

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

**Einfamilienwohnhaus mit Kfz-Stellplatz,
ca. 172 m² Wohnfläche EG/OG,
Kreuzenstraße 23, 82041 Oberhaching,
Fl.-Nr. 1404/1, Gemarkung Oberhaching**

**Grundstück,
Nähe Kreuzenstraße, 82041 Oberhaching
Fl.-Nr. 1404/18, Gemarkung Oberhaching**



Wertermittlungstichtag 29.06.2023

Verkehrswert – Fl.-Nr. 1404/1, Wohnhaus:	1.680.000,00 €
Verkehrswert – Fl.-Nr. 1404/18, Grundstück:	14.000,00 €



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Nymphenburger Str. 75, 80636 München

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.

Zuständig: IHK Nürnberg.

München, den 23.10.2023

Exemplar 4 von 4

(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Gegenstand der Bewertung	5
1.2 Auftraggeber	5
1.3 Zweck der Bewertung	5
1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	5
1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer	6
1.6 Grundbuchdaten	6
1.7 Baulastenverzeichnis	7
1.8 Unterlagen	7
1.9 Mieter	7
1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde	7
1.11 Marktsituation	7
2. LAGE	8
2.1 Standort und Umfeld	8
2.2 Verkehrsanbindung	9
2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen	10
2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze	10
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	10
3.1 Zuschnitt / Form / Maße	10
3.2 Erschließung	11
3.3 Baurechtliche Situation	11
3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart	12
3.5 Wohnfläche / Bruttogrundfläche	12
3.6 Geschossflächenzahl	13
3.7 Denkmalschutz	13
3.8 Altlasten	13
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	14
4.1 Grundrissgliederung	15
4.2 Rohbau / Konstruktion	15
4.3 Ausbau	15
4.4 Außenanlagen / Kfz-Stellplätze	19
4.5 Energieausweis / energetischer Zustand	19

4.6	Befund.....	20
5.	BESCHRIEB FL.-NR. 1404/18, GEMARKUNG OBERHACHING	20
6.	BEURTEILUNG.....	21
7.	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	22
8.	WERTERMITTLUNG.....	22
8.1	Bodenwert.....	22
8.2	Sachwert – Fl.-Nr. 1404/1 - Wohnhausgrundstück.....	25
8.3	Ertragswert Fl.-Nr. 1404/1 - Wohnhausgrundstück.....	30
9.	VERKEHRSWERT	34

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.15
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Pläne	A5.1 – A5.9
Anlage 6:	Wohn-/Nutzfläche	A6
Anlage 7:	BGF, GF, WGFZ	A7
Anlage 8:	Grundbuchauszug	A8.1 – A8.6
Anlage 9:	Literaturverzeichnis	A9

Das Gutachten hat 35 Seiten, 9 Anlagen mit 37 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekte:	Einfamilienwohnhaus mit Kfz-Stellplatz, Kreuzenstraße 23, 82041 Oberhaching, Fl.-Nr. 1404/1, Gemarkung Oberhaching
	Grundstück, Nähe Kreuzenstraße, 82041 Oberhaching Fl.-Nr. 1404/18, Gemarkung Oberhaching,
Grundstücksfläche:	550 m ² - Fl.-Nr. 1404/1 32 m ² - Fl.-Nr. 1404/18
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 05.05.2023
Bewertungstichtag:	29.06.2023
Qualitätstichtag:	29.06.2023
Brutto-Grundfläche:	ca. 340 m ² - Wohnhaus
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 172 m ² Wohnfläche EG/OG; ca. 76 m ² Nutzfläche KG;
Baujahr:	ca. 2019/20; Erstbezug im Jahr 2020;
Kfz-Stellplätze:	2 Kfz-Stellplätze
Bodenwert:	rd. 864.000,00 € - Fl.-Nr. 1404/1 rd. 14.000,00 € - Fl.-Nr. 1404/18
Sachwert:	rd. 1.680.000,00 €
Ertragswert:	rd. 1.696.000,00 €
Verkehrswert:	rd. 1.680.000,00 € - Fl.-Nr. 1404/1 rd. 14.000,00 € - Fl.-Nr. 1404/18

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück Fl.-Nr. 1404/1, Gemarkung Oberhaching, Kreuzenstraße 23, 82041 Oberhaching. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut.

Weiter ist Gegenstand der Bewertung das Grundstück Fl.-Nr. 1404/18, Gemarkung Oberhaching, Nähe Kreuzenstraße, 82041 Oberhaching. Das Grundstück ist unbebaut.

1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München, Geschäftszeichen 1514 K 323/22, mit Beweisbeschluss vom 05.05.2023 beauftragt.

1.3 Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen, mit Ausnahme durch das Amtsgericht München im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung; eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 29.06.2023, der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.

1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme der Grundstücke mit unmittelbarer Umgebung sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 29.06.2023 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Beim Ortstermin waren weiter die Antragstellerin und der Antragsgegner anwesend.

Bei der Ortsbesichtigung gemachte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in Kopie als Anlage beigelegt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden die vorliegenden Pläne stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden geringe, jedoch keine wertrelevanten Abweichungen festgestellt. Die dargestellte Garage und der Abstellraum sind nicht vorhanden. Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt gehörenden wesentlichen Räume, d.h. es wurden das Kellergeschoss, das Erdgeschoss und das Obergeschoss des Wohnhauses sowie die Außenanlagen besichtigt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6 Grundbuchdaten

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 28.12.2022 beigelegt:

- AG München, Grundbuch von Oberhaching, Blatt 2683

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, sind dem beigelegten Grundbuchauszug zu entnehmen.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung irrelevant.

- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des unbelasteten Grundstücks ermittelt.
- Der beigefügte Grundbuchauszug wurde anonymisiert.

1.7 Baulastenverzeichnis

Das Bewertungsobjekt liegt in Bayern. Das Baurecht in Bayern sieht kein Baulastenverzeichnis vor.

1.8 Unterlagen

- Lageplan des Vermessungsamtes München
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes München, Grundbuch von Oberhaching
- Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2022
- Auskunft der Gemeinde Oberhaching
- Auskunft des Landratsamtes München
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9 Mieter

Das Bewertungsobjekt wird durch einen Miteigentümer eigengenutzt. Mietverhältnisse bestehen nicht.

1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde

Gemeinde Oberhaching, Alpenstraße 11, 82041 Oberhaching,
Telefon 089 – 61377-0.

1.11 Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als durchschnittlich zu beurteilen, auch wenn deutliche Anzeichen für einen stagnierenden

Immobilienmarkt gegeben sind. Durch den Sachverständigen wird darauf hingewiesen, dass sich die Marktlage für Bestandsimmobilien auf Grund des steigenden Zinsniveaus und auf Grund der Probleme durch die stark steigenden Energiekosten als Folge des Krieges in der Ukraine verschlechtert hat. Für den Markt für Neubauimmobilien sind die Auswirkungen noch wesentlich deutlicher festzustellen.

2. LAGE

2.1 Standort und Umfeld

Makrolage

Die Bewertungsobjekte befinden sich im Ortsteil Furth der Gemeinde Oberhaching im oberbayerischen Landkreis München. Die Bewertungsobjekte sind ca. 15 km südlich des Münchener Stadtzentrums gelegen.

Die Gemeinde Oberhaching verfügt über ca. 14.000 Einwohner. Der Landkreis München verfügt über ca. 356.000 Einwohner.

Mit Stand Mai 2023 waren im Landkreis München ca. 4.950 Menschen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 2,5 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 2,3 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im Mai 2023 ca. 5,5 %.

Mikrolage

Die Bewertungsobjekte sind in bzw. an der Kreuzenstraße gelegen. Die Kreuzenstraße ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Das Parken ist am Straßenrand möglich. Gehwege sind nicht vorhanden.

Die umliegende Bebauung besteht augenscheinlich im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen und nicht ausgebauten Dachgeschossen bzw. Spitzböden.

In Oberhaching sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten, Schulen usw. vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten usw. sind in den umliegenden Gemeinden bzw. in der nahe gelegenen Stadt München in ausreichender Anzahl vorhanden. Die Infrastruktur ist als durchschnittlich zu bewerten.

2.2 Verkehrsanbindung

Das Zentrum von Oberhaching ist von den Bewertungsobjekten in südlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 2,5 km gelegen und mit dem Kfz in ca. 8 Minuten anfahrbar. Die Anschlussstelle Oberhaching an die A995 ist ca. 1,5 km entfernt. Von hier aus sind nach weiteren ca. 3 km am Autobahnkreuz München-Süd die Autobahn A8 Richtung Salzburg sowie die A99 (Ortsumfahrung München) anzufahren. Der Anschluss an die Autobahn A9 Richtung Nürnberg ist über die A99 in einer Entfernung von ca. 35 km gelegen. Die Autobahn A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen und die Autobahn A96 Richtung Lindau sind von den Bewertungsobjekten jeweils in ca. 17 km anfahrbar. Das Zentrum von München ist von den Bewertungsobjekten in nördlicher Richtung nach ca. 15 km anfahrbar. Die Anbindung der Objekte an den Individualverkehr ist als gut zu bezeichnen.

Die Haltestelle Furth ist von den Bewertungsobjekten in einer Entfernung von ca. 400 Meter gelegen. Hier verkehren die Buslinie 227 sowie die S-Bahnlinie S3. Mit der S-Bahnlinie S3 kann in einer Fahrzeit von ca. 25 Minuten der Hauptbahnhof von München angefahren werden. Am Münchener Hauptbahnhof besteht Anschluss an das S- und U-Bahn-Netz der Stadt München sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anbindung des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

Der Münchener Flughafen, der in Freising liegt, ist ca. 58 km entfernt und ist über die A99 in ca. 43 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen ab der Haltestelle Furth in ca. 60-65 Minuten erreichbar.

2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

Im Außenbereich sind Lärmimmissionen von der nahegelegenen Autobahn A995 deutlich wahrnehmbar. Im Innenbereich des Gebäudes wurden bei geschlossenen Fenstern keine störenden Immissionen wahrgenommen.

2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze

Dem Bewertungsobjekt ist keine Garage zugehörig. Es kann auf den befestigten Flächen des Grundstücks Fl.-Nr. 1404/1, Gemarkung Oberhaching, geparkt werden. Es besteht zudem die Möglichkeit in den umliegenden Straßen zu parken.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Zuschnitt / Form / Maße

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 1404/1, Gemarkung Oberhaching, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 550 m². Die Grundstücksform ist annähernd trapezförmig. Die Straßenfront zur Kreuzenstraße bzw. die mittlere Breite beträgt ca. 26 Meter. Die minimale Tiefe beträgt ca. 17,5 Meter, die maximale Tiefe beträgt ca. 25,5 Meter. Das Grundstück ist flach geneigt, es fällt von West nach Ost leicht ab.

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 1404/18, Gemarkung Oberhaching, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 32 m². Die Grundstücksform ist annähernd trapezförmig. Die Straßenfront zur Kreuzenstraße bzw. die mittlere Breite beträgt ca. 2 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 17 Meter. Der Grundstücksstreifen ist annähernd eben bzw. im Westen ist ein Höhenversprung durch Beton L-Steine hergestellt.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden

sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

3.2 Erschließung

Die Zuwegung zu den Bewertungsgrundstücken Fl.-Nr. 1404/1 und Fl.-Nr. 1404/18 ist jeweils über die öffentliche Verkehrsfläche (Kreuzenstraße) gesichert.

Das Wohnhausgrundstück verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Fernwärme. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

Es wird zum Wertermittlungstichtag auf Grund der vorliegenden Informationen unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Grundstücke werden als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3 Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 1404/1, Gemarkung Oberhaching, ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Es wird gemäß den vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Das Grundstück Fl.-Nr. 1404/18, Gemarkung Oberhaching, ist teils mit Betonsteinpflaster befestigt bzw. begrünt (Wildwuchs).

Nach Auskunft der Gemeinde Oberhaching liegen die Bewertungsgrundstücke nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Grundstücke sind im Innenbereich gelegen, baurechtlich ist somit § 34 BauGB maßgebend.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhaching vom 11.07.2006 sind die Grundstücke als Wohnbaufläche dargestellt.

3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 1404/1, Gemarkung Oberhaching, ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Das Wohnhaus verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ist unterkellert. Das Anwesen verfügt über eine Wohneinheit. Der Baukörper hat zwei Vollgeschosse. Das Baujahr ist ca. 2019/20. Die Nutzung ist Wohnen.

Das Grundstück Fl.-Nr. 1404/18, Gemarkung Oberhaching, ist teils mit Betonsteinpflaster befestigt bzw. begrünt (Wildwuchs).

Hinweis:

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5 Wohnfläche / Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche und Wohnfläche wurden den vorliegenden Flächenberechnungen entnommen bzw. anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig ermittelt bzw. überprüft. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend. Die überschlägig ermittelten Bauzahlen werden insoweit der Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses beträgt	ca. 340 m ²
Die ermittelte Wohnfläche im EG/OG beträgt	ca. 172 m ²
Die ermittelte Nutzfläche im KG beträgt	ca. 76 m ²

3.6 Geschossflächenzahl

Die wertrelevante Geschossfläche des Wohnhauses beträgt rd. 230 m².

Dies ergibt eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von rd. 0,42
bezogen auf eine Grundstücksgröße von 550 m².

Hinweis:

Die angegebene wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) steht nur in Bezug zu dem angegebenen Richtwert. Weicht die tatsächliche bzw. zulässige bauliche Nutzung vom WGFZ-Bezug des Bodenrichtwertes ab, so ist dies bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen.

Die angegebene wertrelevante Geschossflächenzahl entspricht dem nach unverbindlicher Einschätzung des Gutachterausschusses in der Bodenrichtwertzone durchschnittlich realisierbaren Maß der baulichen Nutzung. Sie beinhaltet die Geschossfläche der Vollgeschosse (Art. 2 Abs. 5 BayBO i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997) und – abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) – die wirtschaftlich nutzbaren Flächen von anderen Geschossen, die nicht als Vollgeschosse gelten, um die tatsächliche marktwirtschaftlich relevante Nutzung zu erfassen.

3.7 Denkmalschutz

Es besteht kein Denkmalschutz.

3.8 Altlasten

Die Bewertungsgrundstücke Fl.-Nr. 1404/1 und Fl.-Nr. 1404/18, je Gemarkung Oberhaching, sind gemäß Auskunft des Landratsamtes München nicht im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) aufgeführt. Das Landratsamt München hat nach derzeitigem Stand auch keine Kenntnis, die einen Altlastenverdacht für die Grundstücke begründen könnte.

Dem Sachverständigen liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht auf Altlasten vor.
Für das Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die nachfolgende Beschreibung soll für diese Wertermittlung der Darstellung des Objektes dienen. Sie enthält nur Angaben und beschreibt Merkmale, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind.

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualterskategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und der Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen und erhaltenen Informationen sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung von auftraggeberseitigen Vorgaben bzw. den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen, sowie eine Plausibilitätsprüfung wurden vorgenommen.

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Auskünften oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer gefährden. Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, welche jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: 2019/20; Erstbezug im Jahr 2020;

Veränderungen: Keine wesentlichen Veränderungen;

4.1 Grundrissgliederung

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

4.2 Rohbau / Konstruktion

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude ist unterkellert; soweit ersichtlich sind die Kelleraußenwände aus Beton;

Fassade: Im EG Reibputz, weiß gestrichen; im OG und in den Giebelbereichen ist eine Holzschalung vorhanden;

Tragkonstruktion: Tragende Mauerwerkswände, Massivdecken;

Dach: Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dach-
eindeckung mit Ziegeldachsteinen;

Flaschnerarbeiten: Regenrinnen und Fallrohre in Titanzinkblech;

Decken: Massivdecken;

4.3 Ausbau

Innenwände: Massive Innenwände verputzt und gestrichen; im Treppen-
hausbereich Brüstung als Gipskartonständerwand
gespachtelt und gestrichen;

Fenster:	Holzfenster, außen aluminiumverkleidet; Dreifachverglasung; überwiegend hohe Fensterelemente;
Rollläden:	Elektrisch betriebene Rollos;
Türen:	Lackierte Türblätter mit Umfassungszargen und Edelstahl-garnituren;
Böden:	Im EG ist ein durchgängiger Fliesenbelag vorhanden; Parkettboden; Sanitärräume gefliest;
Decken:	Glatt verputzt und gestrichen; im OG sind die Decken jeweils bis in den First geführt; die Dachschrägen sind im OG mit Gipskartonplatten oder Vergleichbarem verkleidet, gespachtelt und gestrichen;
Treppen:	Die Treppe vom EG ins OG ist eine massive Treppe bzw. eine Stahlkonstruktion mit Holztrittstufen, es ist ein gestrichenes Metallgeländer vorhanden; vom EG ins KG massive Trittstufen und Zwischenpodest ebenfalls mit Vollholz belegt;
Sanitärausstattung:	Bad im OG mit großer begehbare Dusche mit Bodenablauf sowie zwei Duschpaneelen Fabrikat Hoesch, hierzu zweimal Kopfbrause sowie zweimal Brauseschlauch; weiter verfügt die Dusche über eine Echtglasduschkabine; es handelt sich nach Angabe beim Ortstermin um eine Dampfdusche; freistehende Badewanne Fabrikat Villeroy & Boch und freistehender Einhebelmischer mit Brauseschlauch Fabrikat Axor; Waschbecken Fabrikat Duravit mit Einhebelmischer; Hänge-WC mit Unterputzspülkasten; Fußbodenheizung mit Thermostatventil; elektrisch betriebener Rollo; Boden gefliest, Wände ca. 1,40 m hoch gefliest,

darüber verputzt und gestrichen; im Bereich der Dusche ist eine Verfliesung auf ca. 2,30 m - 2,40 m gegeben, die Dusche selbst verfügt über Rückwände aus Glas;

Weiteres Bad im OG mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, begehbare Dusche mit Bodenablauftrinne sowie Unterputzeinhebelmischer und Brauseschlauch, Duschkabine in Echtglas; die Sanitärgegenstände sind Fabrikat Duravit, Einhebelmischer Fabrikat Axor; Boden gefliest; Wände ca. 1,20 m bzw. 1,50 m hoch gefliest, im Bereich der Dusche ca. 2,00 m hoch gefliest; Fenster; Fußbodenheizung mit Thermostatventil; im nicht gefliesten Bereich sind die Wände verputzt und gestrichen;

Im EG Duschbad mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, ebenerdig begehbare Dusche mit Bodenablauftrinne und Unterputzeinhebelmischer und Brauseschlauch sowie Duschkabine in Echtglas; Boden gefliest; Wände ca. 1,40 m hoch gefliest bzw. im Duschbereich ca. 2,00 m hoch gefliest, ansonsten sind die Wände verputzt und gestrichen; Fußbodenheizung mit Thermostatventil; Fenster;

Elektroinstallation:

Dem Baujahr entsprechend zeitgemäße Elektroausrüstung, abgesichert über Schaltautomaten; FI-Schalter ist vorhanden; die Absicherung befindet sich im Stromzähler-schrank im Keller im Technikraum; EDV-Verteilung mit Anschlüssen in jedem Wohnraum;
Es sind Rauchmelder vorhanden;

Heizung/

Warmwasser: Fernwärmeanschluss; im Technikraum im KG ist die Übergabestation der Fernwärme vorhanden und weiter ein Warmwasserspeicher; Fußbodenheizung mit Raumthermostaten;
Im Technikraum im KG ist auch die zentrale Lüftungsanlage Fabrikat Zehnder vorhanden;

Weiter ist im Technikraum eine Wasserenthärtungsanlage Fabrikat Judo vorhanden;

Eingangsbereich: Der Zugang zum Wohnhaus von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über eine mit Betonsteinpflaster befestigte Fläche; die Hauseingangstüre ist ein Türelement aus Aluminium mit Türe mit Edelstahlgriff und Zylinderschloss sowie seitlich einem feststehenden Element mit Isolierverglasung;
Beim Zugang zum Garten ist ein Gartentürchen mit Drückergarnitur und Zylinderschloss gegeben; rechts des Gartentürchens ist ein Briefkasten vorhanden, der Klingeltaster ist im Bereich der Haustüre gegeben;

Keller: Die Umfassungswände im KG sind, soweit ersichtlich, Betonwände; die Wände im KG mit Ausnahme der Außenwände im Technikraum sind verputzt und gestrichen; die Ausstattung ist analog den Obergeschossen, d.h. am Boden Parkettboden bzw. Fliesenbelag; Fußbodenheizung; Fenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung bzw. im Hobbyraum Fenster analog wie in den Obergeschossen; beim Fenster im Hobbyraum ist ein größerer Lichtschacht gegeben; ansonsten sind standardmäßige Lichtschächte vorhanden;

Im Keller ist ein Waschraum vorhanden, hier besteht Anschlussmöglichkeit für die Waschmaschine; weiter ist ein Ausgussbecken mit Zweigriffarmatur vorhanden; Boden gefliest, Wände im Bereich des Stellplatzes der Waschmaschine und des Waschbeckens gefliest;

Loggia: Im OG ist über die Gebäudebreite eine Loggia vorhanden, hier ist am Boden ein Holzbelag gegeben; Metallgeländer; der Bereich der Loggia ist durch das Hausdach überdacht;

4.4 Außenanlagen / Kfz-Stellplätze

Das Grundstück ist straßenseitig eingefriedet mittels eines Drahtgitterzaunes. Im Verlauf der weiteren Grundstücksgrenzen sind Stützwände aus Betonsteinen bzw. Beton-L-Steine vorhanden. Die Terrasse sowie ein Weg um das Haus sind mit Feinsteinzeugplatten oder Vergleichbarem belegt. Die sonstige Gartenfläche ist nicht angelegt, hier wächst Unkraut bzw. Wildwuchs. Im Bereich der Terrasse sind Außensteckdosen und Lampen vorhanden. Weiter ist eine Müllbox aus Metall für drei Tonnen vorhanden.

Der Hauszugang bzw. der Kfz-Stellplatz ist mit Betonsteinpflaster befestigt. Im Bereich des Kfz-Stellplatzes ist eine Bodenablauftrinne vorhanden. Es besteht Parkmöglichkeit für ca. zwei Kfz.

4.5 Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis liegt vor.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 86,2 kWh/(m²·a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 60,3 kWh/(m²·a) zu entnehmen. Der Verbrauch für Warmwasser ist enthalten. Energieträger ist Fernwärme.

Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse. Verbessernd ist nach sachverständiger Beurteilung die vorhandene zentrale Lüftungsanlage anzuführen.

4.6 Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgenden Ausführungen dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar.

Bei der Begehung wurden folgende Schäden festgestellt:

- Es wurden keine relevanten Schäden oder dergleichen festgestellt.
- Die Grünfläche des Gartens ist nicht angelegt.

Auf die Gebäudebeschreibung wird zudem verwiesen.

Der angeführte Zustand des Gebäudes wird in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden darüber hinaus keine sichtbaren, gravierenden Mängel oder Schäden festgestellt, die über den Zustand einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen.

5. BESCHRIEB FL.-NR. 1404/18, GEMARKUNG OBERHACHING

Bei dem Grundstück Fl.-Nr. 1404/18 handelt sich um einen schmalen Grundstücksstreifen, welcher von der Straße aus gesehen teilweise mit Betonsteinpflaster befestigt ist. Es ist eine Stützmauer vorhanden, welche von der Straße zum hinteren Grundstücksbereich ansteigt und eine kleine Grünfläche/ Pflanzbeet bildet. Im weiteren Verlauf handelt es sich dann um einen Grünstreifen sowohl das vordere als auch der hintere Grünstreifen sind mit Wildwuchs bewachsen. Im Bereich der hier befindlichen Grundstücksgrenzen sind auf den Nachbargrundstücken große Bäume vorhanden.

6. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage in der Gemeinde Oberhaching.
Nachteilig sind die Lärmimmissionen von der A995.

Bauweise:

Massivbau. Das Erscheinungsbild des Wohnhausgrundstückes wird als gut beurteilt.
Die Grünflächen des Gartens sind nicht angelegt.

Ausstattung:

Die Ausstattung wird als gut beurteilt.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung wird als gut beurteilt.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten für die Vermietung werden als gut beurteilt.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf sind als durchschnittlich bis gut zu beurteilen.

7. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die ImmoWertV umfasst gem. § 6 drei normierte Wertermittlungsverfahren, die zu den allgemein anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung zählen:

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
- Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern, somit der des Bewertungsobjektes als Einfamilienwohnhaus, in der Regel nach dem Sachwert.

Der Ertragswert wird unterstützend ermittelt.

8. WERTERMITTLUNG

8.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) und unter Beachtung der §§ 40 bis 45 ImmoWertV zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 24 Abs. 1 bzw. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche Lagewerte und geben Aufschluss über das allgemeine Grundstückspreisniveau zum angegebenen Zeitpunkt. Die Bodenrichtwerte sind üblicherweise im 2-Jahresturnus vom Gutachterausschuss für Ortsteile, Straßenabschnitte etc. flächendeckend zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen einzelner Grundstücks-

merkmale sind durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen, i. d. R. auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss des Landkreises München hat für die Bodenrichtwertzone 13404, Furth, Wohnbaufläche zum 01.01.2022 einen Bodenrichtwert für erschlossene, unbebaute Grundstücke bekannt gegeben:

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen beträgt 2.000,00 €/m² Grundstücksfläche, WGFZ 0,50, ebf.

Marktkonformer Bodenwert:

Ausgehend von dem zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert, sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes für das zu bewertende Grundstück zu beachten:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.
- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.
- Unterschiede in der Lagequalität innerhalb des Bodenrichtwertgebietes.

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 29.06.2023 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2022 ist das Preisniveau gemäß den Erkenntnissen des Sachverständigen fallend. Der Gutachterausschuss des Landratsamtes München macht keine Angaben zur Preisentwicklung von Wohnbauflächen in dem betreffenden Zeitraum. Der Gutachterausschuss der Stadt München führt im Halbjahresreport 2023 für individuelle Wohnbaugrundstücke in durchschnittlichen und guten Lagen für das erste Halbjahr 2023 ein ca. 14 % fallendes Preisniveau auf den Bodenrichtwert zum 01.01.2022 an. Auf Grund der Nähe zum Stadtgebiet München wird ein Abschlag von rd. 15 % berücksichtigt.

Bzgl. der Lage innerhalb des Richtwertgebietes erachte ich keine Zu-/Abschläge für erforderlich.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität ist das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 1404/1 mit einer WGFZ von ca. 0,42 bebaut. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine WGFZ von 0,50. Die Anpassung erfolgt mittels der Umrechnungskoeffizienten, welche vom Gutachterausschuss des Landkreises München angegeben werden.

Für den ca. zwei Meter breiten Grundstücksstreifen Fl.-Nr. 1404/18 wird bei eigenständiger Bewertung ein Wert von 20 – 30 % des Bodenwertes der Wohnbaufläche im Sinne einer Gartenfläche bzw. Stellplatzfläche in Ansatz gebracht.

Im Folgenden werden die Bodenwerte ermittelt.

Bodenwert - Fl.-Nr. 1404/1, Gemarkung Oberhaching

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.22 2.000,00 €/m²

Anpassung Preisniveau: -15%

Anpassung an die Nutzungsintensität:

Bodenrichtwert WGFZ 0,50: 0,690

Bewertungsobjekt WGFZ 0,42: 0,639

Angepasster Bodenwert:

$2.000,00 \text{ €/m}^2 \times 0,639 / 0,690 \times 0,850 = \text{rd. } 1.570,00 \text{ €/m}^2$

Bodenwert:

$550 \text{ m}^2 \times 1.570 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 864.000,00 \text{ €}$

Bodenwert: rd. 864.000,00 €

**Der Bodenwert der Fl.-Nr. 1404/1 zum Bewertungsstichtag 29.06.2023 beträgt
rd. 864.000,00 €.**

Bodenwert - Fl.-Nr. 1404/18, Gemarkung Oberhaching

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.22 2.000,00 €/m²

Anpassung Preisniveau: -15%

Ansatz Garten-/Stellplatzfläche: 25%

Angepasster Bodenwert:

2.000,00 €/m² x 0,250 x 0,850 = rd. 430,00 €/m²

Bodenwert:

32 m² x 430 €/m² = rd. 14.000,00 €

Bodenwert: rd. 14.000,00 €

Der Bodenwert der Fl.-Nr. 1404/18 zum Bewertungsstichtag 29.06.2023 beträgt rd. 14.000,00 €.

8.2 Sachwert – Fl.-Nr. 1404/1 - Wohnhausgrundstück

Im Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV, § 39 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV):

Der Gebäudesachwert wird üblicherweise in Anlehnung an die durchschnittlichen Normalherstellungskosten, eingeführt vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung auf der Preisbasis von 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf die Quadratmeter-Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277. Die gesetzliche MwSt. und die Baunebenkosten sind in den NHK'10 enthalten.

Die jeweiligen Neubauwerte werden je nach Ausstattung, Grundriss, Wohnungsgröße und Herstellungsjahr, indiziert und mit verschiedenen Wertkorrekturfaktoren gewichtet.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten wird auf Grund der Nähe zum Stadtgebiet München auf die Ausführungen des Gutachterausschusses der Stadt München hinsichtlich des Regionalfaktors zurückgegriffen.

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes aus Gebäudeart Typ 1.01

	Standardstufe						
Gebäudeart Typ 1.01	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil	
Außenwände			0,5	0,5		23	212 €/m²
Dächer			0,3	0,7		15	143 €/m²
Außentüren und Fenster				1		11	111 €/m²
Innenwände und -türen			1			11	92 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen			0,7	0,3		11	97 €/m²
Fußböden				1		5	50 €/m²
Sanitäreinrichtungen				0,5	0,5	9	102 €/m²
Heizung				1		9	90 €/m²
Sonstige technische Ausstattung				0,8	0,2	6	63 €/m²
Kostenkennwerte	655 €/m²	725 €/m²	835 €/m²	1.005 €/m²	1.260 €/m²		960 €/m²
angesetzt mit						rd.	960 €/m²

Ermittlung der objektbezogenen Herstellungskosten gem. NHK - Basis 2010

I Objektspezifischer Ansatz:

Bewertungsobjekt: ca. 340 m² BGF
Typ 1.01 KG, EG, voll ausgebautes DG
Standardstufe: 4
Baujahr: 2019

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m², nach Wägungsanteil: angesetzt mit: 960 €/m²
(Einschließlich BNK und MwSt.)

II Korrekturfaktoren

Regionalfaktor (gem. BKI) angesetzt mit: 1,298

Preisindizes für Bauwerke
(Basis 2015 = 100):

2010 = 90,1
Zum Bwst. = 160,2

angesetzt mit: 1,778

Somit als Korrekturfaktor (multiplikativ):

rd. 2,308

III Berechnung Herstellungswert pro m²

Brutto-Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m²:

960 €/m² x 2,308

= rd.:

2.220 €/m²

Objektbezogene Kosten Brutto-Grundfläche:

2.220 €/m²

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist ausgehend vom Herstellungswert des Gebäudes eine Alterswertminderung in Ansatz zu bringen, mit der der alterungs- und nutzungsbedingte Verschleiß der Bauteile und Gebäudeausstattung erfasst wird. Die Alterswertminderung wird gemäß § 38 ImmoWertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Nutzungsdauer des jeweiligen Gebäudes bestimmt. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zu Grunde zu legen.

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird abweichend zur ImmoWertV 2021 gemäß dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der Sachwertrichtlinie (SW-RL) bestimmt. Diese Vorgehensweise ist erforderlich, da für die Sachwertfaktoren auf die Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt München zurückgegriffen wird (Modellkonformität), da der Gutachterausschuss des Landratsamtes München keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Beim Bewertungsobjekt wird von einer Standardstufe 4 ausgegangen. Die Nutzungsdauer beträgt 75 Jahre. Das Baujahr des Bewertungsobjektes ist ca. 2019/20. Der Modernisierungsgrad wird zum Bewertungsstichtag mit „nicht modernisiert“ eingestuft. Damit ergibt sich eine Restnutzungsdauer von rd. 71 Jahren. Diese wird als angemessen beurteilt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der Herstellungswert von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit diese nicht schon teilweise vom Bodenwert erfasst wurden, am Markt erfahrungsgemäß mit einem prozentualen Wert zwischen 3 % und 8 % des vorl. Gebäudewertes in Ansatz gebracht. Zu beachten ist hierbei, dass die jeweiligen Werte in der Regel deutlich unter den Herstellungskosten liegen, da potentielle Kaufinteressenten nur einen Minderbetrag der ursprünglichen Herstellungskosten bereit sind zu bezahlen. Dies sind Kosten z.B. für Einfriedungen, Geländebearbeitung, Gebäudeanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze, Anpflanzungen, befestigte Flächen etc.

Unter Berücksichtigung des Umfangs, der Qualität und des Zustandes der vorhandenen baulichen Außenanlagen wird der Zeitwert grundsätzlich mit 5 % des Gebäudewertes in Ansatz gebracht. Auf Grund der noch fehlenden Herstellung der Grünflächen werden 2 % in Abzug gebracht und somit 3 % des Gebäudewertes berücksichtigt.

Marktanpassung (§ 39 ImmoWertV)

Durch die Marktanpassungsfaktoren werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag erfasst.

Der Gutachterausschuss Landkreis München veröffentlicht keine Sachwertfaktoren. Auf Grund der Nähe zum Stadtgebiet München wird der Sachwertfaktor in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss der Stadt München im Immobilienmarktbericht 2022 veröffentlichten Sachwertfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reiheneckhäuser ermittelt.

In Anlehnung an die durch den Gutachterausschuss der Stadt München veröffentlichten Sachwertfaktoren ergibt sich angepasst an das Bewertungsobjekt ein Sachwertfaktor von ca. 1,09.

Gemäß den vorliegenden Informationen ist das Preisniveau für Einfamilienwohnhausgrundstücke seit Mitte des Jahres 2022 stagnierend bzw. auch fallend. Nach sachverständiger Beurteilung wird somit der Sachwertfaktor mit rd. 1,05 in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung ist der Garten nicht angelegt. Dies wurde bei dem wertmäßigen Ansatz der Außenanlagen berücksichtigt. Nach sachverständiger Beurteilung ist somit kein weiterer Zu-/Abschlag erforderlich.

Im Folgenden wird der Sachwert ermittelt.

Sachwertberechnung:

Unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung, des Bauzustandes und Alters, wird das Gebäude wie folgt bewertet:

Wohnhaus:

Neuherstellungswert inkl. besondere Bauteile
zum Wertermittlungsstichtag angesetzt mit:

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF} \times \text{Normalherstellungskosten} & & \\ 340 \text{ m}^2 \times 2.220 \text{ €/m}^2 & = \text{rd.} & \underline{755.000 \text{ €}} \\ & & 755.000 \text{ €} \end{array}$$

abzüglich Alterswertminderung

(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr angesetzt:	2019
Jahr der Bewertung:	2023
Nutzungsdauer:	75 Jahre
Restnutzungsdauer:	71 Jahre
Alter des Gebäudes:	4 Jahre
Alterswertminderung:	5,3%

$$755.000 \text{ €} \times 5,3\% = \text{rd.} \quad \underline{-40.000 \text{ €}}$$

Altersgeminderte Herstellungskosten: 715.000 € 715.000 €

Außenanlagen:

aus dem Gebäudewert:	3,0%		
715.000 € x	3,0%	= rd.	21.000 € 21.000 €

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen: 736.000 €

Bodenwert: 864.000 €

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung): 1.600.000 €

Marktanpassung:

Marktanpassungsfaktor	1,05		
1.600.000 € x	1,05	= rd.	1.680.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Keine weiteren Zu-/Abschläge

Sachwert	rd.	1.680.000 €
-----------------	------------	--------------------

Der ermittelte Sachwert der Fl.-Nr. 1404/1, Gemarkung Oberhaching, zum Bewertungsstichtag 29.06.2023 beträgt rd. 1.680.000,00 €.

8.3 Ertragswert Fl.-Nr. 1404/1 - Wohnhausgrundstück

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung üblicher Bewirtschaftungskosten ermittelt. Hinsichtlich der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren (§ 34 ImmoWertV) zu Grunde zu legen, welche die Restnutzungsdauer sowie den jeweiligen Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV) berücksichtigen.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Die vermietbare Wohnfläche im EG und OG beträgt ca. 172 m². Zudem sind Nutzflächen im KG vorhanden. Zum Bewertungsstichtag wird das Bewertungsobjekt von einem Miteigentümer eigengenutzt.

Für Oberhaching liegt kein Mietenspiegel vor.

Gemäß dem Preisspiegel Bayern für Wohnimmobilien Frühjahr 2023 des IVD wird für Oberhaching bei mittlerem Wohnwert für Doppelhaushälften/Bestand eine Miete von 2.500,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 19,20 €/m² Wohnfläche und rd. 100,00 € mtl. für eine Garage. Bei gutem Wohnwert wird eine Miete von 3.000,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 23,20 €/m² Wohnfläche und rd. 100,00 € mtl. für eine Garage. Die angegebenen Mieten beziehen sich auf Neuvertragsmieten mit Wohnflächen von 125 m² und es ist eine Garage im Mietwert enthalten.

Eine Marktrecherche zeigt Angebotsmieten für Einfamilienhäuser im Umkreis von ca. 5 km um das Bewertungsobjekt zwischen ca. 15,20 €/m² bis ca. 25,80 €/m² Wohnfläche.

Auf Grund der mir vorliegenden Vergleichsdaten und nach sachverständigem Ermessen bewerte ich als marktüblichen Ertrag eine Netto-Kaltmiete von rd. 3.300,00 €, dies entspricht ca. 19,20 €/m² Wohnfläche für das Wohnhaus, was als angemessen beurteilt wird. Für die Kfz-Stellplätze werden monatlich rd. 60,00 € in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Angaben des Gutachterausschusses der Stadt München und der II. BV in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 3 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden gem. dem Ansatz des nachhaltigen Mietzinses vom Mieter getragen und bleiben daher als Durchlaufposten unberücksichtigt.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 11,00 €/m² Wohnfläche p.a. in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken durchschnittlich marktüblich verzinst wird.

Der Gutachterausschuss des Landkreises München veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze. Der Gutachterausschuss der Stadt München weist im Grundstücksmarktbericht 2022 für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 1,3 % (Mittelwert) mit einer Spanne 0,7 % - 2,0 % aus.

Weiter wird die Marktlage zum Bewertungsstichtag mit einem Zuschlag auf den Liegenschaftszins berücksichtigt.

Zusammenfassend wird der Liegenschaftszinssatz im vorliegenden Fall mit 1,75 % in Ansatz gebracht. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Für den nicht hergestellten Garten wird ein pauschaler Abschlag von rd. 30.000,00 € in Ansatz gebracht.

Im Folgenden wird der Ertragswert ermittelt.

Ertragswertberechnung:

Jahresrohertrag:

Der Rohertrag i.S.d. §31 ImmoWertV stellt sich wie folgt dar:

Mietbereich:	Wohnfläche	Marktüblicher Ertrag	monatlich rd.
Wohnhaus		rd.	3.300,00 €
Kfz-Stellplätze		rd.	60,00 €

Rohertrag pro Monat: 3.360,00 €

Rohertrag pro Jahr: rd. 40.300,00 €

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an GUAA München und II. BV:

Instandhaltungskosten:	172 m ²	x	11,00 €/m ²	= rd.	-1.890,00 €
Verwaltungskosten:	40.300 €	x	3,0%	= rd.	-1.210,00 €
Mietausfallwagnis:	40.300 €	x	2,0%	= rd.	-810,00 €
Bewirtschaftungskosten p. a., gerundet:					rd. -3.910,00 €

Jahresreinertrag: 36.390,00 €

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

864.000 € x 1,75% = rd. -15.100,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen: 21.290,00 €

Baujahr angesetzt: 2019
Jahr der Bewertung: 2023
Nutzungsdauer: 75 Jahre
Restnutzungsdauer: 71 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV): 1,75%
Rentenbarwertfaktor: 40,47

Ertragswert der baulichen Anlagen:

21.290 € x 40,47 = rd. 862.000,00 €

Zusammenfassung Ertragswert:

Bodenwert:	rd.	864.000,00 €
Gebäudeertragswert:	rd.	862.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	rd.	1.726.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Abschlag Herstellung Garten	rd.	-30.000,00 €
Ertragswert	rd.	1.696.000,00 €

**Der ermittelte Ertragswert der Fl.-Nr. 1404/1, Gemarkung Oberhaching, zum
Bewertungsstichtag 29.06.2023 beträgt rd. 1.696.000,00 €.**

9. VERKEHRSWERT

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

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurden zum Wertermittlungstichtag 29.06.2023 für die zu bewertenden Grundstücke folgende Werte ermittelt.

Sachwert – Fl.-Nr. 1404/1, Wohnhausgrundstück:	rd. 1.680.000,00 €
Ertragswert – Fl.-Nr. 1404/1, Wohnhausgrundstück:	rd. 1.696.000,00 €
 Bodenwert – Fl.-Nr. 1404/18, Grundstück:	 rd. 14.000,00 €

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV), ist in der Regel der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke (eigen-genutzte Grundstücke), wie hier im vorliegenden Fall für das zu bewertende Einfamilienwohnhausgrundstück nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln bzw. aus dem Sachwert abzuleiten.

Der ermittelte Ertragswert bestätigt das Ergebnis.

Der Wert des Grundstücks Fl.-Nr. 1404/18, Gemarkung Oberhaching, leitet sich maßgeblich aus dem Bodenwert ab.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt
Kreuzenstraße 23, 82041 Oberhaching, Fl.-Nr. 1404/1, Gemarkung Oberhaching,
zum Wertermittlungstichtag 29.06.2023, mit einem Verkehrswert für das miet-
und lastenfreie Grundstück von

1.680.000,00 €

(i.W.: eine Million sechshundertachtzigtausend Euro)

bewertet.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt
Nähe Kreuzenstraße, 82041 Oberhaching, Fl.-Nr. 1404/18, Gemarkung Ober-
haching, zum Wertermittlungstichtag 29.06.2023, mit einem Verkehrswert für
das miet- und lastenfreie Grundstück von

14.000,00 €

(i.W.: vierzehntausend Euro)

bewertet.

München, den 23.10.2023

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht von Nordost



Südfassade

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Südfassade



Ansicht von Südost

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Ansicht von Osten



Westfassade

Anlage 1

Fotos

A 1.4



Hauseingang, EG



Wohnzimmer, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.5



Zimmer, EG



Küche, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.6



Treppe EG ins OG

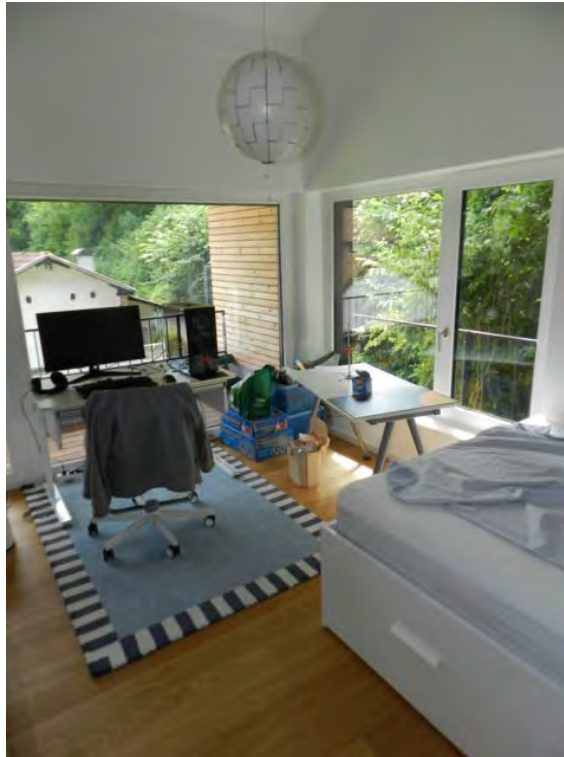


Flur, OG

Anlage 1

Fotos

A 1.7



Zimmer, OG



Zimmer, OG

Anlage 1

Fotos

A 1.8



Zimmer, OG



Ankleide, OG

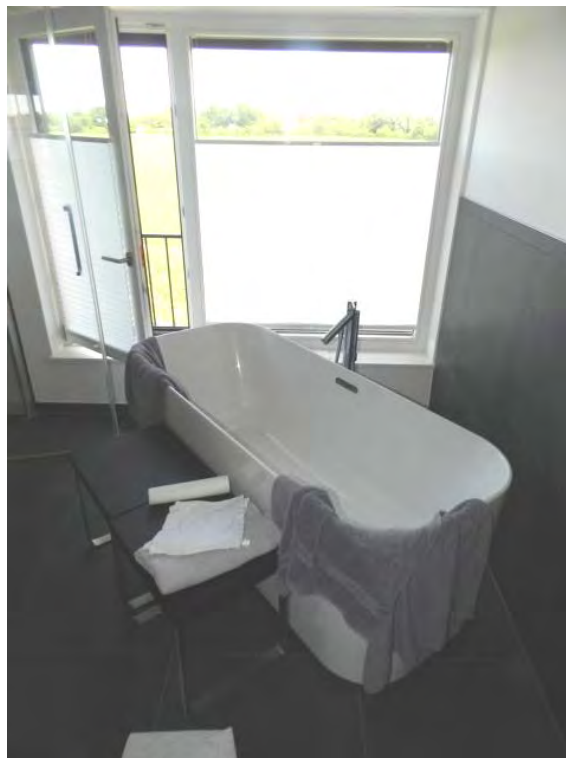
Anlage 1

Fotos

A 1.9



Elternbad, OG



Elternbad, OG

Anlage 1

Fotos

A 1.10



Elternbad, OG



Loggia, OG

Anlage 1

Fotos

A 1.11



Flur, KG



Hobbyraum, KG

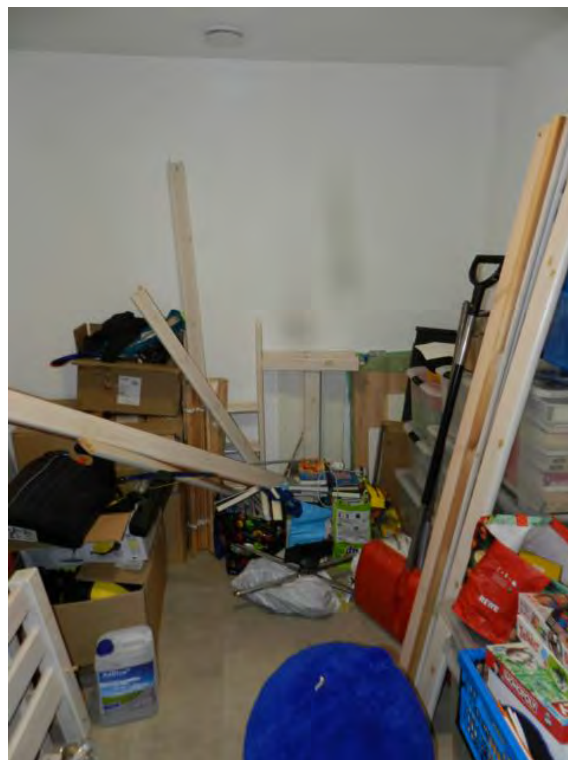
Anlage 1

Fotos

A 1.12



Raum, KG



Raum, KG

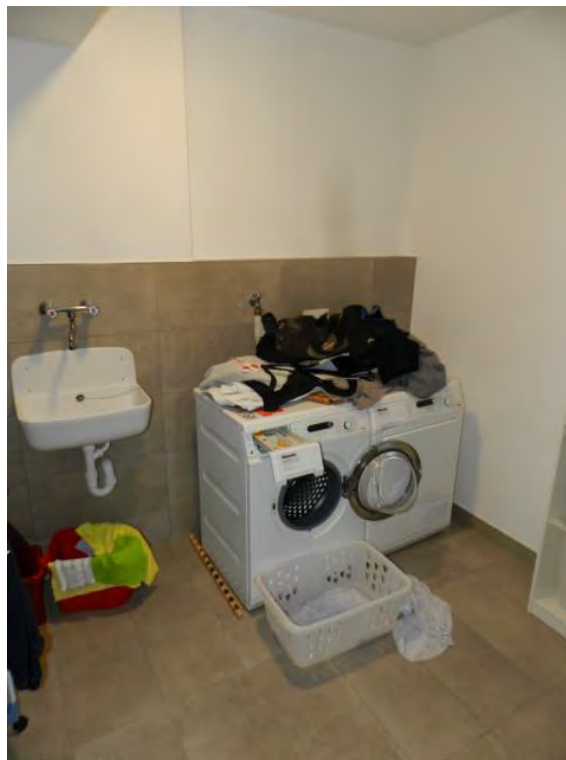
Anlage 1

Fotos

A 1.13



Haustechnik, KG



Waschkeller, KG

Anlage 1

Fotos

A 1.14



Außenanlage KFZ-Stellplätze



Terrasse

Anlage 1

Fotos

A 1.15



Garten



Fl.-Nr. 1404/18

Anlage 2

Stadtplan

A2.1



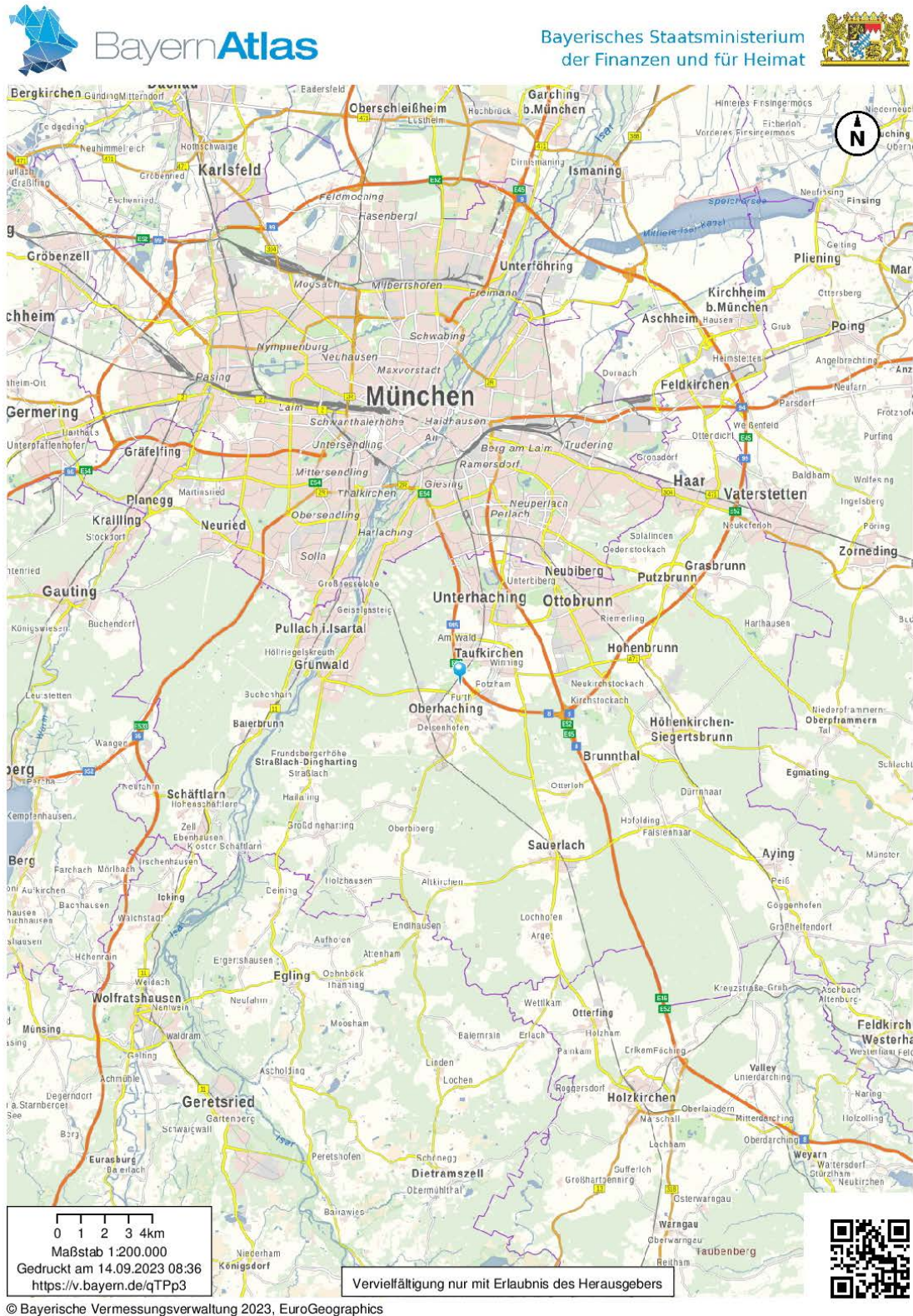
BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
München

Prinzregentenstraße 5
80538 München

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

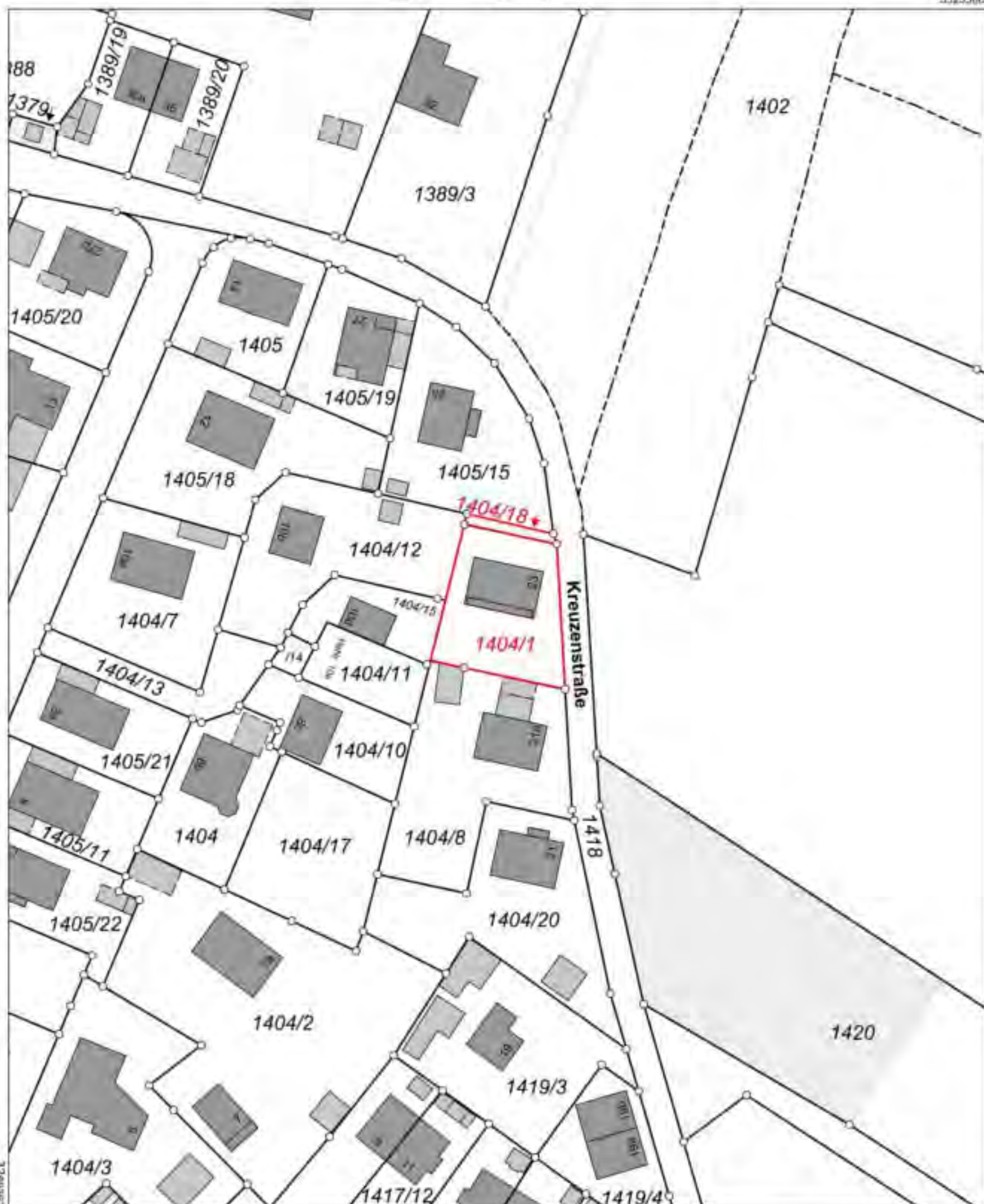
Erstellt am 15.06.2023

Anlage 3
Lageplan
A3

Flurstück: 1404/1
Gemarkung: Oberhaching

Gemeinde: Oberhaching
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern

5323588



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Anlage 4

Luftbild

A4



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

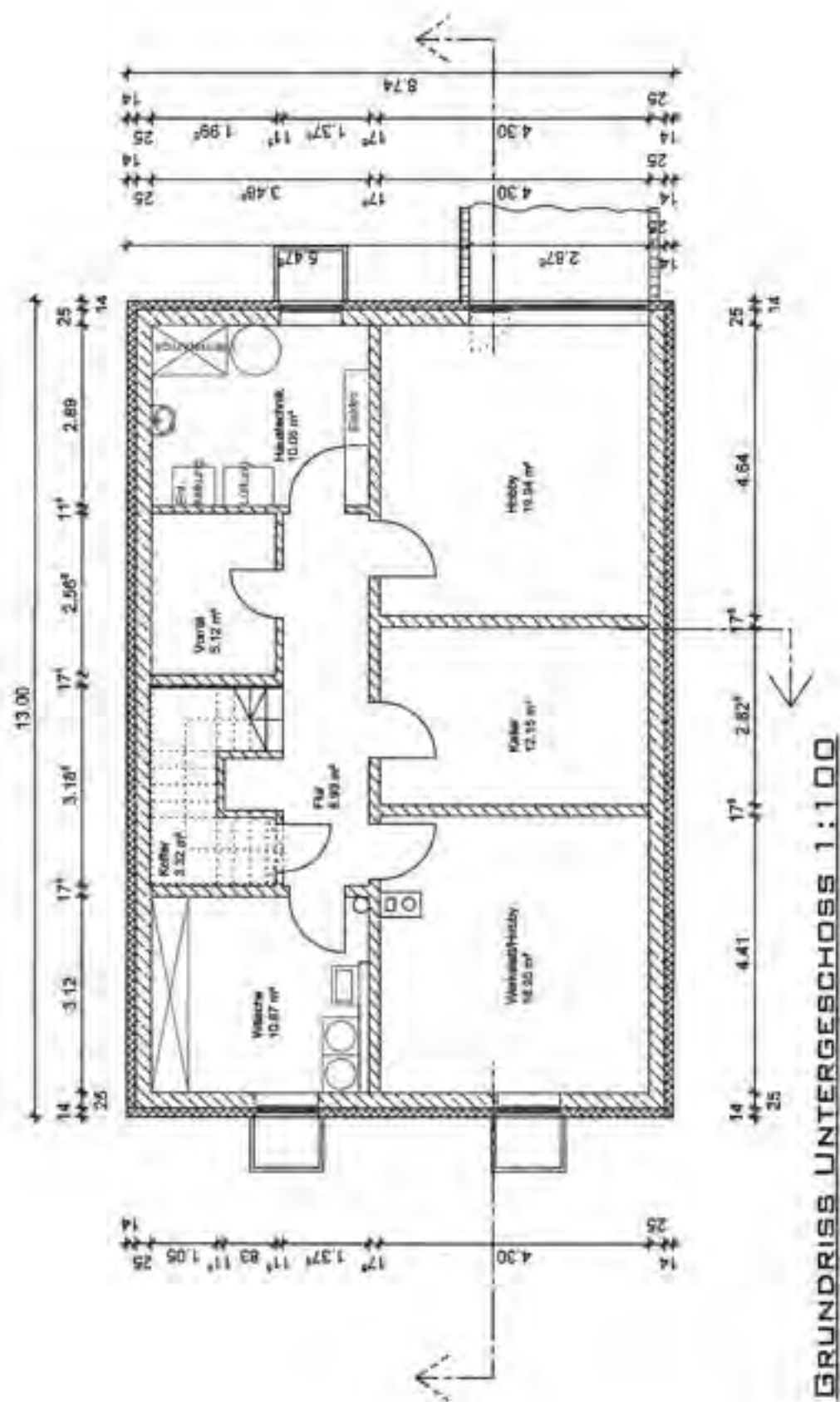


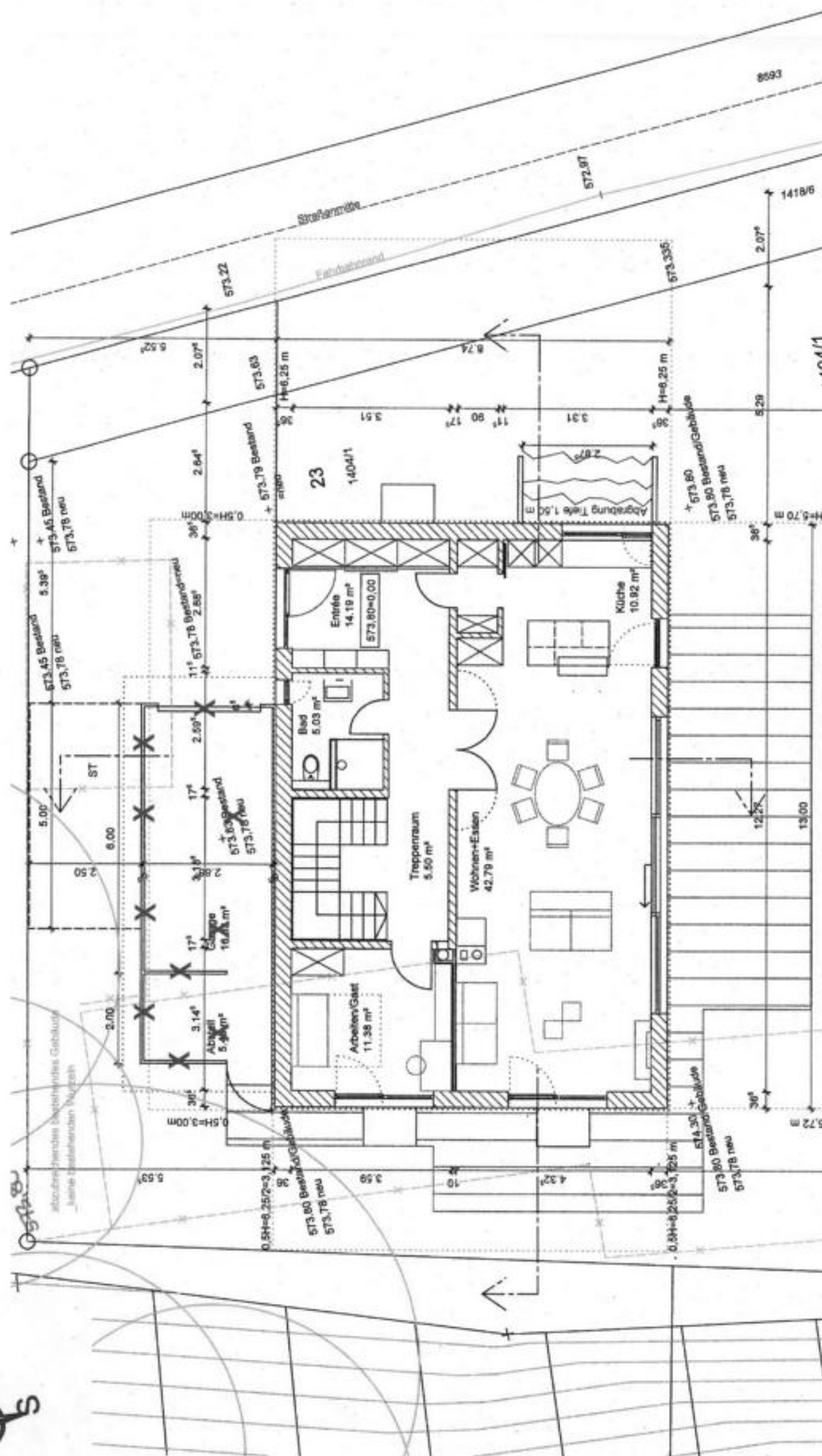
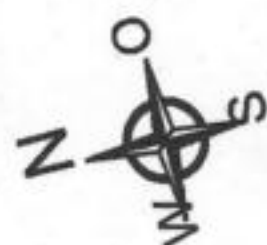
0 10 20 30 40m
Maßstab 1:1.250
Gedruckt am 14.09.2023 08:37
<https://v.bayern.de/Q6Tbr>

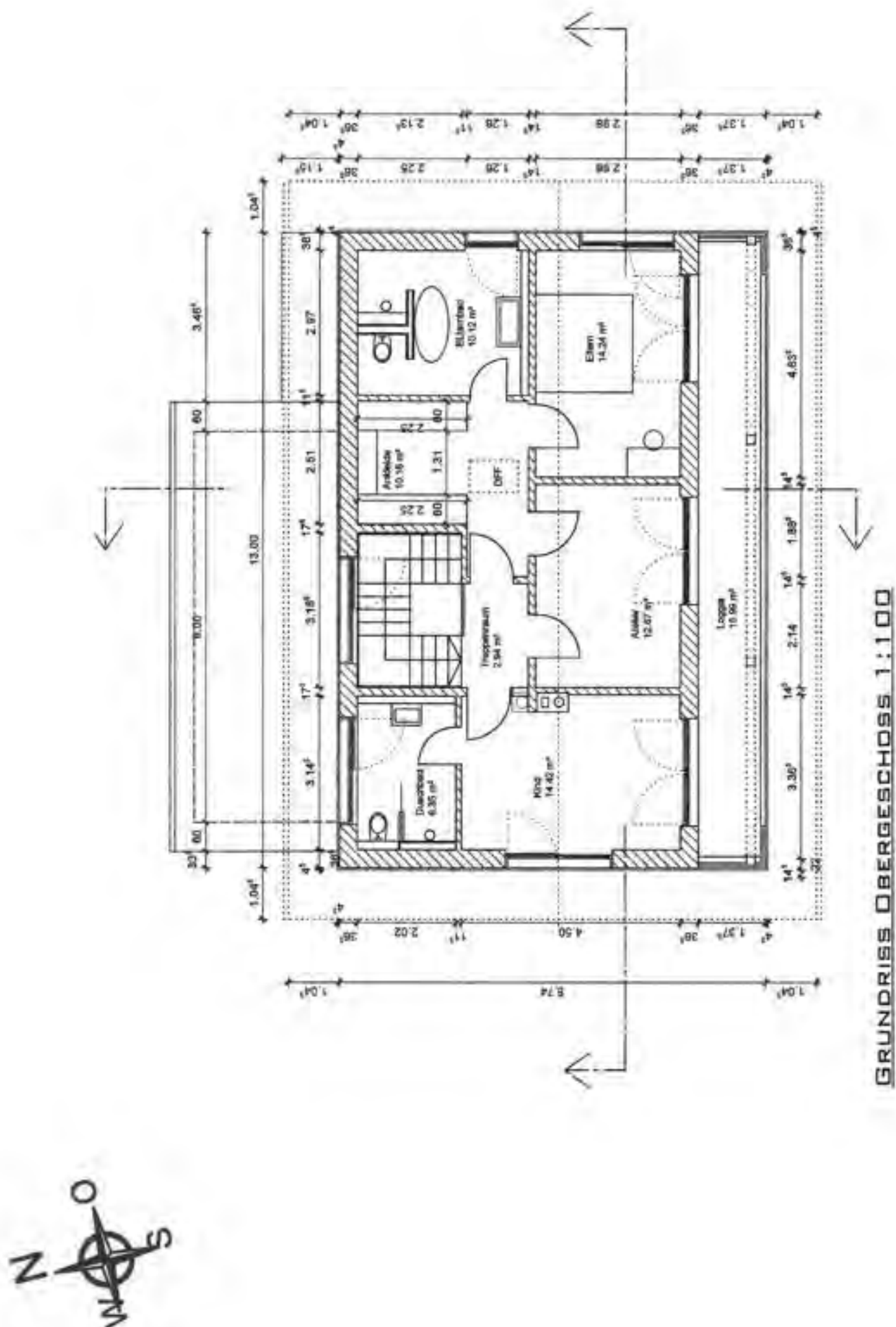
Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

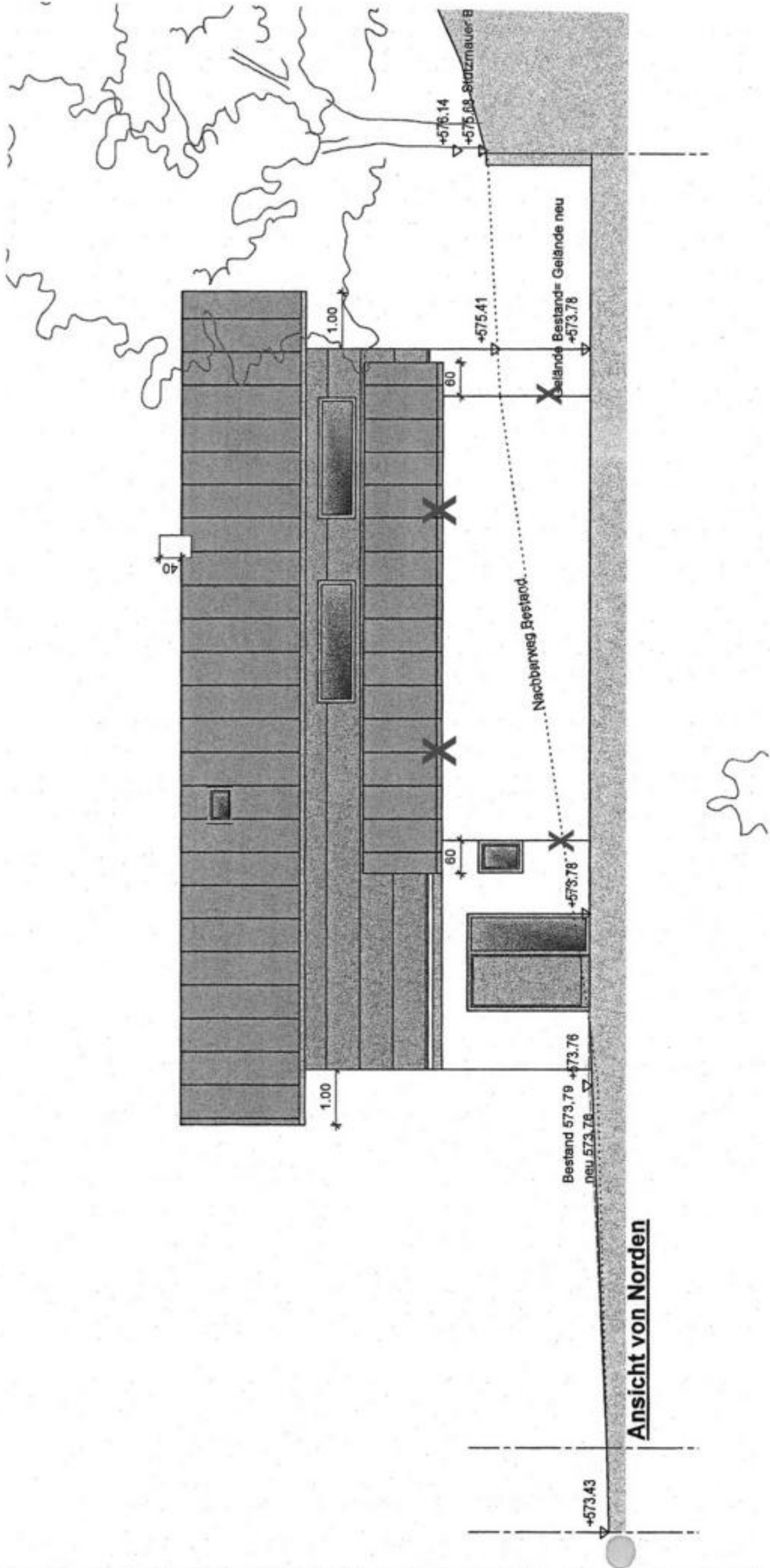
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

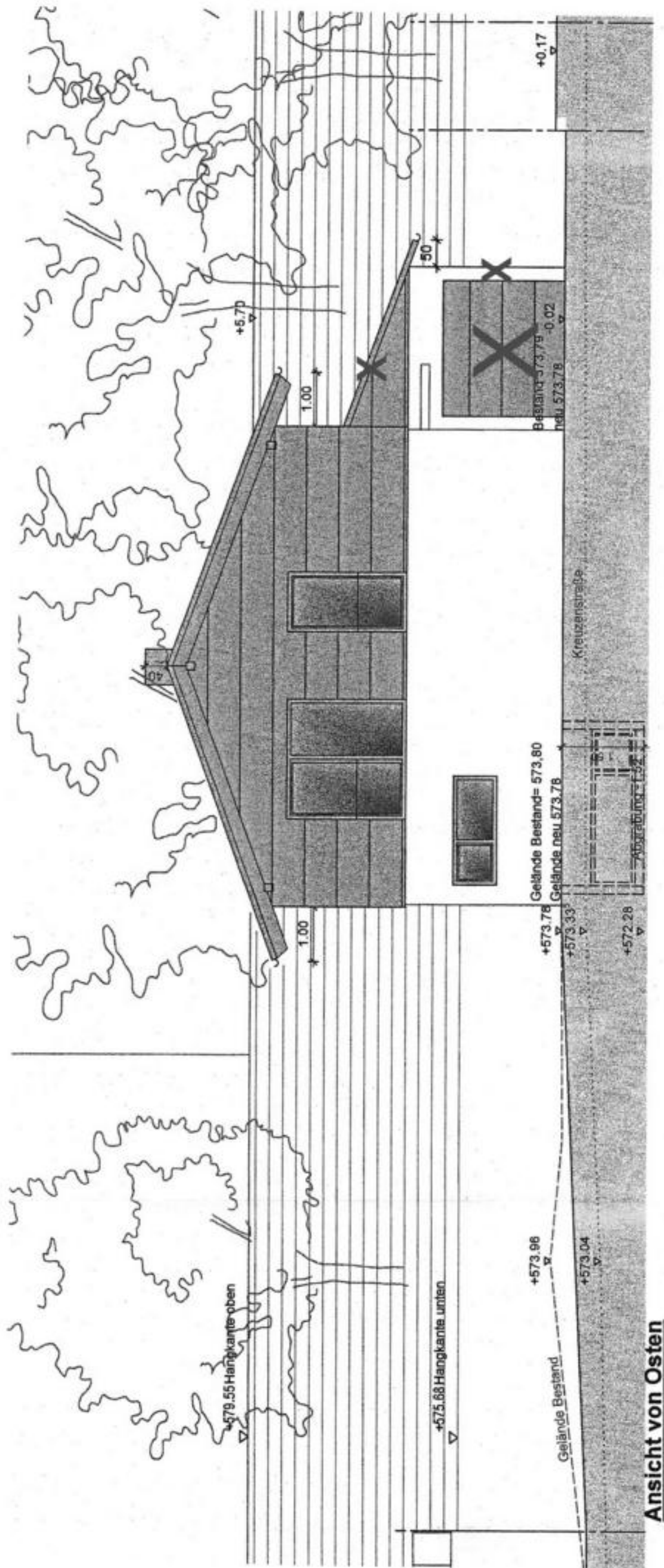
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



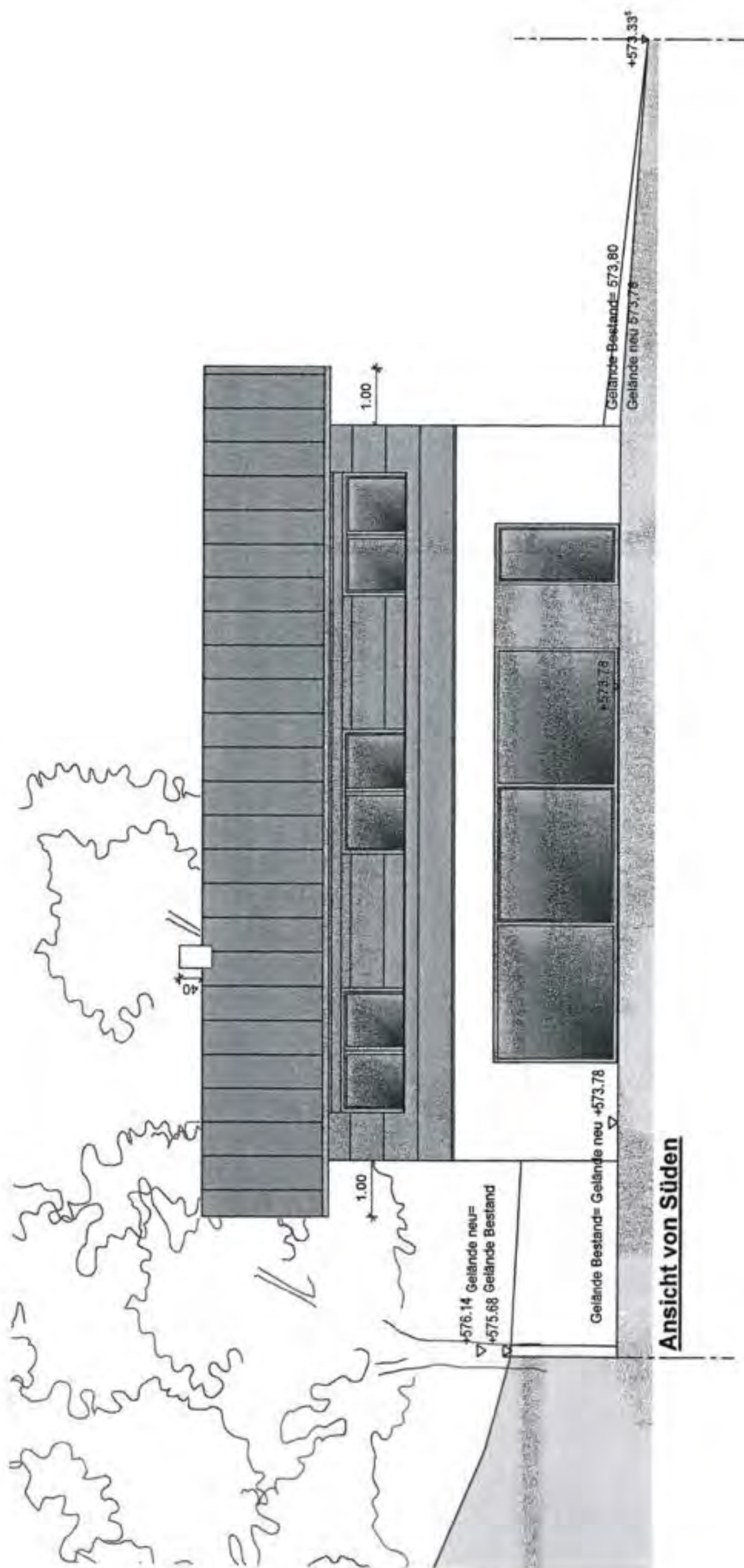


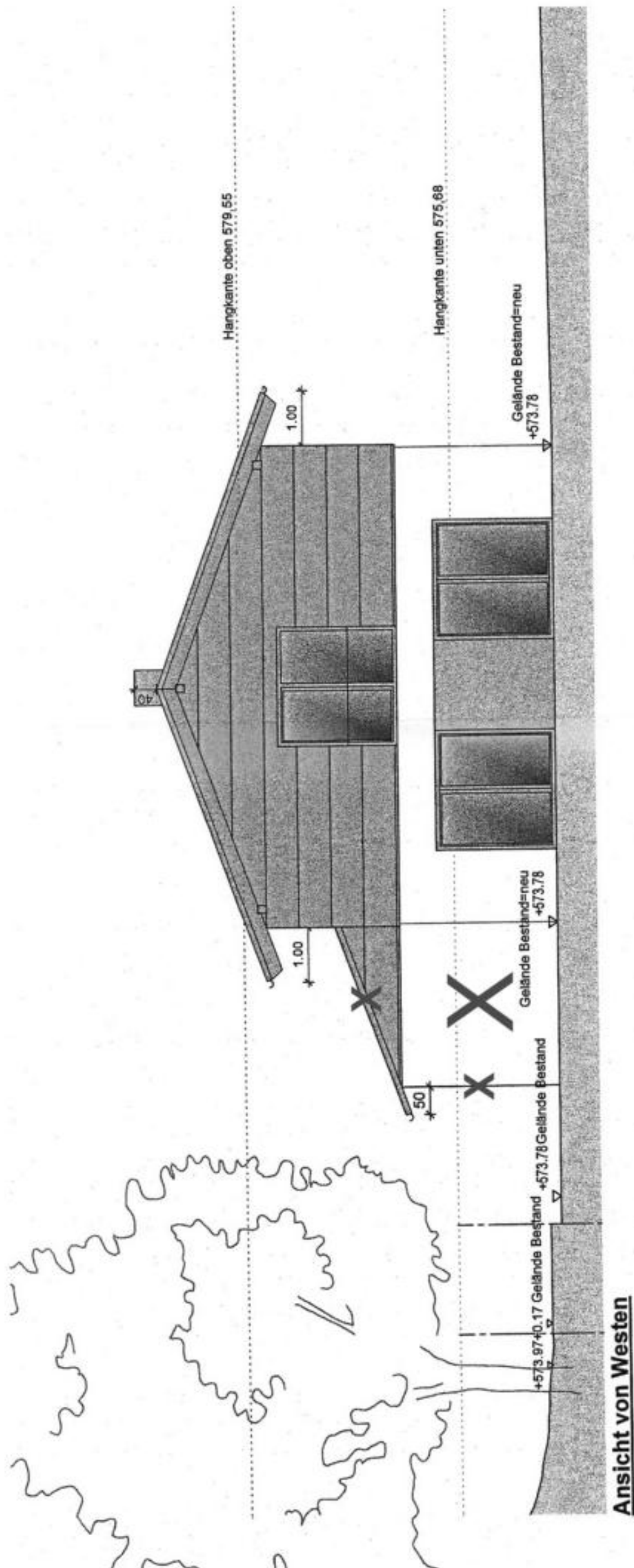


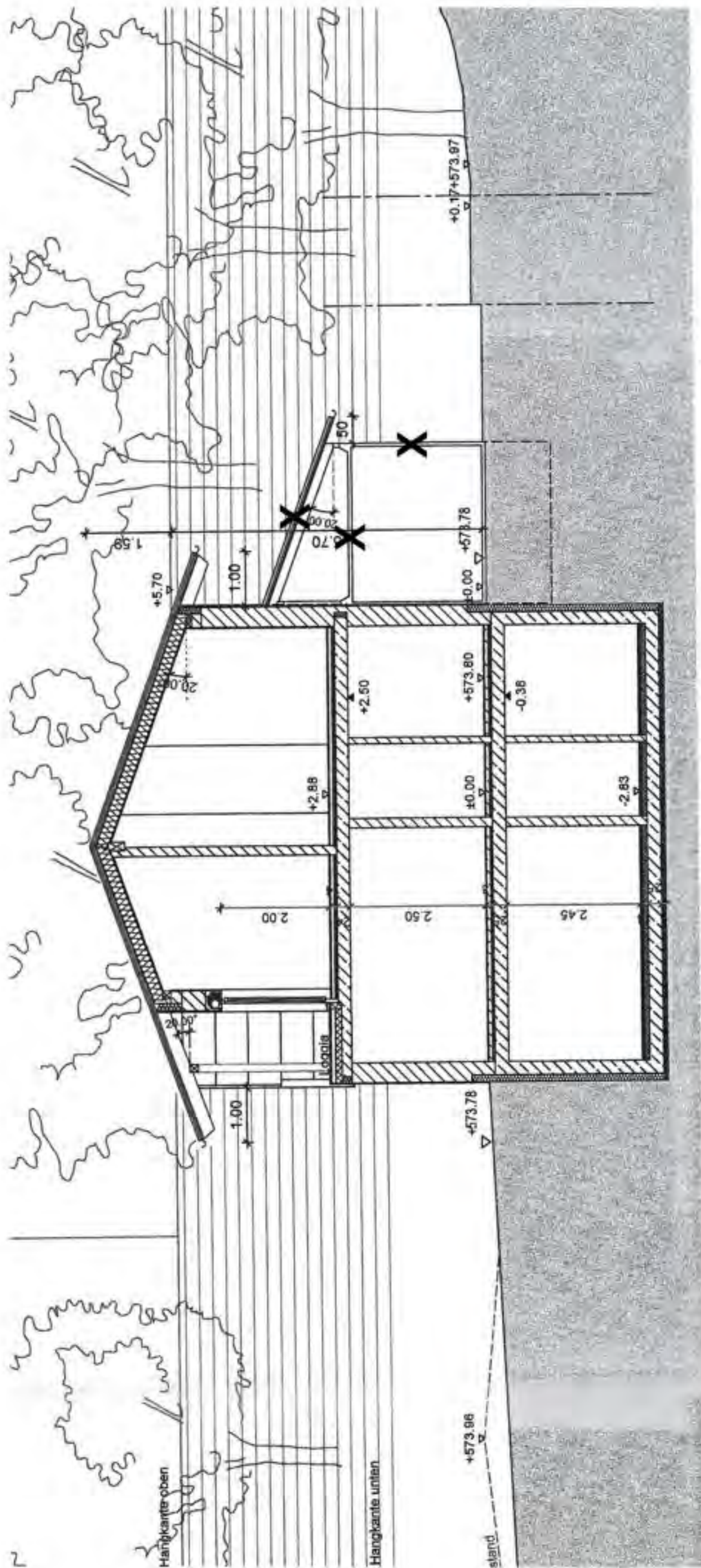




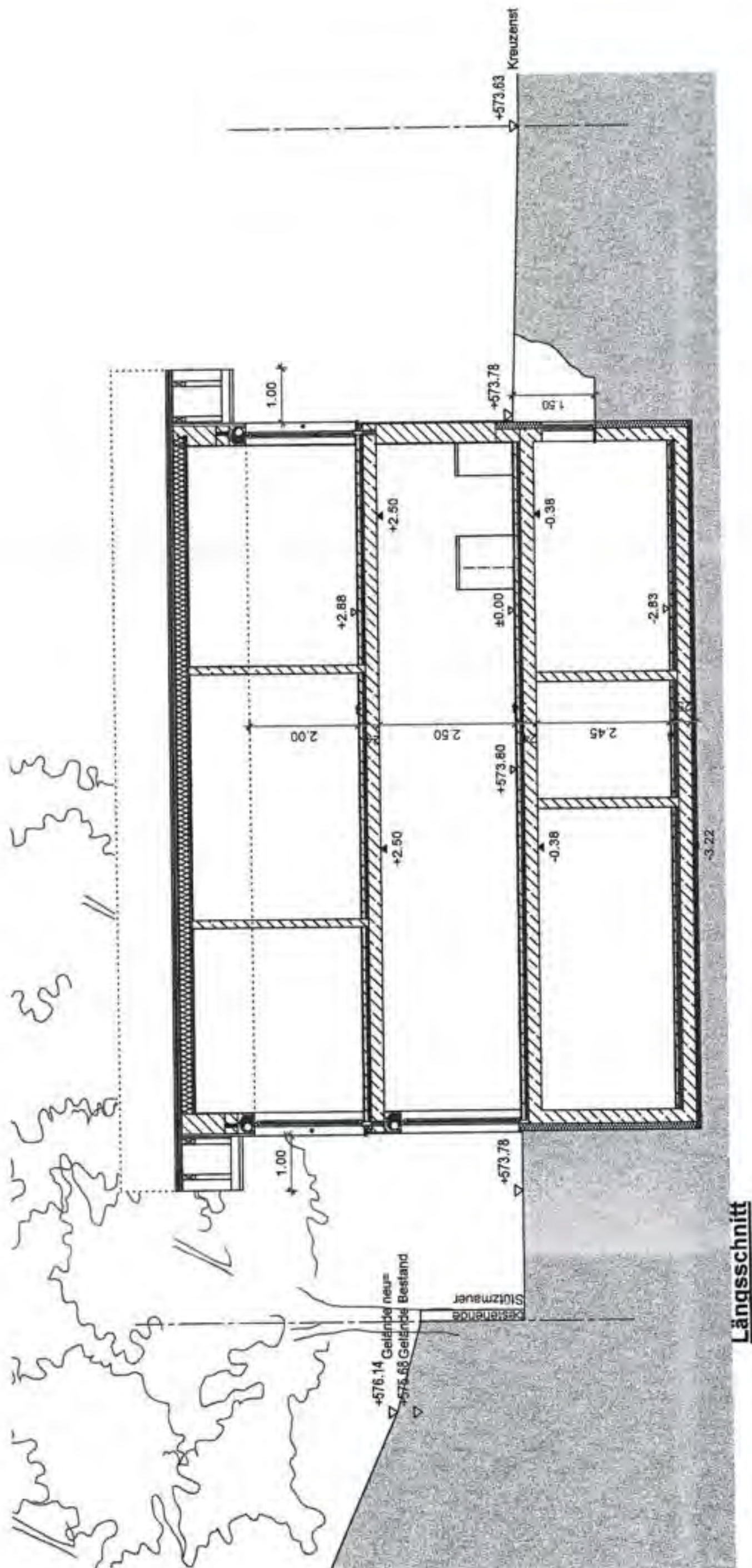
Ansicht von Osten







Querschnitt



Wohn-/Nutzfläche

Anmerkung:

Die angegebenen Flächen genügen in ihrer Genauigkeit dem Gutachten. Für eine weitere Verwendung für andere Zwecke sind diese Angaben nicht geeignet bzw. es wird keine Gewähr für derartige Verwendungen übernommen.

Wohnhaus

EG	m	m	Faktor	m ²	m ²
Wohnen+Essen					42,79
Küche					10,92
Arbeiten/Gast					11,38
Bad					5,03
Treppenraum					5,50
Eingang/Flur					14,19
Zwischensumme					89,81
abzgl. 3% Putz					-2,69
zzgl. Terrasse zu 1/4	10,00	3,00	0,25	7,50	7,50
Wohnfläche EG				ca.	95

OG					m ²
Eltern					14,24
Elternbad					10,12
Ankleide					10,16
Kind					14,42
Duschbad					6,35
Atelier					12,67
Treppenraum/Flur					2,94
Zwischensumme					70,90
abzgl. 3% Putz					-2,13
zzgl. Loggia zu 1/2	12,80	1,28	0,50	8,19	8,19
Wohnfläche OG				ca.	77

Wohnfläche EG/OG **ca.** **172**

Nutzfläche KG	m ²
Wäsche	10,87
Werkstatt/Hobby	18,95
Keller	12,15
Hobby	19,94
Vorrat	5,12
Flur	8,93
Nutzfläche KG	ca. 76

Anlage 7

BGF

A 7

Brutto-Grundfläche, Geschossfläche und WGFZ

Die technischen Berechnungen wurden anhand des zur Verfügung gestellten Planmaterials vorgenommen, der sich daraus ergebende Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Wohnhaus

	L	B	Faktor		
KG	13,00 x	8,74 x	1,0	= rd.	114 m ²
EG	13,00 x	8,74 x	1,0	= rd.	114 m ²
OG	13,00 x	8,74 x	1,0	= rd.	114 m ²
					<u>342 m²</u>
				Brutto-Grundfläche	rd. 340 m²

Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Geschossfläche

	L	B	Faktor		
EG	13,00 x	8,74 x	1,0	= rd.	114 m ²
OG	13,00 x	8,74 x	1,0	= rd.	114 m ²
					<u>228 m²</u>
				Geschossfläche	rd. 230 m²

WGFZ

WGFZ =	230 m ² /	550 m ²	= rd.	0,42
--------	----------------------	--------------------	-------	-------------

Amtsgericht

Amurden

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Oberhaching Blatt 2683 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 23.11.1995.

Грант
31.11.1995.

1144

Overhaching

Band

Blatt 2683

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf das Loseblatt-Grundbuch an die Stelle des bisherigen Blattes mit der gleichen Bezeichnung getreten.

Die im bisherigen Blatt enthaltenen Rötungen sind schwach. Insbesondere als schwarze Unterstreichung sichtbar.

Eingetragen am 26. Juni 1986

Grundbuch von
verzeichnet

Band 35 Plot 2683

Bestandsverzeichnis

Reinigung der Grundfläche und der mit dem Eigentum verbundenen Gebäude

12. *Journal of the American Statistical Association*, 92, 1997, 1039-1047.

01451500
00000000

五、官能詞類

Handwritten: 14/04/9

Phragmites - 41% to 64% in 1960 - most *Spartina*
(10 gms.) *Spartina* (250 gms)
Aug. 1960 55/57

Fürth, Kreuzenstraße 23, Wohnhaus, Neben-
gebäude, Hofraum

Anschließend der Eintragsraum gesperrt
im Hinblick auf nachfolgende Eintragung

100000

DATE 17 NOV 84

Originals liegen nur vor, wenn der Auftraggeber dies in Auftrag / Preisplan 404

Anlage 8
Grundbuchauszug
A8.1

Seiten mit Zuführungen		Zuführungen	
Zur Aufnahme Stamm der Grundstücke	Zur Aufnahme Stamm der Grundstücke		
1	1	Die Grundbuchblätter Iet auf da rückgeführt am 23. Jan 1982	
		Die Obereinstimmung des vorste- henden Inhalts dieses Bestandsver- zeichnisses (dieser Abteilung) mit dem bisherigen Inhalt wird be- scheinigt 6. Juni 1986	
		Anschließend Eintragungsräum gesperrt im Hinblick auf nachfolgende Eintragung	

000001
Blatt 35 von 46

Am 1. April 1981 München Grundbuch von Oberhaching		Band 35 Blatt 2683		Bestandsverzeichnis 2		Einlagebogen	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte Gemarkung, lfd. Nr. d. Abtheilung des Grundbuchblattes angegeben	Wirtschaftsart und Lage	Größe	ha	a	m ²
1	2	a/b	c	3	4	5	6
2	1	1404/1	Furth, Kreuzenstr. 23, Gebäude- und Freifläche			5	50
3	2	1404/1	Furth, Kreuzenstr. 23, Gebäude- und Freifläche			5	50
		1404/18	Furth, Nähe Kreuzenstr. 23, Gebäu- de- und Freifläche			32	

Anlage 8
Grundbuchauszug
A8.2

Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Eigentum	Teil des Grundstücks	Grundlage der Eintragung
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			

Amtsgericht München Grundbuch von Überhaching		Band 35 Blatt 2683		Bestandsverzeichnis		Einlagebogen	
Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen		Bestandsverzeichnis		Einlagebogen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Zur lfd. Nr. der Grundstücke
5	6	7	8	9	10	11	12
2,3	Plst. 1404/18 von Blatt 10762 - hierher übertragen, der BVNr. 2 als Bestandteil zugeschrieben und unter BVNr. 3 vorgetragen am 13.01.2020.	1,2	VN 1947: Teilfläche (2050qm) aus BVNr. 1 übertragen nach Band 51 Blatt 3126; Teilfläche (54 qm und 137qm) übertragen nach Band 134 Blatt 5795; Rest BVNr. 2; eingetragen am 23.06.1995.				
		1,2	Zum Abschreibungsvermerk vom 23.06.1996; Teilflächen von 54 m² und 137 m² richtig übertragen nach Bl. 5785; berichtigt am 18.09.1996				

Amtsgericht Grundbuch von		München Oberstadt		Band 35 Blatt 2683		Erste Abteilung		Eintragbogen	
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung						
1	2	3	4						
3a	[REDACTED], geb.	2	Auflassung vom 17.05.1995; eingetragen am 23.06.1995.						
b	[REDACTED], geb. - zu je 1/2 -								
4a	[REDACTED], geb. am	2	Auflassung vom 12.05.2005; eingetragen am 26.08.2005.						
4b	[REDACTED], geb. am - zu 1/2 - [REDACTED], geb. am - zu 1/2 -								
5.1	[REDACTED], geb. am	2	Auflassung vom 19.12.2017; eingetragen am 17.09.2018.						
5.2	[REDACTED], geb. am - zu 1/2 - [REDACTED], geb. am - zu 1/2 -	3	Zugang aufgelassen am 16.10.2019; eingetragen am 13.01.2020.						

000000

LEARNING GOALS: 1. You will learn how to use the *if* statement. 2. You will learn how to use the *while* loop.

Amtsgericht München Grundbuch von Oberhaching		Blatt	2683	Zweite Abteilung	Erstbogen
Lfd. Nr. der Eintragung		Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis			
1	2	3			
8	2	Auflassungsvormerkung – auflösend bedingt – für [redacted] geb. am [redacted] und [redacted] geb. am [redacted], zu je 1/2 Anteil; gemäß Bewilligung vom 19.12.2017 UPNr. 3084 Mosarin [redacted] eingetragen am 28.12.2017.			
9	3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, Az: 1514 K 323/2022); eingetragen am 28.12.2022.			

100000
Blatt 42 von 48

Amtsgericht München Grundbuch von Oberhaching		Blatt	2683	Zweite Abteilung	Erstbogen
Lfd. Nr. der Eintragung		Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis			
1	2	3			

Anlage 8
Grundbuchauszug
A8.6

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Bayerische Bauordnung (BayBO)*

Baugesetzbuch (BauGB)*

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021)*

Verordnung über die bauliche Verordnung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung – BauNVO)*

Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Abgekürzte Sterbetafeln 2019/2021 Deutschland

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung