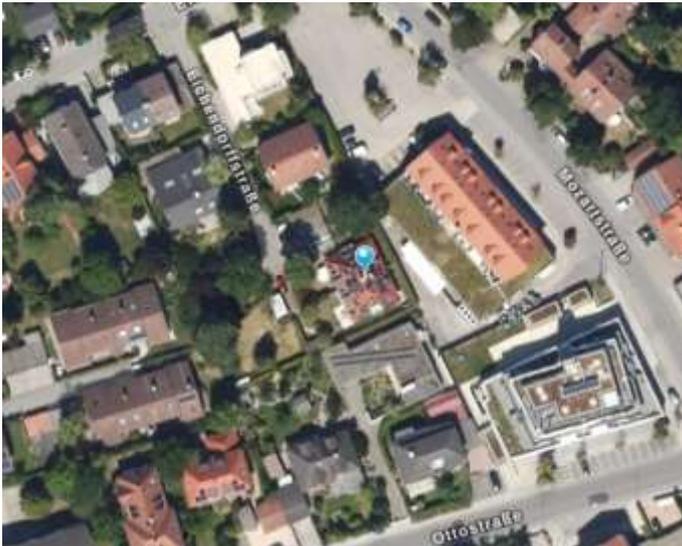


GUTACHTEN

über den Verkehrswert der Grundstücke Flurstücke Nr. 1710/46,
1710/57, 1710/58 und der 2/24-Miteigentumsanteile am
Grundstück Flurstück Nr. 1710/49,
jeweils Gemarkung Unterhaching,
Eichendorffstraße 60a, 85521 Ottobrunn

Amtsgericht München, Az.: 1514 K 237/23 · Projekt 23.G.28



Luftbild

Digital-Ausfertigung

Das Gutachten wurde am 25.04.2024 in 4-facher Ausfertigung erstellt,
davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Sachverständigen.
Es umfasst einschließlich Deckblatt 27 Seiten, 6 Anlagen und 78.254 Zeichen.

Christoph Geuther
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Von der IHK für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied der Gutachterausschüsse in den
Landkreisen Garmisch-Partenkirchen
und Starnberg

Büro München
Jutastraße 15
80636 München
Fon 089 50073990
Fax 089 50073991
christoph@geuthernet.de
www.geuthernet.de

Büro Garmisch-Partenkirchen
Zigeunerweg 21
82491 Grainau
Fon 08821 9672282
Fax 08821 9672280

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen	3
1.2 Hinweise	4
2. Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1 Grundbuch	5
2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen.....	6
2.2 Miet- und Pachtverträge	6
2.3 Hausverwaltung	6
2.4 Bauplanungsrecht.....	7
2.5 Tatsächliche Grundstücksnutzung	7
2.5.1 Bauauflagen, Beschränkungen, Beanstandungen.....	8
2.5.2 Künftige Grundstücksnutzung	8
2.6 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand.....	8
2.7 Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV).....	8
3. Lagebeschreibung	9
3.1 Großräumige Lage.....	9
3.2 Kleinräumige Lage.....	10
3.3 Lagebeurteilung	10
4. Objektbeschreibung	11
4.1 Grundstück	11
4.2 Gebäude	11
4.3 Baubeschreibung.....	12
4.3.1 Bauliche Außenanlagen.....	13
4.3.2 Sonstige Außenanlagen.....	13
4.4 Raumstruktur und Kennzahlen	14
4.5 Zustand des Objekts.....	15
4.6 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen	15
5. Marktanalyse	17
5.1 Marktsegment	17
5.2 Marktdaten	17
6. Wertermittlung.....	19
6.1 Wertermittlungsverfahren	19
6.1.1 Verfahrenswahl.....	20
6.2 Vergleichswert	21
6.2.1 Bodenwert.....	21
6.2.2 Bebautes Grundstück	22
6.3 Sachwert.....	23
6.3.1 Sachwert-Ermittlung.....	25
6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	25
7. Verkehrswert	26

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Auftraggeber:	Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, Infanteriestraße 5, 80325 München
Auftrag:	Gutachten über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB
Gegenstand der Wertermittlung:	Grundstücke Flurstücke Nr. 1710/46, 1710/57, 1710/58, 2/24-Anteil (Abt. I/1xl, 1xll) am Grundstück Flurstück Nr. 1710/49, jeweils Gemarkung Unterhaching, Eichendorffstraße 60a, 85521 Ottobrunn; Die verbaute Photovoltaik-Anlage mit Batteriespeicher ist nicht Bewertungsgegenstand (Zubehör i. S. § 97 BGB);
Verwendungszweck:	Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Datum Beschluss:	29.11.2023
Wertermittlungstichtag:	25.04.2024
Qualitätsstichtag:	Wertermittlungstichtag
Arbeitsunterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszüge vom 28.08.2023• Genehmigungs-/Tekturpläne M. 1:100 und -Bescheide vom 19.10.2001/24.10.2002 mit Baubeschreibung, Flächenberechnung, Nachweis Vollgeschoß• Flurkartenauszug M. 1:1.000 vom 08.12.2023
Recherchen:	<ul style="list-style-type: none">• Auskünfte des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises München (Kaufpreissammlung, Bodenrichtwert)• Onlinerecherche Bauplanungsrecht• Onlinerecherche Immobilienmarkt
Objektbesichtigung:	11.01.2024; der Abbildung von Objektfotos wurde widersprochen;

1.2 Hinweise

Grundlagen und Untersuchungsumfang:

Es wird von der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Eine Prüfung hinsichtlich erfolgter Genehmigungen erfolgt nicht. Untersuchungen zum Baugrund (z. B. Altlasten), von nicht sichtbaren Bauteilen (z. B. zerstörende Untersuchungen hinsichtlich „versteckter“ Mängel und Schäden) sowie zur Standsicherheit (Statik) erfolgen nicht. Untersuchungen zur Bauphysik (Schall- und Wärmeschutz, energetische Eigenschaften) und zu Immissionen (Bundesimmissionsschutzgesetz) werden nicht vorgenommen. Der Ansatz von Flächen und Rauminhalten erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Pläne, ein Aufmaß erfolgte nicht. Die Grundstücksgröße wird nach Angabe im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs angesetzt, eine Überprüfung erfolgt nicht. Soweit das Ergebnis auf Annahmen oder ungeprüft übernommenen Informationen beruht, besteht der Vorbehalt der Nachprüfung.

Die Übereinstimmung der Bebauung mit dem vorliegenden Genehmigungsplan wurde abgeglichen. Aufteilung und Dimension entsprechen im Wesentlichen den Plandarstellungen. Abweichungen wurden skizzenhaft ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit ergänzt.

Haftung:

Eine Haftung über den Verwendungszweck des Zwangsversteigerungsverfahrens hinaus wird ausgeschlossen. Für die in den verwendeten Plananlagen enthaltenen Angaben wie z. B. Maße wird keine Haftung übernommen.

Urheberrecht:

Das Gutachten darf ganz oder auszugsweise nur mit Zustimmung des Verfassers Zwecken außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens verwendet bzw. Dritten weitergegeben oder im Internet veröffentlicht werden. Bezüglich im Gutachten verwendeter Karten, Pläne, Skizzen, Fotos usw. besteht der Rechtevorbekalt des Urhebers, eine Weitergabe an Dritte ohne Zustimmung ist untersagt.

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021):

Bei Erstellung von Verkehrswertgutachten ab dem 01.01.2022 ist unabhängig vom Wertermittlungstichtag die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Die in diesem Gutachten verwendeten Daten wurden weitgehend vor dem 01.01.2022 auf Grundlage des jeweils geltenden Modells erhoben und ausgewertet. Bei modellkonformer Bewertung können daher gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 erforderlich sein.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Bestand Wohnhaus:

Amtsgericht München Grundbuch von Unterhaching		Blatt 28299		Bestandsverzeichnis			Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²	
1	2	a/b	c	4			
1	-	1710/46	Ottobrunn, Eichendorffstraße 60a, Gebäude- und Freifläche		3	12	
		1710/57	Ottobrunn, Nähe Eichendorffstraße, Gebäude- und Freifläche			19	
		1710/58	Ottobrunn, Nähe Eichendorffstraße, Verkehrsfläche			70	

Eigentümer:

Aus Gründen der Anonymisierung keine Angabe.

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

1	1	lastend an Flst. 1710/46: Satellitenanlagenrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 1710/56; gemäß Bewilligung vom 23.03.2007 URNr. 438 Notar Ellert, München; Rang vor Abt. III/1,2; eingetragen am 02.04.2007 und übertragen am 09.07.2007.	
2	1	Grunddienstbarkeit (Photovoltaikanlagenrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 1710/56 BVNr. 1 in Blatt 28360; gemäß Bewilligung vom 10.06.2022, UVZ-Nr. 1059, <u>Notarin Eva Rumpf, München</u> ; Rang vor Abt. III/1,2; eingetragen am 15.05.2023.	
3	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 237/2023); eingetragen am 28.08.2023.	

Bestand Zufahrt:

Amtsgericht München Grundbuch von Unterhaching		Band 301 Blatt 11429		Bestandsverzeichnis			Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm	
1	2	a/b	c	4			
1	-	Unterhaching 1710/49	An der Eichendorffstraße, Straße	--	-3	87	

Eigentümer:

Abt. I/1xI, 1xII: aus Gründen der Anonymisierung keine Angabe.

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

25	1 Am Anteil Abt. I/1xI,1xII	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 237/2023); eingetragen am 28.08.2023.
----	--------------------------------------	---

Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden in Abteilung III:

Belastungen aus dinglichen und schuldnerischen Rechten, wie Rentenzahlungen, Grundschulden und Hypotheken, bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen

Die Bewilligungsurkunde zu den Eintragungen lfd. Nr. 1 und 2, betreffend ein Satellitenanlagenrecht und ein Photovoltaikanlagenrecht zugunsten der nordwestlich benachbarten Doppelhaushälfte, wurde nicht recherchiert. Nach Angabe gilt das Photovoltaikanlagenrecht teilweise gegenseitig. Die Nutzung des Bewertungsobjekts, auch in Form einer Photovoltaikanlage, ist aufgrund der Erkenntnisse vor Ort nicht eingeschränkt. Ein wirtschaftlicher Nachteil ist nicht bekannt. Ein Werteinfluss ist nicht feststellbar.

Die Zwangsversteigerungsvermerke haben keinen Einfluss auf den im Rahmen der Zwangsversteigerung zu ermittelnden Verkehrswert nach § 194 BauGB.

2.2 Miet- und Pachtverträge

Gemäß Angabe besteht kein Mietverhältnis.

2.3 Hausverwaltung

Die gemeinschaftliche Zufahrt Flurstück Nr. 1710/49 erfordert eine gemeinschaftliche Verwaltung und Bewirtschaftung. Angaben hierzu liegen jedoch nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass anfallende Kosten für Verkehrssicherung und Instandhaltung durch Umlagen finanziert werden.

2.4 Bauplanungsrecht

Es besteht der Bebauungsplan Nr. 134 vom 11.11.2021. Demnach liegt das Bewertungsobjekt im Bauquartier 24. Dem Plan ist lediglich eine 5 m breite Vorgartenzone entlang der Eichendorffstraße zu entnehmen.

Festgesetzt ist offene Bauweise. Zudem gelten u. a. Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen sowie privaten Grünflächen. Baugrenzen oder -Linien sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind nicht festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO dargestellt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 134

2.5 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Das Wohngrundstück Flurstück Nr. 1710/46 ist mit einer Doppelhaushälfte (E+D+DS, unterkellert) bebaut. Die realisierte, wertrelevante Geschosßflächenzahl WGFZ beträgt rd. 0,54. Das Grundstück Flurstück Nr. 1710/57 ist mit einer Garage bebaut. Das Grundstück Flurstück Nr. 1710/58 ist eine dem Bewertungsobjekt zugehörige Zufahrtsfläche, bebaut lediglich mit einem Gartenhaus. Das Grundstück Flurstück Nr. 1710/49 ist eine gemeinschaftliche, unbebaute Verkehrsfläche.

Abweichend von den Genehmigungsplänen wurde im Süden der Doppelhaushälfte eine Abgrabung realisiert.

Gemäß dem vorliegenden Genehmigungsbescheid wurden Befreiungen vom zum Zeitpunkt der Genehmigung geltenden Bebauungsplan vom 06.03.1956 hinsichtlich Baugrenzen, Dachform und Wandhöhe erteilt. Hinsichtlich der Abstandsfläche zwischen Garage und nördlicher Nachbar-Doppelhaushälfte wurde eine Abweichung genehmigt.

2.5.1 Bauauflagen, Beschränkungen, Beanstandungen

Gemäß den vorliegenden Genehmigungsplänen sind das Studio im Dachspitz, die (ursprüngliche) Ankleide im Osten des Dachgeschoßes, der Hobbyraum und der Fitness-/Saunaraum im Kellergeschoß nicht als Aufenthaltsräume genehmigt. Für das Doppelhaus sind vier Kfz-Stellplätze zu erstellen, was offensichtlich erfolgte (zwei je Doppelhaushälfte).

Darüber hinaus sind dem vorliegenden Genehmigungsbescheid keine wirksamen Bauauflagen, baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen zu entnehmen.

2.5.2 Künftige Grundstücksnutzung

Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan ist auch künftig von einer Wohnnutzung auf dem Bewertungsgrundstück in Form einer Doppelhaushälfte mit Garage in der bestehenden Kubatur auszugehen. 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 erfolgt von der Eichendorffstraße aus über eine private, gemeinschaftliche Verkehrsfläche sowie über eine nur dem Bewertungsobjekt zugeordnete Zufahrtsfläche. Nach Angabe besteht am nordwestlichen Nachbargrundstück ein Gehrecht zwischen der zu bewertenden Doppelhaushälfte und der dazugehörigen Garage. Diese Angabe wird ungeprüft unterstellt, eine Prüfung des Grundbuchstands erfolgte diesbezüglich nicht.

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 (§ 5 ImmoWertV)

Aufgrund der vorliegenden, öffentlich-rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich beim Bewertungsgrundstück um baureifes Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV.

3. Lagebeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Ottobrunn liegt ca. 12 km südöstlich der Landeshauptstadt München (Zentrum) im Landkreis München, verkehrsgünstig erschlossen zwischen der Autobahn A 8 München-Salzburg im Westen und dem Autobahnring München-Ost A 99 im Süden. Es entstand zu Beginn des 20. Jahrhunderts an der ehemaligen Salzstraße München Reichenhall, heute durchquert sie die Gemeinde als Rosenheimer Landstraße. Über sie gelangt man Richtung Norden nach München, Richtung Süden nach rd. 3 km zum Autobahnanschluss Ottobrunn der A 99, und weiter nach Rosenheim. In westlicher bzw. südwestlicher Richtung erreicht man in ca. 2 km den Autobahnanschluss „Unterhaching Ost“ der A 8 München-Salzburg. Ottobrunn ist über die S-Bahn-Linie S 7 bzw. ab Neuperlach auch mit der U-Bahn-Linie U 5 mit München verbunden. Des Weiteren besteht ein gut ausgebautes Busnetz. Der Flughafen München Franz-Josef-Strauß ist in ca. 57 km über die A 99/A 9 erreichbar.

Ähnlich wie das angrenzende Neubiberg ist Ottobrunn ursprünglich als Gartenstadt vor den Toren Münchens entstanden. Diesen Charakter konnte sich der schnell gewachsene Ort jedoch kaum bewahren. Heute findet man hier zahlreiche Geschosßbauten. Durch die Ortsumgehung wurde eine erhebliche Verkehrsentlastung der nördlichen Ortsteile und des Gewerbegebiets erreicht. Der Durchbruch zu mehr städtebaulicher Qualität wurde mit dem Umbau der Rosenheimer Landstraße erreicht. Das Ortsbild weist keinen gewachsenen Kern auf. Die Gemeinde gilt jedoch als attraktiver Wohnort mit einem guten Image. Es wurde ein neues Ortszentrum mit Rathaus, Kultur- und Geschäftszentrum sowie Gastronomieangeboten gebaut.

Ottobrunn hat rd. 21.700 Einwohner und ist die dichtest besiedelte Gemeinde im Landkreis München, die trotzdem mit viel Grün aufwartet. Auf engem Raum bietet sich den Einwohnern eine gute Infrastruktur (Lebensmittel und Konsumgüter, ärztliche Versorgung, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Kliniken im nahen München, Gewerbe und Handwerk sowie Gastronomie). Sportliche Betätigung ist in fast 30 Sparten möglich; an die hundert Vereine kommen jedem Freizeitwunsch entgegen. Es gibt das „Phönix-Erlebnisbad“ und zahlreiche Rad- und Wanderwege im Wald oder in den Fluren der umliegenden Gemeinden. Das attraktive Voralpenland oder die Berge sind wegen der guten Anbindung schnell erreichbar. Für Bildung, Kultur und Unterhaltung gibt es eine Volkshochschule, Musik- und Ballettschule sowie die Veranstaltungen des Wolf-Ferrari-Hauses und der Kinos. Für Kinder gibt es diverse Kinderbetreuungseinrichtungen von der Krippe bis zum Hort, für die Jugendlichen zwei Freizeit- und Sportstätten. Für Senioren gibt es einen Treffpunkt mit umfassenden Angeboten zur Freizeitgestaltung. Schulen, u. a. ein Gymnasium, sind vorhanden.

Der Name Ottobrunn ist eng mit dem Aufstieg Bayerns zum europäischen Zentrum der Luft- und Raumfahrt verbunden. Weitere bedeutende Unternehmen befinden sich am Standort. Am Drehkreuz zwischen Flughafen, Alpenraum und der Weltstadt München gelegen, zählt Ottobrunn dank seiner verkehrsgünstigen Lage zu einer der attraktiven Geschäftsadressen.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung beträgt rd. 44 Jahre, der Schwerpunkt liegt bei der Altersgruppe von 18 bis 65 Jahren mit 58,1 %, die unter 18-Jährigen machen 18,6 % aus, die über 65-Jährigen 23,3 %. In den letzten zehn Jahren wuchs die Bevölkerung um 8 %. 89 % der örtlichen Arbeitsplätze werden von Einpendlern besetzt, 86 % der örtlichen, erwerbstätigen Bevölkerung haben ihren Arbeitsplatz außerhalb der Gemeinde. Durch die Nähe zu München ist die Teilhabe am

dortigen Arbeits- und Beschaffungsmarkt gut möglich. Die Mikromarktdaten der *Acxiom Deutschland GmbH* weisen für Ottobrunn Wohngebiet, hoch etablierte Oberklasse, als dominante Lebensphase ersten Ranges 65 bis 75 Jahre, zweiten Ranges 75 und mehr Jahre, bezüglich Zentralität „Mittelzentrum“, Siedlungsstruktur „Agglomerationsraum“ bzw. „Speckgürtel“ aus. Es gibt 9.713 Haushalte am Ort, davon 78 % ohne Kinder unter 18 Jahren, der Schwerpunkt liegt bei 1- und 2-Personen-Haushalten mit 39 bzw. 35 % Anteil. 50 % sind Erwerbstätige, davon 66 % Angestellte und Beamte, 20 % Arbeiter und 14 % Selbständige und mithelfende Angehörige. Das durchschnittliche monatliche Nettoeinkommen pro Haushalt liegt mit 5.118 € über dem Landkreisdurchschnitt. Der Index der privaten Kaufkraft beträgt 153,9, der Index der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft 112,1, der Bonitätsindex (Mikromarkt) 110. Das Unternehmensregister weist rd. 1.356 Betriebe mit durchschnittlich 8 Mitarbeitern aus.

3.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt am südlichen Rand von Ottobrunn, östlich der Rosenheimer Landstraße, nördlich der Ottostraße und rd. 120 m westlich der S-Bahn-Trasse. Die Entfernung zur S-Bahn-Station „Ottobrunn“ beträgt rd. 300 m, zur Rosenheimer Landstraße beträgt rd. 1,1 km, zum Zentrum Ottobrunns (Margreider Platz) rd. 1,3 km, zur Anschlussstelle „Unterhaching Ost“ der A 8 sind es rd. 3,3 km, zur Anschlussstelle „Ottobrunn“ der A 99 rd. 3,6 km. Der Ortsteil Riemerling der südlichen Nachbargemeinde Hohenbrunn beginnt rd. 150 m südlich des Bewertungsobjekts.

3.3 Lagebeurteilung

Das Objekt ist gut mit Individual-Verkehrsmitteln zu erreichen. Auf dem Grundstück ist eine Garage und ein offener Stellplatz vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum ist für Besucher gebührenfreies Parken möglich. Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist im örtlichen Vergleich sehr gut.

Das im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellte Gebiet ist durch Einfamilien- und Doppelhausbebauung sowie unmittelbar östlich des Objekts durch ein größeres Wohn-/Geschäftshaus (Läden, Supermarkt) geprägt.

Der Online-Immobilienkompass „Capital“ weist in einer Abstufung von normal-fair-gut-großartig ausgezeichnet der Lage des Bewertungsobjekts eine „gute“ Wohnlage zu. Das Prestige der Adresse ist im örtlichen Vergleich als gut einzustufen.

Das Bewertungsobjekt liegt als Hinterlieger rd. 75 m südlich der Eichendorffstraße, die Ottostraße verläuft rd. 50 m südlich. Relevante Immissionen durch Fahrverkehr wirken daher auf das Bewertungsobjekt nicht. Durch den unmittelbar östlich benachbarten Supermarkt sind Betriebsimmissionen z. B. in Form des Anlieferverkehrs oder Kühlgeräten möglich. Feststellungen hierzu konnten anlässlich der Ortsbesichtigung nicht gemacht werden. Dem GeoPortal des Eisenbahnbundesamts sind hinsichtlich der S-Bahn-Trasse keine auf das Bewertungsobjekt wirkenden Immissionspegel zu entnehmen. Die Lage ist als weitgehend ruhig zu bewerten.

Die Lage in Bezug auf Freizeitmöglichkeiten ist entsprechend des Gesamtangebots des Ortes sowie wegen umliegender Naherholungsgebiete gut. Das Umfeld ist gepflegt und weist überwiegend

Bebauung für Wohnen auf. In fußläufiger Entfernung finden sich Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Insgesamt handelt es sich um eine gute Wohnlage Ottobrunns.

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstück

Das Wohngrundstück ist rechteckig mit Orientierung der Längsachse in Ostnordost-West-südwest-Richtung, einer Breite von rd. 12 m und einer Tiefe von rd. 26 m. Südwestlich schließt die private Zufahrtsfläche an. Das nordwestliche Nachbargrundstück ist profil- und typgleich mit einer Doppelhaushälfte als Grenzbebauung zum Bewertungsgrundstück bebaut. Das südliche Nachbargrundstück ist mit einem Einfamilienhaus, das östlich Nachbargrundstück mit einem Wohn-/Geschäftshaus bebaut.

Die zu bewertende Doppelhaushälfte steht auf der nordwestlichen Grenze im Abstand von rd. 3,50 m zur nordöstlichen und rd. 4 m zur südöstlichen Grenze. Im Südwesten ergibt sich inkl. Zufahrtsfläche ein rd. 13 m tiefer Garten. Die Freiflächen sind als Garten- und Terrassenfläche mit Wegen angelegt. Die ausschließlich dem Bewertungsobjekt zugeordnete Zufahrtsfläche Flurstück Nr. 1710/58 ist rd. 23 m lang und rd. 3 m breit. Im Nordwesten liegt ein befestigt ausgeführter Kfz-Stellplatz, anschließend folgt ein Weg mit Gartenfläche und Gartenhaus. Die Zufahrtsfläche grenzt im Nordwesten an die gemeinschaftliche Zufahrt Flurstück Nr. 1710/49. Diese ist rd. 64 m lang und rd. 5 m breit, die Oberfläche ist befestigt ausgeführt. Im Südosten weitet sie sich auf einen rd. 15 m breiten Wendepunkt auf. Von hier aus wird das zu bewertende Garagengrundstück Flurstück Nr. 1710/57 mit rd. 7 m Tiefe und rd. 2,80 m Breite erschlossen.

Die Oberfläche der Grundstücke ist im Wesentlichen eben. Hinweise auf Altlasten oder hohen Grundwasserstand bestehen nicht. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist gegeben.

4.2 Gebäude

Das Gebäude wurde ca. 2003 in Massivbauweise mit Walmdach erstellt. Es verfügt über ein Keller-, ein Erd-, ein Dachgeschoß und einen ausgebauten Dachspitz.

Die Grundstückserschließung erfolgt von Südwesten bzw. von der Garage aus über ein Gehrecht von Nordwesten. Die Gebäudeerschließung erfolgt von Nordosten über eine Diele mit Garderobe, Gäste-WC und offener Treppe. Ostorientiert liegt die Küche, die im Südosten über einen Gartenzugang verfügt und mit dem Essplatz verbunden ist. Nach Südwesten orientiert liegt das Wohnzimmer mit Terrassenzugang und südostorientiertem Essplatz mit Erkerfenster. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,45 m. Im Dachgeschoß werden alle Räume über einen innenliegenden Flur erschlossen. Nach Nordosten orientiert gibt es ein Bad/WC, belichtet über eine Dachgaube. Südostorientiert liegen zwei Zimmer mit Zugang zur Südost-Loggia. Das östliche Zimmer wird zusätzlich über ein Dachflächenfenster belichtet. Nach Südwesten orientiert liegt ein weiteres Zimmer, belichtet über einen Quergiebel. Innenliegend gibt es eine Dusche/WC- Es bestehen Dachschrägen. Die lichte Raumhöhe beträgt maximal rd. 2,40 m, im Traufbereich etwa 1 m. Der Dachspitz wird über

ein Treppenpodest erschlossen. Hier liegt ein wohnraumähnlich ausgebauter Raum, belichtet über zwei Dachgauben und ein Dachflächenfenster. Es bestehen Dachschrägen. Die lichte Höhe im Traufbereich liegt unter 1 m. Im Keller liegen ein Heizungsraum, ein Lagerraum, ein Wirtschaftsraum, eine Dusche/WC, ein Hobbyraum und ein Fitness-/Saunaraum mit separatem Zugang über eine Kelleraußentreppe. Im Bereich des Wirtschaftskellers besteht eine Abgrabung.

Die Einzelgarage ist Fertigteilkonstruktion mit Flachdach und separatem Ausgang im Nordosten. Der Stellplatz ist mit dem der Nachbargarage offen verbunden. Die Garagenzufahrt erfolgt von Südwesten.

4.3 Baubeschreibung

Die Beschreibung beruht auf den Feststellungen der Ortsbesichtigung 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. 2003
Gründung:	Beton
Tragende Konstruktion:	Stahlbeton, ab EG Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Loggia:	Stahlbeton, Belag Keramik, Brüstung Pfeiler massiv, Füllung Stahlrahmen mit Glasfüllung, Handlauf Stahl
Fassade:	Putz gestrichen
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, Wärmedämmung, Rundgauben Blech, Deckung Betondachsteine, Rinnen/Fallrohre/Kaminkopf Kupferblech, Schneefanggitter
Treppen:	Stahlbeton, Belag Naturstein, Brüstung massiv, verputzt; Außentreppe Stahlbeton, Belag Kunststein, Geländer Stahl verzinkt
Wandoberflächen:	Putz gestrichen, Keramik
Bodenbelag:	Parkett (tlw. Fischgrät), Kunststein, Keramik
Deckensichtflächen:	Putz bzw. Trockenbau, gestrichen, tlw. Einbaustrahler
Hauseingang:	Holzrahmentür, Sprossen-Glasfüllung, Holz-Blockzarge, Seitenteil verglast, Podest Kunststein
Innentüren:	kunststoffbeschichtete Türblätter und -U-Zargen
Fenster:	Holzfenster, -fenstertüren, Wärmedämm-Sprossenverglasung, Fensterbänke Alu/Naturstein, Rollläden Kunststoff, tlw. elektrisch, DG Kunststofffenster (erneuert), Wärmedämmverglasung, Dachflächenfenster Holz, Wärmedämmverglasung

Heizung:	ölbefeuerte-Zentralheizung (Brennwertkessel), KU-Tank im KG, Regelung witterungsgeführt, Wärmeübertragung über Flachradiatoren, Thermostatventile, Bad Handtuchhalter-Heizkörper, Warmwasserbereitung zentral
Elektroausstattung:	baujahrestypische Grundausstattung und Anzahl an Deckenauslässen und Steckdosen, Unter-Putz-Installation, Telefonverkabelung, TV-SAT-Antenne, Gegensprechanlage/Türöffner, Verteilung, Anschluss für Herd/Ofen, Außenbeleuchtung, Bewegungsmelder; Photovoltaikanlage (verbaut 2022) 9 kWp, Batteriespeicher 5 kWh, Wallbox (Anlage wird nicht bewertet, Zubehör i. S. § 97 BGB)
Küche:	Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Herd
Sanitärräume:	Einbauwanne, Einbau-Duschwanne, Duschtrennwand Kunststoff, Wand-WC, Einbau-Spülkasten, Waschbecken, tlw. Abluft, KG Anschluss für Waschmaschine, Ausgussbecken, Hebeanlage, Gartenwasseranschluss
Besondere Einrichtung:	Ofen mit Sichtfenster über Eck
Garage:	Fertigteilkonstruktion Beton/Stahlbeton, Flachdach, Schwingtor Holz elektrisch, Tür Holz

4.3.1 Bauliche Außenanlagen

Terrasse:	Naturstein
Wege:	Betonplatten bzw. -Pflaster
Hof:	Betonpflaster, Betonverbundpflaster
Einfriedung:	Sichtschutzwand Terrasse massiv, verputzt
Gartenhaus:	Holzkonstruktion, Satteldach

4.3.2 Sonstige Außenanlagen

Hecken-/Baum-/Strauchbestand, Rasen

4.4 Raumstruktur und Kennzahlen

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

Geschoßfläche wertrelevant (WGF)	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Erdgeschoß	1	11,770	7,960	93,69	
"	1	3,430	0,250	0,86	
"	1	2,900	0,750	2,18	
Geschoßfläche EG					96,72
Dachgeschoß	1	9,500	6,850	65,08	
"	1	2,100	0,400	0,84	
"	-1	3,000	0,500	-1,50	
"	1	4,000	1,750	7,00	
Geschoßfläche OG					71,42
Dachspitz kein Aufenthaltsraum					
Geschoßfläche gesamt					168,14
Grundstücksgröße					312
Geschoßflächenzahl wertrelevant (WGFZ)					0,54
(inkl. nutzbare Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschoßen)					

Wohnflächen in Anlehnung an DIN 283 (1981) und WoFV (2004):					
	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
EG Diele	lt. Plan			9,74	
WC	lt. Plan			1,89	
Küche	lt. Plan			9,75	
Wohnen	lt. Plan			53,31	
DG Flur	lt. Plan			9,10	
Bad/WC	lt. Plan			5,95	
Ankleide	lt. Plan			7,33	
Eltern	lt. Plan			15,80	
Kind	lt. Plan			12,10	
Dusche/WC	lt. Plan			3,08	
Zwischensumme				128,05	
Abzug Wandbeläge	3%			-3,84	
Zwischensumme				124,21	
Dachspitz (kein Aufenthaltsraum)	0,5	3,600	4,400	7,92	
"	-0,5	1,750	1,950	-1,71	
"	-0,5	1,250	0,900	-0,56	
"	0,5	0,900	0,700	0,32	
"	1	1,200	0,600	0,72	
Loggia	50%	7,800	1,000	3,90	
Wohnfläche gesamt					134,79
Nutzungsflächen (DIN 277) KG					
Keller	lt. Plan			11,86	
Wirtschaftsraum	lt. Plan			11,84	
Fitness/Sauna	lt. Plan			21,30	
Hobbyraum	lt. Plan			14,60	
Dusche/WC	lt. Plan			3,27	
Nutzungsfläche gesamt					62,87

Brutto-Grundflächen (BGF_R) (DIN 277-1 2016)	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m ²]	Fläche [m ²]
Kellergeschoß	1	11,770	7,960	93,69	
"	1	3,430	0,250	0,86	
"	1	2,900	0,750	2,18	
Brutto-Grundfläche KG					96,72
Erdgeschoß	1	11,770	7,960	93,69	
"	1	3,430	0,250	0,86	
"	1	2,900	0,750	2,18	
Brutto-Grundfläche EG					96,72
Dachgeschoß	1	11,770	7,960	93,69	
"	1	3,430	0,250	0,86	
"	-1	2,970	1,600	-4,75	
Brutto-Grundfläche DG					89,79
Dachspitz	1	8,000	6,500	52,00	
Brutto-Grundfläche DS					52,00
Brutto-Grundfläche (R) DHH					335,24
Bruttogrundfläche Garage	1	6,000	2,800		16,80

4.5 Zustand des Objekts

Mängel:

Außenanstriche Holzfenster tlw. verwittert;

Zustand/Ausstattung:

Die Ausstattung ist weitgehend baujahrestypisch und als durchschnittlich zu bewerten. Die Anmutung der sichtbaren Oberflächen ist noch zeitgemäß. Der bauliche Zustand ist gut. Wertrelevanter Instandsetzungsbedarf konnte nicht festgestellt werden. Modernisierungsbedarf besteht nicht.

Energetische Beurteilung:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Aufgrund des vorgefundenen Bestands ist von einem unterdurchschnittlichen Energieverbrauch auszugehen. Heutige Anforderungen an den Energiebedarf von Neubauten werden jedoch nicht erfüllt. Verbesserungspotential besteht insbesondere hinsichtlich des Energieträgers Öl. Die Nutzung von Sonnenenergie wirkt positiv.

4.6 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen

Beim zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine für die 2000er-Jahre ortstypische Doppelhaushälfte in guter Wohnlage von Ottobrunn. Die Eigenschaft als Hinterlieger wirkt sehr positiv, mögliche Beeinträchtigungen durch den benachbarten Supermarkt jedoch nachteilig. Das Objekt fügt sich wegen der verwendeten Materialien und der Formensprache baulich in das Ortsbild ein. Die Gestaltungsmittel wie z. B. das Walmdach mit Rundgauben und die Sprossenfenster erwecken eine villenartige Anmutung. Die architektonische Qualität ist durchschnittlich.

Die Grundrisskonzeption ist zweckmäßig. Das Flächen- und Raumangebot ist für den Objekttypus Doppelhaushälfte für heutige Verhältnisse durchschnittlich. Die Belichtung und Belüftung der Wohnräume sind gut. Der großzügige Wohn-/Essraum im Erdgeschoß bietet zusammen mit der

über eine Schiebtür verbundenen Küche eine gute Aufenthaltsqualität. Die Terrasse liegt gut geschützt und nach Südwesten Süden orientiert. Die Gartenfläche ist im Verhältnis zum Objektsanspruch knapp bemessen. Die Räume im Dachgeschoß sind hinreichend, jedoch nicht großzügig bemessen. Die Dachschrägen wirken nachteilig auf die Möblierbarkeit. Die Belichtung der beiden südöstlichen Zimmer ist leicht unterdurchschnittlich. Positiv ist das Vorhandensein von drei Bädern im Haus. Das „Studio“ im Dachspitz bietet als Ergänzungsfläche guten Nutzwert. Eine Genehmigung als Aufenthaltsraum besteht jedoch nicht. Das Flächenangebot im Keller ist im Verhältnis zur Wohnfläche großzügig. Der Nutzwert des Hobby- und Saunaraums ist überdurchschnittlich, wenngleich keine Aufenthaltsqualität im Sinne der Bayerischen Bauordnung vorliegt. Die Außentreppe ist zweckmäßig.

Positiv ist das Vorhandensein einer Garage, jedoch ist deren Entfernung zum Haus etwas nachteilig. Positiv ist auch der zusätzliche, offene Stellplatz. Die gemeinschaftliche Verkehrsfläche erfordert Verwaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand.

Insgesamt ist das Bewertungsobjekt wegen seiner Eigenschaften, der Lage, der Größe, der Zahl der Räume, des Gebäudealters, des Ausstattungsstandards und des Zustandes geeignet, leicht gehobene 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, weitgehend ruhige Grundstückslage in einer Münchner Umlandgemeinde mit S-Bahn-Anschluss, die gute Bausubstanz, die zweckmäßige Konzeption mit hinreichendem Flächen- und Raumangebot ohne relevanten Instandsetzungs- oder Modernisierungsbedarf. Leicht nachteilig ist die geringe Größe des Gartens. 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 seit dem Jahre 2022 deutlich zurückgegangen, die Vermarktungszeiträume verlängerten sich spürbar. Im Kontext der Einwohnerstruktur, der Entwicklungsprognosen sowie der Objekteigenschaften werden die Vermarktungschancen jedoch als noch 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 Doppelhaushälften überwiegt eindeutig der Anteil der eigen genutzten Immobilien.

Bedarf an Wohneigentum in den Münchner Umlandgemeinden mit S-Bahn-Anschluss ist als sehr hoch einzustufen. Gemäß IVD-Marktbericht für das Münchner Umland verbindet Ottobrunn die Vorteile eines wirtschaftlich starken Standorts mit der Wohnqualität einer Gartenstadt. Die Nähe zu München und zu den Alpen, das attraktive Freizeitangebot und die verkehrstechnisch günstige Lage machen die Gemeinde als Wohnort beliebt. Jedoch erschweren fehlende Bauflächen ein weiteres Wachstum, so dass es zu den großen Herausforderungen gehört, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Angesichts der gedämpften Nachfrage gaben die Kaufpreise in Ottobrunn im Herbst 2023 erneut nach, so der IVD-Marktbericht für das Münchner Umland, Herbst 2023.

5.2 Marktdaten

Kaufpreise:

Der Marktbericht des IVD für das Münchner Umland Herbst 2023 (Quellen: Preisfeststellungen von Marktberichterstellern des IVD sowie Sekundärmaterial wie z. B. amtliche Berichte und Statistiken) weist folgende Daten aus.

Ottobrunn, Herbst 2023		Bestand	Neubau
Doppelhaushälften	einfacher Wohnwert	920.000 €	-
	mittlerer Wohnwert	1.060.000 €	1.230.000 €
	guter Wohnwert	1.420.000 €	1.550.000 €
	sehr guter Wohnwert	-	-

Der Preisrückgang seit Herbst 2022 beträgt bei den Bestandsobjekten lt. Marktbericht des IVD rd. 7 %.

Gemäß Herbstanalyse 2023 des Gutachterausschusses der LH München liegt das Preisniveau von Bestands-Doppelhaushälften in durchschnittlichen und guten Wohnlagen der LH München im Mittel rd. 1.170.000 € bzw. 9.250 €/m² WF bei 130 m² Wohnfläche und 370 m² Grundstücksgröße.

Gemäß Frühjahrsticker 2024 des Gutachterausschusses der LH München (vorläufige Marktanalyse 2023) betrug der Preisrückgang von unbebauten Wohngrundstücken (individueller Wohnungsbau) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen gegenüber 2022 rd. 20 %. Dabei sank die Vertragszahl um 27 %, der Geldumsatz um 55 %. Ähnliche Einflüsse dürften auf die benachbarten Umlandgemeinden wirken. Auf dem Teilmarkt von Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern wird ein Rückgang der Vertragszahlen von 12 %, des Geldumsatzes von 19 % ausgewiesen, was auf eine rückläufige Preistendenz schließen lässt.

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

Kaufangebote ab 2023, Baujahr 1990-2015, WF 100-200 m ²								
Datum	Ortsteil	Straße	Grundstück [m ²]	Typ	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Angebotspreis	Preis/m ² WF
01.06.2023	Ottobrunn	Prinz-Otto-Str. 7 D	210	DHH	1992	116	1.099.000 €	9.474 €
01.04.2024	Ottobrunn		350	DHH	2007	140	1.295.000 €	9.250 €
01.04.2024	Ottobrunn		498	DHH	1990	156	1.095.000 €	7.019 €
21.07.2023	Ottobrunn	Drosselstr. 22c	290	DHH	2005	156	1.799.000 €	11.532 €
01.04.2024	Ottobrunn		300	DHH	2002	170	1.375.000 €	8.088 €
15.09.2023	Riemerling	Waldparkstr. 19a	239	DHH	2002	140	1.345.000 €	9.607 €
16.10.2023	Hohenbrunn		299	DHH	2001	142	1.199.000 €	8.444 €
08.02.2023	Riemerling	Forststr. 26	224	DHH	2004	143	1.060.000 €	7.413 €
26.01.2023	Hohenbrunn	Brunnengasse 40	238	DHH	2003	145	910.000 €	6.276 €
01.04.2024	Hohenbrunn	Brennereistr. 72	265	DHH	2000	145	1.029.000 €	7.097 €
28.11.2023	Hohenbrunn		239	DHH	2001	156	1.150.000 €	7.372 €
01.04.2024	Hohenbrunn		365	DHH	2002	190	1.089.000 €	5.732 €
03.06.2023	Riemerling		239	DHH	2002	139	1.190.000 €	8.561 €
14.06.2023	Riemerling		338	DHH	1999	145	800.000 €	5.517 €
28.06.2023	Riemerling		186	DHH	2004	147	970.000 €	6.599 €
16.10.2023	Neubiberg		185	DHH	1998	100	752.500 €	7.525 €
17.03.2023	Neubiberg		219	DHH	1999	103	885.000 €	8.592 €
08.01.2024	Neubiberg		252	DHH	2001	115	1.298.700 €	11.293 €
01.04.2024	Neubiberg		295	DHH	1997	138	1.198.000 €	8.681 €
22.12.2023	Neubiberg		275	DHH	1999	142	1.150.000 €	8.099 €
04.01.2024	Neubiberg	Rheingoldstr. 9a	250	DHH	1997	180	1.420.000 €	7.889 €
01.04.2024	Neubiberg	Keltenhof 3	350	DHH	2003	187	1.399.000 €	7.481 €
Mittelwert			278		2000	145	1.159.464 €	8.070 €
Median							1.150.000 €	7.989 €

Die mittlere Grundstücksgröße, Wohnfläche und das Baujahr sind gut mit denen des Bewertungsobjekts vergleichbar. Die Kaufpreisangebote liegen leicht über dem Niveau der Daten des IVD für Bestandsobjekte mit mittlerem Wohnwert. Sowohl die absoluten Angebotspreise als auch die Wohnflächenpreise ergeben ein relativ homogenes Bild. Die relativ hohe Anzahl von Objektangeboten deutet auf die sich seit Mitte 2022 veränderte Angebots-/Nachfragesituation hin.

Zu berücksichtigen ist insbesondere vor dem Hintergrund der seit Mitte 2022 reduzierten Nachfrage, 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 bekannt bzw. erfassbar sind. Das Vergleichswertverfahren kann daher nicht angewandt werden. Es erfolgt lediglich die Darstellung der vorliegenden Kaufpreise aus Gründen einer transparenten Wertermittlung und zur Bemessung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. 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 einen Objekttyp handelt, bei dem 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. Der Gutachterausschuss der LH München ordnet z. B. Doppelhaushälften den Sachwertobjekten zu. Es liegen über die vorliegenden Marktangebotsdaten Erkenntnisse darüber vor, in welcher Relation Kaufpreise zum Sachwert von Doppelhaushälften 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 jedoch 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 Vergleichsdaten und mangels hinreichend gesicherter Liegenschaftszinssätze erfolgt keine Anwendung des Ertragswertverfahrens.

6.2 Vergleichswert

6.2.1 Bodenwert

Beim Gutachterausschuss wurden keine zeitnah realisierten, geeigneten 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 01.01.2022 in Höhe von **2.100 €/m²** aus. Dieser Wert bezieht sich auf Wohnbauflächen und eine WGFZ von 0,40. 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 wird eine Indexierung in Höhe von **– 15 %** als marktgerecht erachtet.

Die realisierte, wertrelevante Geschoßflächenzahl WGFZ weicht mit rd. 0,54 von der des Bodenrichtwerts ab. Die Umrechnung erfolgt über die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten. Er beträgt bei Umrechnung der WGFZ 0,40 auf 0,54 interpoliert 0,7148/0,627.

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

Für die Verkehrsflächen (private und gemeinschaftliche Zufahrt, Garagengrundstück) wird in Anlehnung an marktübliche Werte für Gemeinbedarfsflächen (Verkehrsflächen) ein Bodenwert in Höhe von 25 % des Bodenwerts für das Wohngrundstück als marktgerecht angesetzt.

Weitere, wertrelevante Abweichungen vom Richtwertgrundstück liegen nicht vor.

Somit ergibt sich als objektspezifischer Bodenwert aus der Ableitung vom Bodenrichtwert:

Wohngrundstück FIST. Nr. 1710/46: $2.100 \text{ €/m}^2 \times 0,85 \times 0,7148/0,627$ **2.035 €/m²**

Bodenwert:

Wohngrundstück FIST. Nr. 1710/46: $312 \text{ m}^2 \times 2.035 \text{ €/m}^2$ 634.920 €

Garagengrundstück FIST. Nr. 1710/57: $19 \text{ m}^2 \times 2.035 \text{ €/m}^2 \times 25 \%$ 9.666 €

Private Zufahrt FIST. Nr. 1710/58: $70 \text{ m}^2 \times 2.035 \text{ €/m}^2 \times 25 \%$ 35.613 €

2/24-Anteil an FIST. Nr. 1710/49: $387 \text{ m}^2 \times 2.035 \text{ €/m}^2 \times 25 \% \times 2/24$ 16.407 €

Bodenwert gesamt:

rd. **697.000 €**

6.2.2 Bebautes Grundstück

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

Kaufpreissammlung DHH ab 2022, Baujahr < 2015

Nr.	Datum	Lage	Objekt	Eigenschaften	Baujahr	Grdst.	WF	Kaufpreis	
						[m ²]	[m ²]		je m ² WF
1	05/2022	Östl. S-Bahn	DHH	Garage	1998	299		1.238.000 €	
2	08/2022	Ottobrunn Süd	DHH	Garage	2000	376		1.370.700 €	
3	02/2023	Ottobrunn West	DHH	Garage	1959	418	105	870.000 €	8.286 €
4	03/2024	Ottobrunn Nord	DHH	Garage	1971	400		850.000 €	
5	01/2024	Ottobrunn Nord	DHH	Sanierungsbedarf, Garage		724		1.103.200 €	
6	03/2023	Ottobrunn Mitte	DHH	Garage	1971	356		700.000 €	
7	07/2023	Ottobrunn Nordwest	DHH	Garage	1992	305	80	930.000 €	11.625 €
8	08/2023	Ottobrunn Ost	DHH	Garage	1974	408		835.000 €	
9	08/2023	Ottobrunn zentral	DHH	Doppelgarage	1968	307		748.000 €	
10	11/2023	Ottobrunn zentral	DHH	Carport	2016	233	104	1.013.880 €	9.749 €
11	10/2023	Ottobrunn Süd	DHH	Garage	1970	558		955.000 €	
Arithmetisches Mittel					1982	399	96	964.889 €	9.887 €
Median								930.000 €	

Die Lagequalität der Kaufobjekte ist in etwa mit der des Bewertungsobjekts vergleichbar. Nur die Objekte Nr. 1, 2, 7 und 10 sind hinsichtlich des Baujahrs annähernd vergleichbar. Nur bei drei Objekten ist die Wohnfläche bekannt, wobei diese von der des Bewertungsobjekts deutlich nach unten abweichen. Die Grundstücksgrößen sind im Mittel größer, was insbesondere an den älteren Objekten liegt. Bei Objekt Nr. 5 handelt es sich offensichtlich um ein überdurchschnittlich großes Objekt.

Die absoluten Kaufpreise liegen in einer Spanne von – 27 % bis + 42 % um den Mittelwert, was als inhomogen zu beurteilen ist, jedoch an den stark abweichenden Objekteigenschaften, insbesondere das Gebäudealter, liegt. Von den vier höchsten Kaufpreisen über 1 Mio. € sind drei (Nr. 1, 2 und 10) durch das niedrige Gebäudealter, einer (Nr. 5) durch die Objektgröße begründbar. Bei Kauffall Nr. 1 ist fraglich, ob und inwieweit die Trendwende der Finanzierungszinsen bereits Einfluss hatte. Die Kaufpreise liegen im Mittel unter den recherchierten Marktangebotsdaten, jedoch in einer plausiblen Relation zu den Preisen gemäß IVD-Marktbericht.

Wegen der in wesentlichen Parametern nicht bekannten Eigenschaften der Kaufobjekte und der nicht gesichert erfassbaren Objektunterschiede ist eine Ableitung des Verkehrswerts des Bewertungsobjekts nicht hinreichend gesichert möglich. Die Daten können allenfalls zur Orientierung bzw. stützend hinsichtlich der Marktanpassung im Sachwertverfahren dienen.

6.3 Sachwert

Gebäudestandard (NHK 2010)

Das Wohngebäude ist aufgrund seiner Konzeption und Größe dem NHK-Typus „Doppelhaushälfte“ 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	3	6,21
Dach	15	4	5,40
Fenster/Außentüren	11	3,5	3,47
Innenwände und -Türen	11	3	2,97
Deckenkonstruktion und Treppen	11	3,5	3,47
Fußböden	5	4,5	2,03
Sanitäreinrichtungen	9	4	3,24
Heizung	9	3,5	2,84
Sonstige technische Ausstattung	6	3,5	1,89
	100	3,61	3,50

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

In Anlage 1 ImmoWertV wird für Doppelhaushälften 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 Bewertungsstichtag rd. 21 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.“

Modernisierungen, die geeignet wären, die wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zu verlängern, erfolgten nicht. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird demnach mit **59 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 Standarddauer der baulichen Anlagen ist hieraus nicht ableitbar. Der Alterswertminderungsfaktor beträgt **0,74**.

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 2.01 „Doppelhaushälfte“ (EG, 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 3,50 in Höhe von **865 €/m²** Bruttogrundfläche (BGF). Für die Fertiggarage erfolgt entsprechend des NHK-Typs 14.1 (Standard 3) der Ansatz von Herstellungskosten in Höhe von **245 €/m² 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 (I/2024) für Wohnhäuser mit 111,1 % x 163,3 %.

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

Somit ergibt sich folgender Herstellungswert:

DHH: 865 €/m ² x 1,111 x 1,633	1.569 €/m ²
Garage: 245 €/m ² x 1,111 x 1,633	444 €/m ²

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

Die **Besondere Einrichtung** wird mit einem Pauschalansatz zum Zeitwert berücksichtigt.

Die **baulichen Außenanlagen** (Erschließung und Hofflächen (ggf. anteilig), Gartenhaus, Terrasse, Einfriedung 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. 1.134.000 € entspricht rd. 8.410 €/m² WF, was leicht über dem Mittelwert der recherchierten Marktangebotsdaten liegt. Ein Bezug zu den Wohnflächenpreisen der Kaufobjekte Nr. 3 und 7 ist wegen der deutlich abweichenden Wohnflächen und des Baujahres von Objekt Nr. 3 nicht zielführend. Der sich ergebende Wohnflächenpreis liegt rd. 14 % unter dem Wohnflächenpreis von Kaufobjekt Nr. 10, das ebenfalls eine deutlich geringere Wohnfläche aufweist und rd. 13 Jahre jünger ist. Der Absolutwert liegt 22 % über dem Median der Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung und exakt beim Mittelwert der Objekte mit Baujahren ab 1990 (Nr. 1, 2, 7, 10, Mittelwert 1.138.145 €), was aufgrund der Objekteigenschaften, insbesondere des Baujahrs und der Wohnfläche, plausibel ist. Der vorläufige Sachwert liegt zwischen den vom IVD zum Herbst 2023 genannten Preisen von Doppelhaushälften mit mittlerem Wohnwert zwischen Bestands- und Neubauobjekten, der Wohnflächenwert rd. 9 % unter dem Durchschnittswert vergleichbarer Objekte in der LH München zum Herbst 2023, was ebenfalls plausibel ist.

Aufgrund der teilweise zurückliegenden Kauffälle und der rückläufigen Preistendenz wird lediglich ein geringfügiger Marktanpassungs- bzw. Rundungsabschlag als erforderlich erachtet. Unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften und der vorliegenden Marktdaten wird ein objektspezifischer **Sachwertfaktor** von rd. **0,97** als marktgerecht festgestellt. Der sich ergebende marktangepasste Sachwert und der Wohnflächenwert fügen sich plausibel in die vorliegenden Daten Wohnfläche ein.

6.3.1 Sachwert-Ermittlung

Gebäudewert:

Baujahr	2003
Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	59 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,74
Herstellungskosten der baulichen Anlagen gem. § 36 ImmoWertV:	
DHH: 335,24 m ² (BGF) x 1.569 €/m ²	525.992 €
Garage: 16,80 m ² (BGF) x 444 €/m ²	7.459 €
Besondere Bauteile:	25.000 €
	<hr/>
Gesamt-Herstellungskosten	558.451 €
Alterswertminderungsfaktor	x 0,74
Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Stichtag	413.254 €

Besondere Einrichtung (Zeitwert)

Ofen, psch.	3.000 €
-------------	---------

Bauliche Außenanlagen (Zeitwert)

Erschließung, Hoffläche, Gartenhaus, Terrasse etc., psch. 5 %	20.663 €
---	----------

Bodenwert	697.000 €
------------------	------------------

Vorläufiger Sachwert	1.133.917 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	rd. 0,97
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	1.100.000 €

6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische, Grundstücksmerkmale, die nicht bereits im relevanten Wertermittlungsverfahren berücksichtigt wären, sind nicht bekannt. Die festgestellten Mängel werden als im Alterswertminderungsfaktor berücksichtigt angesehen.

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 **1.100.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **./.**

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. 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 25. April 2024**

für die Grundstücke Flurstücke Nr. 1710/46, 1710/57, 1710/58
und den 2/24-Anteil (Abt. I/1xI, 1xII) am Grundstück Flurstück Nr. 1710/49,
jeweils Gemarkung Unterhaching,
Eichendorffstraße 60a, 85521 Ottobrunn,

ein Verkehrswert (Marktwert) von

1.100.000 €

(in Worten: einmillioneinhunderttausend Euro)

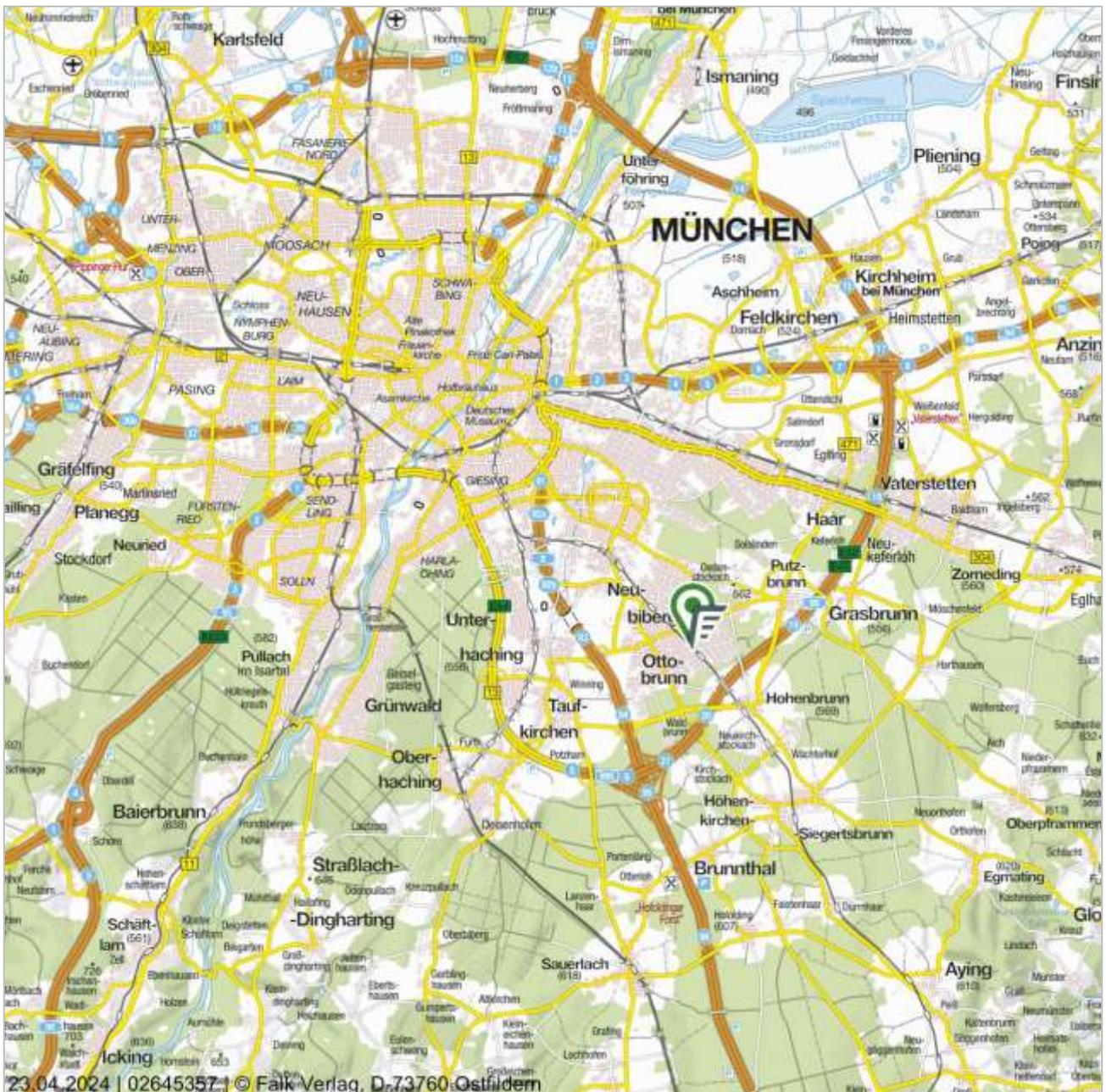
als marktgerecht festgestellt.

Unter Berücksichtigung der Wertanteile für Boden, bauliche Anlagen, des Sachwertfaktors und einer marktgerechten Rundung ergeben sich für die Flurstücke gemäß Aufstellung des Beweisbeschlusses folgende Wertanteile:

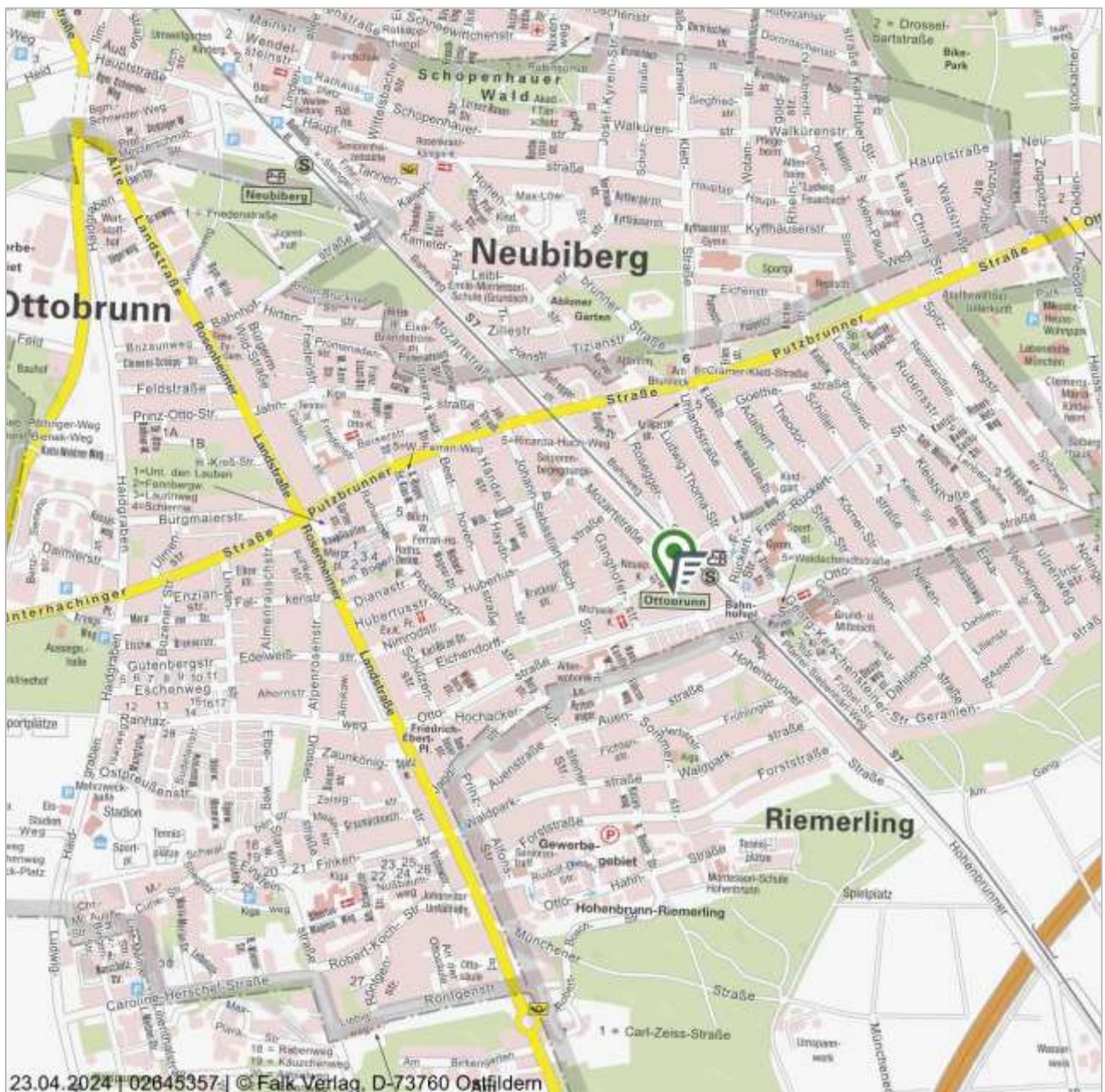
Lfd. Nr. Beschluss	MEA	Flurstück Nr.	Wertanteil
1	1/1	1710/46	1.034.000 €
1	1/1	1710/57	15.000 €
1	1/1	1710/58	35.000 €
2	2/24	1710/49	16.000 €
Verkehrswert (Summe)			1.100.000 €

Dipl.-Ing. (FH) Christoph Geuther

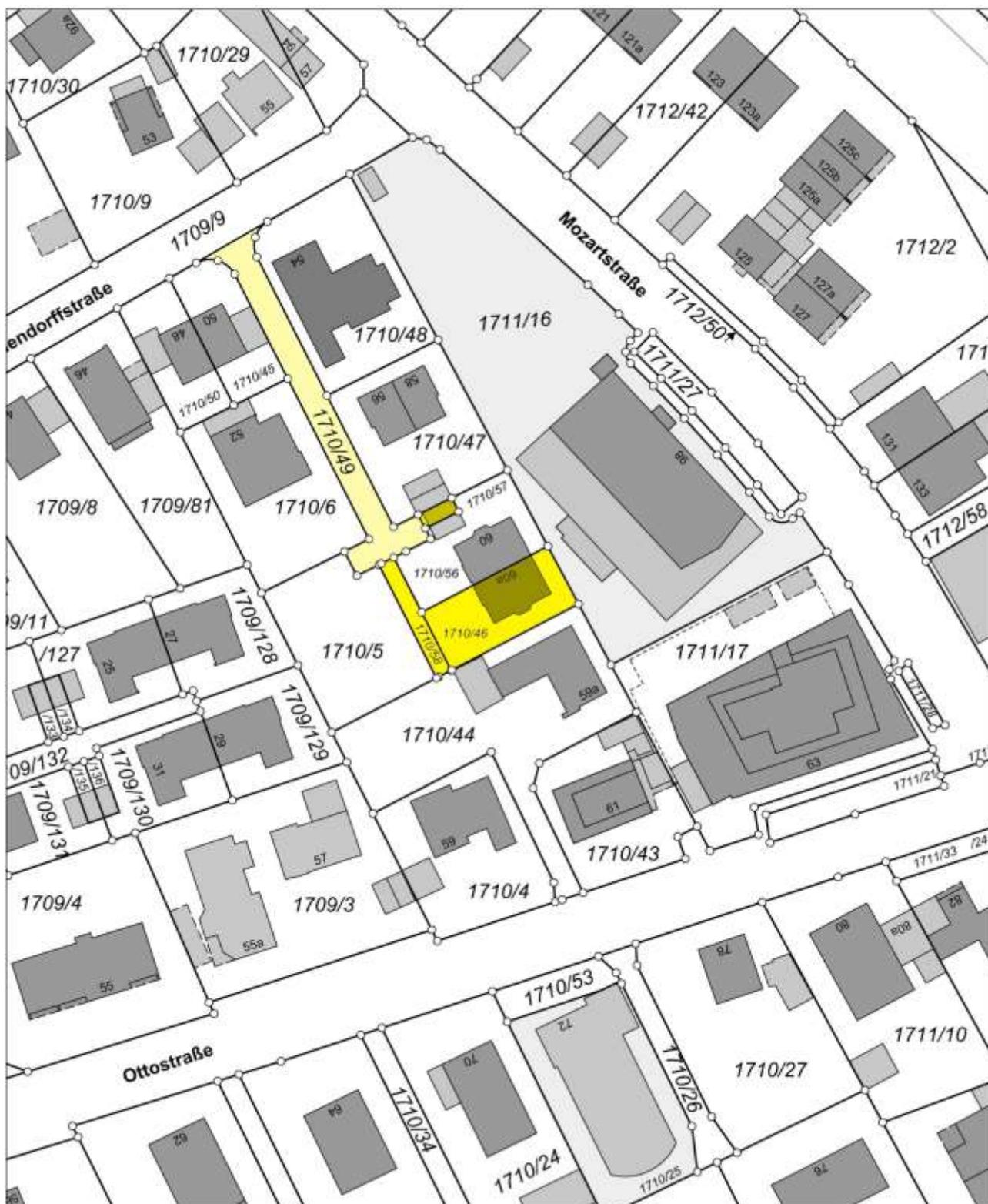
Die Anlagen 1 bis 6 sind Bestandteil des Gutachtens



Übersichtskarte

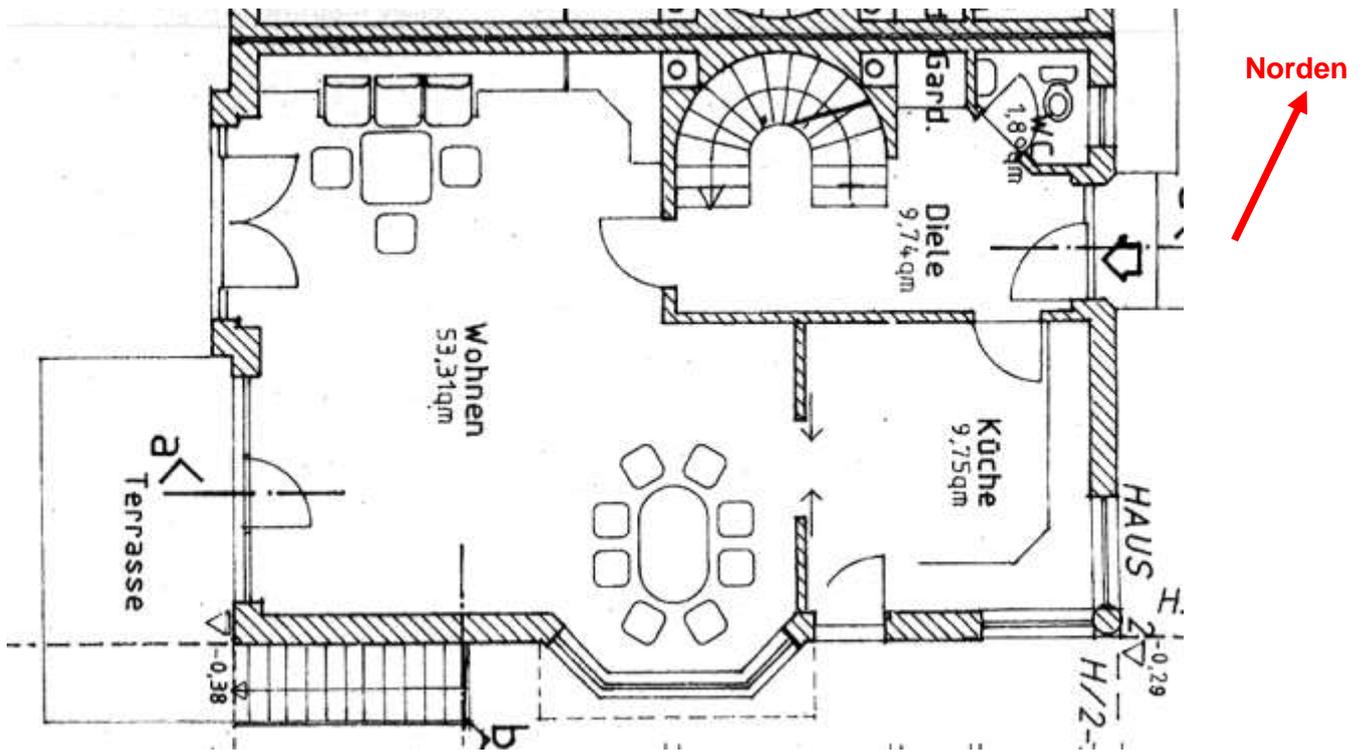


Ortsplan

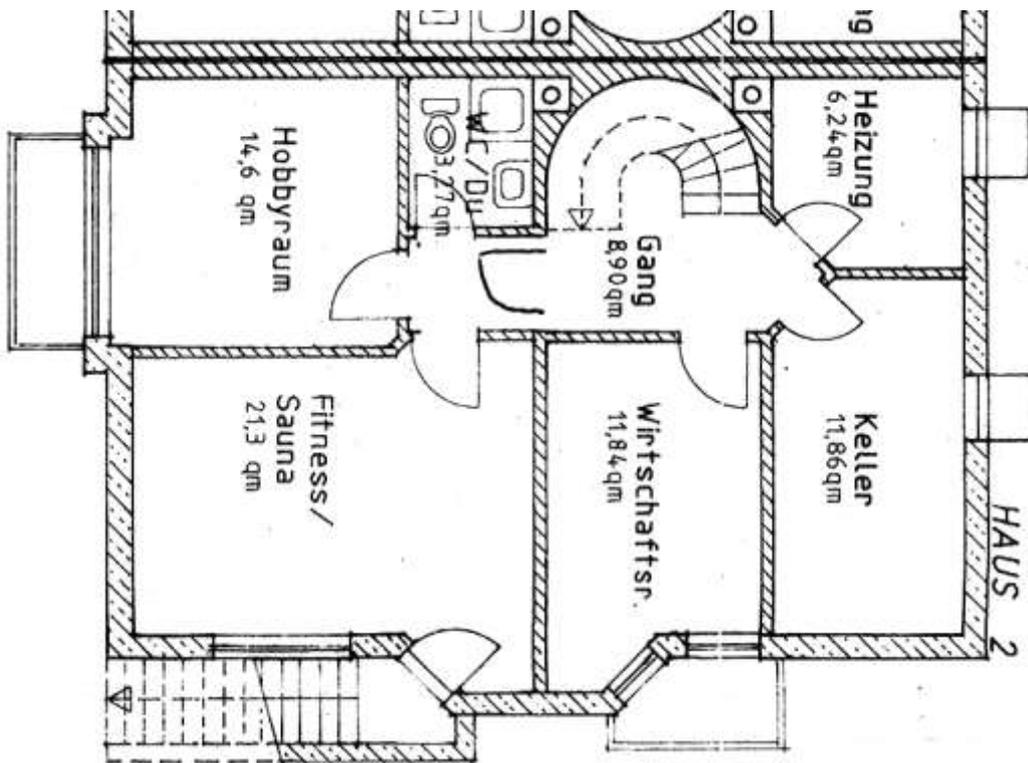


Flurkartenauszug M. ca. 1:1.000

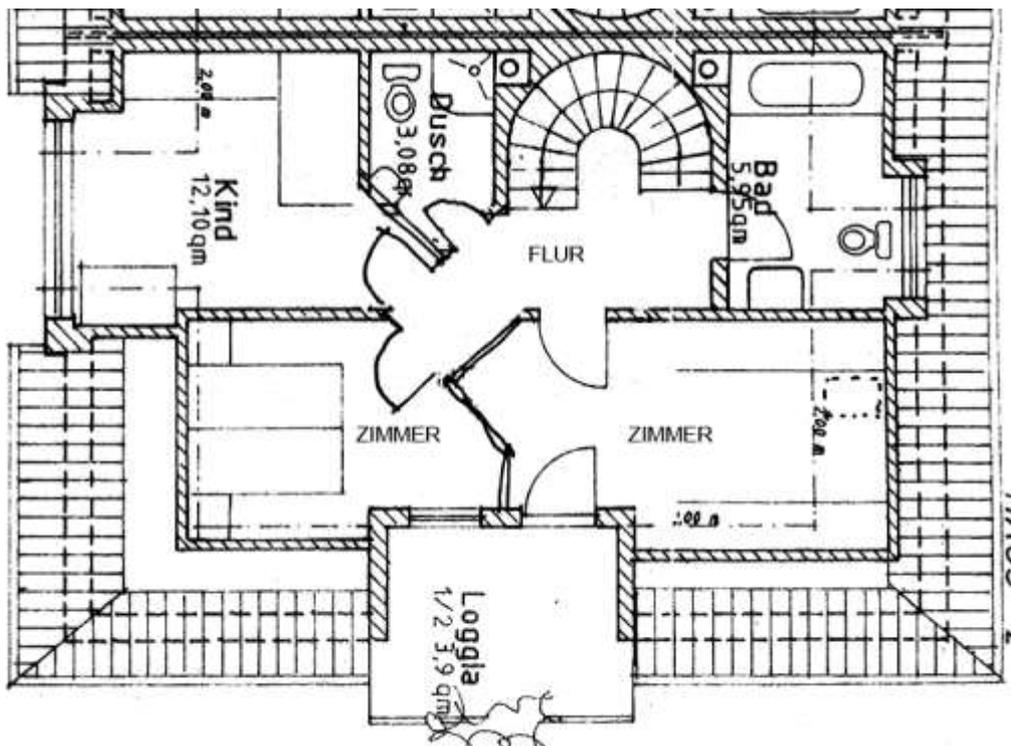
Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)



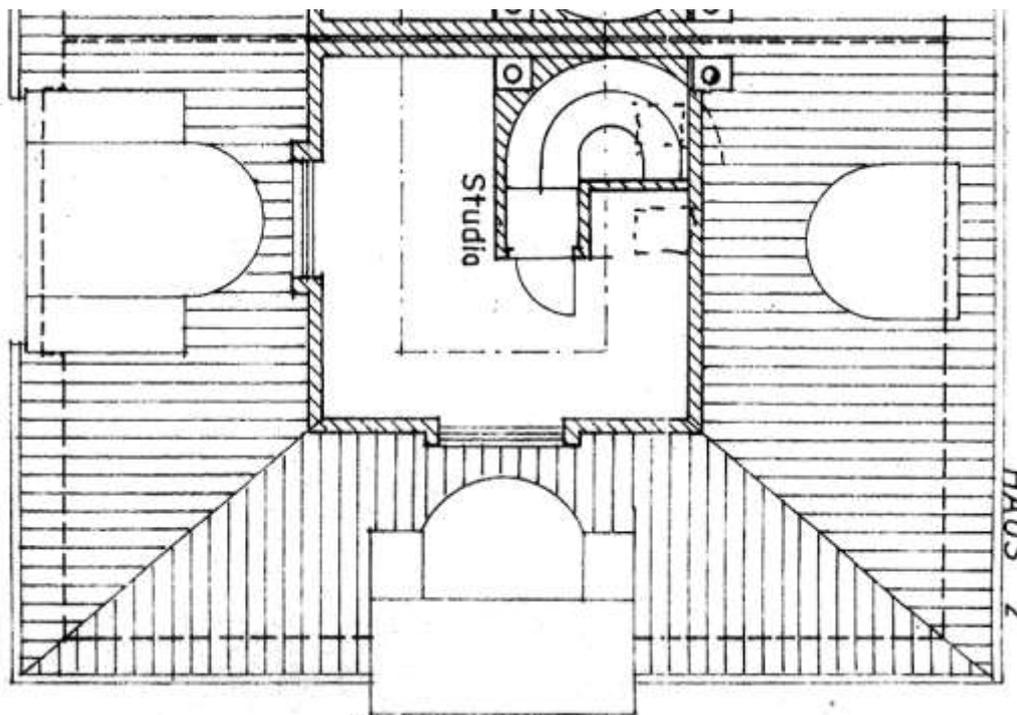
Grundriss Erdgeschoß



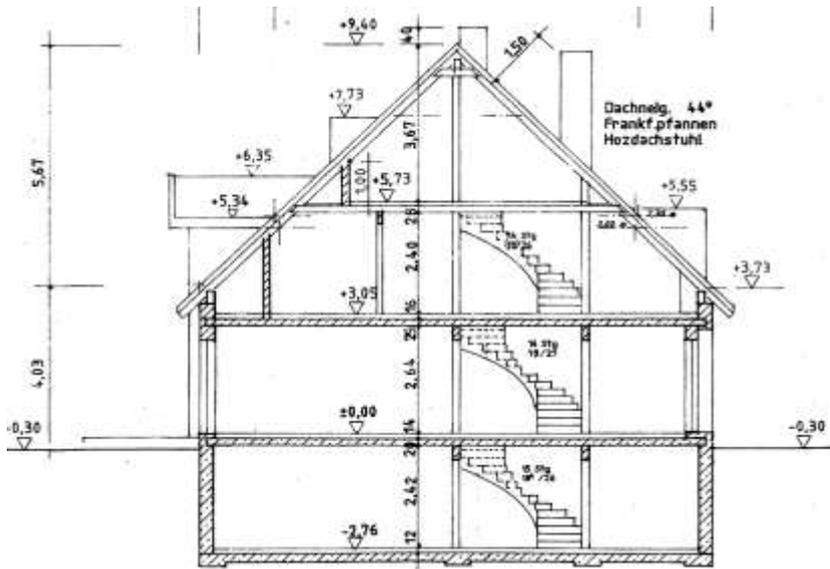
Grundriss Kellergeschoß



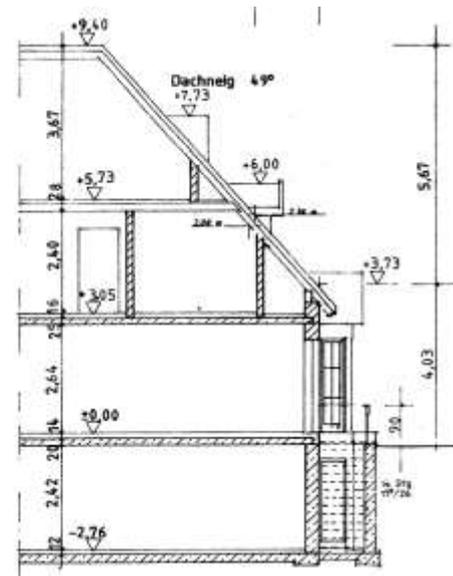
Grundriss Dachgeschoß



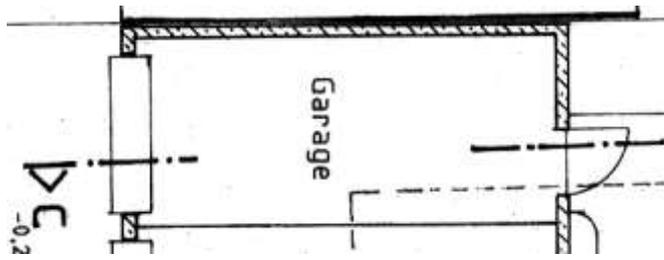
Grundriss Dachspitz



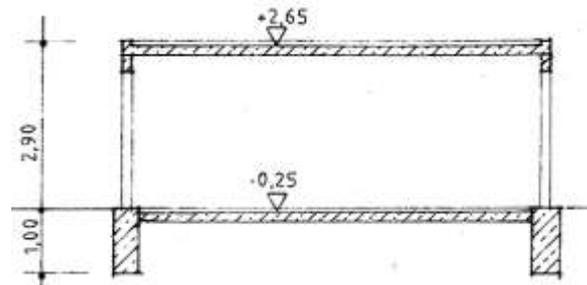
Längsschnitt



Querschnitt



Grundriss Garage



Schnitt Garage