



GUTACHTEN
über den Verkehrswert
(im Sinne des § 194 BauGB)

für das Reihenmittelhaus
Hans-Fallada-Straße 6
nebst Tiefgaragenstellplatz
in 85716 Unterschleißheim

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers
nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und
weitergegeben oder für andere als die vorgesehene
Zweckbestimmung verwendet werden.

4. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt 54 Seiten (davon 14 Anlagen) und wurde in
4-facher Ausfertigung erstellt, davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Auftragnehmers.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Angaben zur Auftragserteilung	4
1.2 Ortsbesichtigung	5
1.3 Bewertungsunterlagen	5
1.4 Hinweise zur Bewertung	6
2. Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuch	7
2.1.1 Reihenmittelhaus	7
2.1.2 Tiefgaragenstellplatz	9
2.2 Bauplanungsrechtliche Beurteilung und Maß der baulichen Nutzung	10
2.3 Sonstige Rechte u. Belastungen (u.a. Nutzung und monatliche Nebenkosten)	12
3. Grundstücksbeschreibung.....	13
3.1 Makrolage und Infrastruktur	13
3.2 Mikrolage und Umgebungsbebauung	14
3.3 Verkehrsanbindung	14
3.4 Erschließung	15
3.5 Geometrie und Beschaffenheit des Wohnhausgrundstücks	15
3.6 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage	15
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	16
4.1 Reihenmittelhaus	16
4.1.1 Gebäudeart, Roh- und Ausbau, Ausstattung	16
4.1.2 Raumstruktur und Wohnflächenberechnung	18
4.1.3 Baulicher Zustand	19
4.2 Außenanlagen	20
4.3 Tiefgarage und Tiefgaragenstellplatz Nr. 19	20
5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung.....	21
5.1 Grundsätze der Wertermittlung	21
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
6. Ermittlung des Bodenwertes	23
6.1 Vorbemerkungen zur Bodenbewertung	23
6.2 Bodenrichtwert laut Gutachterausschuss	23
6.3 Anpassung des Bodenrichtwertes an das Preisniveau zum Stichtag	24
6.4 Berücksichtigung von Lagemarkmalen und Maß der baulichen Nutzung	25
6.5 Angemessener Bodenwert für das Wohnbaugrundstück	26

7. Ermittlung des Sachwertes für das Reihenmittelhaus 28

7.1 Hinweise zum Rechnungsgang und Verfahrensaufbau	28
7.2 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes	28
7.2.1 Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)	28
7.2.2 Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)	30
7.2.3 Zeitwert des Wohnhauses	30
7.2.4 Zeitwert Außenanlagen	31
7.2.5 Vorläufiger Sachwert	31
7.3 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes	31
7.4 Objektspezifische Besonderheiten gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV	34
7.5 Festsetzung Sachwert Reihenmittelhaus	35

8. Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 19 36

8.1 Vorbemerkungen und wertbestimmende Merkmale eines TG-Stellplatzes	36
8.2 Vergleichspreise vom Gutachterausschuss	36
8.3 Vorläufiger Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 19	37
8.4 Objektspezifische Besonderheiten gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV	37
8.5 Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 19 und Gesamtwert	38

9. Zusammenfassung und Verkehrswerte (Marktwerte)..... 39

Anlagen

Anlage 1	Landkartausschnitt nordwestlicher Teil des LK Münchens $\approx 1 : 200.000$
Anlage 2	Landkartausschnitt mit der Stadt Unterschleißheim und den angrenzenden Gemeinden M $\approx 1 : 50.000$
Anlage 3	Stadtplanausschnitt Unterschleißheim mit dem Stadtteil Lohhof M $\approx 1 : 10.000$
Anlage 4	Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung M $\approx 1 : 1.250$
Anlage 5	Auszug aus dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 16 b aus dem Jahr 1984
Anlage 6	Aktueller Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung M $\approx 1 : 1.000$
Anlage 7	Gebäudequerschnitt B : B laut Baugenehmigung M $\approx 1 : 100$
Anlage 8	Grundriss Kellergeschoß laut Baugenehmigung M $\approx 1 : 100$
Anlage 9	Grundriss Erdgeschoß laut Baugenehmigung M $\approx 1 : 100$
Anlage 10	Grundriss Obergeschoß (= DG) laut Baugenehmigung M $\approx 1 : 100$
Anlage 11	Grundriss Tiefgarage mit dem Stellplatz Nr. 19 M $\approx 1 : 100$
Anlage 12	Fotos Hans-Fallada-Straße, Außenansicht, Eingangsbereich, Garten
Anlage 13	Fotos Terrasse mit Grillstation, Pergola, Putzschäden, Hauseingang, Treppenhaus
Anlage 14	Fotos Wohnzimmer, Badezimmer, Treppe zum KG, Feuchtigkeitsstelle im Hobbyraum KG, Tiefgaragenzugang und Tiefgaragenstellplatz Nr. 19

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zur Auftragserteilung

Auftraggeber: Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung; Infanteriestr. 5, 80325 München; Schätzungsanordnung vom 17.05.2024; Geschäftsnummer: AZ 1540 K 55/24.

Zweck der Wertermittlung: Das Gutachten ist zur Feststellung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren – zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft – angeordnet worden.

Bewertungsobjekte: Das mit einem Reihenmittelhaus bebaute Flurstück 162/95 nebst Miteigentumsanteilen an Verkehrsflächen und der 2/1000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück, Flurstücken 162/12, 162/131 u.a., jeweils Gemarkung Unterschleißheim, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 19.

Postalische Adresse: Die postalische Adresse des Reihenmittelhauses lautet: Hans-Fallada-Straße 6 in 85716 Unterschleißheim.

Einzelwerte laut ZVG: Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Reihenmittelhaus aus den 80 Jahren. Damals wurden noch Miteigentumsanteile an Verkehrsflächen und sonstigen Gemeinschaftsflächen wie Spielplatz zusammen mit dem eigentlichen Reihenhaus verkauft. Auf dem Immobilienmarkt wird i.d.R. nur ein Kaufpreis als Ganzes gezahlt.

Der § 63 des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG) sieht allerdings vor, dass mehrere – in demselben Verfahren zu versteigernde Grundstücke – einzeln auszubieten sind. Es wurde deshalb die folgende Vorgehensweise gewählt.

Vorgehensweise: Die Miteigentumsanteile an den Verkehrsflächen werden in Punkt 6.5 im Rahmen der Bodenwertermittlung bewertet. Es wird dann ein Verkehrswert für das Reihenmittelhaus als Ganzes ermittelt. In Punkt 9 werden die Miteigentumsanteile an den Verkehrsflächen als Teilwerte dieses Gesamtwertes angegeben.

TG-Stellplatz: Beim TG-STP Nr. 19 ist diese Vorgehensweise nicht erforderlich. Es gibt eine Teilungserklärung. Der Stellplatz ist nur als eine normale Sondereigentumseinheit (vergleichbar wie ETW) zu sehen.

Wertermittlungsstichtag: Als Wertermittlungsstichtag gilt der Tag der Besichtigung.

1.2 Ortsbesichtigung

- Ortsbesichtigung: Die Ortsbesichtigung fand am Donnerstag, den 26.09.2024 von 09.30 – 10.15 Uhr statt. Teilnehmer: Herr A. K..... (Miteigentümer), Frau R. K.... (Mitarbeiterin des SV) und der Unterzeichner.
- Innenbesichtigung: Die Bewertungsobjekte konnten ungehindert besichtigt werden. Der Miteigentümer hatte zugestimmt, dass die Innenausstattung für Dokumentationszwecke fotografiert werden durfte.
- Fotodokumentation: Nachdem der Unterzeichner mitgeteilt hatte, dass das Gutachten vor dem Versteigerungstermin ins Internet gestellt wird, hatte der Miteigentümer untersagt, dass die meisten dieser Fotos veröffentlicht werden. Die Fotodokumentation beschränkt sich deshalb auf 3 Seiten.

1.3 Bewertungsunterlagen

- Objektbezogene Unterlagen:
- Grundbuchauszüge vom 22.04.2024
 - Auszug aus dem Aufteilungsplan für den TG-Stellplatz Nr. 19
 - Unterlagen der Entscheidung im Umlaufverfahren zur Beauftragung eines Ingenieurbüros bezügl. Vorgehensweise TG-Sanierung
 - Höhe der monatliche umlegbaren Nebenkosten für die Tiefgarage und die Pflege der Gemeinschaftsflächen vom Miteigentümer
 - Baugenehmigung, genehmigte Grundrisse und Schnitte sowie Flächenberechnungen von der lokalen Baubehörde
 - Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 16 b
 - Verkehrslärmkartierung des Bayerischen Umweltministeriums
 - Landkartenausschnitt, Ortsplanausschnitt, Luftbild und Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
 - Bodenrichtwerte und Vergleichspreise vom der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (GAA) des Landkreises München
 - GFZ-Umrechnungskoeffizienten vom GAA Landkreis München
 - Jahresberichte 2020 – 2023 vom GAA LHST München
 - Halbjahresbericht 2024 vom GAA LHST München
 - Schriftliche Auskünfte vom zuständigen Kaminkehrermeister
 - Internetauftritt der Stadt Unterschleißheim
 - Internetauftritt des MVV
 - Daten der Immobilienmarktdatenvertriebs GmbH
 - Mündliche und schriftliche Angaben der beiden Miteigentümer
 - Aufzeichnungen und Fotos der Ortsbesichtigung

Allgemeine Unterlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- einschlägige Fachliteratur

1.4 Hinweise zur Bewertung

Behördenauskünfte:

Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachterergebnisse aufgrund solcher Auskünfte kann naturgemäß keine Gewähr übernommen werden.

Berechnungen:

Für die Verkehrswertermittlung standen Pläne zur Verfügung, die hinsichtlich Massgenauigkeit und genaue Übereinstimmung nur auf Plausibilität geprüft wurden.

Beschreibungen:

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Bodenverhältnisse:

Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt, ohne Grundwassereinflüsse.

Haftung:

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

Urheberschutz:

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten kann demnach auch von den Bietinteressenten für die Zwecke der Ersteigerung kopiert werden.

Eine sonstige Vervielfältigung oder Verwertung – auch auszugsweise – ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

2.1.1 Reihenmittelhaus

Blattstelle	Grundbuch von Unterschleißheim (AG München); Blatt 10934.	
Bestandsverzeichnis:	<u>Lfd. Nr. 1-3</u>	
	Gelöscht.	
	<u>Lfd. Nr. 4 (zu 8)</u>	
	4.737 / 237.618 MEA an Flurstück 162/77;	
	An der Hans-Fallada-Straße, Gebäude- und Freifläche	154 m ²
	<u>Lfd. Nr. 5 (zu 8)</u>	
	1.485 / 97.782 MEA an Flurstück 162/78;	
	An der Hans-Fallada-Straße, Gebäude- und Freifläche	14 m ²
	<u>Lfd. Nr. 6 (zu 8)</u>	
	1.654 / 267.933 MEA an Flurstück 162/90;	
	Bei der Hans-Fallada-Straße, Erholungsfläche	196 m ²
	<u>Lfd. Nr. 7 (zu 8)</u>	
	1 / 86 MEA an Flurstück 162/25;	
	Bei der Hans-Fallada-Straße, Verkehrsfläche	78 m ²
	<u>Lfd. Nr. 8 (= Reihenmittelhausgrundstück)</u>	
	Flurstück 162 / 95; Hans-Fallada-Straße 6	
	Gebäude und Freifläche	152 m ²
	<u>Lfd. Nr. 9 (zu 8)</u>	
	1 / 45 MEA MEA am vereinigten Grundstück;	
	Fl.st. 162/11 Nähe Max-Halbe-Str., Verkehrsfläche	223 m ²
	Fl.st. 162/14 Nähe Hans-Fallada-Str., Verkehrsfläche	310 m ²
	Fl.st. 162/76 Nähe Max-Halbe-Str., Gebäude-/Freifläche	34 m ²
	Fl.st. 162/74 Nähe Max-Halbe-Str., Verkehrsfläche	111 m ²
	Fl.st. 162/91 Nähe Hans-Fallada-Str., Gebäude-/Freifläche	36 m ²
	Fl.st. 162/140 Nähe Max-Halbe-Str., Verkehrsfläche	51 m ²
	Fl.st. 162/141 Nähe Max-Halbe-Str., Gebäude-/Freifläche	12 m ²
	Fl.st. 162/142 Nähe Hans-Fallada-Str., Verkehrsfläche	75 m ²
	Fl.st. 162/164 Nähe Max-Halbe-Str., Verkehrsfläche	1 m ²
	Fl.st. 162/165 Nähe Max-Halbe-Str., Verkehrsfläche	<u>66 m²</u>
		<u>919 m²</u>

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 10 (zu 3)

2.348 / 171.871 MEA an Flurstück 162/72;

Nähe Max-Halbe-Straße, Gebäude- und Freifläche

119 m²



Abteilung I (Eigentümer): Lfd. Nr. 1-2

Gelöscht.

Lfd. Nr. 3a

A. K.....

zu je $\frac{1}{2}$

Lfd. Nr. 3b

eingetragen am

15.01.1996

S. K.....

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1-5

Versorgungsleitungs- und Geh-/Fahrtrecht, Tiefgaragenrecht und ähnliche Rechte, die keinen Einfluss auf die Wertermittlung haben.

Lfd. Nr. 6-7

Gelöscht.

Lfd. Nr. 8 (zu BV 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10)

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht. München, AZ 1540 K 55/24); eingetragen am 22.04.2024.

Abteilung III (Hypotheken und Grundschulden):

Für die Bewertung nicht relevant

2.1.2 Tiefgaragenstellplatz

Blattstelle	Grundbuch von Unterschleißheim (AG München); Blatt 9290.	
Bestandsverzeichnis:	<u>Lfd. Nr. 1</u> 2 /1000 Miteigentumsanteil am vereinigten Grundstück	
	Fl.st. 162/12 Max-Halbe-Str. 1, Gebäude-/Freifläche	307 m ²
	Fl.st. 162/131 Max-Halbe-Str. 3, Gebäude-/Freifläche	153 m ²
	Fl.st. 162/132 Max-Halbe-Str. 5, Gebäude-/Freifläche	153 m ²
	Fl.st. 162/133 Max-Halbe-Str. 7, Gebäude-/Freifläche	249 m ²
	Fl.st. 162/134 Max-Halbe-Str. 9, Gebäude-/Freifläche	246 m ²
	Fl.st. 162/135 Max-Halbe-Str. 11, Gebäude-/Freifläche	153 m ²
	Fl.st. 162/136 Max-Halbe-Str. 13, Gebäude-/Freifläche	153 m ²
	Fl.st. 162/137 Max-Halbe-Str. 15, Gebäude-/Freifläche	153 m ²
	Fl.st. 162/138 Max-Halbe-Str. 17, Gebäude-/Freifläche	153 m ²
	Fl.st. 162/139 Max-Halbe-Str. 19, Gebäude-/Freifläche	246 m ²
	Fl.st. 162/153 Nähe Gerh.-Hauptm.-Str., Gebäude-/Freifl.	22 m ²
	Fl.st. 162/155 Nähe Gerh.-Hauptm.-Str., Gebäude-/Freifl.	90 m ²
verbunden mit Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 19 laut Aufteilungsplan.		

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligungen vom 20.08.1985 und 27.06.1986 (URNr. 1407, 1144 / je Notar Konrad); eingetragen am 05.09.1986.

Abteilung I (Eigentümer): Lfd. Nr. 1-3

Gelöscht.

Lfd. Nr. 4a
A. K.....
Lfd. Nr. 4b
S. K.....

zu je ½
eingetragen am
15.01.1996

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1-2

KFZ-Abstellrecht für jeweilige Eigentümer von Flurstück 162/95 und für den Freistaat Bayern.

Anmerkung: Diese Eintragungen beziehen sich auf das gegenständliche Reihenmittelhausgrundstück (s.o.). Mit diesen Eintragungen sollte sichergestellt werden, dass dem gegenständlichen Reihenhaus ein Tiefgaragenstellplatz zugeordnet wird.

Abteilung II	<u>Lfd. Nr. 3-5</u> Gelöscht.
Abteilung III (Hypotheken und Grundschulden):	<u>Lfd. Nr. 6</u> Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht. München, AZ 1540 K 55/24); eingetragen am 22.04.2024.

2.2 Bauplanungsrechtliche Beurteilung und Maß der baulichen Nutzung

Flächennutzungsplan:	Das Bewertungsgrundstück liegt laut Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim im Geltungsbereich eines Allgemeinen Wohngebiets (WA gemäß § 4 der BauNVO).
Definition WA:	Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen gemäß § 4 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung <u>vorwiegend</u> dem Wohnen.
Zulässige Ausnahmen:	Die in § 4 Absatz 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind in den Festsetzungen des folgenden Bebauungsplans für das gegenständliche Gebiet für unzulässig erklärt worden. Es ist nur die Ausnahme von Beherbergungsbetrieben bis zu 30 Betten zugelassen worden.
Bebauungsplan Nr. 16 b:	Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 16 b "Östlich der Raiffeisenstraße und nördlich des Münchner Rings", der am 24.09.1984 rechtskräftig wurde. Ein Auszug aus diesem Bebauungsplan ist dem vorliegenden Gutachten als Anlage 5 beigefügt worden.
Allgemeine Festsetzungen:	Im Bebauungsplan sind Baulinien und Baugrenzen sowie eine höchstzulässige Geschossfläche für eine Häusergruppe festgesetzt worden.
Maß d. baulichen Nutzung:	Das Bewertungsgrundstück liegt in dem Baufeld WA 2 im nördlichen Randbereich des Bebauungsplans. Für diesen Bereich sind maximal zwei Vollgeschosse, eine GRZ von 0,40 sowie eine GFZ von 0,60 festgesetzt wurden.
Hinweis:	Diese GFZ bezieht sich naturgemäß auf die Vollgeschosse in dem Baufeld WA 2. Für die vorliegende Bewertung muss eine individuelle GFZ ermittelt werden, die sich auf die tatsächliche Nutzung des gegenständlichen Reihenmittelhausgrundstücks bezieht.

Baurecht ausgeschöpft:	Das gegenständliche Reihenmittelhaus ist Bestandteil eines Reihenhausgruppe mit sechs Gebäuden, davon zwei zweigeschossige und vier dreigeschossige Reihenhäuser. Der Unterzeichner geht davon aus, dass mit der aufstehenden Bebauung das mögliche Baurecht – bis auf einen Wintergarten – ausgeschöpft wurde.
Wintergarten:	Derzeit befindet sich nur eine einfache Pergola-Konstruktion hinter dem gegenständlichen Reihenmittelhaus. Gemäß Punkt 5.31 des Bebauungsplans wäre die Errichtung eines Wintergartens möglich. Die Baugrenzen (siehe blaue Linien in Anlage 5) dürfen dabei bis zu 2 m überschritten werden.
Wertrelevante GFZ:	Für die Ermittlung des gegenständlichen Bodenwertes sind die GFZ-Umrechnungsfaktoren des lokalen Gutachterausschusses zu berücksichtigen. Dabei ist grundsätzlich – aus Gründen der Modellkonformität – eine sogenannte <u>wertrelevante</u> Geschossflächenzahl zugrunde zu legen, die wie folgt definiert ist.
Erläuterung WGFZ:	Die Ermittlung der WGFZ basiert auf dem Ansatz der Geschossfläche (GF) und nicht auf der Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die wertrelevante Geschossfläche ist nach den Außenmaßen aller Vollgeschosse der vorhandenen oder baurechtlich zulässigen Gebäude zu ermitteln. Bei Dachgeschosse (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden die Flächen analog zur Wohnflächenausnutzung angesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung kann durch den möglichen Ausbau eines Wintergartens noch geringfügig erhöht werden. Dieser werterhöhende Effekt schlummert noch im Bodenwert und muss naturgemäß bei der Bewertung berücksichtigt werden.
WGFZ für die Bewertung:	Für die vorliegende Bewertung wird als Maß der baulichen Nutzung eine wertrelevante GFZ von 0,87 zugrunde gelegt, die der derzeitig aufstehenden Bebauung nebst möglichen Wintergartenanbau, in Relation zur Grundstücksgröße, entspricht.

2.3 Sonstige Rechte u. Belastungen (u.a. Nutzung und monatliche Nebenkosten)

Nutzung:	Das gegenständliche Reihenmittelhaus und der Tiefgaragenstellplatz werden derzeit von einem Miteigentümer genutzt. Es liegen derzeit – Angabe gemäß – keine Mietverträge vor.
Eigentümergemeinschaft:	Für die Instandhaltung der Tiefgarage und die Pflege der gemeinschaftlichen Außenflächen (Verkehrsflächen, Grünflächen und Kinderspielplatz) ist die Eigentümergemeinschaft „Am Kornfeld“ gegründet worden.
BGB-Gesellschaft:	Aus den Unterlagen geht hervor, dass es sich um eine BGB-Gesellschaft handelt die im Alltag auch als GbR bezeichnet wird (Gesellschaft bürgerlichen Rechts). Die Gründung erfolgt formlos und ist in der Regel nicht eintragungspflichtig. <u>Anmerkung:</u> In manchen anderen Reihenhaussiedlungen erfolgt die Verwaltung durch einen Siedlungsverein.
Haftung:	Bei einer GbR ist zu beachten, dass alle Mitglieder dieser Gesellschaft gesamtschuldnerisch haften.
Umlegbare Nebenkosten:	Laut Angabe des Miteigentümers werden derzeit monatlich Nebenkosten in Höhe von 30,00 € pro Eigentümer eingefordert, die im Wesentlichen für die Instandhaltung der Tiefgarage genutzt werden. <u>Anmerkung:</u> Dieser Betrag ist vergleichbar mit dem „Wohngeld“ für einen TG-Stellplatz in einer normalen Eigentumswohnanlage, wobei dieser Betrag etwas höher ist, weil darin auch die Kosten für die Pflege der Gemeinschaftsflächen enthalten sind.
Erhaltungsrücklage:	Mit diesen Nebenkosten wird auch eine Erhaltungsrücklage für die Tiefgarage finanziert. Zum 31.12.2023 ist diese Rücklage mit rund 146.000 € dotiert.
Sanierung Tiefgarage:	Da derzeit über die Sanierung der Tiefgarage diskutiert wird, ist diese Rücklage bei der Bewertung des Stellplatzes zu berücksichtigen (siehe Ausführungen in Punkt 8.4).
Sonstige:	Sonstigen Rechte und Belastungen sind nicht erkennbar.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage und Infrastruktur

- Landkreis München: Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Stadt Unterschleißheim, die zum Landkreis München gehört. Der Landkreis München (rd. 350.000 Einwohner) ist einer der wirtschaftlich erfolgreichsten Landkreise in Deutschland. Er umschließt – von Osten aus gesehen – hufeisenförmig die Landeshauptstadt München.
- Stadt Unterschleißheim: Im Jahr 2020 ist die ehemalige Gemeinde Unterschleißheim zur Stadt erhoben worden. Sie ist die einwohnerstärkste Gebietskörperschaft im Landkreis München und liegt im nordwestlichen Randbereich. Unterschleißheim hat die Ortsteile Unterschleißheim-Ort, Lohhof (Lage des Objekts), Hollern und Riedmoos.
- IT-Standort: Unterschleißheim hat sich zu einem wichtigen Zentrum für IT-Unternehmen entwickelt. Es beherbergt zahlreiche Firmen aus den Bereichen Softwareentwicklung, IT-Beratung, Telekommunikation und High-Tech-Industrie.
- Anmerkung: Die Deutschlandzentrale des Weltkonzerns Microsoft war bis zum Umzug nach München-Schwabing (2016) ebenfalls in Unterschleißheim. Dieses Areal heißt nun Micro-City.
- Stadtteil Lohhof: Das gegenständliche Reihenmittelhaus liegt im Stadtteil Lohhof im zentralen und südöstlichen Bereich.
- Einkaufsmöglichkeiten: Einige Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen liegen im Gehbereich. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote sind schnell mit dem Radl oder Auto an der Bezirksstraße oder im UEZ (Unterschleißheimer Einkaufszentrum) erreichbar.
- Kindergärten, Schulen: Ein Kindergarten liegt direkt in der gegenständlichen Siedlung. Drei Grundschulen liegen im Gehbereich. Das Carl-Orff-Gymnasium liegt am Münchner Ring – mit einer Entfernung von ca. 900 m – im erweiterten Gehbereich.
- Freizeitwert: Das Forum Unterschleißheim bietet umfangreiche Kulturangebote wie Musiktheater, Konzerte und Kleinkunst. Unterschleißheim bietet viele Freizeit und Sportmöglichkeiten durch zahlreiche Vereine.

- Freizeitwert: Der Unterschleißheimer und der Hollerner See sind beliebte Orte für Freizeitaktivitäten. In der südlich angrenzenden Gemeinde Oberschleißheim befindet sich die Regattastrecke für Wasserportarten und ein barockes Schloss mit schönen Gärten, wo Ausstellungen und Kulturveranstaltungen stattfinden.
- Fazit Infrastruktur: Die Infrastruktur ist – insgesamt betrachtet – als gut einzustufen.

3.2 Mikrolage und Umgebungsbebauung

- Reihenhaussiedlung: Innerhalb des Stadtteils Lohhof liegt das Anwesen relativ zentral in einer Reihenhaussiedlung, die in 80er Jahren entstanden ist.
- Mikrolage: Das Reihenmittelhaus befindet sich an der Hans-Fallada-Straße, eine kurze Spielstraße mit geringer Fahrzeugfrequenz, die l-förmig von der Johann-Schmid-Straße in nordwestlicher Richtung zur Gerhard-Hauptmann-Straße verläuft.
- Anmerkung: Die Straße ist nach dem berühmten Deutschen Schriftsteller Hans Fallada (1893-1947) benannt. Auch die umliegenden Straßen sind nach Schriftstellern benannt.
- Ruhige Wohnlage: Das Reihenmittelhaus liegt an einem kurzen Stichweg nördlich von der Hans-Fallada-Straße. Die Wohnlage ist als absolut ruhig einzustufen.
- Umgebungsbebauung: Das gegenständliche Reihenmittelhaus ist Bestandteil eines 6-Späners. Die sonstige Umgebungsbebauung ist durch weitere Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäuser geprägt.

3.3 Verkehrsanbindung

- Öffentliche Verkehrsmittel: Eine Bushaltestelle (ca. 380 m) liegt im Gehbereich. Die nächste S-Bahn-Station (Lohhof) liegt mit 650 m im Gehbereich. Die Fahrtzeit mit der S-Bahn in die Münchner Innenstadt beträgt ca. 32 Minuten. Die Anbindung an den ÖPNV ist als gut einzustufen.
- Individualverkehr: Die Bundesstraße B 13 liegt ca. 1,5 km entfernt. Von dort sind der Flughafen in nördlicher und die LHST München sowie die A 99 (Autobahnring) in südlicher Richtung schnell erreichbar. Die Anbindung an den Individualverkehr kann als gut gewertet werden.
- Öffentlicher Parkraum: Innerhalb des Wohngebiets gibt es sowohl öffentliche Parkplätze als auch private Stellplätze. Die Situation im öffentlichen Parkraum ist als relativ unproblematisch einzustufen.

3.4 Erschließung

- Erschließungszustand: Das Bewertungsgrundstück ist an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Versorgungsanschlüsse für Telefon, Gas, Wasser, Strom und Kanal sind vorhanden.
- Fazit: Das Bewertungsgrundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen.

3.5 Geometrie und Beschaffenheit des Wohnhausgrundstücks

- Flurstück: Flurstück 162/95, Gemarkung USH (siehe Lageplan Anlage 5).
- Geometrie:
- Größe laut Grundbuch 152 m²
 - Mittelgrundstück
 - Grundstückszuschnitt rechteckig
 - Straßenfront ca. 5,00 m
 - Grundstückstiefe ca. 30,40 m
- Beschaffenheit:
- Bodenniveau in etwa eben
 - keine sichtbaren Hinweise auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffungsmerkmale, tragfähiger Baugrund

3.6 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage

- Zusammenfassung: Das gegenständliche Reihenhaus liegt in einer Einfamilienhaussiedlung in der Stadt Unterschleißheim im Stadtteil Lohhof. Hervorzuheben ist die Kombination aus einer ruhigen Wohnlage mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Wohnlage ist für Familien mit Kindern gut geeignet. Schulen und Kindergärten liegen im Gebiet. Positiv ist der gehobene Freizeitwert zu würdigen.
- Fazit Lageniveau Die Wohnlage ist insgesamt betrachtet – aus Sicht des Unterzeichners – als gut einzustufen.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

Datenbasis:	Die Baubeschreibung basiert auf den genehmigten Bauplänen und den sonstigen Unterlagen der lokalen Baubehörde, den Auskünften des Bezirkskaminkehrermeisters, den Informationen der Miteigentümer und der Inaugenscheinnahme des Unterzeichners.
Beschreibungsumfang:	Die folgende Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen Kriterien. Bei Beschreibung der Konstruktion und Bauteile werden nur solche dominierenden Merkmale erfasst, die durch zerstörungsfreie Sichtprüfung erkennbar sind und wertbildende Eigenschaften haben. Eingehende Untersuchungen d. Bausubstanz erfolgten nicht.

4.1 Reihenmittelhaus

4.1.1 Gebäudeart, Roh- und Ausbau, Ausstattung

Baujahr:	Die Baugenehmigung für den Bauträger wurde am 12.12.1985 erteilt. Der Erstnutzer hatte das Reihenmittelhaus am 09.02.1988 erworben. Für die Bewertung wird das Baujahr 1988 unterstellt.
Art:	Zweigeschossiges Reihenmittelhaus im Stil der 80er Jahre in Split-Level-Bauweise.
Exkurs Split-Level:	Die Split-Level-Bauweise ist eine besondere architektonische Konstruktion, bei der die Stockwerke eines Hauses in verschiedenen Ebenen zueinander versetzt sind. Statt einer traditionellen vertikalen Anordnung der Etagen mit geraden Treppen gibt es in der Split-Level-Bauweise oft kurze Treppen zwischen den versetzten Ebenen.
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss (= Dachgeschoss).
Fundament:	Plattenfundament Stahlbeton.
Decken:	Stahlbeton, Estrich.
Dachkonstruktion:	Asymmetrisches Satteldach mit Lichtband im Firstbereich; Dachneigung 35 Grad (Westseite), 36 Grad (Ostseite); Dacheindeckung Pfannen; Pfettendachstuhl, 1 Gaube Ostseite; 2 Gauben Westseite.
Fassade:	Verputzt und gestrichen; keine zusätzliche Wärmedämmung.
Wände:	Außenwände Ziegel (36,5 cm), KG Beton; Innenwände: Ziegel, tlw. Leichtbauweise; Zwischenwände zweischalige Konstruktion.

Eingangsbereich:	Eingang an der Ostseite; Eingangsüberdachung als Stahl-/Glaskonstruktion.
Treppen:	Treppe vom Foyer zum Wohnzimmer Betonkonstruktion mit Fliesen; Treppen EG/OG als Metallkonstruktion mit Metallhandlauf und Holzstufen; KG-Treppe Stahlbeton mit Anstrich.
Heizung:	Laut Kaminkehrer Gaszentralheizung (Brennwertheizung) aus dem Baujahr 2004; Nennleistung 22,6 KW; Wärmeübertragung durch Fußbodenheizung. Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Fensterfront im Wohnzimmer; Kunststoffrollläden; im Bereich des Lichtbandes Kunststofffenster, davon kann eines mit Fernbedienung geöffnet werden.
Türen:	Furnierte Holztüren in Holzzargen teilweise mit Glaseinsatz.
Wände:	Verputzt und gestrichen; Schrägen im Obergeschoss mit Holzverkleidung.
Böden:	Wohnzimmer und Essdiele Laminat oder Parkettboden; Küche mit Kunststoffboden; Windfang gefliest; im OG/ DG Teppichboden; Sanitärbereiche und Hobbyraum KG gefliest.
Küche:	Raum mit Fenster an der Ostseite zur Essdiele offen; Einbauküche in U-Form.
Sanitärbereich:	<u>EG</u> : Gäste-WC raumhoch gefliest; Waschbecken; Wand-WC. <u>OG</u> : Innenliegendes Bad ohne Fenster; raumhoch gefliest; Einbauwanne; 2 Waschbecken (siehe Foto Anlage 14); separates WC
Lagerfläche Spitzboden:	Der Grundriss wurde nachträglich geringfügig verändert. Es wurde eine Decke über das Bad OG eingezogen. Dadurch ist ein kleiner Stauraum entstanden, der vom Schlafzimmer aus über eine eingeschlagene Treppe zugänglich ist (siehe Gebäudeschnitt Anlage 7).
Räume im KG:	Wasch- und Heizungsraum; Hobbyraum im KG wohnraumähnlich ausgebaut. Die lichte Raumhöhe liegt zwischen 2,30 – 2,40 m.
Pergola:	Hinter dem Gebäude ist eine Pergola angebaut worden (siehe Fotos Anlage 13); Zugang vom Wohnzimmer; Boden mit terrakottafarbigen Fliesen; Abtrennungsmauer als Sichtschutz zum südlichen Nachbargrundstück; zur Nordseite nur Plane als Abtrennung, Kunststoffüberdachung.

4.1.2 Raumstruktur und Wohnflächenberechnung

Wohnflächenberechnung: Die Wohnflächenberechnung erfolgt gemäß den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung (WoFlV).

Datenbasis: Die folgenden Flächenangaben der Räume sind aus den Unterlagen der Baugenehmigung entnommen worden. Die Gesamtwohnfläche wurde mit der Bruttogrundfläche auf Plausibilität überprobt.

Putzabzug: Aufgrund der besonderen Bauweise und der Schrägen ist ein Putzabzug entbehrlich.

Wohnfläche EG:	Wohnzimmer:	ca.	25,12 m ²
	Essdiele:	ca.	11,02 m ²
	Küche:	ca.	5,50 m ²
	Gäste-WC:	ca.	1,17 m ²
	Windfang:	ca.	<u>2,21 m²</u>
	Bruttowohnfläche:	ca.	45,02 m ²
	Terrasse zu ½ angerechnet	ca.	<u>7,85 m²</u>
	Wohnfläche EG:	ca.	<u>52,87 m²</u>
Wohnfläche OG:	Schlafzimmer:	ca.	15,37 m ²
	Kinderzimmer:	ca.	13,06 m ²
	Badezimmer:	ca.	4,75 m ²
	WC:	ca.	2,66 m ²
	Flur 1:	ca.	1,20 m ²
	Flur 2:	ca.	<u>2,10 m²</u>
	Wohnfläche OG:	ca.	<u>39,14 m²</u>
Wohnfläche Gesamt:	Wohnfläche EG:	ca.	52,87 m ²
	Wohnfläche OG:	ca.	<u>39,14 m²</u>
	Wohnfläche Gesamt:	ca.	92,01 m ²
		rd.	<u>92,00 m²</u>
WNF Gesamt:	Wohnfläche:	rd.	92,00 m ²
	Nutzfläche KG:	rd.	<u>44,00 m²</u>
	Wohn-/Nutzfläche Gesamt:	rd.	<u>136,00 m²</u>
Grundrissbeurteilung:	Es handelt sich um ein Reihenmittelhaus mit einer Breite von 5,0 m in einer Split-Level-Bauweise. Das Gebäude ist im Wesentlichen nach Westen orientiert (Abendsonne) mit einer angemessenen natürlichen Belichtung.		

Grundriss:

Bei den Zimmern im DG befinden sich Schrägen über die gesamte Hausbreite, wodurch die Stellmöglichkeiten für Möbel merklich eingeschränkt werden. Positiv ist die offene Split-Level-Bauweise im EG zu würdigen, die ein großzügigeres Raumgefühl vermittelt. Der Hobbyraum im KG ist gut ausgebaut.

Fazit Grundriss:

Die Grundrisslösung ist aus Sicht des Unterzeichners als durchschnittlich bis gut einzustufen.

4.1.3 Baulicher Zustand

Sanitärbereich:

Im Sanitärbereich ist ein Renovierungsbedarf festgestellt worden. Die Ausstattung (u.a. Fliesen) entspricht teilweise nicht mehr dem heutigen Zeitgeist. Ein Erwerber wird von einer kurz- bis mittelfristigen Renovierung ausgehen.

Feuchtigkeitsstellen:

Im Hobbyraum KG und an der Außenwand in Richtung Terrasse (siehe Fotos Anlagen 13 und 14) sowie an der Anschlussstelle des Lichtbandes an das Nachbargebäude (siehe folgendes Foto links) sind geringfügige Feuchtigkeitsstellen festgestellt worden.

Pergola:

Ein Holzpfosten im Pergolabereich muss ausgetaucht bzw. statisch ertüchtigt werden (siehe Foto rechts)



Heizungsanlage:

Die Gaszentralheizung stammt laut den Angaben des Kaminkehrermeisters aus dem Jahr 2004. Ein potenzieller Erwerber muss davon ausgehen, dass ein Austausch zumindest mittelfristig ansteht.

Sonstiges:

Die Teppichböden wirkten etwas abgenutzt. Im Gebäude sind Malerarbeiten erforderlich.

Fazit:

Aufgrund eines Reparaturstaus ist bei der vorliegenden Wertermittlung eine gewisse Wertminderung im Sinne des § 8 Absatz 3 der ImmoWertV zu berücksichtigen (siehe Ausführungen in Punkt 7.4).

4.2 Außenanlagen

- Vorbemerkung: Das gegenständliche Reihenhausgrundstück hat nur eine Grundstücksfläche von 152 m². Insofern sind nur geringe Außenanlagen vorhanden. Die Fläche vor dem Gebäude ist mit Kopfsteinpflaster und Gestaltungsgrün angelegt worden.
- Rückwärtiger Garen: Einfriedung durch Maschendrahtzaun mit einer Gartentür zum Gehweg an der Westseite; die Gartenfläche hinter dem Gebäude ist mit Rasen und Gestaltungsgrün gestaltet worden. Im westlichen Bereich befindet sich ein Gartenhaus aus Holz und ein Freisitz. An der Südseite steht eine gemauerte Grillstation (s. Fotos Anlage 12+13).

4.3 Tiefgarage und Tiefgaragenstellplatz Nr. 19

- Bewertungsobjekt: Zum Bewertungsobjekt gehört der Tiefgaragenstellplatz Nr. 19 in der Sammeltiefgarage auf dem vereinigten Grundstück, Flurstücke 162/12, 162/131, 162/132 u.a. (siehe Ausführungen in Punkt 2.1.2).
- Zugang: Der Zugang zur Tiefgarage liegt im Bereich nördlich des Gebäudes Hans-Fallada-Straße 22 (siehe Foto Anlage 14). Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Gerhard-Hauptmann-Straße. Die Entfernung bis zum gegenständlichen Reihenmittelhaus beträgt 80 m.
- Tiefgarage: Es handelt sich um eine konventionelle Tiefgarage in Betonbauweise mit 45 normalen Einstellplätzen (Baujahr 1986). Die Tiefgarage und die gemeinschaftlichen Außenanlagen werden von einer Eigentümergemeinschaft verwaltet (siehe Punkt 2.3).
- Baulicher Zustand: Laut Schadensbericht eines Ingenieurbüros gibt es Probleme mit Grundwassereintritt sowie einige Chlorideinträge im Boden und in einem Stützpfleiler. Es ist ein Instandsetzungsbedarf vorhanden. Bei der Wertermittlung ist ein entsprechender Risikoabschlag zu berücksichtigen (siehe Erläuterungen in Punkt 8.4).
- Tiefgaragenstellplatz: Der TG-Stellplatz Nr. 19 hat eine Breite von ca. 2,40 m und eine Tiefe von 5,00 m (s. Grundriss Anlage 10 + Foto Anlage 14). Der gegenständliche Stellplatz befindet sich im Bereich einer Säule und nicht an einer Wand, was das Ein- und Aussteigen etwas erleichtert.

5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

Vorbemerkung:

Nach der Beschlussfassung im Bundesrat am 26. September 2021 ist die – neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – zum 1. Januar 2022 in Kraft getreten. Sie ersetzt die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung aus dem Jahr 2010.

Stichtagsregelung:

Nach gängiger Rechtsprechung sind alle Verkehrswertgutachten, die nach dem 01.01.2022 von einem Sachverständigen unterschrieben werden (auch wenn sie sich auf einen zurückliegenden Stichtag beziehen), nach dieser neuen Rechtsvorschrift zu erstellen.

Neue ImmoWertV:

Die im Gutachten zitierten Paragrafen beziehen sich auf diese neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, die im folgenden Text aus Vereinfachungsgründen mit ImmoWertV bezeichnet wird.

5.1 Grundsätze der Wertermittlung

§ 6 Absatz 1 Satz 1:

"Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen."

§ 6 Absatz 1 Satz 2:

"Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gegebenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen."

§ 6 Absatz 2:

In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse*
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale*

§ 6 Absatz 3:

Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgenden Verfahrensschritte:

- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes*
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes*
- 3. Ermittlung des Verfahrenswertes*

Anmerkung: Beim Vergleichswertverfahren ist naturgemäß keine Marktanpassung erforderlich. Beim Sachwertverfahren spielt dagegen diese Marktanpassung eine wesentliche Rolle.

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- Bewertungsobjekt: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung sind ein Reihenmittelhaus nebst Miteigentumsanteilen an Verkehrsflächen und ein Tiefgaragenstellplatz in der Stadt Unterschleißheim, nordwestlich der Landeshauptstadt München.
- Markt Einfamilienhäuser: Grundstücke mit Einfamilienhausbebauung werden auf dem lokalen Grundstücksmarkt i.d.R. von Selbstnutzern erworben. Für Selbstnutzer spielen Renditegesichtspunkte nur eine untergeordnete Rolle. Die potenziellen Erwerber orientieren sich im Wesentlichen am Sachwert (Substanzwert).
- Sachwertverfahren: Der Verkehrswert für das gegenständliche Reihenmittelhaus wird deshalb aus dem Sachwertverfahren, gemäß den Paragraphen 35 – 39 ImmoWertV, abgeleitet.
- Boden- und Gebäudewert: Gemäß § 35 Absatz 1 ImmoWertV setzt sich der vorläufige Sachwert zusammen aus dem Bodenwert und dem Sachwert der baulichen Anlagen (siehe Punkt 7.2)
- Anmerkung: Dabei wird der Bodenwert aus bewertungstechnischen Gründen vorab ermittelt (siehe Punkt 6).
- Marktanpassungsfaktor: Wie bereits ausgeführt wurde, ist bei der Anwendung des Sachwertverfahrens grundsätzlich zu untersuchen, ob gegebenenfalls ein Sachwertfaktor oder ein Marktanpassungsfaktor i.S. des § 7 Absatz 1 und 2 ImmoWertV zu berücksichtigen ist (siehe Punkt 7.3).
- Marktangepasster SW: Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem Marktanpassungsfaktor (ggf. Sachwertfaktor).
- Objektspezif. Besonderh.: In einem letzten Schritt muss überprüft werden, ob zusätzlich eine Wertanpassung – aufgrund besonderer objektspezifischer Wertmerkmale im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV – vorzunehmen ist (siehe Ausführungen in Punkt 7.4).
- Verkehrswert TG-STP: Der Verkehrswert für den Tiefgaragenstellplatz wird aus dem Vergleichswertverfahren – gemäß den §§ 24 - 26 ImmoWertV – abgeleitet (siehe Ausführungen in Punkt 8).

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.1 Vorbemerkungen zur Bodenbewertung

§ 40 Abs. 1+2 ImmoWertV: "Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden."

Ableitung vom BRW:

Im vorliegenden Fall konnte der Gutachterausschuss des Landkreises München Land keine ausreichende Zahl geeigneter Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke zur Verfügung stellen.

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts muss deshalb vom Bodenrichtwert abgeleitet werden. Es handelt sich somit um ein sogenanntes indirektes Vergleichswertverfahren.

Periodizität:

Die Bodenrichtwerte wurden jahrzehntelang alle 2 Jahren zu den geraden Jahreszahlen zum jeweils 31.12. ermittelt.

Diese Periodizität wurde zum 1. Mal durchbrochen, weil für die Festsetzung der neuen Grundsteuer zum 01.01.2022 neue Bodenrichtwerte festgesetzt worden sind. Darauf aufbauend sind schließlich zum 01.01.2024 die neuen Bodenrichtwerte ermittelt worden.

6.2 Bodenrichtwert laut Gutachterausschuss

Definition Bodenrichtwert: "Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen und Straßenabschnitte, in denen annähernd gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt.

Soweit nicht andere Merkmale angegeben sind, beziehen sie sich auf baureife, erschließungsbeitragsfreie und von sonstigen öffentlichen Lasten freie Grundstücke.

Die Bodenrichtwerte sind auf das angegebene Maß der baulichen Nutzung (GFZ) bezogen. Weicht die tatsächlich bzw. zulässige bauliche Nutzung davon ab, so ist dies bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen.

Bodenrichtwertzone: Für die Stadt Unterschleißheim sind mehrere Bodenrichtwerte festgesetzt worden. Das Bewertungsobjekt liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Lohhof in der Bodenrichtwertzone Nr. 14901.

BRW Lohhof: Der Bodenrichtwert für individuelle Bebauung ist für diese Zone zum Stichtag 01.01.2024 mit einem Wert von 1.900 €/m² – bezogen auf eine wertrelevante GFZ von 0,50 – festgesetzt worden.

6.3 Anpassung des Bodenrichtwertes an das Preisniveau zum Stichtag

Verkäufe aus 2022/2023: Der o.a. Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 wurde naturgemäß aus Grundstücksverkäufen der Jahre 2022 und 2023 abgeleitet. Für die Bewertung zum Stichtag im September 2024 ist deshalb zu untersuchen, ob noch eine Preisanpassung zu berücksichtigen ist.

Preisseigerungstrend: Der Immobilienmarkt im Großraum München war bis zum Frühjahr 2022 durch einen stetigen Preisanstieg geprägt, was insbesondere auf die positive Wirtschaftsentwicklung, die Zuwanderung und die – bis dahin – geringen Zinsen zurückzuführen ist.

Ukraine-Krise, Inflation: Im Frühjahr 2022 kam es zur Zeitenwende. Die Auswirkungen der Ukraine-Krise (u.a. Anstieg Energie- und Baukosten) und die Folgen der Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank, ausgelöst durch die höchste Inflation seit Jahrzehnten, haben einen deutlichen Druck auf die Immobilienpreise ausgeübt.

Preisrückgang: Die Preise sind in fast allen Immobiliensegmenten zurückgegangen. Dies gilt auch für den Landkreis München, wo die Preise in den Vorjahren relativ stark gestiegen waren. Während die Preise in manchen umliegenden Gemeinden um bis zu 15 % zurückgegangen sind, ist der BRW für Lohhof nur um 5 % abgesenkt worden.

Entwicklung BRW: je bei WGFZ = 0,50 31.12.2020 01.01.2022 01.01.2024
 USH-Lohhof: 1.700 €/m² 2.000 €/m² 1.900 €/m²

Aktuelle Situation: Erste empirische Untersuchungen für das Jahr 2024 signalisieren, dass sich der Markt wieder etwas belebt hat. Die EZB hat mittlerweile zum 2. Mal die Leitzinsen gesenkt. Die Zinsen sind aber derzeit weiterhin deutlich höher (etwa 3,5 %), als im Frühjahr 2022.

Fazit: Aufgrund der Marktbelebung und einer geringfügigen Zinssenkung auf der einen Seite und den geopolitischen Risiken und der nachlassenden Konjunktur auf der anderen Seite, geht der Unterzeichner tendenziell von einer aktuellen Seitwärtsentwicklung aus.

6.4 Berücksichtigung von Lagemarkmalen und Maß der baulichen Nutzung

Hinweis:	Der Bodenrichtwert ist nur ein Durchschnittswert. Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstücks (wie u.a. Lage, Zuschnitt, Größe, bauliche Nutzungsmöglichkeit, Erschließungszustand) bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert, die bei der Einzelwertermittlung besonders berücksichtigt werden müssen.
Lagefaktoren:	Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine große Richtwertzone, die in nördlicher Richtung bis zum Bahnhof Lohhof reicht und in östlicher Richtung bis zur B 13 bzw. Ingolstädter Straße. Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im südlichen Bereich dieser Richtwertzone. Die nähere Umgebungsbebauung ist durch Einfamilienhäuser geprägt, womit auch eine gewisse Sozialstruktur verbunden ist. Das Grundstück liegt relativ zentral. Die Infrastruktur kann als gut eingestuft werden. Die S-Bahn-Station, die Grundschule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten liegen im Gebereich.
Fazit:	Bei einer Gesamtbetrachtung der wertbestimmenden Lagemarkmale ist das Bewertungsgrundstück etwas besser als der Durchschnitt zu bewerten. Insbesondere aufgrund der Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Infrastruktur wird ein Lagezuschlag von 5,0 %, bezogen auf den Bodenrichtwert, für angemessen erachtet.
	$1.900 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = \underline{\underline{1.995 \text{ €/m}^2}}$
Maß d. baulichen Nutzung:	In Wohngebieten mit einem relativ hohen Bodenpreisniveau – wie im Großraum München – steigt und fällt der jeweilige Bodenwert mit dem Maß der baulichen Nutzung (GFZ), weil dies der wichtigste Indikator für die erzielbare Wohnfläche und damit des Ertragspotenzials ist.
§ 12 ImmoWertV:	<i>"Unterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 3 des Baugesetzbuchs) erfasst werden."</i>

Maß d. baulichen Nutzung: Für das Bewertungsgrundstück ist eine wertrelevante GFZ von 0,87 errechnet worden (siehe Punkt 2.2).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine wertrelevante GFZ von 0,50. Der Quadratmeterpreis muss auf die merklich höhere bauliche Nutzung umgerechnet werden.

Umrechnungsfaktor: Dabei werden die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses für individuelle Wohnbebauung zugrunde gelegt, die auf empirischen Untersuchungen basieren.

$$0,919 \text{ (WGFZ 0,87)} / 0,690 \text{ (WGFZ 0,50)} = \underline{1,332}$$

Bodenwert pro m²: $1.995 \text{ €/m}^2 \times 1,332 = \underline{2.657 \text{ €/m}^2}$

6.5 Angemessener Bodenwert für das Wohnbaugrundstück

Grundstück: Das Wohnhausgrundstück, Flurstück 162/95, Gemarkung Unterschleißheim, hat laut Grundbuch eine Fläche von 152 m². Der Bodenwert für das Reihenmittelhausgrundstück beträgt somit.

Bodenwert: $152 \text{ m}^2 \times 2.657 \text{ €/m}^2 = 403.864 \text{ €}$
rd. 404.000 €

Miteigentumsanteile: Zum Gegenstand der Wertermittlung gehören neben dem Einfamilienhausgrundstück noch mehrere Miteigentumsanteile an Verkehrsflächen, die – wie folgt – tabellarisch aufgeführt werden. Es handelt sich dabei um Verkehrsflächen und eine Spielplatzfläche.

Anmerkung: Die genauen Lagen dieser Flurstücke sind im Punkt 2.1.2 in einem Auszug aus dem Lageplan erkennbar.

Hinweis: Für diese Miteigentumsanteile ist – laut der Schätzungsanordnung des Amtsgerichts Münchens – jeweils ein separater Wert zu ermitteln.

Nutzbarkeit: Die Nutzbarkeit dieser Flurstücke erschöpft sich im Wesentlichen darin, diese Flächen begehen zu können. Eine Bebauung ist ausgeschlossen.

Wertigkeit Verkehrsfläche: Für diese Verkehrsflächen wird eine Wertigkeit von 15 %, bezogen auf den Baulandwert, für angemessen erachtet.

$$2.657 \text{ €/m}^2 \times 15 \% = \text{rd. } \underline{399 \text{ €/m}^2}$$

Hinweis z. Tabelle:

In der folgenden Tabelle sind die Flurstücke mit dem jeweiligen Bruchteilseigentum multipliziert worden, um einen prozentualen Miteigentumsanteil darzustellen. Der Bodenwert der Flurstücke errechnet sich aus der Fläche mal dem ermittelten Bodenwert von 399 €/m². Der gegenständliche Miteigentumsanteil errechnet sich schließlich durch die Multiplikation mit dem prozentualen MEA.

<u>Flurstück</u>	<u>Zähler</u>	<u>Nenner</u>	<u>MEA</u>	<u>Fläche</u>	<u>Bodenwert</u>	<u>MEA</u>
1462/77	4.737	237.618	1,99 %	154 m ²	61.446 €	1.223 €
162/78	1.485	97.782	1,52 %	14 m ²	5.586 €	85 €
162/90	1.654	267.933	0,62 %	196 m ²	78.204 €	485 €
162/25	1	86	1,16 %	78 m ²	31.122 €	361 €
162/11 u.a.	1	45	2,22 %	919 m ²	366.681 €	8.140 €
162/72	2.348	171.871	1,37 %	119 m ²	47.481 €	650 €
MEA an Verkehrsflächen Gesamt:						<u>10.944 €</u>

Bodenwert Gesamt: Bodenwert Reihenmittelhausgrundstück: 403.864 €
 Bodenwert MEA am Spielplatzgrundstück: 10.944 €
 Bodenwert Gesamt für die Sachwertermittlung: 414.808 €
 rund 415.000 €

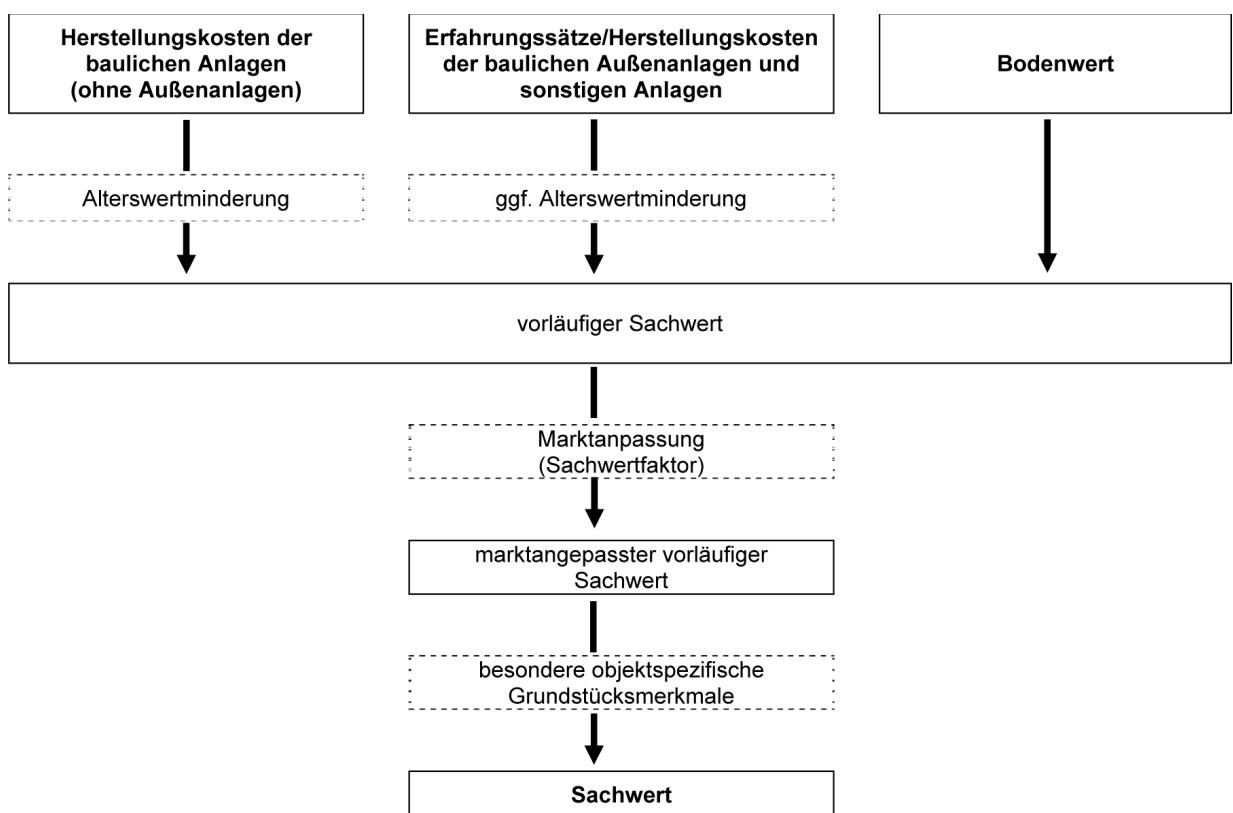
Anmerkungen: Die Miteigentumsanteile an Verkehrsfläche bzw. Spielplatz werden i.d.R. zusammen mit dem Einfamilienhaus veräußert. Für die vorliegende Bewertung wird zunächst ein Gesamtwert ermittelt.
 Die Werte für die gegenständlichen Miteigentumsanteile an den vorgenannten Flurstücken werden im Punkt Verkehrswert zusätzlich als Teilwerte dargestellt (siehe Ausführungen in Punkt 9).

7. Ermittlung des Sachwertes für das Reihenmittelhaus

7.1 Hinweise zum Rechnungsgang und Verfahrensaufbau

Aufbau gemäß § 35:

Der Verfahrensaufbau für die Anwendung des Sachwertverfahrens wird in § 35 ImmoWertV beschrieben und zum besseren Verständnis – wie folgt – grafisch dargestellt:



7.2 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes

7.2.1 Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

§ 36 Abs. 2 ImmoWertV: *"Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden".*

§ 36 Abs. 2 ImmoWertV:	<i>"Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren".</i>
Basis NHK 2010:	Als Berechnungsgrundlage werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, differenziert nach Wohnhausgebäudetyp und Ausstattungsstandard, zugrunde gelegt, die auch auf Anlage 4 der ImmoWertV dargestellt werden.
Bezugsgröße BGF:	Die Kostenkennwerte beziehen sich auf den m ² Bruttogrundfläche (BGF) und erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276. Die BGF ist die Summe der für die jeweilige Gebäudeart nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks in Anlehnung an die DIN 277. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet.
Standardstufen:	Die Normalherstellungskosten sind für 5 Standardstufen festgesetzt worden. Für die Einordnung zu einer speziellen Standardstufe sind insbesondere der Gebäudetyp und der realisierte Ausstattungsstandard zu berücksichtigen. Für die Bewertung wird ein Wert angesetzt, der zwischen den Standardstufen 3 und 4 liegt (näher zu 4).
Gebäudetyp, Ausgangswert:	Es handelt sich um ein Reihenmittelhaus mit KG, EG und ausgebauten DG (= Gebäudetyp 3.01) aus dem Baujahr 1988. Der Ausstattungsstandard ist als Ø zu werten. Kostenerhöhend ist die Split-level-Bauweise zu berücksichtigen (u.a. wegen höheren Anforderungen an Statik, Technikausbau und zusätzlichen Treppen), Insgesamt betrachtet, wird ein Ausgangswert von 885 €/m ² pro BGF für angemessen erachtet, der dem Wert der Standardstufe 4 entspricht.
§ 36 Abs. 2 ImmoWertV:	<i>"Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden."</i>
Indexierung:	Für den August 2024 errechnet sich laut Statistischem Landesamt ein Baukostenindex für Wohnbau, bezogen auf das Basisjahr 2010 ein Umrechnungsfaktor von 182,88.
Aktueller BGF-Wert:	885 €/m ² BGF x 1,8288 = <u>1.618 €/m² BGF</u>

Baukosten LK München:	Der ermittelte Kostenkennwert bezieht sich auf die durchschnittlichen Baukosten in der Bundesrepublik Deutschland. Die Baukosten im Großraum München sind die höchsten in Deutschland.	
Regionalfaktor:	Für die regionale Anpassung werden die Daten des Baukosteninformationszentrum (BKI) in Stuttgart zugrunde gelegt, die auf empirischen Untersuchungen basieren.	
	Für den Landkreis München ist für das Jahr 2024 ein Anpassungsfaktor von 1,288 ermittelt worden.	
	1.618 €/m ² BGF x 1,288 =	<u>2.084 €/m² BGF</u>
Bruttogrundfläche:	Die Brutto-Grundfläche gemäß DIN 277 wurde für das gegenständliche Objekt mit rund 180 m ² ermittelt.	
Normalherstellkosten:	180 m ² x 2.084 €/m ² BGF =	<u>375.120 €</u>

7.2.2 Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

§ 38 ImmoWertV:	<i>"Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer".</i>	
Ausgangsdaten:	Es handelt sich um ein Reihenmittelhaus in Massivbauweise aus dem Baujahr 1988 für das die übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt wird.	
Linearmethode:	Die Alterswertminderung wird gemäß § 38 ImmoWertV nach der Linearmethode ermittelt.	
Alterswertminderung:	Zum Wertermittlungsstichtag im September 2024 errechnet sich eine Gebäudealter von 36 Jahren. Daraus errechnet sich eine Alterswertminderung von 45,0 %.	
	375.120 € x 45,0 % =	<u>168.804 €</u>

7.2.3 Zeitwert des Wohnhauses

Gebäudezeitwert:	Herstellungswert Wohngebäude	375.120 €
	- Alterswertminderung	<u>- 168.804 €</u>
	= Gebäudesachwert zum Wertermittlungsstichtag	206.316 €
	rd.	<u>206.000 €</u>

7.2.4 Zeitwert Außenanlagen

Bewertung Außenanlagen: Der Zeitwert der Außenanlagen wird pauschal ermittelt, wobei die Höhe vom Zeitwert des Wohngebäudes abgeleitet wird. Dabei ist zu beachten, dass die Kosten für die Außenanlagen vergleichbar mit den Nachbargebäuden sind, aber sich im vorliegenden Fall auf einen geringeren Ausgangswert beziehen (nur 2 Wohngeschosse).

Einflussfaktoren: Bei den Außenanlagen handelt es sich u.a. um die Einfriedung, den Vorgarten, die Terrasse mit einer Pergola und die Anlage des rückwärtigen Gartens mit Gartenhaus. Es wird ein Wertansatz v. 8,0 %, bezogen auf den Gebäudezeitwert, für angemessen erachtet.

Zeitwert Außenanlagen: 206.000 € x 8,0 % = rd. 16.000 €

7.2.5 Vorläufiger Sachwert

§ 35 Abs. 2 ImmoWertV: "Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen i.S. des § 36
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen
3. dem nach den §§ 40-43 zu ermittelnden Bodenwert

Vorläufiger Sachwert: Bodenwert (siehe Punkt 6.5): 415.000 €
Zeitwert Reihenmittelhaus: 206.000 €
Zeitwert Außenanlagen: 16.000 €
Vorläufiger Sachwert 637.000 €
rund 640.000 €

7.3 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

§ 35 Abs. 3 ImmoWertV: "Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein."

§ 21 Abs. 3 ImmoWertV: Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Allgemeine Marktlage:	Im Großraum München werden nur relativ wenige Einfamilienhäuser verkauft. Aufgrund des hohen Bodenwertes und des gravierenden Wohnungsmanags werden die neuen Baugrundstücke i.d.R. mit Eigentumswohnanlagen bebaut. Auf der anderen Seite besteht eine überbordende Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Dies verdeutlicht die folgenden Zahlen für das Stadtgebiet Münchens:
Einwohner im Stadtgebiet:	rund 1,6 Mio.
Verkaufte Reihenhäuser Wiederverkauf 2023:	275
davon Reihenmittelhäuser 2023:	175
Bei dieser Marktkonstellation sind die potenziellen Erwerber i.d.R. bereit, einen Kaufpreis zu zahlen, der deutlich über dem Sachwert liegt. Dies gilt umso mehr für ältere Einfamilienhäuser auf kleinen Grundstücken, weil es in der unteren Preiskategorie die meisten Kaufinteressenten gibt.	
Ausgangslage:	Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses München Land erstellt keinen eigenen Jahresbericht. Es werden auch keine eigenen Sachwertfaktoren ermittelt, was aufgrund des sehr heterogenen Landkreises auch nicht unproblematisch ist.
Sachwertfaktoren:	Es wird deshalb hilfsweise auf die Sachwertfaktoren der LHST München aus dem Jahr 2023 zurückgegriffen. Dies ist sachgerecht, weil die Sachwertfaktoren immer in % zum vorläufigen Sachwert angegeben werden.
Vergleichspreise RMH:	Zusätzlich werden einige Verkaufspreise für Reihenhäuser im nordwestlichen Teil des Landkreises angefordert. Dabei wurde festgestellt, dass in den letzten 4 Jahren nur 1 Reihenmittelhaus mit einer vergleichbar geringen Wohnfläche (hier auch 92 m ²) verkauft worden ist. Zum Vergleich: Normale Reihenmittelhäuser mit drei Wohngeschosse haben i.d.R. eine Wohnfläche von 110 – 120 m ² .
Verkauf RMH 2022:	Das RMH steht auf einem fast gleich großen Grundstück (162 m ²) und befindet sich in der gleichen Reihenhausiedlung (gleiche Wohnlage). Im Frühjahr 2022 ist für dieses RMH ein Preis von 808.000 € gezahlt worden, wobei ein TG-STP mitverkauft wurde. Dabei ist allerdings zu beachten, dass dieser Verkauf zum Zeitpunkt der historischen Höchstpreise stattfand.

Bereinigter Kaufpreis: Für den TG-STP Nr. 19 ist in Punkt 8.3 ein vorläufiger Vergleichswert von 16.000 € ermittelt worden. Bereinigt man den wertmäßigen Effekt für den Tiefgaragenstellplatz, errechnet sich ein Kaufpreis von 792.000 € (8.600 €/m² WFL) für das Reihenmittelhaus, das im vorliegenden Fall separat bewertet werden muss.

Anmerkung: Zum Wertermittlungsstichtag lagen die Darlehenszinsen bei einer Zinsbindung von 10 Jahren bei etwa 3,2 – 3,5 %. Zum Zeitpunkt des vorgenannten Verkaufs war dagegen eine Finanzierung – je nach Bonität – zu etwas über 1,0 % möglich.

Verkauf Reihenendhaus: In dem Stadtteil Lohhof-Süd ist Ende 2020 ein Reihenendhaus mit einer Wohnfläche von 125 m² und eine deutlich größere Grundstücksfläche zu einem Preis von 850.000 € verkauft worden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass damals die Preise noch gestiegen sind.

Zwischenfazit: Der vorläufige Sachwert ist in Punkt 7.2.5 mit 640.000 € ermittelt worden. Die Vergleichspreise signalisieren, dass ein deutlicher Marktanpassungszuschlag in einer Größenordnung von etwa 20 % zu berücksichtigen ist. Aufgrund der geringen Zahl geeigneter Verkäufe, werden zusätzlich die Sachwertfaktoren für verkauft Reihenmittelhäuser im Stadtgebiet München herangezogen.

Sachwertfaktoren München: Die Sachwertfaktoren für den Verkauf von Reihenmittelhäusern im Stadtgebiet München beziehen sich auf unterschiedliche wertrelevante Objektmerkmale. Im vorliegenden Fall ist auf jeden Fall der hohe Bodenwertanteil am Gesamtwert zu berücksichtigen.

Die gute Wohnlage in Unterschleißheim ist etwa mit der Ø Wohnlage in München zu vergleichen. Die empirischen Untersuchungen des Gutachterausschusses der LHST München basieren auf eine relativ große Zahl von Vergleichsobjekten (siehe rechte Spalte).

Sachwertfaktoren RMH:	Objektmerkmal	Sachwertfaktor	Zahl Verkäufe
	Bodenwert bis 70 %:	1,22	31 RMH
	Ø Wohnlage:	1,15	32 RMH
	Vorläuf. Sachwert 600-800 T€:	1,18	30 RMH
	Bis 200 m ² Grundstücksgröße:	1,22	34 RMH

Analyse: Auch die Sachwertfaktoren, die auf eine große Datenmenge basieren, signalisieren einen deutlichen Marktanpassungszuschlag. Dies ist u.a. auf die besondere Marktkonstellation zurückzuführen, die durch eine hohe Nachfrage und ein geringes Angebot geprägt ist.

Fazit: Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird ein Marktanpassungszuschlag von 20 %, bezogen auf den vorläufigen Sachwert, für erforderlich erachtet.

Marktangepasster Sachwert: Vorläufiger Sachwert:	640.000 €
Plus Marktanpassungsfaktor 20 %:	<u>128.000 €</u>
Marktangepasster Sachwert:	768.000 €
	rund <u>770.000 €</u>

Plausibilisierung: Aus dem marktangepassten Wert von 770.000 € und der Wohnfläche von 92 m² errechnet sich ein Flächenwert von 8.400 €/m². Dieser Flächenwert muss wegen der besseren Einhaltung einer Privatsphäre, eines Gartens und weiterer Vorteile wie ein eigenes Kellergeschoss merklich höher sein, als der Preis einer 4-Zimmer-Eigentumswohnung in guter Wohnlage in Unterschleißheim.

Vergleichspreise ETW: Die dem Unterzeichner bekannten Vergleichspreise für größere Eigentumswohnungen liegen etwa in einer Größenordnung von 7.000 – 8.000 € pro m² Wohnfläche. Der marktangepasste Sachwert wird für plausibel erachtet.

7.4 Objektspezifische Besonderheiten gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV

§ 8 Abs. 3: *"Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei*

Ausgangslage: Wie bereits in Punkt 4.1.3 ausgeführt wurde, ist bei der Besichtigung ein gewisser Renovierungsstau festgestellt worden. Ein potenzieller Erwerber muss von einer Renovierung des Sanitärbereichs ausgehen. Im Hobbyraum KG, an der Westfassade im EG und an der Nahtstelle des Lichtbandes zum Nachbargebäude sind geringfügige Feuchtigkeitsstellen festgestellt worden.

In Bereich der Pergola muss ein Holzpfosten ausgetauscht werden. Die Heizungsanlage hat ein Alter von derzeit 20 Jahren. Ein Käufer muss davon ausgehen, dass kurz- bis mittelfristig ein Austausch der Heizungsanlage ansteht. Hinzu kommen Malerarbeiten und einige austauschbedürftige Bodenbelege.

Denkweise Erwerber: Ein potenzieller Erwerber muss die zukünftig noch anfallenden Instandhaltungs- und Modernisierungskosten zusätzlich in sein Kaufpreiskalkül einbeziehen.

Allgemeine Hinweise: Bei der Bemessung einer Wertbeeinflussung durch den baulichen Zustand ist davon auszugehen, dass die anderen Reihenhäuser aus der gegenständlichen Baujahrklasse 80er-Jahre auch nicht komplett mängelfrei sind.

Fazit: Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird für den Reparaturstau eine Wertminderung von 2,0 %, bezogen auf den marktangepassten Sachwert, für angemessen erachtet.

$$770.000 \text{ €} \times 2,0 \% = \quad 15.400 \text{ €} \\ \text{rund} \quad \underline{\underline{15.000 \text{ €}}}$$

Keine tatsächlichen Kosten: Bei dieser Wertminderung ist zu beachten, dass diese nicht den tatsächlich aufzuwendenden Kosten entspricht, sondern der geschätzten, durch die unterlassenen Bau-/Instandhaltungsmaßnahmen entstandenem, Werteinbuße.

7.5 Festsetzung Sachwert Reihenmittelhaus

Sachwert:	Vorläufiger Sachwert:	770.000 €
	- Wertminderung wegen Reparaturstau:	<u>- 15.000 €</u>
	= Sachwert:	<u><u>755.000 €</u></u>

Festsetzung: Für das Reihenmittelhaus auf dem Flurstück 162/95, nebst Miteigentumsanteile an Verkehrsflächen, jeweils Gemarkung Unterschleißheim, wird zum Wertermittlungsstichtag im September 2024 – unter Berücksichtigung des Bodenwertes, des vorgefundenen Baukörpers, des baulichen Zustands, der Vergleichspreise für Reihenmittelhäuser und der sonstigen wertrelevanten Einflüsse – ein Sachwert von 755.000 € – festgesetzt.

8. Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 19

8.1 Vorbemerkungen und wertbestimmende Merkmale eines TG-Stellplatzes

- Tiefgaragenstellplatz: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist auch der normale Tiefgaragenstellplatz Nr. 19 (kein Duplex-Stellplatz) in einer Sammeltiefgarage auf einem Nachbargrundstück, 80 m von dem gegenständlichen Reihenmittelhaus entfernt.
- Wertigkeit Allgemein: Die Wertigkeit von derartigen TG-Stellplätzen korreliert teilweise mit den Preisen der dort befindlichen Reihenhäuser bzw. der im Umfeld befindlichen Eigentumswohnungen.
- Sonstige Werteinflüsse: Zu den weiteren wesentlichen wertbeeinflussenden Einflussfaktoren gehören u.a. die Situation im öffentlichen Parkraum, die als durchschnittlich eingestuft werden kann. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist im vorliegenden Fall als gut zu werten.
- Seltene Einzelverkäufe: Derartige Stellplätze werden normalerweise direkt mit einer Eigentumswohnung oder einem Wohnhaus gekauft. Einzelverkäufe von Tiefgaragenstellplätzen kommen selten vor.

8.2 Vergleichspreise vom Gutachterausschuss

- Datenselektion: Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnte 5 Einzelverkäufe von TG-Stellplätzen selektieren, die in dem gegenständlichen Stadtteil Lohhof in den letzten vier Jahren verkauft worden sind.
- Preisanpassung Die Preise für die zeitlich weiter zurückliegenden Verkäufe in der folgenden Tabelle sind – entsprechend der allgemeinen Preisentwicklung – angepasst worden.

<u>Verkauf</u>	<u>Wohnlage</u>	<u>Art</u>	<u>Kaufpreis</u>
03/2024	USH, Lohhof	TG-STP	15.000 €
01/2024	USH, Lohhof	TG-STP	18.500 €
08/2021	USH, Lohhof	TG-STP	13.800 €
03/2021	USH, Lohhof	TG-STP	16.000 €
12/2020	USH, Lohhof	TG-STP	16.300 €

Spannbreite, Mittelwert: Die direkten Vergleichspreise liegen in einer größeren Bandbreite von 13.800 – 18.500 €, wobei der höchste Wert deutlich über dem Median liegt. Der arithmetische Mittelwert ist mit rund 16.000 € ermittelt worden.

Zum Vergleich: Laut Jahresbericht 2023 ist in der dicht bebauten LHST München ein normaler Tiefgaragenstellplatz aus der gegenständlichen Baujahrklasse zu einem durchschnittlichen Preis von 23.500 € verkauft worden. Ein Duplexstellplatz kostet im Münchner Stadtgebiet im Durchschnitt 17.500 €.

8.3 Vorläufiger Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 19

Stellplatztyp: Bei dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 19 handelt es sich um einen normalen Stellplatz (kein Duplex-Stellplatz) mit üblicher Geometrie in einer geräumigen Tiefgarage (siehe Grundriss Anlage 10 und Beschreibung in Punkt 4.3).

Vorläufiger Vergleichswert: Aus den direkten Verkäufen ist ein arithmetischer Mittelwert von 16.000 € errechnet worden, der für die weitere Wertermittlung zugrunde gelegt wird. Dabei ist auch berücksichtigt worden, dass sich 4 der 5 o.a. Vergleichsobjekte in der unmittelbaren Umgebung der gegenständlichen Reihenhaussiedlung befinden.

8.4 Objektspezifische Besonderheiten gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV

§ 8 Abs. 3: *"Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei*

Ausgangslage: Wie bereits in Punkt 4.3 erläutert wurde sind in der Tiefgarage gewisse Bauschäden festgestellt worden. Es ist von der Eigentümerge meinschaft in einem Umlaufverfahren entschieden worden, ein Ingenieurbüro zu beauftragen, das eine Analyse des Schadensbildes und ein Sanierungskonzept erstellen soll.

Sonderumlage: Laut Angabe eines Miteigentümers ist im Oktober 2024 – also nach dem Stichtag – eine Sonderumlage von 500 € pro Stellplatz von der GbR „Am Kornfeld“ eingefordert worden (siehe auch Punkt 2.3).

Instandhaltungsrücklage: Die Erhaltungsrücklage für die Tiefgarage war zum 31.12.2023 mit rund 146.000 € dotiert. Insofern ist es denkbar, dass die mögliche Tiefgaragensanierung aus der Rücklage finanziert werden kann. Es ist auch denkbar, dass die Maßnahmen zeitlich gestreckt werden.

Sonstiges: In fast allen älteren Tiefgaragen sind entsprechende Sanierungen durchzuführen. Die Tatsache, dass ein Ingenieurbüro beauftragt wird, deutet tendenziell auf einen zeitnahen Handlungsbedarf hin.

Sonderumlagen: Sollte die Rücklage nicht ausreichen, müssten die Kosten auf die 45 Tiefgaragenstellplätze aufgeteilt werden.

Risikoabschlag: Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird ein Risikoabschlag von 5 %, bezogen auf den vorläufigen Vergleichswert, für ausreichend erachtet.

16.000 € x 5 % = rund 1.000 €

8.5 Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 19 und Gesamtwert

Vergleichswert TG-STP Vorläufiger Vergleichswert: 16.000 €

Minus Risikoabschlag: - 1.000 €

Vergleichswert TG-Stellplatz Nr. 19: 15.000 €

Gesamtwert: Sachwert Reihenmittelhaus: 755.000 €

Vergleichswert TG-Stellplatz Nr. 19: 15.000 €

Gesamtwert: 770.000 €

9. Zusammenfassung und Verkehrswerte (Marktwerte)

Definition:	<p><i>"Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."</i> § 194 BauGB</p>
Bewertungsobjekt:	<p>Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist ein Reihenmittelhaus nebst TG-Stellplatz in der Stadt Unterschleißheim im nordwestlichen Ausstrahlungsbereich der Landeshauptstadt München. Das Anwesen wird derzeit von einem Miteigentümer genutzt.</p>
Lagefaktoren:	<p>Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer ruhigen und guten Wohnlage in einer Einfamilienhaussiedlung im Unterschleißheimer Stadtteil Lohhof. Hervorzuheben ist die Kombination aus ruhiger Wohnlage mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung.</p>
Reihenmittelhaus:	<p>Es handelt sich um ein Reihenmittelhaus in Splitlevel-Bauweise aus dem Baujahr 1988 mit zwei Wohngeschossen und Kellergeschoss. Der Ausstattungsstandard ist als durchschnittlich zu werten.</p>
Grundrisslösung:	<p>Aufgrund der nur zwei Wohngeschosse verfügt das Reihenmittelhaus über eine unterdurchschnittliche Wohnfläche von 92 m². Die Nutzfläche im Kellergeschoss ist mit 44 m² ermittelt worden.</p>
Baulicher Zustand:	<p>Der bauliche Unterhaltungszustand des Reihenmittelhauses ist als leicht unterdurchschnittlich einzustufen. Bei der Wertermittlung ist eine entsprechende Wertminderung berücksichtigt worden.</p>
TG-STP Nr. 19:	<p>Zum Bewertungsobjekt gehört der normale Tiefgaragenstellplatz Nr. 19 (kein Duplex-Stellplatz) in einer Sammeltiefgarage in der gegenständlichen Reihenhaussiedlung.</p>
Nebenkosten:	<p>Für die Erhaltungsrücklage der Tiefgarage und für die Pflege der Gemeinschaftsflächen fallen monatliche Nebenkosten von 30 € an.</p>
Bewertungsverfahren:	<p>Der Verkehrswert für das Reihenmittelhaus ist – gemäß den Gepflogenheiten der Wertermittlung – aus dem Sachwertverfahren abgeleitet worden. Für den Tiefgaragenstellplatz ist das Vergleichswertverfahren angewendet worden.</p>

Verkehrswert RMH: Am Wertermittlungsstichtag 26.09.2024 wird das, mit einem RMH bebaute Grundstück, Flurstück 162/95 nebst einigen MEA an Verkehrsflächen, je Gemarkung Unterschleißheim (Hans-Fallada-Str. 6, 85716 Unterschleißheim), mit einem Gesamtverkehrswert von

755.000 €

(in Worten: siebenhundertfünfundfünfzig tausend Euro)
als angemessen begutachtet.

Verkehrswert TG-STP: Am Wertermittlungsstichtag 26.09.2024 wird für den 2/1000 MEA an dem vereinigten Grundstück, Flurstücke 162/12, 162/131 u.a., je Gemarkung Unterschleißheim, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 19. mit einem Verkehrswert von

15.000 €

(in Worten: fünfzehntausend Euro)
als angemessen begutachtet.

Werte für das Amtsgericht: Von dem ermittelten Verkehrswert für das Reihenmittelhaus entfallen auf die Miteigentumsanteile an den Verkehrsflächen und der Spielplatzfläche rund 11.000 €. In Punkt 6.5 sind die Einzelwerte detailliert dargestellt worden.

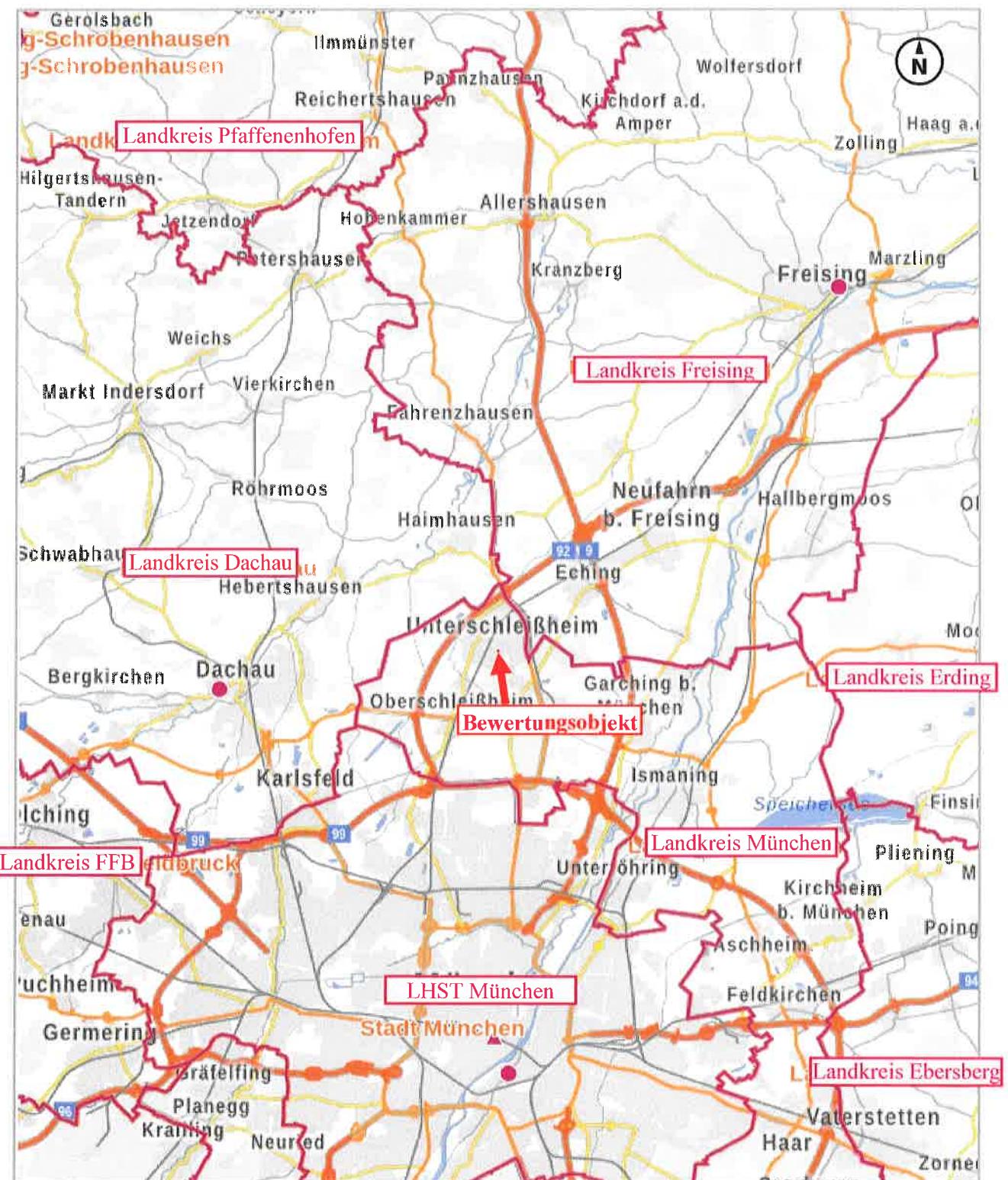
a) Flurstück 162/95 (RMH-Grundstück):	744.000 €
b) MEA an Fl.st. 162/77 u.a. (Verkehrsflächen):	<u>11.000 €</u>
	<u>755.000 €</u>

München, den 11. November 2024
Besichtigt und erstellt durch:



(Harald Pesch)

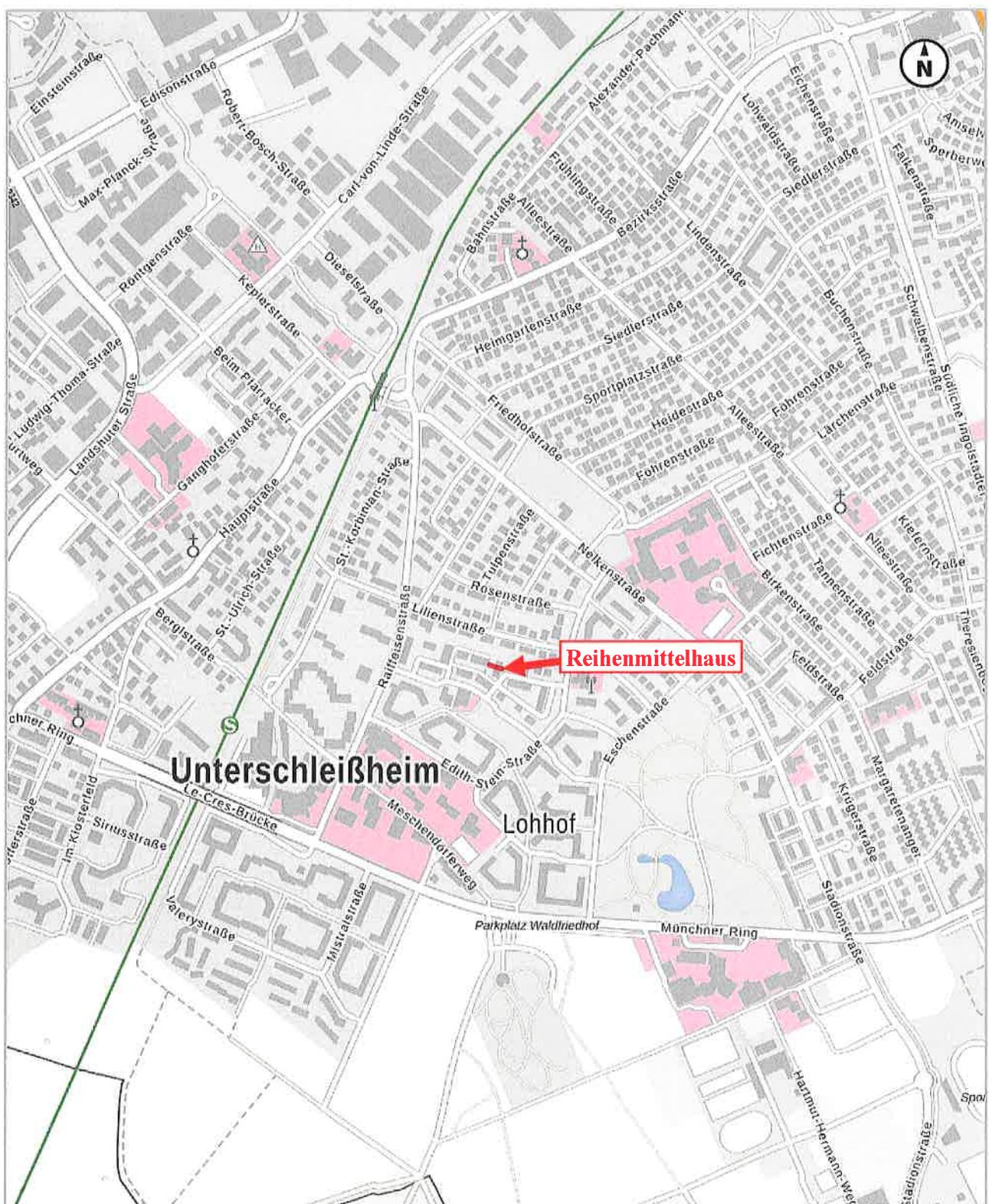
Landkartenausschnitt Nordwestlicher Teil des Landkreises München;
Bewertungsobjekt siehe Pfeil (Maßstab $\approx 1 : 200.000$)



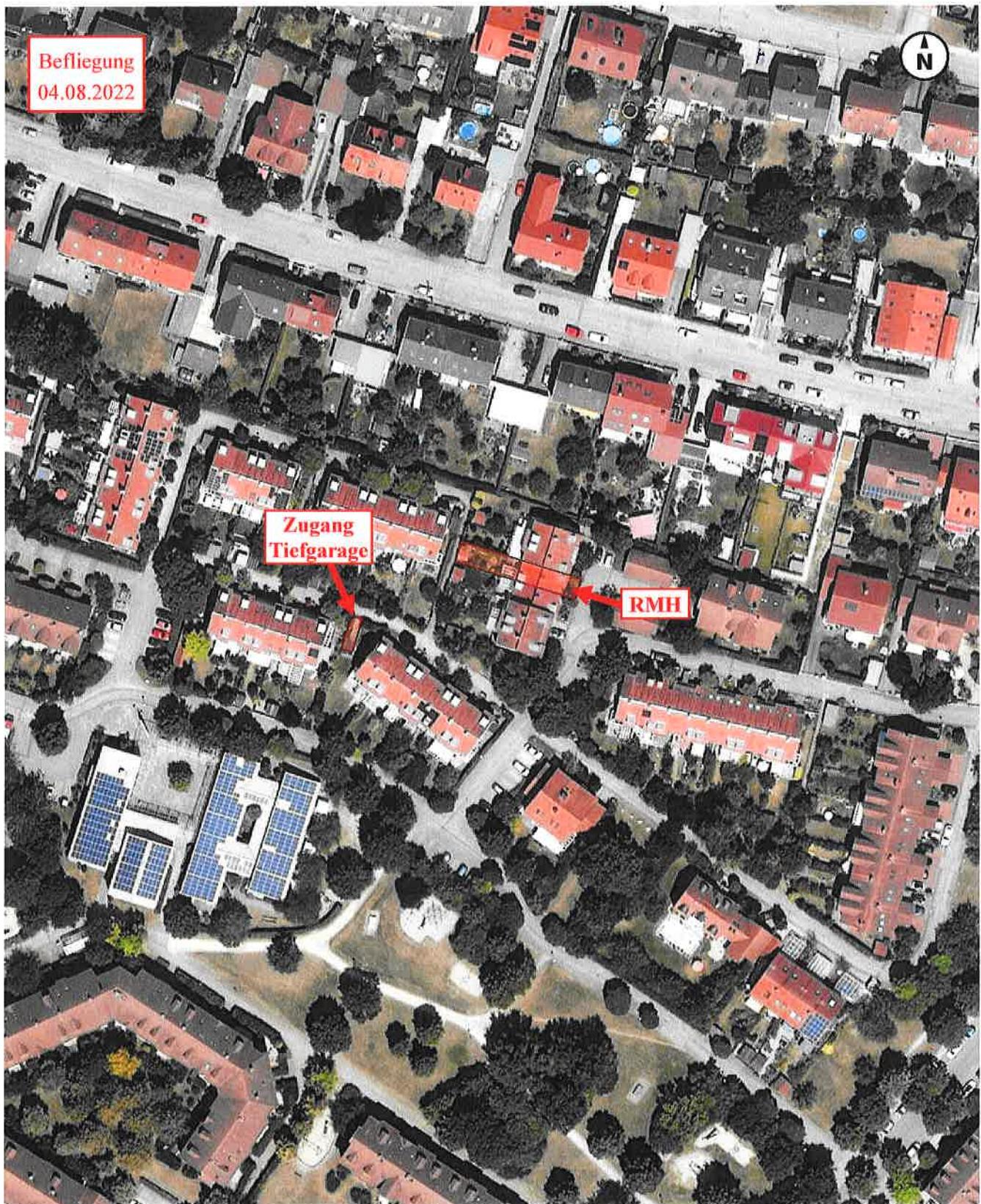
Landkartenausschnitt mit der Stadt Unterschleißheim
und den umliegenden Gemeinden (M \approx 1 : 50.000)



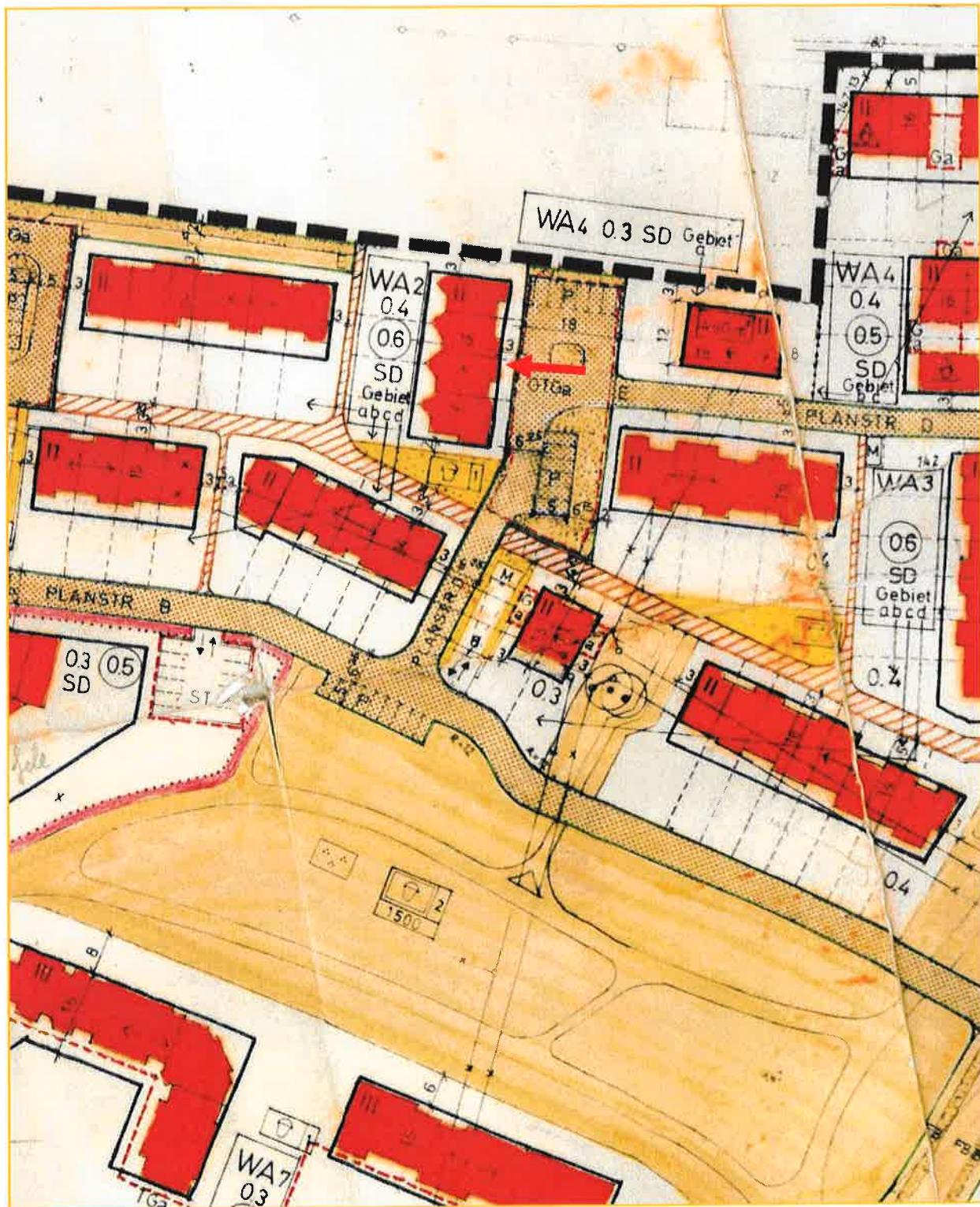
Stadtplanausschnitt der Stadt Unterschleißheim
(M \approx 1 : 10.000)



Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
(Maßstab $\approx 1 : 1.250$)



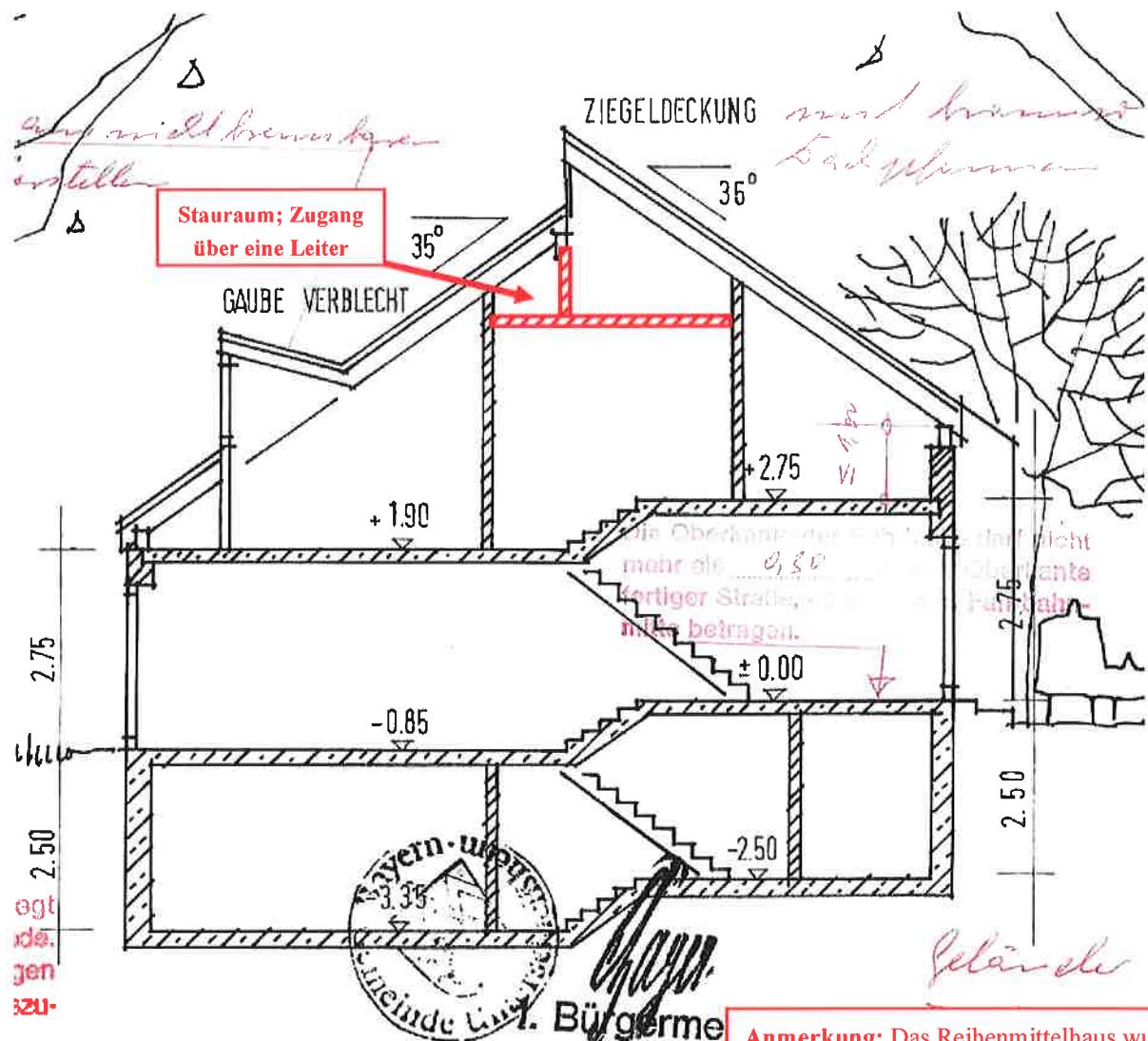
Auszug aus dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 16 b,
der im Jahr 1984 rechtkräftig wurde; das Bewertungsobjekt
befindet sich im Baufeld WA 2 (siehe Pfeil)



Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Maßstab $\approx 1 : 1.000$)

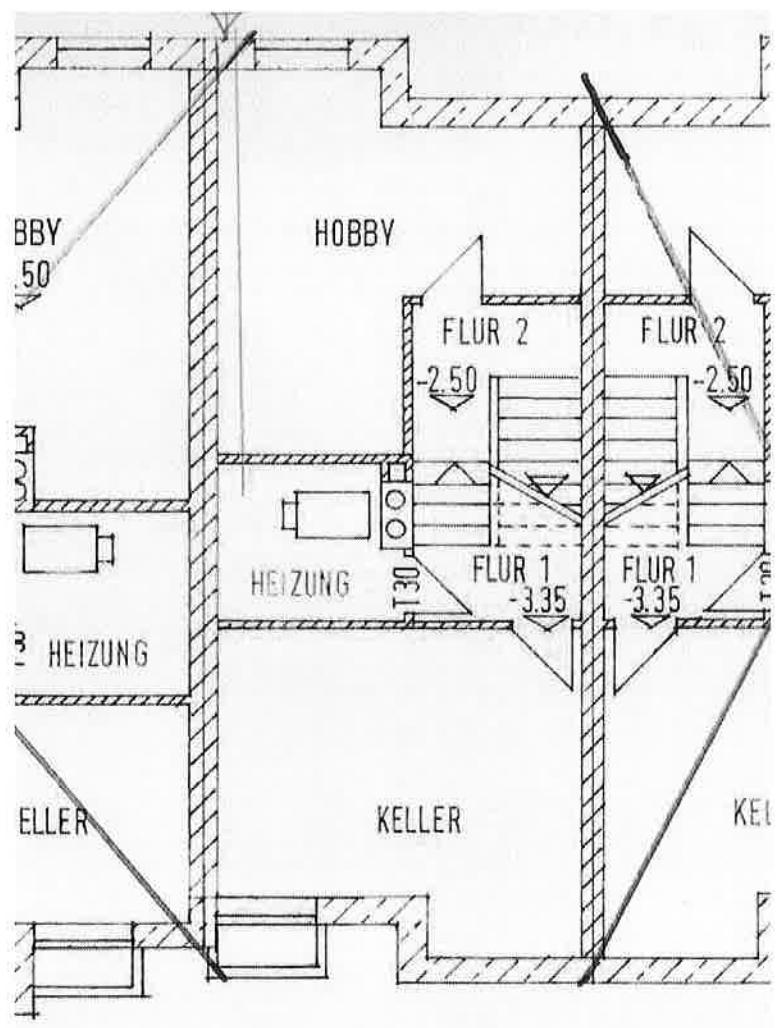


Gebäudequerschnitt B : B
laut Baugenehmigung
(Maßstab $\approx 1 : 100$)

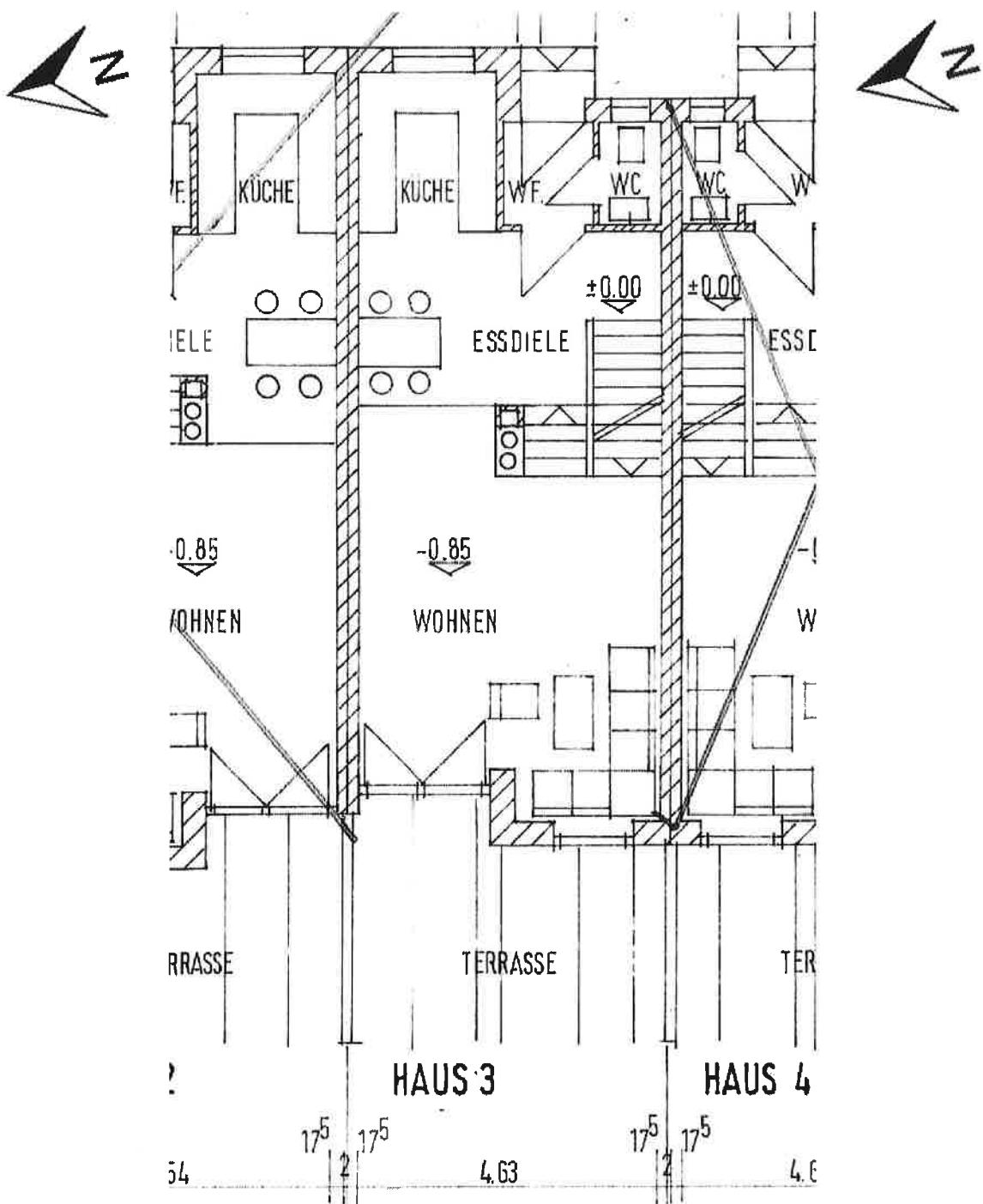


Anmerkung: Das Reihenmittelhaus wurde in einer sogenannten Splitlevel-Bauweise errichtet; d.h. die Geschosse sind nicht wie bei einem konventionellen Gebäude strikt in horizontale Ebenen unterteilt, sondern etwas versetzt angeordnet.

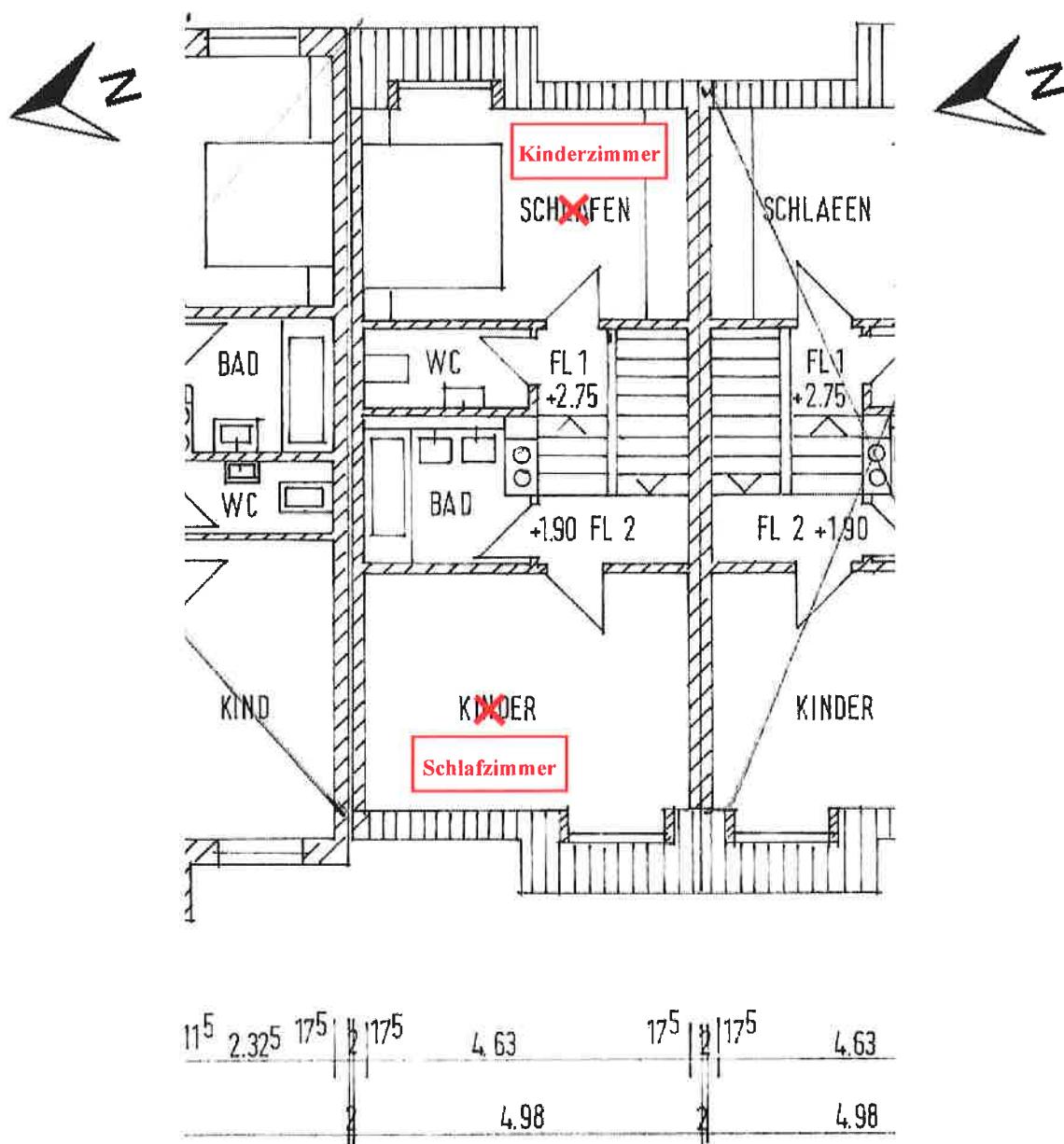
Grundriss Kellergeschoß
laut Baugenehmigung
(Maßstab $\approx 1 : 100$)



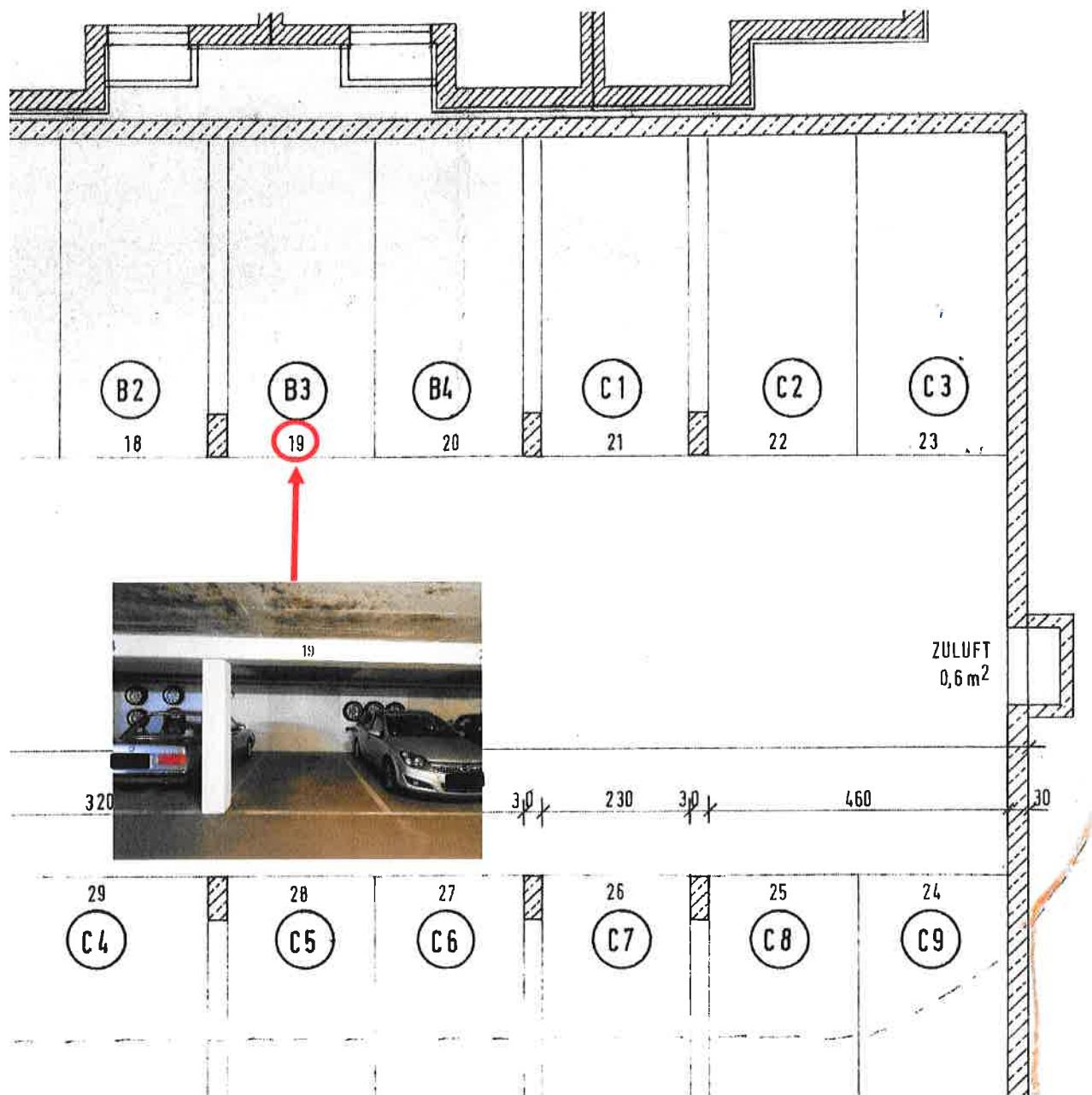
Grundriss Erdgeschoss
laut Baugenehmigung
(Maßstab $\approx 1 : 100$)



Grundriss Obergeschoss
laut Baugenehmigung
(Maßstab $\approx 1 : 100$)



Grundriss Tiefgarage
mit dem TG-STP Nr. 19
laut Aufteilungsplan
(Maßstab $\approx 1 : 100$)





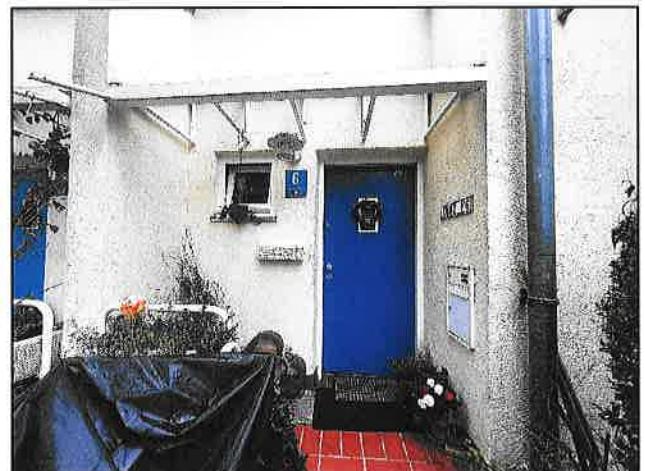
Blick v.d. Johann-Schmid-Str.in die Hans-Fallada-Str.
Zufahrt zur Reihenhaussiedlung (Spielstraße)



Das gegenständliche RMH liegt an einer kurzen
Stichstraße, die nördlich abzweigt (s. Pfeil)



Vorderansicht des Reihenmittelhauses mit
zwei Wohngeschossen und Kellergeschoss



Nahansicht überdachter Hauseingangsbereich



Rückansicht des Gebäudes;
Blick vom Garten



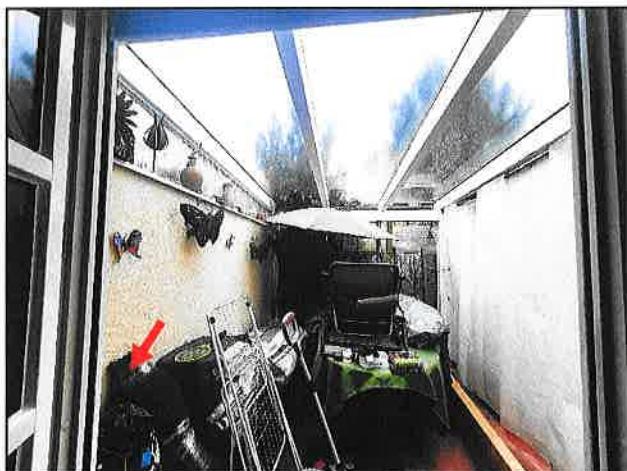
Blick von der Terrasse in den rückwärtigen
Teil des Gartens mit Gartenhaus aus Holz



Terrasse mit Grillstation
im hinteren Gartenbereich



Hinter dem Gebäude befindet sich eine Pergola-Konstruktion mit dem Zugang vom Wohnzimmer



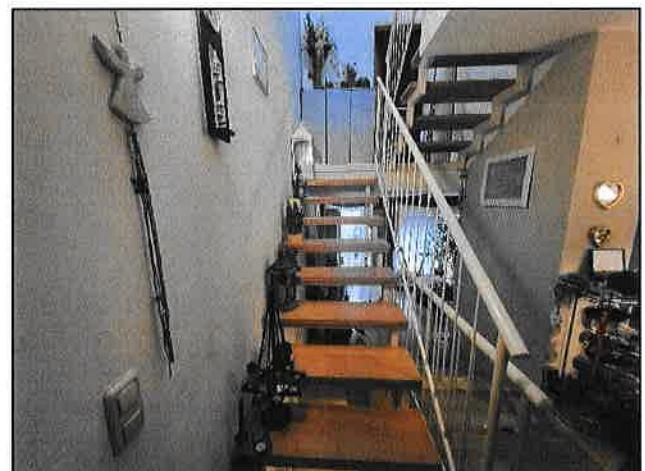
Blick vom Wohnzimmer in die Pergola, links Mauer
zum Nachbarn, rechts Plane zur Abgrenzung



Nahansicht Fensterfront des Wohnzimmers,
leichte Putzschäden in der Außenwand



Blick vom Eingang in Richtung Hausflur



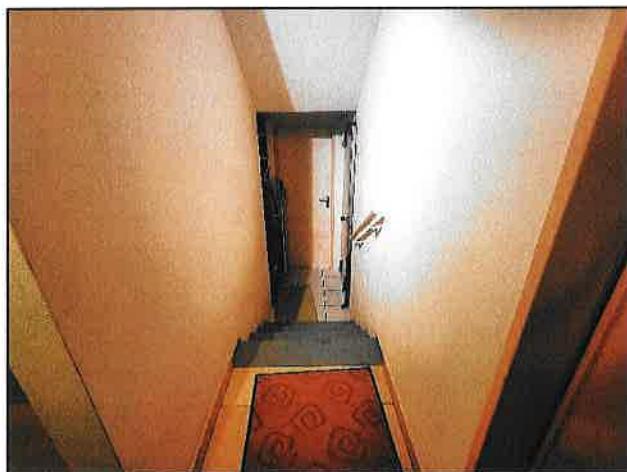
Haus in Splitlevel-Bauweise; Blick auf die
Treppenkonstruktion



Wohnzimmer, Blick in Richtung Pergola und Garten



Badezimmer im Obergeschoss (= Dachgeschoss)



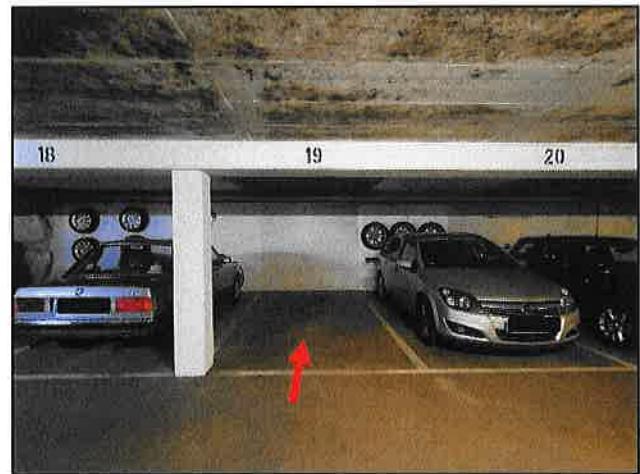
Treppe zum Kellergeschoß



Leichte Feuchtigkeitsschäden im Hobbyraum KG



Tiefgaragenzugang an der Berta-von-Suttner-Straße



Zum gegenständlichen RMH gehört der Tiefgaragenstellplatz Nr.19