

Architektin

Barbara Kuntz

Dipl. Wirtsch.-Ing. FH

zertifizierte Sachverständige
für die Bewertung von
Grundstücken und
Gebäuden FH/TAS

Barbara Kuntz · Hubertusstr. 4 · 80639 München · Tel 089/178 45 97 · Fax 089/178 79 685 · sv.kuntz@t-online.de

Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB)



AG München

AZ: 1510 K 148/22

Objekt

kleines Einfamilienhaus
- Bewertung als fiktiv freigelegtes Grundstück -
Insterburger Str. 6
81929 München

Stichtag

9. Oktober 2023

Datum

14. November 2023

Verkehrswert

2.430.000,- €
(miet- und lastenfreier Zustand)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Lage	6
2.3	Grundstückseigenschaften	8
2.4	Erschließung	8
2.5	Grundstücksqualität	8
2.6	Privatrechtliche Situation	9
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.7.1	Bauplanungsrecht	9
2.7.2	Bauordnungsrecht	10
3	Gebäudebestand und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen	11
3.2	Gebäudedaten	12
3.3	Gebäudekonstruktion und Ansichten	12
3.4	Ausstattung und Ausbauzustand	13
3.5	Außenanlagen	13
3.6	Beurteilung	13
4	Wertermittlung	14
4.1	Wertermittlungsverfahren	14
4.2	Verfahrensauswahl	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.3.1	Direkter Vergleich - Vergleichspreise	16
4.3.2	Anpassung der Vergleichspreise	17
4.3.3	Indirekter Vergleich – Bodenrichtwert	18
4.3.4	Anpassung des Bodenrichtwerts	20
4.3.5	Bodenwertansatz	21
4.3.6	Bodenwert mit Berücksichtigung der Freilegungskosten	21
5	Verkehrswert	22
6	Abkürzungsverzeichnis	23
7	Verzeichnis der Anlagen	24

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Beschluss vom 30.06.2023, AZ: 1510 K 148/22
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Objekt	kleines abbruchreifes Einfamilienhaus, Baujahr 1933/34, ca. 55 m ² WF - Bewertung als fiktiv freigelegtes Grundstück -
Bewertungsstichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 09.10.2023
Teilnehmer	Unterzeichnerin
besondere Vorkommnisse	Der Zugang zum Grundstück wurde bereits im Vorfeld von dem im Anwesen lebenden Antragsgegner verweigert. Die Bewertung wurde folglich nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.
Arbeitsunterlagen	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug vom 27.06.2022- Lageplan M:1000- Baugenehmigung Plan Nr. 185, genehmigt am 28.04.1933- Aufstockung Plan Nr. 245, genehmigt 30.08.1934- Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern- EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur- Lagekarte des Gutachterausschusses München- Statistisches Taschenbuch 2021 der LH München- Immobilienmarktbericht 2022, Frühjahrsticker und Halbjahresreport 2023 des Gutachterausschusses München- Preisanalyse des IVD-Instituts Süd e.V.- Internetrecherche Immobilienmarkt
Erhebungen	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuchamt München: Grundakte- Lokalbaukommission: Bauakte- GeoPortal München: Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation- Gutachterausschuss München: Vergleichspreise, Bodenrichtwert- Ortstermin: örtliche Aufzeichnungen

Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken
- BayBO: Bayerische Bauordnung
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung
- WoFlV: Wohnflächenverordnung: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
- Zweite Berechnungsverordnung: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

Vorbehalte

Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfreien Zustand ermittelt und ggf. der Wert etwaiger Belastungen in Abt. II zusätzlich zur Information des Gerichts festgestellt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen könnten.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt auch für die eingeholten Pläne als Grundlage zur Überprüfung der Wohnflächenberechnung. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt. Bei der Ortsbesichtigung festgestellte Abweichungen wurden tlw. handschriftlich ohne gesondertes Aufmaß ergänzt.

Wichtiger Hinweis

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz der Verfasserin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten ohne Zustimmung der Verfasserin nicht verwendet werden. Eine Drittverwendung, auch in Auszügen, ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht München, Grundbuch von Daglfing, Blatt 3962: Flst. 342/49 – Insterburger Str. 6 Wohnhaus, Garten, Hofraum 770 m ²
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	
Lfd. Nr. 1	gelöscht
Lfd. Nr. 2	Nacherben
Lfd. Nr. 3	beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) - Gültigkeit unwirksam -
Lfd. Nr. 4	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG München, AZ: 1510 K 148/22); eingetragen am 27.06.2022.
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Lage

Makrolage

Das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet sich in Bogenhausen, dem 13. Stadtbezirk der LH München, der mit rd. 1,5 Millionen Einwohnern größten Stadt Bayerns im Regierungsbezirk Oberbayern. Der Stadtbezirk Bogenhausen liegt im Nordosten von München auf der rechten Seite der Isar und erstreckt sich vom Rand der Innenstadt bis zur Stadtgrenze im Nordosten. Bogenhausen gliedert sich in die Bezirksteile Oberföhring, Johanneskirchen, Herzogpark, Engelschalking, Daglfing, Parkstadt und Altbogenhausen.

Mikrolage

Die Bebauung im Stadtbezirk ist sehr heterogen. Altbogenhausen und der Herzogpark, die von Kriegsschäden überwiegend verschont wurden, gehören mit ihren herrschaftlichen Villen zu den besten und teuersten Wohnlagen Münchens. Die Isar liegt von hier aus in fußläufiger Entfernung, die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar. Ganz im Osten des Stadtbezirks befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen und Hochhäuser. In den 50er Jahren entstand in der Parkstadt Bogenhausen die erste Wohnsiedlung mit Hochhausbebauung. Das Spektrum der Bebauung reicht von Einfamilienhäusern mit großen Gärten über Reihenhaussiedlungen und alte Gehöfte bis zu Miethauskomplexen.

Das gegenständliche Anwesen befindet sich im östlichen Bezirksteil Denning zwischen Engelschalking im Norden und Zamdorf im Süden. Die Grenzen von Denning sind die Vollmannstraße im Westen, die Memeler Straße im Norden, die S-Bahnlinie im Osten und der Denninger Anger im Süden. Das Ortsbild Dennings ist heute geprägt durch Wohngebiete mit Einfamilienhäusern, die von Gärten umgeben sind. Lediglich zwischen Denninger Straße und Wartrstraße liegt eine Hochhausbebauung. Die Hauptachse Dennings ist die Ostpreußenstraße, in der sich über 100 Geschäfte und Dienstleistungsunternehmen befinden.

Das Anwesen liegt an der Südseite der Insterburger Straße zwischen der Ostpreußenstraße im Westen und einer kleinen Grünanlage an der Straße Zur Deutschen Einheit im Osten.

Freizeitwert

Der Stadtbezirk bietet zahlreiche Grünflächen. Der Denninger Anger, ein ca. 20 ha großer Grünzug, durchzieht den Stadtbezirk in Ost-West-Richtung. Die Grünanlagen im Fideliopark und im neuen Wohnquartier Prinz Eugen Park eignen sich zur Naherholung wie auch die weitläufigen Isarauen um den Herzogpark. Der Englische Garten, der sich entlang des westlichen Isarufers erstreckt, ist über das ca. 4 km entfernte Stauwehr Oberföhring zu erreichen.

Verkehrslage	Die Anschlüsse an das städtische, regionale und überregionale Straßennetz sind sehr gut. Sowohl über die Engelschalkinger Straße als auch über die Denninger Straße besteht nach wenigen Fahrminuten Anschluss zum Mittlerer Ring, der sowohl zum Stadtzentrum sowie auch zu den Autobahnen nach Nürnberg, Passau und Salzburg eine verkehrsgünstige Anbindung herstellt.	
Öffentlicher Nahverkehr	Der Stadtbezirk ist über die U4 und die S8 an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Bushaltestellen liegen im Gehbereich.	
Entfernungen	Bushaltestelle Zoppoter Straße	ca. 170 m
	S-Bahnhof Daglfing	ca. 750 m
	München Klinik Bogenhausen	ca. 1,7 km
	U-Bahnhof Arabellapark	ca. 1,9 km
	München Stadtmitte, Marienplatz	ca. 6,5 km
	Hauptbahnhof München	ca. 8 km
	Flughafen München	ca. 32 km
Parksituation	Das Parkangebot in der Umgebung ist gut.	
Umgebungssituation	Die Bebauung im näheren Umfeld besteht überwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern sowie kleinen Wohnanlagen.	
Wohnlage	Die Wohnlagenklassifizierung wurde der Lagekarte des Gutachterausschusses entnommen. Dieser unterscheidet nach den folgenden Wohnlagenqualitäten: Durchschnittlich, Gut, Gut zentral und Beste Wohnlage. Das Wohngebiet im Umfeld des Bewertungsobjekts wird als gute Wohnlage ausgewiesen.	
Immissionen	Nennenswerte Beeinträchtigungen durch Fahrverkehr wurden nicht festgestellt.	
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage ca. 90 m westlich an der Einmündung in die Ostpreußenstraße.	
Infrastruktur	Lebensmittelläden und Dienstleistungsbetriebe befinden sich entlang der Ostpreußenstraße. Zwei Grundschulen und Kindertagesstätten liegen im Gehbereich. Das Stadtzentrum mit den vielfältigen Angeboten an Geschäften und kulturellen Einrichtungen ist schnell erreichbar.	

2.3 Grundstückseigenschaften

Grundstücksbreite	ca. 16,50 m
mittlere Tiefe	ca. 45 m
Gestalt	rechteckiger Zuschnitt
Topografie	kein Gefälle, Straßenniveau
Grenzverhältnisse	keine Grenzbebauung
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück besitzt augenscheinlich einen normal tragfähigen, gewachsenen Baugrund. Genaue Aufschlüsse über die auch den Wert beeinflussenden Bodenverhältnisse, sind nur durch Baugrunduntersuchungen möglich, die im Bedarfsfall empfohlen werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher das Grundstück als frei von Altlasten schädlicher Bodenverunreinigungen sowie primären und sekundären Schadstoffen in und am Gebäude unterstellt.

2.4 Erschließung

Straßenart	Anliegerstraße, verkehrsberuhigter Bereich
Straßenausbau	Straßenbreite ca. 6,5 m, zweispuriger Ausbau, asphaltiert, beidseitig schmale Gehsteige; Parken entlang einer Straßenseite
Ver- und Entsorgung	Wasser, Abwasser, Strom
Anmerkung	Die Unterzeichnerin hat bei den Münchner Stadtwerken die Spartenauskunft für Wasser, Strom und Gas eingeholt (siehe Anlagen). Das Grundstück ist nicht an das Gasleitungssystem angeschlossen.

2.5 Grundstücksqualität

Entwicklungszustand	baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgaberechtl. Zustand	Es wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

2.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen

Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

nicht eingetragene Rechte / Belastungen

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt.

2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

2.7.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der LH München liegt die gegenständige Wohnanlage in einem Bereich, für den eine Nutzung als WA - Gebiet (allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauNVO vorgesehen ist.

Bebauungsplan

Für das gegenständige Anwesen liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Maßgebend für die Einschätzung der Bebaubarkeit ist das Umgebungsgebiet.

**Maß der baulichen
Nutzung**

realisierte Geschossfläche (überschlägig ermittelt):

$$\text{EG/OG} \quad 6,50 * 7,10 * 2 + 1,75 * 4,00 = 99 \text{ m}^2$$

$$\text{DG} \quad \underline{2,5 * 7,10 + 1,5 * 7,10 * 0,5} = 23 \text{ m}^2$$
$$122 \text{ m}^2$$

Geschossflächenzahl: $122 \text{ m}^2 / 770 \text{ m}^2 = 0,16$

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem kleinen freistehenden Einfamilienhaus aus den 1933/34 Jahren bebaut. Die vorhandene Bebauung realisiert lediglich eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von rd. 0,16 und schöpft somit das Baurecht nicht aus. Entsprechend der Umgebungsbebauung und der Darstellung im Flächennutzungsplan wird auch künftig mit einer Wohnbebauung zu rechnen sein. Gemessen an der neueren Umgebungsbebauung wäre ein etwas größerer Baukörper, z.B. in der Gestalt eines Doppelhauses oder Einfamilienhauses mit 2 Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschoss realisierbar. Es wird unterstellt, dass im Falle einer Neubebauung eine WGFZ von max. 0,5 erzielbar ist. Es handelt sich dabei um eine GFZ im bewertungstechnischen Sinn, bei der auch die Fläche des Dachgeschosses entsprechend den Vorgaben des Gutachterausschusses berücksichtigt wird. Die WGFZ wird für die Bodenwertableitung benötigt.

Hinweis

Es ist anzumerken, dass die in diesem Gutachten unterstellte bauliche Nutzung eine Annahme darstellt, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber der Sachverständigen und der zuständigen Planungsbehörde abgeleitet werden kann. Eine Haftung wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine verbindliche Aussage über Art und Maß der baulichen Nutzung kann nur durch eine entsprechende Bauvoranfrage bzw. einen Bauantrag erhalten werden.

2.7.2 Bauordnungsrecht**Anmerkung**

Die Unterzeichnerin hat bei der Lokalbaukommission der Stadt München die Bauakte eingesehen. Der Baubescheid für die Errichtung eines Einfamilienhauses ist vom 28.04.1933, die Aufstockung vom 30.08.1934.

Für die nachfolgende Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3 Gebäudebestand und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibungen der baulichen Anlagen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbegehung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel /-schäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden.

- Die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich ihrer Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften sowie auf versteckte Mängel hin untersucht;
- Es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- Die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonschmelzzement etc.) untersucht;

Die am 1. Februar 2002 in Kraft getretene Energiesparverordnung (EnEV) samt ihren nachfolgenden Novellierungen wurde zum 1. November 2020 durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst. Eine weitere Änderung ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten und enthält verschärfte Anforderungen, insbesondere für Neubauten.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die frühere EnEV, das EnEG und das EEWärmG wurden mit dem GEG zusammengeführt. Für Bestandsgebäude bestehen Nachrüstungsverpflichtungen insbesondere für folgende Maßnahmen:

- Außerbetriebnahme der vor dem 1.1.1991 eingebauten Heizkessel;
- Außerbetriebnahme der nach dem 1.1.1991 eingebauten Heizkessel nach Ablauf von 30 Jahren
- Dämmung von bisher ungedämmten, zugänglichen Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen
- Dämmung von bisher ungedämmten, nicht begehbaren, aber zugänglichen obersten Geschossdecken in beheizten Räumen

Die Vorgaben gelten für alle Mehrfamilienhäuser unabhängig von einer Sanierung. Ein- und Zweifamilienhäuser sind von dieser Regelung ausgenommen, wenn der Eigentümer bereits am 1. Februar 2002 selbst im Gebäude wohnt. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt 2 Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.

3.2 Allgemeine Angaben

Gebäudeart	freistehendes kleines Einfamilienhaus, bestehend aus Untergeschoss, Erd- und Obergeschoss, Speicher	
Baujahr	1933 1934: Aufstockung	
Nutzung	Eigennutzung	
Energiepass	-	
Technische Daten	Grundstücksgröße	770 m ²
	Grundfläche	53 m ²
	Geschossfläche bewertungstechn.	122 m ²
	WGFZ	0,16
	WGFZ realisierbar	0,50
	Wohnfläche	ca. 55 m ²
	Umbauter Raum	ca. 460 m ³
Grundriss	laut Plan: Erdgeschoss: Kammer, Zimmer, Wohnküche, WC Obergeschoss: Kammer, Zimmer, Wohnküche	

3.3 Gebäudekonstruktion und Ansichten

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung/Keller	den statischen Erfordernissen entsprechend
Umfassungswände	Mauerwerk 38 cm
tragende Innenwände	-
Decken	Fehlboden
Dach	Satteldach mit Dachziegeln
Fassaden	nicht erkennbar
Zugang	Holztür mit Glaselementen, 2 Differenzstufen
Fenster	nicht erkennbar
Sonnenschutz	nicht erkennbar
Dachentwässerung	nicht erkennbar

3.4 Ausstattung und Ausbauzustand

Anmerkung	<i>Der Unterzeichnerin wurde im Rahmen des Ortstermins eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Angaben zur Ausstattung sind nicht bekannt. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen.</i>
Innenwände	-
Deckenfläche	-
Fußböden	-
Türen	-
Treppe	-
Elektroinstallation	
Sanitärinstallation	lt. Plan: WC
Heizung	-
Wasser	-

3.5 Außenanlagen

Einfriedung	alter Holzlattenzaun
Gartenanlage	Vorgarten stark eingewachsen

3.6 Beurteilung

Grundriss unzeitgemäß, lt. den Planunterlagen

Fazit Das Grundstück ist mit einem kleinen Einfamilienhaus aus der Vorkriegszeit bebaut. Soweit von außen erkennbar wurden das Anwesen seit der Bauzeit keinen baulichen Veränderungen unterzogen. Die Gebäudehülle ist fast vollständig mit Kletterpflanzen eingewachsen, der straßenseitige Holzzaun weitgehend eingefallen. Der inner-räumliche Zustand ist nicht bekannt. Die Außenanlagen sind deutlich vernachlässigt. Wohnhäuser mit Hochparterre gelten aus heutiger Sicht als unzeitgemäß. Das Gebäude vermittelt einen überalterten Zustand, der eine Sanierung unwirtschaftlich erscheinen lässt. Ein wirtschaftlich handelnder Interessent wird eine Neubebauung des Grundstücks nach Abbruch des Bestands in Erwägung ziehen.

4 Wertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Bewertungsgrundstück erstellt.

Grundstücksdaten

Flst. 342/49 – Insterburger Str. 6, Wohnraum, Garten, Hofraum zu 770 m².

4.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung 14.07.2021 beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen. Das Verfahren ist nach Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV) zieht zur Ableitung des Verkehrswertes Kaufpreise solcher Grundstücke heran, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Das **Ertragswertverfahren** (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) wird angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig zu erzielende Ertrag durch die Vermietung der Räumlichkeiten von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist. Es handelt sich dabei um Objekte, bei denen für den Erwerber vor allem Renditeüberlegungen (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund stehen. Mit dem Ertragswertverfahren wird der Ertragswert aus der Summe von Bodenwert und dem ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt.

Das **Sachwertverfahren** (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) wird angewendet, wenn die Eigennutzung und die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund stehen (z. B. Ein- und Zweifamilienhaus) und die Anwendung des Vergleichswertverfahrens mangels geeigneter Vergleichspreise ausscheidet. In einem solchen Fall wird der Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besondere Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nicht baulichen Anlagen) ermittelt.

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig. Welches der vorgegebenen Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen wird, hängt in aller Regel von dem erwarteten Kaufverhalten und den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten ab. Es ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände auszuwählen, wobei die Auswahl des Verfahrens im sachverständigen Ermessen liegt.

4.2 Verfahrensauswahl

Die Wahl des Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objekts unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück und Gebäude.

Es handelt sich vorliegend um ein kleines Einfamilienhaus von 1933/34. Das Anwesen ist, so weit von der Straße aus erkennbar, nahezu vollständig bis über das Dach hinweg mit Kletterpflanzen eingewachsen. Es wirkt nach äußerer Inaugenscheinnahme überaltert und hinterlässt einen stark vernachlässigten Eindruck.

Wie in Abschnitt 3.6 zusammenfassend dargelegt, wird dem Bestand ein hoher Sanierungsaufwand attestiert, der in keiner wirtschaftlich sinnvollen Relation zum eigentlichen Wert des Gebäudes steht. Aus genannten Gründen wird ein alsbaldiger Abriss des Gebäudes als sinnvoll erachtet und die Grundstücksfläche als fiktiv freigelegtes Baugrundstück bewertet.

Liquidationsobjekte werden definiert als bauliche Anlagen, deren Nutzung in einem Missverhältnis zum Bodenwert steht und mit deren alsbaldigen Abriss (Rückbau) zu rechnen ist. Dies trifft in der Regel dann zu, wenn die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder das Grundstück nach der realisierten Art und dem Maß der baulichen Nutzung unwirtschaftlich genutzt wird.

Als weitere Ursache ist auch der Fall zu sehen, wenn die bauliche Anlage zwar nutzbar ist, jedoch eine wirtschaftliche Nutzung nicht möglich ist, z.B. aufgrund eines erheblichen und dauerhaften Leerstands oder eines Instandhaltungsstaus, der sich bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht mehr beheben lässt.

In jedem Fall kann mit einer Freilegung nur dann gerechnet werden, wenn eine wirtschaftliche Nutzung durch entsprechende Instandsetzungs-, Modernisierungs- oder Umstrukturierungsmaßnahmen nicht realisierbar ist bzw. der Abriss und die Neubebauung rentierlicher sind.

In der nachfolgenden Wertermittlung wird zunächst der Bodenwert unter der Vorgabe ermittelt, wie er sich ergeben würde, wenn die Grundstücksfläche unbebaut wäre. Die Freilegungskosten sind in der Regel als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bei Ermittlung des Verfahrenswerts und nicht bereits beim Bodenwert zu berücksichtigen.

4.3 Bodenwertermittlung

Nach den Vorgaben des § 40 Abs. 1 ImmoWertV soll der Bodenwert nach Möglichkeit im direkten Preisvergleich, d.h. im Vergleichsverfahren mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden. Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit der einzelnen Grundstücke von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird jedoch eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Voraussetzung ist, dass die Merkmale des zu Grunde gelegten Bodenrichtwerts hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen sind in geeigneter Weise durch zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

4.3.1 Direkter Vergleich - Vergleichspreise

Das Vergleichsverfahren ist das Vorrangverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts, wenn eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise vorliegt und diese in ihren Grundstücksmerkmalen mit denen des zu bewertenden Grundstücks möglichst hinreichend übereinstimmen.

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des LH München liegen nachfolgende 7 Vergleichspreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke vor. Sie liegen in unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen. Die Adressen der Vergleichsobjekte sind der Unterzeichnerin bekannt. Aus Gründen des Datenschutzes dürfen die Daten nur in anonymisierter Form wiedergegeben werden.

Nr.	Verkaufsdatum	Netto-Fläche m ²	WGfZ	Art	Kaufpreis €/m ²	RW €/m ² WGfZ
1	7 / 2023	913	0,64	EMH	3.133	2.900/0,60
2	6 / 2022	191	0,97	DHH	3.665	3.400/0,70
3	4 / 2022	236	0,92	DHH	3.369	3.400/0,70
4	4 / 2022	909	0,63	EMH	2.629	2.900/0,60
5	3 / 2022	714	0,89	EMH	5.805	3.900/0,60
6	3 / 2022	1.000	0,60	EMH	3.900	3.900/0,60
7	1 / 2022	307	0,75	DHH	3.176	3.900/0,60

4.3.2 Anpassung der Vergleichspreise

Bei den Vergleichsfällen handelt es sich um unbebaute Wohnbaugrundstücke, die vorwiegend mit Ein-/ Mehrfamilienhäusern sowie Doppelhäusern bebaut werden können. Diese sind hinsichtlich des Vermarktungszeitraums, ihrer objektspezifischen Merkmale und dem Maß der Bebaubarkeit an die Merkmale des Bewertungsobjekts durch Zu- und Abschläge anzupassen.

Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung für das Bewertungsgrundstück richtet sich daher nach § 34 BauGB. In Bezug auf die Umgebungsbebauung und die Darstellung im Flächennutzungsplan wird auch künftig mit einer Wohnbebauung zu rechnen sein.

Die Größe des Bewertungsgrundstücks eignet sich für eine Bebauung mit Ein-/ Mehrfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschoss und einer erzielbaren WGFZ von rd. 0,50. Gegenüber der aktuell realisierten WGFZ von rd. 0,16 könnte das Baurecht weitaus mehr ausgeschöpft werden. Es handelt sich bei der erzielbaren WGFZ von 0,50 um eine GFZ im bewertungstechnischen Sinne.

Mit Hilfe der vom Gutachterausschuss der LH München ermittelten Umrechnungsfaktoren sind die Vergleichspreise an das im Falle eines Neubaus realisierbare Maß der baulichen Nutzung von 0,5 anzupassen.

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

Die Vergleichspreise stammen aus dem Vermarktungszeitraum Januar 2022 – Juli 2023. Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem aktuellen Halbjahresreport 2023, dass auf Basis der noch relativ wenigen vorliegenden Auswertungen die Preise für Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im ersten Halbjahr 2023 im Mittel um rund 14 % unter den aktuellen Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 liegen.

Anpassung an die objektspezifischen Lagebedingungen

Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich um unbebaute Baugrundstücke. Sie liegen in unterschiedlichen Richtwertzone in den Gemarkungen Daglfing und Berg am Laim in einem Umkreis von 1 km (LL) zum Bewertungsobjekt.

- Objekt 1: Bodenrichtwertgebiet mit niedrigerem Preisniveau östlich der S-Bahnlinie, ruhige und durchschnittliche Wohnlage, geplant Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten, etwas größeres Grundstück, rechteckiger Zuschnitt, Hochspannungsleitung, größere Entfernung zur örtlichen Infrastruktur
- Objekt 2: Bodenrichtwertgebiet mit niedrigerem Preisniveau westlich der S-Bahnlinie, ruhige und gute Wohnlage, geplant DHH, deutlich kleineres Grundstück, rechteckiger Zuschnitt, Hausgarten an der Westseite, größere Entfernung zur örtlichen Infrastruktur
- Objekt 3: Bodenrichtwertgebiet mit niedrigerem Preisniveau westlich der S-Bahnlinie, ruhige und gute Wohnlage, geplant DHH, deutlich kleineres Grundstück, rechteckiger Zuschnitt, Hausgarten an der Westseite, größere Entfernung zur örtlichen Infrastruktur
- Objekt 4: Bodenrichtwertgebiet mit niedrigerem Preisniveau östlich der S-Bahnlinie, Verkehrsbeeinträchtigung, durchschnittliche Wohnlage, geplant Mehrfamilienhaus mit 3 Einheiten, etwas größeres Grundstück, unregelmäßiger Zuschnitt, Hausgarten an der Westseite

- Objekt 5: Bodenrichtwertgebiet entsprechend dem Bewertungsobjekt, gute Wohnlage, geplant Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten, annähernd gleiche Grundstücksgröße, Eckgrundstück, Garten nach Süden
- Objekt 6: Bodenrichtwertgebiet entsprechend dem Bewertungsobjekt, gute Wohnlage, geplant Einfamilienhaus, größere Grundstücksgröße, Hausgarten an der Westseite, ruhig gelegen
- Objekt 7: Bodenrichtwertgebiet entsprechend dem Bewertungsobjekt, gute Wohnlage, Verkehrsbeeinträchtigung, geplant DHH, deutliche kleinere Grundstücksgröße, rechteckiger Zuschnitt, Eckgrundstück, Hausgarten an der Nordseite

Die an die Merkmale des Bewertungsgrundstücks angepassten Vergleichspreise liegen in einer Spanne von 2.687 €/m² bis 4.693 €/m², der arithmetische Mittelwert bei 3.224 €/m².

Nr.	Kaufpreise €/m ²	Korrekturfaktoren			Korrektur Preis €/m ²
		Index	WGFZ 0,50	Wertein- fluss	
1	3.133	0,95	0,89	1,25	3.311
2	3.665	0,95	0,70	1,15	2.803
3	3.369	0,95	0,73	1,15	2.687
4	2.629	0,95	0,90	1,20	2.697
5	5.805	0,95	0,74	1,15	4.693
6	3.900	0,95	0,92	1,00	3.409
7	3.176	0,95	0,82	1,20	2.969
Arithmetisches Mittel					3.224

4.3.3 Indirekter Vergleich – Bodenrichtwert

Definition Bodenrichtwert:

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf das angegebene Maß der baulichen Nutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ). Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Bodenrichtwert. Der Bodenwert ist wesentlich von dem tatsächlichen bzw. zulässigen Maß der baulichen Nutzung abhängig. Das Nutzungsmaß wird in erster Linie durch die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ausgedrückt.

Gemäß den Erläuterungen des Gutachterausschusses München zur wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) basiert diese auf dem Ansatz der Geschossfläche (GF) und nicht auf der Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277).

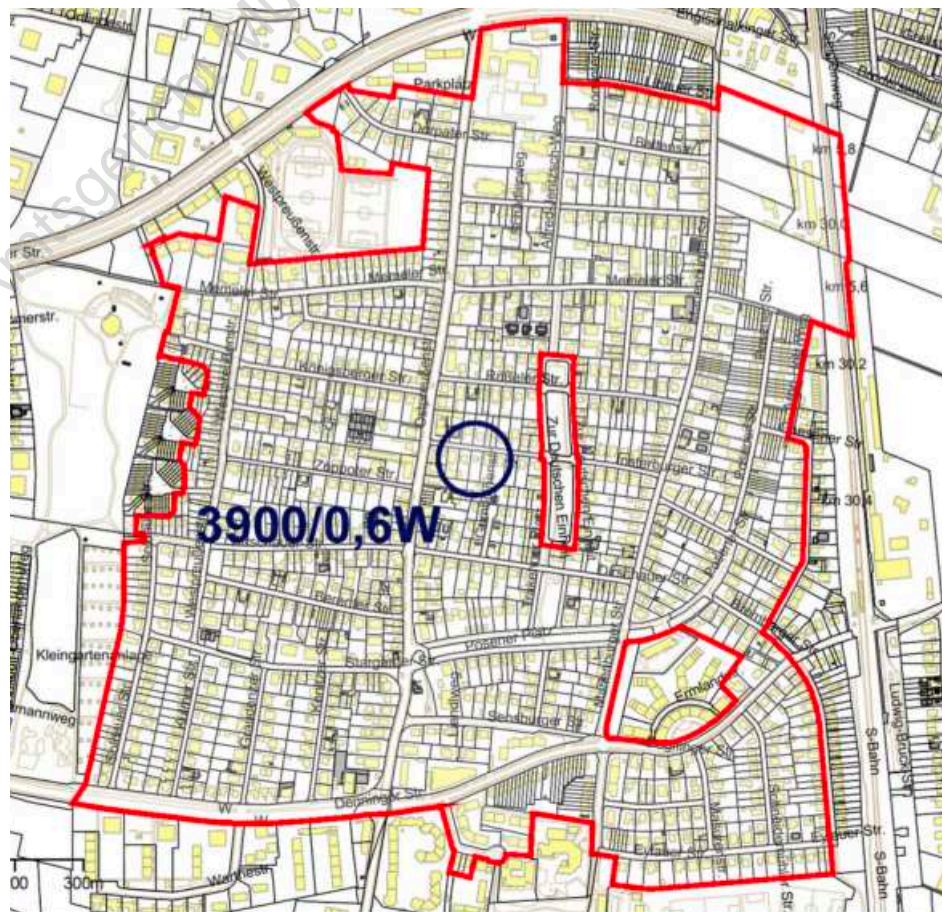
Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der vorhandenen oder zulässigen Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Der Begriff Vollgeschosse ist in Art. 2 Abs. 5 BayBO definiert:

„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Bei der Grundstücksbewertung werden abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) die Flächen von Aufenthaltsräumen anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden Flure, Sanitär- und Treppenträume 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. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene WGFZ muss daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn sein.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München hat für die Lage des Bewertungsgrundstücks folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

<i>Stichtag</i>	01.01.2022
<i>GFZ</i>	0,60
<i>Bodenrichtwert unbebaut</i>	3.900 €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)
<i>Nutzungsart</i>	individuelles Wohngebiet



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2022

4.3.4 Anpassung des Bodenrichtwerts

Im Folgenden wird der Bodenrichtwert an die speziellen Qualitätsmerkmale des Grundstücks angepasst:

Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung

Bodenrichtwerte sind i.d.R. auf ein bestimmtes, jeweils angegebenes Maß der baulichen Nutzung bezogen, das sich in der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) ausdrückt. Ergibt sich im Einzelfall aus der vorhandenen bzw. rechtlich zulässigen Nutzung ein anderes Nutzungsmaß, so muss der Richtwert auf diese wertrelevante Geschossflächenzahl umgerechnet werden. Die Anpassung erfolgt anhand der vom Gutachterausschuss München ermittelten WGfZ-Umrechnungsfaktoren für individuelle Wohnbebauung.

Es wird davon ausgegangen, dass im Falle einer Neubebauung eine WGfZ von 0,5 realisiert werden kann. Es ist eine entsprechende Anpassung vorzunehmen.

Richtwertgrundstück GFZ 0,60: Umrechnungskoeffizient 0,752

Bewertungsgrundstück GFZ 0,50: Umrechnungskoeffizient 0,690

Faktor 0,92

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt. Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem aktuellen Halbjahresreport 2023, dass auf Basis der noch relativ wenigen vorliegenden Auswertungen die Preise für Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im ersten Halbjahr 2023 im Mittel um rund 14 % unter den aktuellen Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 liegen. Im vorliegenden Fall wird der Bodenrichtwert um 5 % reduziert.

Faktor 0,95

Anpassung an spezielle Gegebenheiten des Grundstücks

Spezielle Gegebenheiten, wie atypische Bebauung oder Nutzungsart, Abweichungen hinsichtlich Form, Größe, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand, Immissionen, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen werden vom Bodenrichtwert nicht erfasst und sind in der Einzelbewertung zu berücksichtigen.

Das Bewertungsgrundstück ist eben und hat einen rechteckigen, gut nutzbaren Zuschnitt. Der Hausgarten ist straßenseitig nicht einsehbar und orientiert sich nach Süden. In Anlehnung an die Nachbebauung könnte im Falle einer Neubebauung das Gebäude mit einem Grenzabstand von 5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze positioniert werden. Eine Anpassung an spezielle Grundstücksmerkmale ist nicht erforderlich.

Faktor 1,00

Bodenrichtwert	3.900 €/m ²
Anpassung an das Nutzungsmaß	* 0,92
Anpassung an die Wertverhältnisse	* 0,95
Anpassung an spezielle Gegebenheiten des Grundstücks	* 1,00
angepasster Bodenrichtwert	rd. 3.400 €/m²

4.3.5 Bodenwertansatz

Die an die Merkmale des Bewertungsgrundstücks angepassten Vergleichspreise liegen in einer Spanne von 2.687 €/m² bis 4.693 €/m², der arithmetische Mittelwert bei 3.224 €/m².

Der mit rd. 3.400 €/m² angepasste Bodenrichtwert liegt innerhalb der Spanne der angepassten Vergleichspreise und über dem arithmetischen Mittelwert der Vergleichspreise. Das Vergleichspreisverfahren ist das vorrangige Verfahren bei der Ermittlung des Bodenwerts. Der Bodenwertansatz orientiert sich deshalb am Mittelwert der direkten Vergleichskäufe.

Vorläufiger Vergleichswert $770 \text{ m}^2 \cdot 3.200 \text{ €/m}^2 = 2.464.000 \text{ €}$

4.3.6 Bodenwert mit Berücksichtigung der Freilegungskosten

Der ermittelte Bodenwert ist um die üblichen Freilegungskosten für den Rückbau des Bestands zu mindern. Die Abrisskosten orientieren sich an der Kubatur, die wie folgt überschlägig ermittelt wird.

Wohnhaus	$6,50 \cdot 7,10 \cdot 7,50 +$ $0,5 \cdot 6,50 \cdot 3,30 \cdot 7,10 +$ $1,75 \cdot 5,50 \cdot 3,50$	rd. 460 m ³
----------	--	------------------------

Freilegungskosten	Die Kosten der Freimachung sind insbesondere die Abbruch- bzw. Abrisskosten einschließlich der damit verbundenen Nebenkosten, wie z. B. die Sperrmüllentsorgung/Kosten für Baustrom, Bauwasser und Bauleitung etc. Die Kosten des Rückbaus incl. der Nebenkosten werden pauschal mit 50 €/m ³ veranschlagt.	
-------------------	--	--

$460 \text{ m}^3 \cdot 50 \text{ €/m}^3$	=	23.000 €
--	---	----------

Risikozuschlag	für Entsorgung von evtl. vorhandenem Asbest und Unabwägbarkeiten beim Abriss werden mit einem Risikozuschlag von 30 % berücksichtigt.	
----------------	---	--

Zuschlag 30 %	=	6.900 €
Abrisskosten		rd. 30.000 €

Bodenwert mit Berücksichtigung der Freilegungskosten:

Bodenwert fiktiv freigelegt		2.464.000 €
abzüglich Freilegungskosten	-	30.000 €

rd. 2.434.000 €

5 Verkehrswert

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 wird „*der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation für den bezogenen Bewertungszeitraum, wird der Verkehrswert für das fiktiv freigelegte Grundstück

Objekt: Einfamilienhaus
- Bewertung als fiktiv freigelegtes Baugrundstück -
Ort: Insterburger Str. 6, 81929 München
Flurstück: 342/49

mit **2.430.000 €**
(in Worten: zwei Millionen vierhundertdreißigtausend Euro)

München, den 14. November 2023

Barbara Kuntz

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass sie alle für die Verkehrswertermittlung herangezogenen Daten selbst erhoben hat.

6 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche nach DIN 277
BRI	Bruttorauminhalt
II BV	Zweite Berechnungsverordnung
BW	Bodenwert
DG	Dachgeschoss
DH	Doppelhaus
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
HG	Hanggeschoss
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KP	Kaufpreis
LBK	Lokalbaukommission der Stadt München
LH	Landeshauptstadt
LL	Luftlinie
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
REH	Reihenendhaus
Rgb.	Rückgebäude
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Vgb.	Vordergebäude
VG	Vollgeschoss
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	Wohnflächenverordnung

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungsplan von München
- Anlage 2: Stadtplanausschnitt
- Anlage 3: Lageplan M 1:1000
- Anlage 4: Grundriss Unter- und Erdgeschoss, o. M.
- Anlage 5: Grundriss Obergeschoss, Schnitt, o. M.
- Anlage 6: Spartenauskunft Strom
- Anlage 7: Spartenauskunft Gas
- Anlage 8: Spartenauskunft Wasser
- Anlage 9: Fotodokumentation

digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

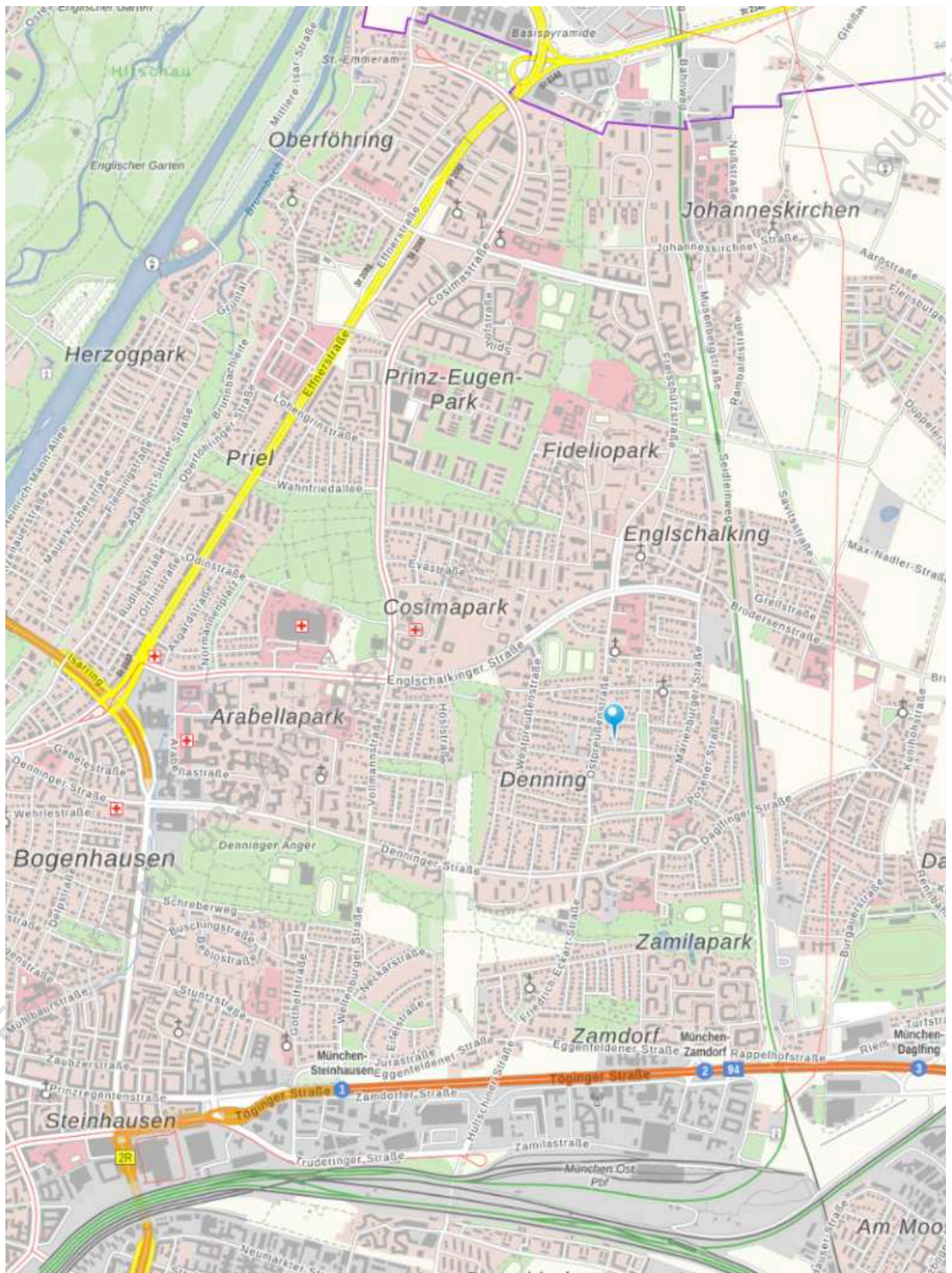
Anlage 1: Umgebungsplan von München

© Digitale Ortskarte, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung



Anlage 2: Stadtplanausschnitt

© Digitale Ortskarte, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

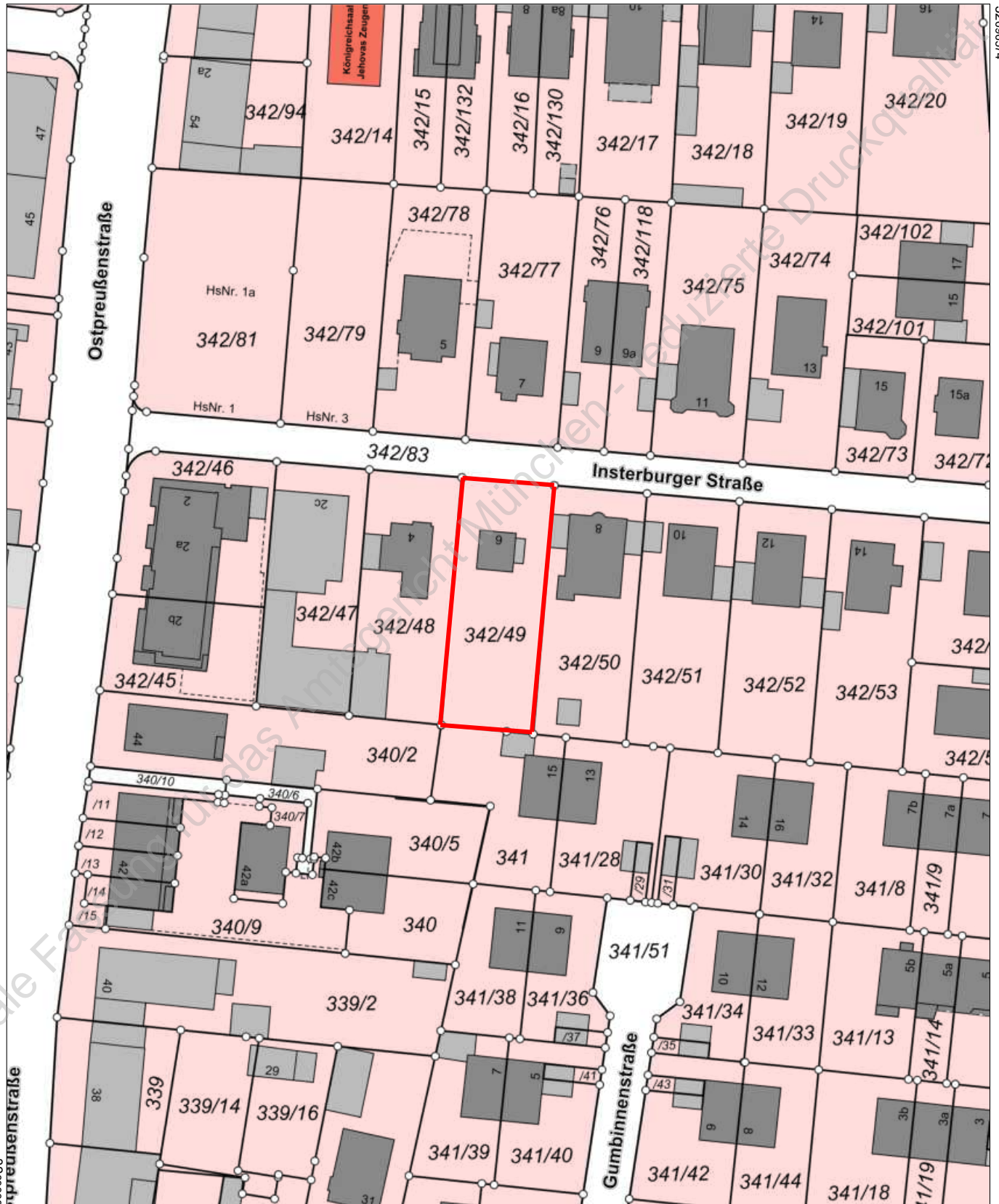


Anlage 3: Lageplan, M 1:1000

Flurstück: 342/49
Gemarkung: Daglfing

Gemeinde: Landeshauptstadt München
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern

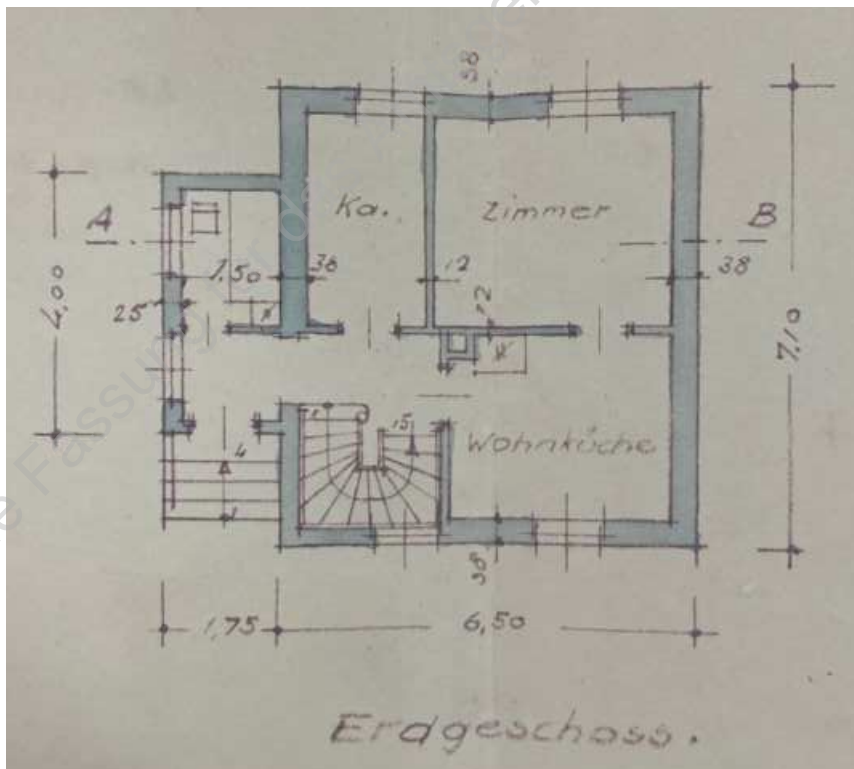
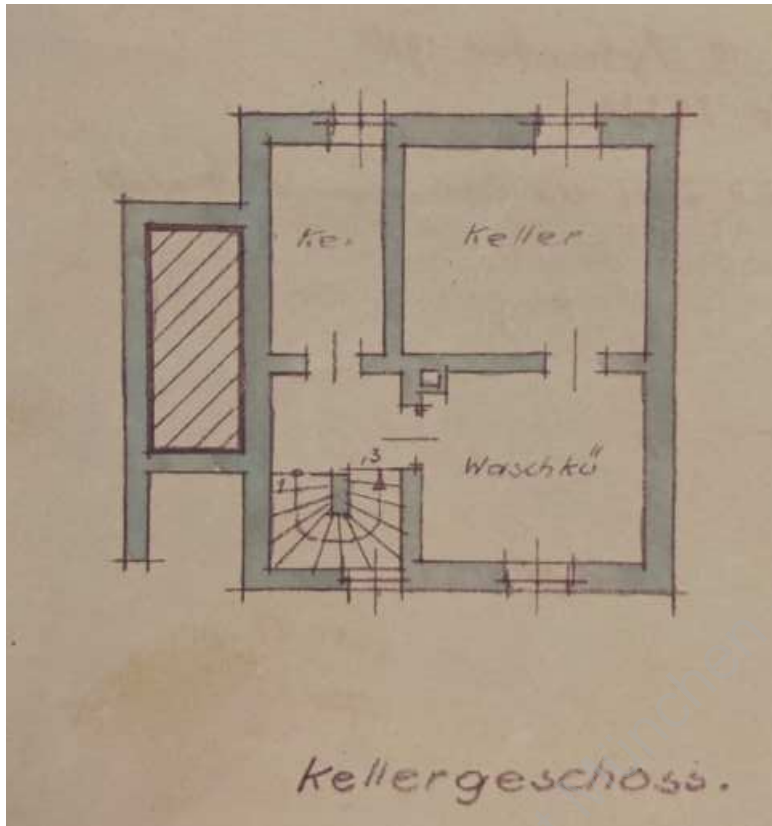
5336553



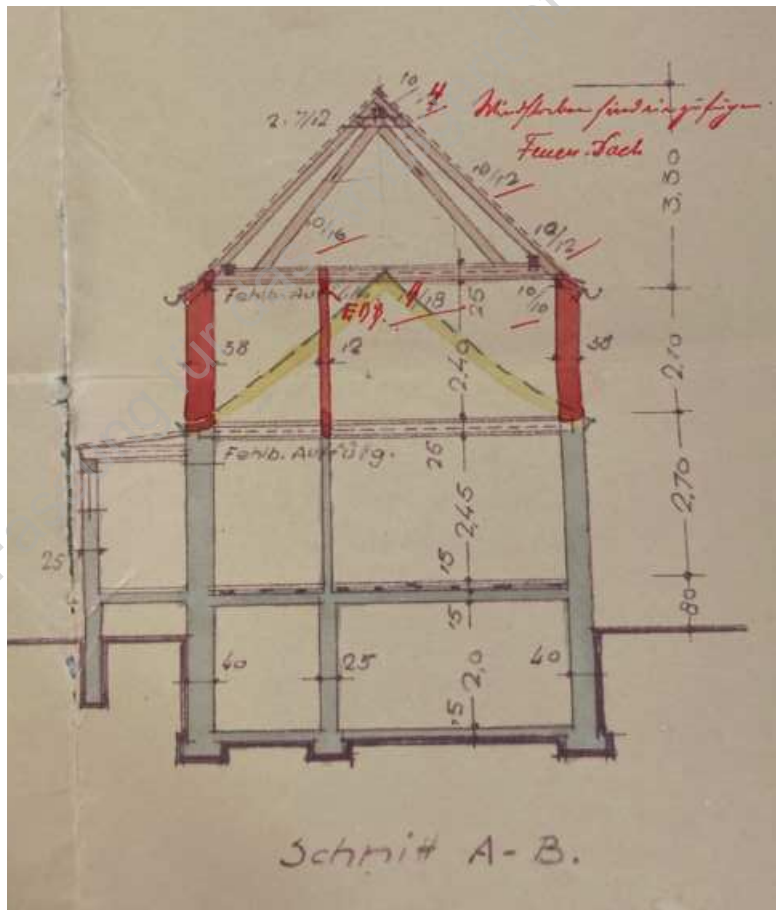
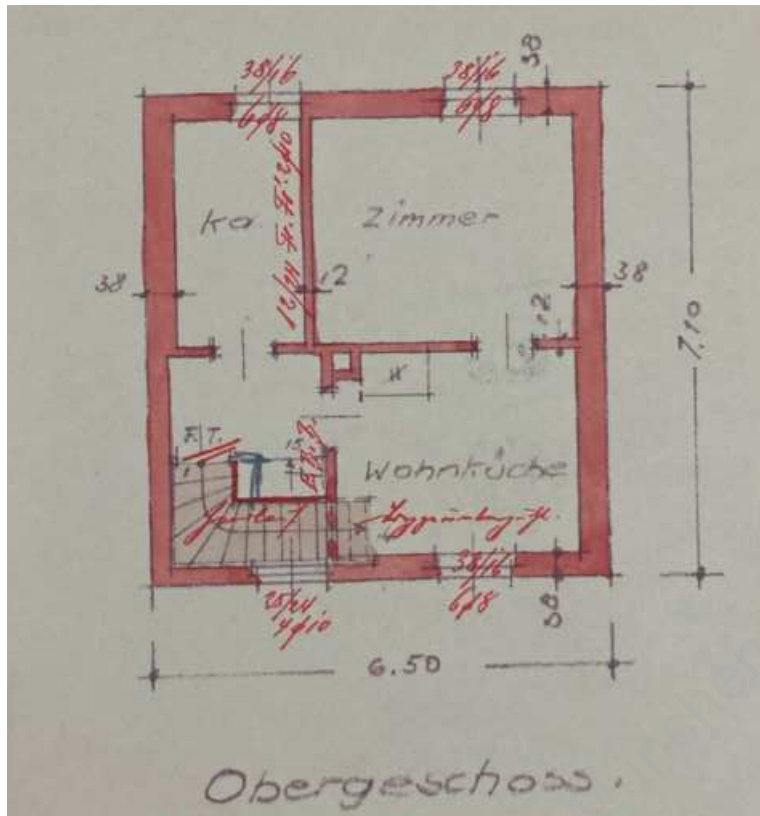
5336333

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

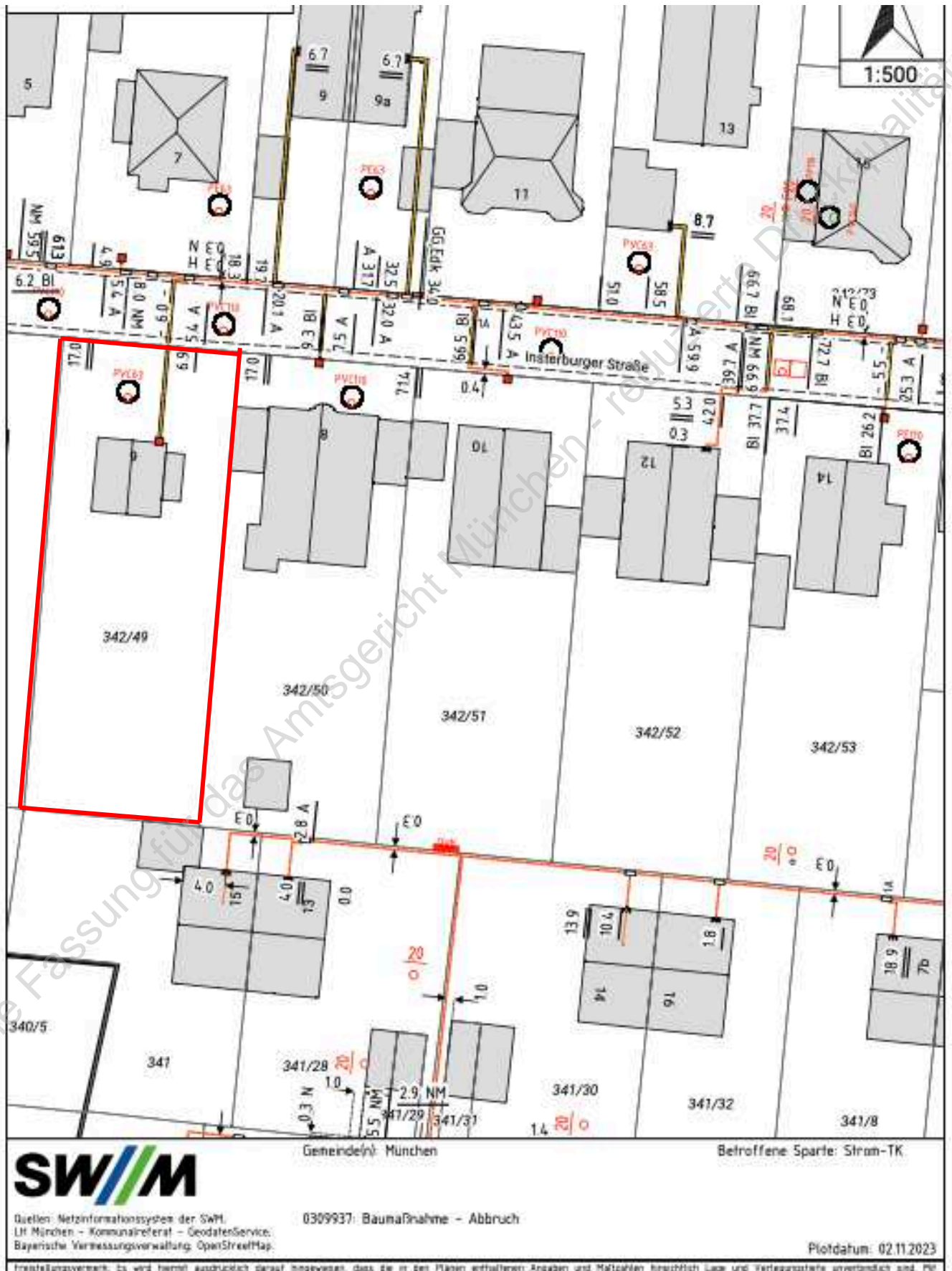
Anlage 4: Bauplan von 1933/34 - Grundriss Unter- und Erdgeschoss, o. M.



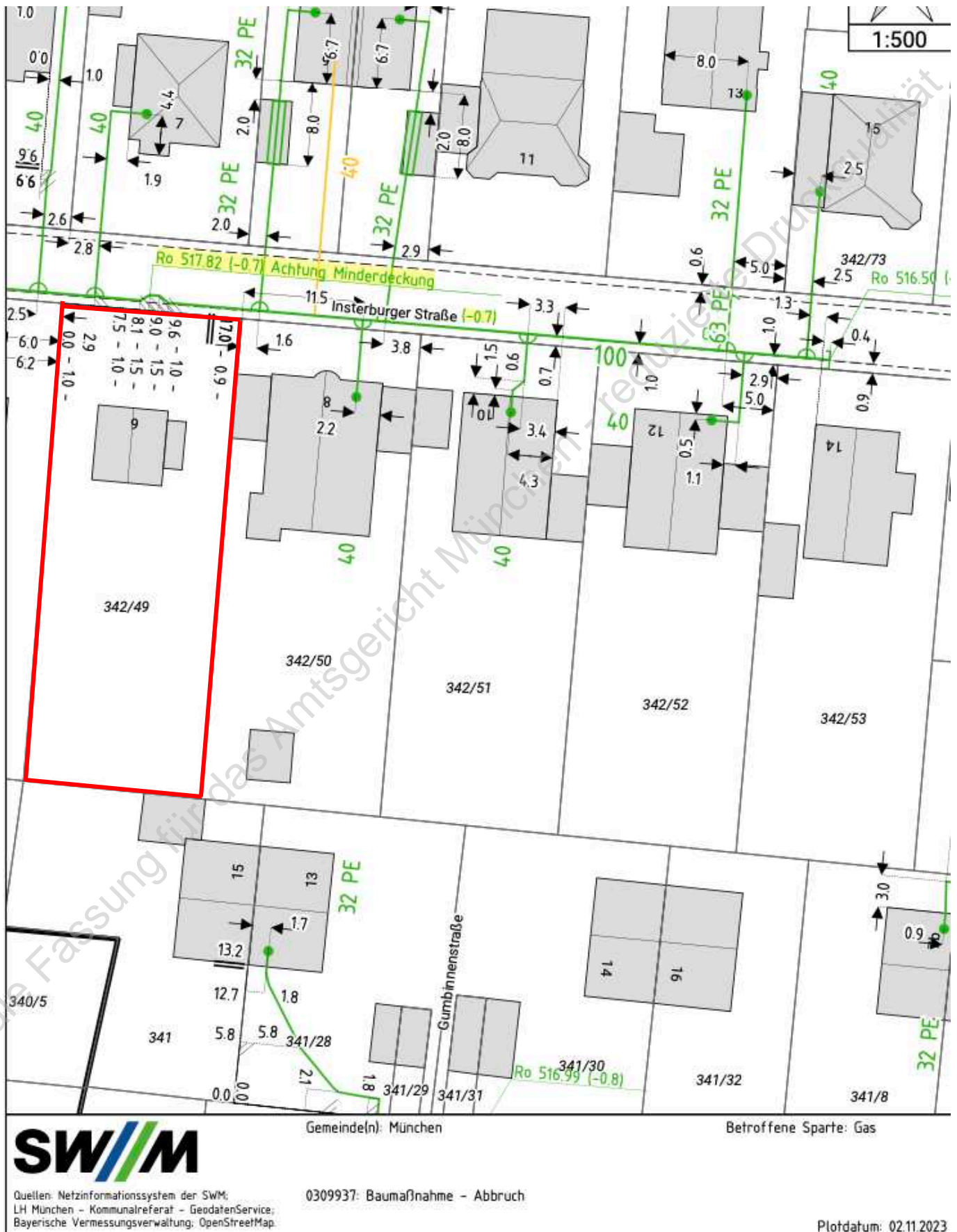
Anlage 5: Bauplan von 1933/34 - Grundriss Obergeschoss, Schnitt, o. M.



Anlage 6: Spartenauskunft Strom



Anlage 7: Spartenauskunft Gas



Anlage 8: Spartenauskunft Wasser



Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 1: Blick von der Straße



Foto 2: Hauseingang



Foto 3: Holzzaun



Foto 4: Zufahrt



Foto 5: Blick von Nordwesten



Foto 6: Blick von Nordosten