

# **G U T A C H T E N**

## **über die Ermittlung des Verkehrswertes**

(im Sinne des § 194 BauGB)

**Einfamilienwohnhaus mit integrierter Garage (Kettenhaus),  
ca. 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche,  
Ringstraße 31, 85764 Oberschleißheim,  
Fl.-Nr. 46/9, Gemarkung Oberschleißheim**



**Wertermittlungstichtag 28.07.2022**

**Verkehrswert 1.311.000,00 €**

**Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!**



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

Nymphenburger Str. 75, 80636 München

München, den 17.10.2022

Exemplar 4 von 4  
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

## Inhaltsverzeichnis

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

<b>4.6</b>	<b>Garage</b> .....	<b>19</b>
<b>4.7</b>	<b>Befund</b> .....	<b>19</b>
<b>5.</b>	<b>BEURTEILUNG</b> .....	<b>20</b>
<b>6.</b>	<b>WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS</b> .....	<b>21</b>
<b>7.</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b> .....	<b>21</b>
<b>7.1</b>	<b>Bodenwert</b> .....	<b>21</b>
<b>7.2</b>	<b>Sachwert</b> .....	<b>23</b>
<b>7.3</b>	<b>Ertragswert</b> .....	<b>29</b>
<b>8.</b>	<b>VERKEHRSWERT</b> .....	<b>33</b>

**Anlagen:**

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.2
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 34 Seiten, 9 Anlagen mit 20 Seiten.

## ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	Einfamilienwohnhaus mit integrierter Garage (Kettenhaus), Ringstraße 31, 85764 Oberschleißheim, Fl.-Nr. 46/9, Gemarkung Oberschleißheim
Grundstücksfläche:	502 m <sup>2</sup>
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 09.06.2022
Bewertungsstichtag:	28.07.2022
Qualitätsstichtag:	28.07.2022
Brutto-Grundfläche:	ca. 470 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 161 m <sup>2</sup>
Baujahr:	ca. 1979/80
Kfz-Stellplätze:	1 Garage
Bodenwert:	rd. 914.000,00 €
Sachwert:	rd. 1.311.000,00 €
Ertragswert:	rd. 1.284.000,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>rd. 1.311.000,00 €</b>

**Achtung: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!**

## **1. ALLGEMEINE ANGABEN**

### **1.1 Gegenstand der Bewertung**

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück Fl.-Nr. 46/9, Gemarkung Oberschleißheim, Ringstraße 31, 85764 Oberschleißheim. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit integrierter Garage bebaut.

### **1.2 Auftraggeber**

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München, Geschäftszeichen 1514 K 207/19, mit Beweisbeschluss vom 09.06.2022 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. 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 28.07.2022, Tag der Ortsbesichtigung.  
Der Qualitätstichtag ist mit dem Wertermittlungstichtag identisch.

### **1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer**

Die Besichtigung und Aufnahme des Grundstücks mit unmittelbarer Umgebung sowie des Gebäudes und der Außenanlagen erfolgte am 28.07.2022 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Beim Ortstermin waren keine weiteren Teilnehmer anwesend.

Bei der Ortsbesichtigung gemachte Fotoaufnahmen (Außenaufnahmen) sind diesem Gutachten in Kopie als Anlage beigefügt.

Das Bewertungsobjekt wurde beim Ortstermin nicht zugänglich gemacht. Da keine Innenbesichtigung des Wohnhauses und der Garage möglich war, wird das Bewertungsobjekt gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung bewertet. Bei der Ortsbesichtigung wurden das Wohnhaus und die integrierte Garage von außen sowie die Außenanlagen, soweit einsehbar, besichtigt. Es wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

#### **1.6 Grundbuchdaten**

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 30.09.2019 beigefügt:

- AG München, Grundbuch von Oberschleißheim, Blatt 3162

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

#### **Anmerkungen:**

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des unbelasteten Grundstücks ermittelt.
- Der beigefügte 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 Oberschleißheim
- Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2022
- Auskunft der Gemeinde Oberschleißheim
- Auskunft des Landratsamtes München
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

### **1.9 Mieter**

Das Bewertungsobjekt wird durch die Eigentümer eigengenutzt.

### **1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde**

Gemeinde Oberschleißheim, Freisinger Str. 15, 85764 Oberschleißheim,  
Telefon 089 – 315613-0.

### **1.11 Marktsituation**

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als gut zu beurteilen. Durch den Sachverständigen wird jedoch darauf hingewiesen, dass zum Bewertungsstichtag keine relevanten Auswirkungen für den Markt von Bestandsimmobilien auf Grund des steigenden Zinsniveaus und auf Grund der Probleme durch die stark steigenden Energiekosten als Folge des Krieges in der Ukraine feststellbar sind. Für den Markt für Neubauimmobilien ist eine Stagnation festzustellen.

## 2. LAGE

### 2.1 Standort und Umfeld

#### Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Oberschleißheim im oberbayerischen Landkreis München und liegt am nördlichen Stadtrand Münchens.

Zum Bewertungsstichtag verfügt die Gemeinde Oberschleißheim über ca. 12.000 Einwohner. Der Landkreis München verfügt über ca. 350.000 Einwohner.

Mit Stand Juni 2022 waren im Landkreis München ca. 4.520 Menschen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 2,3 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gesunken, hier betrug diese ca. 2,9 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im Juni 2022 ca. 5,2 %.

#### Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist in der Ringstraße gelegen. Die Ringstraße ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist auf Längsparkstreifen bzw. am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen und teils ausgebauten Dachgeschossen. Weiter sind in der näheren Umgebung auch mehrgeschossige Gebäude mit ca. 4 Vollgeschossen gegeben. Rückwärtig grenzt ein Erdwall an, mit einer Schallschutzmauer (soweit ersichtlich Holzkonstruktion), dahinter ist die Dachauer Straße (B471) gegeben.

In Oberschleißheim sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten, eine Grundschule, eine Grund- und Mittelschule, usw. vorhanden. Weitere Schulen, Einkaufsmöglichkeiten usw. sind in Unterschleißheim und der nahe gelegenen Stadt München in ausreichender Anzahl vorhanden.

## 2.2 Verkehrsanbindung

Das Bewertungsobjekt ist ca. 1,5 km westlich des Zentrums von Oberschleißheim gelegen. Vom Bewertungsobjekt ist das ca. 23 km entfernte Zentrum von München in südlicher Richtung über die A9 in ca. 30 Minuten erreichbar. Das Autobahndreieck München-Feldmoching mit Anschluss an die A99 ist in einer Entfernung von ca. 4,5 km vom Bewertungsobjekt gelegen. Von hier aus besteht weiter Anschluss an die Autobahnen A94, A95, A96 und an die A8 Richtung Stuttgart sowie Richtung Salzburg. Die Anbindung des Objektes ist insgesamt für den Individualverkehr als gut zu bezeichnen.

Die Haltestelle St.-Margar.-Straße ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 200 Meter gelegen. Hier verkehren die Buslinien 291 und 292, mit welchen beispielsweise der Bahnhof Oberschleißheim in einer Fahrzeit von ca. 3-4 Minuten angefahren werden kann. Fußläufig ist der Bahnhof Oberschleißheim in einer Entfernung von ca. 1,3 km gelegen. Hier besteht Anschluss an die S-Bahnlinie S1, mit welcher in einer Fahrzeit von ca. 22 Minuten der Hauptbahnhof von München zu erreichen ist. Am Hauptbahnhof von München besteht Anschluss an weitere öffentliche Verkehrsmittel sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anschlussmöglichkeiten an öffentliche Verkehrsmittel sind für das Bewertungsobjekt als durchschnittlich bis gut zu bezeichnen.

Der Münchener Flughafen, der in Freising liegt, ist ca. 24 km entfernt und ist in ca. 17 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 30 Minuten erreichbar.

## 2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden eingangsseitig keine relevanten Immissionen festgestellt.

Rückwärtig grenzt das Bewertungsobjekt an die Bundesstraße B471 an, wodurch Lärmimmissionen trotz des vorhandenen Erdwalls (Lärmschutz) nicht ausgeschlossen werden können.

#### **2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze**

Dem Bewertungsobjekt ist eine in das Wohnhaus integrierte Garage zugehörig.

Es besteht zudem 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. 46/9, Gemarkung Oberschleißheim, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 502 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zur Ringstraße beträgt ca. 15 Meter, die mittlere Breite beträgt ca. 12,5 Meter. Die minimale Tiefe beträgt ca. 36 Meter, die maximale Tiefe beträgt ca. 43,5 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigefügt.

#### **3.2 Erschließung**

Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück erfolgt über die Ringstraße.

Das Objekt verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und vermutlich 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.

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

### **3.3 Baurechtliche Situation**

Das Grundstück Fl.-Nr. 46/9, Gemarkung Oberschleißheim, ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit integrierter Garage (Kettenhaus) bebaut. Der Baukörper ist als Grenzbau zu den Fl.-Nrn. 46/8 und 51/63, Gemarkung Oberschleißheim, errichtet und grenzt an die sich dort befindlichen Baukörper an. Es wird gemäß den vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Bebauungen genehmigt sind und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Nach Auskunft der Gemeinde Oberschleißheim liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Nördl. der B471 zwischen Margarethenstraße als Ostgrenze und Gänsbach als Westgrenze“, Satzungsbeschluss am 18.06.1979. Des Weiteren liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ertlgebiet“, 4. Änderung, Satzungsbeschluss am 18.01.2000.

Dem Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück eine Bebauung mit Reihengabeln mit versetzten Pultdächern 20° bis 28°, maximal zwei Vollgeschossen, Garagen im Haus, zu entnehmen. Die Firstrichtung ist vorgegeben. Baugrenzen sind ersichtlich. Es sind nur Hausgruppen zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auch Gebäude und Hausgruppen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig bis zu der Länge, die durch die eingetragenen Baugrenzen bestimmt ist (besondere Bauweise). Es handelt sich um Allgemeines Wohngebiet.

### **3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart**

Das Grundstück Fl.-Nr. 46/9, Gemarkung Oberschleißheim, ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit integrierter Garage (Kettenhaus) bebaut. Das Wohnhaus verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, einen Speicher und ist unterkellert. Das Anwesen verfügt über eine Wohneinheit. Der Baukörper hat zwei Vollgeschosse. Das Baujahr ist ca. 1979/80.

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 anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig ermittelt bzw. 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 mit Garage beträgt ca. 470 m<sup>2</sup>

Die ermittelte Wohnfläche beträgt ca. 161 m<sup>2</sup>

### **3.6 Geschossflächenzahl**

Die wertrelevante Geschossfläche des Wohnhauses beträgt rd. 320 m<sup>2</sup>.

Dies ergibt eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von rd. 0,64 bezogen auf eine Grundstücksgröße von 502 m<sup>2</sup>.

Hinweis:

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

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

### **3.7 Denkmalschutz**

Es besteht kein Denkmalschutz.

### **3.8 Altlasten**

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 46/9, Gemarkung Oberschleißheim, ist gemäß Auskunft des Landratsamtes München nicht im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) aufgeführt ist. Das Landratsamt München hat nach derzeitigem Stand auch keine Kenntnis, die einen Altlastenverdacht für das Grundstück begründen könnte.

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

#### **4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG**

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

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualterskategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand des Gebäudes und der 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.

**Hinweis:**

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

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

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1979/80;

Veränderungen: Vermutlich keine relevanten Veränderungen;

**4.1 Grundrissgliederung**

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

**4.2 Rohbau / Konstruktion**

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude ist gemäß dem vorliegenden Plan unterkellert;

Fassade: Die Fassade verfügt über einen Reibputz, zudem sind Flächen der Fassade mit Holz verkleidet; der Sockel ist glatt verputzt und gestrichen;

Tragkonstruktion: Tragende Mauerwerkswände, Massivdecken;

Dach: Soweit ersichtlich Pultdach bzw. Satteldach; zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl; Dacheindeckung mit Betondachsteinen; Schneefanggitter;

Flaschnerarbeiten: Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer;

Decken: Vermutlich Massivdecken;

#### **4.3 Ausbau**

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

Innenwände: Massive Innenwände, verputzt und gestrichen oder Vergleichbares;

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); die Fenster stammen vermutlich aus dem Baujahr;

Rollläden: Mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;

Türen: Gestrichene Holztüren und gestrichene Holzzargen mit durchschnittlichen Drückergarnituren;

Böden: Fliesenbelag, Parkettboden, Laminatboden oder Vergleichbares;

Decken: Verputzt und gestrichen;

Treppen/-haus: Massive Treppenläufe mit Fliesenbelag oder Holztreppen oder Vergleichbares;

Sanitärausstattung: Gemäß dem vorliegenden Plan wird ein Gäste-WC im EG mit WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, gefliestem Boden, gefliesten Wänden unterstellt;

Gemäß dem vorliegenden Plan wird ein Bad im OG mit Badewanne und Waschbecken, gefliestem Boden und gefliesten Wänden unterstellt;

Weiter wird gemäß dem vorliegenden Plan ein Duschbad im OG mit WC mit Spülkasten, Waschbecken, Dusche, gefliestem Boden, gefliesten Wänden unterstellt;

Elektroinstallation: Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroinstallation, abgesichert über Schaltautomaten; Sicherungskasten unter Putz;

Heizung/

Warmwasser: Zentrale Beheizung, zentrale Warmwassererzeugung werden unterstellt; nach Auskunft des Kaminkehrers Gaszentralheizung; Flachheizkörper mit Thermostatventilen oder Vergleichbares;

Eingangsbereich: Der Zugang zum Wohnhaus von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über einen mit Betonsteinpflaster befestigten kurzen Weg und weiter über fünf Stufen und das Eingangspodest; die Treppenstufen sowie das Eingangspodest sind gefliest, zudem ist hier eine Überdachung, bestehend aus einer Holzkonstruktion mit einer Dachaußenhaut aus Betondachsteinen, gegeben; vom Podest aus ist die Hauseingangstüre zu begehen; die Hauseingangstüre ist in ein Holzelement integriert mit Hauseingangstüre sowie zwei feststehenden Elementen aus Holz mit Isolierglaseinsatz; die Hauseingangstüre verfügt über eine Drückergarnitur mit Zylinderschloss; links der Hauseingangstüre sind zwei Klingeltaster und eine Gegensprechanlage sowie ein Aufputzbriefkasten gegeben; zudem sind im Eingangsbereich Außenleuchten vorhanden;

- Speicher: Gemäß vorliegendem Plan nicht ausgebaut; eine Nutzung als Abstellfläche wird unterstellt;
- Keller: Das Gebäude ist gemäß den vorliegenden Plänen unterkellert; Wände verputzt und gestrichen; durchschnittliche Elektroausstattung unter Putz; Boden mit Fliesenbelag oder Vergleichbarem; Kellerfenster einfach- bzw. doppelverglast mit Mäusefanggitter zu Kellerlichtschächten;
- Balkon: Gemäß den vorliegenden Plänen ist im OG ein Balkon vorhanden; massive Betonplatte mit einem Fliesenbelag oder Vergleichbarem; Metallgeländer;

#### **4.4 Außenanlagen**

Der Vorgarten verfügt über ein Pflanzbeet mit Sträuchern. Zudem ist die Zuwegung zur Hauseingangstüre bzw. zur Garage mit Betonsteinpflaster befestigt. Im Bereich des Zugangs zur Hauseingangstüre ist eine Betonmüllbox aufgestellt. Der Vorgarten ist nicht eingefriedet.

Der rückwärtige Gartenbereich und die Rückfassade waren nicht einsehbar. Für den Gartenbereich werden eine Rasenfläche, Pflanzbeete, Bäume bzw. Sträucher unterstellt. Zudem wird eine mit Betonsteingartenplatten oder Vergleichbarem befestigte Terrasse unterstellt. Die Terrasse ist vermutlich mit einer Pergola (Metallkonstruktion oder Vergleichbares) überdacht. Es wird weiter davon ausgegangen, dass der rückwärtige Gartenbereich eingefriedet ist.

#### **4.5 Energieausweis / energetischer Zustand**

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.

Soweit ersichtlich entspricht der energetische Zustand der Baujahresklasse. Gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung wurden keine verbessernden Maßnahmen festgestellt.

#### **4.6 Garage**

In das Wohnhaus ist eine Garage integriert. Die Zufahrt erfolgt von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche über eine mit Betonsteinpflaster befestigte Fläche auf dem Grundstück, welche eine flache Rampe darstellt. Bei der Zufahrt zur Garage ist ein Schwingtor vorhanden, welches holzverkleidet ist. Der Metallrahmen des Schwingtores ist im Fußbereich auf einer Seite durchgerostet. Für die Garage werden im Inneren ein Betonboden sowie verputzte und gestrichene Wände, Stromanschluss und Lichtanschluss unterstellt. Die Zufahrt zur Garage wird als gut beurteilt.

#### **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 Außenbesichtigung einen durchschnittlichen Eindruck. Relevante Schäden wurden nicht festgestellt.
- Der Metallrahmen des Garagentors ist im Wandfußbereich auf einer Seite augenscheinlich durchgerostet.
- Teilweise wächst im Bereich des Hauseinganges bzw. der Zufahrt zur Garage Unkraut aus den Fugen des Pflasters.

Auf die Gebäudebeschreibung wird zudem verwiesen.

Der angeführte Zustand des Gebäudes 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. BEURTEILUNG

### Lage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage in Oberschleißheim.  
Lärmimmissionen von der angrenzenden Dachauer Straße (Bundesstraße B471)  
können nicht ausgeschlossen werden.

### Bauweise:

Massivbau. Der Zustand ist gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung  
durchschnittlich.

### Ausstattung:

Die Ausstattung wird als durchschnittlich unterstellt. Das Wohnhaus konnte nicht von  
innen besichtigt werden.

### Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung wird gemäß den vorliegenden Plänen als durchschnittlich  
beurteilt.

### Vermietbarkeit:

Die Vermietbarkeit wird als gut beurteilt.

### Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf sind als gut zu beurteilen.

## 6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

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

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.

## 7. WERTERMITTLUNG

### 7.1 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 Grundstücks-

merkmale 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 das Bodenrichtwertgebiet Zone 13501 Oberschleißheim, Wohnbaufläche zum 01.01.2022 einen Bodenrichtwert für erschlossene, unbebaute Grundstücke bekannt gegeben:

**Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen beträgt 1.800,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, WGFZ 0,5, 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 28.07.2022 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2022 ist das Preisniveau als vergleichbar zu betrachten. Der Gutachterausschuss des Landratsamtes München macht keine Angaben zur Preisentwicklung von Wohnbauflächen. Es sind keine Zu-/Abschläge in Ansatz zu bringen.

Bzgl. der Lage innerhalb des Richtwertgebietes erachte ich auf Grund der Lage zur B471 einen Abschlag von rd. 10 % für erforderlich.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität ist das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 46/9 mit einer WGFZ von ca. 0,64 bebaut. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine WGFZ von 0,5. Die Anpassung erfolgt mittels der Umrechnungskoeffizienten, welche vom Gutachterausschuss des Landkreises München angegeben werden.

Im Folgenden wird der Bodenwert ermittelt.

### **Bodenwert**

Bodenrichtwert mit Stand	01.01.22				1.800,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an die Nutzungsintensität:					
	Bodenrichtwert WGFZ 0,50:		0,690		
	Bewertungsobjekt WGFZ 0,64:		0,777		
Anpassung Lage:					
			-10%		
Angepasster Bodenwert:					
	1.800,00 €/m <sup>2</sup>	x	0,777	/	0,690
				x	0,90
					= rd. 1.820,00 €
Bodenwert:					
	502 m <sup>2</sup>	x	1.820 €/m <sup>2</sup>		= rd. 914.000,00 €
<b>Bodenwert:</b>					<b>rd. 914.000,00 €</b>

**Der Bodenwert zum Bewertungsstichtag 28.07.2022 beträgt rd. 914.000,00 €**

### **7.2 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.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten wird auf Grund der Nähe zum Stadtgebiet München auf die Ausführungen des Gutachterausschusses der Stadt München zurückgegriffen. Es wird der Regionalfaktor für den Landkreis München in Ansatz gebracht.

Auf Grund der Gebäudekonzeption und der geringen Fläche von Kommunwänden wurden die Gebäudetypen für freistehende Einfamilienhäuser angewendet.

**Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes aus Gebäudeart Typ 1.12**

Gebäudeart Typ 1.12	Standardstufe					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1				23	146 €/m²
Dächer		1				15	95 €/m²
Außentüren und Fenster		0,8	0,2			11	72 €/m²
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11	75 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	80 €/m²
Fußböden		0,5	0,5			5	34 €/m²
Sanitäreinrichtungen			1			9	66 €/m²
Heizung		1				9	57 €/m²
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6	41 €/m²
Kostenkennwerte	570 €/m²	635 €/m²	730 €/m²	880 €/m²	1.100 €/m²		666 €/m²
<b>angesetzt mit</b>						<b>rd.</b>	<b>670 €/m²</b>

**Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes aus Gebäudeart Typ 1.01**

Gebäudeart Typ 1.01	Standardstufe					Wägungs- anteil	
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1				23	167 €/m <sup>2</sup>
Dächer		1				15	109 €/m <sup>2</sup>
Außentüren und Fenster		0,8	0,2			11	82 €/m <sup>2</sup>
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11	86 €/m <sup>2</sup>
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	92 €/m <sup>2</sup>
Fußböden		0,5	0,5			5	39 €/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen			1			9	75 €/m <sup>2</sup>
Heizung		1				9	65 €/m <sup>2</sup>
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6	47 €/m <sup>2</sup>
Kostenkennwerte	655 €/m <sup>2</sup>	725 €/m <sup>2</sup>	835 €/m <sup>2</sup>	1.005 €/m <sup>2</sup>	1.260 €/m <sup>2</sup>		762 €/m <sup>2</sup>
<b>angesetzt mit</b>						<b>rd.</b>	<b>760 €/m<sup>2</sup></b>

**Berücksichtigung Typ 1.01 und Typ 1.12:**

		ant. BGF		
Typ 1,12:	ca.	244 m <sup>2</sup>	je	670 €/m <sup>2</sup>
Typ 1.01:	ca.	226 m <sup>2</sup>	je	760 €/m <sup>2</sup>
<b>Ansatz NHK 2010 somit:</b>		<b>470 m<sup>2</sup></b>		<b>713 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>rd. 710 €/m<sup>2</sup></b>

**Ermittlung der objektbezogenen Herstellungskosten gem. NHK - Basis 2010**

**I Objektspezifischer Ansatz:**

Bewertungsobjekt: ca. 470 m<sup>2</sup> BGF  
 Typ 1.12 und 1.01 KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG / KG, EG, ausgebautes DG  
 Standardstufe: 2-3  
 Baujahr: 1979/80

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m<sup>2</sup>, nach Wägungsanteil: angesetzt mit: 710 €/m<sup>2</sup>  
 (Einschließlich BNK und MwSt.)

**II Korrekturfaktoren**

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

Preisindizes für Bauwerke  
 (Basis 2015 = 100): angesetzt mit: 1,634

2010 = 90,1  
 Zum Bwst. = 147,2

**Somit als Korrekturfaktor (multiplikativ): rd. 2,121**

**III Berechnung Herstellungswert pro m<sup>2</sup>**

Brutto-Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m<sup>2</sup>:  
 710 €/m<sup>2</sup> x 2,121 = rd.: 1.510 €/m<sup>2</sup>  
**Objektbezogene Kosten Brutto-Grundfläche: 1.510 €/m<sup>2</sup>**

### **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.

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird abweichend zur ImmoWertV 2021 gemäß dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der Sachwertrichtlinie (SW-RL) bestimmt. Diese Vorgehensweise ist erforderlich, da für die Sachwertfaktoren auf die Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt München zurückgegriffen wird (Modellkonformität), da der Gutachterausschuss des Landratsamtes München keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Beim Bewertungsobjekt wird von einer Standardstufe 2-3 ausgegangen. Die Nutzungsdauer beträgt 67 Jahre. Das ursprüngliche Baujahr des Bewertungsobjektes ist ca. 1979/80. Der Modernisierungsgrad wird zum Bewertungsstichtag mit „nicht modernisiert“ eingestuft. Damit ergibt sich eine Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren. Diese wird als angemessen beurteilt.

### **Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)**

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

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

### **Marktanpassung (§ 39 ImmoWertV)**

Durch die Marktanpassungsfaktoren werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag erfasst.

Der Gutachterausschuss Landkreis München veröffentlicht keine Sachwertfaktoren.

Auf Grund der Nähe zum Stadtgebiet München wird der Sachwertfaktor in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss der Stadt München im Immobilienmarktbericht 2021 veröffentlichten Sachwertfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reiheneckhäuser ermittelt.

In Anlehnung an die durch den Gutachterausschuss der Stadt München veröffentlichten Sachwertfaktoren ergibt sich angepasst an das Bewertungsobjekt ein Sachwertfaktor von ca. 1,1.

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

Im Folgenden wird der Sachwert ermittelt.

### **Sachwertberechnung:**

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

#### **Wohnhaus mit integrierter Garage:**

##### **Neuherstellungswert inkl. besondere Bauteile**

zum Wertermittlungsstichtag angesetzt mit:

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF} \times \text{Normalherstellungskosten} & & \\ 470 \text{ m}^2 \times 1.510 \text{ €/m}^2 & = \text{rd.} & \underline{710.000 \text{ €}} \\ & & 710.000 \text{ €} \end{array}$$

abzüglich Alterswertminderung

(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr angesetzt: 1980  
Jahr der Bewertung: 2022  
Nutzungsdauer: 67 Jahre  
Restnutzungsdauer: 25 Jahre  
Alter des Gebäudes: 42 Jahre  
Alterswertminderung: 62,7%

710.000 € x 62,7% = rd. -445.000 €

**Altersgeminderte Herstellungskosten:** 265.000 € 265.000 €

Außenanlagen:

aus dem Gebäudewert: 5,0%

265.000 € x 5,0% = rd. 13.000 € 13.000 €

**Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:** 278.000 €

**Bodenwert:** 914.000 €

**Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung):** 1.192.000 €

Marktanpassung:

Marktanpassungsfaktor 1,10

1.192.000 € x 1,10 = rd. 1.311.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Keine weiteren Zu-/Abschläge

**Sachwert** rd. 1.311.000 €

**Der ermittelte Sachwert zum Bewertungsstichtag 28.07.2022 beträgt**

**rd. 1.311.000,00 €**

### **7.3 Ertragswert**

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 und OG beträgt ca. 161 m<sup>2</sup>. Zum Bewertungsstichtag wird das Bewertungsobjekt von den Eigentümern eigengenutzt.

Für Oberschleißheim liegt kein Mietenspiegel vor.

Gemäß dem IVD-Preisspiegel Bayern Frühjahr 2022 wird für Karlsfeld bei mittlerem Wohnwert für Doppelhaushälften/Bestand eine Miete von 2.000,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 15,60 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und rd. 70,00 € mtl. für eine Garage. Die angegebenen Mieten beziehen sich auf Wohnflächen von 125 m<sup>2</sup> und es ist eine Garage enthalten.

Gemäß dem IVD-Preisspiegel Bayern Frühjahr 2022 wird für München bei mittlerem Wohnwert für Doppelhaushälften/Bestand eine Miete von 2.150,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 16,60 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und rd. 70,00 € mtl. für eine Garage. Die angegebenen Mieten beziehen sich auf Wohnflächen von 125 m<sup>2</sup> und es ist eine Garage enthalten.

Eine Marktrecherche zeigt Angebotsmieten für Einfamilienhäuser im Umkreis von ca. 5 km um das Bewertungsobjekt zwischen ca. 11,50 €/m<sup>2</sup> bis ca. 18,40 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Auf Grund der mir vorliegenden Vergleichsdaten und nach sachverständigem Ermessen bewerte ich als marktüblichen Ertrag eine Netto-Kaltmiete von

rd. 2.400,00 €, dies entspricht ca. 14,90 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, für das Wohnhaus als angemessen. Für die Garage werden monatlich rd. 70,00 € in Ansatz gebracht.

#### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

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

#### **Verwaltungskosten**

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 2 % p. a. des Rohertrages 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. 15,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche p.a. in Ansatz gebracht. Je Garage werden rd. 88,00 € p.a. berücksichtigt.

#### **Mietausfallwagnis**

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

#### **Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)**

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

Der Gutachterausschuss des Landkreises München veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze. Der Gutachterausschuss der Stadt München weist im Grundstücksmarktbericht 2021 für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 1,3 % (Mittelwert) mit einer Spanne 0,8 % - 1,9 % aus.

Der Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall mit 1,0 % in Ansatz gebracht. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage,

Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Es sind keine weiteren Zu-/Abschläge in Ansatz zu bringen.

Im Folgenden wird der Ertragswert ermittelt.

**Ertragswertberechnung:**

**Jahresrohertrag:**

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

Mietbereich:	Wohnfläche	Marktüblicher Ertrag	monatlich rd.
Wohnhaus			rd. 2.400,00 €
Garage			rd. 70,00 €

---

**Rohertrag pro Monat:**

**2.470,00 €**

**Rohertrag pro Jahr:**

**rd. 29.600,00 €**

**Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an GUAA München und II. BV:**

Instandhaltungskosten:	161 m <sup>2</sup>	x	15,00 €/m <sup>2</sup>	= rd.	-2.420,00 €
	1	x	88 €	= rd.	-90,00 €
Verwaltungskosten:	29.600 €	x	2,0%	= rd.	-590,00 €
Mietausfallwagnis:	29.600 €	x	2,0%	= rd.	-590,00 €
<b>Bewirtschaftungskosten p. a., gerundet:</b>					<b>rd. -3.690,00 €</b>

---

**Jahresreinertrag:**

**25.910,00 €**

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

914.000 € x 1,00% = rd. **-9.100,00 €**

---

**Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:**

**16.810,00 €**

Baujahr angesetzt:	1980
Jahr der Bewertung:	2022
Nutzungsdauer:	67 Jahre
Restnutzungsdauer:	25 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV):	1,00%
Rentenbarwertfaktor:	22,02

**Ertragswert der baulichen Anlagen:**

$$16.810 \text{ €} \quad \times \quad 22,02 \quad = \quad \text{rd.} \quad \mathbf{370.000,00 \text{ €}}$$

**Zusammenfassung Ertragswert:**

Bodenwert:	rd.	914.000,00 €
Gebäudeertragswert:	rd.	370.000,00 €
<b>Vorläufiger Ertragswert:</b>	<b>rd.</b>	<b>1.284.000,00 €</b>

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Keine weiteren Zu-/Abschläge

<b>Ertragswert</b>	<b>rd.</b>	<b>1.284.000,00 €</b>
--------------------	------------	-----------------------

**Der ermittelte Ertragswert zum Bewertungsstichtag 28.07.2022 beträgt**

**rd. 1.284.000,00 €**

## 8. 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 Wertermittlungsstichtag 28.07.2022 für das zu bewertende Grundstück folgende Werte ermittelt.

Sachwert	rd. 1.311.000,00 €
Ertragswert	rd. 1.284.000,00 €

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV), ist in der Regel der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke (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.

**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt Ringstraße 31, 85764 Oberschleißheim, Fl.-Nr. 46/9, Gemarkung Oberschleißheim, zum Wertermittlungsstichtag 28.07.2022, mit einem Verkehrswert für das miet- und lastenfreie Grundstück von**

**1.311.000,00 €**

**(i.W.: eine Million dreihundertelftausend Euro)**

**bewertet.**

**Hinweis:**

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

München, den 17.10.2022

---

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

**Anlage 1**

Fotos

A 1.1



Ansicht von Norden



Ansicht von Nordwest

**Anlage 1**

Fotos

A 1.2



Hauseingang



Zufahrt zur Garage

Anlage 2

Stadtplan

A 2.1

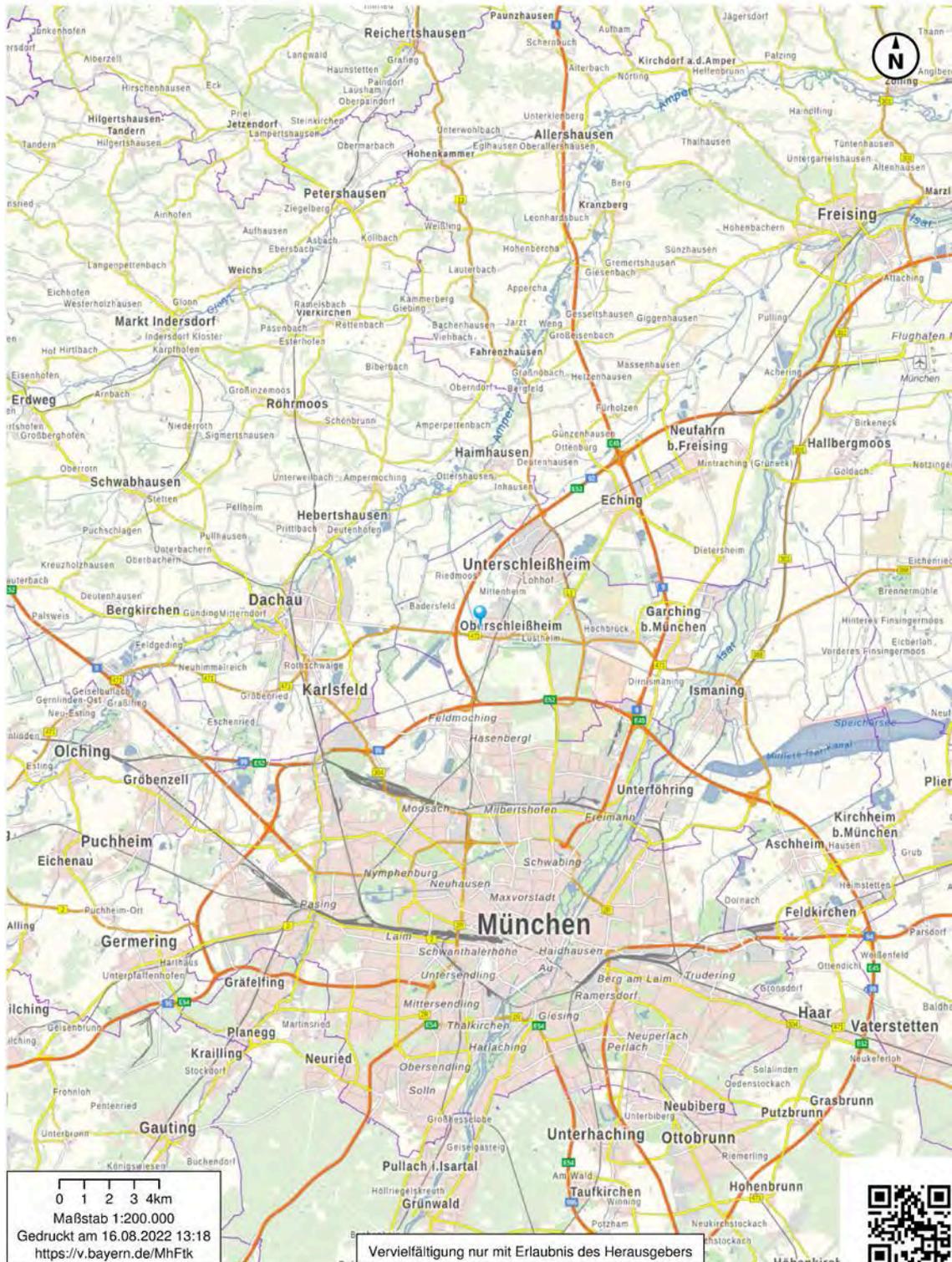


Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter  
u. unbebauter Grundstücke, Mieten für Grundstücke u. Gebäude  
90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08



Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat





**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
München**

Prinzregentenstraße 5  
80538 München

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

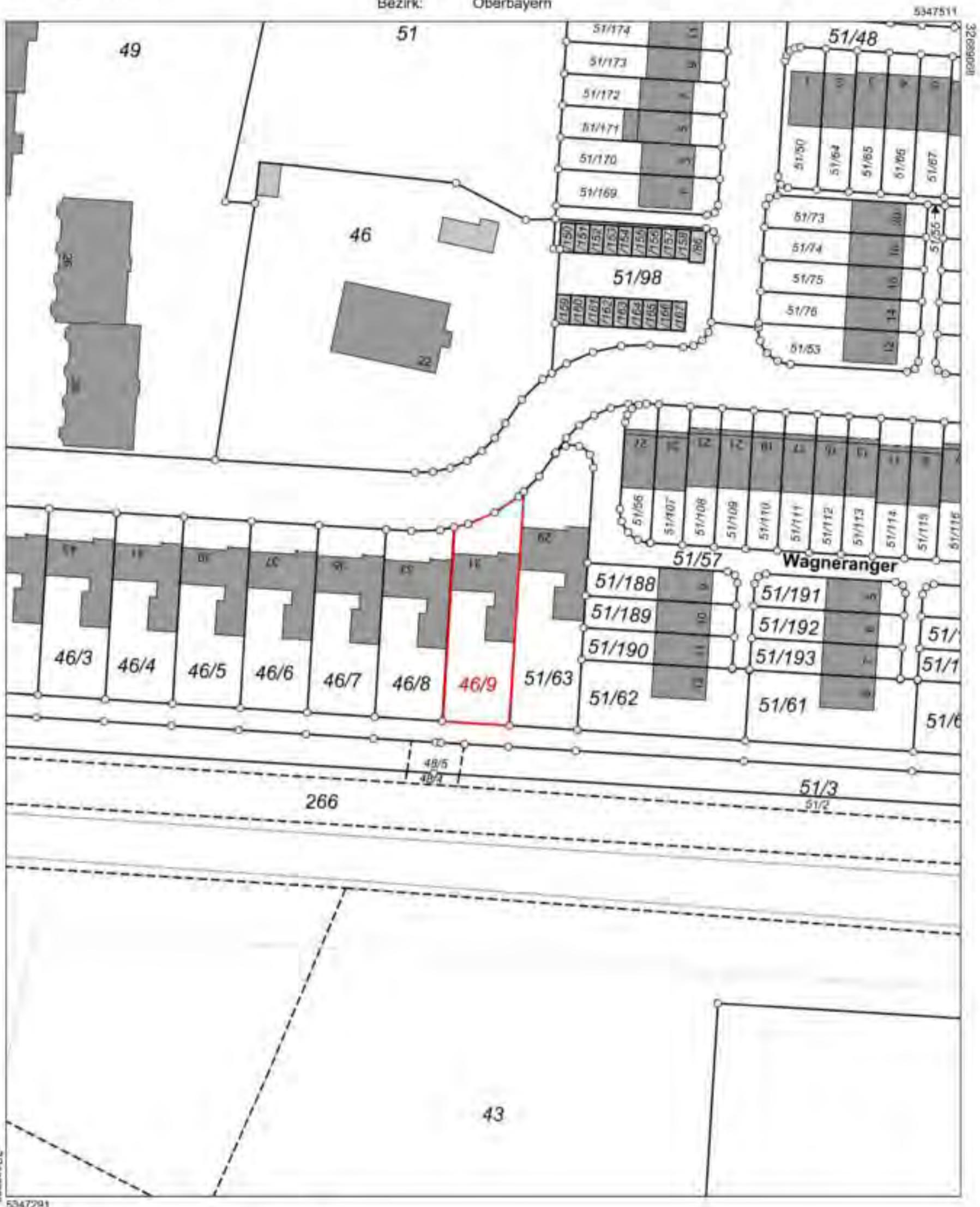
Anlage 3  
Lageplan  
A3

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 30.06.2022

Flurstück: 46/9  
Gemarkung: Oberschleißheim

Gemeinde: Oberschleißheim  
Landkreis: München  
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 Meter

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

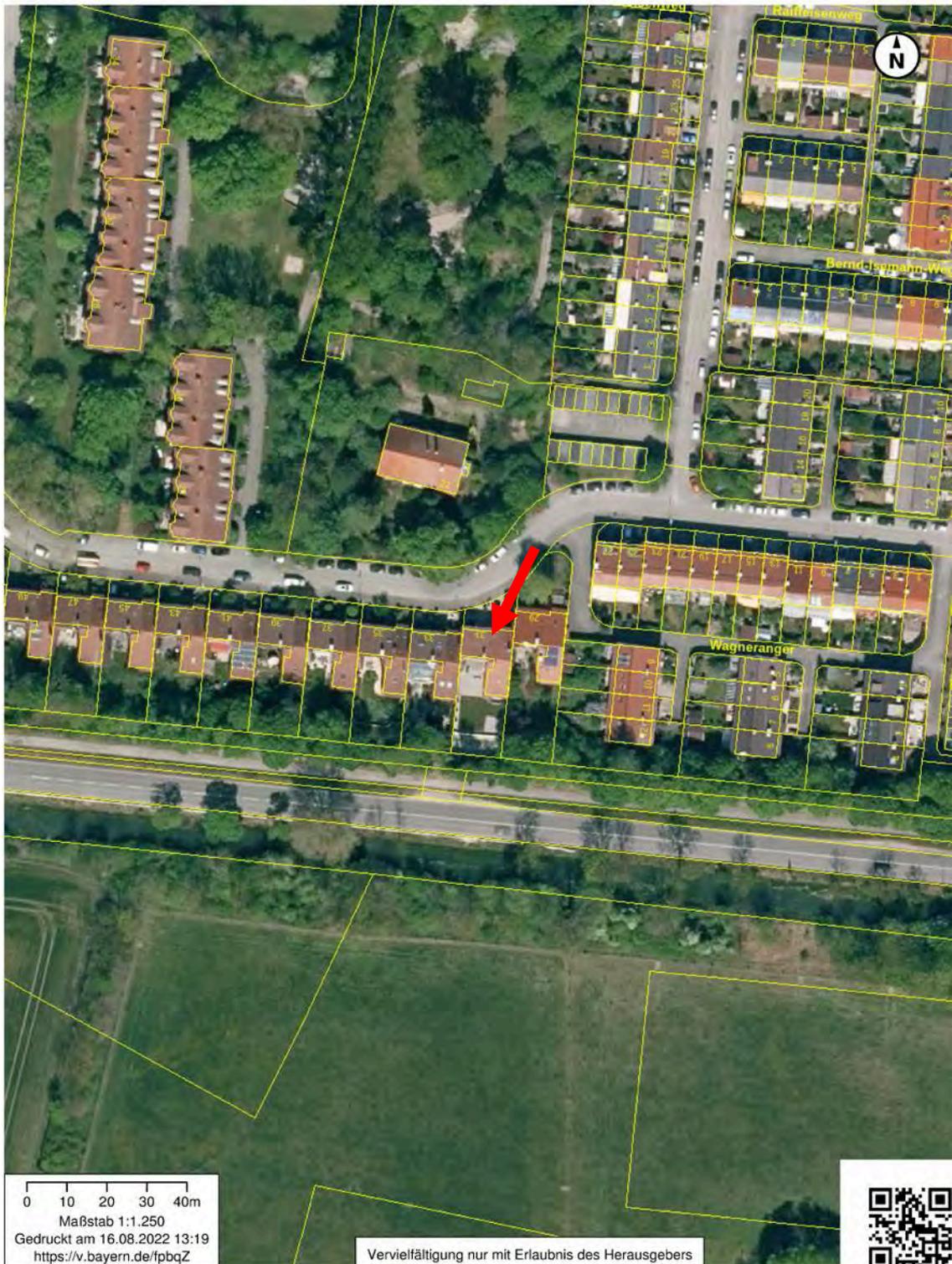
Anlage 4

Luftbild

A 4



Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat

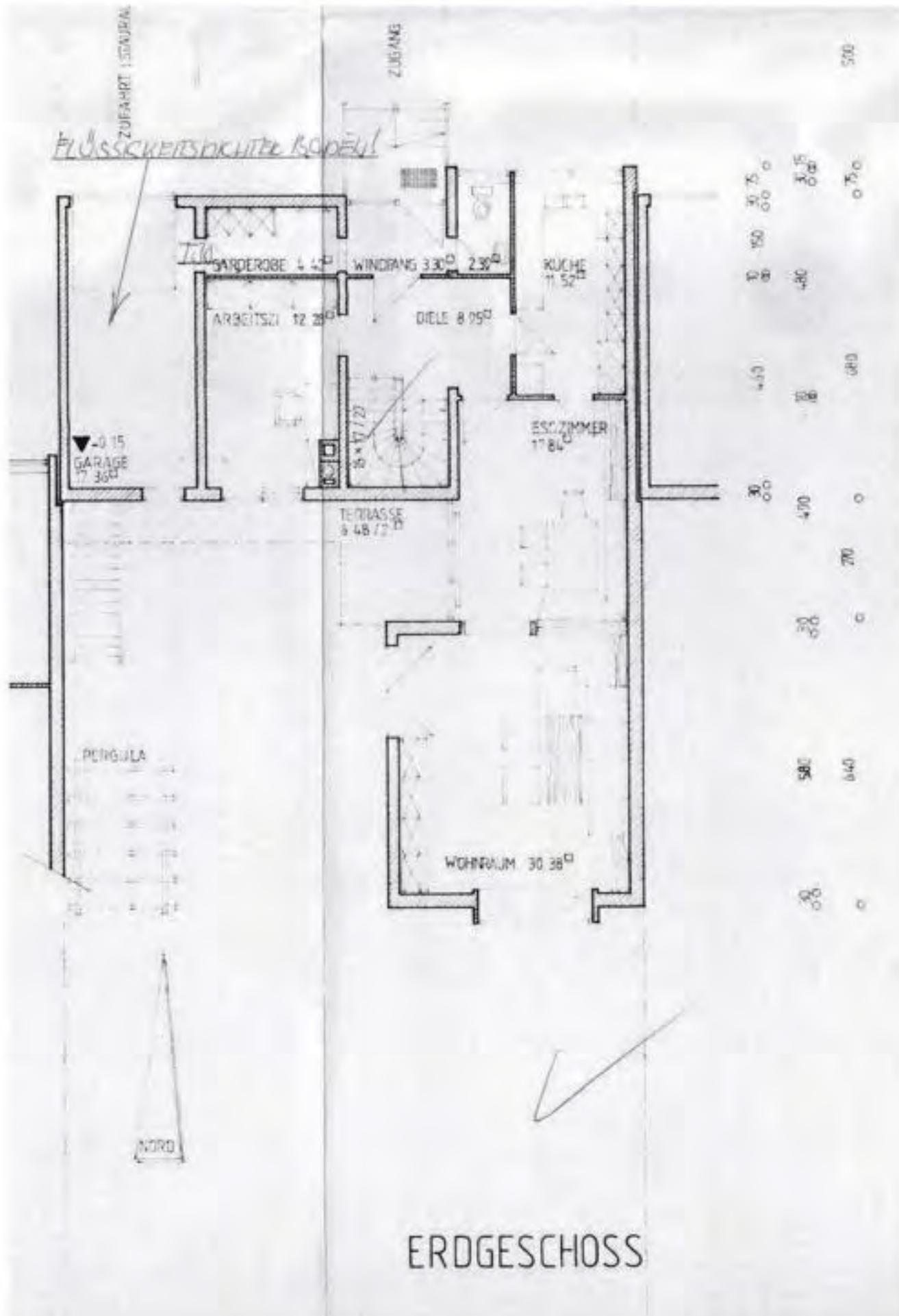


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, EuroGeographics

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

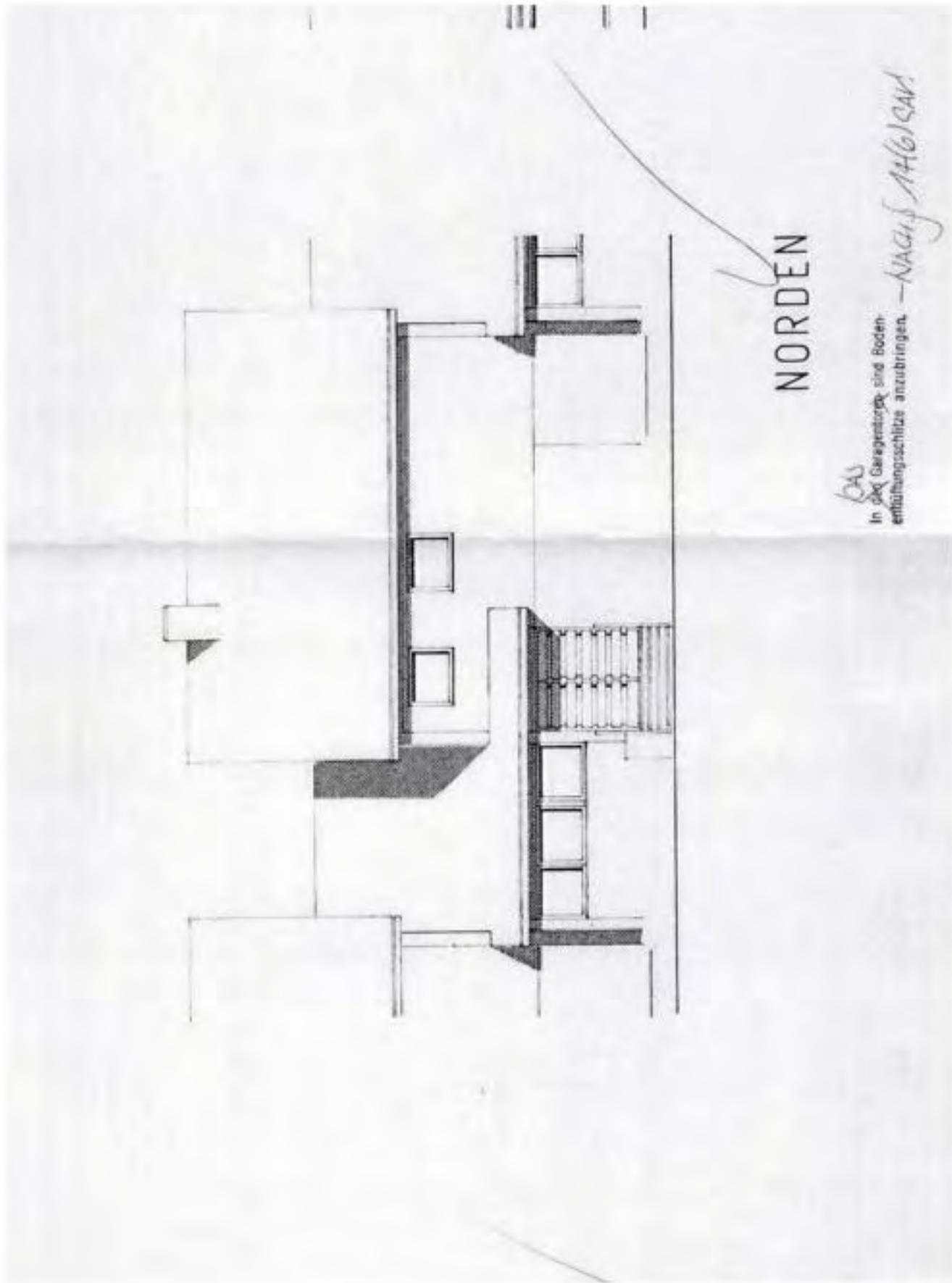
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter  
u. unbebauter Grundstücke, Mieten für Grundstücke u. Gebäude  
90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08





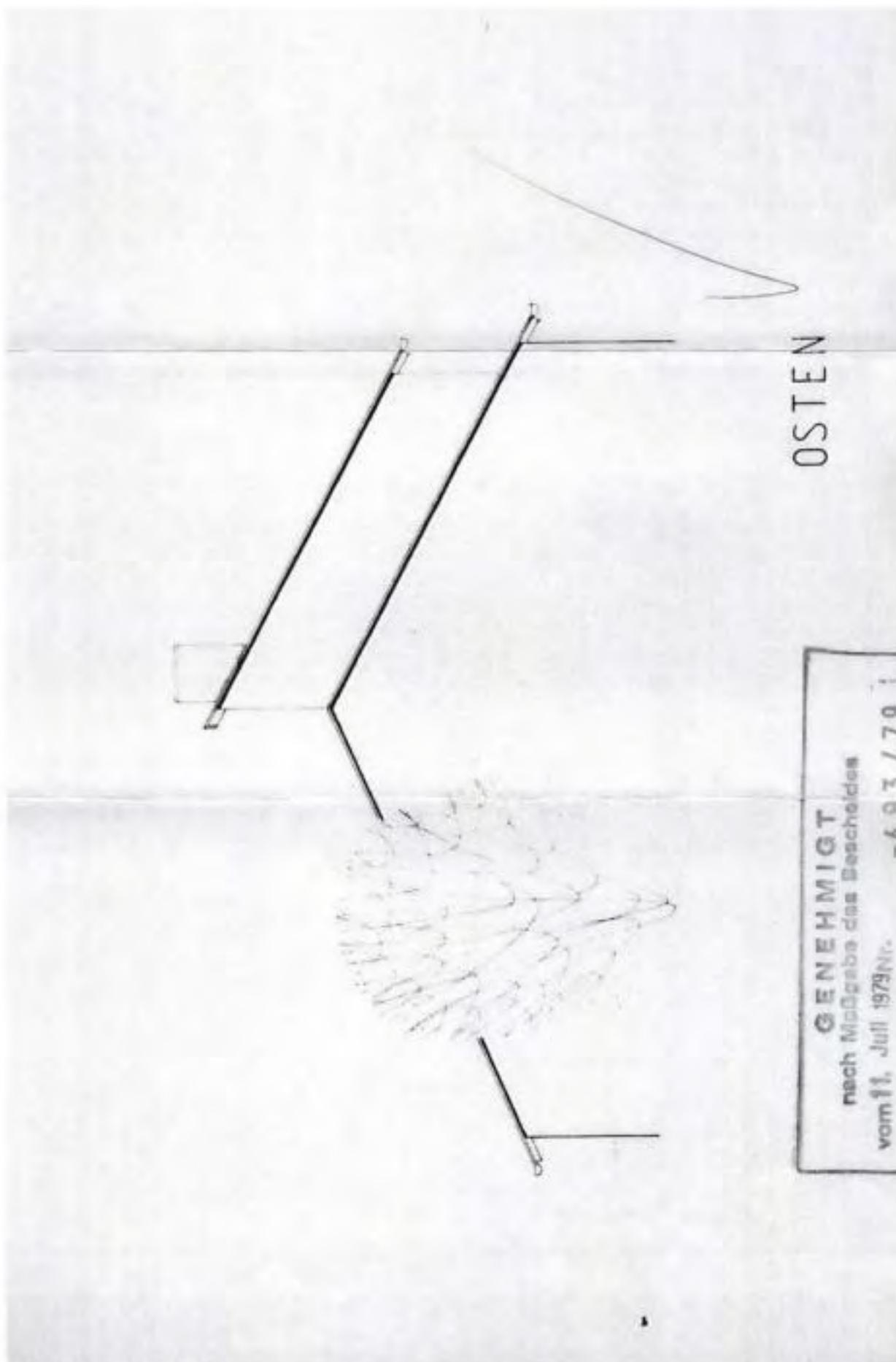
-ohne Maßstab-

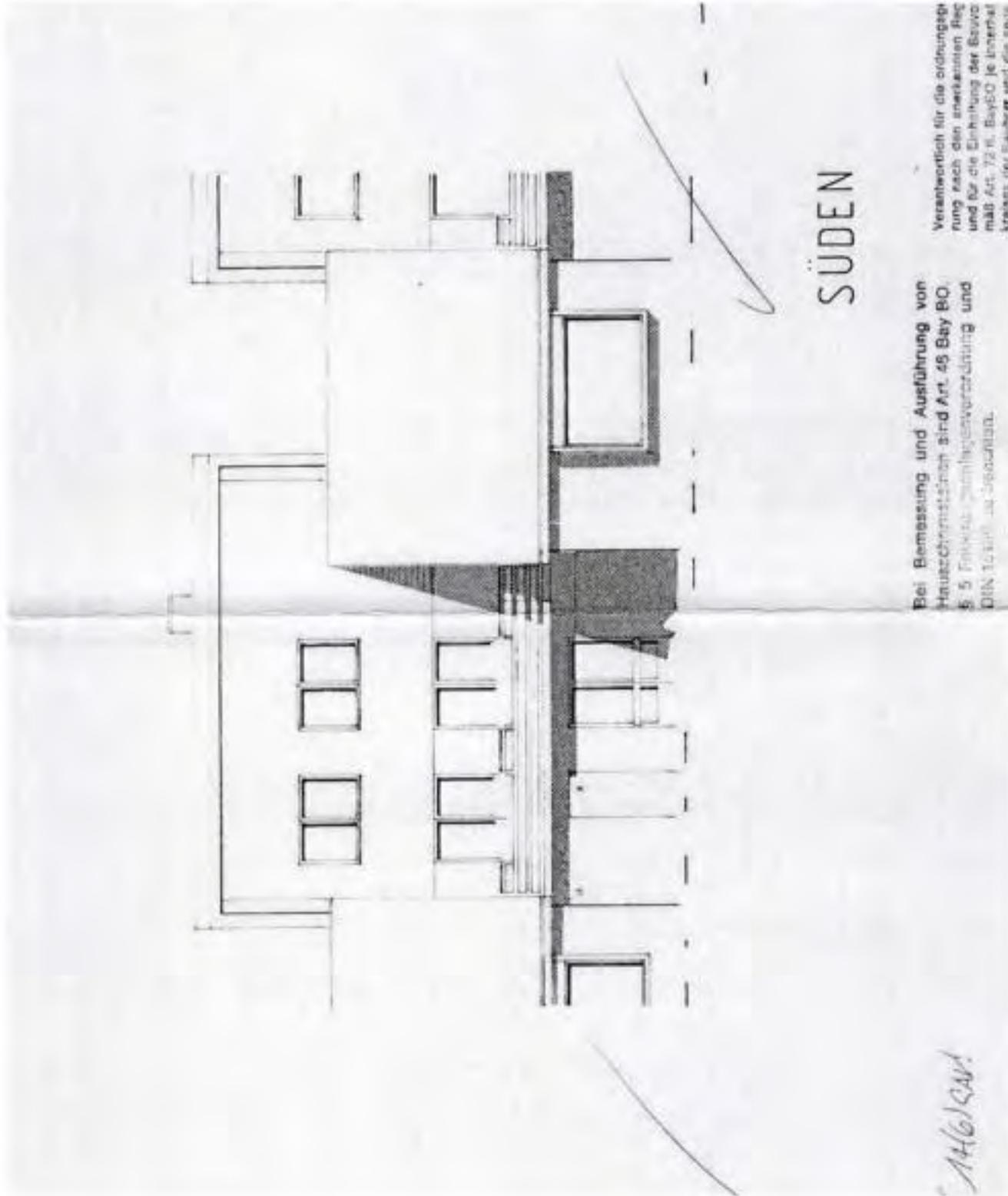




NORDEN

*Das*  
In der Garage sind Boden-  
entführungsschlitze anzubringen. — NACH A(HG)SAV.





Bei Bemessung und Ausführung von  
Haustechnik nach Art. 45 BayBO,  
§ 5 Energieeffizienzverordnung und  
DIN 10470 zu beachten.

SÜDEN

Verantwortlich für die ordnungsgemäße Ausführung nach den anerkannten Regeln und für die Einhaltung der Bauvorschriften Art. 72 ff. BayBO ist innerhalb des Kreisraums der Kreisrat.

M/G/SW



## Wohnfläche

### Anmerkung:

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

### **Wohnhaus**

<b>EG</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Wohnraum	30,38
Esszimmer	17,84
Küche	11,52
Arbeitszimmer	12,28
WC	2,39
Garderobe	4,42
Diele	8,95
Windfang	3,30
Zwischensumme	91,08
abzgl. 3% Putz	-2,73
zzgl. Terrasse ant.	3,24
<b>Wohnfläche EG</b>	<b>ca. 92</b>

<b>OG</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Eltern	22,94
Kind	16,99
Kind	9,04
Bad	5,16
Dusche	3,30
Flur	7,96
Zwischensumme	65,39
abzgl. 3% Putz	-1,96
zzgl. Balkon ant.	6,03
<b>Wohnfläche OG</b>	<b>ca. 69</b>

**Wohnfläche** **ca. 161**

### **Brutto-Grundfläche, Geschossfläche und WGFZ**

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

#### **Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche**

##### **Wohnhaus**

	L	B	Faktor		
KG	8,61 x	6,80 x	1,0	= rd.	59 m <sup>2</sup>
	4,13 x	10,40 x	1,0	= rd.	43 m <sup>2</sup>
	1,00 x	2,80 x	1,0	= rd.	3 m <sup>2</sup>
	5,60 x	6,10 x	1,0	= rd.	34 m <sup>2</sup>
EG	8,61 x	6,80 x	1,0	= rd.	59 m <sup>2</sup>
	4,13 x	10,10 x	1,0	= rd.	42 m <sup>2</sup>
	5,60 x	6,40 x	1,0	= rd.	36 m <sup>2</sup>
OG	8,91 x	6,80 x	1,0	= rd.	61 m <sup>2</sup>
	3,83 x	10,25 x	1,0	= rd.	39 m <sup>2</sup>
	5,60 x	6,40 x	1,0	= rd.	36 m <sup>2</sup>
Speicher	8,91 x	6,80 x	1,0	= rd.	61 m <sup>2</sup>
					<u>473 m<sup>2</sup></u>
				<b>Brutto-Grundfläche</b>	<b>rd. 470 m<sup>2</sup></b>

#### **Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Geschossfläche**

	L	B	Faktor		
EG	8,61 x	6,80 x	1,0	= rd.	59 m <sup>2</sup>
	4,13 x	10,25 x	1,0	= rd.	42 m <sup>2</sup>
	5,60 x	6,40 x	1,0	= rd.	36 m <sup>2</sup>
DG	8,91 x	6,80 x	1,0	= rd.	61 m <sup>2</sup>
	3,83 x	10,25 x	1,0	= rd.	39 m <sup>2</sup>
	5,60 x	6,40 x	1,0	= rd.	36 m <sup>2</sup>
Speicher	8,91 x	5,40 x	1,0	= rd.	48 m <sup>2</sup>
					<u>321 m<sup>2</sup></u>
				<b>Geschossfläche</b>	<b>rd. 320 m<sup>2</sup></b>

##### **WGFZ**

WGFZ = 320 m<sup>2</sup> / 502 m<sup>2</sup> = rd. **0,64**

Amtsgericht München

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Oberschleißheim Blatt 3162 getreten. Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar. Freigegeben zum 01.09.1995.

Grundbuch

von Oberschleißheim

Band 85 Blatt 3162

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

Lfd. Nr. Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte	Größe	
			ha	o m <sup>2</sup>
1	2		4	
1	-	46/9 An der Ringstraße, Bauplatz	-	02 64
2	1	46/9 An der Ringstraße, Bauplatz	00	05 53
3	T.v.2	46/9 Ringstraße 31, Wohnhaus, Hofraum, Garten, Lärmschutzwall	--	05 02
4	T.v.2.	46/11 An der Dachauer Straße, Lärmschutzwall	--	00 32
5	T.v.2	46/19 An der Dachauer Straße, Lärmschutzwall	--	00 19

000001  
BLATT 05 VOM 12

Anlage 8  
Grundbuchauszug  
A8.2

A m t s g e r i c h t M ü n c h e n O b e r s c h l e i ß h e i m		B a n d 8 5 B l a t t 3 1 6 2		E r s t a A b t e i l u n g		E i n l e g e b e t t e s	
A m t s g e r i c h t M ü n c h e n O b e r s c h l e i ß h e i m		B a n d 8 5 B l a t t 3 1 6 2		E r s t a A b t e i l u n g		E i n l e g e b e t t e s	
Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung				
1	2	3	4				
b	[REDACTED] zu 1/2.	1	Auflassung vom 21.2.1989; eingetragen am 28.4.1990.				
c I II III	anstelle von 1 a: [REDACTED] - in Erbengemeinschaft zu 1/2 -	2	Zufuhrstück aufgegeben am 28.11.1980; eingetragen am 29.08.1981.				
2	[REDACTED]	3	zu 1 C I-III: Erbschein des [REDACTED] vom 27.03.2001 -64 VI 1135/01-; eingetragen am 16.07.2001.				
3.1 3.2	[REDACTED] - zu 1/2 - [REDACTED] - zu 1/2 -	3	Erworben wie unter 1b, cI und Auflassung vom 13.08.2001; eingetragen am 08.11.2001.				
			Auflassung vom 08.07.2004; eingetragen am 27.02.2007.				

000001  
BLATT 10 von 12

A m t s g e r i c h t M ü n c h e n O b e r s c h l e i ß h e i m		B a n d 5 B l a t t 3 1 6 2		B e s t a n d s v e r z e i c h n i s		E i n l e g e b e t t e s	
B e s t a n d u n d Z u s c h r e i b u n g e n		B l a t t 3 1 6 2		B e s t a n d s v e r z e i c h n i s		E i n l e g e b e t t e s	
Zur Lfd. Nr. der Grundstücke	Bestand und Zuschreibungen	Zur Lfd. Nr. der Grundstücke	Abzeichnungen				
5	6	7	8				
1	Übertragen von Bd. 3a Bl. 1339 mit 28,4 1980. [REDACTED]	5	Übertragen nach Bd. 49 Bl. 1933 am 27.05.1982. [REDACTED]				
1,2	Lfd. VN. 656: Flst. 51/85 mit 289 m <sup>2</sup> übertragen aus Bd. 80 Bl. 2989 dem Flst. 45/9 als Bestandteil zugeschrieben und unter BVNr. 2 neu vor- gefragt am 29.04.1981. [REDACTED]	4	Übertragen nach Band 90 Blatt 3310 am 26.6.1985. [REDACTED]				
2,3,4,5	Lfd. VN 702 BVNr. 2 geteilt und unter BVNr. 3,4,5 berichtigt vorgetragen am 25.2.1982. [REDACTED]						

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht Grundbuch von		Band		Blatt		Erste Abteilung		Einlagebogen	
Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	3	Grundlage der Eintragung	4				
1									

Fortsetzung auf Einlagebogen

Amtsgericht Grundbuch von		München Oberschleißheim		Band 85 Blatt 3162		Zweite Abteilung		Einlagebogen	
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen							
1	2	3							
1	2, 3, 4, 5	<p>nur am Flst. 51/85 alt: Einlege- Unterhaltungs- und Betretungsrecht sowie Nutzungsbeschränkung wegen eines Fernmeldesabels für die [redacted]; gemäß Bewilligung vom 13.01.1958 - URNr. 479/IX.; eingetragen am 31.10.1962 und übertragen am 29.04.1981.</p>							
2	2, 3, 4	<p>Lärmschutzwallrecht für [redacted] gemäß Bewilligung vom 22.3.1979 und 21.2.1980 - URNr. 1187, 1224/ [redacted] (740) bewier; eingetragen am 13.5.1981.</p>							
3	1, 2, 3, 4, 5	<p>nur am Flst. 51/85 alt: Auffassungsvormerkung für die [redacted] Bewilligung vom 13.12.1978-5954/ [redacted] -und von 8.3.1979-1037/ [redacted] eingetragen am 11.4.1979 und übertragen am 1.10.1981.</p>							
4	5	<p>Auffassungsvormerkung für [redacted] gemäß Bewilligung vom 16.9.1981-URNr. 3852/ [redacted] eingetragen am 25.2.1982.</p>							
5	3	<p>Auffassungsvormerkung für [redacted] und [redacted] je zu 1/2; gemäß Bewilligung vom 08.07.2004-URNr. 1705/ [redacted] eingetragen am 21.07.2004.</p>							
6	3	<p>Am Anteil Abt. I/3.1 [redacted]</p>							
7	3	<p>Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (AZ: 1506S2 AR 51/2015); eingetragen am 11.02.2015.</p> <p>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AZ: 1540 K 207/2019); eingetragen am 30.09.2019.</p>							

Blatt 11 von 12  
000001

Original liegt nur vor, wenn der farbige Auftr

Anlage 8  
Grundbuchauszug  
A8.3

Veränderungen		Löschungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	5	Lfd. Nr. der Spalte 1	6	
4			7	
2	<p>Infolge Pfandfreigabe lastet das Recht nur noch an FLNr. 46/9, 46/11 (BVNr. 3,4); eingetragen am 25.2.1982.</p> <p>Aus Mithaft entlassen: BVNr. 4,5 (FLNr. 46/11, 46/19); eingetragen am 22.4.1982.</p>	4	<p>Ge löscht am 27.05.1982.</p>	
1	<p>Berechtigt ist nun: [REDACTED]</p> <p>gemäß bestätigter Liegenschaftserklärung vom 15.02.2002; eingetragen am 12.03.2002.</p>	3	<p>Ge löscht am 26.11.1996.</p>	
	<p>5</p>	<p>Abt. IV/5 hat Rang nach Abt. III/4; eingetragen am 09.01.2007.</p>	5	<p>Ge löscht am 27.02.2007.</p>
1	<p>Berechtigt ist nun: [REDACTED]</p> <p>Bonn; gemäß Bewilligung vom 18.11.2010 URNr. 10148 [REDACTED] eingetragen am 04.05.2011.</p>	6	<p>Ge löscht am 08.03.2018.</p>	
6	<p>über das Vermögen des [REDACTED] wurde am 17.09.2014 vom [REDACTED] unter dem AZ: 16V/2014 das Insolvenzverfahren eröffnet und [REDACTED] als Official Receiver bestellt. Die Eintragung erfolgt auf Antrag des Official Receivers nach Art. 22 Abs. 1 Eu-InsVO iVm Art. 102 § 6 EG InsO; ergänzend eingetragen am 05.03.2015</p>			

Fortsetzung auf Einlagebogen

**Literaturverzeichnis**

**Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) \***

**Bayerische Bauordnung (BayBO)\***

**Baugesetzbuch (BauGB)\***

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

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

**Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte**

**Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet**

**Abgekürzte Sterbetafeln 2018/2020 Deutschland**

**Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber**

**Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge**

**Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix**

\* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung