

ANTONIO DOMENICO MARGHERITO



von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse im Bereich der Landeshauptstadt München und des Landkreises München
sowie im Bereich des Landkreises Bad Tölz - München

GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München, Aktenzeichen: 1510 K 40/2020,

über den Verkehrswert (Marktwert) des (Wohnbau-)Grundstücks



Heinrich-Wieland-Straße 83 in 81735 München, Fl.Nr. 1612/1, Gemarkung Perlach,
mit 743 m², bebaut mit einem Kfz-Verkaufspavillon mit rd. 70 m² Grundfläche

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:

24.01.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 23-1036 vom 16. Februar 2023

Mehrfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0	Allgemeine Grundlagen	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Zweck der Wertermittlung	3
1.3	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/e	3
1.4	Arbeitsunterlagen	4
1.5	Ortsbesichtigung	4
1.6	Erhebungen	5
1.7	Bewertungsgrundlagen und Maßgaben	5
2.0	Objektbeschreibung	10
2.1	Lage	10
2.1.1	Makrolage	10
2.1.2	Mikrolage	11
2.2	Grundbuch	13
2.3	Grundstück	15
2.4	Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand	16
2.5	Baurechtliche Gegebenheiten	17
2.6	Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)	20
2.7	Marktentwicklung	21
2.8	Zusammenfassung und Beurteilung	22
3.0	Bewertungskriterien	24
3.1	Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
3.2	Grundstücksdaten	26
4.0	Liquidationswert des Grundstücks	27
4.1	Vorbemerkung/Erläuterung	27
4.2	Bodenwertableitung	28
4.3	Wertermittlung	32
5.0	Verkehrswert	34

Anlagen:

Übersichtskarte von München, Maßstab ca. 1:75.000
 Stadtplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000
 Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000
 Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000
 Fotos in Kopie vom 24.01.2023

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Auftraggeber

Nachfolgendes Sachverständigengutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, Infanteriestraße 5 in 80325 München, erstellt.

1.2 Zweck der Wertermittlung

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB des (Wohnbau-)Grundstücks

Heinrich-Wieland-Straße 83 in 81735 München, Fl.Nr. 1612/1, Gemarkung Perlach, mit 743 m², bebaut mit einem Kfz-Verkaufspavillon mit rd. 70 m² Grundfläche,

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens, Geschäftsnummer: 1510 K 40/2020 gemäß Anordnungsbeschluss vom 01.12.2022.

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/e

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des unbebauten Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 24.01.2023 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 01.12.2022, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht München, Grundbuch von Perlach, Blatt 24680, vom 01.12.2022, beglaubigt
- Auszug aus der Bewilligung URNr. 2992 vom 07.10.2011, in Kopie
- Auszug aus der Bewilligung URNr. 573 vom 05.03.2013, in Kopie
- Auszug aus der Bewilligung URNr. 261 vom 04.02.2015, in Kopie
- Auszug aus der Bewilligung URNr. 1356 vom 20.07.2020, in Kopie
- Auskunft zu den baurechtlichen Gegebenheiten der Landeshauptstadt München, Referat für Bauordnung, vom 20.07.2021
- Auskunft über Altlasten/altlastverdächtige Flächen der Landeshauptstadt München, Referat für Klima- und Umweltschutz, vom 08.02.2023
- Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München,
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 27.01.2023
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan vom 09.01.2023
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) zur Berechnung der Wohnflächen
- DIN 277
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital u. a.)

1.5 Ortsbesichtigung

Trotz vorheriger rechtzeitiger Aufforderung, am 24.01.2023 für freien Zutritt Sorge zu tragen, erschien zum Ortstermin niemand. Die Besichtigung des gegenständlichen Bewertungsobjekts erfolgte lediglich sehr eingeschränkt, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito von der Heinrich-Wieland-Straße aus.

Auf Anweisung des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, erfolgt die nachfolgende Wertermittlung daher ausschließlich nach äußerem Eindruck sowie nach den recherchierten Unterlagen.

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgen durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

1.6 Erhebungen

Im Amtsgericht München, Grundbuchamt, wurden die Bewilligungen

- URNr. 2992 vom 07.10.2011,
- URNr. 573 vom 05.03.2013,
- URNr. 261 vom 04.02.2015 und
- URNr. 1356 vom 20.07.2020

jeweils in Auszügen, beschafft.

Hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten wurden bei der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission LBK), Recherchen vorgenommen.

Bezüglich Altlasten/altlastverdächtiger Flächen wurden bei der Landeshauptstadt München, Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU), Auskünfte eingeholt.

Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München wurden Erhebungen bezüglich der Bodenrichtwerte und Kaufpreise durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgte eine Recherche in der eigenen Datensammlung des Sachverständigen sowie im Internet.

1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck gefertigt und ist urheberrechtlich geschützt (§1 (1) UrhG). Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

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

Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:

Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte die Wertermittlung in Bezug auf ihre Interessenslage auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und mietfreien Zustand des/r gegebenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt. Auftragsgemäß wurde der Wert des eventuell vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten, wie Grund- (GR) und Geschoßfläche (GF), wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF_{red}) und Brutto-Rauminhalt (BRI) sowie der Wohn- (WF) und Nutzungsfläche (NUF) bzw. Mietflächen (MF), erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Für die Übereinstimmung und Richtigkeit mit dem Bestand kann keine Gewähr übernommen werden. Für eine verbindliche und exakte Flächenangabe wäre ein örtliches Aufmaß aller Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Hierzu wurde der Sachverständige ausdrücklich nicht beauftragt. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen. Hier ist anzumerken,

dass die Wohn- und Nutzungsflächenangaben im Gutachten nur eine zusätzliche Information darstellen und nicht als vorrangige Bezugsgröße für die Ermittlung der Gebäudewerte herangezogen werden.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen, die erhaltenen Auskünfte sowie die vorliegenden Bauakten. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale angegeben, die den soweit optisch erkennbaren Gebäudezustand reflektieren. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die allerdings nicht werterheblich sind.

Die Besichtigung des gegenständlichen Bewertungsobjekts war lediglich sehr eingeschränkt von der Heinrich-Wieland-Straße möglich. Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des Bewertungsobjekts erfolgen aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte sowie nach äußerem Eindruck. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteinfluss erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (wie z. B. Heizung, Wasser, Elektro) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich, wenn nicht besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf entsprechende Sachverständige für Baumängel oder -schäden verwiesen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe), Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen/Altlasten, Elektrosmog etc. durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden vom Unterzeichner ebenfalls nicht überprüft. Für eine Überprüfung sind gegebenenfalls Brandschutz-Experten hinzuzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Letztendlich handelt es sich um eine Wertschätzung.

Der Verfasser dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

Ausdrücklich wird nochmals darauf hingewiesen, dass das gegenständliche Bewertungsobjekt lediglich sehr eingeschränkt von der Heinrich-Wieland-Straße aus beobachtet werden konnte und das Gutachten ausschließlich nach äußerem Eindruck und den beschafften Unterlagen erstattet wurde und es somit der Risikobereitschaft

der jeweiligen Bietinteressenten obliegt, zu welchem Preis das Objekt letztendlich ersteigert wird.

Digitale Fassung

2.0 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet sich in 81735 München, im 15. Stadtbezirk Trudering – Riem.

Der 15. Bezirk, mit einer Fläche von rd. 23 km² und rd. 75.000 Einwohnern (Stand: 31.12.2021), ist Münchens östlichster Stadtbezirk, der sich von den Stadtbezirken Bogenhausen, Berg am Laim und Perlach-Ramersdorf im Westen bis zur Stadtgrenze im Osten erstreckt. Östlich der Stadtgrenze schließen die Nachbargemeinden Aschheim, Feldkirchen, Haar, Grasbrunn und Putzbrunn an. Der Bezirk ist flächenmäßig einer der größten Stadtbezirke Münchens und setzt sich aus den Bezirksteilen Am Moosfeld, Gartenstadt, Kirchtrudering, Neutrudering, Straßtrudering, Riem, Messestadt Riem sowie Waldtrudering zusammen.

Während Trudering zu Münchens sogenannten Gartenstadtvierteln gehört, deren Siedlungscharakter nach wie vor durch eine weiträumige, mit großzügigen privaten Grünräumen versehene Ein- und Zweifamilienhausbebauung bestimmt wird, die für eine vergleichsweise geringe Bau- und Einwohnerdichte sorgt, entstand in Riem der neue Stadtteil Messestadt Riem, der nach ökologischen Grundsätzen geplant wurde. Bislang wurden dort insgesamt ca. 4.500 Wohnungen (davon ca. 65% im geförderten Wohnungsbau) mit allen erforderlichen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen geschaffen. Die ersten drei Bauabschnitte sind weitgehend abgeschlossen und mit Abschluss des 4. Bauabschnitts wird die Anzahl der Wohnungen auf ca. 5.800 angewachsen sein. In der Messestadt ist die 1998 eröffnete Neue Messe München eingebunden. Mit ca. 200.000 m² Ausstellungsfläche in 18 Hallen und ca. 410.000 m² Freifläche zählt sie zu den international führenden Messestandorten.

In Trudering führt allerdings seit Mitte der achtziger Jahre die Nachverdichtung wie bei den anderen Münchner Gartenstadtvierteln zu einem erkennbaren Wandel im Ortsbild und zu einem stetigen Bevölkerungswachstum sowie entsprechendem Unmut bei den langjährigen Anwohnern. Insbesondere das begehrte Wohnquartier Waldtrudering nimmt seither in der Münchner Bevölkerungszuwachsstatistik den Spitzenplatz ein.

Begünstigt durch die Siedlungsstruktur überwiegen im 15. Stadtbezirk die Mehrpersonenhaushalte; der Anteil an Single-Haushalten beträgt nur rund 41% (stadtweit der geringste Wert). Der Zuzug jüngerer (Familien-)Haushalte in den Bezirk führte dazu, dass es im Stadtbezirksvergleich die meisten Familien mit Kindern und den höchsten Anteil an Kindern und Jugendlichen gibt. Der Ausländeranteil in Trudering – Riem liegt deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Quelle: Statistisches Jahrbuch, Landeshauptstadt München

Dieser Stadtbezirk gehört zu den mittleren bis guten Wohnlagen in München.

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird die Landeshauptstadt München als Demografietyp 7 („Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“) eingestuft. Die Bevölkerungsentwicklung seit 2011 betrug rd. +9%, die über die letzten fünf Jahre rd. +4%.

2.1.2 Mikrolage

Das gegenständliche Bewertungsobjekt ist im Südwesten des Bezirksteils Gartenstadt Trudering, unmittelbar an der Grenze zum südlich anschließenden 16. Stadtbezirk Ramersdorf – Perlach mit dem Bezirksteil Neuperlach bzw. zum westlich angrenzenden 14. Stadtbezirk Berg am Laim mit dem Bezirksteil Berg am Laim Ost in einem allgemeinen Wohngebiet im Geviert Wald-/St.-Augustinus-Straße im Norden, Corinth-/Bajuwarenstraße im Osten, Heinrich-Wieland-Straße im Süden sowie St.-Veit-Straße im Westen, im Straßendreieck Zehntfeldstraße im Norden, Corinthstraße im Südosten sowie Heinrich-Wieland-Straße im Südwesten, unmittelbar nordöstlich der Heinrich-Wieland-Straße, gelegen (s. Stadtplanausschnitt bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Bei der Heinrich-Wieland-Straße handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine vierspurig ausgebauten, tageszeitlich überdurchschnittlich stark frequentierte Hauptverkehrsstraße mit einem begrünten Mittelstreifen, die zur Anbindung der südöstlich und südlich anschließenden Nachbargemeinden dient und in ihrer Verlängerung bis zur Münchner Innenstadt reicht (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Der Bereich, zu dem das gegenständliche Anwesen gehört, ist im Mietspiegel für München 2021 als „durchschnittliche“ Wohnlage dargestellt.

Die Entfernung zum Stadtzentrum München (Marienplatz) im Nordwesten beträgt (Luftlinie) rd. 5,9 km, zur Kreillerstraße (B 304) im Norden rd. 1,3 km, zur Corinth-/Bajuwarenstraße im Osten rd. 0,3 km, zur Ständlerstraße im Süden rd. 0,9 km, zum Innsbrucker Ring (B 2R) im Westen rd. 2,2 km, zu den Autobahnen A 94 (München – Passau) mit Anschlussstelle Am Moosfeld im Nordosten rd. 3,3 km, A 99 (Autobahnring München-Ost) mit Anschlussstelle Haar im Osten rd. 8,0 km und A 8 (München – Salzburg) mit Anschlussstelle München-Perlach im Südwesten rd. 2,6 km, zum nächstgelegenen U-Bahnhof, Quiddestraße, im Süden rd. 0,6 km und zum nächstgelegenen U/S-Bahnhof, Trudering, im Nordosten rd. 1,8 km (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Die Umgebung ist gekennzeichnet nördlich der Heinrich-Wieland-Straße durch Individualbebauung mit Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und kleineren Mehrfamilienhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erdgeschoss, Obergeschoss und bis zu ausgebautem Dachgeschoss meist unter Satteldach in überwiegend offener, durchgrünter Bauweise älterer Baualterskategorie. Südlich der Heinrich-Wieland-Straße ist die Umgebung durch den Ostpark mit der Sportanlage Perlach-Nord gekennzeichnet (s. Luftaufnahme i. d. Anlage).

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen in einem Umkreis von (Luftlinie) rd. 0,5 km entfernt aufgestellt.

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich auf die unmittelbar südwestlich am gegenständlichen Bewertungsobjekt vorbeiführende, überdurchschnittlich stark frequentierte Heinrich-Wieland-Straße. Entsprechend dem Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt beträgt der Straßenlärm im gegenständlichen Bereich mehr als 55 dB(A) bis 75 dB(A).

An öffentlichen Verkehrsverbindungen sind zu erwähnen die Buslinien 139 (Messestadt West – Klinikum Harlaching) und 192 (Neuperlach Zentrum – Trudering) mit gemeinsamer Haltestelle Corinthstraße, (Luftlinie) ca. 0,3 km südöstlich bzw. ca. fünf Gehminuten entfernt, sowie 195 (Michaelibad – Neuperlach Süd) mit Haltestelle Heinrich-Wieland-Straße, ca. 0,6 km nordwestlich bzw. ca. fünf Gehminuten entfernt, alle als Zubringer zu U- bzw. S-Bahn.

Ferner stehen zur Anbindung an die Münchener Innenstadt die U-Bahnlinie U5 (Neuperlach Süd – Laimer Platz) mit Haltestelle Quiddestraße, Fahrzeit bis zum Münchener Hauptbahnhof ca. 13 min, und ab Trudering die U-Bahnlinie U2 (Messestadt Ost – Feldmoching) sowie die S-Bahnen S4 (Ebersberg – Geltendorf) und S6 (Ebersberg – Tutzing), Fahrzeit bis zum Münchener Marienplatz ca. 14 min bzw. zum Hauptbahnhof ca. 16 min, zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf sind im Bereich der Corinthstraße, (Luftlinie) rd. 0,3 km südöstlich, sowie im Einkaufszentrum Neuperlach (pep) 1,4 km südlich ausreichend gegeben.

Infrastruktureinrichtungen (Kirchen, Kindergärten, Schulen, soziale und kulturelle Einrichtungen etc.) sind ebenfalls vorhanden.

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist insbesondere auf den vorne bereits erwähnten Ostpark mit seinem in der Mitte angelegten See, (Luftlinie) ca. 0,2 km westlich, sowie auf den rd. 2,0 km südöstlich entfernten Truderinger Wald mit seinen zahlreichen Rad- und Wanderwegen hinzuweisen.

2.2 Grundbuch

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Grundbuchauszug vom 01.12.2022 ist das gegenständliche Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

Amtsgericht München
Grundbuch von Perlach
Blatt 24680
Gemarkung Perlach

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1	gelöscht		
Lfd. Nr. 2	Fl.Nr. 1612/1	Heinrich-Wieland-Straße 83, Gebäude- und Freifläche	zu 0,0743 ha

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nrn. 1, 2	gelöscht
Lfd. Nr. 3	anonymisiert

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Amtsgericht München
Grundbuch von Perlach

Band 718 Blatt Nr. 24680 Zweite Abteilung 1 Einlegebogen

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verbot von jeglicher Beheizung und Warmwasserbereitung mit festen und flüssigen Brennstoffen (z.B. Holz, Kohle, Heizöl)) für Landeshauptstadt München ; gemäß Bewilligung vom 07.10.2011 URNr. 2992 Notar Dr. [REDACTED], München; Gleichrang mit Abt. II/2; eingetragen am 18.02.2015. [REDACTED]
2	2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verbot der Nutzung als Tankstelle) für Landeshauptstadt München ; gemäß Bewilligung vom 07.10.2011 URNr. 2992 Notar Dr. [REDACTED], München; Gleichrang mit Abt. II/1; eingetragen am 18.02.2015. [REDACTED]
3	2	Eigentumssvormerkung befristet - Anspruch bedingt - für [REDACTED], geb. am [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 04.02.2015 URNr. 261 Notar Dr. [REDACTED], München; Rang nach Abt. III/1; eingetragen am 18.02.2015. [REDACTED]
4	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517 K 376/2017); eingetragen am 21.12.2017. [REDACTED]
5	2	Nießbrauch - bedingt - für [REDACTED], geb. am 06.10.1970; löschbar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 20.07.2020 URNr. 1356 Notar Dr. [REDACTED], München; Rang vor Abt. III/3; eingetragen am 04.12.2020. [REDACTED]
6	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 40/2020); eingetragen am 11.12.2020. [REDACTED]

Amtsgericht München
Grundbuch von Perlach

Band 718 Blatt Nr. 24680 Zweite Abteilung 1 Einlegebogen R

Veränderungen		Löschen	
Lfd. Nr. der Spalte 1	5	Lfd. Nr. der Spalte 1	7
4		4	Gelöscht am 12.07.2018. [REDACTED]

Anmerkung:

Sämtliche Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs werden entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unterstellt. Andere nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden dem Unterzeichner nicht angezeigt und finden somit ebenfalls keine Berücksichtigung. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

2.3 Grundstück

Das Grundstück Fl.Nr. 1612/1, Gemarkung Perlach, mit einem Ausmaß von 743 m², hat langgezogene Trapezform mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 20 m x 37 m und ist nordost-/südwestgerichtet. Die Straßenfront an der Heinrich-Wieland-Straße im Südwesten beträgt ca. 20 m. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig (s. Lageplan i. d. Anlage).

Zugang und Zufahrt zum Grundstück erfolgen über die Heinrich-Wieland-Straße von Südwesten.

Das Grundstück war zum Stichtag entlang der Heinrich-Wieland-Straße mit einem ca. 2 m hohen verzinkten Bauzaun mit Sichtschutzplane, die übrigen Grundstücksgrenzen, soweit erkennbar, mittels Holz- bzw. Maschendrahtzäunen eingefriedet (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Der Geländeoberlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben.

Das Grundstück war zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme vollständig mit Schnee und Eis bedeckt (s. Fotodokumentation i. d. Anlage). Insofern können die Außenanlagen vom Unterzeichner nicht weiter beschrieben werden.

Entsprechend dem Luftbild sind die unbebauten Grundstücksflächen überwiegend mit Betonformsteinen o. ä. gepflastert (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das gegenständliche Bewertungsobjekt, soweit recherchiert werden konnte, seit ca. 2013/14 baurechtswidrig als Kfz-Verkaufsplatz genutzt wurde. Entsprechend den erteilten Auskünften wurde das Grundstück zum Stichtag nicht im Altlastenverdachtskataster des RKU geführt; auch lagen dem RKU Erkenntnisse über altlastrelevante Vornutzungen nicht vor. Aufgrund der Nutzung als Kfz-Handel muss jedoch mit eventuell vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen gerechnet werden!

Anmerkung:

In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine Feststellungen getroffen; dies ist nicht im üblichen Gutachtenumfang enthalten. Bodenuntersuchungen wurden vom Sachverständigen auftragsgemäß nicht vorgenommen; derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten. Nachteilige Untergrundeigenschaften wurden nicht bekannt. Bei der nachfolgenden Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass ortsübliche, tragfähige Untergrundverhältnisse vorliegen und nach heutigem Wissensstand weder schädliche Bodenveränderungen (Altlasten, Kampfmittel usw.) i. S. v. § 2 Absätze 2 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) noch Bodenschätzze und Bodendenkmäler vorhanden sind.

2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück Fl.Nr. 1612/1, Gemarkung Perlach, ist über die Heinrich-Wieland-Straße von Südwesten erschlossen (s. Lageplan i. d. Anlage).

Bei der Heinrich-Wieland-Straße mit einer Breite von ca. 52 m handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine vierspurig ausgebaute, tageszeitlich überdurchschnittlich stark frequentierte Hauptverkehrsstraße mit beidseitig angelegten Geh- und Radwegen sowie einem begrünten Mittelstreifen, die zur Anbindung der südöstlich und südlich anschließenden Nachbargemeinden dient und in ihrer Verlängerung bis zur Münchner Innenstadt reicht (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Das gegenständliche Grundstück verfügt vermutlich über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt vermutlich in die öffentliche Kanalisation. Telefonanschluss dürfte ebenfalls vorhanden sein.

Anmerkung:

Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Erschließungskosten entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen ist.

2.5 Baurechtliche Gegebenheiten

Für den Bereich, zu dem das gegenständliche Bewertungsobjekt gehört, liegt der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 174 (Zehntfeld-, Corinthstraße) der Landeshauptstadt München, rechtsverbindlich seit dem 10.12.1969, vor:



Im Wesentlichen sind für das gegenständliche Bewertungsobjekt festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Bauliniengefüge
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7
- Maximal zwei Vollgeschosse
- Satteldach < 23° Dachneigung

Ergänzend ist das „Münchener Stadtrecht“ (www.muenchen.de/rathaus/html), wie z. B. die Einfriedungssatzung vom 18.04.1990, Gestaltungs- und Begrünungssatzung vom 08.05.1996, die Münchener Stellplatzsatzung vom 19.12.2007, die Baumschutzverordnung vom 18.01.2013, die Fahrradabstellplatzsatzung vom 26.06.2020 sowie auch die Wohnraumzweckentfremdungssatzung vom 01.09.2021 zu beachten.

Das Grundstück ist, soweit von der Heinrich-Wieland-Straße aus erkennbar, mit einem vermutlich nicht unterkellerten, erdgeschossigem Verkaufspavillon unter Satteldach bebaut (s. Fotodokumentation i. d. Anlage). Nach fernmündlicher Auskunft der Lokalbaukommission (LBK) liegt weder für die Nutzung als Kfz-Handel noch für das aufstehende Gebäude eine Genehmigung vor; eine derartige Nutzung würde zudem den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gutachtens war gegen den Beschluss der Stadt München seitens des Eigentümers eine Beschwerde anhängig. Die rechtliche Beurteilung hinsichtlich der Zulässigkeit der tatsächlichen Nutzung zum Stichtag liegt nicht im Kompetenzbereich des Unterzeichners und bedarf gegebenenfalls der juristischen Klärung.

Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV ist grundsätzlich die zulässige Nutzung zu grunde zu legen, d. h. die Nutzung, die sich nach den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 BauGB und den sonstigen Vorschriften ergibt, die die Nutzbarkeit betreffen (bauplanungsrechtliche Nutzung). Demnach ist das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks mit dem aufstehenden, nicht genehmigten Gebäude nicht voll ausgeschöpft. Im Falle des Abbruchs des Bestandes, der Überplanung und Neubebauung des Grundstücks wäre entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 174 – mit einer südwestlichen, straßenbegleitenden sowie entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze liegenden Baulinie sowie unter Berücksichtigung der Abstandsflächen – eine wesentliche Nachverdichtung, bezogen auf den Bauraum, denkbar:



Das 743 m² große Grundstück verfügt somit über eine erhebliche Baurechtsreserve. Ausgehend von dieser Annahme wird bei der nachfolgenden Wertermittlung zum Stichtag auf eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) mit ca. 0,85 abgestellt.

Anmerkung:

Der Bodenwert ist wesentlich von dem tatsächlichen bzw. zulässigen Maß der baulichen Nutzung abhängig. Das Nutzungsmaß wird in erster Linie durch die Geschossflächenzahl (GFZ) ausgedrückt. Bei der Bodenrichtwertermittlung und bei der Grundstücksbewertung durch den Gutachterausschuss werden – abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) – die Flächen von Verkaufsräumen und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO) anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet. Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden Flächen im vorgenannten Sinne mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte angerechnet, zzgl. der Umfassungswände (bei DG-Aufbau ohne Kniestock wird die Stärke der Außenwand aus dem Regelgeschoss angesetzt). Durchfahrten, integrierte TG-Abfahrten und Arkaden werden

nicht mitgerechnet. Hingegen werden hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und an drei Seiten bzw. an Gebäudeecken zweiseitig umschlossene Freisitze (Loggien) in allen Geschossen – ebenfalls abweichend von der BauNVO – als Geschossfläche angerechnet; dasselbe gilt für hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und dreiseitig umschlossene Erschließungsflächen (Laubengänge), unabhängig davon, ob sie nach der BauNVO als Geschossfläche gelten. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ) ist daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

Die in diesem Gutachten unterstellte baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks (WGFZ) stellt eine Annahme dar, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber dem Gutachter, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Vielmehr ist hier jede Haftung ausdrücklich ausgeschlossen. Das zulässige Nutzungsmaß ist auch mit abhängig vom planerischen Geschick des Architekten und der Auslegung der planungsrechtlichen Vorschriften. Deshalb kann eine verbindliche Aussage über Art und Maß der möglichen Grundstücksbebauung nur durch einen entsprechenden Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung erhalten werden. Dies wird im vorliegenden Fall ausdrücklich empfohlen! Auftragsgemäß umfasst dies jedoch nicht den Aufgabenbereich einer Wertermittlung. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre eine entsprechende Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

2.6 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)

Wie bereits vorne erwähnt ergaben die Erhebungen des Unterzeichners, dass das gegenständliche Bewertungsobjekt seit ca. 2013/14 baurechtswidrig als Kfz-Verkaufsplatz genutzt wurde. Entsprechend den erteilten Auskünften war die Nutzung als Kfz-Handel zum Stichtag untersagt und die Beseitigung der aufstehenden, nicht genehmigten Bebauung seitens der Stadt München verfügt. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gutachtens war gegen die Verfügung seitens des Eigentümers eine Beschwerde anhängig. Die rechtliche Beurteilung hinsichtlich der Zulässigkeit der tatsächlichen Nutzung zum Stichtag liegt nicht im Kompetenzbereich des Unterzeichners und bedarf gegebenenfalls der juristischen Klärung.

Angaben, ob bzw. an wen das Bewertungsobjekt zum Stichtag eventuell fremdvermietet war, wurden nicht gemacht und konnte auch nicht Erfahrung gebracht werden.

2.7 Marktentwicklung

Auf dem Münchener Immobilienmarkt ist im 1. – 3. Quartal 2022 die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 24% zurückgegangen. Der Geldumsatz sank dabei rd. 31% unter das Vorjahresniveau und lag bei insgesamt rd. 9,1 Milliarden Euro. Bei den **Wohnimmobilien** (Eigentumswohnungen, Doppelhaus-hälften und Reihenhäuser) wurden im Betrachtungszeitraum bei gesunken Anzahl an Kaufverträgen wieder Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Die aktuellen Analysen zeigen vor allem beim Teilmarkt der wiederverkauften Eigentumswohnungen, dass die Preissteigerungen im Wesentlichen im ersten Quartal 2022 stattfanden, während im zweiten und dritten Quartal 2022 die Preise eher stagnierten.

Auf dem Markt des **individuellen Wohnungsbaus** (Ein- bis Dreifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser und kleine Eigentumswohnanlagen) hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum folgende Entwicklung vollzogen:

- Teilmarkt unbebaute Grundstücke für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser:
 - Anzahl der Verkäufe minus 37 %
 - Geldumsatz minus 28 %
 - Flächenumsatz minus 35 %
- Teilmarkt bebaute Grundstücke (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser):
 - Anzahl der Verkäufe minus 20 %
 - Geldumsatz minus 22 %

Hinsichtlich der Preisentwicklung kann aufgrund der bisher zu geringen Datengrundlage für das 3. Quartal 2022 keine fundierte Aussage getroffen werden.

Quelle: Herbstanalyse 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Wohnimmobilien stehen auf dem Münchener Immobilienmarkt hoch im Kurs und das äußerst lebhafte Marktgeschehen setzte sich nach den Rekordjahren 2009 bis 2019 auch bis Anfang 2022 fort, wobei durch die hohe Nachfrage und das sehr knappe Angebot ein enormer Preisdruck entstanden ist. Durch die Coronavirus-Pandemie wurde dieser Trend in allen Marktsegmenten zudem verstärkt. Über 10 Jahre lang war eine deutliche Flucht in Sachwerte erkennbar, die Nachfrage nach Immobilien hat in der gesamten Metropolregion München stark zugenommen. Es fand regelrecht ein „Ausverkauf“ statt, was teils zu exponentiell ansteigenden Preisen und einem

„Verkäufermarkt“ führte. Zudem führten ein knappes Angebot und steigende Baukosten zu einem enormen Miet- und Preisanstieg. Zwischenzeitlich hat sich die weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation, mit damit einhergehenden negativen Wirtschaftsaussichten, grundlegend geändert und strahlt mittlerweile auf die regionalen Märkte aus. Die zunehmenden Mehrbelastungen bei Baukosten und Zinsen, nachlassende Kaufkraft sowie extrem steigende Energiepreise lassen die Gefahr von Insolvenzen steigen. Zudem steigern erhöhte Eigenkapitalquoten, stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, speziell auch im Energie- und Baustoffsektor, das Kostenrisiko. Das gilt insbesondere, sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Ausführung anstehen. Dies wird bedingt durch die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Europäischen Union, insbesondere durch die Sorgen um die Stabilität des Euros im Zuge einer neu aufkeimenden Banken- und Schuldenkrise, die signifikant steigende Inflation und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten (die Bauzinsen haben sich seit Jahresbeginn nahezu vervierfacht), durch die Verunsicherung über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA sowie die unabsehbaren Folgen eines immer weiter eskalierenden Russland-Ukraine-Konflikts. Zwischenzeitlich wird von mehreren Analysten sowie der Deutschen Bundesbank vor stark überbewerteten Immobilienpreisen und überhitzten Wohnungsmärkten, insbesondere in den Ballungsräumen, gewarnt. In einer Pressemitteilung teilte der IVD Süd (Immobilienverband Deutschland Süd) mit, dass die Immobilienumsätze in Bayern seit Januar 2022 bis September 2022 um ca. 19% zurückgingen. Die Anzahl der angebotenen Objekte stieg wieder deutlich im Vergleich zum Vorjahr. Durch diese schwierigen Rahmenbedingungen werden potenzielle Erwerber vermehrt abgeschreckt und die Hoffnung auf fallende Immobilienpreise bringt Kaufinteressenten in Warteposition. Marktteilnehmer berichten vermehrt, dass die Stimmung gekippt sei und für die Vermarktung von Objekten, die nicht als begehrte Anlageobjekte gelten, zwischenzeitlich längere Zeiten und Preisreduktionen einzuräumen sind.

2.8 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine durchschnittliche, tageszeitlich überdurchschnittlich stark immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse im Südwesten des Bezirksteils Gartenstadt Trudering mit durchschnittlicher Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr an die Münchner Innenstadt handelt.

Das laut Grundbuch 743 m² große Bewertungsgrundstück verfügt über langgezogene Rechteckform und ist nordost-/südwestgerichtet. Der Grundstücksverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 (1) BauGB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 174. Demnach ist das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks mit der aufstehenden, nicht genehmigten Bebauung nicht ausgeschöpft. Das Grundstück verfügt somit über eine erhebliche Baurechtsreserve. Im Falle des Abbruchs des Bestandes und der Neubebauung des Grundstücks wäre eine wesentliche Verdichtung des Bauraums mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,85, denkbar. Eine verbindliche Aussage über Art und Maß der maximal möglichen Grundstücksbebauung kann jedoch nur durch einen entsprechenden Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung erhalten werden. Dies wird im hier gegebenen Fall ausdrücklich empfohlen! Im Hinblick auf die vorhandene Baurechtsreserve wird bei der nachfolgenden Wertermittlung zum Stichtag vom alsbaldigen Abbruch der aufstehenden Bebauung ausgegangen.

Die Erhebungen des Unterzeichners ergaben, dass das gegenständliche Bewertungsobjekt seit ca. 2013/14 baurechtswidrig als Kfz-Verkaufsplatz genutzt wurde. Entsprechend den erteilten Auskünften wurde das Grundstück zum Stichtag nicht im Altlastenverdachtskataster des RKU geführt; auch lagen dem RKU Erkenntnisse über altlastrelevante Vornutzungen nicht vor. Aufgrund der Nutzung als Kfz-Handel muss jedoch mit eventuell vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen gerechnet werden. Zum Stichtag war die Nutzung als Kfz-Handel untersagt und die Beseitigung der aufstehenden, nicht genehmigten Bebauung verfügt, wobei zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gutachtens eine Beschwerde gegen die Verfügung anhängig war. Angaben, ob bzw. an wen das Bewertungsobjekt zum Stichtag eventuell fremdvermietet war, wurden nicht gemacht und konnte auch nicht Erfahrung gebracht werden.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des gegenständlichen Bewertungsobjekts wird aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen wertrelevanten Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, trotz der besonderen Marktsituation zum Stichtag generell als durchschnittlich beurteilt. Aufgrund eventuell vorhandener schädlicher Bodenveränderungen muss gegebenenfalls mit Abschlägen bzw. einer längeren Vermarktungsdauer gerechnet werden.

3.0 Bewertungskriterien

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nachfolgende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53) durchgeführt.

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind 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 Auswahl des/r anzuwendenden Verfahren/s liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des unbebauten Grundstücksmarkts widerspiegelt.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist in der Regel sowohl bei unbebauten als auch bebauten Grundstücken, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind, sowie bei Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z. B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken einschließlich Handelsunternehmen.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu

nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt definiert:

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

Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV ist grundsätzlich die zulässige Nutzung zu grunde zu legen, d. h. die Nutzung, die sich nach den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 BauGB und den sonstigen Vorschriften ergibt, die die Nutzbarkeit betreffen (bauplanungsrechtliche Nutzung). Im hier gegebenen Fall stellt die aufstehende, nicht genehmigte Bebauung für das höherwertig bebaubare Grundstück eine Belastung dar. Wegen der, wie unter „2.5 Baurechtliche Gegebenheiten“ dargestellt, vorhandenen Baurechtsreserve wird nachfolgende Wertermittlung nach dem **Liquidationswertverfahren** bei unterstelltem als-baldigen Abbruch der Gebäude durchgeführt, wie es in der Regel bei Grundstücken anzuwenden ist, bei denen die bestehende Bebauung wirtschaftlich überaltert ist und/oder in einem Missverhältnis zur Wertigkeit des Bodens steht bzw. die Freilegung nach den Verhältnissen des örtlichen Grundstücksmarktes marktüblich ist (s. § 43 i. V. m. § 8 (3) 2 ImmoWertV).

3.2 Grundstücksdaten

Wertermittlungsstichtag: 24.01.2023

Grundstück:

Fl.Nr. 1612/1, Gemarkung Perlach: 743 m²

Baurechtl. max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)				
gem. B-Plan Nr.174:				0,40
Baurechtl. max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ _{zul}):			rd.	0,70
Baurechtl. max. zulässige Geschossfläche (GF _{zul}):	743 m ² x	0,70	rd.	520 m ²
<u>Angenommene</u> , wertrelevante GFZ (WGFZ):			ca.	0,85

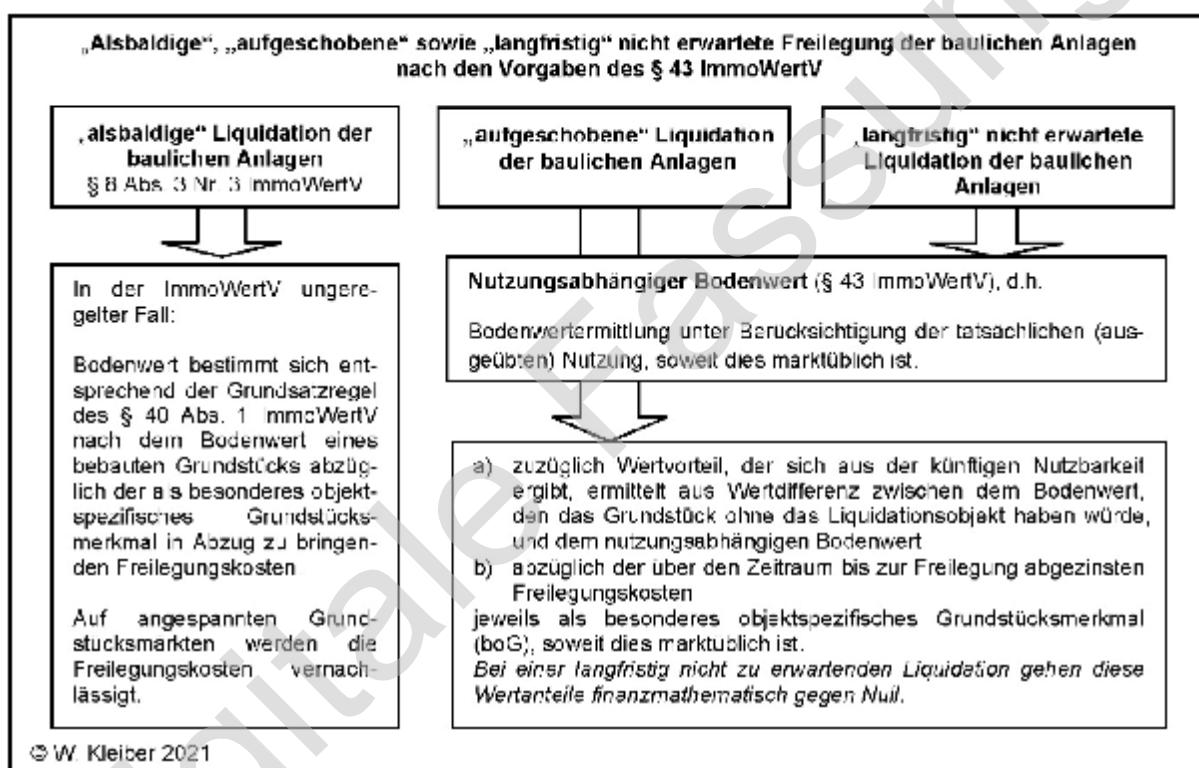
Aufstehende Bebauung:

(frei geschätzt)				
Bebaute Grundfläche (GR), ca.:	9,00 m x 8,00 m		rd.	72 m ²
Versiegelte Grundstücksfläche:	743 m ² - 72 m ²		rd.	671 m ²
Brutto-Rauminhalt (BRI), ca.:	72 m ² x 2,50 m x 1,5	rd.	rd.	270 m ³

4.0 Liquidationswert des Grundstücks

4.1 Vorbemerkung/Erläuterung

Wie bereits vorne erwähnt wird nachfolgende Wertermittlung nach dem **Liquidationswertverfahren** bei unterstelltem alsbaldigen Abbruch der Gebäude durchgeführt, wie es in der Regel bei Grundstücken anzuwenden ist, bei denen die bestehende Bebauung wirtschaftlich überaltet ist und/oder in einem Missverhältnis zur Wertigkeit des Bodens steht bzw. die Freilegung nach den Verhältnissen des örtlichen Grundstücksmarktes marktüblich ist.



Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital

Von einer „Liquidation“ spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren hat, die (Rest-)Bausubstanz keine wirtschaftliche Verwendung finden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonstthin (z. B. als Denkmal) nicht sinnvoll ist oder wenn der Wert des unbebauten, frei beplanbaren Grundstücks abzüglich der Freilegungskosten für die aufstehende Bebauung größer ist als der Wert des bebauten Grundstücks. Um das dadurch „belastete“ Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist die Freilegung erforderlich. Die Bausubstanz hat in diesem Fall keinen Wert mehr bzw. im Hinblick auf etwaige Verwertungserlöse allenfalls einen Restwert und stellt ansonsten eine „Belastung“ des Bodenwerts dar.

Der Freilegung des Grundstücks muss deshalb im Rahmen der Bodenwertermittlung Rechnung getragen werden, wobei regelmäßig von Vergleichspreisen bzw. Bodenrichtwerten unbebauter Grundstücke ausgegangen wird. Der sich daraus ergebende Vergleichswert ist nach Maßgabe des § 40 (1) ImmoWertV um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden, und der Zeitraum bis zur Freilegung zu berücksichtigen.

Die gewöhnlichen Kosten für den Abbruch der aufstehenden Bebauung belaufen sich üblicherweise in einer Spanne von ca. 40 €/m³ bis 60 €/m³ Brutto-Rauminhalt (BRI). Im hier gegebenen Fall werden die kalkulatorischen Abbruchkosten nach billigem sachverständigen Ermessen im unteren Bereich der Spanne mit ca. 40 €/m³ frei geschätzt sowie zudem die kalkulatorischen Kosten für die Aufnahme und Entsorgung der Betonformsteine in Höhe von frei geschätzt ca. 30 €/m² versiegelter Grundstücksfläche vom ermittelten Bodenwert in Abzug gebracht und so der Wert des Grundstücks bei unterstelltem alsbaldigen Abbruch der aufstehenden Bebauung zum Stichtag ermittelt.

Weiter ist ein pauschaler Risikoabschlag für eventuelle Unwägbarkeiten (Planungsrisiko, erhöhte Auflagen, wie z. B. Pflicht zur Ersatzbepflanzung oder Ausgleichszahlungen) in Höhe von frei geschätzt ca. 2% des Bodenwerts für das unbebaute Grundstück wertmindernd zu berücksichtigen.

Der Zeitraum bis zum tatsächlichen Abbruch der Bebauung bleibt bei dieser Betrachtungsweise wegen der ungewissen Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt.

4.2 Bodenwertableitung

Laut § 40 ff. ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, d. h. mit dem Wert zu ermitteln, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde, vorrangig im Vergleichswertverfahren nach § 24 ff. ImmoWertV zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert sowohl auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise (unmittelbarer Preisvergleich) als auch anhand geeigneter Bodenrichtwerte (mittelbarer Preisvergleich) abgeleitet werden. Dabei sind die Lage und die Qualität des Grundstücks hinsichtlich abgabenrechtlichem Zustand, planungsrechtlicher Situation sowie Art und Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen.

Im konkreten Fall werden bei der Ermittlung des Grundstückswertes die Lage, die Qualität des Grundstücks hinsichtlich planungsrechtlicher Situation und Art und Maß der angenommenen baurechtlich maximal zulässigen Nutzung mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,85, bei unterstelltem alsbaldigen Abbruch der aufstehenden Bebauung zum Stichtag, berücksichtigt.

Mittelbarer Preisvergleich

Die Erhebungen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München ergaben folgenden erschließungsbeitragsfreien (ebf) Bodenrichtwert für unbebaute, baureife Wohnbauflächen (W) im Bereich, zu dem das Bewertungsobjekt gehört, zuletzt festgestellt zum 01.01.2022:

Richtwert bei WGFZ 0,70	2.600 €/m ²
-------------------------	------------------------

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte haben **nur einen begrenzten Aussagewert**. Besondere Gegebenheiten des Bewertungsobjekts, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Lage, Größe, Zuschnitt oder Bodenbeschaffenheit eines Grundstücks, Immissionsbelastungen oder Erschließungszustand, erfordern eine Individualbewertung. Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Bewertungsstichtag liegt rd. 12 Monate nach der letzten Festsetzung des Bodenrichtwertes zum 01.01.2022. Nach Marktbeobachtungen des Unterzeichners/Auskunft des Gutachterausschusses wurden zwischenzeitlich in diesem Zeitraum Preisminderungen festgestellt. Insofern wird im hier gegebenen Fall nach billigem sachverständigen Ermessen von einer Marktanpassung in Höhe von frei geschätzt ca. -5% ausgegangen:

2.600 €/m ² x 0,95 = rd.	2.470 €/m ²
-------------------------------------	------------------------

Die entsprechende Richtwertzone ist sehr eng gefasst, sodass keine weitere Anpassung hinsichtlich der konkreten Lagedeigenschaften im Richtwertgebiet erforderlich ist.

Bei Umrechnung des Bodenrichtwerts mit einer angenommenen wertrelevanten Geschoßflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,85 mittels der Umrechnungskoeffizienten (UKOE), wie sie der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München empfiehlt, errechnet sich als zeit- und qualitätsangepasster Richtwert für das fiktiv unbebaute Grundstück:

Richtwertgrundstück:

UKOE Richtwertgrundstück bei GFZ 0,70: 0,814

UKOE Bewertungsgrundstück bei WGFZ ca. 0,85: 0,907

Somit:

2.470 €/m² / 0,814 x 0,907 = rd. 2.750 €/m²

Unmittelbarer Preisvergleich

Die folgenden Einzelkaufpreise für unbebaute, baureife Wohnbaugrundstücke (erschließungsbeitragsfrei) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen entnommen und hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der **Lage, Form, Größe und Ausrichtung** und dem **Zeitpunkt der Veräußerung**, in Bezug gesetzt. Die unterschiedlichen Wertkriterien sind durch entsprechende Zu- und Abschläge nach billigem sachverständigen Ermessen zu berücksichtigen:

Lfd. Nr.	Datum	Fläche	KP	WGFZ	Wohnlage	Mögl. Nutz. Art	KP €/m ² bei WGFZ 0,850	Indiv.* Zu-/Abschlag	objekt-spezifischer KP' markt-/lagerbereinigt
1	Mrz 21	552 m ²	2.891 €/m ²	0,72	gut	DHs	3.174 €/m ²	-47%	1.682 €/m ²
2	Mai 21	1.237 m ²	2.066 €/m ²	0,66	mittel	DHä	2.375 €/m ²	4%	2.470 €/m ²
3	Jul 21	807 m ²	2.559 €/m ²	0,70	mittel	EMH	2.852 €/m ²	1%	2.881 €/m ²
4	Aug 21	302 m ²	2.977 €/m ²	0,69	gut	DHs	3.343 €/m ²	-29%	2.374 €/m ²
5	Apr 22	1.018 m ²	2.907 €/m ²	0,66	gut	DHä	3.342 €/m ²	-23%	2.573 €/m ²
6	Jun 22	292 m ²	3.281 €/m ²	0,75	gut	DHs	3.522 €/m ²	-34%	2.325 €/m ²
7	Aug 22	620 m ²	2.548 €/m ²	0,69	gut	EMH	2.862 €/m ²	-19%	2.318 €/m ²
8	Sep 22	1.285 m ²	3.401 €/m ²	0,88	mittel	EMH	3.333 €/m ²	-14%	2.866 €/m ²
Mittelwerte:				760 m ²	2.830 €/m ²		3.100 €/m ²	2.440 €/m ²	
				min.	2.070 €/m ²		2.380 €/m ²	1.680 €/m ²	
				max.	3.400 €/m ²		3.520 €/m ²	2.880 €/m ²	
				Medianwert:	2.900 €/m ²		3.250 €/m ²	2.420 €/m ²	
				Standardabweichung:	431 €/m ²		378 €/m ²	378 €/m ²	
				rd.	15%		12%	15%	

*Zu-/Abschlag wegen Makro-/Mikrolage, Nutzart, Größe, Ausrichtung, Verkaufszeitpunkt/Marktlage usw.

Legende: EMH = Ein-/Mehrfamilienhaus; DHä = Doppel-/Reihenhäuser; DHs = Doppelhäuser

Der geschätzte Werteinfluss (Summe der individuellen Zu- und Abschläge) der gegenüber dem Bewertungsgrundstück abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsgrundstücks zu verstehen, d. h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjektes führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.

Anmerkung:

Die benannten Objekte stammen überwiegend aus dem Bereich der Gemarkung Trudering bzw. teils aus der Gemarkung Perlach in vergleichbaren Lagen und stellen eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt.

- zu 1) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare gute, relativ ruhige Wohnlage mit guter Wohnadresse in einem reinen Wohngebiet; kleineres, nordwest-/südostgerichtetes Grundstück zur Bebauung mit Doppelhäusern
- zu 2) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare durchschnittliche, stark immissionsbelastete Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse in einem reinen Wohngebiet; größeres, nordost-/südwestgerichtetes Grundstück zur Bebauung mit Doppel-/Reihenhäusern
- zu 3) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare durchschnittliche, stark immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse in einem allgemeinen Wohngebiet; größeres, nordost-/südwestgerichtetes Grundstück zur Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus
- zu 4) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare gute, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse in einem allgemeinen Wohngebiet; wesentlich kleineres, ost-/westgerichtetes Grundstück zur Bebauung mit Doppelhäusern
- zu 5) Weitgehend vergleichbare gute, relativ ruhige Wohnlage mit guter Wohnadresse in einem reinen Wohngebiet; größeres, nordwest-/südostgerichtetes Grundstück zur Bebauung mit Doppelhäusern
- zu 6) Gut vergleichbare gute, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse in einem reinen Wohngebiet; wesentlich kleineres, nordost-/südwestgerichtetes Grundstück zur Bebauung mit Doppelhäusern
- zu 7) Weitgehend vergleichbare gute, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse in einem reinen Wohngebiet; kleineres, ost-/westgerichtetes Grundstück zur Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus
- zu 8) Gut vergleichbare durchschnittliche, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse in einem reinen Wohngebiet; größeres, ost-/westgerichtetes Grundstück zur Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus

Ableitung des angemessenen Bodenwerts

Der qualitäts- und zeitangepasste Richtwert für unbebaute, baureife Wohnbauflächen im gegenständlichen Bereich wurde abgeleitet mit rd. 2.750 €/m²

Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der wahrscheinlichste, markt-/objektspezifisch angepasste vorläufige Kaufpreis für das gegenständliche Bewertungsobjekt in einer Spanne zwischen rd. 1.680 € bis 2.880 € je m² Grundstücksfläche liegt. Der Mittelwert der Verkaufspreise der Vergleichsobjekte liegt bei rd. 2.440 €/m² Grundstücksfläche mit einer Standardabweichung (Varianz) von rd. 15%, der Medianwert liegt bei rd. 2.420 €/m² Grundstücksfläche.

Aufgrund der Aktualität der Vergleichspreise wird nachfolgend auf den im Vergleich zum arithmetischen Mittel gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten) robusteren, markt-/objektspezifisch angepassten Medianwert in Höhe von rd. 2.420 €/m² Grundstücksfläche abgestellt.

4.3 Wertermittlung

Die Grundstücksgröße gemäß Bestandsverzeichnis im Grundbuch bildet die Grundlage der Bewertung. Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage, des Zuschnitts und der Beschaffenheit, der planungsrechtlichen Situation und des Erschließungsgrades wird für das gegenständliche Bewertungsgrundstück, Fl.Nr. 1612/1, Gemarkung Perlach, der als angemessen erachtete markt-/lageangepasste (modifizierte), objektspezifische Bodenwert wie folgt begutachtet:

Bodenwert

Markt-/lageangepasster Bodenwert (ebf) für das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 1612/1, Gemarkung Perlach, nach Abbruch und Freimachung bei angenommener, baurechtlich max. möglicher WGFZ, ca:

Somit:

$$0,85 \quad 2.420 \text{ €/m}^2 \\ 2.420 \text{ €/m}^2 \times 743 \text{ m}^2 = \text{rd. } 1.798.000 \text{ €}$$

Abzüglich kalkulatorischer Kosten für Demontage, Abbruch, Freimachung sowie Entsorgung etc. der aufstehenden Bebauung, bei Brutto-Rauminhalt (BRI), ca.:
Somit:

$$270 \text{ m}^3 \quad 40 \text{ €/m}^3 \\ 40 \text{ €/m}^3 \times 270 \text{ m}^3 = \text{rd. } -11.000 \text{ €}$$

Abzüglich kalkulatorischer Kosten für Abbruch/Freimachung sowie Entsorgung etc. der versiegelten

Grundstücksflächen, ca.:

Somit:

$$671 \text{ m}^2 \quad 30 \text{ €/m}^2 \\ 30 \text{ €/m}^2 \times 671 \text{ m}^2 = \text{rd. } -20.000 \text{ €}$$

Risikoabschlag für eventuelle Unwägbarkeiten und damit verbundene Kosten und Risiken etc., pauschal frei geschätzt, ca.:
Somit:

$$2\% \\ 1.798.000 \text{ €} \times -2\% = \text{rd. } \frac{-36.000 \text{ €}}{1.731.000 \text{ €}} \\ \text{gerundet } \underline{\underline{1.730.000 \text{ €}}}$$

Bodenwert vor Abbruch und Freimachung

Dies entspricht je m² Grundstücksfläche:

$$1.730.000 \text{ €} / 743 \text{ m}^2 = \text{rd. } 2.328 \text{ €/m}^2$$

Digitale Fassung

5.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das gegenständliche Grundstück Heinrich-Wieland-Straße 83 in 81735 München, bebaut mit einem Kfz-Verkaufspavillon mit rd. 70 m² Grundfläche, wird aus dem Liquidationswert des fiktiv unbebauten Grundstücks abgeleitet, da der Wert der aufstehenden Bebauung zum Stichtag wegen der vorhandenen Baurechtsreserve in einem Missverhältnis zur Wertigkeit des Bodens steht. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Es wurde folgender Wert ermittelt:

Vergleichswert des Grundstücks	1.731.000 €
--------------------------------	-------------

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet- und lastenfreie Verkehrswert, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener schädlicher Bodenveränderungen, des unbebauten Grundstücks Fl.Nr. 1612/1, Gemarkung Perlach, bei unterstelltem alsballdigen Abbruch der aufstehenden Bebauung zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.01.2023 auf (gerundet)

1.730.000 €

(m. W. eine Million siebhundertdreißigtausend Euro)

(dies entspricht (1.730.000 € / ca. 743 m² Grundstücksfläche) rd. 2.328 €/m²)

begutachtet.

München, den 16. Februar 2023

Antonio D. Margherito



Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat
Vermessungsamt

Übersichtskarte von München

Gemarkungsgrenzen

Maßstab 1:75.000

© Landeshauptstadt München - Kommunalreferat - Vermessungsamt

Stadtplanausschnitt

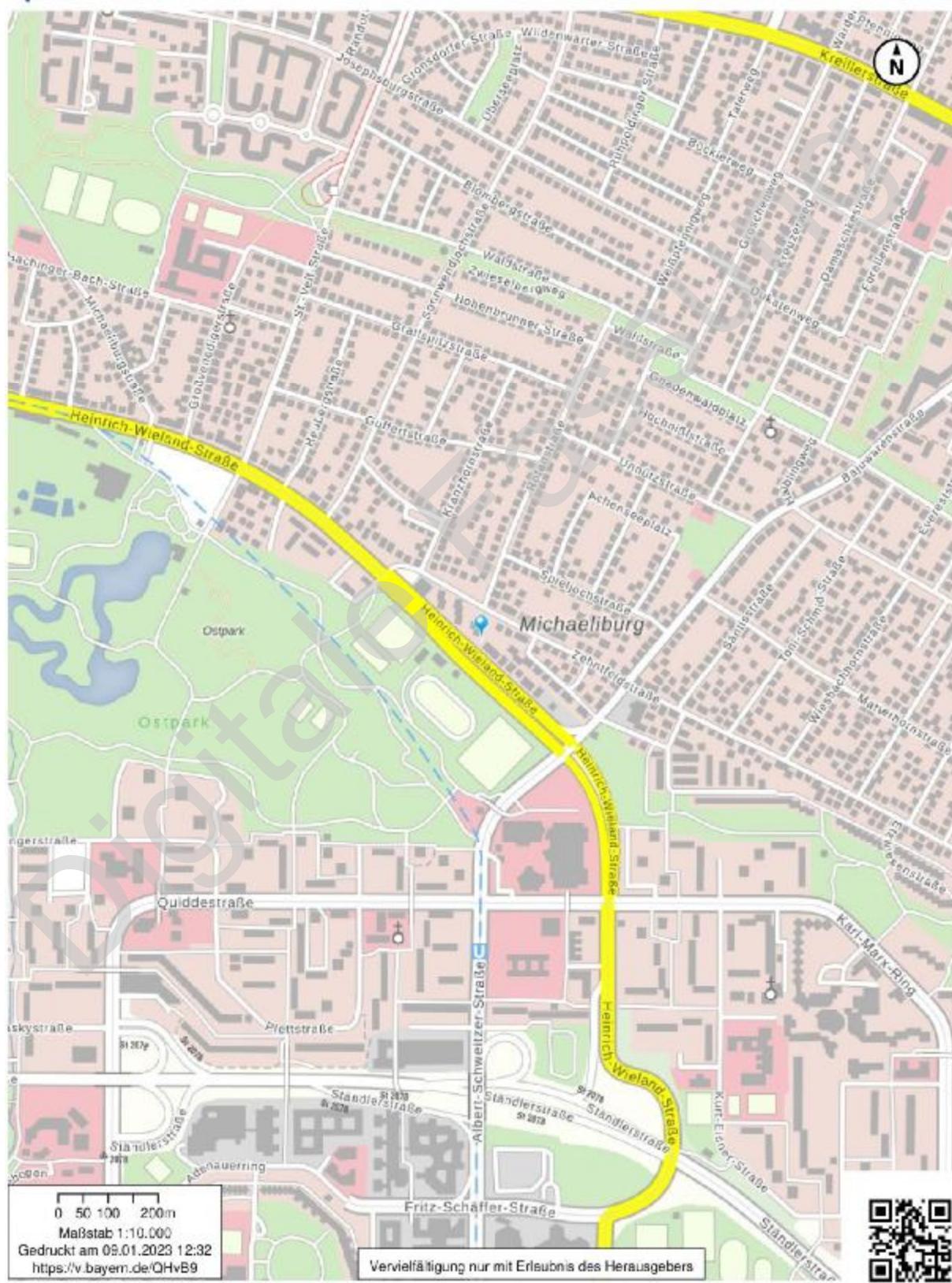
(Maßstab ca. 1:10.000)

81735 München, Heinrich-Wieland-Straße 83



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 50 100 200m

Maßstab 1:10.000

Gedruckt am 09.01.2023 12:32
<https://v.bayern.de/QhvB9>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics



Luftbildaufnahme

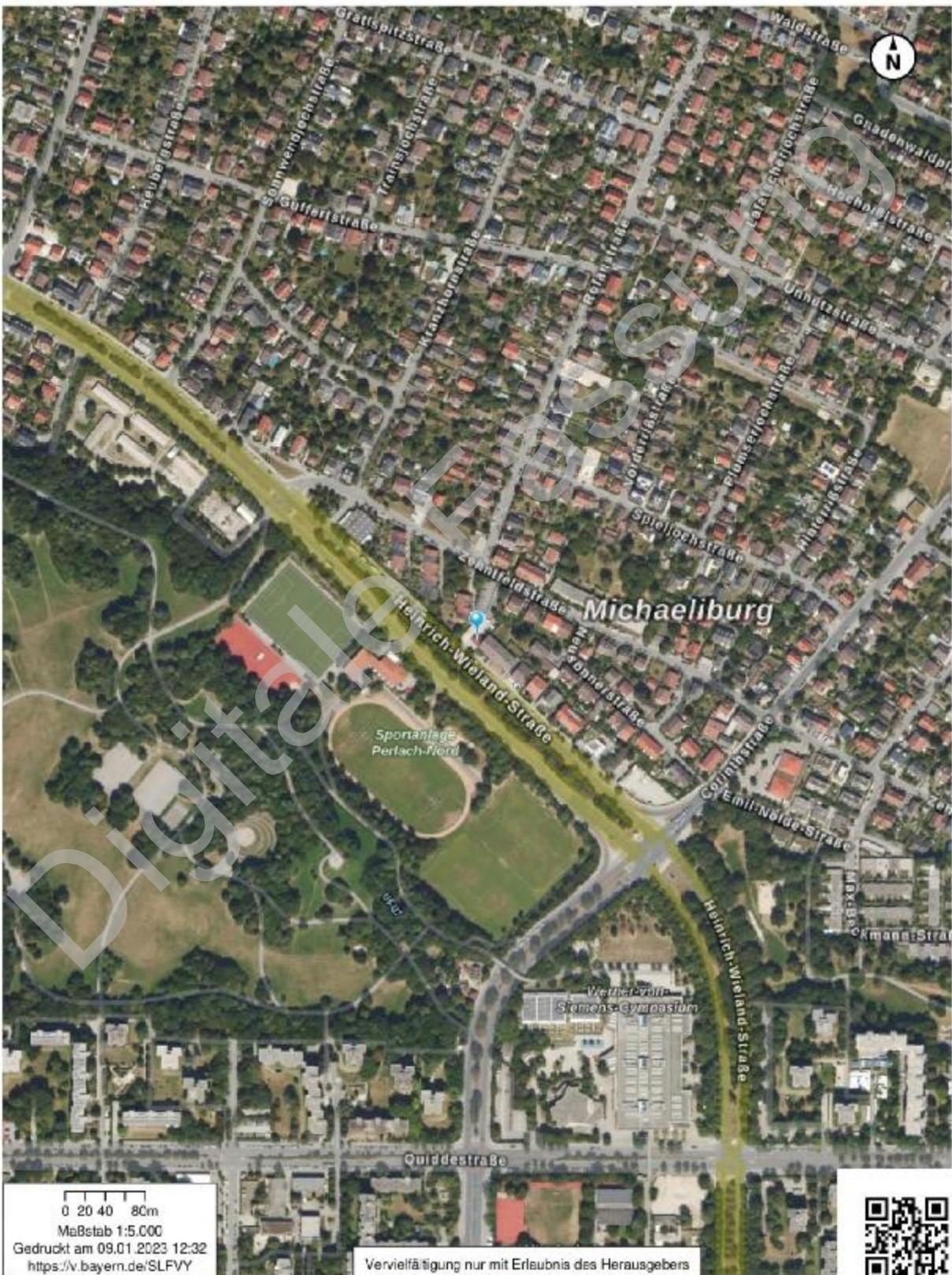
(Maßstab ca. 1:5.000)

81735 München, Heinrich-Wieland-Straße 83



Bayern**Atlas**

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 20 40 80m

Maßstab 1:5.000

Gedruckt am 09.01.2023 12:32
<https://v.bayern.de/SLFVY>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023



Lageplan

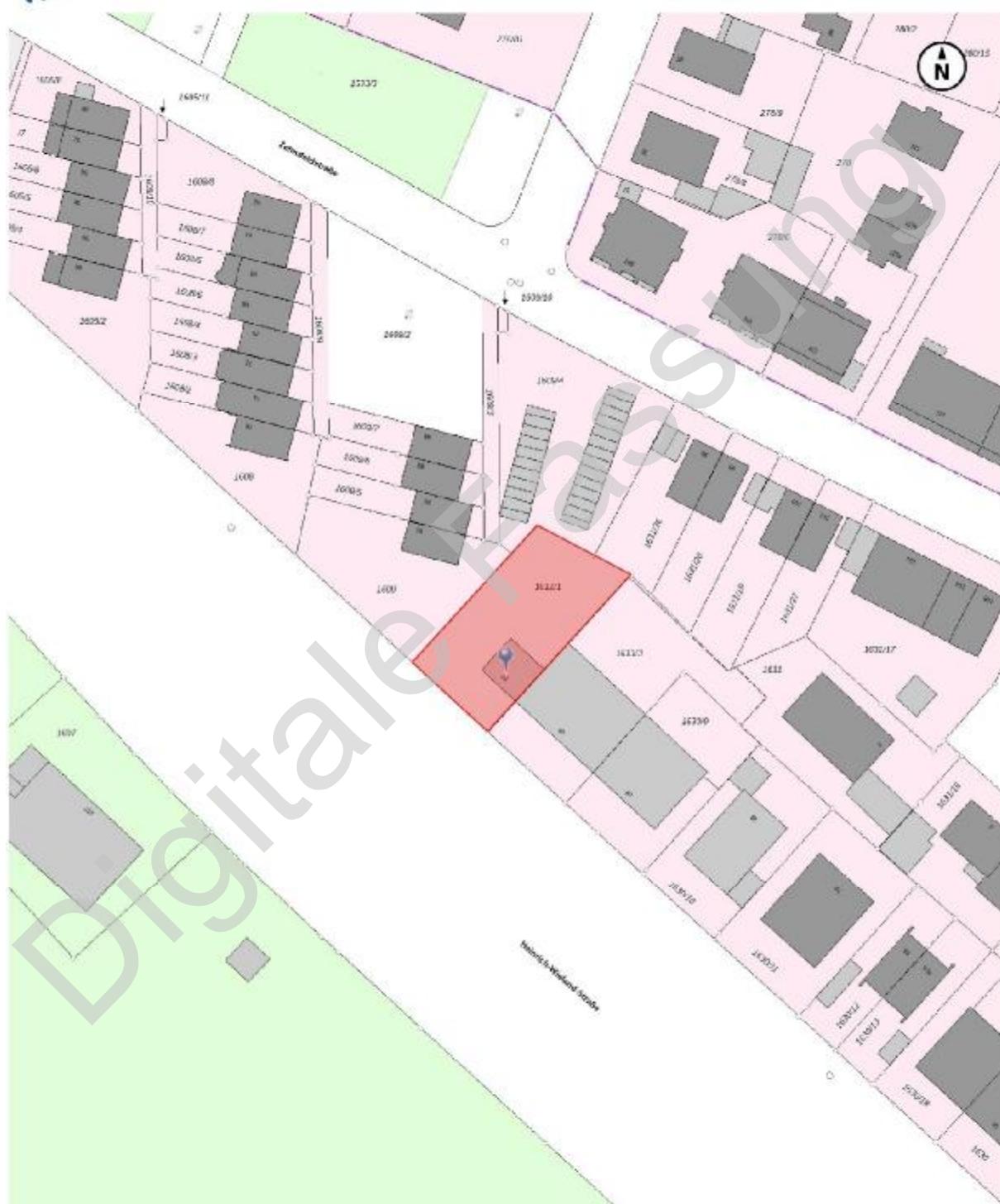
(Maßstab ca. 1:1.000)

81735 München, Heinrich-Wieland-Straße 83



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 5 10 15 20m

Maßstab 1:1.000

Gedruckt am 09.01.2023 12:33
<https://v.bayern.de/9Nwr>

digitod

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

130



Außenaufnahmen



Heinrich-Wieland-Straße n. Nordwesten



Heinrich-Wieland-Straße n. Südosten



Ansicht v. Südwesten



Ansicht v. Südwesten



Ansicht v. Südwesten



Ansicht v. Westen