



Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur BaylkaBau
Diplom-Sachverständiger (DIA)

Amtsgericht München
GZ 1514 K 337/23

WERTGUTACHTEN

Nr. I 4056/24

Objekt: Innerörtliches Grundstück Flste. 80/129, 80/130, 80/131, 80/133 und 80/134, bebaut mit einem Garagengebäude und Miteigentumsanteile an den Gemeinschaftsgrundstücken Flste. 80/97, 80/132, und 80/175, jeweils Gemarkung Höhenkirchen
Ringstraße 33, 35
85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB

Wertermittlungstichtag: 04.06.2024

Datum: 08.08.2024

Verkehrswert: (im miet- und lastenfreien Zustand)	€ 1.050.000,-
---	----------------------

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgegebene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

Büro Hohenbrunn/München:
Falkenstraße 8 · 85662 Hohenbrunn
Tel.: 089/69359722 · Fax: 089/69359723

Büro Bayrischzell:
Streinweg 5 · 83735 Bayrischzell
Tel.: 08023/1483

Büro Hohenschäftlarn:
Weidenstr. 5 · 82069 Hohenschäftlarn
Tel.: 08178/907795

**Innerörtliches Grundstück Flste. 80/129, 80/130, 80/131, 80/133 und 80/134, bebaut mit einem Garagengebäude und Miteigentumsanteile an den Gemeinschaftsgrundstücken Flste. 80/97, 80/132, und 80/175, jeweils Gemarkung Höhenkirchen
Ringstraße 33, 35, 85635 Höhenkirchen-Siegersbrunn**



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Grundstück	6
3	Objektbeschreibung.....	18
4	Bewertungsgrundlagen.....	20
5	Bodenwert	24
6	Sachwert.....	30
7	Verkehrswert	34
8	Einzelwerte	36

Anlagen:

- Berechnungen
- Lageplan
- Grundrisse/Schnitte

Dieses Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen gefertigt
und enthält 36 Seiten und 4 Anlagenseiten

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München

Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

Infanteriestraße 5

80325 München

gemäß Beschluss vom: 15.01.2024

Geschäftszeichen: 1514 K 337/23

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB

- a) des mit einem Garagengebäude bebauten Grundstücks, **Flst. 80/129, 80/130, 80/131, 80/133 und 80/134,**

Ringstraße 33, 35

85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

- b) des 3/14 Miteigentumsanteils an der Gemeinschaftsfläche (Garagen-
vorplatz) **Flst. 80/97,**

- c) des 2/3 Miteigentumsanteils an der Gemeinschaftsfläche (Stellplatzfläche)
Flst. 80/132

sowie

- d) des 1/2 Miteigentumsanteils an der Gemeinschaftsfläche (Garagen- und
Erschließungsfläche) **Flst. 80/175,**

Nähe Ringstraße, Nähe Münchner Straße

85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

jeweils Gemarkung Höhenkirchen, Amtsgericht München,

im miet- und lastenfreien Zustand

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04.06.2024

1.3 Zweck der Begutachtung

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.4 Objekt

Zu bewerten ist eine aus den fünf Flurstücken Nrn. 80/129, 80/130, 80/131, 80/133 und 80/134 bestehende innerörtliche Grundstücksfläche, die sich im Bereich einer Reihenhausanlage befindet. Die beiden unmittelbar aneinander grenzenden Flurstücke Nrn. 80/133 und 80/134 sind zum Stichtag unbebaut und können entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans jeweils mit einem Reihnhaus mit zwei Vollgeschossen bebaut werden. Die drei Flurstücke Nrn. 80/129, 80/130 und 80/131, die an das Flurstück Nr. 80/133 angrenzen, sind im Bebauungsplan als Fläche für Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftscarports festgesetzt und sind mit einem eingeschossigen Garagengebäude in Holzkonstruktion bebaut. Das Garagengebäude erstreckt sich auch über das südlich angrenzende Fremdgrundstück Flst. 80/98. Des Weiteren gehören zu dem Objekt die Miteigentumsanteile der gemeinschaftlichen Flächen Flste. 80/97, 80/132, und 80/175 (Garagenhof, Stellplatz- und Erschließungsflächen).

1.5 Besichtigungstag

Die Ortsbesichtigung fand am 04.06.2024 statt. Folgende Personen haben an der Ortsbesichtigung teilgenommen:

- Herr O. B. (Schuldner)
(Name aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen)
- Herr Dr. Thomée, Sachverständigenbüro Bader & Thomée

Die unbebauten Grundstücksflächen und das Garagengebäude konnten ungehindert besichtigt werden.

1.6 Unterlagen und Auskünfte

Für die Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen und Auskünfte verwendet:

- Amtlicher Lageplan
- Grundbuchauszug vom 28.12.2023
- Plan zum Genehmigungsverfahren des Garagengebäudes mit Grundriss, Schnitt und Ansichten vom 15.08.2014
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses
- Auskünfte Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn

1.7 Literatur

- W. Kleiber: *Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch*, Bundesanzeiger Verlag
- J. Simon, W. Kleiber, R. Rössler: *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*, Luchterhand
- F. Pohnert, B. Ehrenberg, W.-D. Haase, H.-J. Horn: *Kreditwirtschaftliche Wertermittlung*, Luchterhand
- G. Sommer, R. Kröll, J. Piehler, *Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis*, Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag

1.8 Rechtsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung und des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Flst.	Größe
München	Höhenkirchen		5030	80/97	187 m ²
				80/132	31 m ²
				80/175	11 m ²
				80/129	38 m ²
				80/130	18 m ²
				80/131	18 m ²
				80/133	314 m ²
				80/134	269 m ²

- lfd. Nr. 2: 3/14 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
zu 5 Flst. 80/97, Nähe Ringstraße, Verkehrsfläche
- lfd. Nr. 3: 2/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
zu 5 Flst. 80/132, Nähe Ringstraße, Gebäude- und Freifläche
- lfd. Nr. 4: 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
zu 5 Flst. 80/175, Nähe Münchner Straße, Gebäude- und Freifläche
- lfd. Nr. 5: Flst. 80/129, Nähe Ringstraße, Gebäude- und Freifläche
Flst. 80/130, Nähe Ringstraße, Gebäude- und Freifläche
Flst. 80/131, Nähe Ringstraße, Gebäude- und Freifläche
Flst. 80/133, Ringstraße 33, Ödland
Flst. 80/134, Ringstraße 35, Ödland

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Abteilung II

- lfd. Nr. 1 Auflassungsvormerkung – befristet, Anspruch bedingt – für
XXXX, geb. am XXXX; Vorrangsvorbehalt: Grundpfandrechte bis
700.00 EUR, bis 20% Zinsen jährlich, bis 5% Nebenleistungen
einmalig, einmalig ausnutzbar;
- lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München,
AZ: 1514 K 337/2023);

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.

Abteilung III

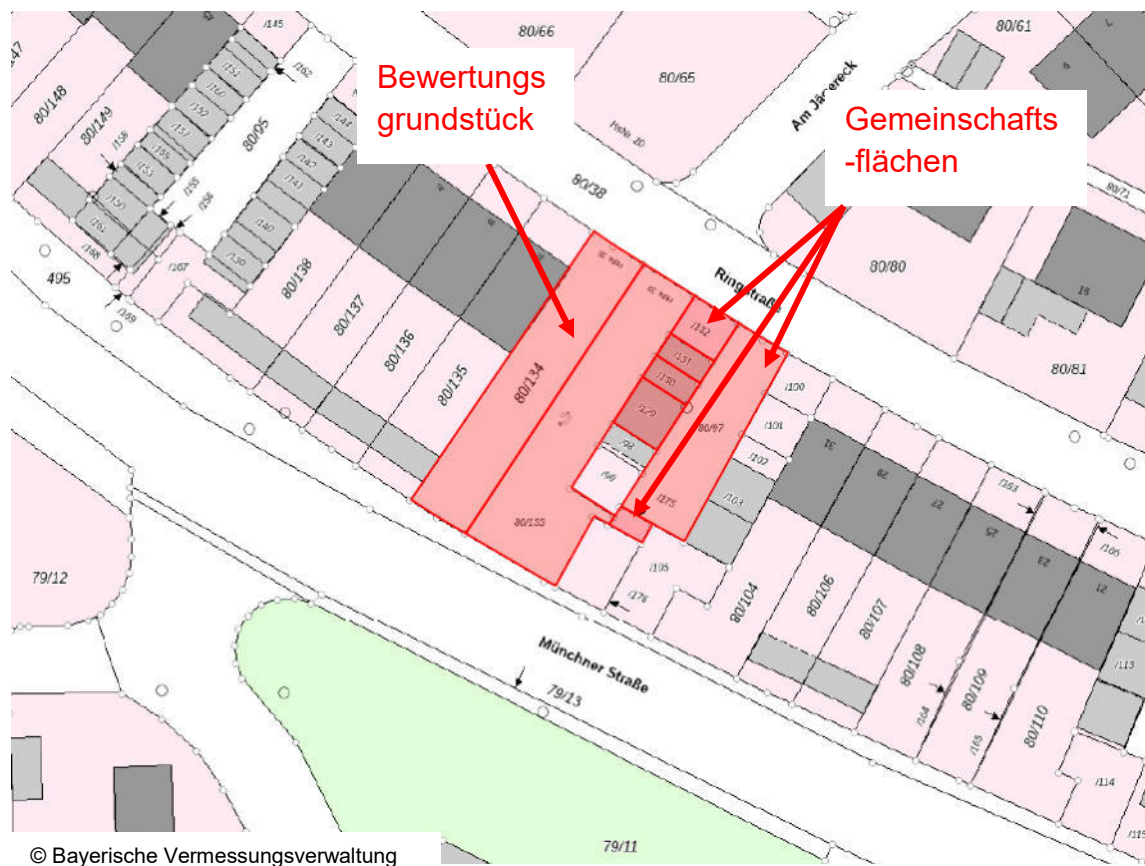
Die Bewertung bezieht sich auf in Abteilung III des Grundbuchs unbelastete Grundstücke. Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs sind nicht berücksichtigt und aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

2.2 Geometrie und Beschaffenheit

Die aus den fünf Flurstücken Nrn. 80/129, 80/130, 80/131, 80/133 und 80/134 bestehende Grundstücksfläche hat eine unregelmäßige Grundfläche. Die Grundstücksbreite in Nordwest-/ Südostrichtung variiert zwischen ca. 14 m und ca. 20 m. Die Grundstückstiefe in Nordost-/ Südwestrichtung beträgt maximal ca. 37 m. Die weitgehend ebene und auf Straßenniveau liegende Grundstücksfläche grenzt im Nordosten an die Ringstraße, im Südwesten an die Münchner Straße, im Nordwesten an ein Wohnbaugrundstück mit einem kommunal bebauten Reihenhauses und im Südosten an einen Garagenbereich mit Garagengrundstücken und einem gemeinschaftlichen Vorplatz.

Die beiden unmittelbar aneinander grenzenden Flurstücke Nrn. 80/133 und 80/134 sind zum Stichtag unbebaut und können entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans jeweils mit einem Reihenhauses mit zwei Vollgeschossen bebaut werden. Die drei Flurstücke Nrn. 80/129, 80/130, 80/131, die an das Flurstück Nr. 80/133 angrenzen, sind im Bebauungsplan als

Fläche für Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftscarports festgesetzt und sind mit einem eingeschossigen Garagengebäude in Holzkonstruktion bebaut. Die unbebaute Grundstücksfläche ist mit Wiese, Büschen und Bäumen bewachsen.



Bei dem Grundstück Flst. 80/97 handelt es sich um einen im Gemeinschaftseigentum stehenden Garagenvorplatz, der der Erschließung der angrenzenden Garagengrundstücke dient. Die im Nordosten an die Ringstraße grenzende Fläche hat eine Breite von maximal ca. 8,5 m und eine Tiefe von ca. 25 m. Die weitgehend ebene und auf Straßenniveau liegende Fläche ist zum Stichtag noch nicht endausgebaut und nur mit Kies befestigt.

Bei dem Grundstück Flst. 80/132 handelt es sich um eine im Gemeinschaftseigentum stehende Stellplatzfläche, auf der, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, ein Stellplatz errichtet werden kann sowie eine Grünfläche mit einem Baum anzulegen ist. Die Fläche grenzt im Nordosten an

die Ringstraße. Die weitgehend ebene und auf Straßenniveau liegende Fläche ist zum Stichtag noch nicht endausgebaut und nur mit Kies befestigt.

Bei dem Grundstück Flst. 80/175 handelt es sich um eine im Gemeinschaftseigentum stehende Fläche mit Grundrissabmessungen von ca. 4 m x 3 m. Die unmittelbar an den Garagenvorplatz grenzende Fläche befindet sich gemäß Bebauungsplan sowohl im Bereich der Garagenflächen als auch im Bereich einer Wegefläche zur Münchner Straße. Aufgrund der geringen Abmessungen und der Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Fläche jedoch nicht eigenständig für die Bebauung mit einer Garage geeignet.



Flste. 80/133 und 80/134 - Blickrichtung Südwest



südwestlicher Bereich Flste. 80/133 und 80/134 - Blickrichtung Nordwest



südwestlicher Bereich Flste. 80/133 und 80/134 - Blickrichtung Südwest



Flste. 80/133, 80/134 und Garagengrundstücke Flste. 80/129, 80/130, 80/131 - Blickrichtung Südost



Garagenhof (u.a. Flst. 80/97) – Blickrichtung Südwest



Garagenhof (u.a. Flst. 80/97) – Blickrichtung Nordost



Garagegebäude – Blickrichtung Nordwest



Stellplatzfläche Flst. 80/132

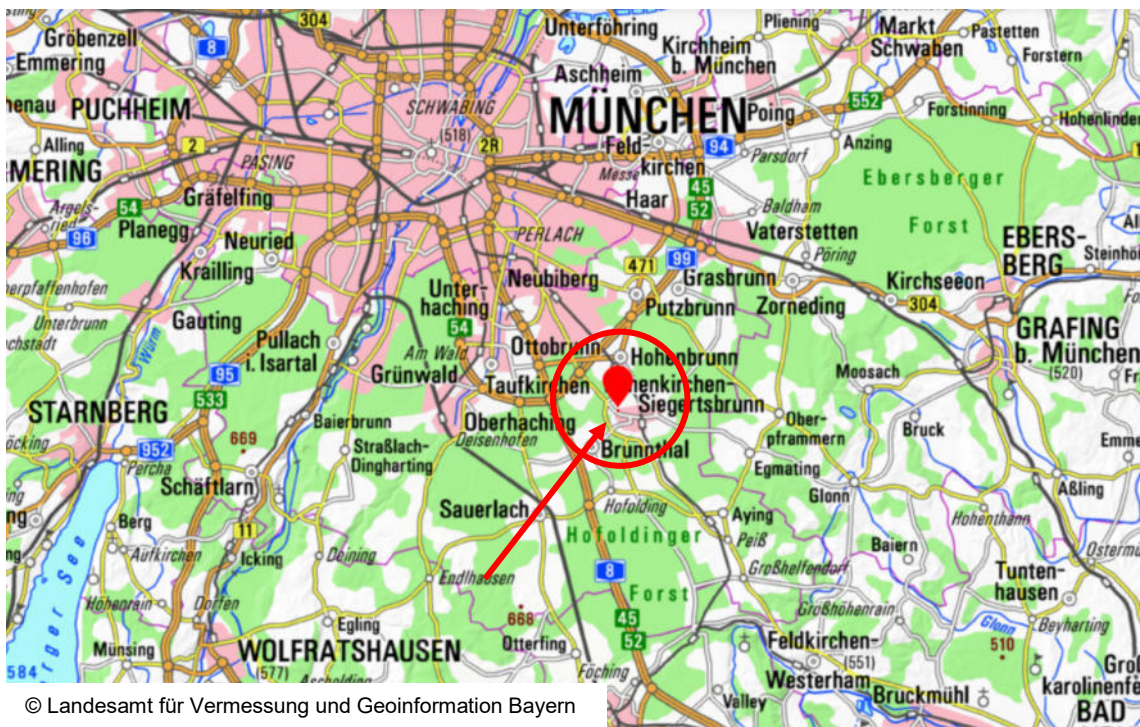
Die Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, Grundwassersituation, Altlasten) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sind nicht Inhalt eines Wertgutachtens.

Aufgrund des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks, der vorliegenden Unterlagen und der umliegenden Bebauung ist von einem ortsüblichen Untergrund ohne bewertungsrelevante Besonderheiten auszugehen.

Nach Auskunft des Bauamts der Gemeinde Höhenkirchen-Siegersbrunn besteht für die Grundstücke kein Altlastenverdacht. Erkenntnisse über altlastenrelevante Vornutzungen liegen derzeit nicht vor. Im Rahmen der Bewertung wird von einem altlastenunbedenklichen Zustand des Grund und Bodens und der baulichen Anlage ausgegangen.

2.3 Lage

Die Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn mit 11.417 Einwohnern (Stand 12.2023) liegt im oberbayerischen Landkreis München, ca. 17 km südöstlich des Zentrums der Landeshauptstadt München (Entfernungsangaben Luftlinie). Die Gemeinde setzt sich zusammen aus den ehemals eigenständigen Gemeinden Höhenkirchen und Siegertsbrunn, der Einöde Wächterhof und der kleinen Ansiedlung Am Hart. Höhenkirchen-Siegertsbrunn liegt auf einer Rodungsinsel und ist von Waldflächen umschlossen. Nachbargemeinden sind Hohenbrunn, Aying, Brunnthal und Egming.



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Höhenkirchen-Siegertsbrunn gilt als aufstrebende Gemeinde mit steigenden Einwohnerzahlen, neuen Wohngebieten und Gewerbeansiedlungen. Die Infrastruktur ist gut entwickelt und weist unter anderem Kindergärten, Horte, Kinderkrippen, zwei Grundschulen mit einem Ganztagesangebot, eine Mittelschule, ein Gymnasium und ein Seniorenzentrum mit Pflegeplätzen auf. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen und des erweiterten Bedarfs sind vorhanden. Das Gewerbegebiet Brunnthal Nord mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten befindet sich in einer Entfernung von ca. 5 km.



Die Grundstücke liegen ca. 900 m nordwestlich des Rathauses und ca. 1,2 km nordwestlich des S-Bahnhofs von Höhenkirchen-Siegertsbrunn im Ortsteil Höhenkirchen innerhalb eines Wohngebiets. Die nordöstlich des Objekts verlaufende Ringstraße ist eine schwach befahrene Erschließungsstraße. Die unmittelbar südwestlich der Wohnbaugrundstücke verlaufende Münchner Straße ist eine stark befahrene Hauptdurchgangsstraße von Höhenkirchen-Siegertsbrunn. Durch die vorhandene Umgebungsstraße wird der Durchgangsverkehr jedoch reduziert. Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr sind gegeben. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen und erweiterten Bedarfs sind u.a. im Bereich der Bahnhofstraße vorhanden und sind fußläufig erreichbar.

Umgebungsbebauung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer nach den 2000er Jahren erbauten Siedlung mit Reihenhauserzeilen und oberirdischen Garagenhöfen. Die beiden Wohnbaugrundstücke sind Baulücken in der ansonsten bereits errichteten

Reihenhauszeile. Die Umgebungsbebauung ist aufgelockert und durchgrünt. Nordöstlich der Ringstraße befinden sich überwiegend freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften.

Öffentliche Verkehrsmittel

Höhenkirchen-Siegertsbrunn ist über die S-Bahn-Linie S7 Wolfratshausen-Kreuzstraße an das öffentliche Nahverkehrsnetz der Landeshauptstadt München angeschlossen. Der S-Bahnhof befindet sich ca. 1,2 km südöstlich des Objekts. Des Weiteren bestehen regionale Busverbindungen. Eine Bushaltestelle befindet sich u.a. in der nahegelegenen Münchner Straße und ist fußläufig erreichbar.

Individualverkehr

Das Bewertungsobjekt ist über die in der Nähe verlaufende Münchner Straße und weitere Hauptverkehrsstraßen gut an die umliegenden Gemeinden und München angebunden. Die Autobahnauffahrt zur A 99, Anschlussstelle Ottobrunn / Höhenkirchen ist nach ca. 2,7 km Fahrt zu erreichen.

Lagebeurteilung

Höhenkirchen-Siegertsbrunn gilt generell als gute Wohnlage im südöstlichen Bereich des Landkreises München. Das Objekt befindet sich generell in durchschnittlicher Lage von Höhenkirchen-Siegertsbrunn. Die in unmittelbarer Nähe verlaufende Münchner Straße und die hierdurch gegebenen Verkehrsmmissionen mindern jedoch etwas den Wohnwert. Die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr und die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr sind gut. Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr sind gegeben.



Ringstraße - Blickrichtung Nordwest



Ringstraße – Blickrichtung Südost

2.4 Erschließung

Die Grundstücke werden von Nordosten über die Ringstraße erschlossen. Die Ringstraße ist endausgebaut, asphaltiert und beleuchtet. Gehwege sind beidseitig angelegt. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom und Telekommunikation sind im Straßengrund vorhanden.

Nach Auskunft des Bauamts der Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn stehen für die Grundstücke zum Stichtag keine Erschließungskosten mehr aus. Es wird somit ohne weitere Überprüfung unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, zum Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei einer baulichen Nutzung des Grundstücks Herstellungsbeiträge für den Kanal- und Wasseranschluss anfallen. Diese sind bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Baurecht

Die Grundstücke liegen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 35.1 „Am Hirschwinkel“ – 1. Teiländerung vom 17.09.2020 u.a. mit folgenden Festsetzungen für die Wohnbauflächen Flste. 80/133 und 80/134:

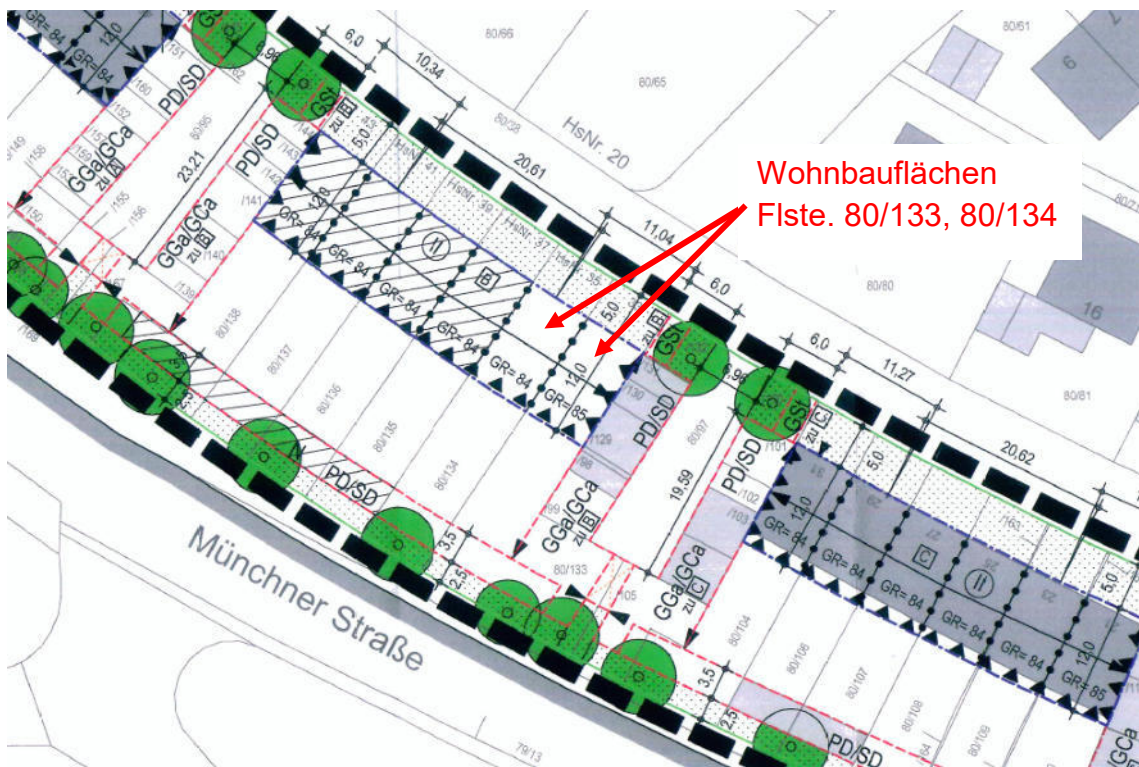
- allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung:
maximal 2 Vollgeschosse, höchstzulässige Wandhöhe WH = 6,2 m

max. zulässige Grundfläche GR = 84 m² (Flst. 80/134) bzw.

GR = 85 m² (Flst. 80/133)

- Satteldach mit Dachneigung 18° bis 23°
(bzw. entsprechend bestehender Hausgruppe, profilgleiche Ausführung ist festgesetzt)
- durch Baugrenzen vorgegebene Baufenster für Reihenhäuser, Gebäudetiefe 12 m (Planausschnitt siehe unten)
- vorgegebene Baufenster für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
- südwestliche Fassade mit Immissionsschutzfassade

Für weitere Festsetzungen wird auf die Ausführungen im Bebauungsplan verwiesen.



Ausschnitt Bebauungsplan

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans können somit auf den Flurstücken Nrn. 80/133 und 80/134 jeweils ein Reihnhaus mit zwei Vollgeschossen errichtet werden. Aufgrund der festgesetzten Wandhöhe und Dach-

neigung können im Dachgeschoss aufgrund der geringen Höhenentwicklung keine Aufenthaltsräume, entsprechend den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung, realisiert werden. Abhängig von der Ausführung des Gebäudes, können jedoch im Dachgeschoss gegebenenfalls Flächen mit einer deutlich eingeschränkten Raumhöhe (lichte Höhe Firstbereich < ca. 2,3 m) ausgebildet werden. Bezogen auf die Gesamtfläche des Wohnbau- und Garagengrundstücks (Flste. 80/129, 80/130, 80/131, 80/133, 80/134) kann somit eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,51 erreicht werden.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans kann auf dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Grundstück Flst. 80/132 eine Stellplatzfläche sowie eine Grünfläche mit einem Baum realisiert werden. Gemäß Auskunft des Bauamts der Gemeinde wird der Eigentümer aufgefordert, den bisher nicht realisierten Baum zu pflanzen.

Bei dem Grundstück Flst. 80/175 handelt es sich um eine im Gemeinschaftseigentum stehende Fläche, die sich gemäß Bebauungsplan sowohl im Bereich der Garagenflächen als auch im Bereich einer Wegefläche zur Münchner Straße befindet. Aufgrund der geringen Abmessungen und der Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Fläche jedoch nicht eigenständig für die Bebauung mit einer Garage geeignet.

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass die derzeit vorhandene Bebauung mit einem Garagengebäude genehmigt ist. Die Übereinstimmung des ausgeführten Gebäudes mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde nicht geprüft.

Anmerkungen:

Die genannten Annahmen stellen keine baurechtliche Beurteilung dar und beruhen auf mündlichen und unverbindlichen Auskünften der Behörden. Eine rechtssichere Auskunft ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag zu erlangen. Die der Wertermittlung zugrunde gelegte bauliche Nutzung stellt eine Annahme dar, nach der kein rechtlicher Anspruch gegen-

über dem Sachverständigen, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Eine Haftung hierfür wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ unter Berücksichtigung von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschoss) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Nutzung / Mietvertrag

Das Grundstück und das Garagengebäude sind gemäß Auskunft beim Ortstermin zum Stichtag nicht vermietet bzw. verpachtet. Im Rahmen der Wertermittlung wird ein miet- und pachtfreier Zustand unterstellt.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird weder als Bodendenkmal noch als Baudenkmal in der Bayerischen Denkmalliste geführt (Quelle: Bayernatlas-Denkmal).

3 Objektbeschreibung

3.1 Allgemeine Hinweise

Die Gebäude- und Baubeschreibung soll einen Eindruck von der Ausführung und Ausstattung der Baulichkeiten vermitteln. Sie stellt keine detaillierte Raum- bzw. Bau-, Substanz- und Mängelbeschreibung dar. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die vorherrschenden Ausstattungsmerkmale. Der Vortrag der nicht sichtbaren Bauteile beruht auf Auskünften vorliegender Unterlagen, Annahmen und Vermutungen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Baumängel und –schäden sind in der Bewertung nur berücksichtigt, so sie am Besichtigungstag deutlich sichtbar und erkennbar waren. Nicht untersucht wurde die Belastung der Gebäude im Inneren auf asbest- und formaldehydhaltiges Material bzw. auf Schädlingsbefall der Holzbauteile, Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. Die hierfür erforderlichen Nachweise könnten nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sprengen den Rahmen dieses Wertgutachtens.

Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3.2 Garagengebäude



Nordost- und Südostseite des Gebäudes



Innenansicht Garagengebäude

Beschreibung

Die Grundstücksflächen Flst. 80/129, 80/130 und 80/131 sind mit einem eingeschossigen Garagengebäude in Holzkonstruktion bebaut. Das Garagengebäude erstreckt sich auch über das südlich angrenzende Fremdgrundstück Flst. 80/98. Das Garagengebäude ist in Holzständerbauweise mit Holzverschalungen und einem Pultdach mit Holzdachstuhl und Pfanneneindeckung errichtet. Der Boden ist mit Betonsteinpflaster befestigt. Das Gebäude wird von Südosten über zwei Schiebetore erschlossen. Über eine Türe und ein Schiebetor auf der Nordwestseite besteht Zugang zum Grundstück. Des Weiteren verfügt das Gebäude über ein Fenster auf der Nordwestseite. Das Gebäude weist einen einfachen Ausstattungsstandard auf und ist nicht beheizt. Der Garagenvorplatz ist noch nicht ausgebaut und nur mit Kies befestigt.

Baujahr: ca. 2013/2014

Mängel / Schäden

Wesentliche Mängel oder Schäden wurden nicht festgestellt oder mitgeteilt.

Bauzustand

Das Garagengebäude ist generell in einem dem Baualter entsprechenden durchschnittlichen Zustand. Die Holzbauteile außen sind teilweise abgewittert.

4 Bewertungsgrundlagen

4.1 Grundlagen der Wertermittlung

Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswert-, das Ertragswert-, das Sachwert- oder sind mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen. Danach sind die Verfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Die Ermittlung der Bodenwerte erfolgt im Vergleichswertverfahren. Das bisher errichtete Garagengebäude ist im Zusammenhang mit einer zukünftigen Wohnbebauung zu sehen. Nach den vorliegenden Gegebenheiten handelt es sich somit um ein Sachwertobjekt, bei dem der Verkehrswert vor allem vom Sachwert bestimmt wird. Ein Ertragswert wird nicht vorgetragen.

Bewertungsgrundlage bilden die vorhandenen Unterlagen, das Ergebnis der Ortsbesichtigung, der angetroffene Bestand und Zustand sowie die Erhebungen bei den zuständigen Dienststellen sowie die Erfahrungswerte des Sachverständigen.

Bei den Berechnungen sind Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Berechnungen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.2 Bewertungskriterien

Das Objekt befindet sich generell in durchschnittlicher Lage von Höhenkirchen-Siegertsbrunn. Die in unmittelbarer Nähe verlaufende Münchner Straße und die hierdurch gegebenen Verkehrsimmissionen mindern jedoch etwas den Wohnwert. Die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr

und die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr sind gut. Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr sind gegeben.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine aus den fünf Flurstücken Nrn. 80/129, 80/130, 80/131, 80/133 und 80/134 bestehende innerörtliche Grundstücksfläche, die sich im Bereich einer Reihenhausanlage befindet. Die beiden unmittelbar aneinander grenzenden Flurstücke Nrn. 80/133 und 80/134 sind zum Stichtag unbebaut und können entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans jeweils mit einem Reihnhaus mit zwei Vollgeschossen bebaut werden. Bezogen auf die Gesamtfläche des Wohnbau- und Garagengrundstücks (Flste. 80/129, 80/130, 80/131, 80/133, 80/134) kann eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,51 erreicht werden.

Die drei Flurstücke Nrn. 80/129, 80/130, 80/131, die an das Flurstück Nr. 80/133 angrenzen, sind im Bebauungsplan als Fläche für Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftscarports festgesetzt und sind mit einem eingeschossigen Garagengebäude in Holzkonstruktion bebaut.

Des Weiteren gehören zu dem Objekt die Miteigentumsanteile der gemeinschaftlichen Flächen Flste. 80/97, 80/132, und 80/175 (Garagenhof, Stellplatz- und Erschließungsflächen).

4.3 Marktsituation

Am Immobilienmarkt in München und den umliegenden Landkreisen ist eine Trendwende eingetreten. Nach einer langen Phase mit teilweise stark steigenden Preisen, die auch trotz der Corona-Krise ungebrochen war, haben seit etwa Mitte des Jahres 2022 u.a. das deutlich steigende Zinsniveau zu einer Konsolidierung der Preise bzw. in letzter Zeit zu einem Rückgang des Preisniveaus geführt. Eine Nachfrage nach Wohnimmobilien im Großraum München und dem Landkreis München ist jedoch weiterhin gegeben.

Im vorliegenden Fall schränkt u.a. die Lage an der Münchner Straße den Käuferkreis etwas ein. Unter Berücksichtigung der geschilderten Marktsituation ist die Veräußerlichkeit des Objekts als Wohnbauland zum Stichtag als noch durchschnittlich zu beurteilen. Es ist jedoch gegebenenfalls mit einer längeren Vermarktungszeit zu rechnen.

4.4 Flächenzusammenstellung

Die Flächenberechnungen wurden anhand der vorliegenden Planunterlagen erstellt. Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen mit den tatsächlichen Maßen vor Ort wurde nicht geprüft.

Wohnbau- und Garagengrundstück

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch		m ²
Flst. 80/129		38,00
Flst. 80/130		18,00
Flst. 80/131		18,00
Flst. 80/133		314,00
Flst. 80/134		269,00
Gesamtfläche		657,00

Gemeinschaftsflächen

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch		m ²	m ²
Flst. 80/97			187,00
3/14 Miteigentumsanteil	3/14 x	187,00	40,07
Flst. 80/132			31,00
2/3 Miteigentumsanteil	2/3 x	31,00	20,67
Flst. 80/175			11,00
1/2 Miteigentumsanteil	1/2 x	11,00	5,50

Garagengebäude

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	m ²
nicht unterkellert	0,00	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	0,00	0,00
Erdgeschoss	72,96	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	72,96	72,96
Bruttogrundfläche insgesamt		72,96
Bruttogrundfläche insgesamt rd.		73,00

5 Bodenwert

Entsprechend § 40 der ImmoWertV wird der Bodenwert, ohne Berücksichtigung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen, auf Grundlage von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung und von Bodenrichtwerten der Gutachterausschussstellen abgeleitet.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans könnte auf dem Wohnbaugrundstück folgendes Maß der baulichen Nutzung erreicht werden:

Geschossfläche (GF)	GF	Faktor	m ²
Bebauung gemäß Festsetzungen Bebauungsplan			
<i>Flst. 80/133 - Reihenendhaus mit GR= 85 m²</i>			
2 Vollgeschosse	85,00	2,00	170,00
<i>Flst. 80/134 - Reihenmittelhaus mit GR= 84 m²</i>			
2 Vollgeschosse	84,00	2,00	168,00
Geschossfläche gesamt			338,00
Geschossfläche rd.			338,00

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)	m ²
Summe Geschossfläche	338,00
Fläche Grundstück (Flste. 80/129, 80/130, 80/131, 80/133, 80/134)	657,00
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	0,51

Anmerkung: Die angegebene WGFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

Der nachfolgenden Wertermittlung wird dieses Maß der baulichen Nutzung zugrunde gelegt.

5.2 Richtwert, Basiswert

Gemäß § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren, auf Grundlage einer ausreichenden Anzahl an geeigneten Ver-

gleichspreisen von Objekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen, zu ermitteln. Die Verkaufspreise werden von den Gutachterausschüssen der Städte und Landratsämter durch Auswertung von Kaufverträgen von unbebauten Grundstücken festgestellt.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus den Kaufpreisen ermittelt. Sie stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet dar und sind bezogen auf Grundstücke deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses liegen aus der entsprechenden Bodenrichtwertzone keine geeigneten, zeitgerechten Vergleichsverkäufe von Wohnbaugrundstücken in ausreichender Anzahl vor.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wird für das betreffende Gebiet folgender Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland veröffentlicht:

Bodenrichtwert gemäß Gutachterausschuss		€/m ²
OT Höhenkirchen - RWZ 12701, Wohnbauflächen - ebf		
01.01.2024	wGFZ = 0,50	1.700,00

Der Bodenrichtwert gibt einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Basiswert für das zu bewertende Grundstück hieraus abgeleitet werden kann. Der Bodenrichtwert ist aktuell. Eine Anpassung an die Preisentwicklung ist nicht erforderlich.

Basiswert		€/m ²
Bodenrichtwert		1.700,00
Preisentwicklung im Mittel ca.	0,00%	0,00
		1.700,00
Basiswert	WGFZ = 0,50	1.700,00

5.3 Bodenwert Wohnbau- und Garagengrundstück

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Basiswert nach oben oder unten abweichen. Für die Ermittlung des jeweiligen Bodenwerts sind objektspezifische Bewertungsfaktoren abzuleiten.

Die Lage des Grundstücks ist aufgrund der angrenzenden Münchner Straße und den hierdurch gegebenen Verkehrsimmissionen schlechter als die Durchschnittslage des Basiswerts. Hierfür ist ein Lageabschlag in Höhe von 10% angemessen.

Der Bodenwert steigt und fällt mit der Höhe der vorhandenen baulichen Ausnutzung. Für die Anpassung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) werden die vom Gutachterausschuss für dieses Gebiet abgeleiteten und in der Bodenrichtwertliste veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten verwendet.

Große Grundstücke werden auf dem Grundstücksmarkt niedriger, kleine Grundstücke höher gehandelt als durchschnittlich große Grundstücke. Die vorhandene Grundstücksgröße ist für die Lage und Nutzung sowie unter Berücksichtigung der bereits erläuterten Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (WGFZ) als üblich groß einzustufen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Für das Grundstück ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts				€/m ²
Basiswert	WGFZ =	0,50	0,690	1.700,00
Ausnutzung rd.	WGFZ =	0,51	0,696	
Anpassung GFZ (%)			0,87%	14,79
				1.714,79
Anpassung Lage (%)			-10,00%	-171,48
Anpassung Zuschnitt (%)			0,00%	0,00
Marktkonformer Bodenwert				1.543,31
Marktkonformer Bodenwert rd.				1.543,00

Für die noch ausstehenden Herstellungsbeiträge für den Kanal- und Wasseranschluss (siehe Abschnitt 2.4) wird pauschal ein Betrag in Höhe von 15,00 €/m² Grundstücksfläche in Abzug gebracht.

Der Bodenwert kann somit wie folgt abgeleitet werden:

Bodenwertermittlung	m ²	€/m ²	€
Bodenwert	657,00	1.543,00	1.013.751,00
Herstellungsbeiträge Wasser/Abwasser	657,00	15,00	-9.855,00
Bodenwert			1.003.896,00
Bodenwert rd.			1.004.000,00

5.4 Bodenwerte Miteigentumsanteile Gemeinschaftsflächen

Garagenvorplatz Flst. 80/97

Bei dem Gemeinschaftsgrundstück Flst. 80/97 handelt es sich um einen im Gemeinschaftseigentum stehenden Garagenvorplatz, der der Erschließung der angrenzenden Garagengrundstücken dient. Die weitgehend ebene und auf Straßenniveau liegende Fläche ist zum Stichtag noch nicht endausgebaut und nur mit Kies befestigt. Diese Fläche verursacht Unterhaltungskosten und stellt für die Eigentümer keinen wesentlichen Mehrwert dar. Am Grundstücksmarkt wird für vergleichbare Gemeinschaftsflächen daher nicht der Preis für Bauland bezahlt. Im vorliegenden Fall wird für die Fläche marktüblich ein Bodenwert in Höhe von 50,00 € / m² in Ansatz gebracht.

Bodenwertermittlung	m ²	€/m ²	€
Die Gemeinschaftsfläche wird marktüblich mit 50 €/m ² in Ansatz gebracht.			
3/14 Miteigentumsanteile an Flst. 80/97	40,07	50,00	2.004,00
Bodenwert Miteigentumsanteil rd.			2.000,00

Stellplatzfläche Flst. 80/132

Bei dem Grundstück Flst. 80/132 handelt es sich um eine im Gemeinschaftseigentum stehende Stellplatzfläche, auf der, entsprechend den Festsetzungen

des Bebauungsplans ein Stellplatz errichtet werden kann sowie eine Grünfläche mit einem Baum anzulegen ist. Die Fläche ist zum Stichtag noch nicht endausgebaut und nur mit Kies befestigt. Der Baum ist noch nicht gepflanzt. Unter den gegebenen Randbedingungen ist für den Miteigentumsanteil an der Fläche folgender Bodenwert angemessen:

Bodenwertermittlung	m ²	€/m ²	€
Für die Stellplatzfläche ist ein Ansatz von 30 % des Basiswerts für Wohnbauland marktgerecht			
Stellplatzfläche ca. 5 m x 3 m	15,00	510,00	7.650,00
Die Restfläche wird als gemeinschaftliche Grünfläche marktüblich mit 50 €/m ² in Ansatz gebracht.			
gemeinschaftliche Grünfläche	16,00	50,00	800,00
			8.450,00
Bodenwert 2/3 Miteigentumsanteil	8.450,00	0,67	5.633,33
Bodenwert Miteigentumsanteil rd.			5.600,00

Garagen- und Erschließungsfläche Flst. 80/175

Bei dem Grundstück Flst. 80/175 handelt es sich um eine im Gemeinschaftseigentum stehende Fläche mit Grundrissabmessungen von ca. 4 m x 3 m. Die unmittelbar an den Garagenvorplatz grenzende Fläche befindet sich gemäß Bebauungsplan sowohl im Bereich der Garagenflächen als auch im Bereich einer Wegefläche zur Münchner Straße. Aufgrund der geringen Abmessungen und der Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Fläche jedoch nicht eigenständig für die Bebauung mit einer Garage geeignet. Unter den gegebenen Randbedingungen ist für den Miteigentumsanteil an der Fläche folgender Bodenwert angemessen:

Bodenwertermittlung	m ²	€/m ²	€
Für die nicht eigenständig nutzbare Garagenfläche ist ein Ansatz von 15 % des Basiswerts für Wohnbauland marktgerecht			
Garagenfläche ca. 2,5 m x 2,5 m	6,25	255,00	1.593,75

Die Restfläche wird als gemeinschaftliche Wegefläche marktüblich mit 50 €/m² in Ansatz gebracht.

gemeinschaftliche Wegefläche	4,75	50,00	<u>238,00</u>
			1.831,75
Bodenwert 1/2 Miteigentumsanteil	1.831,75	0,50	<u>915,88</u>
Bodenwert Miteigentumsanteil rd.			900,00

5.5 Zusammenstellung Bodenwert

Zusammenstellung Bodenwerte	m ²	€/m ²	€
Wohnbau- und Garagengrundstück			1.003.896,00
Miteigentumsanteil Flst. 80/97			2.004,00
Miteigentumsanteil Flst. 80/132			5.633,33
Miteigentumsanteil Flst. 80/175			<u>915,88</u>
			1.012.449,21
Bodenwert gesamt rd.			1.012.000,00

6 Sachwert

Entsprechend § 35 der ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und aus dem Bodenwert ermittelt.

6.1 Grundlagen

Normalherstellungskosten

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der in Anlage 4 der ImmoWertV veröffentlichten *Normalherstellungskosten*, Wertbasis 2010 (NHK 2010) ermittelt. Die bei den Normalherstellungskosten angegebenen Basispreise beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) und sind in Abhängigkeit der Gebäudeart und des Gebäudestandards angegeben. Die Kostenkennwerte enthalten die Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) der DIN 276-11:2006 sowie die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 gem. DIN 276).

Korrekturfaktoren

Die Normalherstellungskosten sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird über die Indexzahlen für Wohngebäude des Statistischen Bundesamts festgestellt.

Für die Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Regionalfaktor zu verwenden. Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keinen eigenen Regionalfaktor. In Anlehnung an das Vorgehen des Gutachterausschusses der angrenzenden Landeshauptstadt München wird jedoch aus Gründen der Modellkonformität der Baukosten-Regionalfaktor für den Landkreis München nach BKI (Baukosteninformationszentrum) verwendet.

Korrekturfaktoren und Indexwert

Baukostenregionalfaktor	1,288
Baupreisindex (Stand: I/2024, Basis 2010)	1,815
Korrekturfaktor gesamt	2,337

Gebäudeart / Gebäudestandard

Das zu bewertende Garagengebäude ist dem Gebäudetyp 14.1 – Einzelgaragen / Mehrfachgaragen und der Standardstufe 3 zuzuordnen.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV wird für Einzelgaragen als Modellansatz eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von 60 Jahren genannt. Unter Berücksichtigung der Bauweise ist im vorliegenden Fall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren angemessen.

Wertminderung

Alterswertminderung und wirtschaftliche Wertminderung werden entsprechend den Werten aus der Literatur angesetzt. Sie sind objektbezogen nach Erfahrungssätzen und soweit erforderlich, den tatsächlichen Gegebenheiten angeglichen.

Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend der ImmoWertV und dem Vorgehen bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren mit einem linearen Ansatz, der sich aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt.

Außenanlagen

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird entsprechend der breiten Anwendungspraxis durch einen pauschalen Zuschlag berücksichtigt. Dieser Zuschlag liegt in der Regel in einer Spanne von 4 % bis 8% des Gebäudesachwerts. Im vorliegenden Fall ist ein Ansatz in Höhe von 4 % angemessen.

Erschwernisse Gründung

Das Garagengebäude grenzt unmittelbar an den Bauraum des zukünftigen Reihenhauses auf dem Flurstück Nr. 80/133. Entsprechend den vorliegenden Planunterlagen weist das Garagengebäude Streifenfundamente mit einer Gründungstiefe von ca. 1,2 m auf. Bei einem zukünftigen Aushub für die Baugrube des Reihenhauses sind die bestehenden Fundamente zu sichern und zu unterfangen. Hierdurch entsteht ein zusätzlicher Kostenaufwand, der über einen Abschlag wertmindernd zu berücksichtigen ist. Nach sachverständiger Einschätzung wird hierfür ein pauschaler Abschlag in Höhe von 5.000 € wertmindernd berücksichtigt. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die tatsächlich entstehenden Kosten, die erst durch gesonderte Fachleute festgestellt werden können, von diesem Ansatz gegebenenfalls erheblich abweichen können.

6.2 Sachwertermittlung

Basisdaten	
Jahr der Bewertung	2024
Baujahr (BJ)	2013
Mehrung	0 Jahre
Fiktives Baujahr	2013
Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	49 Jahre
Baualter (BA)	11 Jahre
Alterswertminderung linear	18,33 %
<i>Garagengebäude</i>	
Bruttogrundfläche (BGF)	73,00 m ²
Kostenkennwert Standardstufe 3	245,00 €/m ²

Ermittlung des Zeitwertes			€
Normalherstellungskosten	BGF	€/m ²	
Garage	73,00	245,00	17.885,00
Zuschlag Pultdach	73,00	75,00	5.475,00
			23.360,00
Korrekturfaktoren		2,337	54.592,32
Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren			54.592,32
abzgl. Alterswertminderung (%)		-18,33%	-10.008,59
abzgl. wirtsch. Wertminderung (%)		0,00%	0,00
Zeitwert Gebäude			44.583,73
Zeitwert Gebäude rd.			45.000,00

Vorläufiger Sachwert			€
Zeitwert Garagengebäude			44.583,73
zzgl. Außenanlagen (%)		4,00%	1.783,35
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen rd.			46.367,08
Bodenwert Wohnbau- und Garagengrundstück			1.003.896,00
			1.050.263,08
Vorläufiger Sachwert rd.			1.050.000,00

Der angegebene Abschlag für die Erschwernisse bei der Gründung und die Gemeinschaftsflächen werden bei der Ableitung des Verkehrswerts als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

7 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung - ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist nach ImmoWertV als der wahrscheinlichste Preis aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen.

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Eigennutzerinteresse im Vordergrund steht, am Sachwert. Für die Ableitung des Verkehrswerts aus dem auf Normalherstellungskosten basierenden Sachwert sind regelmäßig eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale erforderlich.

Das Wohnbau- und Garagengrundstück ist zum Stichtag lediglich mit einem Garagengebäude bebaut. Hierfür liegen keine geeigneten Marktanpassungsfaktoren vor. Nach sachverständiger Einschätzung ist im vorliegenden Fall ein Marktanpassungsfaktor von 1,0 marktgerecht.

Ableitung des Verkehrswerts		€
Vorläufiger Sachwert		1.050.263,08
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>		
Marktanpassung	0,00%	0,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert		1.050.263,08

marktangepasster vorläufiger Sachwert	1.050.263,08
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>	
abzgl. Reparaturstau bez. auf BGF	73,00 m ²
	0,00 €/m ² 0,00
Abschlag Erschwernisse Gründung	-5.000,00
Bodenwert ME Gemeinschaftsflächen	8.553,21
Verkehrswert	1.053.816,29
Verkehrswert rd.	1.050.000,00

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des mit einem Garagengebäude bebauten Grundstücks, Flst. 80/129, 80/130, 80/131, 80/133 und 80/134, Ringstraße 33, 35, 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn, des 3/14 Miteigentumsanteils an der Gemeinschaftsfläche (Garagenvorplatz) Flst. 80/97, des 2/3 Miteigentumsanteils an der Gemeinschaftsfläche (Stellplatzfläche) Flst. 80/132 sowie des 1/2 Miteigentumsanteils an der Gemeinschaftsfläche (Garagen- und Erschließungsfläche) Flst. 80/175, Nähe Ringstraße, Nähe Münchner Straße, 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn, jeweils Gemarkung Höhenkirchen, Amtsgericht München zum **Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04.06.2024 - im miet- und lastenfreien Zustand** - auf gerundet

1.050.000,- €.

(i.W. Eine Million fünfzigtausend Euro)

8 Einzelwerte

Zusammenstellung Verkehrswerte	€
<i>Wohnbau- und Garagengrundstück</i>	
Flste. 80/129, 80/130, 80/131, 80/133, 80/134	1.041.500,00
<i>Gemeinschaftsflächen</i>	
Miteigentumsanteil Flst. 80/97	2.000,00
Miteigentumsanteil Flst. 80/132	5.600,00
Miteigentumsanteil Flst. 80/175	900,00
Verkehrswert gesamt	1.050.000,00

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis ausgearbeitet.

Hohenbrunn, den 08.08.2024

Dr. Bernhard Thomée

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Ringstraße 33, 35, 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Anlagen

Berechnungen

Garagengebäude

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m ²
nicht unterkellert				0,00
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				0,00
Erdgeschoss	12,16	6,00	1,00	72,96
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				72,96

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Ringstraße 33, 35, 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

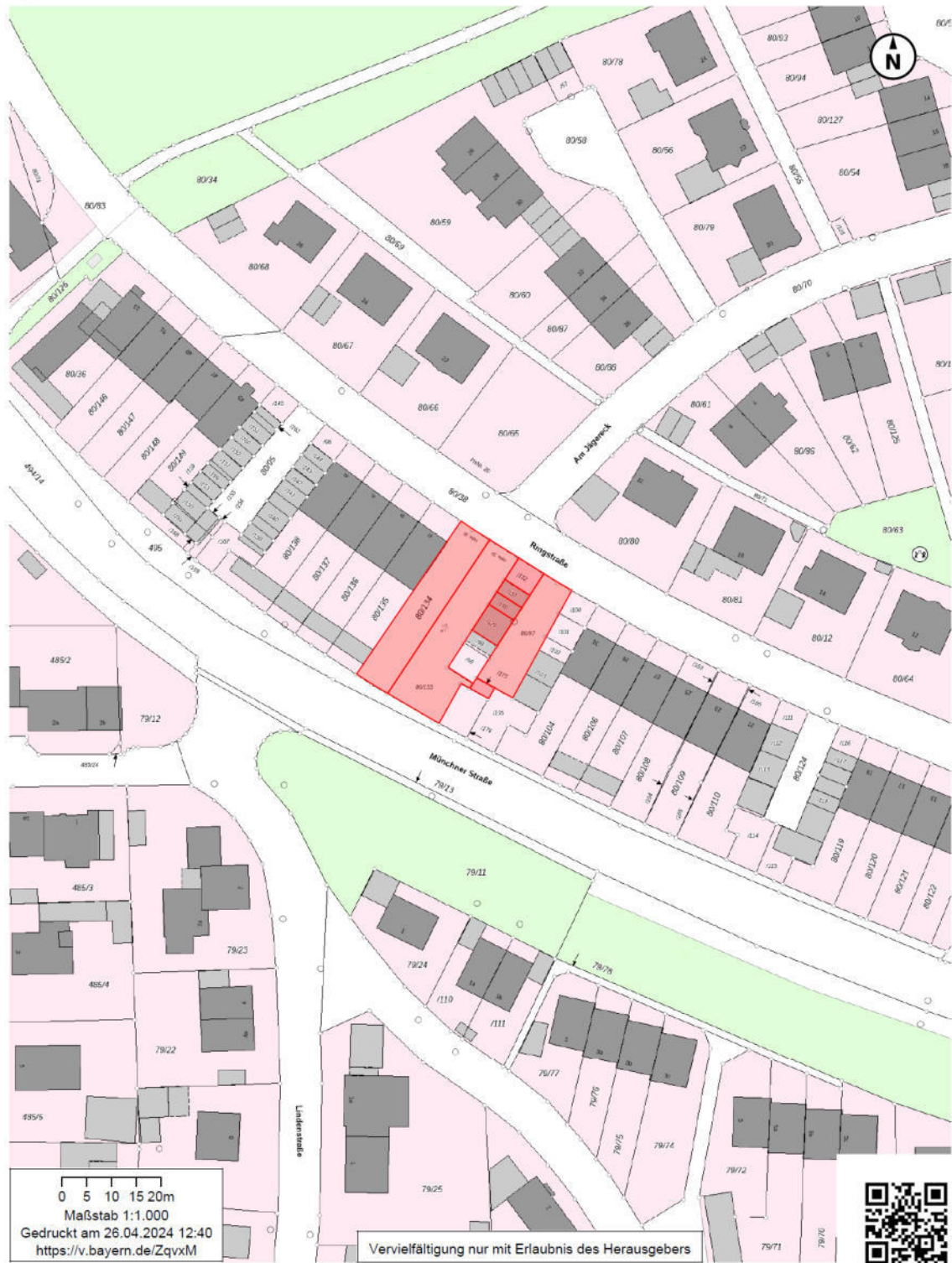
Anlagen

Lageplan (unmaßstäblich)

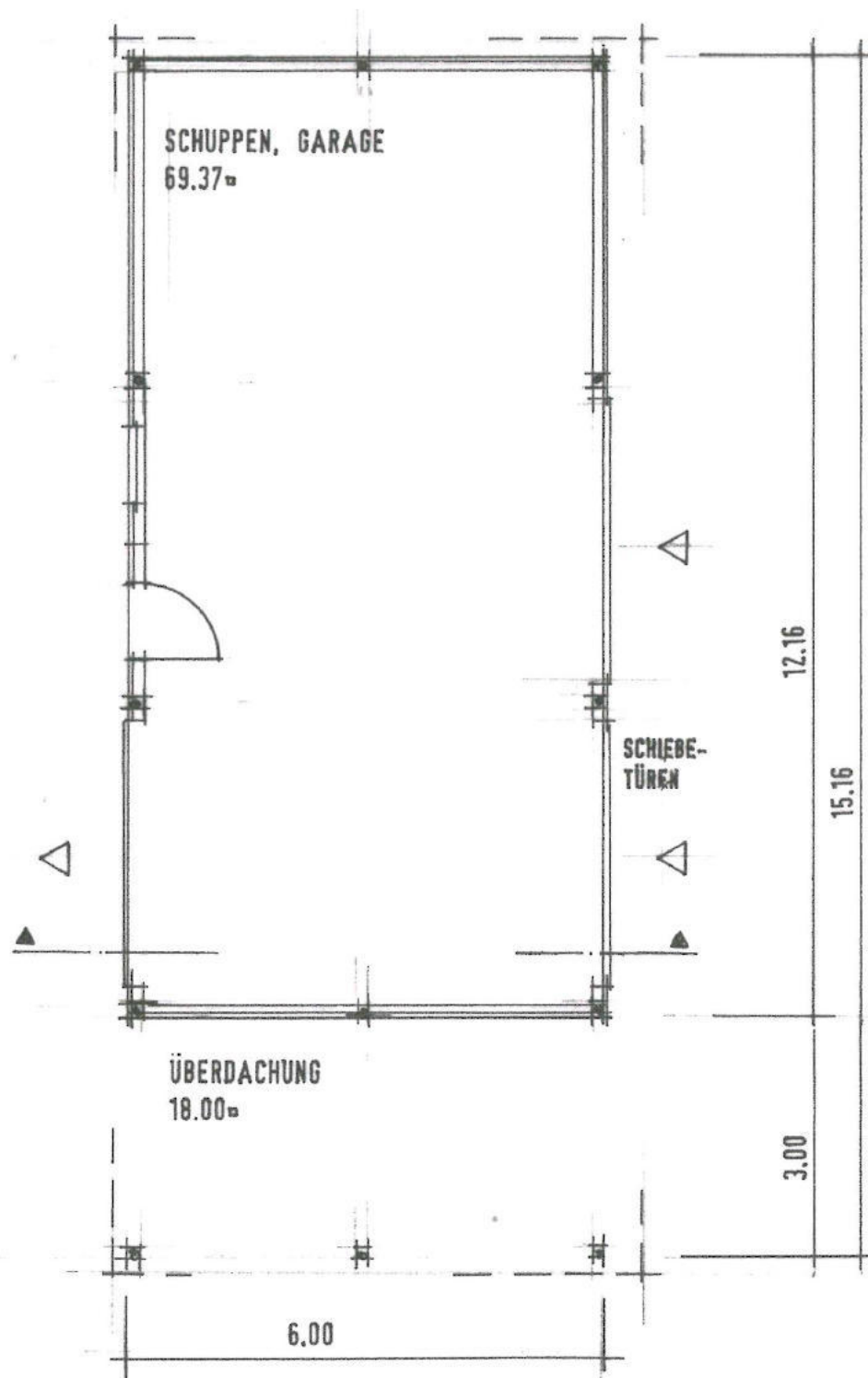


BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Grundrisse / Schnitte (unmaßstäblich)



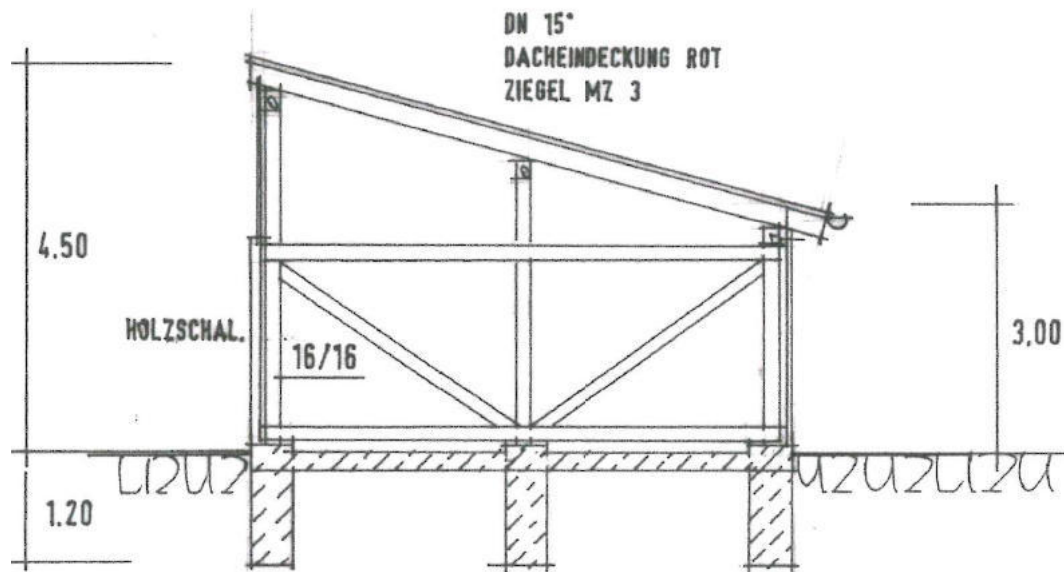
Grundriss Erdgeschoss Garagengebäude (Gebäude teilweise auf Fremdgrundstück (offene Überdachung), Türe abweichend angeordnet, Fenster nicht dargestellt)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Ringstraße 33, 35, 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Anlagen



Schnitt Garagengebäude