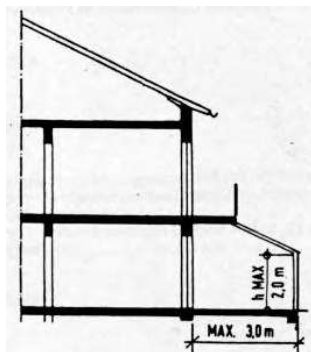


Zudem bestehen Festsetzungen u. a. hinsichtlich von Nebenanlagen, der Gestaltung, insbesondere des Dachs und hinsichtlich der Einfriedungen. Auf der flach geneigten Dachfläche ist eine Dachgaube zulässig. Gartenseitige Anbauten in Form von offenen Glasdächern oder Pergolen sowie von Wintergärten sind zulässig, wobei u. U. Vorgaben zur Gestaltung, Höhe und verbleibender Gartentiefe bestehen. Als Nebenanlagen sind nur Gartenhäuser oder Kleinglashäuser bis 5 m² Grundfläche und Wandhöhe von 2 m zulässig. Pro Reihenhauseinheit ist nur eine Wohnung zulässig.



Systemskizze Wintergarten

2.5 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Das zu bewertende Reihenhausgrundstück Flurstück Nr. 114/65 ist mit einem Reihennittelhaus (E+1+D, unterkellert) bebaut. Dem äußeren Anschein nach ist das Dachgeschoß ausgebaut. Die realisierte, wertrelevante Geschößflächenzahl WGFZ beträgt rd. 1,13.

Das Grundstück Flurstück Nr. 113 ist als Garagenhof mit Einzelgaragen genutzt, das Grundstück Flurstück Nr. 114/44 entsprechend der Bebauungsplan-Festsetzungen als Gemeinschafts-/Tiefgarage mit darüberliegendem Bolzplatz. Die übrigen Gemeinschaftsflächen sind entsprechend der Bebauungsplan-Festsetzungen als Wegeflächen, Grün- oder Spielflächen sowie Müllsammelstellen genutzt.

2.5.1 Bauauflagen, Beschränkungen, Beanstandungen

Es sind keine wirksamen Bauauflagen, baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

2.5.2 Künftige Grundstücksnutzung

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist auch künftig von einer Wohnnutzung auf dem Bewertungsgrundstück in Form eines Reihennittelhauses in der bestehenden Kubatur auszugehen. Allenfalls die Errichtung eines Wintergartens im Süden sowie einer Dachgaube auf der nördlichen Dachfläche wären zulässig. Wertrelevantes Erweiterungspotential besteht nicht.

Diese Beurteilung simuliert lediglich eine marktübliche Beurteilung durch potenzielle Interessenten. Eine Garantie auf ein gewisses Baurecht sowie eine diesbezügliche Haftung des Sachverständigen ist damit nicht verbunden. Eine verbindliche Klärung ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid

möglich, wobei die tatsächlich realisierbare Nutzung vom planerischen Geschick und der Auslegung des Planungsrechts abhängt. Die tatsächlich realisierbare Nutzung kann deshalb von der hier rein bewertungstechnisch zugrunde gelegten abweichen.

2.6 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen. Alle Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsnetze sind vorhanden. Die Erschließung des Wohngrundstücks erfolgt von Nordosten von der Westendstraße aus. Eine fußläufige Erschließung besteht von Süden vom Goldachweg aus. Die Tiefgarage wird ebenfalls von Norden von der Westendstraße aus erschlossen.

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

2.7 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Aufgrund der vorliegenden, öffentlich-rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich beim Bewertungsgrundstück um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3. Lagebeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Die Gemeinde Kirchheim b. München hat rd. 12.800 Einwohner und liegt im oberbayerischen Landkreis München, nordöstlich von München und nördlich nahe des Autobahnkreuzes München-Ost der A 94 und A 99. Kirchheim ist über die S-Bahn-Station „Kirchheim“ an das Stadtzentrum von München und an Erding angebunden und liegt an der Bahnstrecke München-Simbach. Ferner sind Regionalbusverbindungen in viele Nachbargemeinden, darunter Aschheim, Haar und Feldkirchen und zur U-Bahn-Station der Linie U 2 „Messestadt Ost“ und „West“ vorhanden. Kirchheim liegt zudem verkehrsgünstig direkt an der A 99 (Nürnberg-München-Salzburg/Kufstein), Anschlussstelle „Kirchheim b. München“. Eine weitere Anbindung stellt die Staatsstraße 2082 nach Erding bzw. zur A 99 und A 94 „Feldkirchen West“ dar. Die Entfernung zum Flughafen München „Franz Josef Strauß“ beträgt 30 km, zur Messe Riem 6 km, in die Innenstadt München rd. 15 km.

Kirchheim verfügt über zwei Gewerbegebiete mit heterogener Struktur und Branchenmix aus kleinen und mittelständischen Unternehmen. Aufgrund gewerblichen Ansiedlungsdrucks sind zwei weitere Gewerbegebiete geplant: „Campus Kirchheim“, ein urbanes Quartier für Wohnen und Arbeiten sowie „Campus Heimstetten“ mit Büro, Produktion, Labore und Wohneinheiten. Zudem verfügt die Gemeinde über ein Bürgerhaus, Einrichtungen für Jugendliche und Senioren, Kindertageseinrichtungen, drei Grundschulen, eine Grund- und Mittelschule sowie ein Gymnasium. Eine Realschule befindet sich im benachbarten Aschheim. Zudem gibt es eine Volkshochschule, das Angebot „Ferienpädagogik“, Freizeitangebote für Jugendliche und ein vielfältiges Freizeitangebot, etwa den Heimstettener See, ein Fahrradwegenetz, eine Skatepark, eine Kletterhalle sowie Spielplätze.

Weiteres Freizeitangebot bietet der Landschaftspark Riem. Im Jahr 2024 fand in Kirchheim die Landesgartenschau unter dem Motto „Zusammen.Wachsen“. Hierfür wurde der über 10 ha große Ortspark als Verbindung der bislang räumlich getrennten Gemeindeteile Kirchheim und Heimstetten geschaffen. Zudem befassen sich Angebote mit dem Älterwerden, Kirchheim bewirbt sich als „demenzfremdliche Kommune“. Die Gemeinde bezeichnet sich aufgrund ihres vielfältigen Angebots als „Familiengemeinde“. Kirchheim verfügt zusammen mit den Gemeinden Feldkirchen und Aschheim über ein Fernwärmenetz.

Das infrastrukturelle Angebot sowie das Freizeit- und Kulturangebot sind gut, weshalb die Gemeinde sowohl von Gewerbetreibenden als auch Bewohnern geschätzt wird.

3.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Kirchheim, hier südlich der Münchner Straße, nördlich der Umgehungsstraße (St. 2082) und rd. 500 m südwestlich des Ortszentrums, im so genannten Brunnenviertel. Die Entfernung zur Anschlussstelle „Kirchheim“ der A 99 beträgt rd. 1,5 km, zur S-Bahn-Station „Heimstetten“ rd. 2,6 km, zum Gewerbegebiet rd. 1 km, zum Ortspark Kirchheim und zu den Schulen rd. 1 km, zum Heimstettener See rd. 3 km.

3.3 Lagebeurteilung

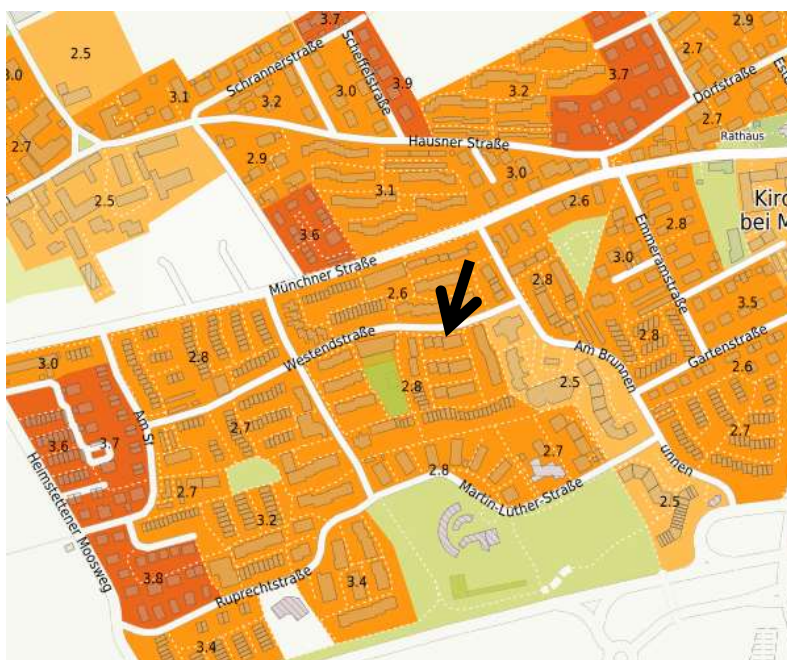
Das Objekt ist gut mit Individual-Verkehrsmitteln zu erreichen. Auf dem Grundstück der Gemeinschaftsgarage steht ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung. Im öffentlichen Straßenraum ist gebührenfreies Parken möglich. Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist im örtlichen Vergleich durchschnittlich. Die S-Bahn-Station liegt in überdurchschnittlicher Entfernung. Eine Bus-Haltestelle liegt in 250 m entfernt an der Münchner Straße.

Das Gebiet ist ausschließlich durch Reihenhausanlagen geprägt. Attraktivität erfährt die Wohnlage durch die sehr gute Verkehrsanbindung, den S-Bahn-Anschluss, die gute Infrastruktur, die Naherholungsmöglichkeiten und die Nähe zur Landeshauptstadt. Der IVD bezeichnet Kirchheim in seinem Marktbericht für das Münchner Umland als attraktiven Wohnort mit guten Einkaufsmöglichkeiten und breitem Freizeit- und Kulturangebot. Die Westendstraße dient hauptsächlich der inneren Erschließung der „Wohnanlage Brunnenviertel“. Durchgangsverkehr besteht nicht. Wertrelevante Immissionen durch Fahrverkehr liegen wurden anlässlich der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Ausgehend von der rd. 950 m entfernt verlaufenden A 99 weist der BayernAtlas „Umwelt-Lärm“ keinen Lärmpegel für beim Bewertungsobjekt aus. Dennoch werden witterungsabhängige Immissionen als möglich erachtet. Die Lage ist als weitgehend ruhig zu bewerten.



Das Prestige der „Adresse“ ist durchschnittlich. Die Infrastruktur (z. B. Einkaufsmöglichkeit, Schulen, Sportanlagen) ist sehr gut, die Nähe zum Stadtkern und die Anbindungen an das öffentliche Verkehrssystem und die überregionalen Fernstraßen sind günstig. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Einrichtungen für Ausbildung und Gesundheit sind gut erreichbar, weiters Angebot befindet sich in Riem. Die Lage in Bezug auf Freizeitmöglichkeiten ist entsprechend des Gesamtangebots von Kirchheim-Heimstetten gut. Das Umfeld ist gepflegt.

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



Quelle: Online-Portal „Capital-Immobilienkompass“

Insgesamt wird die Wohnlage des Bewertungsobjekts als gut eingestuft.

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstück

Das Wohngrundstück ist schmal trapezförmig mit Orientierung der Längsachse in Nordnordwest-Südsüdost-Richtung, einer Länge von rd. 28 m und einer Breite entsprechend der Achsbreite der Reihenhäuser von 5,50 m. Nördlich grenzt die Westendstraße an, südlich der Goldachweg, einer der gemeinschaftlichen Fußwege. Das östliche und westliche Nachbargrundstück ist profilgleich, im Westen um rd. 3 m nach Norden versetzt, je mit einem Reihennittelhaus bebaut.

Das Reihennittelhaus steht auf der östlichen und westlichen Grenze in rd. 4,50 m Abstand zur nördlichen Grenze (Vorgarten). Die Freiflächen ergeben sich im Wesentlichen südlich als rd. 12 m tiefe Garten- und Terrassenfläche. Die Oberfläche der Grundstücke ist im Wesentlichen eben. Hinweise auf Altlasten oder hohen Grundwasserstand bestehen nicht. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist gegeben.

Die gemeinschaftlichen Wohnwege sind rd. 3 m breit. Das Tiefgaragengrundstück hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von rd. 104 m und eine Breite zwischen rd. 26 und 60 m. Die Tiefgarage mit Zufahrt liegt im Norden und unterbaut die südliche Freifläche teilweise. Diese ist als Bolzplatz angelegt. Im Übrigen wird auf den markierten Flurkartenauszug (Anlage 3) verwiesen.

4.2 Gebäude

Das Gebäude wurde ca. 1975 in Massiv-Stahlbetonweise mit asymmetrischem Satteldach erstellt. Das Gebäude verfügt über ein Keller-, ein Erd-, ein Obergeschoß und ein mutmaßlich ausgebautes Dachgeschoß.

Die Grundstücks- und Gebäudeerschließung erfolgt von Norden. Es handelt sich um eine klassische Reihenhäuser-Grundrisskonzeption: Der Zugang erfolgt über einen Windfang mit Garderobe und Gäste-WC. Nordorientiert liegt die Küche. Innenliegend bzw. mit dem südorientierten Wohnzimmer verbunden liegt der Essplatz mit offener Treppe. Vom Wohnraum aus ist die überdachte Südterrasse erschlossen. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,45 m. Im Obergeschoß führt die Treppe in einen innenliegenden Flur. Nordorientiert gibt es ein Zimmer und ein Bad/WC, südorientiert zwei Zimmer. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,40 m. Im Dachgeschoß endet die Treppe in einem innenliegenden Flur, von dem aus ein über zwei Dachflächenfenster belichtetes Studio im Süden sowie ein Abstellraum im Norden erschlossen ist. Die lichte Raumhöhe des Studios dürfte zwischen rd. 90 cm im Traufbereich und rd. 3,70 m unter dem First betragen, des Abstellraums zwischen rd. 70 cm und 2,40 m. Im Keller liegen ein Wasch-/Trockenraum (vermutlich inkl. Heizung) sowie zwei Kellerräume. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,12 m.

Die Tiefgarage ist ein Stahlbeton-Massivkonstruktion mit Flachdach. Die Erschließung erfolgt von Norden.

4.3 Baubeschreibung

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

Baujahr:	ca. 1975
Gründung:	vermutlich Beton
Tragende Konstruktion:	Stahlbeton, vermutlich Kerndämmung
Innenwände:	vermutlich Stahlbeton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Fassade:	Putz gestrichen, tlw. Kunststoff-Verkleidung, vermutlich Wärmedämmung
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, vermutlich Wärmedämmung, Deckung Betondachsteine, Rinnen/Fallrohre Kupferblech, Kaminkopf Kupferblech, Schneefanggitter
Treppen:	nicht bekannt
Wandoberflächen:	nicht bekannt
Bodenbelag:	nicht bekannt
Deckensichtflächen:	nicht bekannt
Hauseingang:	(vermutlich erneuert) Kunststoff-Türblatttür, Glasfüllung, Podest Naturstein
Innentüren:	nicht bekannt
Fenster:	(vermutlich erneuert) Kunststofffenster, -fenstertüren, Wärmedämmverglasung, Anbau-Rollläden Kunststoff, Dachflächenfenster
Heizung:	Gas-Zentralheizung (Baujahr 2003, vermutlich Brennwerttechnik), Wärmeübertragung nicht bekannt, Warmwasserbereitung vermutlich zentral, vermutlich Solarkollektoren
Elektroausstattung:	unterstellt baujahrestypisch Grundausstattung und Anzahl an Deckenauslässen und Steckdosen, Unter-Putz-Installation, Telefonverkabelung, Verteilung, Anschluss für Herd/Ofen, Außenbeleuchtung
Küche:	nicht bekannt
Sanitärräume:	lt. Plan: OG: Einbauwanne, WC, Waschbecken, EG WC, Handwaschbecken, vermutlich Anschluss für Waschmaschine
Besondere Bauteile:	Keine bekannt.

4.3.1 Bauliche Außenanlagen

Terrasse:	Kunststoffpaneele, Überdachung Stahl-/Glaskonstruktion
Zugang:	Naturstein
Wege/Garagenhof:	Asphalt
Einfriedung:	Sichtschutzwand mit Tor

4.3.2 Sonstige Außenanlagen

Baum-/Strauchbestand, Rasen

4.4 Raumstruktur und Kennzahlen

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

Geschoßfläche wertrelevant (WGF)	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Erdgeschoß	1	11,480	5,500	63,14	
Geschoßfläche EG					63,14
Obergeschoß	1	11,480	5,500	63,14	
Geschoßfläche OG					63,14
Dachgeschoß	1	8,800	5,500	48,40	
Geschoßfläche DG					48,40
Geschoßfläche gesamt					174,68
Grundstück					155
Geschoßflächenzahl wertrelevant (WGFZ)					1,13
(inkl. nutzbare Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschoßen)					

Brutto-Grundflächen (BGF_R) (DIN 277-1 2016)	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Kellergeschoß	1	11,000	5,500	60,50	
Brutto-Grundfläche KG					60,50
Erdgeschoß	1	11,480	5,500	63,14	
Brutto-Grundfläche EG					63,14
Obergeschoß	1	11,480	5,500	63,14	
Brutto-Grundfläche OG					63,14
Dachgeschoß	1	11,480	5,500	63,14	
Brutto-Grundfläche DG					63,14
Brutto-Grundfläche (R) Wohnhaus					249,92

Wohnflächen in Anlehnung an DIN 283 (1981) und WoFIV (2004):					
Erdgeschoß	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Flur	lt. Plan			4,24	
WC	lt. Plan			1,96	
Küche	lt. Plan			7,78	
Wohnen/Essen	lt. Plan			36,52	
Obergeschoß Flur	lt. Plan			3,99	
Kind 1	lt. Plan			11,04	
Bad/WC	lt. Plan			5,96	
Kind 2	lt. Plan			12,07	
Eltern	lt. Plan			16,77	
Dachgeschoß Studio	lt. Plan			27,80	
Flur	lt. Plan			1,73	
Abstellraum	1	2,700	1,190	3,21	
"	0,5	2,700	0,550	0,74	
"	0,5	5,180	2,100	5,44	
Summe					139,25
Abzug Wandbeläge	3%				-4,18
Wohnfläche					135,08
Nutzungsfläche KG					
Keller	lt. Plan			27,99	
Abstellraum	lt. Plan			11,97	
Waschkeller	lt. Plan			6,78	
Flur	lt. Plan			3,99	
Summe					50,73
Abzug Wandbeläge	3%				-1,52
Nutzungsfläche KG					49,21

4.5 Zustand des Objekts

Mängel:

Der äußere Eindruck liefert keine Hinweise auf wertrelevante Mängel oder Schäden. Gleiches wird für das Innere fiktiv unterstellt.

Zustand/Ausstattung:

Siehe Nr. 1.2;

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

Energetische Beurteilung:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Aufgrund des unterstellt baujahrestypischen Bestands und seiner Konstruktion ist von einem überdurchschnittlichen Energieverbrauch auszugehen. Verbesserungspotential besteht an der Gebäudehülle (z. B. Dach, Fassade, Kellerdecke) und an der Heizungsanlage (z. B. Einsatz regenerativer Energie).

4.6 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen

Beim zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein für die 1970er typisches Reihenmittelhaus in guter Wohnlage von Kirchheim b. München. Das Objekt fügt sich wegen der verwendeten Materialien und der Formsprache baulich in das Ortsbild ein. Die architektonische Qualität ist durchschnittlich.

Die Grundrisskonzeption ist zweckmäßig. Das Flächen- und Raumangebot ist für den Objekttypus Reihenmittelhaus durchschnittlich. Die Belichtung und Belüftung der Wohnräume sind gut. Der Raumverbund von Wohnzimmer mit Essbereich und offener Treppe wirkt leicht großzügig, jedoch ist der innenliegende Essbereich ungenügend belichtet. Die Belichtung der südorientierten Zimmer ist dagegen gut. Die Terrasse liegt gut orientiert und geschützt, die Gartengröße ist durchschnittlich. Die Zimmer im Obergeschoß bieten durchschnittlichen Nutzwert. Das Bad/WC ist hinreichend groß und gut belichtet. Das Studio im Dachgeschoß dürfte trotz Belichtung über Dachflächenfenster eine gute Aufenthaltsqualität bieten. Baujahresbedingt ist erfahrungsgemäß im Dachgeschoß mit hohem Wärmeeintrag bei hohen Außentemperaturen zu rechnen. Das Flächenangebot im Keller ist durchschnittlich. Positiv ist das Vorhandensein eines Tiefgaragenstellplatzes, der in geringer Entfernung liegt. Vorteilhaft sind die Wohnwege innerhalb des Quartiers ohne Fahrverkehr.

Insgesamt ist das Bewertungsobjekt wegen seiner Eigenschaften, der Lage, der Gesamtgröße, der Zahl der Räume, des Gebäudealters sowie des unterstellten Ausstattungsstandards und Zustands geeignet, durchschnittliche Wohnanforderungen zu erfüllen.

Drittverwendungsmöglichkeit:

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

Vermarktungschancen:

Positiv auf die Vermarktungschancen des Bewertungsobjekts wirken die gute, ruhige Grundstückslage in einer Münchner Umlandgemeinde mit S-Bahn-Anschluss, die gute örtliche Infrastruktur und Anbindung, die zweckmäßige Konzeption, die Zahl der Zimmer und die Wohnfläche. Nachteilig wirken das Gebäudealter, vor dem Hintergrund stark steigender Energiepreise der nicht mehr zeitgemäße, energetische Zustand und die geringe Grundstücksgröße. Bedarf an eigengenutztem Wohnraum ist in den Münchner Umlandgemeinden grundsätzlich sehr hoch. Die Nachfrage hat jedoch seit Mitte 2022 infolge deutlich gestiegener Finanzierungszinsen spürbar nachgelassen, was auch auf die vorliegende Objektart zutrifft, die üblicherweise zu einem maßgeblichen Teil fremdfinanziert wird. Die Zahl der Transaktionen ist infolge dieser Umstände im Verlauf des Jahres 2022 deutlich zurückgegangen, die Vermarktungszeiträume verlängerten sich. Im Kontext der Einwohnerstruktur, der Entwicklungsprognosen sowie der Objekteigenschaften werden die Vermarktungschancen zu einem Preis, der die Marktsituation und die Objekteigenschaften marktgerecht berücksichtigt, als gut eingestuft.

5. Marktanalyse

5.1 Marktsegment

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

Bedarf an Wohneigentum in den Münchner Umlandgemeinden mit S-Bahn-Anschluss ist als sehr hoch einzustufen. Im Zuge des Großprojekts „Kirchheim 2030“ ist die großflächige Schaffung von Ein- und Mehrfamilienhäusern geplant, was den Bedarf infolge des prognostizierten Zuzugs auffangen könnte. Aufgrund der unter Nr. 4.6 beschriebenen Umstände liegt die Zahl der Interessenten zum Wertermittlungstichtag deutlich unter dem Niveau der vergangenen Jahre, so der IVD-Marktbericht für das Münchner Umland, Herbst 2024. Demnach habe bereits ab Herbst 2022 das Preisniveau im Kaufsegment seit längerer Zeit nachgegeben.

5.2 Marktdaten

Kaufpreise:

Der Marktbericht des IVD für das Münchner Umland Herbst 2024 (Quellen: Preisfeststellungen von Marktberichterstatern des IVD sowie Sekundärmaterial wie z. B. amtliche Berichte und Statistiken) weist folgende Daten aus.

Kirchheim b. München, Herbst 2024		
Reihenmittelhäuser Bestand	einfacher Wohnwert	710.000 €
	mittlerer Wohnwert	765.000 €
	guter Wohnwert	795.000 €
	sehr guter Wohnwert	-

Für unbebaute Wohngrundstücke wird zwischen Herbst 2023 und Herbst 2024 keine Preisveränderung ausgewiesen.

Im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der LH München 2023 wird für Tiefgaragenstellplätze der Baujahresgruppe 1970 bis 1999 ein durchschnittlicher Kaufpreis von 23.500 € genannt.

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

Kaufangebote ab 2024, Baujahr < 1980								
Datum	Ort	Straße	Typ	Grundstück [m²]	Baujahr	Wohnfläche [m²]	Angebotspreis	Preis/m² WF
23.08.2024	Heimstetten		RH	170	1975	102	595.000 €	5.833 €
22.08.2024	Heimstetten		RH	208	1980	127	870.000 €	6.850 €
28.01.2024	Heimstetten		RH	178	1978	150	865.000 €	5.767 €
14.08.2024	Kirchheim b.München		RH	178	1979	114	595.000 €	5.219 €
16.08.2024	Kirchheim b.München		RH	182	1979	119	638.000 €	5.361 €
28.10.2024	Kirchheim b.München	Semptweg 8	RH	179	1976	123	775.000 €	6.301 €
12.09.2024	Kirchheim b.München		RH	219	1970	128	740.000 €	5.781 €
08.05.2024	Kirchheim b.München		RH	199	1978	129	840.000 €	6.512 €
30.12.2024	Kirchheim b.München		RH	167	1972	129	929.000 €	7.202 €
04.09.2024	Kirchheim b.München		RH	148	1978	130	600.000 €	4.615 €
27.12.2024	Kirchheim b.München		RH	170	1977	130	680.000 €	5.231 €
10.06.2024	Kirchheim b.München		RH	133	1978	132	720.000 €	5.455 €
21.03.2024	Kirchheim b.München		RH	158	1970	136	639.000 €	4.699 €
06.11.2024	Kirchheim b.München		RH	156	1980	136	755.000 €	5.551 €
30.12.2024	Kirchheim b.München		RH	159	1971	139	730.000 €	5.252 €
26.10.2024	Kirchheim b.München	Herzog-Albrecht-Weg 4	RH	200	1980	142	890.000 €	6.268 €
28.11.2024	Kirchheim b.München		RH	147	1975	144	845.000 €	5.868 €
09.11.2024	Kirchheim b.München		RH	135	1978	148	795.000 €	5.372 €
13.02.2024	Kirchheim b.München		RH	190	1971	149	895.000 €	6.007 €
05.09.2024	Kirchheim b.München		RH	160	1980	150	825.000 €	5.500 €
11.01.2024	Kirchheim b.München		RH	180	1978	150	930.000 €	6.200 €
11.01.2024	Kirchheim b.München		RH	157	1975	152	790.000 €	5.197 €
02.04.2024	Kirchheim b.München		RH	201	1980	152	795.000 €	5.230 €
27.02.2024	Kirchheim b.München		RH	169	1970	157	898.000 €	5.720 €
30.12.2024	Kirchheim b.München	Vogelbeerenweg	RH	180	1979	160	699.000 €	4.369 €
10.12.2024	Kirchheim b.München		RH	145	1975	160	1.100.000 €	6.875 €
Mittelwert				172	1976	138	785.885 €	5.701 €
Median							792.500 €	5.636 €

Die mittlere Grundstücksgröße liegt leicht über der des Bewertungsobjekts, die mittlere Wohnfläche sowie die Baujahre sind gut vergleichbar. Die Kaufpreisangebote liegen im Mittel und Median auf Niveau der Daten des IVD.

Zu berücksichtigen ist, dass es sich um Angebotsdaten handelt und tatsächliche Kaufpreise nach Verhandlung niedriger liegen können. Die vorliegenden Marktdaten besitzen wegen der nur eingeschränkt erfassbaren Objekteigenschaften und der Abweichungen eingeschränkte Aussagekraft.

6. Wertermittlung

6.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

6.1.1 Verfahrenswahl

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

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

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

Es existiert ein, wenn auch untergeordneter, örtlicher Mietmarkt für vergleichbare Objekte, aus dem ausreichend Daten zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Miete vorliegen. Vom Gutachterausschuss werden keine objektspezifischen Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Das Bewertungsobjekt ist ein Objekttyp, dessen Preis am Immobilienmarkt überwiegend durch Motive der Eigennutzung, nicht jedoch durch Renditegesichtspunkte potenzieller Anleger geprägt wird. Wegen der hohen Qualität der vorliegenden Markt-/Vergleichsdaten für die gesicherte Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist die Anwendung eines weiteren Wertermittlungsverfahrens entbehrlich.

6.2 Vergleichswert

6.2.1 Bodenwert/-Anteile

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

Die Bodenrichtwertmitteilung des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises München weist für das Bewertungsobjekt einen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von **1.550 €/m²** aus. Dieser Wert bezieht sich auf Wohnbauflächen, offene Bauweise und eine WGFZ von 0,50. Diese GFZ enthält laut Gutachterausschuss auch Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschoßen nach BauNVO 1990. Er gilt für baureifes, unbebautes Land, erschließungsbeitragsfrei, erschlossen.

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

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

Die bei unterstellt ausgebautem Dachgeschoß realisierte, wertrelevante Geschosßflächenzahl WGFZ beträgt rd. 1,13 und liegt damit deutlich über der WGFZ des Richtwertgrundstücks. Die Umrechnung erfolgt über die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfaktoren. Der Umrechnungskoeffizient bei Umrechnung der WGFZ von 0,50 auf 1,13 beträgt interpoliert 1,081/0,69.

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

Für das Tiefgaragengrundstück bzw. den Bolzplatz wird wegen der Grundstücksgröße ein Bodenwert in Höhe von 15 % des Bodenwerts für das Reihenhaushausgrundstück als marktgerecht angesetzt, für die restlichen gemeinschaftlichen Grundstücke (Garagenhof, Müllsammelstellen, Gehwege, Grünflächen) in Höhe von 25 %. Bei allen Grundstücken, außer den Flurstücken Nr. 114/65 (Reihenhaushaus) und 114/44 (Tiefgarage) gelten ggf. vorhandene bauliche Anlagen oder Außenanlagen als im Wertansatz enthalten.

Weitere, wertrelevante Abweichungen vom Richtwertgrundstück liegen nicht vor.

Somit ergibt sich als Bodenwert aus der Ableitung vom Bodenrichtwert:

Wohngrundstück FIST. Nr. 114/65: 1.550 €/m ² x 1,081/0,69	2.428 €/m ²
Tiefgaragengrundstück FIST. Nr. 114/44: 2.428 €/m ² x 15 %	364 €/m ²
Übrige Gemeinschaftsgrundstücke: 2.428 €/m ² x 25 %	607 €/m ²

Für die zu bewertenden Grundstücke und Anteile an Gemeinschaftsgrundstücken ergeben sich folgende Bodenwertanteile:

Lfd. Nr.	Beschluss	Gemarkung Kirchheim, Flurstück Nr.	Nutzung/ Beschrieb	Fläche [m²]	Bewertungs- Anteil 1/	Miteigentums- anteil, sofern nicht 1	Wertansatz/m²	Bodenwert/ -Anteil
1	114/65		Reihenhausgrundstück	155	1		2.428 €	376.340 €
2	114/44		Tiefgarage/Bolzplatz	3960	122		364 €	11.815 €
3	113/37		Grünfläche	55	300		607 €	111 €
4	113/38		Grünfläche	77	300		607 €	156 €
5	113/39		Gehweg	651	300		607 €	1.317 €
6	113/40		Müllsammelstelle	16	300		607 €	32 €
7	113		Garagenhof/Grünfläche	708	300	2/28	607 €	102 €
8	114/24		Grünfläche/Spielplatz	567	300		607 €	1.147 €
9	114/26		Grünfläche	60	300		607 €	121 €
10	114/27		Grünfläche	49	300		607 €	99 €
11	114/28		Grünfläche	184	300		607 €	372 €
12	114/29		Gehweg	21	300		607 €	42 €
13	114/30		Gehweg	738	300		607 €	1.493 €
14	114/43		Grünfläche	594	300		607 €	1.202 €
15	114/45		Grünfläche	91	300		607 €	184 €
16	114/120		Grünfläche	336	300		607 €	680 €
17	114/121		Grünfläche	331	300		607 €	670 €
18	114/122		Grünfläche/Spielplatz	358	300		607 €	724 €
19	114/123		Grünfläche	181	300		607 €	366 €
20	114/124		Gärten	46	300		607 €	93 €
21	114/125		Grünfläche	70	300		607 €	142 €
22	114/126		Grünfläche	21	300		607 €	42 €
23	114/127		Grünfläche	45	300		607 €	91 €
24	114/128		Grünfläche	18	300		607 €	36 €
25	114/129		Grünfläche	19	300		607 €	38 €
26	114/130		Grünfläche	112	300		607 €	227 €
27	114/131		Gehweg	2662	300		607 €	5.386 €
28	114/134		Grünfläche	11	300		607 €	22 €
29	114/135		Grünfläche	16	300		607 €	32 €
30	114/136		Grünfläche	16	300		607 €	32 €
31	114/137		Grünfläche	16	300		607 €	32 €
32	114/138		Grünfläche	8	300		607 €	16 €
33	114/139		Grünfläche	8	300		607 €	16 €
34	114/140		Müllsammelstelle	42	300		607 €	85 €
35	1048/48		Grünfläche	191	300		607 €	386 €
36	1048/49		Grünfläche	179	300		607 €	362 €
37	1048/50		Grünfläche	32	300		607 €	65 €
38	1048/51		Garten	24	300		607 €	49 €
39	1048/52		Grünfläche	110	300		607 €	223 €
40	1048/53		Grünfläche	69	300		607 €	140 €
41	1048/54		Grünfläche	24	300		607 €	49 €
42	1048/55		Grünfläche	39	300		607 €	79 €
43	1048/56		Grünfläche	73	300		607 €	148 €
44	1048/57		Gärten	125	300		607 €	253 €
45	1048/58		Gehweg	1177	300		607 €	2.381 €
46	1048/114		Grünfläche/Spielplatz	238	300		607 €	482 €
47	1048/140		Grünfläche	96	300		607 €	194 €
48	1048/141		Grünfläche	67	300		607 €	136 €
49	1048/142		Grünfläche	59	300		607 €	119 €
50	1048/143		Grünfläche	15	300		607 €	30 €
51	1048/144		Gärten	65	300		607 €	132 €
52	1048/145		Grünfläche/Spielplatz	329	300		607 €	666 €
53	1048/146		Gehweg	1817	300		607 €	3.676 €
54	1048/186		Grünfläche	213	300		607 €	431 €</