

6.2.2 Reihenhaus

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

Kaufpreissammlung ab 2023, RMH, Baujahr 1970-1980						Grdst.	WF	Kaufpreis	Kaufpreis
Nr.	Datum	Lage	Objekt	Eigenschaften	Baujahr	[m²]	[m²]		je m² WF
1	04/2024	Tassilostr.	RMH	Garage	1970	159	149	820.000 €	5.503 €
2	04/2023	Tränkbachweg	RMH	inkl. TG-Stpl., Mieterkauf	1977	133	113	680.000 €	6.018 €
3	02/2024	Hausner Str.	RMH	Garage	1970	169	157	910.000 €	5.796 €
4	01/2024	Erlenweg	RMH	inkl. TG-Stpl.	1975	157	152	810.000 €	5.329 €
5	04/2024	Latschenweg	RMH	Garage	1980	188	152	770.000 €	5.066 €
Arithmetisches Mittel					1974	161	145	798.000 €	5.542 €
Median								810.000 €	5.503 €

Die Lagequalität der Kaufobjekte, die Baujahre, Grundstücksgrößen und, bis auf Objekt Nr. 2, Wohnflächen sind gut mit den Parametern des Bewertungsobjekts vergleichbar. Die Objekte Nr. 1 bis 4 liegen im Ortsteil Kirchheim, Objekt Nr. 5 zwischen Kirchheim und Heimstetten im Bereich der Schulen. Die Objekte Nr. 2 und 4 liegen ebenfalls in der gegenständlichen Wohnanlage Brunnenviertel, so dass die Umstände hinsichtlich der gemeinschaftlichen Grundstücke und des Tiefgaragenstellplatzes identisch sind. Allerdings können wegen des Mieterkaufs von Objekt Nr. 2 persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB nicht ausgeschlossen werden. Kritisch zu hinterfragen ist die geringe Wohnfläche von 113 m² für ein mit dem Bewertungsobjekt typgleiches Gebäude (135 m² WF). Es handelt sich um den niedrigsten Kaufpreis, allerdings um den höchsten Wohnflächenpreis. Möglicherweise heben sich die Umstände Mieterkauf und unzutreffende Wohnfläche auf. Alle Kaufpreise enthalten Garagen oder Tiefgaragenstellplätze.

Die Mittel- bzw. Medianwerte liegen in einer sehr homogenen Spanne und einer plausiblen Relation zu den recherchierten Marktdaten. Bereinigt man die Kaufpreise um enthaltene Preisanteile für die Garagenstellplätze (erfahrungsgemäß rd. 20.000 €), liegt der Mittelwert bei rd. 780.000 €, der Median bei rd. 790.000 € und der Median der Wohnflächenwerte bei 5.370 €/m².

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

6.2.3 Tiefgaragenstellplatz

Auf Grundlage von Erfahrungswerten und den Angaben im Immobilienmarktbericht für die LH München werden zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors für das Reihenhaus die oben dargestellten Kaufpreise um einen enthaltenen Preisanteil für den TG-Stellplatz in Höhe von 20.000 € bereinigt. Es ist daher systemkonform, den 1/122-Anteil am Grundstück Flurstück Nr. 114/44 (Abt. I/1.75: Nutzung TG-Stellplatz Nr. 52) mit einem Vergleichswert in Höhe von **20.000 €** anzusetzen. Dieser Ansatz wird unter Berücksichtigung des Bodenwertanteils von 11.815 € als plausibel angesehen.

6.3 Sachwert Reihenhaus

Gebäudestandard (NHK 2010)

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

Gebäudestandard EFH/DHH/RH nach NHK 2010			
Standardstufen 1 (einfach) bis 5 (stark gehoben)			
Kostengruppe	Anteil in %	Bewertung	gewogen
Außenwände	23	2	4,14
Dach	15	2	2,70
Fenster/Außentüren	11	3	2,97
Innenwände und -Türen	11	2,5	2,48
Deckenkonstruktion und Treppen	11	3	2,97
Fußböden	5	3	1,35
Sanitäreinrichtungen	9	3	2,43
Heizung	9	3,5	2,84
Sonstige technische Ausstattung	6	3	1,62
	100	2,78	2,61

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

In Anlage 1 ImmoWertV wird für Reihenhäuser eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren genannt. Aufgrund der Eigenschaften des zu bewertenden Objekts können 80 Jahre als angemessen angesetzt werden. Zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann nicht automatisch das rechnerische Alter herangezogen werden. Umstände, die auf die wirtschaftlich sinnvolle Restnutzungsdauer hinweisen, sind zu berücksichtigen. Das Gebäude ist zum Wertermittlungstichtag rd. 50 Jahre alt. In Bezug auf die Restnutzungsdauer hat der BGH in seinem Urteil vom 07.07.1966 entschieden: „Für die Lebensdauer eines Ertragsgrundstücks sind wirtschaftliche Gesichtspunkte maßgebend; auf die (technische) Lebensdauer der Fundamente und anderer tragenden Elemente kommt es nicht an.“

Aus den vorliegenden Unterlagen und dem äußeren Anschein sind an Modernisierungen die Erneuerung der Heizung und der Fenster bekannt. Darüber hinaus werden Modernisierungen am Innenausbau und im Bad unterstellt, wie sie für baujahresähnliche Objekte am Ort (z. B. die unter Nr. 6.2.2 dargestellten Kaufobjekte) durchschnittlich üblich sind, unterstellt. Diesen Modernisierungen können nach Anlage 2 ImmoWertV unter Berücksichtigung zurückliegender Zeitpunkte der Maßnahmen rd. **6** Modernisierungspunkte und eine modifizierte Restnutzungsdauer von rd. 37 Jahren zugeordnet werden. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird mit **37 Jahren** festgestellt. Hierbei handelt es sich lediglich um eine modelltheoretische Größe im Rahmen des angewandten Sachwertverfahrens. Ein Hinweis auf die tatsächliche Restnutzungsdauer oder gar die Standdauer der baulichen Anlagen ist hieraus nicht ableitbar. Der Alterswertminderungsfaktor beträgt **0,46**.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Grundlage für die Feststellung der Normalherstellungskosten sind die vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau herausgegebenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, Anlage 4 ImmoWertV). Das Bewertungsobjekt entspricht dem Gebäudetypus 3.11 „Reihenmittelhaus“ (EG, OG, DG ausgebaut, unterkellert). Für diesen Typus ergeben sich auf Grundlage der NHK 2010 Normalherstellungskosten der Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276

einschließlich Mehrwertsteuer und 17 % Baunebenkosten für den vorliegenden Gebäudestandard 2,61 in Höhe von **698 €/m²** Bruttogrundfläche (BGF).

Den Kostenkennwerten der NHK 2010 liegt die Preisbasis 2010 zugrunde. Die Indexierung dieser Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Basis 2010) erfolgt auf Basis des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (IV/2022) für Wohnhäuser mit 184,8 %.

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

Somit ergibt sich folgender Herstellungswert:

RMH: $698 \text{ €/m}^2 \times 184,8 \%$ 1.290 €/m²

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

Besondere Einrichtung ist nicht bekannt. Ein Ansatz erfolgt nicht.

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

Sonstige Außenanlagen:

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

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV):

Der sich im Folgenden ergebende, vorläufige Sachwert in Höhe von rd. 563.000 € entspricht rd. 4.170 €/m² WF, was deutlich unter den recherchierten Kaufobjekte liegt, nämlich rd. 22 % unter dem Median der um die Stellplätze bereinigten Wohnflächenpreise. Zu berücksichtigen ist allerdings die etwas kleinere Wohnfläche des Bewertungsobjekts. Der vorläufige Sachwert liegt rd. 28 % unter dem Median der absoluten, bereinigten Kaufpreise. Die tatsächlichen Kaufpreise werden durch die recherchierten Marktdaten des IVD und Angebotsdaten gestützt. Auch unter Berücksichtigung, dass es sich bei den Marktdaten teilweise um Marktangebotsdaten handelt, wird deutlich, dass für das Bewertungsobjekt ein deutlich höherer Preis erzielbar wäre, als ihn der vorläufige Sachwert darstellt. Modellbedingte Gründe für die hohe Abweichung können die nicht im Bodenwert pro m² berücksichtigte, kleine Grundstücksfläche sowie der nicht erfolgte Ansatz eines Regionalfaktors sein, der für den Landkreis München etwa 1,29 beträgt.

Der Gutachterausschuss der LH München hat in seinem Immobilienmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren für „Einfamilien-, Doppel- und Reiheneckhäuser“ abgeleitet. Grundlage sind jedoch u. a. ggf. indexierte Bodenrichtwerte vom 01.01.2022, Kauffälle aus dem Jahr 2023 mit niedrigerem Baukostenindex und ein Sachwertmodell unter Ansatz eines Regionalfaktors von 1,606. Im Mittel liegt der Sachwertfaktor bei 1,05, unter Ansatz der Parameter des Bewertungsobjekts ergäbe sich ein Sachwertfaktor von 1,18.

Unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften und der vorliegenden Marktdaten wird ein objektspezifischer **Sachwertfaktor von 1,35** als marktgerecht festgestellt. Der sich ergebende

marktangepasste Sachwert und der Wohnflächenwert fügen sich plausibel in die vorliegenden Daten unter Berücksichtigung der geringeren Wohnfläche ein.

6.3.1 Sachwert-Ermittlung

Gebäudewert:

Baujahr	ca. 1975
Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (modifiziert)	37 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,46
Herstellungskosten der baulichen Anlagen gem. § 36 ImmoWertV:	
RMH: 249,92 m ² (BGF) x 1.290 €/m ²	322.397 €
Besondere Bauteile:	5.000 €
Gesamt-Herstellungskosten	327.397 €
Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV:	x 0,46
Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Stichtag	150.603 €
 Bauliche Außenanlagen (Zeitwert)	
Erschließung, Terrasse etc., psch. 6 %,	9.036 €
 Bodenwertanteile ohne Tiefgaragengrundstück	403.804 €
Vorläufiger Sachwert	563.443 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (+ rd. 35 %)	rd. 1,35
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (ohne TG-Stellplatz)	760.000 €

6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß Beurteilung unter Nr. 2.1.1 sind die beiden gemeinschaftlichen Grünflächen Grundstücke Flurstücke Nr. 1048/57 und 1048/144 durch Gartenbenutzungsrechte belastet. Demnach sind die Grünflächen den Eigentümern der benachbarten Reihenhausgrundstücke zur Benutzung zugeordnet. Die Gemeinschaft ist von der Nutzung ausgeschlossen, hat sich jedoch nicht an der Unterhaltung der Grünflächen zu beteiligen. Faktisch sind die beiden Grünflächen damit für die Gemeinschaft wertlos. Es ist aufgrund der Geringfügigkeit der Wertanteile am Verkehrswert des Bewertungsobjekt marktgerecht, die Wertminderung durch die Gartenbenutzungsrechte in Höhe des Bodenwertanteils zu bemessen. Es ergeben sich folgende Wertminderungen:

Lfd. Nr. Beschluss	Gemarkung Kirchheim, Flurstück Nr.	Nutzung/ Beschrieb	Vorläufiger Sachwert/ Vergleichswert = unbelasteter Verkehrswert	Wertminderung durch Gartenbenutzungsrecht
44	1048/57	Gärten	341 €	-341 €
51	1048/144	Gärten	177 €	-177 €

Im Übrigen sind auch die Flurstücke Nr. 114/124 (Beschluss lfd. Nr. 20) und Flurstück Nr. 1048/51 (Beschluss lfd. Nr. 38) durch die Eigentümer der benachbarten Gärten exklusiv genutzt. Jedoch bestehen hier keine Gartenbenutzungsrechte, weshalb kein Werteeinfluss ermittelt wird.

7. Verkehrswert

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

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert + Vergleichswert 780.000 €

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des maßgeblichen Sachwertverfahrens wurde unter Nr. 6.1.1 begründet. Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt daher aus dem marktangepassten, vorläufigen Sachwert bzw. den Vergleichswert. Das Ergebnis fügt sich unter Berücksichtigung aller Objekteigenschaften plausibel in die vorliegenden Marktdaten ein und ist damit als marktgerecht anzusehen.

Aufgrund der bei der Besichtigung vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktlage wird zum **Wertermittlungstichtag 13. März 2025** (Qualitätstichtag 17.10.2024)

für das Reihenhause Westendstraße 4, 85551 Kirchheim b. München
inkl. Anteilen an Gemeinschaftsflächen und Benutzung TG-Stellplatz Nr. 52,
Grundstücke bzw. Anteile an Grundstücken der Gemarkung Kirchheim
gem. Beschluss vom 05.08.2024, lfd. Nr. 1 bis 61,

ein Verkehrswert (Marktwert) von

780.000 €

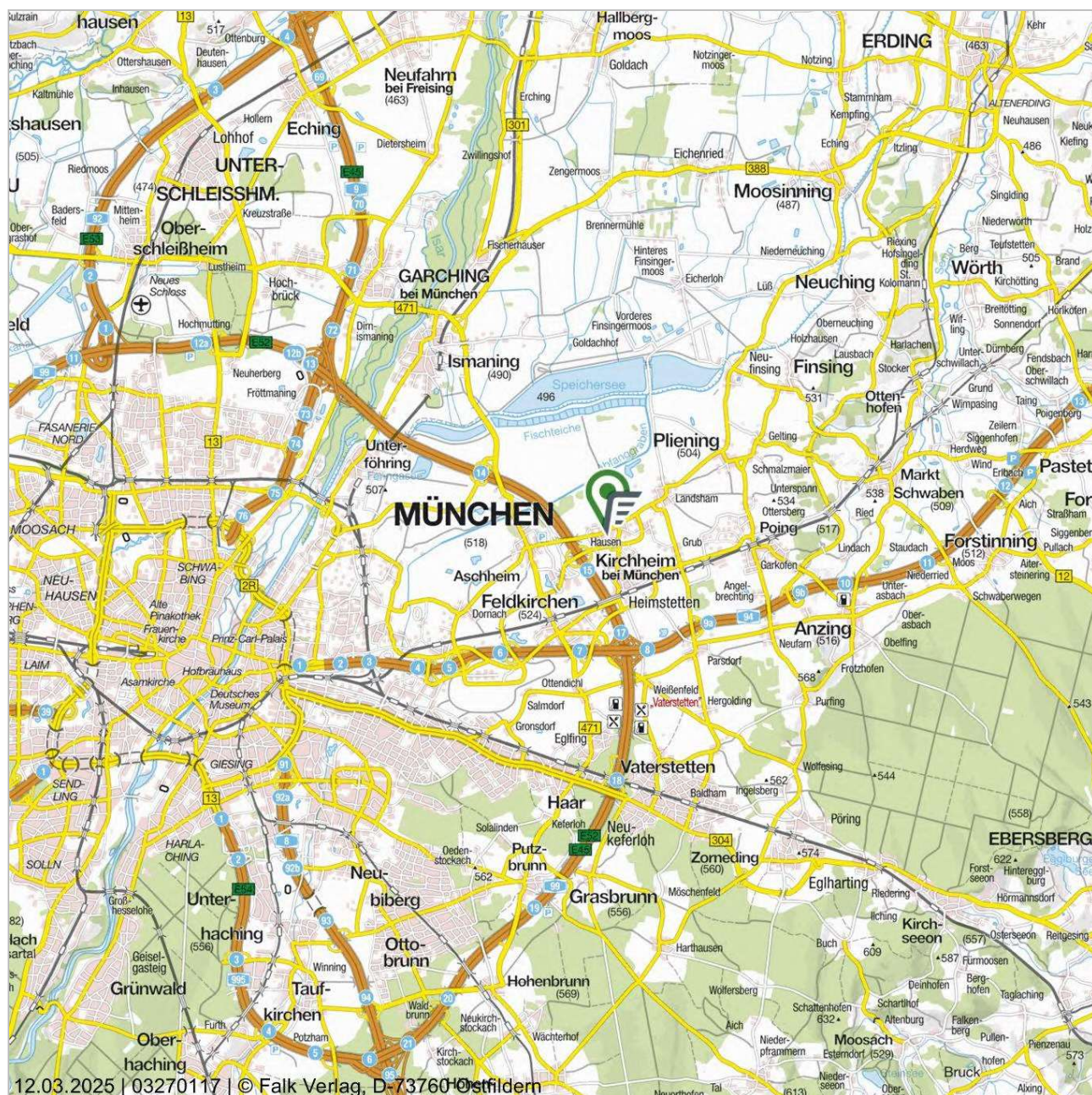
(in Worten: siebenhundertachtzig Euro)

als marktgerecht festgestellt.

Für die Flurstücke bzw. Anteile an Flurstücken gemäß Aufstellung des Beweisbeschlusses ergeben sich folgende Wertanteile, wobei der Wertanteil des Reihenhausegrundstücks durch Abzug der marktangepassten Wertanteile der übrigen Flurstückanteile vom Verkehrswert ermittelt wird:

Lfd. Nr.	Gemarkung Kirchheim, Flurstück Nr.	Nutzung/ Beschreibung	Bodenwert/-Anteil	Sachwertfaktor rd.	Vorläufiger Sachwert/ Vergleichswert = unbelasteter Verkehrswert
1	114/65	Reihenhausgrundstück	376.340 €		722.955 €
2	114/44	Tiefgarage/Bolzplatz	11.815 €		20.000 €
3	113/37	Grünfläche	111 €	1,35	150 €
4	113/38	Grünfläche	156 €	1,35	210 €
5	113/39	Gehweg	1.317 €	1,35	1.777 €
6	113/40	Müllsammelstelle	32 €	1,35	44 €
7	113	Garagenhof/Grünfläche	102 €	1,35	138 €
8	114/24	Grünfläche/Spielplatz	1.147 €	1,35	1.547 €
9	114/26	Grünfläche	121 €	1,35	164 €
10	114/27	Grünfläche	99 €	1,35	134 €
11	114/28	Grünfläche	372 €	1,35	502 €
12	114/29	Gehweg	42 €	1,35	57 €
13	114/30	Gehweg	1.493 €	1,35	2.014 €
14	114/43	Grünfläche	1.202 €	1,35	1.621 €
15	114/45	Grünfläche	184 €	1,35	248 €
16	114/120	Grünfläche	680 €	1,35	917 €
17	114/121	Grünfläche	670 €	1,35	903 €
18	114/122	Grünfläche/Spielplatz	724 €	1,35	977 €
19	114/123	Grünfläche	366 €	1,35	494 €
20	114/124	Gärten	93 €	1,35	126 €
21	114/125	Grünfläche	142 €	1,35	191 €
22	114/126	Grünfläche	42 €	1,35	57 €
23	114/127	Grünfläche	91 €	1,35	123 €
24	114/128	Grünfläche	36 €	1,35	49 €
25	114/129	Grünfläche	38 €	1,35	52 €
26	114/130	Grünfläche	227 €	1,35	306 €
27	114/131	Gehweg	5.386 €	1,35	7.265 €
28	114/134	Grünfläche	22 €	1,35	30 €
29	114/135	Grünfläche	32 €	1,35	44 €
30	114/136	Grünfläche	32 €	1,35	44 €
31	114/137	Grünfläche	32 €	1,35	44 €
32	114/138	Grünfläche	16 €	1,35	22 €
33	114/139	Grünfläche	16 €	1,35	22 €
34	114/140	Müllsammelstelle	85 €	1,35	115 €
35	1048/48	Grünfläche	386 €	1,35	521 €
36	1048/49	Grünfläche	362 €	1,35	489 €
37	1048/50	Grünfläche	65 €	1,35	87 €
38	1048/51	Garten	49 €	1,35	66 €
39	1048/52	Grünfläche	223 €	1,35	300 €
40	1048/53	Grünfläche	140 €	1,35	188 €
41	1048/54	Grünfläche	49 €	1,35	66 €
42	1048/55	Grünfläche	79 €	1,35	106 €
43	1048/56	Grünfläche	148 €	1,35	199 €
44	1048/57	Gärten	253 €	1,35	341 €
45	1048/58	Gehweg	2.381 €	1,35	3.212 €
46	1048/114	Grünfläche/Spielplatz	482 €	1,35	650 €
47	1048/140	Grünfläche	194 €	1,35	262 €
48	1048/141	Grünfläche	136 €	1,35	183 €
49	1048/142	Grünfläche	119 €	1,35	161 €
50	1048/143	Grünfläche	30 €	1,35	41 €
51	1048/144	Gärten	132 €	1,35	177 €
52	1048/145	Grünfläche/Spielplatz	666 €	1,35	898 €
53	1048/146	Gehweg	3.676 €	1,35	4.959 €
54	1048/186	Grünfläche	431 €	1,35	581 €
55	1048/187	Müllsammelstelle	63 €	1,35	85 €
56	1048/188	Gehweg	1.554 €	1,35	2.096 €
57	1048/190	Grünfläche	388 €	1,35	524 €
58	1048/196	Gehweg	113 €	1,35	153 €
59	1048/203	Müllsammelstelle	34 €	1,35	46 €
60	114/25	Grünfläche	18 €	1,35	25 €
61	1048/201	Grünfläche	180 €	1,35	243 €
Verkehrswert gesamt			415.619 €		780.000 €

Die Anlagen 1 bis 11 sind Bestandteil des Gutachtens



Übersichtskarte

