

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des 500/1.000 Miteigentumsanteils
am Grundstück Flurstück Nr. 99/14, Gemarkung
Unterschleißheim, verbunden mit dem Sondereigentum an
„Wohnung“ mit Keller Nr. 2,
Robert-Bosch-Straße 12, 85716 Unterschleißheim

Amtsgericht München, Az.: 1540 K 325/24 · Projekt 24.G.31



Ansicht von Osten

Das Gutachten wurde am 17.06.2025 in Digital-Ausfertigung erstellt.
Es umfasst einschließlich Deckblatt 27 Seiten, 11 Anlagen und 87.857 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
2.2 Teilungserklärung	6
2.2.1 Beurteilung der Teilungserklärung	6
2.3 Hausverwaltung	6
2.4 Mietverträge	6
2.5 Bauplanungsrecht	6
2.6 Tatsächliche Grundstücksnutzung	7
2.6.1 Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen	7
2.6.2 Künftige Grundstücksnutzung	8
2.7 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	8
2.8 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)	8
3. Lagebeschreibung	9
3.1 Großräumige Lage	9
3.2 Kleinräumige Lage	10
3.3 Objektlage	10
4. Objektbeschreibung	11
4.1 Grundstück	11
4.2 Gebäude	12
4.3 Wohnungs-/Teileigentum	12
4.4 Baubeschreibung	13
4.4.1 Bauliche Außenanlagen	14
4.4.2 Sonstige Außenanlagen	14
4.5 Raumstruktur und Kennzahlen	14
4.6 Zustand des Objekts	15
4.7 Gesamtbeurteilung	15
5. Marktanalyse	16
5.1 Marktsegment, Vermarktungschancen	16
5.2 Marktdaten	17
6. Wertermittlung	19
6.1 Wertermittlungsverfahren	19
6.1.1 Verfahrenswahl	20
6.2 Vergleichswert	21
6.2.1 Wohnungs-/Teileigentum	21
6.2.2 Bebaute Grundstücke	21
6.2.3 Bodenwertanteil	22
6.2.4 Ertragswert	23
6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
7. Verkehrswert	27

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:	500/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 99/14, Gemarkung Unterschleißheim, verbunden mit dem Sondereigentum an „Wohnung“ mit Keller Nr. 2 Robert-Bosch-Straße 12, 85716 Unterschleißheim;
Verwendungszweck:	Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Datum Beschluss:	21.11.2024
Wertermittlungsstichtag:	17.06.2025
Qualitätsstichtag:	06.02.2025 (Besichtigungstag)
Arbeitsunterlagen:	• Grundbuchauszug vom 20.08.2024 • Teilungserklärung URNr. 556 vom 19.03.2015 • Genehmigungspläne M. 1:100 und -Bescheid vom 05.06.1985, 18.05.1989 • Flurkartenauszug M. 1:1.000 vom 28.11.2024
Recherchen:	• Auskünfte des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises München (Auskunft Kaufpreissammlung) • Onlinerecherche Bauplanungsrecht • Onlinerecherche Immobilienmarkt
Objektbesichtigung:	06.02.2025

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 den vorliegenden Genehmigungsplänen wurde stichprobenartig überprüft. Im Erdgeschoß der Bewertungseinheit wurden umfangreiche Abweichungen festgestellt, die in einer Grundriss-Bestandsskizze ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit dokumentiert werden. Aufteilung und Dimension der übrigen Räumlichkeiten entsprechen im Wesentlichen den Plandarstellungen.

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 Wertermittlungsstichtag 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	Blatt 18987		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen	
Grundbuch von		Unterschleißheim				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	m²	
1	2	a/b	c		4			
1	-	500/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück						
		99/14	Robert-Bosch-Str. 12, Gebäude- und Freifläche			6	00	
		verbunden mit dem Sondereigentum an						
		der Wohnung mit Keller						
		im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2 ;						
		für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 18986 bis Blatt 18987);						
		der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;						
		Sondernutzungsrechte sind vereinbart.						
		wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 19.03.2015 URNr. 556 Notar Dr. Till Schemmann, München Bezug genommen; übertragen aus Blatt 8453; eingetragen am 21.07.2015.						

Eigentümer:

Aus Gründen der Anonymisierung keine Angabe.

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

Keine Eintragung.

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.

2.2 Teilungserklärung

Die beiden Grundstückseigentümer (zu je ½) verbinden mit dem gegenständlichen Miteigentumsanteil das Sondereigentum an allen im Kellergeschoß und Erdgeschoß je mit Nr. 2 im Aufteilungsplan gekennzeichnete Räume.

Gemeinschaftsordnung:

Die Nutzungsbezeichnungen in den Aufteilungsplänen sind unverbindlich. An den Freiflächen, so z. B. an den Stellplätzen, wurden keine Sondernutzungsrechte begründet.

Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich und vererblich.

Es ist ein Wirtschaftsplan aufzustellen und eine angemessene Instandhaltungsrücklage zu bilden.

Bauliche Veränderungen sind mehrheitlich von den Miteigentümern zu beschließen.

2.2.1 Beurteilung der Teilungserklärung

Die Teilungserklärung enthält keine wertrelevanten Besonderheiten.

2.3 Hausverwaltung

Gemäß Angabe ist keine Hausverwaltung beauftragt. Hausgeldabrechnungen oder Wirtschaftspläne werden nicht erstellt, Eigentümerversammlungen nicht abgehalten. Eine Instandhaltungsrücklage wurde nicht gebildet.

2.4 Mietverträge

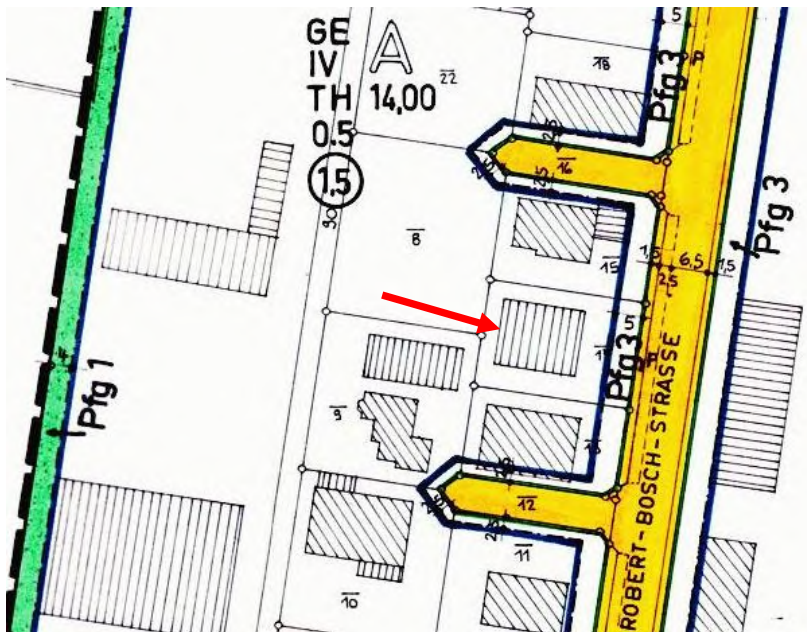
Ein Mietvertrag besteht nach Angabe nicht.

2.5 Bauplanungsrecht

Es besteht der Bebauungsplan Nr. 25a „Gewerbegebiet a. d. Carl-von-Linde-Straße u. Siemensstraße“ (Änd. der BL-Nrn. 90 c I und 77) vom 17.09.1992.

Festgesetzt ist für das Gebiet „A“ Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO. Lagerplätze für Baumaterialien sind unzulässig. Lagerplätze für Schrott, Heizmaterial, Abfälle und Lagerplätze für Autotowers o. ä. sind unzulässig. Nicht zulässig sind abwasserintensive, erheblich geruchsbelastende oder stauberzeugende Betriebe.

Je Betriebsgrundstück ist eine Betriebswohnung zulässig. Ab einer Betriebsgrundstücksgröße von 10.000 m² kann eine Ausnahme für eine Weitere Betriebswohnung erteilt werden.



Ausschnitt Bebauungsplan

Zulässig sind maximal vier Vollgeschoße, eine Traufhöhe von 14 m, eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,5 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von maximal 1,5, wobei Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschoßen angerechnet werden. Im Abstand von 5 m zur Straße ist eine Baugrenze festgesetzt. Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer und Sheddächer.

Zudem bestehen diverse Festsetzungen zum Schallschutz, zu Stellplätzen und Garagen, zu Einfriedungen und Freiflächengestaltung und zur Bepflanzung.

2.6 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Das Grundstück ist in offener Bauweise mit einem Werkstatt-/Bürogebäude mit Betreiberwohnung (E+1+D, unterkellert) und einer Doppelgarage bebaut, wobei die Betreiberwohnung als im Dachgeschoß liegendes Apartment genehmigt wurde. Die realisierte, wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ) beträgt rd. 0,85.

Abweichend vom letzten Genehmigungsplan vom 18.05.1989 wurde die Bewertungseinheit im Erdgeschoß inkl. Doppelgarage als Wohnung ausgebaut. Die genehmigte Nutzung entspricht jedoch den Bezeichnungen des Aufteilungsplans.

2.6.1 Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen

Die im Dachgeschoß genehmigte Wohnung darf nur von Aufsichts-/Bereitschaftspersonen sowie vom Betriebsleiter oder -Inhaber bewohnt werden. Aufgrund hohen Grundwasserstands sind ins Grundwasser hineinragende Bauteile wasserdicht auszuführen. Räume im Kellergeschoß dürfen nicht zum Aufenthalt (z. B. zu Wohnzwecken) genutzt werden.

2.6.2 Künftige Grundstücksnutzung

Die Nutzung der Bewertungseinheit als Wohnung ist weder genehmigt noch genehmigungsfähig, da die einzig zulässige Betriebswohnung im Dachgeschoß genehmigt wurde. Die Genehmigung einer weiteren Betriebswohnung, noch dazu in der gegenständlichen Größe, wird als unzulässig erachtet. Nach den rechtlichen Gegebenheiten ist zum Wertermittlungsstichtag und künftig nur von einer zulässigen Nutzung auszugehen, wie sie § 8 Abs. 2 BauNVO in Gewerbegebieten vorsieht. Neben der genehmigten Nutzung als Werkstatt wird die Genehmigung einer Umnutzung z. B. zu einem Büro als unproblematisch erachtet. Eine Hauptnutzung (z. B. Büro) der nordwestlichen Garage wird mangels Abstandsfläche als nicht genehmigungsfähig erachtet. Hier ist künftig nur mit einer Garagennutzung zu rechnen.

Der Hinweis in der Teilungserklärung, wonach der Nutzungsbeschrieb (Werkstätte und Lager) im Aufteilungsplan unverbindlich sei, sowie die Bezeichnung des Miteigentumsanteils als „Wohnung mit Keller“ ändert nichts an der genehmigungsrechtlichen Beurteilung.

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.

2.7 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Aufgrund der vorliegenden, öffentlich-rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich beim Bewertungsgrundstück um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

2.8 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

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 Nordosten von der Robert-Bosch-Straße aus.

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

3. Lagebeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Die Stadt Unterschleißheim mit ihren rd. 30.000 Einwohnern liegt im nördlichen Teil des Landkreises München, ca. 15 km vom Zentrum Münchens entfernt. Die Stadt verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Dies gilt sowohl für den Individualverkehr als auch für die öffentlichen Verkehrsmittel. Über die A 99 (Anschlussstelle Unterschleißheim) ist die Autobahn München-Salzburg schnell zu erreichen. Die A 92 schafft die Anbindung an die Autobahn München-Stuttgart bzw. – Lindau in westlicher Richtung und an die Autobahn München-Nürnberg in östlicher Richtung und den nur 19 km entfernten Flughafen München Franz-Josef-Strauß. Ein dichtes Straßennetz verbindet das Gewerbegebiet mit den Ortszentren benachbarter Kommunen und der Landeshauptstadt München. Zwei S-Bahn-Haltestellen schließen Unterschleißheim an das überörtliche Verbundnetz an. Die Fahrtzeit von Unterschleißheim zum Münchner Hauptbahnhof beträgt 24 Minuten, die Stadt Freising ist mit der S-Bahn in 16 Minuten zu erreichen. Die S-Bahnlinie verbindet zudem direkt die Stadt Unterschleißheim über den Haltepunkt Neufahrn mit dem Flughafen München.

Ein breit gefächertes Immobilienangebot, die Nähe zur Natur, aber auch die gute Erreichbarkeit der Landeshauptstadt München machen Unterschleißheim zu einer gefragten Wohnadresse. Die Teilhabe am Arbeits- und Beschaffungsmarkt Münchens ist problemlos möglich. Vielfältige Freizeit- und Kulturangebote und ein buntes Vereinsaufkommen runden die hohe Wohnqualität ab. So verfügt die Stadt über einen für kulturelle Veranstaltungen zuständigen, eigenständigen Betrieb. Für Freizeit und Sport und Naherholung stehen Grünanlagen, Parks, ein Sportstadion, ein Freizeitbad und der Unterschleißheimer See mit Beach-Volleyballanlage zu Verfügung.

Kindertageseinrichtungen, Jugend- und Senioreneinrichtungen, Behinderteneinrichtungen, Grundschulen, Montessori-Schule, Hauptschule, Realschule und Gymnasium sind vorhanden.

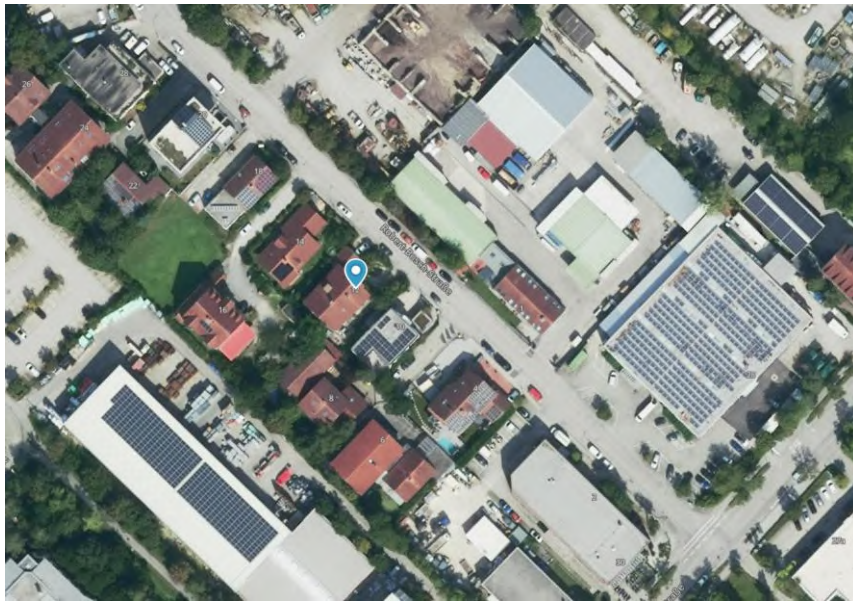
Unterschleißheim ist eine wirtschaftsfreundliche, moderne und innovative Stadt. Das Spektrum der hier ansässigen Firmen reicht von Betrieben des Mittelstandes bis hin zu international renommierten Unternehmen. Mit zwei namhaften Firmen haben 2015 jedoch zwei wichtige Arbeitgeber Unterschleißheim verlassen. Am ehemaligen Standort ist nun ein Business-Campus mit rd. 200.000 m² Fläche im Endausbau in Projektierung. Rd. 16.100 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze am Ort dokumentieren die Anziehungskraft dieser Stadt. Der Anteil der Einpendler beträgt rd. 79 %. Hier wohnen rd. 13.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, von denen rd. 76 % als Auspendler ihren Arbeitsplatz auswärts, hauptsächlich in München haben. Die Stadt Unterschleißheim ist der „NordAllianz – Metropolregion München Nord“.

3.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im Gewerbegebiet „Unterschleißheim-Lohhof“, hier im südlichen Bereich zwischen der Edison- und der Carl-von-Linde-Straße, ca. 600 m entfernt von der Abzweigung von der Landshuter Straße, der Staatsstraße 2342, die im Süden in rd. 12 km nach München-Moosach, im Nordosten in 2,2 km an die Anschlussstelle „Unterschleißheim“ der A 99 und zur B 13 München-Ingolstadt führt. Die Entfernung zum Stadtzentrum und zur S-Bahn-Station beträgt rd. 1,5 km.

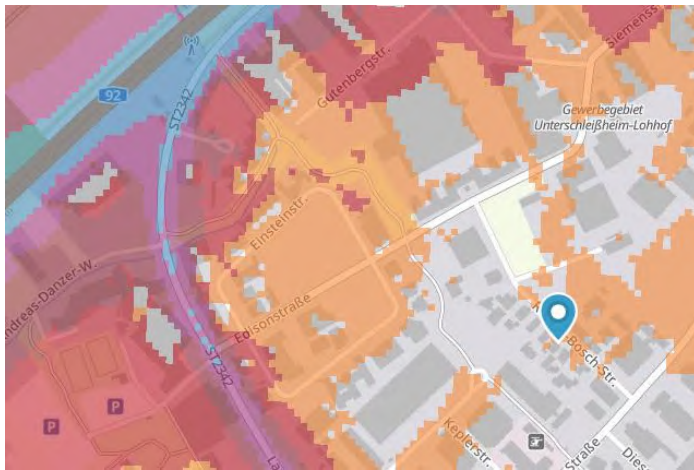
3.3 Objektlage

Das Bewertungsobjekt liegt nahe der Anbindung an die A 99 sowie B 13 und ist damit regional und überregional sehr gut angebunden. Es ist gut mit Individual-Verkehrsmitteln zu erreichen. Eine Bushaltestelle liegt rd. 160 m entfernt, die S-Bahn-Station ist gut erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist gut. Auf dem Grundstück sind offene Kfz-Stellplätze vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum sind Besucherstellplätze in begrenztem Umfang vorhanden. Die Objektumgebung ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt.



Quelle: BayernAtlas

Durch Fahrverkehr auf der A 99 und der Landshuter Straße wirken Immissionen auf das Gewerbegebiet. Im BayernAtlas „Umwelt-Lärm“ sind hinsichtlich des Bewertungsobjekts jedoch nur die Ausläufer eines über 24 Stunden gemittelter Immissionspegel LDEN von rd. 55 dB(A) kartiert.



Quelle: BayernAtlas „Umwelt-Lärm“

Die Lage profitiert von einer sehr guten Verkehrsanbindung (Bahn, Flugzeug, Transitbus, Autobahnen), der Nähe von nur 20 km zum Münchner Hauptbahnhof und Zentrum sowie zur Internationalen Messe München. Der Wirtschaftsstandort bietet qualifizierte Fachkräfte, eine kompetente Betreuung durch städteigene Wirtschaftsförderung, ein großes Gewerbegebiet mit gesundem nationalen und internationalen Branchenmix, attraktive und moderne Büro- und Produktionsflächen, einen attraktiven Gewerbesteuerhebesatz (330 v.H.), hervorragende Absatzmärkte, zudem das Münchner Autokennzeichen und die 089-Vorwahl.

Es handelt sich innerhalb des Landkreises, am Rand der Landeshauptstadt sowie der Region um eine gute Lage hinsichtlich Gewerbenutzung.

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstück

Das Grundstück ist rechteckig mit Orientierung der Längsachse in Südost-Nordwest-Richtung. Die Frontbreite im Nordosten an der Robert-Bosch-Straße misst rd. 20 m, die Tiefe rd. 29 m. Die benachbarten Grundstücke sind in offener Bauweise mit Gewerbegebäuden ähnlicher Dimensionen bebaut.

Das Bewertungsgebäude steht in rd. 11 m Abstand zur Straße, jeweils rd. 3 m Abstand zur nordwestlichen und südwestlichen Grenze und rd. 4,50 m Abstand zur südöstlichen Grenze. Im Norden angebaut ist eine Doppelgarage, die auf der nordwestlichen Grenze sowie im Abstand von rd. 5 m zur Straße steht. Die Freiflächen nordöstlich der Gebäude sind befestigte Hofflächen bzw. eine Zufahrt, südöstlich Terrassen- und Grünflächen, südwestlich und nordwestlich Grünflächen.

Die Oberfläche der Grundstücke ist im Wesentlichen eben. Gemäß Hinweis im Bebauungsplan ist mit erhöhtem Grundwasserstand zu rechnen. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

4.2 Gebäude

Das Gebäude wurden ca. 1985 in Massivbauweise, klarer Rechteckform und mit Satteldach konzipiert. Es verfügt über ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß, ein Obergeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß. Die Gestaltung ist baujahrestypisch, die architektonische Qualität einfach. Prägend sind die Lochfassade mit auskragendem Balkon im Dachgeschoß und das Satteldach mit Dachüberstand.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von Südosten über ein natürlich belichtetes Treppenhaus. Barrierefreiheit ist im Erdgeschoß gegeben.

Im Kellergeschoß liegen die den beiden Einheiten zugeordneten Kellerräume sowie gemeinschaftlich zu nutzen ein Lagerraum und ein Heizungsraum.

4.3 Wohnungs-/Teileigentum

Die zu bewertende Einheit erstreckt sich mit Ausnahme des Treppenraums über das gesamte Erdgeschoß inkl. Doppelgarage. Im Genehmigungs- und Aufteilungsplan sind zwei Werkstätten, ein Aufzug EG/KG, Sanitärräume und Umkleiden für Personal, ein weiterer Lagerraum sowie eine Doppelgarage dargestellt.

Abweichend hiervon wurde eine Wohnung realisiert. Der Zugang erfolgt über eine innenliegende, geräumige Diele, die offen in ein nordostorientiertes Wohnzimmer übergeht. Im Südwesten liegen ein Hauswirtschaftsraum sowie drei Zimmer, eines davon mit Ausgang im Südosten, nordwestorientiert ein Bad/WC und eine große Küche. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,63 m. Von der Küche aus sind ein Flur sowie zwei nordostorientierte Zimmer in der ehemaligen Doppelgarage erschlossen. Die lichte Raumhöhe beträgt hier rd. 2,59 m. Der Aufzug existiert nicht mehr.

Zur Bewertungseinheit gehört ein großer Lagerraum im Keller, der über einen Vorraum erschlossen wird. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,43 m. Die Belüftung erfolgt über Lichtschächte. Der Aufzugsraum wurde verschlossen.

Der Bewertungseinheit ist kein spezieller Kfz-Stellplatz zugeordnet. Im Gemeinschaftseigentum stehen laut Genehmigungsplan zwei offene Stellplätze, die zulässigerweise innerhalb der Baugrenze liegen. Stellplätze in einem Streifen von 5 m Breite entlang der Straße sind laut Bebauungsplan unzulässig, jedoch vorhanden.

4.4 Baubeschreibung

Die Beschreibung beruht auf den Feststellungen der Ortsbesichtigung lediglich von außen und auf den vorliegenden Unterlagen. Sie dient lediglich dieser Wertermittlung. Sie ist nicht als technische Baubeschreibung zu verstehen und erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit:

Baujahr:	ca. 1985
Gründung:	Beton, Stahlbeton
Tragende Konstruktion:	Stahlbeton, Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, ggf. Trockenbau
Geschoßdecken:	Stahlbeton
Treppe:	Stahlbeton, Belag Naturstein, Geländer Stahl
Fassade:	Putz, gestrichen
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, vermutlich baujahrestypische Wärmedämmung, Deckung Betondachsteine, Rinnen/Fallrohre/Kaminkopf Kupferblech
Wandoberflächen:	Putz, gestrichen, Keramik
Bodenbeläge:	Naturstein, Treppenhaus Naturstein, Keller Estrich
Deckensichtflächen:	Putz gestrichen, ggf. Trockenbau, Bad Einbaustrahler
Eingang:	Metallrahmen-Türblatt, Glasfüllung, Einbau-Klingel-/Gegensprechanlage, Podest Naturstein
Innentüren:	kunststoffbeschichtete Türblätter, U-Zargen Stahl, KG Stahltür
Fenster:	Kunststofffenster/-Fenstertüren, Wärmedämmverglasung, tlw. Sprossenverglasung, Fensterbänke Naturstein/Alu, tlw. Anbau-Rollläden Kunststoff
Heizung:	Gasbefeuerte Zentralheizung, Wärmeübertragung über Stahlradiatoren, Thermostatventile, Warmwasserversorgung zentral
Elektroausstattung:	baujahrestypische Grundausstattung, Unter-Putz-Installation, Telefonverkabelung, Klingel-/Gegensprechanlage, Hauptverteilung, Unterverteilung, Außenbeleuchtung
Sanitärausstattung:	Einbau-Eckbadewannen, Wand-WC, Einbau-Spülkasten, Waschtisch
Besondere Einbauten:	keine

4.4.1 Bauliche Außenanlagen

Hof/Stellplätze	Betonplatten, wassergebundene Kiesdecke mit Granitpflaster-Zeilen
Terrasse/Zugang:	Beton, Betonpflaster
Gartenhaus:	Stahlblechkonstruktion

4.4.2 Sonstige Außenanlagen

Baumbestand, Rasen

4.5 Raumstruktur und Kennzahlen

Grundlage sind die vorliegenden Aufteilungs-/Genehmigungspläne M. 1:100. Die Flächenberechnung erfolgt anhand der Planmaße. Ein Aufmaß erfolgte nicht.

Netto-Raumflächen nach DIN 277 (2016)

	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	NUF (R) [m²]	NUF (S) [m²]	TF [m²]	VF [m²]
EG Diele	1	4,100	3,250	13,33			
"	1	1,750	2,100	3,68			
"	-1	0,900	0,600	-0,54			
"	1	2,970	1,700	5,05			
"	1	0,900	1,200	1,08			
"	1	1,000	0,250	0,25			
Zimmer	1	7,100	3,050	21,66			
"	-1	2,300	1,200	-2,76			
Zimmer	1	4,750	2,780	13,21			
Zimmer	1	4,750	2,970	14,11			
Zimmer	1	4,750	2,450	11,64			
Bad/WC	1	3,200	2,200	7,04			
"	-1	0,900	1,100	-0,99			
"	1	1,020	0,250	0,26			
Küche (Lager)	1	6,180	3,480	21,51			
Wohnzimmer (Werkstatt)	1	7,980	4,720	37,67			
Flur (Garage)	1	3,220	1,000	3,22			
Zimmer Südost (Garage)	1	4,400	3,220	14,17			
Zimmer Nordwest (Garage)	kein Ansatz mangels Genehmigungsfähigkeit						
Summe EG				163,55			
KG Vorraum	lt. Plan			6,30			
Lager	lt. Plan			55,81			
Summe KG				62,11			
Gesamt EG+KG				225,66			

4.6 Zustand des Objekts

Mängel/Schäden:

Sondereigentum: keine wertrelevanten Mängel oder Schäden ersichtlich;

Gemeinschaftseigentum (soweit ersichtlich): Fassade und Holzbauteile außen stark verwittert, fehlende Anstriche bei Putzausbesserungen, Eingangspodest Sockel unvollständig;

Zustand/Ausstattung:

Der äußere Eindruck lässt auf unterlassene Instandhaltungen und Instandsetzungen schließen. Am Gemeinschaftseigentum besteht Bedarf an Schönheitsreparaturen und Instandsetzungen in erhöhtem Umfang, wobei keine Instandhaltungsrücklage besteht.

Die Ausstattung der (nicht genehmigten) Wohnung wird als baujahrestypisch und durchschnittlich festgestellt. Sie erfüllt die Anforderungen an eine als genehmigungsfähig erachtete Büronutzung. Modernisierungsbedarf besteht diesbezüglich nicht.

Energetische Beurteilung:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Aufgrund des vorgefundenen Bestands und dessen Baujahre ist von einem überdurchschnittlichen Energieverbrauch auszugehen. Energetisches Verbesserungspotential besteht an der gesamten Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster, Decke über Keller, Türen) und an der Heizungsanlage (Einsatz regenerativer Energie).

4.7 Gesamtbeurteilung

Es handelt sich um Wohnungs-/Teileigentumseinheit mit genehmigter Werkstattnutzung in guter gewerblicher Lage von Unterschleißheim. Die tatsächliche Wohnnutzung ist nicht genehmigt und aufgrund der erteilten Baugenehmigungen und der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig. Die Garagen werden zweckentfremdet ebenfalls als Wohnraum genutzt. Nach den rechtlichen Gegebenheiten kann ein potenzieller Erwerber nur mit der Zulässigkeit einer gewerblichen Nutzung rechnen.

Eine Nutzung entsprechend der Genehmigung als Werkstatt oder Lager mit Garagen hätte je nach Anforderungen Um- oder Rückbaumaßnahmen zur Folge. Eine Umnutzung der Garagen wäre nur bei Nachweis der beiden Stellplätze an anderer Stelle denkbar, was jedoch möglich erscheint. Als Alternative mit dem geringsten Genehmigungsrisiko und Umbauaufwand erscheint eine Umnutzung zu einem Büro. Diesbezüglich wäre die Konzeption der Einheit gut. Die Größe und Anzahl der Räume sind zweckmäßig. Es bestünden ein offener Empfangs- und Büroraum sowie vier flexibel nutzbare Büroräume, die bei Bedarf zusammengelegt werden könnten. Das Bad/WC müsste den gewerblichen Anforderungen an Büros angepasst werden (Personal-WCs). Die Küche könnte Anforderungen an einen Personal-Aufenthaltsraum erfüllen. Sofern ein alternativer Stellplatznachweis erbracht werden kann, wäre eine Büronutzung des Flurs und des Zimmers der südöstlichen Garagen denkbar. Die nordwestliche Garage kann mangels Abstandsfläche nur als solche genutzt werden.

Aufgrund der unterlassenen Instandhaltungen und Instandsetzungen wirkt das Äußere wenig attraktiv. Eine Verbesserung der Situation bedarf der Durchsetzung umfangreicher Instandsetzungsmaßnahmen in einer Wohnungseigentümergeinschaft mit nur zwei Miteigentümern. Nachteilig wirkt der Umstand, dass eine ordnungsgemäße Verwaltung und Bewirtschaftung gemäß den Regelungen der Teilungserklärung erst eingesetzt werden müssten. Auf die privatrechtlichen Unwägbarkeiten wird hingewiesen.

Zusammenfassend handelt es sich um eine nach Wohnungseigentumsgesetz geteilte Gewerbeinheit mit nicht genehmigter Wohnnutzung und finanziellem und genehmigungsrechtlichem Umnutzungsrisiko sowie privatrechtlichen Risiken innerhalb der WEG mangels marktüblicher Objektverwaltung.

Drittverwendungsmöglichkeit:

Die Drittverwendungsmöglichkeit ist durchschnittlich. Grundsätzlich bietet sich jegliche Gewerbenutzung mit entsprechendem Raum- und Flächenbedarf an (z. B. Lager, Werkstatt, Büro, Verwaltung, Dienstleistung).

5. Marktanalyse

5.1 Marktsegment, Vermarktungschancen

Der Anteil von klassischem Gewerbe oder Büroimmobilien im Landkreis und der Stadt Unterschleißheim am gesamten Immobilienmarkt ist als untergeordnet zu beurteilen. Für den Landkreis München gibt es keine diesbezüglichen Auswertungen des Gutachterausschusses. In der Landeshauptstadt beträgt der Anteil von klassischem Gewerbe gemäß Immobilienmarktbericht 2023 unter 1 % an allen Verträgen bebauter Grundstücke, der Anteil höherwertigen Gewerbes (z. B. Büro) rd. 1,4 %. Im benachbarten Landkreis Dachau betrug der Anteil an Gewerbeimmobilien an allen Kaufverträgen im Jahr 2022 rd. 4 %, allerdings inkl. Büro- und Geschäftshäusern. Im Landkreis Fürstentfeldbruck waren es rd. 5 %.

Im Bereich Segment des klassischen Gewerbes sank die Zahl der Verträge in der Landeshauptstadt im Jahr 2023 um 36 %, deren Geldumsatz um 70 %. Beim höherwertigen Gewerbe sank die Vertragszahl um 54 %, der Geldumsatz um 90 %. Im Landkreis Dachau betrug der Rückgang der Vertragszahlen an Gewerbeimmobilien im Jahr 2022 rd. 14 %, im Landkreis Fürstentfeldbruck 8 %.

Vermarktungschancen:

Werkstätten bzw. Lagerimmobilien der vorliegenden Art werden am örtlichen bzw. regionalen Immobilienmarkt selten gehandelt. Der Marktanteil von Büroimmobilien ist dagegen größer einzustufen. Das Marktumfeld für Büroimmobilien ist gemäß IHK-Gewerbeimmobilienmarktbericht 2024 durch die positiven gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen seit mehr als 15 Jahren sowohl in Oberbayern als auch im gesamten Freistaat äußerst dynamisch. Während die Büromieten infolge der Nachfrage durchgehend gestiegen seien, gaben die Kaufpreise 2023 etwas nach. Bei den Lager- und Produktionsimmobilien sei die Nachfrage gestiegen, die Mieten und Kaufpreise allerdings gesunken.

Im Kontext der Objekteigenschaften, der Markt- und Wirtschaftssituation werden die Vermarktungschancen als unterdurchschnittlich eingestuft.

5.2 Marktdaten

Kaufpreise:

Der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises München veröffentlicht keine Immobilienmarktberichte, denen Kaufpreise entnommen werden könnten.

Der Gewerbeimmobilienmarktbericht 2024 der IHK weist in seinem Standortprofil für den Landkreis München für das Jahr 2023 einen durchschnittlichen Kaufpreis für Produktions-, Lager- und Logistikimmobilien von 1.367 €/m² NUF (150 bis 3.446 €/m²) aus. Inwieweit hinreichend mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Immobilien enthalten sind, ist nicht bekannt. Kaufpreise für Büroimmobilien lagen zwischen 1.679 und 9.655 €/m², im Mittel bei 4.441 €/m² NUF, im Landkreis Dachau bei durchschnittlich 4.571 €/m².

Eine Auswertung der Immobilien Scout GmbH, Berlin, für den Zeitraum April 2023 bis März 2025 ergibt für Unterschleißheim ein Verkaufsangebot für ein Büro (< 200 m² NUF) zu 1.652 €/m² und für eine Hallen-/Produktionsfläche zu 1.439 €/m².

Im gesamten Landkreis München werden folgende Angebotspreise registriert:

Kaufpreise für Gewerbeimmobilien: Kreis München				
Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	42	4.350 €	2.157 € - 7.370 €	4.976
<=200 m ²	23 (23%)	4.795 €	1.652 € - 7.370 €	4.263 (23%)
>200 - 500 m ²	12 (12%)	4.502 €	2.700 € - 10.000 €	2.380 (12,9%)
>500 - 1.000 m ²	3 (3%)	2.857 €	2.526 € - 3.274 €	2.107 (11,4%)
>1.000 m ²	4 (4%)	2.462 €	2.157 € - 3.250 €	2.118 (11,4%)
Einzelhandel	30	4.252 €	2.174 € - 7.419 €	4.203
<=100 m ²	14 (14%)	5.075 €	3.264 € - 8.462 €	3.403 (18,4%)
>100 - 200 m ²	6 (6%)	3.893 €	2.794 € - 5.962 €	2.742 (14,8%)
>200 - 500 m ²	8 (8%)	3.557 €	2.174 € - 5.070 €	2.596 (14%)
>500 m ²	2 (2%)	2.355 €	1.999 € - 2.711 €	2.542 (13,7%)
Hallen/ Produktion	9	2.050 €	368 € - 5.250 €	3.065
Hotel/ Gastro	10	4.554 €	2.261 € - 7.179 €	4.666
Sonstige	9	2.238 €	320 € - 5.440 €	1.590

Mietpreise:

Der Gewerbeimmobilienmarktbericht 2024 der IHK weist in seinem Standortprofil für Unterschleißheim für das Jahr 2023 einen durchschnittlichen Mietpreis für Produktions-, Lager- und Logistikimmobilien von 8,50 €/m² NUF aus. Inwieweit mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Objekte enthalten sind, ist auch hier nicht bekannt. Für Büroimmobilien in Unterschleißheim mit Flächen unter 250 m² werden 10,00 €/m² NUF ausgewiesen.

Die Auswertung der Immobilien Scout GmbH, Berlin, ergibt im Zeitraum April 2023 bis März 2025 für Gewerbeobjekte in Unterschleißheim folgende Mietangebote:

Gewerbemieten: PLZ-Bezirk 85716				
Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Miete/m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	33	22,06 €	8,31 € - 66,18 €	524
<=200 m²	21 (42%)	28,88 €	9,11 € - 66,18 €	447 (8,8%)
>200 - 500 m²	9 (18%)	10,05 €	8,00 € - 13,00 €	316 (6,2%)
>500 - 1.000 m²	2 (4%)	10,05 €	8,31 € - 11,79 €	295 (5,8%)
>1.000 m²	1 (2%)	11,16 €	-	296 (5,8%)
Einzelhandel	6	14,41 €	10,03 € - 25,00 €	839
<=100 m²	1 (2%)	25,00 €	-	632 (12,4%)
>100 - 200 m²	1 (2%)	11,30 €	-	539 (10,6%)
>200 - 500 m²	1 (2%)	10,35 €	-	549 (10,7%)
>500 m²	3 (6%)	13,26 €	10,03 € - 15,64 €	560 (11%)
Hallen/ Produktion	8	9,97 €	6,50 € - 15,33 €	1.165
Sonstige	1	14,00 €	-	792

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.

Umsatzsteuer:

Immobilien, die sich ganz oder teilweise zur gewerblichen Vermietung eignen, können zumindest teilweise zu umsatzsteuerpflichtigen Umsätzen genutzt. Der Eigentümer hat regelmäßig das Optionsrecht auf Umsatzsteuer. Durch die Ausübung des Optionsrechts erwachsen in der Regel Vorteile, da Investitionskosten durch die Umsatzsteuer-Rückerstattung kurzfristig vermindert werden. Daher wird das Optionsrecht auch weitestgehend ausgeübt, sofern die Voraussetzungen vorliegen. Dieser gewöhnliche Geschäftsverkehr wird regelmäßig in Kauf- oder Mietverträgen dokumentiert, in aller Regel wird ein Nettokaufpreis bzw. eine Nettomiete zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer vereinbart. Daher enthalten sämtliche Wertansätze und Ergebnisse dieser Bewertung keine mögliche Umsatzsteuer.

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 Werkstätten bzw. Büros existiert am örtlichen bzw. regionalen Immobilienmarkt zwar ein hinreichender Grundstücksmarkt. In vorliegendem Fall konnten der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses jedoch keine Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Wohnungs-/Teileigentumseinheiten entnommen werden. Das Vergleichswertverfahren kann daher nicht angewandt werden. Es erfolgt lediglich die Darstellung der recherchierten Kaufpreise zur Einordnung der Verfahrensergebnisse in das örtliche Marktgeschehen und zur Plausibilisierung der Ansätze im relevanten Wertermittlungsverfahren. Für den (fiktiv) unbebauten Bodenwertanteil ist in der Regel das Vergleichswertverfahren, ggf. unter Hinzuziehung von Bodenrichtwerten, anzuwenden.

Es existiert ein örtlicher Mietmarkt für vergleichbare Gewerbeobjekte, aus dem ausreichend Daten zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Miete vorliegen. Eine marktgerechte Ableitung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes ist auf Grundlage branchenspezifischer Kennzahlen und Kaufpreise möglich. Das Bewertungsobjekt ist ein Objekttyp, dessen Preis am örtlichen Immobilienmarkt weitgehend durch Renditegesichtspunkte potenzieller Anleger oder gewerblicher Eigentümer geprägt wird. Als maßgebliches Verfahren erfolgt das Ertragswertverfahren.

Das Sachwertverfahren §§ 21 bis 23 ImmoWertV scheitert bei Wohnungs- und Teileigentum in der Regel an der Zuordnung der Bodenwertanteile und der Wertanteile für die baulichen Anlagen (Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum). Es liegen zudem keine Erkenntnisse darüber vor, dass und wie sich Kaufpreise im vorliegenden Marktsegment an Herstellungskosten von baulichen Anlagen orientieren. Auch die Darstellung eines marktangepassten Sachwerts ist wegen fehlender Marktanpassungs- bzw. Sachwertfaktoren nicht möglich. Die genannten Kriterien sprechen im Sinne des § 8 ImmoWertV gegen eine Anwendung des Sachwertverfahrens, weshalb diese unterbleibt.

6.2 Vergleichswert

6.2.1 Wohnungs-/Teileigentum

Der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises München übermittelt folgende Kaufpreise für Büros in Wohnungs-/Teileigentum:

Kaufpreissammlung Lkr. München ab 2022

Nr.	Datum	Ort/Lage	Objekt	Baujahr	NUF [m²]	Kaufpreis	Kaufpreis je m² NUF
1	06/2024	Ottobrunn zentral	Büro, 1 Duplexparker	1984	54	184.000	3.407 €
2	08/2023	Unterhaching	Büro, Hobbyraum KG, 2 TG-Stellplätze	2000	132	679.000	5.144 €
3	02/2023	Unterschleißheim	Büro, Verkaufsräume	1939	236	780.000	3.305 €
Arithmetisches Mittel						547.667 €	3.952 €
Median						679.000 €	3.407 €

Hinsichtlich Lage am besten vergleichbar ist Objekt Nr. 3, jedoch ist das Baujahr deutlich älter. Objekt Nr. 1 ist hinsichtlich Baujahrs gut vergleichbar, Objekt Nr. 2 deutlich jünger. Aus Beurteilung des Orthofotos könnten bei Objekt Nr. 2 Preiseinflüsse wegen möglicher Wohnnutzung bestehen.

Die Preise liegen in einer plausiblen Relation zu den recherchierten Marktdaten. Wegen der nicht erfassbaren Objektunterschiede ist eine Ableitung eines Vergleichswerts der Bewertungsobjekte nicht gesichert möglich.

6.2.2 Bebaute Grundstücke

Der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises München übermittelt folgende Kaufpreise für bebaute Gewerbegrundstücke:

Kaufpreissammlung Lkr. München ab 2022

Nr.	Datum	Ort/Lage	Objekt	Baujahr	Grd. [m²]	NUF/WF [m²]	Kaufpreis	Kaufpreis je m² NUF
1	10/2023	Aschheim	Werkstatt (Schreinerei)	1983	1.500	600	850.000	1.417 €
2	06/2022	Kirchheim b. M.	Gewerbe/Wohnen	1992	810	314	2.800.000	8.917 €
Arithmetisches Mittel							1.825.000 €	5.167 €

Beide Objekte sind bezüglich Lage, Größe und Nutzung mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.

Die Objekteigenschaften sind zudem nicht gesichert erfassbar. Die Ableitung eines Vergleichswerts ist nicht möglich.

6.2.3 Bodenwertanteil

Stichtagsnahe Kaufpreise für hinreichend vergleichbare, unbebaute Gewerbegrundstücke in hinreichend vergleichbaren Lagen liegen beim Gutachterausschuss nicht vor.

Die Bodenrichtwertmitteilung des Gutachterausschusses weist für das Bewertungsobjekt einen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von 800 €/m² aus. Dieser Wert bezieht sich auf eine WGFZ von 1,0 und Gewerbegebiet (G). Er gilt für baureifes, unbebautes Land, erschließungsbeitragsfrei, erschlossen. Abweichungen des Richtwertgrundstückes vom Bewertungsobjekt sind zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.

Gemäß den zur Verfügung stehenden Marktberichten sind die Trends auf dem Gewerbeimmobilienmarkt aufgrund der geringen Anzahl an Verkäufen nur schwer bestimmbar. Im Hinblick auf die untergeordnete Bedeutung des Bodenwertanteils im maßgeblichen Ertragswertverfahren erfolgt keine Indexierung des Bodenrichtwerts.

Die realisierte, wertrelevante Geschoßflächenzahl WGFZ von 0,85 weicht von der WGFZ des Bodenrichtwerts nach unten ab. Die Umrechnung erfolgt über den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizient 0,914/1,00.

Weitere, wertrelevante Abweichungen vom Richtwertgrundstück liegen nicht vor.

Somit ergibt sich als Bodenwert aus der Ableitung vom Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert zum 01.01.2024	800 €/m ²
Umrechnung WGFZ 1,0 auf 0,85	x 0,914/1,00
Bodenwert Bewertungsgrundstück zum Stichtag	731 €/m ²
Bodenwertanteil: 600 m ² x 731 €/m ² x 500/1.000	rd. 219.000 €

6.2.4 Ertragswert

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer (§§ 4 ImmoWertV)

Die ImmoWertV (2021), Anlage 1, sieht für Werkstätten, Produktionsgebäude und Hallen eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren vor, für Bürogebäude 60 Jahre. Aufgrund der vorliegenden Konzeption und der im Sinne des „best use“ zu unterstellenden Büronutzung wird eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren angesetzt.

Die baulichen Anlagen sind zum Stichtag rd. 40 Jahre alt. Wertrelevante Modernisierungen konnten anlässlich der Besichtigung nicht festgestellt werden. Daher wird eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren** als marktgerecht angesetzt.

Rohertrag aus Vermietung (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften und der recherchierten Marktdaten werden folgende marktüblich erzielbaren Mietpreise pro Monat netto ohne Mehrwertsteuer angesetzt:

Büro EG inkl. Garage Südost:	11,00 €/m² NUF
Lager KG:	6,00 €/m² NUF
Garage Nordwest	70 €

Enthalten sind sämtlich zugehörigen Freiflächen (Gemeinschaftseigentum).

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die ImmoWertV (2021), Anlage 3 sieht bei gewerblicher Nutzung 3 % des Jahresrohertrags für Verwaltungskosten vor, das entspricht beim vorliegenden Ertrag 807 € pro Jahr.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß ImmoWertV (2021), Anlage 3 für gewerbliche Objekte wie Büros 100 % angegeben. Für Wohnungen betragen die Instandhaltungskosten zum Stichtag 14,00 €/m² pro Jahr, für Garagenstellplätze 106 €/a. Für das Bewertungsobjekt ergeben sich rd. 3.265 €/a. Angesetzt werden gerundet 12,0 % des Jahresrohertrags, entspricht rd. 3.228 €/a.

Das Mietausfallwagnis wird gemäß ImmoWertV (2021), Anlage 3 für gewerblicher Nutzung mit 4,0 % angesetzt:

Bewirtschaftungskosten:

Bestandteil	Wertansatz (absolut)	Anteil (relativ) am Jahresrohertrag
Verwaltungskosten	807 €	3,0 %
Instandhaltungskosten	14,00 €/m² NUF	12,0 %
Mietausfallwagnis	-	4,0 %
Bewirtschaftungskosten	SUMME:	19,0 %

Liegenschaftszinssatz (§§ 21 und 33 ImmoWertV)

In der einschlägigen Fachliteratur, so in Kleiber „*Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“, 8. Auflage in § 17 ImmoWertV, werden für Büros Liegenschaftszinssätze zwischen 6,0 und 7,0 % genannt. Berücksichtigt ist hier noch nicht das seit 2008 stark abnehmende Kapitalmarktzinsniveau, gefolgt von den Liegenschaftszinssätzen. Allerdings ist seit Anfang 2022 infolge stark gestiegener Kapitalmarktzinsen auch mit steigenden Liegenschaftszinssätzen zu rechnen. Der IVD nennt, Stand Januar 2025, Liegenschaftszinssätze für Büro-/Geschäftshäuser zwischen 4,0 und 8,0 %, für Eigentumswohnungen zwischen 1,5 und 4,5 %. Es handelt sich offensichtlich um bundesdurchschnittliche Erfahrungswerte, die keine direkten Rückschlüsse auf den regionalen Immobilienmarkt erlauben.

Der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises München leitet keine Liegenschaftszinssätze ab. Dem Sachverständigen liegen folgende Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung für die benachbarte LH München vor:

lfd. Nr.	Gmkg	Urk-Datum	Bj	WNfl-ges m ²	Preis WNfl €/m ²	Ge-Anteil RoE %	LZ %	X-fache RoE	Whg nachh €/m ² /mtl.	Bür/Prax €/m ² /mtl.	Lad €/m ² /mtl.	Lag €/m ² /mtl.	Denkml
1	Moo	06.2021	1999	1.755	3.433	100	2,9	25,43			11,25		Nein
2	Pas	06.2021	2001	2.240	2.185	100	2,8	22,76			8,00		Nein

Die Kaufpreise liegen rd. vier Jahre zurück. Es handelt sich um nicht nach WEG geteilte Kfz-Werkstätten. Die Nutzungsflächen sind deutlich größer. Das Bodenwertniveau ist höher als beim Bewertungsobjekt. Die Zinssätze liegen jedoch deutlich unter den in der Fachliteratur und vom IVD für Lager- und Produktionsstätten genannten Liegenschaftszinssätzen (4,5 % bis 8,5 %).

Vermindernd auf den Liegenschaftszinssatz wirken die gute gewerbliche Lage und Anbindung, die aufgrund der geringen Größe in Frage kommende Eigennutzung vergleichbarer Objekte, die Eigenschaft als Wohnungs-/Teileigentum, die hohe Mietnachfrage nach Büroobjekten sowie die geringe Objektgröße und das damit verbundene, überschaubare Investitionsvolumen. Auf einen niedrigen Liegenschaftszinssatz weisen zudem die recherchierten Kaufpreise und Marktdaten für Kaufobjekte hin.

Aufgrund der genannten Merkmale und der vorliegenden Vergleichsdaten wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von **2,0 %** als marktkonform festgestellt.

Ertragswert-Ermittlung:

Lage	Nutzung	Größe /Stück	Mietertrag je m²/Stck.	Mietertrag/Jahr	
EG	Büro	163,55 m²	11,00 €	x 12	21.589 €
KG	Lager	62,11 m²	6,00 €	x 12	4.472 €
Garage	Kfz-Stellplatz	1	70,00 €	x 12	840 €
Jahresrohertrag					26.901 €

./.	Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)		19,0%	-	5.111 €
-----	--	--	--------------	---	----------------

	Jahresreinertrag (§ 31 ImmoWertV)				21.789 €
--	--	--	--	--	-----------------

./.	Bodenwertverzinsung aus	219.000 €	2,00%	-	4.380 €
-----	--------------------------------	------------------	--------------	---	----------------

	Gebäudeertragsanteil				17.409 €
--	-----------------------------	--	--	--	-----------------

	Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)	2,00%
--	---	--------------

	Barwertfaktor (20 Jahre) (§ 34 ImmoWertV)	16,35
--	--	--------------

	Ertragswert der baulichen Anlagen	284.644 €
--	--	------------------

	Bodenwertanteil	219.000 €
--	------------------------	------------------

	Vorläufiger Ertragswert (§ 28 ImmoWertV)	503.644 €
--	---	------------------

Der vorläufige Ertragswert entspricht dem rd. 19-Fachen des Jahresrohertrages. Der Flächenwert beträgt rd. 3.080 €/m² NUF (bezogen nur auf EG). Das Ergebnis liegt vor dem Hintergrund der Objekt- und Lageeigenschaften in einem plausiblen Verhältnis zu den unter Nr. 6.2.2 aufgeführten Kaufpreisen und den recherchierten Marktangebotsdaten.

6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mängel/Schäden gem. § 8 Abs. 3.2 Nr. 3 ImmoWertV

Es werden die anlässlich der Ortsbesichtigung festgestellten Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum sowie das Fehlen einer üblichen Instandhaltungsrücklage, jeweils nach Miteigentumsanteilen) sowie das Genehmigungsrisiko für eine Umnutzung zum Büro in Anlehnung an den überschlägig geschätzten Investitionsaufwand durch angemessenen Wertabschlag in Höhe von **– 45.000 €** berücksichtigt. Berücksichtigt werden hier im Hinblick auf eine modellkonforme Anwendung des maßgeblichen Ertragswertverfahrens nur die Umstände, die wertrelevant von den unterstellten Nutzungsanforderungen im Hinblick auf die unterstellte Restnutzungsdauer 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 Ertragswert rd. **504.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 45.000 €**

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 Ertragswertverfahrens wurde unter Nr. 6.1.1 begründet. Der Ertragswert liegt vor dem Hintergrund der Objekteigenschaften in einem plausiblen Verhältnis zu den Parametern der vorliegenden Marktdaten. Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich. Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt aus dem marktangepassten, vorläufigen Ertragswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und unter marktgerechter Rundung.

Aufgrund der bei der Besichtigung vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktlage wird zum **Wertermittlungsstichtag 17. Juni 2025** (Qualitätsstichtag 06.02.2025)

für die „**Wohnung mit Keller Nr. 2**“,
500/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 99/14,
Gemarkung Unterschleißheim,
Robert-Bosch-Straße 12, 85716 Unterschleißheim

ein Verkehrswert (Marktwert) von

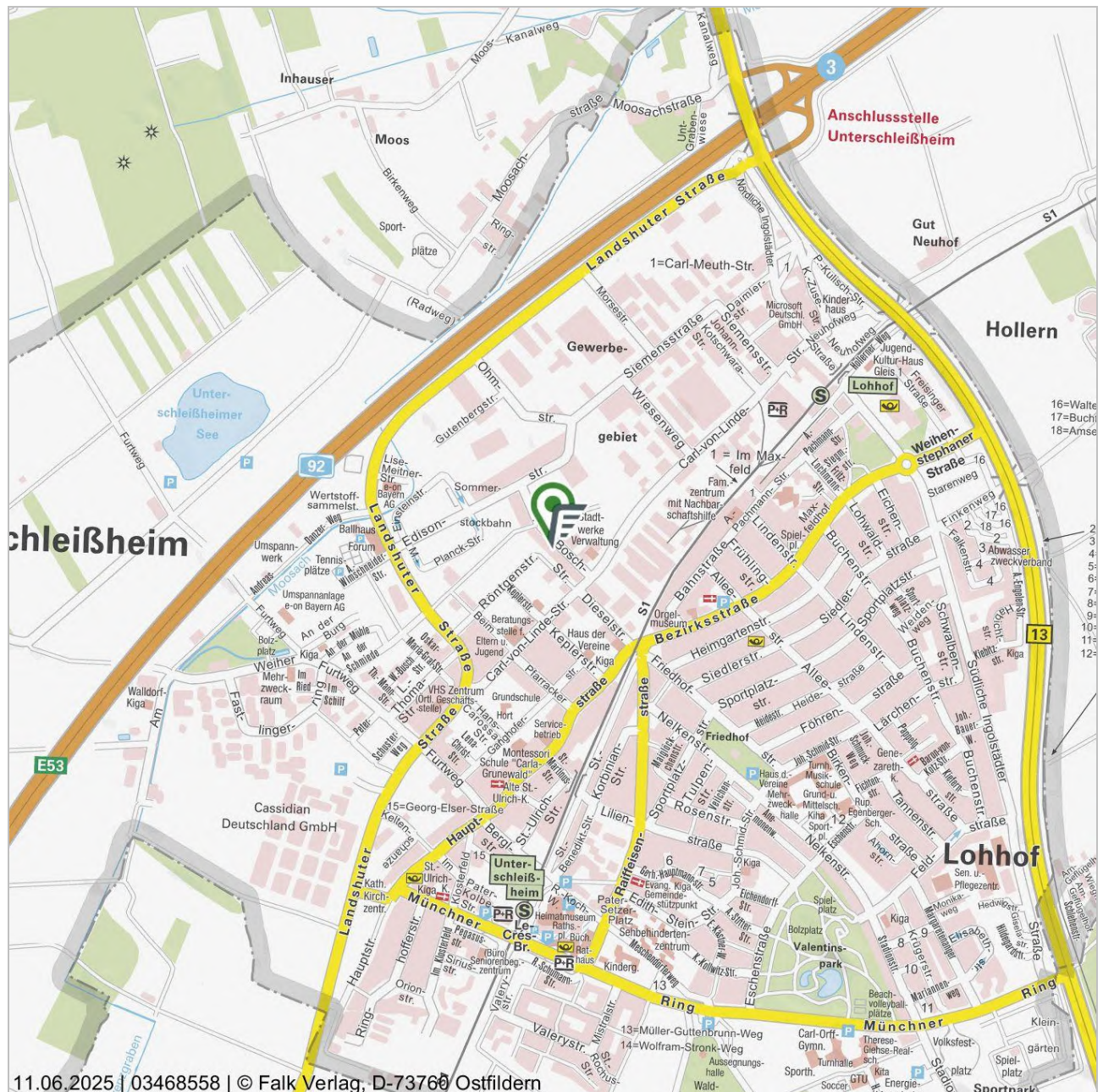
460.000 €

(in Worten: vierhundertsechzigtausend Euro)

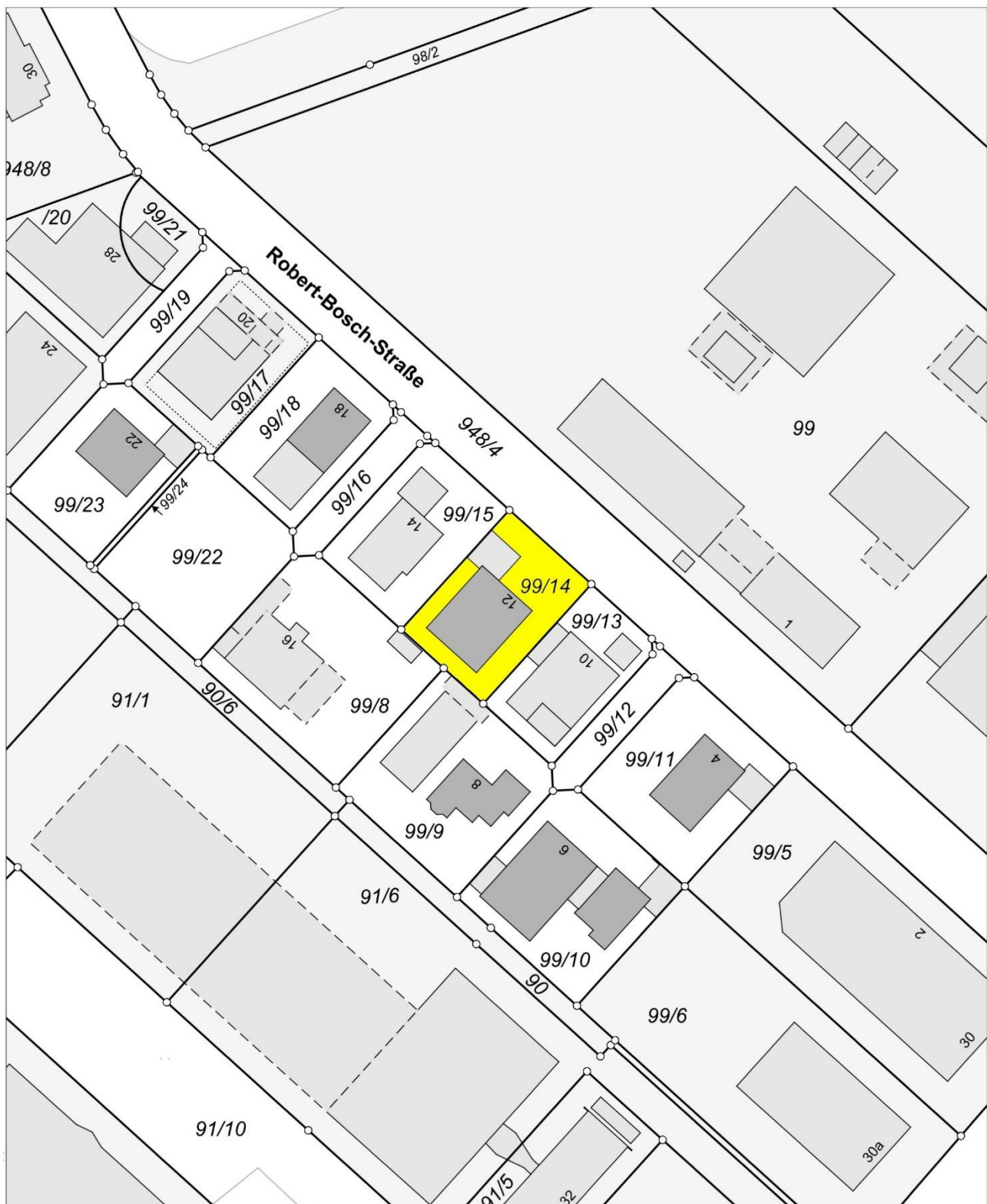
als marktgerecht festgestellt.



Übersichtskarte

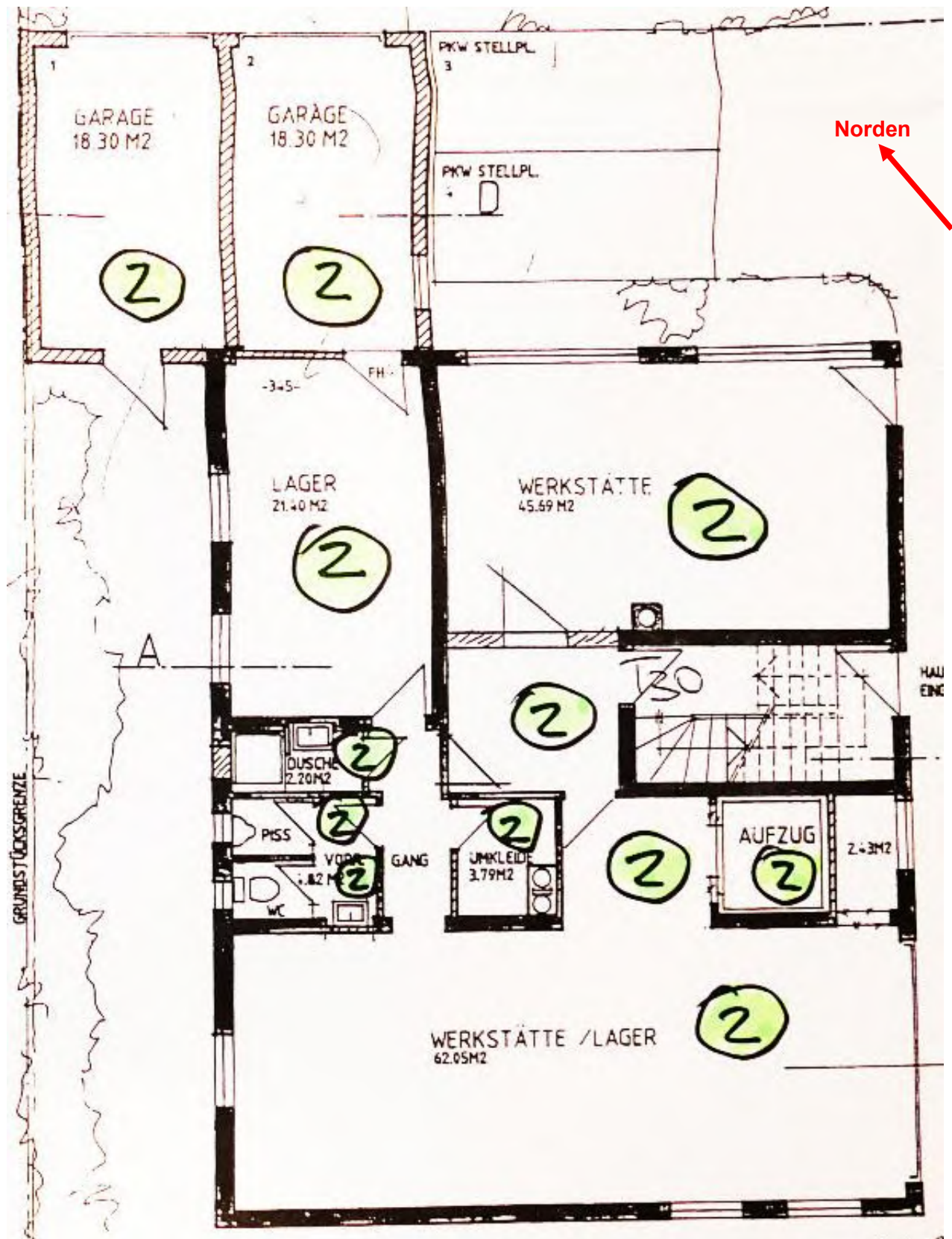


Stadtplan

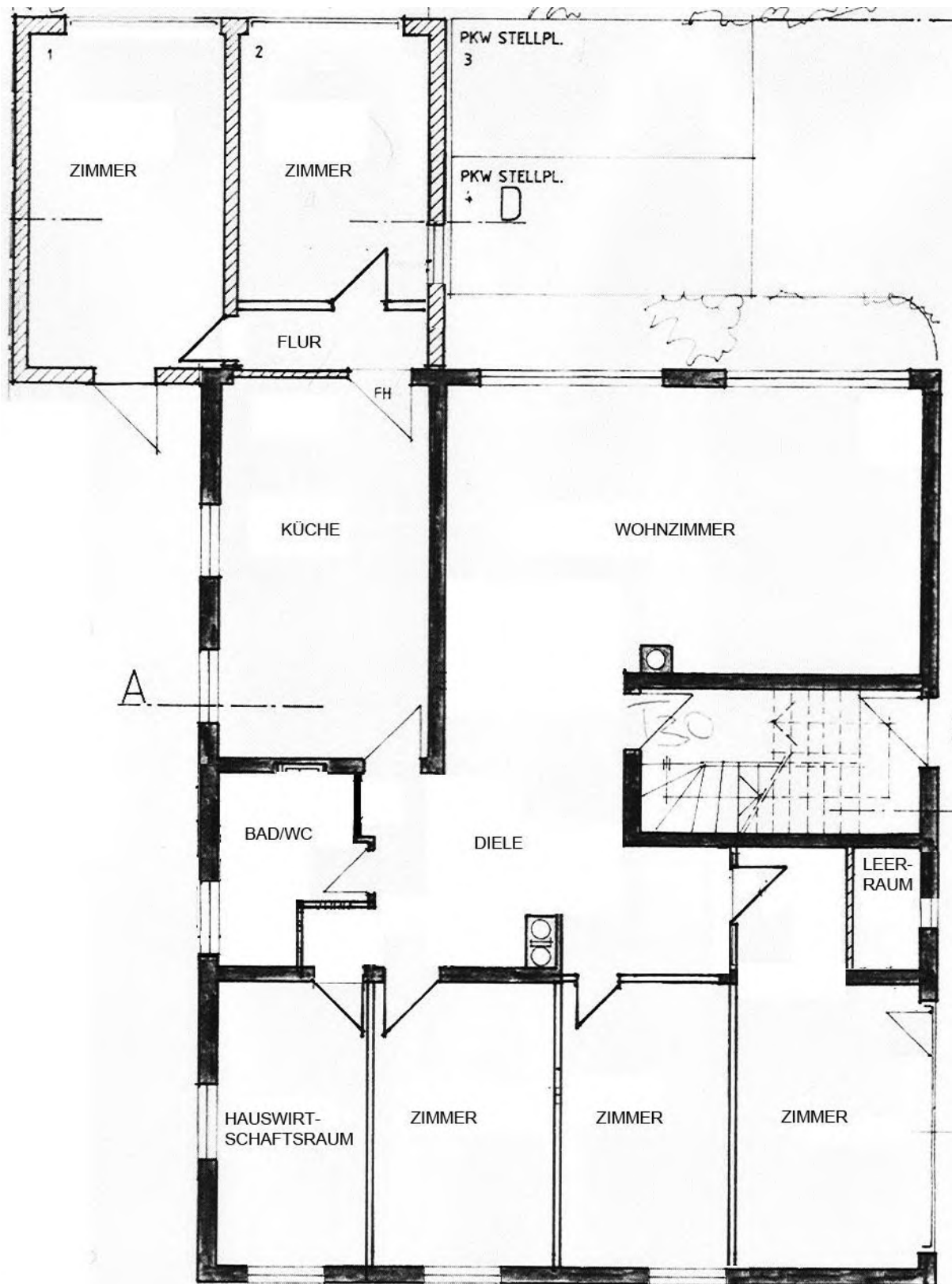


Flurkartenauszug M. ca. 1:1.000

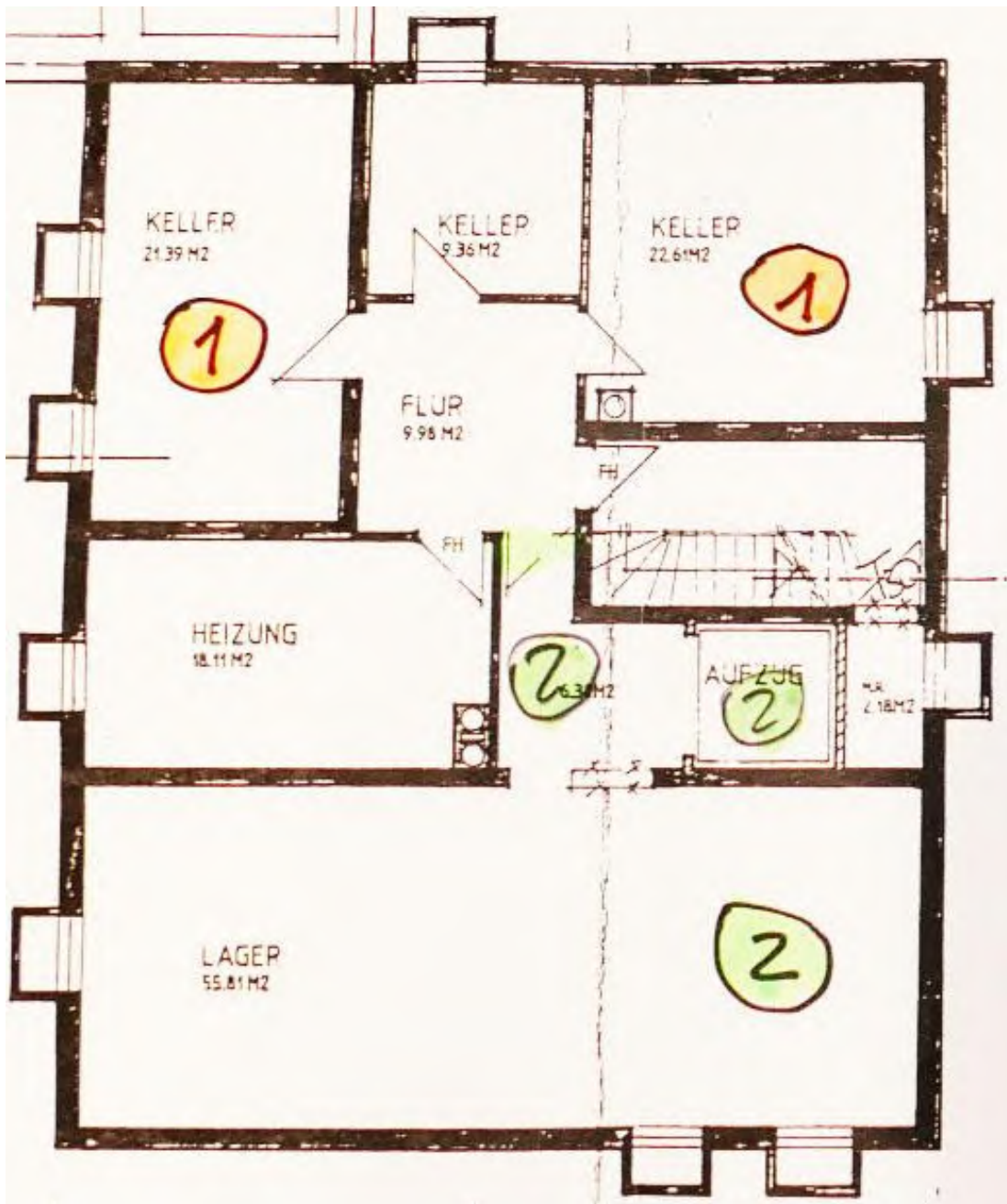
Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)



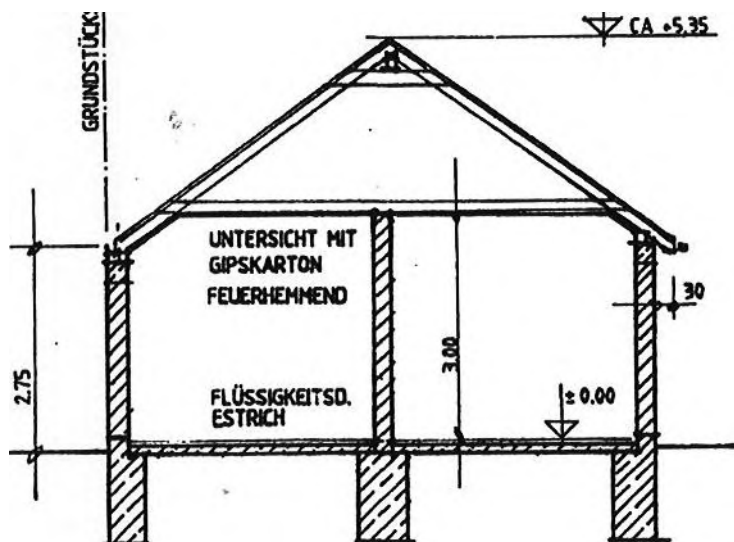
Grundriss Erdgeschoß (Aufteilungsplan)



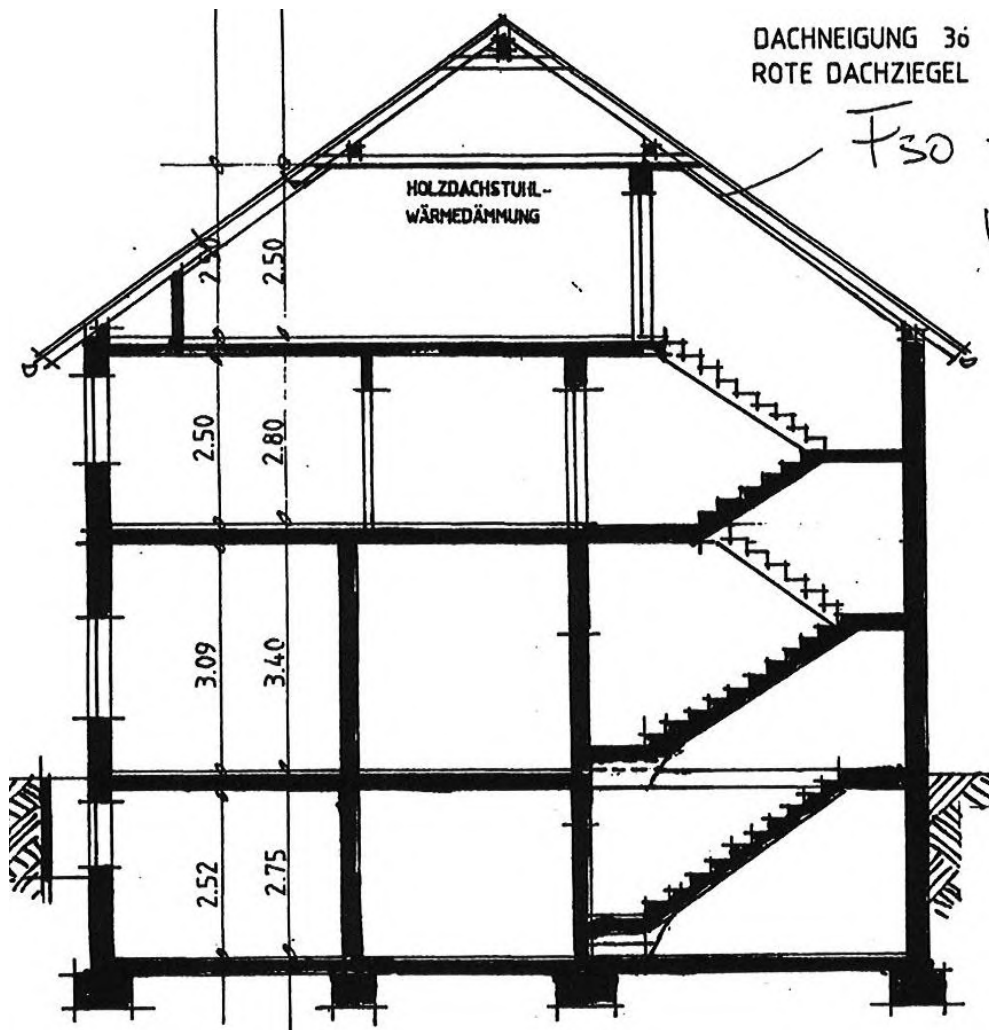
Grundriss Erdgeschoß (Bestandskizze des Sachverständigen)



Grundriss Kellergeschoß (Aufteilungsplan)



Schnitt Garage



Schnitt



Ansicht von Norden



Garage von Nordosten