

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Erbbaurechts  
am Grundstück Flurstück Nr. 79/7,  
Gemarkung Unterschleißheim,  
Röntgenstraße 1, 1a, 85716 Unterschleißheim

Amtsgericht München, Az.: 1540 K 66/23 · Projekt 23.G.15



Ansicht von Nordwesten

## Digital-Ausfertigung

Das Gutachten wurde am 08.02.2024 in 4-facher Ausfertigung erstellt,  
davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Sachverständigen.  
Es umfasst einschließlich Deckblatt 36 Seiten, 23 Anlagen und 156.524 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**

<b>1. Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen .....	3
1.2 Hinweise .....	4
<b>2. Rechtliche Gegebenheiten .....</b>	<b>5</b>
2.1 Grundbuch .....	5
2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen.....	6
2.1.2 Inhalt des Erbbaurechtsvertrages .....	6
2.2 Miet- und Pachtverträge .....	7
2.3 Bauplanungsrecht.....	7
2.4 Tatsächliche Grundstücksnutzung .....	9
2.4.1 Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen .....	9
2.4.2 Künftige Grundstücksnutzung .....	9
2.5 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV).....	9
2.6 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV) .....	10
<b>3. Lagebeschreibung .....</b>	<b>10</b>
3.1 Großräumige Lage.....	10
3.2 Kleinräumige Lage.....	11
3.3 Lagebeurteilung .....	11
<b>4. Objektbeschreibung .....</b>	<b>12</b>
4.1 Grundstück .....	12
4.2 Bauliche Anlagen.....	12
4.3 Baubeschreibung.....	13
4.3.1 Bauliche Außenanlagen.....	16
4.3.2 Sonstige Außenanlagen.....	16
4.4 Raumstruktur und Kennzahlen .....	17
4.5 Zustand des Objekts.....	20
4.6 Gesamtbeurteilung .....	20
<b>5. Marktanalyse .....</b>	<b>22</b>
5.1 Marktsegment, Vermarktungschancen.....	22
5.2 Marktdaten.....	23
<b>6. Wertermittlung.....</b>	<b>25</b>
6.1 Wertermittlungsverfahren .....	25
6.1.1 Verfahrenswahl.....	26
6.2 Vergleichswert .....	27
6.2.1 Erbbaurecht (§ 49 Abs. 1.1 Nr. 1 ImmoWertV).....	27
6.2.2 Fiktives Volleigentum (§ 49 Abs. 1.1 Nr. 3 ImmoWertV).....	27
6.3 Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts (§ 50 ImmoWertV).....	28
6.3.1 Bodenwert fiktiv unbelastet .....	28
6.3.2 Ertragswert fiktives Volleigentum .....	29
6.3.3 Kapitalisierte Zinsdifferenz (§ 50 Abs. 2.1 Nr. 2 ImmoWertV).....	31
6.3.4 Entschädigung baulicher Anlagen (§ 50 Abs. 2.2 ImmoWertV) .....	32
6.3.5 Ermittlung Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts.....	32
6.3.6 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts (§ 49 Abs. 3 ImmoWertV).....	33
6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	34
<b>7. Verkehrswert .....</b>	<b>35</b>

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen

<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, Infanteriestraße 5, 80325 München
<b>Auftrag:</b>	Gutachten über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB im miet- und lastenfreien Zustand
<b>Gegenstand der Wertermittlung:</b>	Erbbaurecht am Grundstück Flurstück Nr. 79/7, Gemarkung Unterschleißheim, Röntgenstraße 1, 1a, 85716 Unterschleißheim; Ggf. vorhandene Betriebseinrichtung ist nicht Gegenstand der Bewertung;
<b>Verwendungszweck:</b>	Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
<b>Datum Beschluss:</b>	14.06.2023
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	08.02.2024
<b>Qualitätsstichtag:</b>	27.07.2023 (Besichtigungstag)
<b>Arbeitsunterlagen:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchauszug vom 31.03.2023</li><li>• Erbbaurechtsvertrag URNr. 4894 vom 21.09.1987, Nachtrag URNr. 5953 vom 08.09.1988, Erbbauzinserhöhung URNr. 3494 vom 13.08.1998</li><li>• Bewilligungsurkunde Nr. 185 vom 11.01.1988</li><li>• Genehmigungspläne M. 1:100 und -Bescheid vom 07.08.1987, 08.10.1996, 05.04.2007, 20.04.1993 (BV nicht ausgeführt), 24.01.1995</li><li>• Flurkartenauszug M. 1:1.000 vom 06.07.2023</li><li>• Orthofoto</li></ul>
<b>Recherchen:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Auskünfte des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises München (Auskunft Kaufpreissammlung)</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenkataster</li><li>• Onlinerecherche Bauplanungsrecht</li><li>• Onlinerecherche Immobilienmarkt</li></ul>
<b>Objektbesichtigung:</b>	27.07.2023; das Dachgeschoß konnte nicht besichtigt werden;

## 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 für die beabsichtigten Bereiche stichprobenartig überprüft. Im Erdgeschoß des Bürogebäudes 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. Für das Dachgeschoß konnten keine Feststellungen getroffen werden. Es handelt sich jedoch nach Angabe abweichend vom Genehmigungsplan um zwei Wohneinheiten.

### **Haftung:**

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

### **Urheberrecht:**

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

### **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021):**

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

## 2. Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Grundbuch

Bestand:

Amtsgericht München Grundbuch von Unterschleißheim		Band 327 Blatt 11004		Bestandsverzeichnis			Einlegebogen
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchblatt angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>	
1	2	a/b	c	4			
1		79/7	Erbbaurecht an Grundstück Bd. 325 Bl. 10930 BVNr. 4 Röntgenstr. 1 und 1a <u>Röntgenstraße 1</u> ; Gebäude- und Freifläche	—	28	66	
eingetragen Abt. II/ 1 ; bis zum 01.10.2047;  Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur Veräußerung des Erbbaurechts oder eines Teiles, sowie von Wohnungs- und Teilerbbaurechten; Belastung mit Grundpfandrechten, Reallasten, Dauerwohn-/Dauernutzungsrechten;  Eigentümer: <span style="background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 150px; height: 1em;"></span>  gemäß Bewilligung vom 08.09.1988 – URNr. 5953 /Notar Jungsb-berger ; angelegt am 04.11.1988 .							

Eigentümer:

Aus Gründen der Anonymisierung keine Angabe.

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

1	1	Erbbauzins von vierunddreißigtausenddreihundertzweiundneunzig DM jährlich; für jeweilige Eigentümer von BVNr. 4 in Bd. 325 Bl. 10930 ; gemäß Bewilligung vom 08.09.1988 – URNr. 5953 /Notar Jungsb-berger ; <u>Rang vor Abt. III/1</u> ; eingetragen am 04.11.1988 .		
2	1	Vorkaufsrecht für jeweilige Eigentümer von BVNr. 4 in Bd. 325 Bl. 10930 ; gemäß Bewilligung vom 08.09.1988 – URNr. 5953 /Notar Jungsb-berger ; <u>Rang vor Abt. III/1</u> ; eingetragen am 04.11.1988 .		
4	1	Reallast (Erbbauzinserhöhung) von 10.250,63 Deutsche Mark jährlich; für jeweilige Eigentümer von BVNr. 4 in Bl. 10930; gemäß Bewilligung vom 13.08.1998 –URNr. 3494/Notar Jungsb-berger-; unter teilweiser Umschreibung der Vormerkung Abt.II/3 in deren Rang eingetragen am 24.08.1998.		
6	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 66/2023); eingetragen am 31.03.2023.		
1,4		Der Inhalt der Rechte ist geändert; gemäß Bewilligung vom 16.12.2013-URNr. 3277 Notar Dr. Thiele, München; im Rang der Vormerkung Abt. II/3; eingetragen am 04.02.2014.	3	Gelöscht am 04.02.2014. <span style="background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 50px; height: 1em;"></span>
			5	Gelöscht am 11.04.2014

### **Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden in Abteilung III:**

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

#### **2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen**

Die Eintragung des Erbbauzinses lfd. Nrn. 1 und 4 entspricht der üblichen Regelung im Rahmen der Bestellung eines Erbbaurechts. Auftragsgemäß ist im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens regelmäßig der (vom Erbbauzinssatz) unbelastete Verkehrswert auszuweisen. Der sich durch den Erbbauzins ergebende Nachteil wird als Werteeinfluss unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV ermittelt und gesondert ausgewiesen.

Das Vorkaufsrecht lfd. Nr. 2, das im Rahmen der Erbbaurechtsbestellung vereinbart wurde, hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts, da es den Berechtigten zum Eintritt in einen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Kaufvertrag berechtigt, so dass der mögliche Kaufpreis dem Verkehrswert entspricht.

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den im Rahmen der Zwangsversteigerung zu ermittelnden Verkehrswert.

Die Feststellungen zu den Rechten und Belastungen ohne Werteeinfluss erfolgen ungeachtet eines ggf. im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens aufgerufenen, symbolischen Ersatzwertes.

#### **2.1.2 Inhalt des Erbbaurechtsvertrages**

##### **Laufzeit des Erbbaurechts**

Das Erbbaurecht ist bestellt für die Zeit bis zum 01.10.2047. Die Restlaufzeit ab Wertermittlungstichtag beträgt rd. 24 Jahre.

##### **Inhalt des Erbbaurechts**

Das Erbbaurecht wurde bestellt zum Zweck der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Industriehalle und Garage (Spenglerei und Dachdeckerei). Der nicht bebaute Teil darf nur für Anlagen verwendet werden, die dem Zweck des Bauwerks dienen. Der Erbbauberechtigte ist zur regelmäßigen Instandhaltung und Erneuerung verpflichtet. Eine wesentliche bauliche Veränderung oder ein Abbruch ist erst mit Zustimmung des Erbbaurechtsgebers zulässig. Der Grundstückseigentümer ist zu jeder angemessenen Tageszeit zur Besichtigung berechtigt. Der Erbbauberechtigte hat die Gebäude zum vollen Wert gegen Brandschaden zu versichern und bei Zerstörung wiederherzustellen. Hierzu sind weitere Regelungen vereinbart. Der Erbbauberechtigte trägt alle öffentlichen und privatrechtlichen Abgaben und Lasten. Die Belastung des Erbbaurechts mit einer Grundschuld o. ä., einer Reallast oder einem Dauerwohnrecht bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Die Veräußerung des Erbbaurechts bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers, Vermietungen und Verpachtungen sind anzuzeigen.

### **Heimfall und Zeitablauf**

Der (vorzeitige) Heimfall kann verlangt werden bei Verstoß gegen die Bestimmungen des Erbbaurechtsvertrags, bei Zahlungsverzug des Erbbauzinses, bei Konkurs des Erbbauberechtigten oder bei Zwangsversteigerung des Erbbaurechts. Die Entschädigung im Heimfall beträgt 50 % des Verkehrswertes der Bauwerke.

Bei Erlöschen durch Zeitablauf beträgt die Entschädigung ebenfalls 50 % des Verkehrswerts der baulichen Anlagen. Der Grundstückseigentümer kann die Entschädigung abwenden, indem er dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht um 15 Jahre verlängert. Danach hat dieser das Grundstück auf Verlangen des Grundstückseigentümers vollständig zu räumen. Bei Ablehnung der Verlängerung erlischt der Entschädigungsanspruch und das Grundstück ist auf Verlangen des Grundstückseigentümers vom Erbbauberechtigten vollständig zu räumen. Eine Entschädigung für bauliche Anlagen, die ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers errichtet wurden, erfolgt nicht. Gleiches gilt für Sonderausstattungen.

### **Erbbauzins und Erbbauzinsanpassung**

Gemäß Angabe beträgt der monatliche Erbbauzinssatz zum Stichtag 2.633,05 €, pro Jahr somit 31.596,60 €.

Eine Wertsicherung in Abhängigkeit des Verbraucherpreisindex<sup>1</sup> ist schuldrechtlich vereinbart. Die Erbbauzinserhöhungen werden als Reallast auf Verlangen einer Vertragspartei im Grundbuch eingetragen. Eine Anpassung ist jeweils nach 36 Monaten im Verhältnis zur Veränderung des Index<sup>1</sup> zulässig.

## **2.2 Miet- und Pachtverträge**

Nach Angabe ist der nordwestliche Teil der Halle (ca. 246 m<sup>2</sup> NUF) zu einem Mietpreis von 2.500,00 € monatlich vermietet. Ob zusätzlich Mehrwertsteuer oder Nebenkostenvorauszahlungen erhoben werden, ist nicht bekannt.

Nach Angabe ist die Wohnung im nordwestlichen Teil des Dachgeschoßes des Bürogebäudes auf unbestimmte Dauer zu einem Mietpreis von 700,00 € monatlich vermietet. Ob Nebenkosten enthalten sind, ist nicht bekannt. Die Wohnung im südöstlichen Teil des Dachgeschoßes wird nach Angabe unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen.

## **2.3 Bauplanungsrecht**

Es besteht der Bebauungsplan Nr. 90d „Gewerbegebiet zwischen Carl-von-Linde- und Lise-Meitner-Straße“ (Änd. der BL-Nrn. 90 c I und 77) vom 13.10.2005.

Festgesetzt ist Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung (GE(e)). Die Lagerung von Schrott, Abfall und Autowracks o. ä. auf dem Freigelände ist unzulässig. Als Ausnahme zugelassen sind Wohnungen, die für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie den Betriebsinhaber und Betriebsleiter dienen, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und diesem gegenüber in Grundfläche und

Baumasse untergeordnet sind. Vergnügungsstätten, Speditions-, Logistik-, Recycling- und Lagerbetriebe sind ausgeschlossen.



Ausschnitt Bebauungsplan

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,8, die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 18,00 m. Die Überschreitung der Geschossfläche durch ein zusätzliches Vollgeschoß ist zulässig, wenn es als Penthousegeschoß ausgebildet ist und die Grundfläche maximal 2/3 des darunterliegenden Geschoßes beträgt. Das Penthousegeschoß darf die zulässige Wandhöhe um max. 4 m überschreiten, es ist mit Flachdach oder max. 3° Neigung auszubilden. Im Abstand von 5 m zur südöstlichen und nordwestlichen Grenze besteht eine Bau- grenze. Die sich ergebenden, nicht überbaubaren Streifen sind als private Pflanzfläche mit Pflanz- gebot festgesetzt. Das Pflanzgebot gilt auch für einen 2,50 m breiten Streifen an den seitlichen Grundstücksgrenzen. Zudem gilt ein Pflanzgebot in Abhängigkeit der Pkw-Stellplatzflächen auf dem Grundstück.

Es gilt offene Bauweise. Eine besondere Bauweise mit Gebäudelänge über 50 m ist zulässig. Bei Gebäuden bis 14 m Breite sind nur Satteldächer zulässig, wobei nähere Regelungen hierzu beste- hen. Bei Gebäuden über 14 m Breite sind begrünte Flachdächer, sowie flach geneigte Tonnen- und Pultdächer zulässig.

Es sind nur Betriebe zulässig, die einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungs- pegel von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten. Es bestehen bauliche An- forderungen hinsichtlich des Schallschutzes von Wohn- und Büroräumen.

Es besteht der Hinweis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit hohem Grundwasser- stand zu rechnen ist, jedoch keine Altlastenverdachtsflächen bekannt sind.

## 2.4 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Das Grundstück ist in offener Bauweise mit einem Büro-/Wohnhaus (E+1+D, teilunterkellert) und jeweils erdgeschoßig mit einem Hallengebäude, einem Lagergebäude, einer Garage mit Anbau sowie vier weiteren Garagen bebaut. Die realisierte, wertrelevante Geschößflächenzahl WGFZ beträgt rd. 0,41, die Grundflächenzahl der baulichen Anlagen rd. 0,35, inkl. Überschreitungen durch Stellplätze und Zufahrten rd. 0,69.

Folgende Abweichungen zu den Genehmigungsplänen wurden festgestellt:

- Es wurde eine kleine Unterkellerung im Osten des Bürogebäudes realisiert
- Das Büro im Erdgeschoß wurde zu Wohnzwecken umgebaut und umgenutzt.
- Die Garage neben dem Bürogebäude wurde durch einen Anbau im Südwesten ergänzt. Beides wurde als Wohnraum ausgebaut und wird entsprechend genutzt.
- Im Dachgeschoß wurden zwei Wohneinheiten statt einer realisiert.

### 2.4.1 Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen

Den vorliegenden Genehmigungsbescheiden sind keine relevanten Auflagen oder Beschränkungen zu entnehmen.

### 2.4.2 Künftige Grundstücksnutzung

Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan ist auch künftig von einer ausschließlich gewerblichen Grundstücksnutzung, ggf. mit untergeordnetem Wohnbereich für Betriebsinhaber oder -Leiter. Die Baugrenzen und Festsetzungen zu GRZ, GFZ und Wandhöhe würden eine deutlich höhere Grundstücksausnutzung ermöglichen. Hinsichtlich der Grundfläche der baulichen Anlagen beträgt die Ausnutzung rd. 58 %, hinsichtlich der Geschößfläche max. rd. 23 %. Es besteht somit erhebliches Erweiterungspotential, das im Rahmen von Anbauten oder einer Überplanung realisiert werden könnte. Voraussetzung wäre jedoch die Zustimmung des Grundstückseigentümers.

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.

## 2.5 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

## **2.6 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)**

Die Grundstücke sind im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen. Alle Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsnetze sind vorhanden. Die Erschließung erfolgt von Südosten von der Röntgenstraße 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 m<sup>2</sup> 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 südwestlichen Bereich nahe der Abzweigung der Röntgenstraße 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. 1,1 km.

### 3.3 Lagebeurteilung

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. 170 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 sowie Garagenstellplätze vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum sind Besucherstellplätze in begrenztem Umfang vorhanden. Die Objektumgebung ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

Durch Fahrverkehr auf der A 99 und der Landshuter Straße wirken Immissionen auf das Bewertungsobjekt. Gemäß BayernAtlas „Umwelt-Lärm“ wirkt ein über 24 Stunden gemittelter Immissionspegel LDEN von 55 bis 65 dB(A).



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 stadteigene 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 Südosten an der Röntgenstraße misst rd. 30 m, die Tiefe rd. 95 m. Das nordöstliche Nachbargrundstück ist mit einem Bürogebäude, das südwestliche Nachbargrundstück mit einem Büro-/Wohngebäude, das nordwestliche Nachbargrundstück mit einem Lebensmittel-Discounter bebaut. Das westliche Nachbargrundstück ist ein weitgehend unbebauter Parkplatz.

Auf dem Bewertungsgrundstück steht das Büro-/Wohngebäude in rd. 10 m Abstand zur Straße und in etwa auf der Längs-Mittelachse. Nordwestlich angebaut steht eine Garage, daran schließt das rd. 38 m lange Hallengebäude im Abstand von rd. 3 m zur südwestlichen Grenze an. Im nördlichen Grundstücksbereich steht in rd. 3 m zur nordöstlichen und rd. 4 m zur nordwestlichen Grenze ein Lagergebäude. Südwestlich hiervon stehen vier Garagen. Die Freiflächen ergeben sich im Wesentlichen nordöstlich des Wohnhauses und der Halle sowie nordwestlich der Halle als befestigte Hof- und Zufahrtsfläche. Die Bereiche südöstlich und südwestlich des Büro-/Wohnhauses sind gärtnerisch angelegte Grünflächen, der Streifen südwestlich der Halle ist ebenfalls begrünt mit Baumbestand. Entlang der nordöstlichen Grenze und südlich/südöstlich des Wohnhauses besteht Baumbestand.

Die Oberfläche der Grundstücke ist im Wesentlichen eben. Gemäß Hinweis im Bebauungsplan ist mit erhöhtem Grundwasserstand zu rechnen, Altlastenverdacht ist jedoch nicht bekannt. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist gegeben.

### **4.2 Bauliche Anlagen**

Das Büro-/Wohnhaus mit Garage und Halle wurden ca. 1988 erstellt. Ca. 1996 wurde die Halle aufgeteilt. Das Lagergebäude wurde ca. 2006 erstellt.

Das Büro-/Wohnhaus wurde in konventioneller Massivbauweise mit Satteldach und Balkonen im Gebäuderücksprung konzipiert. Das Gebäude verfügt über ein Erd-, ein Ober- und ein ausgebauten Dachgeschoß. Es ist im Osten geringfügig unterkellert. Die Erschließung erfolgt von Nordosten über ein natürlich belichtetes Treppenhaus. Von Nordwesten gibt es einen separaten Zugang zum Heizungs- und Elektroanschlussraum. Im Erdgeschoß wurde eine Büroeinheit, bestehend aus einer Diele, vier Büroräumen und WCs genehmigt. Die Einheit wurde zu einer Wohnung umgebaut und verfügt nun über eine innenliegende Diele als Küche, ein Bad/WC, drei Zimmer und eine innenliegende Dusche/WC. Ein weiteres Zimmer gehört zur Wohneinheit im Garagengebäude mit Anbau, ist jedoch mit der beschriebenen Wohnung verbunden. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,67 m. Nordwestlich angebaut wurde eine Garage genehmigt, die um einen Anbau im Südwesten ergänzt und zu einer Wohnung ausgebaut wurde. Der Zugang erfolgt von Nordosten direkt in ein nordostorientiertes Wohn-/Esszimmer mit Kochnische und innenliegender Dusche/WC. Vom Wohnzimmer aus ist das Zimmer im Büro-/Wohngebäude erschlossen und führt ein offener Flur zu einem Ausgang zur überdachten Terrasse im Südwesten. Zudem liegt hier ein südwestorientiertes Schlafzimmer mit innenliegender Dusche/WC.

Im Obergeschoß liegt eine Betreiberwohnung. Die Erschließung erfolgt über eine innenliegende Diele. Es gibt ein ostorientiertes Zimmer mit Balkonzugang und intern erschlossener Dusche/WC, ein südostorientiertes Bad/WC, ein südorientiertes Schlafzimmer mit Balkon, ein großes südwestorientiertes Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Küche mit Speisekammer, die auch von der Diele aus erschlossen sind. Nordorientiert liegt ein Gästezimmer, innenliegend ein WC. Vom Wohnzimmer aus besteht Zugang zur großen Dachterrasse über der Garage.

Im Dachgeschoß wurde eine Wohnung genehmigt, die aus einer innenliegenden Diele, einer Dusche/WC, einem südostorientierten Zimmer mit Balkonzugang und einem südostorientierten Schlafzimmer mit Balkon und intern erschlossenem Bad/WC besteht. Zudem gibt es ein nordwestorientiertes Wohn-/Esszimmer mit intern erschlossener Küche und einen Abstellraum. Vermutlich gibt es Speicherraum in den Abseiten. Die Wohnung wurde nach Angabe in zwei Einheiten aufgeteilt. Die Grundrisskonzeption ist mangels Besichtigung nicht bekannt. Vom Treppenhaus aus ist ein Speicherraum erschlossen. Es bestehen Dachschrägen. Die maximale Raumhöhe beträgt gemäß Gebäudeschnitt rd. 2,50 m, im Abseitenbereich unter 1 m.

Bei der Teilunterkellerung handelt es sich um einen vom Treppenhaus aus erschlossenen Lagerraum im Ost-Eck des Gebäudes.

Die Halle ist in Stahlstützen- und -Binder-Bauweise, in klarer Rechteckform im Achsraster 5 x 5 m und mit Flachdach mit Krüppelwalm konzipiert. Die Fassaden bestehen aus Porenbeton. Die Halle ist nicht unterkellert und misst rd. 38 x 16 m, die lichte Höhe unter den Dachbindern beträgt rd. 4,50 m. Die Zufahrt erfolgt über drei Tore von Nordosten aus, Belichtung besteht von Nordosten und Südwesten aus. Die Halle würde in zwei größere und einen kleineren Teil in der Mitte unterteilt. Im südöstlichen Teil gibt es intern erschlossen einen Geräteraum, WCs, einen Pausenraum mit Umkleide und Waschraum. Die lichte Raumhöhe beträgt hier rd. 2,76 m. Im nordwestlichen Teil gibt es eine Lackieranlage.

Das Lagergebäude im Norden des Grundstücks wurde in Stahlstützen- und -Binderkonstruktion in quadratischer Form und mit begrünem Flachdach mit Lichtkuppel in Zeltdachform erstellt. Der Zugang erfolgt über ein Falttor von Südwesten, im Südosten gibt es zwei Fenster. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,70 m.

### 4.3 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:

#### Büro-/Wohnhaus

Baujahr:	ca. 1988
Gründung:	Beton, Stahlbeton
Tragende Konstruktion:	Stahlbeton, Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, ggf. Trockenbau

Geschoßdecken:	Stahlbeton
Treppe:	Stahlbeton, Belag Naturstein, Geländer Stahl
Balkon:	Stahlbeton, Geländer Stahl/Holz
Fassade:	Putz, gestrichen
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, vermutlich Wärmedämmung, Deckung Be- tondachsteine, Rinnen/Fallrohre/Kaminkopf Kupferblech
Wandoberflächen:	Putz, gestrichen, Keramik
Bodenbeläge:	Laminat, Keramik, Textil, Treppenhaus Naturstein, Keller Estrich
Deckensichtflächen:	Putz gestrichen, DG vermutlich Trockenbau
Eingang:	Metallrahmen-Türblatt, Glasfüllung, Seitenteil Sprossenverglasung Drahtglas, Einbau-Klingel-/Gegensprechanlage, Podest Naturstein mit Tränenblech-Verkleidung bzw. -Antritt
Innentüren:	Holztürblätter kunststoffbeschichtet, tlw. Glasfüllungen, U-Zargen Holz, Heizung Stahltür
Fenster:	Holzfenster/-Fenstertüren (Baujahr), Wärmedämmverglasung, Fenster- bänke Naturstein/Alu, Einbau-Rollläden Kunststoff, Dachflächenfenster (erneuert) Holz, Wärmedämmverglasung
Heizung:	Gasbefeuerte Zentralheizung (1988), Brenner 1994, Wärmeübertra- gung über Flachradiatoren, Thermostatventile, Warmwasserversorgung zentral
Elektroausstattung:	baujahrestypische Grundausstattung, Unter-Putz-Installation, Telefon- verkabelung, Klingel-/Gegensprechanlage, Hauptverteilung, Unterver- teilung, Außenbeleuchtung
Sanitärausstattung:	(baujahrestypisch, EG Nordost und innenliegende Dusche moderni- siert): Einbauwannen, Einbau-Duschwannen, Duschtrennwand Kunst- stoff, Wand-WCs, Einbau-Spülkasten, Waschbecken, Anschluss für Waschmaschine, EG Stand-WC, Spülkasten auf Putz, Vorraum EG An- schluss für Waschmaschine, Ausgussbecken
Besondere Einbauten:	keine
<b>Garage (Wohnung):</b>	
Baujahr:	ca. 1988, Anbau und Umnutzung Wohnung nicht bekannt
Gründung:	Beton
Tragende Konstruktion:	Stahlbeton, Mauerwerk
Innenwände:	nicht bekannt
Fassade:	Putz, gestrichen

Dach:	Flachdach Stahlbeton, Abdichtung vermutlich bituminös, über „Garage“ Dachterrasse, Waschbetonplatten, Geländer Holz, Flachdach Anbau begrünt
Wandoberflächen:	Putz oder Trockenbau, gestrichen, Keramik
Bodenbelag:	Keramik, Laminat
Deckensichtflächen:	Putz, gestrichen
Eingang:	Kunststoffrahmentür mit Glasfüllung, Podest Naturstein, Überdeckung durch Flachdach-Überstand
Innentüren:	Holztürblätter kunststoffbeschichtet, U-Zargen Holz
Fenster:	Kunststofffenster, Wärmedämmverglasung, Fensterbänke Naturstein, Alu
Heizung:	Versorgung vom Bürogebäude aus
Elektroausstattung:	baujahrestypische Grundausstattung, Unter-Putz-Installation, Telefon- verkabelung, Unterverteilung, Außenbeleuchtung
Sanitärausstattung:	Einbau-Duschwannen, Duschtrennwand Kunststoff, Stand-WC, Spül- kasten auf Putz, Waschbecken
Besondere Einbauten:	keine
<b>Halle:</b>	
Baujahr:	ca. 1988
Gründung:	Beton, Stahlbeton
Tragende Konstruktion:	Stahl-Stützen und -Binder
Fassade:	Porenbeton-Elemente gestrichen
Dach:	Flachdach auf Stahlträgern, Trapezblech, Deckung erneuert vor ca. 5 Jahren, Oberlichte, Attika als Krüppelwalm, Deckung Betondachsteine, Rinnen/Fallrohre Kupferblech
Treppe Galerie:	Holzwangen, Stahlstufen, Geländer Holz
Innenwände:	Mauerwerk
Wandoberflächen:	Porenbeton oder verputzt, Keramik
Bodenbelag:	Nutzestrich, Keramik
Deckensichtflächen:	Halle Trapezblech, Nebenräume abgehängte Decken, Rasterleuchten
Zugänge:	Alu-Sektionaltore mit Schlupftüren, Stahltüren
Fenster:	Alurahmen, Wärmedämmverglasung, Industrieverglasung, Öffnungsflü- gel Alu, Wärmedämmverglasung, Fensterbank Klinker

Heizung:	vermutlich Versorgung über Heizung Büro-/Wohnhaus, Nebenräume Wärmeübertragung über Flachradiatoren, Thermostatventile, Halle vermutlich Luftherhitzer
Elektroausstattung:	baujahrestypisch, Halle Aufputz-Installation, Starkstrom, Außenbeleuchtung
Sanitärräume:	Wand-WCs, Einbau-Spülkästen, WC-Trennwände kunststoffbeschichtet, Waschbecken, Urinale, Waschraum Waschbecken, Anschluss für Waschmaschine, Außenwasseranschluss
Besondere Bauteile:	keine

**Lagergebäude:**

Baujahr:	ca. 2006
Gründung:	Stahlbeton
Tragende Konstruktion:	Stahl-Stützen und -Binder
Fassade:	Alu-Sandwichpanelee gedämmt
Dach:	Flachdach auf Stahlträgern, Trapezblech, Oberlicht als Zeltdachkonstruktion
Bodenbelag:	Nutzestrich
Deckensichtflächen:	abgehängte Decke, Rasterleuchten
Zugänge:	Alu-Faltdor
Fenster:	Kunststofffenster, Wärmedämmverglasung
Heizung:	keine
Elektroausstattung:	baujahrestypisch, nutzungsspezifisch einfach
Garagen:	Stahlbeton-Fertigteile, Schwingtore Blech

**4.3.1 Bauliche Außenanlagen**

Zufahrt/Hof:	Asphalt, Betonplatten, Stellplätze Rasengittersteine
Terrassen:	Beton- bzw. Waschbetonplatten, Anbau Überdachung Holzkonstruktion, Deckung transparente Welle Kunststoff
Einfriedung:	Maschendrahtzaun, Pfeiler, Rolltor Stahl, Tor Stahl, Briefkastenanlage freistehend
Müllbox:	Beton-Fertigteil, Türen Blech

**4.3.2 Sonstige Außenanlagen**

Baumbestand, Rasen

## 4.4 Raumstruktur und Kennzahlen

Grundlage sind die vorliegenden Genehmigungspläne M. 1:100 sowie der Flurkartenauszug M. 1:1.000. Die Flächenberechnung erfolgt anhand der Planmaße. Ein Aufmaß erfolgte nicht.

<b>Grundfläche (BauNVO)</b>	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Bürogebäude	1	14,830	11,530	170,99	
Garage	1	6,040	7,500	45,30	
Anbau	1	6,200	4,200	26,04	
Halle	1	38,000	16,000	608,00	
Anbau	1	3,000	2,000	6,00	
Lager	1	9,620	9,620	92,54	
Garagen	1	5,500	5,000	27,50	
"	1	6,000	5,800	34,80	
<b>Grundfläche Baukörper</b>					<b>1.011,17</b>
Grundstück					2.866
<b>Grundflächenzahl Baukörper (BauNVO)</b>					<b>0,35</b>
Grundfläche inkl. befestigte Zufahrten	1	25,000	6,500	162,50	
"	1	56,500	9,500	536,75	
"	1	18,000	10,000	180,00	
"	1	12,000	8,200	98,40	
<b>Grundfläche gesamt</b>					<b>977,65</b>
<b>Grundflächenzahl gesamt (BauNVO)</b>					<b>0,69</b>

<b>Geschoßfläche wertrelevant (WGF)</b>	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
<b>Erdgeschoß</b>					
Bürogebäude	1	14,830	11,530	170,99	
"	-1	6,650	1,300	-8,65	
Halle	1	38,000	16,000	608,00	
Lager	1	9,620	9,620	92,54	
Geschoßfläche Erdgeschoß					862,89
<b>Obergeschoß</b>					
Bürogebäude	1	14,830	11,530	170,99	
"	-1	6,650	1,300	-8,65	
Geschoßfläche Obergeschoß					162,34
<b>Dachgeschoß</b>					
Bürogebäude	1	14,830	9,700	143,85	
"	-1	5,800	1,300	-7,54	
Geschoßfläche Dachgeschoß					136,31
<b>Geschoßfläche</b>					<b>1.161,55</b>
Grundstück					2.866
<b>Geschoßflächenzahl wertrelevant (WGFZ)</b>					<b>0,41</b>

Netto-Raumflächen nach DIN 277 (2016)							
	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	NUF (R) [m²]	NUF (S) [m²]	TF [m²]	VF [m²]
EG Diele (Küche)	1	5,050	2,100	10,61			
Büro 1 (Schlafzimmer)	1	5,320	4,230	22,50			
Büro 2 (Wohnzimmer)	1	6,530	4,020	26,25			
Büro 3 (Zimmer)	1	5,340	3,980	21,25			
Büro 4 (Schlafzimmer)	lt. Plan			20,44			
"	-1	1,500	1,250	-1,88			
Dusche/WC	1	2,251	1,087	2,45			
Vorraum	lt. Plan			2,38			
WC	lt. Plan			2,10			
Windfang	1	3,800	1,720				6,54
Heizungsraum	lt. Plan					7,66	
Elektroanschlussraum	1	3,040	1,050			3,19	
Treppenhaus	1	2,980	1,100				3,28
"	1	1,100	0,800				0,88
Garage (Wohnzimmer)	lt. Plan			32,48			
"	-1	2,800	1,350	-3,78			
"	-1	0,680	1,100	-0,75			
Dusche/WC	1	2,540	1,250	3,18			
Anbau Flur	1	3,810	1,355	5,16			
"	1	1,200	0,407	0,49			
Anbau Schlafzimmer	1	3,810	3,000	11,43			
"	-1	1,300	0,407	-0,53			
"	1	1,950	1,370	2,67			
Dusche/WC	1	2,563	1,260	3,23			
Terrasse Pergola	1	6,000	4,000		24,00		
Terrasse Südost	1	6,650	1,300		8,65		
KG Lager	1	5,300	4,140	21,94			
<b>Summe NRF "Büro"</b>				<b>181,63</b>	<b>32,65</b>	<b>10,85</b>	<b>10,69</b>
<b>Davon genehmigt</b>				<b>160,53</b>			

Netto-Raumflächen nach DIN 277 (2016)							
	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	NUF (R) [m²]	NUF (S) [m²]	TF [m²]	VF [m²]
Hallen	lt. Plan			509,90			
Geräte	lt. Plan			27,40			
WC	lt. Plan			7,20			
Pausenraum/Umkleide	lt. Plan			24,72			
Waschraum	lt. Plan			12,60			
Lagergebäude	lt. Plan			90,25			
<b>Summe NRF Hallen, Lager</b>				<b>672,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

<b>Wohnflächen in Anlehnung an DIN 283 (1981) und WoFV (2004):</b>					
<b>Wohnung OG</b>	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Diele	lt. Plan			11,50	
Bad/WC	lt. Plan			3,68	
Kind	lt. Plan			18,62	
Bad/WC	lt. Plan			5,28	
Eltern	lt. Plan			20,85	
Wohn-/Esszimmer	lt. Plan			39,86	
Küche	lt. Plan			9,43	
Kammer	lt. Plan			3,47	
Gast	lt. Plan			14,13	
WC	lt. Plan			1,50	
Zwischensumme				128,32	
Abzug Wandbeläge	3%			-3,85	
Zwischensumme				124,47	
Balkon Südost	50%	6,500	1,200	3,90	
<b>Wohnung OG</b>					<b>128,37</b>
<b>Wohnung DG</b>					
Diele	lt. Plan			9,00	
Bad/WC	lt. Plan			3,42	
"	-0,5	1,600	0,950	-0,76	
Kind	1	3,640	3,850	14,01	
"	-1	1,300	0,500	-0,65	
"	-0,5	3,640	0,950	-1,73	
Eltern	lt. Plan			20,00	
"	-0,5	4,040	0,950	-1,92	
Bad/WC	lt. Plan			6,02	
"	-0,5	1,600	0,950	-0,76	
Speicher	lt. Plan			8,57	
"	-0,5	1,960	0,950	-0,93	
Wohn-/Esszimmer	lt. Plan			33,30	
"	-0,5	5,000	0,950	-2,38	
Küche	lt. Plan			4,50	
"	-0,5	2,500	0,750	-0,94	
Speicher	1	2,780	2,150	5,98	
"	-0,5	2,780	1,050	-1,46	
Zwischensumme				93,28	
Abzug Wandbeläge	3%			-2,80	
Zwischensumme				90,48	
Balkon Südost	50%	5,500	1,200	3,30	
<b>Wohnung DG</b>					<b>93,78</b>
<b>Wohnfläche gesamt</b>					<b>222,15</b>

Summe Nutzungs-/Wohnfläche genehmigt:

1.054,75

## 4.5 Zustand des Objekts

### Mängel:

Büro-/Wohnhaus: Dachterrasse starker Unkrautbewuchs, Geländer defekt, Fensteranstriche außen verwittert, Fassade tlw. verwittert, Balkongeländer tlw. verwittert, Windbretter verwittert, Heizung ggf. Undichtigkeiten (Wasser-/Feuchtigkeitsspuren im Bereich des Warmwasserspeichers, Erneuerungsrisiko Heizung;

Wohnung OG erhöhter Bedarf an Schönheitsreparaturen an sichtbaren Oberflächen (Decken, Wände, Böden), Heizkörper Bad korrodiert;

Halle Nebenräume abgehängte Decke verformt, erhöhter Schönheitsreparaturbedarf an sichtbaren Oberflächen, Urinal offensichtlich defekt, Fassade tlw. verwittert;

Lagergebäude: erhöhter Schönheitsreparaturbedarf an sichtbaren Oberflächen, nach Angabe Dach undicht, infolgedessen abgehängte Decke beschädigt;

### Zustand/Ausstattung:

Der äußere Eindruck lässt auf teilweise unterlassene Instandhaltungen und Instandsetzungen schließen. Das Objekt weist insbesondere in der Halle, dem Lagergebäude und der Wohnung OG einen überdurchschnittlich verbrauchten Zustand auf. Es besteht Bedarf an Schönheitsreparaturen und Instandsetzungen in erhöhtem Umfang.

Die Ausstattung wird als baujahrestypisch und nutzungsspezifisch für die vorliegende gewerbliche, einfache Hallennutzung festgestellt. Die Ausstattung des Büro-/Wohngebäudes im Erdgeschoß ist gut, im Obergeschoß baujahrestypisch und unmodern. Marktüblich besteht bei Nutzerwechsel in Teilbereichen Modernisierungsbedarf in Abhängigkeit der Nutzeranforderungen.

### 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, Bodenplatte, Türen) und an der Heizungsanlage (Einsatz regenerativer Energie).

## 4.6 Gesamtbeurteilung

Es handelt sich um eine Gewerbeimmobilie mit flexibel nutzbarer Halle, Büroraum und Wohnraum für Betriebsinhaber oder -Personal, das flexible Nutzungsoptionen bietet. Ursprünglich zur Nutzung durch einen Dachdeckerbetrieb erstellt wird es zum Stichtag durch Kfz-Werkstätten genutzt. Denkbar sind jedoch auch weitere gewerbliche, insbesondere handwerkliche Nutzungen. Die Konzeption ist diesbezüglich zweckmäßig. Die Lage innerhalb des Großraums München und der Region ist wegen der Anbindung gut. Die baulichen Anlagen sind rd. 36 Jahre alt, was insbesondere hinsichtlich der üblichen Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Hallen von 40 Jahren und des geringen Umfangs an durchgeführten Modernisierungen als hohes Alter zu bewerten ist. Die Gebäude erfüllen jedoch noch branchenspezifisch einfache Nutzungsanforderungen. Marktüblich sind zur Nutzungsfortsetzung und zur Darstellung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bis zum Ablauf

des Erbbaurechts in rd. 24 Jahren jedoch Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen angezeigt. Am Lagergebäude besteht erhöhter Instandsetzungsbedarf.

Die Wohnnutzung im Erdgeschoß erfolgt ohne Genehmigung und wird vor dem Hintergrund der Festsetzungen des Bebauungsplans als nicht genehmigungsfähig erachtet. Der Bewertung wird daher die genehmigte Büronutzung mit Garage ohne Anbau zugrunde gelegt. Diesbezüglich ist der Nutzwert der Büroeinheit gut. Die Vermarktungsfähigkeit der Büroeinheit ist stark abhängig vom Raumbedarf potenzieller gewerblicher Kauf- oder Mietinteressenten. Vor dem Hintergrund des einfachen Nutzwerts der Hallenflächen wird das Raumangebot an Büroflächen als überdimensioniert beurteilt, was auf eine unterdurchschnittliche Vermarktungsfähigkeit schließen lässt. Theoretisch ist eine von der Hallennutzung getrennte Vermarktung denkbar. Die Betreiber- bzw. Personalwohnungen im Ober- und Dachgeschoß bieten guten Wohnwert. Die Konzeption ist zweckmäßig und großzügig. Im Obergeschoß besteht Investitionsbedarf.

Die Zufahrtsmöglichkeiten zu den Hallen sowie deren Nutzflächen sind zweckmäßig. Die Freiflächen bieten hinreichende Bewegungs- und Rangierflächen.

Insgesamt erfüllt die Gewerbeimmobilie branchenspezifisch einfache Nutzungsanforderungen insbesondere von Handwerksbetrieben. Vergleichbare Immobilien werden marktüblich zur betrieblichen Eigennutzung verwendet oder vermietet. Die Vermietbarkeit wird aufgrund der individuellen Konzeption mit Hallen-, Büro- und Wohnflächen insgesamt als durchschnittlich beurteilt, wobei eine Vermietbarkeit als Gesamtobjekt als unwahrscheinlich anzusehen ist. Marktüblich dürfte eine Nutzung oder Vermietung separater Teilbereiche im Vordergrund stehen. Aufgrund der einfachen Konzeption und der geringen Größe handelt es sich nicht um eine klassische Renditeimmobilie im Sinne eines Investments.

#### **Drittverwendungsmöglichkeit:**

Die Drittverwendungsmöglichkeit der Immobilien ist aufgrund der einfachen Konzeption der Hallen marktüblich auf Werkstätten bzw. Handwerksnutzung begrenzt. Klassische Lagernutzungen bieten sich aufgrund der diesbezüglich geringen Hallengrößen und -Höhen nicht an. Jedoch sind (Zwischen-)Lagernutzungen mit passend moderatem Raumbedarf denkbar. Grundsätzlich wäre die Halle auch als kleine Produktionshallen nutzbar, wobei die Eignung hinsichtlich Ausstattung und Größe von individuellen, branchenspezifischen Anforderungen abhängt. Positiv wirkt die Möglichkeit, die Halle unterteilt und die Büro- und Wohnflächen separat zu vermarkten, was jedoch den Verwaltungsaufwand erhöht.

Insgesamt wird die Drittverwendungsmöglichkeit mit maximal durchschnittlich beurteilt.

## 5. Marktanalyse

### 5.1 Marktsegment, Vermarktungschancen

Der Anteil von klassischem Gewerbe 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 gemäß Immobilienmarktbericht 2022 nur 1 % an allen Verträgen bebauter Grundstücke und ein Umsatzanteil von 2,3 %. 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 %.

Dem Segment von klassischen Gewerbe-Erbbaurechten ist ein stark untergeordneter bzw. marginaler Marktanteil beizumessen. Vergleichbare Objekte werden sehr selten auf dem freien Markt gehandelt.

Im Bereich Segment des klassischen Gewerbes sank der Anteil der Verträge in der Landeshauptstadt im Jahr 2022 um 15 % (2 Stück), der Anteil am Geldumsatz um 27 %. Bei den unbebauten Grundstücken sank der Anteil der Verträge um 35 %, am Geldumsatz um 43 %. Im Landkreis Dachau betrug der Rückgang der Vertragszahlen an Gewerbeimmobilien rd. 14 %, im Landkreis Fürstentfeldbruck 8 %.

#### **Vermarktungschancen:**

Immobilien der vorliegend einfachen und individuellen Nutzungskonzeption werden am örtlichen bzw. regionalen Immobilienmarkt selten gehandelt. Die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken ist als hinreichend, das Angebot als knapp anzunehmen. Nachteilig auf die Vermarktungschancen wirkt die maximal durchschnittliche Drittverwendungsmöglichkeit, was den Kreis potenzieller Käufer stark einschränkt. Nachteilig wirkt zudem der unterdurchschnittliche Objektzustand, der Investitionen erfordert. Positiv wirken die gute gewerbliche Lage und die zweckmäßige Konzeption. Bedarf an Gewerbeimmobilien ist im Großraum München zwar grundsätzlich hoch, jedoch macht sich die konjunkturelle Eintrübung seit Mitte 2022 in vielen Gewerbebranchen bemerkbar. Durch Kostensteigerungen und damit verbundenem Druck auf die Kaufkraft ist mit steigenden Risiken für Gewerbe- und Handwerksbetriebe aller Arten zu rechnen. Die Nachfrage nach Immobilien hat seit Mitte 2022 infolge deutlich gestiegener Finanzierungszinsen spürbar nachgelassen. Die Zahl der Transaktionen ist infolge dieser Umstände im Verlauf des Jahres 2022 deutlich zurückgegangen, die Vermarktungszeiträume verlängerten sich. Seit Ende 2023 ist eine Trendwende am Zinsmarkt feststellbar, deren Nachhaltigkeit jedoch nicht absehbar ist. Bundesweit wird mit einer konjunkturellen Eintrübung gerechnet.

Erbbaurechte werden i. d. R. nur ab einer Laufzeit von 40 Jahren oder mehr beliehen. Vorliegend beträgt die Laufzeit nur rd. 24 Jahre. Die Verlängerungsoption um weitere 15 Jahre unterliegt der Entscheidung des Grundstückseigentümers. Es besteht erhöhter Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf. Durch diese Problematik ist der Käuferkreis sehr stark eingeschränkt, was Einfluss auf den erzielbaren Preis hat.

Im Kontext der Objekteigenschaften, der Markt- und Wirtschaftssituation werden die Vermarktungschancen des gewerblichen Erbbaurechts als gering eingestuft.

## 5.2 Marktdaten

### Kaufpreise:

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

Im Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses der LH München betrug in vier Kauffällen für klassisches Gewerbebauland im Zeitraum 2020 bis 2022 der Durchschnittspreis 620 €/m<sup>2</sup> (Spanne 370 bis 910 €/m<sup>2</sup>) bei einer WGFZ von 1,0. Zuletzt wurden im Immobilienmarktbericht 2016 auf Grundlage von drei Verkäufen auf 2015/2016 ein Rohertragsvervielfältiger für klassische Gewerbegrundstücke von 14 (13 bis 15), ein Nutzflächenpreis von 900 €/m<sup>2</sup> (800 bis 950 €/m<sup>2</sup>) und ein Liegenschaftszinssatz von 5,8 % (5,7 bis 6,0 %) ausgewiesen.

Der Gewerbeimmobilienmarktbericht 2019 der IHK weist in seinem Standortprofil für den Landkreis München für das Jahr 2018 einen durchschnittlichen Kaufpreis für Produktions-, Lager- und Logistikimmobilien von 1.714 €/m<sup>2</sup> NUF (619 bis 4.030 €/m<sup>2</sup>) aus. Inwieweit Objekte des klassischen Gewerbes enthalten sind, ist nicht bekannt. Kaufpreise für Büroimmobilien lagen zwischen 1.600 und 4.600 €/m<sup>2</sup>.

Eine Auswertung der Immobilien Scout GmbH, Berlin, erfolgte für einen Umkreis von 3 km und 12 km um das Bewertungsobjekt und für den Zeitraum Juli 2022 bis September 2023. Im Umkreis von 3 km wurde eine überdurchschnittliche Nachfrage nach Gewerbeimmobilien aller Segmente ausgewiesen, offensichtlich begründet in einem unterdurchschnittlichen Angebot.



Umkreis 3000 Meter



Umkreis 12000 Meter

Für Hallen-/Produktions-Objekte wurde im Umkreis von 3 km ein Objekt zu 1.439 €/m<sup>2</sup> NUF angeboten, im Umkreis von 12 km waren es 13 Objekte zu durchschnittlich 2.214 €/m<sup>2</sup> NUF (728 bis 3.873 €/m<sup>2</sup>). Im Umkreis von 3 km wurde ein Büroobjekt mit über 1.000 m<sup>2</sup> NUF zu 3.250 €/m<sup>2</sup> angeboten.

Eine aktuelle Datenabfrage bei Immo Scout 24 ergibt in einem Umkreis von 10 km zum Bewertungsobjekt keine Kaufangebote für Hallen-/Produktionsobjekte oder für Spezialimmobilien.

Marktdaten zu gewerblichen Erbbaurechten konnten nicht recherchiert werden.

**Mietpreise:**

Der Gewerbeimmobilienmarktbericht 2019 der IHK weist in seinem Standortprofil für den Landkreis München für das Jahr 2018 einen durchschnittlichen Mietpreis für Produktions-, Lager- und Logistikimmobilien im gesamten Landkreis von 6,56 €/m<sup>2</sup> NUF bei Objekten über 500 m<sup>2</sup> NUF und 7,50 €/m<sup>2</sup> NUF bei kleineren Objekten. Inwieweit Objekte des klassischen Gewerbes enthalten sind, ist auch hier nicht bekannt. Für Büroimmobilien in Unterschleißheim mit Flächen unter 250 m<sup>2</sup> werden 8,50 €/m<sup>2</sup> NUF ausgewiesen.

Der Research-Bereich der Colliers International Deutschland GmbH weist lediglich Daten für reine Logistikimmobilien aus: demnach lag die Durchschnittsmiete im 4. Quartal 2023 im Großraum München bei 8,40 €/m<sup>2</sup> bei steigender Tendenz aufgrund Flächenmangels. Jones Lang LaSalle weist in „Wirtschaftsfaktor Immobilie“ München, 1. Halbjahr 2023, für Industrie- und Logistikimmobilien in der Region München im Jahr 2022 eine Durchschnittsmiete von 7,00 €/m<sup>2</sup> NUF und eine Spitzenrendite von 3,9 % aus.

Die Auswertung der Immobilien Scout GmbH, Berlin, ergibt für Hallen-/Produktions-Objekte im Umkreis von 3 km vier Objekte zu einem durchschnittlichen Mietpreisangebot von 8,69 €/m<sup>2</sup> NUF (5,75 bis 10,00 €/m<sup>2</sup>), im Umkreis von 12 km waren es 57 Objekte zu durchschnittlich 9,57 €/m<sup>2</sup> NUF (5,70 bis 15,60 €/m<sup>2</sup>). Angebote für Büroflächen bis 200 m<sup>2</sup> lagen im Umkreis von 3 km zwischen 9,44 und 57,53 €/m<sup>2</sup> NUF.

Eine aktuelle Datenabfrage bei Immo Scout 24 ergibt für Hallen/Produktion im Umkreis von 2 km folgende Mietangebote:

Einsteinstr. 12, Logistik-/Bürofläche Baujahr 1993, 1.199 m<sup>2</sup>, teilbar ab 500 m<sup>2</sup>, 9,50 €/m<sup>2</sup>

Lagerhalle mit Rampe, 1.427 m<sup>2</sup>, Höhe 7,70 m, 9,50 €/m<sup>2</sup>

Gutenbergstr. 5, Lagerfläche UG 763 m<sup>2</sup>, Höhe 3,70 m, 6,50 €/m<sup>2</sup>

Eine Recherche in der Datenbank der „Immobilien-Marktdaten Vertriebs GmbH (IMV)“ auf Grundlage von Marktangebotsdaten im Internet und in Printmedien ergibt für Wohnungen in Unterschleißheim folgende Mietpreisangebote:

<b>Mietangebote Wohnungen ab 07/2023, Baujahr 1980-2000, WF 70-140 m<sup>2</sup></b>							
Datum	Ort	Straße	Typ	Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Angebotspreis	Preis/m <sup>2</sup> WF
01.01.2024	Lohhof	Dietersheimer Str.	WHG	1989	72	1.090 €	15,14 €
17.07.2023	Lohhof		WHG	1992	77	1.295 €	16,82 €
06.11.2023	Lohhof	Mistralstr. 10	WHG	1986	79	1.250 €	15,82 €
02.10.2023	Lohhof	Dietersheimer Str.	WHG	1989	89	1.475 €	16,57 €
18.12.2023	Unterschleißheim	Robert-Schuman-Str.	WHG	1986	71	1.100 €	15,49 €
09.10.2023	Unterschleißheim	Badersfelder Str. 6b	WHG	1989	72	1.230 €	17,08 €
18.09.2023	Unterschleißheim	St.-Benedikt-Str. 23	WHG	1981	75	1.980 €	26,40 €
10.07.2023	Unterschleißheim		WHG	1980	78	1.370 €	17,56 €
16.10.2023	Unterschleißheim	Raiffeisenstr. 23	WHG	1984	80	1.550 €	19,38 €
09.09.2023	Unterschleißheim	Neuhofweg 1	WHG	1999	82	1.650 €	20,12 €
31.07.2023	Unterschleißheim		WHG	1984	85	1.260 €	14,82 €
30.10.2023	Unterschleißheim		WHG	1983	86	1.650 €	19,19 €
22.08.2023	Unterschleißheim		WHG	1986	90	1.500 €	16,67 €
01.01.2024	Unterschleißheim		WHG	1986	92	1.450 €	15,76 €
04.09.2023	Unterschleißheim	Käthe-Kollwitz-Str. 18	WHG	1987	100	1.600 €	16,00 €
24.07.2023	Unterschleißheim	Edisonstr. 11	WHG	1993	100	1.700 €	17,00 €
01.09.2023	Unterschleißheim		WHG	1999	100	2.200 €	22,00 €
<b>Mittelwert</b>				<b>1988</b>	<b>84</b>	<b>1.491 €</b>	<b>17,75 €</b>
<b>Median</b>							<b>16,82 €</b>

## **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.

Der Verkehrswert von Erbbaurechten ist gemäß § 48 ImmoWertV unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Die Bewertung von Erbbaurechten kann gemäß § 48 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise erfolgen. Stehen keine geeigneten Kaufpreise zur Verfügung, ist Grundlage des Vergleichswerts der finanzmathematisch ermittelte Wert des Erbbaurechts. Ausgangspunkt ist hier der Wert des fiktiven Volleigentums, der im Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren ermittelt werden kann.

#### **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 die vorliegende Objektart klassisches Gewerbe mit Büro-/Wohntrakt im Erbbaurecht existiert am regionalen Immobilienmarkt kein hinreichender Grundstücksmarkt. Für vergleichbare Erbbaurechte war nur ein Kaufpreis aus Kaufpreissammlungen der in Frage kommenden Gutachterausschüsse recherchierbar. Das Vergleichswertverfahren gemäß § 49 Abs. 1.1 ImmoWertV kann jedoch für die Bewertung des Erbbaurechts nicht angewandt werden, da nicht alle wertrelevanten Parameter des Kaufobjekts bekannt und die bekannten Abweichungen nicht gesichert erfassbar sind. Somit erfolgt die Bewertung nach dem finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts, dessen Ausgangspunkt der Wert des fiktiven Volleigentums ist.

Die Gutachterausschüsse im Bereich der Landkreise München und Dachau übermitteln Kaufpreise für annähernd vergleichbare Gewerbeobjekte im Volleigentum. Eine Ableitung des Verkehrswertes des fiktiven Volleigentums gemäß § 49 Abs. 2.1 im Vergleichswertverfahren ist jedoch nicht möglich, da die Abweichungen der Objekteigenschaften nicht hinreichend gesichert erfassbar sind. 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 das (fiktiv) unbebaute Grundstück ist in der Regel das Vergleichswertverfahren, ggf. unter Hinzuziehung von Bodenrichtwerten, anzuwenden.

Es existiert ein örtlicher, noch homogener Mietmarkt für vergleichbare Gewerbehallen, Büro- und Wohnraum, aus dem ausreichend Daten zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Miete vorliegen. Eine marktgerechte Ableitung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes ist auf Grundlage der vorliegenden Marktdaten und Sekundärdaten aus der Bewertungsliteratur möglich. Zudem ist das Bewertungsobjekt ein Objekttyp, dessen Preis am örtlichen Immobilienmarkt auch bei Eigennutzung durch Renditegesichtspunkte geprägt wird. Marktteilnehmern sind Marktdaten wie Renditezinssätze und Vielfältiger des Jahresrohertrages geläufig, so dass ihre Kaufpreiskalkulation im Wesentlichen von diesen Marktdaten und der erzielbaren bzw. tatsächlichen Miete abhängt. Motive der betrieblichen Eigennutzung kommen marktüblich ebenso vor und sind unter dem Aspekt der ersparten Mietaufwendungen zu beurteilen. Als maßgebliches Verfahren für die Bewertung des fiktiven Volleigentums wird daher das Ertragswertverfahren angewandt.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV kommt nicht in Betracht, da es sich um ein klassisches Renditeobjekt handelt und die Herstellungskosten bei der Werteinschätzung am örtlichen Immobilienmarkt keine Rolle spielen. Es liegen am örtlichen Markt keine Erkenntnisse darüber vor, in welcher Relation Kaufpreise zum Sachwert vergleichbarer Objekte liegen. Eine marktgerechte Ableitung des Verkehrswertes des fiktiven Volleigentums aus dem Sachwert ist daher nicht möglich. Alle

genannten Kriterien sprechen gegen eine Anwendung des Sachwertverfahrens, weshalb dies im Rahmen dieser Bewertung unterbleibt.

## 6.2 Vergleichswert

### 6.2.1 Erbbaurecht (§ 49 Abs. 1.1 Nr. 1 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises München übermitteln folgenden Kaufpreis für ein annähernd vergleichbares gewerbliches Erbbaurecht:

#### Kaufpreissammlung Lkr. München ab 2021

Nr.	Datum	Ort/Lage	Objekt	Baujahr	Grd. [m <sup>2</sup> ]	NUF/WF [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis	Kaufpreis je m <sup>2</sup> NUF
1	05/2021	Aschheim	Gewerbehalle mit Büro, Erbbaurecht von 1987, Laufzeit?, Erbbauzins 7.175,43 € mtl., modernisierungsbedürftig, Kranbahn zu 100.000 €, tlw. vermietet zu 5,75 €/m <sup>2</sup>	1988	5.028	3.100	900.000	290 €

Es handelt sich um eine im Vergleich zum Bewertungsobjekt deutlich größere Gewerbehalle mit zweigeschoßigem Teil, der offensichtlich tlw. als Büro genutzt wird. Die Grundstücksfläche ist ebenfalls deutlich größer. Der Beginn des Erbbaurechts ist ähnlich dem des Bewertungsobjekts, jedoch ist die Laufzeit nicht bekannt. Der Erbbauzins beträgt, bezogen auf die Grundstücksfläche, das 1,55-Fache des Erbbauzinses des Bewertungsobjekts, der Bodenrichtwert jedoch nur 63 %. Eine Ableitung des Verkehrswerts des zu bewertenden Erbbaurechts ist auf Grundlage dieses Kaufpreises nicht gesichert möglich.

### 6.2.2 Fiktives Volleigentum (§ 49 Abs. 1.1 Nr. 3 ImmoWertV)

Die Gutachterausschüsse im Bereich der Landkreise München und Dachau übermitteln folgende Kaufpreise annähernd vergleichbarer Gewerbeobjekte:

#### Kaufpreissammlung Lkr. München und Dachau ab 2021

Nr.	Datum	Ort/Lage	Objekt	Baujahr	Grd. [m <sup>2</sup> ]	NUF/WF [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis	Kaufpreis je m <sup>2</sup> NUF
1	04/2021	Unterschleißheim	Werkstatt, Büro, Wohnung, vermietet, saniert	1985	500	430	745.000	1.733 €
2	04/2023	Feldkirchen	Büro-/Hallengebäude, Mieterkauf, tlw. vermietet		2.096	2.270	5.150.000	2.269 €
3	08/2023	Garching Hochbrück	2 Gewerbegebäude, Alllasten		3.348	1.350	2.500.000	1.852 €
4	01/2022	Neuried	Industriegebäude, vermietet, renovierungsbed.	1972	1.170	800	1.395.000	1.744 €
5	11/2021	Ottobrunn	Werkstatt, Büro, Keller 195 m <sup>2</sup>		1.908	800	3.300.000	4.125 €
6	03/2022	Unterschleißheim	Gewerbegeb., Büros, 1 Wohnung, vermietet	1986	2.000	1.572	3.880.000	2.468 €
7	02/2022	Dachau Etzenhausen	Autohaus, Werkstatt	2005	7.062	2.674	6.032.000	2.256 €
8	05/2022	Dachau Etzenhausen	Industriehalle, Lager, Werkstatt	1991	4.000	1.320	2.535.000	1.920 €
<b>Arithmetisches Mittel</b>							<b>3.192.125 €</b>	<b>2.296 €</b>
<b>Median</b>							<b>2.917.500 €</b>	<b>2.088 €</b>

Die Objekte Nr. 1 und 6 in Unterschleißheim sind hinsichtlich der Lage sehr gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Die Konzeption von Objekt Nr. 1 ist ähnlich, es ist jedoch deutlich kleiner. Objekt Nr. 6 weist weitgehend höherwertigere Nutzungsbereiche auf. Objekt Nr. 7 weist als rd. 19 Jahre altes Autohaus ebenfalls höherwertigere Bereiche auf. Die Objekte Nr. 3 und 8 sind hinsichtlich Größe und mutmaßlichem Baujahr gut vergleichbar. Objekt Nr. 5 ist ein zweigeschoßiges und offensichtlich teilunterkellertes Objekt mit weitgehend Büronutzung. Die kursiven Nutzungsflächen

wurden mangels Angabe in der Kaufpreissammlung vom Sachverständigen überschlägig geschätzt.

Trotz der Unterschiedlichkeit der Objekte ergibt sich, mit Ausnahme des Objekts Nr. 5, ein sehr homogenes Bild der Flächenpreise in einer Spanne von 1.733 und 2.468 €/m<sup>2</sup>. Der Median liegt wegen der Abweichung des Preises Nr. 5 rd. 9 % unter dem Mittelwert, jedoch in einer plausiblen Relation zu den unter Nr. 5 genannten Marktdaten.

Wegen der nicht erfassbaren Objektunterschiede ist eine Ableitung eines Vergleichswerts der Bewertungsobjekte nicht gesichert möglich.

## 6.3 Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts (§ 50 ImmoWertV)

### 6.3.1 Bodenwert fiktiv unbelastet

Stichtagsnahe Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung für hinreichend vergleichbare, unbebaute Gewerbegrundstücke konnten vom Gutachterausschuss nicht übermittelt werden. Gemäß § 24 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV wird ein geeigneter Bodenrichtwert herangezogen und objektspezifisch angepasst.

Die Bodenrichtwertmitteilung des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises München weist für das Bewertungsobjekt einen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 in Höhe von 800 €/m<sup>2</sup> aus. Dieser Wert bezieht sich auf Gewerbegebiet und eine wertrelevante Geschoßflächenzahl WGFZ von 1,0. Er gilt für baureifes, unbebautes Land, erschließungsbeitragsfrei, erschlossen.

Abweichungen zum Bewertungsgrundstück sind zu prüfen und zu berücksichtigen:

Aufgrund der unter Nr. 5 beschriebenen Marktsituation ist eine Indexierung zum Wertermittlungstichtag nicht begründet.

Im Hinblick auf die Ermittlung der angemessenen Bodenwertverzinsung für die genehmigte Nutzung auf dem Erbbaurecht ist es sachgerecht, bei der Bewertung des Bodens von der genehmigten Nutzung auszugehen. Auch im Ertragswertmodell gemäß Gutachterausschuss München ist die realisierte Geschoßflächenzahl anzusetzen. Die genehmigte Geschoßflächenzahl WGFZ weicht mit 0,41 von deutlich von der WGFZ 1,0 des Bodenrichtwerts nach unten ab. Die Umrechnung erfolgt über die vom Gutachterausschusses der LH München für Gewerbegrundstücke veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten. Er beträgt für die Umrechnung einer WGFZ von 1,0 auf 0,41 interpoliert 0,7318/1,0.

Weitere, wertrelevante Abweichungen vom Richtwertgrundstück liegen nicht vor. Somit ergibt sich folgender Bodenwert aus der Ableitung vom Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert zum 01.01.2022	800 €/m <sup>2</sup>
Umrechnung WGFZ 1,0 auf 0,41	x 0,7318/1,0
Bodenwert Bewertungsgrundstück zum Stichtag	585 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert fiktiv unbelastet: 2.866 m<sup>2</sup> x 585 €/m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 1.677.000 €</b>

## 6.3.2 Ertragswert fiktives Volleigentum

### 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, für Wohngebäude 80 Jahre. Zwischen dem Baujahr und dem Zeitablauf des Erbbaurechts liegen 60 Jahre. Die baulichen Anlagen sind zum Stichtag rd. 36 Jahre alt. Rechnerisch ergibt sich für die Halle eine Restnutzungsdauer von 4 Jahren, für den Bürotrakt von 24 Jahren, was der Restlaufzeit des Erbbaurechts entspricht. Der Wohnanteil könnte zwar eine über die Laufzeit des Erbbaurechts hinausgehende technische Restnutzungsdauer begründen. Unter wirtschaftlicher Betrachtung ist dies jedoch marktfern, da ein getrenntes Fortbestehen des Wohnbereichs oder des Büro-/Wohngebäudes von der Halle nicht der marktüblichen Betrachtung entspricht. Bei Zeitablauf des Erbbaurechts ist eine deutlich höhere Grundstücksausnutzung möglich, so dass die Nutzungsfortsetzung des Büro-/Wohngebäudes unwirtschaftlich wird. Andererseits werden Hallen der vorliegend einfachen Nutzungsanforderungen marktüblich über die übliche Gesamtnutzungsdauer hinaus genutzt, was über Revitalisierungsmaßnahmen ermöglicht werden kann. Es ist daher marktgerecht, für das Bewertungsobjekt von einer einheitlichen, wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auszugehen. Auf Grundlage der o. g. Zeitpunkte, der üblichen Gesamtnutzungsdauer, der Nutzungskonzeption und des vorgefundenen Zustands wird eine einheitliche, **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 24 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:

Halle, Lagergebäude (Mischpreis):	8,00 €/m <sup>2</sup> NUF
Büro EG inkl. „Garage“:	12,00 €/m <sup>2</sup> NUF
Wohnungen (Mischpreis):	13,00 €/m <sup>2</sup> WF
Fertigaragen (Mischpreis)	70 €/Stck.

Enthalten sind sämtlich zugehörigen Freiflächen. Nicht enthalten sind ggf. vorhandene Betriebseinrichtungen.

### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die ImmoWertV (2021), Anlage 3 sieht bei gewerblicher Nutzung 3 % des Jahresrohertrags für Verwaltungskosten vor, das entspricht beim vorliegenden Ertrag 3.770 € pro Jahr.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß ImmoWertV (2021), Anlage 3 für gewerbliche Objekte wie Lager- und Produktionshallen mit 30 % des Ansatzes für Wohnnutzung, für Büros 100 % angegeben. Für Wohnungen betragen die Instandhaltungskosten zum Stichtag 13,80 €/m<sup>2</sup> pro Jahr, für Garagenstellplätze 104 €/a. Für das Bewertungsobjekt werden 4,50 €/m<sup>2</sup> NUF pro Jahr für die Hallenflächen, 13,80 €/m<sup>2</sup> NUF/WF für den Büro-/Wohnbereich und 104 € pro Garage angesetzt, das ergibt in vorliegendem Fall 8.721 €/a. Angesetzt werden gerundet 7,0 % des Jahresrohertrags, entspricht rd. 8.800 €.

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

#### Bewirtschaftungskosten:

Bestandteil	Wertansatz (absolut)	Anteil (relativ) am Jahresrohertrag
Verwaltungskosten	3.770 €	3,0 %
Instandhaltungskosten	4,50 bzw. 13,80 €/m <sup>2</sup> NUF	7,0 %
Mietausfallwagnis	-	4,0 %
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	<b>SUMME:</b>	<b>14,0 %</b>

#### Liegenschaftszinssatz (§§ 21 und 33 ImmoWertV)

In der einschlägigen Fachliteratur, so in *Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“*, 8. Auflage in § 17 ImmoWertV, werden für Lagerhallen Zinssätze zwischen 6,0 % und 8,0 %, für Produktionsstätten zwischen 7,5 % und 9,0 %, für Büros 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.

Die Gutachterausschüsse im Bereich des Landkreises und der LH München leiten keine Liegenschaftszinssätze für die vorliegende Objektart ab. Dem Sachverständigen liegen folgende Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung für die LH München vor:

Ifd. Nr.	Gmkg	Urk-Datum	Bj	WNfl-ges m <sup>2</sup>	Preis WNfl €/m <sup>2</sup>	Ge-Anteil RoE %	LZ %	X-fache RoE	Whg nachh €/m <sup>2</sup> /mtl.	BÜr/Prax €/m <sup>2</sup> /mtl.	Lad €/m <sup>2</sup> /mtl.	Lag €/m <sup>2</sup> /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. 2,5 Jahre zurück. Bei den Objekten in Moosach und Pasing handelt es sich um Kfz-Werkstätten. Die Baujahre sind jünger, die Nutzungsflächen deutlich größer. Das Bodenwertniveau ist höher als beim Bewertungsobjekt.

Vermindernd auf den Liegenschaftszinssatz wirken die gute Lage und Anbindung, die Wahrscheinlichkeit einer zumindest teilweisen Eigennutzung vergleichbarer Objekte, der Anteil der Wohnnutzung und die Funktionalität. Erhöhend wirken der Instandsetzungsbedarf, die individuelle Konzeption und die maximal durchschnittliche Drittverwendungsmöglichkeit.

Aufgrund der genannten Merkmale und der vorliegenden Vergleichsdaten wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von **3,75 %** als marktkonform festgestellt.

**Ertragswert-Ermittlung:**

Lage	Nutzung	Größe /Stück	Mietertrag je m <sup>2</sup> /Stck.	Mietertrag/Jahr	
EG	Halle, Lager	672,07 m <sup>2</sup>	8,00 €	x 12	64.519 €
EG/KG	Büro	160,53 m <sup>2</sup>	12,00 €	x 12	23.116 €
OG/DG	Wohnung	222,15 m <sup>2</sup>	13,00 €	x 12	34.655 €
Garagen	Kfz-Stellplatz	4	70,00 €	x 12	3.360 €
Jahresrohertrag					125.650 €

./. Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)		14,0%	-	17.591 €
Jahresreinertrag (§ 31 ImmoWertV)				108.059 €
./. Bodenwertverzinsung aus	1.677.000 €	3,75%	-	62.888 €
Gebäudeertragsanteil				45.172 €
Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)		3,75%		
Barwertfaktor (24 Jahre) (§ 34 ImmoWertV)		15,65		
Ertragswert der baulichen Anlagen				706.940 €
Bodenwert				1.677.000 €
Vorläufiger Ertragswert (§ 28 ImmoWertV)				<u>2.383.940 €</u>

Der vorläufige Ertragswert entspricht dem rd. 19-Fachen des Jahresrohertrages. Der Flächenwert beträgt rd. 2.260 €/m<sup>2</sup> NUF/WF. Das Ergebnis liegt vor dem Hintergrund der Objekt- und Lageeigenschaften, insbesondere des Anteils der Wohnflächen, in einem plausiblen Verhältnis zu den unter Nr. 6.2.2 aufgeführten Kaufpreisen und den recherchierten Marktangebotsdaten.

**6.3.3 Kapitalisierte Zinsdifferenz (§ 50 Abs. 2.1 Nr. 2 ImmoWertV)**

Es ist die über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierte Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins zu ermitteln.

Auswertungen von Gutachterausschüssen zu objektspezifischen Erbbauzinsen liegen nicht vor. Im Immobilienmarktbericht der LH München werden für klassische Gewerbegrundstücke keine Erbbauzinsen veröffentlicht. Für höherwertiges Gewerbe wird ein mittlerer Zinssatz von 4,1 % bzw. 5,95 bis 8,80 €/m<sup>2</sup> NF, für Gewerbegrundstücke im Kerngebiet im Mittel von 3,5 % bzw. 3,30 bis 14,45 €/m<sup>2</sup> NF. Aus dem Kauffall gem. Nr. 6.2.1 lässt sich ein Erbbauzinssatz von etwa 3,4 % bzw. 2,30 €/m<sup>2</sup> NUF ableiten.

Für das Bewertungsgrundstück wird ein Erbbauzinssatz in Höhe von **3,5 %** als angemessen festgestellt, das entspricht rd. 4,60 €/m<sup>2</sup> NUF/WF monatlich.

Der tatsächliche Erbbauzins beträgt zum Stichtag nach Angabe 31.596,60 € jährlich. Es wird unterstellt, dass dieser Erbbauzins dem vertraglich vereinbarten Zinssatz unter Berücksichtigung der

gesetzlich zulässigen Anpassungsmöglichkeiten entspricht. Somit handelt es sich um den erzielbaren Erbbauzins gem. § 50 Abs. 4 ImmoWertV.

Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rd. 24 Jahre. Die Kapitalisierung unter Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist marktgerecht.

**Ermittlung:**

Angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts: 1.677.000 € x 3,5 %	58.695 €
Erzielbarer Erbbauzins:	- rd. 31.597 €
	-----
Differenz	<b>27.098 €</b>
Barwertfaktor (3,75 %, 24 Jahre Restlaufzeit Erbbaurecht)	x 15,65
<b>Kapitalisierte Zinsdifferenz</b>	<b>rd. 424.000 €</b>

**6.3.4 Entschädigung baulicher Anlagen (§ 50 Abs. 2.2 ImmoWertV)**

Da die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Restlaufzeit des Erbbaurechts entspricht, sind bei Zeitablauf keine werthaltigen baulichen Anlagen mehr anzunehmen. Eine Entschädigung baulicher Anlagen ist somit nicht zu berücksichtigen.

**6.3.5 Ermittlung Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts**

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ist gem. § 50 Abs. 2 wie folgt zu ermitteln:

Wert des fiktiven Volleigentums (vorläufiger Ertragswert)	rd. 2.384.000 €
./. Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	- 1.677.000 €
	-----
Zwischensumme	707.000 €
Kapitalisierte Zinsdifferenz	424.000 €
	-----
<b>Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts</b>	<b>1.131.000 €</b>

### 6.3.6 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts (§ 49 Abs. 3 ImmoWertV)

Der finanzmathematisch ermittelte Wert berücksichtigt weitgehend rein kalkulatorische Überlegungen, vorliegend hinsichtlich der Ertragskraft der baulichen Anlagen und des Zinsvorteils, der sich aus den Regelungen des Erbbaurechtsvertrags für den Erbbauberechtigten ergeben. Zusätzlich zu berücksichtigen ist die Marktgängigkeit des bebauten Erbbaurechts.

Von entscheidender Bedeutung ist vorliegend der hohe Anteil potenzieller Käufer, die vergleichbare Gewerbeobjekte gewöhnlich zu einem maßgeblichen Teil fremdfinanzieren. Erbbaurechte mit einer Laufzeit unter 40 Jahren werden von Kreditinstituten jedoch in der Regel nicht mehr beliehen. Vorliegend beträgt die Restlaufzeit nur 24 Jahre. Die Verlängerungsoption von 15 Jahren kann nur vom Grundstückseigentümer realisiert werden. Selbst in diesem Fall würden keine 40 Jahre erreicht. Im gewöhnlichen Grundstücksverkehr kann daher nicht von einer Beleihungsfähigkeit ausgegangen werden. Daher fällt ein erheblicher Teil potenzieller Interessenten als Käufer aus, was die Vermarktungsfähigkeit deutlich erschwert und den Vermarktungszeitraum verlängert. Eine Vermarktung zum kalkulatorisch ermittelten Wert wird als nicht möglich erachtet. Der Nachteil kann nur unter Abschlägen vom Kaufpreis kompensiert werden.

Branchentypische Erbbaurechtsfaktoren werden weder von in Frage kommenden Gutachterausschüssen abgeleitet noch in der einschlägigen Fachliteratur veröffentlicht. Der objektspezifisch angepasste Erbbaurechtsfaktor kann daher nur auf Grundlage der vorliegenden Marktdaten, der Lage am Immobilienmarkt und der Objekteigenschaften sachverständig geschätzt werden.

Der sich aus dem finanzmathematisch ermittelten Wert ergebende Flächenwert beträgt rd. 1.070 €/m<sup>2</sup> NUF. Wenn auch die vertraglichen Regelungen und die Objekteigenschaften des Kaufobjekts gem. Nr. 6.2.1 nicht hinreichend bekannt sind, ergibt sich doch eine deutliche Diskrepanz zu dessen Flächenpreis von nur 290 €/m<sup>2</sup> NUF.

Vor dem Hintergrund des Investitionsvolumens, der fehlenden Beleihungsfähigkeit und auf Grundlage aller bekannter Marktdaten sowie der Objekteigenschaften wird ein **objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor** von rd. **0,7** als marktgerecht erachtet.

Da die allgemeinen Wertverhältnisse in den Verfahren berücksichtigt wurden, entspricht der vorläufige Vergleichswert dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert:

#### Ermittlung:

Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	1.131.000 €
Objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor	x rd. 0,7
<b>Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts</b>	<b>800.000 €</b>

## 6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Es werden die anlässlich der Ortsbesichtigung festgestellten Mängel und Schäden in Anlehnung an den überschlägig geschätzten Investitionsaufwand durch angemessenen Wertabschlag in Höhe von **- 100.000 €** berücksichtigt, entspricht rd. 95 €/m<sup>2</sup> NUF/WF. 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.“

### Erbbauzins (Grundbuch Abt. II lfd. Nr. 1 und 4) gem. § 8 Abs. 3.2 Nr. 6 ImmoWertV:

Beim marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts wurde der tatsächliche bzw. erzielbare Erbbauzins verfahrenskonform berücksichtigt. Insofern handelt es sich um den durch den Erbbauzins belasteten marktangepassten vorläufigen Vergleichswert. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist das Bewertungsobjekt jedoch auftragsgemäß im miet- und lastenfreien Zustand, somit der vom Erbbauzins unbelastete Verkehrswert zu ermitteln. Dies erfolgt durch Addition des marktangepassten Vergleichswerts und des Barwerts der Belastung aus dem Erbbauzins.

Der zu leistende Erbbauzins stellt sich als wirtschaftliche Belastung für den Erbbaurechtsnehmer dar. Die Belastung beträgt jährlich 31.596,60 €. Es besteht eine Wertsicherungsklausel. Deren Auswirkungen sind bereits in der Wahl des Erbbauzinssatzes berücksichtigt. Somit ergibt sich folgender Barwert der Belastung aus dem Erbbauzins:

Belastung jährlich	31.596,60 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts	rd. 24 Jahre
Kapitalisierungszinssatz (= Liegenschaftszinssatz)	3,75 %
Barwertfaktor	15,65
<b>Barwert der Belastung:</b> 31.596,60 € x 15,65	<b>rd. 500.000 €</b>

## 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“.

<b>Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts</b>	<b>800.000 €</b>
<b>Bereits berücksichtigte, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3.2 Nr. 6: Erbbauzins</b>	<b>+ 500.000 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 100.000 €</b>

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 für das fiktive Volleigentum liegt vor dem Hintergrund der Objekteigenschaften in einem plausiblen Verhältnis zu den Parametern der Vergleichsobjekte und den vorliegenden Marktdaten. Der Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks wurde marktgerecht auf Grundlage des örtlichen Bodenrichtwerts ermittelt. Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wurde systemkonform ermittelt, der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts unter Ansatz des objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktors abgeleitet. Eine Markt-anpassung ist nicht erforderlich.

Die Ableitung des unbelasteten Verkehrswerts erfolgt daher gem. § 49 Abs. 4 ImmoWertV aus dem marktangepassten, vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Aufgrund der bei der Besichtigung vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktlage wird zum **Wertermittlungsstichtag 8. Februar 2024** (Qualitätsstichtag 27.07.2023)

für das Erbbaurecht an Grundstück Flurstück Nr. 79/7,  
Gemarkung Unterschleißheim,  
Röntgenstraße 1, 1a, 85716 Unterschleißheim,

ein miet- und lastenfreier Verkehrswert (Marktwert) von

**1.200.000 €**

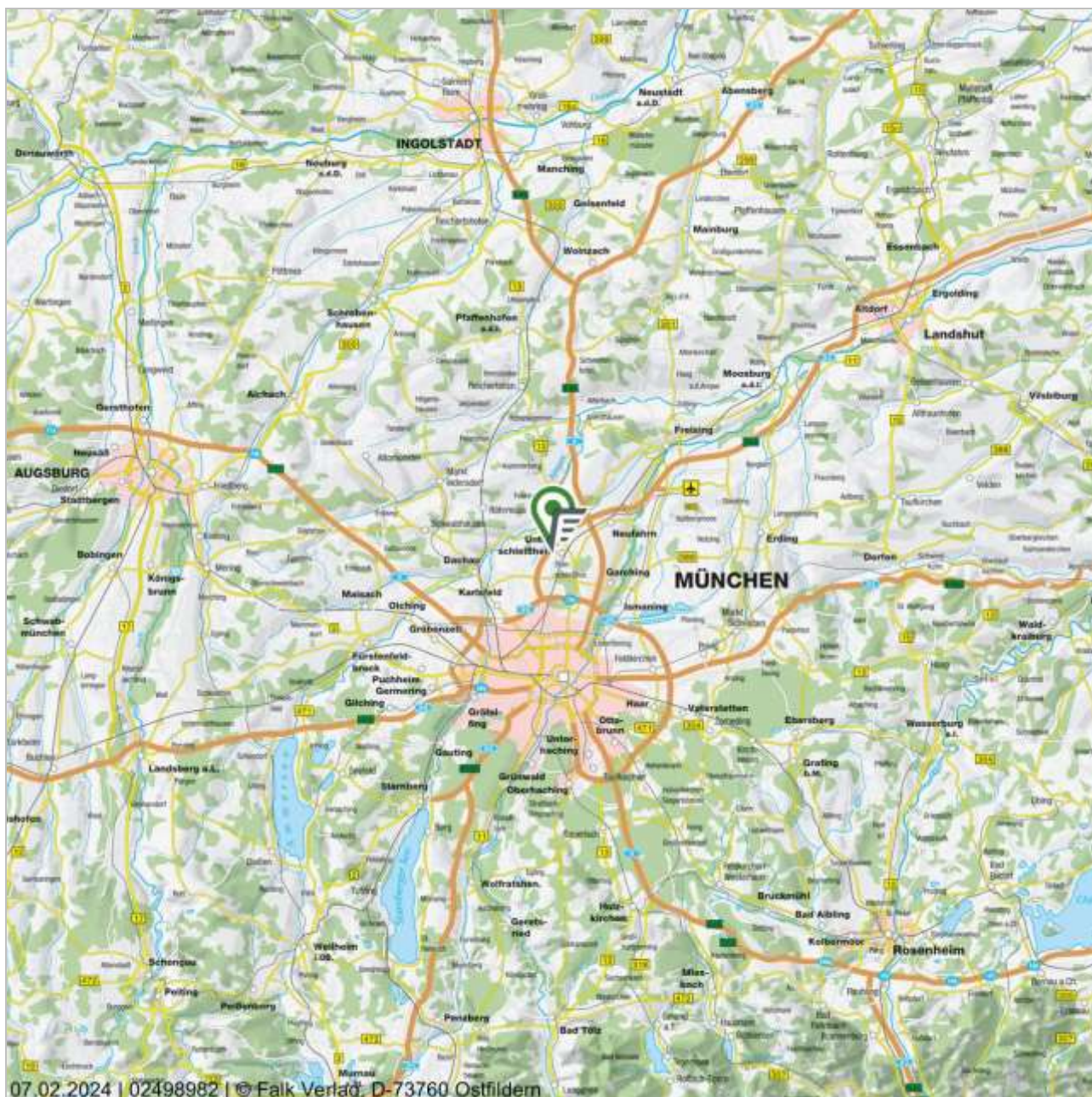
(in Worten: einmillionzweihunderttausend Euro)

als marktgerecht festgestellt. Ggf. vorhandene Betriebseinrichtung ist nicht enthalten.

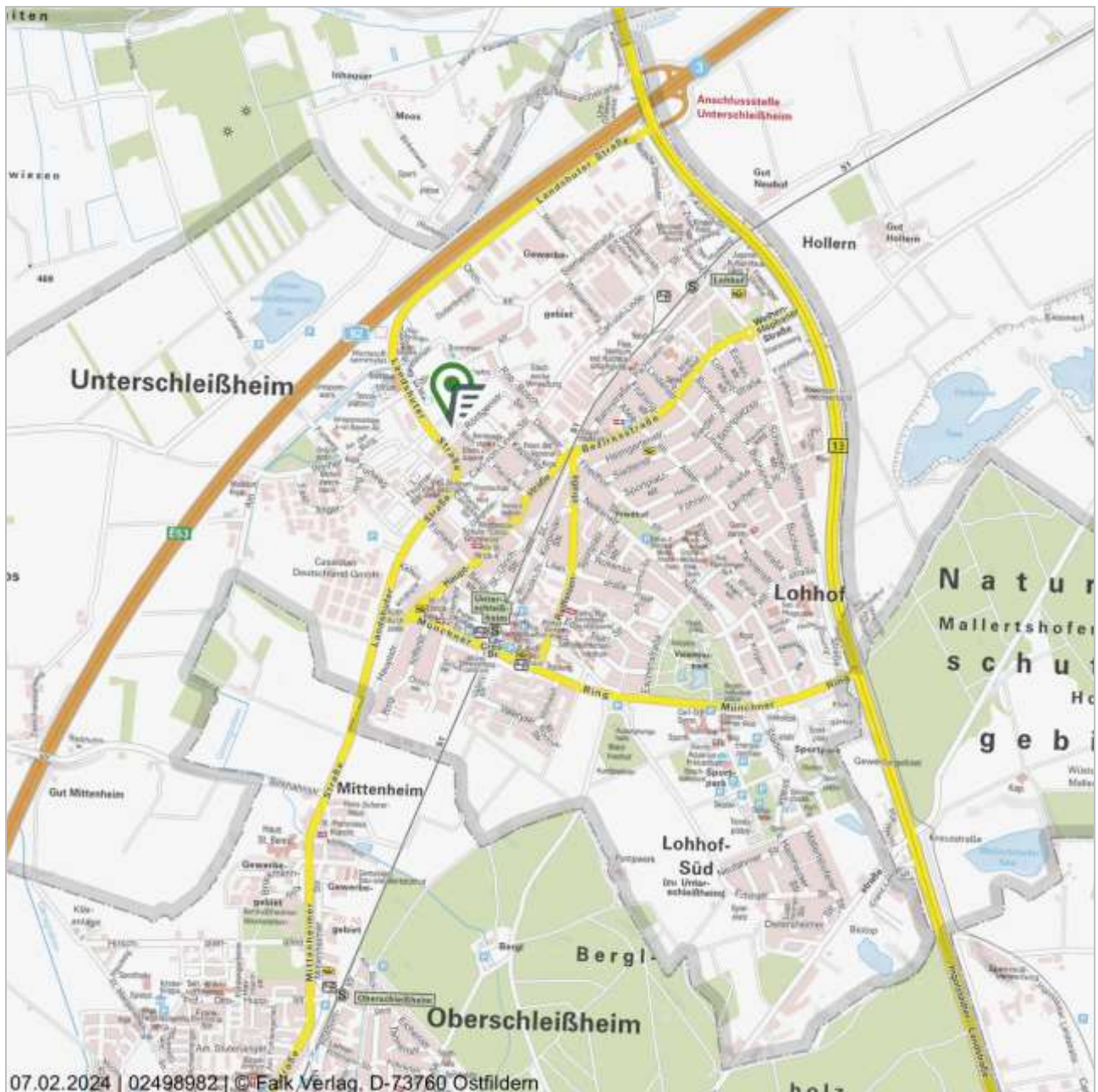
Durch die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs, lfd. Nr. 1 und 4 (Erbbauzins), ist der Verkehrswert um **500.000 €** gemindert.

Dipl.-Ing. (FH) Christoph Geuther

Die Anlagen 1 bis 23 sind Bestandteil des Gutachtens



Übersichtskarte

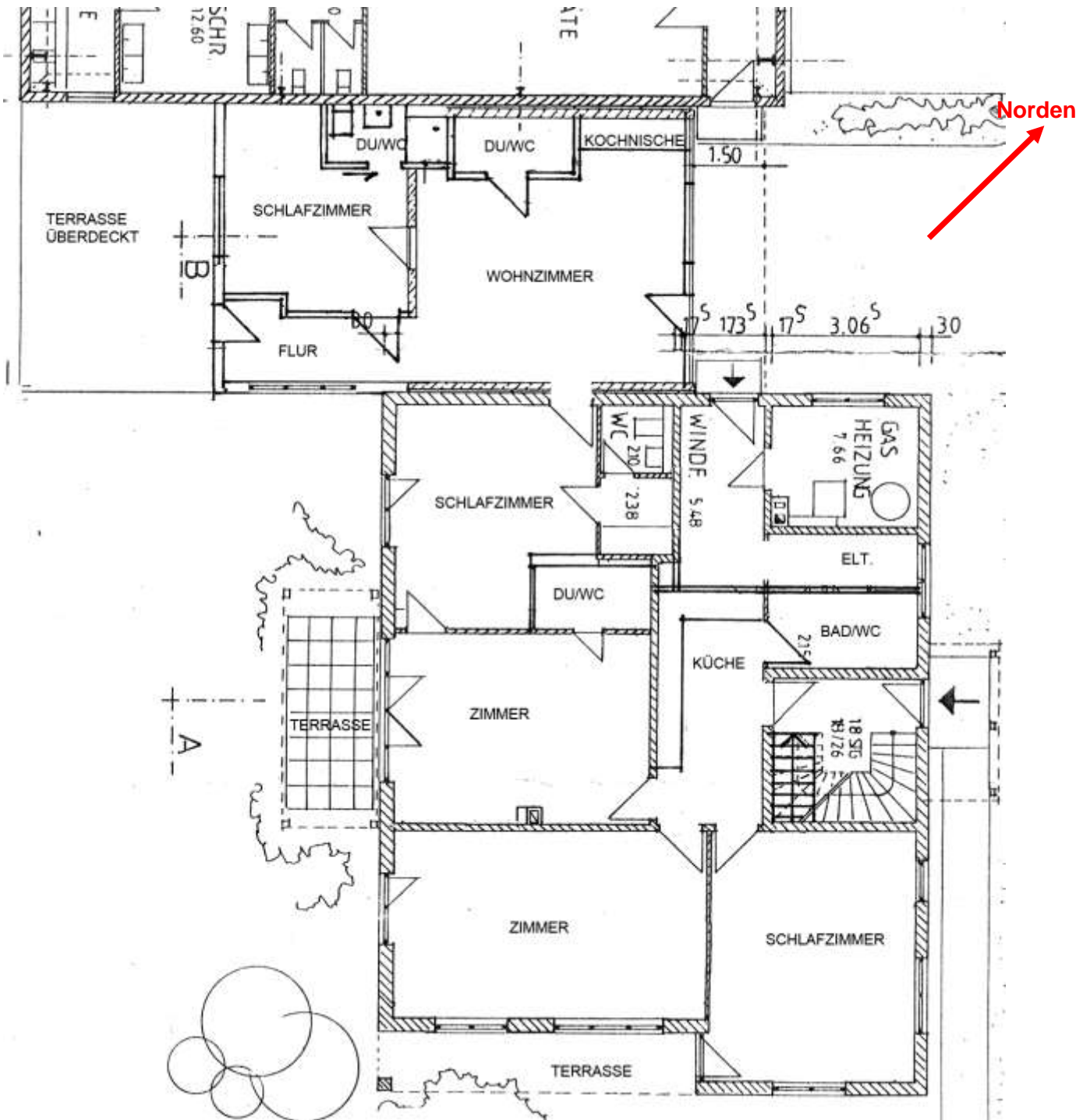


Stadtplan

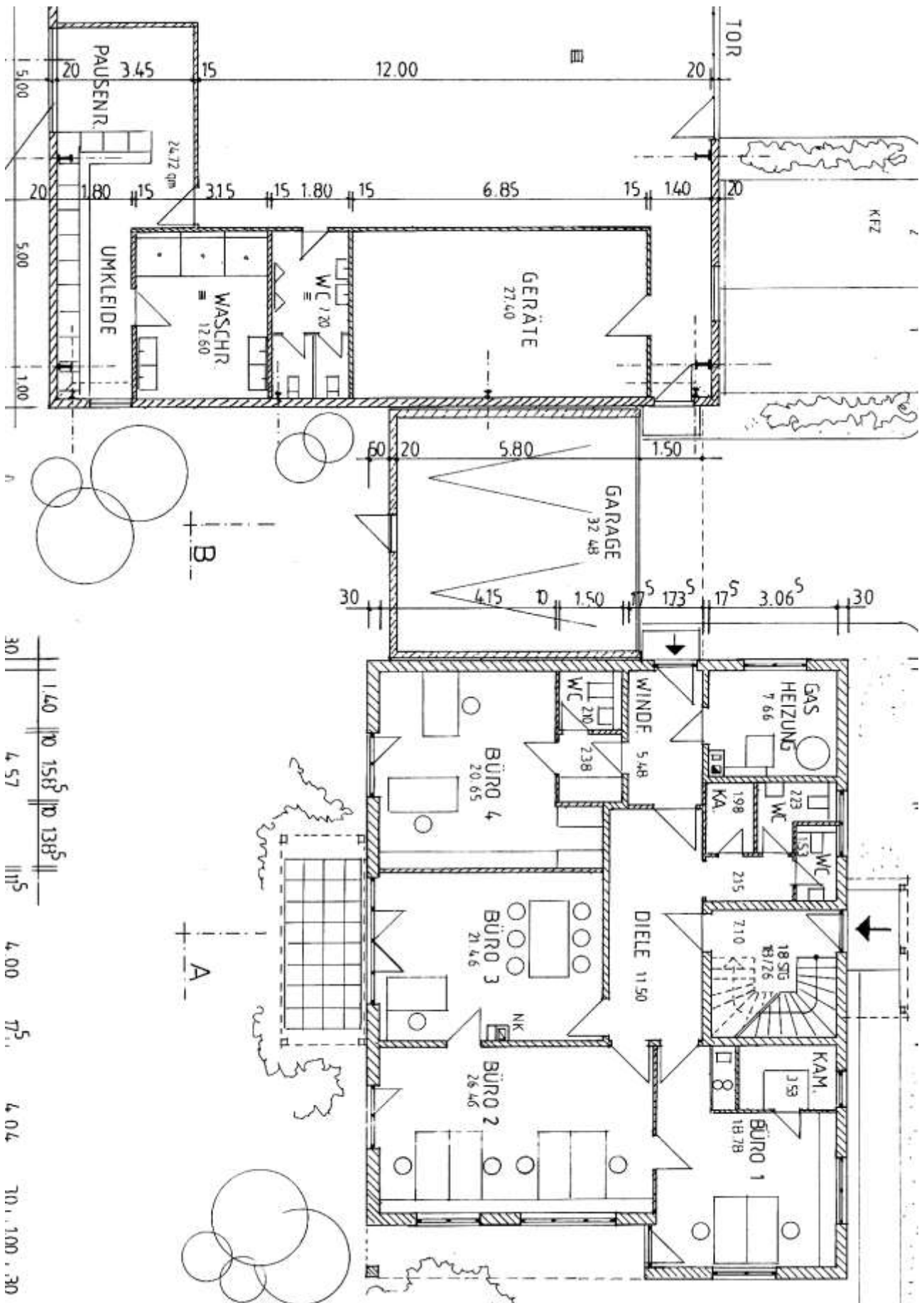


Flurkartenauszug M. ca. 1:1.000

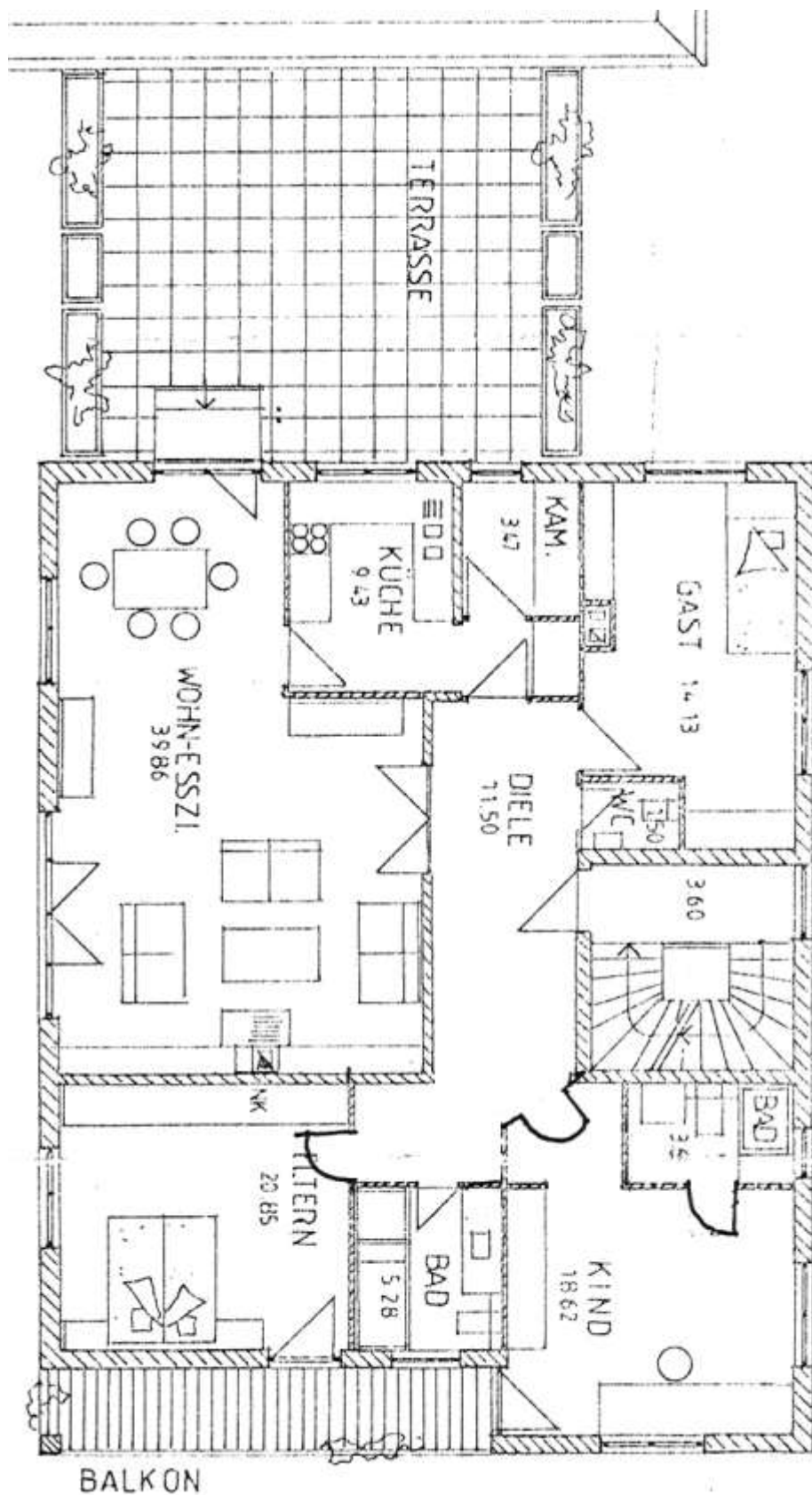
Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))



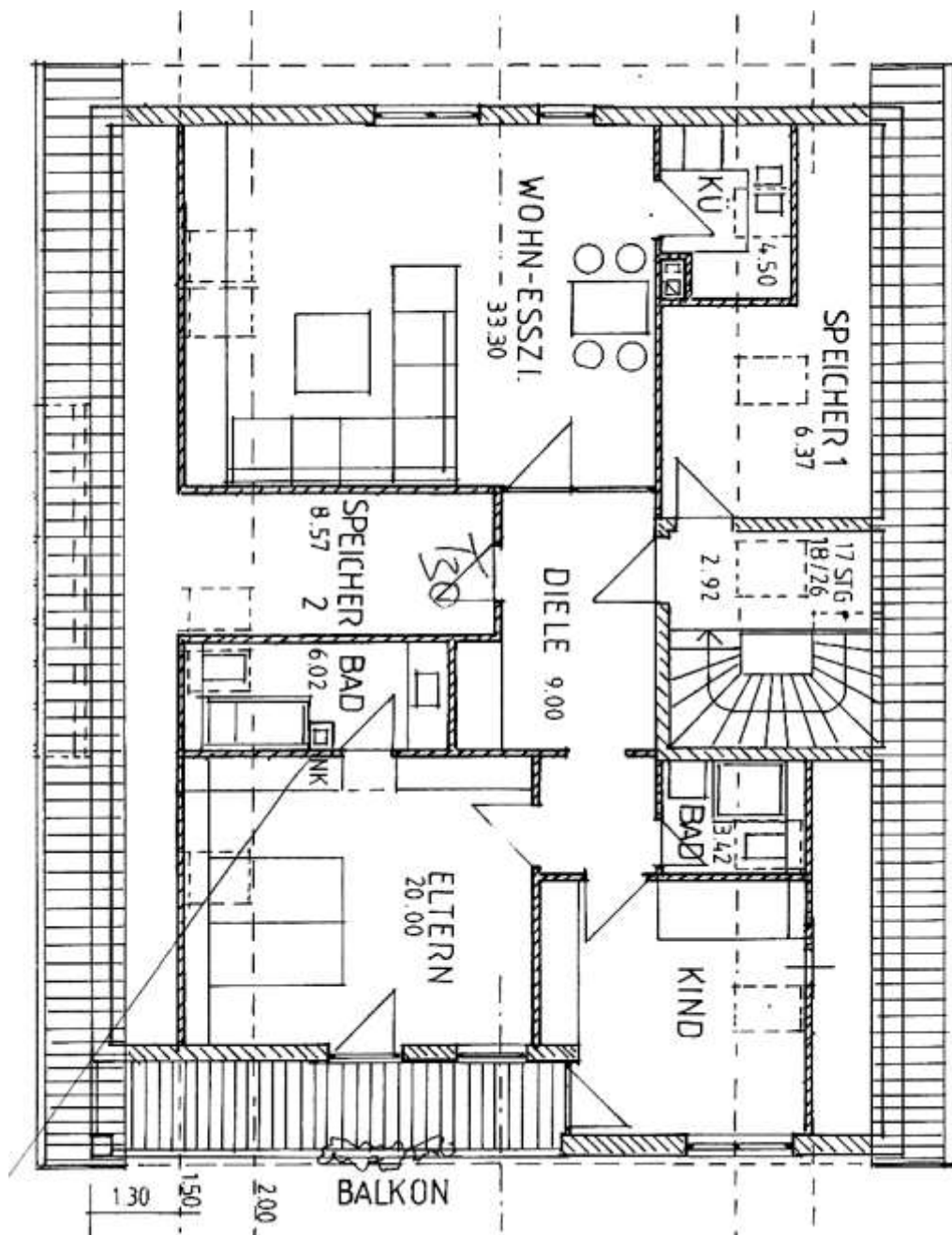
Grundriss Erdgeschoß Büro-/Wohngebäude Bestand



Grundriss Erdgeschoß Büro-/Wohngebäude Genehmigung

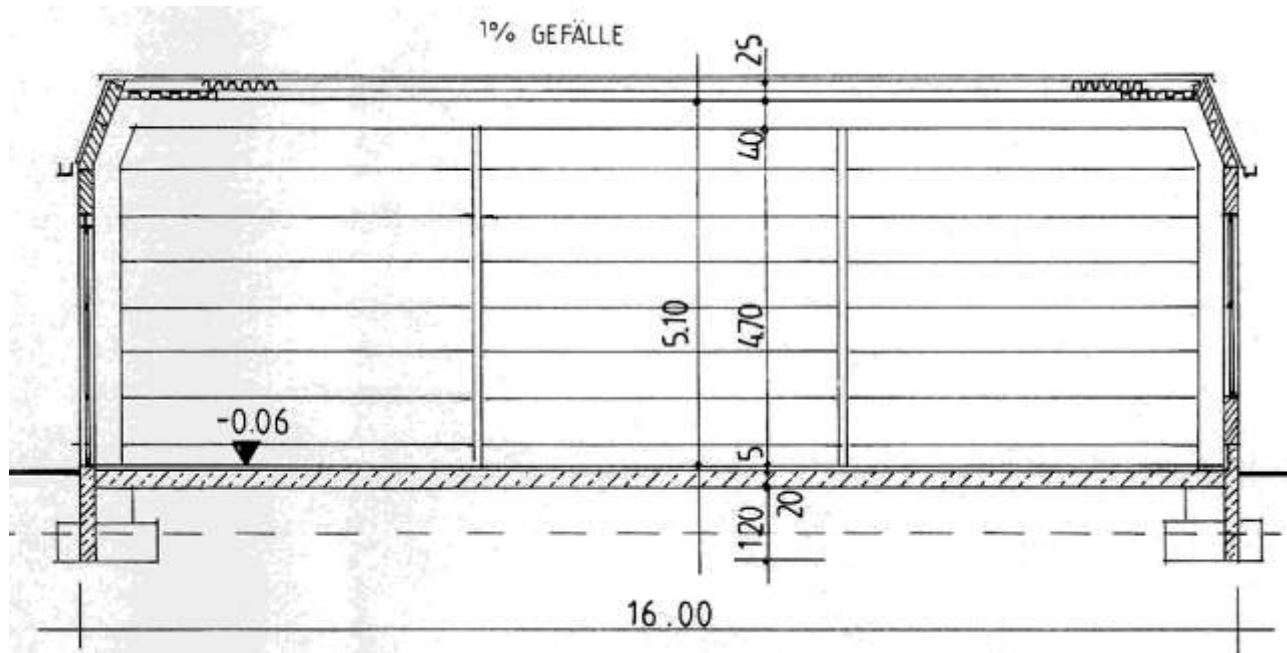


Grundriss Obergeschoß

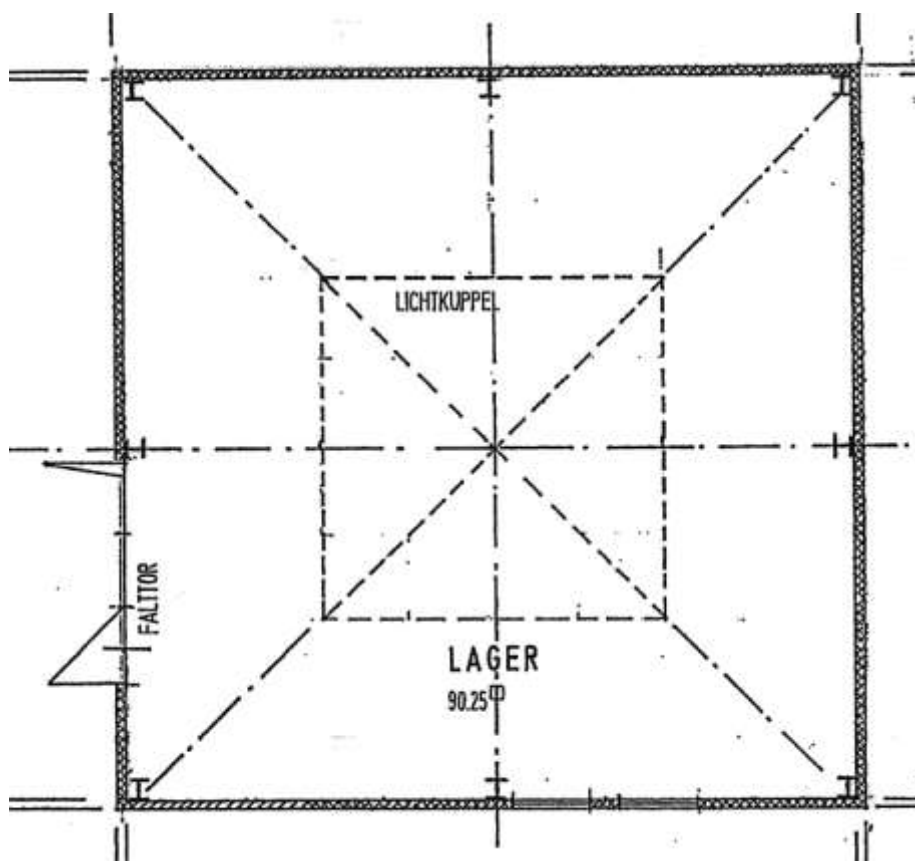


Grundriss Dachgeschoß

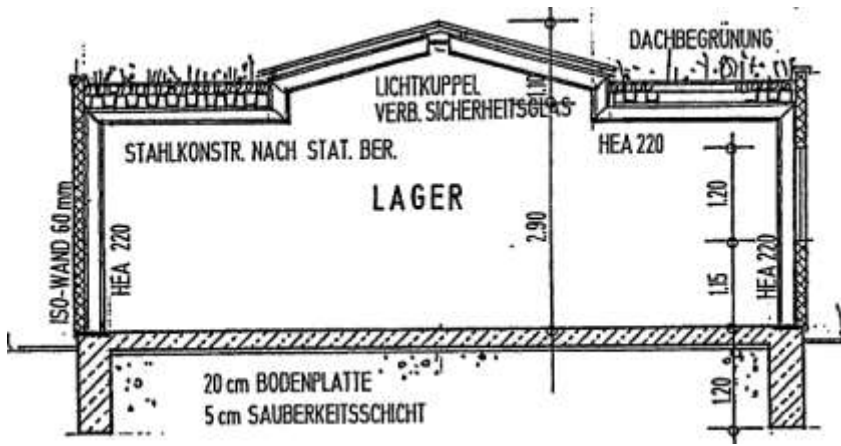




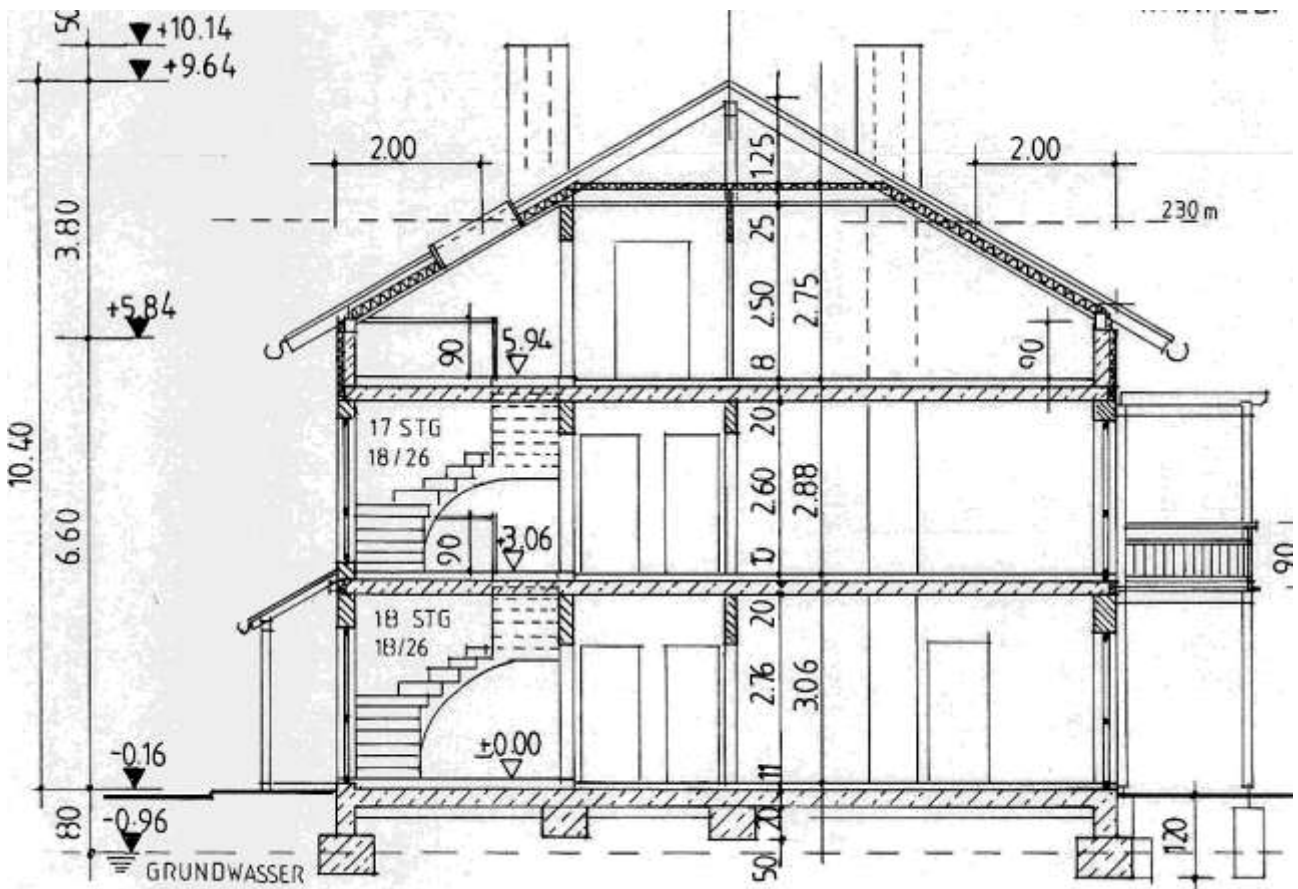
Schnitt Halle



Grundriss Lagergebäude



Grundriss Bürotrakt Obergeschoß



Schnitt Büro-/Wohnhaus



Ansicht von Südosten



Zufahrt von Südosten



Büro-/Wohnhaus von Osten



Büro-/Wohnhaus von Süden



Büro-/Wohnhaus von Südwesten



Anbau Garage mit Pergola von Südwesten



Pergola Freisitz



Vorgarten Südost



Zufahrt



Büro-/Wohnhaus Eingang von Nordosten



Büro-/Wohnhaus, Anbau von Süden



Halle von Süden



Büro-/Wohnhaus von Norden



Halle von Norden



Halle von Nordosten



Halle von Norden



Lager von Süden



Halle von Nordwesten



Lager von Südwesten



Garagen von Norden



Lager von Südwesten



Garagen von Osten



Flur OG



Treppenhaus OG



Dachterrasse



Dachterrasse



Dachterrasse OG, Ansicht von Westen



Wohnzimmer OG



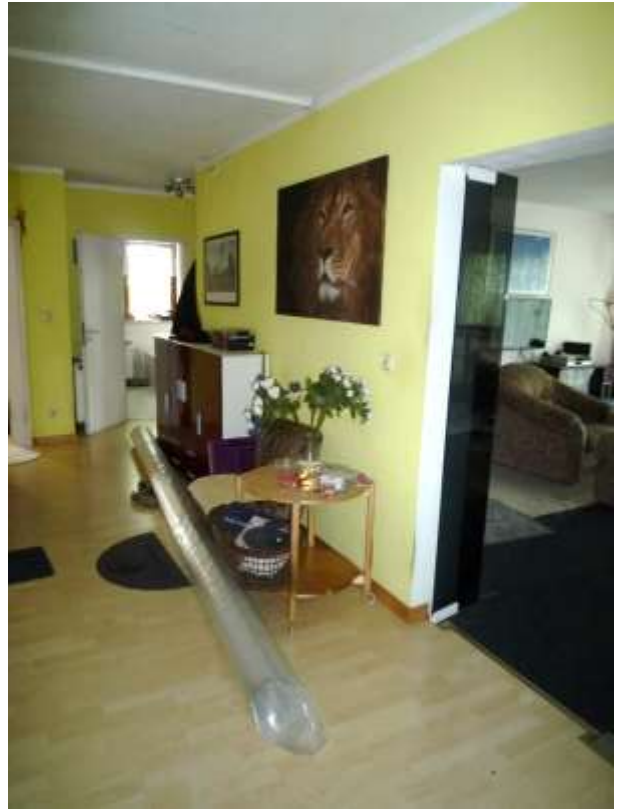
Wohnzimmer OG



Küche OG



Küche OG



Diele OG



Dusche/WC OG



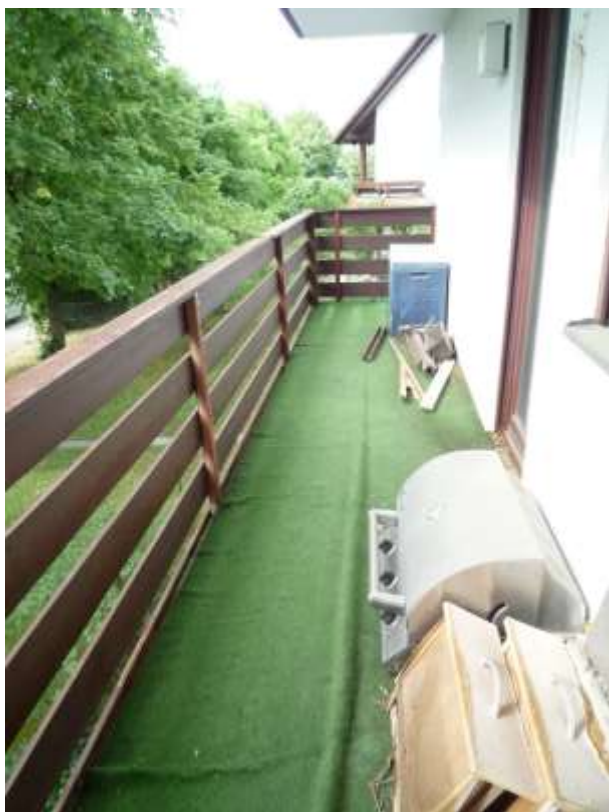
Dusche/WC OG



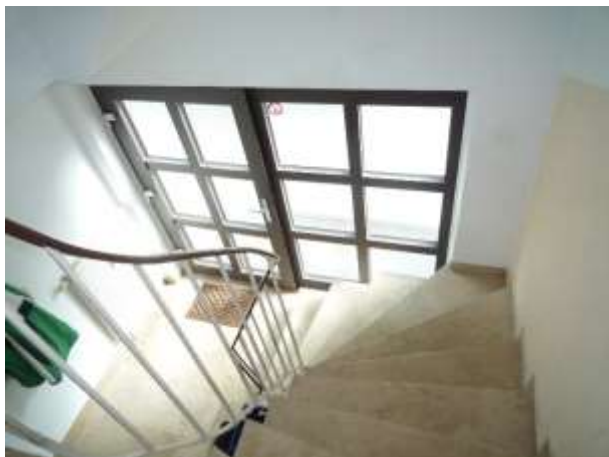
Zimmer OG



Bad/WC OG



Balkon OG



Treppenhaus



Zimmer EG



Zimmer EG



Zimmer EG Südwest



Dusche/WC EG



WC EG



Zimmer EG



Küche EG (Diele)



Bad/WC EG



WC EG



Dusche/WC Garage



Zimmer/Küche Garage



Dusche/WC Garage



Dusche/WC Garagenanbau



Zimmer/Küche Garage



Dusche/WC Garagenanbau



Zimmer Garage



Vorraum Heizung



Heizungsraum EG



Garage von Norden



Halle Geräteraum



Garage, Zugang Vorraum Heizung



WCs Halle



Büro Halle



Halle



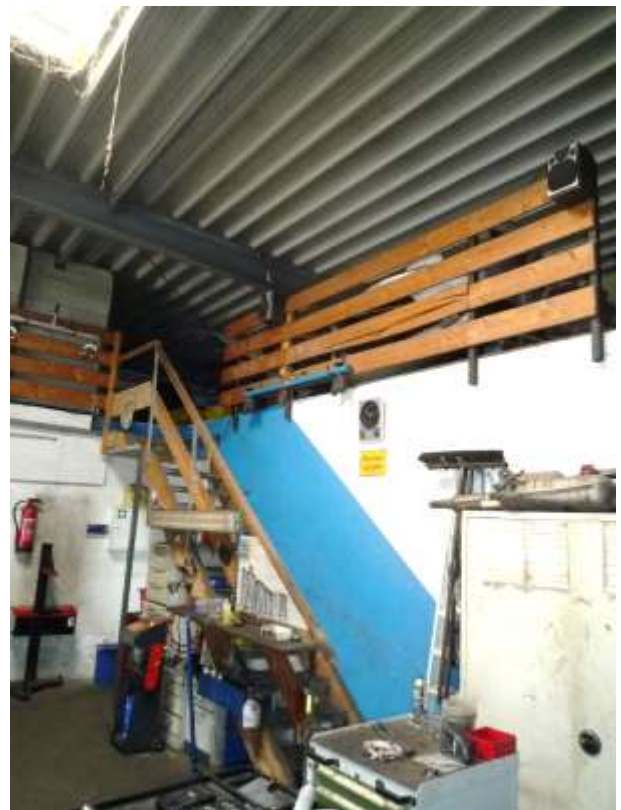
Personalraum Halle



Waschraum Halle



Umkleide Halle



Galerie Halle über Nebenräumen



Halle



Halle



Halle Lackiererei



Lagergebäude



Decke Lagergebäude



Lager KG



Treppenhaus EG



Treppe KG