ANTONIO DOMENICO MARGHERITO

von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse im Bereich der Landeshauptstadt München und des Landkreises München
sowie im Bereich des Landkreises Bad Tölz - München

Digitale Fassung

Aktualisiertes GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München, Aktenzeichen: **1540 K 4/2024**,
über den Verkehrswert (Marktwert) von

a) Grundstück Fl.Nr. 183/45 mit 185 m², bebaut mit einem Reihenmittelhaus mit rd. 185 m² Wohn-/Nutzungsfläche
b) Grundstück Fl.Nr. 183/71 mit 18 m², bebaut mit einer Einzelgarage in einer Garagenzeile,
c) Ideeller 1/11 Miteigentumsanteil an Flurstück 181/135 (Weg),
d) Ideeller 1/11 Miteigentumsanteil an Flurstück 183/16 (Weg),
e) Ideeller 1/11 Miteigentumsanteil an Flurstück 183/23 (Weg),
f) Ideeller 1/11 Miteigentumsanteil an Flurstück 183/52 (Weg),
g) Ideeller 1/18 Miteigentumsanteil an Flurstück 183/30 (Garagenhof),
h) Ideeller 1/18 Miteigentumsanteil an Flurstück 181/66 (Kfz-Freistellfläche),
i) Ideeller 1/18 Miteigentumsanteil an Flurstück 183/78 (Abfallsammelstelle),

alle Gemarkung Unterföhring, Dorfangerweg 48 in 87754 Unterföhring

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 08.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 24-1098 vom 12. September 2024
Mehrfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen 4

1.1 Auftraggeber 4
1.2 Zweck der Wertermittlung/Wertermittlungsobjekt/e 4
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 5
1.4 Arbeitsunterlagen 5
1.5 Ortsbesichtigung 6
1.6 Erhebungen 6
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben 7

2.0 Objektbeschreibung 11

2.1 Lage 11
2.1.1 Makrolage 11
2.1.2 Mikrolage 12
2.2 Grundbuch 14
2.3 Grundstücke 18
2.3.1 Flurstück 183/45 (Bewertungsobjekt a) 18
2.3.2 Flurstück 183/71 (Bewertungsobjekt b) 18
2.3.3 Flurstück 181/135 (Bewertungsobjekt c) 19
2.3.4 Flurstück 183/16 (Bewertungsobjekt d) 19
2.3.5 Flurstück 183/23 (Bewertungsobjekt e) 19
2.3.6 Flurstück 183/52 (Bewertungsobjekt f) 19
2.3.7 Flurstück 183/30 (Bewertungsobjekt g) 19
2.3.8 Flurstück 181/66 (Bewertungsobjekt h) 20
2.3.9 Flurstück 183/78 (Bewertungsobjekt i) 20
2.4 Erschließung und beitragsrechtlicher Zustand 20
2.5 Baurechtliche Gegebenheiten 22
2.6 Bauliche Anlagen 24
2.6.1 Bewertungsobjekt a) – Reihenmittelhaus 24
2.6.2 Bewertungsobjekt b) – Einzelgarage in einer Garagenzeile 28
2.7 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich) 28
2.8 Marktentwicklung 28
2.9 Zusammenfassung und Beurteilung 31

3.0 Bewertungskriterien 33

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens 33
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten 35

Digitale Fassung

4.0 Wertermittlung 37

4.1 Bewertungsobjekt a) 37
4.1.1 Bodenwertableitung 40
4.1.2 Sachwert des bebauten Grundstücks 42
4.2 Bewertungsobjekt b) 44
4.3 Bewertungsobjekte c) – i) 45
4.3.1 Bewertungsobjekt c) 45
4.3.2 Bewertungsobjekt d) 45
4.3.3 Bewertungsobjekt e) 45
4.3.4 Bewertungsobjekt f) 46
4.3.5 Bewertungsobjekt g) 46
4.3.6 Bewertungsobjekt h) 46
4.3.7 Bewertungsobjekt i) 46

5.0 Plausibilitätskontrolle (nachrichtlich) 47

6.0 Verkehrswert 50

Anlagen:

Lage im Landkreis München
Übersichtskarten, Maßstab ca. 1:200.000 und 1:50.000
Ortsplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000
Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000
Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000
Technische Daten
Flächenaufstellung
Grundrisse Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Ansichten von Osten und Westen sowie Schnitt
Fotos in Kopie vom 08.08.2024

Digitale Fassung

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Auftraggeber

Nachfolgendes Sachverständigengutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, Infanteriestraße 5 in 80325 München, erstellt.

1.2 Zweck der Wertermittlung/Wertermittlungsobjekt/e

Der Zweck des Gutachtens ist die Aktualisierung des Gutachtens Nr. 22-1006 vom 15.06.2022 des Unterzeichners und die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB von

a) Grundstück Fl.Nr. 183/45 mit 185 m², bebaut mit einem Reihenmittelhaus mit ca. 133 m² bewertungstechnischer Wohnfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie ca. 52 m² Nutzungsfläche im Kellergeschoss laut in Vorlage gebrachtem Planmaterial,

b) Grundstück Fl.Nr. 183/71 mit 18 m², bebaut mit einer Einzelgarage in einer Garagenzeile,

c) Ideeller 1/11 Miteigentumsanteil an Flurstück 181/135 (Weg),

d) Ideeller 1/11 Miteigentumsanteil an Flurstück 183/16 (Weg),

e) Ideeller 1/11 Miteigentumsanteil an Flurstück 183/23 (Weg),

f) Ideeller 1/11 Miteigentumsanteil an Flurstück 183/52 (Weg),

g) Ideeller 1/18 Miteigentumsanteil an Flurstück 183/30 (Garagenhof),

h) Ideeller 1/18 Miteigentumsanteil an Flurstück 181/66 (Kfz-Freistellfläche),

i) Ideeller 1/18 Miteigentumsanteil an Flurstück 183/78 (Abfallsammelstelle),

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Digitale Fassung

Dabei wird, ausgehend vom Bodenrichtwert der einzelnen Flurstücke (Bewertungsobjekte c) – i), der „rein rechnerische“ Wert der verfahrensgegenständlichen (ideellen) Anteile angegeben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens, Geschäftsnummer: 1540 K 4/2024, gemäß Anordnungsbeschluss vom 04.04.2024.

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 08.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 04.04.2024, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht München, Grundbuch von Unterföhring, Blatt 3242, vom 04.03.2024, in Kopie
- Vorgutachten Nr. 22-1006 vom 15.06.2022 des Unterzeichners, auf Datenspeicher
- Auszug aus dem Genehmigungsbescheid, Az. 71-1567/89 vom 11.01.1990 samt Flächenberechnung vom 03.07.1989, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Eingabeplan mit Genehmigungsvermerk vom 11.01.1990 mit Grundrisse Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Ansichten von Osten und Westen sowie Schnitt, als PDF-Datei
- Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München
- Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München,
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 21. und 22.08.2024
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) zur Berechnung der Wohnflächen

Digitale Fassung

- DIN 277
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital u. a.)

1.5 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung der gegenständlichen Bewertungsobjekte a), c) – i) erfolgte am 08.08.2024 exemplarisch ohne Anspruch auf Vollständigkeit durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito.

Die Einzelgarage (Bewertungsobjekt b) wurde lediglich von außen besichtigt.

Bei der Inaugenscheinnahme am 08.08.2024 war die Miteigentümerin zu ½, Frau *.*., sowie kurz vor Beendigung der Besichtigung deren Tochter zugegen.

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

1.6 Erhebungen

Hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten wurden bei der zuständigen Bauverwaltung Recherchen vorgenommen.

Sowohl beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München als auch beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München wurden Erhebungen bezüglich der Bodenrichtwerte und Kaufpreise durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgte eine Recherche in der eigenen Datensammlung des Sachverständigen sowie im Internet.

Digitale Fassung

1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck gefertigt und ist urheberrechtlich geschützt (§1 (1) UrhG). Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:
Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte die Wertermittlung in Bezug auf ihre Interessenlage auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und mietfreien Zustand des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt. Auftragsgemäß wurde der Wert des vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) sowie der potenzielle Zusatzwert einer (eventuell) vorhandenen Photovoltaikanlage bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Digitale Fassung

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten, wie Grund- (GR) und Geschossfläche (GF), wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF_{red}) und Brutto-Rauminhalt (BRI) sowie der Wohn- (WF) und Nutzungsfläche (NUF) bzw. Mietflächen (MF), erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Für die Übereinstimmung und Richtigkeit mit dem Bestand kann keine Gewähr übernommen werden. Für eine verbindliche und exakte Flächenangabe wäre ein örtliches Aufmaß aller Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Hierzu wurde der Sachverständige ausdrücklich nicht beauftragt. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen. Hier ist anzumerken, dass die Wohn- und Nutzungsflächenangaben im Gutachten nur eine zusätzliche Information darstellen und nicht als vorrangige Bezugsgröße für die Ermittlung der Gebäudewerte herangezogen werden.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen, die erhaltenen Auskünfte sowie die vorliegenden Bauakten. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale angegeben, die den soweit optisch erkennbaren Gebäudezustand reflektieren. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die allerdings nicht werterheblich sind.

Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des Bewertungsobjekts erfolgen im Rahmen der im möblierten Objektzustand durchgeführten Ortsbesichtigung (rein visuelle Inaugenscheinnahme) sowie aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteinfluss

Digitale Fassung

erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (wie z. B. Heizung, Wasser, Elektro) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich, wenn nicht besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf entsprechende Sachverständige für Baumängel oder -schäden verwiesen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe), Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen/Altlasten, Elektrosmog etc. durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden vom Unterzeichner ebenfalls nicht überprüft. Für eine Überprüfung sind gegebenenfalls Brandschutz-Experten hinzuzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne ei-

Digitale Fassung

ner mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das/die Objekt/e werde/n bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Letztendlich handelt es sich um eine Wertschätzung.

Der Verfasser dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

Digitale Fassung

2.0 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Die Gemeinde Unterföhring, mit ca. 12.000 Einwohnern (Stand: 31.12.2023) und einer Fläche von rd. 13 km², liegt (Luftlinie) ca. 8 km nordöstlich des Stadtzentrums von München (Marienplatz), zwischen der Gemeinde Ismaning und der Autobahn A 99 (Autobahnring München-Ost) im Norden, der Gemeinde Aschheim im Osten, dem Stadtrand von München im Süden sowie der Isar im Westen, und gehört verwaltungstechnisch zum Landkreis München (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Bekannt wurde die Gemeinde durch ihre Ziegeleien, die erste entstand etwa um 1870. Die letzten Ziegel wurden im Jahr 1968 produziert, die letzte Ziegelei wurde im Jahr 1978 abgebrochen. Heute ist Unterföhring vom Gewerbe geprägt und gilt als einer der wichtigsten Medienstandorte Deutschlands. Neben Medienunternehmen haben sich unter anderem auch namhafte Versicherungsunternehmen, aber auch das Heizkraftwerk München-Nord der Stadt München hier angesiedelt.

Die überregionale Verkehrsanbindung Unterföhrings erfolgt durch die in Nord-/Südrichtung das Gemeindegebiet querende Staatsstraße 2053 (Münchner Straße). Diese dient sowohl zur Anbindung an die Landeshauptstadt München mit dem Föhringer Ring (Staatsstraße 2088) im Süden bzw. an die Autobahn A 9 (München – Nürnberg) im Westen als auch zur Anbindung an die nördlichen Nachbargemeinden, wie z. B. Ismaning. Zudem verläuft im Süden die M 3, die die Verbindung zur Bundesstraße 471 und zur Autobahn A 99 (Autobahnring München-Ost), beide im Osten, darstellt (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Durch die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt zählt die Gemeinde als durchschnittliche bis gute Wohnlage im nördlichen Umland von München mit sehr guter Anbindung sowohl für den öffentlichen Personennah- als auch für den Individualverkehr an die Landeshauptstadt München sowie an den Münchner Flughafen.

Digitale Fassung

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird die Gemeinde Unterföhring als Demografietyp 11 („Sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaft“) eingestuft. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten fünf Jahre betrug sowohl in der Gemeinde als auch im gesamten Landkreis München rd. +3%.

2.1.2 Mikrolage

Die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) – i) sind am südöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde in einem allgemeinen Wohngebiet im Geviert St-Emeran-/Firkenweg im Norden, Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG (Bahnlinie München – Johanneskirchen – Flughafen München) im Osten, Mitterfeldallee im Süden sowie Münchner Straße (St 2053) im Westen, im Umgriff Firkenweg im Norden, Dorfangerweg im Osten, Gernweg im Süden sowie Föhringer Allee im Westen gelegen (s. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

Bei den die gegenständlichen Bewertungsobjekte umschließenden Straßen (Firkenweg, Dorfangerweg, Gernweg, Föhringer Allee) handelt es sich um voll ausgebaute, relativ wenig frequentierte Nebenstraßen in einer Tempo-30-Zone, die der Erschließung des Quartiers dienen (s. Ortsplanausschnitt bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

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

Die Umgebung ist gekennzeichnet im Norden, Osten und Süden durch Individualbebauung mit Reihenhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erd-, Ober- und bis zu ausgebauten Dachgeschoss sowie im Westen durch Geschossbebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erd- und drei Obergeschossen, alle unter Satteldach und vermutlich gleicher Baualterskategorie. Auf die Nähe zum Heizkraftwerk München-Nord, (Luftlinie) rd. 0,8 km südlich entfernt, wird hingewiesen (s. Ortsplanausschnitt bzw. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Die Entfernung zum Ortszentrum von Unterföhring (Rathaus) im Nordwesten beträgt (Luftlinie) rd. 0,4 km, zur Bundesstraße 471 im Osten rd. 4,6 km, zur Mitterfeldallee im Süden rd. 0,4 km, zum Föhringer Ring (St 2088) im Südwesten rd. 1,1 km, zur Münchner Straße (St 2053) im Westen rd. 0,4 km, zu den Autobahnen A 99 (Autobahnring München-Ost) mit Anschlussstelle Aschheim/Ismaning im Osten rd. 3,8 km

Digitale Fassung

und A 9 (München – Nürnberg) mit Anschlussstelle München-Frankfurter Ring im Westen rd. 2,3 km und zum S-Bahnhof Unterföhring im Nordosten rd. 0,3 km (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen im Bereich des Bahnhofs, (Luftlinie) rd. 0,3 km nordöstlich entfernt aufgestellt.

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes innerörtliches Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich insbesondere auf die Münchner Straße (St 2053) im Westen aber auch auf die Mitterfeldallee im Süden (s. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

An öffentlichen Verkehrsverbindungen sind zu erwähnen die Buslinien 188 (Unterföhring, Fichtenstraße – Daglfing Bf West) und 232 (Ortsbus Unterföhring) mit gemeinsamer Haltestelle Hofäckerallee, (Luftlinie) rd. 0,2 km westlich bzw. ca. fünf Gehminuten entfernt.

Ferner steht zur Anbindung an die Münchner Innenstadt bzw. an den Münchner Flughafen die S-Bahn S8 (Flughafen München – Herrsching) mit Haltestelle Unterföhring, Fahrzeit bis zum Münchner Marienplatz ca. 18 min bzw. zum Flughafen (Terminal 1) rd. 22 min, zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf sind entlang der Münchner Straße (St 2053) im Westen bzw. im Ortszentrum vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten für den mittel- und langfristigen Bedarf finden sich insbesondere im Gewerbegebiet „Neubruchstraße“, (Luftlinie) ca. 0,5 km südwestlich.

Infrastruktureinrichtungen (Kirchen, Kindergärten, Schulen, soziale und kulturelle Einrichtungen etc.) sind vorhanden.

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist auf den (Luftlinie) rd. 1,4 km nördlich situierten Unterföhringer See (Poschinger Weiher), den rd. 1,8 km bzw. 5,3 km nordöstlich entfernten Feringasee bzw. Speichersee sowie auf den Mittleren Isarkanal und die Isarauen rd. 0,6 km westlich hinzuweisen.

Digitale Fassung

2.2 Grundbuch

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Grundbuchauszug vom 04.03.2024 sind die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) – i) wie folgt vorgetragen:

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht **München**
Grundbuch von **Unterföhring** Band **91** Blatt Nr. **3242** Bestandsverzeichnis Einlegebogen **1**

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben) Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	Größe ha	a	m²
1	2	3			4	
1	–	183/45	Beim Dorfanger- und Gernweg, Gebäude- und Freifläche		1	85
2	–	183/71	Beim Firkenweg, Gebäude- und Freifläche			18
3/zu1	–	1/18-Miteigentumsanteil an dem Grundstück 183/78	Beim Firkenweg, Gebäude- und Freifläche			18
			Nähe Firkenweg, Gebäude- und Freifläche			
4/zu1	–	1/11-Miteigentumsanteil an dem Grundstück 183/52	Beim Dorfanger- und Gernweg, Verkehrsfläche		1	49
			Nähe		1	48
5/zu1	–	1/11-Miteigentumsanteil an dem Grundstück 183/23	Beim Dorfangerweg, Verkehrsfläche			83
			Nähe		1	22
6/zu1	–	1/11-Miteigentumsanteil an dem Grundstück 183/16	Beim Firkenweg, Verkehrsfläche			61
			Nähe			62
7/zu1	–	1/11-Miteigentumsanteil an dem Grundstück 181/135	Bei der Föhringer Allee, Verkehrsfläche			71
			Nähe Gernweg,			
~~8/zu1~~	~~–~~	~~1/11-Miteigentumsanteil an dem Grundstück 181/78~~	~~Beim Gernweg, Verkehrsfläche~~			39
9/zu1	–	1/18-Miteigentumsanteil an dem Grundstück 181/66	Am Gernweg, Gebäude- und Freifläche		2	99
			Nähe Gernweg		2	98
10/zu2	–	1/18-Miteigentumsanteil an dem Grundstück 183/30	Am Firkenweg, Gebäude- und Freifläche		3	23
			Nähe Firkenweg		3	27
11	1,2	183/45	Beim Dorfanger- und Gernweg, Gebäude- und Freifläche		2	03
		~~183/71~~	~~Beim Firkenweg, Gebäude- und Freifläche~~			
		183/45	Dorfangerweg 48, Gebäude- und Freifläche (185 qm)		2	03
		183/71	Nähe Firkenweg, Gebäude- und Freifläche (18 qm)			

Digitale Fassung

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nr. 1a, b gelöscht

Lfd. Nr. 2.1 anonymisiert
- zu ½ -

Lfd. Nr. 2.2 anonymisiert
- zu ½ -

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Amtsgericht **München**
Grundbuch von Unterföhring Band 91 Blatt Nr. 3242 Zweite Abteilung Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	5	Lastend am ganzen Flurstück 183/23 : Wasserleitungsrecht für LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN; gemäß Bewilligung vom 22.03.1989 - URNr. 1165/Notar [redacted]; eingetragen am 11.10.1989 und hierher übertragen am 10.12.1991. [redacted]
2	8	Lastend am ganzen Flurstück 181/78 : Wasserleitungsrecht für LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN; gemäß Bewilligung vom 22.03.1989 - URNr. 1165/Notar [redacted]; eingetragen am 11.10.1989 und hierher übertragen am 10.12.1991. [redacted]
3	1 + 11	Fernheizleitungsrecht für LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN; gemäß Bewilligung vom 23.05.1991 - URNr. 1885/Notar [redacted]; Gleichrang mit Abt. II/ 4,5; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 10.12.1991. [redacted]
4	1 + 11	Stromleitungs- und Verteilerkästenrecht für ISAR-AMPERWERKE AG, München; gemäß Bewilligung vom 23.05.1991 - URNr. 1885/ Notar [redacted]; Gleichrang mit Abt. II/ 3,5; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 10.12.1991. [redacted]
5	1 + 11	Regenentwässerungs-und Ringdrainagenanlagenrecht für jeweilige Eigentümer von Flst. 183/31, 183/51, 183/50, 183/49, 183/48, 183/47, 183/46, 183/44, 183/43, 183/42; gemäß Bewilligung vom 23.05.1991 - URNr. 1885/Notar [redacted]; Gleichrang mit Abt. II/ 3,4; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 10.12.1991. [redacted]
6	6	Lastend am ganzen Flurstück 183/16 : Fernheizleitungsrecht, Bepflanzungs- und Bodenbearbeitungsbeschränkung für LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN; gemäß Bewilligung vom 23.05.1991 - URNr. 1885/Notar [redacted]; Rang vor Abt. III/1 ; eingetragen am 10.12.1991.

Digitale Fassung

Amtsgericht München
Grundbuch von Unterföhring **Band** 91 **Blatt** 3242 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 2

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
7	4	Lastend am ganzen Flst. 183/52 : Geh- und Fahrtrecht, Bebauungs- und Einfriedungsverbot für GEMEINDE UNTERFÖHRING; gemäß Bewilligung vom 23.05.1991 - URNr. 1885/Notar [redacted]; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 10.12.1991. [redacted] [redacted]
8	2,11	Entwässerungsanlagenrecht hinsichtlich der Garagen und des Garagenhofs für jeweiligen Eigentümer des Flst. 183/30; gemäß Bewilligung vom 23.05.1991 - URNr. 1885/Notar [redacted]; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 10.12.1991. [redacted] [redacted]
9	3-10	Jeweils lastend an den ganzen Flurstücken : Belastung jedes Anteils, zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft (§ 1010 BGB); gemäß Bewilligung vom 09.10.1990 -URNr. 4012/Notar [redacted]-; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 10.12.1991. [redacted] [redacted]
10	9	Lastend am ganzen Flst. 181/66 : Fernheizleitungsrecht, Bepflanzungs- und Bodenbearbeitungsbeschränkung für LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN; gemäß Bewilligung vom 22.03.1989 - URNr. 1165/Notar [redacted]; Gleichrang mit Abt. II/ 11; eingetragen am 11.10.1989 und hierher übertragen am 10.12.1991. [redacted] [redacted]
11	9	Lastend am ganzen Flst. 181/66 : Regenentwässerungs- und Dachentwässerungsanlagenrecht sowie Ringdrainagenrecht für jeweilige Eigentümer von Flst. 181/91, /92, /93, /94, /95, /96, /97, /98; gemäß Bewilligung vom 22.03.1989 - URNr. 1165/Notar [redacted]; Gleichrang mit Abt. II/ 10; eingetragen am 11.10.1989 und hierher übertragen am 10.12.1991. [redacted] [redacted]

Digitale Fassung

Amtsgericht München
Grundbuch von Unterföhring **Blatt** 3242 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 3

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
12	3-7.9-11	Auflassungsvormerkung für [redacted], geb. a [redacted] und [redacted], geb. [redacted], geb. a [redacted], zu je 1/2 Anteil; gemäß Bewilligung vom 19.04.2011 URNr. 881 Notar [redacted], München; Rang nach Abt. III/3; eingetragen am 27.04.2011. [redacted]
13	5	Lastend am ganzen Grundstück: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht) für **GEOVOL Unterföhring GmbH** Unterföhring, Amtsgericht AG München HRB 169695; gemäß Bewilligung vom 26.04.2017 URNr. 901 Notar [redacted], München; eingetragen am 26.07.2018. [redacted]
14	11 Am Anteil Abt.1/2.2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 8/2021); eingetragen am 21.01.2021. [redacted]
15	3,4,5,6,7, 9,10 Am Anteil Abt. I/2.2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 127/2022); eingetragen am 24.05.2022. [redacted]
16	3,4,5,6,7, 9,10,11	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 4/2024); eingetragen am 04.03.2024.

Anmerkung:

Die Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs sind bei Objekten der vorliegenden Art üblich. Sämtliche Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs werden entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unterstellt. Andere nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden dem Unterzeichner nicht angezeigt und finden somit ebenfalls keine Berücksichtigung. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Digitale Fassung

2.3 Grundstücke

2.3.1 Flurstück 183/45 (Bewertungsobjekt a)

Bei dem mit dem Reihenmittelhaus (Dorfangerweg 48) bebauten Flurstück 183/45 (Bewertungsobjekt a), mit einem Ausmaß von 185 m², handelt es sich um ein ost-/ westgerichtetes Hinterliegergrundstück mit langgezogener Rechtecksform und einer mittleren Ausdehnung von rd. 6 m x 31 m, im Mittel ca. 70 m vom Dorfangerweg im Osten zurückversetzt. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig (s. Luftbildaufnahme bzw. Lageplan i. d. Anlage).
Der Grundstücksverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben.

Als Einfriedung dient ein ca. 0,8 m hoher Maschendrahtzaun, angeschlagen an Metallstäben, wobei der östliche Vorgartenbereich nicht eingefriedet ist.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Rasen mit Buschwerk entlang der Grundstücksgrenzen gestaltet. An der Südwestecke ist ein Holzgartenhaus von untergeordneter Bedeutung aufstehend (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Insgesamt hinterlassen die Außenanlagen, soweit erkennbar, einen der Jahreszeit entsprechenden durchschnittlich gepflegten Eindruck.

2.3.2 Flurstück 183/71 (Bewertungsobjekt b)

Das Flurstück 183/71 (Bewertungsobjekt b) mit einem Ausmaß von 18 m² ist ost-/ westgerichtet mit rechteckigem Zuschnitt und einer mittleren Ausdehnung von rd. 3 m x 6 m. Es ist rd. 23 m südlich des Firkenwegs bzw. rd. 8 m nördlich des Flurstücks 183/16 (Bewertungsobjekt d) gelegen und mit einer Einzelgarage als Teil einer Garagenzeile mit insgesamt neun Einzelgaragen bebaut. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig (s. Luftbildaufnahme bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Digitale Fassung

2.3.3 Flurstück 181/135 (Bewertungsobjekt c)

Das Flurstück 181/135 (Bewertungsobjekt c) mit einem Ausmaß von 71 m² dient als gepflasterter Weg mit einer Breite von ca. 2 m, der unmittelbar südlich an das Grundstück Fl.Nr. 183/42 (Reiheneckhaus Nr. 54) angrenzt (s. Luftbildaufnahme bzw. Lageplan i. d. Anlage).

2.3.4 Flurstück 183/16 (Bewertungsobjekt d)

Beim Flurstück 183/16 (Bewertungsobjekt d) mit einem Ausmaß von 62 m² handelt es sich ebenfalls um einen gepflasterten Weg mit einer Breite von ca. 2 m, der südlich an den Garagenhof (Bewertungsobjekt g) anschließt (s. Luftbildaufnahme bzw. Lageplan i. d. Anlage).

2.3.5 Flurstück 183/23 (Bewertungsobjekt e)

Beim Flurstück 183/23 (Bewertungsobjekt e) mit einem Ausmaß von 122 m² handelt es sich um einen nord-/südgerichteten, gepflasterten Weg mit einer Breite von ca. 3,5 m, der zur Erschließung der Reihenhauszeile, in dem sich das gegenständliche Bewertungsobjekt a) befindet, von Osten dient (s. Luftbildaufnahme bzw. Lageplan i. d. Anlage).

2.3.6 Flurstück 183/52 (Bewertungsobjekt f)

Beim Flurstück 183/52 (Bewertungsobjekt f) mit einem Ausmaß von 148 m² handelt es sich um einen L-förmigen Weg mit einer Breite von ca. 2 m, der zur Erschließung der Reihenhauszeile, in dem sich das gegenständliche Bewertungsobjekt a) befindet, von Westen dient (s. Luftbildaufnahme bzw. Lageplan i. d. Anlage).

2.3.7 Flurstück 183/30 (Bewertungsobjekt g)

Das polygonförmige, gepflasterte Flurstück 183/30 (Bewertungsobjekt g) mit einem Ausmaß von 327 m² dient als Garagenhof und zur Erschließung des gegenständlichen Bewertungsobjekts b) sowie der übrigen Einzelgaragen (s. Luftbildaufnahme bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Digitale Fassung

2.3.8 Flurstück 181/66 (Bewertungsobjekt h)

Das Flurstück 181/66 (Bewertungsobjekt h) mit einem Ausmaß von 298 m² verfügt über rechteckigen, ost-/westgerichteten Zuschnitt mit einer mittleren Ausdehnung von rd. 35 m x 8 m. Es schließt mit seiner Südgrenze unmittelbar an den Gernweg (Fl.Nr. 181/57) an und dient als Kfz-Freistellfläche. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig (s. Luftbildaufnahme bzw. Lageplan i. d. Anlage).

2.3.9 Flurstück 183/78 (Bewertungsobjekt i)

Das Flurstück 183/78 (Bewertungsobjekt i) mit einem Ausmaß von 18 m² ist ebenfalls ost-/westgerichtet mit rechteckigem Zuschnitt und einer mittleren Ausdehnung von rd. 3 m x 6 m. Es ist rd. 2 m südlich des Firkenwegs gelegen und dient zum Abstellen der Mülltonnen. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig (s. Luftbildaufnahme bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Anmerkung:
In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine Feststellungen getroffen; dies ist nicht im üblichen Gutachtenumfang enthalten. Bodenuntersuchungen wurden vom Sachverständigen auftragsgemäß nicht vorgenommen; derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten. Nachteilige Untergrundeigenschaften wurden nicht bekannt. Bei der nachfolgenden Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass ortsübliche, tragfähige Untergrundverhältnisse vorliegen und nach heutigem Wissensstand weder schädliche Bodenveränderungen (Altlasten, Kampfmittel usw.) i. S. v. § 2 Absätze 2 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) noch Bodenschätze und Bodendenkmäler vorhanden sind.

2.4 Erschließung und beitragsrechtlicher Zustand

Der Zugang zu dem mit dem Reihenmittelhaus bebauten Flurstück 183/45 (Bewertungsobjekt a) erfolgt über das Flurstück 183/23 (Bewertungsobjekt e) von Osten. Eine weitere Zugangsmöglichkeit ist über das Flurstück 183/52 (Bewertungsobjekt f) von Westen gegeben (s. Lageplan nachfolgend).

Digitale Fassung

Die Flurstücke 183/16 (Bewertungsobjekt d), 183/23 (Bewertungsobjekt e), 181/135 (Bewertungsobjekt c) und 183/52 (Bewertungsobjekt f) sind über die unmittelbar angrenzenden Wege erschlossen (s. Lageplan nachfolgend).

Das als Garagenhof dienende Flurstück 183/30 (Bewertungsobjekt g) ist von Norden über den Firkenweg erschlossen. Eine weitere Zugangsmöglichkeit ist über das Flurstück 183/16 (Bewertungsobjekt d) von Süden gegeben (s. Lageplan nachfolgend).

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Sowohl beim Firken- als auch beim Dorfangerweg, beide mit einer Breite von jeweils ca. 8 m, handelt es sich im gegenständlichen Bereich um asphaltierte kaum befahrene Spielstraßen, die zur Erschließung des Wohngebiets dienen. Gehwege sind

nicht angelegt, Straßenentwässerung und -beleuchtung sind vorhanden, Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund sind sehr eingeschränkt gegeben und reichen kaum aus (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Das mit dem Reihenmittelhaus bebaute Grundstück Fl.Nr. 183/45 (Bewertungsobjekt a) verfügt nach Angabe über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Fernwärme, Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Telefon- und Kabelanschluss sind ebenfalls vorhanden.

Die Einzelgarage (Bewertungsobjekt b) verfügt über Stromanschluss.

Ob die übrigen Bewertungsobjekte c) – i) über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen bzw. öffentliche Kanalisation verfügen, wurde nicht überprüft.

Anmerkung:
Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Erschließungskosten entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass der Bereich, zu dem die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) – i) gehören, als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen ist.

2.5 Baurechtliche Gegebenheiten

Für den Bereich, zu dem die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) – i) gehören, liegt der Bebauungsplan Nr. 34/85 „Südlich der Bahnhofstraße“, rechtsverbindlich seit dem 27.01.1992, vor. Im Wesentlichen sind für das maßgeblich betroffene Grundstück Fl.Nr. 183/45, Gemarkung Unterföhring (Bewertungsobjekt a), festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Baulinien und -grenzen
- Maximal 2 Vollgeschosse
- Satteldach

Während das Grundstück Fl.Nr. 183/45 (Bewertungsobjekt a) mit einem Reihenmittelhaus mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach bebaut ist, ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 183/71 (Bewertungsobjekt b) eine Einzelgarage als Teil einer Garagenzeile unter Flachdach aufstehend.

Digitale Fassung

Der bauliche Nutzungsgrad (realisierte/wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ) für den Bestand (Bewertungsobjekt a) wurde überschlägig aus dem in der Gemeinde Unterföhring beschafften Eingabeplan mit Genehmigungsvermerk vom 11.01.1990 ermittelt mit:

ca. 173 m² Geschossfläche / 185 m² Grundstücksfläche = rd. **0,94**
(s. Technische Daten i. d. Anlage).

Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Hinweis:
Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden. Insofern wird bei der nachfolgenden Wertermittlung ungeprüft darauf abgestellt, dass die aufstehende Bebauung weitestgehend der baurechtlich maximal zulässigen Ausnutzung des Grundstücks entspricht und eine weitere Bebauungsmöglichkeit bei Beibehaltung des Bestandes nicht gegeben ist. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre grundsätzlich eine Überprüfung der Wertermittlung erforderlich.

Anmerkung:
Der Bodenwert ist wesentlich von dem tatsächlichen bzw. zulässigen Maß der baulichen Nutzung abhängig. Das Nutzungsmaß wird in erster Linie durch die Geschossflächenzahl (GFZ) ausgedrückt. Bei der Bodenrichtwertermittlung und bei der Grundstücksbewertung durch den Gutachterausschuss werden – abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) – die Flächen von Verkaufsräumen und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO) anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet. Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden Flächen im vorgenannten Sinne mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte angerechnet, zuzüglich der Umfassungswände (bei DG-Aufbau ohne Kniestock wird die Stärke der Außenwand aus dem Regelgeschoss angesetzt). Durchfahrten, integrierte TG-Abfahrten und Arkaden werden nicht mitgerechnet. Hingegen werden hinter der Gebäudefluchtlinie liegende,

Digitale Fassung

überdeckte und an drei Seiten bzw. an Gebäudeecken zweiseitig umschlossene Freisitze (Loggien) in allen Geschossen – ebenfalls abweichend von der BauNVO – als Geschossfläche angerechnet; dasselbe gilt für hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und dreiseitig umschlossene Erschließungsflächen (Laubengänge), unabhängig davon, ob sie nach der BauNVO als Geschossfläche gelten. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ) ist daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

2.6 Bauliche Anlagen

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

2.6.1 Bewertungsobjekt a) – Reihenmittelhaus

Vorbemerkung

Nach Aktenlage wurde das Grundstück Fl.Nr. 183/45, Gemarkung Unterföhring (Bewertungsobjekt a), ca. 1990 in damals üblicher konventioneller Massivbauweise mit einem vollunterkellerten Reihenmittelhaus mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach bebaut. Das Gebäude ist Bestandteil einer geschlossenen Gebäudezeile, bestehend aus insgesamt 11 Reihenhäusern. Dabei handelt es sich um das vierte Gebäude von Süden her gesehen, das im Mittel ca. 74 m vom Dorfangerweg im Osten zurückversetzt aufstehend ist (s. Lageplan i. d. Anlage).

Bauwerksbeschreibung

Baujahr:	Ca. 1990
Fundamente:	Beton-Bodenplatte nach statischen Erfordernissen
Kellerwände (außen/innen):	Beton nach Statik in verschiedenen Wandstärken
Kommunwände:	Beton, zweischalig, nach Statik
Geschosswände:	Ziegelmauerwerk nach statischen Erfordernissen
Trenn-/Innenwände:	Beton nach Statik in verschiedenen Wandstärken
Geschossdecken:	Stahlbeton nach statischen Erfordernissen
Treppen:	Freitragende Metallkonstruktion, Trittstufen in Kunststein, mit lackiertem Metallgeländer mit PVC-Handlauf

Digitale Fassung

Dach:	Wärmegedämmter Holzdachstuhl als Satteldach mit Pfanneneindeckung und ca. 35° Dachneigung
Spenglerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Fassade:	Verputzt mit Anstrich
Fenster:	Lasierte, sprossengeteilte Holzfenster mit Isolierverglasung, Leichtmetall-Dreh-/Kippbeschlägen, manuell bedienbaren PVC-Rollläden, Holzfensterläden, Marmorfenster- und Leichtmetallsohlbänken
Eingang:	Überdacht, natursteinplattengefliest; barrierefreies Kunststoffelement mit Glaseinsatz
Innentüren:	*KG:* holzfurnierte Türen mit Leichtmetallbeschlägen
	EG: lackierte Holztüren mit aufgesetzten Profilleisten, teils mit Glasfüllung, mit Messingbeschlägen
	Sonst: lackierte Holztüren mit Leichtmetallbeschlägen
Böden:	*KG:* überwiegend Laminat bzw. teils keramikgefliest (beige/braun meliert, ca. 20/20 cm)
	Sonst: Laminat
Wände:	*KG:* überwiegend Sichtbeton bzw. teils raufasertapeziert, jeweils mit Anstrich
	Sonst: überwiegend raufasertapeziert mit Anstrich
Decken:	*KG:* überwiegend Sichtbeton bzw. teils verputzt, jeweils mit Anstrich
	Sonst: überwiegend raufasertapeziert mit Anstrich
Dachschrägen:	Gipskarton mit Anstrich
Sanitärausstattung:	*EG*, Küche (mit Fenster): Boden: Laminat; Wände: keramischer Fliesenspiegel im Bereich der Außenwände; gestrichene Gipskartondecke mit Einbaustrahlern
	EG, Gäste-WC (mit Fenster): Boden: Laminat; Wände: raumhoch keramikgefliest (beige marmoriert, ca. 30/25 cm), Bordüre umlaufend; Decke: raufasertapeziert mit Anstrich; keramisches Handwaschbecken mit Einhebelarmatur, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
	OG, Bad/WC (ohne Fenster): Boden: keramikgefliest (hellblau marmoriert, ca. 30/30 cm); Wände: raumhoch keramikgefliest (weißgrau marmoriert, ca. 25/20 cm), Bordüre umlaufend; Decke: raufasertapeziert mit Anstrich; Waschtisch mit Unterschrank, Einbau-Stahlbadewanne, separate Einbau-Stahlduschtasse mit Glas-Abtrennung, Armaturen als Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, elektrischer Lüfter, Handtuchheizkörper
	DG, Duschbad (mit Dachflächenfenster): Boden: keramikgefliest (weißgrau marmoriert, ca. 20/15 cm); Wände: raumhoch keramikgefliest (analog) bzw. hinter der Dusche natursteinplattenverkleidet; Decke/Dachschrägen: raufasertapeziert mit Anstrich; Waschtisch mit Unterschrank, Einbau-Stahlduschtasse mit Glas-Abtrennung, Armaturen als Einhebelmischer, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten

Digitale Fassung

Heizung/Warmwasser:	Fernwärmeübergabestation; zentrale Warmwasserversorgung
Beheizung d. Räume:	Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Elektroinstallation:	Überwiegend unter Putz, Anzahl der Steckdosen und Lichtauslässe entsprechend der Baualtersklasse vorhanden
Sonstige Leitungen:	Im KG überwiegend auf Putz verlegt
Anschlüsse:	Elektro, Wasser, Kanal, Telefon, Kabel
Terrasse:	Gartenplattengepflastert

Energieausweis

Das gegenständliche Bewertungsobjekt a) wurde Anfang der 90er Jahre entsprechend den damaligen Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz errichtet. Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch wurde nicht in Vorlage gebracht.

Wohn- und Nutzungsfläche

Entsprechend den zur Verfügung gestellten Unterlagen ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit ca. 133 m². Die bewertungstechnische Nutzungsfläche im Kellergeschoss wurde aus dem Planmaterial mit ca. 52 m² ermittelt (s. Flächenaufstellung i. d. Anlage). Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundrissgliederung

Der Zugang in das Reihenmittelhaus erfolgt von Osten über einen überdachten, barrierefreien Eingang in eine Diele (s. Grundriss, *Erdgeschoss* i. d. Anlage).

Kellergeschoss:
Zentraler Treppenraum mit Treppenaufgang in das Erdgeschoss, von dem aus alle Räume abgängig sind: nach Norden der Wasch-/Heizraum, nach Osten ein Abstellraum sowie nach Westen ein wohnwirtschaftlich genutzter Kellerraum, der nicht in Augenschein genommen werden konnte (s. Grundriss *Kellergeschoss* i. d. Anlage).

Erdgeschoss:
Hauseingang von Osten in eine Diele mit nach Westen anschließendem Esszimmer mit Treppenab- bzw. -aufgang in das Keller- bzw. Obergeschoss. Von der Diele nach Norden sind die Küche (mit Fenster) sowie nach Süden das Gäste-WC (mit Fenster) und ein Abstellraum abgängig. An das Esszimmer schließt nach Westen das offene

Digitale Fassung

Wohnzimmer mit Austritt zur Gartenterrasse an (s. Grundriss, *Erdgeschoss* i. d. Anlage). Hier ist anzumerken, dass die im Grundrissplan eingezeichnete Pergola demontiert wurde (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Obergeschoss:
Zentraler Mittelflur mit Treppenab- bzw. -aufgang in das Erd- bzw. Dachgeschoss, von dem aus alle Räume erschlossen sind: nach Norden das Kinderzimmer 2 und das Bad/WC (ohne Fenster), nach Osten das Schlafzimmer und nach Westen das Kinderzimmer 1 (s. Grundriss, *Obergeschoss* i. d. Anlage).
Dachgeschoss (unter Dachschrägen):
Zentraler Mittelflur mit Treppenabgang in das Obergeschoss, von dem nach Norden ein L-förmiger Wohnraum mit zwei Dachgauben und nach Osten ein Wohnraum (mit Dachflächenfenster) abgängig sind. Von hier aus nach Norden gelangt man in ein Duschbad (mit Dachflächenfenster) (s. Grundriss *Dachgeschoss* i. d. Anlage).

Bau-, Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Das gegenständliche Reihenmittelhaus samt dazugehöriger Außenanlagen (Bewertungsobjekt a) hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen insgesamt dem Baujahr entsprechenden, einfach bis durchschnittlich gepflegten Eindruck. Modernisierungen wurden offensichtlich nicht vorgenommen. Die vorhandene Ausstattung entspricht im Wesentlichen dem Stand der 1990er Jahre und ist als durchschnittlich bis gut zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand, mit teils deutlich sichtbaren Abnutzungs- und Gebrauchserscheinungen, wird als einfach bis durchschnittlich gepflegt empfunden. Nach Auffassung des Unterzeichners ist, je nach Anspruch der zukünftigen Nutzer, eine umfassende Renovierung, wie z. B. (ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

- der Schutzanstrich der Fenster und Holzbauteile bzw.
- der Austausch einzelner Fenster,
- die üblichen Schönheitsreparaturen (Maler-/Lackierarbeiten an Decken/Wänden, Heizkörper, Türen etc.) und
- die teilweise Erneuerung der Bodenbeläge

erforderlich. Weitere Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

Digitale Fassung

2.6.2 Bewertungsobjekt b) – Einzelgarage in einer Garagenzeile

Mikrolage:

Die gegenständliche Einzelgarage (Bewertungsobjekt b) ist Teil einer Garagenzeile mit insgesamt 9 Einzelgaragen. Entsprechend dem Lageplan handelt es sich dabei um die dritte Einzelgarage von Süden her gesehen (s. Lageplan i. d. Anlage, *rot* markiert).

Bauweise (soweit erkennbar):

Baujahr:	Ca. 1990
Bauweise:	Vermutlich Fertigbauweise
Dach:	Flachdach, vermutlich mit Teerpappeindeckung o. ä.
Tor:	Manuell bedienbares Metallhebetor
Anschlüsse:	Strom

Unterhaltungszustand:

Die Einzelgarage (Bewertungsobjekt b) wurde lediglich von außen besichtigt. Insofern können keine Angaben hinsichtlich des Unterhaltungszustandes gemacht werden. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht. Insofern wird bei dieser Wertermittlung ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand, wie vormals am 12.04.2022 angetroffen, ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

2.7 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)

Die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) waren zum Stichtag nicht fremdvermietet und wurden nach Angabe durch die Eigentümerin zu ½ selbst genutzt.

Die Bewertungsobjekte c) – i) werden von sämtlichen Miteigentümern gemeinschaftlich genutzt.

2.8 Marktentwicklung

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

Digitale Fassung

Auf dem Münchner Immobilienmarkt sind im Jahr 2023 die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte und der Geldumsatz weiter deutlich zurückgegangen. Die Vertragszahlen, bezogen auf die Teilmärkte „unbebaute Grundstücke“, „bebaute Grundstücke“ und „Wohnungs- und Teileigentum“, sind im Jahr 2023 wie auch im Vorjahr am deutlichsten im Segment der „unbebauten Grundstücke“ gesunken. Bezogen auf den Geldumsatz ist im Jahr 2023 der Teilmarkt der „bebauten Grundstücke“ am stärksten zurückgegangen.

Insgesamt wurden rund 8.200 Immobilientransaktionen (Kaufgeschäfte, Versteigerungen und Erbbaurechte) registriert. Damit lag die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte 12% unter dem Vorjahresniveau. Auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke sank die Anzahl um 22%. Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ergab sich ein Rückgang von 11%.

Der Geldumsatz mit einer Gesamtsumme von rund 7,5 Milliarden Euro lag noch einmal 37% unter dem historisch niedrigen Wert aus dem Vorjahr.

Bei den **bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus** (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser) ist die Anzahl der Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr gesunken (minus 12%). Dabei gab es einen Umsatzrückgang von 19%. Auch wurden im Vergleich zum Vorjahr in allen Teilmärkten Preisrückgänge festgestellt. Die Rückgänge für Erstverkäufe, in guten und durchschnittlichen Wohnlagen (Reihenhäuser und Doppelhaushälften), bewegten sich zwischen minus 5% und minus 10%. Für wiederverkaufte Reiheneckhäuser lagen die Preise (€/m²-Wohnfläche) 17% und für Reihenmittelhäuser 13% unter dem Vorjahresdurchschnitt. Für Doppelhaushälften im Wiederverkauf (durchschnittliche und gute Wohnlagen) wurde ein durchschnittlicher Preisrückgang von 10% ermittelt. In der unterjährigen Entwicklung zeigen die Auswertungen in fast allen Teilmärkten im zweiten Halbjahr eine rückläufige Preisentwicklung.

Quelle: Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Der Landkreis München ist Teil des Münchner „Speckgürtels“ und der Metropolregion München, die zu den am stärksten wachsenden und prosperierenden Regionen zählt. Eine Vielzahl von Städten und Gemeinden gelten als bevorzugte Wohnlage im Ballungsraum. Besondere Lagevorteile sind hierbei die Nähe zur Landeshauptstadt, die Einbindung in das S-Bahn-Netz und die vielfach landschaftlich reizvolle Umgebung sowie zudem die gute überregionale Anbindung für den Individualverkehr. Die

Digitale Fassung

hohe Attraktivität der Region als Arbeits- und Wohnstandort, Ausweicheffekte angesichts des mangelnden oder sehr hochpreisigen Angebots in München und Niedrigzinsen haben seit geraumer Zeit für eine enorme Nachfrage nach Wohnraum im Münchner Speckgürtel gesorgt. Durch die Coronavirus-Pandemie wurde dieser Trend in allen Marktsegmenten zudem verstärkt. Über 10 Jahre lang war eine deutliche Flucht in Sachwerte erkennbar, die Nachfrage nach Immobilien hat in der gesamten Metropolregion München stark zugenommen. Es fand regelrecht ein „Ausverkauf“ statt, was teils zu exponentiell ansteigenden Preisen und einem „Verkäufermarkt“ führte. Zudem führten ein knappes Angebot und steigende Baukosten zu einem enormen Miet- und Preisanstieg. Zwischenzeitlich hat sich die weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation, mit damit einhergehenden negativen Wirtschaftsaussichten, merklich geändert und strahlt mittlerweile auf die regionalen Märkte aus. Die zunehmenden Mehrbelastungen bei Baukosten und Zinsen, nachlassende Kaufkraft sowie extrem steigende Energiepreise lassen die Gefahr von Insolvenzen steigen. Zudem steigern erhöhte Eigenkapitalquoten, stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, speziell auch im Energie- und Baustoffsektor, das Kostenrisiko, insbesondere sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Ausführung anstehen. Dies wird bedingt durch die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Europäischen Union, insbesondere durch die Sorgen um die Stabilität des Euros im Zuge einer neu aufkeimenden Banken- und Schuldenkrise, die signifikant gestiegene Inflation und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten (die Bauzinsen haben sich seit Anfang 2022 verdreifacht), durch die Verunsicherung über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA sowie die unabsehbaren Folgen immer weiter eskalierender kriegerischer Auseinandersetzungen. Auch wurde zwischenzeitlich von mehreren Analysten sowie der Deutschen Bundesbank vor stark überbewerteten Immobilienpreisen und überhitzten Wohnungsmärkten, insbesondere in den Ballungsräumen, gewarnt. Aktuell werden wieder mehr Immobilien zum Verkauf angeboten. Die langwierige und anhaltende Diskussion über die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes hat zudem für Verunsicherung bei den Marktteilnehmern gesorgt. Marktbeobachtungen lassen insbesondere bei älteren, energetisch nicht sanierten Gebäuden eine deutliche Kaufzurückhaltung erkennen. Durch diese schwierigen Rahmenbedingungen werden potenzielle Erwerber vermehrt abgeschreckt und die Hoffnung auf fallende Immobilienpreise bringt Kaufinteressenten in Warteposition, sodass generell mit längeren Vermarktungszeiträumen zu rechnen ist. Marktteilnehmer berichten jedoch, dass seit Anfang 2024 die Zahl der Kaufinteressenten, insbesondere bei Bestandsimmobilen mit guten energetischen Kennwerten,

Digitale Fassung

in einem sich stabilisierenden Marktumfeld wieder etwas zunimmt und die zuvor deutlichen Preisnachlässe meist abflachen.

2.9 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine gute und ruhige Wohnlage mit guter Wohnadresse in Unterföhring und günstiger verkehrstechnischer Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr handelt. Auf die Nähe zum Heizkraftwerk München-Nord im Süden wird hingewiesen.

Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 (1) BauGB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 34/85. Demnach ist das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke mit der aufstehenden Bebauung weitgehend ausgeschöpft. Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann jedoch nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden.

Das laut Grundbuch 185 m² große, mit einem Reihenmittelhaus bebaute Bewertungsgrundstück a) verfügt über einen langgezogenen rechteckigen Zuschnitt und ist annähernd ost-/westgerichtet. Das Alter des Gebäudes beträgt zum Stichtag rd. 34 Jahre; die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall-, jedoch nicht mehr den heutigen an Wärmeschutz entsprechen. Das Gebäude verfügt über einen reihenhaustypischen Grundriss mit großzügigem Wohn-/Essbereich und hellen, sowohl nach Osten als auch nach Westen gerichteten Haupträumen mit guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist die Orientierung der, wenn auch einsehbaren Gartenterrasse nach Westen, das Vorhandensein von zwei Bädern und einem Gäste-WC und dass dem Objekt ein Garagenstellplatz (Bewertungsobjekt b) zugeordnet ist. Die Gesamtkonzeption des Gebäudes dürfte dem Platzbedarf eines 5- bis 6-Personen-Haushalts genügen. Die Ausstattung inklusive der Sanitärausstattung, die überwiegend der Baualtersklasse des Gebäudes entspricht, wird als durchschnittlich bis gut, durchaus dem heutigen Zeitgeschmack entsprechend beurteilt. Der Unterhaltungszustand, mit teils deutlich sichtbaren Abnutzungs- und Gebrauchserscheinungen, wird als einfach bis durchschnittlich empfunden. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden. Nach Auffassung des Unterzeichners ist jedoch, je nach Anspruch der zukünftigen Nutzer, eine umfassende Renovierung erforderlich.

Digitale Fassung

Die Erreichbarkeit der Einzelgarage (Bewertungsobjekt b) wird aufgrund seiner Mikrolage auf dem Grundstück als gut beurteilt; für größere Fahrzeuge, z. B. SUVs, dürfte der Stellplatz jedoch nicht geeignet sein.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e wird aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen wertrelevanten Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, generell als gut, aufgrund der besonderen Marktsituation zum Stichtag gegebenenfalls von preislichen Zugeständnissen abhängig beurteilt.

Digitale Fassung

3.0 Bewertungskriterien

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nachfolgende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53) durchgeführt.

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Auswahl des/r anzuwendenden Verfahren/s liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts widerspiegelt.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist in der Regel sowohl bei unbebauten als auch bebauten Grundstücken, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind, sowie bei Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z. B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken einschließlich Handelsunternehmen.

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

Digitale Fassung

nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt definiert:

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

Nachfolgende Wertermittlung für das Bewertungsobjekt a) wird nach dem **modelltheoretischen Sachwertverfahren** durchgeführt. „Sachwertobjekte" sind in erster Linie Ein- und Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, bei deren Nutzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht der erzielbare Ertrag, sondern ein besonderer persönlicher Nutzen wie z. B. die Annehmlichkeit des „schöneren" Wohnens im Vordergrund steht. Der so ermittelte Sachwert des Grundstücks wird nachrichtlich anhand von Vergleichspreisen auf Plausibilität geprüft.

Der Wert für die Bewertungsobjekte b) – i) wird nach dem **Vergleichswertverfahren** durchgeführt, weil sich sowohl der Markt der unbebauten Grundstücke als auch der Wohn- und Teileigentumsteilmarkt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/m² Grundstücks-/Wohn-/Nutzungsfläche) bzw. dem Preis je Kfz-Stellplatz orientiert und in der Regel keine oder nur geringfügige Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt.

Digitale Fassung

3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Wertermittlungsstichtag:			08.08.2024

a) Reihenmittelhaus:

Fl.Nr. 183/45, Gemarkung Unterföhring:			185 m²
Grundfläche (GR):		ca.	63 m²
Geschossfläche (GF):		ca.	173 m²
Realisierte/wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), ca.:	173 m² / 185 m²	rd.	0,94
Baujahr:		ca.	1990
Alter der Gebäudes zum Stichtag:	2024 - 1990	ca.	34 Jahre
Modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer (GND):		rd.	70 Jahre
Modifizierte/rechnerische Restnutzungsdauer (RND):		rd.	35 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF_{red}):		rd.	253 m²
Wohnfläche (WF):		ca.	133 m²
Nutzungsfläche (NUF):		ca.	52 m²

b) Einzelgarage:

Fl.Nr. 183/71, Gemarkung Unterföhring:			18 m²
Baujahr:		ca.	1990
Alter der Gebäudes zum Stichtag:	2024 - 1990	ca.	34 Jahre
Modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer (GND):		rd.	70 Jahre
Modifizierte/rechnerische Restnutzungsdauer (RND):		rd.	35 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF_{red}):		rd.	18 m²

c) Weg:

Fl.Nr. 181/135, Gemarkung Unterföhring:	71 m²
Ideller 1/11-Miteigentumsanteil am Flurstück gemäß Grundbuchauszug vom 04.03.2024: (71 m² / 11)	6,45 m²

d) Weg:

Fl.Nr. 183/16, Gemarkung Unterföhring:	62 m²
Ideller 1/11-Miteigentumsanteil am Flurstück gemäß Grundbuchauszug vom 04.03.2024: (62 m² / 11)	5,64 m²

e) Weg:

Fl.Nr. 183/23, Gemarkung Unterföhring:	122 m²
Ideller 1/11-Miteigentumsanteil am Flurstück gemäß Grundbuchauszug vom 04.03.2024: (122 m² / 11)	11,09 m²

Digitale Fassung

f) Weg:

Fl.Nr. 183/52, Gemarkung Unterföhring:	148 m²
Ideller 1/11-Miteigentumsanteil am Flurstück gemäß Grundbuchauszug vom 04.03.2024: (148 m² / 11)	13,45 m²

g) Garagenhof:

Fl.Nr. 183/30, Gemarkung Unterföhring:	327 m²
Ideller 1/18-Miteigentumsanteil am Flurstück gemäß Grundbuchauszug vom 04.03.2024: (327 m² / 18)	18,17 m²

h) Kfz-Freistellfläche:

Fl.Nr. 181/66, Gemarkung Unterföhring:	298 m²
Ideller 1/18-Miteigentumsanteil am Flurstück gemäß Grundbuchauszug vom 04.03.2024: (298 m² / 18)	16,56 m²

i) Abfallsammelstelle:

Fl.Nr. 183/78, Gemarkung Unterföhring:	18 m²
Ideller 1/18-Miteigentumsanteil am Flurstück gemäß Grundbuchauszug vom 04.03.2024: (18 m² / 18)	1,00 m²

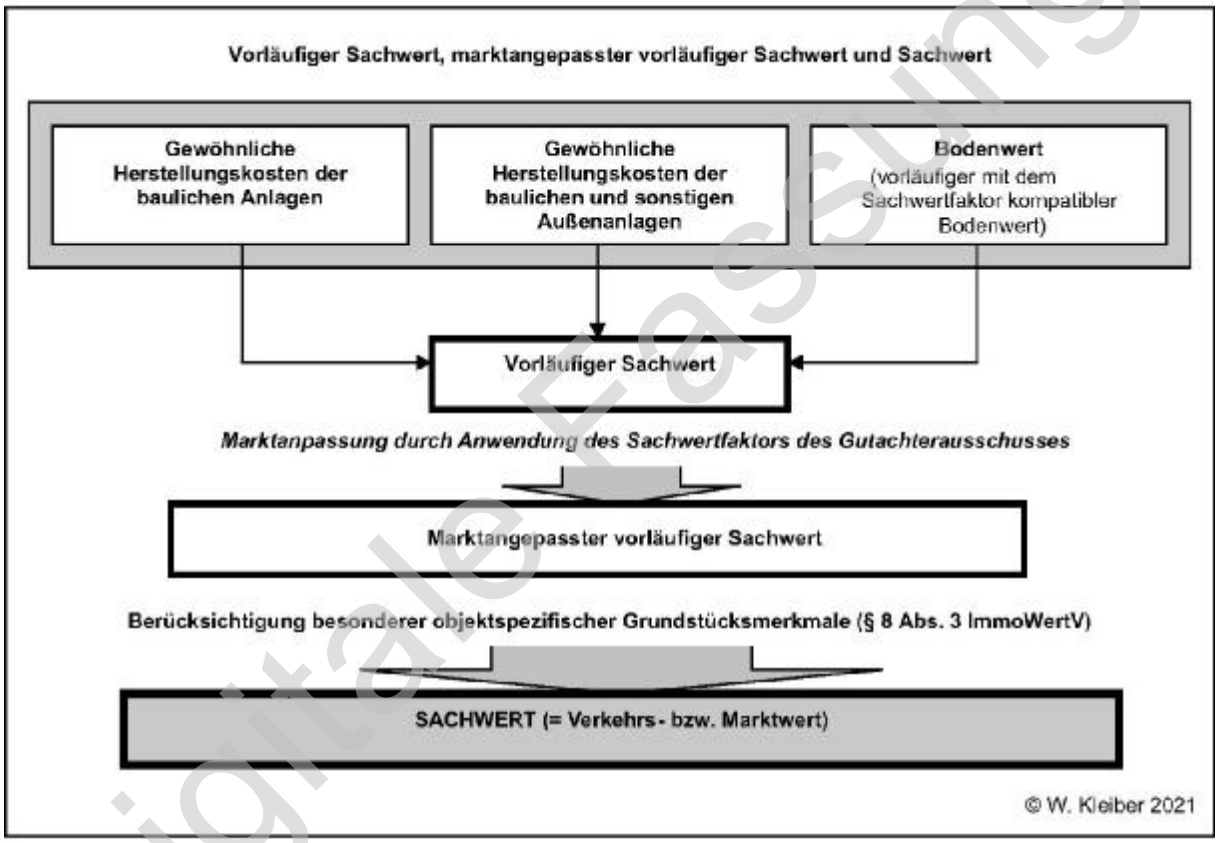
Digitale Fassung

4.0 Wertermittlung

4.1 Bewertungsobjekt a)

Vorbemerkung:

Wie bereits vorne erwähnt wird nachfolgende Wertermittlung nach dem **modelltheoretischen Sachwertverfahren** durchgeführt, wie es in der Regel bei Grundstücken anzuwenden ist, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt:



Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital

Dem Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53 ImmoWertV) folgend wird dabei auf die Modellbeschreibung und -vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises bzw. der Landeshauptstadt München sowie auf das Geschehen und die Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts abgestellt.

Digitale Fassung

Laut § 40 ff. ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, d. h. mit dem Wert, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde, vorrangig im Vergleichswertverfahren nach § 24 ff. ImmoWertV zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert sowohl auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise (unmittelbarer Preisvergleich) als auch anhand geeigneter Bodenrichtwerte (mittelbarer Preisvergleich) abgeleitet werden. Dabei sind die Lage und die Qualität des Grundstücks hinsichtlich abgabenrechtlichem Zustand, planungsrechtlicher Situation sowie Art und Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen.

Die Herstellungskosten der Gebäude werden in Anlehnung an die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) auf Grundlage der „reduzierten" Brutto-Grundfläche (BGF_{red}), vereinfacht und überschlägig in Anlehnung an DIN 277 ermittelt. Die NHK 2010 unterscheiden zudem 5 Gebäudestandardstufen, wobei die Stufe 1 dem einfachsten und die Stufe 5 dem höchsten Standard entspricht. Unter Berücksichtigung des Gebäudetyps, der objektspezifischen Baukonstruktion und -ausstattung sowie der jeweils zugrunde gelegten Standardstufe ergeben sich die gewichteten Kostenkennwerte im hier gegebenen Fall wie folgt:

Reihenmittelhaus (Typ 3.11, gewogene Standardstufe 2,8) rd.	720 €/m² BGF

Die modellhafte Gesamtnutzungsdauer der Gebäude liegt bei dem hier zugrunde gelegten Bautyp und unter Berücksichtigung der herangezogenen Standardstufe bei rd. 70 Jahren. Die modelltheoretische (modifizierte/rechnerische) Restnutzungsdauer, in der die Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können, ergibt sich bei modellkonformer Verfahrensanwendung und unter Berücksichtigung der herangezogenen Standardstufe sowie unter Beachtung eventuell bereits durchgeführter bzw. im Rahmen dieser Wertermittlung unterstellter (wesentlicher) Modernisierungsmaßnahmen mit (durchschnittlich) noch rd. 35 Jahren. Die angesetzte Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen zukünftigen Restnutzungsdauer dar.

Die Alterswertminderung wird gemäß den Bestimmungen des § 23 ImmoWertV „linear" vorgenommen und dementsprechend werden die altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten zum Stichtag ermittelt.

Digitale Fassung

Der Zeitwert der Außenanlagen wird im konkreten Fall mit einem Wertansatz in Höhe von ca. 5% der altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten in Ansatz gebracht.

Der so ermittelte vorläufige Grundstückssachwert ist gemäß § 21 ImmoWertV anhand geeigneter Sachwertfaktoren, die üblicherweise vom zuständigen Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den Sachwerten abgeleitet werden, an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Stichtag anzupassen. Im hier gegebenen Fall wird unter Berücksichtigung der objektspezifischen und wertbeeinflussenden Merkmale nach billigem sachverständigen Ermessen zum Stichtag ein Sachwertfaktor von 1,15 gewählt.

Für die Beseitigung des vorne beschriebenen Instandsetzungsbedarfs ist gemäß § 8 (3) ImmoWertV (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG) zum Stichtag ein angemessener pauschaler Abschlag (Werteinfluss) auf den vorläufigen Sachwert wertmindernd zu berücksichtigen. Für ältere Gebäude, die in letzter Zeit nicht saniert wurden, jedoch keinen besonderen Reparaturstau aufweisen, berücksichtigt der Gutachterausschuss bei der Auswertung i. d. R. für kleinere Instandsetzungsmaßnahmen pauschal einen Ansatz von 100 €/m² Wohn- und Nutzfläche. Im konkreten Fall wird für die Ausführung der vorne beschriebenen Renovierungsarbeiten ein kalkulatorischer Abschlag (Werteinfluss) in Höhe von frei geschätzt ca. 150 €/m² Wohn- und Nutzungsfläche auf den ermittelten markt-/objektspezifischen vorläufigen Sachwert als angemessen erachtet.

Anmerkung:
Bei dem hier vorgenommenen Abzug handelt es sich lediglich um einen kalkulatorischen Abschlag („*Werteinfluss*“ nach dem „*gewöhnlichen Geschäftsverkehr*“) nach billigem Ermessen des Sachverständigen. Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung von Baumängeln und -schäden, die im Regelfall deren Behebung im Auge hat, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden in den Verkehrswert einzupreisen. Dabei wird der Realität des Marktes Rechnung getragen. So werden die Forderung einer Mangelbehebung und der entsprechende Kostenansatz zur Mangelbeseitigung bei einem „Verkäufermarkt“ deutlich niedriger angesetzt als bei einem „Käufermarkt“ und umgekehrt. Der vorgenommene Abzug entspricht daher, wie ausgeführt, einem „Werteinfluss“, der nicht gleichzusetzen ist mit den in der Regel deutlich höheren Kosten für deren Behebung. Die Höhe dieser Kosten kann nur durch Hinzuziehung eines Sachverständigen für Schä-

Digitale Fassung

den an Gebäuden bzw. Einholung von Angeboten entsprechender Fachfirmen sachgerecht beziffert werden. Somit bleibt letztendlich die Einschätzung dieses Kostenrisikos allein der Risikobereitschaft des jeweiligen Kaufinteressenten überlassen.

4.1.1 Bodenwertableitung

Mittelbarer Preisvergleich:

Die Erhebungen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München ergaben folgenden erschließungsbeitragsfreien (ebf) Bodenrichtwert für unbebaute, baureife Wohnbauflächen (W) im Bereich, zu dem die Bewertungsobjekte a) – i) gehören, zuletzt festgestellt zum 01.02.2024:

Unterföhring, Zone 14701, bei WGFZ 0,60	2.300 €/m²

Anmerkung:
Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte haben **nur einen begrenzten Aussagewert**. Besondere Gegebenheiten des Bewertungsobjekts, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Lage, Größe, Zuschnitt oder Bodenbeschaffenheit eines Grundstücks, Immissionsbelastungen oder Erschließungszustand, erfordern eine Individualbewertung. Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Bei Umrechnung des Bodenrichtwerts mit einer angenommenen wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,94 mittels der Umrechnungskoeffizienten (UKOE), wie sie der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München empfiehlt, errechnet sich als zeit- und qualitätsangepasster Richtwert für das fiktiv unbebaute Grundstück:

Richtwertgrundstück:		
UKOE Richtwertgrundstück bei GFZ 0,60:	0,752	
UKOE Bewertungsgrundstück bei WGFZ ca. 0,94:	0,963	
Somit:		
2.300 €/m² / 0,752 x 0,963 = rd.		2.950 €/m²

Digitale Fassung

Der Bewertungsstichtag liegt rd. 7 Monate nach der letzten Festsetzung des Bodenrichtwertes zum 01.01.2024. Laut Halbjahresreport des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München zeigten die Auswertungen, dass die Preise im Mittel rund 6% unter den Bodenrichtwerten 01.01.2024 liegen. Insofern wird für die zeitliche Entwicklung nach billigem sachverständigen Ermessen ein Abschlag in Höhe von ca. -5% als marktgerecht erachtet:

2.950 €/m² x 0,95 = rd. 2.800 €/m²

Die entsprechende Richtwertzone ist großzügig gefasst und erstreckt sich annähernd auf den gesamten Ort. Das gegenständliche Bewertungsgrundstück ist in guter, ruhiger Wohnlage mit guter Wohnadresse und günstiger verkehrstechnischer Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr gelegen. Nach Abwägung und Würdigung sowohl der positiven als auch der negativen Lageeigenschaften im Richtwertgebiet wird nach billigem sachverständigen Ermessen ein Zuschlag in Höhe von ca. 5% als sachgerecht beurteilt. Damit ergibt sich als markt-/lageangepasster (modifizierter) Richtwert:

2.800 €/m² x 1,05 = rd. **2.940 €/m²**

<u>Unmittelbarer Preisvergleich:</u>

Einzelkaufpreise für unbebaute, baureife Wohnbaugrundstücke (erschließungsbeitragsfrei) konnten von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Stichtag nicht benannt werden. Insofern wird bei dieser Wertermittlung auf den markt-/lageangepassten (modifizierten), objektspezifischen Bodenrichtwert abgestellt.

<u>Ableitung des angemessenen Bodenwerts:</u>

Die Grundstücksgröße gemäß Bestandsverzeichnis im Grundbuch bildet die Grundlage der Bewertung. Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage, des Zuschnitts und der Beschaffenheit, der planungsrechtlichen Situation, des Erschließungsgrades sowie der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,94 für den Bestand wird für das Grundstück Fl.Nr. 183/45, Gemarkung Unterföhring, ein Bodenwert in Höhe von rd. **2.940 €/m²** Grundstücksfläche begutachtet:

Digitale Fassung

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert für das fiktiv unbebaute Grundstück Fl.Nr. 183/45, Gemarkung Unterföhring, bei realisierter WGFZ ca.:	0,94	2.940 €/m²		
Somit:	185 m² x	2.940 €/m²	= rd.	543.900 €
			gerundet	**540.000 €**

4.1.2 Sachwert des bebauten Grundstücks

Gewöhnliche Herstellungskosten d. baul. Anlagen		**Wohnhaus**
Typennummer		3.11
Gewogene Standardstufe	rd.	2,8
Baujahr	ca.	1990
Geschossfläche (GF)	rd.	173 m²
Wohnfläche (WF)	rd.	133 m²
Nutzungsfläche (NUF)	rd.	52 m²
Brutto-Grundfläche (BGF_{red})	rd.	**253 m²**
Kostenkennwert	rd.	720 €/m²
Baukostenindex zum Stichtag (2010 = 100)	x	182,700
BKI Regionalfaktor für LK München	x	1,288
Brutto-Grundflächenpreis zum Stichtag	= rd.	**1.690 €/m²**
Zzgl. bes. Bauteile, etc. (Anschaffungswert)	ca.	0 €
Herstellungskosten (inkl. besonderer Bauteile)	ca.	**427.570 €**
Wohnflächenpreis	rd.	3.215 €/m²
Modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer (GND)	ca.	70 Jahre
Modifizierte/rechnerische Restnutzungsdauer	ca.	35 Jahre
Abzüglich Wertminderung wegen Alters	rd.	50%
	ca.	-213.790 €
	ca.	213.780 €
Sachwert der baulichen Anlagen	rd.	**214.000 €**
Zeitwert der Außenanlagen, pauschal	ca.	5%
(aus Sachwert der baulichen Anlagen)	= rd.	10.700 €
Zzgl. besondere Bauteile, etc. (Zeitwert)	ca.	0 €
Summe		**10.700 €**

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks

Sachwert der baulichen Anlagen	rd.	214.000 €
Zeitwert der Außenanlagen, pauschal	rd.	10.700 €
Bodenwert	rd.	543.900 €
Sachwert gesamt	rd.	**768.600 €**

Marktanpassung

Sachwertfaktor	x	1,15
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	= rd.	**884.000 €**

Berücksichtigung bes. objektspez. Merkmale (boG)

Abschlag (Werteinfluss) wegen Reparatur-/Instandsetzungsbedarf, je m²-Wohn-/Nutzfläche frei geschätzt	ca.	150 €/m²
	x	185 m²
	= rd.	**-27.750 €**
		856.250 €
Sachwert des bebauten Grundstücks	rd.	**860.000 €**

Sachwert/Wohnfläche	rd.	6.466 €/m²

Digitale Fassung

Anmerkung:

Korrektur Baupreisentwicklung

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit Bezugszeitpunkt NHK 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag – laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamtes – wird von einer Steigerung der Baupreise gemäß folgendem Baupreisindex ausgegangen:

Indexstand am 01.05.2024	182,700

Korrektur regionaler Unterschiede

Bei den Kostenkennwerten der NHK 2010 handelt es sich um bundesdeutsche Mittelwerte, die jeweils noch mit dem landkreisbezogenen BKI-Regionalfaktor an den Landkreis bzw. die kreisfreie Stadt des Bewertungsobjektes angepasst werden müssen:

BKI-Regionalfaktor Landkreis München (01.01.2024)	1,288

Sachwertfaktor

Die allgemeine Marktanpassung berücksichtigt das Marktverhalten im Verhältnis des vorläufigen Sachwertes zum Verkehrswert vergleichbarer Objekte. Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden bislang keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Im hier gegebenen Fall erfolgt die Ableitung des allgemeinen Sachwertwertfaktors in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München in seinem Jahresbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren, basierend auf den Normalherstellungskosten 2010. Im konkreten Fall werden von den ausgewiesenen Sachwertfaktoren nach sachverständigem Ermessen folgende Faktoren (jeweils arithmetische Mittelwerte) grundsätzlich für geeignet bzw. besonders wertrelevant erachtet:

- Wohnlage
- Baujahrsgruppe
- Wohnfläche
- Gebäudeart
- Grundstücksgröße
- Restnutzungsdauer
- Bodenwertanteil

Digitale Fassung

Auch weitere „Modellparameter“, die bei den veröffentlichten Sachwertfaktoren zugrunde gelegt waren, sind entsprechend sachverständig einzuschätzen. Im konkreten Fall wird unter Berücksichtigung der objektspezifischen und wertbeeinflussenden Merkmale sowie eines (eventuell) längeren Vermarktungszeitraums nach billigem sachverständigen Ermessen ein Sachwertfaktor von 1,15 gewählt.

4.2 Bewertungsobjekt b)

Pkw-Stellplätze werden in der Regel zusammen mit Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert.

Mittelbarer Preisvergleich:

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München werden keine Marktdaten, wie z. B. durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze, in der Gemeinde Unterföhring ermittelt.

Zuletzt für das Jahr 2023 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze im gesamten Stadtbereich ermittelt. Einzelgaragen (Wiederverkäufe) wurden im Berichtsjahr durchschnittlich für rd. 24.000 €/Stellplatz verkauft. Die Preisspanne betrug rd. 20.000 € bis 32.000 € je Einzelgarage.

Unmittelbarer Preisvergleich:

Bei dieser Wertermittlung wird von der Einholung spezieller Einzelverkaufspreise für Einzelgaragen abgesehen.

Ableitung des vorläufigen Vergleichswerts:

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage, insbesondere der Parkplatzsituation, und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche Einzelgarage in einer Garagenzeile, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Sondereigentum, nach billigem sachverständigen Ermessen ein Ausgangswert in Höhe von

pauschal rd. **25.000 €**

als angemessen erachtet.

Digitale Fassung

4.3 Bewertungsobjekte c) – i)

Der rechnerische Wert der jeweiligen ideellen 1/11- bzw. 1/18-Miteigentumsanteile (Bewertungsobjekte c) – i) wird entsprechend der Flächenqualität der Flurstücke als „Verkehrsfläche“ und den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes mit pauschal 5% des zeitangepassten Bodenrichtwertes, dem eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,60 zugrunde liegt, ermittelt.

4.3.1 Bewertungsobjekt c)

Flurstück 181/135, Gemarkung Unterföhring:	71 m²					
Zeitangepasster Bodenrichtwert bei WGFZ:	0,60	2.180 €/m²				
Wertansatz, pauschal:	5%					
Somit:						
Wert des ideellen 1/11 Miteigentumsanteils:	71 m² / 11 x	2.180 €/m² x	5%	= rd.	700 €	
				gerundet	**700 €**	

4.3.2 Bewertungsobjekt d)

Flurstück 183/16, Gemarkung Unterföhring:	62 m²					
Zeitangepasster Bodenrichtwert bei WGFZ:	0,60	2.180 €/m²				
Wertansatz, pauschal:	5%					
Somit:						
Wert des ideellen 1/11 Miteigentumsanteils:	62 m² / 11 x	2.180 €/m² x	5%	= rd.	610 €	
				gerundet	**600 €**	

4.3.3 Bewertungsobjekt e)

Flurstück 183/23, Gemarkung Unterföhring:	122 m²					
Zeitangepasster Bodenrichtwert bei WGFZ:	0,60	2.180 €/m²				
Wertansatz, pauschal:	5%					
Somit:						
Wert des ideellen 1/11 Miteigentumsanteils:	122 m² / 11 x	2.180 €/m² x	5%	= rd.	1.210 €	
				gerundet	**1.200 €**	

Digitale Fassung

4.3.4 Bewertungsobjekt f)

Flurstück 183/52, Gemarkung Unterföhring:	148 m²					
Zeitangepasster Bodenrichtwert bei WGFZ:	0,60	2.180 €/m²				
Wertansatz, pauschal:	5%					
Somit:						
Wert des ideellen 1/11 Miteigentumsanteils:	148 m² / 11	x	2.180 €/m²	x	5%	= rd. 1.470 €
					gerundet	**1.500 €**

4.3.5 Bewertungsobjekt g)

Flurstück 183/30, Gemarkung Unterföhring:	327 m²					
Zeitangepasster Bodenrichtwert bei WGFZ:	0,60	2.180 €/m²				
Wertansatz, pauschal:	5%					
Somit:						
Wert des ideellen 1/18 Miteigentumsanteils:	327 m² / 18	x	2.180 €/m²	x	5%	= rd. 1.980 €
					gerundet	**2.000 €**

4.3.6 Bewertungsobjekt h)

Flurstück 181/66, Gemarkung Unterföhring:	298 m²					
Zeitangepasster Bodenrichtwert bei WGFZ:	0,60	2.180 €/m²				
Wertansatz, pauschal:	5%					
Somit:						
Wert des ideellen 1/18 Miteigentumsanteils:	298 m² / 18	x	2.180 €/m²	x	5%	= rd. 1.800 €
					gerundet	**1.800 €**

4.3.7 Bewertungsobjekt i)

Flurstück 183/78, Gemarkung Unterföhring:	18 m²					
Zeitangepasster Bodenrichtwert bei WGFZ:	0,60	2.180 €/m²				
Wertansatz, pauschal:	5%					
Somit:						
Wert des ideellen 1/18 Miteigentumsanteils:	18 m² / 18	x	2.180 €/m²	x	5%	= rd. 110 €
					gerundet	**100 €**

Digitale Fassung

5.0 Plausibilitätskontrolle (nachrichtlich)

Nachfolgende Plausibilitätskontrolle wird nach dem **Vergleichswertverfahren** durchgeführt, weil sich der Wohn- und Teileigentumsteilmarkt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/m² Wohn-/Nutzungsfläche) bzw. dem Preis je Kfz-Stellplatz orientiert und in der Regel keine oder nur geringfügige Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt.

Mittelbarer Preisvergleich:

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

Zuletzt wurden für das Jahr 2023 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München folgende durchschnittliche Kaufpreise für gewöhnliche Reihenmittelhäuser (alle Baujahresklassen und Ausstattungsstandards) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im gesamten Stadtbereich ermittelt:

Baujahr	Ø Kaufpreis €	Ø GrundF m²	Ø WF m²	Ø €/m² WF	Preisspanne €/m²	Spanne +/- %
1980 - 1989	875.000 m²	240 m²	120 m²	7.450 €/m²	6.330 €/m² - 8.570 €/m²	15%
1990 - 1999	730.000 m²	160 m²	105 m²	7.350 €/m²	4.410 €/m² - 10.290 €/m²	40%

Quelle: Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Laut dem Anfang September 2024 veröffentlichten Halbjahresbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München lag das Preisniveau von wiederverkauften Reihenmittelhäusern (alle Baujahresklassen und Ausstattungsstandards) mit ca. 120 m² Wohn- sowie ca. 215 m² Grundstücksfläche in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im gesamten Stadtbereich im Mittel bei rd. 900.000 € bzw. rd. 7.650 €/m² Wohnfläche.

Quelle: Der Immobilienmarkt in München, Halbjahresreport 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Unmittelbarer Preisvergleich:

Die unten folgenden Vergleichspreise (Wiederverkäufe) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des örtlichen bzw. des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München benannt.

Digitale Fassung

Die benannten Vergleichsobjekte weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung, auf, wobei die detaillierte Ausstattungsqualität sowie der Unterhaltungszustand der Vergleichsobjekte auf Grund des gegebenen und zugänglichen Datenmaterials der Kaufpreissammlung nicht bekannt sind.

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

Pos.	Datum	Art	Wohn-lage	Bau-jahr	ver-mietet	Aus-statt-ung	Flst.	WF	Kauf-preis	*Summe Zu-/Ab-schlag +/-	markt-/objekt-spezifisch angepasster vorläufiger Vergleichswert
1	Okt 23	RMH	mittel	1987	nein	mittel	258 m²	145 m²	1.030.000 €	-9%	937.000 €
2	Mrz 24	RMH	gut	1982	nein	mittel	194 m²	113 m²	850.000 €	0%	850.000 €
Arithmetisches Mittel rd.:				**1985**			**226 m²**	**129 m²**	**940.000 €**		**894.000 €**
Kaufpreisspanne:								min. rd.	850.000 €		850.000 €
								max. rd.	1.030.000 €		937.000 €
Medianwert:								rd.	940.000 €		894.000 €
Standardabweichung:								rd.	127.300 €		61.500 €
								rd.	13,54%		6,88%
Differenz Kaufpreis/Kaufpreis':										rd.	-4,89%

*Zu-/Abschlag wegen Makro-/Mikrolage, Nutzart, Größe, Ausrichtung, Verkaufszeitpunkt/Marktlage usw.
Legende: RMH = Reihenmittelhaus

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

Anmerkung:

Die benannten Objekte stellen eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstellen der jeweiligen Gutachterausschüsse dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt.

Digitale Fassung

zu 1) Oberföhring; weitgehend vergleichbare durchschnittliche, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; wesentlich größeres, südwestgerichtetes Grundstück; etwas kleineres Reihenmittelhaus etwa gleicher Baualterskategorie inklusive Garage und anteiliger Gemeinschaftsflächen am Grundstück

zu 2) Ismaning; weitgehend vergleichbare gute, sehr ruhige Wohnlage mit guter Wohnadresse; etwas größeres, südgerichtetes Grundstück; kleineres Reihenmittelhaus etwa gleicher Baualterskategorie inklusive Garage und anteiliger Gemeinschaftsflächen am Grundstück

Anmerkung:

Die Bandbreite der Verkaufspreise lässt die Individualität der einzelnen Objekte erkennen. Der genaue Gebäudezustand der Objekte, insbesondere die Qualität der Ausstattung zum Zeitpunkt des Verkaufs, ist nicht bekannt. Somit lässt sich kein rechnerisch exakter Vergleichswert ableiten.

Fazit

Der vorne unter 4.0 ermittelte vorläufige Verfahrenswert der gegenständlichen Bewertungsobjekte a) – i) in Höhe von insgesamt rd. 893.000 € liegt im mittleren Spannenbereich der hier genannten Vergleichspreise und erscheint demnach plausibel.

Digitale Fassung

6.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das gegenständliche Bewertungsobjekt a) wird anhand des Sachwertverfahrens, der Verkehrswert für die gegenständlichen Bewertungsobjekte b) – i) wird anhand des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Nachrichtlich wurden die so ermittelten Werte mittels des Vergleichswertverfahrens auf Plausibilität geprüft. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Es wurden folgende Werte ermittelt:

a)	Reihenmittelhaus	860.000 €
b)	Einzelgarage in einer Garagenzeile	25.000 €
c)	Ideeller 1/11 Miteigentumsanteil an Fl.Nr. 181/135 (Weg)	700 €
d)	Ideeller 1/11 Miteigentumsanteil an Fl.Nr. 183/16 (Weg)	600 €
e)	Ideeller 1/11 Miteigentumsanteil an Fl.Nr. 183/23 (Weg)	1.200 €
f)	Ideeller 1/11 Miteigentumsanteil an Fl.Nr. 183/52 (Weg)	1.500 €
g)	Ideeller 1/18 Miteigentumsanteil an Fl.Nr. 183/30 (Garagenhof)	2.000 €
h)	Ideeller 1/18 Miteigentumsanteil an Fl.Nr. 181/66 (Kfz-Freistellfläche)	1.800 €
i)	Ideeller 1/18 Miteigentumsanteil an Fl.Nr. 183/78 (Abfallsammelstelle)	100 €

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet- und lastenfreie Verkehrswert, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden, der Bewertungsobjekte a) – i), alle Gemarkung Unterföhring, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 08.08.2024 auf (gerundet)

Digitale Fassung

a) Grundstück Fl.Nr. 183/45 mit 185 m², bebaut mit einem Reihenmittelhaus mit rd. 185 m² Wohn-/Nutzungsfläche **860.000 €**
(m. W. achthundertsechzigtausend Euro)

(dies entspricht (860.000 € / ca. 133 m² Wohnfläche) rd. 6.466 €/m² Wohnfläche)

b) Grundstück Fl.Nr. 183/71 mit 18 m², bebaut mit einer Einzelgarage in einer Garagenzeile **25.000 €**
(m. W. fünfundzwanzigtausend Euro)

c) Ideeller 1/11 Miteigentumsanteil an Flurstück 181/135 (Weg) **700 €**
(m. W. siebenhundert Euro)

d) Ideeller 1/11 Miteigentumsanteil an Flurstück 183/16 (Weg) **600 €**
(m. W. sechshundert Euro)

e) Ideeller 1/11 Miteigentumsanteil an Flurstück 183/23 (Weg) **1.200 €**
(m. W. eintausendzweihundert Euro)

f) Ideeller 1/11 Miteigentumsanteil an Flurstück 183/52 (Weg) **1.500 €**
(m. W. eintausendfünfhundert Euro)

g) Ideeller 1/18 Miteigentumsanteil an Flurstück 183/30 (Garagenhof) **2.000 €**
(m. W. zweitausend Euro)

h) Ideeller 1/18 Miteigentumsanteil an Flurstück 181/66 (Kfz-Freistellfläche) **1.800 €**
(m. W. eintausendachthundert Euro)

i) Ideeller 1/18 Miteigentumsanteil an Fl.Nr. 183/78 (Abfallsammelstelle) **100 €**
(m. W. einhundert Euro)

begutachtet.

München, den 12. September 2024

Antonio D. Margherito

Digitale Fassung

Lage im Landkreis München

85774 Unterföhring, Dorfangerweg 48

Quelle: Wikipedia

Digital Fossing

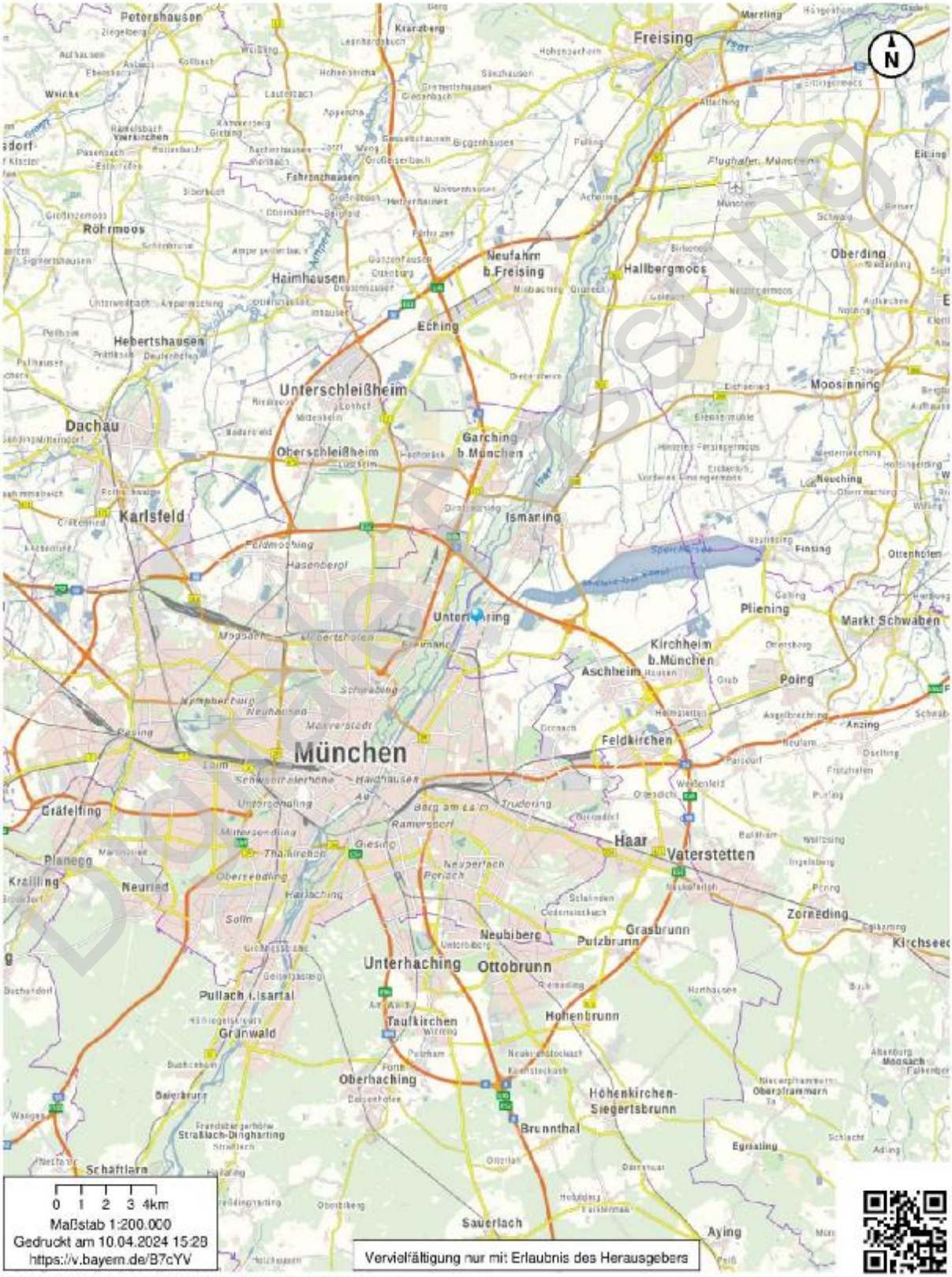
Übersichtskarte

(Maßstab ca. 1:200.000)

85774 Unterföhring, Dorfangerweg 48

BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Übersichtskarte

(Maßstab ca. 1:50.000)

85774 Unterföhring, Dorfangerweg 48

BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Ortsplanausschnitt

(Maßstab ca. 1:10.000)

85774 Unterföhring, Dorfangerweg 48

BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

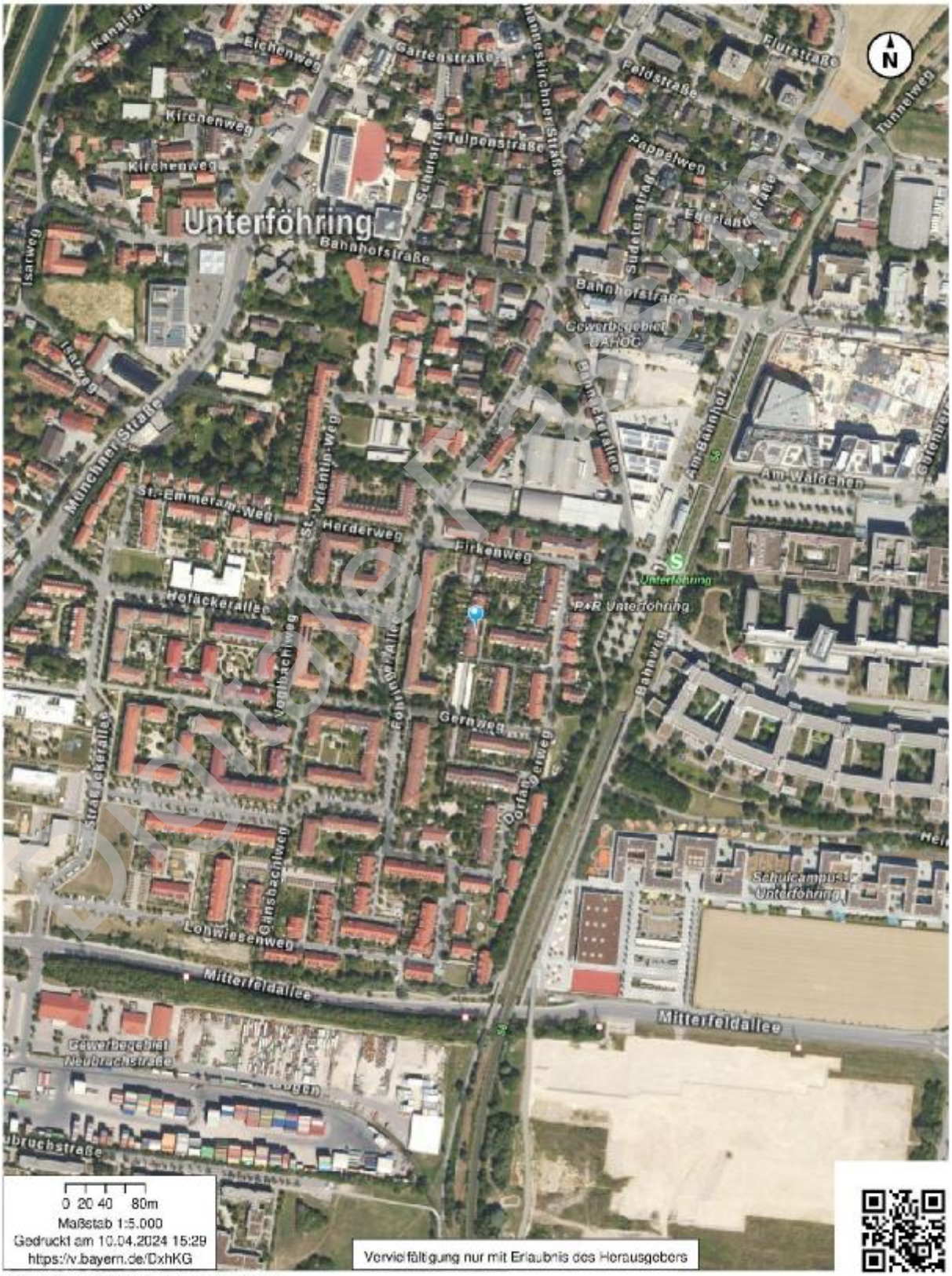
Luftbildaufnahme

(Maßstab ca. 1:5.000)

85774 Unterföhring, Dorfangerweg 48

BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Lageplan

(Maßstab ca. 1:1.000)

85774 Unterföhring, Dorfangerweg 48

BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat

Digitale Fassung

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Technische Daten

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 entprechend dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das stellenweise von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden nur stichprobenartig bzw. auf Plausibilität überprüft und als richtig unterstellt; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Bebaute Grundfläche (GR) (Erdgeschoss)	**Breite** ca.		**Tiefe** ca.		**Fläche** ca.
Reihenmittelhaus	5,53 m	x	11,46 m		63,37 m²
				gerundet	**63,00 m²**
Einzelgarage	3,25 m	x	5,50 m		17,88 m²
				gerundet	**18,00 m²**

Geschossfläche (GF) Reihenmittelhaus	**Breite** ca.		**Tiefe** ca.	**Faktor** ca.	**Fläche** ca.
Erdgeschoss	5,53 m	x	11,46 m		63,37 m²
Obergeschoss	5,53 m	x	11,46 m		63,37 m²
Dachgeschoss	5,53 m	x	8,30 m		45,90 m²
					172,64 m²
				gerundet	**173,00 m²**

Brutto-Grundfläche (BGF) Reihenmittelhaus	**Breite** ca.		**Tiefe** ca.	**Faktor** ca.	**Fläche** ca.
Kellergeschoss	5,53 m	x	11,46 m		63,37 m²
Erdgeschoss	5,53 m	x	11,46 m		63,37 m²
Obergeschoss	5,53 m	x	11,46 m		63,37 m²
Dachgeschoss	5,53 m	x	11,46 m		63,37 m²
					253,48 m²
				gerundet	**253,00 m²**

Realisierte GFZ (GFZ_{real}), ca.:	173 m²	/	185 m² =	0,94
	(GF	/	Grundstücksfläche)	

Digitale Fassung

Flächenaufstellung

Sämtliche Flächenangaben wurden aus der im Bauamt Unterföhring beschafften Wohnflächenberechnung zum Genehmigungsbescheid, Az. 71-1567/89 vom 03.07.1989 entnommen. Bei den darin angegebenen Maßen und Flächen handelt es sich um Fertigmaße, die nur grafisch stichprobenartig bzw. auf Plausibilität in Anlehnung an die DIN 277 bzw. WoFIV überprüft und als richtig unterstellt wurden; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Die Flächenangaben können stellenweise von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Wohnfläche (WF):

Erdgeschoss:				
Diele	ca.		6,89 m²	
Gäste-WC	ca.		1,70 m²	
Abstellraum	ca.		1,66 m²	
Wohn-/Esszimmer	ca.		31,14 m²	
Küche	ca.		9,19 m²	
	ca.		50,58 m²	
Abzüglich Putzabzug	ca.	0%	0,00 m²	
	ca.			50,58 m²
Obergeschoss:				
Flur	ca.		4,34 m²	
Kinderzimmer I	ca.		9,68 m²	
Kinderzimmer II	ca.		10,05 m²	
Bad/WC	ca.		6,03 m²	
Schlafzimmer	ca.		20,30 m²	
	ca.		50,40 m²	
Abzüglich Putzabzug	ca.	0%	0,00 m²	
	ca.			50,40 m²
	ca.			
Dachgeschoss:				
Flur/Vorplatz	ca.		7,43 m²	
Studio	ca.		20,09 m²	
Duschbad	ca.		4,06 m²	
	ca.		31,58 m²	
Abzüglich Putzabzug	ca.	0%	0,00 m²	
	ca.			31,58 m²
	ca.			132,56 m²
			gerundet	**133,00 m²**

Digitale Fassung

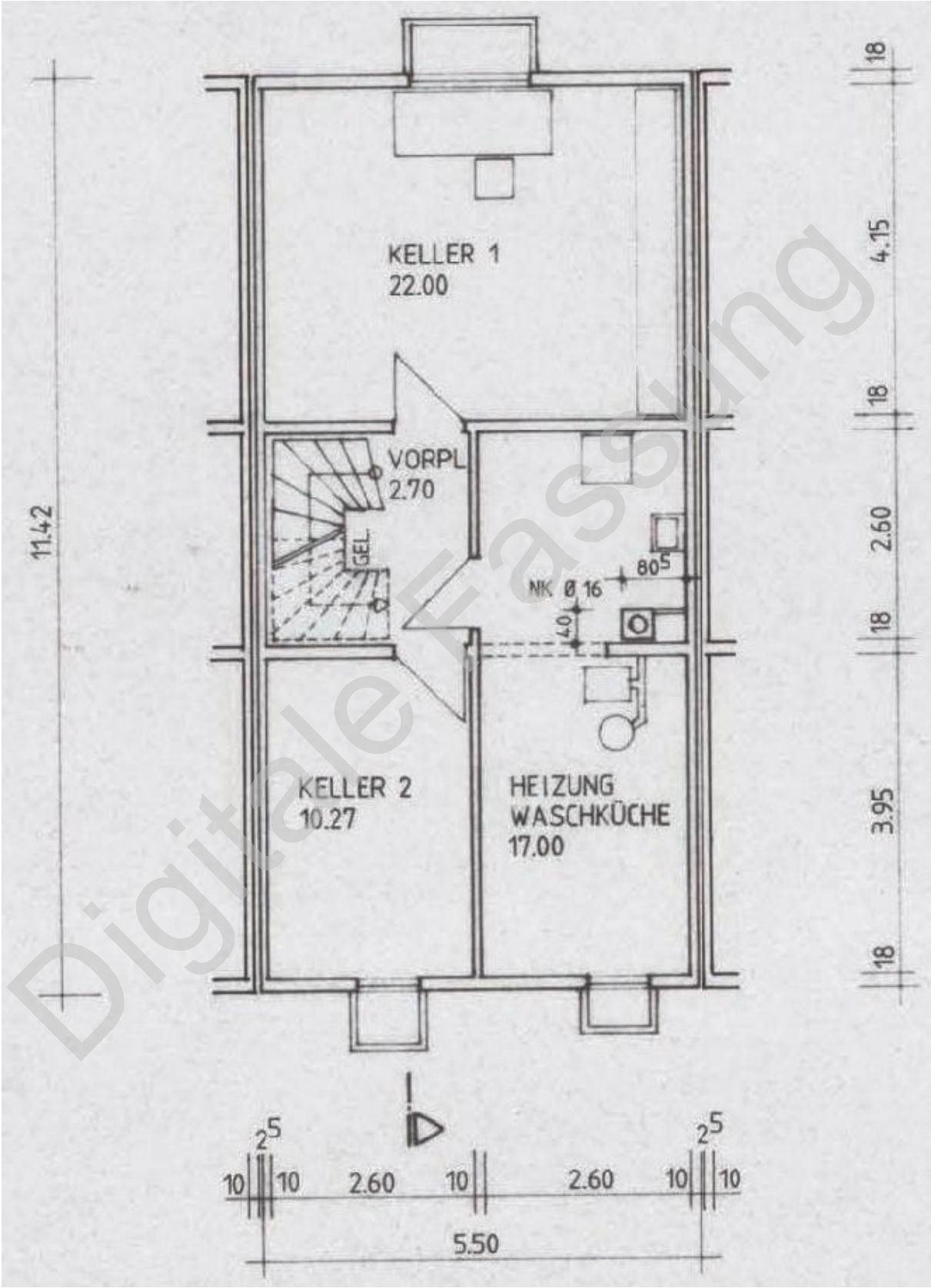
Nutzungsfläche (NUF):

Kellergeschoss:			
Vorplatz	ca.		2,70 m²
Keller 1	ca.		22,00 m²
Heizungsraum/Waschküche	ca.		17,00 m²
Keller 2	ca.		10,27 m²
	ca.		51,97 m²
Abzüglich Putzabzug	ca.	0%	0,00 m²
	ca.		51,97 m²
		gerundet	**52,00 m²**

Digitale Fassung

Grundriss

(unmaßstäbliche Darstellung)

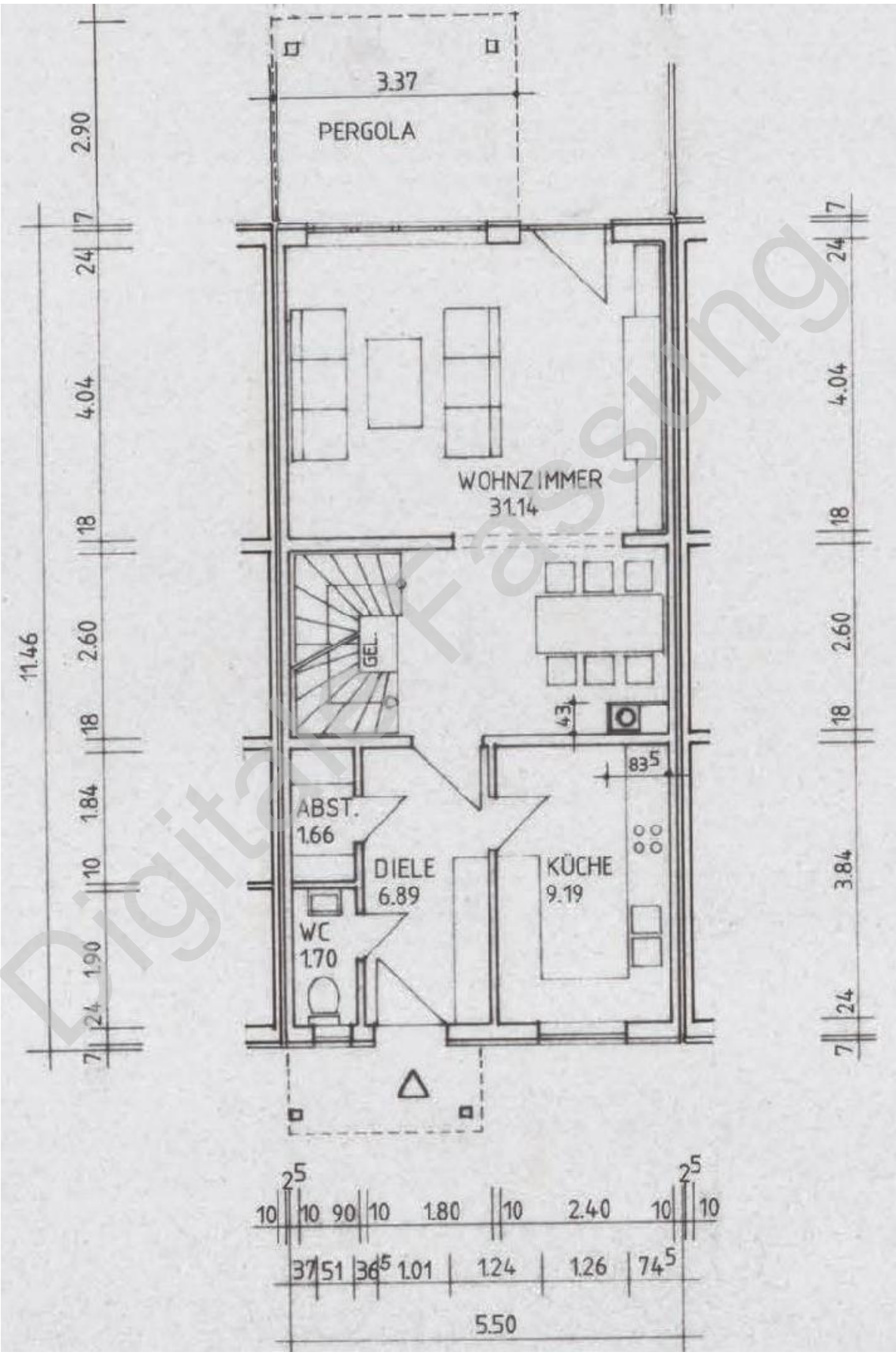


Digitale Fassung

Kellergeschoss

Grundriss

(unmaßstäbliche Darstellung)

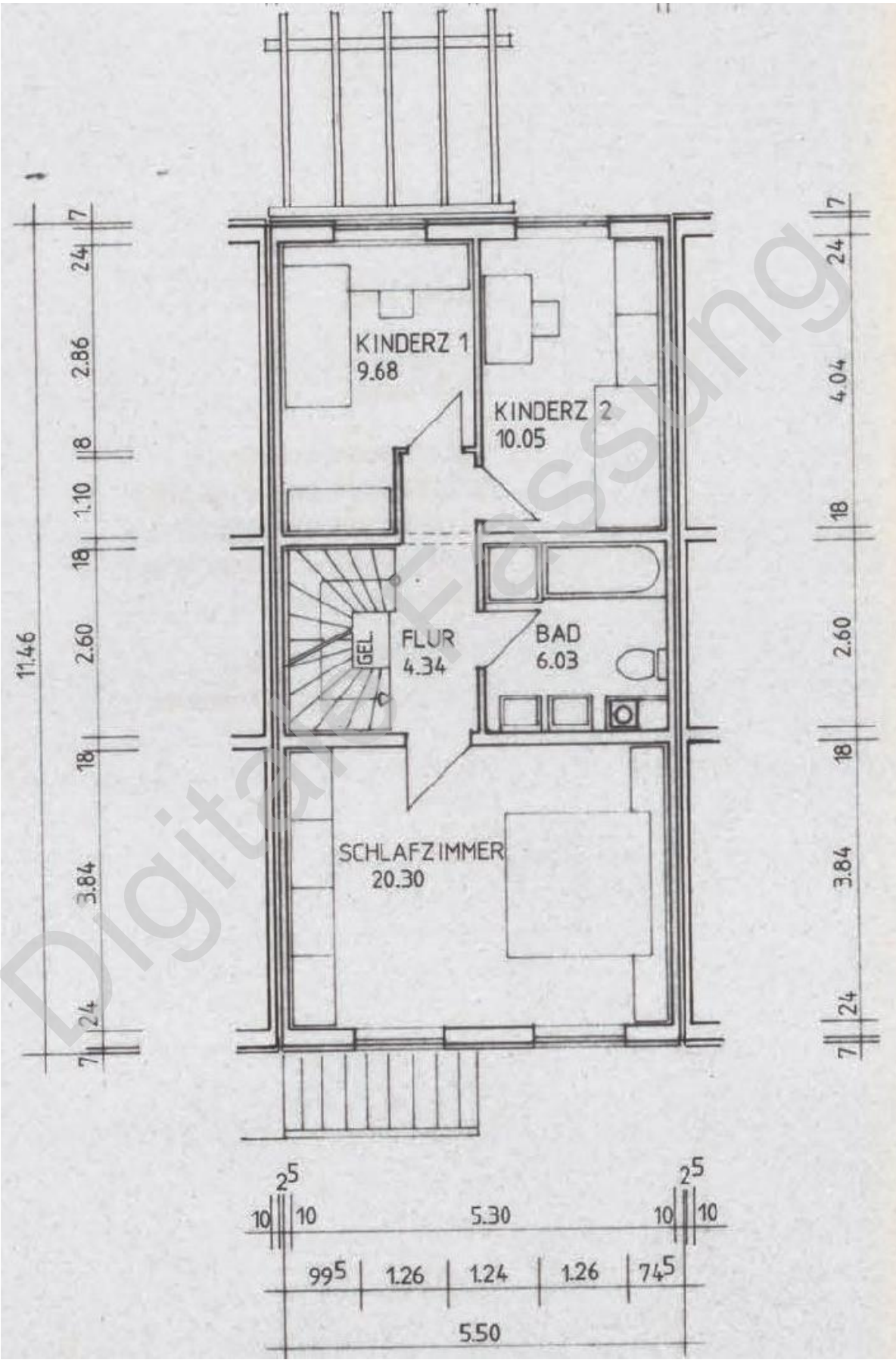


Erdgeschoss

Digitale Fassung

Grundriss

(unmaßstäbliche Darstellung)

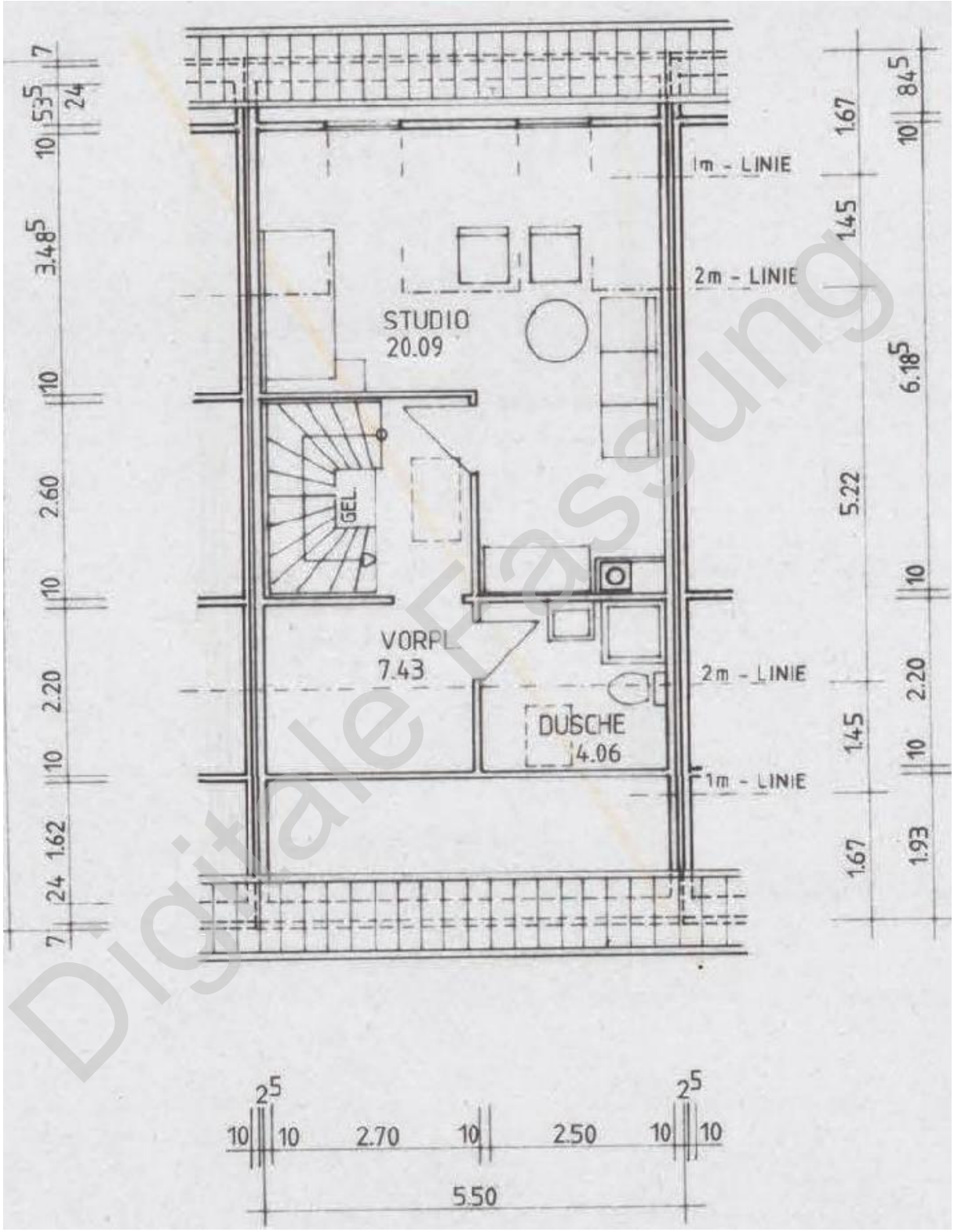


Digitale Fassung

Obergeschoss

Grundriss

(unmaßstäbliche Darstellung)



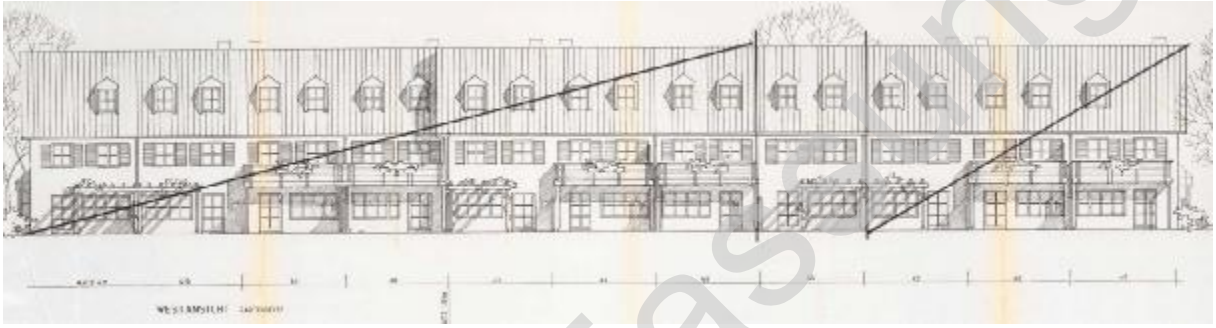
Dachgeschoss

Digitale Fassung

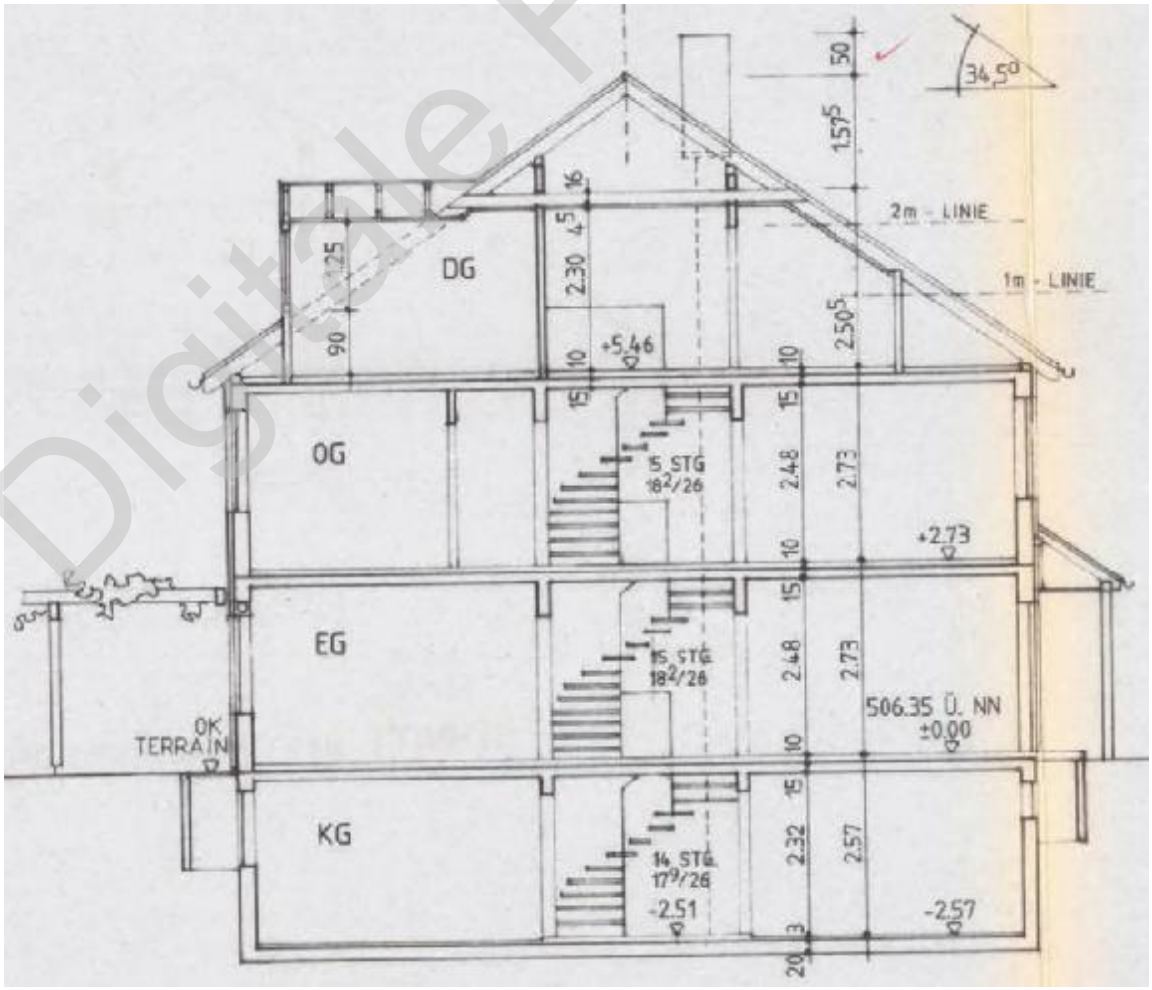
Ansichten und Schnitt

(unmaßstäbliche Darstellung)

Osten



Westen



Schnitt

Digitale Fassung

Dorfangerweg 48 in 85774 Unterföhring

Außenaufnahmen

Dorfangerweg n. Norden

Dorfangerweg n. Süden

Weg (Fl.Nr. 183/16)

Weg (Fl.Nr. 183/52)

Weg (Fl.Nr. 183/8) v. Norden

Weg (Fl.Nr. 183/8) v. Osten

Weg (Fl.Nr. 183/23) v. Westen

Digitale Fassung

Dorfangerweg 48 in 85774 Unterföhring

Bewertungsobjekt a), Außenaufnahmen

Ansicht v. Nordosten

Hauseingang v. Osten

Ansicht v. Südosten

Ansicht v. Westen

Bewertungsobjekt a), Innaufnahmen, Kellergeschoss

Vorplatz/Treppenaufgang

Heizung/Waschküche

Heizung/Waschküche

Digitale Fassung

Dorfangerweg 48 in 85774 Unterföhring

Bewertungsobjekt a), Innaufnahmen, Kellergeschoss

Keller 2

Bewertungsobjekt a), Innaufnahmen, Erdgeschoss

Diele

Diele

Gäste-WC

Gäste-WC

Abstelle

Essen

Digitale Fassung

Dorfangerweg 48 in 85774 Unterföhring

Bewertungsobjekt a), Innaufnahmen, Erdgeschoss

Wohnen

Wohnen

Gartenterrasse n. Westen

Gartenterrasse n. Süden

Terrasse v. Westen

Gartenterrasse v. Osten

Digitale Fassung

Dorfangerweg 48 in 85774 Unterföhring

Bewertungsobjekt a), Innaufnahmen, Erdgeschoss

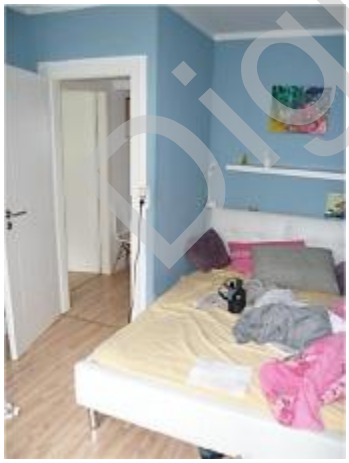
Treppenaufgang OG

Bewertungsobjekt a), Innaufnahmen, Obergeschoss

Flur

Flur

Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1

Kinderzimmer 2

Kinderzimmer 2

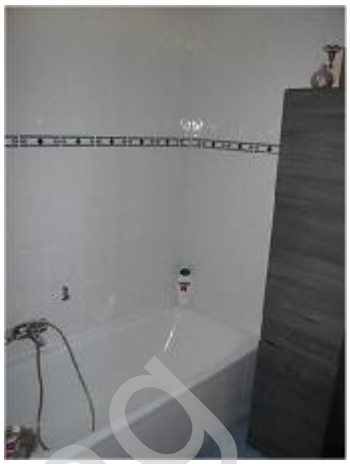
Digitale Fassung

Dorfangerweg 48 in 85774 Unterföhring

Bewertungsobjekt a), Innaufnahmen, Obergeschoss

Bad/WC

Bad/WC



Bad/WC

Schlafen

Schlafen

Treppenaufgang DG

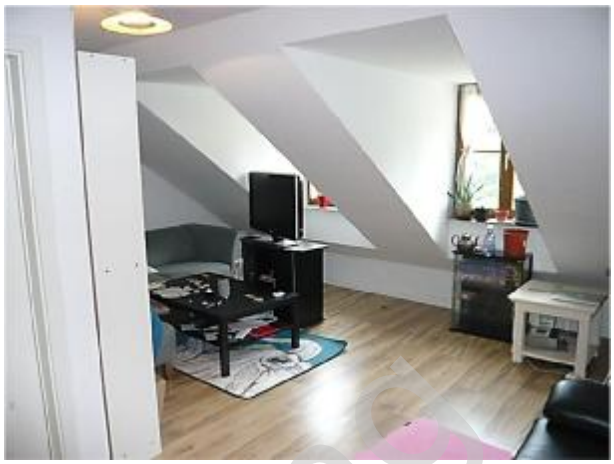
Digitale Fassung

Dorfangerweg 48 in 85774 Unterföhring

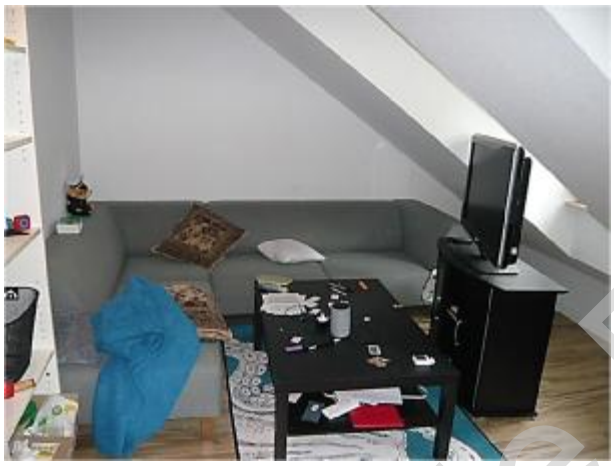
Bewertungsobjekt a), Innaufnahmen, Dachgeschoss

Flur

Flur



Studio



Studio

Studio

Vorplatz

Duschbad

Duschbad

Digitale Fassung

Dorfangerweg 48 in 85774 Unterföhring

Bewertungsobjekt a), Innaufnahmen, Dachgeschoss

Duschbad

Bewertungsobjekt b), Außenaufnahmen

Firkenweg n. Osten

Firkenweg n. Westen

Garagenhof (Fl.Nr. 183/30) v. Norden

Einzelgarage (Fl.Nr. 183/71) v. Osten

Digitale Fassung

Bewertungsobjekt h), Außenaufnahmen

Gernweg n. Osten

Kfz-Freistellfläche (Fl.Nr. 181/66)

Digitale Fassung