

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

GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München, Aktenzeichen: **1514 K 378/2024**,

über den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks



Sonnenweg 7 in 85579 Neubiberg, Ortsteil Unterbiberg, Fl.Nr. 44/2, Gemarkung Unterbiberg, bebaut mit einem Reihenmittelhaus mit insgesamt rd. 190 m² Wohn-/Nutzungsfläche samt Doppelgarage

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:

17.04.2025

Gutachten Nr.: 24-1118 vom 7. Juli 2025

Mehrfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Wertermittlung	3
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/e	3
1.4 Arbeitsunterlagen	4
1.5 Ortsbesichtigung	4
1.6 Erhebungen	5
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben	5
2.0 Objektbeschreibung	10
2.1 Lage	10
2.1.1 Makrolage	10
2.1.2 Mikrolage	11
2.2 Grundbuch	13
2.3 Grundstück	15
2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand	16
2.5 Baurechtliche Gegebenheiten	16
2.6 Bauliche Anlagen	18
2.7 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)	22
2.8 Marktentwicklung	22
2.9 Zusammenfassung und Beurteilung	24
3.0 Bewertungskriterien	26
3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten	29
4.0 Wertermittlung	30
5.0 Verkehrswert	34

Anlagen:

Lage im Landkreis München

Übersichtskarte, Maßstab ca. 1:200.000 und 1:50.000

Ortsplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000

Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000

Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000

Technische Daten

Flächenaufstellung

Eingabeplan mit Grundrissen Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Ansichten von Norden und Süden sowie Schnitt

Fotos in Kopie vom 17.04.2025

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 Grundstücks

Sonnenweg 7 in 85579 Neubiberg, Fl.Nr. 44/2, Gemarkung Unterbiberg, bebaut mit einem Reihenmittelhaus mit ca. 138 m² bewertungstechnischer Wohnfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie ca. 54 m² Nutzungsfläche im Keller- und Dachgeschoss laut in Vorlage gebrachtem Planmaterial samt dazugehöriger Doppelgarage

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, Geschäftsnummer:
1514 K 378/2024 gemäß Anordnungsbeschluss vom 13.01.2025.

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 17.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 13.01.2025, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht München, Grundbuch von Unterbiberg, Blatt 8049, vom 31.10.2024, in Kopie
- Flächenberechnung zum Bauantrag vom 09.07.1997, als PDF-Datei
- Eingabeplan zum Bauantrag, Reihenmittelhaus mit Grundrissen Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Ansichten von Norden und Süden sowie Schnitt A-A, als PDF-Datei
- Eingabeplan zum Bauantrag, Doppelgarage mit Grundriss Erdgeschoss sowie Ansicht von Osten, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Vorgutachten der *.* & Partner Sachverständige PartG vom 29.10.21, als PDF-Datei
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation der Gemeinde Neubiberg vom 19.02.2025
- Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München
- Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München,
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung vom 28.04. und 07.05.2025
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) 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 17.04.2025 exemplarisch ohne Anspruch auf Vollständigkeit durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito.

Durch das/die Objekt/e führte der Miteigentümer zu ¼.

Weiter waren bei der Inaugenscheinnahme dessen Frau und deren Schwester sowie ein Mitarbeiter des Unterzeichners anwesend.

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt; das Einverständnis hierzu ist gegeben.

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).

1.6 Erhebungen

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

- die Flächenberechnung zum Bauantrag vom 09.07.1997,
- der Eingabeplan zum Bauantrag, Reihenmittelhaus mit Grundrissen Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Ansichten von Norden und Süden sowie Schnitt A-A,
- der Eingabeplan zum Bauantrag, Doppelgarage mit Grundriss Erdgeschoss sowie Ansicht von Osten

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.

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 miet-/pachtfreien Zustand, also frei von eventuell wertbeeinflussenden, gegebenenfalls noch gesondert zu berücksichtigenden Eintragungen in den Abteilungen II und III des (jeweiligen) Grundbuchs, sonstigen hier nicht eingetragenen Lasten und Beschränkungen, eventuellen Rechten/Dienstbarkeiten an Nachbargrundstücken sowie (eventuell) noch ausstehenden/bereits fälligen bzw. kurzfristig anstehenden Sonderumlagen, (eventuell) noch anfallenden Erschließungsbeiträgen bzw. Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) usw., des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflusst 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 (WoFIV) 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.

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.

Auftragsgemäß wurde der Wert des (eventuell) vorhandenen eingebauten bzw. eingesetzten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) sowie der potenzielle Zusatzwert einer (eventuell) vorhandenen Photovoltaikanlage bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

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 Überprü-

fung 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 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 Neubiberg mit einer Fläche von rd. 5,8 km² und rd. 14.500 Einwohnern (Stand: 31.12.2023) ist (Luftlinie) rd. 6 km südöstlich des Stadtzentrums der Landeshauptstadt München (Marienplatz), an deren südöstlichem Rand mit den Stadtbezirken Ramersdorf - Perlach und Obergiesing - Fasanengarten, eingebettet zwischen den Gemeinden Putzbrunn im Osten, Ottobrunn im Südosten und Süden und Unterhaching im Süden und Westen, gelegen (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Neubiberg, bestehend aus den Ortsteilen Neubiberg und Unterbiberg, die durch die Zwergerstraße miteinander verbunden sind, gehört verwaltungstechnisch zum Landkreis München und gilt als gute Wohnlage mit Gartenstadtcharakter und gutem Wohn- und Freizeitwert im südöstlichen Umland von München sowie sehr guter Anbindung sowohl für den öffentlichen als auch für den Individualverkehr an die Landeshauptstadt. Überregional bekannt ist die Gemeinde durch das Campeon, dem Firmensitz von Infineon, die auf Gemeindegebiet befindliche Universität der Bundeswehr München sowie durch den bis ca. 1991 genutzten NATO-Flugplatz Neubiberg, auf dessen südlichen Teil der Landschaftspark Hachinger Tal entstanden ist, jedoch seine Start- und Landebahn weitgehend erhalten geblieben und nunmehr Teil des Parks ist (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Die verkehrstechnische Anbindung Neubibergs erfolgt vorrangig über die Äußere Hauptstraße (St. 2078) im Osten bzw. die Unterhachinger Straße (St 2068) im Westen, die auch als Zubringer zur Autobahn A 8 (München – Salzburg) im Westen mit Anschlussstelle Unterhaching im Westen dient (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird die Gemeinde Neubiberg als Demografietyp 11 („Sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaft“) eingestuft. Die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2019 bis 2023 betrug in der Gemeinde rd. +1% und im gesamten Landkreis München rd. +3%.

2.1.2 Mikrolage

Das gegenständliche Bewertungsobjekt ist am nordwestlichen Bebauungsrand von Unterbiberg, an der Grenze zum nördlich anschließenden Münchner Stadtbezirk Perlach, in einem allgemeinen Wohngebiet gelegen, und zwar in der Ende der 1990er Jahre entstandenen, ca. 33 Hektar umfassenden Wohnsiedlung „Vivamus“, im Geviert Gemeindegrenze im Norden, Berghamer / Universitätsstraße im Osten, Zwergerstraße im Süden sowie Unterhachinger Straße im Westen, unmittelbar nördlich des Sonnenwegs (s. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

Beim Sonnenweg handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine verkehrsberuhigte „Spielstraße“, die den Berghammerweg im Osten mit der Unterhachinger Straße im Westen verbindet und zur Erschließung des Quartiers dient (s. Ortsplanausschnitt bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

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

Die Umgebung ist gekennzeichnet durch Individualbebauung mit vorrangig Reihenhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach, in geschlossener, dennoch durchgrünter Bauweise. Unmittelbar nördlich schließen Flächen für die Landwirtschaft an, westlich verläuft ein Grünzug mit dem Hachinger Bach (s. Ortsplanausschnitt bzw. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Die Entfernung zum Ortszentrum von Unterbiberg (Rathaus) im Südosten beträgt Luftlinie rd. 2,8 km, zur Carl-Wery-Straße im Osten rd. 1,3 km, zur Unterhachinger Straße bzw. zur A 8 (München – Salzburg), beide im Westen, rd. 0,3 km bzw. 0,8 km, und zu deren Anschlussstelle Unterbiberg im Südwesten rd. 0,8 km sowie zum nächstgelegenen S-Bahnhof Perlach im Norden rd. 0,8 km und zum nächstgelegenen U- und S-Bahnhof Neuperlach Süd im Nordosten rd. 1,3 km (s. Übersichtskarte bzw. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen, (Luftlinie) rd. 0,7 km nördlich entfernt aufgestellt.

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich auf die Unterhachinger Straße im Westen (s. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

An öffentlichen Verkehrsverbindungen sind zu erwähnen die Buslinien 196 (Neuperlach Zentrum – Neuperlach Süd) mit Haltestelle Bayerwaldstraße, (Luftlinie) rd. 0,3 km nördlich bzw. ca. fünf Gehminuten, sowie 199 (Neubiberg, Campeon – West Michaelibad) und 217 (Unterhaching – Neuperlach Süd) mit gemeinsamer Haltestelle Neubiberg, Am Hachinger Bach, (Luftlinie) rd. 0,3 km südwestlich bzw. ca. sieben Gehminuten entfernt, alle als Zubringer zu U- und S-Bahn.

Ferner stehen zur Anbindung an die Münchener Innenstadt die U-Bahn U5 (Neuperlach Süd – Laimer Platz) mit Haltestelle Neuperlach Süd, Fahrzeit bis zum Münchener Hauptbahnhof ca. 17 min, sowie die S-Bahnen S3 (Mammendorf – Holzkirchen) mit Haltestelle Fasanenpark und S5 (Weßling – Kreuzstraße) mit Haltestelle Perlach, Fahrzeit bis zum Münchener Marienplatz ca. 13 min bzw. 14 min, zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf sind im Bereich der Unterhachinger Straße, (Luftlinie) rd. 0,3 km westlich in fußläufiger Entfernung gegeben (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Infrastruktureinrichtungen (Kirchen, Kindergärten, Schulen, soziale und kulturelle Einrichtungen etc.) sind vorhanden (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist insbesondere auf den (Luftlinie) rd. 0,5 km östlich entfernten Perlachpark, den rd. 0,1 km südöstlich gelegenen Vivanuspark, den Landschaftspark Hachinger Tal rd. 1,0 km südlich sowie den rd. 0,9 km westlich befindlichen Fasanenpark mit seinen zahlreichen Rad- und Wanderwegen hinzuweisen (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

2.2 Grundbuch

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Grundbuchauszug vom 31.10.2024 ist das gegenständliche Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

Amtsgericht München
Grundbuch von Unterbiberg
Blatt 8049
Gemarkung Unterbiberg

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1 Fl.Nr. 44/2 Sonnenweg 7;
Gebäude- und Freifläche zu 0,0245 ha

Erste Abteilung (Eigentümer):

Amtsgericht Grundbuch von	München Unterbiberg	Blatt	Einlegebogen
Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1 a	[REDACTED]	1	Auflassung vom 15.09.1999; eingetragen am 07.02.2000.
b	[REDACTED] - zu 1/2 -		[REDACTED]
1cI	Anstelle von 1a: [REDACTED]	1	Zu 1cI, III: Erbchein vom 24.08.2010 Az; 68 VT 5627/10 Amtsgericht München; eingetragen am 26.08.2010.
1cII	[REDACTED] in Erbengemeinschaft - zu 1/2 -		[REDACTED]
1.4	Anstelle von 1cI: [REDACTED]	1	Zu 1.4: Erbanteilsübertragung vom 31.08.2017; eingetragen am 08.09.2017.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Amtsgericht Grundbuch von	München Unterbiberg	Blatt 6049	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Kanalleitungsrecht an der früheren Flst.Nr. 46 1/4 b für das Deutsche Reich, Reichsfiskus (Luftfahrt), vertreten durch das Luftkreiskommando VII in München; gemäß Bewilligung vom 27.03./04.06.1941; eingetragen am 28.10.1941; hierher übertragen am 07.02.2000.	[REDACTED]	
2	1	Geh- und Fahrtrecht sowie Kfz-Abstellrechtsverbot für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 44/3; gemäß Bewilligung vom 21.07.1997 -URNr. 2482/Notar Dr. [REDACTED]; Gleichrang mit Abt. II/2-5; eingetragen am 13.10.1999; hierher übertragen am 07.02.2000.	[REDACTED]	
3	1	Geh- und Fahrtrecht sowie Kfz-Abstellrechtsverbot für Gemeinde Neubiberg; gemäß Bewilligung vom 21.07.1997 -URNr. 2482/Notar Dr. [REDACTED]; Gleichrang mit Abt. II/2-5; eingetragen am 13.10.1999; hierher übertragen am 07.02.2000.	[REDACTED]	
4	1	Dach- und Gebäudeüberstandsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 44/51; gemäß Bewilligung vom 21.07.1997 -URNr. 2482/Notar Dr. [REDACTED]; Gleichrang mit Abt. II/2-5; eingetragen am 13.10.1999; hierher übertragen am 07.02.2000.	[REDACTED]	
5	1	Grenzanbaurecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 44/51; gemäß Bewilligung vom 21.07.1997 -URNr. 2482/Notar Dr. [REDACTED]; Gleichrang mit Abt. II/2-5; eingetragen am 13.10.1999; hierher übertragen am 07.02.2000.	[REDACTED]	
6	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 378/24); eingetragen am 24.10.2024.	[REDACTED]	

Anmerkung:

Die Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs sind bei Objekten der vorliegenden Art üblich und werden 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.

2.3 Grundstück

Das Grundstück Fl.Nr. 44/2, Gemarkung Unterbiberg, mit einem Ausmaß von 245 m², hat langgezogene Rechteckform mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 9 m x 27 m und ist nord-/südgerichtet. Die Straßenfront am Sonnenweg im Süden beträgt ca. 9 m. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Grundstücksverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben.

Als Einfriedung dienen ein Maschendraht- bzw. ein Holzlattenzaun, jeweils ca. 1,5 m hoch, wobei die Zufahrt zur Garage nicht eingefriedet ist (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die Erschließungs- und Terrassenflächen sind mit Betonformsteinen bzw. Gartenplatten gepflastert (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die übrigen unbebauten Grundstücksflächen sind begrünt und mit Büschen und Sträuchern gestaltet (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Insgesamt hinterlassen die Außenanlagen einen offensichtlich seit längerem nicht mehr regelmäßig gepflegten Eindruck.

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 Gutachterumfang 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 Grundstücksertermittlung 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.

2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand

Das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 44/2, Gemarkung Unterbiberg, ist über den Sonnenweg von Süden erschlossen (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Beim Sonnenweg mit einer Breite von ca. 5 m handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine asphaltierte, verkehrsberuhigte und wenig befahrene „Spielstraße“, die den Berghammerweg im Osten mit der Unterhachinger Straße im Westen verbindet und zur Erschließung des Quartiers dient. Gehwege sind nicht angelegt, Straßenentwässerung und -beleuchtung sind vorhanden. Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund sind kaum gegeben und reichen kaum aus (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. Telefonanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Anmerkung:

Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Erschließungskosten entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass das/die Grundstück/e als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen ist/sind.

2.5 Baurechtliche Gegebenheiten

Für den Bereich, zu dem das Grundstück Fl.Nr. 44/2, Gemarkung Unterbiberg, gehört, liegt der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 52, rechtsverbindlich seit dem 09.10.1996, vor.

Im Wesentlichen sind für das Quartier, in dem sich das gegenständliche Bewertungsgrundstück befindet, festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Baufenster/-grenzen
- Grundfläche (GR) 3.200 m²
- Geschossfläche (GF) 4.448 m²
- 2 Vollgeschosse zwingend

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

Das Grundstück ist mit einem Reihenmittelhaus samt Doppelgarage bebaut. Der bauliche Nutzungsgrad (realisierte/wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ) für den Bestand wurde überschlägig aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial ermittelt mit:

ca. 177 m² Geschossfläche / 245 m² Grundstücksfläche = rd. 0,72
(s. Technische Daten i. d. Anlage).

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.

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 Gebäudecken zweiseitig umschlossene Freisitze (Loggien) in allen Geschossen – ebenfalls abweichend von der BauNVO – als 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

Allgemeines:

Nach Aktenlage wurde das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 44/2, Gemarkung Unterbiberberg, ca. 1997 in damals üblicher konventioneller Massivbauweise mit einem vollunterkellerten Reihenmittelhaus mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss sowie einer nichtunterkellerten Doppelgarage, beide unter Satteldach mit First in Ost-/Westrichtung, bebaut (s. Lageplan bzw. Planmaterial i. d. Anlage).

Während das Wohnhaus als Teil einer geschlossenen Gebäudezeile im Mittel ca. 16 m vom Sonnenweg im Süden sowie ca. 3 m von der nördlichen Grundstücksgrenze zurückversetzt aufstehend ist, wurde die Doppelgarage an der Südwestecke des Grundstücks errichtet (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Der Zugang in das Gebäude erfolgt von Süden über einen überdachten, eine Stufe über Geländeniveau liegenden Eingang; die Doppelgarage ist von Osten erschlossen (s. Eingabeplan *Erdgeschoss* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Bauwerks- und Ausstattungsbeschreibung:

Nachfolgende Angaben beruhen auf den recherchierten Unterlagen und erhaltenen Informationen bzw. auf im Rahmen der Ortsbesichtigung optisch gewonnenen Eindrücken. Sie dienen lediglich zur Vermittlung eines generellen Überblicks bezüglich der Bauweise und Ausstattung. Ergänzend hierzu wird insbesondere auf die Planunterlagen sowie die Fotodokumentation in der Anlage verwiesen.

Reihenmittelhaus

Baujahr:	Ca. 1997
Gründung:	Beton-Bodenplatte nach statischen Erfordernissen
Geschosswände:	KG: Beton nach Statik, ca. 20 cm stark Sonst: Mauerwerk (Kalksandstein o. ä.) nach Statik, ca. 17,5 cm stark
Kommunwände:	Zweischaliges Mauerwerk (Kalksandstein o. ä.) nach Statik, ca. 11,5 cm stark
Trenn-/Innenwände:	Mauerwerk (Kalksandstein o. ä.) nach Statik bzw. Leichtbauwände), jeweils in verschiedenen Wandstärken
Geschossdecken:	Beton nach statischen Erfordernissen
Treppenläufe:	Freitragende Systemtreppen mit Holztrittstufen, lackiertem Metallgeländer und Holzhandlauf
Dach:	Wärmegedämmter Holzdachstuhl als Satteldach mit Pfanneneindeckung und ca. 45° Dachneigung
Spenglerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fassade:	Wärmegedämmt, verputzt mit Anstrich
Fenster/-türen:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit Dreh-/Kippbeschlägen, teils elektrisch bzw. teils manuell bedienbaren PVC-Rollläden sowie Leichtmetallsohlbänken
Eingang:	Glasüberdacht, eine betonierte Stufe über Geländeniveau liegendes lackiertes Kunststoffelement mit Glasausschnitt
Innentüren:	Holzfurniert mit Leichtmetallbeschlägen
Wände:	Überwiegend verputzt mit Anstrich
Decken:	KG: teils Sichtbetonestrich bzw. teils verputzt mit Anstrich Sonst: verputzt mit Anstrich
Dachschrägen:	Überwiegend Trockenputz mit Anstrich
Böden:	KG: überwiegend Laminat bzw. teils keramikgefliest oder Betonestrich EG: überwiegend PVC-Beläge (n. A. auf Stäbchenparkett verlegt) bzw. teils keramikgefliest OG: überwiegend Mosaikparkett bzw. keramikgefliest oder Laminat DG: überwiegend Textilbelag bzw. teils Laminat
Sanitärausstattung:	<p><u>Küche (mit Fenster):</u> Boden: keramikgefliest; Wände: raumhoch keramikgefliest; Decke: verputzt mit Anstrich</p> <p><u>Gäste-WC (mit Fenster) im EG:</u> Boden: keramikgefliest; Wände: raumhoch keramikgefliest, Bordüre umlaufend; Decke: verputzt mit Anstrich; keramisches Handwaschbecken mit Einhebelarmatur, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten</p> <p><u>Bad/WC (mit Fenster) im OG:</u> Boden/Wände/Decke: analog wie vor; keramisches Waschbecken, Einbau-Stahlbadewanne, Armaturen als Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten</p>

Duschbad (mit Fenster) im OG: Boden/Wände/Decke: analog wie vor; keramisches Waschbecken, Einbau-Duschtasse mit PVC-Abtrennung, Armaturen als Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten

Heizung/Warmwasser: Gasetagenheizung, Baujahr vermutlich 1997, mit zentraler Warmwasserbereitung

Beheizung d. Räume: Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, separater Kaminzug für den Einbau eines offenen Kamins/Kachelofens

Elektroinstallation: Überwiegend unter Putz, großzügig bemessene Anzahl an Schaltern und Steckdosen

Anschlüsse: Elektro, Wasser, Kanal, Telefon

Terrasse: Gartenplattengepflastert

Doppelgarage:

Baujahr: Ca. 1997

Gründung: Streifenfundamente und Beton-Bodenplatte nach Statik

Außenwände: Mauerwerk (Kalksandstein o. ä.) nach Statik, verputzt mit Anstrich

Dach: Holzdachstuhl als Satteldach mit Pfanneneindeckung und ca. 20° Dachneigung

Tore: Lackierte, manuell bedienbare Leichtmetallhebetore

Anschlüsse: Elektro

Energieausweis:

Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht in Vorlage gebracht.

Wohn-/Nutzungsfläche:

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Planmaterial ergibt sich die bewertungs-technische Wohnfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit ca. 141 m². Die bewertungs-technische Nutzungsfläche im Kellergeschoss wurde aus dem Planmaterial mit ca. 54 m² ermittelt (s. Flächenaufstellung i. d. Anlage). Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundrissgliederung:

Der tatsächliche Grundriss weicht teilweise von der Darstellung des in Vorlage gebrachten Planmaterials ab. Zum besseren Verständnis wurden die im Ortstermin festgestellten Abweichungen vom Unterzeichner vereinfacht und unmaßstäblich, ohne Anspruch auf Richtigkeit, in die in der Anlage beigefügten Eingabepläne übertragen. Der tatsächliche Grundriss beschreibt sich wie folgt:

Kellergeschoß:

Diele mit Treppenaufgang in das Erdgeschoss, von der man nach Süden in den Hausanschluss-/Waschraum und nach Westen in einen Hobbyraum gelangt. Hier ist anzumerken, dass der Raum teils mit einer Holzbauwand abgetrennt wurde (s. Eingabeplan *Kellergeschoß* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Erdgeschoß:

Überdachter, eine Stufe höher über Geländeniveau liegender Hauseingang in einen Windfang mit nach Norden anschließender Diele, von der man weiter nach Norden in einen Flur mit Treppenab- bzw. -aufgang in das Keller- bzw. Obergeschoß und Ausritt zur nach Osten orientierten Gartenterrasse gelangt. Von der Diele sind abgängig nach Süden das Gäste-WC (mit Fenster) und nach Westen das Wohn-/Esszimmer. Die Küche (mit Fenster) ist über den Flur von Osten zugänglich (s. Eingabeplan *Erdgeschoß* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Obergeschoß:

L-förmiger Mittelflur mit Treppenab- bzw. -aufgang in das Erd- bzw. Dachgeschoß, von dem aus alle Räume mit Ausnahme der Ankleide erschlossen sind: nach Norden das Bad/WC (mit Fenster), nach Süden zwei Kinderzimmer sowie nach Westen das Schlafzimmer und ein weiteres Duschbad (ohne Fenster). Vom Schlafzimmer nach Norden gelangt man in die Ankleide (s. Eingabeplan *Obergeschoß* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Dachgeschoß (unter Dachschrägen):

Diele mit Treppenabgang in das Obergeschoß, von der man nach Westen in den wohnwirtschaftlich ausgebauten Speicher gelangt. Von hier aus sind abgängig nach Norden der Heizraum und nach Osten ein weiterer, ebenfalls wohnwirtschaftlich genutzter Raum (s. Eingabeplan *Dachgeschoß* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Bau-, Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Das gegenständliche Reihenmittelhaus samt dazugehöriger Doppelgarage hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen insgesamt dem Baujahr entsprechenden, relativ einfachen bis noch durchschnittlich gepflegten Eindruck. Der Ausstattungsstandard ist als durchschnittlich zu beurteilen. Modernisierungen wurden nach Angabe nicht vorgenommen. Der Unterhaltungszustand, teils mit erheblichen üblichen Abnutzungs- und Gebrauchserscheinungen, wird teils als abgewohnt und seit längerem

nicht mehr regelmäßig gepflegt empfunden (s. Fotodokumentation i. d. Anlage). Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden. Nach Auffassung des Unterzeichners sind im Falle des Nutzerwechsels, ohne Anspruch auf Vollständigkeit bzw. Richtigkeit, die üblichen Schönheitsreparaturen (Erneuerung des Decken- und Wandanstrichs) inklusive der Lackierarbeiten an den Heizkörpern sowie je nach Anspruch der zukünftigen Nutzer der Austausch der vorhandenen Laminat-, PVC- und Textilbeläge vorzunehmen.

2.7 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)

Das gegenständliche Bewertungsobjekt wurde nach Angabe bis ca. Anfang 2024 durch einen der Miteigentümer genutzt und war zum Stichtag nicht fremdvermietet.

2.8 Marktentwicklung

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

In der zuletzt veröffentlichten Frühjahrsanalyse 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München war auf dem Münchner Immobilienmarkt in den ersten beiden Monaten im Jahr 2025 eine Steigerung der Vertragszahlen von 10% und des Geldumsatzes von 6% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum festzustellen. Für den Gesamtjahreszeitraum 2023 bis 2024 ergaben sich folgende Entwicklungen:

- Vertragsanzahl +34%
- Geldumsatz 11,4 Milliarden Euro, +51%
- Preisrückgang bei Wohnimmobilien

Im Marktsegment des individuellen Wohnungsbau wurden im Gesamtjahr 2024 folgende Entwicklungen festgestellt:

- Teilmarkt unbebaute Grundstücke für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser mit einem Anstieg der Vertragsanzahl um +28% und Geldumsatz um +21%.

- Preisrückgang für gesamte Wohnbaugrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen von rund -7%.
- Teilmarkt bebaute Grundstücke (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser) mit einer deutlichen Steigerung der Vertragsanzahl von +55% und des Geldumsatzes von +44%.
- Für Reihen- und Doppelhäuser (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen wurde ein durchschnittlicher Preisrückgang von -4% ermittelt.

Fazit

Auf dem Münchener Immobilienmarkt standen Wohnimmobilien hoch im Kurs und das äußerst lebhafte Marktgeschehen setzte sich nach den Rekordjahren 2009 bis 2019 auch bis zum 1. Halbjahr 2022 fort, wobei durch die hohe Nachfrage und das sehr knappe Angebot ein enormer Preisdruck entstand. 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 hatte 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, grundlegend 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, 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 nahezu vervierfacht), durch die Verunsicherung über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA sowie die unabsehbaren Folgen immer weiter eskalierender kriegerischer Auseinandersetzungen. 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. Zwischenzeitlich wurde dieser Negativtrend allmählich durchbrochen; in einem wieder etwas besseren und stabileren Finanzierungsumfeld stellt sich die Nachfrage wieder spürbar stärker dar. Auch haben sich die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern sukzessive soweit angeglichen, dass letztendlich auch wieder mehr Immobilien den Eigentümer wechseln. Insgesamt konzentriert sich diese Nachfrage jedoch sehr stark auf gute, energetisch hochwertige Bestandsimmobilien. Für – in Relation hierzu – meist sehr teure Neubauobjekte findet sich hingegen weiterhin nur ein sehr kleiner Kreis an Interessenten.

2.9 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine relativ gute und ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse am nordwestlichen Bebauungsrand von Neubiberg an der Grenze zum nördlich anschließenden Münchener Stadtbezirk Perlach mit guter verkehrstechnischer Anbindung sowohl für den öffentlichen Personennahverkehr als auch für den Individualverkehr handelt.

Das laut Grundbuch 245 m² große Grundstück verfügt über langgezogene Rechteckform und ist nord-/südgerichtet. Der Geländeoberlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 (1) BauGB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 52. Demnach ist das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks mit der aufstehenden Bebauung weitgehend ausgeschöpft. Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann jedoch nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden.

Nach Aktenlage wurde die aufstehende Bebauung ca. 1997 in damals üblicher konventioneller Massivbauweise errichtet. Das Alter der Gebäude beträgt zum Stichtag rd. 28 Jahre; die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall-, jedoch nicht mehr den heutigen an Wärmeschutz entsprechen. Ein Energieausweis mit Angaben zum Endenergieverbrauch wurde nicht in Vorlage gebracht; die vorhandene Gasetagenheizung ist zum Stichtag vermutlich ebenfalls rd. 28 Jahre alt; insofern ist in einem absehbaren Zeitraum mit dem Austausch der Anlage zu rechnen. Das Wohnhaus verfügt eher über einen reihenmittelhaustypischen Grundriss mit großzügigem Wohn-/Essbereich und hellen, sowohl nach Süden als auch nach Norden gerichteten Haupträumen mit guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist die Orientierung

der, wenn auch einsehbaren, Gartenterrasse nach Süden, das Vorhandensein von zwei Bädern und einem Gäste-WC und dass zum Objekt eine Doppelgarage gehört. Die Gesamtkonzeption des Gebäudes dürfte dem Platzbedarf eines 5- bis 6-Personen-Haushalts genügen. Modernisierungen wurden nach Angabe nicht vorgenommen; die Ausstattung inklusive der Sanitärausstattung entspricht überwiegend der Baualtersklasse des Gebäudes und wird als durchschnittlich beurteilt. Der Unterhaltungszustand, teils mit erheblichen üblichen Abnutzungs- und Gebrauchserscheinungen, wird teils als abgewohnt und seit längerem nicht mehr regelmäßig gepflegt empfunden. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden. Nach Auffassung des Unterzeichners ist jedoch, je nach Anspruch der zukünftigen Nutzer, eine umfassende Renovierung erforderlich.

Die Erreichbarkeit der Doppelgarage wird aufgrund ihrer Mikrolage auf dem Grundstück als gut beurteilt.

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.

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 heranziehen. 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 Verfahrens 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.

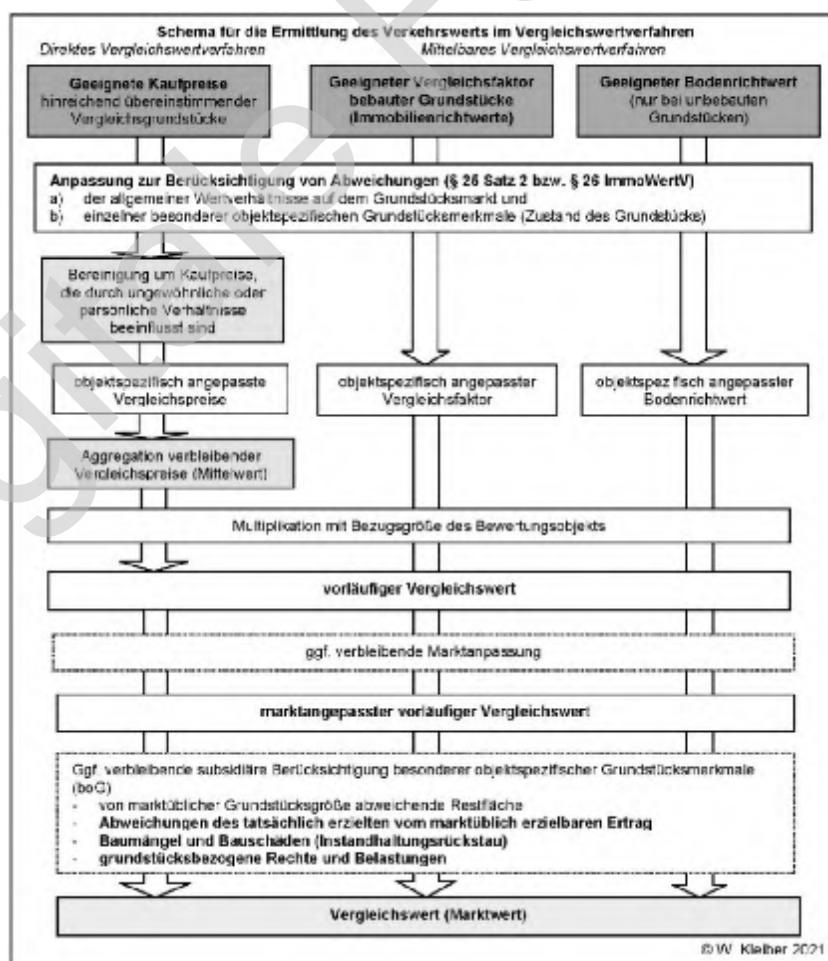
Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser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

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 **Vergleichswertverfahren** durchgeführt, weil sich der Wohn- und Teileigentumsteilmärkt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/m² Wohn-/Nutzungsfläche) bzw. dem Preis je Kfz-Stellplatz orientiert und in der Regel keine oder nur geringfügige Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt. Zudem wird dabei auf die Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts abgestellt.



Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital

Im Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise vergleichbarer Objekte (Wiederverkäufe) sowohl aus der Kaufpreissammlung des zuständigen örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München als auch des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des/r Bewertungsobjekts/e herangezogen, welche in Bezug auf die örtliche konkrete Lage sowie in ihren wertbildenden Faktoren mit dem/n Bewertungsobjekt/en direkt vergleichbar sind. Allgemeine, werterhöhende oder wertmindernde Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (2) ImmoWertV, welche sich nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung ergeben, werden durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt. Die Angabe der genauen Lage der zum Preisvergleich herangezogenen Objekte kann aus Datenschutzgründen nicht erfolgen.

Gemäß § 8 (3) ImmoWertV (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG) ist für die ordnungsgemäße Erhaltung zum Stichtag ein angemessener pauschaler Abschlag (Werteinfluss) auf den vorläufigen Vergleichswert 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 200 €/m² Wohn- und Nutzungsfläche. Im konkreten Fall wird in Anlehnung an die Auswertungspraxis des örtlichen Gutachterausschusses für die Beseitigung des vorne beschriebenen Instandsetzungs-/Unterhaltungsstaus ein kalkulatorischer Abschlag (Werteinfluss) in Höhe von frei geschätzt ca. 200 €/m² Wohn- und Nutzungsfläche auf den ermittelten markt-/objektspezifischen vorläufigen Vergleichswert als angemessen erachtet.

3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Wertermittlungsstichtag:

17.04.2025

Grundstück:

Fl.Nr. 44/2, Gemarkung Unterbiberg:	245 m ²
Bebaute Grundfläche (GR):	ca. 102 m ²
Realisierte Grundflächenzahl (GRZ):	102 m ² / 245 m ² rd. 0,42
Realisierte Geschossfläche (GF _{real}):	ca. 177 m ²
Realisierte/wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	177 m ² / 245 m ² rd. 0,72

Aufstehende Bebauung:

Reihenmittelhaus:

Baujahr:	ca. 1997
Alter der Gebäude zum Stichtag:	2025 - 1997 ca. 28 Jahre
Modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer (GND):	ca. 80 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND):	80 Jahre - 28 Jahre rd. 52 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF):	ca. 272 m ²
Wohnfläche (WF):	ca. 138 m ²
Nutzungsfläche (NUF):	ca. 54 m ²

Doppelgarage:

Baujahr:	ca. 1997
Alter der Gebäude zum Stichtag:	2025 - 1997 ca. 28 Jahre
Modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer (GND):	ca. 80 Jahre
Modifizierte/rechnerische Restnutzungsdauer (RND):	rd. 52 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF):	ca. 34 m ²

4.0 Wertermittlung

Mittelbarer Preisvergleich

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München werden keine Marktdaten, wie z. B. durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten, in der Gemeinde Neubiberg ermittelt.

Zuletzt für das 3. Quartal 2024 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser (alle Baujahrsklassen und Ausstattungsstandards) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im gesamten Stadtbereich ermittelt. Der durchschnittliche Kaufpreis für Reihenmittelhäuser (Wiederverkäufe) mit durchschnittlich rd. 120 m² Wohnfläche bzw. rd. 215 m² Grundstücksfläche, lag im Mittel bei rd. 875.000 € bzw. 7.600 €/m² Wohnfläche.

Quelle: Herbstanalyse 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Unmittelbarer Preisvergleich

Die nachfolgenden Vergleichspreise (Wiederverkäufe) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des örtlichen bzw. des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung des Sachverständigen entnommen.

Die von den Gutachterausschüssen benannten bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes herangezogenen Vergleichsobjekte weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung auf, wobei die detaillierte Ausstattungsqualität sowie der Unterhaltungszustand der Vergleichsobjekte aufgrund des gegebenen und zugänglichen Datenmaterials der Kaufpreissammlung nicht bekannt sind. Zudem werden für vermietete Wohnungen niedrigere Verkaufspreise erzielt, dies wird auch durch Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, veröffentlicht im Jahresbericht „Der Immobilienmarkt in München 2023“, bestätigt.

Die ausgewählten Vergleichsobjekte werden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage** und dem **Zeitpunkt der Veräußerung**, in Bezug gesetzt. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wird durch entsprechende Zu- und Abschläge vorgenommen und das arithmetische Mittel, wie nachfolgend dargestellt, gebildet:

Pos.	Datum	Art	Wohn- lage	Bau- jahr	ver- mietet	Aus- statt- ung	Flst.	WF	Kauf- preis	markt-/objekt-	
										*Summe	spezifisch
										Zu-/Ab- schlag +/-	angepasster vorläufiger Vergleichswert
1	Dez 23	RMH	gut	1981	nein	mittel	264 m ²	130 m ²	890.000 €	5%	935.000 €
2	Dez 23	RMH	gut	1982	nein	mittel	266 m ²	135 m ²	990.000 €	5%	1.040.000 €
3	Dez 23	REH	gut	2004	nein	mittel	248 m ²	135 m ²	1.000.000 €	-5%	950.000 €
4	Dez 23	RMH	gut	2002	nein	o. A.	185 m ²	140 m ²	940.000 €	0%	940.000 €
5	Feb 24	RMH	gut	1982	nein	einfach	244 m ²	125 m ²	866.000 €	4%	901.000 €
6	Nov 24	REH	mittel	1986	nein	einfach	406 m ²	135 m ²	875.000 €	0%	875.000 €
7	Jan 25	REH	gut	1981	nein	einfach	350 m ²	125 m ²	900.000 €	-5%	855.000 €
8	Jan 25	RMH	gut	2003	nein	mittel	168 m ²	135 m ²	1.060.000 €	-5%	1.007.000 €
Arithmetisches Mittel rd.:							<u>1990</u>	<u>266 m²</u>	<u>133 m²</u>	<u>940.000 €</u>	<u>940.000 €</u>

Kaufpreisspanne:

min. rd. 866.000 € 855.000 €

max. rd. 1.060.000 € 1.040.000 €

Medianwert:

rd. 920.000 € 940.000 €

Standardabweichung:

rd. 70.000 € 62.700 €

rd. 7,45% 6,67%

Differenz Kaufpreis/Kaufpreis':

rd. 0,00%

*Zu-/Abschlag wegen Makro-/Mikrolage, Immissionen, Baujahr, Sanierungsgrad, Größe, Ausrichtung, Ausstattung, unvermietet/vermietet, Marktlage/Verkaufszeitpunkt, usw.

Legende: REH = Reiheneckhaus; RMH = Reihenmittelhaus

Anmerkung:

Der geschätzte Werteinfluss (Summe der individuellen Zu- und Abschläge) der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjekts zu verstehen, d. h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjektes führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.

Die benannten Objekte liegen im Bereich der Gemarkungen Perlach und Unterbiberg in vergleichbaren Lagen und stellen eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstellen der jeweiligen Gutachterausschüsse bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt.

- zu 1) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare gute, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; etwas größeres, nord-/südgerichtetes Grundstück; etwas kleineres Reihenmittelhaus älterer Baualterskategorie inklusive Garage
- zu 2) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare gute, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; etwas größeres, nord-/südgerichtetes Grundstück; etwa gleich großes Reihenmittelhaus älterer Baualterskategorie inklusive Garage
- zu 3) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare gute, ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; etwa gleich großes, nord-/südgerichtetes Grundstück; etwa gleich großes Reiheneckhaus jüngerer Baualterskategorie inklusive Garage
- zu 4) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare gute, ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; kleineres, ost-/westgerichtetes Grundstück; gleich großes Reihenmittelhaus jüngerer Baualterskategorie inklusive Garage
- zu 5) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare gute, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; etwa gleich großes, nord-/südgerichtetes Grundstück; kleineres Reihenmittelhaus älterer Baualterskategorie inklusive Garage
- zu 6) Gut vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; wesentlich größeres, nordost-/südwestgerichtetes Grundstück; etwa gleich großes Reiheneckhaus älterer Baualterskategorie inklusive Garage
- zu 7) Gut vergleichbare gute, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; wesentlich größeres, ost-/westgerichtetes Grundstück; kleineres Reiheneckhaus älterer Baualterskategorie inklusive Garage
- zu 8) Gut vergleichbare gute, ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; wesentlich kleineres, ost-/westgerichtetes Grundstück; etwa gleich großes Reihenmittelhaus jüngerer Baualterskategorie inklusive Garage

Die Bandbreite der Kaufpreise lässt die Individualität der einzelnen Objekte erkennen. Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der wahrscheinlichste Kaufpreis für das gegenständliche Reihenmittelhaus inklusive einem Garagenstellplatz in einer Spanne zwischen rd. 855.000 € bis 1.040.000 € liegt. Der arithmetische Mittelwert der Verkaufspreise beträgt rd. 940.000 € mit einer geringen Standardabweichung (Varianz) von rd. 7%, der Median liegt ebenfalls bei rd. 940.000 €.

Pkw-Stellplätze werden in der Regel zusammen mit Wohnungsbzw. Teileigentum veräußert. Zuletzt für das Jahr 2023 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise

für Garagen und Stellplätze im gesamten Stadtbereich ermittelt. Einzelgaragen (Wiederverkäufe) wurden im Berichtsjahr durchschnittlich für rd. 24.000 €/Stellplatz verkauft. Die Preisspanne betrug rd. 20.000 € bis 32.000 € je Einzelgarage.

Vorläufiger Vergleichswert

Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Lage und der wertbildenden Faktoren wird für das gegenständliche Reihenmittelhaus inklusive einem Garagenstellplatz auf den im Vergleich zum arithmetischen Mittel gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten) robusteren, markt-/objektspezifisch angepassten Median in Höhe von rd. **940.000 €** abgestellt. Der Wert des zusätzlichen Garagenstellplatzes wird nach billigem sachverständigem Ermessen pauschal mit rd. **25.000 €** als angemessen erachtet. Der vorläufige Vergleichswert wird somit wie folgt begutachtet:

Markt-/objektspezifischer vorläufiger Vergleichswert:

Reihenmittelhaus inklusive Garage: 940.000 €
Zuschlag wegen zweitem Garagenstellplatz, pauschal ca.: 25.000 €

Abschlag (Werteverlust) wegen Instandsetzungsbedarf,
je m²-Wohn-/Nutzfläche frei geschätzt, ca.: 200 €/m²
Somit: 192 m² x 200 €/m² = rd. -38.400 €
926.600 €

Vorläufiger Vergleichswert: gerundet **930.000 €**

Dies entspricht je m²-Wohnfläche 138 m² rd. 6.739 €/m²

5.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das gegenständliche Bewertungsobjekt Sonnenweg 7 in 85579 Neubiberg, bebaut mit einem Reihenmittelhaus mit rd. 190 m² Wohn-/Nutzungsfläche sowie einer Doppelgarage, wurde anhand des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Es wurde folgender Wert ermittelt:

Vergleichswert des Grundstücks	930.000 €
--------------------------------	-----------

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 Grundstücks Fl.Nr. 44/2, Gemarkung Unterbiberg, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 17.04.2025 auf (gerundet)

930.000 €
(m. W. neunhundertdreißigtausend Euro)
(dies entspricht (930.000 € / rd. 138 m² Wohnfläche) rd. 6.739 €/m²)

begutachtet.

München, den 7. Juli 2025

Antonio D. Margherito

Lage im Landkreis München

85579 Neubiberg, Sonnenweg 7

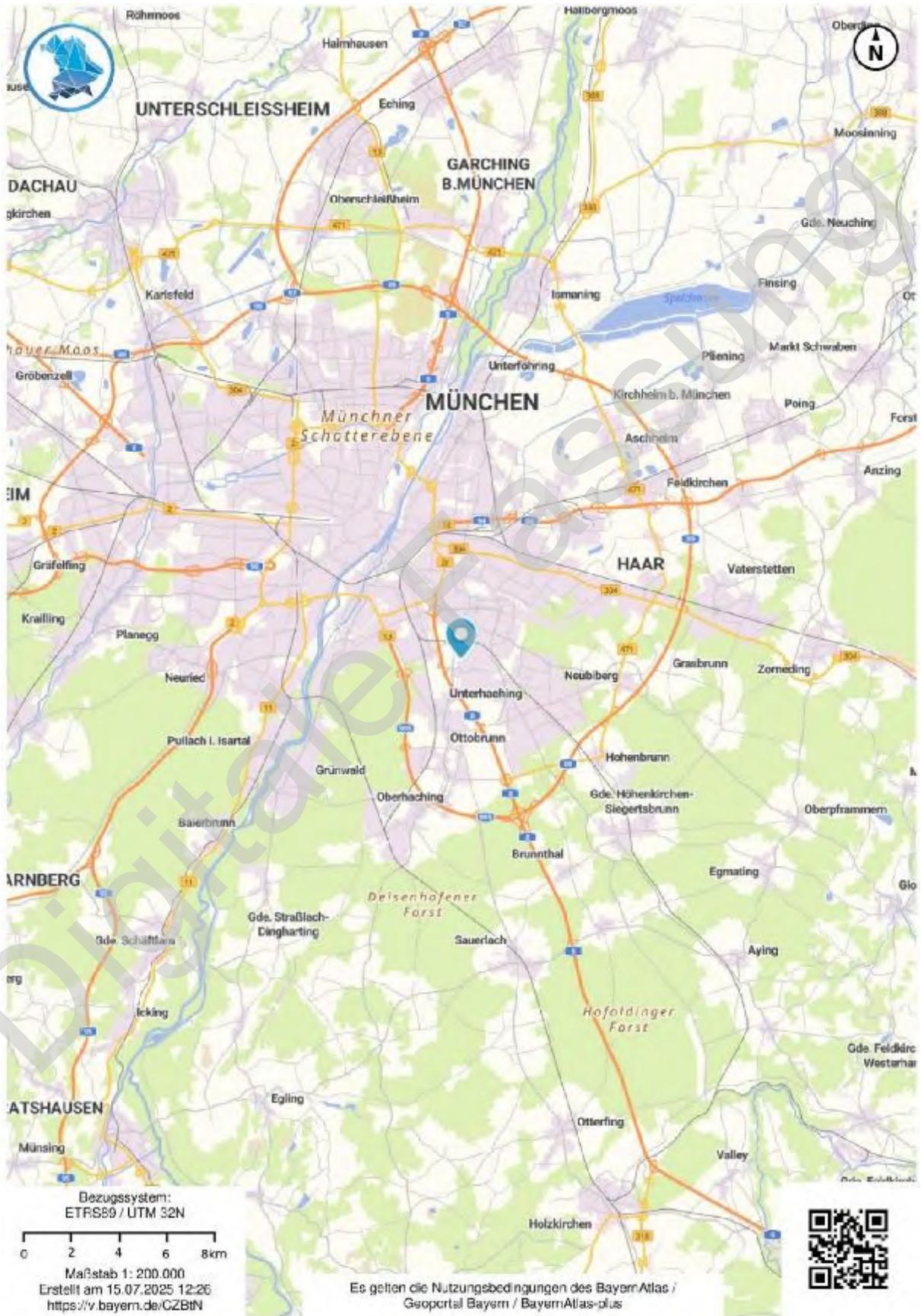


Quelle: Wikipedia

Übersichtskarte

(Maßstab ca. 1:200.000)

85579 Neubiberg, Sonnenweg 7

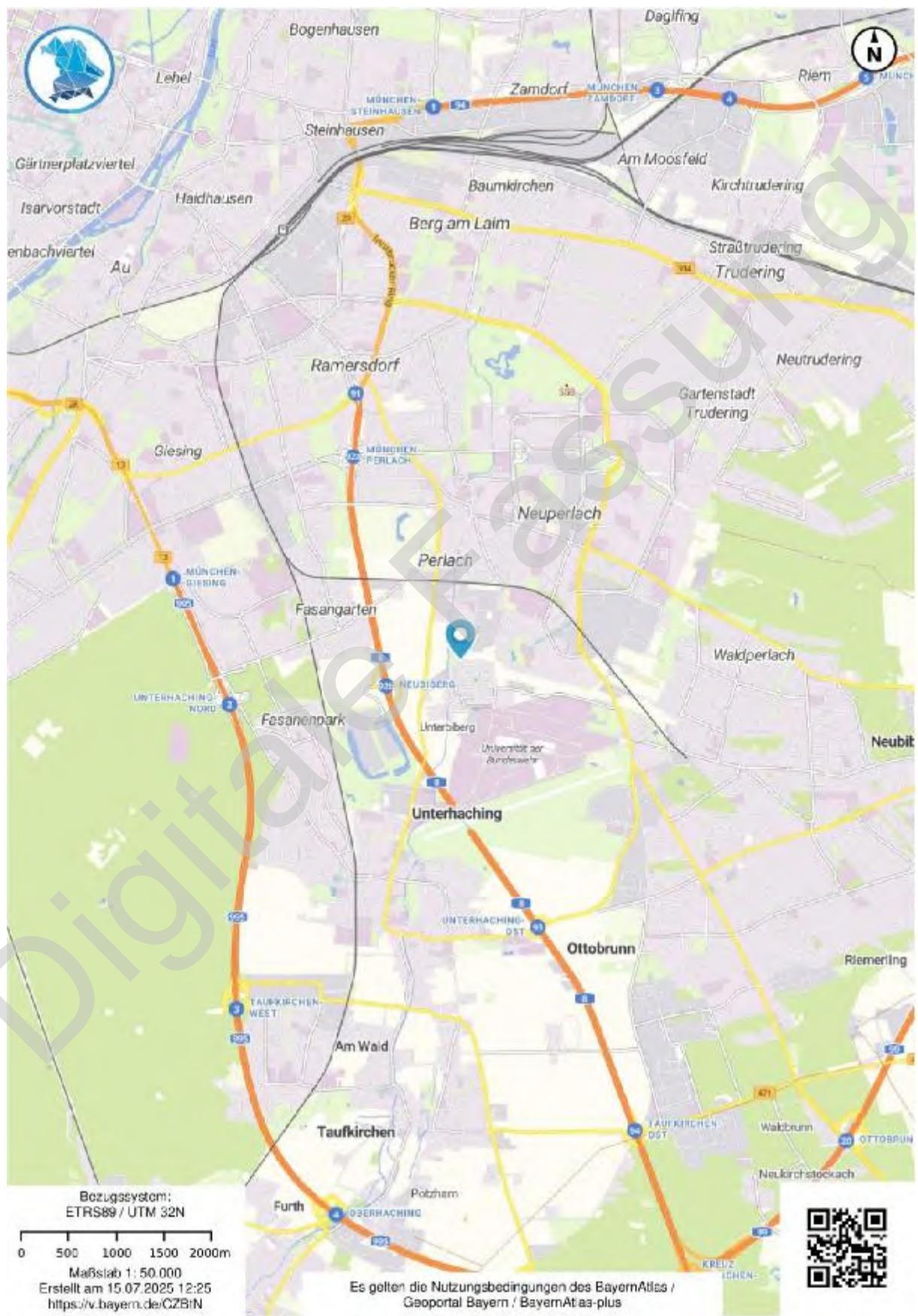


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Übersichtskarte

(Maßstab ca. 1:50.000)

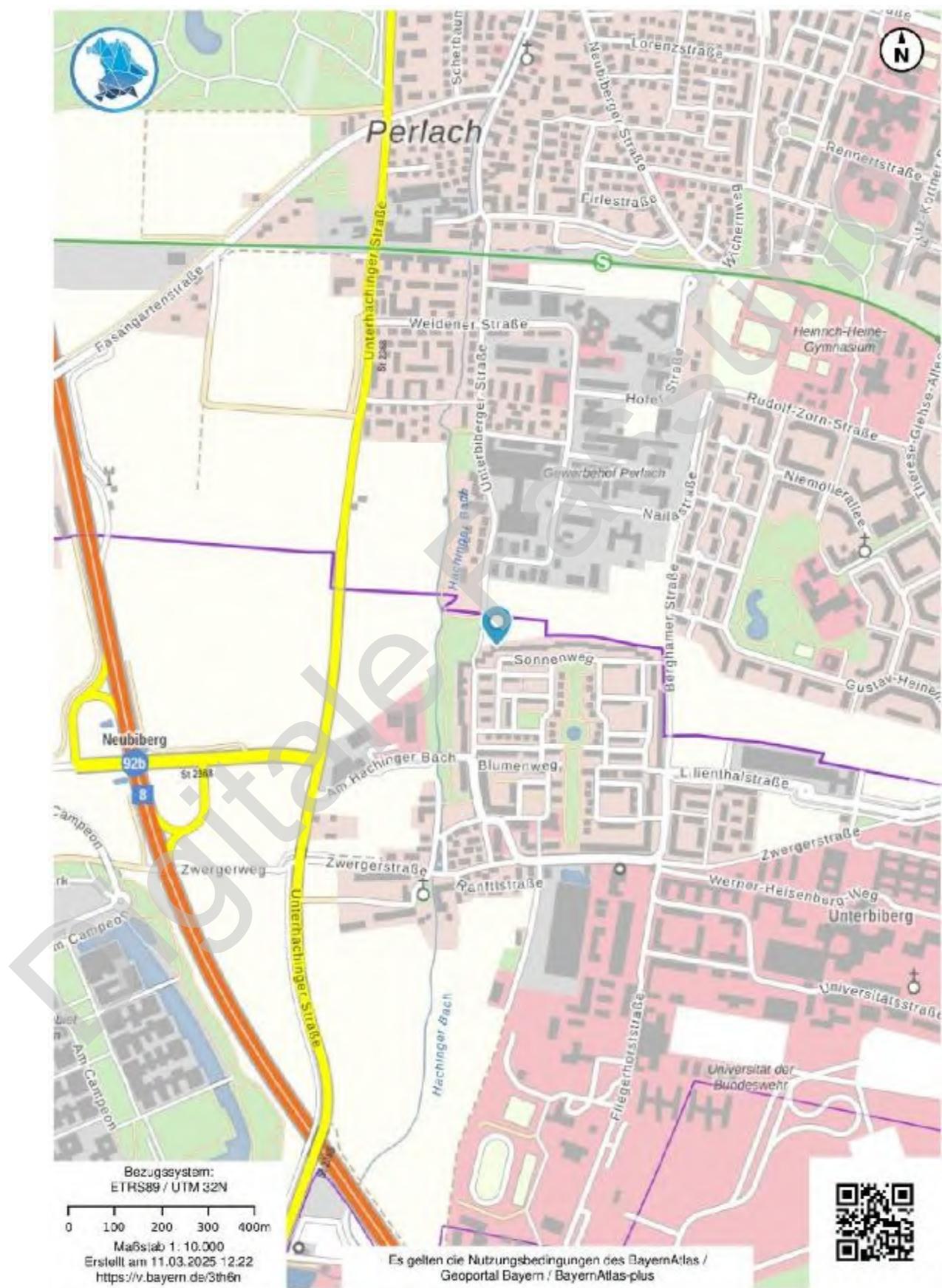
85579 Neubiberg, Sonnenweg 7



Ortsplanausschnitt

(Maßstab ca. 1:10.000)

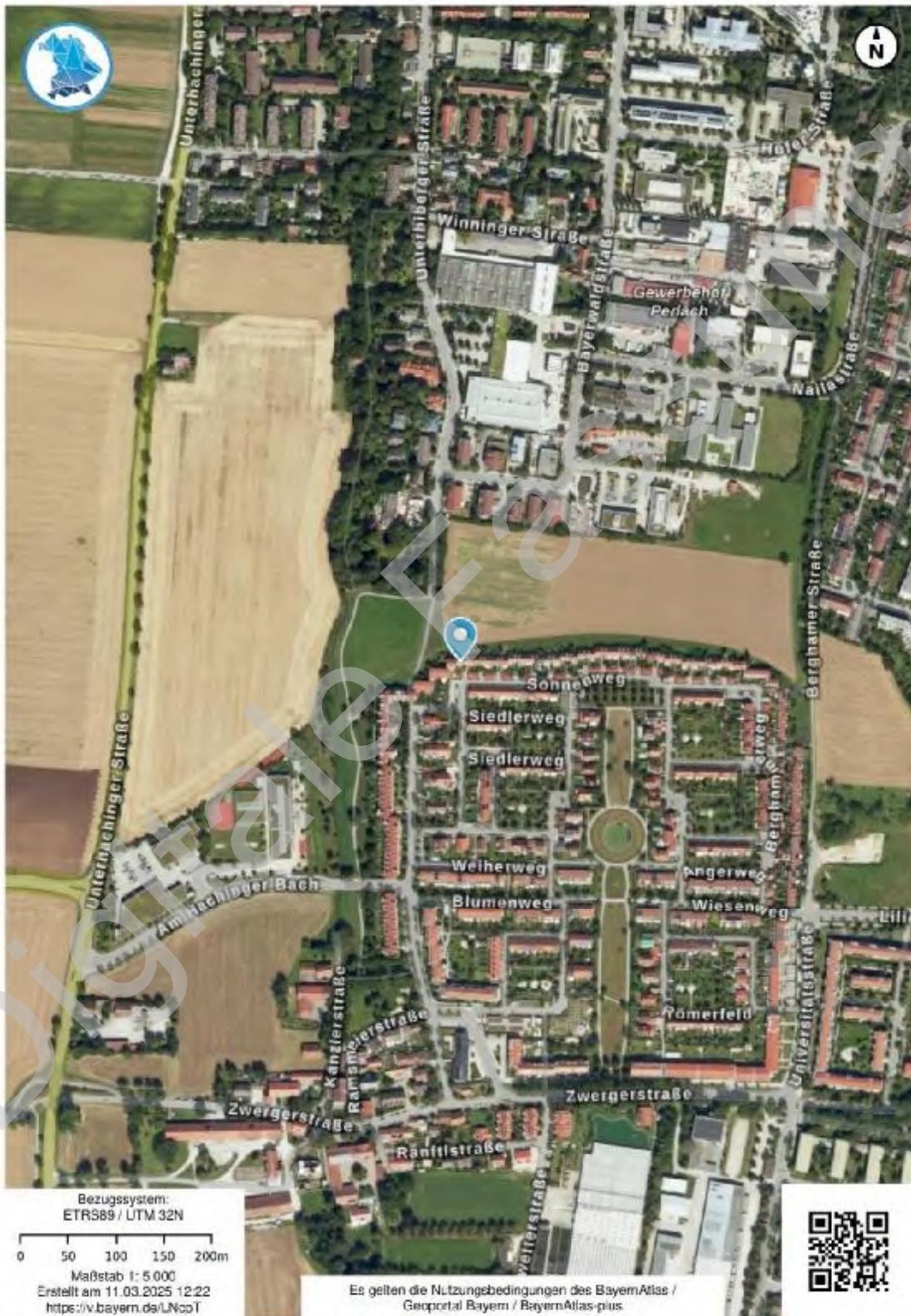
85579 Neubiberg, Sonnenweg 7



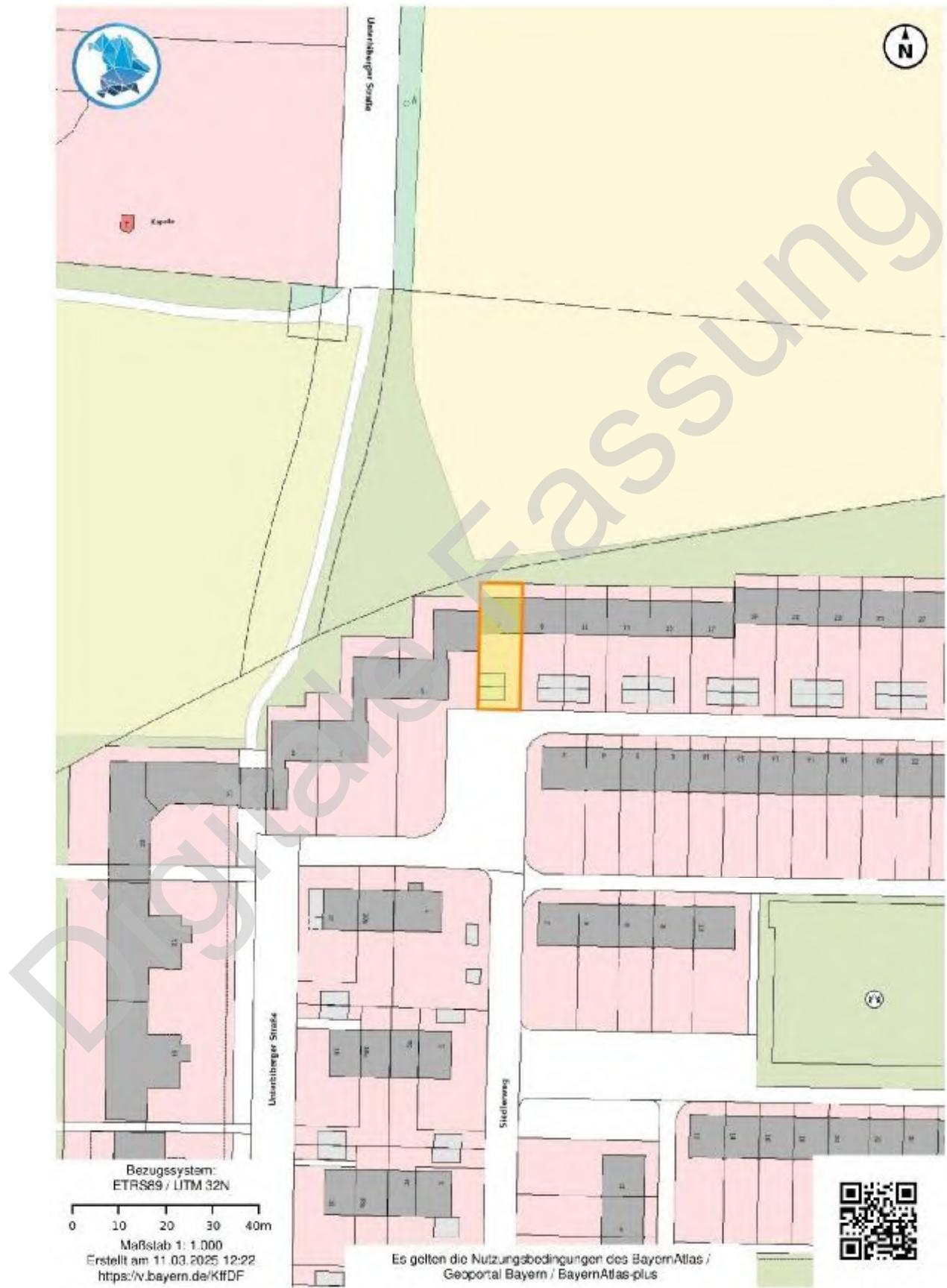
Luftbildaufnahme

(Maßstab ca. 1:5.000)

85579 Neubiberg, Sonnenweg 7



pLageplan
(Maßstab ca. 1:1.000)
85579 Neubiberg, Sonnenweg 7



Technische Daten

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 entsprechend dem beschafften bzw. 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.

Bebaute Grundfläche (GR) (Erdgeschoss)	Breite ca.	Tiefe ca.	Fläche ca.	Fläche rd.
Reihenmittelhaus	9,03 m x	7,54 m	68,09 m ²	68,00 m ²
Doppelgarage	5,74 m x	6,00 m	34,44 m ²	34,00 m ²

Geschossfläche (GF_{real})	Breite	Tiefe	Fläche	Faktor	Fläche
Reihenmittelhaus	ca.	ca.	ca.	ca.	ca.
Erdgeschoß (wie GR)			68,09 m ² x	1,00	68,09 m ²
Obergeschoß (wie GR)			68,09 m ² x	1,00	68,09 m ²
Dachgeschoß (wie GR)			68,09 m ² x	0,60	40,85 m ²
					177,03 m ²
				gerundet	177,00 m²

Brutto-Grundfläche (BGF)	Breite	Tiefe	Fläche	Faktor	Fläche
Doppelhaushälfte	ca.	ca.	ca.	ca.	ca.
Kellergeschoß (wie GR)			68,00 m ² x	1,00	68,00 m ²
Erdgeschoß (wie GR)			68,00 m ² x	1,00	68,00 m ²
Obergeschoß (wie GR)			68,00 m ² x	1,00	68,00 m ²
Dachgeschoß (wie GR)			68,00 m ² x	1,00	68,00 m ²
					272,00 m ²
				gerundet	272,00 m²

$$\text{Wertrelevante GFZ, rd.: } 177 \text{ m}^2 / 245 \text{ m}^2 = 0,72 \\ (\text{GF}_{\text{real}} / \text{Grundstücksfläche})$$

Flächenaufstellung

Die Ermittlung der bewertungstechnischen Wohn- (WF) und Nutzungsflächen (NUF) erfolgte grob überschlägig in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem beschafften bzw. 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.

Wohnfläche (WF):

Erdgeschoss:

Windfang	ca.	2,00 m ²
Wohnen	ca.	26,36 m ²
Essen	ca.	6,76 m ²
Küche	ca.	7,21 m ²
Diele/Treppenraum	ca.	4,31 m ²
Diele/Garderobe	ca.	5,77 m ²
Gäste-WC	ca.	<u>1,88 m²</u>
	ca.	<u>54,29 m²</u>
Abzüglich Putzabzug	ca.	-3% <u>-1,63 m²</u>
	ca.	52,66 m ²

Obergeschoss:

Diele	ca.	4,17 m ²
Kind 1	ca.	10,30 m ²
Kind 2	ca.	10,34 m ²
Eltern	ca.	13,48 m ²
Ankleide	ca.	5,25 m ²
Bad/WC	ca.	3,75 m ²
Duschbad (Abstellraum)	ca.	3,02 m ²
Flur	ca.	<u>3,16 m²</u>
	ca.	<u>53,47 m²</u>
Abzüglich Putzabzug	ca.	-3% <u>-1,60 m²</u>
	ca.	51,87 m ²

Dachgeschoss:

Diele	ca.	3,34 m ²
Speicher	ca.	<u>31,42 m²</u>
	ca.	<u>34,76 m²</u>
Abzüglich Putzabzug	ca.	-3% <u>-1,04 m²</u>
	ca.	<u>33,72 m²</u>
	ca.	138,25 m ²
		gerundet <u>138,00 m²</u>

Nutzungsfläche (NUF):

Kellergeschoss:

Diele	ca.	4,14 m ²
Keller 2 (Hausanschluss-/Waschraum)	ca.	10,08 m ²
Keller 1	ca.	<u>41,22 m²</u>
	ca.	55,44 m ²

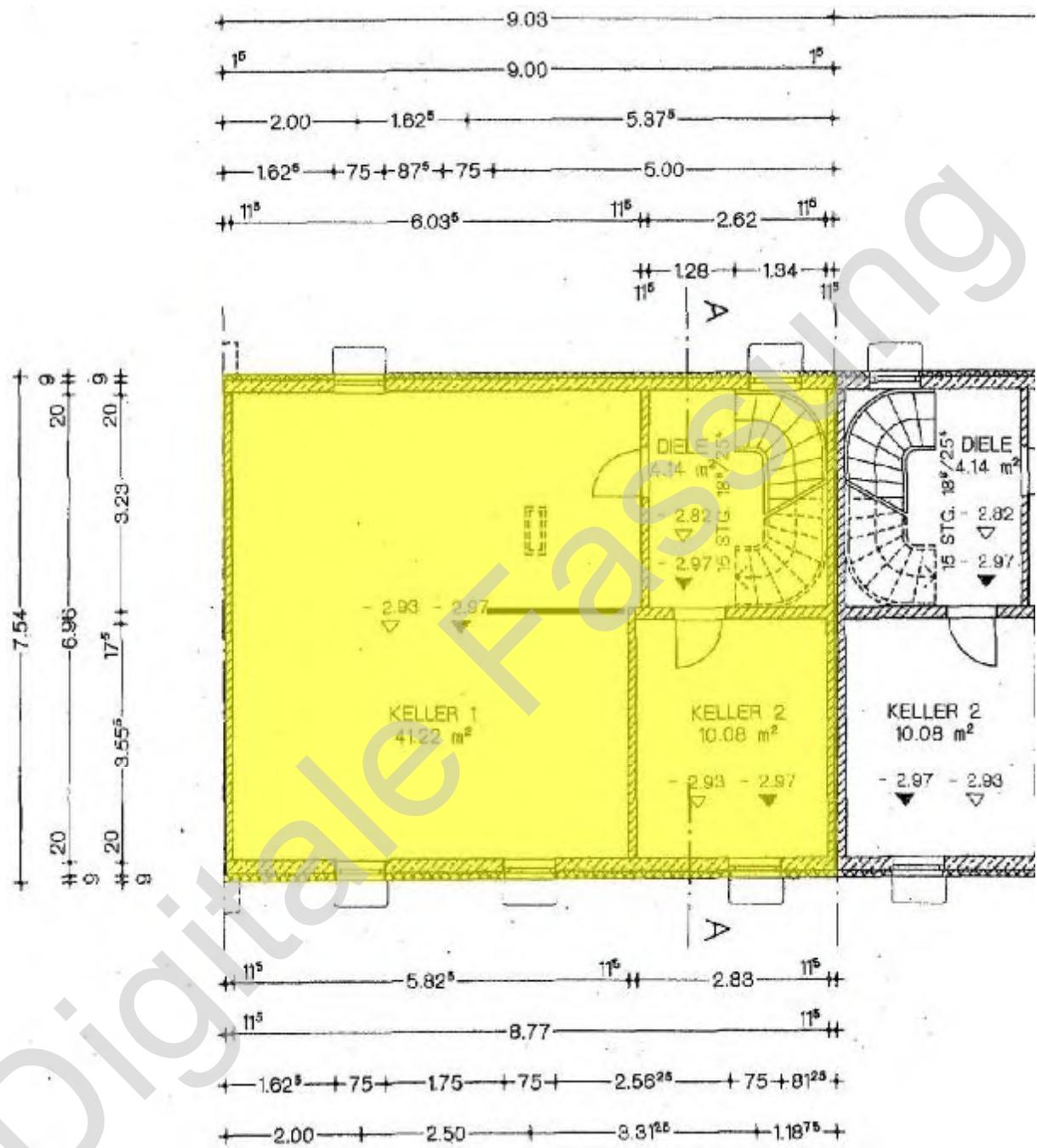
Dachgeschoss:

Heizung	ca.	<u>0,57 m²</u>
Abzüglich Putzabzug	ca.	<u>56,01 m²</u>
	ca.	-3% <u>-1,68 m²</u>
	ca.	<u>54,33 m²</u>
gerundet		<u>54,00 m²</u>

Eingabeplan

Entgussform
(unmaßstäbliche Darstellung)

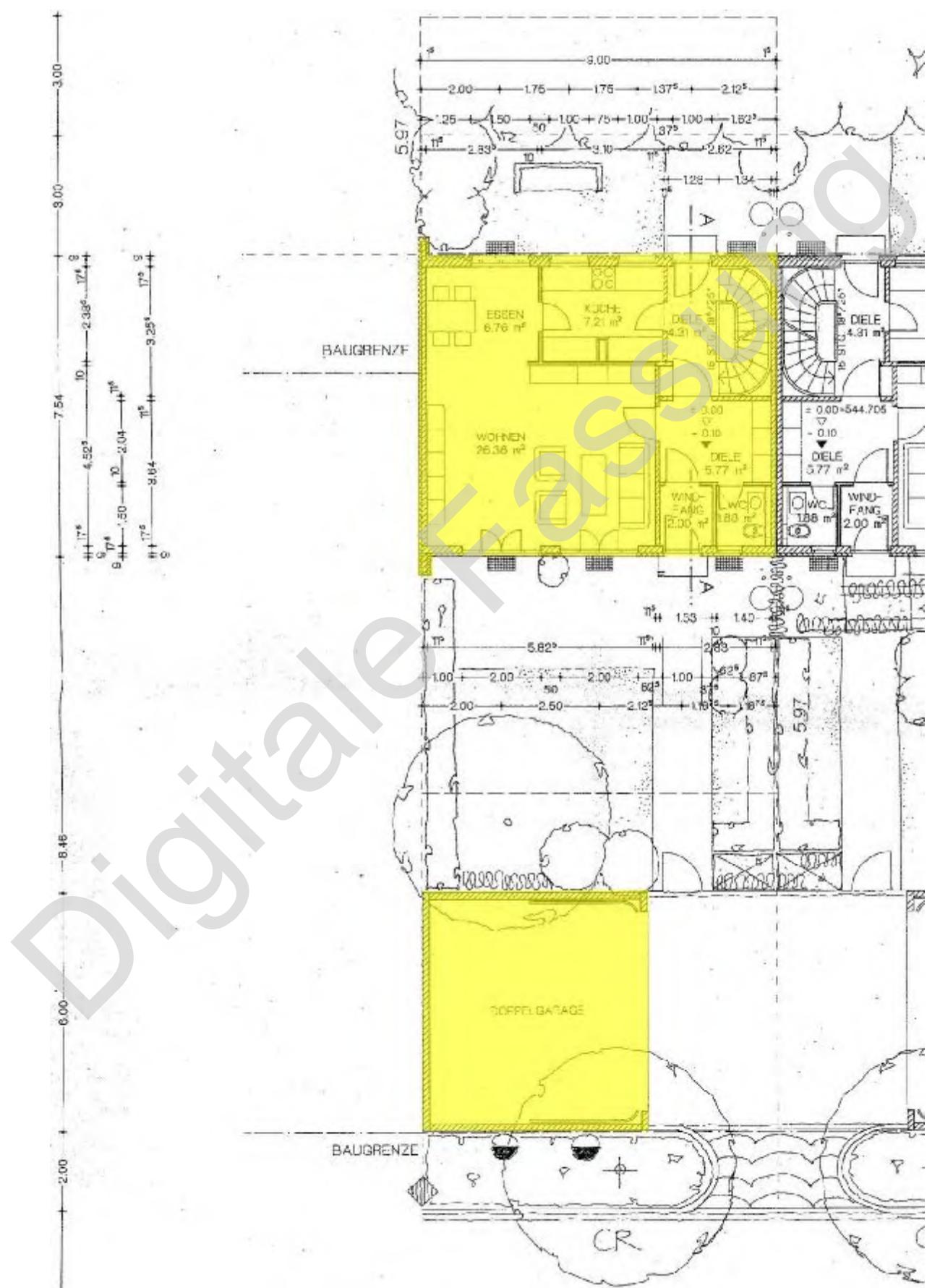
Kellergeschoß



Eingabeplan

Entgussform
(unmaßstäbliche Darstellung)

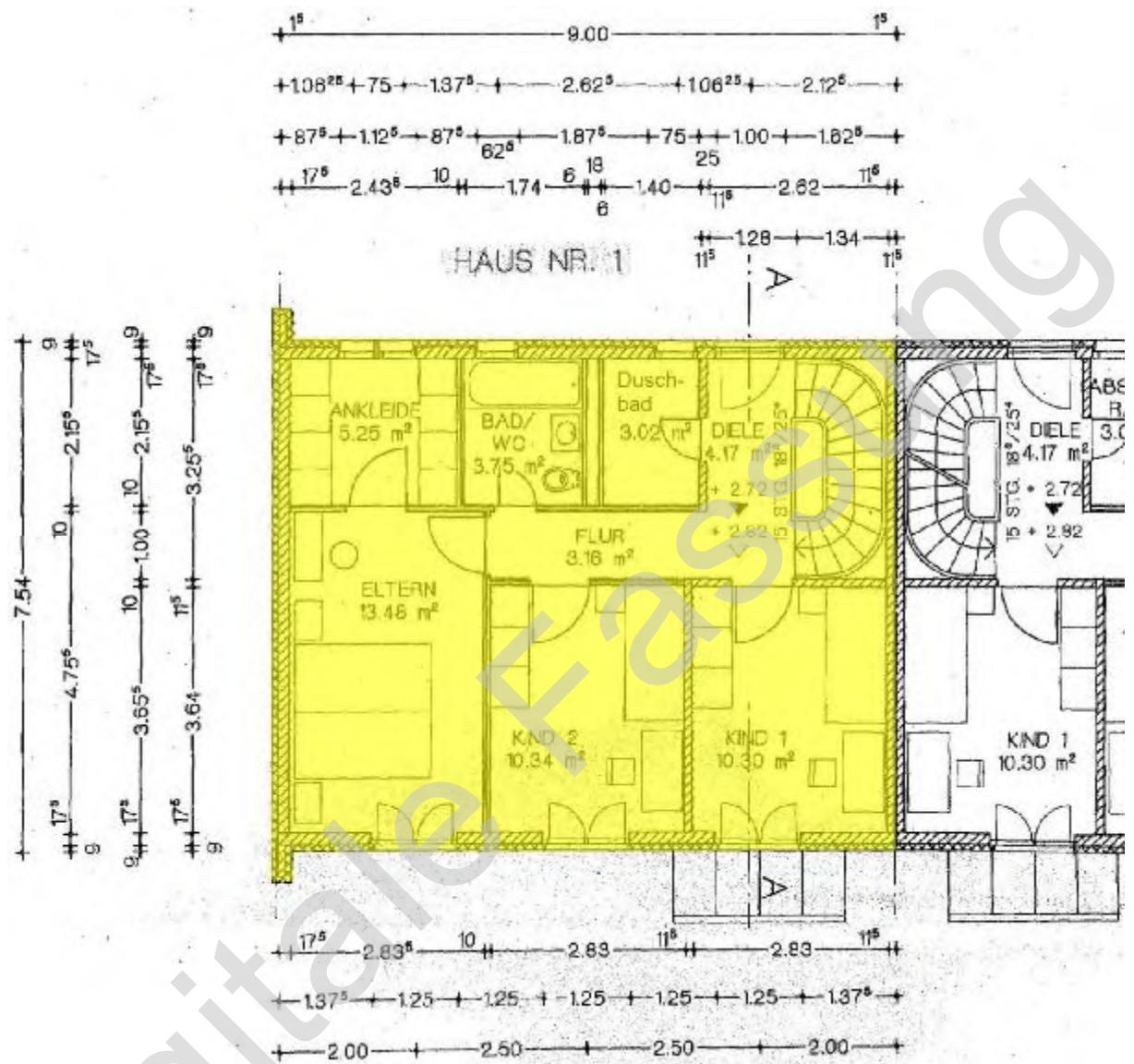
Erdgeschoss



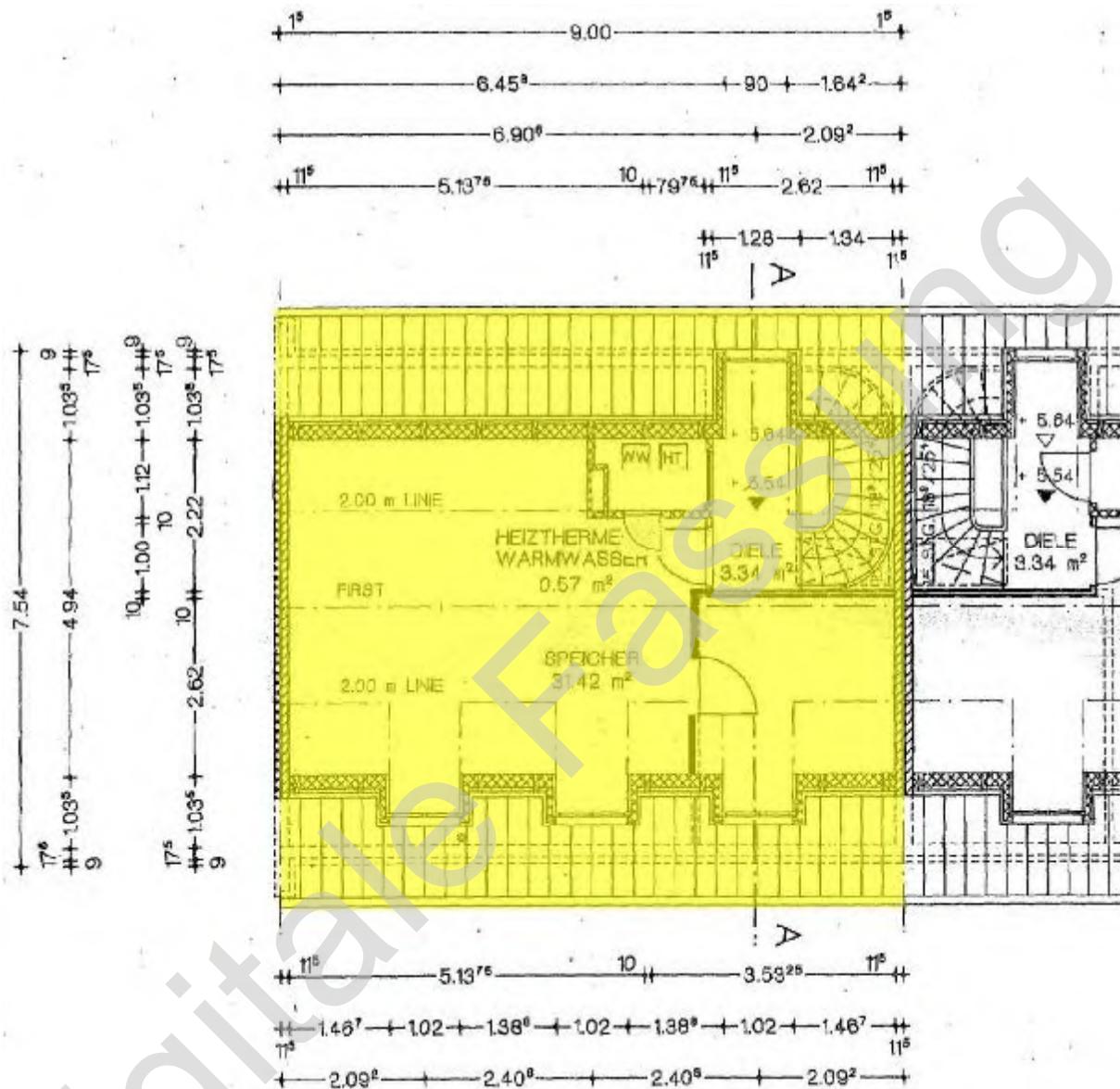
Eingabeplan

Entgussform
(unmaßstäbliche Darstellung)

Obergeschoß



Eingabeplan
(unmaßstäbliche Darstellung)
Dachgeschoss



Eingabeplan
(unmaßstäbliche Darstellung)
Ansichten



Norden

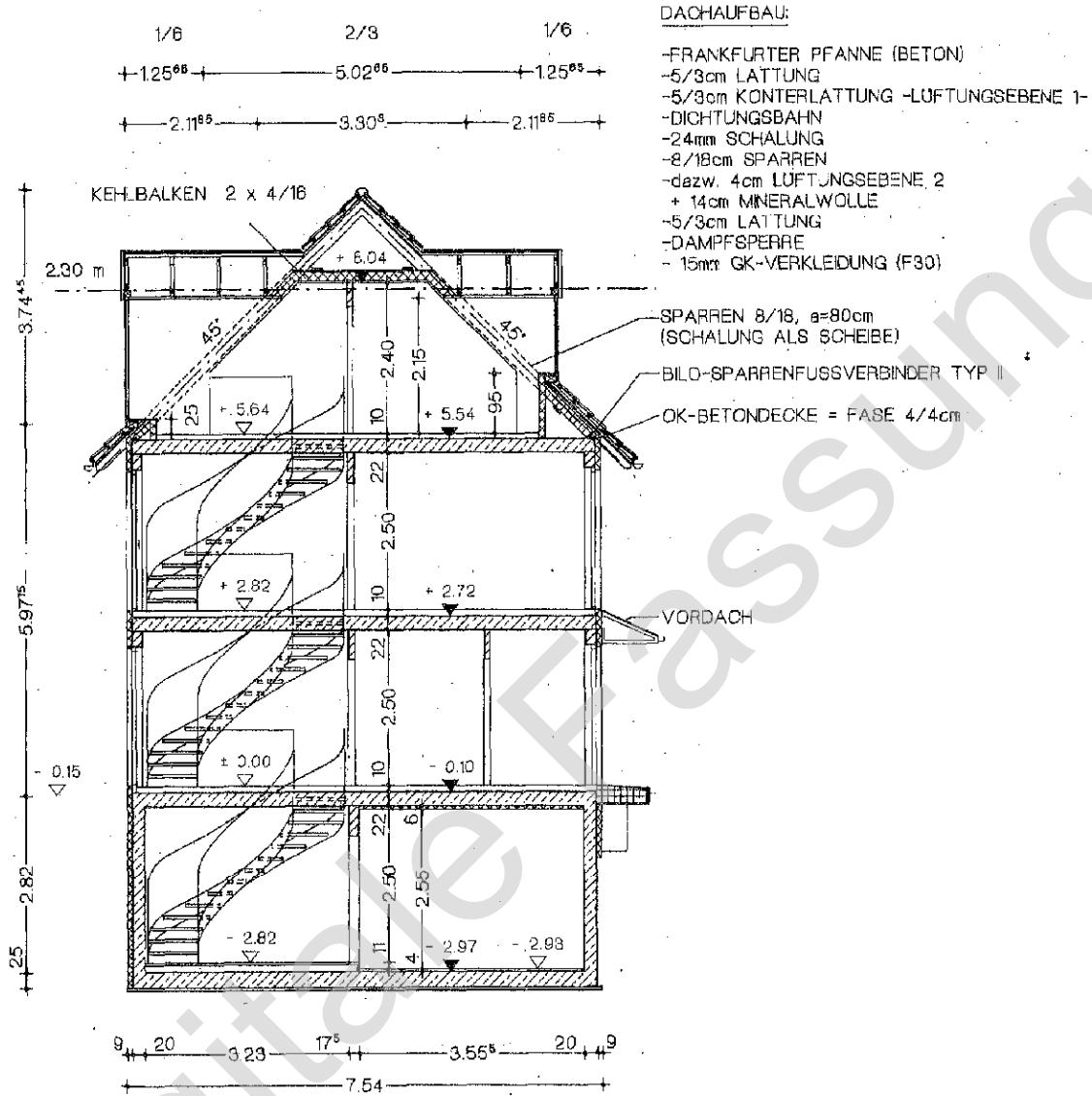


Süden

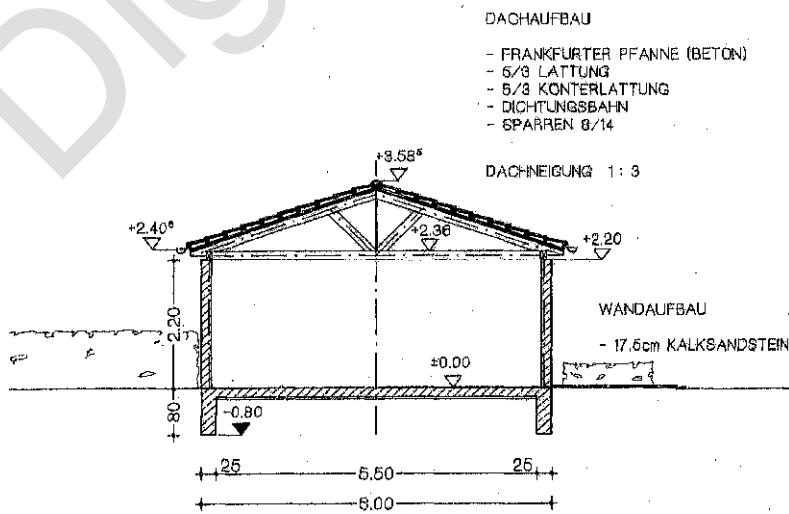
Eingabeplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

Schnitt



Reihenmittelhaus (A – A)



Doppelgarage



Sonnenweg n. Osten



Sonnenweg n. Süden



Ansicht v. Süden



Ansicht v. Norden



Doppelgarage, Stellplatz links



Doppelgarage, Stellplatz rechts

Sonnenweg 7 in 85579 Neubiberg



Gartenterrasse v. Südosten



Gartenterrasse v. Osten

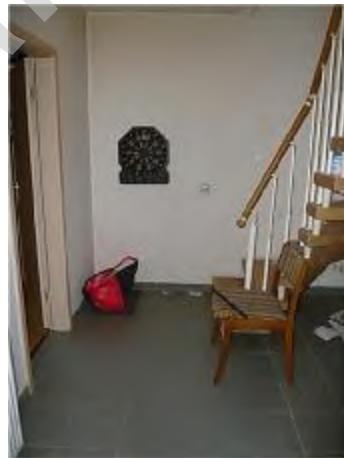


Hauseingang v. Süden

Gebäudeinnenaufnahmen, Kellergeschoss



Diele/Treppenaufgang



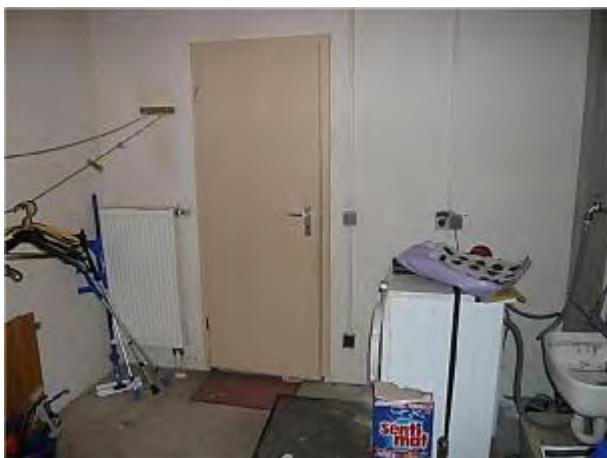
Diele/Treppenaufgang



Hausanschluss-/Waschraum

Sonnenweg 7 in 85579 Neubiberg

Gebäudeinnenaufnahmen, Kellergeschoß



Hausanschluss-/Waschraum



Keller 1



Keller 1



Keller 1



Keller 1

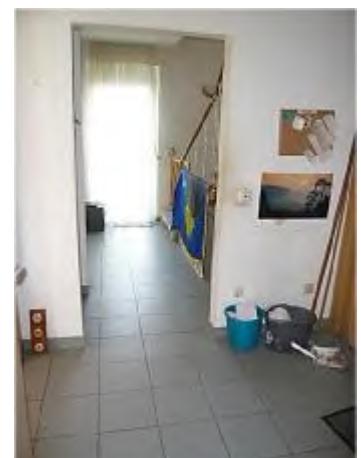
Gebäudeinnenaufnahmen, Erdgeschoß



Windfang



Windfang



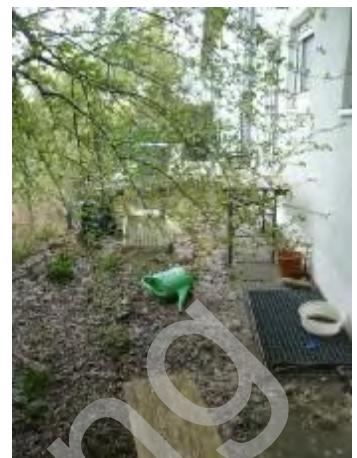
Diele/Garderobe



Diele/Treppenraum



Diele/Treppenraum



Nördl. Garten v. Westen



Diele/Treppenraum



Wohnen



Wohnen



Essen

Gebäudeinnenaufnahmen, Erdgeschoss



Küche



Küche



Gäste-WC

Gebäudeinnenaufnahmen, Obergeschoss



Diele



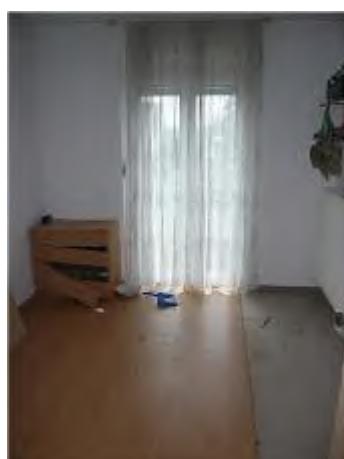
Flur



Kinderzimmer 1



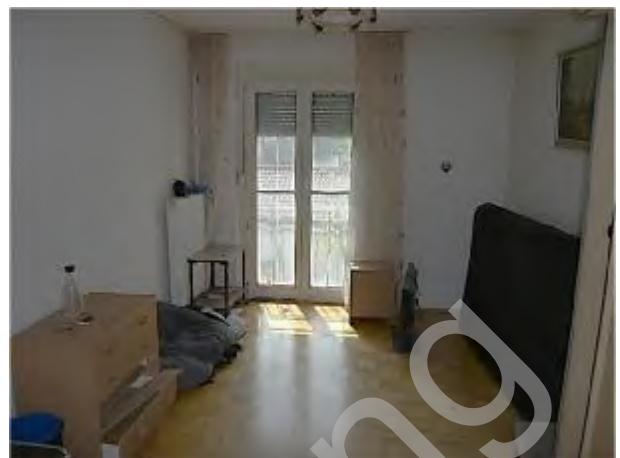
Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Ankleide



Bad/WC



Duschbad



Duschbad



Treppenaufgang DG



Treppenabgang OG



Diele



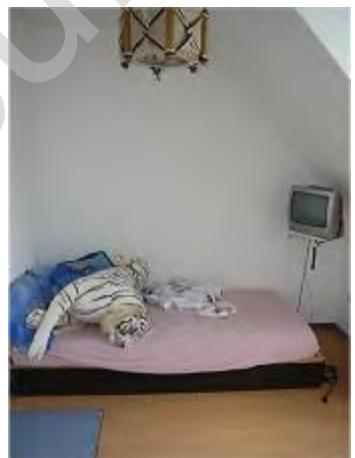
„Speicher“



„Speicher“



Heizung



„Speicher“