

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des 45/100-Miteigentumsanteils am
Grundstück Flurstück Nr. 1064/4, Gemarkung Germering,
verbunden mit dem Sondereigentum an Doppelhaushälfte Nr. 2,
Waldhornstraße 9b, 82110 Germering

Amtsgericht München, Az.: 1517 K 188/23 · Projekt 24.G.08



Ansicht von Süden

Digital-Ausfertigung

Das Gutachten wurde am 21.10.2024 in 4-facher Ausfertigung erstellt,
davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Sachverständigen.
Es umfasst einschließlich Deckblatt 26 Seiten, 7 Anlagen und 77.762 Zeichen.

Christoph Geuther
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

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

Mitglied der Gutachterausschüsse in den
Landkreisen Garmisch-Partenkirchen
und Starnberg

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

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

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen	3
1.2 Hinweise	4
2. Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1 Grundbuch	5
2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen.....	6
2.2 Teilungserklärung	6
2.2.1 Beurteilung der Teilungserklärung	7
2.3 Hausverwaltung	7
2.4 Miet- und Pachtverträge	7
2.5 Bauplanungsrecht.....	7
2.6 Tatsächliche Grundstücksnutzung	8
2.6.1 Bauauflagen, Beschränkungen, Beanstandungen.....	8
2.6.2 Künftige Grundstücksnutzung	8
2.7 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand	9
2.8 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV).....	9
3. Lagebeschreibung	9
3.1 Großräumige Lage.....	9
3.2 Kleinräumige Lage	10
3.3 Lagebeurteilung	10
4. Objektbeschreibung	12
4.1 Grundstück	12
4.2 Gebäude	12
4.3 Baubeschreibung.....	13
4.3.1 Bauliche Außenanlagen	14
4.3.2 Sonstige Außenanlagen.....	14
4.4 Flächen	14
4.5 Zustand des Objekts.....	16
4.6 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen	16
5. Marktanalyse	17
5.1 Marktsegment	17
5.2 Marktdaten	18
6. Wertermittlung.....	19
6.1 Wertermittlungsverfahren	19
6.1.1 Verfahrenswahl.....	20
6.2 Vergleichswert	21
6.2.1 Bodenwert.....	21
6.2.2 Bebautes Grundstück	22
6.3 Sachwert	23
6.3.1 Sachwert-Ermittlung.....	25
6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	25
7. Verkehrswert	26

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Auftraggeber:	Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, Infanteriestraße 5, 80325 München
Auftrag:	Gutachten über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB
Gegenstand der Wertermittlung:	45/100 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 1064/4, Gemarkung Germering, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen des Hauses Nr. 2 sowie der Garage Nr. 2, Waldhornstraße 9b, 82110 Germering;
Verwendungszweck:	Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Datum Beschluss:	15.04.2024
Wertermittlungsstichtag:	21.10.2024
Qualitätsstichtag:	27.06.2024 (Besichtigungstag)
Arbeitsunterlagen:	• Grundbuchauszug vom 01.08.2023 • Teilungserklärung Nr. 1926 vom 09.07.2013 • Aufteilungspläne M. 1:100 • Flurkartenauszug M. 1:1.000 vom 25.04.2024
Recherchen:	• Auskünfte des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Fürstenfeldbruck (Kaufpreissammlung, Bodenrichtwert) • Onlinerecherche Bauplanungsrecht • Onlinerecherche Immobilienmarkt
Objektbesichtigung:	27.06.2024; Innenaufnahmen wurden nicht gestattet;

1.2 Hinweise

Grundlagen und Untersuchungsumfang:

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

Die Übereinstimmung der Bebauung mit dem vorliegenden Genehmigungsplan wurde abgeglichen. Aufteilung und Dimension entsprechen im Wesentlichen den Plandarstellungen.

Haftung:

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

Urheberrecht:

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

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021):

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

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Bestand:

Amtsgericht Grundbuch von		Fürstenfeldbruck Germering		Blatt	16967	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
1	2	a/b	c	4			
1	-	45/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 1064/4	Waldhornstraße 9a, 9b, Gebäude- und Freifläche		4	96	
verbunden mit dem Sondereigentum an der Doppelhaushälfte sowie der Garage im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2 ; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuch- blatt angelegt (Blatt 16966 und Blatt 16967); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch das zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentumsrecht beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 09.07.2013 URNr. R 1926/2013 Notar Dr. Reiß, München Bezug genommen; übertragen aus Blatt 8981; eingetragen am 19.11.2013.							

Eigentümer:

Aus Gründen der Anonymisierung keine Angabe.

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

1	1	Recht a) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Pasing (AG München) Bd. 77 Bl. 3776 BVNr. 22, 16 (Flst. 614/2, 417/2) und Bd. 96 Bl. 4351 BVNr. 10, 11, 12, 16 (Flst. 416, 417, 418, 420) im damaligen Bestande; b) der Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen); über das Grundstück an einer Teilfläche wie vor Vollzug des Mess. Verz. 114/32 elektrische Starkstromleitungen mit Zubehör hinwegzuführen und dauernd in Betrieb zu halten; gemäß Bewilligung vom 27.06.1922; eingetragen am 11.11.1922 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 19.11.2013.
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, Az: 1517 K 188/23); eingetragen am 26.07.2023.

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

2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen

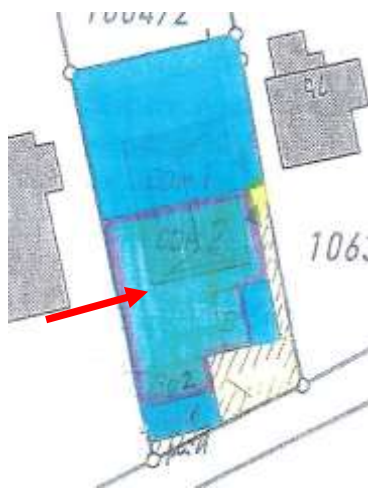
Die Bewilligungsurkunde von 1922 zur Eintragung lfd. Nr. 1 wurde nicht recherchiert. Es handelt sich offensichtlich um ein Recht hinsichtlich einer Starkstromleitung für eine Bahnstrecke. Anlässlich der Ortsbesichtigung war keine entsprechende Leitungsführung über das Bewertungsgrundstück ersichtlich. Da die südlich angrenzende Bahntrasse als vollständig hergestellt erachtet wird, wird im Rahmen dieser Bewertung unterstellt, dass durch die Eintragung keine Nutzungseinschränkung besteht oder entsteht. Ein Werteeinfluss ist nicht erkennbar.

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den im Rahmen der Zwangsversteigerung zu ermittelnden Verkehrswert nach § 194 BauGB.

2.2 Teilungserklärung

„Miteigentumsanteil zu 45/100 [...], verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen des Hauses Nr. 2 laut Aufteilungsplan sowie der Garage mit derselben Nummer. [...]"

Die gelbe Fläche wird als Zuwegung gemeinschaftlich genutzt. Es besteht das Sondernutzungsrecht an der grün eingezeichneten und rot umrandeten Fläche inkl. sämtlicher Gebäulichkeiten mit allen darin befindlichen Räumen, einschließlich insbesondere Mauern, des Daches, der Fenster und Türen, soweit hieran nicht ohnehin Sondereigentum besteht:



Auszug Teilungserklärung

Die Sondernutzungsrechtsfläche umfasst auch einen offenen Stellplatz. Der Eigentümer kann seine Sondernutzungsrechtsfläche inkl. baulicher Anlagen wie ein Alleineigentümer nutzen. Er trägt alle Kosten und Lasten. Die Kosten für die Gemeinschaftsfläche inkl. Ver- und Entsorgungsleitungen werden zur Hälfte getragen. Mit Ausnahme der gelben Fläche besteht somit eine wirtschaftlich vollständig getrennte Einheit.

Eine Verpflichtung zur Abhaltung von Eigentümerversammlungen besteht nicht, diese werden nur bei Bedarf einberufen.

Bauliche Veränderungen oder die Errichtung von Bauwerken auf der Sondernutzungsrechtsfläche bedürfen keine Zustimmung des anderen Miteigentümers bzw. nur in dem Umfang, als dies nachbarrechtlich erforderlich ist.

Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich und vererblich. Die Aufhebung der Gemeinschaft kann nur durch Realteilung und nur bei ganzer oder teilweiser Zerstörung verlangt werden, wenn keine Verpflichtung zum Wiederaufbau besteht.

2.2.1 Beurteilung der Teilungserklärung

Das Bewertungsobjekt stellt eine nach dem Wohnungseigentumsgesetz weitestgehend mögliche wirtschaftlich selbständige Einheit dar, wie wenn es sich um real geteiltes Eigentum handeln würde. Somit ergeben sich für den Miteigentümer hinsichtlich seiner Haushälfte und seiner Sondernutzungsrechtsfläche am Grundstück die nach Wohnungseigentumsgesetz weitgehend möglichen Freiheiten hinsichtlich Nutzung, baulicher Veränderung etc. Dies entspricht den marktüblichen Regelungen bei nach WEG geteilten Doppelhäusern und ist als grundsätzlich positiv zu bewerten. Gegenüber einem real geteilten Objekt ergeben sich faktisch kaum Nachteile in der Nutzung.

2.3 Hausverwaltung

Eine Hausverwaltung ist nicht beauftragt. Instandhaltungsrücklagen werden gemäß Teilungserklärung nicht gebildet. Wohngeld wird nicht erhoben. Eigentümerversammlungen werden nicht abgehalten.

2.4 Miet- und Pachtverträge

Nach Angabe besteht kein Mietverhältnis.

2.5 Bauplanungsrecht

Es besteht der Bebauungsplan Nr. IG 19 vom 24.06.1977. Festgesetzt ist allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

Es sind Baugrenzen und auf einer Länge von rd. 8 m auf der östlichen Grundstücksgrenze eine Baulinie festgesetzt, die einen Bauraum an der östlichen Grundstücksgrenze mit rd. 11 x 16 m ergeben. Es sind maximal zwei Vollgeschoße zulässig.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. IG 19

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8, wobei nach der heranzuziehenden BauNVO (1968) Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschoßen inkl. zugehörige Treppenträume anzurechnen sind.

2.6 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Das Grundstück ist in offener Bauweise mit einem Doppelhaus (E+1+D, unterkellert) sowie zwei Garagen bebaut. Die realisierte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,25, die Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,62. Für die realisierten Garagen ist im Bebauungsplan kein Bauraum dargestellt.

2.6.1 Bauauflagen, Beschränkungen, Beanstandungen

Bauauflagen, baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

2.6.2 Künftige Grundstücksnutzung

Aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan und der WEG-Teilung ist auch künftig von einer Wohnnutzung auf der zu bewertenden Sondernutzungsrechtsfläche in Form einer Doppelhaus-hälfte mit Garage in der bestehenden Kubatur auszugehen. Wertrelevantes Erweiterungspotential ist nicht erkennbar.

Diese Beurteilung simuliert lediglich eine marktübliche Beurteilung durch potenzielle Interessenten. Eine Garantie auf ein gewisses Baurecht sowie eine diesbezügliche Haftung des Sachverständigen ist damit nicht verbunden. Eine verbindliche Klärung ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid möglich, wobei die tatsächlich realisierbare Nutzung vom planerischen Geschick und der Auslegung des Planungsrechts abhängt. Die tatsächlich realisierbare Nutzung kann deshalb von der hier rein bewertungstechnisch zugrunde gelegten abweichen.

2.7 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen. Alle Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsnetze sind vorhanden. Die Erschließung erfolgt von Süden von der Waldhornstraße aus.

Aufgrund der tatsächlichen und planungsrechtlichen Situation ist künftig mit Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch (BauGB) nicht zu rechnen. Die Abgaben nach Kommunalabgabengesetz (KAG) wurden beglichen.

2.8 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Aufgrund der vorliegenden, öffentlich-rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich beim Bewertungsgrundstück um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3. Lagebeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Die Stadt Germering liegt im Südosten des Landkreises Fürstenfeldbruck, ca. 13 km westlich des Stadtzentrums der Landeshauptstadt München. Westlich grenzen die Gemeinden Puchheim und Alling an, südlich der Landkreis München mit den Gemeinden Gräfelfing und Planegg, sowie südwestlich der Landkreis Starnberg mit den Gemeinden Gilching und Krailling. Germering ist über die Autobahnen A 96 München-Lindau und A 99 Autobahnring München, die Bundesstraße B 2 München-Augsburg und die Staatsstraße 2068 Landsberg-München verkehrstechnisch regional und überregional gut angebunden. Es verfügt über zwei S-Bahn-Stationen, „Germering-Unterpfaffenhofen“ und „Harthof“, über die München gut erreichbar ist, des Weiteren über ein Busliniennetz.

Die Stadt hat ca. 40.500 Einwohner und ist damit die größte Gebietskörperschaft des Landkreises. Der Anteil der über 65-Jährigen beträgt 23 % (Tendenz steigend), der unter 18-Jährigen 17 %. 35 % der Einwohner sind sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, wovon 86 % als „Auspendler“ ihren Arbeitsplatz auswärtig haben. 67 % der örtlichen Arbeitsplätze entfallen auf „Einpendler“. Die Mikromarktdaten der Acxiom Deutschland GmbH weisen für Germering eine Bevölkerungsdichte von 2.974 Einwohner/km², Wohngebiet, bürgerlich etabliertes Milieu, als dominante Lebensphase ersten Ranges 60 bis 65 Jahre, zweiten Ranges 30 bis 35 Jahre, bezüglich Zentralität „Einzugsgebiet“, Siedlungsstruktur „Agglomerationsraum“ bzw. „Speckgürtel“ aus. Es gibt 11.340 Haushalte am Ort, davon 79 % ohne Kinder unter 18 Jahren, der Schwerpunkt liegt bei 1- und 2-Personen-Haushalten mit 41 bzw. 35 % Anteil. 50 % sind Erwerbstätige, davon 65 % Angestellte und Beamte, 22 % Arbeiter und 14 % Selbständige und mithelfende Angehörige. Das durchschnittliche monatliche Nettoeinkommen pro Haushalt beträgt 4.830 €. Der Index der privaten Kaufkraft beträgt 153,0, der Index der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft 116,4, der Bonitätsindex der Gemeinde 101. Das Unternehmensregister weist 2.020 Betriebe mit durchschnittlich drei Beschäftigten aus. Schwerpunkt bildet der Dienstleistungsbereich, dahinter Handel/Gastgewerbe/Verkehr und das produzierende Gewerbe. Die steuerlichen Hebesätze betragen für die Grundsteuer A 305 %, B 320 % und für die Gewerbesteuer 330 % (Durchschnitt vergleichbarer Kommunen 337 %).

In Germering sind vor allem mittelständische Unternehmen aus der metallverarbeitenden und chemischen Industrie ansässig. Daneben finden sich zahlreiche kleinere Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor. Durch die Nähe zu München und die gute Anbindung ist die Teilhabe am dortigen Arbeits- und Beschaffungsmarkt problemlos möglich. Die Sozialstruktur kann als durchschnittlich bis gehoben bewertet werden, es dominieren Angestellte, Beamte, Akademiker.

Mit der Stadthalle hat Germering eine infrastrukturell bedeutende Einrichtung für Veranstaltungen aller Art. Kulturell gibt es ein reichhaltiges Veranstaltungsprogramm sowie eine Stadtbibliothek, eine Volkshochschule, ein Theater, ein Museum und ein reges Vereinsleben. Germering verfügt über ein komplettes Angebot an Schulen, Kindergärten und Betreuungseinrichtungen für Jung und Alt. In sozialer Hinsicht gibt es ein Mehrgenerationenhaus, zahlreiche soziale Einrichtungen und Sozialdienste, einen Garten der Begegnung, ein Frauen- und Mütterzentrum, Senioreneinrichtungen, eine Streetworker-Stelle und kirchliche Einrichtungen. Für die Jugend steht ein breites Angebot für Begegnung, Sport und Spiel zur Verfügung. Bezüglich Erholung und Freizeit bietet Germering ein attraktives Umfeld wie z. B. den Germeringer See, ein gutes Rad- und Fußwegenetz, eine Kneipp-Anlage, ein Hallenbad, ein Freibad, eine Eislaufhalle und zahlreiche Park-, Garten und Sportanlagen. Die Entfernungen zum attraktiven Voralpenland mit seinen Seen und Bergen sind kurz.

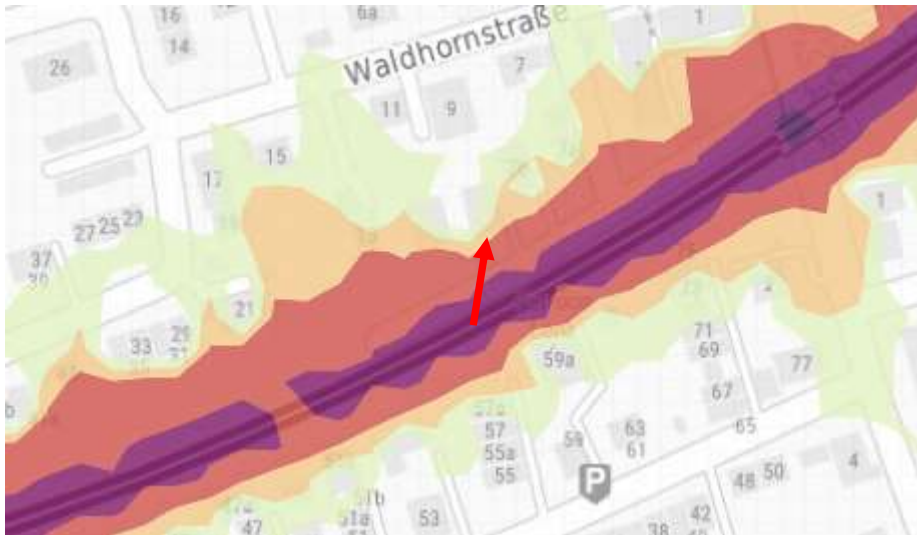
3.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im südöstlichen Stadtteil „Harthaus“, südlich der Landsberger Straße (B 2 bzw. Hauptdurchfahrtsstraße in Ost-West-Richtung), östlich des Stadtzentrums und unmittelbar nördlich der S-Bahn-Trasse. Zur S-Bahn-Station „Harthaus“ sind es rd. 250 m, ins Stadtzentrum (Untere Bahnhofstraße) rd. 2 km, zur A 99 rd. 1,2 km. Eine Bushaltestelle befindet sich an der S-Bahn-Station.

3.3 Lagebeurteilung

Das Objekt ist gut mit Individual-Verkehrsmitteln zu erreichen. Auf dem Grundstück sind offene Stellplätze und Garagenstellplätze vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum sind Besucher-Stellplätze vorhanden. Die Erschließung erfolgt von der nördlich verlaufenden Waldhornstraße über eine hiervon nach Süden abzweigende, T-förmige Erschließungsstraße als Sackstraße. Somit besteht kein Durchgangsverkehr, die Straße dient lediglich der Erschließung der anliegenden Wohngrundstücke. Das Objekt ist von der Waldhornstraße aus als Hinterlieger anzusehen.

Allerdings verläuft unmittelbar südlich der Zufahrtsstraße in rd. 20 m Entfernung vom Bewertungsobjekt die zweigleisige S-Bahn-Trasse in Richtung Herrsching. Der Bahnhof beginnt rd. 120 m nordöstlich, so dass es sich auf Höhe des Bewertungsobjekts um ausfahrende (beschleunigende) bzw. einfahrende (bremsende) Züge handelt. Gemäß Geoportal des Eisenbahnbundesamts wirkt auf das Bewertungsobjekt ein Lärmindeks LDEN (24 Stunden) von 60 bis 64 dB(A), nachts von rd. 50 bis 54 dB(A).



Quelle: GeoPortal.EBA

Die Lage ist daher als immissionsbelastet zu bewerten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, die überregionale Anbindung wegen der Nähe zur Anschlussstelle der A 94 und zur A 99 ebenfalls sehr gut.

Attraktivität erfährt die Wohnlage durch die günstige Lage Germerings im Großraum München, das gute infrastrukturelle Angebot und die attraktive Umgebung. Das Prestige der „Adresse“ ist durchschnittlich. Die Infrastruktur (z. B. Einkaufsmöglichkeit, Schulen, Sportanlagen) ist gut, die Nähe zum Stadtkern und die Anbindungen an das öffentliche Verkehrssystem und die überregionalen Fernstraßen sind günstig. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Einrichtungen für Ausbildung und Gesundheit sind in unmittelbarer Nähe erreichbar. Die Lage in Bezug auf Freizeitmöglichkeiten ist entsprechend des Gesamtangebots von Germering gut. Das Umfeld ist gepflegt.

In der Fünf-Sterne-Klassifizierung des „Plötz-Immobilienführers“ wird die Lage Germerings mit drei bis vier Sternen „gute bis gehobene Wohnlage“ klassifiziert. Der Internet-Immobilienkompass „Capital“ weist in einer Abstufung von normal-fair-gut-großartig-ausgezeichnet der Lage des Bewertungsobjekts eine „gute“ Wohnlage zu.

Insgesamt wird die Wohnlage des Bewertungsobjekts als durchschnittlich eingestuft.

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstück

Die zu bewertende Sondernutzungsrechtsfläche liegt im Süden des Grundstücks mit einer Fläche von rd. 13 x 14 m, einer Ausnehmung im Südosten (Stellplatz des anderen Miteigentümers) und einer Ausbuchtung im Südwesten (Garage Bewertungsobjekt). Das östliche, westliche und nord-westliche Nachbargrundstück ist ebenfalls jeweils mit einem Doppelhaus bebaut, das nördliche mit einem kleinen Mehrfamilienhaus. Im Süden grenzt die öffentliche Verkehrsfläche der Waldhornstraße an.

Die zu bewertende Doppelhaushälfte steht auf der nördlichen Grenze der Sondernutzungsrechtsfläche sowie im Abstand von rd. jeweils rd. 3 m zur östlichen und westlichen Grundstücksgrenze. Der Garten ist im Westen 3m tief, im Süden bis zur Garage Nr. 2 rd. 6,80 m. Im Südosten beträgt die Tiefe bis zu den offenen Stellplätzen rd. 2 m. Die Freiflächen südlich und westlich der Doppelhaushälfte sind als Garten- und Terrassenfläche angelegt, die Gemeinschaftsfläche und der offene Stellplatz als befestigte Hoffläche.

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

4.2 Gebäude

Das Gebäude wurde nach Angabe 2013 in Massivbauweise mit Satteldach erstellt. Es verfügt über ein Keller-, ein Erd-, ein Ober- und ein ausgebautes Dachgeschoß.

Es handelt sich im Wesentlichen um eine klassische Doppelhaus-Konzeption. Die Gebäudeerschließung erfolgt von Osten über eine Diele mit Garderobe und WC. Von der Diele aus ist der west- und südorientierte Wohn-/Essraum mit offener Treppe erschlossen. Vom Essplatz aus sind die südorientierte Küche sowie die Südterrasse erschlossen. Im Obergeschoß erfolgt die Erschließung über einen innenliegenden Flur. Ostorientiert liegt das Bad/WC. Zudem gibt es zwei westorientierte Zimmer sowie ein süd- und ostorientiertes Zimmer mit Südbalkon. Im Dachgeschoß endet die Treppe auf einem innenliegenden Podest. Im Osten liegt ein südorientiertes Bad/WC, im Westen ein südorientiertes Studio. Beide Räume sind zusätzlich über Dachflächenfenster belichtet. Es bestehen Dachschrägen. Die lichte Höhe im Traufbereich beträgt rd. 1m. Im Keller liegen zwei Lagerräume sowie ein Hausanschluss-/Heizungsraum. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,42 m.

Die Einzelgarage ist eine Beton-Fertigteilkonstruktion mit Überlänge und Flachdach. Die Garagenzufahrt erfolgt von Osten.

4.3 Baubeschreibung

Die Beschreibung beruht auf den Feststellungen der Ortsbesichtigung und auf den vorliegenden Unterlagen. Sie dient lediglich dieser Wertermittlung. Sie ist nicht als technische Baubeschreibung zu verstehen und erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit:

Baujahr:	ca. 2013
Gründung:	Beton
Tragende Konstruktion:	Stahlbeton, ab EG Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Balkon:	Stahlbeton, Belag Keramik, Brüstung Holz mit Stahlkonstruktion, Konsole für Blumenkästen
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, Schalung, Wärmedämmung baujahrestypisch, Deckung Betondachsteine, Rinnen/Fallrohre Zinkblech, Schneefanggitter
Treppen:	Holz/Stahl
Wandoberflächen:	Putz gestrichen, Keramik
Bodenbelag:	Keramik
Deckensichtflächen:	Putz bzw. Trockenbau, gestrichen
Hauseingang:	beschichtetes Türblatt, Glasausschnitt
Innentüren:	kunststoffbeschichtete Röhrenspantürblätter und -U-Zargen
Fenster:	Kunststofffenster, -fenstertüren, Wärmedämmverglasung (3-fach), Fensterbänke Alu/Naturstein, Esszimmer Schiebetür, Einbau-Rollläden Kunststoff elektrisch, Wohnzimmer Lamellen-Jalousie
Heizung:	Wasser-/Wasser-Wärmepumpe, Regelung witterungsgeführt, Wärmeübertragung über Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral, Pufferspeicher
Elektroausstattung:	baujahrestypische Grundausstattung und Anzahl an Deckenauslässen und Steckdosen, Unter-Putz-Installation, Telefon-/EDV-Verkabelung, Verteilung, TV-SAT-Antenne, Anschluss für Herd/Ofen, Außenbeleuchtung, Klingel-/Gegensprechanlage;
Küche:	Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Herd
Sanitärräume:	DG: Einbauwanne, Wand-WC, Einbau-Spülkasten, Bidet, Waschbecken, OG: Bodengleiche Dusche, Wand-WC, Einbau-Spülkasten, Waschbecken,

EG WC: Wand-WC, Einbau-Spülkasten, Waschbecken

KG: Anschluss für Waschmaschine, Gartenwasseranschluss

Besondere Einrichtung: keine

Garage: Fertigteilkonstruktion Beton, Flachdach, Schwingtor Metall elektrisch

4.3.1 Bauliche Außenanlagen

Terrasse: Keramik

Hof: Betonverbundpflaster

Einfriedung: Metallgitterzaun

4.3.2 Sonstige Außenanlagen

Rasen

4.4 Flächen

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

Geschoßfläche wertrelevant (WGF)	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Erdgeschoß	1	9,080	6,770	61,47	
Geschoßfläche EG					61,47
Obergeschoß	1	9,080	6,770	61,47	
Geschoßfläche EG					61,47
Dachgeschoß	1	6,770	4,700	31,82	
Geschoßfläche DG					31,82
Geschoßfläche gesamt					154,76
Grundstücksanteil (45/100 von 496 m²)					223
Geschoßflächenzahl wertrelevant (WGfZ)					0,69
(inkl. nutzbare Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschoßen)					
Geschoßfläche (GF) gem. BauNVO (1968)	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Erdgeschoß	2	9,080	6,770	122,94	
Geschoßfläche EG					122,94
Obergeschoß	2	9,080	6,770	122,94	
Geschoßfläche EG					122,94
Dachgeschoß	2	6,770	4,700	63,64	
Geschoßfläche DG					63,64
Geschoßfläche gesamt					309,52
Grundstück gesamt					496
Geschoßflächenzahl (GFZ)					0,62
Grundflächenzahl (GRZ)					0,25

Brutto-Grundflächen (BGF_R) (DIN 277-1 2021)	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Kellergeschoß	1	9,040	6,750	61,02	
Brutto-Grundfläche KG					61,02
Erdgeschoß	1	9,080	6,770	61,47	
Brutto-Grundfläche EG					61,47
Obergeschoß	1	9,080	6,770	61,47	
Brutto-Grundfläche OG					61,47
Dachgeschoß	1	9,080	6,770	61,47	
Brutto-Grundfläche DG					61,47
Brutto-Grundfläche (R)					245,43
Bruttogrundfläche Garage	1	6,500	3,000		19,50

Wohnflächen in Anlehnung an DIN 283 (1981) und WoFV (2004):					
Erdgeschoß	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Diele	lt. Plan			5,42	
WC	lt. Plan			1,65	
Küche	lt. Plan			8,97	
Wohnen/Essen	lt. Plan			33,43	
Terrasse überdeckt (zu 50 %)	lt. Plan			3,63	
Obergeschoß Flur	lt. Plan			3,17	
Bad/WC	lt. Plan			7,87	
Arbeiten	lt. Plan			12,24	
Schlafen	lt. Plan			15,32	
Kind	lt. Plan			9,96	
Balkon (zu 50 %)	lt. Plan			3,63	
Dachgeschoß Flur	lt. Plan			1,11	
Bad/WC	lt. Plan			7,67	
Studio	lt. Plan			14,04	
Zwischensumme					128,11
Abzüglich Wandbeläge	3%				-3,84
Wohnfläche gesamt					124,27
Nutzungsfläche (DIN 277) KG					
Keller 1	lt. Plan			15,05	
Keller 2	lt. Plan			22,75	
Zwischensumme					37,80
Abzüglich Wandbeläge	3%				-1,13
Nutzungsfläche gesamt					36,67

4.5 Zustand des Objekts

Mängel/Schäden:

Über nutzungstypische Gebrauchsspuren und Schönheitsreparaturbedarf hinaus wurden anlässlich der Ortsbesichtigung keine wertrelevanten Mängel oder Schäden festgestellt.

Zustand/Ausstattung:

Die Ausstattung ist baujahrestypisch, noch zeitgemäß und wegen des zweiten Bads als leicht überdurchschnittlich zu bewerten. Die Anmutung der sichtbaren Oberflächen ist noch zeitgemäß, Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht Bedarf an Schönheitsreparaturen. Wertrelevanter Instandsetzungs- oder Modernisierungsbedarf bestehen nicht.

Energetische Beurteilung:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Aufgrund des vorgefundenen Bestands ist von einem baujahrestypisch zeitgemäßen Energieverbrauch auszugehen. Positiv wirkt die Beheizung über Wärmepumpe sowie die kompakte Bauform. Verbesserungspotential besteht allenfalls im Einsatz regenerativer Energie.

4.6 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine für die 2010er-Jahre ortstypische Doppelhaushälfte in immissionsbelasteter, jedoch gut angebundener Wohnlage von Germering. Prägend sind die sehr geringe Entfernung zur S-Bahn-Station, die Immissionen durch die S-Bahn-Trasse und die geringe Grundstücksgröße, die jedoch für Doppelhaushälften der Baujahresgruppe üblich ist. Das Objekt fügt sich wegen der verwendeten Materialien und der Formsprache baulich in das Ortsbild ein. Die architektonische Qualität ist durchschnittlich.

Die Grundrisskonzeption ist zweckmäßig und für eine Doppelhaushälfte typisch. Das Flächen- und Raumangebot ist für den Objekttypus Doppelhaushälfte für heutige Verhältnisse durchschnittlich. Die Belichtung und Belüftung der Wohnräume sind gut. Der offene Wohn-/Essbereich mit Küche wirkt großzügig. Allerdings leidet die Privatheit durch die offene Treppe. Die Freiflächen im Westen sind sehr knapp, im Süden ausreichend. Allerdings wirkt die Terrasse im Südosten durch die Stellplätze beengt. Die Zimmer im Obergeschoß und das Studio im Dachgeschoß sind gut und flexibel nutzbar. Die Möblierbarkeit im Studio ist wegen der Dachschrägen eingeschränkt. Positiv wirkt das Vorhandensein eines zweiten Bads. Das Flächenangebot im Keller ist durchschnittlich. Positiv ist das Vorhandensein einer Garage, die zudem Überlänge aufweist.

Insgesamt ist das Bewertungsobjekt wegen seiner Eigenschaften, der Lage, der Größe, der Zahl der Räume, des Gebäudealters, des Ausstattungsstandards und des Zustandes geeignet, durchschnittliche Wohnanforderungen zu erfüllen.

Drittverwendungsmöglichkeit:

Die Drittverwendungsmöglichkeit, z. B. als Raum für freiberufliche Zwecke ist lage- und objektbedingt unterdurchschnittlich. Eine gewerbliche Nutzung bietet sich objekt- und lagespezifisch nicht an. Eine teilweise freiberufliche Nutzung ist denkbar. Marktüblich steht die Wohnnutzung in Form einer Eigennutzung oder Vermietung im Vordergrund.

Vermarktungschancen:

Positiv auf die Vermarktungschancen des Bewertungsobjekts wirken gut angebundene Grundstückslage in einer Münchner Umlandgemeinde mit S-Bahn-Anschluss, die gute Bausubstanz, die baujahresbedingt zeitgemäß Ausstattung und die zweckmäßige Konzeption mit hinreichendem Flächen- und Raumangebot. Nachteilig wirken die immissionsbelastete Lage und die geringe Grundstücksgröße. Der Umstand der WEG-Teilung wird marktüblich kaum als Nachteil beurteilt. Bedarf an eigengenutztem Wohnraum ist in den Münchner Umlandgemeinden grundsätzlich sehr hoch. Die Nachfrage hat jedoch seit Mitte 2022 infolge deutlich gestiegener Finanzierungszinsen spürbar nachgelassen, was auch auf die vorliegende Objektart zutrifft, die üblicherweise zu einem maßgeblichen Teil fremdfinanziert wird. Die Zahl der Transaktionen ist infolge dieser Umstände im seit dem Jahre 2022 deutlich zurückgegangen, die Vermarktungszeiträume verlängerten sich spürbar. Im Kontext der Einwohnerstruktur, der Entwicklungsprognosen sowie der Objekteigenschaften werden die Vermarktungschancen als durchschnittlich eingestuft.

5. Marktanalyse**5.1 Marktsegment**

Gemäß Geschäftsstellenbericht des Gutachterausschusses 2022 entfällt auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke ein Anteil an Verträgen von 30 % (Rückgang gegenüber 2021 um 24 %) und vom Geldumsatz von 55 % (Rückgang um 11 %). Der Anteil von Doppelhaushälften am Geldumsatz betrug 28 % (114 Stück im Landkreis) an allen Wohnobjekten. Schwerpunkt der Grundstücksgrößen bei den Doppelhaushälften lag zwischen 301 und 500 m², gefolgt von Größen bis 300 m², Schwerpunkt der Kaufpreise (51 Stück) lag zwischen 701.000 € und 1.100.000 €.

Laut IVD-Marktbericht für das Münchner Umland profitiert Germering von der sehr guten Anbindung. Zudem sei der Druck in München sehr groß, weshalb sowohl im Kauf- als auch im Mietmarkt viele Interessenten auf die umliegenden Gemeinden ausweichen.

5.2 Marktdaten

Geschäftsstellenbericht 2022:

Der Gutachterausschuss nennt für Bestands-Doppelhaushälften und -Reihenhäuser im Landkreis im Jahr 2022 einen durchschnittlichen Wohnflächenpreis von 7.005 €/m² bei einer Steigerung gegenüber 2021 von rd. 7 %. Aus Kauffällen aus dem 2. Halbjahr 2022 leitet der Gutachterausschuss eine Prognose sinkender Preise im Jahr 2023 ab.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht für Ein-/Zweifamilienhäuser objektspezifische Vergleichsfaktoren. Aufgrund des zurückliegenden Auswertungszeitraums 2017-2022 wird auf eine Recherche verzichtet.

Kaufpreise:

Der Marktbericht des IVD für das Münchner Umland Frühjahr 2024 (Quellen: Preisfeststellungen von Marktberichterstattem des IVD sowie Sekundärmaterial wie z. B. amtliche Berichte und Statistiken) weist folgende Daten aus.

Germering, Frühjahr 2024		Bestand	Neubau
Doppelhaushälften	einfacher Wohnwert	578.000 €	-
	mittlerer Wohnwert	703.000 €	840.000 €
	guter Wohnwert	813.000 €	900.000 €
	sehr guter Wohnwert	-	-

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

Kaufangebote ab 2023, DHH/REH, Baujahr 2000-2020							
Datum	Ort	Grundstück [m ²]	Typ	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Angebotspreis	Preis/m ² WF
01.11.2023	Germering	195	REH	2010	128	1.000.000 €	7.813 €
22.06.2023	Germering	170	REH	2000	130	990.000 €	7.615 €
18.08.2024	Germering	271	REH	2002	142	1.180.000 €	8.310 €
01.02.2024	Germering	232	REH	2009	143	975.000 €	6.818 €
11.05.2024	Unterpfaffenhofen	270	REH	2000	120	939.000 €	7.825 €
Mittelwert		228		2004	133	1.016.800 €	7.676 €
Median							7.813 €

Angebote für Doppelhaushälften waren nicht recherchierbar. Die mittlere Grundstücksgröße und Wohnfläche sind annähernd mit den Parametern des Bewertungsobjekts vergleichbar, die Baujahre etwas älter. Die absoluten Kaufpreisangebote liegen über den Daten des IVD, die Wohnflächenpreise in einer plausiblen Relation zu den Daten gemäß Geschäftsstellenbericht. Die absoluten Angebotspreise und die Wohnflächenpreise ergeben ein homogenes Bild.

Zu berücksichtigen ist insbesondere vor dem Hintergrund der seit Mitte 2022 reduzierten Nachfrage, dass es sich um Angebotsdaten handelt und infolge des gestiegenen Verhandlungspotentials tatsächliche Kaufpreise nach Verhandlung niedriger liegen können. Die vorliegenden Marktdaten besitzen wegen der nur eingeschränkt erfassbaren Objekteigenschaften und der Abweichungen eingeschränkte Aussagekraft.

6. Wertermittlung

6.1 Wertermittlungsverfahren

Das Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021) kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in Betracht, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen von weitgehend gleichartigen Objekten orientiert. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine hinreichende Anzahl stichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen, den Wert beeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Vergleichsobjekte aus der Lage des Bewertungsobjekts oder vergleichbaren Lagen. Änderungen am Grundstücksmarkt oder Abweichungen sind durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Bei bebauten Objekten ist auch die Vervielfachung des jährlichen Ertrags mit geeigneten Vergleichsfaktoren möglich. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Wert von unbebauten Grundstücken vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei können auch Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Objekte, die nach ihrer Eigenart zur Vermietung und damit vorrangig zur Ertragserzielung geeignet und bestimmt sind, werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach § 27 ff. ImmoWertV bewertet. Das Ergebnis ist im Wesentlichen vom marktüblich erzielbaren Ertrag und dem zur Kapitalisierung herangezogenen Liegenschaftszinssatz abhängig.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV wird anhand von gewöhnlichen Herstellungskosten und einer objektspezifischen Alterswertminderung ermittelt. Es ist in der Regel bei Objekten anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhäuser, für Neubauten und in Fällen, in denen der Restwert z. B. eines stark instandsetzungsbedürftigen Objekts wertbestimmend ist.

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

6.1.1 Verfahrenswahl

Die ImmoWertV schreibt in § 6 Abs. 1 vor, dass die Verfahrenswahl nach der Art des Bewertungsobjekts, den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten zu erfolgen hat.

Für die vorliegende Objektart existiert am örtlichen Immobilienmarkt ein hinreichender Grundstücksmarkt. In vorliegendem Fall konnten der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Kaufpreise entnommen werden, deren Objekteigenschaften jedoch teilweise nicht hinreichend bekannt bzw. erfassbar sind. Das Vergleichswertverfahren kann daher nicht angewandt werden. Es erfolgt lediglich die Darstellung der vorliegenden Kaufpreise aus Gründen einer transparenten Wertermittlung und zur Bemessung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Für das fiktiv unbebaute Grundstück erfolgt grundsätzlich die Anwendung des Vergleichswertverfahrens, ggf. unter Hinzuziehung von Bodenrichtwerten.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV kommt in Betracht, da es sich um einen Objekttyp handelt, bei dem es für die Werteinschätzung nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Gemäß Wertermittlungsrichtlinien (WertR) gilt dies überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Auch der Gutachterausschuss der LH München ordnet Doppelhaushälften den Sachwertobjekten zu. Es liegen über die vorliegenden Marktangebotsdaten Erkenntnisse darüber vor, in welcher Relation Kaufpreise zum Sachwert von Doppelhaushälften liegen. Eine marktgerechte Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ist in Anlehnung an diese Daten möglich. Als maßgebliches Verfahren wird daher das Sachwertverfahren angewendet.

Es existiert ein, wenn auch untergeordneter, örtlicher Mietmarkt für vergleichbare Objekte, aus dem ausreichend Daten zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Miete vorliegen. Vom Gutachterausschuss werden jedoch keine objektspezifischen Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Das Bewertungsobjekt ist ein Objekttyp, dessen Preis am Immobilienmarkt überwiegend durch Motive der Eigennutzung, nicht jedoch durch Renditegesichtspunkte potenzieller Anleger geprägt wird. Wegen der hohen Qualität der vorliegenden Vergleichsdaten und mangels hinreichend gesicherter Liegenschaftszinssätze erfolgt keine Anwendung des Ertragswertverfahrens.

6.2 Vergleichswert

6.2.1 Bodenwert

Beim Gutachterausschuss wurden keine zeitnah realisierten, geeigneten Kaufpreise für mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Objekte recherchiert. Es erfolgt die Ableitung des Bodenwerts aus dem Bodenrichtwert, wie es § 40 Abs. 2 ImmoWertV vorsieht:

Die Bodenrichtwertmitteilung des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Fürstentum Bruck weist für das Bewertungsobjekt einen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von **1.700 €/m²** aus. Dieser Wert bezieht sich auf Wohnbauflächen und eine WGFZ von 0,5. Diese GFZ enthält laut Gutachterausschuss auch Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschoßen nach BauNVO 1990. Er gilt für baureifes, unbebautes Land, erschließungsbeitragsfrei, erschlossen.

Abweichungen des Richtwertgrundstückes vom Bewertungsobjekt sind zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.

Aufgrund der sich seit Anfang 2024 erholenden Nachfrage und der dadurch stabilen Preisentwicklung insbesondere im Segment der unbebauten Wohngrundstücke wird eine Indexierung des Bodenrichtwerts als nicht erforderlich angesehen.

Die realisierte, wertrelevante Geschoßflächenzahl WGFZ weicht mit rd. 0,69 von der des Bodenrichtwerts ab. Die Umrechnung erfolgt über die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten. Er beträgt bei Umrechnung der WGFZ 0,50 auf 0,69 interpoliert 1,087/1,03.

Die Grundstücksgröße weicht mit 223 m² von der durchschnittlichen Grundstücksgröße in der Richtwertzone ab. Dem Bodenrichtwert ist jedoch keine Grundstücksgröße zugeordnet. Aus Beurteilung der Flurkarte der Bodenrichtwertzone wird auf Grundlage der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfaktoren für das Bewertungsgrundstück ein empirischer Umrechnungsfaktor von 1,04 angesetzt.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks wird innerhalb der Richtwertzone wegen der Immissionen und als unterdurchschnittlich erachtet. Hierfür wird ein Abschlag in Höhe von 15 % als marktgerecht angesetzt.

Weitere, wertrelevante Abweichungen vom Richtwertgrundstück liegen nicht vor.

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

$$1.700 \text{ €/m}^2 \times 1,087/1,03 \times 1,04 \times 0,85$$

$$\mathbf{1.586 \text{ €/m}^2}$$

$$\mathbf{\text{Bodenwertanteil: } 496 \text{ m}^2 \times 1.586 \text{ €/m}^2 \times 45/100}$$

$$\text{rd. } \mathbf{354.000 \text{ €}}$$

6.2.2 Bebautes Grundstück

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

Kaufpreissammlung DHH ab 2022, Baujahr 1980-2020, WF 90-170 m²

Nr.	Datum	Lage	Objekt	Eigenschaften	Baujahr	Grdst.	WF	Kaufpreis	Kaufpreis je m² WF
						[m²]	[m²]		
1	03/2023	Neugermring	DHH	tlw. modernisiert, Garage	1988	407	110	750.000 €	6.818 €
2	06/2022	Harthaus (an S-Bahn)	DHH	modernisierungsbedürftig, 3 Stpl.	2003	244	90	800.000 €	8.889 €
3	07/2022	Germering Nordwest	DHH	Garage	2019	346	163	1.501.000 €	9.209 €
4	02/2022	Fichtenau	DHH	2 Duplexparker	2020	201	143	1.160.000 €	8.112 €
5	03/2022	Unterpfaffenhofen	DHH	modernisierungsbedürftig, Garage	1984	299	150	1.250.000 €	8.333 €
6	08/2023	Unterpfaffenhofen	DHH		1988	400	150	1.030.000 €	6.867 €
7	08/2023	Fichtenau	DHH	modernisiert, Duplex	1994	244	101	833.000 €	8.248 €
8	11/2022	Germering West	DHH	modernisiert, Garage	1986	408	160	1.120.100 €	7.001 €
Arithmetisches Mittel					1998	319	133	1.055.513 €	7.934 €
Median								1.075.050 €	8.180 €

Bei den Objekten Nr. 2 bis 5 ist anzunehmen, dass die Entwicklung am Immobilienmarkt infolge der Zinswende Anfang 2022 noch keinen maßgeblichen Einfluss hatte. Diese Objekte weisen, mit Ausnahme von Objekt Nr. 7, die höchsten Wohnflächenpreise auf. Der mittlere Wohnflächenpreis der Objekte Nr. 1 und 6 bis 8 liegt bei 7.234 €/m² WF, der Median bei 6.934 €/m² WF.

Objekt Nr. 2 ist hinsichtlich der Immissionen von der S-Bahn aus sehr gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar, allerdings liegt es auf der Südseite und ist südorientiert. Die hinsichtlich Baujahrs am besten vergleichbaren Objekte Nr. 2 bis 4 liegen über zwei Jahre vor dem Wertermittlungsstichtag. Die Objekte Nr. 2 und 4 sind am ehesten vergleichbar hinsichtlich Grundstücksgröße und Wohnfläche. Objekt Nr. 3 ist deutlich größer.

Die absoluten Kaufpreise liegen in einer Spanne von – 29 % bis + 42 % um den Mittelwert, was als inhomogen zu beurteilen ist. Die Wohnflächenpreise liegen mit einer Spanne von – 14 % bis + 16 % sehr homogen. Die absoluten Kaufpreise liegen im Mittel im Bereich der recherchierten Marktangebotsdaten, die Wohnflächenpreise darüber.

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

6.3 Sachwert

Gebäudestandard (NHK 2010)

Das Wohngebäude ist aufgrund seiner Konzeption und Größe dem NHK-Typus „Doppelhaushälfte“ zuzuordnen. Aus dem Kriterienkatalog der NHK 2010 ergibt sich folgender Gebäudestandard:

Gebäudestandard EFH/DHH/RH nach NHK 2010			
Standardstufen 1 (einfach) bis 5 (stark gehoben)			
Kostengruppe	Anteil in %	Bewertung	gewogen
Außenwände	23	3	6,21
Dach	15	3	4,05
Fenster/Außentüren	11	4	3,96
Innenwände und -Türen	11	3	2,97
Deckenkonstruktion und Treppen	11	3	2,97
Fußböden	5	3,5	1,58
Sanitäreinrichtungen	9	4	3,24
Heizung	9	5	4,05
Sonstige technische Ausstattung	6	4	2,16
	100	3,61	3,47

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

In Anlage 1 ImmoWertV wird für Doppelhaushälften eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren genannt. Aufgrund der Eigenschaften des zu bewertenden Objekts können 80 Jahre als angemessen angesetzt werden. Zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann nicht automatisch das rechnerische Alter herangezogen werden. Umstände, die auf die wirtschaftlich sinnvolle Restnutzungsdauer hinweisen, sind zu berücksichtigen. Das Gebäude ist zum Bewertungsstichtag rd. 11 Jahre alt. In Bezug auf die Restnutzungsdauer hat der BGH in seinem Urteil vom 07.07.1966 entschieden: „Für die Lebensdauer eines Ertragsgrundstücks sind wirtschaftliche Gesichtspunkte maßgebend; auf die (technische) Lebensdauer der Fundamente und anderer tragenden Elemente kommt es nicht an.“

Wertrelevante Modernisierungen wurden anlässlich der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Es ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer von **69 Jahren**. Hierbei handelt es sich lediglich um eine modelltheoretische Größe im Rahmen des angewandten Sachwertverfahrens. Ein Hinweis auf die tatsächliche Restnutzungsdauer oder gar die Standdauer der baulichen Anlagen ist hieraus nicht ableitbar. Der Alterswertminderungsfaktor beträgt **0,86**.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Grundlage für die Feststellung der Normalherstellungskosten sind die vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau herausgegebenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, Anlage 4 ImmoWertV). Das Bewertungsobjekt entspricht dem Gebäudetypus 2.11 „Doppelhaushälfte“ (EG, OG, DG ausgebaut, unterkellert). Für diesen Typus ergeben sich auf Grundlage der NHK 2010 Normalherstellungskosten der Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276 einschließlich Mehrwertsteuer und 17 % Baunebenkosten für den vorliegenden Gebäudestandard 3,47 in Höhe von **860 €/m²** Bruttogrundfläche (BGF). Für die Einzelgarage erfolgt auf Grundlage des NHK-Typs 14.1 (Standard 3) wegen der Überlänge der Ansatz von Herstellungskosten in Höhe von **300 €/m² BGF**.

Den Kostenkennwerten der NHK 2010 liegt die Preisbasis 2010 zugrunde. Die Indexierung dieser Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Basis 2010) erfolgt auf Basis des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (III/2024) für Wohnhäuser mit 184,07 %.

Ein gemäß ImmoWertV vorgesehener Regionalfaktor wurde vom Gutachterausschuss zum Wertermittlungsstichtag nicht festgelegt. Ein Ansatz erfolgt daher nicht (bzw. 1,0).

Somit ergibt sich folgender Herstellungswert:

DHH: 860 €/m ² x 1,8407	1.583 €/m ²
Garage: 300 €/m ² x 1,8407	552 €/m ²

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

Besondere Einrichtung ist nicht vorhanden.

Die **baulichen Außenanlagen** (anteilig Erschließung und Hofflächen, Terrasse, Einfriedung etc.) werden über Erfahrungswerte zum Zeitwert angesetzt.

Sonstige Außenanlagen:

Nach herrschender Auffassung und den Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt werden übliches Schutz- und Gestaltungsgrün und Rasenflächen bereits mit dem Grundstückspreis abgegolten. Darüber hinaus werthaltige Außenanlagen sind nicht vorhanden.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV):

Der sich im Folgenden ergebende, vorläufige Sachwert in Höhe von rd. 718.000 € entspricht rd. 5.780 €/m² WF, was deutlich unter den recherchierten Kaufpreisen und Kaufpreisangeboten liegt. Auch der Absolutwert liegt deutlich unter dem mittleren Kaufpreis und den Kaufpreisangeboten. Allerdings liegt er im Bereich der vom IVD für Bestands- und Neubauobjekte mit mittlerem Wohnwert für das Frühjahr 2024 genannten Preise (703.000 bzw. 840.000 €).

Aufgrund der vorliegenden Daten wird für das Bewertungsobjekt ein höherer Preis als am Immobilienmarkt erzielbar erachtet. Unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften und der vorliegenden Marktdaten wird ein objektspezifisch angepasster **Sachwertfaktor** von rd. **1,21** als marktgerecht angesetzt. Der sich ergebende Wohnflächenpreis von rd. 7.000 €/m² fügt sich unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften, insbesondere der immissionsbelasteten Lage, sowie der Preisentwicklung plausibel in die vorliegenden Marktdaten ein.

6.3.1 Sachwert-Ermittlung

Gebäudewert:

Baujahr	2013
Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (modifiziert)	69 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,86
Herstellungskosten der baulichen Anlagen gem. § 36 ImmoWertV:	
DHH: 245,43 m ² (BGF) x 1.583 €/m ²	388.516 €
Garage: 19,50 m ² (BGF) x 552 €/m ²	10.764 €
Besondere Bauteile:	8.000 €
Gesamt-Herstellungskosten	407.280 €
Alterswertminderungsfaktor	x 0,86
Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Stichtag	350.261 €

Bauliche Außenanlagen (Zeitwert)

Ant. Erschließung, Hoffläche, Terrasse etc., psch. 4 %	14.010 €
--	-----------------

Bodenwertanteil	354.000 €
------------------------	------------------

Vorläufiger Sachwert	718.271 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor/Rundung	x rd. 1,21
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	870.000 €

6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertrelevante Umstände, die nicht bereits im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt wurden, liegen nicht vor.

7. Verkehrswert

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

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert **870.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **./.**

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des maßgeblichen Sachwertverfahrens wurde unter Nr. 6.1.1 begründet. Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt daher aus dem marktangepassten, vorläufigen Sachwert. Das Ergebnis fügt sich unter Berücksichtigung aller Objekteigenschaften plausibel in die vorliegenden Marktdaten ein und ist damit als marktgerecht anzusehen.

Aufgrund der bei der Besichtigung vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktlage wird zum **Wertermittlungsstichtag 21. Oktober 2024**

für die **Doppelhaushälfte Nr. 2**,
45/100-Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 1064/4,
Gemarkung Germering,
Waldhornstraße 9b, 82110 Germering,

ein Verkehrswert (Marktwert) von

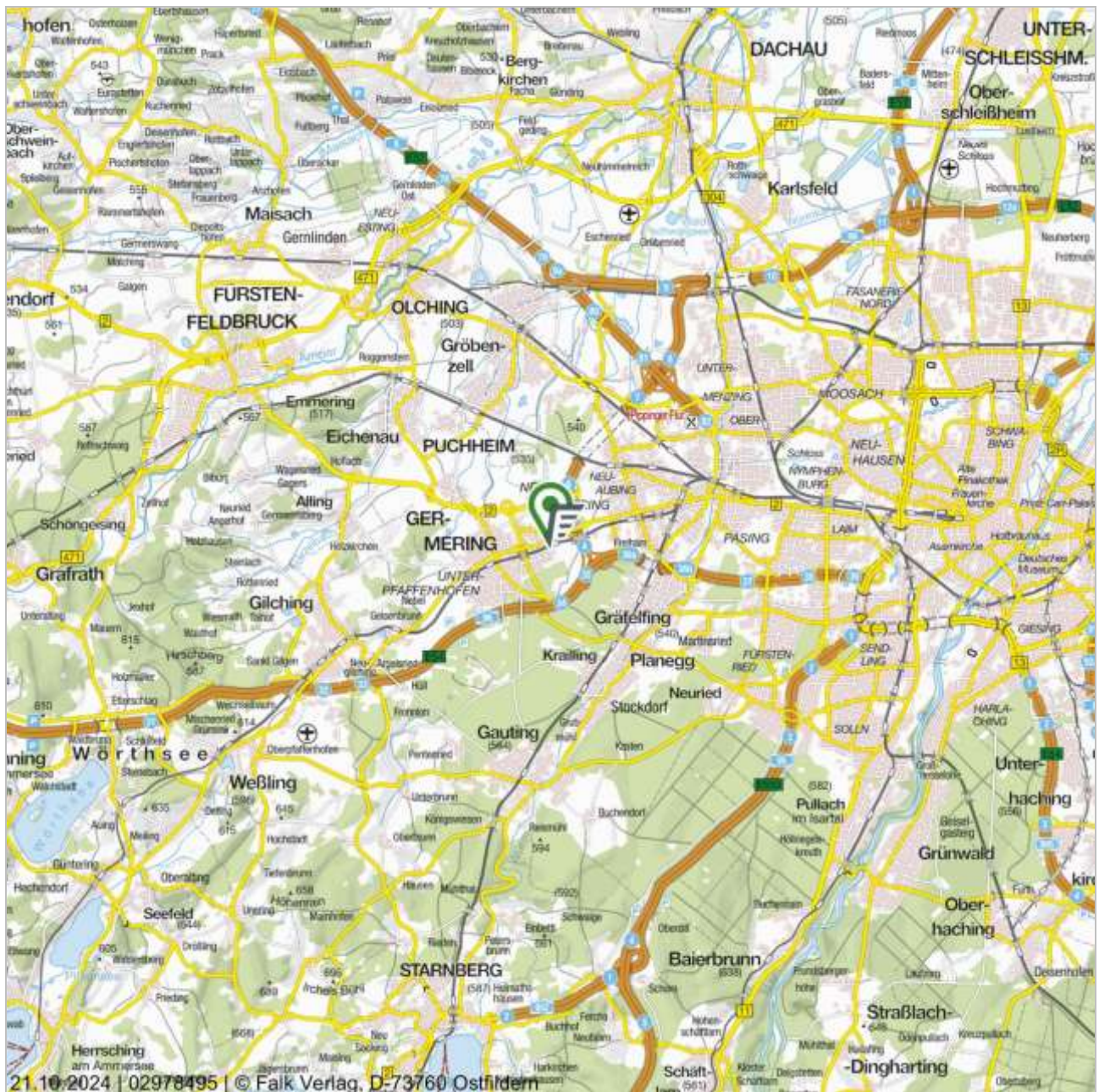
870.000 €

(in Worten: achthundertsiebzigtausend Euro)

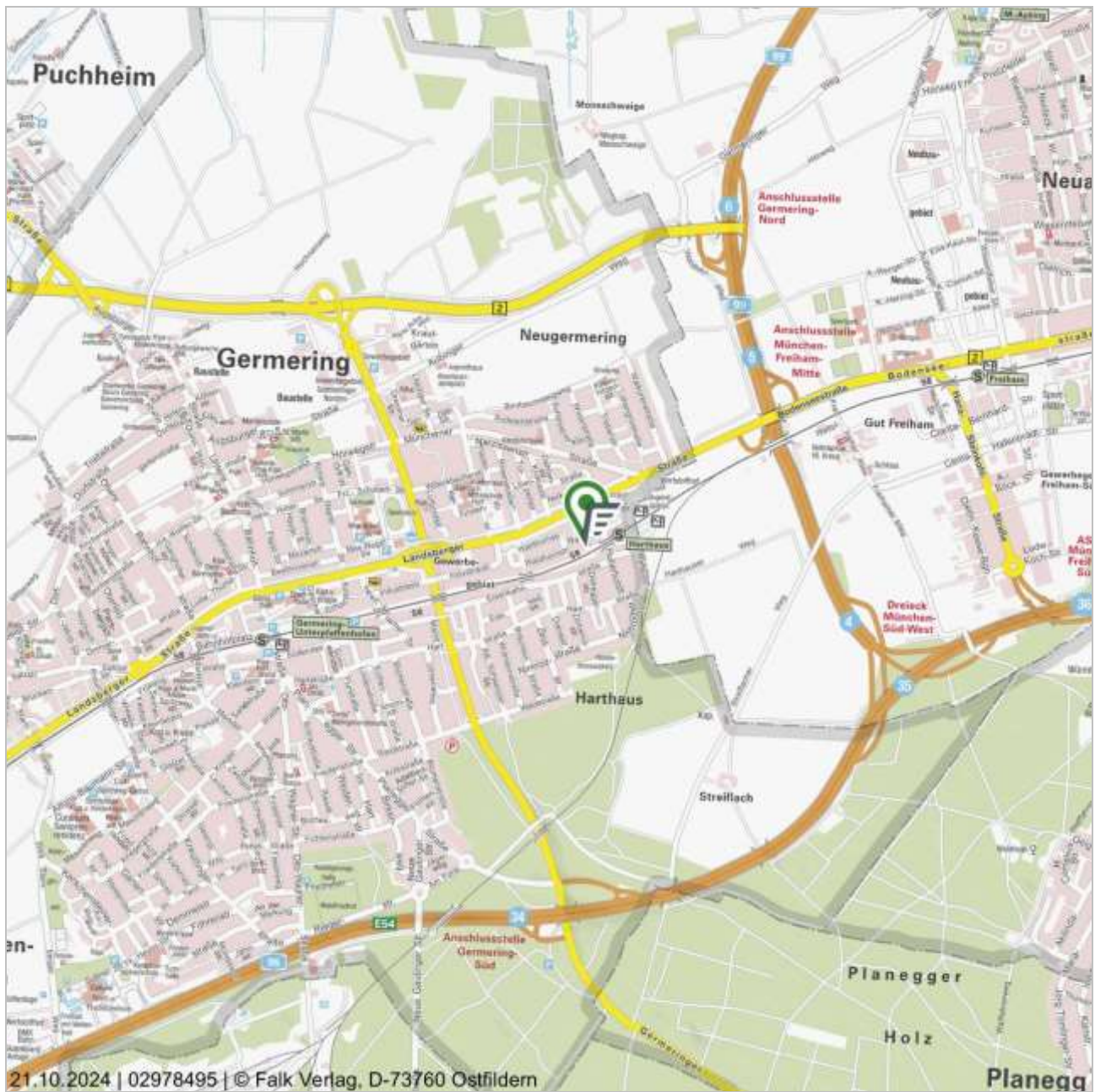
als marktgerecht festgestellt.

Dipl.-Ing. (FH) Christoph Geuther

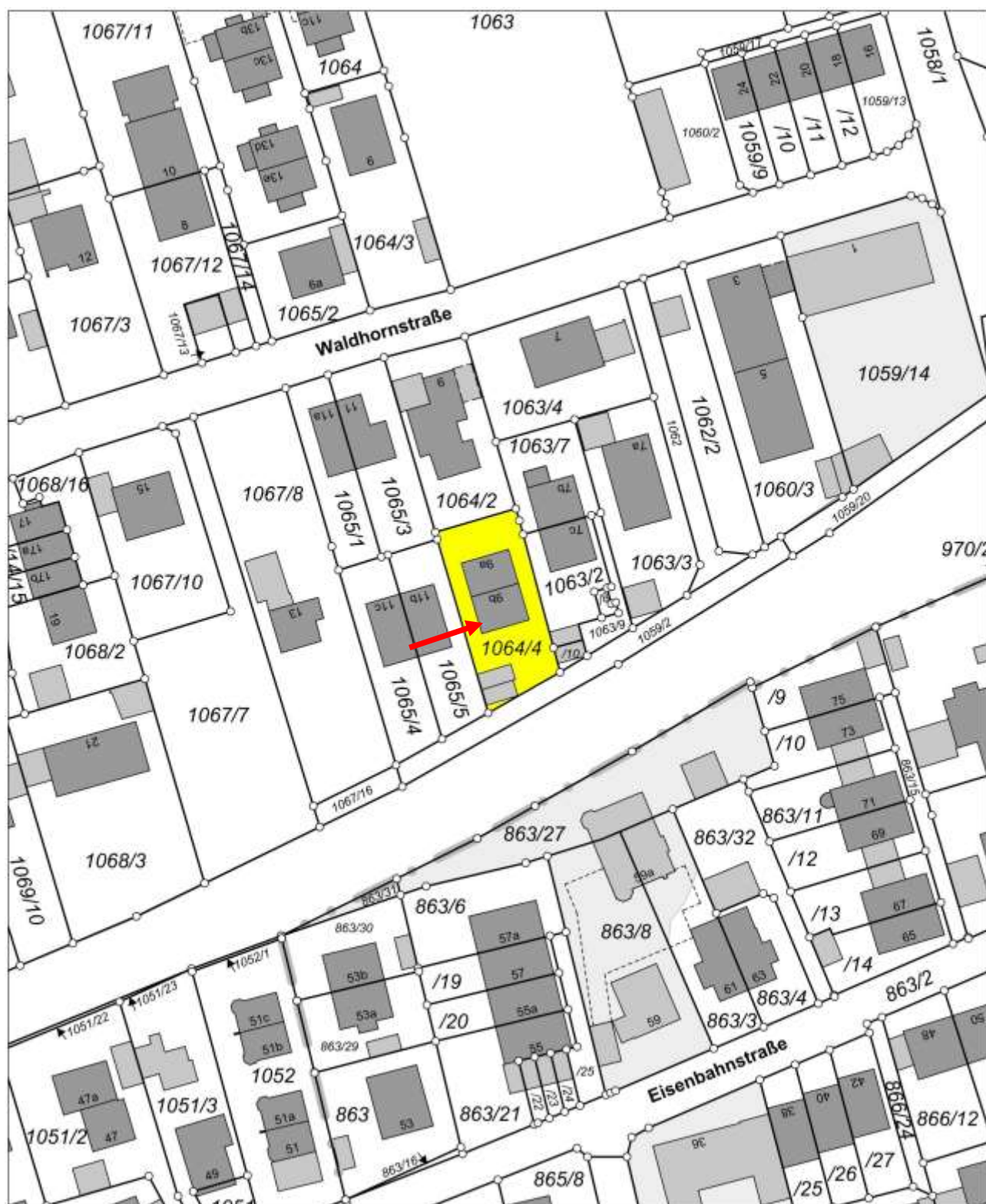
Die Anlagen 1 bis 7 sind Bestandteil des Gutachtens



Übersichtskarte

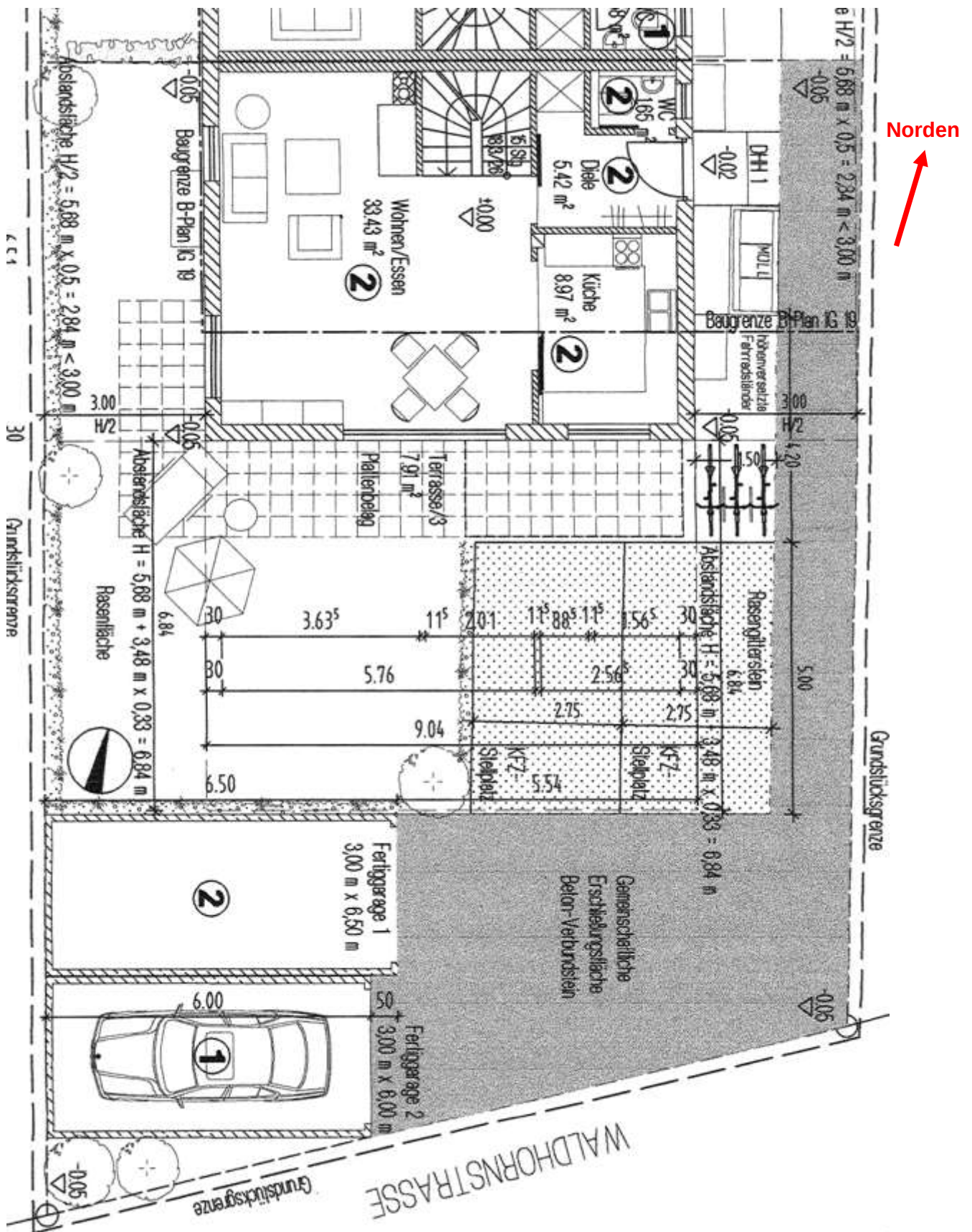


Ortsplan

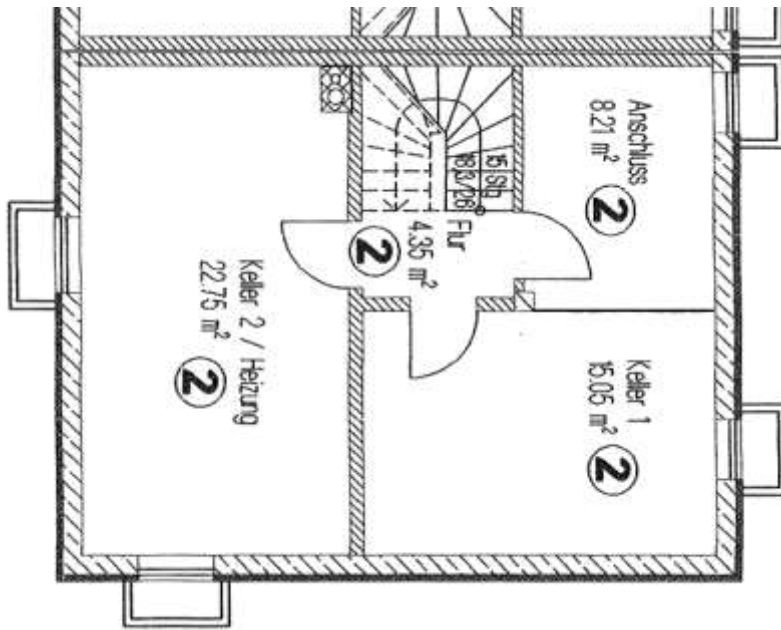


Flurkartenauszug M. ca. 1:1.000

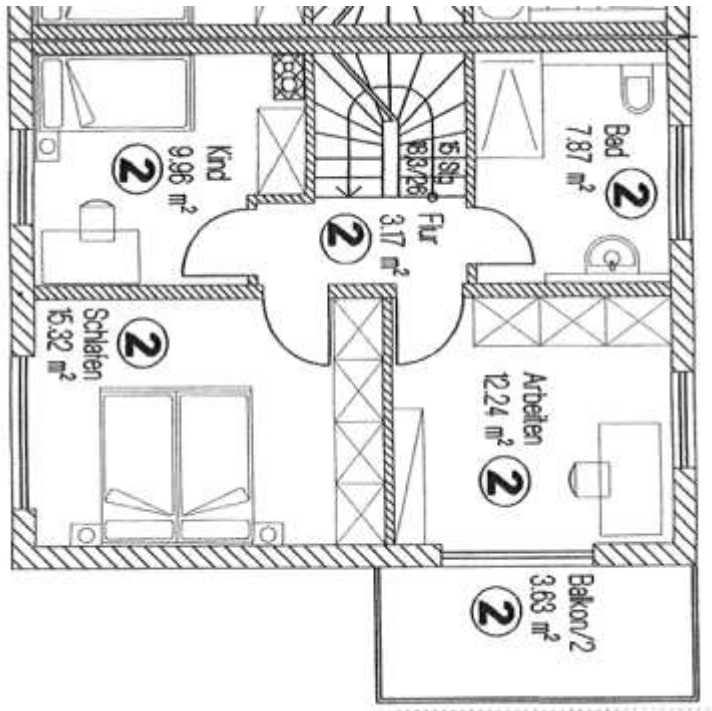
Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)



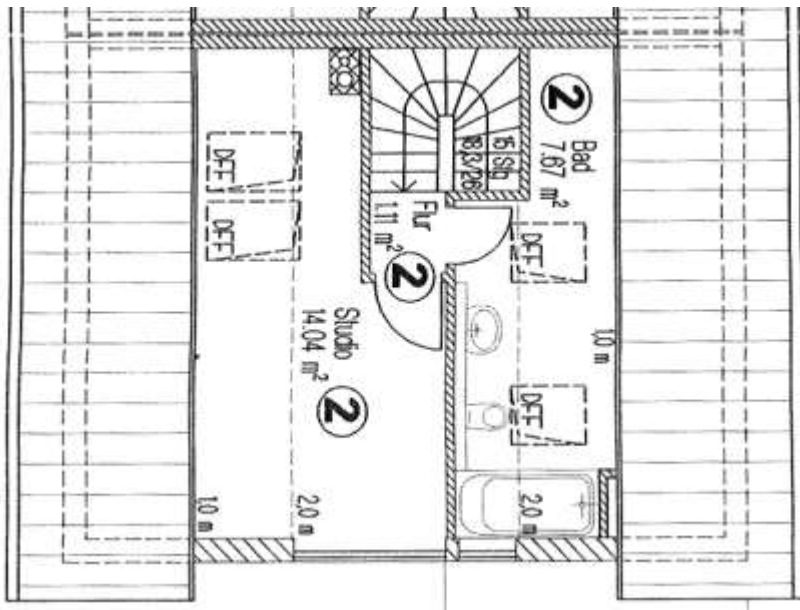
Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Obergeschoß



Grundriss Dachgeschoß



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Osten



Ostfassade Eingang



Eingang



Ansicht von Süden



Westfassade