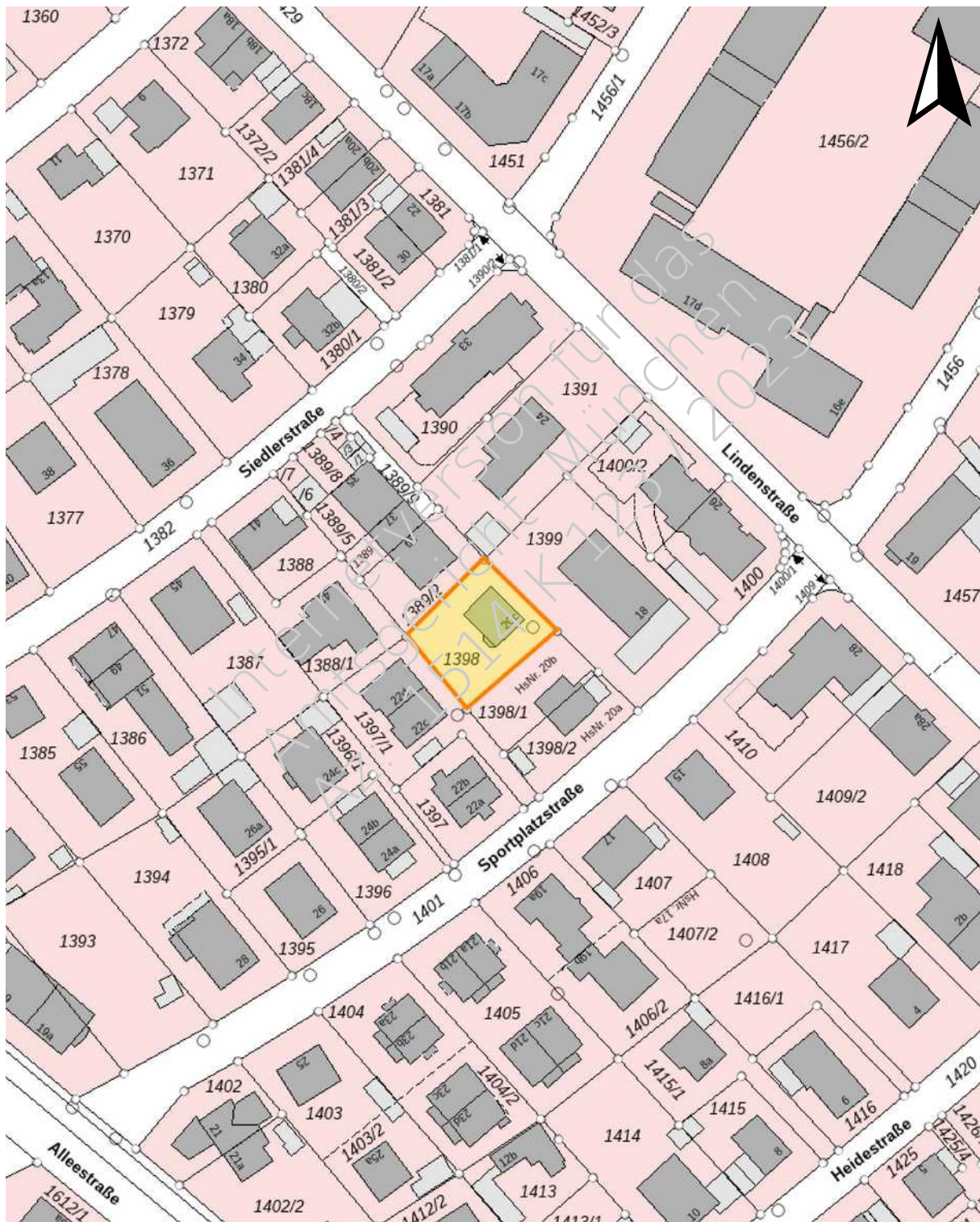
5. Grundstück Flst. 1398

5.1 Digitale Flurkarte

Bewertungsgrundstück gelb hinterlegt

M.: ca. 1 : 1.000

(Flste. 1398/1 und 1398/2 hier noch mit eingezeichnetem altem Abbruchbestand)



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

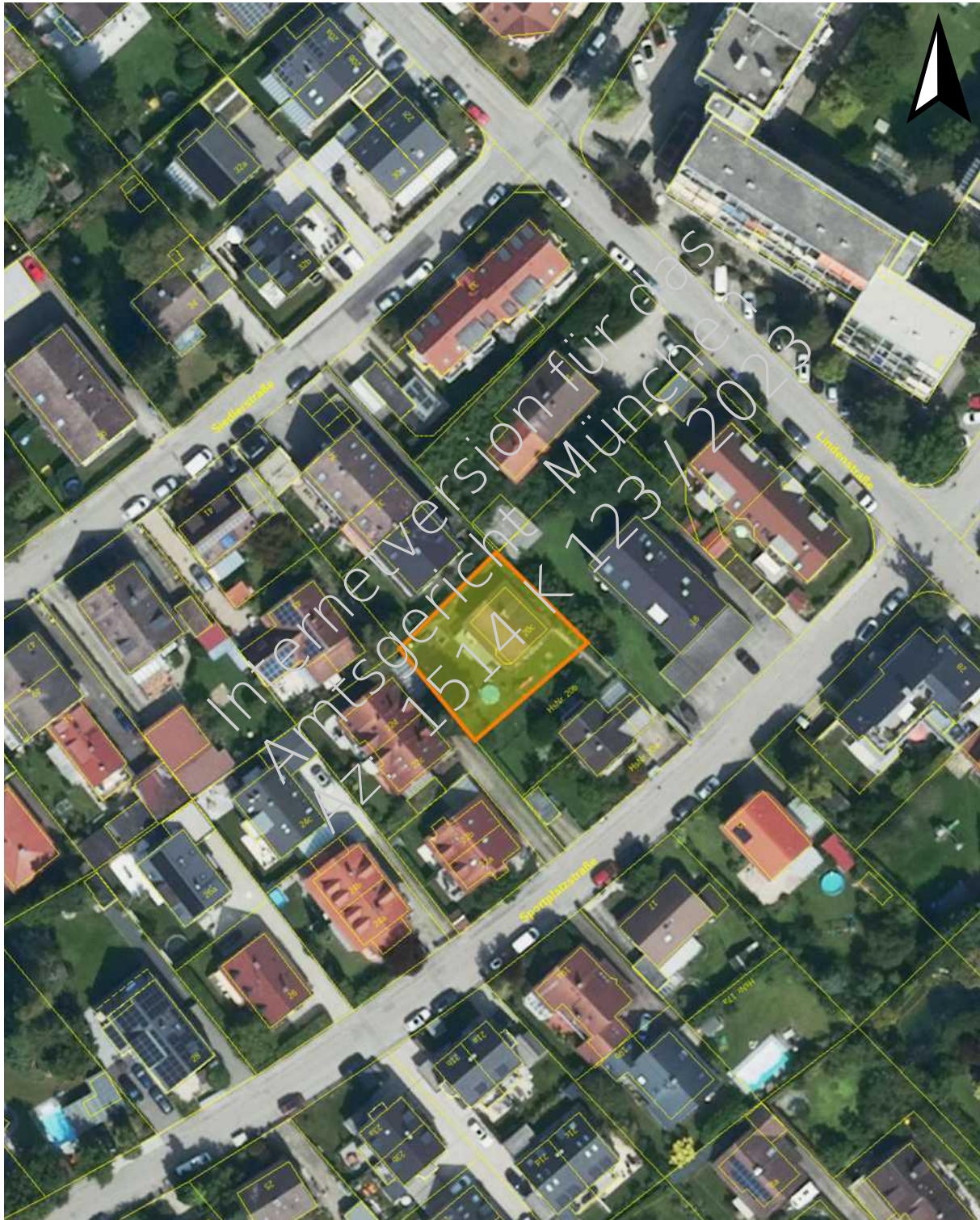
Luftbild

(mit digitaler Flurkarte überlagert)

M.: ca. 1 : 1.000

Bewertungsgrundstück gelb hinterlegt

(Flste. 1398/1 und 1398/2 hier noch mit dem alten Abbruchbestand)



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

5.2 Erschließung

Die Erschließung ist abgeschlossen, Anschlüsse für Ver- und Entsorgung sind vorhanden. Die Bewertung erfolgt für den erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Die Sportplatzstraße ist asphaltiert und beleuchtet, Gesamtbreite ca. 9 m, vor dem Grundstück mit asphaltiertem Gehsteig auf der Nordwestseite der Straße.

Der Zugang zum Grundstück Flst. 1398 mit dem Haus Nr. 20 c erfolgt von der Sportplatzstraße vorbei an dem neu gebauten Doppelhaus (Sportplatzstr. 2a und 2b) auf den Flst. 1398/1 und 1398/2, über diese Grundstücke entlang deren Nordostgrenze.

Dieser Zugang bzw. diese Zufahrsmöglichkeit über einen ca. 3,25 m breiten Streifen ist im Grundbuch gesichert durch entsprechende Geh- und Fahrrechte sowie Leitungsrechte (s. 5.6 Rechte und Lasten)

5.3 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Grundstück Flst. 1398 ist leicht trapezförmig, annähernd quadratisch geschnitten, Breite auf der Rückseite (NW-Seite) ca. 22 m, Grundstückstiefe (NO-Seite) ca. 21 m, Grundstücksgröße lt. Grundbuch 474 m², Grundstück praktisch eben auf Straßenniveau.

Zu Lage und Zuschnitt siehe 5.1 Digitale Flurkarte.

Nach Angabe im Bauantrag von 1987 lag der höchste Grundwasserstand (HHW) ca. 1,8 m unter gewachsenem Gelände.

Weitere Angaben zum Untergrund liegen nicht vor, es wurden keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vorgefunden, es werden ortsübliche Grundverhältnisse angenommen, die Bewertung erfolgt für den altlastenfreien Zustand.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 C, dort im Gebiet Nr. 16. (s.a. 5.5 Bebaubarkeit)

5.4 Bebauung

Das Grundstück Flst. 1398 ist zum Stichtag bebaut mit dem freisteh. Einfamilienhaus Sportplatzstr. 20 c. (Anschrift vor der Grundstücksteilung „Sportplatzstr. 20 a“)

Die vorhandene Bebauung ist, soweit ersichtlich, genehmigt.

(Beschreibung des Hauses siehe 6.)

5.5 Bebaubarkeit

Das Grundstück Flst. 1398 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 C Unterschleißheim, Alter Lohhofer Ortsteil, dort im Gebiet Nr. 16.

Die wesentlichen Festsetzungen lauten:

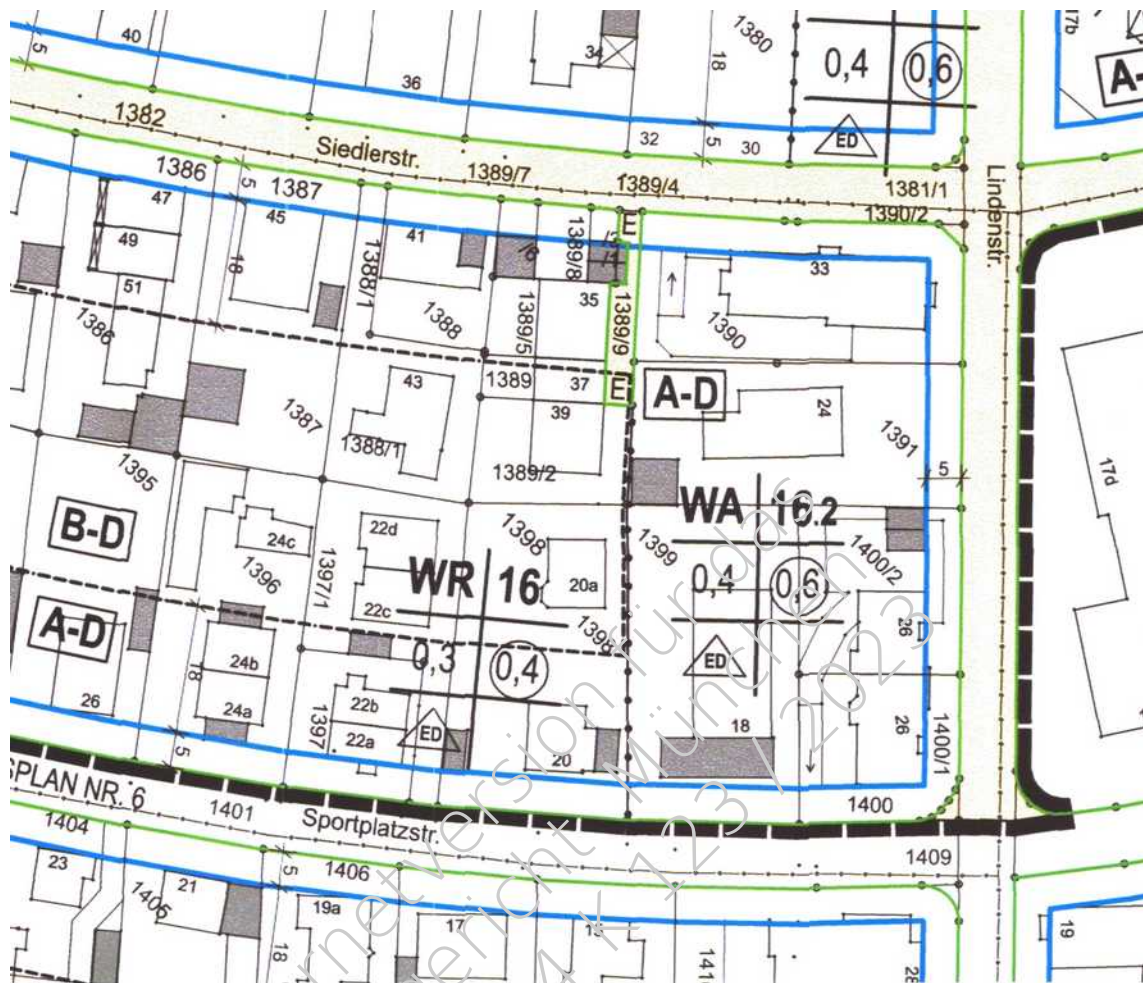
Art der Nutzung	Reines Wohngebiet
Grundflächenzahl	0,3 GRZ
Geschossflächenzahl	0,4 GFZ
Bauweise	Einzel- und Doppelhäuser

Auf den straßennahen Grundstücken bzw. Grundstücksteilen sind Häuser der Typen A - D zulässig, auf den rückwärtigen Grundstücken bzw. Grundstücksteilen sind nur Häuser der Typen B - D zulässig.

Weitere Festsetzungen, insb. zu erforderlichen KFZ-Stellplätzen, zu Wintergärten usw. siehe Bebauungsplan Nr. 89 C einschl. Satzung und Begründung, auf den ausdrücklich verwiesen wird.

Nachfolgend Ausschnitte aus der Internetfassung des Bebauungsplan Nr. 89 C der Stadt Unterschleißheim.

ohne Maßstab



SYSTEMSCHNITT TYR D 2

5.6 Rechte und Lasten

Mit der Aufteilung des ehemaligen Gesamtgrundstücks in die drei selbständigen Grundstücke Flste. 1398, 1398/1 und 1398/2 wurden verschiedene Rechte bestellt, um die Erschließung, die Erreichbarkeit und die Versorgungsmöglichkeit der drei Grundstücke zu regeln.

Für die Einräumung und Ausübung der Dienstbarkeiten ist kein Entgelt zu entrichten.

5.6.1 Geh- und Fahrrechte

Bestellt wurden folgende Geh- und Fahrrechte:

An Fl.Nr. 1398/2 eine Grunddienstbarkeit zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 1398 und 1398/1 und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern jeweils des Inhalts, dass der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks, bei der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit der Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt München und die von dieser ernächtigten Personen, im Interesse der Berechtigten der Grunddienstbarkeit berechtigt sind, den im beigefügten Lageplan 1 schraffiert eingezeichneten Bereich des dienenden Grundstücks zu begehen und zu befahren. Parken ist nicht zulässig.

An Fl.Nr. 1398/1 eine Grunddienstbarkeit zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 1398 und 1398/2 und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern jeweils des Inhalts, dass der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks, bei der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit der Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt München und die von dieser ermächtigten Personen, im Interesse der Berechtigten der Grunddienstbarkeit berechtigt sind, den im beigefügten Lageplan 1 schraffiert eingezeichneten Bereich des dienenden Grundstücks zu begehen und zu befahren. Parken ist nicht zulässig.

An Fl.Nr. 1398 eine Grunddienstbarkeit zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 1398/1 und 1398/2 und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern
jeweils des Inhalts, dass der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks, bei der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit der Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt München und die von dieser ermächtigten Personen, im Interesse der Berechtigten der Grunddienstbarkeit berechtigt sind, den im beigefügten Lageplan 1 schraffiert eingezeichneten Bereich des dienenden Grundstücks - als Wendehammer - zu befahren. Parken ist nicht zulässig.

Rein schuldrechtlich wurde vereinbart, dass die Eigentümer der beteiligten Grundstücke die Zufahrtsfläche gemeinschaftlich herstellen werden und die hierbei anfallenden Kosten zu je 1/3 getragen werden. Ebenso sind die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der Zufahrtsfläche zu je 1/3 zu tragen.

5.6.2 Ver- und Entsorgungsleitungsrechte

Bestellt wurden folgende Ver- und Entsorgungsleitungsrechte:

An Fl.Nr. 1398/2 eine Grunddienstbarkeit zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 1398 und 1398/1 und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern
jeweils des Inhalts, dass der jeweilige Eigentümer des jeweils herrschenden Grundstücks, bei der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit der Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt München und die von dieser ermächtigten Personen, im Interesse der Berechtigten der Grunddienstbarkeit berechtigt sind,

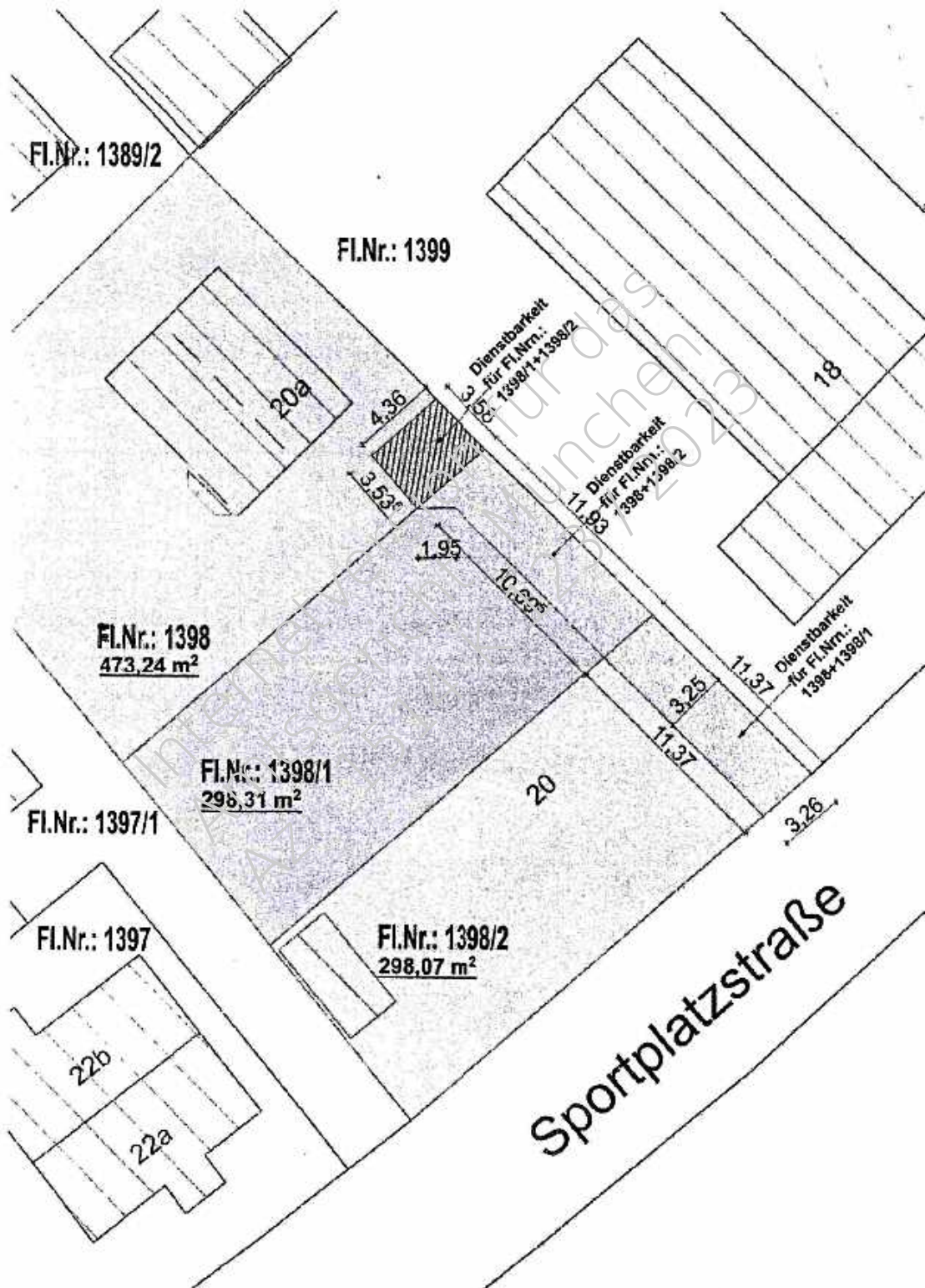
die für die Erschließung der herrschenden Grundstücke erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Revisionsschächte, Sickerschächte und Rigolen zur Regenwasserentwässerung in dem im beigefügten Lageplan 1 schraffiert eingezeichneten Bereich des dienenden Grundstücks zu verlegen und die Leitungen und Schächte auf Dauer dort zu belassen, sowie Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten vorzunehmen.

An Fl.Nr. 1398/1 eine Grunddienstbarkeit zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1398 und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern jeweils des Inhalts, dass der jeweilige Eigentümer des jeweils herrschenden Grundstücks, bei der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit der Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt München und die von dieser ermächtigten Personen, im Interesse der Berechtigten der Grunddienstbarkeit berechtigt sind, die für die Erschließung der herrschenden Grundstücke erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Revisionsschächte, Sickerschächte und Rigolen zur Regenwasserentwässerung in dem im beigefügten Lageplan 1 schraffiert eingezeichneten Bereich des dienenden Grundstücks zu verlegen und die Leitungen und Schächte auf Dauer dort zu belassen, sowie Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten vorzunehmen.

Rein schuldrechtlich wurde vereinbart, dass die Eigentümer der beteiligten Grundstücke die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen gemeinschaftlich beauftragen werden und die hierbei anfallenden Kosten zu je 1/3 getragen werden. Ebenso sind die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der Zufahrtsfläche zu tragen.

Lageplan zu den Dienstbarkeiten

ohne Maßstab



6. Haus Sportplatzstr. 20 c

(Anschrift vor der Grundstücksteilung:

„Sportplatzstr. 20 a“)

Die Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Die Beschreibung gibt den optisch erkennbaren Zustand wieder und bezieht sich auf dominierende bzw. wertrelevante Ausstattungen und Ausführungen, teilweise können Abweichungen vorliegen.

6.1 Allgemein

Das Haus Sportplatzstr. 20 c ist ein freistehendes Einfamilienhaus auf Flst. 1398.

Die vorhandene Bebauung ist, soweit ersichtlich, genehmigt.

6.2 Grundrisse

Erdgeschoss:

Hauseingang auf der Nordostseite direkt in die Diele (Windfang) mit der Treppe ins DG und in den Keller, gleich links nach dem Eingang Garderobe und WC mit Fenster, danach links Zugang zur Küche auf der Südostseite, geradeaus Zugang zum Wohnzimmer in der Westecke, von dort Zugang zum Esszimmer in der Südecke, mit Erker und Zugang zur Küche, vom Wohnzimmer auch Zugang zum Arbeitszimmer in der Nordecke und zur Terrasse auf der Südwestseite

Dachgeschoss:

Am Treppenaustritt kleine Diele (Galerie), Bad in der Ostecke, Schlafzimmer in der Südecke, je ein Kinderzimmer in der West- und der Nordecke, vor dem Schlafzimmer ein Balkon zur Südostseite

Keller

In der Ostecke ein Lagerkeller, in der Südecke Waschküche, in der Westecke Hobbykeller, von dem aus der Heizungskeller mit Öllagertank in der Nordecke zugänglich ist.

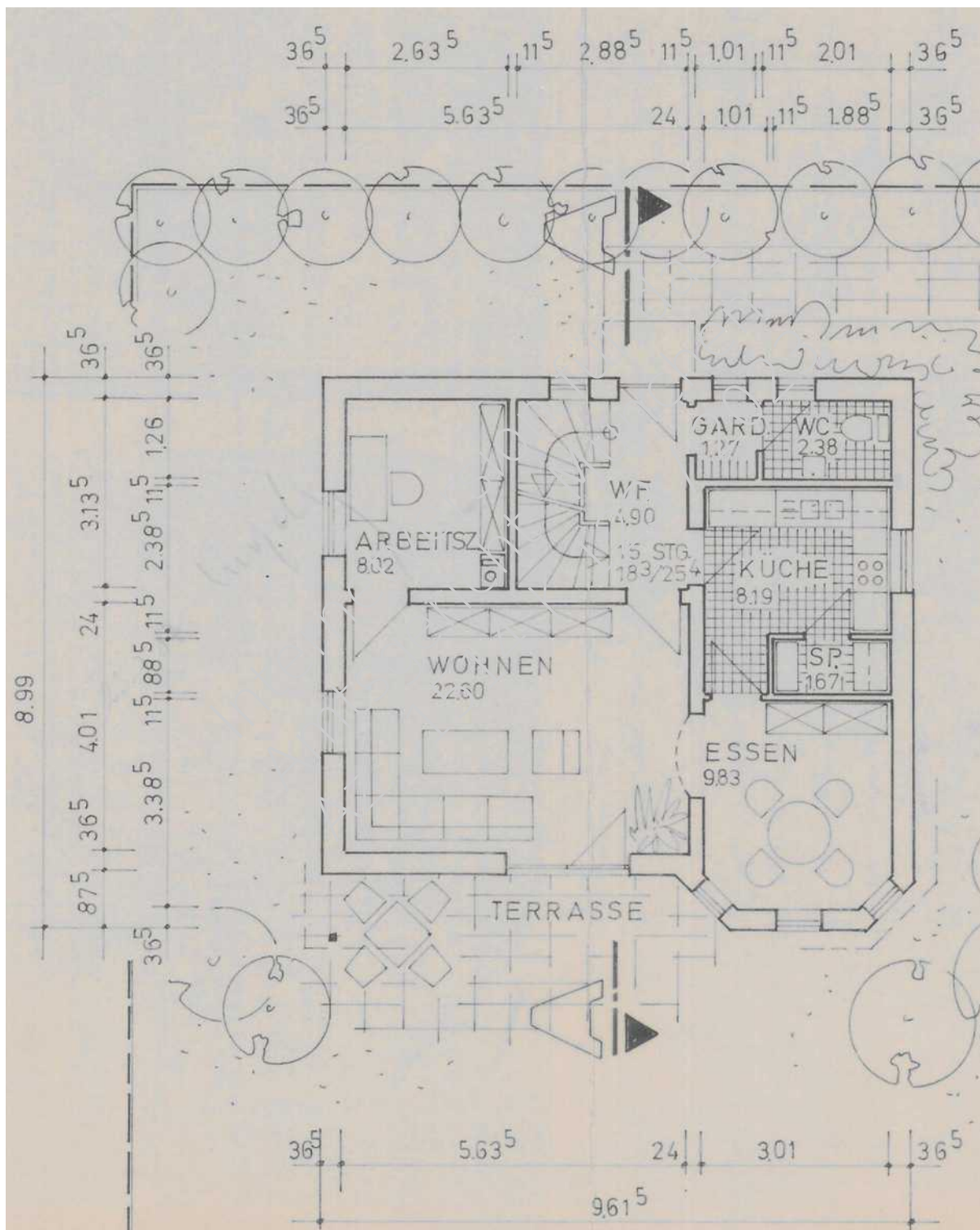
Folgende Seiten:

Ausschnitte aus dem genehmigten Bauplan aus dem Bauakt bei der Stadt Unterschleißheim.

Genehmigungsplan von 1987

Grundriss Erdgeschoss

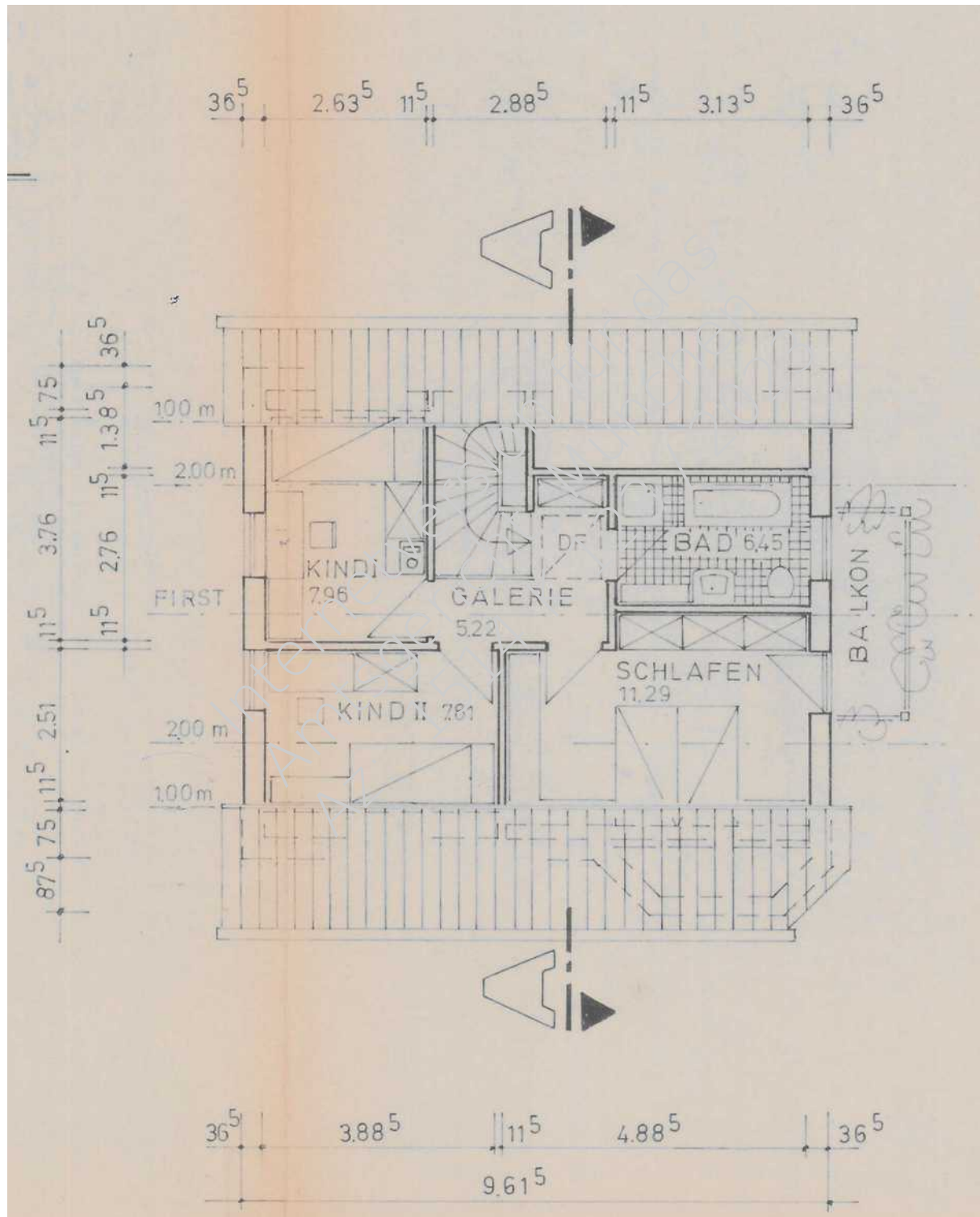
Maßstab ca. 1 : 100



Genehmigungsplan von 1987

Grundriss Dachgeschoss

Maßstab ca. 1 : 100

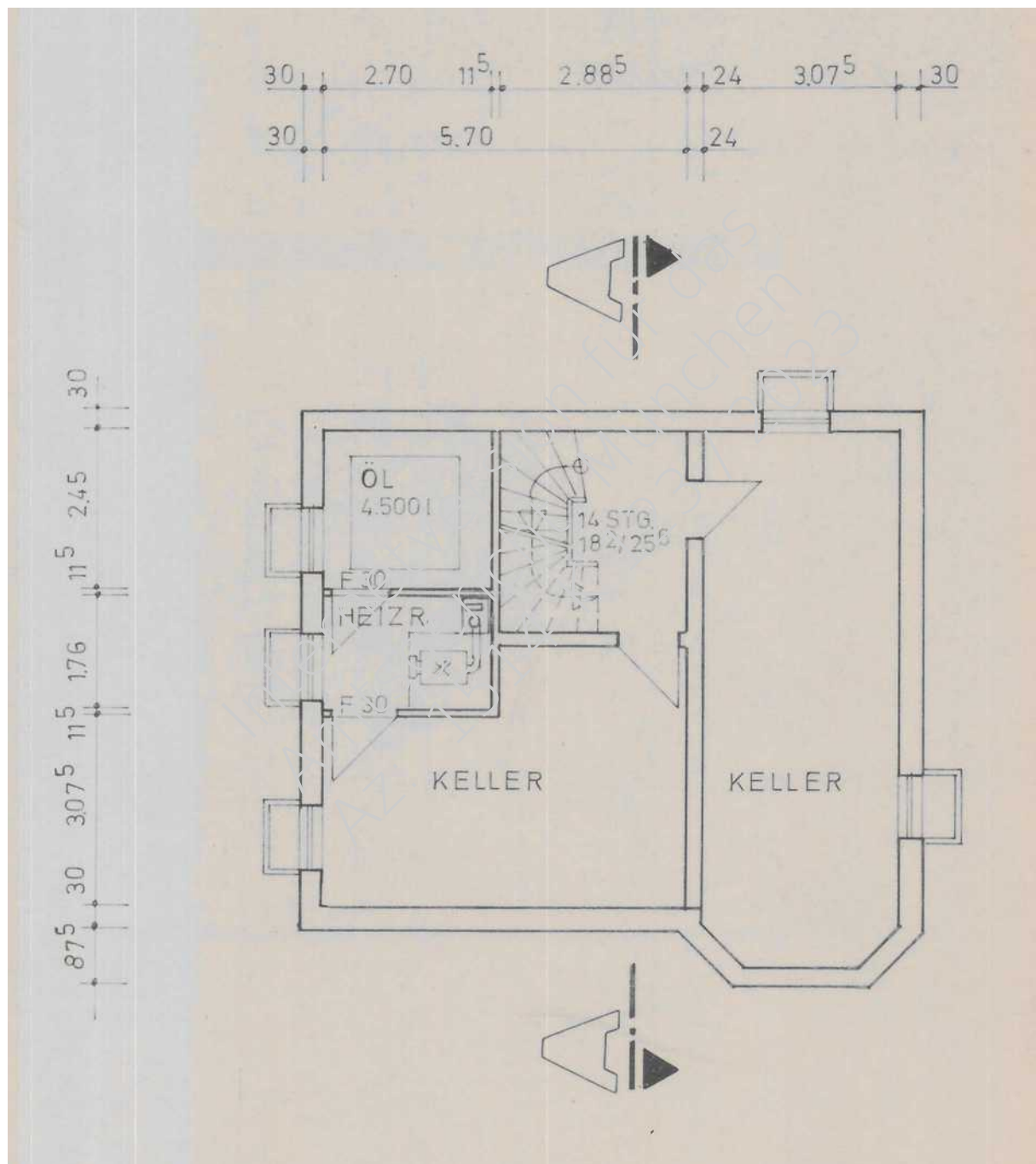


Genehmigungsplan von 1987

Grundriss Keller

Maßstab ca. 1 : 100

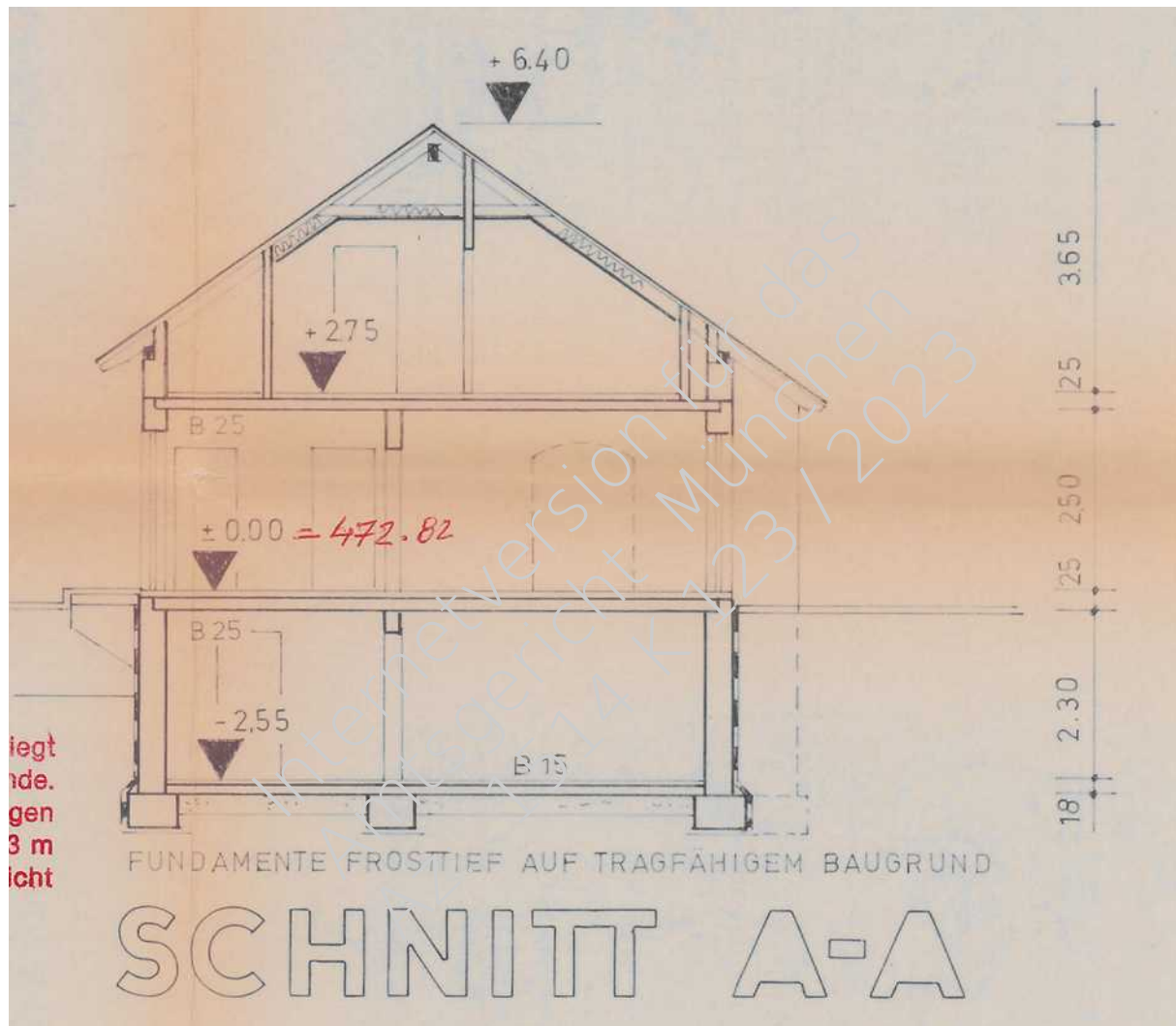
(Keller Südost zum Stichtag geteilt in 2 Räume)



Genehmigungsplan von 1987

Schnitt A - A

Maßstab ca. 1 : 100



6.3 Konstruktion

Laut Plandarstellung bzw. Baubeschreibung:

Massivbau, Außenwände Keller Beton ca. 30 cm stark, ab EG Ziegelmauerwerk ca. 36,5 cm stark, Innenwände 11,5 cm bzw. 24 cm Mauerwerk, Fassaden verputzt und hell gestrichen, Decken Stahlbeton, Satteldach, Pfettendachstuhl. Dachneigung ca. 35°, Dacheindeckung mit Betonpfannen, Unterspannbahn, Wärmedämmung, Dampfbremse, Innenseite Sichtschalung

6.4 Ausstattung

Die Angaben beziehen sich auf den Zustand zum ersten Ortstermin am 30.01.2024.

Beim Ortstermin am 16.04.2025 konnte das Haus nicht betreten und nicht von innen besichtigt werden.

Soweit von aussen erkennbar, sind keine wesentlichen Veränderungen sichtbar. Für diese Bewertung wird davon ausgegangen, dass der Zustand zum Stichtag 16.04.2025 annähernd unverändert zum Zustand der Besichtigung am 31.01.2024 ist.

Allgemein

Nach Angabe wurde die Ausstattung des Hauses ca. 2015 teilmodernisiert: Fenster, Bad und WC, Türen, Bodenbeläge und Heizkessel wurden erneuert, die Terrasse wurde ca. 2019 vergrößert.

Hauseingang

Zugang zum Hauseingang 20 c von der Sportplatzstraße vorbei am neuen Doppelhaus Nr. 20 a/20 b entlang der Nordostgrenze bis zum Bewertungsgrundstück Flst. 1398,

schmäler Zugangsweg entlang des Hauses auf der Nordostseite zur Haustür, mit Betonsteinen gepflastert,

3 Stufen hinauf zum Eingangspodest, mit Metallgeländer als Absturzsicherung, Stufen und Podest grau gefliest, einflügelige Haustür, außen dunkelgrau, innen weiß, mit langem schmalen Glasausschnitt, Mehrfachverriegelung

Wände/Decken	verputzt und weiß gestrichen, im DG Dachschrägen und Decken mit weißer Nut- und Federbrettschalung verkleidet
Fenster	nach Angabe Fenster ca. 2015 erneuert: Weiße Kunststofffenster mit Dreischeibenisolier- verglasung, Kunststoff-Rollläden mit Gurtzug, weißes Kunststoff-Dachflächenfenster im Keller Holzfenster zu den Lichtschächten
Innentüren	aus 2015: weiße Holzumfassungszargen, weiß beschichtete glatte Türblätter, teilweise mit Glasausschnitten, Rosettengarnituren
Bodenbeläge	Flur, Wohnzimmer, Arbeitszimmer EG und Treppe ins OG mit Vinylbelag in Holzoptik, Küche und Essbereich mit hellem Fliesenboden (Format ca. 30 x 30 cm) WC EG und Bad OG mit Fliesenboden Schlafzimmer, Kinderzimmer 1 und Kinderzimmer 2 im OG mit Laminat in Holzoptik, Keller hell gefliest (Format 30 x 30 cm) ca. 2014
Treppen	Vom KG zum EG Betontreppe mit hellen Fliesen aus der Bauzeit Treppe EG zum DG Betontreppe mit Vinylbelag in Holzoptik, runder Edelstahlrohrhandlauf, im DG Absturz- sicherung Edelstahlrohrrahmen mit Mattglasfüllung
Küche	Küche mit Fenster, Zugang zum Essbereich Boden mit hellen Fliesen (Format ca. 30 x 30 cm), Anschlüsse für Elektroherd und Spülmaschine vorhanden, Dunstabzug nach außen. Die vorhandene Einbauküche ist als <u>Möbliering nicht mitbewertet.</u>

WC EG	Neben dem Eingang, mit Fenster, Heizkörper hinter der Tür, beiger Fliesenboden, Wände raumhoch weiß gefliest mit umlaufender Bordüre Sanitärgegenstände weiß: Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie
Bad DG	Zugang mit Ganzglasschiebetüre aus mattiertem Glas, Bad mit Fenster, Heizkörper unter dem Fenster Boden mit großen braunen Fliesen, Wände raumhoch bzw. bis zu den Schrägen hell gefliest, Decke und Dachschräge weiß gestrichen mit Einbauspots, Sanitärgegenstände weiß: WC mit Spülkasten, breiter Waschtisch mit braunem Unterbau, Einbaubadewanne mit Fliesenschürze wie Bodenfliesen, zur Dusche eine kleine Stufe, große separate Dusche mit kleiner Stufe, Duschtrennwand aus Glas, Boden der Dusche mit beigen großformatigen Fliesen und Ablaufrinne, verchromte Einhebel-Mischarmaturen
Balkon	Im DG vor dem Schlafzimmer, zur Südostseite, Bodenplatte Beton mit großformatigen grauen Fliesen, Balkongeländer mit Metallzierstäben, verzinkt
Elektroinstallation	Automatensicherungen, FI-Schutzschalter, weiße Flächenschalter, Türsprechanlage zum Gartenzaun an der Straße
Keller	Waschküche: Boden gefliest mit Bodenablauf Ausgußbecken, Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vorhanden
Heizung	Ölzentralheizung mit Warmwasserbereitung, Kessel nach Angabe ca. aus 2015, daneben halbhoch abgemauerter Öltankraum mit Kunststoffbatterietanks 3 x 1,5 m³ in den Räumen im EG und DG Heizkörper, im KG Heizung im Hobbykeller

Außenanlagen

Vor dem Wohnzimmer auf der Südwestseite Terrasse, n. Ang. 2019 vergrößert, Terrassenbelag aus Holzkunststoff (WPC) in Holzdielenoptik, auf der Nordwestseite Sichtschutz als Metallkonstruktion mit großen matten Glasfeldern, hinunter zum Garten 3 Stufen.

Garten überwiegend Rasenfläche mit kleinen Sträuchern, an der Südwestgrenze ein großer Nadelbaum, Gartenhaus in der Westecke.

Zum Stichtag ist im Bereich der südöstlichen Grundstücksgrenze zu Flst. 1398/1 ein provisorischer Bauzaun aufgestellt.

(Zu diesem Zeitpunkt waren auf den vorderen beiden Grundstücken Flst. 1398/1 und -/2 Bauarbeiten im Gange, das neue Doppelhaus befand sich noch im Rohbau ohne Dachstuhl.)

6.5 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

6.6 Unterhaltszustand

Dieses Gutachten stellt keine Bewertung der Bausubstanz dar. Beschrieben ist nur der beim Ortstermin offensichtliche Zustand, weitergehende Untersuchungen, Bauteilöffnungen oder technische Funktionsprüfungen wurden nicht vorgenommen.

Beim ersten Ortstermin war sichtbar:

- Allgemein guter und gepflegter altersüblicher Zustand, teilweise mit leichten Gebrauchsspuren
- Verglasung des Fensters in der Waschküche zerbrochen,
Alukaschierung der Zwischensparrendämmung in der Abseite teilweise zerrissen.

Anmerkung:

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar, erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand vom unterzeichnenden Sachverständigen nicht statt (diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen). Ebenso wurde der Bestand grundsätzlich nicht auf schadstoffhaltige/gesundheitsschädliche Baumaterialien überprüft (z. B. Asbest, Formaldehyd, etc.). Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Wasser, Elektro, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich - wenn nicht besonders vermerkt - die Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wurden vom Unterzeichner keine Untersuchungen hinsichtlich Schall-, Wärme- und Brandschutz (bzw. Brandschutzkonzept), Statik, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Boden-/ Gebäudeverunreinigungen/ Altlasten, Elektromog, sonstige schädliche Umwelteinwirkungen, etc. durchgeführt bzw. beauftragt.

6.7 Fotos Haus Sportplatzstr. 20 c

Aussenaufnahmen

(Pfeil = Lage Haus Sportplatzstr. 20 c)



Ansicht v. d. Straße, rechts Zugang über die
Nachbargrundstücke (Dienstbarkeitsfläche)

Ansicht von Südosten
(am Stichtag 16.04.2025)



Ansicht von Westen (am 30.01.2024)



Ansicht von Südwesten (am 30.01.2024)

Fotos Haus Sportplatzstr. 20 c

Innenaufnahmen am 30.01.2024

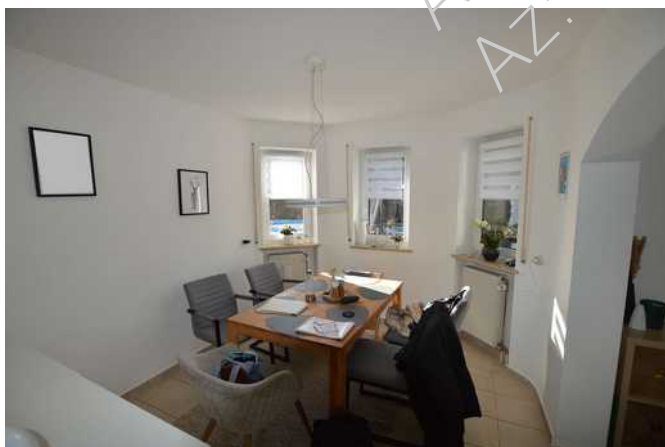
Erdgeschoss



Hauseingang, Diele



WC



Esszimmer mit Erker



Wohnzimmer

Fotos Haus Sportplatzstr. 20 c

Innenaufnahmen am 30.01.2024



Treppe ins DG



Flur im DG



Flur, rechts Bad



Bad

Fotos Haus Sportplatzstr. 20 c

Innenaufnahmen am 30.01.2024



Glasschiebetür zum Bad



Balkon im DG, Blick nach Süden



Kellerflur mit Treppe zum EG



Heizungskeller

7. Angaben zur Bewirtschaftung

7.1 Nutzer

Das Haus Sportplatzstr. 20 c (ehemals a) wird zum Stichtag von der Grundstückseigentümerin selbst genutzt, nach Angabe liegen keine Mietverhältnissen vor.

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt jedenfalls auftragsgemäß grundsätzlich für den mietfreien Zustand, d.h. eventuell bestehende Mietverhältnisse bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt.

7.2 Bewirtschaftungskosten

Zu den Bewirtschaftungskosten und eventuell bestehenden Versicherungen liegen keine Angaben vor.

Internetversion für das
Amtsgericht München
AZ: 1514 K 123 / 2023

8. Beurteilung

8.1 Marktverhältnisse

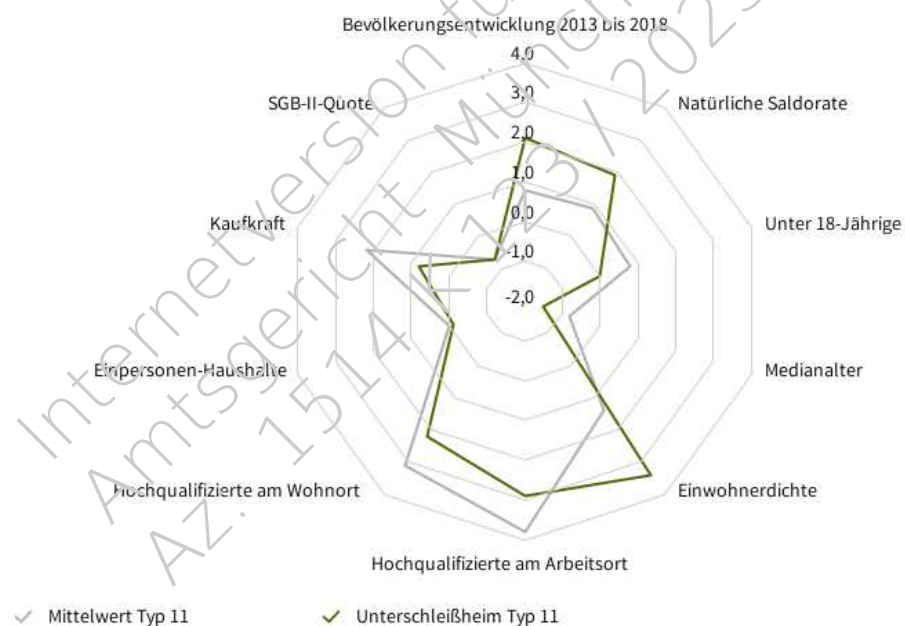
8.1.1 Demografie

Nach den Auswertungen der Bertelsmann Stiftung² ist die Stadt Unterschleißheim dem Demografietyt 11 zuzuordnen:

„Sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaft“.

Unterschleißheim - Demografietyt 11

Sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaft



Quelle: Statistische Ämter der Länder, BA, ZEFIR, Faktor Familie GmbH, eigene Berechnungen

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

| Bertelsmann Stiftung

Dementsprechend kann aus demografischer Sicht mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung und entsprechender Nachfrage nach Wohnraum gerechnet werden.

2 www.wegweiser-kommune.de Ort: Unterschleißheim

8.1.2 Immobilienmarkt allgemein

Der Gutachterausschuss für den Landkreis München gibt keinen Marktbericht heraus. Hilfsweise wird hier aus den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses München (GAA M) zitiert:

Herbstanalyse 2024 des Gutachterausschusses München: ³

„Markttrends und Preisentwicklungen

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist im 1.-3. Quartal 2024 die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 31 % gestiegen. Der Geldumsatz stieg dabei 57 % über das Vorjahresniveau und lag bei insgesamt rd. 8,2 Milliarden Euro.

Im vorliegenden Bericht werden erste aktuelle Preise angegeben, soweit gesicherte Daten vorliegen (vgl. Seite 8 bis 9). Bei den Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) wurde im 1.-3. Quartal 2024 in allen Teilmärkten ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Im Jahresverlauf lassen sich gegenüber den veröffentlichten Zahlen aus dem Halbjahresreport 2024 kaum Preisveränderungen feststellen.

Zur Preisentwicklung von unbebauten Grundstücken kann vorerst nur für den Teilmarkt der Einfamilienhausgrundstücke (individueller Wohnungsbau) eine Aussage getroffen werden. ...

Weitere Preisentwicklungen

Unbebaute Wohnbaugrundstücke

Auf Basis der bisher vorliegenden Auswertungen zeigt sich, dass die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im 1.-3. Quartal im Mittel um rund 21 % unter den Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 liegen. Zu den aktuellen Bodenrichtwerten 01.01.2024 liegen die Preise im Mittel rund 8 % unter dem Richtwert.“

Die Sparkassen-Immobilien-gesellschaft hat in ihrem Marktspiegel 2025 für den nördlichen Landkreis München ermittelt:

Kaufpreise
Baugrundstücke

von 1.200 €/m² bis 2.000 €/m²

häufigster Wert

1.400 €/m²

Kaufpreise
freistehende Einfamilienhäuser

von 700.000 € bis 1.200.000 €

häufigster Wert

950.000 €

8.2 Objektsituation

8.2.1 Lagequalität

Im Bereich des Landkreises München stellt die Stadt Unterschleißheim eine gut nachgefragte Wohnlage dar. Die Lage in der Sportplatzstraße ist eine örtlich mittlere bis gute und ruhige Wohnlage. Die nähere Umgebung ist geprägt von Einfamilienhausbebauung.

Die örtliche Infrastruktur in Unterschleißheim ist gut, das Stadtzentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten liegt in Fußwegentfernung. Der S-Bahnhof Lohhof mit Anschluss nach München ist zu Fuß erreichbar.

8.2.2 Grundstück Flst. 1398

Das Grundstück ist rückliegend ohne direkten Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche, der Zugang und die Zufahrt sowie die Ver- und Entsorgung ist nur über einen schmalen Wegstreifen über die zwei vorderliegenden Nachbargrundstücke möglich. Die entsprechenden Rechte sind als Dienstbarkeiten grundbuchrechtlich abgesichert, die Nutzung der Zufahrt muss jedoch mit den beiden anderen Grundstücken geteilt werden, zusätzlich ist auf dem Bewertungsgrundstück noch eine Fläche von ca. 15 m² Größe als „Wendehammer“ für die beiden Nachbargrundstücke ausgewiesen. Die Erschließungssituation muss also als beeinträchtigt bezeichnet werden.

Zum Stichtag ist das Bewertungsgrundstück mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut, eine Garage ist nicht vorhanden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 89 C Unterschleißheim, Alter Lohhofer Ortsteil. Die baulichen Möglichkeiten auf dem Grundstück dürften mit der vorhandenen Bebauung noch nicht vollständig ausgeschöpft sein.

Anmerkung:

Eine rechtssichere Aussage über die mögliche bzw. zulässige Bebauung des Bewertungsgrundstücks kann nur über ein behördliches Verfahren über die Stadt Unterschleißheim erreicht werden.

8.2.3 Haus Sportplatzstr. 20 c (vormals a)

Das Einfamilienhaus aus dem Baujahr ca. 1987 wurde ca. 2015 teilmodernisiert und befindet sich in durchschnittlichem bis gutem Zustand. Die Größe des Hauses bzw. die realisierte Wohnfläche ist relativ klein.

9. Wertermittlung

9.1 Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gem. § 6 (1) ImmoWertV_2021 grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Im vorliegenden Fall wird das mit dem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Flst. 1398 seiner Art und Nutzung sowie der Datenlage entsprechend marktüblich nach dem Sachwertverfahren bewertet. Die Ableitung des Bodenwerts erfolgt anhand der Auswertung von Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses. Der Verkehrswert wird dann unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse abgeleitet.

Hinweis.

Für die Ableitung wesentlicher Bewertungsparameter und zur Plausibilisierung der Ergebnisse wird auf die Daten und Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses zurückgegriffen. Dabei ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten, hier § 10 (2) ImmoWertV_2021:

„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

Deshalb muss im vorliegenden Fall die Bewertung modellkonform zur damaligen Auswertungspraxis des Gutachterausschusses erfolgen, damit können sich Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV_2021 ergeben bzw. erforderlich sein.

9.2 Bodenwert

9.2.1 Grundstücksqualität

Grundstück, erschlossen über die Nachbargrundstücke (dinglich gesichert), mit genehmigtem Bestand bzw. im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans.

Grundstücksqualität:

Bauland, erschließungsbeitragsfrei

Das Bewertungsgrundstück ist zum Stichtag mit einer Dichte von rd. WGFZ 0,3 bebaut (Berechnung siehe Anlage).

Anmerkung:

Die Bewertung erfolgt für den ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Zustand.

9.2.2 Indirekter Vergleich - Bodenrichtwert

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte
zum 01.01.2024
(Pfeil = Lage des Bewertungsobjekts)

o. M.



© GAA LRA München

Bodenrichtwert des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises München (GAA LRA M) zum 01.01.2024 in der Richtwertzone des Bewertungsobjekts (14901):

Wohnbauflächen bei WGFZ 0,5 1.900 €/m²

9.2.3 Direkter Vergleich - Kauffälle aus der Kaufpreissammlung

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des LRA München wurden folgende Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung genannt:

Objektart:

unbebaute Baugrundstücke bzw. zur Bebauung vorgesehene Grundstücke mit vergleichbarer Lagequalität und vergleichbarer Bebaubarkeit bzw. WGFZ wie beim Bewertungsgrundstück

(Aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert, die Lage der Grundstücke ist dem Sachverständigen bekannt.)

Nr.	Datum	Fläche	realisierb. WGFZ ca.	Preis /m ² n. Ang.	Preis/m ² bei WGFZ 0,5	Beurteilung abweichende Merkmale gegenüber Bewertungsobj.	geschätzter Werteeinfluss (Anpassung)	Preis/m ² angepasst 0,5
1	05.2024	748 m ²	0,55	1.653 €	1.587 €	Abbruch durch Käufer, Verkauf ca. 1 Jahr vor ST	3%	1.634 €
2	05.2024	440 m ²	0,50	1.557 €	1.557 €	rücklieg. Hammergrundstück, Abbruch durch Käufer, Verkauf ca. 1 Jahr vor ST	3%	1.604 €
3	06.2024	298 m ²	0,50	1.611 €	1.611 €	Abbruch durch Käufer, Verkauf ca. ¾ Jahr vor ST	3%	1.659 €
4	06.2024	298 m ²	0,50	1.611 €	1.611 €	Abbruch durch Käufer, Verkauf ca. ¾ Jahr vor ST	3%	1.659 €
5	08.2024	723 m ²	0,50	1.632 €	1.632 €	Abbruch durch Käufer, Verkauf ca. ¾ Jahr vor ST	3%	1.681 €
		5 Anzahl		5	5			5
		501 m ² Mittelwert		1.614 €	1.600 €			1.647 €
		440 m ² Median		1.611 €	1.611 €			1.659 €
		222 m ² Stabw.		37 €	29 €			30 €
		44% Var.koeff.		2%	2%			2%

Legende:

linke Spalten: genannte Originaldaten vor Anpassung
mittlere Spalte: an WGFZ 0,5 angepasster Preis (mit den Faktoren aus der Richtwertliste)
graue Spalten: Beurteilung der abweichenden Merkmale und geschätzter Werteinfluss,
rechte Spalte: qualitäts- und zeitangepasster Vergleichspreis, (vorgenommene Anpassung siehe Text, dabei wurden ggf. mehrere Einzelfaktoren zusammengefasst)
ST = Stichtag, BO = Bewertungsobjekt

Die Auswertung der Vergleichspreise ergibt:

1. Der geschätzte Werteinfluss der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjekts zu verstehen, d.h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjekts führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.
2. Aufgrund der zeitlichen Nähe der Vergleichskauffälle und der Entwicklung des Immobilienmarktes in diesem Segment erfolgt keine weitere Zeitanpassung.
3. Alle Vergleichsobjekte liegen in der Nähe des Bewertungsobjektes in derselben Bodenrichtwertzone. Die Erschließungssituationen sind jeweils auch beeinträchtigt, teils als Hammergrundstück, teils mit Rechten belastet.
4. Die bauliche Nutzbarkeit der Vergleichsobjekte ist gut mit der des Bewertungsgrundstücks vergleichbar. Die Anpassung an die WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks von 0,5 erfolgte mit den Umrechnungsfaktoren aus der Bodenrichtwertliste.
5. Bei den Vergleichsobjekten ist jeweils der Abbruch des Bestands durch die Käufer vereinbart, hierfür wurde zur Anpassung an den fiktiv unbebauten Zustand jeweils ein Zuschlag von 3 % angesetzt.
6. Der Mittelwert der angepassten Verkaufspreise der Vergleichsobjekte liegt bei rd. 1.647,- € pro m²-Grundstücksfläche, mit einer Standardabweichung (Variationskoeff.) von rund 2 %, der Medianwert liegt bei rd. 1.659,- €/m².

9.2.4 Bodenwert Flst. 1398

Aus den direkten Vergleichen ergibt sich ein an die Merkmale des Bewertungsgrundstücks und die Marktentwicklung angepasster Mittelwert von rd. 1.647,- €/m² (bei WGFZ 0,5).

Das von diesem Bodenwertansatz abweichende Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks ist noch zu berücksichtigen.

Mit einer angenommenen Nutzbarkeit in der Größenordnung der GFZ des Bebauungsplans von 0,4 ergibt sich:

Aus den Vergleichspreisen abgeleiteter angemessener Bodenwertansatz rd. 1.647,- €/m²
bei WGFZ 0,5

Anpassung an die angenommene WGFZ des Bewertungsgrundstücks von 0,4 mit den Umrechnungsfaktoren aus der Bodenrichtwertliste:
 $1.647,- \text{ €/m}^2 \times (0,627/0,690) =$ rd. 1.497,- €/m²

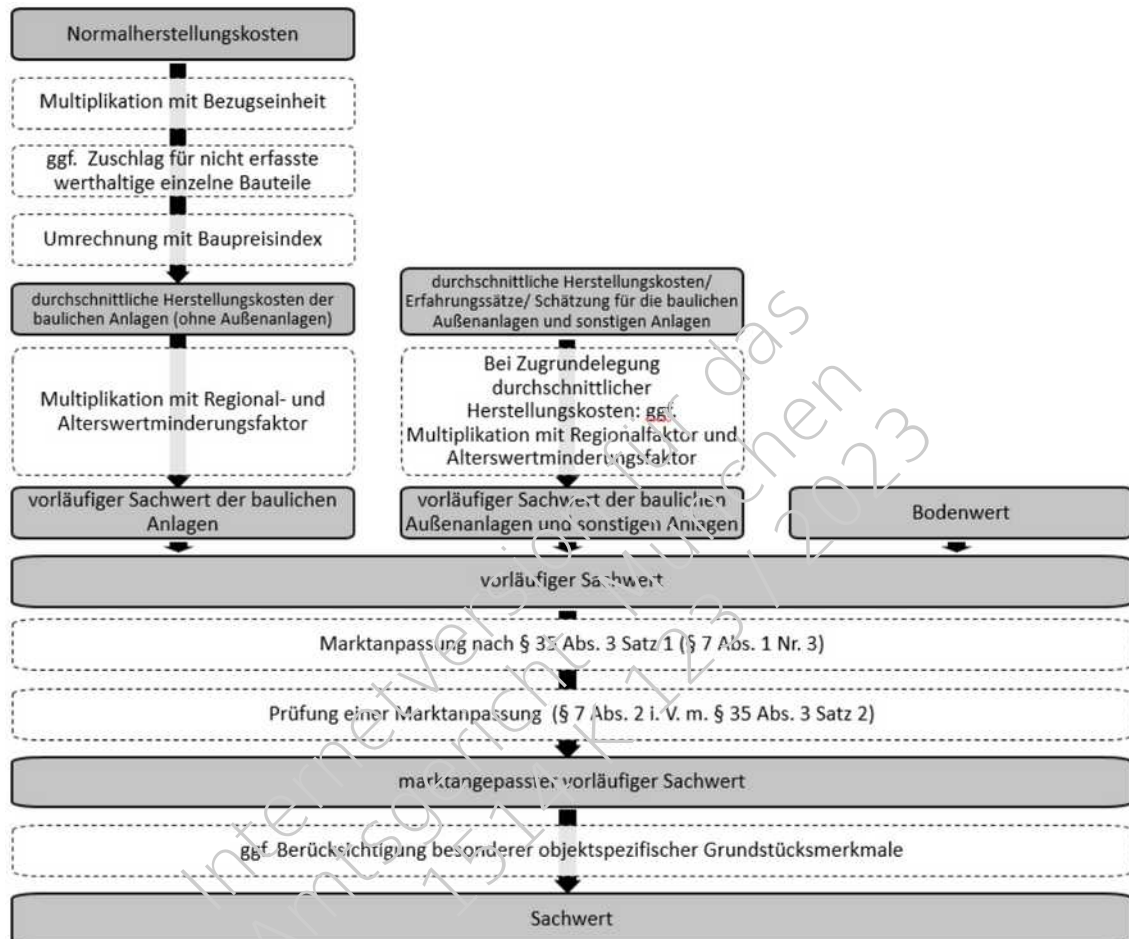
Grundstücksgröße Flst. 1398: 474 m²

Bodenwertansatz
Grundstück Flst. 1398, Gmkg. Unterschleißheim,
für die Sachwertermittlung
 $474 \text{ m}^2 \times 1.497,- \text{ €/m}^2 =$ 709.578,- €
gerundet: 710.000,- €

9.3 Sachwertermittlung

9.3.1 Systematik

Die Sachwertermittlung erfolgt in Anlehnung an das Sachwertverfahren nach §§ 35 - 39 ImmoWertV.



Die Ermittlung der Herstellungskosten erfolgt in Anlehnung an die ImmoWertV, Anlage 4, Ziff. III, Normalherstellungskosten. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m²BGF) angegeben. Sie erfassen die Kosten-gruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In Ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Bau-nebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

9.3.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Ermittlung in Anlehnung an das Auswertungsmodell
des Gutachterausschusses München⁴

Objekt		Sportplatzstr. 20 c
Objektdaten - Berechnungsgrundlagen		
Objektart		EFH
Geschosse		KG, EG, ausgeb. DG
Gebäudeart lt. NHK 2010		1.01
Standardstufe (gewichtet, gerundet)		3,0
gewichteter Kostenkennwert (n. NHK 2010)		835 €/m²BGF
darin enthaltene Baunebenkosten		17 %
Brutto-Grundfläche (BGF)	Haus:	240 m²

Gewöhnliche Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag (Normgebäude)	
Wertermittlungsstichtag	16.04.2025
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag	187,2
Gewöhnliche Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag (Normgebäude)	1.563 €/m²BGF
Gewöhnliche Herstellungskosten eines Neubaus (Normgebäude) insgesamt:	375.149 €

Regionalisierung der gewöhnlichen Herstellungskosten	
kombinierter Orts- und Regionalfaktor (gem. Berechnungsmodell des örtl. GAA)	1,288
ortsspezifische gewöhnl. Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag (Normgebäude)	483.192 €

Alterswertminderung	
(fiktives) Baujahr (1993)	1987
(fiktives) Alter	32 Jahre
übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (RND)	38 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,5429
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	262.304 €

Vorläufiger Sachwert d. baulichen Außenanlagen	
Ansatz gem. Modell des örtlichen GAA	
- im Sachwertfaktor erfasst	nein
- in % der alterswertgemind. Herstell.Kost.	5 %
Betrag	13.115 €

4 vgl.: Gutachterausschuss München, Jahresbericht 2023, S. 58

Erläuterungen:

Gebäudeart:	Das EFH Sportplatzstr. 20 c umfasst KG, EG sowie ein ausgebautes DG, dementsprechend erfolgt die Einstufung als Gebäudetyp 1.01 nach NHK 2010.
Standardstufe:	Die NHK 2010 unterscheiden 5 Gebäudestandardstufen, wobei die Stufe 1 dem einfachsten und die Stufe 5 dem höchsten Standard entspricht.⁵ Aus der Gebäudeart und der Standardstufe ergibt sich der gewichtete Kostenkennwert.⁶ Im vorliegenden Fall wird den Objektmerkmalen entsprechend (s. 6.3, 6.4) als Einstufung des Objekts vorgenommen: Standardstufe gerundet: 3,0 Ansatz gewichteter Kostenkennwert: 835 €/m²BGF
Baupreisindex:	gem. Veröffentlichung des Statistischen Bundesamts Indexstand Feb. 2025 – I. Quartal 187,2 (umbasiert auf 2010 = 100)
Regionalisierungsfaktor:	gem. Berechnungsmodell des örtlichen GAA: BKI Baukostenfaktor 2024, Lkr. München 1,288
Alterswertminderung:	übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) in Anlehnung an das Modell des GAA München: Standardstufe 3,0: 70 Jahre Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) in Anlehnung an ImmoWertV, Anl. 2, Modernisierungsgrad 8 Punkte entspricht „mittlerer Modernisierungsgrad“ damit ergibt sich zum ST in 2025 rechnerisch: modifizierte Restnutzungsdauer (RND) rd. 38 Jahre
Aussenanlagen:	Ansatz gem. Modell des örtlichen Gutachtachterausschusses: „Außenanlagen wurden pauschal mit 5 % des Sachwerts berücksichtigt bzw. es wurden mindestens 5.000 € unterstellt.“ ⁷

⁵ siehe ImmoWertV, Anlage 4, Ziff. III, Normalherstellungskosten, (beigefügt in den Anlagen)

⁶ siehe ImmoWertV, Anlage 4, Ziff. I, Kostenkennwerte

⁷ Gutachtachterausschuss München, Jahresbericht 2023, S. 58

9.3.3 vorläufiger Sachwert

Die Addition des Bodenwertansatzes und der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert:

Zusammenfassung Vorläufiger Sachwert		
Bodenwert (siehe gesonderte Ermittlung)		
- Flst. 1398	710.000	€
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	262.304	€
Vorläufiger Sachwert Außenanlagen	13.115	€
Summe vorläufiger Sachwert	985.419	€

Vorläufiger Sachwert

Grundstück Flst. 1398, Gmkg. Unterschleißheim,
bebaut mit dem EFH Sportplatzstr. 20 c

985.419,- €

9.3.4 Sachwert

Der vorläufige Sachwert ist gemäß der Systematik der ImmoWertV an die jeweiligen Marktverhältnisse anzupassen (Marktanpassung).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein relativ kleines Einfamilienhaus auf einem Grundstück, dessen bauliche Möglichkeiten nicht vollständig ausgeschöpft sind. Die Erschließungssituation und die Mikrolage hinter den höheren Vordergebäuden ist beeinträchtigt. Eine Garage oder ein KFZ-Stellplatz ist nicht vorhanden.

Ein wirtschaftlich handelnder und risikobewusster Interessent wird diese Besonderheiten in seine Kaufpreisüberlegungen mit einbeziehen. Als marktgerecht wird ein Abschlag von rd. - 5 % eingeschätzt, das entspricht einem Marktanpassungsfaktor von

0,95

Zusammenfassung Vorläufiger Sachwert		
Bodenwert (siehe gesonderte Ermittlung)		
- Flst. 1398	710.000	€
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	262.304	€
Vorläufiger Sachwert Außenanlagen	13.115	€
Summe vorläufiger Sachwert	985.419	€
objektspezifischer Sachwertfaktor (s. Anm.)	0,95	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	936.148	€
gerundet:	940.000	€

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen nicht vor, der Sachwert ist hier gleich dem vorläufigen Sachwert.

Sachwert

Grundstück Flst. 1398, Gmkg. Unterschleißheim,
bebaut mit dem EFH Sportplatzstr. 20 c
zum Stichtag 16.04.2025

gerundet: 940.000,- €

9.4 Ableitung des Verkehrswerts

Für das Bewertungsgrundstück wurde ermittelt:

Sachwert als bebautes Grundstück mit dem EFH
Sportplatzstr. 20 c
(s. 9.3.4) 940.000,- €

Der Verkehrswert wird direkt aus dem Sachwert des Grundstücks im bebauten Zustand abgeleitet und ist entsprechend der Genauigkeit der Eingangsgrößen marktüblich gerundet:

Verkehrswert

Grundstück Flst. 1398, Gmkg. Unterschleißheim,
bebaut mit dem EFH Sportplatzstr. 20 c
zum Stichtag 16.04.2025

gerundet: 940.000,- €

(i.W.: neunhundertvierzigtausend_Euro)

10. Zusammenfassung Verkehrswert

Das Bewertungsobjekt liegt in der Stadt Unterschleißheim in mittlerer bis guter und ruhiger Wohnlage, die örtliche Infrastruktur ist gut.

Das **Bewertungsgrundstück Flst. 1398**, Gmkg. Unterschleißheim hat eine Größe von 474 m². Das Grundstück ist rückliegend ohne direkten Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche, der Zugang und die Zufahrt sowie die Ver- und Entsorgung ist nur über einen schmalen Wegstreifen über die zwei vorderliegenden Nachbargrundstücke möglich. Die entsprechenden Rechte sind als Dienstbarkeiten grundbuchrechtlich abgesichert.

Das **Haus Sportplatzstr. 20 c** ist ein freistehendes Einfamilienhaus, Baujahr ca. 1987, mit KG, EG und ausgebautem DG. Es wurde ca. 2015 teilmodernisiert und befindet sich in durchschnittlichem bis gutem Zustand. Die Wohnfläche ist mit ca. 101 m² relativ klein.

Eine Garage oder ein KFZ-Stellplatz ist nicht vorhanden.

Das Grundstück und das Haus Nr. 20 c wird von der Eigentümerin selbst genutzt, Mietverhältnisse bestehen nach Angabe nicht.

Unter Berücksichtigung der bekannten wertbildenden Faktoren wird das **Grundstück Flst. 1398**, Gmkg. Unterschleißheim, bebaut mit dem freistehenden Einfamilienhaus Sportplatzstr. 20 c, im Bestand und lastenfreien Zustand zum Stichtag 16.04.2025 für das Zwangsversteigerungsverfahren bewertet zu

940.000,- €

(i.W.: neunhundertvierzigtausend_Euro)

München, 23.04.2025

gez. Herbert Schlatt

Rundstempel

Vorbemerkung: Berechnungsgrundlage sind die genehmigten Baupläne von 1987 sowie die Berechnungen aus dem Bauakt, ergänzt durch Skizzen vom Ortstermin. Die darin angegebenen Maße und Flächen werden als richtig vorausgesetzt.

Soweit keine Maße angegeben sind, ist die Berechnung überschlägig.

Die Berechnungen und Aufstellungen dienen nur für dieses Gutachten und sind für eine andere Verwendung nicht geeignet.

Flächenaufstellung:

Sportplatzstr. 20 c (vormals 20 a)

Die Flächen sind aus den genehmigten Bauplänen übernommen worden, ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt. Teilweise wurden die Maße bzw. Flächen graphisch aus den Plänen übernommen, die Berechnung bzw. die Ergebnisse sind deshalb nur überschlägig. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um Rohbaumasse handelt, es erfolgt ein Abzug für Putz in Höhe von -3%

Flächen laut Planeintrag in den genehmigten Plänen

Haus Sportplatzstr. 20 c (vormals: 20 a)

Bebaute Fläche:

Haus	= 9,615 * (8,99 - 0,375)	=	78,03 m ²		
Erker			2,98 m ²		
Wohnhaus			81,00 m ²	rd.	81 m ²

Geschossfläche: (wertrelevante GF, überschlägig, entspr. Def. des GAA)

Haus					
Erdgeschoss		=	81,00 m ²		
Dachgeschoss	ca. 70% des EG o. Erker	=	54,62 m ²		
Geschossfläche Haus			135,62 m ²	rd.	136 m ²

Bruttogrundfläche (BGF): (überschlägig)

Haus					
Kellergeschoss	wie beb. Fläche EG	=	81,00 m ²		
Erdgeschoss	wie beb. Fläche EG	=	81,00 m ²		
Dachgeschoss	wie EG ohne Erker	=	78,03 m ²		
BGF gesamt			240,03 m ²	=	240 m ²

Haus Sportplatzstr. 20 c (vormals: 20 a)

lt. Wohnflächenberechnung im Bauakt

EG

Windfang	=	4,90 m ²
Garderobe	=	1,27 m ²
WC		2,38 m ²
Küche	=	8,19 m ²
Speis	=	1,67 m ²
Essen	=	9,83 m ²
Wohnen	=	22,60 m ²
Arbeitszimmer	=	8,02 m ²

DG

Galerie	=	5,22 m ²
Bad	=	6,45 m ²
Schlafen	=	11,29 m ²
Kind 2		7,81 m ²
Kind 1	=	7,96 m ²

Summe (Rohbaumaße)		97,59 m ²
--------------------	--	----------------------

Putzabzug	-3,00%	-2,33 m ²
-----------	--------	----------------------

Summe Wohnfläche beheizt		94,66 m ²
--------------------------	--	----------------------

Terrasse zu 1/2		3,90 m ²
-----------------	--	---------------------

Balkon DG ca. zu 1/2		2,04 m ²
----------------------	--	---------------------

Summe Wohnfläche lt. Plan	100,60 m ²	rd.	101 m ²
---------------------------	-----------------------	-----	--------------------

Standardstufen Einfamilienhäuser (ImmoWertV, Anlage 4)

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

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höhenverstellbare Türeinege z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fem- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gas- außenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwasserezeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwasserezeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Abkürzungsverzeichnis

Abt.	Abteilung	LBK	Lokalbaukommission
AG	Amtsgericht	LG	Landgericht
Anm.	Anmerkung	LL	Luftlinie
Art.	Artikel	LZ	Liegenschaftszinssatz
AR/AK	Abstellraum/-kammer	MD	Dorfgebiet
BauGB	Baugesetzbuch	MEA	Miteigentumsanteil
BauNVO	Baunutzungsverordnung	MFH	Mehrfamilienhaus
BayBO	Bayerische Bauordnung	MI	Mischgebiet
BBauG	Bundesbaugesetz	MK	Kerngebiet
BBe	Besondere Betriebseinrichtungen	Nfl.	Nutzfläche
BBt	Besondere Bauteile	NHK	Normalherstellungskosten
BBP	Bebauungsplan	OG	Obergeschoss
BEL	Bauerwartungsland	OLG	Oberlandesgericht
BewG	Bewertungsgesetz	PV	Photovoltaik
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	RE	Jahresreinertrag
BGF	Brutto-Grundfläche	RH	Reihenhaus
BRI	Bruttorauminhalt	REH	Reiheneckhaus
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung	RMH	Reihenmittelhaus
DG	Dachgeschoss	RND	Restnutzungsdauer
DH/DHH	Doppelhaus/Doppelhaushälfte	RoE	Jahresrohertrag
DIN	Deutsche Industrie Norm	Rspr.	Rechtsprechung
ebf.	erschließungsbeitragsfrei	RW	Richtwerte
ebp.	erschließungsbeitragspflichtig	SE	Sondereigentum
EFH	Einfamilienhaus	SNR	Sondernutzungsrecht
EG	Erdgeschoss	SO	Sondergebiet
ETW	Eigentumswohnung	STABW	Standardabweichung
EW	Ertragswert	SV	Sachverständiger
EZ	Erbbauzins	SW	Sachwert
FNP	Flächennutzungsplan	TE	Teilungserklärung
GAA	Gutachterausschuss	TG	Tiefgarage
GB	Grundbuch	UG	Untergeschoss
GBO	Grundbuchordnung	VG	Vollgeschoss
GE	Gewerbegebiet	VO	Verordnung
GF	Geschossfläche	VP	Verkaufspreis
GFZ	Geschossflächenzahl	VKW	Verkehrswert
GG	Grundgesetz	WA	Allgemeines Wohngebiet
GI	Industriegebiet	WB	Besonderes Wohngebiet
GND	Gesamtnutzungsdauer	WE	Wohnungseinheit
GRZ	Grundflächenzahl	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
GFZ	Geschossflächenzahl	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
ha	Hektar (= 10.000 m ²)	WF/Wfl.	Wohnfläche
hG	höherwertiges Gewerbe	WGFZ	wertrelevante GFZ
i.D.	im Durchschnitt	WoFIV	Wohnflächenverordnung
i.d.F.	in der Fassung	WR	Reines Wohngebiet
i.M.	im Mittel	WS	Kleinsiedlungsgebiet
ImmoWertV		WW	Warmwasser
Immobilienwertermittlungsverordnung		WWV	Warmwasserversorgung
KAG	Kommunalabgabengesetz	ZFH	Zweifamilienhaus
KG	Kellergeschoss	ZH	Zentralheizung
Koeff.	Koeffizient	ZV	Zwangsverwalter(in)
KP	Kaufpreis		
KW	Kaltwasser		