ANTONIO DOMENICO MARGHERITO

von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse im Bereich der Landeshauptstadt München und des Landkreises München
sowie im Bereich des Landkreises Bad Tölz - München

Digitale Fassung

GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München, Aktenzeichen: **1514 K 257/2023**,
über den Verkehrswert (Marktwert) des

255,45/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Fl.Nr. 1742/62, Gemarkung Unterhaching, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen des Hauses (Doppelhaushälfte) Nr. 2 und (Einzel-)Garage Nr. 2 mit insgesamt ca. 228 m² Wohn-/Nutzungsfläche, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an ca. 220 m² unbebauter Grundstücksfläche

Spitzwegstraße 17b in 85521 Ottobrunn

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 25.06.2024

Gutachten Nr.: 24-1080 vom 08.07.2024
Mehrfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen 4

1.1 Auftraggeber 4
1.2 Zweck der Wertermittlung 4
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/e 5
1.4 Arbeitsunterlagen 5
1.5 Ortsbesichtigung 6
1.6 Erhebungen 7
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben 7

2.0 Objektbeschreibung 11

2.1 Lage 11
2.1.1 Makrolage 11
2.1.2 Mikrolage 12
2.2 Grundbuch 14
2.3 Grundstück 17
2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand 19
2.5 Baurechtliche Gegebenheiten 19
2.6 Bauliche Anlagen 22
2.7 Doppelhaushälfte und Garage Nr. 2 23
2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich) 29
2.9 Marktentwicklung 29
2.10 Zusammenfassung und Beurteilung 30

3.0 Bewertungskriterien 33

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens 33
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten 35

4.0 Wertermittlung 36

4.1 Vorbemerkung/Erläuterung 36
4.2 Bodenwertableitung 39
4.3 Sachwert des bebauten Grundstücks 42

5.0 Plausibilitätskontrolle (nachrichtlich/informativ) 45

6.0 Verkehrswert 47

Digitale Fassung

Anlagen:

Lage im Landkreis München
Übersichtskarten, Maßstab ca. 1:200.000
Ortsplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000
Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000
Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000
Technische Daten
Flächenaufstellung
Bau-/Ausstattungsbeschreibung vom 14.12.2000
Aufteilungsplan mit Grundrissen Keller- Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Eingabe-/Tekturplan mit Grundrissen Keller- Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Bestandsplan mit Grundrissen Keller- Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Ansichten von Nordwesten und Südosten sowie Schnitte A-A und B-B
Fotos in Kopie vom 25.06.2024

Digitale Fassung

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Auftraggeber

Nachfolgendes Sachverständigengutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, Infanteriestraße 5 in 80325 München, erstellt.

1.2 Zweck der Wertermittlung

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB des

255,45/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Fl.Nr. 1742/62, Gemarkung Unterhaching (Bewertungsobjekt), verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen des Hauses (Doppelhaushälfte) Nr. 2 mit ca. 137 m² Wohn- und ca. 91 m² Nutzungsfläche sowie (Einzel-)Garage Nr. 2, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an ca. 220 m² unbebauter Grundstücksfläche laut in Vorlage gebrachtem Planmaterial

Spitzwegstraße 17b in 85521 Ottobrunn

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens, Geschäftsnummer: 1514 K 257/2023 gemäß Anordnungsbeschluss vom 20.11.2023, wobei der Wert des jeweiligen (ideellen) hälftigen Anteils am gegenständlichen Bewertungsobjekt ermittelt werden soll.

Anmerkung:
Abweichend vom o. a. Anordnungsbeschluss wird nachfolgend der Verkehrswert des 255,45/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Fl.Nr. 1742/62, Gemarkung Unterhaching, ermittelt und nachrichtlich/informativ der „rein rechnerische“ Wert der jeweiligen (ideellen) hälftigen Anteile am Bewertungsobjekt angegeben.

Digitale Fassung

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/e

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 25.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 20.11.2023, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht München, Grundbuch von Unterhaching, Blatt 25326, vom 09.10.2023, beglaubigt
- Auszug aus dem Eingabeplan Az. 7.1.2-0228/00/WEG mit Genehmigungsvermerk vom 20.03.2000 mit Grundrissen Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Ansichten von Nordwesten und Südosten sowie Schnitte A-A und B-B, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Tekturplan Az. 7.1.2-01294/00 mit Genehmigungsvermerk vom 06.09.2000 mit Grundriss Dachgeschoss, als PDF-Datei
- Auszug aus der Teilungserklärung URNr. 4277 vom 18.12.2000, in Kopie
- Bau-/Ausstattungsbeschreibung vom 14.12.2000 als Anlage zur Teilungserklärung, in Kopie
- Auszug aus dem Aufteilungsplan Nr. 7.1.2-0228/00/WEG zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09.10.2000 mit Grundrissen Keller- Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Ansichten von Nordwesten und Südosten sowie Schnitte A-A und B-B, in Kopie
- Auszug aus dem Kaufvertrag URNr. 4280 vom 18.12.2000 mit Aufzählung der Abweichungen/Änderungen von der Bau-/Ausstattungsbeschreibung als Anlage zur Teilungserklärung, in Kopie
- Auszug aus dem Tekturplan Az. 7.1.2-1107/01/V mit Genehmigungsvermerk vom 21.08.2001 mit Grundriss Kellergeschoss sowie Schnitt B-B, als PDF-Datei
- Bestandsplan mit Grundrissen Keller- Erd-, Ober- und Dachgeschoss, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Feuerstättenbescheid nach Schornsteinfeger-Handwerks-Gesetz (SchfHwG) vom 27.04.2023, als PDF-Datei
- Auszug aus der Bescheinigung über das Ergebnis der Feuerstättenschau nach Schornsteinfeger-Handwerks-Gesetz (SchfHwG) vom 27.04.2023, als PDF-Datei
- Hinweise auf Verpflichtungen für den Eigentümer gemäß Gebäudeenergiegesetz vom 27.04.2023, als PDF-Datei
- Auszug aus der Messbescheinigung gemäß Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) vom 27.04.2023, als PDF-Datei

Digitale Fassung

- Auszug aus der Bescheinigung über das Ergebnis der Überprüfung für Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchV) vom 27.04.2023, als PDF-Datei
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation der Gemeinde Ottobrunn vom 08.01.2024
- Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München
- Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München,
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 24.06.2024
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) zur Berechnung der Wohnflächen
- DIN 277
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital u. a.)

1.5 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e erfolgte am 25.06.2024 exemplarisch ohne Anspruch auf Vollständigkeit durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito.

Durch das/die Objekt/e führten die Eigentümer, jeweils zu 1/2.

Weiter war bei der Inaugenscheinnahme ein Mitarbeiter des Unterzeichners anwesend.

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Außenaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt. Innenaufnahmen sind nicht beigefügt, da einer Veröffentlichung nicht zugestimmt wurde.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgen durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Digitale Fassung

1.6 Erhebungen

Im Amtsgericht München, Grundbuchamt, wurden Teilungsplankopien gefertigt und die Teilungserklärung URNr. 4277 vom 18.12.2000 sowie der Kaufvertrag URNr. 4280 vom 18.12.2000 auszugsweise kopiert.

Hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten wurden bei der zuständigen Bauverwaltung Recherchen vorgenommen und (auszugsweise) der

- Eingabeplan Az. 7.1.2-0228/00/WEG mit Genehmigungsvermerk vom 20.03.2000 mit Grundrissen Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Ansichten von Nordwesten und Südosten sowie Schnitte A-A und B-B,
- Tekturplan Az. 7.1.2-01294/00 mit Genehmigungsvermerk vom 06.09.2000 mit Grundriss Dachgeschoss sowie
- Tekturplan Az. 7.1.2-1107/01/V mit Genehmigungsvermerk vom 21.08.2001 mit Grundriss Kellergeschoss sowie Schnitt B-B

beschafft.

Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München wurden Erhebungen bezüglich der Bodenrichtwerte und Kaufpreise durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgte eine Recherche in der eigenen Datensammlung des Sachverständigen sowie im Internet.

1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck gefertigt und ist urheberrechtlich geschützt (§1 (1) UrhG). Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Digitale Fassung

Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:
Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte die Wertermittlung in Bezug auf ihre Interessenslage auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und mietfreien Zustand des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt. Auftragsgemäß wurde der Wert des vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten, wie Grund- (GR) und Geschossfläche (GF), wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF_{red}) und Brutto-Rauminhalt (BRI) sowie der Wohn- (WF) und Nutzungsfläche (NUF) bzw. Mietflächen (MF), erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFlV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Für die Übereinstimmung und Richtigkeit mit dem Bestand kann keine Gewähr übernommen werden. Für eine verbindliche und exakte Flächenangabe wäre ein örtliches Aufmaß aller Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Hierzu wurde der Sachverständige ausdrücklich nicht beauftragt. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen. Hier ist anzumerken, dass die Wohn- und Nutzungsflächenangaben im Gutachten nur eine zusätzliche Information darstellen und nicht als vorrangige Bezugsgröße für die Ermittlung der Gebäudewerte herangezogen werden.

Digitale Fassung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen, die erhaltenen Auskünfte sowie die vorliegenden Bauakten. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale angegeben, die den soweit optisch erkennbaren Gebäudezustand reflektieren. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die allerdings nicht werterheblich sind.

Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des Bewertungsobjekts erfolgen im Rahmen der im möblierten Objektzustand durchgeführten Ortsbesichtigung (rein visuelle Inaugenscheinnahme) sowie aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteinfluss erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (wie z. B. Heizung, Wasser, Elektro) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich, wenn nicht besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Diesbezüglich

Digitale Fassung

wird ausdrücklich auf entsprechende Sachverständige für Baumängel oder -schäden verwiesen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe), Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen/Altlasten, Elektrosmog etc. durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden vom Unterzeichner ebenfalls nicht überprüft. Für eine Überprüfung sind gegebenenfalls Brandschutz-Experten hinzuzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das/die Objekt/e werde/n bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Letztendlich handelt es sich um eine Wertschätzung.

Der Verfasser dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

Digitale Fassung

2.0 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Die Gemeinde Ottobrunn mit einer Fläche von rd. 5 km² und rd. 22.000 Einwohnern (Stand: 31.12.2022) ist (Luftlinie) rd. 10 km südöstlich des Stadtzentrums der Landeshauptstadt München (Marienplatz), eingebettet zwischen den Gemeinden Neubiberg im Norden, Putzbrunn im Nordosten, Hohenbrunn im Südosten, Taufkirchen im Süden und Unterhaching im Westen, gelegen (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Ottobrunn ist die dichtest besiedelte Gemeinde im Landkreis München, zu dem sie verwaltungstechnisch gehört, und gilt als gute Wohnlage mit gutem Wohn- und Freizeitwert im südöstlichen Umland von München und guter Anbindung sowohl für den öffentlichen als auch für den Individualverkehr an die Landeshauptstadt. In Anbetracht der nahezu vollständigen Bebauung sieht sich die Gemeinde nicht mehr in der Lage, neue Baugebiete auszuweisen.

Bekannt ist die Gemeinde als Hochtechnologie-Standort im Bereich Luft- und Raumfahrttechnik. So haben sich im Technologie- und Innovations-Park (TIP), dem Ludwig Bölkow Campus, Europas größte Fakultät für Luft-, Raumfahrt und Sicherheit sowie namenhafte Unternehmen aus Luft- und Raumfahrt, Energie, Sicherheit sowie Satellitenkommunikation angesiedelt.

Die überregionale Verkehrsanbindung Ottobrunns erfolgt vorrangig über die Putzbrunner-/Unterhachinger Straße (M22) im Norden, die als Zubringer zur A 8 (München – Salzburg) mit Anschlussstelle Unterhaching-Ost im Westen dient, sowie über die Rosenheimer Landstraße (M12) im Westen, die in ihrer Verlängerung die Landeshauptstadt München im Nordwesten mit dem Autobahnring A 99 (München-Ost) mit der Anschlussstelle Ottobrunn im Süden verbindet (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird die Gemeinde Ottobrunn als Demografietyp 11 („Sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaft“) eingestuft. Die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2017 bis 2022 betrug in der Gemeinde rd. +4% und im gesamten Landkreis München rd. +3%.

Digitale Fassung

2.1.2 Mikrolage

Das gegenständliche Bewertungsobjekt ist unmittelbar am östlichen Bebauungsrand, unmittelbar an der Grenze zur östlich anschließenden Nachbargemeinde Putzbrunn, in einem allgemeinen Wohngebiet im Geviert Putzbrunner Straße (M22) im Norden, Gemeindegrenze/Theodor-Heuss-Straße im Osten, Ottostraße im Süden sowie Lenbachallee im Westen, unmittelbar östlich der Spitzwegstraße, gelegen (s. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

Bei der Spitzwegstraße handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine voll ausgebaute, relativ wenig befahrene Nebenstraße in einer Tempo-30-Zone, die die Putzbrunner Straße (M22) im Norden mit der Ottostraße im Süden verbindet und zur Erschließung des Wohngebiets dient (s. Ortsplanausschnitt bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Dieser Bereich gehört zu den guten Wohnlagen mit guter Wohnadresse in Ottobrunn.

Die Umgebung ist gekennzeichnet durch Individualbebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erd-, Ober- und bis zu ausgebautem Dachgeschoss meist unter Satteldach, in offener, durchgrünter Bauweise unterschiedlicher Baualterskategorie. Unmittelbar östlich grenzt eine Waldfläche an. Rd. (Luftlinie) 0,1 km südöstlich liegt das Areal der Lebenshilfe Werkstatt München, eine gemeinnützige Einrichtung für Menschen mit Behinderung (s. Ortsplanausschnitt bzw. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Die Entfernung zum Ortszentrum von Ottobrunn (Rathaus) im Westen beträgt Luftlinie rd. 1,9 km, zur Putzbrunner Straße (M22) im Norden rd. 0,2 km, zur B 471 im Osten rd. 1,7 km, zur Rosenheimer Landstraße (M12) im Westen rd. 2,1 km, zu den Autobahnen A 99 (Autobahnring München-Ost) mit Anschlussstelle Hohenbrunn im Südosten rd. 1,7 km und A 8 (München – Salzburg) mit Anschlussstelle Unterhaching-Ost im Westen rd. 3,9 km sowie zu den nächstgelegenen S-Bahnhöfen Ottobrunn im Südwesten rd. 1,0 km und Neubiberg im Nordwesten rd. 2,2 km (s. Übersichtskarte bzw. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen

Digitale Fassung

im Bereich der Putzbrunner Straße (M22) bzw. der Rubensstraße, jeweils (Luftlinie) rd. 0,2 km nordöstlich bzw. südwestlich, aufgestellt.

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes innerörtliches Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich insbesondere auf die Putzbrunner Straße (M22), (Luftlinie) rd. 0,2 km nördlich gelegen (s. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

An öffentlichen Verkehrsverbindungen sind zu nennen die regionalen Buslinien 212 (Grasbrunn, Lehnerstraße – Neuperlach Süd) und 229 (Ottobrunn, Phönix-Bad – Neuperlach Süd) mit gemeinsamer Haltestelle Ottobrunn, Lenbachallee, (Luftlinie) rd. 0,4 km westlich bzw. ca. 8 Gehminuten entfernt., als Zubringer zur U- und S-Bahn.

Ferner stehen zur Anbindung an die Landeshauptstadt München bzw. die Stadt Wolfratshausen die S-Bahn S7 (Wolfratshausen– Kreuzstraße) mit Haltestelle Ottobrunn sowie ab Haltestelle Neuperlach-Süd die U5 (Laimer Platz – Neuperlach Süd), Fahrzeit bis zum Münchner Hauptbahnhof ca. 26 min bzw. 20 min, zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf finden sich entlang der Putzbrunner Straße (M22), (Luftlinie) rd. 0,5 km westlich entfernt.

Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten, Schulen, Sportplätze, Ärzte verschiedener Fachrichtungen etc.) sind vorhanden.

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist insbesondere auf die (Luftlinie) rd. 0,4 km östlich bzw. rd. 0,6 km südlich angrenzenden Waldgebiete sowie auf den rd. 1,8 km südwestlich entfernten Höhenkirchener Forst mit seinen zahlreichen Rad- und Wanderwegen hinzuweisen (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Digitale Fassung

2.2 Grundbuch

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Grundbuchauszug vom 09.10.2023 ist das gegenständliche Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht München **Grundbuch von** Unterhaching **Blatt** 25326 **Bestandsverzeichnis** Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	Größe ha	a	m²
1	2	3			4	
1	-	255,45/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 1742/62	~~Ottobrunn, Nähe Spitzwegstr.,~~ Gebäude- und Freifläche		14	23
		verbunden mit Sondereigentum an sämtl. Räumen des Hauses und Garage Nr. 2 laut Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen Blatt 25325 mit 25328). Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 18.12.2000 -URNr. 4277/Notar [redacted]; übertragen aus Blatt 21216; eingetragen am 08.01.2001. [redacted]				
			~~Ottobrunn,~~ ~~Spitzwegstr. 19,19a,19b,19c~~ Gebäude- und Freifläche			
			Ottobrunn, Spitzwegstr. 17a,17b,17c,17d, Gebäude- und Freifläche			

Digitale Fassung

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nrn. 1a, b gelöscht

Lfd. Nr. 2a anonymisiert
- zu ½ -

Lfd. Nr. 2b anonymisiert
- zu ½ -

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 gelöscht

Lfd. Nr. 2 Am Anteil Abt. I/2a, 2b
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 257/2023); eingetragen am 09.10.2023.

Anmerkung:

Die Eintragung in der Abteilung II des Grundbuchs wird entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unterstellt. Andere nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden dem Unterzeichner nicht angezeigt und finden somit ebenfalls keine Berücksichtigung. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Nachrichtlich/informativ:

In der Teilungserklärung URNr. 4277 vom 18.12.2000 ist über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander zum Inhalt des Sondereigentums (Gemeinschaftsordnung) Folgendes vereinbart:

Für das Gemeinschaftsverhältnis der Sondereigentümer an Flst.Nr. 1742/62 untereinander gelten die gesetzlichen Vorschriften, soweit nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist.

Es werden wirtschaftlich selbstständige Einheiten gebildet:
a) Haus und Garage Nr. 1 samt Fläche SN 1,
b) Haus und Garage Nr. 2 samt Fläche SN 2,
c) Haus und Garage Nr. 3 samt Fläche SN 3,
d) Haus und Garage Nr. 4 samt Fläche SN 4.

Das dem jeweiligen Sondereigentum zugeordnete Sondernutzungsrecht an einer Teilfläche des Grundstücks verleiht dem betroffenen Eigentümer das Recht der ausschließlichen Nutzung dieser Fläche samt Gebäude/n auf dieser Fläche. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird von der Nutzung ausgeschlossen.

Digitale Fassung

Jeder Eigentümer des Sondereigentums hat seine Sondernutzungsfläche samt Gebäuden wie ein Alleineigentümer zu bewirtschaften.
Der Eigentümer des Sondereigentums trägt alle Kosten, die diesem Sondernutzungsbereich zugeordnet sind, also Unterhaltskosten, Instandhaltung, Instandsetzung, Anstriche, Gärtnerarbeiten usw.

Jede Einheit ist von der übrigen wirtschaftlich vollständig getrennt, so daß Gemeinschaftseigentum im wirtschaftlichen Sinne nicht vorhanden ist, ausgenommen etwa gemeinschaftlich genutzte Zuwege, Ver- und Entsorgungsanlagen, insbesondere die Sammelleitung zur Grundstücksentwässerung.

Die Lasten und Kosten des Gemeinschaftseigentums im wirtschaftlichen Sinne tragen die Eigentümer in Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Bei Beschlüssen über Gemeinschaftseigentum im wirtschaftlichen Sinne hat jede Einheit eine Stimme.

Im übrigen bestehen im Verhältnis der Eigentümer zueinander, abgesehen von zwingenden gesetzlichen Vorschriften, keinerlei Verpflichtungen, insbesondere zur Tragung von Lasten und Kosten, zum Wiederaufbau, zu Versicherungen, zur Instandhaltung und Instandsetzung, zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage, zur Aufstellung eines Wirtschaftsplanes und dergleichen.

Ein Verwalter soll vorerst nicht bestellt werden.
Die Beteiligten wurden darauf hingewiesen, daß das Recht, einen Verwalter zu bestellen, nicht ausgeschlossen werden kann.

Digitale Fassung

Zu baulichen Maßnahmen aller Art ist die Zustimmung des Eigentümers der anderen Einheit nur nötig, wenn eine solche auch nach Realteilung erforderlich wäre.

Die Aufhebung der Gemeinschaft kann nur durch Realteilung entsprechend den Sondernutzungsflächen und nur dann verlangt werden, wenn Gebäude ganz oder teilweise zerstört werden und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht.

Eine einverständliche Realteilung bleibt den Eigentümern jederzeit unbenommen, sofern eine derartige Teilung von der Bauaufsichtsbehörde genehmigt wird (§ 19 Baugesetzbuch).

Regelungslücken dieser Gemeinschaftsordnung sind nach Sinn und Zweck der Teilung, die anstelle einer gewünschten, aber nicht genehmigten Realteilung tritt, so zu schließen, daß die Eigentümer im Verhältnis untereinander so behandelt werden, als ob es sich bei den in ihrem Sondernutzungsrecht stehenden Grundstücksflächen um selbstständige, im Alleineigentum stehende Grundstücke handeln würde.

Die Unwirksamkeit von Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht.

Digitale Fassung

2.3 Grundstück

Das Grundstück Fl.Nr. 1742/62, Gemarkung Unterhaching, mit einem Ausmaß von 1.423 m², hat annähernd Rechteckform mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 31 m x 46 m und ist nordost-/südwestgerichtet. Die Straßenfront an der Spitzwegstraße im Südwesten beträgt ca. 31 m. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Grundstücksverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben.

Als Einfriedung dient entlang der Spitzwegstraße ein ca. 1 m hoher Holzlattenzaun sowie eine ca. 2 m hohe Thujenhecke, wobei Zugang/-fahrt zum Grundstück nicht eingefriedet sind. Die übrigen Grundstücksgrenzen sind entsprechend dem Luftbild mit teils hochgewachsenem Buschwerk eingefriedet (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die Erschließungsflächen sind, soweit erkennbar, mit Betonformsteinen gepflastert. Die übrigen unbebauten Grundstücksflächen sind entsprechend dem Luftbild begrünt (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Insgesamt hinterlassen die Außenanlagen, soweit erkennbar, einen der Jahreszeit entsprechenden regelmäßig gepflegten Eindruck.

Hinweis:
Eine Reglung hinsichtlich der Reinigungs-, Räum- und Streupflicht der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen war der Teilungserklärung URNr. 4277 vom 18.12.2000 nicht zu entnehmen. Auch wurden hierzu eigentümerseits keine Angaben gemacht.

Anmerkung:
In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine Feststellungen getroffen; dies ist nicht im üblichen Gutachtenumfang enthalten. Bodenuntersuchungen wurden vom Sachverständigen auftragsgemäß nicht vorgenommen; derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten. Nachteilige Untergrundeigenschaften wurden nicht bekannt. Bei der nachfolgenden Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass ortsübliche, tragfähige Untergrundverhältnisse vorliegen und nach heutigem Wissensstand weder schädliche Bodenveränderungen (Altlasten, Kampfmittel usw.) i. S. v. § 2 Absätze 2 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) noch Bodenschätze und Bodendenkmäler vorhanden sind.

Digitale Fassung

2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand

Das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 1742/62, Gemarkung Unterhaching, ist an seiner Westecke über die Spitzwegstraße von Südwesten erschlossen (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Bei der Spitzwegstraße mit einer Breite von ca. 8 m handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine voll ausgebaute, relativ wenig befahrene Nebenstraße mit beidseitig angelegten Gehwegen in einer Tempo-30-Zone, die die Putzbrunner Straße (M22) im Norden mit der Ottostraße im Süden verbindet und zur Erschließung des Wohngebiets dient. Straßenentwässerung und -beleuchtung sind vorhanden. Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund sind gegeben (s. Ortsplanausschnitt bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Das Grundstück verfügt nach Angabe über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Gas-, Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Telefon- und vermutlich Kabelanschluss sind ebenfalls vorhanden.
Anmerkung:
Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Erschließungskosten entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass die Grundstücke als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen sind.

2.5 Baurechtliche Gegebenheiten

Für den Bereich, zu dem das gegenständliche Anwesen gehört, ist im Flächennutzungsplan, rechtsverbindlich seit dem 14.12.1979, 13. Änderung vom 07.11.2008, der Gemeinde Ottobrunn als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Für den Bereich, zu dem das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 1742/62, Gemarkung Unterhaching, gehört, liegt der einfache Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 136, rechtsverbindlich seit dem 21.03.2024, mit Ziel, die Vorgartenzonen und rückwärtigen Bereiche der Grundstücke als Straßenbegleitgrün bzw. Walschutzstreifen zu erhalten, vor:

Digitale Fassung

Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und ist gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) als Bauland einzustufen.

§ 34 (1) BauGB
Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden."

Ergänzend sind die gemeindlichen Satzungen, wie z. B. die Abstandsflächen-, Einfriedungs- und Stellplatzsatzung sowie die Baumschutzverordnung, zu beachten.

Das gegenständliche Bewertungsgrundstück ist mit zwei Doppelhäusern mit jeweils Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach sowie einer Doppel- und zwei Einzelgaragen bebaut. Der bauliche Nutzungsgrad (realisierte/wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ) für den Bestand wurde überschlägig aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial ermittelt mit:

Digitale Fassung

ca. 270 m² Geschossfläche / 1.423 m² Grundstücksfläche = rd. 0,46

Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Hinweis:

Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden. Insofern wird bei der nachfolgenden Wertermittlung ungeprüft darauf abgestellt, dass die aufstehende Bebauung weitestgehend der baurechtlich maximal zulässigen Ausnutzung des Grundstücks entspricht und eine weitere Bebauungsmöglichkeit bei Beibehaltung des Bestandes nicht gegeben ist. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre grundsätzlich eine Überprüfung der Wertermittlung erforderlich. Grundsätzlich ist zudem anzumerken, dass eventuell vorhandene Baurechtsreserven (nach Einschätzung des Unterzeichners) bei Eigentumsanlagen/Eigentümergemeinschaften nur schwer bzw. ggf. auch gar nicht realisierbar sein können.

Anmerkung:

Der Bodenwert ist wesentlich von dem tatsächlichen bzw. zulässigen Maß der baulichen Nutzung abhängig. Das Nutzungsmaß wird in erster Linie durch die Geschossflächenzahl (GFZ) ausgedrückt. Bei der Bodenrichtwertermittlung und bei der Grundstücksbewertung durch den Gutachterausschuss werden – abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) – die Flächen von Verkaufsräumen und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO) anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitgerechnet. Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden Flächen im vorgenannten Sinne mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte angerechnet, zuzüglich der Umfassungswände (bei DG-Aufbau ohne Kniestock wird die Stärke der Außenwand aus dem Regelgeschoss angesetzt). Durchfahrten, integrierte TG-Abfahrten und Arkaden werden nicht mitgerechnet. Hingegen werden hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und an drei Seiten bzw. an Gebäudeecken zweiseitig umschlossene Freisitze (Loggien) in allen Geschossen – ebenfalls abweichend von der BauNVO – als

Digitale Fassung

Geschossfläche angerechnet; dasselbe gilt für hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und dreiseitig umschlossene Erschließungsflächen (Laubengänge), unabhängig davon, ob sie nach der BauNVO als Geschossfläche gelten. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ) ist daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

2.6 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung:

Nach Aktenlage wurde das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 1742/62, Gemarkung Unterhaching, ca. 2001 in damals üblicher konventioneller Massivbauweise mit zwei vollunterkellerten Doppelhäusern, Hs.Nrn. 17a und 17b (Vordergebäude) und Hs.Nrn. 17c und 17d (Rückgebäude), mit jeweils Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss, beide unter Satteldach mit First in Nordost-/Südwestrichtung, unter Satteldach, einer Doppel- und einer Einzelgarage, ebenfalls unter Satteldach mit First in Nordost-/Südwestrichtung, sowie einer Einzelgarage unter Flach-/Pultdach bebaut (s. Luftbildaufnahme bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Während die Doppelhäuser im nordwestlichen Grundstücksbereich, im Mittel ca. 15 m bzw. 13 m von der südöstlichen Grundstücksgrenze zurückversetzt aufstehend sind, wurde die Doppelgarage kommun zwischen den Gebäuden, im Mittel ca. 13 m von der südöstlichen Grundstücksgrenze zurückversetzt, und die beiden Einzelgaragen im Bereich der Nord- bzw. Südecke des Grundstücks errichtet (s. Lageplan i. d. Anlage).

Bauwerksbeschreibung:

Bezüglich der Bauweise wird auf die in der Anlage beigefügte Baubeschreibung als Anlage zur Teilungserklärung und die Fotodokumentation verwiesen.

Gemeinschaftsräume:

Laut Aufteilungsplan Nr. 7.1.2-0228/00/WEG zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09.10.2000 stehen keine Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Digitale Fassung

2.7 Doppelhaushälfte und Garage Nr. 2

Mikrolage:

Bei dem gegenständlichen Bewertungsobjekt handelt es sich um die linke Doppelhaushälfte des Vordergebäudes von Nordwesten her gesehen samt dazugehöriger unmittelbar kommun anschließender Einzelgarage (s. Lageplan bzw. Aufteilungsplan i. d. Anlage).

Wohn-/Nutzungsfläche:

Entsprechend dem in der in der Gemeinde Ottobrunn beschafften bzw. dem eigentümerseits zur Verfügung gestellten Planmaterial ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss der Doppelhaushälfte mit rd. 137 m². Dabei wurde die Grundfläche des Südostbalkons entsprechend seines Wohnwertes bzw. den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts mit ¼ seiner Grundfläche berücksichtigt. Die bewertungstechnische Nutzungsfläche im Kellergeschoss wurde aus den Plänen mit rd.
51 m² ermittelt.

Die bewertungstechnische Nutzungsfläche im wohnwirtschaftlich ausgebauten Keller und Speicher der Garage wurde aus dem Planmaterial mit rd. 40 m² ermittelt (s. Flächenaufstellung i. d. Anlage). Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Anmerkung:
Gemäß den in der Gemeinde Ottobrunn beschafften, genehmigten Eingabe-/Tekturplänen ist das wohnwirtschaftlich ausgebaute Dachgeschoss der Doppelhaushälfte im Aufteilungsplan mit „Dachboden/Hobbyraum“ bezeichnet und nicht als Aufenthaltsraum i. S. der Bayerischen Bauordnung (BayBO) genehmigt. Bei dieser Wertermittlung wird jedoch ungeprüft unterstellt, dass der Ausbau nachträglich genehmigungsfähig wäre. Deshalb wurde diese Fläche bei der Ermittlung der bewertungstechnischen Wohnfläche berücksichtigt (s. Grundriss Dachgeschoss bzw. Flächenaufstellung i. d. Anlage).

Der wohnwirtschaftlich ausgebaute, vom Schlafzimmer der Doppelhaushälfte erschlossene Speicher über der Garage ist laut Eingabeplan Az.: 7.1.2-0126/00/V mit Genehmigungsvermerk vom 20.03.2000 ebenfalls nicht als Aufenthaltsraum i. S. der BayBO genehmigt. Bei dieser Wertermittlung wird ungeprüft darauf abgestellt, dass

Digitale Fassung

der Ausbau nachträglich auch nicht genehmigungsfähig wäre. Insofern wurde diese Fläche bei der Ermittlung der bewertungstechnischen Nutzungsfläche als solche berücksichtigt (s. Obergeschoss bzw. Flächenaufstellung i. d. Anlage).

Hinweis:
Auskunft über die baurechtliche (nachträgliche) Zulässigkeit dieser wohnwirtschaftlich ausgebauten Speicherflächen kann nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden.

Grundrissgliederung:

Wie bereits oben aufgezeigt, weicht der tatsächliche Grundriss des gegenständlichen Bewertungsobjekts erheblich von der Darstellung des im Amtsgericht München, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplans Nr. 7.1.2-0228/00/WEG zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09.10.2000 ab. Die Garage Nr. 2 wurde unterkellert und zudem wurden der über der Garage liegende Speicher sowie das Dachgeschoss der Doppelhaushälfte Nr. 2, im Aufteilungsplan mit „Dachboden/Hobbyraum“ bezeichnet, jeweils wohnwirtschaftlich ausgebaut (s. Aufteilungs- bzw. Bestandsplan i. d. Anlage).

Der tatsächliche Grundriss beschreibt sich, ohne Anspruch auf Vollständigkeit/Richtigkeit, wie folgt:

Kellergeschoss:
Mittelflur mit Treppenaufgang in das Erdgeschoss, vom dem aus alle Räume mit Ausnahme des Kellers unter der Garage abgängig sind: nach Nordosten der Vorratskeller, nach Südosten der „Keller 2 Büro“ sowie nach Südwesten der „Keller 1“ und die „Heizung/Waschküche“. Vom „Keller 2 Büro“ nach Nordosten gelangt man in den „Sauna/Wellnessbereich“ (s. Bestandsplan *Kellergeschoss* i. d. Anlage).

Erdgeschoss:
Hauseingang von Nordwesten über einen gebäudeüberdachten, eine natursteingeflieste Stufe über Geländeniveau liegenden Hauseingang in eine annähernd L-förmige Diele mit Treppenab- bzw. -aufgang in das Keller- bzw. Obergeschoss, von der man nach Nordosten in die Küche (mit Fenster), nach Südosten in das Wohn/Esszimmer mit beheiztem Wintergarten und Austritt zur Gartenterrasse sowie nach Südwesten in das Gäste-WC (mit Fenster) gelangt. Zudem sind Wohn/Esszimmer und

Digitale Fassung

Küche über eine Schiebetüre miteinander verbunden (s. Bestandsplan, *Erdgeschoss* i. d. Anlage).

Obergeschoss:
Zentraler Flur mit Treppenab- bzw. -aufgang in das Erd- bzw. Dachgeschoss, von dem aus alle Räume, mit Ausnahme des ausgebauten Speichers über der Garage, erschlossen sind: nach Nordosten ein Zimmer, nach Südosten das Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer mit Austritt zum Südostbalkon sowie nach Südwesten das Bad/WC (mit Fenster). Von Schlafzimmer nach Nordosten gelangt man in den zwei Stufen tiefer gelegenen, als Gästezimmer genutzten Speicher (unter Dachschrägen) über der Garage (s. Bestandsplan *Obergeschoss* i. d. Anlage).

Dachgeschoss (unter Dachschrägen):
Flur mit Treppenabgang in das Obergeschoss, von dem nach Südosten das „Studio“ sowie nach Südwesten ein Duschbad (mit Fenster) abgängig sind (s. Bestandsplan *Dachgeschoss* i. d. Anlage).

Anmerkung:
Nach Angabe der Eigentümer sind im „Studio“ die Ver-/Entsorgungsleitungen für den Anschluss einer Küchenzeile bereits vorhanden; zudem seien zwei Abseiten vorhanden (s. Bestandsplan *Dachgeschoss* i. d. Anlage).

Ausstattung:

Bezüglich der Bauweise und Ausstattung wird auf die in der Anlage beigefügte Baubeschreibung als Anlage zur Teilungserklärung und die Fotodokumentation verwiesen. Laut Anlage 2 des Kaufvertrags URNr. 4280 vom 18.12.2000 wurden abweichend hiervon folgende Änderungen vereinbart:

Kellergeschoss:
- Garage wird in der Gesamtfläche unterkellert und mit einem Lichtschacht sowie einer Türe versehen (Höhe des Raumes ca. 2,20 m).
- Hobbyraum durch Trockenbauwand getrennt + 1 Türe.

Digitale Fassung

Erdgeschoss:

- Türe von Wohnzimmer in Küche wird durch eine Schiebetüre ersetzt.
- Zusätzliches Fenster im Wohnzimmer lt. Plan.
- Fenster in Küche (zum Stellplatz) mit Sondermaß.
- Heizschlangen im Estrich der Küche (Rücklaufleitungen wie Bad im Obergeschoss).

Obergeschoss:

- Keine Änderung.

Dachgeschoss:

- Gauben in Kupferausführung.

Im Rahmen der Besichtigung wurde festgestellt, dass

- die Räume im Kellergeschoss, im Bestandsplan mit „Keller 2 Büro“ und „Keller 1“ bezeichnet, als Büroräume genutzt werden und über eine solche Ausstattung verfügen,
- der Raum unter der Garage, im Bestandsplan mit „Sauna/Wellnessbereich“ bezeichnet, als solcher genutzt wird und über eine 2-Personen-Einbausauna sowie eine Einbau-Dampfduschkabine verfügt,
- im Wohn-/Esszimmer ein handbeschickter Einzelofen (Baujahr: 2001, Nennwärmeleistung: 7 kW) vorhanden ist.

Nach Angabe der Eigentümer verfügt das Gebäude über ein „Smart Home“ (KMX)-Steuerungssystem. Zudem sei im „Sauna/Wellnessbereich“ eine Fußbodenheizung vorhanden.

<u>Energieausweis:</u>

Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde nicht in Vorlage gebracht.

Digitale Fassung

Bau-, Ausstattungs- und Unterhaltungszustand:

Das Bewertungsobjekt hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen insgesamt dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Eindruck. Der Ausstattungsstandard ist als gut zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand, mit üblichen Abnutzungs- und Gebrauchserscheinungen, wird als regelmäßig gepflegt empfunden. Eigentümerseits wurden keine Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden gemacht. Laut Bescheinigung über das Ergebnis der Überprüfung für Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchV) vom 27.04.2023 ist die Außerbetriebnahme oder Nachrüstung des handbeschickten Einzelofens bis 31.12.2024 erforderlich. Im Falle des Nutzerwechsels sind nach Auffassung des Unterzeichners, ohne Anspruch auf Vollständigkeit bzw. Richtigkeit, je nach Anspruch der zukünftigen Nutzer, z. B.

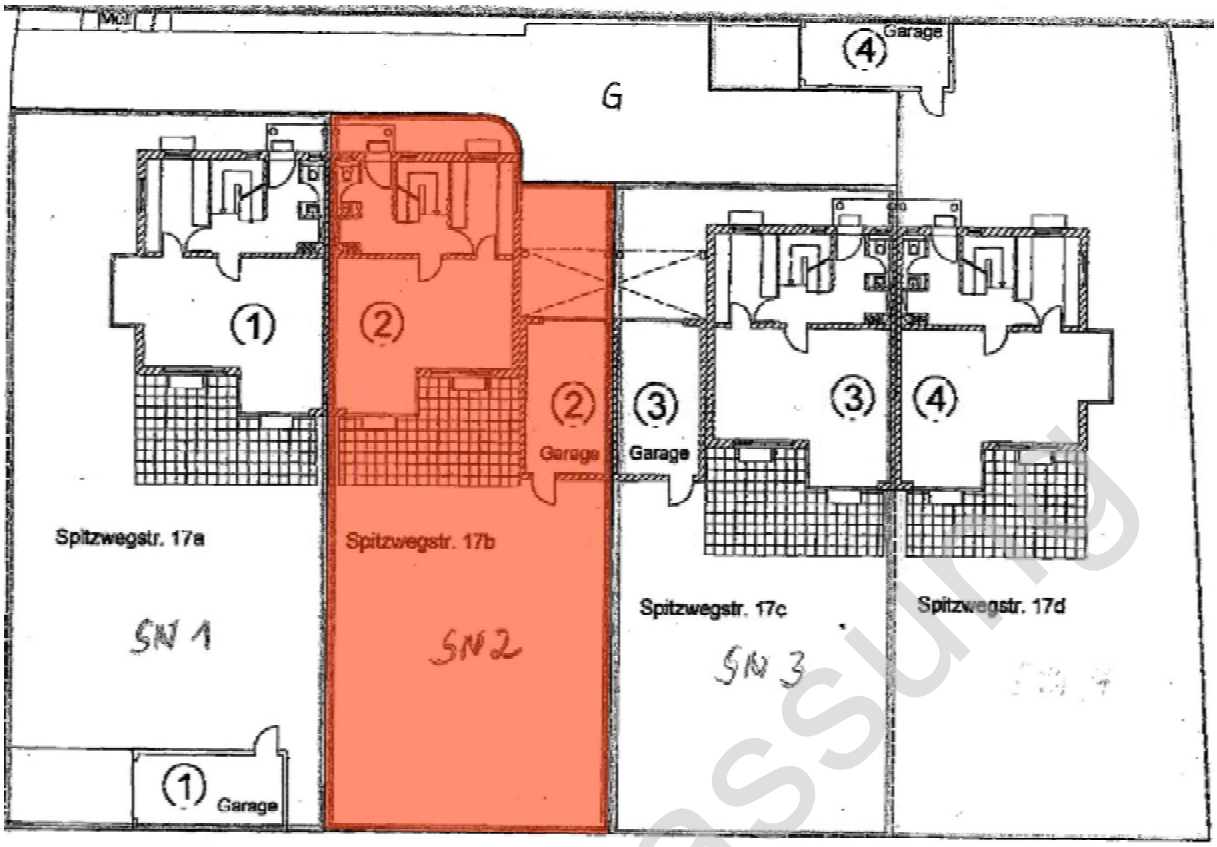
- der Schutzanstrich der Holzbauteile,
- die Erneuerung des Balkongeländers,
- die Erneuerung des Fassadenanstrichs im Bereich der Terrasse/Garage,
- die üblichen Schönheitsreparaturen (inkl. Maler-/Lackierarbeiten an Heizkörpern, Türen usw.),
- das Abschleifen/Versiegeln der Parkettböden,
- die Erneuerung der Textilbeläge,
- das Einstellen einzelner am Boden schleifender Innentüren sowie
- die Nachrüstung des Einzelofens

vorzunehmen.

Sondernutzungsrechte:

Entsprechend der Teilungserklärung URNr. 4277 vom 18.12.2000 ist mit dem 255,45/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück das Sondereigentum an den Räumen des Hauses Nr. 2 samt Garage Nr. 2, im Aufteilungsplan mir Nr. 2 bezeichnet, verbunden. Mit dem Sondereigentum verbunden wird das Recht der ausschließlichen Nutzung an der gesamten bebauten und unbebauten Fläche, die dem Hause räumlich zugeordnet ist, im nachfolgenden Lageplan durch rote Umrandung und die Kennzeichnung „SN 2“ bezeichnet, sowie sämtlichen Teilen der auf dieser Fläche aufstehenden Gebäude, die nicht sondereigentumsfähig sind und allein von dem betreffenden Sondereigentümer genutzt werden.

Digitale Fassung



Die Gesamtfläche wurde anhand des Lageplans grafisch überschlägig mit rd. 300 m², die der unbebauten Fläche mit rd. 220 m² ermittelt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Der Geländeverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben. Der Hauseingangsbereich bzw. Vorplatz der Garage ist nicht eingefriedet und mit Betonformsteinen/ Waschbetonplatten gepflastert.

Der rückwärtige, südostgerichtete Grundstücksbereich ist, soweit erkennbar, mit einem ca. 1 m hohen Maschendrahtzaun bzw. ca. 2 m hohen Holzsichtschutzelementen sowie Buschwerk eingefriedet. Die Terrasse ist ebenfalls mit Waschbetonplatten gepflastert; an der Südecke befinden sich ein Holzgartenhaus sowie unmittelbar südwestlich der Garage ein Jacuzzi/Whirlpool, beide von untergeordneter Bedeutung. Die übrigen unbebauten Flächen sind als Rasen mit einem Apfelbaum und einzelnen Büschen gestaltet (s. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Die Außenanlagen hinterlassen einen der Jahreszeit entsprechenden, durchschnittlich gepflegten Eindruck.

Digitale Fassung

2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)

Nutzung:

Das gegenständliche Bewertungsobjekt war zum Stichtag nicht fremdvermietet und wurde durch die Eigentümer zu ½ selbst genutzt.

Eigentümerversammlungen:

Angaben, ob, wie bei Eigentümergemeinschaften üblich, Eigentümerversammlungen abgehalten werden, wurden nicht gemacht.

2.9 Marktentwicklung

Marktberichte zur allgemeinen Entwicklung des Immobilienmarktes für den Bereich, zu dem das/die gegenständliche/n Bewertungsobjekt/e gehört/en, werden vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München nicht veröffentlicht.

Auf dem Münchner Immobilienmarkt sind im Jahr 2023 die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte und der Geldumsatz weiter deutlich zurückgegangen. Die Vertragszahlen, bezogen auf die Teilmärkte „unbebaute Grundstücke“, „bebaute Grundstücke“ und „Wohnungs- und Teileigentum“, sind im Jahr 2023 wie auch im Vorjahr am deutlichsten im Segment der „unbebauten Grundstücke“ gesunken. Bezogen auf den Geldumsatz ist im Jahr 2023 der Teilmarkt der „bebauten Grundstücke“ am stärksten zurückgegangen.

Insgesamt wurden rund 8.200 Immobilientransaktionen (Kaufgeschäfte, Versteigerungen und Erbbaurechte) registriert. Damit lag die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte 12% unter dem Vorjahresniveau. Auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke sank die Anzahl um 22%. Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ergab sich ein Rückgang von 11%.

Der Geldumsatz mit einer Gesamtsumme von rund 7,5 Milliarden Euro lag noch einmal 37% unter dem historisch niedrigen Wert aus dem Vorjahr.

Auf dem Teilmarkt der **unbebauten Grundstücke für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser** ist die Anzahl der Kaufverträge insgesamt gegenüber dem Vorjahr weiter zurückgegangen. Der Geldumsatz lag mit minus 55% ebenfalls deutlich unter

Digitale Fassung

dem Vorjahresniveau. Die Preise für individuelles Wohnbauland in durchschnittlichen und guten Wohnlagen gingen im Vergleich zum Vorjahr mit minus 18% deutlicher zurück.

Bei den **bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus** (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser) ist die Anzahl der Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr gesunken (minus 12%). Dabei gab es einen Umsatzrückgang von 19%. Auch wurden im Vergleich zum Vorjahr in allen Teilmärkten Preisrückgänge festgestellt. Die Rückgänge für Erstverkäufe, in guten und durchschnittlichen Wohnlagen (Reihenhäuser und Doppelhaushälften), bewegten sich zwischen minus 5% und minus 10%. Für wiederverkaufte Reiheneckhäuser lagen die Preise (€/m²-Wohnfläche) 17% und für Reihenmittelhäuser 13% unter dem Vorjahresdurchschnitt. Für Doppelhaushälften im Wiederverkauf (durchschnittliche und gute Wohnlagen) wurde ein durchschnittlicher Preisrückgang von 10% ermittelt. In der unterjährigen Entwicklung zeigen die Auswertungen in fast allen Teilmärkten im zweiten Halbjahr eine rückläufige Preisentwicklung.

2.10 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine gute und ruhige Wohnlage mit guter Wohnadresse am östlichen Ortsrandbereich von Ottobrunn, unmittelbar an der Grenze zur östlich anschließenden Nachbargemeinde Putzbrunn, mit guter verkehrstechnischer Anbindung sowohl für den öffentlichen Personennahverkehr als auch für den Individualverkehr handelt. Aufgrund der relativen Nähe zur Autobahn A 99 (Autobahnring München-Ost) muss bei entsprechender Wind-/Wetterlage mit Immissionen durch den Individualverkehr gerechnet werden.

Die ca. 2001 errichtete Doppelhaushälfte Nr. 2 samt Garage Nr. 2 stellt sich zum Stichtag, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, relativ regelmäßig gepflegten Allgemeinzustand dar. Das Alter der Gebäude und der Heizungsanlage beträgt zum Stichtag ca. 23 Jahre; insofern ist in einem absehbaren Zeitraum mit dem Austausch der Anlage zu rechnen. Die Bauausführung dürfte noch weitgehend den heutigen Anforderungen an Schall- und Wärmeschutz entsprechen; ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde nicht in Vorlage gebracht. Das Wohngebäude verfügt über einen großzügig geschnittenen Grundriss mit hellen, vorwiegend nach Südosten gerichteten Haupträumen mit guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist die Orientierung der Gartenterrasse mit rd. 220 m² nach

Digitale Fassung

Südosten und dass diese Rückzugmöglichkeiten bietet. Zudem vorteilhaft ist das Vorhandensein von mehreren Bädern. Nach Angabe sind im Dachgeschoss die erforderlichen Anschlüsse und Leitungen für den Einbau einer Küchenzeile bereits vorhandenwurden, sodass das „Studio“ als Einliegerwohnung genutzt werden könnte. Die Gesamtkonzeption des Gebäudes dürfte somit dem Platzbedarf einer größeren Familie genügen. Generell nachteilig ist die fehlende Realteilung des Grundstücks. Die vorhandene Ausstattung wird als gut beurteilt. Der Unterhaltungszustand, mit üblichen Abnutzungs- und Gebrauchserscheinungen, wird als regelmäßig gepflegt empfunden; ein Instandhaltungsstau in relativ geringem Umfang ist gegeben.

Die Erreichbarkeit der Einzelgarage Nr. 2 wird aufgrund ihrer Mikrolage auf dem Grundstück als relativ beengt, je nach Fahrzeugart nur durch mehrmaliges Rangieren erreichbar, beurteilt.

Der Landkreis München ist Teil des Münchner „Speckgürtels“ und der Metropolregion München, die zu den am stärksten wachsenden und prosperierenden Regionen zählt. Eine Vielzahl von Städten und Gemeinden gelten als bevorzugte Wohnlage im Ballungsraum. Besondere Lagevorteile sind hierbei die Nähe zur Landeshauptstadt, die Einbindung in das S-Bahn-Netz und die vielfach landschaftlich reizvolle Umgebung sowie zudem die gute überregionale Anbindung für den Individualverkehr. Die hohe Attraktivität der Region als Arbeits- und Wohnstandort, Ausweicheffekte angesichts des mangelnden oder sehr hochpreisigen Angebots in München und Niedrigzinsen haben seit geraumer Zeit für eine enorme Nachfrage nach Wohnraum im Münchner Speckgürtel gesorgt. Durch die Coronavirus-Pandemie wurde dieser Trend in allen Marktsegmenten zudem verstärkt. Über 10 Jahre lang war eine deutliche Flucht in Sachwerte erkennbar, die Nachfrage nach Immobilien hat in der gesamten Metropolregion München stark zugenommen. Es fand regelrecht ein „Ausverkauf“ statt, was teils zu exponentiell ansteigenden Preisen und einem „Verkäufermarkt“ führte. Zudem führten ein knappes Angebot und steigende Baukosten zu einem enormen Miet- und Preisanstieg. Zwischenzeitlich hat sich die weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation, mit damit einhergehenden negativen Wirtschaftsaussichten, merklich geändert und strahlt mittlerweile auf die regionalen Märkte aus. Die zunehmenden Mehrbelastungen bei Baukosten und Zinsen, nachlassende Kaufkraft sowie extrem steigende Energiepreise lassen die Gefahr von Insolvenzen steigen. Zudem steigern erhöhte Eigenkapitalquoten, stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, speziell auch im Energie- und Baustoffsektor, das Kostenrisiko,

Digitale Fassung

insbesondere sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Ausführung anstehen. Dies wird bedingt durch die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Europäischen Union, insbesondere durch die Sorgen um die Stabilität des Euros im Zuge einer neu aufkeimenden Banken- und Schuldenkrise, die signifikant gestiegene Inflation und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten (die Bauzinsen haben sich seit Anfang 2022 verdreifacht), durch die Verunsicherung über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA sowie die unabsehbaren Folgen immer weiter eskalierender kriegerischer Auseinandersetzungen. Auch wurde zwischenzeitlich von mehreren Analysten sowie der Deutschen Bundesbank vor stark überbewerteten Immobilienpreisen und überhitzten Wohnungsmärkten, insbesondere in den Ballungsräumen, gewarnt. Aktuell werden wieder mehr Immobilien zum Verkauf angeboten. Die langwierige und anhaltende Diskussion über die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes hat zudem für Verunsicherung bei den Marktteilnehmern gesorgt. Marktbeobachtungen lassen insbesondere bei älteren, energetisch nicht sanierten Gebäuden eine deutliche Kaufzurückhaltung erkennen. Durch diese schwierigen Rahmenbedingungen werden potenzielle Erwerber vermehrt abgeschreckt und die Hoffnung auf fallende Immobilienpreise bringt Kaufinteressenten in Warteposition, sodass generell mit längeren Vermarktungszeiträumen zu rechnen ist. Marktteilnehmer berichten jedoch, dass seit Anfang 2024 die Zahl der Kaufinteressenten, insbesondere bei Bestandsimmobilen mit guten energetischen Kennwerten, in einem sich stabilisierenden Marktumfeld wieder etwas zunimmt und die zuvor deutlichen Preisnachlässe meist abflachen.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e wird aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen wertrelevanten Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, generell als gut, aufgrund der besonderen Marktsituation zum Stichtag gegebenenfalls von preislichen Zugeständnissen abhängig beurteilt.

Digitale Fassung

3.0 Bewertungskriterien

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nachfolgende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53) durchgeführt.

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Auswahl des/r anzuwendenden Verfahren/s liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts widerspiegelt.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist in der Regel sowohl bei unbebauten als auch bebauten Grundstücken, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind, sowie bei Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z. B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken einschließlich Handelsunternehmen.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu

Digitale Fassung

nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt definiert:

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

Nachfolgende Wertermittlung wird nach dem **modelltheoretischen Sachwertverfahren** durchgeführt. „Sachwertobjekte“ sind in erster Linie Ein- und Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, bei deren Nutzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht der erzielbare Ertrag, sondern ein besonderer persönlicher Nutzen wie z. B. die Annehmlichkeit des „schöneren“ Wohnens im Vordergrund steht. Der so ermittelte Sachwert des/r Bewertungsobjekts/e wird nachrichtlich anhand von aktuellen Marktdaten auf Plausibilität geprüft.

Digitale Fassung

3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Wertermittlungsstichtag:			25.06.2024

Grundstück:

Fl.Nr. 1742/62, Gemarkung :			1.423 m²
Bebaute Grundfläche (GR):		ca.	305 m²
Realisierte Grundflächenzahl (GRZ):	305 m² / 1.423 m²	rd.	0,21
Realisierte Geschossfläche (GF_{real}):		ca.	650 m²
Realisierte/wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	650 m² / 1.423 m²	rd.	0,46

Doppelhaushälfte und Garage Nr. 2:

Miteigentumsanteil am Grundstück gemäß Grundbuchauszug vom 09.10.2023: (1.423 m² / 1.000 x 255,45)		255,45/1.000	363,51 m²
Baujahr:		ca.	2001
Alter der Gebäude zum Stichtag:	2024 - 2001	ca.	23 Jahre
Modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer (GND):		ca.	75 Jahre
Modifizierte/rechnerische Restnutzungsdauer (RND):		rd.	50 Jahre
Sondernutzungsrecht an unbebauter Grundstücksfläche:		rd.	220 m²

Doppelhaushälfte Nr. 2:

Brutto-Grundfläche (BGF), inkl. KG/Speicher Garage:		ca.	300 m²
Wohnfläche (WF):		ca.	137 m²
Nutzungsfläche (NUF), inkl. KG/Speicher Garage:		ca.	91 m²

Garage Nr. 2:

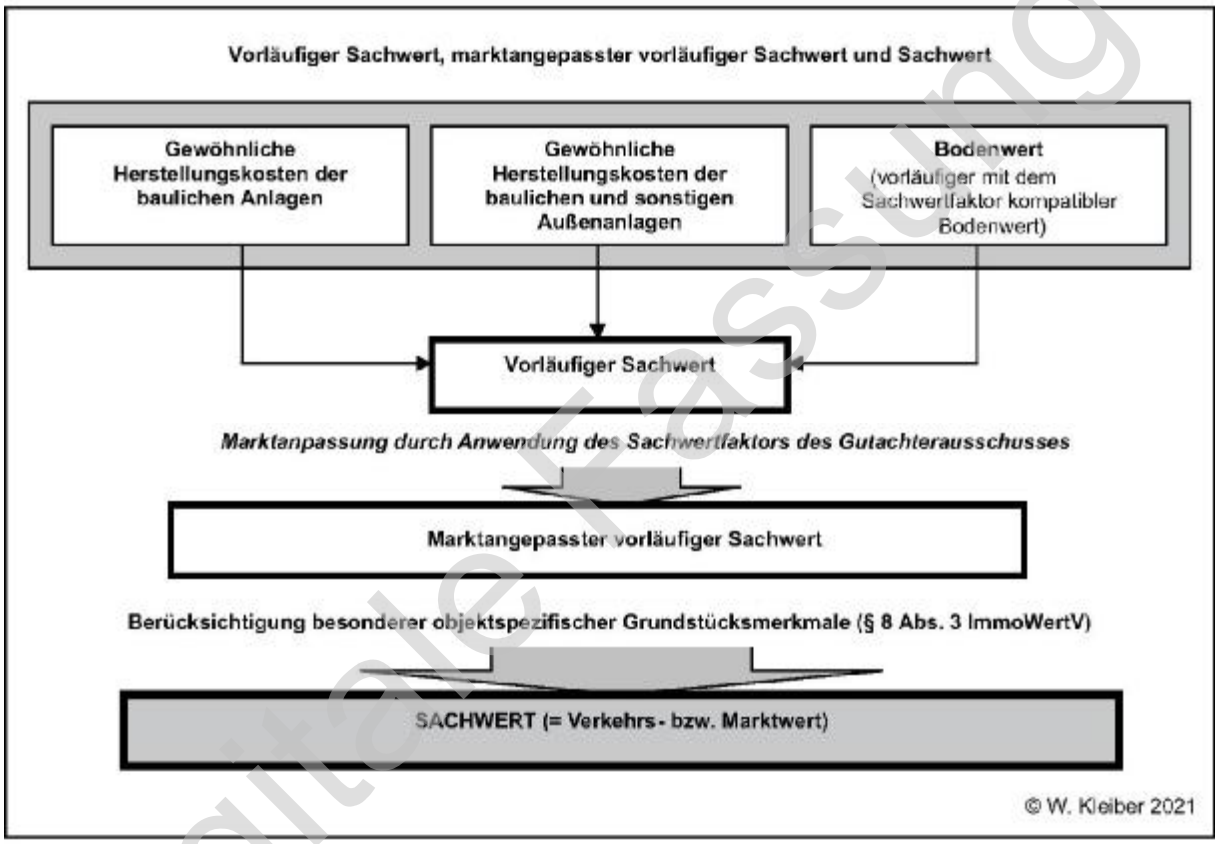
Brutto-Grundfläche (BGF):		ca.	22 m²

Digitale Fassung

4.0 Wertermittlung

4.1 Vorbemerkung/Erläuterung

Wie bereits vorne erwähnt wird nachfolgende Wertermittlung nach dem **modelltheoretischen Sachwertverfahren** durchgeführt, wie es in der Regel bei Grundstücken anzuwenden ist, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt:



Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital

Digitale Fassung

Dem Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53 ImmoWertV) folgend wird dabei auf die Modellbeschreibung und -vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises bzw. der Landeshauptstadt München sowie auf das Geschehen und die Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts abgestellt.

Laut § 40 ff. ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, d. h. mit dem Wert, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde, vorrangig im Vergleichswertverfahren nach § 24 ff. ImmoWertV zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert sowohl auf

der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise (unmittelbarer Preisvergleich) als auch anhand geeigneter Bodenrichtwerte (mittelbarer Preisvergleich) abgeleitet werden. Dabei sind die Lage und die Qualität des Grundstücks hinsichtlich abgabenrechtlichem Zustand, planungsrechtlicher Situation sowie Art und Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen.

Die objektspezifischen Herstellungskosten der Gebäude werden in Anlehnung an die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) entsprechend den Vorgaben des örtlichen Gutachterausschusses auf Grundlage der „reduzierten“ Brutto-Grundfläche (BGF_{red}), vereinfacht und überschlägig in Anlehnung an DIN 277 ermittelt. Die NHK 2010 unterscheiden zudem 5 Gebäudestandardstufen, wobei die Stufe 1 dem einfachsten und die Stufe 5 dem höchsten Standard entspricht. Unter Berücksichtigung des Gebäudetyps, der objektspezifischen Baukonstruktion und -ausstattung sowie der jeweils zugrunde gelegten Standardstufe ergeben sich die gewichteten Kostenkennwerte im hier gegebenen Fall wie folgt:

Doppelhaushälfte (Typ 2.11, Standardstufe rd. 4,0) rd.	950 €/m² BGF
Einzelgarage (Typ 14.1, Standardstufe 4,0) rd.	490 €/m² BGF

Die modellhafte Gesamtnutzungsdauer der Gebäude liegt bei dem hier zugrunde gelegten Bautyp und unter Berücksichtigung der herangezogenen Standardstufe bei rd. 75 Jahren. Die modelltheoretische (modifizierte/rechnerische) Restnutzungsdauer, in der die Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können, ergibt sich bei modellkonformer Verfahrensanwendung und unter Berücksichtigung der herangezogenen Standardstufe sowie unter Beachtung eventuell bereits durchgeführter bzw. im Rahmen dieser Wertermittlung unterstellter (wesentlicher) Modernisierungsmaßnahmen mit (durchschnittlich) noch rd. 50 Jahren. Die angesetzte Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen zukünftigen Restnutzungsdauer dar.

Die Alterswertminderung wird gemäß den Bestimmungen des § 23 ImmoWertV „linear“ vorgenommen und dementsprechend werden die altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten zum Stichtag ermittelt.

Der Zeitwert der Außenanlagen wird im konkreten Fall mit einem Wertansatz in Höhe von ca. 5% der altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten in Ansatz gebracht.

Digitale Fassung

Der so ermittelte vorläufige Grundstückssachwert ist gemäß § 21 ImmoWertV anhand geeigneter Sachwertfaktoren, die üblicherweise vom zuständigen Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den Sachwerten abgeleitet werden, an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Stichtag anzupassen. Vom örtlichen Gutachterausschuss werden keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Im hier gegebenen Fall erfolgt die Ableitung des objektspezifischen Sachwertwertfaktors in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München in seinem Jahresbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren, basierend auf den Normalherstellungskosten 2010. Auch weitere „Modellparameter", die bei den veröffentlichten Sachwertfaktoren zugrunde gelegt waren, sind entsprechend sachverständig einzuschätzen. Im hier gegebenen Fall wird unter Berücksichtigung der objektspezifischen und wertbeeinflussenden Merkmale nach billigem sachverständigen Ermessen zum Stichtag ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor in Höhe von 1,0 als angemessen erachtet bzw. geschätzt.

Für die Beseitigung des vorne beschriebenen Instandsetzungsbedarfs ist gemäß § 8 (3) ImmoWertV (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG) zum Stichtag ein angemessener pauschaler Abschlag (Werteinfluss) auf den vorläufigen Sachwert wertmindernd zu berücksichtigen. Für ältere Gebäude, die in letzter Zeit nicht saniert wurden, jedoch keinen besonderen Reparaturstau aufweisen, berücksichtigt der Münchner Gutachterausschuss bei der Auswertung i. d. R. für kleinere Instandsetzungsmaßnahmen etc. pauschal einen Ansatz von 100 €/m² Wohn- und Nutzungsfläche. Im konkreten Fall wird für die Beseitigung des vorne beschriebenen Instandhaltungsstaus ein kalkulatorischer Abschlag (Werteinfluss) in Höhe von frei geschätzt ca. 150 €/m² Wohn- und Nutzungsfläche auf den ermittelten markt-/objektspezifischen vorläufigen Sachwert als angemessen erachtet.

Anmerkung:
Bei dem hier vorgenommenen Abzug handelt es sich lediglich um einen kalkulatorischen Abschlag („*Werteinfluss*" nach dem „*gewöhnlichen Geschäftsverkehr*") nach billigem Ermessen des Sachverständigen. Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung von Baumängeln und -schäden, die im Regelfall deren Behebung im Auge hat, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden in den Verkehrswert einzupreisen. Dabei wird der Realität des Marktes Rechnung getragen. So werden die Forderung einer Mangelbehebung und der ent-

Digitale Fassung

sprechende Kostenansatz zur Mangelbeseitigung bei einem „Verkäufermarkt“ deutlich niedriger angesetzt als bei einem „Käufermarkt“ und umgekehrt. Der vorgenommene Abzug entspricht daher, wie ausgeführt, einem „Werteinfluss“, der nicht gleichzusetzen ist mit den in der Regel deutlich höheren Kosten für deren Behebung. Die Höhe dieser Kosten kann nur durch Hinzuziehung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. durch Einholung von Angeboten entsprechender Fachfirmen sachgerecht beziffert werden.

4.2 Bodenwertableitung

Mittelbarer Preisvergleich:

Die Erhebungen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München ergaben folgenden erschließungsbeitragsfreien (ebf) Bodenrichtwert für unbebaute, baureife Wohnbauflächen (W) im Bereich, zu dem das Bewertungsobjekt gehört, zuletzt festgestellt zum 01.01.2024:

Ottobrunn, Zone 13606, bei WGFZ 0,40	1.900 €/m²

Anmerkung:
Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte haben **nur einen begrenzten Aussagewert**. Besondere Gegebenheiten des Bewertungsobjekts, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Lage, Größe, Zuschnitt oder Bodenbeschaffenheit eines Grundstücks, Immissionsbelastungen oder Erschließungszustand, erfordern eine Individualbewertung. Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Bewertungsstichtag liegt rd. 5 Monate nach der letzten Festsetzung des Bodenrichtwertes zum 01.01.2024. Nach Marktbeobachtungen des Unterzeichners/Auskunft des Gutachterausschusses wurden seit Anfang 2024 zunehmend stabilisierende Markttendenzen mit, soweit dies statistisch zur ermitteln ist, relativ geringen Preisabschlägen verzeichnet. Insofern wird im hier gegebenen Fall von einer weiteren Marktanpassung (Zu-/Abschlag) abgesehen.

Digitale Fassung

Bei Umrechnung des Bodenrichtwerts mit einer realisierten/wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,46 mittels der Umrechnungskoeffizienten (UKOE), wie sie der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München empfiehlt, errechnet sich als markt-/lageangepasster (modifizierter), objektspezifischer Richtwert für das fiktiv unbebaute Grundstück:

Richtwertgrundstück:
UKOE Richtwertgrundstück bei WGFZ 0,40: 0,627
UKOE Bewertungsgrundstück bei WGFZ ca. 0,46: 0,665
Somit:
1.900 €/m² / 0,627 x 0,665 = rd. 2.020 €/m²

Die entsprechende Richtwertzone ist zwar großzügig gefasst; die Qualitätsmerkmale wie z. B. Makro-/Mikrowohnlage, Bewohnerstruktur, Infrastruktur, Art der Nutzung (Wohnbauland), Erschließungszustand etc. stimmen jedoch beim gegenständlichen Bewertungsobjekt mit denen der Grundstücke innerhalb der betreffenden Richtwertzone weitestgehend überein, sodass nach Auffassung des Unterzeichners diesbezüglich keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Mangels Realteilung des Grundstücks wird entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts ein Abschlag in Höhe von ca. -5% als marktgerecht erachtet:

2.020x €/m² x 0,95 = rd. **1.920 €/m²**

Unmittelbarer Preisvergleich:

Auf Antrag konnte von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Stichtag lediglich ein Einzelkaufpreis für unbebaute, baureife Wohnbaugrundstücke (erschließungsbeitragsfrei) in gut vergleichbarer Lage benannt werden:

Datum	Ort	Lage	Fläche	WGFZ	Kaufpreis
01/2024	Ottobrunn	gut	673 m²	0,65	2.377 €

Bei Umrechnung des Einzelkaufpreises mit einer realisierten/wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,65 mittels der Umrechnungskoeffizienten (UKOE) errechnet sich als markt-/lageangepasster (modifizierter), objektspezifisch angepasster Vergleichswert für das fiktiv unbebaute Grundstück:

Digitale Fassung

Richtwertgrundstück:

UKOE Vergleichswertgrundstück bei WGFZ 0,65:	0,785
UKOE Bewertungsgrundstück bei WGFZ ca. 0,46:	0,665

Somit:

2.377 €/m² / 0,785 x 0,665 = rd. 2.010 €/m²

Der Einzelverkaufspreis bestätigt somit den Richtwert zum 01.01.2024.

Abschlag wegen fehlender Realteilung:

2.010x €/m² x 0,95 = rd. **1.910 €/m²**

Ableitung des angemessenen Bodenwerts

Der qualitäts-/zeitangepasste, objektspezifische Richtwert für unbebaute, baureife Wohnbauflächen im gegenständlichen Bereich wurde abgeleitet mit, rd. 1.920 €/m²

Die Auswertung des angepassten Vergleichspreises in guter vergleichbarer Lage ergab, dass der markt-/objektspezifische Bodenwert für das Bewertungsgrundstück bei rd. 1.910 €/m² je m² Grundstücksfläche liegt.

Insofern wird bei dieser Wertermittlung auf den aktuellen, markt-/lageangepassten (modifizierten), objektspezifischen Bodenrichtwert in Höhe von **1.920 €/m²** abgestellt.

Die Grundstücksgröße gemäß Bestandsverzeichnis im Grundbuch bildet die Grundlage der Bewertung. Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage, des Zuschnitts und der Beschaffenheit, der planungsrechtlichen Situation, des Erschließungsgrades sowie des realisierten baulichen Nutzungsgrades für den Bestand wird für das Grundstück Fl.Nr. 1742/62, Gemarkung Unterhaching, ein Bodenwert in Höhe von rd. **1.920 €/m²** Grundstücksfläche begutachtet:

Angepasster Bodenrichtwert für Fl.Nr. 1742/62, Gemarkung Unterhaching, ca.:	1.920 €/m²			
Miteigentumsanteil am Grundstück:	363,51 m²			
Somit:	363,51 m²	x	1.920 €/m²	= rd. 697.939 €
				gerundet **698.000 €**

Digitale Fassung

4.3 Sachwert des bebauten Grundstücks

Gebäudetyp		DHH	Garage
Typennummer		2.11	14.1
Stichtag		25.06.2024	
Baujahr	ca.	2001	2001
Standardstufe	rd.	4,0	4,0
Wohnfläche (WF)	ca.	137 m²	
Nutzungsfläche (NUF)	ca.	91 m²	
Bruttogrundfläche (BGF)	rd.	300 m²	22 m²
Kostenkennwerte	rd.	950 €/m²	490 €/m²
Baukostenindex zum Stichtag (2010 = 100)	x	181,200	
BKI Regionalfaktor für LK München	x	1,288	
Brutto-Grundflächenpreis zum Stichtag	= rd.	**2.220 €/m²**	**1.140 €/m²**
Zuzüglich besondere Bauteile	ca.	0 €	0 €
Herstellungskosten (inkl. besonderer Bauteile)	= rd.	**666.000 €**	**25.080 €**
Wohnflächenpreis (informativ)	rd.	4.861 €/m²	
Modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer (GND)	ca.	75 Jahre	75 Jahre
Modifizierte/rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	rd.	50 Jahre	50 Jahre
Abzüglich Wertminderung wegen Alters	rd.	33%	33%
	ca.	-219.780 €	-8.280 €
	ca.	446.220 €	16.800 €
Summe der Sachwerte der baulichen Anlagen	= rd.	**463.020 €**	

Zeitwert der Außenanlagen, pauschal	ca.	5%
aus Sachwert der baulichen Anlagen	= rd.	23.150 €
Zuzüglich besondere Bauteile etc. (Zeitwert)	ca.	0 €
Summe	= rd.	**23.150 €**

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks

Sachwert der baulichen Anlagen	rd.	463.020 €
Zeitwert der Außenanlagen, pauschal	rd.	23.150 €
Bodenwert	rd.	698.000 €
Sachwert gesamt	= rd.	**1.184.170 €**

Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	1,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	= rd.	**1.184.000 €**

Berücksichtigung bes. objektspez. Merkmale (boG)

Abschlag (Werteinfluss) wegen Reparatur-/Instandsetzungsbedarf, je m²-Wohn-/Nutzfläche frei geschätzt	ca.	150 €/m²
	x	228 m²
	= rd.	**-34.200 €**
		1.149.800 €
Sachwert des bebauten Grundstücks	rd.	**1.150.000 €**

Sachwert/Wohnfläche	rd.	8.394 €/m²

Digitale Fassung

Anmerkung:

Korrektur Baupreisentwicklung

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit Bezugszeitpunkt NHK 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag – laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamtes – wird von einer Steigerung der Baupreise gemäß folgendem, zuletzt zum Stichtag bzw. bei Ausarbeitung/Fertigstellung des Gutachtens veröffentlichten Baupreisindex ausgegangen:

Indexstand am 01.02.2024	181,200

Korrektur regionaler Unterschiede

Bei den Kostenkennwerten der NHK 2010 handelt es sich um bundesdeutsche Mittelwerte, die jeweils noch mit dem landkreisbezogenen BKI-Regionalfaktor an den Landkreis bzw. die kreisfreie Stadt des Bewertungsobjektes angepasst werden müssen:

BKI-Regionalfaktor Landkreis München (01.01.2024)	1,288

Sachwertfaktor

Die allgemeine Marktanpassung berücksichtigt das Marktverhalten im Verhältnis des vorläufigen Sachwertes zum Verkehrswert vergleichbarer Objekte. Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden bislang keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Im hier gegebenen Fall erfolgt die Ableitung des allgemeinen Sachwertwertfaktors in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München in seinem Jahresbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren, basierend auf den Normalherstellungskosten 2010. Im konkreten Fall werden von den ausgewiesenen Sachwertfaktoren nach sachverständigem Ermessen folgende Faktoren (jeweils arithmetische Mittelwerte) grundsätzlich für geeignet bzw. besonders wertrelevant erachtet:

Digitale Fassung

- Wohnlage
- Baujahrsgruppe
- Wohnfläche
- Gebäudeart
- Grundstücksgröße
- Restnutzungsdauer
- Bodenwertanteil

Auch weitere „Modellparameter“, die bei den veröffentlichten Sachwertfaktoren zugrunde gelegt waren, sind entsprechend sachverständig einzuschätzen. Im konkreten Fall wird unter Berücksichtigung der objektspezifischen und wertbeeinflussenden Merkmale sowie eines (eventuell) längeren Vermarktungszeitraums nach billigem sachverständigen Ermessen ein Sachwertfaktor von 1,0 gewählt.

Digitale Fassung

5.0 Plausibilitätskontrolle (nachrichtlich/informativ)

Nachfolgende Plausibilitätskontrolle wird anhand dem Unterzeichner vorliegender Marktberichte und -daten durchgeführt, weil sich der Teilmarkt der bebauten Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sowohl an Komplettverkaufspreisen als auch an Quadratmeterpreisen (€/m² Wohn-/Nutzungsfläche) orientiert; das Marktgeschehen drückt sich somit bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte aus.

Mittelbarer Preisvergleich:

Zuletzt wurden für das Jahr 2023 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für gewöhnliche Doppelhaushälften (alle Ausstattungsstandards) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im gesamten Stadtbereich ermittelt. Der durchschnittliche Kaufpreis für Doppelhaushälften (Wiederverkäufe), die im Zeitraum 2000 bis 2009 errichtet wurden, mit durchschnittlich rd. 150 m² Wohnfläche bzw. rd. 330 m² Grundstücksfläche, lag im Mittel bei rd. 1.295.000 € bzw. 8.900 €/m² Wohnfläche. Die Kaufpreisspanne betrug rd. 6.675 €/m² bis 11.125 €/m² Wohnfläche.

Quelle: Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Die Auswertung der IMV-Datenbank, eines EDV-gestützten umfassenden Informationssystems mit den in Zeitungen und im Internet angebotenen Immobilien, ergab, dass in Ottobrunn sowie in den unmittelbar angrenzenden Nachbargemeinden im Zeitraum 06/2023 bis 06/2024 elf Doppelhaushälften samt Garage (Wiederverkäufe, undifferenziert nach Lage, Grundstücksfläche, Ausstattungsstandards, Größen usw.), die im Zeitraum 1998 bis 2011 errichtet wurden, mit durchschnittlich rd. 156 m² Wohnfläche bzw. rd. 320 m² Grundstücksfläche, in einer Kaufpreisspanne von rd. 7.640 €/m² bis 11.530 €/m² Wohnfläche angeboten wurden. Der arithmetische Mittelwert der Angebotspreise betrug rd. 8.890 €/m², der Median rd. 8.570 €/m². Dabei handelt es sich um unverhandelte Angebotspreise.

Anmerkung:
Der genaue Gebäudezustand der Objekte, insbesondere die Qualität der Ausstattung zum Zeitpunkt des Verkaufs, ist nicht bekannt. Somit lässt sich kein rechnerisch exakter Vergleichswert ableiten.

Digitale Fassung

Unmittelbarer Preisvergleich:

Vergleichspreise für Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser (Wiederverkäufe) konnten von der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses zum Stichtag nicht benannt werden.

Fazit:

Der vorne unter 4.0 ermittelte vorläufige Verfahrenswert des gegenständlichen Bewertungsobjekts in Höhe von rd. 8.390 €/m² Wohnfläche liegt noch im mittleren Spannenbereich des mittelbaren Preisvergleichs und erscheint demnach plausibel.

Digitale Fassung

6.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das gegenständliche Bewertungsobjekt Spitzwegstraße 17b in 85521 Ottobrunn wurde anhand des Sachwertverfahrens abgeleitet. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Nachrichtlich wurde der so ermittelte Wert mittels aktueller Marktdaten auf Plausibilität geprüft. Es wurde folgender Wert ermittelt:

Sachwert des Grundstücks 1.150.000 €

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet- und lastenfreie Verkehrswert, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden, des 255,45/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Fl.Nr. 1742/62, Gemarkung Unterhaching, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen des Hauses (Doppelhaushälfte) Nr. 2 und (Einzel-)Garage Nr. 2 mit insgesamt ca. 228 m² Wohn-/Nutzungsfläche, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an ca. 220 m² unbebauter Grundstücksfläche, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 25.06.2024 auf (gerundet)

1.150.000 €
(m. W. eine Million einhundertfünfzigtausend Euro)
(dies entspricht (1.150.000 € / rd. 137 m² Wohnfläche) rd. 8.394 €/m²)

begutachtet.

Digitale Fassung

Wie vorne unter 1.2 erläutert, soll laut Anordnungsbeschluss vom 20.11.2023 der Wert des jeweiligen (ideellen) hälftigen Anteils am 255,45/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Fl.Nr. 1742/62, Gemarkung Unterhaching, ermittelt werden. Somit ergibt sich folgender **„rein rechnerischer“** Wertanteil:

½ Miteigentumsanteil an 255,45/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Fl.Nr. 1742/62, Gemarkung Unterhaching

1.150.000 € x 0,5 = rd. **575.000 €**

(m. W. fünfhundertfünfundsiebzigtausend Euro)

München, den 08.07.2024

Antonio D. Margherito

Digitale Fassung

Lage im Landkreis München

85521 Ottobrunn, Spitzwegstraße 17b

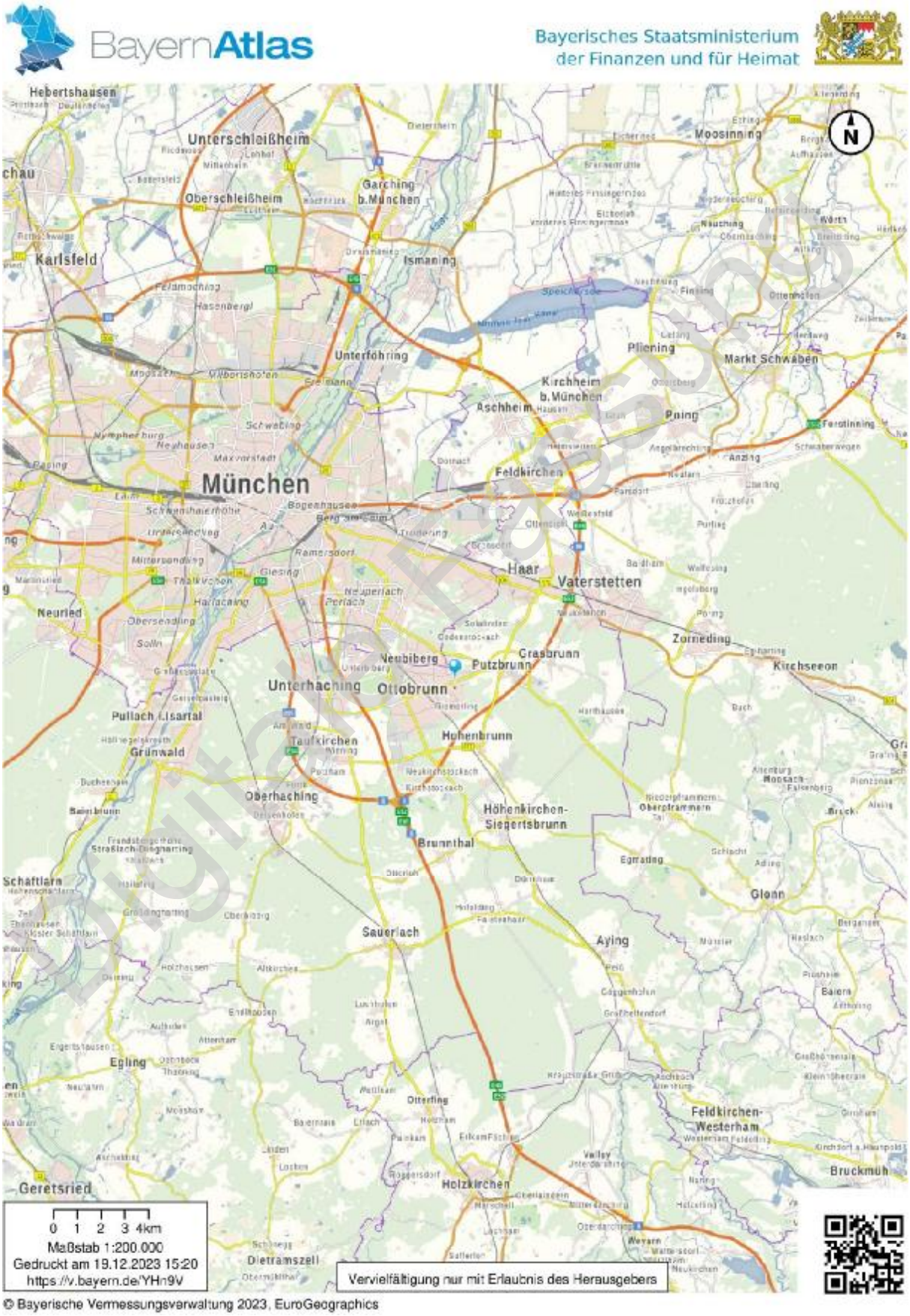
Quelle: Wikipedia

Digitale Fassung

Übersichtskarte

(Maßstab ca. 1:200.000)

85521 Ottobrunn, Spitzwegstraße 17b

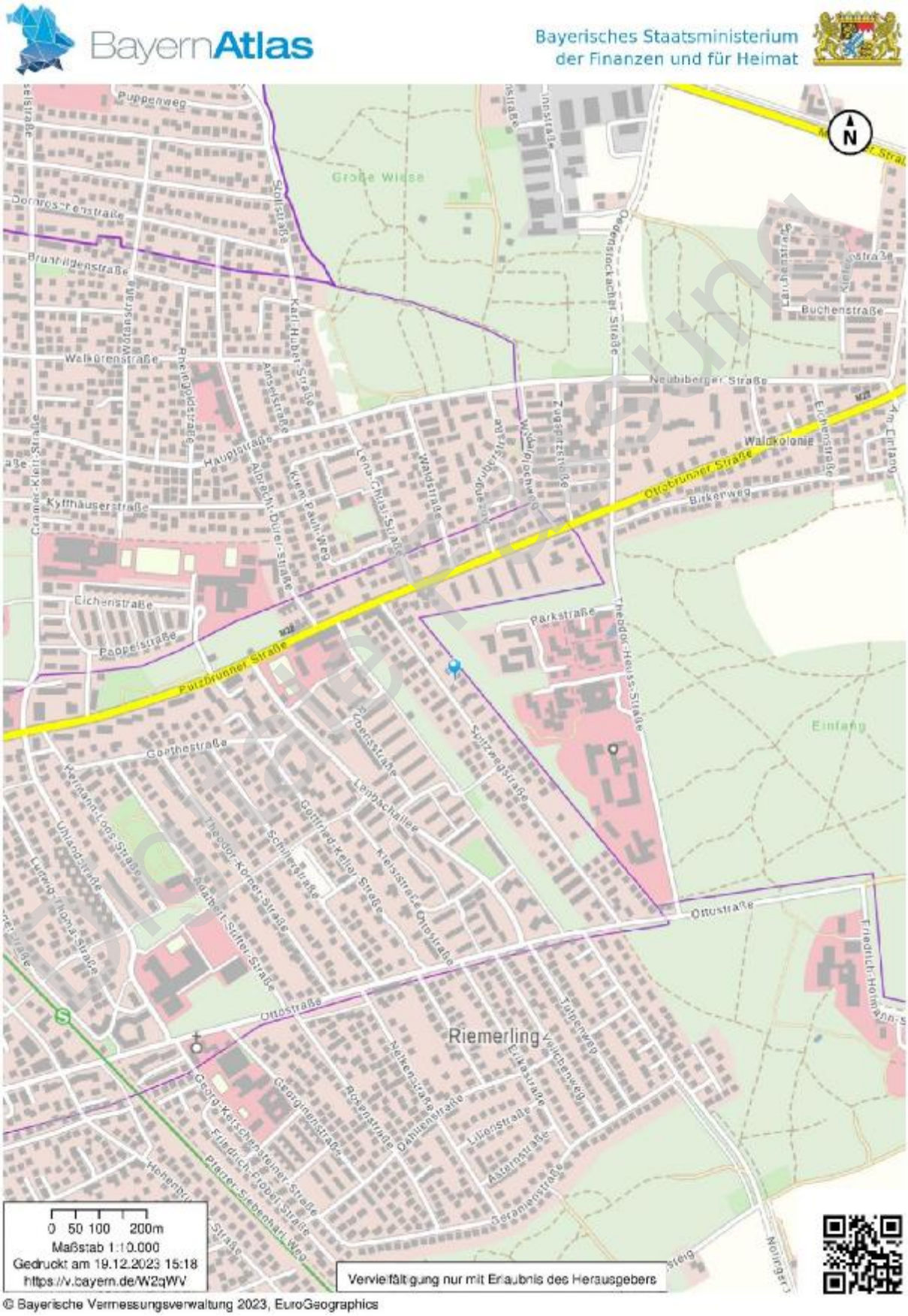


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

Ortsplanausschnitt

(Maßstab ca. 1:10.000)

85521 Ottobrunn, Spitzwegstraße 17b

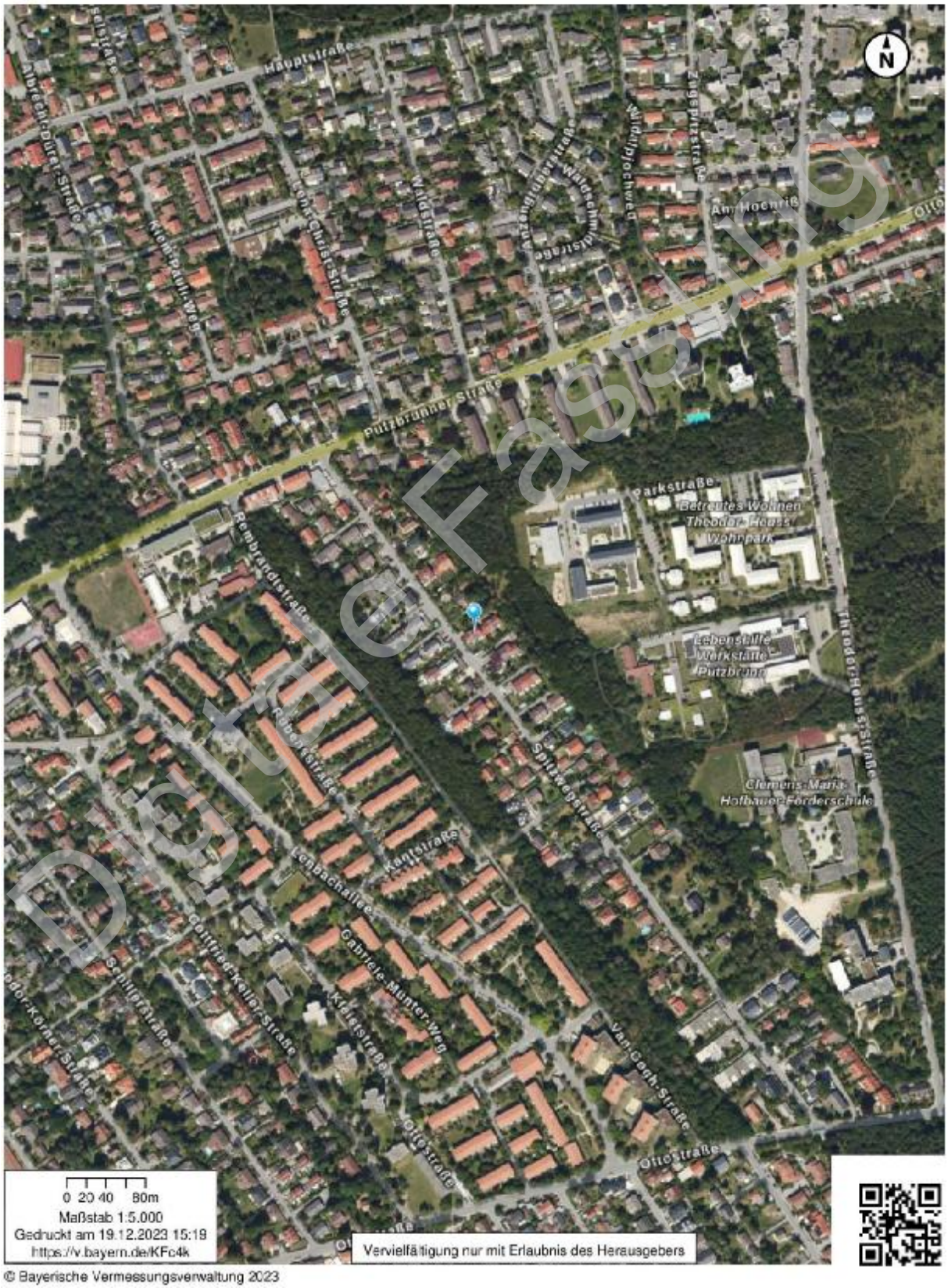


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

Luftbildaufnahme

(Maßstab ca. 1:5.000)

85521 Ottobrunn, Spitzwegstraße 17b

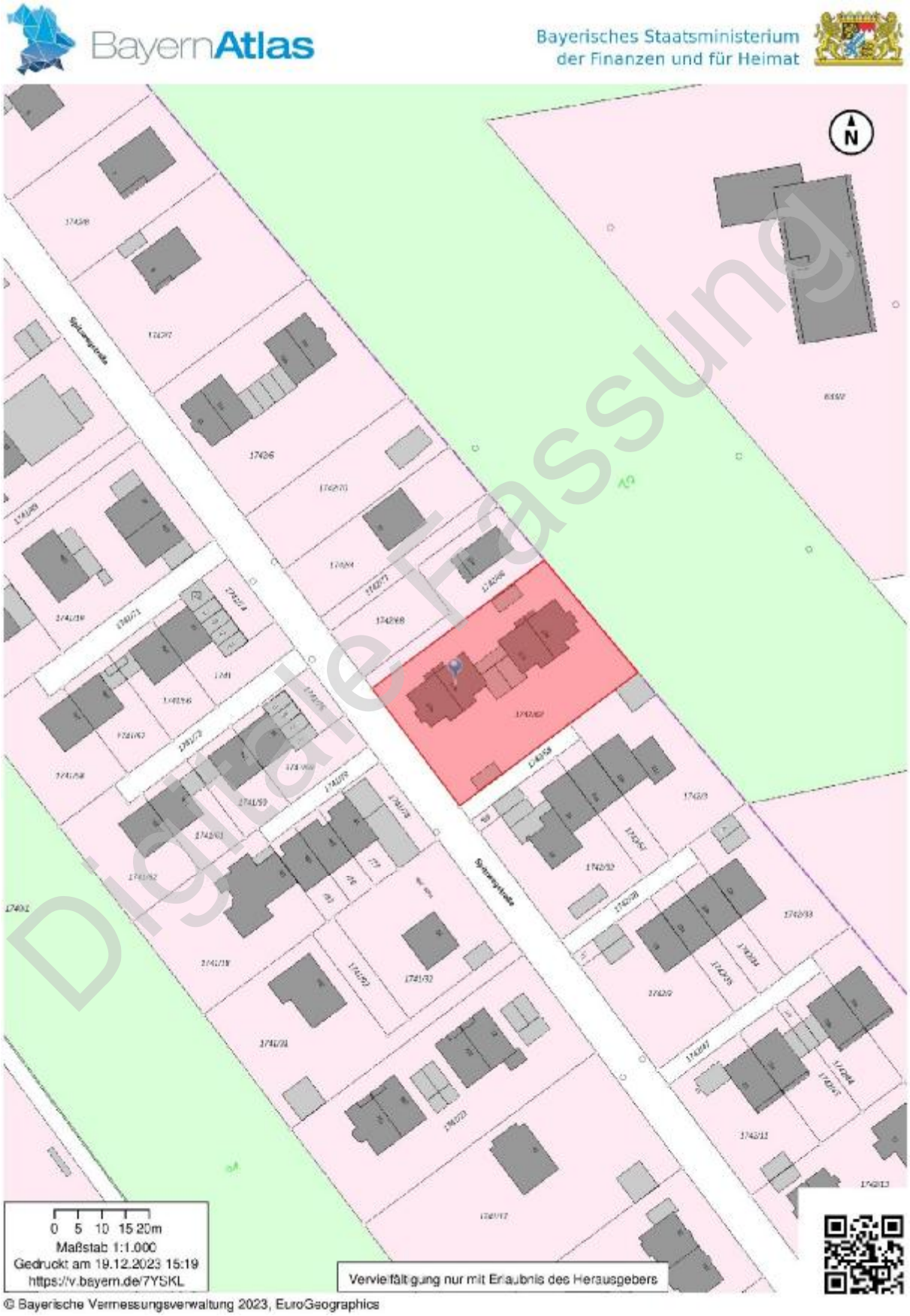


Digitale Fassung

Lageplan

(Maßstab ca. 1:1.000)

85521 Ottobrunn, Spitzwegstraße 17b



Digitale Fassung

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

Technische Daten

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 entprechend dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das stellenweise von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden nur stichprobenartig bzw. auf Plausibilität überprüft und als richtig unterstellt; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Brutto-Grundfläche (BGF)	**Breite**	**Tiefe**	**Faktor**	**Fläche**
Doppelhaushälfte/Garage Nr. 2	ca.	ca.	ca.	ca.
Kellergeschoss				
Wohnhaus	7,45 m x	9,92 m		73,90 m²
Abzug	3,89 m x	1,56 m		-6,07 m²
Garage	3,63 m x	6,12 m		22,22 m²
Erdgeschoss				
Wohnhaus	7,45 m x	8,36 m		62,28 m²
Abzug	3,95 m x	1,50 m		-5,93 m²
Garage	3,63 m x	6,00 m		21,78 m²
Obergeschoss				
Wohnhaus	7,45 m x	9,36 m		69,73 m²
Abzug	4,97 m x	1,00 m		-4,97 m²
Garage	3,63 m x	7,99 m		29,00 m²
Dachgeschoss				
Wohnhaus	7,45 m x	9,36 m		69,73 m²
Abzug	4,97 m x	1,15 m		-5,72 m²
Abzug	3,94 m x	1,15 m		-4,53 m²
				321,42 m²
			gerundet	**321,00 m²**

Digitale Fassung

Flächenaufstellung

Die Ermittlung der bewertungstechnischen Wohn- (WF) und Nutzungsflächen (NUF) erfolgte grob überschlägig in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das stellenweise von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden nur stichprobenartig bzw. auf Plausibilität überprüft und als richtig unterstellt; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Doppelhaushälfte Nr. 2:

Wohnfläche (WF):

Erdgeschoss:					
Gäste-WC	ca.			1,81 m²	
Diele	ca.			8,02 m²	
Küche	ca.			8,39 m²	
Wohnen/Essen	ca.			28,91 m²	
Wintergarten	ca.			5,45 m²	
	ca.			52,58 m²	
Abzüglich Putzabzug	ca.		-3%	-1,58 m²	
	ca.				51,00 m²
Obergeschoss:					
Flur	ca.			3,14 m²	
Zimmer	ca.			8,39 m²	
Schlafen	ca.			14,40 m²	
Kind	ca.			13,63 m²	
Bad/WC	ca.			9,16 m²	
	ca.			48,72 m²	
Abzüglich Putzabzug	ca.		-3%	-1,46 m²	
	ca.			47,26 m²	
Südostbalkon zu 1/4	ca.	3,40 m x 1,10 m x 0,25		0,94 m²	
	ca.				48,20 m²
Dachgeschoss:					
Studio gesamt (nach Angabe)	ca.			37,47 m²	
Abzüglich Putzabzug	ca.		0%	0,00 m²	
	ca.				37,47 m²
	ca.				136,67 m²
				gerundet	**137,00 m²**

Nutzungsfläche (NUF):

Kellergeschoss:					
Flur	ca.			4,67 m²	
Vorrat	ca.			8,33 m²	
Keller 2 Büro	ca.			16,05 m²	
Keller 1	ca.			16,75 m²	
Heizung/Waschküche	ca.			7,23 m²	
	ca.			53,03 m²	
Abzüglich Putzabzug	ca.		-3%	-1,59 m²	
	ca.				51,44 m²
				gerundet	**51,00 m²**

Digitale Fassung

Garage Nr. 2:

Nutzungsfläche (NUF):

Kellergeschoss (Sauna/Wellness):	ca.	3,41 m x 5,52 m		18,82 m²	
Speicher:	ca.	3,00 m x 7,51 m		22,53 m²	
	ca.			41,35 m²	
Abzüglich Putzabzug	ca.		-3%	-1,24 m²	
	ca.				40,11 m²
				gerundet	**40,00 m²**

Digitale Fassung

Baubeschreibung Doppelhaushälften in 85521 Ottobrunn, Spitzwegstraße 17

Rohbau:

Erdarbeiten:

Der Mutterboden wird bis zu 30 cm Stärke abgeschoben und seitlich gelagert, für spä Wiederverwendung auf dem Bauplatz.

Aushub der Baugrube auf die erforderliche Tiefe. Lagerung des Aushubs für späteres Wiederverfü des Arbeitsraumes. Nicht benötigtes Material wird abgefahren.

Beton-, Stahlbeton- und Maurerarbeiten:

Bodenplatte in Stahlbeton mit Bewehrung lt. Statik, frostfrei gegründet und Fundamenterder.

Kellerumfassungswände in Beton, Stahlbeton oder Mauerwerk mit Abdichtung nach DIN.
Geschoßdecken (Filigrandecken) und Balkonplatten in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen.

Die Kellergeschoß-Außenwände werden im Erdbereich Wärmegedämmt (Perimeterdämmung na Wärmeschutzverordnung)

Kellerlichtschächte je nach Anforderung in Kunststoff- oder Stahlbetonfertigteilen, mit verzinkte Gitterrost und Abhebesicherung.

Außenwände ab EG: Hochwärmedämmendes Ziegelmauerwerk 30 cm.

Innenwände UG bis OG in Ziegelmauerwerk 11,5 bzw. 17,5 cm.
Innenwände DG in Trockenbauweise.

Wohnhaustrennwand in schalldämmendem Verfüllziegel, zweischalig mit Trennplatte. Für de Schallschutz werden die Werte der Tabelle 1 der DIN 4109, Ausgabe 11/89, ohne Beiblätter zugesichert.

Trennwand Garage zwischen Haus 2 und 3 aus Ziegel mit erhöhter Rohdichte (1,4), zweischalig m Trennplatte.

Die Säulen im EG Eingangsbereich (und Vordach Garagen Hs. 2 + 3) werden in glatte Sichtbetonoberfläche hergestellt.

Zimmerer- und Holzbauarbeiten:

Dachstuhlausführung in konventioneller Art mit Pfetten und Sparren gem. Statik.

Volldachschalung aus ungehobelten Fichtenbrettern, Dachdämmung gemäß Wärmeschutzverordnung Innenverkleidung mit Gipskarton.

Untersichtsschalung außen (im Bereich des Dachüberstandes) in Brettausführung (Nut - und Feder).

Wärmedämmung als Zwischensparrendämmung bis in den First, gem. der gültigen Wärmeschutzverordnung.

Digitale Fassung

Dachdecker und Spenglerarbeiten:

Dacheindeckung mit roten Dachpfannen (Betondachsteine, Hersteller Braas od. gleichwertig).

Eindeckung der Dachgauben sowie Spenglerarbeiten der Ortgang- und Traufbleche, Abdeckungen und Dach Erker über Badezimmer mit Titanzink / Edelstahlblech oder Kupfer.

Dachentwässerung mit Regenrinnen und außenliegenden Fallrohren mit Titanzink / Edelstahlblech oder Kupfer.
Schneefanggitter und Einrichtungen für den Kaminkehrer gemäß behördlicher Auflagen.

Ausführung und Isolierung von Flachdächern nach den Regeln der Technik und gemäß Wärmeschutzverordnung.

Garagen:

Die freistehenden Garagen zu Haus 1 und 4 werden als Fertiggaragen mit Flachdach (Kies) auf Streifen- oder Einzelfundamenten hergestellt. Ausführung z.B. Fa. Zapf „Classic" od. gleichwertig, mit Stahlblech-Garagentor (Federhubtor, Höhe ca. 210 cm, verzinkt, grundiert und kunststoffbeschichtet) und seitlicher Zugangstüre, (Stahlblechtüre, Höhe ca. 189 cm, grundiert und kunststoffbeschichtet).

Dach, Wände und Boden der Fertiggaragen in Stahlbeton, Dach als bekiestes Flachdach mit innenliegender Entwässerung. Aussenwände mit Kunststoff-Spritzputz weiß, Innenwände mit waschfestem Innenanstrich.

Die Garagen zwischen Haus 2 und 3 werden in Ziegelbauweise auf Beton-Bodenplatte mit Fundamenten nach Statik erstellt. Wände verputzt, weiß. Garagentor und Zugangstüre (in gartenseitiger Wand) wie oben.

Ausbau

Putzarbeiten:

Außenputz: Mineralischer Putz, Mittlere Körnung, Deckschicht weiß eingefärbt.

Wandflächen Innen im Erd- und Obergeschoß: Auf allen Mauerwerksflächen Maschinenputz (in den Bädern Feuchtraumputz).

Wandflächen im Kellergeschoß: Mauerwerksflächen Maschinenputz, Betonwände malerfertig gespachtelt (s. Malerarbeiten).

Decken: Oberflächenbehandlung der Deckenuntersichten in den Wohngeschoßen in Rauhfaserstruktur.

Fenster:

Kunststoff oder Holzfenster, Farbe weiß. Doppelpfalz mit umlaufendem Dichtungsband, verdeckt liegende Dreh - und Kippbeschläge aus eloxiertem Aluminium, 2-Scheiben-Isolierverglasung.
Einteilung der Fenster gemäß Bauplanung.
Fensterkonstruktion gemäß den Richtlinien des Instituts für Fenstertechnik, Rosenheim.

Außenfensterbänke aus eloxiertem Aluminium, Farbe natur.
Innenfensterbänke bei gemauerten Brüstungen in Naturstein, in den Bädern gefliest.

Die Dachflächenfenster im DG werden in 2-Scheiben-Isolierverglasung ausgeführt.
Die Kellerräume erhalten ebenfalls Kunststoff - Fenster, Farbe weiß, mit 2-Scheiben-Isolierverglasung.

Digitale Fassung

Rolläden:

Wärmegedämmte Rolladenkästen mit PVC- Rolläden im Erdgeschoß sowie im Obergeschoß, Farbe grau oder beige; Gurtwickelkasten in Unterputzausführung. Treppenhaus- und WC- Fenster sowie Wintergartenglasflächen erhalten keine Roläden.

Haustür:

Türblatt Holzwerkstoff oder Aluminium, Farbe weiß oder hellgrau, mit Glasausschnitt.
Drückergarnitur, Fensterausschnitt mit Isolierverglasung, Sicherheits - Profilzylinder (Dreifac Verriegelung).

Innentüren:

Röhrenspantüren mit Zarge, weiß lackiert oder beschichtet. Wohnzimmertüre einflüglig. Rosetengarn in F1, Fabrikat Hope Modell Verona oder gleichwertig ,

Treppen:

Innentreppe UG bis DG als Stahlkonstruktion oder Holzkonstruktion mit versiegelten Holztrittstu Handläufe aus Metallstäben lackiert oder Edelstahlstäben, oder Holz mit Holzhandlauf.

Stufe im Hauseingang außen aus Beton, glatt abgezogen.

Malerarbeiten:

Sämtliche Innenwände und Innenseiten der Außenwände erhalten weißen Dispersionsanstrich.

Die Deckenuntersichten der Wohngeschoße in Rauhfaserstruktur und Dispersionsfarbe weiß.

Dachschrägen werden mit Rauhfasertapete tapeziert und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Die Holzverschalung der Dachüberstände der Garagen zu Haus 2 und 3 werden unterseitig weiß lasiert

Estricharbeiten:

Schwimmender Estrich ca. 50 mm auf Wärme- und Trittschalldämmung im Erd- Ober- und Dachgesch sowie im Untergeschoß.

Parkett:

Im Wohnzimmer EG (incl. Wintergarten) wird Parkettboden Eiche oder Buche verlegt. Sockelleisten Massivholz.
Parkettboden : MATERIALPREIS inkl. VERLEGUNG 70,- DM/m² inkl. MwSt.

Teppichboden:

Im Obergeschoß und Dachgeschoß wird hochwertiger Teppichboden inkl. Teppichsockelleisten verleg (mit Ausnahme der Badezimmer: siehe Fliesen). Farbwahl nach Vorlage.
Teppichboden: MATERIALPREIS 35,- DM/m² inkl. MwSt.

Digitale Fassung

liesen:

der / WC: Wandflächen werden raumhoch gefliest.
Farbbordüre in Höhe Oberkante Türstock im Bad OG.
(Die Dachschräge im Bad DG wird tapeziert)
Wand - und Bodenfliesen: MATERIALPREIS 50,-- DM/m² inkl. MwSt.
Farbbordüre: MATERIALPREIS 12,-- DM/lfm inkl. MwSt.

che: Fliesenspiegel bis 4 m² und Bodenfliesen
mit Sockelstreifen ca. 5 cm hoch
Wand - und Bodenfliesen: MATERIALPREIS 50,-- DM/m² inkl. MwSt.

and - und Bodenfliesen erhalten eine zementgraue Verfugung. Wannen, Duschen und Türanschlüsse erden dauerelastisch verfugt.
ensterbank im Bad mit Fliesenbelag.

liesen:

iele EG: Boden Fliesen
mit Sockelstreifen ca. 5 cm hoch
Natursteinfliesen:
MATERIALPREIS 50,- DM/m² inkl. MwSt.

Natursteinfliesen erhalten eine zementgraue Verfugung. Türanschlüsse werden dauerelastisch verfugt.
nnenfensterbänke im Erd- und Obergeschoß in Jura bzw. Cararda- Marmor.

Sanitärrohinstallation:

Abwasserleitungen aus heißwasserbeständigem PVC, Entlüftung über Dach. Wasserrohrleitungen nach DIN verlegt aus Kupferrohr, Kunststoffrohr oder Edelstahlleitung. Warm- und Kaltwasser- Leitungen für Bäder, WC und Küche. Waschmaschinenanschluß im UG. Anschluß für Geschirrspülmaschine in der Küche. Aussenwasserhahn im Terrassenbereich.

Sanitärobjekte:

Markensanitärobjekte in weißer Ausführung. Armaturen Fabrikat Hansa, Grohe oder gleichwertig.
Folgende Ausstattungen sind gem. Planung vorgesehen:

WC: Tiefspül- WC als hängendes Modell mit Vorwandmontage und verdeckt liegendem Spülkasten, Ringsitz und Deckel.
Handwaschbecken 45 cm, 1 Einhebelmischbatterie (verchromt).

Bad OG: Acryl- Eckwanne, Einhebel- Wannenfüll- und Brausebatterie verchromt, mit Handbrause und Schlauch,
Doppelwaschtisch mit 2 Einhebelmischbatterien verchromt
1Tiefspül- WC als wandhängendes Modell mit Vorwandmontage und verdeckt liegendem Spülkasten, Ringsitz und Deckel.
Duschwanne Stahl emailliert mit Mischbatterie, Brausekopf, Schlauch, Stange und Gelenkstiel. Duschtrennwand aus Kunstglas.

Bad DG: Kristallporzellan- Waschtisch mit Einhebelmischbatterie (verchromt)
1Tiefspül- WC als wandhängendes Modell mit Vorwandmontage und verdeckt liegendem Spülkasten, Ringsitz und Deckel.
Duschwanne mit Mischbatterie, Brausekopf, Schlauch, Stange und Gelenkstiel. Duschtrennwand aus Kunstglas.

Digitale Fassung

Heizungsanlage:

Die Heizzentrale ist im Untergeschoß montiert:
Vollautomatische Gaskombitherme mit Abzugsrohr als Fertigteilschornstein über Dach entsprechend örtlichen Vorschriften, Warmwasserbereitung mit Gasbeheiztem Warmwasserspeicher.

Die Heizkörper werden als Plattenkonvektoren, weiß beschichtet oder lackiert installiert, einzelregulierbaren, thermostatischen Heizkörperventilen.

Heizkörper im EG im WC, Diele, Küche und Wohnzimmer; im OG in Bad und in allen Zimmern; im DG Dachraum und im Bad, im UG im Hobbyraum.

In den Bädern (OG und DG) werden Heizschlangen mit der Rücklaufleitung verbunden zur Temperierung des Fliesenbodens im Estrich verlegt.

Die Versorgungsleitungen der Heizkörper werden als Kupferleitung, Kunststoffleitung oder Edelstahlleitung unter dem schwimmenden Estrich verlegt.

Elektroinstallation:

Nach den VDE Richtlinien. Kippschalter und Steckdosen in cremeweißer Ausführung. Zählertafel mit Sicherungselementen. Die Stark- und Schwachstrominstallation im Wohngebäude wird unter Putz ausgeführt, in den Kellerräumen Heizung und Waschküche, Hobbyraum: Verlegung in Aufputzausführung.
Im Wohnraum Leerrohr und Leerdose für Antennenanschluß. Die Antennenanlage, oder der Anschluß an das Kabelnetz der Telekom o.ä. sowie Verstärker etc. sind durch den Käufer zu erbringen.

Vorgesehen sind im Einzelnen:

Hauseingang:	1	Außenwandanschluß mit Leuchte und Schalter
	1	Klingelanlage mit Gong in der Diele / Flur
WC EG:	1	Wandauslaß mit Schalter, 1 Doppelsteckdose
Diele EG/Treppe:	1	Lichtauslaß mit 2 Wechselschaltern
	2	Einfachsteckdosen
Küche:	1	Lichtauslaß Decke mit 2 Schaltern
	2	Doppelsteckdosen
	1	Steckdose für Dunstabzugshaube
	1	Steckdose für Geschirrspüler
	1	Elektroherd - Anschluß
	1	Steckdose für Kühlschrank
	1	Wandauslaß mit Schalter
	1	3-fach Steckdose
Wohnzimmer:	2	Deckenauslässe, Doppelschalter
	1	Doppelsteckdose neben der Telefonleerdose
	3	Doppelsteckdosen
	1	Telefonleerdose, mit Leerrohrführung in UG
	1	Antennenleerdose mit Leerrohrführung in UG
	1	3-fach Steckdose
	1	Schalter für Aussenauslaß Terrasse
	1	Schalter für Aussensteckdose Terrasse
Terrasse:	1	Außensteckdose, von innen abschaltbar
	1	Lichtauslaß, von innen abschaltbar

Digitale Fassung

DieleOG/Treppe:	1	Lichtauslaß mit Wechselschalter
	1	Einfachsteckdose
Zimmer OG:	1	Einfachsteckdose unter Lichtschalter je Raum
	3	Doppelsteckdosen je Raum
	1	Deckenauslaß bzw. Wandauslaß mit Schalter je Raum
Bad OG:	1	Deckenauslaß, 1 Wandauslaß mit Doppelschalter
	1	Doppelsteckdose
Bad Dachgesch.:	1	Wandauslaß mit Schalter
	1	Doppelsteckdose
Dachraum	2	Wandauslässe
	4	Doppelsteckdosen
	1	Wechselschalter und Wandauslaß im Treppenbereich

Untergeschoß: Je Raum ein Deckenauslaß mit Schalter und 2 Doppelsteckdosen. Hobbyraum zusätzlich 2 Doppelsteckdosen. im Treppenraum Wechselschalter und Lichtauslaß.
Anschluß für Heizung. Verlegung in Aufputzausführung.

Balkone

Auskragende Betonplatte, wärmegedämmt nach Wärmeschutzverordnung, Abdichtung, Oberbelag geglätteter Estrich mit Versiegelung.

Brüstungsgeländer Holzkonstruktion, lackiert. Füllungen und Sichtschutzelemente aus Holzlatten, lackiert.

Außenanlagen:

Mutterboden im Garten nach örtlicher Qualität, ca. 20 -25 cm dick, wie am Grundstück vorgefunden.

Die Einfahrt und die Garagenvorplätze werden mit Betonsteinpflaster im Sandbett belegt.

Die Hauseingangsbereiche und Terrassen werden mit Betonwerkstein im Sandbett belegt.

Die Einfriedung des Gesamtgrundstückes zur Straße sowie entlang der Grenzen der Sondernutzflächen im Gartenbereich erfolgt mit Holzlattenzaun bzw. grünem Maschendrahtzaun, Höhe 1.10 m. Die Zäune zum Wald und zu den Nachbarn sind Bestand und werden nach Möglichkeit erhalten. Falls Erneuerung notwendig, werden diese in grünem Maschendrahtzaun, Höhe 1.10 m ausgeführt.

Briefkasten Stahlblech lackiert od. beschichtet für Brief DIN A4 im Eingang an Außenwand montiert.

Mülltonnenboxen nach Freiflächengestaltungsplan aus Sichtbeton glatt, mit Stahlblechtür verzinkt. pro Haushälfte ist eine Box für Standardmülltonne vorgesehen. Die Mülltonnen sind durch den Käufer zu erbringen.
Gemeinschaftsaußenanlagen: Pflanz- und Ansaatarbeiten nach Freiflächengestaltungsplan durch den Verkäufer.
In privaten Gärten (Sondernutzungsflächen) und Vorgartenstreifen: Pflanz- und Ansaatarbeiten durch den Käufer nach Maßgabe des Freiflächengestaltungsplanes.

Digitale Fassung

Sonstiges:

Alle Angaben entsprechen dem Planungsstand vor Baugenehmigung. Änderungen Vorbehalten (at durch Auflagen der Genehmigungsbehörde).

Die in den Prospekt - und Verkaufsunterlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände, wie z.B. Küch Wohnzimmermöbel etc. dienen lediglich der besseren Veranschaulichung und sind im Preis n enthalten.

In der Dachkonstruktion sind Massivholzelemente enthalten. Es kann vorkommen, daß sich Mas holzelemente verdrehen bzw. verwinden und es dadurch im Bereich des Aufeinandertreff unterschiedlicher Materialien zu Rissbildungen kommen kann. Dies hat keine Auswirkungen auf Standsicherheit des Gebäudes. Soweit diese Rissbildung nicht über die zulässige DIN - Norm hinausg unterliegen sie nicht der Gewährleistung und rechtfertigen keine Wertminderung.
Alle Maße sind Circa-Werte. Abweichungen und Änderungen bleiben vorbehalten. Maßgebend ist Text der Vertragsbeschreibung und nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen.

Digitale Fassung

Spitzwegstraße 17b in 85521 Ottobrunn

Außenaufnahmen

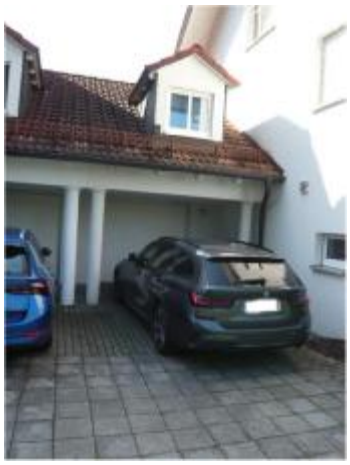
Spitzwegstraße n. Nordwesten

Spitzwegstraße n. Südosten

Zugang/-fahrt v. Südwesten

Zugang/-fahrt v. Nordosten

Ansicht v. Norden



Garage/Freistellplatz v. Norden

Digitale Fassung

Außenaufnahmen

Hauseingang v. Nordwesten

Ansicht v. Südosten

Digitale Fassung