



Architektin

Barbara Kuntz

Dipl. Wirtsch.-Ing. FH

zertifizierte Sachverständige
für die Bewertung von
Grundstücken und
Gebäuden FH/TAS

Barbara Kuntz · Hubertusstr. 4 · 80639 München · Tel 089/178 45 97 · Fax 089/178 79 685 · sv.kuntz@t-online.de

Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB)



AG München

AZ: 1517 K 73/23

Objekte

Reiheneckhaus, Garage,
Anteil an Gemeinschaftsflächen
Ludwig-Thoma-Str. 17, 85540 Haar

Sichttag

17.08.2023

Datum

31. August 2023

Verkehrswerte

1) 885.000 €
2) 16.000 €
3) 4.300 €
4) 900 €
5) 4.900 €
(miet- und lastenfreier Zustand)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Lage	6
2.3	Grundstückseigenschaften	7
2.4	Erschließung	8
2.5	Grundstücksqualität	8
2.6	Privatrechtliche Situation	8
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.7.1	Bauplanungsrecht	8
2.7.2	Bauordnungsrecht	9
3	Gebäudebestand und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen	10
3.2	Allgemeine Angaben	11
3.3	Grundrisse	12
3.4	Gebäudekonstruktion und Ansichten	13
3.5	Ausstattung und Ausbauzustand	14
3.6	Technische Gebäudeausstattung	15
3.7	Garagenanlage/Tonnenhaus	15
3.8	Außenanlagen	16
3.9	Beurteilung	16
4	Wertermittlung	17
4.1	Wertermittlungsverfahren	17
4.2	Verfahrensauswahl	18
4.3	Bodenwertermittlung	19
4.3.1	Vergleichspreise	19
4.3.2	Bodenrichtwert	19
4.3.3	Bestands - GFZ	21
4.3.4	Anpassung des Bodenrichtwerts	21
4.3.5	Bodenwert Hausgrundstück	22
4.3.6	Sonstige Flächen	22
4.4	Sachwertermittlung	23
4.4.1	Erläuterungen zum Sachwertmodell	23
4.4.2	Ermittlung des Sachwerts - REH	29
4.4.3	Ermittlung des Sachwerts - Tonnenhaus	29
4.5	Vergleichswertermittlung	30
4.5.1	Auswertung der Vergleichspreise Garage	30
4.5.2	Ableitung des Vergleichswerts	30
4.5.3	Plausibilitätskontrolle – Vergleichspreise REH	31
5	Verkehrswert	32
6	Abkürzungsverzeichnis	34
7	Verzeichnis der Anlagen	35

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Beschluss vom 31.05.2023, 1517 K 73/2023
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerungsverfahren
Objekte	Reiheneckhaus, Baujahr 1971, rd. 110 m ² WF, rd. 168 m ² NF, Stellplatz in der Reihengarage, Anteile an Gemeinschaftsflächen
Ortstermin	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Im Rahmen des Ortstermins konnte das Bewertungsobjekt in Anwesenheit eines der Eigentümer betreten und besichtigt werden.
Bewertungsstichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 17.08.2023
Teilnehmer	Eigentümer, unterzeichnende Sachverständige
besondere Vorkommnisse	Eine Veröffentlichung der beim Ortstermin angefertigten Innenaufnahmen wurde von dem anwesenden Eigentümer nicht gestattet.
Arbeitsunterlagen	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug vom 11.04.2023- Lageplan M:1000- Bescheid zur Baugenehmigung vom 13.05.1971- Genehmigungsplan Nr. 1018/71- Wohnflächenberechnung- Simulation Gebäudesanierung- Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern- Marktbericht Münchner Umland des IVD-Instituts- Jahresbericht 2022 und Frühjahrsticker des Gutachterausschusses München- Internetrecherche Immobilienmarkt
Erhebungen	<ul style="list-style-type: none">- Bauamt der Gemeinde Haar: Bauakte und Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation- EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur: Standorte Mobilfunk- Gutachterausschuss: Bodenrichtwert, Vergleichspreise- Ortstermin: örtliche Aufzeichnungen und mündlichen Auskünfte

Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken
- BayBO: Bayerische Bauordnung
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- GEG: Gebäudeenergiegesetz
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung
- SW-RL: Sachwertrichtlinie
- WoFIV: Wohnflächenverordnung: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
- Zweite Berechnungsverordnung: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

Vorbehalte

Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfremen Zustand ermittelt und ggf. der Wert etwaiger Belastungen in Abt. II zusätzlich zur Information des Gerichts festgestellt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen könnten.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt auch für die eingeholten Pläne als Grundlage zur Überprüfung der Wohnflächenberechnung. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.

Bei der Ortsbesichtigung festgestellte Abweichungen wurden tlw. handschriftlich ohne gesondertes Aufmaß ergänzt.

Wichtiger Hinweis

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz der Verfasserin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten ohne Zustimmung der Verfasserin nicht verwendet werden. Eine Drittverwendung, auch in Auszügen, ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht München, Grundbuch von Haar Band 80, Blatt 2876:
	1) Flst. 361/67 – Ludwig-Thoma-Str. 17, Wohnhaus, Hofraum zu 324 m ²
	2) Flst. 361/115 – Beim Jagdfeldring, Garage zu 17 m ² je 1/34 MEA an dem Grundstück
	3) Flst. 361/106 – Am Jagdfeldring, Hof- und Gebäudefläche zu 610 m ²
	4) Flst. 361/141 – Beim Jagdfeldring, Tonnenhaus zu 27 m ² 1/9 MEA an dem Grundstück
	5) Flst. 361/105 – An der Ludwig-Thoma-Straße, Weg zu 181 m ²
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	
Lfd. Nr. 1	gelöscht
Lfd. Nr. 2	Elektrizitätsversorgungsleitungsrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 361/68 – 361/75.
Lfd. Nr. 3	Abwasserkanalleitungsrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 361/68 – 361/75.
Lfd. Nr. 4	gelöscht
Lfd. Nr. 5	Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft
Lfd. Nr. 6, 7	gelöscht
Lfd. Nr. 8	Ant. Abt. I/4.1 Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht München, AZ: 1507 IN 1034/22); eingetragen am 22.06.2022.
Lfd. Nr. 9	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG München, AZ: 1517 K 73/23); eingetragen am 11.04.2023.
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Lage

Makrolage	Die gegenständigen Bewertungsobjekte befinden sich in der Gemeinde Haar im Landkreis München des Regierungsbezirks Oberbayern. Die aus den Gemeindeteilen Haar, Eglfing, Grons-dorf, Ottendichl und Salmdorf bestehende Gemeinde liegt etwa 12 km östlich der LH und zählt rd. 23.000 Einwohner. Im Westen grenzt sie direkt an den Münchner Stadtbezirk Trudering, im Osten an die Gemeinde Vaterstetten des Landkreises Ebersberg.	
Mikrolage	Die Bebauung in Haar besteht überwiegend aus Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern. In den 70er Jahren wurde südlich der Wasserburger Landstraße die aus Geschossbau-ten bestehende große Wohnbausiedlung „Am Jagdfeld“ mit eigenem kleinem Geschäftszentrum errichtet, außerdem ein künstlich angelegter See und eine Parkanlage. Das zu bewertende Reihenhause liegt am westlichen Ende einer Rei-henhauszeile südlich der Wasserburger Landstraße. Das Wohnge-biet der näheren Umgebung wird begrenzt von dem Jagdfeldring im Westen, einem Schulkomplex im Norden, der Waldluststraße im Osten und der Defreggerstraße im Süden. Es handelt sich um ein Eckgrundstück, das im Westen an den Jagdfeldring und im Süden an die Defreggerstraße grenzt. Jenseits der Defreggerstraße liegt der Friedhof Haar.	
Freizeitwert	Die Gemeinde grenzt im Westen direkt an das Gelände der Neuen Messe München und den 200 Hektar großen Landschaftspark Riem, dem ehemaligen Gelände der BUGA 2005.	
Verkehrslage	Die Anschlüsse an das örtliche und überregionale Straßennetz sind sehr günstig. Die Gemeinde liegt unmittelbar an der A99 und ist über die AS Haar angebunden. Die B471 durchquert das Gemein-degebiet in Nord-Süd Richtung, die B304 in Ost-West Richtung.	
Öffentlicher Verkehr	Die Gemeinde ist mit den S-Bahn Haltestellen Haar und Grons-dorf der S4 an den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund angeschlos-sen. Die Buslinien 242 und 243 liegen im Gehbereich.	
Entfernungen	Bushaltestelle Ferdinand-Kobell-Straße	ca. 160 m
	Bushaltestelle Gymnasium	ca. 350 m
	Rathaus Haar	ca. 900 m
	S-Bahnhof Haar	ca. 1,3 km
	Hauptbahnhof München	ca. 20 km
	München Stadtmitte, Marienplatz	ca. 20 km
	Flughafen München	ca. 39 km
Parksituation	Das Parkangebot in der Umgebung ist gut.	

Umgebungssituation	Die Bebauung nördlich und östlich des Bewertungsobjekts besteht überwiegend aus Reihenhausanlagen, im Westen aus großflächig angelegten Geschossbauten.
Wohnlage	Die Wohnlage kann als gut bezeichnet werden.
Immissionen	Es handelt sich um ein Eckgrundstück. Nennenswerte Beeinträchtigungen durch Fahrverkehr konnten zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht festgestellt werden. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Parkplatz des Friedhofs Haar.
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächsten Mobilfunkanlage ca. 300 m nordwestlich in der Jagdfeldsiedlung.
Infrastruktur	Geschäfte für den täglichen Bedarf liegen in fußläufiger Entfernung im Geschäftszentrum 'Am Jagdfeldring' angrenzend an die Wasserburger Landstraße im Süden. Hier sind diverse Dienstleistungsbetriebe und die Haarer Kinos angesiedelt. Außerdem verfügt Haar über Kindertageseinrichtungen, eine Grundschule und ein Gymnasium. Nördlich der S-Bahnlinie erstreckt sich das Gelände des Bezirksklinikums Haar.

2.3 Grundstückseigenschaften

Flst. 361/67	Hausgrundstück: Grundstücksbreite ca. 9 m, mittlere Tiefe ca. 34 m; Eckgrundstück, rechteckiger Zuschnitt, kein Gefälle, Straßenniveau
Flst. 361/115	Garagengrundstück: rechteckiger Zuschnitt, Straßenniveau
Flst. 361/106	Hofraum Garagenanlage: winkelförmiger Zuschnitt, Straßenniveau
Flst. 361/141	Mülltonnenhaus: rechteckiger Zuschnitt, Straßenniveau
Flst. 361/105	Erschließungsweg: schmaler, annähernd rechteckiger Zuschnitt, Straßenniveau
Bodenbeschaffenheit	Das Hausgrundstück besitzt augenscheinlich einen normal tragfähigen, gewachsenen Baugrund. Genaue Aufschlüsse, über die auch den Wert beeinflussenden Bodenverhältnisse, sind nur durch Baugrunduntersuchungen möglich, die im Bedarfsfall empfohlen werden. Untersuchungen auf vorhandene Altlasten bzw. Altablagerungen wurden nicht durchgeführt. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher das Grundstück als frei von Altlasten schädlicher Bodenverunreinigungen sowie primären und sekundären Schadstoffen in und am Gebäude unterstellt.

2.4 Erschließung

Straßenart	Ludwig-Thoma-Straße, Jagdfeldring, Defreggerstraße: Anliegerstraßen, verkehrsberuhigter Bereich,
Straßenausbau	Defreggerstraße: Straßenbreite ca. 12 m, asphaltiert, befahrbar in beide Richtungen, beidseitig Gehwege, teils eingeschränktes Halteverbot Jagdfeldring: Straßenbreite ca. 23 m, asphaltiert, befahrbar in beide Richtungen, beidseitig Parkbuchten parallel und schräg zur Straße, dazwischen Grünstreifen
Ver- und Entsorgung	Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, SAT-Anschluss

2.5 Grundstücksqualität

Entwicklungszustand	baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgaberechtl. Zustand	Es wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

2.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte / Belastungen	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt.

2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

2.7.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haar liegt das Wertermittlungsobjekt in einem Bereich, für den eine Nutzung als WR - Gebiet (reines Wohngebiet) nach § 3 BauNVO vorgesehen ist.
Bebauungsplan	Das gegenständliche Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 64 'Am Jagdfeld', in Kraft getreten am 07.05.1975.

2.7.2 Bauordnungsrecht

Anmerkung

Das Bauamt der Gemeinde Haar übermittelte der Unterzeichnerin digital die genehmigten Baupläne. Der Bescheid zur Baugenehmigung wurde am 13.05.1971 ausgestellt. Für die nachfolgende Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

3 Gebäudebestand und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibungen des Anwesens sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbegehung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel /-schäden wurden nur insofern aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden.

- Die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich ihrer Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften sowie auf versteckte Mängel hin untersucht;
- Es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- Die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonschmelzzement etc.) untersucht;

Die am 1. Februar 2002 in Kraft getretene Energiesparverordnung (EnEV) samt ihren nachfolgenden Novellierungen wurde zum 1. November 2020 durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst. Eine weitere Änderung ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten und enthält verschärfte Anforderungen, insbesondere für Neubauten.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die frühere EnEV, das EnEG und das EEWärmG wurden mit dem GEG zusammengeführt. Für Bestandsgebäude bestehen Nachrüstungsverpflichtungen insbesondere für folgende Maßnahmen:

- Außerbetriebnahme der vor dem 1.1.1991 eingebauten Heizkessel;
- Außerbetriebnahme der nach dem 1.1.1991 eingebauten Heizkessel nach Ablauf von 30 Jahren
- Dämmung von bisher ungedämmten, zugänglichen Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen
- Dämmung von bisher ungedämmten, nicht begehbaren, aber zugänglichen obersten Geschossdecken in beheizten Räumen

Die Vorgaben gelten für alle Mehrfamilienhäuser unabhängig von einer Sanierung. Ein- und Zweifamilienhäuser sind von dieser Regelung ausgenommen, wenn der Eigentümer bereits am 1. Februar 2002 selbst im Gebäude wohnt. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt 2 Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.

3.2 Allgemeine Angaben

Gebäudeart	westliches Reiheneckhaus, bestehend aus Untergeschoss, Erd- und Obergeschoss; Stellplatz in der angrenzenden Garagenanlage	
Baujahr	1971	
Nutzung	Eigennutzung	
Brandversicherung	k. A.	
Energiepass	Ein Energiepass lag nicht vor. Der Eigentümer übermittelte eine Simulation, die im Vorfeld der 2012/2013 durchgeführten Gebäudesanierung angefertigt wurde. Sie basiert auf der Annahme einer Sanierung zum KfW Effizienzhaus 100. Der Primärenergiebedarf beträgt im sanierten Zustand 77 kWh/m ² a.	
Technische Daten	Grundstücksgröße	324 m ²
	Grundfläche REH	69 m ²
	Geschossfläche bewertungstechn.	138 m ²
	WGFZ	0,43
	BGF (DIN 277)	207 m ²
	WF	110 m ²
	NF (DIN 277)	168 m ²
Geschosshöhen	lt. Planunterlagen UG: 2,40 m, EG/OG: 2,75 m	

3.3 Grundrisse

Konzeption	UG: Hobbyraum, Heizraum mit Bad, Keller, Abstellraum, Vorraum EG: Wohnen/Essen, Kochen, WC, Garderobe, Diele, Geräteraum, überdachter Sitzplatz OG: Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad, Diele, Balkon		
Ausrichtung	Norden, Westen, Süden		
Wohnfläche	Die Einzelflächen wurden der Wohnflächenberechnung zur Baugenehmigung entnommen. Ein Putzabzug von 3 % wurde berücksichtigt. Die Wohnfläche gilt nur als Information und ist nicht Grundlage für die Ermittlung des Gebäudewerts. Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von den Sachverständigen nicht übernommen.		
Erdgeschoss	Wohnen/Essen	30,56 m ²	
	Kochen	9,73 m ²	
	WC	2,22 m ²	
	Garderobe, Diele	8,17 m ²	
	Geräte	1,22 m ²	
	Obergeschoss	Schlafzimmer	15,42 m ²
		Kind 1	11,20 m ²
		Kind 2	9,89 m ²
		Bad	4,81 m ²
		Diele	7,97 m ²
		<hr/>	
		101,19 m ²	
	1/2-Ansatz überdachter Sitzplatz	4,76 m ²	
	Balkon	4,46 m ²	
	gesamt	110,41 m²	
Nutzfläche	UG	49 m ²	
	EG	61 m ²	
	OG	58 m ²	
		<hr/>	
		168 m²	

3.4 Gebäudekonstruktion und Ansichten

Konstruktionsart	Massivbau
Gründung	Fundamente und Bodenplatte entsprechend den statischen Erfordernissen
Keller	Stampfbeton lt. Baubeschreibung
Umfassungswände	Ziegelmauerwerk 36,5 cm nachträglich angebrachtes Wärmedämmverbundsystem
tragende Innenwände	-
Kommunwand	Ziegelmauerwerk mit Zwischenfuge
Decken	Filigrandecken
Dach	Flachdach, Warmdach als Kiespressdach, Schutzmatte zur Montage der Photovoltaik- und Kollektormodule
Fassaden	Sockelputz, Außenputz mit weißen Anstrich
Zugang	privater Erschließungsweg zwischen dem Jagdfeldring und der Ludwig-Thoma-Straße, Hauseingang an der Nordseite, Vordach, 3 Differenzstufen; Eingangstür in wärmedämmter Kunststoffausführung mit Glaseinsatz
Fenster	überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Balkon	über die gesamte Gebäudebreite, Südausrichtung, Brüstung aus Stahlbetonfertigteilen, weiß gestrichen
Dachentwässerung	innen liegend, Balkon und Vordach über Wasserspeier
Spenglerarbeiten	verzinktes Blech

3.5 Ausstattung und Ausbaurzustand

Innenwände	Innenputz, weiß gestrichene Holzverkleidung im Wohn-/Esszimmer, weiße/beige Wandfliesen bis ca. 1,20 m im WC, raumhoch im Bad
Deckenflächen	Deckenputz
Fenster	UG-OG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, einflügelige Ausführung, keine Sprossenteilung, großformatiges, festverglastes Holzfenster (original) im Wohnzimmer Fensterbank innen: Naturstein Flachdachfenster im Treppenraum, manuelle Bedienung mit Teleskopspindel
Sonnenschutz	Rollläden mit manueller Bedienung
Fußböden	schwimmender Estrich UG: Bodenfliesen EG: Mosaikparkett, Klinker, Bodenfliesen OG: Linoleum, Bodenfliesen
Türen	Innentüren: weiß gestrichene Umfassungszargen, furnierte Türblätter
Treppen	Kragstufentreppe aus Betonwerkstein, lackiertes Stabgeländer mit PVC-Handlauf
Zubehör	Einbauküchen, Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.

3.6 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung	Gaszentralheizung, Fa. Bruderer Ecomatic G-124I Lownox (1992) Radiatoren mit Thermostatventilen in Heizkörpernischen
Warmwasserversorgung	zentral, Warmwasserleitungen gedämmt Kombispeicher Vissmann, Vitocell 360-M (2012)
Sanitärinstallation	Installationsleitungen aus der Bauzeit, UG: begehbare Dusche, WC, Waschtisch im Heizraum integriert EG: Stand-WC, Waschtisch OG: Stand-WC, Badewanne, 2 Waschtische weiße Sanitärgegenstände überwiegend erneuert
Elektroinstallation	unter Putz, zeitgemäße Ausstattung mit FI-Schutzschalter
Lüftung	dezentrale Be- und Entlüftung in Küche, Bad und den Schlafräumen
Alternative Energien	Vakuumröhrenkollektoren 7,0 m ² zur Unterstützung von Heizung und Warmwasser, Photovoltaikanlage 3,15 kWp, kein Batteriespeicher

3.7 Garagenanlage/Tonnenhaus

Gebäudeart	Reihengarage mit 34 Einzelgaragen und angebautes Tonnenhaus, gelegen nördlich der gegenständigen Reihenanlage
Baujahr	1971
Bauweise	Betonfertigbauteile, Flachdach
Garage	Kipptor mit manueller Bedienung, Stromanschluss, Abmessung ca. 3,00 m * 5,50 m (kleine Planunterlage vorhanden) Entfernung zum Reihenendhaus ca. 50 m
Zustand	insgesamt ordentlicher Erhaltungszustand

3.8 Außenanlagen

Einfriedung	straßenseitig Holzzaun und Sichtschutzelemente, gartenseitig Maschendraht
Gartenanlage	Vorgarten: Einfassung mit Natursteinpalisaden, Anpflanzungen, Betonsteinbelag Hausgarten: Sträucher, Bäume, Rasen, überdachte Terrasse mit Geräteraum, Waschbetonplatten, Wasseranschluss
Zustand	gärtnerisch angelegt, gepflegt

3.9 Beurteilung

Grundriss	Es handelt sich um einen reihenhaustypischen Grundriss. Die Erschließung erfolgt über Differenzstufen von Norden. Das Gäste-WC und die Küche befinden sich im Eingangsbereich und orientieren sich nach Norden. Über die Diele erreicht man das nach Süden und Westen ausgerichtete Wohn- und Esszimmer und den Ausgang zur Südterrasse. Im Obergeschoss befinden sich 2 Kinderzimmer, das Elternzimmer und das Bad. Der Südbalkon ist sowohl über das Schlafzimmer als auch über eines der Kinderzimmer zugänglich. Das zweite Kinderzimmer und das Bad liegen an der Nordostseite.
Ausstattung	gut
Besonnung/Belichtung	gut
Instandhaltung/ Modernisierung	1992: Einbau einer Gaszentralheizung 2012/2013: Wärmedämmverbundsystem, Einbau von Kunststofffenstern, Dachmatten als Untergrund für die Montage der Photovoltaikanlage und der Solarthermie; Einbau einer dezentrale Lüftung; neue Vorgartengestaltung und Einfassung; Einbau eines Duschbads im Heizkeller, neue Bodenfliesen in den Sanitäranlagen, vorhandenes Parkett überarbeitet, Modernisierung der Elektroinstallation, Kellerwände teils innenseitig gedämmt 2022: Außenanstrich
Fazit	Die Gebäudehülle des Anfang der 70er Jahre errichteten Reihenendhaus wurde 2012/2013 entsprechend der vorgelegten Simulation den Anforderungen eines KfW Effizienzhaus 100 mit PV-Anlage modernisiert und die Anlagentechnik durch Einsatz alternativer Energien optimiert. Auch im Innenbereich wurden einige Modernisierungen durchgeführt. Im Rahmen des Ortstermins konnte ein guter und gepflegter Erhaltungszustand festgestellt werden.

4 Wertermittlung

Nachfolgend werden die Verkehrswerte auftragsgemäß separat für jedes Flurstück ermittelt.

Grundstücksdaten

Ort	Ludwig-Thoma-Str. 17, 85540 Haar
REH	Flst. 361/67
Garage	Flst. 361/115
Garagenvorplatz	1/34 MEA an Flst. 361/106
Tonnenhaus	1/34 MEA an Flst. 361/141
Erschließungsweg	1/9 MEA an 361/105

4.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung 14.07.2021 beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen. Das Verfahren ist nach Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV) zieht zur Ableitung des Verkehrswertes Kaufpreise solcher Grundstücke heran, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Das **Ertragswertverfahren** (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) wird angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig zu erzielende Ertrag durch die Vermietung der Räumlichkeiten von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist. Es handelt sich dabei um Objekte, bei denen für den Erwerber vor allem Renditeüberlegungen (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund stehen. Mit dem Ertragswertverfahren wird der Ertragswert aus der Summe von Bodenwert und dem ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt.

Das **Sachwertverfahren** (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) wird angewendet, wenn die Eigennutzung und die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund stehen (z. B. Ein- und Zweifamilienhaus) und die Anwendung des Vergleichswertverfahrens mangels geeigneter Vergleichspreise ausscheidet. In einem solchen Fall wird der Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besondere Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nicht baulichen Anlagen) ermittelt.

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig. Welches der vorgegebenen Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen wird, hängt in aller Regel von dem erwarteten Kaufverhalten und den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten ab. Es ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände auszuwählen, wobei die Auswahl des Verfahrens im sachverständigen Ermessen liegt.

4.2 Verfahrensauswahl

Die Wahl des Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objekts unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück und Gebäude.

Bei dem gegenständlichen Bewertungsobjekt handelt es sich um ein eigen genutztes Reihenendhaus. Die Bewertung dieser Objektart erfolgt üblicherweise nach dem Sachwertverfahren. Dieses eignet sich für Grundstücke, die überwiegend unter dem Gesichtspunkt der persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung gehandelt werden und deren Zweckbestimmung nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrages gerichtet ist.

Grundstücke, die dagegen zur Ertragserzielung bestimmt sind, werden grundsätzlich nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Es handelt sich dabei um Objekte, bei denen für den Erwerber vor allem Renditeüberlegungen (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund stehen. Im vorliegenden Fall wird von einer Ertragswertermittlung abgesehen.

Im Zuge des Sachwertverfahrens ist zunächst der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen dergestalt zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Nach den Vorgaben des § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Voraussetzung ist, dass die Merkmale des zugrunde gelegten Bodenrichtwerts hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen übereinstimmen.

4.3 Bodenwertermittlung

Nach den Vorgaben des § 40 Abs. 1 ImmoWertV soll der Bodenwert nach Möglichkeit im direkten Preisvergleich, d.h. im Vergleichsverfahren mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden. Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit der einzelnen Grundstücke von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird jedoch eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Voraussetzung ist, dass die Merkmale des zu Grunde gelegten Bodenrichtwerts hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen sind in geeigneter Weise durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

4.3.1 Vergleichspreise

Das Vergleichsverfahren ist das Vorrangverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts, wenn eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise vorliegt und diese in ihren Grundstücksmerkmalen mit denen des zu bewertenden Grundstücks möglichst hinreichend übereinstimmen. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung kann das Vergleichsverfahren zur Ermittlung des Bodenwerts nicht zur Anwendung kommen, da nach Rücksprache beim zuständigen Gutachterausschuss keine ausreichenden Vergleichswerte vorliegen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen. Es wird daher für sachgerecht gehalten, den Bodenrichtwert als Ausgangswert zugrunde zu legen und im Folgenden an die speziellen Qualitätsmerkmale des Grundstücks anzupassen:

4.3.2 Bodenrichtwert

Definition Bodenrichtwert:

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf das angegebene Maß der baulichen Nutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ). Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Bodenrichtwert. Der Bodenwert ist wesentlich von dem tatsächlichen bzw. zulässigen Maß der baulichen Nutzung abhängig. Das Nutzungsmaß wird in erster Linie durch die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ausgedrückt.

Gemäß den Erläuterungen des Gutachterausschusses für den Landkreis München zur wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) basiert diese auf dem Ansatz der Geschossfläche (GF) und nicht auf der Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277).

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der vorhandenen oder zulässigen Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Der Begriff Vollgeschosse ist in Art. 2 Abs. 5 BayBO definiert:

„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Bei der Grundstücksbewertung werden abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) die Flächen von Aufenthaltsräumen anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden Flure, Sanitär- und Treppenträume 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. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene WGFZ muss daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn sein.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München hat für die Lage des Bewertungsgrundstücks in der Gemeinde Haar folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

<i>Stichtag</i>	01.01.2022
<i>GFZ</i>	0,6
<i>Bodenrichtwert unbebaut</i>	2.300,- €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)
<i>Nutzungsart</i>	Wohnbauflächen
<i>Richtwertzone</i>	12301



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2022

4.3.3 Bestands - GFZ

Die bewertungstechnische Geschossfläche wird anhand der Planunterlagen wie folgt ermittelt:

Grundstücksgröße:	324 m ²		
Geschossfläche:			
EG/OG	6,49 * 10,61 * 2	=	138 m ²
GFZ bewertungstechnisch	138 m ² /324 m ²	=	0,43

4.3.4 Anpassung des Bodenrichtwerts

Im Folgenden wird der Bodenrichtwert an die speziellen Qualitätsmerkmale des Grundstücks angepasst:

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt. Die jährliche Wertsteigerung des Bodenwerts im vorliegenden Richtwertgebiet betrug in den vergangenen Jahren laut den Auswertungen des Gutachterausschusses ca. 15 %. Wegen der aktuell rückläufigen Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt erscheint eine Wertanpassung zum aktuellen Bewertungszeitraum in Höhe von 5 % angemessen.

Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung

Bodenrichtwerte sind i.d.R. auf ein bestimmtes, jeweils angegebenes Maß der baulichen Nutzung bezogen, das sich in der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) ausdrückt. Ergibt sich im Einzelfall aus der vorhandenen bzw. rechtlich zulässigen Nutzung ein anderes Nutzungsmaß, so muss der Richtwert auf diese wertrelevante Geschossflächenzahl umgerechnet werden. Die Anpassung erfolgt anhand der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der LH München ermittelten WGfZ-Umrechnungsfaktoren gemäß Jahresbericht 2012.

Richtwertgrundstück	GFZ 0,60: Umrechnungskoeffizient 0,752
Bewertungsgrundstück	GFZ 0,43: Umrechnungskoeffizient 0,645
Faktor	0,86

Anpassung an spezielle Gegebenheiten des Grundstücks

Spezielle Gegebenheiten, wie atypische Bebauung oder Nutzungsart, Abweichungen hinsichtlich Form, Größe, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand, Immissionen, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen werden vom Bodenrichtwert nicht erfasst und sind in der Einzelbewertung zu berücksichtigen.

Es handelt sich um ein Eckgrundstück mit einem rechteckigen, gut nutzbaren Zuschnitt. Der Hausgarten orientiert sich nach Süden, wird aber von zwei Seiten von Straßen begrenzt. Die Beschaffenheit des Grundstücks wird mit einem Wertabschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt.

Zusammenstellung der Parameter:

Bodenrichtwert	2.300 €/m ²
Anpassung an die Wertverhältnisse wertangepasster Bodenrichtwert	* 1,05 2.415 €/m ²
Anpassung an das Nutzungsmaß	* 0,86
Anpassung an spezielle Gegebenheiten des Grundstücks angepasster Bodenrichtwert	* 0,95 rd. 1.973 €/m ²

4.3.5 Bodenwert Hausgrundstück

Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts ergibt sich folgender Bodenwert:

Flst. 361/67	Wohnhaus, Hofraum zu 324 m ² 324 m ² * 1.973 €/m ²	= 639.252 €
--------------	--	-------------

4.3.6 Sonstige Flächen

Flst. 361/106	1/34 MEA an Hof- und Gebäudefläche zu 610 m ²
---------------	--

Es handelt sich um den Garagenvorplatz. Das Grundstück dient ausschließlich der Erschließung der Garagen. Da es somit keine klassische Baulandqualität hat wird die Fläche mit 10 % des wertangepassten Baulandwerts angesetzt.

$$610 \text{ m}^2 * 2.415 \text{ €/m}^2 * 0,10 * 1/34 \text{ Garagenvorplatz} = 4.333 \text{ €}$$

Flst. 361/141	1/34 MEA an Tonnenhaus zu 27 m ²
---------------	---

Es hat sich um ein gemeinschaftlich genutzte Mülltonnenhaus. Das Grundstück dient aufgrund seiner Größe ausschließlich als Mülltonnenstellplatz. Es stellt für alle 34 Eigentümer einen Nutzen dar. Die Wertfestsetzung erfolgt mit 40 % des wertangepassten Baulandwerts.

$$27 \text{ m}^2 * 2.415 \text{ €/m}^2 * 0,40 * 1/34 \text{ Tonnenhaus} = 767 \text{ €}$$

Flst. 361/105	1/9 MEA an Wegfläche zu 181 m ²
---------------	--

Das Flurstück dient als privater Erschließungsweg. Der Wertfestsetzung erfolgt mit 10 % des wertangepassten Baulandwerts.

$$181 \text{ m}^2 * 2.415 \text{ €/m}^2 * 0,10 * 1/9 \text{ Weg} = 4.857 \text{ €}$$

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Erläuterungen zum Sachwertmodell

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Zunächst wird der vorläufige Sachwert aus der Summe des Bodenwerts, dem Sachwert der baulichen Anlagen und dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt. Der Wert der baulichen Anlage (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Betriebseinrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten abzuleiten und anschließend einer Alterswertminderung zu unterziehen. Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miteingerechnet worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude auf der Grundlage der üblichen Herstellungskosten bzw. nach Erfahrungssätzen abgeleitet. Der ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend durch geeignete Sachwertfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Nach der Marktanpassung erfolgt die Berücksichtigung der Werteeinflüsse durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Nachfolgend werden die zur Sachwertermittlung führenden Daten erläutert:

Bruttogrundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind in Ansatz zu bringen. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Die BGF wurde anhand der zur Verfügung gestellten Planunterlagen überschlägig ermittelt.

UG/EG/OG $10,61 * 6,49 * 3$ = 207 m²

Tonnenhaus 27 m²

Garage Ableitung aus dem Vergleichswert, siehe Abschnitt 4.5

Normalherstellungskosten

Die Ermittlung des Gebäudewerts erfolgt gemäß der Anlage zur Sachwertrichtlinie (SW-RL) über bundeseinheitliche Normalherstellungskosten (NHK), bezogen auf den Kostenstand des Jahresmittels des Jahres 2010.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Reiheneckhaus, bestehend aus Untergeschoss, Erd- und Obergeschoss mit Flachdach (Gebäudetyp 2.13). Nach sachverständigem Ermessen wird folgende Einstufung vorgenommen:

Ausstattungsmerkmal	Anteiliger Vorhundertersatz der StandardEinstufung					Wägungsanteil	Gebäudestandard gewichtet	Anteil. NHK gewichtet €/m ² BGF
	1	2	3	4	5			
Außenwände				1		0,23	0,92	222
Dach			0,5	0,5		0,15	0,53	132
Fenster und Außentür			0,5	0,5		0,11	0,39	97
Innenwände und -türen			1			0,11	0,33	88
Deckenkonstruktionen u. Treppen			1			0,11	0,33	88
Fußböden			1			0,05	0,15	40
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		0,09	0,32	79
Heizung			0,5	0,5		0,09	0,32	79
Sonstige technische Ausstattung			0,5	0,5		0,06	0,21	53
Kostenkennwerte Typ 2.13	625	695	800	965	1.205	1,00	3,50	878

Das Bewertungsobjekt ist der Standardstufe 4 zuzuordnen.

Korrekturfaktor

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben. Im vorliegenden Bewertungsfall ist eine Korrektur nicht erforderlich.

Baupreisindex

Es ist der zum Bewertungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für Wohngebäude für das II. Quartal 2023 heranzuziehen. Dieser beträgt nach Umrechnung auf das Basisjahr 2010, das auch den NHK 2010 zugrunde liegt, bei 1,779.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor des BKI für den Landkreis München beträgt 1,26.

Besondere Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesem im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten Bauteile gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen, Überdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben. Diese sind mit einem gesonderten Wertansatz zu berücksichtigen.

Balkon und Vordach werden pauschal mit 5.000 € angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser der Standardstufe 4 beträgt gemäß Anlage 3 SW-RL durchschnittlich 75 Jahre.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem tatsächlichen Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Bei Gebäuden, an denen nachträglich nutzungsverlängernde Maßnahmen (z.B. wesentliche Erneuerungen, Modernisierungen) durchgeführt wurden, ist dies bei der Bestimmung der Restnutzungsdauer durch die Bildung eines fiktiven Baujahres sachgemäß zu berücksichtigen. Diese ermittelt sich aus der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage abzüglich der um die Anzahl der Jahre verlängerten Restnutzungsdauer, die sich aufgrund der durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen ergibt.

Modernisierungselemente	Punkte max.	Punkte vergeben
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme	2	-
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	3
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	-
	20	8

≤ 1 Punkt	nicht modernisiert
4 Punkte	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	überwiegend modernisiert
≥ 13 Punkte	umfassend modernisiert

Modernisierungsmaßnahmen wirken sich nutzungsverlängernd auf die Restnutzungsdauer des Objekts aus. Gemäß einer Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrads werden für die 2012/2013 durchgeführten Maßnahmen insgesamt 8 Punkte vergeben. Diese Maßnahmen werden als mittlerer Modernisierungsgrad eingestuft. Die modifizierte Restnutzungsdauer wird mit 36 Jahren angesetzt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige, d.h. lineare Wertminderung zugrunde zu legen. Sie beträgt 52 % vom Gebäudeherstellungswert.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Dies sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche und nicht bauliche Anlagen und Anpflanzungen. Soweit diese nicht bereits vom Bodenwert mit-erfasst werden, wird nach Erfahrungssätzen bzw. nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Dazu gehören:

- Ver- und Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, wie Gas, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikationsleitungen
- allseitig asphaltierte Wege- und Hofbefestigung sowie Stellplatzflächen, tlw. Zauneinfriedung, Stützmauern, Terrassen, Freitreppen
- Einfriedungen, Tore und Türen
- Gartenanlagen und Pflanzungen

In der Wertermittlungspraxis wird der Wert der Außenanlagen anhand von Erfahrungssätzen mit einem pauschalen Zuschlag berücksichtigt. In der Regel wird dieser mit 4 bis 6 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwerts angegeben. Im vorliegenden Bewertungsfall werden diese mit 4 % angesetzt.

Marktanpassung/Sachwertfaktoren

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Die Marktanpassung ist für alle zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren durchzuführen. Im Sachwertverfahren ist das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors. Dieser sog. Marktanpassungsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerten abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München wertet bislang keine Marktanpassungsfaktoren aus. Aufgrund der Nähe zur LH München wird auf das Datenmaterial des örtlichen Gutachterausschusses Bezug genommen.

Dieser weist in seinen jährlichen Jahresberichten Sachwertfaktoren für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser aus und differenziert diese nach unterschiedlichen Merkmalen wie Lagequalität, Baujahr, Wohnfläche etc. In dem zuletzt erschienenen Jahresbericht für das Berichtsjahr 2022 wurden folgende Faktoren ausgewiesen. Bei der Auswahl eines Sachwertfaktors kann nach sachverständigem Ermessen ein einzelner Faktor verwendet oder ein Gesamtfaktor gebildet werden.

	Mittelwert	Standardabweichung ¹
Gebäudeart REH	1,17	0,22
gute Wohnlage	1,09	0,20
Baujahr 1970-1984	1,10	0,16
Wohnfläche > 100-150 m ²	1,14	0,19
Grundstücksgröße > 300-400 m ²	1,13	0,18
vorläufiger Sachwert > 800.000-1 Mio. €	1,26	0,22
Bodenwertanteil >70-80 %	1,08	0,20
Mittelwert	1,14	0,20

Kaufpreise für Reiheneckhäuser im Stadtgebiet München lagen im Berichtsjahr 2022 demnach im Durchschnitt 14 % über dem vorläufigen Sachwert. In den angrenzenden Gemeinden ist jedoch von niedrigeren Sachwertfaktoren auszugehen, da hier das Bodenpreisniveau niedriger ist als im Münchner Stadtgebiet.

Während das Marktgeschehen im Münchner Umland Anfang des Jahres 2022 noch durch einen Nachfrageüberhang und stark gestiegenen Immobilienpreise gekennzeichnet war, ist laut einer Erhebung des IVD-Instituts Süd e.V. seit Herbst 2022 eine deutliche Abkühlung der Nachfrage und eine längere Vermarktungszeit zu beobachten. In Anbetracht gestiegener Finanzierungs- und Baukosten, einer hohen Inflation und einer drohenden Rezession in Deutschland durch den Ukrainekrieg hat sich das Marktgeschehen deutlich abgeschwächt. Darauf deuten bereits seit dem Frühjahr/Sommer 2022 rückläufige Immobilienumsätze, eine erheblich reduzierte Nachfrage bei einem gleichzeitig breiteren Angebot an Kaufobjekten sowie eine längere Vermarktungsdauer hin. Laut dem IVD-Kaufmarktbericht vom März 2023 setzt sich der Preisrückgang deutlich verstärkter fort. Gegenüber dem Herbst 2022 sind inzwischen Preisnachlässe zwischen 5 % bis 10 % zu verzeichnen. In einer Pressemitteilung vom Juni dieses Jahres wird darauf verwiesen, dass die Trendwende an den Wohnimmobilienmärkten nun auch die Region München in vollen Zügen erreicht. Die Attraktivität der Umlandgemeinden wird bemessen an der Entfernung zu Arbeitsstätten und Zentren, der örtlichen Infrastruktur und der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In der Regel nimmt das Preisniveau von Immobilien mit der Entfernung vom Münchner Stadtgebiet ab. Gemeinden mit eigenen S-Bahnhaltestellen liegen preislich höher als Gemeinden, die keine direkte Anbindung haben. Eine spürbare Zurückhaltung im Kaufsegment zeigt sich insbesondere bei älteren Immobilien mit einer schlechten Energiebilanz bzw. einem hohen Sanierungsbedarf.

Die im Osten des Münchner Landkreises gelegene Gemeinde Haar grenzt direkt an das Münchner Stadtgebiet. Sie liegt verkehrsgünstig an der B304 und der B471 und ist mit 2 S-Bahn Haltestellen an den Münchner Nahverkehr angebunden. Das Münchner Stadtzentrum ist somit schnell erreichbar.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein energetisch saniertes Reiheneckhaus von 1971. Zum Zeitpunkt der Besichtigung konnte ein guter und gepflegter Erhaltungszustand angetroffen werden. Nach sachverständigem Ermessen wird der vorläufige Sachwert unter Berücksichtigung des zu verzeichnenden abgeschwächten Marktgeschehens mit einem geringfügigen Zuschlag in Höhe von 4 % angepasst.

¹Definition des Gutachterausschusses: Sind für die ermittelten Werte Streuungsmaße angegeben, ist darunter der Wertebereich zu verstehen, in dem ca. 68 % der für die jeweils genannten Bedingungen zu erwartenden Preise bzw. Werte liegen – und nicht die Spanne zwischen dem höchsten und niedrigsten Preis bzw. Wert. Von den zu erwartenden Preisen bzw. Werten liegen etwa 95 % innerhalb der doppelten Spanne. Diese Definition geht von einer annähernden Normalverteilung aus.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) in der Sachwertermittlung kommen insbesondere in Betracht: Baumängel und Bauschäden sowie sonstige bisher noch nicht berücksichtigte Werteeinflüsse, wie wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch mietrechtliche Bindungen. Diese sind in geeigneter Weise durch Zu- oder Abschlag zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale finden ihre Berücksichtigung nach der Marktanpassung.

Auf dem Dach des Bewertungsobjekts wurde nach Angabe des Eigentümers im Zuge der energetischen Sanierung im Jahr 2012/2013 eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 3,15 kWp errichtet. Als übliche Größe für Privathaushalte hat sich eine Photovoltaikanlage mit 3 bis 10 kWp Leistung etabliert. Mit 1 kWp kann je nach Lage in Deutschland und den sonstigen Einstrahlungsbedingungen mit einem jährlichen Ertrag von ca. 950 kWh im Norden bis ca. 1.200 kWh in Süddeutschland kalkuliert werden.

Nähere Angaben zur Berechnung des Barwerts aus dem Einspeiseanteil und dem Eigenversorgungsanteil unter Berücksichtigung angefallener Bewirtschaftungskosten liegen nicht vor. Der Restwert der Photovoltaikanlage wird im vorliegenden Bewertungsfall pauschal angesetzt.

Auf der Basis von geschätzten Anschaffungskosten für eine kleine PV-Anlage von ca. 3 kWp in Höhe von ca. 5.400 € wird der Zeitwert pauschal mit 3.000 € beziffert.

Zusammenstellung der Parameter:

Reiheneckhaus

Bruttogrundfläche	207 m ²
NHK 2010	878 €/m ²
Besondere Bauteile	5.000 €
Preisindex	1,779
Regionalfaktor	1,26
GND	75 Jahre
RND	23 Jahre
RND modifiziert	36 Jahre
Wertminderung linear	52 %
Außenanlagen	4 %
Zuschlag Marktanpassung	4 %
objektspez. Anpassung	3.000 €

Tonnenhaus

Bruttogrundfläche	27 m ²
NHK 2010	300 €/m ²
Preisindex	1,779
Regionalfaktor	1,26
GND	60 Jahre
RND	8 Jahre
RND modifiziert	15 Jahre
Wertminderung linear	75 %

4.4.2 Ermittlung des Sachwerts - REH

Reiheneckhaus			
Bruttogrundfläche	207 m ²		
Normalherstellungskosten incl. BNK			
NHK 2010	878 €/m ²		
NHK am Wertermittlungsstichtag	878 €/m ² * 1,779 = 1.562 €/m ²		
Regionalfaktor	1.562 €/m ² * 1,26 = 1.968 €/m ²		
Herstellungskosten	1.968 €/m ² * 207 m ²	=	407.376 €
Alterswertminderung linear	52 %	-	211.836 €
Zeitwert REH		=	195.540 €
Zeitwert Besondere Bauteile		+	5.000 €
Gebäudezeitwert		=	200.540 €
Wert der Außenanlagen	4 %	+	8.022 €
Sachwert der baulichen Anlagen		=	208.562 €
Bodenwert		+	638.280 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks		=	846.842 €
Marktanpassung	4 %	+	33.874 €
marktangepasster Sachwert		=	880.715 €
objektspezifische Anpassung		+	3.000 €
Sachwert des Grundstücks		=	883.715 €

4.4.3 Ermittlung des Sachwerts - Tonnenhaus

Tonnenhaus			
Bruttogrundfläche	27 m ²		
Normalherstellungskosten incl. BNK			
NHK 2010	300 €/m ²		
NHK am Wertermittlungsstichtag	300 €/m ² * 1,779 = 534 €/m ²		
Regionalfaktor	534 €/m ² * 1,26 = 673 €/m ²		
Herstellungskosten	673 €/m ² * 27 m ²	=	18.171 €
Alterswertminderung linear	75 %	-	13.628 €
Zeitwert Tonnenhaus		=	4.543 €
anteilig 1/34 MEA		=	134 €
anteiliger Bodenwert 1/34 MEA		+	767 €
Anteil am Tonnenhaus		=	901 €

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Auswertung der Vergleichspreise Garage

Gegenstand der Bewertung ist eine Einzelgarage in einer Garagenanlage. Die Entfernung zwischen dem Reiheneckhaus und der Garage beträgt ca. 50 m.

Für die Wertermittlung sind Verkaufspreise von oberirdischen Garagen im Zweiterwerb heranzuziehen. In der Regel werden Garagen zusammen mit Wohnungseigentum oder Reihenhäusern erworben, sodass nur selten Preise aus gesonderten Einzelverkäufen vorliegen. Der Gutachterausschusses des Landkreises München teilte mit, dass in den vergangenen Jahren im Gemeindegebiet Haar nur eine Garage zu einem Kaufpreis von 15.000 € verkauft wurde.

4.5.2 Ableitung des Vergleichswerts

Aufgrund der geringen Datenlage wird auf die Auswertungen des Gutachterausschusses der angrenzenden LH München Bezug genommen. In dem Jahresbericht für das Berichtsjahr 2022 sind Wiederverkaufspreise von Einzelgaragen für das gesamte Stadtgebiet ausgewertet. Sie lauten wie folgt:

Einzelgaragen	Ø Kaufpreis pro Stellplatz	25.000 €
	Preisspanne	15.000 – 38.000 €

Werterhöhende oder wertmindernde Merkmale, welche sich z.B. aus der Größe der Garagenanlage, dem Stellplatzangebot im Bereich öffentlicher Straßen und Flächen, der Art und Befahrbarkeit des Stellplatzes und im besonderen Maße aus dem Bauzustand ergeben, sind bei der Ermittlung des Vergleichswertes einzubeziehen.

Die zu bewertende Garage befindet sich in einer Anfang der 70er Jahre errichteten Garagenanlage in einer Entfernung von ca. 50 m zum Wohngebäude. Baujahresbedingt sind die Abmessungen der Garage gegenüber neuwertigen Garagen deutlich geringer gehalten. Die Garage wurde aus Betonfertigteilen mit Flachdach errichtet und hat ein manuell bedienbares Metalltor. Vor einigen Jahren wurde ein Stromanschluss verlegt.

Nach Gesamtwürdigung aller wertrelevanten Merkmale wird im Hinblick auf die Garagenart, die Mikrolage, den Erhaltungszustand und die aktuelle Marktsituation folgender Vergleichswert angesetzt.

Flst. 361/115: Garage = 16.000 €

4.5.3 Plausibilitätskontrolle – Vergleichspreise REH

Zur Überprüfung des ermittelten Sachwerts konnte der Gutachterausschuss des Landkreises München 5 Verkaufsfälle von vergleichbaren Reihenhäusern aus der Gemeinde Haar übermitteln, die im Folgenden tabellarisch dargestellt sind. Die Vergleichsobjekte werden aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert aufgeführt.

Nr.	Verkaufsdatum	Baujahr	Art	Grundstück Haus m ²	WF m ²	MP	BRW €/m ²	Kaufpreis ¹ €/m ²
1	3/2023	1973	RMH	249	-	-	2.300	650.000
2	3/2023	-	REH	451	-	-	2.300	900.000
3	9/2022	1974	RMH	264	-	-	2.300	810.000
4	7/2022	1976	RMH	250	138	3	2.300	920.000
5	4/2022	1976	RMH	285	136	9	2.300	1.200.000
Arithmetischer Mittelwert								905.000

¹ incl. oberirdische Garage, Anteile an Gemeinschaftsflächen und ohne Inventar

Auswertung der Vergleichspreise:

Alle Vergleichsobjekte liegen im Bodenrichtwertgebiet des Beschlagnahmeobjekts und wurden in den 70er Jahren errichtet. Es handelt sich um 4 Reihemittelhäuser und 1 Reiheneckhaus. Die Wohnfläche von Reihemittelhäusern liegt üblicherweise etwas niedriger als bei Eckhäusern. Alle Vergleichsobjekte bestehen jedoch aus 2 Vollgeschossen mit ausgebauten Dachgeschoss. Die Wohnfläche der Objekte Nr. 4 und 5 liegt deutlich über der des Beschlagnahmeobjekts. Zu den Objekten Nr. 1-3 liegen keine Angaben vor, deren Wohnfläche dürfte aber ebenfalls die des Beschlagnahmeobjekts überschreiten. Auskünfte zu bereits durchgeführten Modernisierungen konnten lediglich zu den Objekten Nr. 4 und 5 mitgeteilt werden.

Vergleich Nr. 1: nördlich der Wasserburger Landstraße unweit der S-Bahngleisen, durchschnittliche Wohnlage, Hausgarten straßenabgewandt mit Ausrichtung Richtung Südwesten.

Vergleich Nr. 2: vergleichbare Wohnlage, gelegen im nahen Umkreis, Eckgrundstück, deutlich größere Grundstücksfläche, Hausgarten Richtung Süden.

Vergleich Nr. 3: vergleichbare Wohnlage, Hausgarten zur Straße Richtung Südosten.

Vergleich Nr. 4: Nähe zur Wasserburger Landstraße, Hausgarten nach Süden, teilmodernisiert.

Vergleich Nr. 5: ruhigere Wohnlage, gelegen im nahen Umkreis, Hausgarten Richtung Süden, umfassend modernisiert.

Nr.	Kaufpreis ¹ €/m ²	Preis index	Zu-/Ab-schläge	Kaufpreis ¹ €/m ² angepasst
1	650.000	0,98	1,10	700.700
2	900.000	0,98	0,95	837.900
3	810.000	0,95	1,05	807.975
4	920.000	0,95	1,03	900.220
5	1.200.000	0,92	0,93	1.026.720
Arithmetischer Mittelwert				854.703

Die angepassten Vergleichspreise liegen in einer Spanne von 700.700 bis 1.026.720 €, der arithmetische Mittelwert bei rd. 855.000 €. Der Gesamtwert der zu bewertenden Flurstücke beträgt 911.100 € und erscheint aus Sicht der Unterzeichnerin als plausibel.

5 Verkehrswert

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 wird „*der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise als Eigentumsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird daher aus dem angepassten Sachwert abgeleitet. Hausgrundstück, Garage, Anteile an den Gemeinschaftsflächen werden i.d.R. gemeinsam veräußert. Nach den Vorgaben des Amtsgerichts sind Miteigentumsanteile/Flurstücke jedoch gesondert auszuweisen.

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation für den bezogenen Bewertungszeitraum, wird der Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand wie folgt begutachtet:

1. Flst. 361/67 – Ludwig-Thoma-Str. 17, Wohnhaus, Hofraum zu 324 m²

mit **885.000 €**

(in Worten: achthundertfünfundachtzigtausend Euro)

darin enthalten: Wert der Photovoltaikanlage mit 3.000 €

2. Flst. 361/115 – Beim Jagdfeldring, Garage zu 17 m²

mit **16.000 €**

(in Worten: sechzehntausend Euro)

3. 1/34 - Miteigentumsanteil an
Flst. 361/106 – Am Jagdfeldring, Hof- und Gebäudefläche zu 610 m²

mit **4.300 €**

(in Worten: viertausenddreihundert Euro)

4. 1/34 - Miteigentumsanteil an
Flst. 361/141 – Beim Jagdfeldring, Tonnenhaus zu 27 m²

mit **900 €**

(in Worten: neunhundert Euro)

5. 1/9 - Miteigentumsanteil an
Flst. 361/105 – An der Ludwig-Thoma-Straße, Weg zu 181 m²

mit **4.900 €**
(in Worten: viertausendneunhundert Euro)

München, den 31. August 2023

Barbara Kuntz

Digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass sie alle für die Verkehrswertermittlung herangezogenen Daten selbst erhoben hat.

6 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche nach DIN 277
BRI	Bruttorauminhalt
II BV	Zweite Berechnungsverordnung
BW	Bodenwert
DG	Dachgeschoss
DH	Doppelhaus
DHH	Doppelhaushälfte
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EnEG	Energieeinsparungsgesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung
ETW	Eigentumswohnung
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
HG	Hanggeschoss
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KP	Kaufpreis
LBK	Lokalbaukommission der Stadt München
LH	Landeshauptstadt
LL	Luftlinie
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
REH	Reiheneckhaus
Rgb.	Rückgebäude
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Vgb	Vordergebäude
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungsplan München
- Anlage 2: Ortsplan Haar
- Anlage 3: Lageplan, M 1:1000
- Anlage 4: Grundriss Untergeschoss, o. M.
- Anlage 5: Grundriss Erdgeschoss, o. M.
- Anlage 6: Grundriss Obergeschoss, o- M.
- Anlage 7: Schnitt, o. M.
- Anlage 8: Fotodokumentation

Digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

Anlage 1: Umgebungsplan München

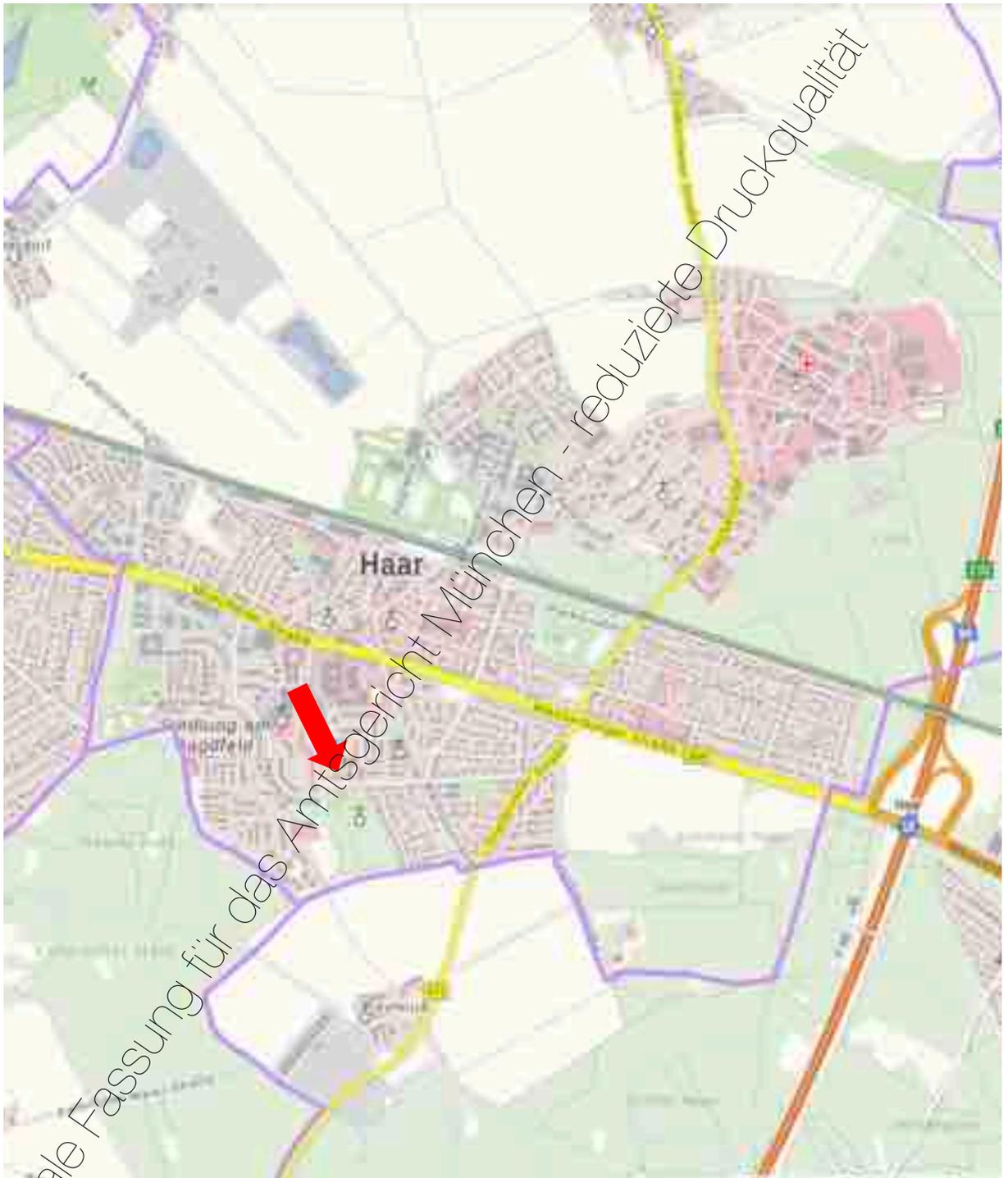
© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern



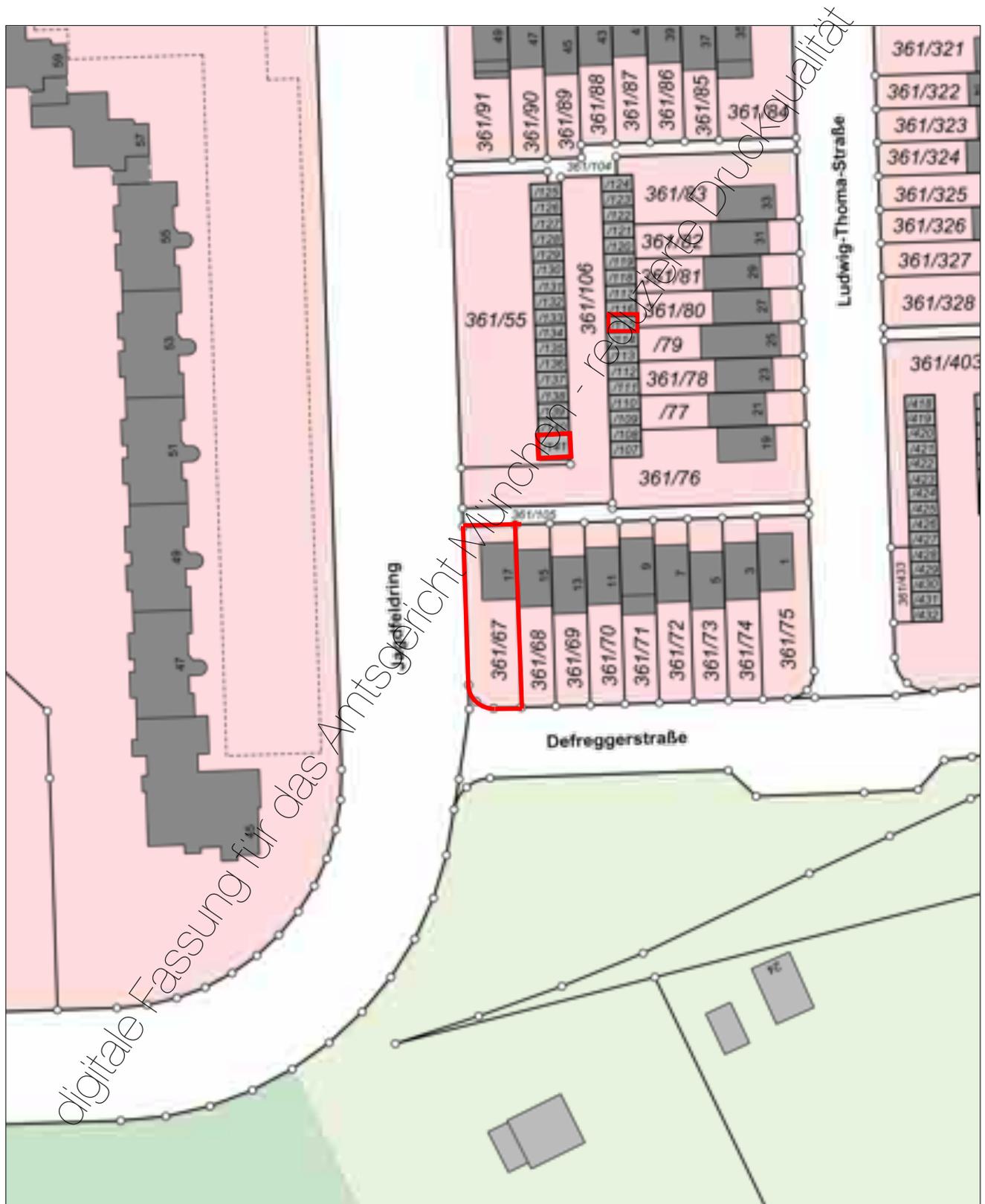
Digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

Anlage 2: Ortsplan Haar

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern

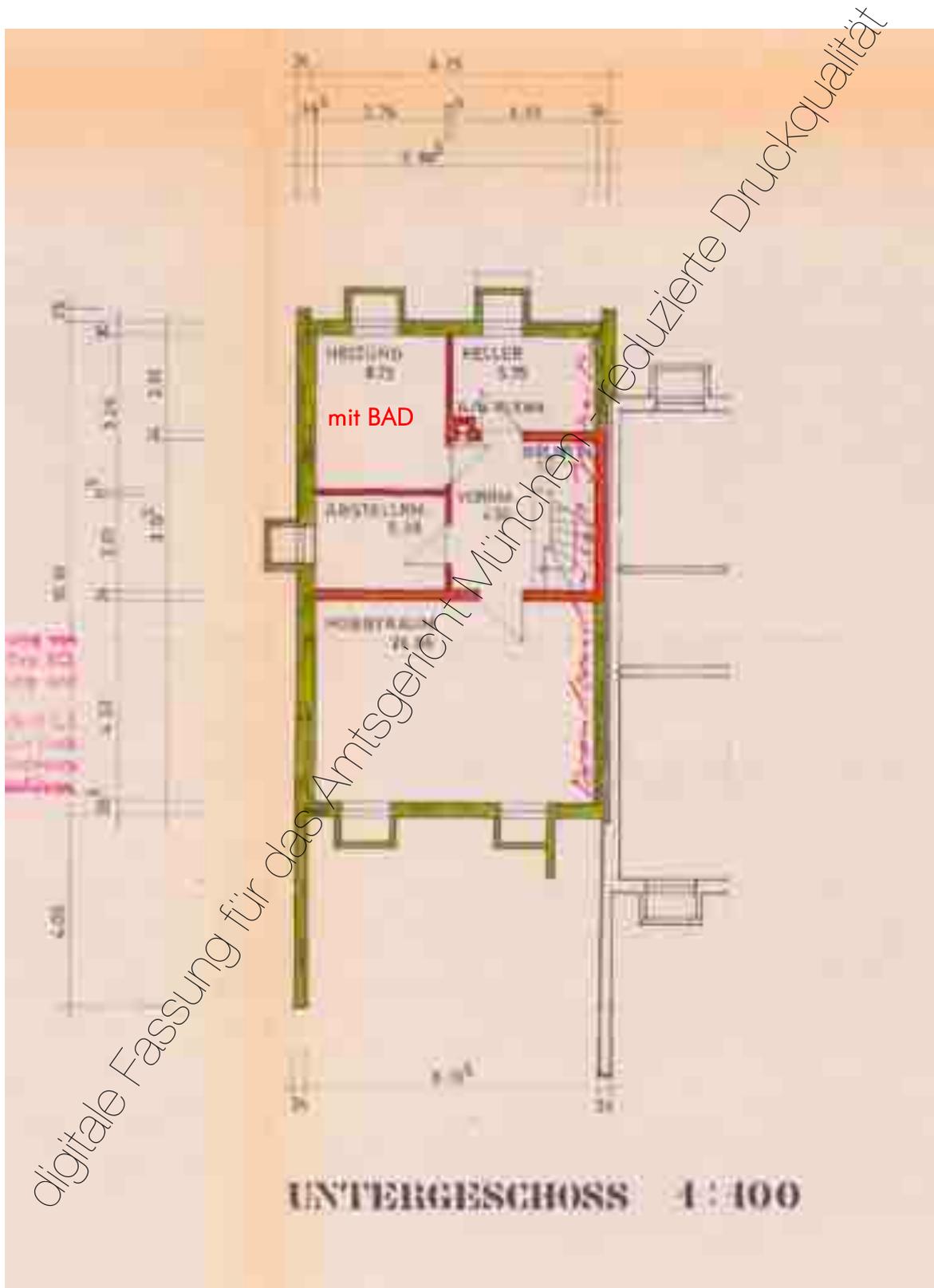


Anlage 3: Lageplan, M 1:1000

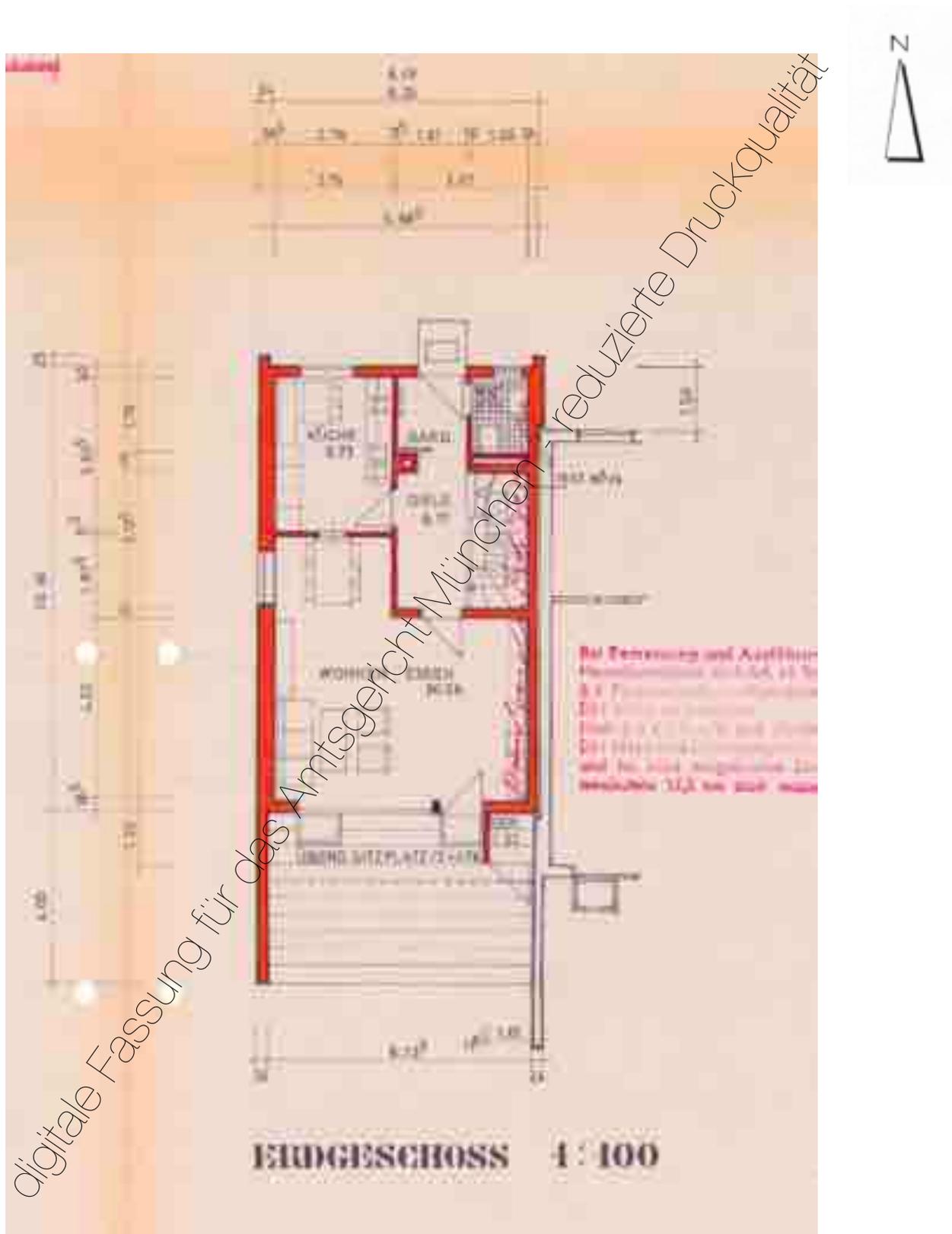


Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

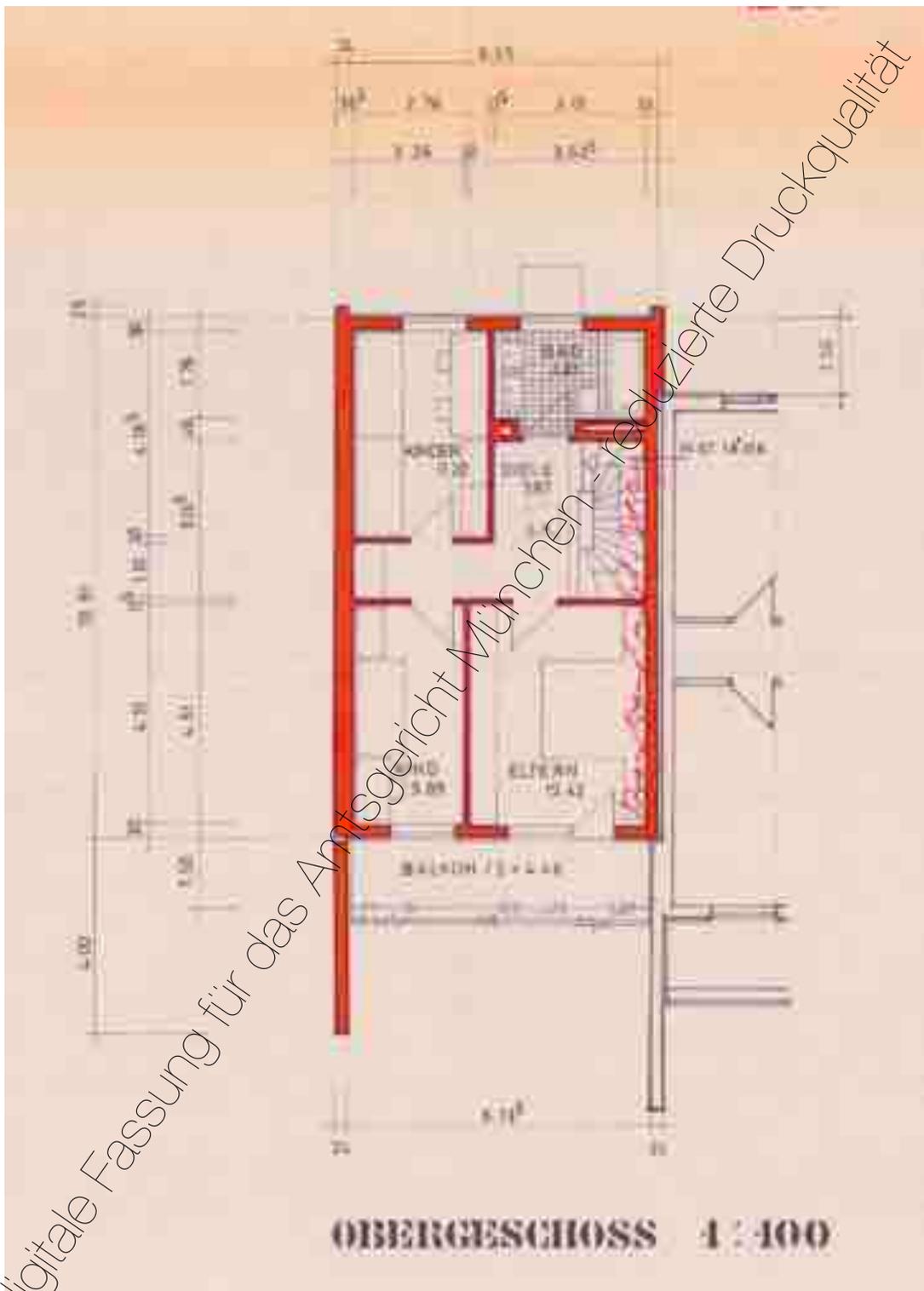
Anlage 4: Grundriss Untergeschoss, o. M.



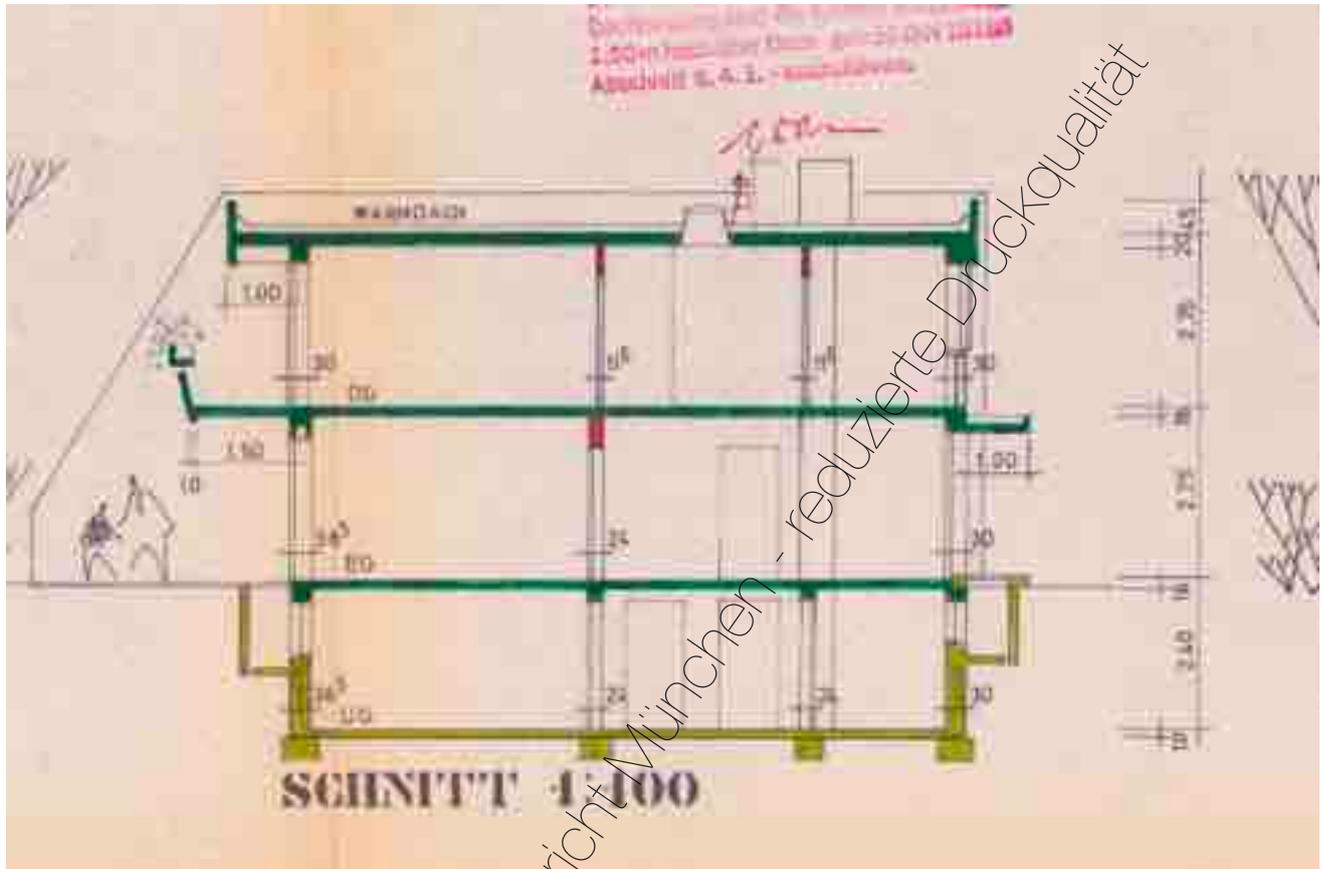
Anlage 5: Grundriss Erdgeschoss, o. M.



Anlage 6: Grundriss Obergeschoss, o. M.



Anlage 7: Schnitt, o. M.



Anlage 8: Fotodokumentation



Foto 1: Blick vom Jagdfeldring



Foto 2: privater Erschließungsweg



Foto 3: Blick von Nordosten

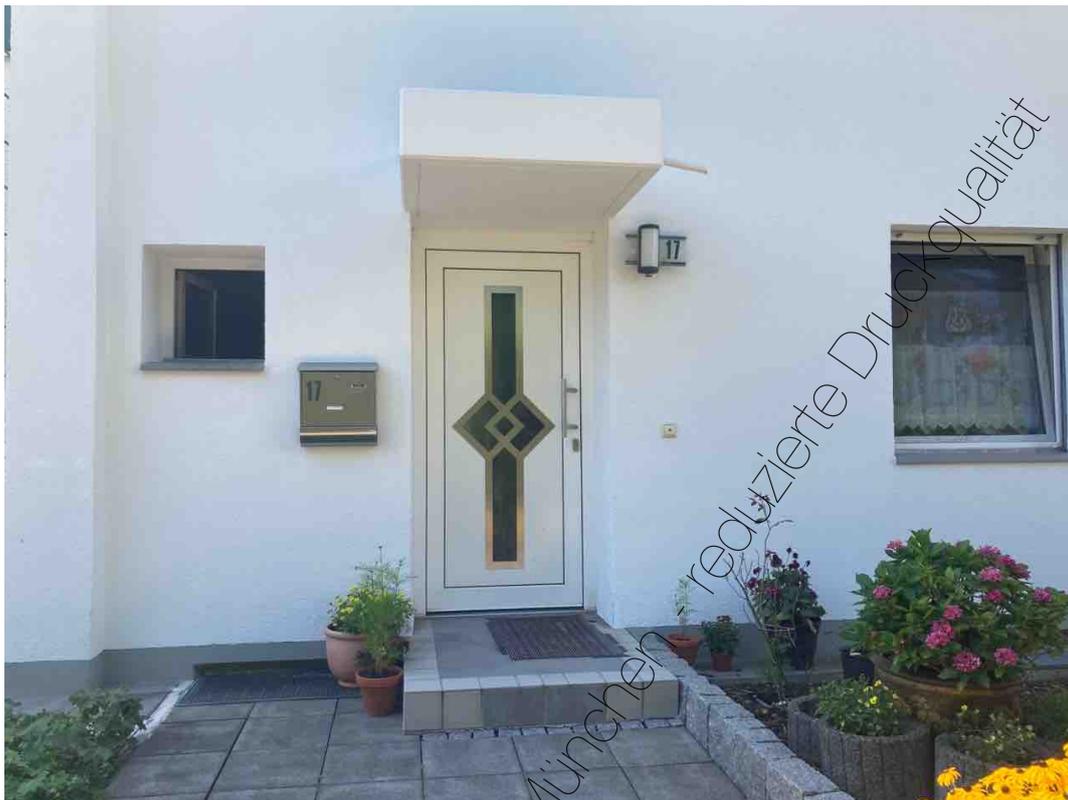


Foto 4: Hauseingang



Foto 5: Blick in den Garten



Foto 6: Blick von der Defreggerstraße



Foto 7: Südansicht



Foto 8: Terrasse mit Geräteraum



Foto 9: Blick von Südwesten



Foto 10: Garagenhof

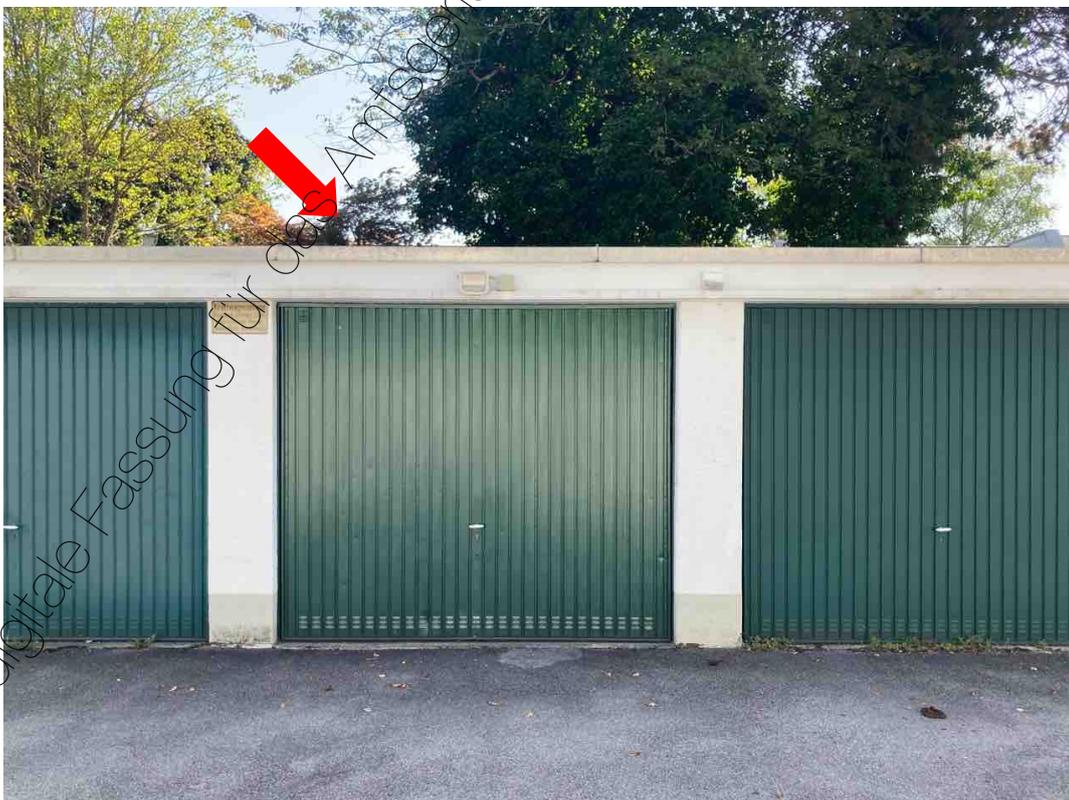


Foto 11: Garage



Foto 12: Tonnenhaus



Foto 13: Blick vom Garagenhof zum Reiheneckhaus