

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 250/23

Objekte

Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Hauptstr. 91
85579 Neubiberg

Stichtag

22.02.2024

Datum

28.02.2024

Verkehrswert

3.100.000,- €
(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	Garage	15
3.8	Außenanlagen	16
3.9	Beurteilung	16
4	Wertermittlung	18
4.1	Wertermittlungsverfahren	18
4.2	Verfahrensauswahl	19
4.3	Bodenwertermittlung	20
4.3.1	Vergleichspreise	20
4.3.2	Bodenrichtwert	20
4.3.3	Bestands - GFZ	22
4.3.4	Anpassung des Bodenrichtwerts	22
4.3.5	Bodenwert	23
4.4	Sachwertermittlung	24
4.4.1	Erläuterungen zum Sachwertmodell	24
4.4.2	Ermittlung des Sachwerts	30
4.4.3	Plausibilitätskontrolle – Vergleichspreise EFH	31
5	Verkehrswert	32
6	Abkürzungsverzeichnis	33
7	Verzeichnis der Anlagen	34

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Beschluss vom 27.09.2023, 1517 K 250/2023
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Objekt	freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Baujahr 1982/83 ca. 476 m ² WF/NF
Ortstermin	Im Rahmen des Ortstermins am 22.02.2024 konnte das Bewertungsobjekt betreten und umfassend besichtigt werden.
Bewertungstichtag	Qualitäts- und Wertermittlungstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 22.02.2024
Teilnehmer	Antragstellerin mit Rechtsanwältin Antragsgegner unterzeichnende Sachverständige
besondere Vorkommnisse	Eine Veröffentlichung der beim Ortstermin angefertigten Innenaufnahmen wurde von den Teilnehmern gestattet.
Arbeitsunterlagen	- Grundbuchauszug vom 07.09.2023 - Lageplan M:1000 - Baubescheid Nr. 2394/80 mit Genehmigung vom 18.09.1980 - Rohbauabnahmeschein vom 06.07.1982 - Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern - Jahresbericht 2022, Frühjahrsticker und Herbstanalyse 2023 des Gutachterausschusses München - Marktbericht Münchner Umland des IVD-Instituts - Preisanalyse des IVD-Instituts Süd e.V. - Wohnlagenkarte des iib Institut - Standorte Mobilfunk der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur - Internetrecherche Immobilienmarkt
Erhebungen	- Gemeinde Neubiberg: Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation - Staatsarchiv München: Bauakte - 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
- WoFlV: 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 lastenfreien 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 Unterbiberg, Blatt 5202: Flst. 182/8 – Hauptstr. 91 Gebäude- und Freifläche zu 2.028 m ²
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	
Lfd. Nr. 1	gelöscht
Lfd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG München, AZ: 1517 K 250/23); eingetragen am 07.09.2023.
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Lage

Makrolage	Das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Neubiberg im Südosten des Landkreises München des Regierungsbezirks Oberbayern. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Unterbiberg und Neubiberg und grenzt an die Landeshauptstadt im Südosten. Aktuell zählt die Gemeinde rd. 14.500 Einwohner.	
Mikrolage	Die Wohnbebauung in Neubiberg besteht überwiegend aus einer lockeren Bebauung aus Einzel- und Reihenhäusern. Den Besiedlungskern bildet der östliche Gemeindeteil, der sich als typische Wohnbausiedlung dargestellt und Übergangslos ist die Bebauung der Nachbargemeinden und von München-Perlach übergeht. Neubiberg ist Standort der Universität der Bundeswehr München und zahlreicher Lehr- und Forschungseinrichtungen und damit auch renommierter Wissenschaftsstandort. Das bekannteste Hightech-Unternehmen ist die Firma Infineon Technologies und ihre Firmenzentrale Campeon. Das Bewertungsobjekt liegt im östlichen Gemeindeteil an der Nordseite der in West-Ost-Richtung verlaufenden Hauptstraße zwischen der Cramer-Klett-Straße im Westen und der Wotanstraße im Osten.	
Freizeitwert	Der Landschaftspark Hachinger Tal ist ein rund 126 ha großer Landschaftspark im Verwaltungsgebiet Neubiberg, Ottobrunn und Unterhaching im Süden von München. Er entstand auf dem Gelände des ehemaligen Fliegerhorsts Neubiberg und dient der Naherholung.	
Verkehrslage	Die Anschlüsse an das örtliche und überregionale Straßennetz sind sehr günstig. Die Gemeinde liegt direkt an der A8 und ist über die gleichnamige Anschlussstelle an diese angebunden. Auch der Anschluss an die A99 ist nur wenige Minuten entfernt.	
Öffentlicher Verkehr	Die Gemeinde ist mit der S-Bahn Haltestelle Fasanenpark der S3 und der S-Bahn Haltestelle Neubiberg der S7 an den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund angeschlossen. Mehrere Buslinien erschließen zudem das gesamte Gemeindegebiet und sorgen für eine gute Anbindung an das München U-Bahnnetz.	
Entfernungen	Bushaltestelle Wotanstraße	ca. 80 m
	Bushaltestelle Walkürenstraße	ca. 160 m
	Gemeinde Neubiberg	ca. 1,4 km
	S-Bahnhof Neubiberg	ca. 1,4 km
	München Stadtmitte, Marienplatz	ca. 11 km
	Hauptbahnhof München	ca. 15 km
	Flughafen München	ca. 48 km

Parksituation	Das Parkangebot in der Umgebung ist ausreichend
Umgebungssituation	Die Wohnbebauung im näheren Umfeld besteht überwiegend aus Einfamilien- und Doppelhäusern sowie kleinen Wohnanlagen.
Wohnlage	Laut der Wohnlagenkarte des Instituts Innovatives Bauen GmbH handelt es sich um eine gute Wohnlage.
Immissionen	Die Hauptstraße ist eine verkehrsberuhigte Verbindungsstraße zwischen Neubiberg im Westen und Putzbrunn im Osten. Auf ihr verkehrt die Buslinie 211. Es muss eventuell zu den Stoßzeiten mit Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr gerechnet werden.
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage ca. 650 m südlich an der Putzbrunner Straße.
Infrastruktur	Geschäfte für den täglichen Bedarf liegen in fußläufiger Entfernung und am S-Bahnhof Neubiberg. Neubiberg bietet verschiedene Kindertageseinrichtungen sowie diverse schulische Einrichtungen. Das Gymnasium Neubiberg liegt wenige Gehminuten entfernt an der der Cramer-Klett-Straße. Auf der Straßenseite gegenüber befindet sich eine Kfz-Werkstatt, wenige Meter davon entfernt eine Tankstelle.

2.3 Grundstückseigenschaften

Grundstücksbreite	ca. 38 m
mittlere Tiefe	ca. 55 m
Gestalt	rechteckiger Zuschnitt mit Anpassung an den Straßenverlauf
Topografie	kein Gefälle, Straßenniveau
Grenzverhältnisse	Grenzbebauung der Garage
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück 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	Verbindungsstraße, verkehrsberuhigter Bereich ab der Cramer-Klett-Straße in Richtung Putzbrunn
Straßenausbau	Straßenbreite ca. 10 m, asphaltiert, befahrbar in beide Richtungen, beidseitig Gehwege, stellenweise Parkbuchten, beidseitig eingeschränktes Halteverbot
Ver- und Entsorgung	Wasser, Abwasser, Strom, Öl, Telefon

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 Neubiberg liegt das Wertermittlungsobjekt in einem Bereich, für den eine Nutzung als WA - Gebiet (allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauNVO vorgesehen ist.
Bebauungsplan	Das gegenständliche Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 87 'Grundstücke südlich der Walkürenstraße, nördlich der Hauptstraße, östlich der Cramer-Klett-Straße', in Kraft getreten am 10.10.2023.

2.7.2 Bauordnungsrecht

Anmerkung

Das Bauamt der Gemeinde Neubiberg teilte auf Anfrage mit, dass die Bauakte bereits an das Staatsarchiv München ausgelagert wurde. Die Unterzeichnerin hat daraufhin beim Staatsarchiv diese angefordert. Es wurden die genehmigten Baupläne für das Einfamilienhaus mit Doppelgarage vom 18.09.1980 sowie der Rohbauabnahmeschein vom 06.07.1982 digital zur Verfügung gestellt.

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	freistehendes Einfamilienhaus, bestehend aus: Untergeschoss, Erdgeschoss, ausgebauten Dachgeschoss mit Galerie, Spitzboden Doppelgarage	
Baujahr	1982/83	
Nutzung	Es liegt kein Mietverhältnis vor.	
Brandversicherung	-	
Energiepass	nicht beantragt	
Technische Daten	Grundstücksgröße	2.082 m ²
	Grundfläche EFH	235 m ²
	Geschossfläche bewertungstechn.	452 m ²
	WGFZ	0,22
	BGF EFH (DIN 277)	784 m ²
	BGF Garage (DIN 277)	44 m ²
	BGF Kaminplatz (DIN 277)	25 m ²
	WF	rd. 300 m ²
Geschosshöhen	NF UG (DIN 277)	rd. 176 m ²
	lt. Plan: UG/EG: 2,80 m lichte Raumhöhe DG: 2,50 m	

3.3 Grundrisse

Konzeption	UG: Hobbyraum, Weinkeller mit Sitzplatz, Technik, Diele, Sauna, Heizung, Gästezimmer, Waschküche, WC, Keller, Tankraum EG: Wohnen, Bauernstube, Küche, Windfang, Diele, Hauswirtschaft, PUB, Herrenzimmer, Garderobe, WC, Flur DG: Schlafzimmer, Umkleide, Elternbad, WC, Diele, 2 Kinderzimmer, Bad, WC, Küche, Flur, 2 Balkone	
Ausrichtung	allseitig	
Wohnfläche	Gegenüber der Darstellung im Genehmigungsplan wurde das UG geringfügig geändert. Die Einzelflächen wurden den Genehmigungsplänen entnommen. Bei der Berechnung auf der Basis der Rohbau- maße, wie im vorliegenden Bewertungsfall, ist ein Abzug von 3 % für Putzflächen zu berücksichtigen. Die Wohnfläche gilt nur als Information und ist nicht Grundlage für die Ermittlung des Gebäudewerts. Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von der Sachverständigen nicht übernommen.	
Erdgeschoss	Wohnen	40,22 m ²
	Bauernstube	27,56 m ²
	Küche	12,00 m ²
	Diele	24,93 m ²
	Windfang	5,89 m ²
	Hausarbeit	13,14 m ²
	PUB	23,07 m ²
	Herrenzimmer	16,72 m ²
	Flur	5,30 m ²
	Garderobe	3,04 m ²
	WC	2,78 m ²
Dachgeschoss	Schlafzimmer	21,21 m ²
	Umkleide	5,02 m ²
	Bad	10,61 m ²
	WC	3,37 m ²
	Diele	5,09 m ²
	Flur	10,80 m ²
	Kind	18,34 m ²
	Kind	23,30 m ²
	Bad	10,60 m ²
	Küche	5,95 m ²
	WC	2,92 m ²
	incl. 3 % Putzabzug	rd. 283,00 m ²
	rd. 300 m ² WF incl. Balkonflächen (½-Ansatz), überschlägig ermittelt aus dem Plan	
Nutzfläche	UG (DIN 277)	rd. 176,00 m ²

3.4 Gebäudekonstruktion und Ansichten

Konstruktionsart	Massivbau
Gründung	Fundamente und Bodenplatte entsprechend den statischen Erfordernissen
Keller	Stahlbeton 36,5 cm
Umfassungswände	Ziegelmauerwerk 49 cm
tragende Innenwände	Ziegelmauerwerk 24 cm
Decken	Stahlbeton, Holzbalkendecke zum Dachspitz
Dach	Walmdach, Dachneigung 28° Eindeckung mit Dachpfanhen
Fassaden	Sockelputz, Erdgeschoss Außenputz, Dachgeschoss Holzverkleidung als Boden-Deckelschalung
Hauseingang	an der Ostseite, 3 Differenzstufe, Überdachung durch Dachüberstand, Türrahmen und Türblatt aus Massivholz mit Schnitzereien und Glaselementen
Gartenausgänge	UG: Außentreppe an der Nordseite, Holzbrüstung EG: über Diele an der Westseite, innenseitig mit verschließbaren schmiedeeisernen Gitter
Balkone	überdachter Westbalkon: Stahlbetonkonstruktion mit Fliesenbelag, Untersicht mit vorgeblendeten Holzbalken, geschlossene Holzbrüstungen mit Blumenkastenvorrichtung, überdachter Südbalkon: vorgestellte Holzkonstruktion mit Holzbelag, geschlossene Holzbrüstung mit Blumenkastenvorrichtung, Zugang zu Abstellraum
Spenglerarbeiten	Kupferblech
Kamine	Einfassung mit Kupferblech

3.5 Ausstattung und Ausbauzustand

Innenwände	Innenputz, Wandfliesen im Arbeitsbereich der beiden Küchen, Holzvertäfelungen in der Bauernstube und Pub, Sanitärräume raumhoch gefliest
Deckenflächen	überwiegend aufwendig gestaltete Holzverkleidung oder vorgeblendete Zierbalken mit Schnitzereien
Dachschrägen	Holzverkleidung in unterschiedlicher Ausführung
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung, Sprossenteilung, teils in Rundbogenausführung und mit schmiedeeiserne Gittern, Beschläge abschließbar Bauernstube, Wohnzimmer und Gäste-WC: Ornamentglas (Klarglas mit Lufteinschlüssen) Fensterbank innen: Holz Dachliegefenster vereinzelt erneuert
Sonnenschutz	Holzrollläden mit manueller Bedienung
Fußböden	UG: Weinkeller: Klinkerplatten im Sandbett, Fliesen, Teppich, Terrakotta EG: Bodenfliesen, überwiegend Terrakotta in unterschiedlichen Ausführungen, Holzdielen DG: Teppich, Bodenfliesen in unterschiedlicher Ausführung
Türen	Holzumfassungen, Naturholztüren als Füllungstüren, Durchgänge mit Rundbogen
Treppen	UG/EG: Massivtreppe mit Terrakotta, gedrechseltes Holzgeländer EG/DG: Holztreppe und Galerietreppe mit gedrechselter Holzbrüstung
Zubehör	Einbauküchen, Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.
Dachspitz	Einschubtreppe, Dachraum und Decke zum Dachgeschoss nicht gedämmt, Höhe max. 2 m gemessen aus dem Plan

3.6 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Heizung	Ölzentralheizung, geschweißter Öltank Baujahr 1982, 13.100 Liter, Befüllung über Bodenanschluss im Durchgang der Garage Brenner Fa. Bruderus (2001), Heizkörper mit Thermostatventilen in jedem Raum in Heizkörpernischen, zusätzlich Fußbodenheizung im EG und DG Bauernstube: Kachelofen (außer Betrieb) Wohnzimmer: gemauerter offener Kamin (außer Betrieb)
Warmwasserversorgung	zentral, Warmwasserleitungen gedämmt Warmwasserspeicher Fa. Vaillant (Bauzeit) Hebeanlage (außer Betrieb)
Sanitärinstallation	Installationsleitungen aus der Bauzeit, UG: WC, Urinal, Waschtisch Waschküche mit Dusche, Ausguss EG: Gäste-WC mit Waschtisch DG: Bad/Kinder: Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch, Zugang zu einer Dachkammer WC/Kind: WC mit Waschtisch Bad/Eltern: Eckbadewanne, Dusche, Waschtisch Zugang zum separaten WC mit Waschtisch
Küchenanschluss	EG und DG
Elektroinstallation	unter Putz, Ausstattung aus der Bauzeit mit FI-Schutzschalter
Lüftung	natürliche Be- und Entlüftung
Alternative Energien	keine

3.7 Garage

Gebäudeart	Doppelgarage ohne Mitteltrennung, Satteldach mit Dachspeicher
Bauweise	Mauerwerk beidseitig verputzt, Walmdach mit Dachpfannen, Holzfenster mit Isolierverglasung, 2 neuwertige Sektionaltore, Bodenfliesen, Stromanschluss, kein Wasseranschluss, Zugang zum Dachspeicher über Anleiten im Durchgang zum Garten

3.8 Außenanlagen

Einfriedung	straßenseitig Mauer mit integrierter Mülltonnenbox, Holzzaun zwischen Mauerpfosten, Ziegelabdeckung, Gartentor und Zufahrtstor aus Holz, Holzzaun zu den Nachbargrundstücken
Gartenanlage	Aufschüttung (ehemals Aushub) entlang der südlichen Grundstücksgrenze, diverse Sträucher und Bäume, Gartenteich, Rasen alter Baumbestand im Norden und Westen
Grillplatz	im Südwesten, dreiseitig baulich geschlossen, 2 Rundbogenfenster, Walmdach mit Dachpfannen, offener Kamin
Terrassen	im Westen und Süden
befestigte Flächen	Granitpflastersteine, Klinker, Kies

3.9 Beurteilung

Grundrisse	Die Grundrisse des Einfamilienhauses sind großzügig angelegt. Das Erdgeschoss besteht aus 5 Zimmern, Küche und Gäste-WC. Die Räume werden über eine zentral angeordnete Diele erschlossen. Das Dachgeschoss ist in einen Eltern- und einen Kinderbereich aufgeteilt, dem jeweils ein Balkon zugeordnet ist. Das Untergeschoss beherbergt neben den Funktionsräumen weitere wohnraumartig ausgebaut Räume und eine Sanitäreanlage.
Ausstattung	gut bis gehoben
Besonnung/Belichtung	Fenster in der für die Bauzeit üblichen Anzahl und Größe, eingeschränkte Belichtungsverhältnisse durch Dachüberstände, Fenstersprossen und alten Baumbestand im Norden und Westen
Instandhaltung/Modernisierung	Heizung: Erneuerung des Brenners 2001 Bad/Kinder: neue Bodenfliesen Dachliegefenstern wurden vereinzelt ausgetauscht Garage: Einbau von Sektionaltoren
Garage	Ausstattung weitgehend aus der Bauzeit, sehr guter Erhaltungszustand
Außenanlagen	stellenweise unebenes Gelände durch Baumwurzeln, Rasen vermoost, etwas vernachlässigt

Mängel/SchadenAußenbereich:

Fassaden: Anstricharbeiten erforderlich, vereinzelt Putzschäden

Holzaußenbauteile: kein ausreichender Holzschutz

Dacheindeckung: stellenweise bemoost

Kelleraußentreppe: Farbabplatzungen, Moosbildung, unvollständige Absturzsicherung

Innenbereich:

Technikraum: abbröckelnder Putz im Sockelbereich der Außenwand (Wasserschaden wegen eingefrorener Wasserleitung des Außenwasserhahns),

Küchendecke: Verfärbung am Deckenputz aufgrund eines Wasserschaden im Elternbad 2013

Hebeanlage, Sprech- und Klingelanlage: funktionsuntüchtig

Alarmanlage: funktionsuntüchtig

Dachliegefenster: vereinzelt erneuerungsbedürftig

Kachelofen und offener Kamin: außer Betrieb

vereinzelt Putzrisse, die nach Aussage schon viele Jahre existieren;

Spitzboden: gelegentlich Marderbefall wegen offener Stellen im Dach

Fazit

Das Anfang der 80er Jahre errichtete freistehende Einfamilienhaus mit Doppelgarage befinden sich in einem dem Gebäudealter entsprechenden Bauzustand mit altersbedingten Abnutzungen. Es wurde sowohl im Außen- als auch im Innenbereich ein Instandhaltungsstau festgestellt. Die Bauqualität wird bauzeitbedingt als sehr gut eingestuft. Die Außenwände bestehen aus einem 49 cm starken Mauerwerk.

Das großzügig angelegten Anwesen verfügt über eine überdurchschnittlich große Wohn-/Nutzfläche. Der Kinderbereich im Dachgeschoss mit eigenem Bad und Küche eignet sich als Einliegerwohnung. Die Innenräume sind überwiegend mit aufwendig gestalteten Wand- und Deckenverkleidungen ausgestattet und wirken dadurch rustikal. Die Sanitäranlagen sowie die gesamte Haustechnik sind überaltert, lediglich der Brenner der Ölheizung wurde erneuert. Die Fenster im Wohnzimmer, in der Bauernstube und im Gäste-WC bestehen aus Ornamentglas. Die individuelle Ausstattung entspricht nicht den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen. Die Belichtung der Schlafräume im Dachgeschoss wird durch die überdimensionierte Balkonkonstruktion und den ausladenden Dachüberstand eingeschränkt.

4 Wertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Anwesen ermittelt.

Grundstücksdaten

Ort Flst. 182/8 – Hauptstr. 91, Neubiberg
Gebäude- und Freifläche zu 2.028 m²

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 Einfamilienhaus. 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 Neubiberg folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

<i>Stichtag</i>	01.01.2022
<i>GFZ</i>	0,5
<i>Bodenrichtwert unbebaut</i>	2.000 €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)
<i>Nutzungsart</i>	Wohnbauflächen
<i>Richtwertzone</i>	14603



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2022

4.3.3 Bestands - GFZ

Die bewertungstechnische Geschossfläche wird anhand der Planunterlagen wie folgt ermittelt:

Grundstücksgröße: 2.028 m²

Geschossfläche:

EG 17,49 * 9,74 + 2,00 * 7,74 + 5,13 * 6,99 + 2,37 * 1,25 + 10,50 = 235 m²

DG 11,00 * 6,99 + 4,00 * 6,99 * 0,5 + 11,00 * 10,50 + 2,00 * 10,50 * 0,5 = 217 m²

GFZ bewertungstechnisch 452 m²/2.028 m² = 0,22

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 letztmals zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt. In den vergangenen Jahren sind die Bodenpreise auch in dieser Richtwertzone stetig gestiegen. Aktuelle Auswertungen zur Bodenpreisentwicklung im Landkreis München liegen nicht vor. Es wird daher auf das Datenmaterial der angrenzenden Landeshauptstadt Bezug genommen.

Der Gutachterausschuss München veröffentlicht in seiner Herbstanalyse 2023, dass auf Basis der noch relativ wenigen vorliegenden Auswertungen die Preise für Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) insgesamt rückläufig sind und im ersten Halbjahr 2023 im Mittel um rund 14 % unter den aktuellen Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 liegen. Im vorliegenden Fall erscheint es angemessen, den Bodenrichtwert um 5 % zu reduzieren.

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 0,50: Umrechnungskoeffizient 0,690

Bewertungsgrundstück GFZ 0,22: Umrechnungskoeffizient 0,515

Faktor 0,75

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.

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen, gut nutzbaren Zuschnitt. Der Hausgarten liegt im Süden und grenzt an die Hauptstraße. An einigen Stellen ist er einsehbar. Die Beschaffenheit des Grundstücks wird mit einem Wertabschlag in Höhe von 3 % berücksichtigt.

Zusammenstellung der Parameter:

Bodenrichtwert	2.000 €/m ²
Anpassung an die Wertverhältnisse	* 0,95
wertangepasster Bodenrichtwert	1.900 €/m ²
Anpassung an das Nutzungsmaß	* 0,75
Anpassung an spezielle Gegebenheiten des Grundstücks	* 0,97
angepasster Bodenrichtwert	rd. 1.380 €/m ²

4.3.5 Bodenwert

Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts ergibt sich folgender Bodenwert:

Bodenwert $2.028 \text{ m}^2 * 1.380 \text{ €/m}^2$ **2.798.640 €**

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 miterfasst 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.

Einfamilienhaus:

UG	$17,45 * 9,70 + 2,00 * 7,74 + 6,95 * 9,25 + 4,75 * 6,95 +$	
	$2,37 * 1,25 + 10,50$	= 296 m ²
EG	$17,49 * 9,74 + 2,00 * 7,74 + 5,13 * 6,99 + 2,37 * 1,25 + 10,50$	= 235 m ²
DG	$17,49 * 16,87 - 10,50 * 4$	= 253 m ²
		784 m ²

Doppelgarage $6,24 * 6,99 = 44 \text{ m}^2$

Grillplatz $5,74 * 4,37 = 25 \text{ m}^2$

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 Wertermittlungstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag 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 freistehendes Einfamilienhaus, bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (Gebäudetyp 1.13). Nach sachverständigem Ermessen wird folgende Einstufung vorgenommen:

Ausstattungsmerkmal	Anteiliger Vornhundertersatz der Standard-einstufung					Wägungsanteil	Gebäudestandard gewichtet	Anteil. NHK gewichtet €/m ² BGF
	1	2	3	4	5			
Außenwände						0,23	0,69	192
Dach		1				0,15	0,30	109
Fenster und Außentür			1			0,11	0,33	92
Innenwände und -türen				1		0,11	0,44	111
Deckenkonstruktionen u. Treppen				1		0,11	0,44	111
Fußböden			0,5	0,5		0,05	0,18	46
Sanitäreinrichtungen				1,0		0,09	0,36	90
Heizung			1,0			0,09	0,27	75
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			0,06	0,15	47
Kostenkennwerte Typ 1.13	655	725	835	1.005	1.260	1,00	3,16	873

Das Bewertungsobjekt ist der Standardstufe 3 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 IV. Quartal 2023 heranzuziehen. Dieser beträgt nach Umrechnung auf das Basisjahr 2010, das auch den NHK 2010 zugrunde liegt, bei 1,790.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor 2024 des BKI für den Landkreis München beträgt 1,288.

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.

Balkone, Überdachungen, Kelleraußentreppe werden pauschal mit 25.000 € angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser der Standardstufe 3 beträgt gemäß Anlage 3 SW-RL durchschnittlich 70 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	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	20	1

≤ 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. Im vorliegenden Bewertungsfall wurde das Einfamilienhaus seit der Errichtung 1983 baulich nicht verändert bzw. modernisiert. Die Bauqualität entspricht dem Stand der Bauzeit. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird mit 29 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 59 % 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 Entsorgungsanlagen 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 5 % 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 EFH	1,03	0,26
gute Wohnlage	1,09	0,20
Baujahr 1970-1984	1,10	0,16
Wohnfläche > 150 m ²	1,02	0,20
Grundstücksgröße > 500 m ²	0,95	0,19
vorläufiger Sachwert > 1,5 Mio. €	0,96	0,18
Restnutzungsdauer 25 bis 35 Jahre	1,07	0,20
Mittelwert	1,03	0,20

Kaufpreise für Einfamilienhäuser (mit den beschriebenen Faktoren) im Stadtgebiet München lagen im Berichtsjahr 2022 demnach im Durchschnitt 3 % 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. Kaufinteressenten steht aktuell ein größeres Angebot an Kaufobjekten zur Verfügung, weshalb die Preishöhe intensiver verhandelbar ist. Laut dem IVD-Kaufmarktbericht vom Frühjahr 2023 ist für München ein deutlich verstärkter Preisrückgang feststellbar mit Preisnachlässen zwischen 5 % bis 10 % gegenüber dem Herbst 2022. In einer Pressemitteilung vom Juni des vergangenen Jahres wird darauf verwiesen, dass die Trendwende an den Wohnimmobilienmärkten nun auch die Region München in vollen Zügen erreicht, die laut einer aktuellen Veröffentlichung anhält und weitere Preisnachlässe zur Folge hat.

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 Südosten des Münchner Landkreises gelegene Gemeinde Neubiberg grenzt direkt an das Münchner Stadtgebiet. Sie liegt verkehrsgünstig an der A8 und ist mit 2 S-Bahn Haltestellen an den Münchner Nahverkehr angebunden. Das Münchner Stadtzentrum ist somit schnell erreichbar.

¹Definition des Gutachterausschusses: Sind für die ermittelten Werte Streuungsmaße angegeben, ist darunter der Wertbereich 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.

Das zu bewertende Einfamilienhaus wurde seit seiner Errichtung baulich nicht verändert und auch nicht modernisiert. Es besteht Modernisierungsbedarf hinsichtlich der gesamten Haustechnik und der in die Jahre gekommenen Innenausstattung. Bei Kaufinteressenten hochpreisiger Bestandsimmobilien ist davon auszugehen, dass sie diese bevorzugt nach den eigenen, insbesondere zeitgemäßen Wohnvorstellungen gestalten möchten. Die durch den Einbau von Holzelementen rustikal wirkende Innenausstattung des Bewertungsobjekts dürfte daher bei Käufern auf verhaltenes Interesse stoßen. Neben den Kosten für die Modernisierung der Haustechnik in Verbindung mit Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz sind daher zusätzlich Kosten für die Modernisierung des gesamten Innenausbaus einzukalkulieren. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der vorläufige Sachwert unter Berücksichtigung des zu verzeichnenden abgeschwächten Marktgeschehens und des hohen Modernisierungsbedarfs mit einem Abschlag in Höhe von 10 % angepasst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) – BoG – in der Sachwertermittlung kommen insbesondere in Betracht Baumängel und Bauschäden sowie sonstige bisher noch nicht berücksichtigte Werteinflüsse, 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.

In Abschnitt 3.9 wird der Erhaltungszustand des Bewertungsobjekts beschrieben. Dieses weist sowohl im Außenbereich wie auch im Innenbereich einen Instandhaltungsstau auf, der - zusätzlich zur vorgenommenen Alterswertminderung - nach Erfahrungssätzen überschlägig quantifiziert wird und in Ansatz zu bringen ist. Mit der Wertminderung werden nur die notwendigen Instandsetzungsarbeiten für den Erhalt des baujahresüblichen Standards erfasst, jedoch keine wertsteigernden Modernisierungsmaßnahmen. Der angesetzte Abschlag erfolgt nach Erfahrungssätzen des Marktes, die nicht unbedingt den für die Beseitigung aufzuwendenden Kosten entsprechen müssen. Die tatsächlichen Kosten können daher in Kombination mit einer Modernisierung deutlich höher ausfallen.

Der vor Ort angetroffene Instandhaltungsstau wird mit einem Abschlag von 3 % vom marktangepassten Sachwert berücksichtigt, das entspricht rd. 95.000 €.

Zusammenstellung der Parameter:

<u>Einfamilienhaus</u>	BGF	784 m ²
	NHK 2010	873 €/m ²
<u>Doppelgarage</u>	BGF	44 m ²
	NHK 2010	350 €/m ²
<u>Grillplatz</u>	BGF	25 m ²
	NHK 2010	150 €/m ²
Besondere Bauteile		25.000 €
Preisindex		1,790
Regionalfaktor		1,288
GND		70 Jahre
RND		29 Jahre
Wertminderung linear		59 %
Außenanlagen		5 %
Abschlag Marktanpassung		10 %
Abschlag objektspez. Anpassung		3 %

4.4.2 Ermittlung des Sachwerts

Einfamilienhaus

Bruttogrundfläche 784 m²

Normalherstellungskosten incl. BNK

NHK 2010 873 €/m²

NHK am Wertermittlungsstichtag 873 €/m² * 1,790 = 1.563 €/m²

Regionalfaktor 1.563 €/m² * 1,288 = 2.013 €/m²

Herstellungskosten 2.013 €/m² * 784 m² = **1.578.192 €**

Doppelgarage

Bruttogrundfläche 44 m²

Normalherstellungskosten incl. BNK

NHK 2010 350 €/m²

NHK am Wertermittlungsstichtag 350 €/m² * 1,790 = 627 €/m²

Regionalfaktor 627 €/m² * 1,288 = 808 €/m²

Herstellungskosten 808 €/m² * 44 m² = **35.552 €**

Grillplatz

Bruttogrundfläche 25 m²

Normalherstellungskosten incl. BNK

NHK 2010 150 €/m²

NHK am Wertermittlungsstichtag 150 €/m² * 1,790 = 269 €/m²

Regionalfaktor 269 €/m² * 1,288 = 346 €/m²

Herstellungskosten 346 €/m² * 25 m² = **8.650 €**

insgesamt **1.622.394 €**

Alterswertminderung linear 59 % - 957.212 €

Zeitwert EFH/Garage/Kaminplatz = 665.182 €

Zeitwert Besondere Bauteile + 25.000 €

Gebäudezeitwert = **690.182 €**

Wert der Außenanlagen 5 % + 34.509 €

Sachwert der baulichen Anlagen = **724.691 €**

Bodenwert + 2.798.640 €

vorläufiger Sachwert des Grundstücks = **3.523.331 €**

Marktanpassung Abschlag 10 % - 352.333 €

marktangepasster Sachwert = **3.170.998 €**

objektspezifische Anpassung 3 % - 95.000 €

Sachwert des Grundstücks **rd. 3.076.000 €**

4.4.3 Plausibilitätskontrolle – Vergleichspreise EFH

Zur Überprüfung des ermittelten Sachwerts konnte der Gutachterausschuss des Landkreises München lediglich 2 Verkaufsfälle von vergleichbaren freistehenden Einfamilienhäusern aus der Gemeinde Neubiberg übermitteln. Diese sind im Folgenden tabellarisch dargestellt. Die Vergleichsobjekte werden aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert aufgeführt.

Nr.	Kaufdatum Monat/Jahr	Baujahr	Art	Grund- stück m ²	WF m ²	Kaufpreis €	KP €/m ²	Zu-/Abschlag	angepasster KP €/m ²
1	10/2022	1993	EFH	1.158	225	2.909.000	12.929	-15%	10.990
2	1/2022	1984	EFH	1.705	380	3.832.515	10.086	+5%	10.590
Arithmetischer Mittelwert									10.790

Auswertung der Vergleichspreise:

Vergleich Nr. 1: Lage in zweiter Baureihe, sehr ruhige Lage, jüngeres Baujahr, kleineres Grundstück, geringere Wohnfläche, 2 Garagen, Pool,

Vergleich Nr. 2: Hausgarten nach Süden und zur Straße ausgerichtet, vergleichbare Lage, gleiches Baujahr, kleineres Grundstück, größere Wohnfläche, 2 Garagen, 3 Stellplätze, Pool, hochwertige Ausstattung

Die beiden Vergleichsobjekte befinden sich in Neubiberg und liegen in derselben Bodenrichtwertzone wie das Beschlagnahmeobjekt. Die Objekte wurden im Jahr 2022 verkauft. Abweichungen bestehen hinsichtlich der Grundstücksgröße und der Wohnfläche.

Der Gutachterausschuss kann nur in Einzelfällen Angaben zum Ausstattungsstandard und zur Sanierungsstufe übermitteln. Überprüfungen dieser Angaben erfolgen in der Regel nicht. Die geringe Anzahl an Verkaufsfällen lässt nur eingeschränkt Rückschlüsse zu.

Bewertungsobjekt:

Sachwert 3.076.000 € bezogen auf 300 m² WF – 10.253 €/m²WF

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.

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation zum Bewertungsstichtag, wird der Verkehrswert wie folgt begutachtet:

Objekt: Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Ort: Hauptstr. 91, 85579 Neubiberg
Flurstück: 182/8

mit **3.100.000, - €**

(in Worten: drei Millionen einhunderttausend Euro)

München, den 28. Februar 2024

Barbara Kuntz

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

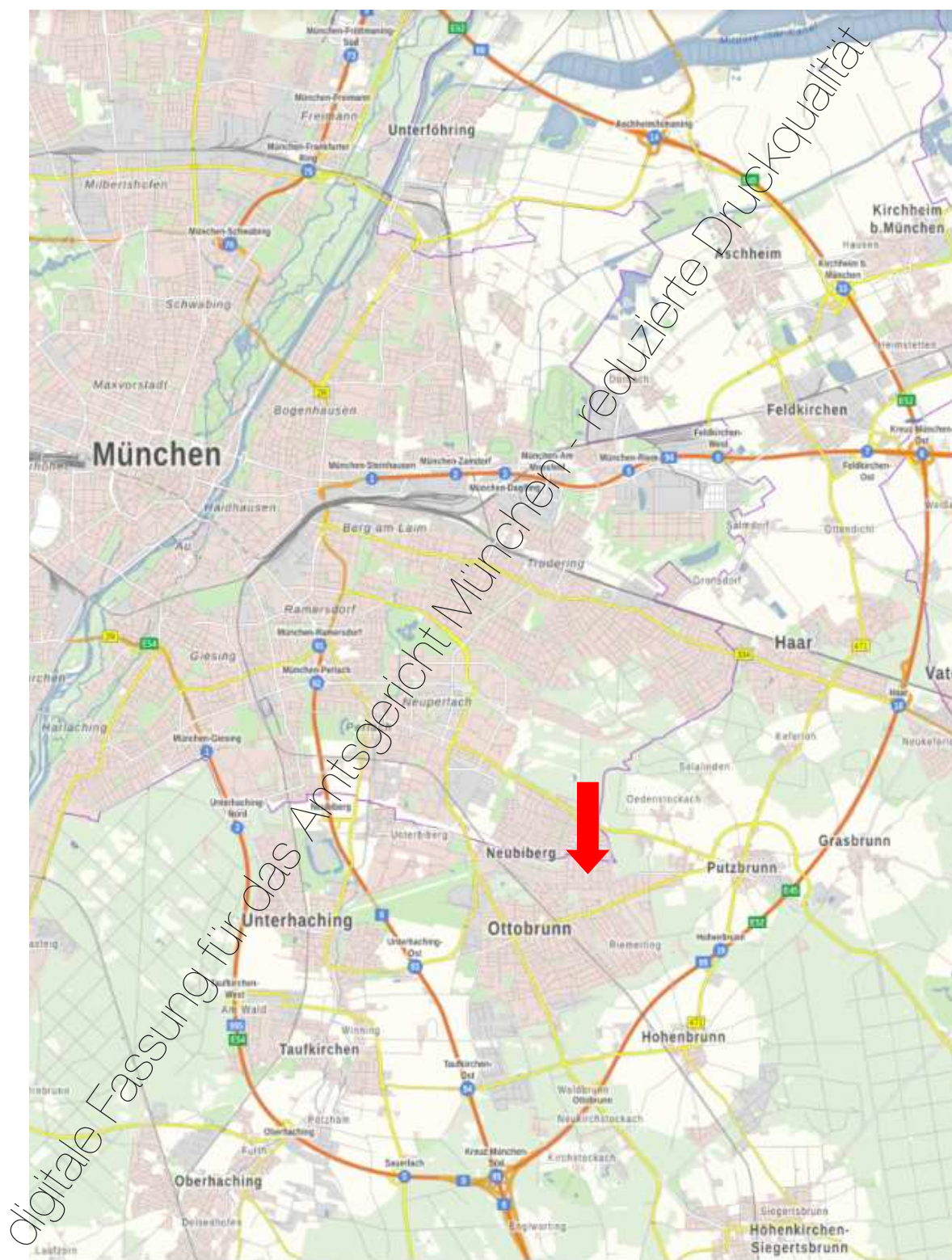
7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungsplan München
- Anlage 2: Ausschnitt aus dem Ortsplan Neubiberg
- Anlage 3: Lageplan, M 1:1000
- Anlage 4: Grundriss Untergeschoss, o. M.
- Anlage 5: Grundriss Erdgeschoss, o. M.
- Anlage 6: Grundriss Dachgeschoss, o. M.
- Anlage 7: Schnitte, 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



Anlage 2: Ausschnitt aus dem Ortsplan Neubiberg

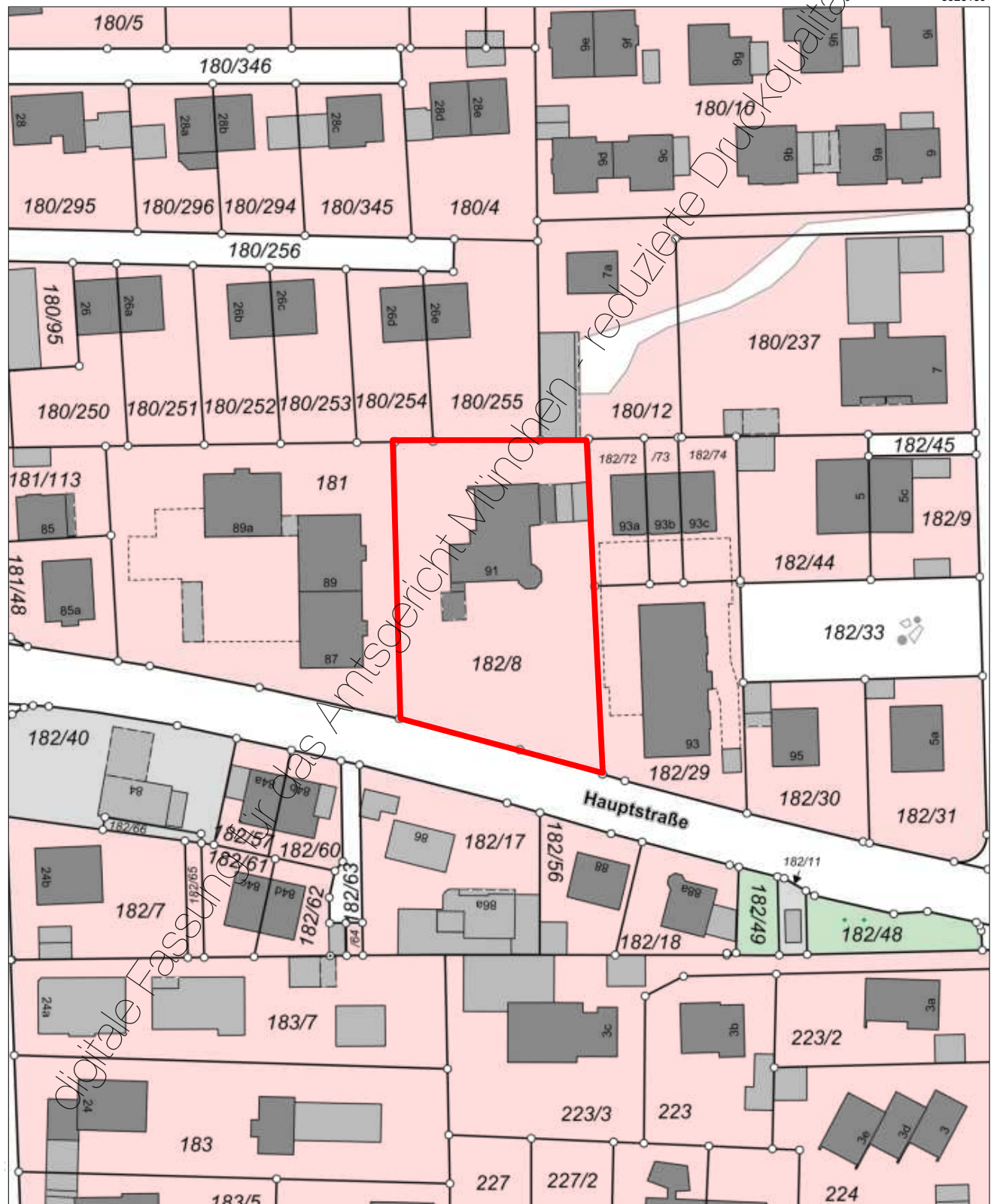
© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern



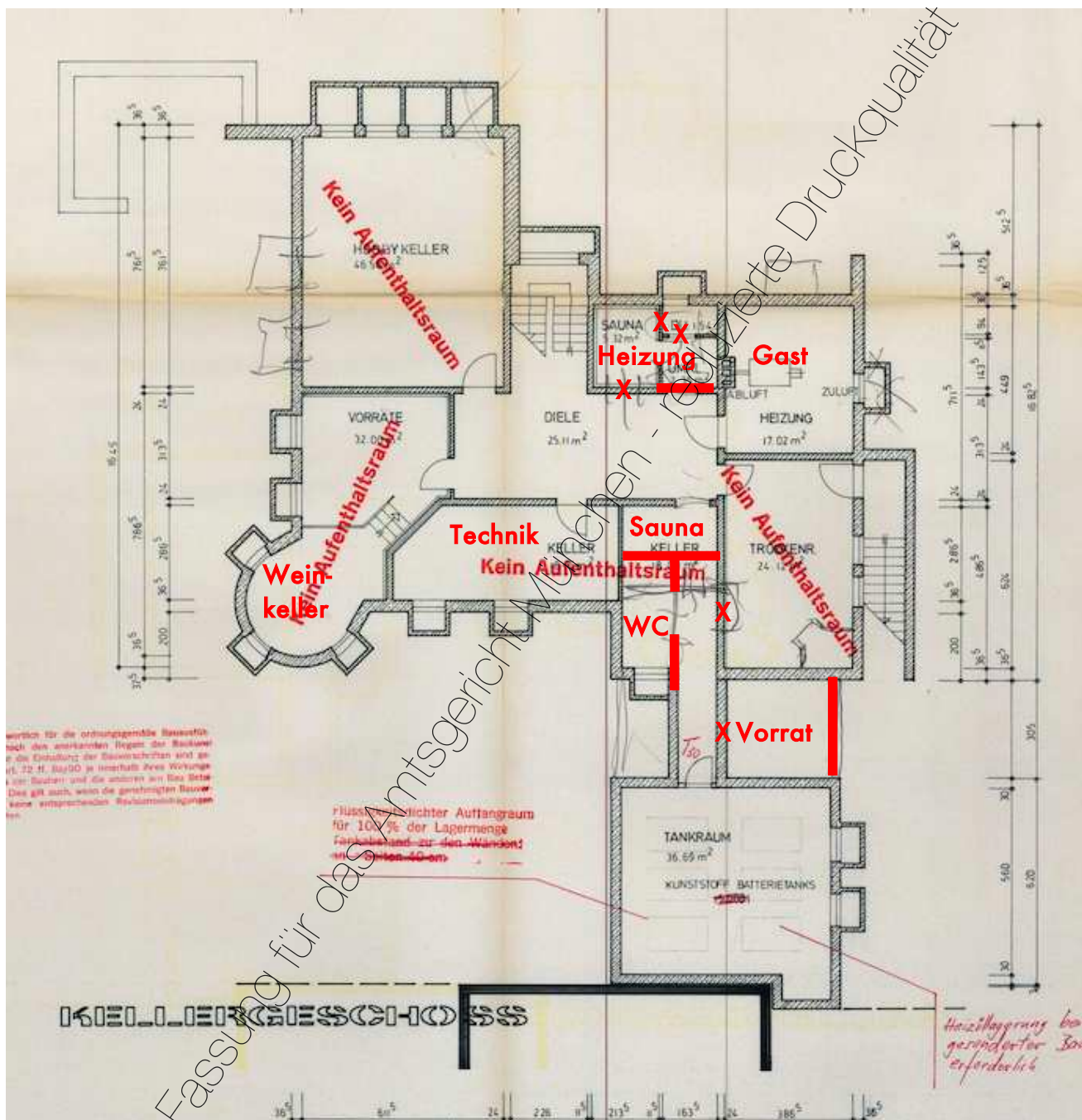
Anlage 3: Lageplan, M 1:1000

Flurstück: 182/8
Gemarkung: Unterbiberg

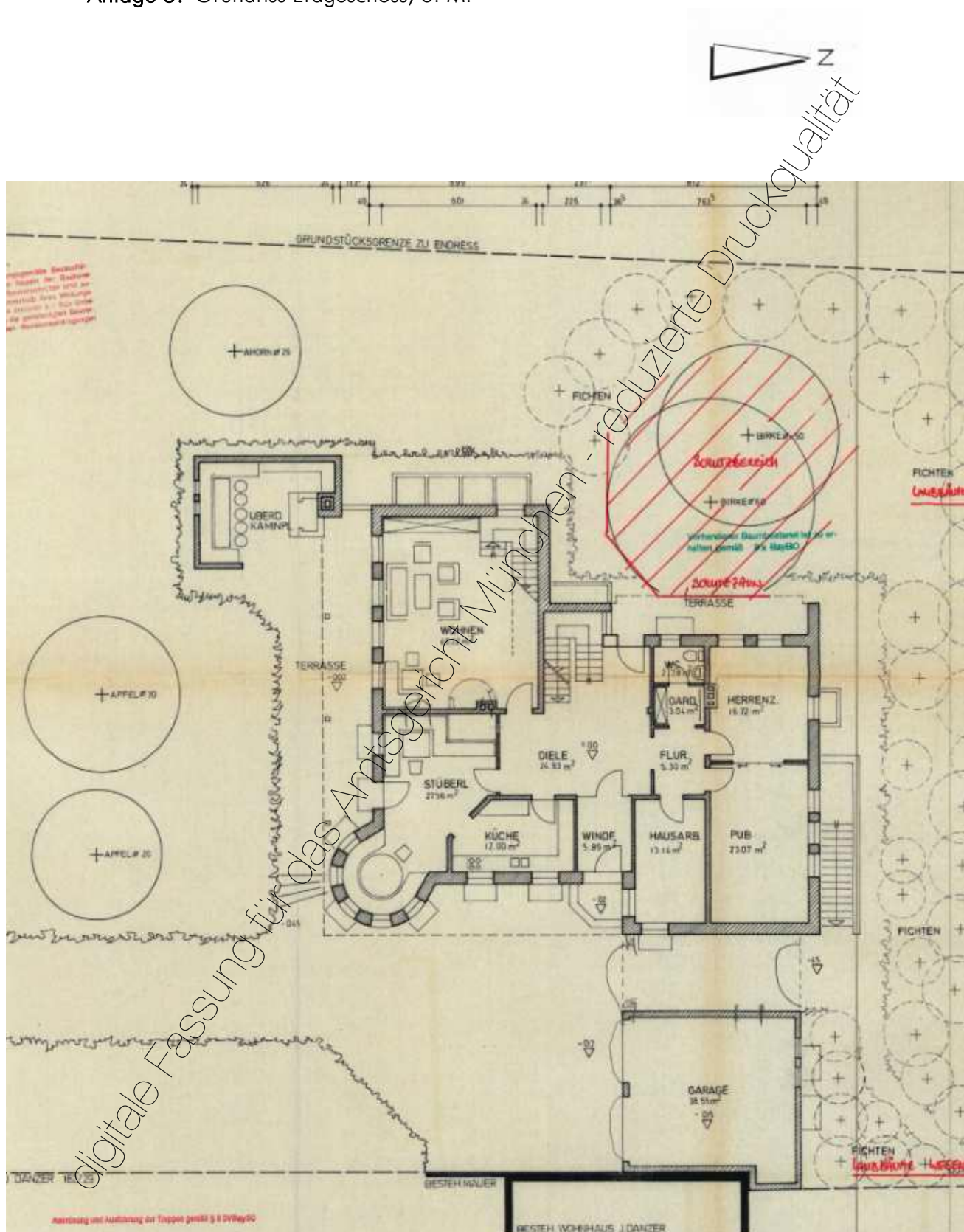
Gemeinde: Neubiberg
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern



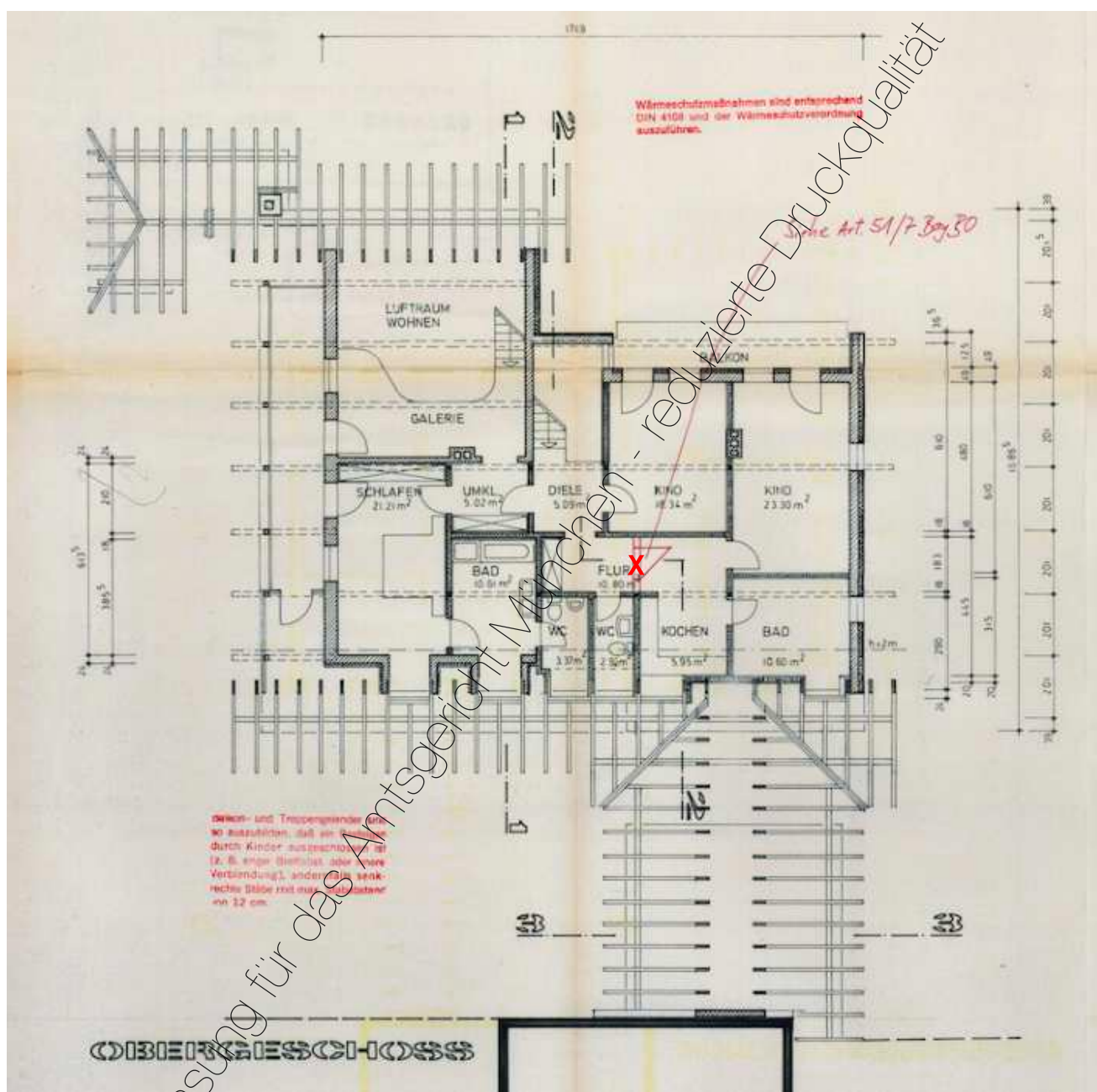
Anlage 4: Grundriss Untergeschoss o. M., Änderungen rot markiert



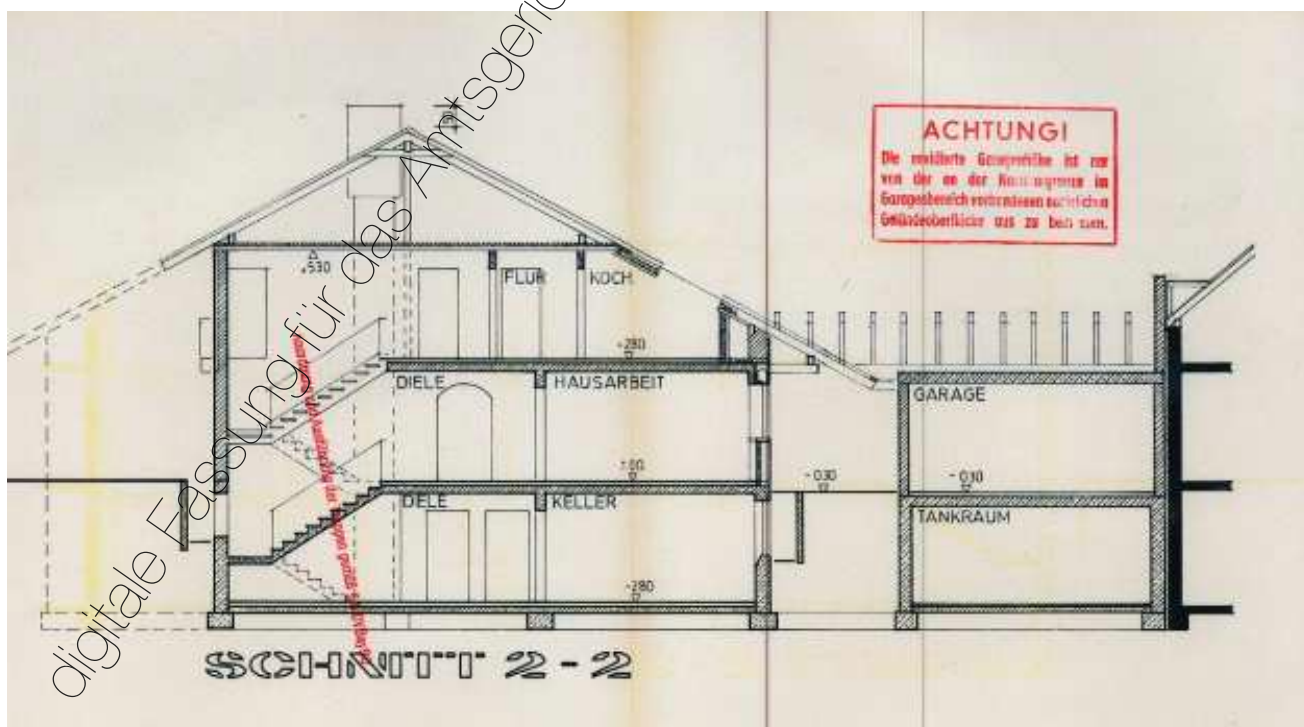
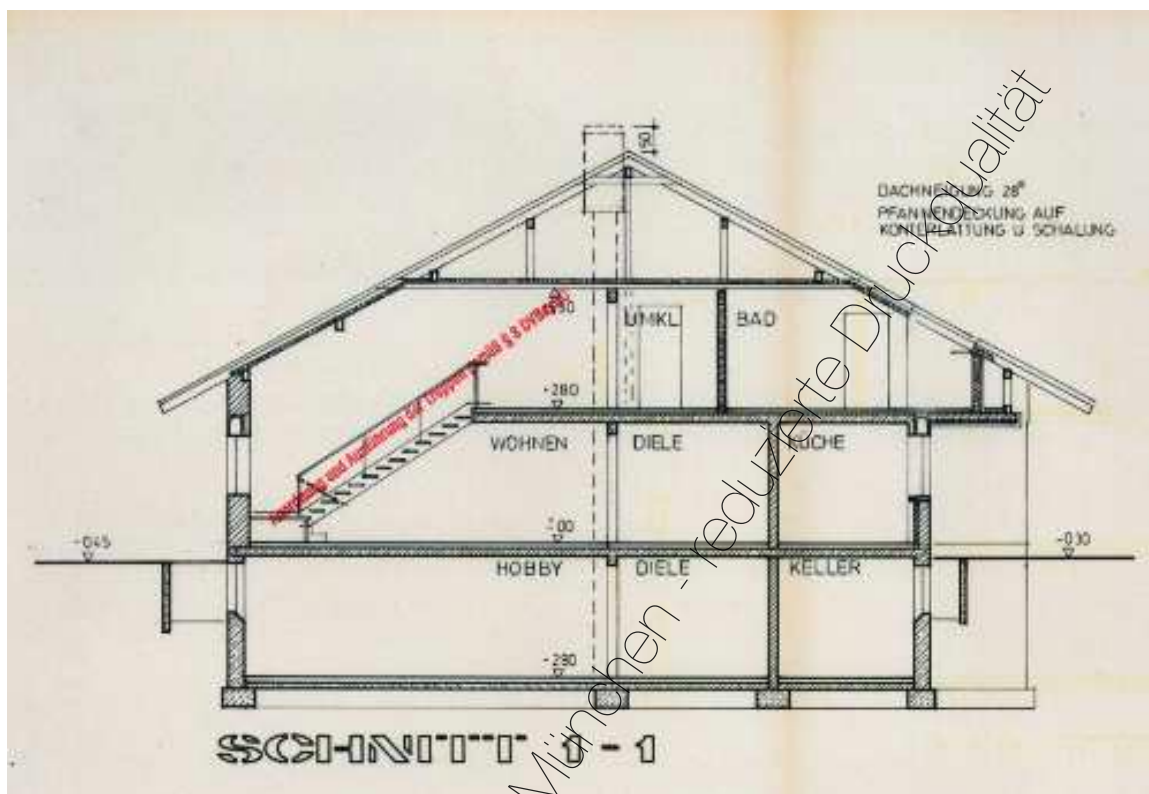
Anlage 5: Grundriss Erdgeschoss, o. M.



Anlage 6: Grundriss Dachgeschoss, o. M.



Anlage 7: Schnitte, o. M.



Anlage 8: Fotodokumentation



Foto 1: Zufahrt zum Grundstück



Foto 2: Doppelgarage



Foto 3: Blick von Südosten



Foto 4: Erker Ostansicht mit Außenwasserhahn



Foto 5: Hauseingang an der Ostseite



Foto 6: Durchgarten zum Garten an der Nordseite



Foto 7: Zugang zur Garage im Durchgang



Foto 8: Nordansicht



Foto 9: Kelleraußentreppe



Foto 10: Garten an der Nordseite



Foto 11: Baumbestand im Norden



Foto 12: Baumbestand im Westen



Foto 13: Westansicht



Foto 14: Dielenausgang an der Westseite



Foto 15: Blick nach Süden



Foto 16: Blick von Südwesten



Foto 17: Südansicht



Foto 18: Südterrasse mit Kaminplatz



Foto 19: überdachter Kaminplatz



Foto 20: Aufschüttung an der südlichen Grundstücksgrenze, Gartenteich



Foto 21: Garage



Foto 22: Garage



Foto 23: Windfang



Foto 24: Treppenraum



Foto 25: Zugang zur Küche



Foto 26: Diele



Foto 27: Bauernstube



Foto 28: Zugang zur Küche



Foto 29: Küche



Foto 30: Essplatz



Foto 31: Kachelofen



Foto 32 / Foto 33: Pub



Foto 34: Verteiler Fußbodenheizung



Foto 35: Blick zum Hauswirtschaftsraum



Foto 36: Hauswirtschaftsraum



Foto 37: Herrenzimmer



Foto 38: Gäste-WC



Foto 39: Wohnzimmer



Foto 40: Aufgang zur Galerie



Foto 41: Galerie, Zugang zum Südbalkon



Foto 42: Kinderzimmer, Zugang zum Westbalkon



Foto 43: Westbalkon



Foto 44: Südbalkon



Foto 45: Südbalkon, Zugang zum Abstellraum



Foto 46: Zugang zum Kinderzimmer und Kinderbad

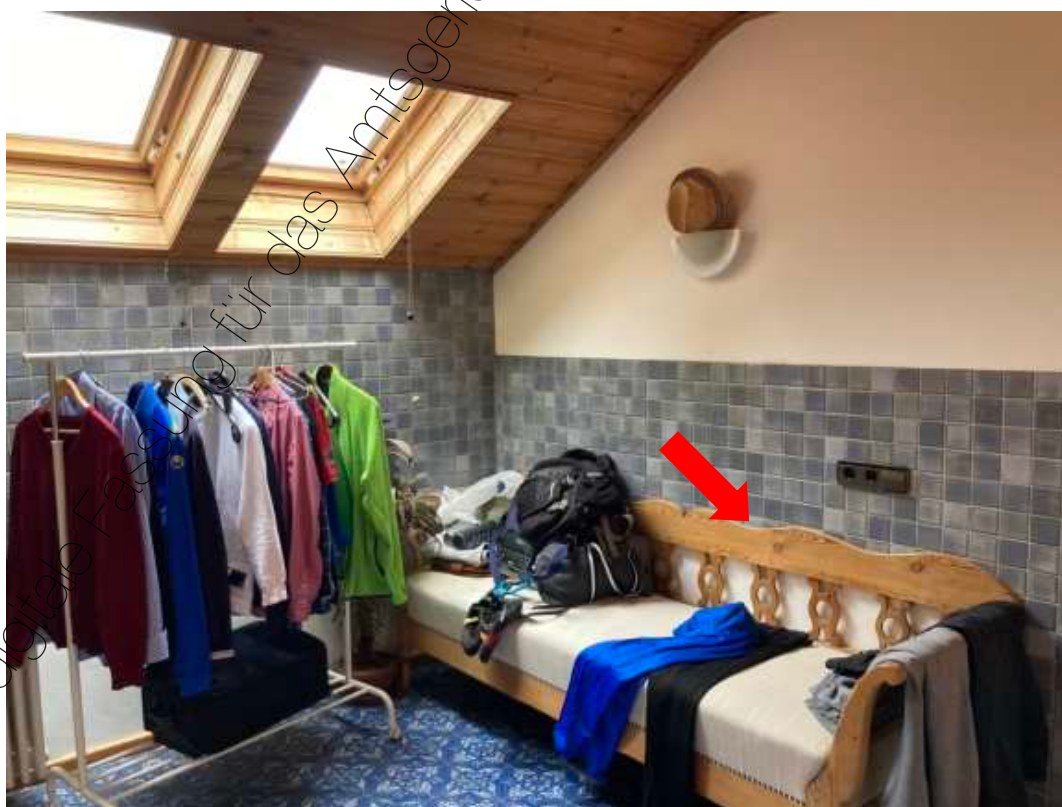


Foto 47: Küchenanschluss



Foto 48: WC



Foto 49: Kinderbad



Foto 50: Dachkammer



Foto 51: Riss neben Kinderzimmer im Treppenhaus



Foto 52: Elternbad, Zugang zum WC



Foto 53: Elternbad



Foto 54: WC



Foto 55: Riss neben Schlafzimmertür



Foto 56: Schlafzimmer



Foto 57: Diele UG



Foto 58: Diele UG



Foto 59: Hobbyraum



Foto 60: Gästezimmer



Foto 61: Keller



Foto 62: Öltank



Foto 63: Tür zum Öltank



Foto 64: Sicherungskasten im Technikraum



Foto 65 / Foto 66: Außenwand Technikraum



Foto 67: Heizraum, Warmwasserspeicher



Foto 68: Brenner



Foto 69: Sicherungskasten Heizung



Foto 70: WC im UG



Foto 71: Hebeanlage



Foto 72: Waschküche, Zugang zur Kelleraußentreppe



Foto 73: Sitzplatz vor dem Weinkeller

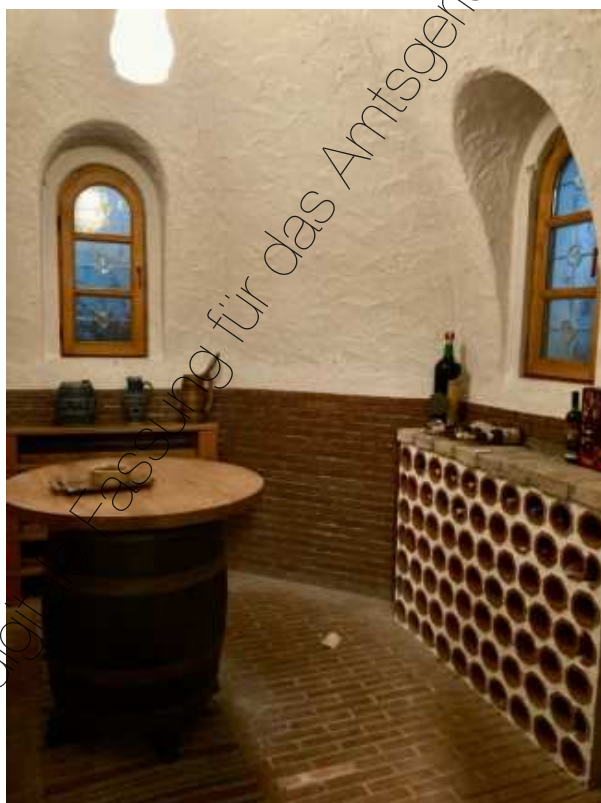


Foto 74: Weinkeller



Foto 75: Zugang zum Weinkeller