

GUTACHTEN

über den Verkehrswert der Grundstücke Flurstücke Nr. 2581/8,
2581/21, des 1/8-Miteigentumsanteils am Grundstück Flurstück
Nr. 2581/24, des 1/4-Miteigentumsanteils am Grundstück
Flurstück Nr. 2581/22, jeweils Gemarkung Mammendorf,
Kapellenstraße 10, 82291 Mammendorf

Amtsgericht München, Az.: 1540 K 211/23 · Projekt 24.G.01



Ansicht von Süden

Digital-Ausfertigung

Das Gutachten wurde am 19.06.2024 in 4-facher Ausfertigung erstellt,
davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Sachverständigen.
Es umfasst einschließlich Deckblatt 27 Seiten, 11 Anlagen und 88.940 Zeichen.

Christoph Geuther
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

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

Mitglied der Gutachterausschüsse in den
Landkreisen Garmisch-Partenkirchen
und Starnberg

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

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

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen	3
1.2 Hinweise	4
2. Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1 Grundbuch	5
2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen.....	6
2.2 Miet- und Pachtverträge	6
2.3 Hausverwaltung	6
2.4 Bauplanungsrecht.....	7
2.5 Tatsächliche Grundstücksnutzung	7
2.5.1 Bauauflagen, Beschränkungen, Beanstandungen.....	8
2.5.2 Künftige Grundstücksnutzung	8
2.6 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand.....	8
2.7 Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV).....	8
3. Lagebeschreibung	9
3.1 Großräumige Lage.....	9
3.2 Kleinräumige Lage.....	9
3.3 Lagebeurteilung	9
4. Objektbeschreibung	10
4.1 Grundstück	10
4.2 Gebäude	11
4.3 Baubeschreibung.....	11
4.3.1 Bauliche Außenanlagen.....	12
4.3.2 Sonstige Außenanlagen.....	12
4.4 Raumstruktur und Kennzahlen	13
4.5 Zustand des Objekts.....	14
4.6 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen	15
5. Marktanalyse	16
5.1 Marktsegment	16
5.2 Marktdaten	16
6. Wertermittlung.....	18
6.1 Wertermittlungsverfahren	18
6.1.1 Verfahrenswahl.....	19
6.2 Vergleichswert	20
6.2.1 Bodenwert.....	20
6.2.2 Bebautes Grundstück	21
6.3 Sachwert.....	22
6.3.1 Sachwert-Ermittlung.....	24
6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	25
7. Verkehrswert	26

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Auftraggeber:	Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, Infanteriestraße 5, 80325 München
Auftrag:	Gutachten über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB
Gegenstand der Wertermittlung:	Grundstücke Flurstücke Nr. 2581/8, 2581/21, 1/8-Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 2581/24, 1/4-Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 2581/22, jeweils Gemarkung Mammendorf, Kapellenweg 10, abweichende Straßenbezeichnung: Kapellenstraße 10, 82291 Mammendorf
Verwendungszweck:	Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Datum Beschluss:	11.01.2024
Wertermittlungstichtag:	19.06.2024
Qualitätsstichtag:	15.02.2024 (Besichtigungstag)
Arbeitsunterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 13.09.2023• Genehmigungspläne M. 1:100 vom 10.07.1972• Flurkartenauszug M. 1:1.000 vom 19.01.2024
Recherchen:	<ul style="list-style-type: none">• Auskünfte des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Fürstenfeldbruck (Kaufpreissammlung, Bodenrichtwert)• Onlinerecherche Bauplanungsrecht• Onlinerecherche Immobilienmarkt• Auskunft Kaminkehrermeister
Objektbesichtigung:	15.02.2024

1.2 Hinweise

Grundlagen und Untersuchungsumfang:

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

Die Übereinstimmung der Bebauung mit dem vorliegenden Genehmigungsplan wurde abgeglichen. Aufteilung und Dimension entsprechen im Wesentlichen den Plandarstellungen. Abweichungen wurden skizzenhaft ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit ergänzt.

Haftung:

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

Urheberrecht:

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

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021):

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

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Bestand:

Amtsgericht München-Isarbruck		Grundbuch von Mammendorf		Band 34 Blatt 1849	Bestandsverzeichnis	Einlagebogen 1
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
		a/b	c	4		
1	2	3		4		
1	-	Mammendorf 2581/8	Kapellenweg 10, Wohnhaus, Garten, Hofraum	-	03	20
2	-	Mammendorf 2581/21	Beim Kapellenweg, Bauplatz	-	00	15
4	-	1/8 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Mammendorf 2581/24		-	02	44
zu 1	-			-	00	52
5	3	1/4 Miteigentumsanteil an dem Grundstück	Am Kapellenweg, Hof- und Gebäudefläche	-	00	52
zu 1	-			-	00	52

Eigentümer:

Aus Gründen der Anonymisierung keine Angabe.

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

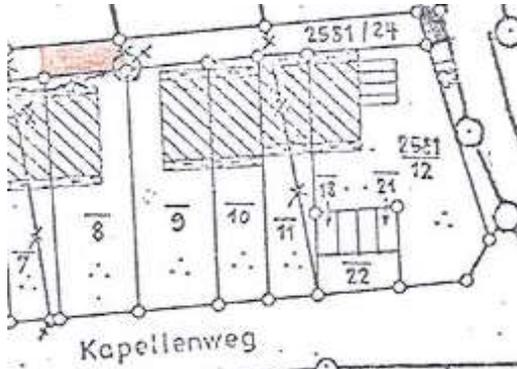
1	4	Bebauungsbeschränkung für a) den jeweiligen Eigentümer des Flst. 2581/8, b) den Freistaat Bayern, im Gleichrang untereinander gemäß Bewilligung vom 26.11.74 eingetragen am 17.12.74.
2	4	Benutzungs- und Nutzungsbeschränkung zugunsten des Freistaates Bayern. Gemäß Bewilligung vom 25.04.75 eingetragen am 01.09.75.
4	1,2,4,5	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München Az: 1540 K 211/23); eingetragen am 11.09.2023.

Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden in Abteilung III:

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

2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen

Die Eintragung lfd. Nr. 1 regelt die Abstandsflächenübernahme auf der Nordseite des zu Bewertenden Reiheneckhauses auf die nördlich angrenzende, ebenfalls zu bewertende Verkehrsfläche Flurstück Nr. 2581/24.



Auszug Bewilligungsurkunde

Da es sich beim belasteten Grundstück um eine gemeinschaftliche Verkehrsfläche handelt und aufgrund der gemeinschaftlichen Nutzung und des Grundstückszuschnitts, der eine Bebauung unmöglich macht, ergibt sich durch die Abstandsflächenübernahme keine Nutzungseinschränkung. Ein Werteeinfluss ist daher nicht feststellbar.

Die Eintragung lfd. Nr. 2 verpflichtet die acht Miteigentümer, das Grundstück lediglich als Zu- und Abfahrt zu nutzen. Da es sich tatsächlich um eine Verkehrsfläche handelt und marktüblich keine Nutzungsalternative in Frage kommt, ergibt sich durch die Eintragung keine Nutzungseinschränkung. Ein Werteeinfluss ist nicht feststellbar.

Die Zwangsversteigerungsvermerke haben keinen Einfluss auf den im Rahmen der Zwangsversteigerung zu ermittelnden Verkehrswert nach § 194 BauGB.

2.2 Miet- und Pachtverträge

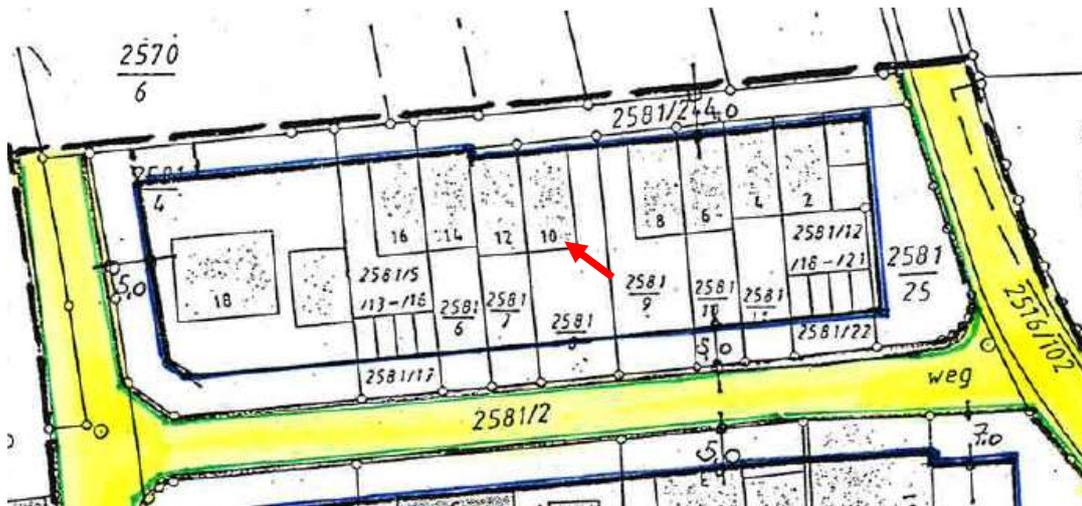
Gemäß Angabe besteht kein Mietverhältnis. Das Objekt steht seit zwei Jahren leer.

2.3 Hausverwaltung

Die gemeinschaftlichen Verkehrsflächen erfordern eine gemeinschaftliche Verwaltung und Bewirtschaftung. Angaben hierzu liegen jedoch nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass anfallende Kosten für Verkehrssicherung und Instandhaltung durch Umlagen finanziert werden.

2.4 Bauplanungsrecht

Es besteht der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 6 „Kapellen-Bahnhofstraße“ vom 25.01.1991 mit Änderung vom Februar 2024. Festgesetzt ist allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind in der Regel Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 6

Es sind Baugrenzen in 4 m Abstand der nördlichen Grenze von Flurstück Nr. 2581/24, in 5 m Abstand zur südlichen Grenze des Wohngrundstücks und in etwa an der östlichen Grenze des Garagengrundstücks Flurstück Nr. 2581/21 festgesetzt.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,25, die Geschößflächenzahl (GFZ) 0,50, wobei Geschößflächen in Nicht-Vollgeschossen nicht angerechnet werden. Es sind maximal zwei Vollgeschosse, Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Dachform Satteldach mit 22 bis 30° Neigung, bei erdgeschoßiger Bebauung mit 46 bis 52° Neigung ist vorgeschrieben. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Je Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Es bestehen Anforderungen an den baulichen Schallschutz, da das Objekt in der äußeren Teilzone der Lärmschutzzone C (Flugplatz Fürstenfeldbruck nicht mehr in Betrieb) liegt.

2.5 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Das Wohngrundstück Flurstück Nr. 2581/8 ist mit einem Reiheneckhaus (E+1+D, unterkellert) bebaut. Die realisierte, wertrelevante Geschößflächenzahl WGFZ beträgt rd. 0,57. Das Grundstück Flurstück Nr. 2581/21 ist mit einer Garage bebaut. Das Grundstück Flurstück Nr. 2581/24 und das Grundstück Flurstück Nr. 2581/22 sind als gemeinschaftliche Verkehrsflächen unbebaut.

Abweichend von den Genehmigungsplänen wurde das Dachgeschoß zu Aufenthaltsräumen ausgebaut. Im Genehmigungsplan ist ein erdgeschoßiger Anbau im Osten des Reiheneckhauses mit einer Tiefe von 8,36 m als Grenzbau im Osten dargestellt, der jedoch nicht realisiert wurde.

2.5.1 Bauauflagen, Beschränkungen, Beanstandungen

Den vorliegenden Unterlagen sind keine wirksamen Bauauflagen, baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen zu entnehmen.

2.5.2 Künftige Grundstücksnutzung

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist auch künftig von einer Wohnnutzung auf dem Bewertungsgrundstück in Form eines Reiheneckhauses mit Garage in der bestehenden Kubatur auszugehen. Ob der im Genehmigungsplan dargestellte Anbau zum Wertermittlungsstichtag noch genehmigungsfähig wäre, ist nicht ohne Antrag auf Vorbescheid feststellbar. Eine Grenzbebauung erfordert in der Regel entweder die Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn oder eine gleichzeitige Grenzbebauung auf dem östlichen Nachbargrundstück, sofern genehmigungsfähig. Zum Wertermittlungsstichtag ist kein wertrelevantes Erweiterungspotential feststellbar.

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

2.6 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen. Alle Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsnetze sind vorhanden. Die Erschließung erfolgt von Osten von der Bahnhofstraße aus über den gemeinschaftlichen Weg, zudem von Süden von der Kapellenstraße aus.

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

2.7 Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV)

Aufgrund der vorliegenden, öffentlich-rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich beim Bewertungsgrundstück um baureifes Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV.

3. Lagebeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Mammendorf ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Fürstenfeldbruck und besteht aus fünf Ortsteilen. Sie liegt rd. 8 km westlich von Fürstenfeldbruck bzw. 35 km westlich von München. Mammendorf ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf. Der Bahnhof Mammendorf an der Bahnstrecke München-Augsburg ist Endhaltestelle der Linie S3 der S-Bahn München. Außerdem verbinden Regionalzüge Mammendorf mit München und Augsburg, Donauwörth und Dinkelscherben über die Strecken des Augsburger Verkehrsverbundes. Mammendorf liegt an der B 2 Fürstenfeldbruck-Augsburg. Über die B 471 besteht ab Fürstenfeldbruck Verbindungen zur Anschlussstelle „Dachau/Fürstenfeldbruck“ der A 8 München-Stuttgart (rd. 16 km) sowie zur Anschlussstelle „Inning“ der A 96 München-Lindau (rd. 20 km). Die übrige Anbindung erfolgt über Kreis- und Ortsstraßen sowie über die regionalen Buslinien.

Die Gemeinde hat rd. 4.900 Einwohner bei einem Durchschnittsalter von 42 Jahren.

Am Ort gibt es Kindertageseinrichtungen, eine Grund- und Mittelschule, eine Volkshochschule und eine Bücherei, zudem ein Freibad sowie soziale Einrichtungen am Ort und in den umliegenden Gemeinden. Weiterführendes Angebot besteht in Fürstenfeldbruck. Die Teilhabe am Arbeits- und Beschaffungsmarkt der Landeshauptstadt ist wegen der Anbindung problemlos möglich.

3.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im Hauptort Mammendorf, hier zwischen dem Ortszentrum und der S-Bahn-Station. Die Entfernung ins Ortszentrum beträgt rd. 900 m, zur S-Bahn-Station rd. 850 m, zum Erholungsgebiet „Mammendorfer See“ südlich des Ortes rd. 1,2 km, zu den Sportanlagen rd. 1,7 km, zur B 471 rd. 5,8 km.

3.3 Lagebeurteilung

Das Objekt ist gut mit Individual-Verkehrsmitteln zu erreichen. Das Objekt verfügt über einen Garagenstellplatz. Im öffentlichen Straßenraum ist gebührenfreies Parken möglich. Die Haltestelle der regionalen Buslinie befindet sich nahe dem Objekt an der Bahnhofstraße. Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist im Landkreisvergleich gut.

Die Kapellenstraße dient als rd. 110 m lange Verbindung zwischen der Bahnhof- und Lessingstraße hauptsächlich der Erschließung der an ihm liegenden Wohngrundstücke. Durchgangsverkehr besteht nicht. Die Entfernung zur Bahnhofstraße (Zufahrt zum S-Bahnhof) beträgt rd. 50 m. Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt. Die Lage ist als ruhig zu bezeichnen.

Das als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Gebiet ist durch freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser geprägt.

Die Infrastruktur (z. B. Einkaufsmöglichkeit, Schulen, Sportanlagen) ist hinreichend und entspricht der einer typischen Landkreisgemeinde. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem ist

wegen des S-Bahn-Anschlusses gut, an die überregionalen Fernstraßen durchschnittlich. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind am Ort vorhanden, weiterführendes Angebot befindet sich in Fürstenfeldbruck. Die Lage in Bezug auf Freizeitmöglichkeiten ist entsprechend des Gesamtangebots der Umgebung durchschnittlich. Das Umfeld ist gepflegt.

Das Internetportal „Capital-Immobilienkompass“ weist dem Ort in seiner Skala „normal-fair-gut-großartig-ausgezeichnet“ eine „gute“ Wohnlage zu. Vorteilhaft sind der S-Bahn-Anschluss sowie die überschaubare Gemeindegröße.

Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche Wohnlage im Landkreis und um eine gute Wohnlage innerhalb der Gemeinde.

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstück

Das Wohngrundstück ist rechteckig mit Orientierung der Längsachse in Nord-Süd-Richtung, einer Breite von rd. 10,50 m und einer Tiefe von rd. 30,50 m. Nördlich schließt die gemeinschaftliche Wegefläche an. Das westliche Nachbargrundstück ist profil- und typgleich mit einem Reihenmittelhaus als Grenzbebauung zum Bewertungsgrundstück bebaut. Südlich verläuft die Kapellenstraße. Das östliche Nachbargrundstück ist spiegelbildlich mit einem typgleichen Reiheneckhaus bebaut.

Das zu bewertende Reiheneckhaus steht auf der östlichen Grenze im Abstand von rd.

1 m zur nördlichen Grenze. Im Süden ergibt sich ein rd. 17 m tiefer Garten. Die Freiflächen im Süden und Osten sind als Garten- und Terrassenfläche angelegt, im Norden als Vorgarten mit Zugang.

Die unbebaute Verkehrsfläche F1St. Nr. 2581/24 nördlich ist rd. 62 m lang und rd. 4 m breit. Rd. 35 m südöstlich des Wohnhauses liegt nahe der Ecke Kapellen-/Bahnhofstraße der gemeinschaftliche Garagenhof F1St. Nr. 2581/22, eine rd. 10,50 x 4,80 m große Rechteck-Fläche. Sie wird von der südlich angrenzenden Kapellenstraße erschlossen. Nördlich hiervon liegt das zu bewertende Garagengrundstück F1St. Nr. 2581/21, eine vollständig durch die Garage überbaute Rechteck-Fläche mit 15 m² Größe.

Die Oberfläche der Grundstücke ist im Wesentlichen eben. Hinweise auf Altlasten bestehen nicht. Der Grundwasserstand ist mit bis rd. 2,25 m unter Gelände temporär erhöht. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist gegeben.

4.2 Gebäude

Das Gebäude wurde ca. 1972 in Massivbauweise, klarer Rechteckform und mit Satteldach erstellt. Es verfügt über ein Keller-, ein Erd-, ein Ober- und ein ausgebautes Dachgeschoß. Die Garage ist eine Massivkonstruktion mit Flachdach.

Es handelt sich um eine klassische Reihenhaus-Grundrisskonzeption. Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt von Norden über einen Windfang mit Garderobe und WC sowie über einen innenliegenden Treppenraum. Nordorientiert liegt die Küche mit Zugang zum Windfang und zum Essplatz, südorientiert das Wohnzimmer mit Zugang zur Südterrasse und ostorientiertem Essplatz. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,54 m. Im Obergeschoß erfolgt die Erschließung über einen innenliegenden Flur. Nordorientiert liegen ein Bad/WC und ein Hauswirtschaftsraum, ostorientiert ein Zimmer und südorientiert ein Schlafzimmer mit Zugang zum überdeckten Südbalkon. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,46 m. Im Dachgeschoß liegen ein ostorientiertes Zimmer sowie im Süden ein über Dachflächenfenster belichtetes Zimmer, im Norden ein WC. Es bestehen Dachschrägen. Die lichte Raumhöhe beträgt maximal rd. 2,26 m, im Traufbereich unter 1 m. Über dem Dachgeschoß gibt es einen Dachspitz als Speicherraum mit rd. 1,30 m Höhe unter dem First. Im Keller liegen ein „Hobbyraum“, ein Lagerraum, ein Heizungsraum und ein Tank-Raum. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,25 m.

Die Garage liegt rd. 50 m (über den Garten) bzw. 90 m (über die Bahnhofstraße) vom Wohnhaus entfernt und wird von Süden erschlossen.

4.3 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt lediglich in dem für diese Bewertung erforderlichen und wertrelevanten Umfang und nur für diesen Zweck. Es handelt sich nicht um eine technische Baubeschreibung, sie erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

Baujahr:	ca. 1972
Gründung:	Beton
Tragende Konstruktion:	Stahlbeton, Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Balkon:	Stahlbeton, beschichtet, Geländer massiv
Fassade:	Putz, gestrichen
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, keine relevante/zeitgemäße Wärmedämmung, im Dachspitz ohne Schalung, Deckung Betondachsteine, Rinnen/Fallrohre/Kaminkopf Kupferblech
Treppen:	Stahlbeton, Belag Naturstein, Geländer Stahl, Dachspitz Einschubtreppe Holz
Wandoberflächen:	Putz gestrichen, Keramik, Tapeten

Bodenbeläge:	Parkett, Textil, Keramik, Kunststoff oder Linoleum
Deckensichtflächen:	Putz oder Trockenbau, gestrichen
Hauseingang:	Metallrahmentür, Glasfüllung, Blockzarge, Podest Stahlbeton, Belag Keramik, Überdachung durch Gebäuderücksprung
Innentüren:	Holz-Türblätter furniert, tlw. Glasausschnitte, U-Zargen Stahl
Fenster:	Holz-/Alufenster/-Fenstertüren, Wärmeschutzverglasung (erneuert vor ca. 20 Jahren), Fensterbänke Naturstein, Alu, Einbau-Rollläden Kunststoff, Dachflächenfenster Holz, Wärmeschutzverglasung
Heizung:	ölbefeuerte Zentralheizung (Niedertemperaturkessel 2003), Regelung witterungsgeführt, Wärmeübertragung über Flachradiatoren, Thermostatventile, Warmwasserbereitung zentral, Öltank Keller aufgrund defekter Heizung demontiert
Elektroausstattung:	baujahrestypische Grundausstattung und Anzahl an Deckenauslässen und Steckdosen, Unter-Putz-Installation, Telefonverkabelung, Verteilung, Anschluss für Herd/Ofen, TV-SAT-Antenne
Sanitärausstattung:	(modernisiert ca. 1989): DG Stand-WC, Spülkasten auf Putz, Waschbecken, OG Einbau-Sitzbadewanne, Einbau-Duschwanne, Duschtrennwand Kunststoff, Wand-WC, Einbau-Spülkasten, 2 Waschbecken, HWR. Waschbecken, Anschluss für Waschmaschine, EG: Stand-WC, Spülkasten auf Putz, Waschbecken;
Besondere Einbauten:	Keine
Garage:	Massivkonstruktion verputzt, Flachdach Stahlbeton, Boden Betonestrich, Schwingtor Stahlblech

4.3.1 Bauliche Außenanlagen

Terrasse:	Keramik
Zugang/Hoffläche:	Betonpflaster
Einfriedung:	Maschendrahtzaun, Holzlattenzaun mit Tor

4.3.2 Sonstige Außenanlagen

Baum-/Strauchbestand, Rasen

4.4 Raumstruktur und Kennzahlen

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

Geschoßfläche wertrelevant (WGF)	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Erdgeschoß	1	10,330	6,500	67,15	
Geschoßfläche EG					67,15
Obergeschoß	1	11,530	6,500	74,95	
Geschoßfläche OG					74,95
Dachgeschoß	1	8,000	6,500	52,00	
Geschoßfläche DG					52,00
Geschoßfläche gesamt					194,09
Grundstücksgröße					340
Geschoßflächenzahl wertrelevant (WGFZ) ohne Baurechtsreserve					0,57
(inkl. nutzbare Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschoßen)					

Wohnflächen in Anlehnung an DIN 283 (1981) und WoFV (2004):					
	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
EG Windfang	lt. Plan			4,86	
WC	lt. Plan			1,87	
Küche	lt. Plan			7,56	
Vorraum	lt. Plan			2,62	
Essen	lt. Plan			8,22	
Wohnen	lt. Plan			25,20	
OG Vorraum	lt. Plan			6,28	
Bad/WC	lt. Plan			5,70	
Hauswirtschaftsraum	lt. Plan			12,54	
Kind	lt. Plan			13,02	
Eltern	lt. Plan			20,13	
Zwischensumme				108,00	
Abzug Wandbeläge	3%			-3,24	
Balkon	50%	6,600	1,000	3,30	
Terrasse überdeckt	50%	6,600	1,000	3,30	
Zwischensumme				111,36	
DG (geschätzt) Vorraum	1	2,480	1,150	2,85	
"	1	1,470	0,450	0,66	
Zimmer	1	5,980	2,950	17,64	
Zimmer	1	4,000	2,980	11,92	
WC	1	2,880	1,400	4,03	
"	-0,5	0,700	0,500	-0,18	
Wohnfläche gesamt					148,29
Nutzungsflächen (DIN 277) KG					
Hobbyraum	lt. Plan			25,20	
Keller	lt. Plan			7,50	
Nutzungsfläche gesamt					32,70

Brutto-Grundflächen (BGF_r) (DIN 277-1 2016)	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m ²]	Fläche [m ²]
Kellergeschoß	1	10,300	6,485	66,80	
Brutto-Grundfläche KG					66,80
Erdgeschoß	1	10,330	6,500	67,15	
Brutto-Grundfläche EG					67,15
Obergeschoß	1	11,530	6,500	74,95	
Brutto-Grundfläche OG					74,95
Dachgeschoß	1	11,530	6,500	74,95	
Brutto-Grundfläche DG					74,95
Brutto-Grundfläche (R) DHH					283,83
Bruttogrundfläche Garage	wie Grundstück F1St. Nr. 2581/21				15,00

4.5 Zustand des Objekts

Mängel:

Putzschäden am Giebel Ostfassade, Fassade tlw. verwittert, WC-Spülung OG n. A. defekt, Schönheitsreparaturbedarf an sichtbaren Oberflächen (Decken, Wände, Böden), Decke zum Dachspitz ungedämmt (Nachrüstverpflichtung nach GEG), erheblicher Wasserschaden im gesamten Keller, im gesamten Keller steht Wasser, massive Feuchtigkeitsschäden an Wänden, Böden und Türen, n. A. Heizungsanlage defekt, Öltank demontiert, somit keine betriebsbereite Heizung vorhanden, Garagenboden Beschädigungen, Schwelle beschädigt, Anschlagschiene fehlt, Tor verwittert;

Zustand/Ausstattung:

Die Ausstattung ist teilweise modernisiert (Bäder ca. 1989, Fenster und Heizung ca. 2003), ansonsten baujahrestypisch und als durchschnittlich zu bewerten. Die Anmutung der sichtbaren Oberflächen ist nicht mehr zeitgemäß. Offensichtlich ist die Kellerabdichtung gegen Feuchtigkeit mangelhaft bzw. nicht vorhanden. Es besteht erhöhter Instandsetzungsbedarf. Marktüblich ist bei Eigentumswechsel mit Modernisierungsbedarf zu rechnen.

Energetische Beurteilung:

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Nachteilig wirken die energetischen, weitgehend baujahrestypischen Eigenschaften der Gebäudehülle und die Art der Heizungsanlage, sofern wiederhergestellt. Aufgrund des Baujahrs und des vorgefundenen Bestands ist von einem weit überdurchschnittlichen Energiebedarf auszugehen. Energetisches Verbesserungspotential besteht im Bereich der Gebäudehülle (z. B. Dach, Decke über DG, Fassade, Kellerdecke) und der Heizungsanlage (z. B. Einsatz regenerativer Energien).

4.6 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein in der Substanz rd. 52 Jahre altes, nur teilweise und vor längerer Zeit modernisiertes Reiheneckhaus in guter Wohnlage von Mammendorf. Das Objekt fügt sich wegen der verwendeten Materialien und der Formensprache baulich in die noch vorhandene, typgleiche Reihenhausbauung entlang der Kapellenstraße ein.

Das Objekt weist eine klassische Grundrisskonzeption auf. Barrierefreiheit wäre mit moderatem Aufwand herstellbar. Die Küche ist hinreichend groß. Der offene Wohn-/Essbereich wirkt großzügig, der Bezug zur Terrasse und zum Garten ist gut. Die überdurchschnittlichen Raumhöhen im Erdgeschoß wirken positiv. Die Zimmer im Obergeschoß sind gut nutzbar, das Schlafzimmer bietet mit dem Balkon gute Aufenthaltsqualität. Das Bad/WC ist auch für heutige Verhältnisse hinreichend bemessen, die Ausstattung ist jedoch unmodern. Die Räume im Dachgeschoß bieten wegen der geringen Raumhöhen und die Dachschrägen maximal durchschnittlichen Nutzwert. Eine Genehmigung als Aufenthaltsraum liegt nicht vor, wird jedoch aufgrund des Bauplanungsrechts und der tatsächlichen Gegebenheiten als realisierbar erachtet. Eine Klärung ist jedoch nur über einen Antrag auf Vorbescheid möglich. Im Keller stehen nach Sanierung Lagerfläche in hinreichendem Umfang zur Verfügung. Die Aufenthaltsqualität des Gartens ist wegen der überdurchschnittlichen Größe und Südorientierung gut.

Positiv ist das Vorhandensein einer Garage, jedoch ist deren Entfernung zum Haus nachteilig. Die gemeinschaftliche Verkehrsfläche erfordert Verwaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand.

Insgesamt ist das Bewertungsobjekt wegen der Eigenschaften, der Lage, der Gesamtgröße und der Zahl der Räume, Gebäudealter, Ausstattungsstandard und des vorgefundenen Zustandes geeignet, nach Instandsetzung und marktgerechter Modernisierung geeignet, durchschnittliche bis leicht gehobene Wohnanforderungen zu erfüllen.

Drittverwendungsmöglichkeit:

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

Vermarktungschancen:

Positiv auf die Vermarktungschancen wirken die gute, ruhige Grundstückslage in einer Münchner Umlandgemeinde mit S-Bahn-Anschluss, die zweckmäßige Konzeption mit hinreichendem Flächen- und Raumangebot und die Größe des Gartens. Nachteilig wirken die vorhandenen Schäden an Fassade und Keller bzw. der erhöhte Instandsetzungsbedarf sowie der marktüblich erforderliche Modernisierungsbedarf, zudem der nach Angabe zweijährige Leerstand. Bedarf an eigengenutztem Wohnraum ist in den Münchner Umlandgemeinden grundsätzlich sehr hoch. Die Nachfrage hat jedoch seit Mitte 2022 infolge deutlich gestiegener Finanzierungszinsen spürbar nachgelassen, was auch auf die vorliegende Objektart zutrifft, die üblicherweise zu einem maßgeblichen Teil fremdfinanziert wird. Die Zahl der Transaktionen ist infolge dieser Umstände im seit dem Jahre 2022 deutlich zurückgegangen, die Vermarktungszeiträume verlängerten sich spürbar. Im Kontext

der Einwohnerstruktur, der Entwicklungsprognosen sowie der Objekteigenschaften werden die Vermarktungschancen jedoch als noch gut eingestuft.

5. Marktanalyse

5.1 Marktsegment

Dem Segment der bebauten Grundstücke ist am örtlichen Immobilienmarkt gemäß zuletzt vorliegendem Geschäftsstellenbericht 2022 des Gutachterausschusses neben dem Segment der Eigentumswohnungen der größte Marktanteil beizumessen. Am örtlichen Teilmarkt der Reihenhäuser überwiegt eindeutig der Anteil der eigen genutzten Immobilien. Im Jahr 2022 wurden im Landkreis 47 Reiheneckhäuser gehandelt (Vorjahr 54), was einem Anteil an allen bebauten Objekten von 12,3 % entspricht. Schwerpunkt lag bei Grundstücksgrößen zwischen 301 und 500 m², gefolgt von < 300 m² sowie in der Preisgruppe zwischen 701.000 und 1.100.000 €. Der Median der Wohnflächenpreise von Bestands-Doppelhaushälften und -Reihenhäusern lag im Jahr 2022 bei 7.005 €/m² WF. Für das erste Halbjahr 2023 weist eine Stichprobe auf sinkende Preise auf rd. 6.000 €/m² WF hin.

Bedarf an Wohneigentum in den Münchner Umlandgemeinden mit S-Bahn-Anschluss ist als sehr hoch einzustufen. Dies gilt insbesondere für den östlichen Bereich des Landkreises, wo kaum neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden und sich die Bautätigkeit auf die Nachverdichtung beschränkt. Somit wird vermehrt in den westlichen Landkreis ausgewichen. Aufgrund der unter Nr. 4.6 beschriebenen Umstände liegt die Zahl der Interessenten jedoch deutlich unter dem Niveau der vergangenen Jahre, so der IVD-Marktbericht für das Münchner Umland, Herbst 2023. Der Preisanstieg habe sich verlangsamt, vereinzelt seien sogar Preisrückgänge zu verzeichnen. Insbesondere ältere und renovierungsbedürftige Immobilien weisen eine deutlich verlängerte Vermarktungsdauer auf.

5.2 Marktdaten

Kaufpreise:

Der Marktbericht des IVD für das Münchner Umland Herbst 2023 (Quellen: Preisfeststellungen von Marktberichterstellern des IVD sowie Sekundärmaterial wie z. B. amtliche Berichte und Statistiken) weist für Mammendorf keine Daten aus. Daher erfolgt die Darstellung der Daten für die hinsichtlich Lage und Anbindung annähernd vergleichbare Gemeinde Grafrath:

Grafrath, Herbst 2023		RMH	DHH
Bestandsobjekte	einfacher Wohnwert	580.000 €	700.000 €
	mittlerer Wohnwert	670.000 €	760.000 €
	guter Wohnwert	730.000 €	900.000 €
	sehr guter Wohnwert	-	-

Seit Herbst 2022 haben sich die Preise nicht verändert.

Eine Recherche in der Datenbank der „Immobilien-Marktdaten Vertriebs GmbH (IMV)“ auf Grundlage von Marktangebotsdaten im Internet und in Printmedien ergibt für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Maisach sowie für Einfamilienhäuser in Mammendorf (hier waren keine Preise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser recherchierbar) folgende Kaufangebotspreise:

Kaufangebote ab 2022, Baujahr 1965-1985, WF 120-160 m²								
Datum	Ort	Straße	Grundstück [m ²]	Typ	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Angebotspreis	Preis/m ² WF
20.12.2022	Mammendorf		400	EFH	1972	134	645.000 €	4.813 €
12.08.2023	Mammendorf	Bahnhofstr. 58	650	EFH	1976	156	850.000 €	5.449 €
25.08.2022	Mammendorf		380	EFH	1972	160	700.000 €	4.375 €
05.12.2023	Anzhofen		205	REH	1967	150	649.000 €	4.327 €
26.06.2023	Maisach	Enzianstr. 12	219	RH	1970	121	725.000 €	5.992 €
16.03.2023	Maisach		400	RH	1972	128	685.000 €	5.352 €
05.10.2022	Maisach		196	RH	1969	136	780.000 €	5.735 €
05.01.2024	Maisach	Überacker Str. 22	225	RH	1971	151	485.000 €	3.212 €
15.02.2023	Maisach		485	REH	1972	122	780.000 €	6.393 €
01.04.2024	Maisach		321	REH	1972	135	659.000 €	4.881 €
07.03.2024	Maisach		289	REH	1972	140	775.000 €	5.536 €
05.12.2023	Maisach		205	REH	1967	150	599.000 €	3.993 €
04.01.2024	Maisach		267	REH	1972	158	695.000 €	4.399 €
22.07.2023	Maisach		362	DHH	1980	122	850.000 €	6.967 €
03.01.2023	Maisach		417	DHH	1979	130	749.000 €	5.762 €
28.09.2023	Maisach		392	DHH	1980	141	850.000 €	6.028 €
18.11.2022	Maisach	Fritz-Reuter-Str. 1	417	DHH	1979	143	830.000 €	5.804 €
26.02.2024	Maisach		396	DHH	1965	147	790.000 €	5.374 €
19.03.2024	Maisach	Zangmeisterstr. 2	271	DHH	1980	149	641.000 €	4.302 €
05.06.2022	Maisach		232	DHH	1978	157	1.000.000 €	6.369 €
Mittelwert			336		1973	142	736.850 €	5.253 €
Median							737.000 €	5.412 €

Die mittlere Grundstücksgröße, Wohnfläche und das Baujahr sind gut mit denen des Bewertungsobjekts vergleichbar. Der Median der Kaufpreisangebote liegt in einer plausiblen Relation zu den Daten des IVD für Grafrath. Die Wohnflächenpreise liegen im Mittel unter den Daten gemäß Prognose 2023 des Geschäftsstellenberichts (rd. 6.000 €/m² WF), was aufgrund der sinkenden Preistendenz in zeitlicher Hinsicht und bezüglich der Lage im westlichen Landkreisbereich plausibel ist. Die am besten mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren, baujahresähnlichen Reiheneckhäuser in Maisach weisen einen mittleren Angebotspreis von 701.600 € bzw. 5.040 €/m² WF auf. Die drei Objekte in Mammendorf (Einfamilienhäuser) weisen einen durchschnittlichen Wohnflächenpreis von 4.879 €/m² WF auf.

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

6. Wertermittlung

6.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

6.1.1 Verfahrenswahl

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

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

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

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

6.2 Vergleichswert

6.2.1 Bodenwert

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

Die Bodenrichtwertmitteilung des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Fürstentum Bruck weist für das Bewertungsobjekt einen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von **1.100 €/m²** aus. Dieser Wert bezieht sich auf Wohnbauflächen, offene Bauweise und eine WGFZ von 0,40. Diese GFZ enthält laut Gutachterausschuss auch Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen nach BauNVO 1990. Er gilt für baureifes, unbebautes Land, erschließungsbeitragsfrei, erschlossen.

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

Aufgrund der unter Nr. 5 beschriebenen Marktsituation ist eine Indexierung nicht erforderlich

Die realisierte, wertrelevante Geschosßflächenzahl WGFZ weicht mit rd. 0,57 von der des Bodenrichtwerts ab. Die Umrechnung erfolgt über die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten. Er beträgt bei Umrechnung der WGFZ 0,40 auf 0,57 interpoliert 1,051/1,0.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks wird innerhalb der Richtwertzone als durchschnittlich erachtet. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Die Grundstücksgröße weicht vom zonalen Mittelwert offensichtlich nach unten ab. In Anlehnung an die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Flächen-Umrechnungsfaktoren wird ein Faktor von 1,03 als marktgerecht festgestellt.

Für die Verkehrsflächen (gemeinschaftliche Zufahrt, Garagengrundstück) wird in Anlehnung an marktübliche Werte für Gemeinbedarfsflächen (Verkehrsflächen) ein Bodenwert in Höhe von 25 % des Bodenwerts für das Wohngrundstück als marktgerecht angesetzt.

Weitere, wertrelevante Abweichungen vom Richtwertgrundstück liegen nicht vor.

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

Wohngrundstück FIST. Nr. 2581/8: 1.100 €/m ² x 1,051/1,0 x 1,03	1.191 €/m²
Bodenwert:	
Wohngrundstück FIST. Nr. 2581/8: 340 m ² x 1.191 €/m ²	404.940 €
Garagengrundstück FIST. Nr. 2581/21: 15 m ² x 1.191 €/m ² x 25 %	4.466 €
1/8-Anteil an FIST. Nr. 2581/24: 244 m ² x 1.191 €/m ² x 25 % x 1/8	9.081 €
1/4-Anteil an FIST. Nr. 2581/22: 52 m ² x 1.191 €/m ² x 25 % x 1/4	3.871 €
Bodenwert gesamt:	rd. 422.000 €

6.2.2 Bebautes Grundstück

Dem Gutachterausschuss liegen für Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser zum Wertermittlungsstichtag folgende Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung vor.

Kaufpreissammlung RH/DHH/EFH ab 2022, Baujahr 1960-1990, WF 110-190 m²

Nr.	Datum	Lage	Objekt	Eigenschaften	Baujahr	Grdst.	WF	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² WF
						[m ²]	[m ²]		
1	02/2022	FFB Südwest	REH	stark modernisierungsbedürftig	1963	417	110	745.000 €	6.773 €
2	01/2022	FFB Südwest	REH	Verkäufer wird Mieter	1976	578	142	765.000 €	5.387 €
3	04/2022	FFB Südwest	RMH	Garage	1972	227	160	950.000 €	5.938 €
4	11/2022	FFB Südwest	REH	modernisiertes Objekt Nr. 1	1963	417	152	760.000 €	5.000 €
5	04/2023	FFB Nord	REH	Garage	1981	277	150	730.000 €	4.867 €
6	06/2023	FFB West	REH	Garage	1961	452	134	805.000 €	6.007 €
7	05/2023	Buchenau Süd	DHH	Garage	1986	550	179	1.203.320 €	6.722 €
8	07/2023	FFB Süd	REH	Garage	1989	418	160	810.000 €	5.063 €
Arithmetisches Mittel					1974	417	148	846.040 €	5.720 €
Median								785.000 €	5.662 €

Die Lagequalität der Kaufobjekte in Fürstenfeldbruck ist besser einzustufen als die Lage Mammendorf. Dies wird in einem deutlich höheren Bodenrichtwert (zum 01.01.2022: 1.600 €/m²) dokumentiert. Objekt Nr. 7 weicht wegen des Typs Doppelhaushälfte, der guten Ortsrandlage, der Doppelgarage und der Objektgröße positiv von den übrigen Objekten und vom Bewertungsobjekt ab. Die Grundstücksgrößen sind im Mittel größer als die des Bewertungsobjekts. Die mittlere Wohnfläche und das mittlere Baujahr sind vergleichbar.

Die absoluten Kaufpreise liegen ohne Kauffall Nr. 7 in einer Spanne von – 7 % bis + 21 % um den Median, was als homogen zu beurteilen ist. Bei den Kauffällen Nr. 1 bis 3 ist fraglich, ob und inwieweit die Trendwende der Finanzierungszinsen bereits Einfluss hatte. Die Kaufpreise liegen in einer plausiblen Relation zu den recherchierten Marktangebotsdaten und zu den Preisen gemäß IVD-Marktbericht. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass das Preisniveau in Mammendorf unter dem von Fürstenfeldbruck liegt.

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

6.3 Sachwert

Gebäudestandard (NHK 2010)

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

Gebäudestandard EFH/DHH/RH nach NHK 2010			
Standardstufen 1 (einfach) bis 5 (stark gehoben)			
Kostengruppe	Anteil in %	Bewertung	gewogen
Außenwände	23	1	2,07
Dach	15	2	2,70
Fenster/Außentüren	11	3	2,97
Innenwände und -Türen	11	3	2,97
Deckenkonstruktion und Treppen	11	3	2,97
Fußböden	5	4	1,80
Sanitäreinrichtungen	9	3	2,43
Heizung	9	3	2,43
Sonstige technische Ausstattung	6	2,5	1,35
	100	2,72	2,41

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

In Anlage 1 ImmoWertV wird für Reihenhäuser eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren genannt. Aufgrund der Eigenschaften des zu bewertenden Objekts können 80 Jahre als angemessen angesetzt werden. Zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann nicht automatisch das rechnerische Alter herangezogen werden. Umstände, die auf die wirtschaftlich sinnvolle Restnutzungsdauer hinweisen, sind zu berücksichtigen. Das Gebäude ist zum Bewertungsstichtag über 52 Jahre alt. In Bezug auf die Restnutzungsdauer hat der BGH in seinem Urteil vom 07.07.1966 entschieden: „Für die Lebensdauer eines Ertragsgrundstücks sind wirtschaftliche Gesichtspunkte maßgebend; auf die (technische) Lebensdauer der Fundamente und anderer tragenden Elemente kommt es nicht an.“

Die erfolgten Modernisierungen sind geeignet, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu verlängern. Den Maßnahmen (Modernisierung der Sanitärräume, Modernisierung der Fenster, Erneuerung der Heizungsanlage) sind nach Anlage 4 der SW-RL unter Berücksichtigung der Zeitpunkte der Maßnahmen rd. 4 Modernisierungspunkte zuzuordnen. Beim vorliegenden Gebäudealter und den erfolgten Modernisierungen ergibt sich eine modifizierte, wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. **32 Jahren**. Hierbei handelt es sich lediglich um eine modelltheoretische Größe im Rahmen des angewandten Sachwertverfahrens. Ein Hinweis auf die tatsächliche Restnutzungsdauer oder gar die Standdauer der baulichen Anlagen ist hieraus nicht ableitbar.

Der Alterswertminderungsfaktor beträgt **0,40**.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Grundlage für die Feststellung der Normalherstellungskosten sind die vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau herausgegebenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, Anlage 4 ImmoWertV). Das Bewertungsobjekt entspricht dem Gebäudetypus 2.12 „Reihenendhaus“ (EG, OG, DG ausgebaut, unterkellert). Für diesen Typus ergeben sich auf Grundlage der NHK 2010 Normalherstellungskosten der Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276 einschließlich

Mehrwertsteuer und 17 % Baunebenkosten für den vorliegenden Gebäudestandard 2,41 in Höhe von **726 €/m²** Bruttogrundfläche (BGF). Für die Garage erfolgt entsprechend des NHK-Typs 14.1 (Standard 4) der Ansatz von Herstellungskosten in Höhe von **485 €/m² BGF**.

Den Kostenkennwerten der NHK 2010 liegt die Preisbasis 2010 zugrunde. Die Indexierung dieser Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Basis 2010) erfolgt auf Basis des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (I/2024) für Wohnhäuser mit 111,1 % x 163,3 %.

Der Ansatz eines Regionalfaktors ist gemäß ImmoWertV nicht vorgesehen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen des Ansatzes des Sachwertfaktors.

Somit ergibt sich folgender Herstellungswert:

REH: 726 €/m ² x 1,111 x 1,633	1.317 €/m ²
Garage: 485 €/m ² x 1,111 x 1,633	880 €/m ²

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

Besondere Einrichtung ist nicht vorhanden.

Die **baulichen Außenanlagen** (anteilige Erschließung, Hof-/Wegeflächen, Terrasse, Einfriedung etc.) werden über Erfahrungswerte zum Zeitwert angesetzt.

Sonstige Außenanlagen:

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

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV):

Der sich im Folgenden ergebende, vorläufige Sachwert in Höhe von rd. 588.000 € entspricht rd. 3.970 €/m² WF, was deutlich unter den recherchierten Marktdaten liegt. Der Wohnflächenwert liegt rd. 21 % unter dem mittleren Wohnflächen-Angebotspreis für Reihenhäuser in Maisach. Wegen der größeren Entfernung Mammendorfs von Fürstenfeldbruck, und München ist das dortige Preisniveau tendenziell niedriger einzuschätzen. Aufgrund aller vorliegenden Marktdaten und der Objekteigenschaften wird für das fiktiv instandgesetzte Objekt ein höherer Preis als erzielbar erachtet, als ihn der vorläufige Sachwert darstellt. Aufgrund der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag wird ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von rd. **1,16** als marktgerecht festgestellt. Der sich ergebende Absolutwert und der Wohnflächenwert von rd. 4.600 €/m² fügt sich plausibel in die vorliegenden Marktdaten ein.

6.3.1 Sachwert-Ermittlung

Gebäudewert:

Baujahr	ca. 1972
Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	32 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,40
Herstellungskosten der baulichen Anlagen gem. § 36 ImmoWertV:	
REH: 283,83 m ² (BGF) x 1.317 €/m ²	373.804 €
Garage: 15,00 m ² (BGF) x 880 €/m ²	13.200 €
Besondere Bauteile:	5.000 €
<hr/>	
Gesamt-Herstellungskosten	392.004 €
Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV:	x 0,40
Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Stichtag	156.802 €
Bauliche Außenanlagen (Zeitwert)	
Erschließung, ant. Hof-/Wegefläche, Terrasse etc., psch. 6 %,	9.408 €
Bodenwert	422.000 €
<hr/>	
Vorläufiger Sachwert	588.210 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (+ rd. 16 %)	rd. 1,16
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	680.000 €

6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mängel/Schäden gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV

Es werden die anlässlich der Ortsbesichtigung festgestellten Mängel und Schäden in Anlehnung an den überschlägig geschätzten Investitionsaufwand durch angemessenen Wertabschlag in Höhe von **- 40.000 €** berücksichtigt. Berücksichtigt werden hier im Hinblick auf eine modellkonforme Anwendung des maßgeblichen Sachwertverfahrens nur die Umstände, die wertrelevant von den baujahresähnlichen Objekten abweichen.

Bei diesem Ansatz handelt es sich um einen pauschalisierten und wertorientierten Minderungsbeitrag, der nicht identisch mit tatsächlichen Investitionskosten sein muss. Die geschätzte Pauschale dient lediglich der Angleichung an den alterswertgeminderten und ggf. marktangepassten Wert und berücksichtigt lediglich die vor dem Hintergrund der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im gewöhnlichen Grundstücksverkehr als rentierlich erachteten Instandsetzungen und Modernisierungen. Zu berücksichtigen ist auch, dass nicht jeder Mangel oder Schaden so erheblich ist, dass er zu einer Wertminderung führt, da insbesondere bei älteren Objekten eine Hinnahme von Mängeln und Schäden eher gegeben ist. Der Ansatz dient diesbezüglich der Anpassung des Bewertungsobjekts an den Zustand, der in den Bewertungsverfahren unterstellt wurde.

Der BGH führt hierzu u.a. in seinem Urteil vom 24.01.1963 – III ZR 149/61 aus: „Sind bereits die Herstellungskosten einer Sache nicht entscheidend für deren gemeinen Wert (Verkehrswert), [...] so gilt dies umso mehr für die Instandhaltungskosten. [...] Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, z. B. eines Hauses, wird daher – oder kann mindestens – in vielen Fällen höher sein als der Verkehrswert des Hauses in unbeschädigtem Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten.“

7. Verkehrswert

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

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert **680.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 40.000 €**

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

Aufgrund der bei der Besichtigung vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktlage wird zum **Wertermittlungstichtag 19. Juni 2024**

für die Grundstücke Flurstücke Nr. 2581/8, 2581/21
den 1/8-Anteil am Grundstück Flurstück Nr. 2581/24 und den ¼-Anteil am
Grundstück Flurstück Nr. 2581/22, jeweils Gemarkung Mammendorf,
Kapellenstraße 10, 82291 Mammendorf,

ein Verkehrswert (Marktwert) von

640.000 €

(in Worten: sechshundertvierzigtausend Euro)

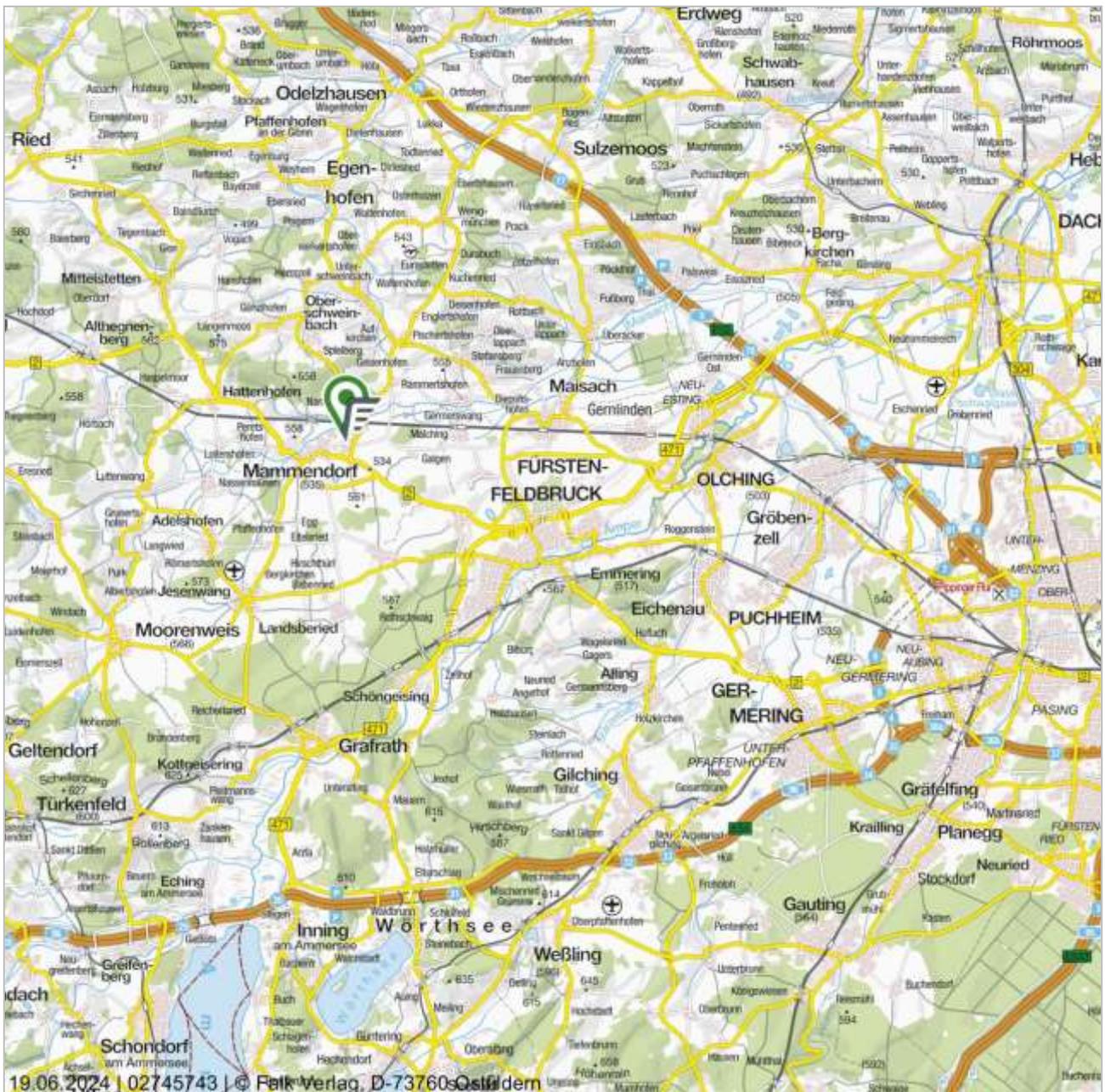
als marktgerecht festgestellt.

Unter Berücksichtigung der Wertanteile für Boden, bauliche Anlagen, des Sachwertfaktors, der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und einer marktgerechten Rundung ergeben sich für die Flurstücke gemäß Aufstellung des Beweisbeschlusses folgende Wertanteile:

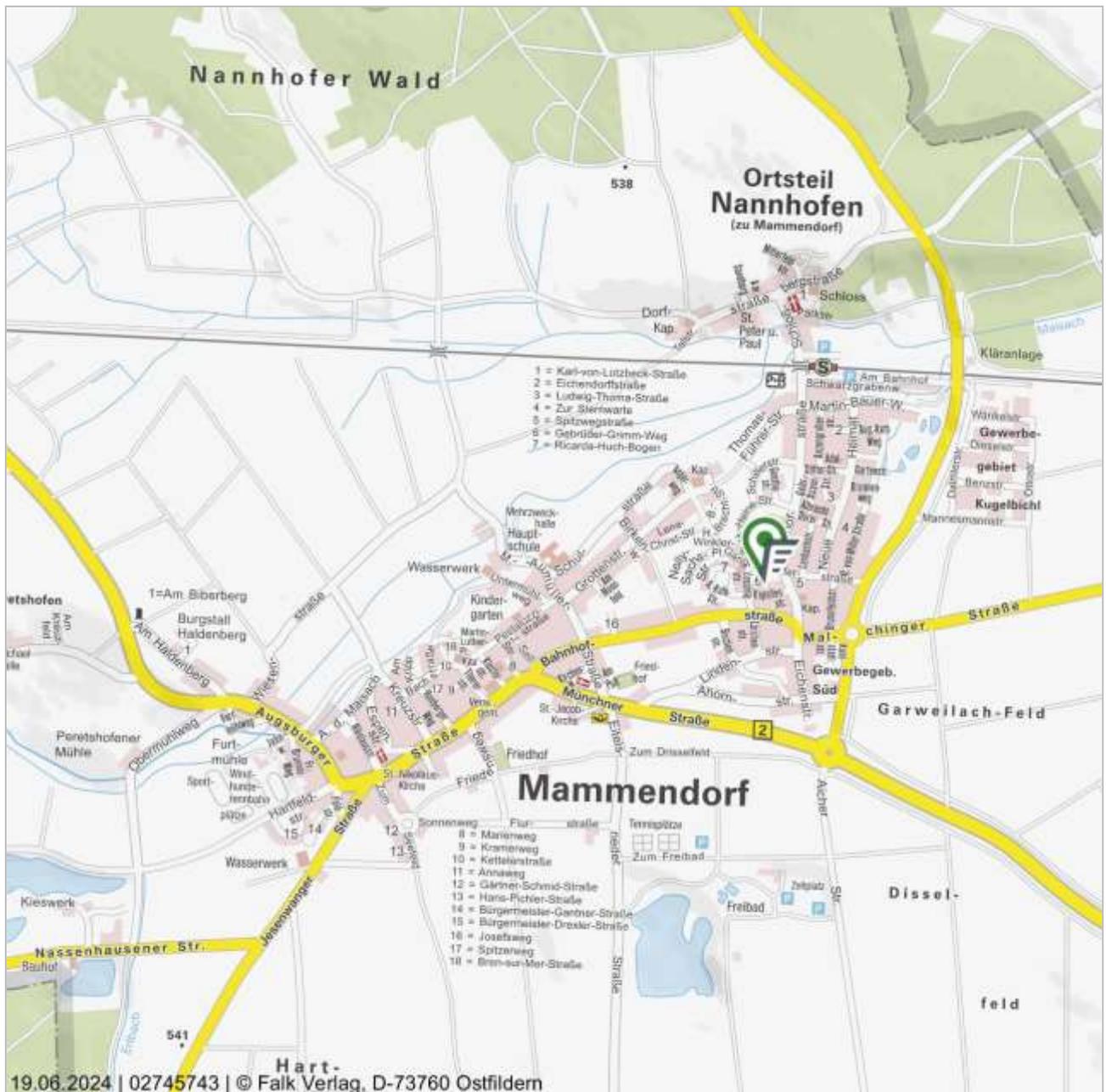
Lfd. Nr. Beschluss	MEA	Flurstück Nr.	Wertanteil
1	1/1	2581/8	602.000 €
2	1/1	2581/21	18.000 €
3	1/8	2581/24	13.000 €
4	1/4	2581/22	7.000 €
Verkehrswert (Summe)			640.000 €

Dipl.-Ing. (FH) Christoph Geuther

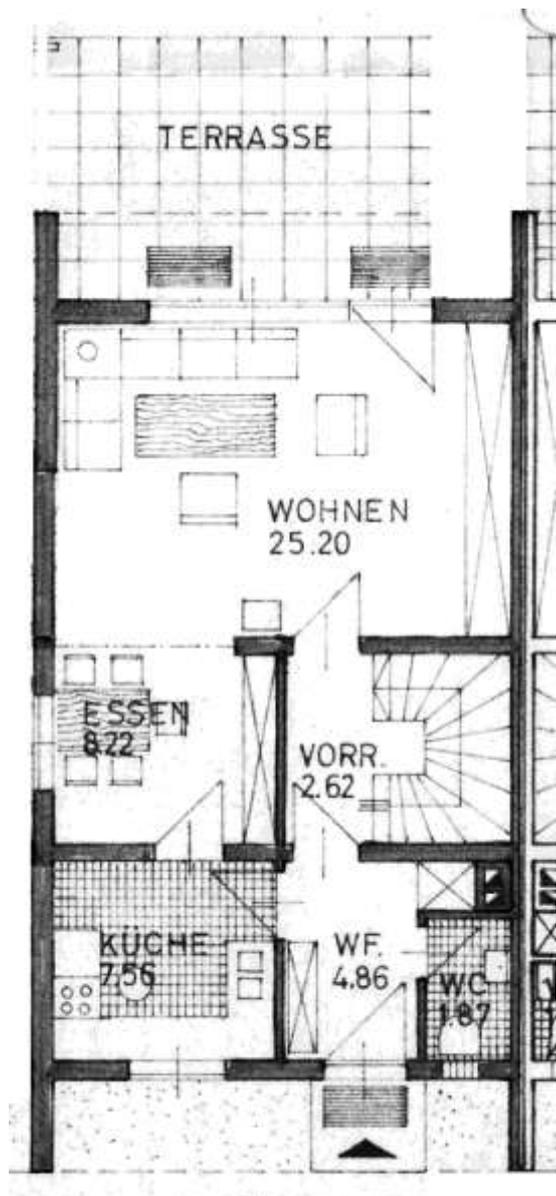
Die Anlagen 1 bis 11 sind Bestandteil des Gutachtens



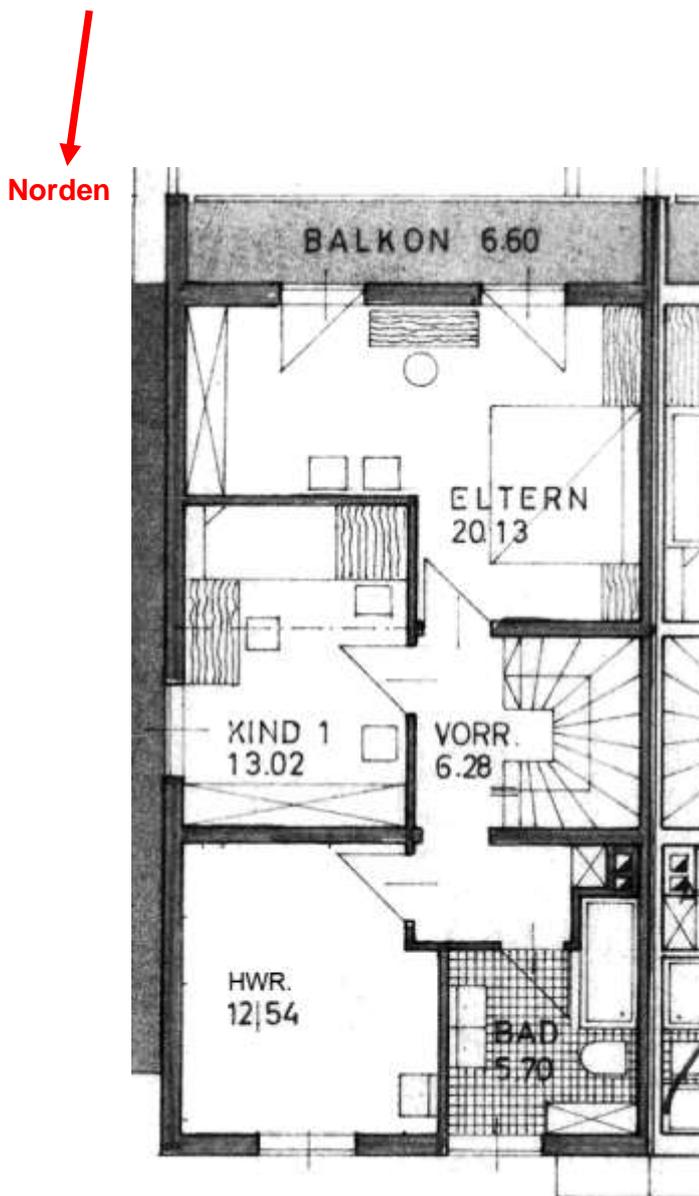
Übersichtskarte



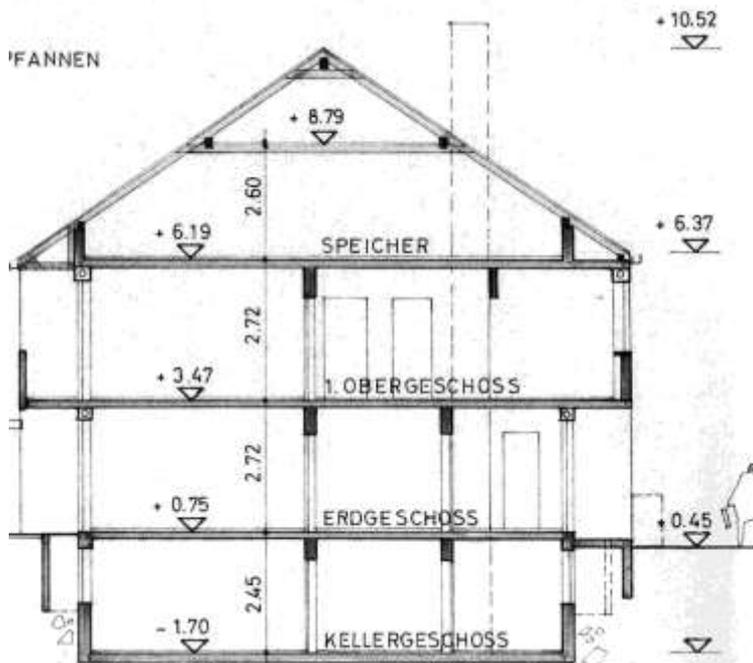
Ortsplan



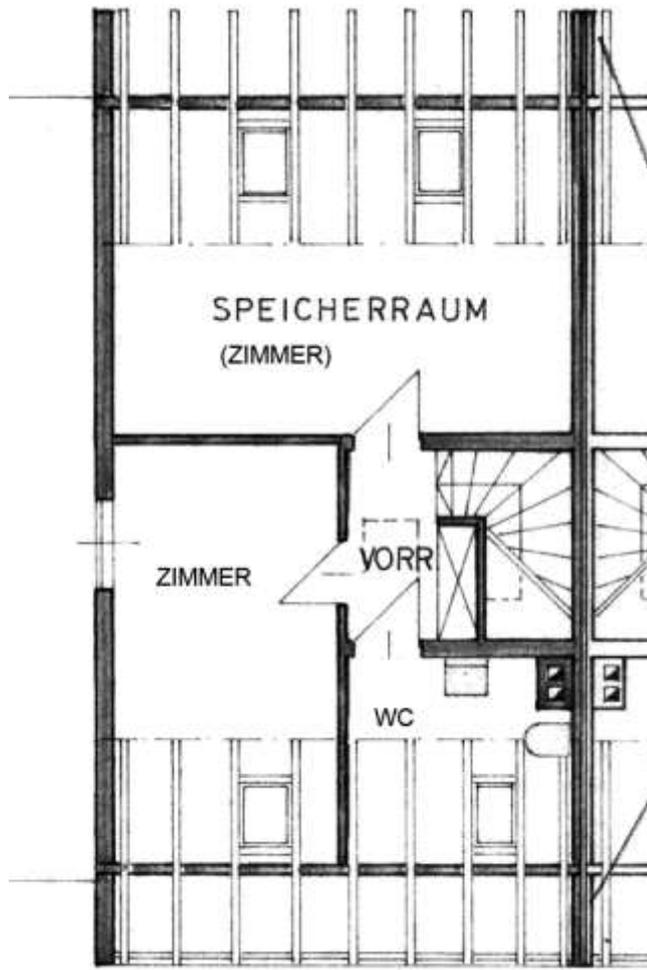
Grundriss Erdgeschoß



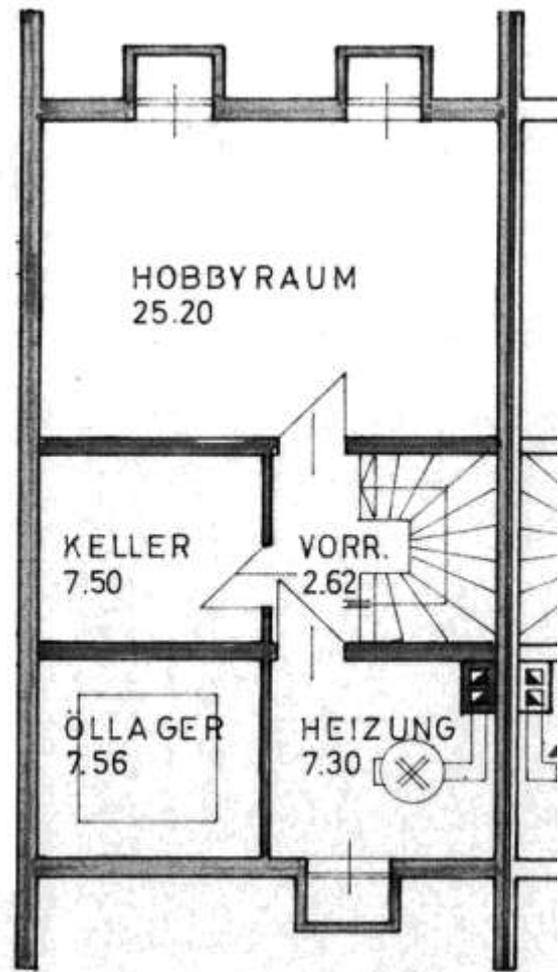
Grundriss Obergeschoß



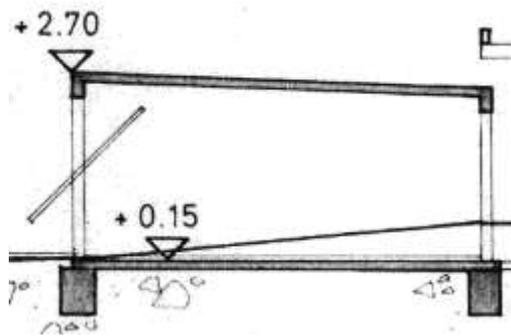
Querschnitt



Grundriss Dachgeschoß



Grundriss Kellergeschoß



Schnitt Garage



Ansicht von Südosten



Terrasse



Ansicht von Nordosten



Garagen von Süden



Ansicht von Norden



Garage



Putzschäden Ostfassade



Zimmer DG



Dachspitz



WC DG



Zimmer DG



Zimmer DG



Treppenraum



Balkon



Bad/WC OG



Bad/WC OG



Hauswirtschaftsraum OG



WC EG



Flur EG



Küche



Wohnzimmer-Essplatz



Wohnzimmer



Heizung



Keller



Tankraum



Flur KG



Hobbyraum KG