



## **GUTACHTEN**

### **über den Verkehrswert**

(im Sinne des § 194 BauGB)

für das

unbebaute Wohnbaugrundstück

Flurstück 718/65, Gemarkung Langwied,  
Schussenrieder Straße in 81249 München  
(Stadtteil Lochhausen)

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers  
nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und  
weitergegeben oder für andere als die vorgesehene  
Zweckbestimmung verwendet werden.

#### 1. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt 54 Seiten (davon 20 Anlagen) und wurde in  
4-facher Ausfertigung erstellt, davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Auftragnehmers.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1 Angaben zur Auftragserteilung	4
1.2 Bewertungsunterlagen	4
1.3 Hinweise zur Bewertung	5
<b>2. Rechtliche Gegebenheiten.....</b>	<b>6</b>
2.1 Grundbuch	6
2.2 Bauplanungsrechtliche Beurteilung	7
2.2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan	7
2.2.2 Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1703 (auszugsweise)	7
2.3 Baugenehmigung zur Errichtung einer Reihenanlage	9
2.4 Maß der baulichen Nutzung für die Bewertung (WGFZ)	10
2.5 Sonstige Rechte und Belastungen (u.a. Bodendenkmal in der Nähe)	12
<b>3. Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>13</b>
3.1 Makrolage und Infrastruktur	13
3.2 Mikrolage	14
3.3 Verkehrsanbindung	16
3.4 Geometrie und Beschaffenheit des Grundstücks	16
3.5 Erschließung des Grundstücks	17
3.6 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage	17
<b>4. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung .....</b>	<b>18</b>
4.1 Grundsätze der Wertermittlung	18
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
<b>5. Bodenwertermittlung.....</b>	<b>20</b>
5.1 Vorbemerkungen zur Bodenbewertung	20
5.2 Bodenrichtwert laut Gutachterausschuss	21
5.3 Vergleichspreise vom Gutachterausschuss	22
5.4 Anpassung der Vergleichspreise an das Preisniveau zum Stichtag	24
5.5 Berücksichtigung von unterschiedlichen Lagefaktoren und Zuschnitt	25
5.6 Angleichung der Vergleichspreise aufgrund der realisierbaren WGFZ	26
5.7 Vorläufiger Vergleichswert für das Wohnbaugrundstück	28

**6. Besonderheiten gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV ..... 29**

6.1	Vorbemerkungen	29
6.2	Werterhöhender Effekt durch die bereits vorliegende Baugenehmigung	30
6.3	Werterhöhender Synergieeffekt d. die Errichtung von 8 Reihenhäusern	31
6.4	Festsetzung Bodenwert	32

**7. Zusammenfassung und Verkehrswert (Marktwert)..... 33**Anlagen

Anlage 1	Landkartenausschnitt mit dem westlichen Randbereich der Landeshauptstadt München und den angrenzenden Landkreisen M $\approx$ 1 : 100.000
Anlage 2	Landkartenausschnitt mit dem Münchner Stadtteil Lochhausen und den angrenzenden Städten und Gemeinden M $\approx$ 1 : 50.000
Anlage 3	Übersicht über die dortigen Landschaftsschutzgebiete M $\approx$ 1 : 25.000
Anlage 4	Stadtplanausschnitt mit dem Stadtteil Lochhausen M $\approx$ 1 : 10.000
Anlage 5	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der LHST München
Anlage 6	Luftbild vom Wohngebiet nördlich der Lochhausener Straße M $\approx$ 1 : 2.500
Anlage 7	Bebauungsplan Nr. 1703 der LHST München
Anlage 8	Auszug Bebauungsplan 1703 mit Baugebiet WA 11 (= Bewertungsobjekt)
Anlage 9	Aktueller Lageplan vom Kommunalreferat M $\approx$ 1 : 1.000
Anlage 10	Luftbild Bewertungsgrundstück mit eingezeichneten Fl.st.grenzen M $\approx$ 1 : 500
Anlage 11	Flächennutzungsplan laut Baugenehmigung vom 08.06.2017 M $\approx$ 1 : 120
Anlage 12	Gebäudequerschnitt (A-A) der genehmigten Reihenhausezeile M $\approx$ 1 : 120
Anlage 13	Gebäudequerschnitt (B-B) der genehmigten Reihenhausezeile M $\approx$ 1 : 120
Anlage 14	Grundriss Erdgeschoss der genehmigten Reihenhausezeile M $\approx$ 1 : 170
Anlage 15	Grundriss Obergeschoss der genehmigten Reihenhausezeile M $\approx$ 1 : 170
Anlage 16	Grundriss Dachgeschoss der genehmigten Reihenhausezeile M $\approx$ 1 : 170
Anlage 17	Grundriss Galeriegeschoss der genehmigten Reihenhausezeile M $\approx$ 1 : 170
Anlage 18	Grundriss KG + Tiefgarage der genehmigten Reihenhausezeile M $\approx$ 1 : 180
Anlage 19	Fotos Blick vom Schubinweg und vom öffentlichen Weg an der Westseite
Anlage 20	Fotos Blick v.d. Schussenrieder Straße, ETW-Anlage westlich, Bücherschrank

## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1 Angaben zur Auftragserteilung**

- Auftraggeber:                    Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung; Infanteriestr. 5, 80325 München; Schätzungsanordnung vom 16.11.2022; Geschäftsnummer: AZ 1510 K 169/22.
- Zweck der Wertermittlung:    Das Gutachten ist zur Feststellung des Verkehrswertes für das Zwangsversteigerungsverfahren angeordnet worden. Es handelt sich um ein Update, da der Unterzeichner das Bewertungsgrundstück bereits im Jahr 2019 bewertet hatte.
- Bewertungsobjekt:              Das unbebaute Wohnbaugrundstück, Flurstück 718/65, Gemarkung Langwied, Nähe Schussenrieder Straße, 81249 München.
- Ortsbesichtigung:              Am 02.06.2023 um 09.30 Uhr; Teilnehmer: Frau R. Kießling (Mitarbeiterin des Sachverständigen) und der Unterzeichner.
- Wertermittlungsstichtag:      Als Wertermittlungsstichtag gilt der Tag der Besichtigung.

### **1.2 Bewertungsunterlagen**

- Objektbezogene Unterlagen: - Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.10.2022  
- Vorgutachten des Unterzeichners zum Stichtag 14.06.2019  
- Sozialer Bindungsvertrag vom 12.06.2006  
- Baugenehmigung nebst Baupläne von der LBK München  
- Einsicht in die Bauakte bei der Registratur der LBK München  
- Auskünfte des Kommunalreferats bezüglich der Auflassungsvormerkung zugunsten der LHST München (SoBoN)  
- Bebauungsplan Nr. 1703 der LHST München  
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan der LHST München  
- Schriftliche Auskünfte des Umweltreferats wg. Altlastenkataster  
- Lärmkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt  
- Verkehrsmengenkarte des Mobilitätsreferats  
- Lageplan vom Geodatenservice des Kommunalreferats  
- Luftbild + Stadtplanausschnitt Bayerische Vermessungsverwaltg.  
- Jahresberichte und Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuss  
- Aktuelle Vergleichspreise vom Gutachterausschuss  
- GFZ-Umrechnungskoeffizienten vom Gutachterausschuss  
- Aktueller Münchner Mietspiegel  
- Internetauftritt des MVV  
- Aufzeichnungen und Fotos der Ortsbesichtigung

- Allgemeine Unterlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Bayerische Bauordnung (BayBO)
  - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
  - einschlägige Fachliteratur

### 1.3 Hinweise zur Bewertung

- Behördenauskünfte: Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtenergebnisse aufgrund solcher Auskünfte kann naturgemäß keine Gewähr übernommen werden.
- Berechnungen: Für die Verkehrswertermittlung standen Pläne zur Verfügung, die hinsichtlich Massgenauigkeit und genaue Übereinstimmung nur auf Plausibilität geprüft wurden.
- Beschreibungen: Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.
- Bodenverhältnisse: Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt, ohne Grundwassereinflüsse.
- Haftung: Die Obliegenheit des Bewerter und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit bestehen nur gegenüber dem Auftraggeber und der genauen Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.
- Urheberschutz: Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
- Eine sonstige Vervielfältigung oder Verwertung – auch auszugsweise – ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

## 2. Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Grundbuch

Blattstelle	Grundbuch von Langwied (Amtsgericht München); Blatt 2854
Bestandsverzeichnis:	<u>Lfd. Nr. 1 – 5</u> Gelöscht. <u>Lfd. Nr. 6</u> Flurstück 718/65, Gemarkung Langwied; Nähe Schussenrieder Straße, Gebäude- u. Freifläche 1.475 m <sup>2</sup> <u>Lfd. Nr. 7 – 10</u> Gelöscht.
Abteilung I (Eigentümer):	<u>Lfd. Nr. 1</u> Gelöscht. <u>Lfd. Nr. 2</u> P... W... Baulanderschließung GmbH; Bekanntmachung des Umlegungsausschusses der Landeshauptstadt München vom 11.09.2006 (Umlegungsverfahren Nr. 71); eingetragen am 14.12.2006.
Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):	<u>Lfd. Nr. 1 – 4</u> Gelöscht. <u>Lfd. Nr. 5 (betroffenes Grundstück BV Nr. 6)</u> Auflassungsvormerkung (Anspruch bedingt) für Landeshauptstadt München; gemäß Umlegungsplan (Umlegungsverfahren Nr. 71); eingetragen am 14.12.2006. <u>Anmerkungen:</u> Die Stadt München hat schriftlich mitgeteilt, dass diese Auflassungsvormerkung gegenstandslos geworden ist. <u>Lfd. Nr. 6</u> Gelöscht. <u>Lfd. Nr. 7 (betroffenes Grundstück BV Nr. 6)</u> Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG München; AZ 1510 K 169/2022); eingetragen am 05.10.2022.
Abteilung III (Hypotheken und Grundschulden):	Für die Bewertung nicht relevant.

## 2.2 Bauplanungsrechtliche Beurteilung

### 2.2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

- Flächennutzungsplan:        Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (siehe Anlage 5).
- Definition WA:                Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind neben Wohngebäuden u.a. Gebäude, die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- § 4 Abs. 3 BauNVO:         Die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung sind laut folgendem Bebauungsplan ausgeschlossen worden.

### 2.2.2 Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1703 (auszugsweise)

- Bebauungsplan:              Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 1703 vom 31.05.2006.
- Geltungsbereich:             Der Bebauungsplan Nr. 1703 umfasst den Bereich westlich der Schussenrieder Straße bis zur Besiedlungsgrenze. Im Süden wird das Plangebiet vom Schubinweg begrenzt und im Westen und Norden durch den Amelbrechtweg (siehe Anlage 5).
- Art der Bebauung:            Das Plangebiet ist in 11 kleinere Wohngebiete (WA) mit einer meist dreigeschossigen Bauweise (DG kein Vollgeschoss) und einem Grundstück für einen Kindergarten aufgeteilt worden.
- Lage Bewertungsobjekt:     Das Bewertungsgrundstück umfasst den Bereich des Wohngebietes WA 11 im südöstlichen Randbereich des Bebauungsplans (siehe Detailansicht Anlage 8). Hinter dem westlich vorbeiführenden Zugangsweg vom Schubinweg zur Erni-Singer-Straße befindet sich das Wohngebiet WA 10 mit einer viergeschossigen Bebauung.
- Maß d. baulichen Nutzung: Im Planausschnitt des Bebauungsplans ist für das gegenständliche Baugebiet WA 11 eine maximale Grundfläche von 450 m<sup>2</sup> und eine maximale Geschossfläche von 1.150 m<sup>2</sup> eingetragen.

- Maß d. baulichen Nutzung: In allen Baugebieten sind die Flächen der Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der Treppenhäuseräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- Maß d. baulichen Nutzung: In den folgenden Baugebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um die folgenden Werte maximal erhöht werden.
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 um 2.400 m<sup>2</sup>  
im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 um 1.400 m<sup>2</sup>  
....  
im Allgemeinen Wohngebiet WA 11 um 430 m<sup>2</sup>
- Stellplätze, Garagen: Die nach Art. 52 BayBO notwendigen Stellplätze der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 10 und WA 11 sind in Tiefgaragen unterzubringen.
- Gemeinschaftstiefgarage: Die Gemeinschaftstiefgarage im Allgemeinen Wohngebiet WA 10 ist eine Gemeinschaftsanlage für die beiden östlichen Bauräume des Allgemeinen Wohngebietes WA 10 und des Allgemeinen Wohngebietes WA 11.
- Nebenanlagen: In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie WA 10 und WA 11 sind Trafostationen nur gebäudeintegriert in Tiefgaragen zulässig.
- Bauweise: Aneinandergebaute Gebäude sind mit einem einheitlichen, höhen- gleichen Gebäudeprofil und mit einer einheitlichen Dachdeckung und -neigung auszubilden.
- Höhenentwicklung: Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf höchstens 30 cm über dem anschließenden Geländeniveau liegen.
- Dächer: In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 mit WA 9 und WA 11 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 Grad und 40 Grad zulässig.
- Einfriedungen: Entlang der Straßen sind nur sockellose Holzzäune mit senkrechten Holzlatten (z.B. Staketenzaun) mit einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.



**Grünordnung:** Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend den planlichen und textlichen Feststellungen herzustellen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist oberflächlich und möglichst breitflächig z.B. in Grünflächen, Versickerungsmulden oder -gräben zu versichern. Ausnahmsweise können Rigolen oder Sickerschächte zugelassen werden.

Pro 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m) oder mittelgroßer (Endwuchshöhe 10 – 20 m) Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm zu pflanzen.

### 2.3 Baugenehmigung zur Errichtung einer Reihenhausanlage

**Baugenehmigung:** Am 08.06.2017 wurde von der Lokalbaukommission München die Baugenehmigung zur Errichtung einer Wohnanlage mit 8 Reihenhäusern mit Tiefgarage auf dem Bewertungsgrundstück erteilt. Die genehmigten Baupläne sind als Anlagen 11 – 18 eingefügt worden.

**Verlängerung:** Mit Schreiben vom 14.07.2021 ist diese Baugenehmigung bis zum 08.06.2023 verlängert worden. Ein Baubeginn auf dem Baugrundstück war nicht erkennbar (siehe Fotos Anlage 19). In der vorgenannten Verlängerungsgenehmigung ist darauf hingewiesen worden, dass eine weitere Verlängerung um 2 Jahre möglich ist.

**Geistiges Eigentum:** Diese Detailplanung ist geistiges Eigentum des Architekten. Die Pläne können deshalb nicht – so ohne Weiteres – vom potenziellen Erwerber übernommen werden.

**Zwischenfazit:** Aus Sicht des Unterzeichners muss dennoch ein werterhöhender Effekt berücksichtigt werden, weil ein potenzieller Erwerber von einem gesicherten Baurecht ausgehen kann (Zeitgewinn) und er auch eine Vorlage für ein optimale Bebauungsmöglichkeit hat (s. Ausführungen in Punkt 6.2). Einige Vereinbarungen der Baugenehmigung werden deshalb etwas detaillierter dargestellt.

**Befreiungen:** Aus der Bauakte ging u.a. hervor, dass bei der Baugenehmigung die folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt worden sind.

- Grundfläche: Für die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche von 450 m<sup>2</sup> um 64 m<sup>2</sup> wurde eine Befreiung erteilt. Dabei ist zu beachten, dass der Hauptbaukörper eine Grundfläche von weniger als 450 m<sup>2</sup> aufweist. Die Überschreitung wird nur durch die Terrassen ausgelöst. Nachbarrechtliche Interessen sind nicht betroffen.
- Geschossflächenzahl: Für die Überschreitung der festgesetzten maximalen Geschossfläche von 1.150 m<sup>2</sup> um 150 m<sup>2</sup> wurde eine Befreiung erteilt. Die Grundzüge der Planung werden durch die Überschreitung der Geschossflächenzahl nicht berührt, sind städtebaulich vertretbar und sind unter Würdigung der nachbarrechtlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen zu vereinbaren.
- Geschossflächenzahl: Die Überschreitung entspricht einer Überschreitung von ca. 13 % der zulässigen Geschossfläche und ist vergleichbar mit bereits erteilten Befreiungen innerhalb des Bebauungsplans.
- Baugrenze: Es wird für eine Überschreitung der Baugrenze durch ein 17 m<sup>2</sup> Gebäude für Müllbehälter im nordöstlichen Grundstücksbereich eine Befreiung erteilt. Des Weiteren wird für die Überschreitung der Baugrenze durch 13 Lichtschächte bzw. Lüftungsschächte und durch 8 Terrassen eine Befreiung erteilt.

#### 2.4 Maß der baulichen Nutzung für die Bewertung (WGFZ)

- Wertrelevante GFZ: Bei der Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine sogenannte wertrelevante GFZ (WGFZ) gemäß Definition des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München zugrunde gelegt. Dahinter steckt der für die Bewertung maßgebliche Grundsatz, der wirtschaftlichen Verwertbarkeit von Flächen (Wohnflächen).
- Modellkonformität: Für die Bewertung muss grundsätzlich diese WGFZ herangezogen werden, um die Modellkonformität zu gewährleisten und die empirisch ermittelten GFZ-Umrechnungskoeffizienten für die Anpassung der Vergleichspreise anwenden zu können (siehe Punkt 5.6).
- WGFZ ≠ GFZ Die für die vorliegende Bewertung relevante WGFZ kann naturgemäß von der GFZ im baurechtlichen Sinne abweichen. Im Sinne der BauNVO ist das Dachgeschoss voll anzurechnen, wie die folgende Definition zeigt:

- Definition Vollgeschoss: Der Begriff Vollgeschosse ist in Art. 2 Abs. 5 BayBO (Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997) definiert - diese Vorschrift gilt nach Art. 83 Abs. 6 BayBO (Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007) insoweit auch weiterhin:
- "Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben".*
- Vorgehensweise: Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird die genaue Definition der wertrelevanten GFZ (WGFZ) des Gutachterausschusses der LHST München – wie folgt – vorangestellt:
- Definition WGFZ: *"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 in Abweichung zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), 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).*
- Datengrundlage: Die Bauweise und Grundrisslösung durch den genehmigten Bauantrag vom 08.06.2017 führt – aus Sicht des Unterzeichners – zu einer optimalen Grundstücksausnutzung. Es wird deshalb die wertrelevante GFZ aus den genehmigten Bauplänen abgeleitet, die dem vorliegenden Gutachten als Anlage 11-18 beigelegt worden sind.
- Dachkonstruktion: Das Satteldach hat eine relativ steile Dachneigung von 40 Grad, so dass bei den Reihenhäusern auch ein kleineres Galeriegeschoss realisiert werden kann. Dies führt dazu, dass das vorhandene Dachgeschoss höher angerechnet werden kann.

WGFZ: Aufgrund der genehmigten Bauplanung wurde – unter Berücksichtigung der o.a. Definition – eine wertrelevante GFZ von 0,85 ermittelt, die für die Bodenbewertung herangezogen wird.

Hinweise zur Bewertung: Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Generell ist anzumerken, dass die in diesem Gutachten unterstellte bauliche Nutzung eine Annahme darstellt, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber dem Gutachter, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann.

Eine verbindliche Aussage über Art und Maß der möglichen Bebauung kann naturgemäß nur durch eine entsprechende Bauvoranfrage bzw. Bauantrag erhalten werden. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre naturgemäß eine entsprechende Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

## 2.5 Sonstige Rechte und Belastungen (u.a. Bodendenkmal in der Nähe)

Vorbemerkung: Der Bereich von Langwied und Lochhausen war bereits relativ früh besiedelt (vor der Römerzeit). Es sind bereits mehrere archäologische Funde gemacht worden u.a. aus der Latènezeit.

Bodendenkmal: Dort wo Funde gemacht worden sind, werden von der unteren Denkmalschutzbehörde sogenannte Bodendenkmäler festgesetzt, womit deutliche Einschränkungen der Bebaubarkeit verbunden sein können.

Nähe Bodendenkmal: Am östlichen Rand der gegenständlichen Siedlung ist ein Bodendenkmal festgesetzt worden (Nr. D-1-7834-0073) mit dem Tenor: Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung (Entfernung etwa 300 m). Ein weiteres Bodendenkmal liegt etwa 500 m in nord-östlicher Richtung.

Fazit: Laut Auswertung der Geodaten liegt das Grundstück nicht im Bereich eines Bodendenkmals Die Grenzen von Bodendenkmälern können allerdings nicht genau gezogen werden. Durch die Funde in der näheren Umgebung ist ein gewisses Restrisiko vorhanden.

Sonst. Rechte/Belastungen: Sonstige Rechte und Belastungen liegen – Angabe gemäß – nicht vor.

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Makrolage und Infrastruktur

Stadt:	Landeshauptstadt München (rund 1,58 Mio. Einwohner).
Stadtbezirk:	Nr. 22 "Aubing – Lochhausen – Langwied" im westlichen Stadtrandbereich. Dieser Stadtbezirk ist der flächenmäßig größte im Stadtgebiet mit der geringsten Bevölkerungsdichte, weil ausgedehnte Grünland-, Wald- und landwirtschaftliche Flächen im Westen und Norden des Stadtbezirks liegen.
Stadtteil Lochhausen:	Das Bewertungsgrundstück liegt in dem Stadtteil Lochhausen, zwischen dem östlich gelegenen Münchner Stadtteil Aubing und der westlich angrenzenden Gemeinde Gröbenzell. Der Stadtteil Lochhausen hat etwa 7.000 Einwohner.
Historie:	Lochhausen ist aus dem mitteldeutschen Wort Lohhusa (Häuser am Wald) entstanden. Bis 1802 zählte Lochhausen zu Dachau und bestand hauptsächlich aus Höfen, die sich im Besitz des Adels oder von Klöstern befanden. Später gehörte Lochhausen zur Gemeinde Langwied, die dann 1942 zur Stadt München eingemeindet wurde.
Ortskern Lochhausen:	Der Stadtteil Lochhausen wird durch die in West-Ost-Richtung verlaufende Lochhauser Straße (Hauptstraße) durchschnitten. Das Bewertungsgrundstück befindet sich in dem Wohngebiet <u>nördlich</u> der Hauptstraße, dem eigentlichen Ortskern von Lochhausen.
Südliche Wohngebiete:	Die Wohnsiedlungen <u>südlich</u> der Hauptstraße sind in den Anfangsjahren des vorherigen Jahrhunderts entstanden und werden als Kolonien I – III bezeichnet, weil sie damals weiter entfernt vom eigentlichen Ortskern lagen und um 1900 die Bezeichnung Kolonie noch in Mode war (siehe Stadtteilausschnitt Anlage 4).
Struktur des Stadtteils:	Der Stadtteil Lochhausen war ursprünglich durch eine gelockerte Einfamilienhausbebauung und einige landwirtschaftlichen Anwesen geprägt. In den letzten Jahren sind drei größere Geschosswohngebiete projiziert und teilweise schon fertiggestellt worden.
Neue Wohnquartiere:	Im Wohnviertel im Bereich Henschelstraße (etwa 460 Wohnungen), südwestlich werden in erster Linie Mietwohnungen gebaut (u.a. von der GWG). Ein zweites Wohnquartier soll zukünftig am Spatzenwinkel errichtet werden.

- Wohnquartier Osteranger:** In dem Bereich nördlich der Lochhausener Straße entsteht gerade das Wohnquartier am Osteranger (450 Wohneinheiten) in dem Teilbereich zwischen der östlichen Besiedlungsgrenze und dem Autobahnring A 99. Einige Wohnungen sind bereits bezogen. Die Eigentumswohnungen für den 3. Bauabschnitt werden derzeit zu Preisen von 9.000 – 10.000 €/m<sup>2</sup> angeboten.
- Einkaufsmöglichkeiten u.ä.:** In Lochhausen gibt es nur wenige Läden im Umfeld der S-Bahn-Station. Es ist geplant, dass in dem neuen Wohngebiet an der Henschelstraße ein neuer Supermarkt einzieht. Die nächsten Supermärkte befinden sich ansonsten am westlichen Rand der angrenzenden Gemeinde Gröbenzell (Entfernung etwa 2,0 km).
- Kindergärten, Schulen:** Ein Kindergarten, eine Kindertagesstätte sowie die Grundschule liegen direkt vor dem Bewertungsgrundstück. Die nächstgelegenen Gymnasien befinden sich in München-Untermenzing oder in Gröbenzell, jeweils über 4 km entfernt.
- Freizeitwert:** Der Freizeitwert ist als gehoben einzustufen. In unmittelbarer Nähe befinden sich gleich drei Landschaftsschutzgebiete, die Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten (siehe Anlage 3).  
Der Langwieder See und der Lußsee gehören zu den schönsten Badeseen im Münchner Stadtgebiet. Der Golfplatz Eschenried liegt ca. 5,0 km entfernt. Für kulturelle Angebote ist eine Fahrt in die Innenstadt Münchens (ggf. auch Stadtteil Pasing) erforderlich. Der alteingesessener Landgasthof "Deutsche Eiche" (120 Jahre) mit Hotel und großem Biergarten liegt im Gehbereich.
- Fazit Infrastruktur:** Die Infrastruktur ist – insgesamt betrachtet – als unterdurchschnittlich einzustufen. Es ist aber davon auszugehen, dass sich die Infrastruktur in den nächsten Jahren verbessern wird.

### 3.2 Mikrolage

- Mikrolage:** Das Bewertungsgrundstück liegt an der Westseite der Schussenrieder Straße (Tempo 30), die von der Lochhauser Straße in nördlicher Richtung bis zur Besiedlungsgrenze am Amelbrechtweg verläuft.
- Schussenrieder Straße:** Die Schussenrieder Straße ist eine Anliegerstraße mit geringer Fahrzeugfrequenz, die nur das dortige Wohnviertel, nördlich der Lochhauser Straße anschließt. Für die Weiterfahrt in nördlicher Richtung wird die Eschenrieder Straße genutzt.

- Nähe Lochhauser Straße:** Die Entfernung vom südlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks bis zur stark befahrenen Lochhauser Straße beträgt etwa 180 m. Die Lochhausener Straße ist die Hauptverkehrs- und Durchgangsstraße mit einer täglichen Fahrzeugfrequenz von etwa 20.000 Fahrzeugen laut Verkehrsmengenkarte 2020 des Mobilitätsreferats
- Ruhige Wohnlage:** Eine wesentliche Verkehrslärmbeeinträchtigung war aufgrund der Entfernung zur Lochhauser Straße und der vorhandenen Abschirmbebauung nicht feststellbar. Dies zeigt auch die Lärmkartierung des Umweltamtes. Die Wohnlage ist insgesamt betrachtet als relativ ruhig einzustufen, wobei eine gewisse Abgasbelastung durch die Nähe zur Hauptverkehrsstraße zu berücksichtigen ist.
- Umgebungsbebauung:** Wie aus dem Luftbild Anlage 6 erkennbar ist, kann die Schussenrieder Straße als eine trennende Linie gesehen werden. Westlich stehend die Gebäude (einige DHH und Geschosswohnbauten), die in den Nullerjahren errichtet worden sind, wobei auch die Regeln der sozialen Bodennutzung eine Rolle gespielt haben.
- Östlich der Schussenrieder Straße gibt es keinen Bebauungsplan und nur Gebäude aus dem Bereich freifinanzierter Wohnungsbau. Die dortige Bebauung ist etwas höherwertiger einzuschätzen. Es handelt sich meist um höherwertige ETW-Anlagen mit Dachterrassen und Einfamilienhäusern auf größeren Grundstücken.
- Öffentlicher Weg:** Für die Bewertung ist zu beachten, dass an der westlichen Seite des Bewertungsgrundstücks ein öffentlicher Weg verläuft, der von der Schubinstraße zur Emi-Singerl-Straße führt (siehe Foto links).



- Nähe Geschosswohnbau:** Auf dem Foto rechts ist erkennbar, dass in unmittelbarer Nähe zu diesem Weg eine massive Geschosswohnbaureihe realisiert worden ist. Durch die Tatsache, dass die Terrassen von 6 Reihenhäusern nach Westen orientiert sind, könnte damit eine gewisse Beeinträchtigung der Privatsphäre verbunden sein.

### 3.3 Verkehrsanbindung

Öffentliche Verkehrsmittel: Die S-Bahn-Station Lochhausen liegt mit einer Entfernung von ca. 700 m im Gehbereich. Die Fahrtzeit mit der S 3 zum Münchner Hauptbahnhof beträgt lediglich 18 Minuten.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist für einen stadtrandnahen Stadtteil als gut zu werten.

Individualverkehr: Die Autobahnauffahrt "München-Lochhausen" zum westlichen Teil des Autobahnringes A 99 ist über die Lochhauser Straße in etwa 1,8 km schnell erreichbar.

Von dort sind sowohl die westlichen und nördlichen als auch die südlichen Stadtteile und Stadtrandgemeinden Münchens relativ schnell erreichbar.

Individualverkehr: Die Anbindung für den Individualverkehr ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Autobahnkreuz als durchschnittlich bis gut einzustufen.

Öffentlicher Parkraum Die Situation im öffentlichen Parkraum ist aufgrund der nicht so dichten Bebauung als unproblematisch zu werten.

### 3.4 Geometrie und Beschaffenheit des Grundstücks

Flurstück: Flurstück 718/65, Gemarkung Langwied (siehe Lageplan Anlage 7)

Geometrie:

- Größe laut Grundbuch 1.475 m<sup>2</sup>
- Mittelgrundstück
- Grundstücksform etwa trapezförmig
- Straßenfront zur Schussenrieder Straße etwa 59 m
- Grundstückstiefe von 16,50 m im Süden bis 38,00 m im Norden

Ausrichtung: Das Bewertungsgrundstück ist im Wesentlichen nach Westen und Süden orientiert.

Beschaffenheit:

- Bodenniveau in etwa eben auf Straßenniveau
- keine sichtbaren Hinweise auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffungsmerkmale, tragfähiger Baugrund

Kein Altlastenverdacht: Laut schriftlicher Mitteilung des Münchner Referats für Gesundheit und Umwelt ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastverdachtsfläche im Kataster verzeichnet.



### 3.5 Erschließung des Grundstücks

Erschließungszustand: Das Bewertungsgrundstück ist an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Versorgungsanschlüsse für Telefon, Gas, Wasser, Strom und Kanal sind vorhanden.

Fazit: Das Bewertungsgrundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen.

### 3.6 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage

Zusammenfassung: Das Bewertungsgrundstück liegt in einer Neubausiedlung in Lochhausen, einem Stadtteil am westlichen Stadtrand der LHST München. Die Siedlung ist in den Nullerjahren errichtet worden.

Für eine Stadtrandlage ist hervorzuheben, dass die S-Bahn-Station im Gehbereich liegt.

Die Wohnlage ist gut für Familien mit Kindern geeignet. Dabei ist insbesondere auf die direkt am Grundstück liegende Grundschule und den dortigen Kindergarten hinzuweisen.

Auch die Nähe zur Natur ist zu beachten; es liegen drei Landschaftsschutzgebiete in der näheren Umgebung, die mit dem Radl schnell erreichbar sind.

Es ist davon auszugehen, dass sich durch die Neubautätigkeit im näheren Umfeld, die Einkaufsmöglichkeiten verbessern.

Fazit Lageniveau Die Wohnlage ist aus Sicht des Unterzeichners – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich einzustufen.

Mietspiegel: Im aktuellen Münchner Mietspiegel wird die Wohnlage ebenfalls als durchschnittlich klassifiziert.

## 4. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

Vorbemerkung: Nach der Beschlussfassung im Bundesrat am 26. September 2021 ist die – neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – zum 1. Januar 2022 in Kraft getreten. Sie ersetzt die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung 2010.

Neue ImmoWertV: Nach gängiger Rechtsprechung sind alle Verkehrswertgutachten, die nach dem 01.01.2022 von einem Sachverständigen unterschrieben werden, nach dieser neuen Rechtsvorschrift zu erstellen. Die im Gutachten zitierten Paragraphen beziehen sich auf diese neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, die im folgenden Text aus Vereinfachungsgründen mit ImmoWertV bezeichnet wird.

### 4.1 Grundsätze der Wertermittlung

§ 6 Absatz 1 Satz 1: *"Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. "*

§ 6 Absatz 1 Satz 2: *"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 Wahl ist zu begründen. "*

§ 6 Absatz 2: *In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:*

1. *die allgemeinen Wertverhältnisse*
2. *die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale*

§ 6 Absatz 3: *Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgenden Verfahrensschritte:*

1. *Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes*
2. *Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes*
3. *Ermittlung des Verfahrenswertes*

Hinweis: Im vorliegenden Fall wird das Vergleichswertverfahren angewandt. Aufgrund der marktkonformen Wertansätze ist die in § 6 Absatz 3 genannte Marktanpassung nicht erforderlich (diese ist bspw. beim Sachwertverfahren zwingend erforderlich).

#### 4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- Bewertungsobjekt:** Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist ein größeres Wohnbaugrundstück in durchschnittlicher Wohnlage in dem westlichen Münchner Stadtteil Lochhausen.
- Potenzielle Erwerber:** Als potenzielle Erwerber für ein derartiges Objekt kommen in erster Linie Bauträger in Frage, die auf dem Grundstück acht Reihenhäuser errichten können.
- Bewertungsverfahren:** Unbebaute Grundstücke sind gemäß den Gepflogenheiten der Wertermittlung mit dem Vergleichswertverfahren zu bewerten.
- Der – vorläufige – Verkehrswert (Vergleichswert) wird deshalb aus dem Vergleichswertverfahren – gemäß den §§ 24 - 26 ImmoWertV – abgeleitet.
- Wertanpassung § 8 Abs. 3:** Anschließend muss untersucht werden, ob aufgrund von objektspezifischen Besonderheiten noch Wertanpassungen im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen sind.
- Dies ist bei dem gegenständlichen Grundstück der Fall, weil bereits eine Baugenehmigung vorliegt. Hinzu kommen einige Synergieeffekte, aufgrund der möglichen kostensparenden Bauweise.
- Für diese beiden objektspezifischen Besonderheiten sind individuelle Wertzuschläge ermittelt worden (siehe ausführlichen Erläuterungen im Gliederungspunkt Nr. 6).
- Vergleichswert:** Aus dem vorläufigen Vergleichswert zuzüglich der Werteinflüsse durch die objektspezifischen Besonderheiten errechnet sich der Vergleichswert (Verfahrenswert).

## 5. Bodenwertermittlung

### 5.1 Vorbemerkungen zur Bodenbewertung

§ 16 Abs. 1 ImmoWertV: *" Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden."*

Vergleichspreise: Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses München konnte eine ausreichende Zahl geeigneter Vergleichspreise zur Verfügung stellen. Der Vergleichswert wird deshalb mit dem "Direkten" Vergleichswertverfahren ermittelt.

BRW nachrichtlich: Da der Bodenrichtwert eine der wichtigsten Informationsquellen der Immobilienmarktteilnehmer ist und auch das Finanzamt diese Bodenrichtwerte für die Bewertung immer heranzieht, wird der zum Stichtag geltende Bodenrichtwert zusätzlich – nachrichtlich – angegeben (siehe Punkt 5.2).

Periodizität: Die Bodenrichtwerte (BRW) für das Stadtgebiet Münchens werden vom zuständigen Gutachterausschuss normalerweise alle zwei Jahre zu den – geraden – Jahreszahlen zum jeweils 31.12. ermittelt.

Anmerkung: Der Unterzeichner ist selbst seit vielen Jahren Mitglied in dem Gremium, das diese Bodenrichtwerte festsetzt.

Stichtag 01.01.2022: Diese seit Jahrzehnten bestehende Periodizität wurde zum 1. Mal durchbrochen, weil für die Festsetzung der neuen Grundsteuer eine Grundlage geschaffen werden sollte. Hierzu wird in Bayern ein Flächenmodell eingesetzt, für das zusätzlich neue Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 festgesetzt worden sind.

Anmerkung: Die Verlegung des Stichtages vom 31.12.2021 auf den 01.01.2022 hatte die bayerische Staatsregierung vorgegeben.

Fazit: Das Bewertungsgrundstück ist zum Wertermittlungsstichtag 2. Juni 2023 zu bewerten. Die Durchbrechung der Periodizität hat dazu geführt, dass zum 31.12.2022 kein Bodenrichtwert festgestellt worden ist. Insofern ist für die Beurteilung der zuletzt ermittelte Bodenrichtwert vom Stichtag 01.01.2022 heranzuziehen.

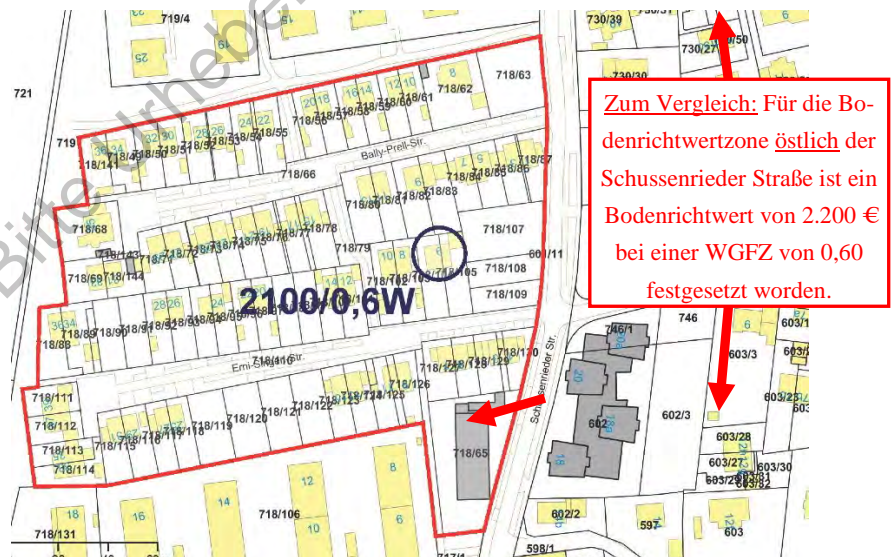
## 5.2 Bodenrichtwert laut Gutachterausschuss

Definition Bodenrichtwert: *"Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen und Straßenabschnitte, in denen annähernd gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt.*

*Soweit nicht andere Merkmale angegeben sind, beziehen sie sich auf baureife, erschließungsbeitragsfreie und von sonstigen öffentlichen Lasten freie Grundstücke. Die Bodenrichtwerte sind auf das angegebene Maß der baulichen Nutzung (GFZ) bezogen. Weicht die tatsächlich bzw. zulässige bauliche Nutzung davon ab, so ist dies bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen.*

Bodenrichtwertzone:

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Münchner Bodenrichtwertzone Nr. 1.466, die den Bereich westlich der Schussenrieder Straße umfasst und zwar ab Höhe der südlichen Bebauung an der Emi-Singerl-Straße nebst dem Bewertungsgrundstück bis zur nördlichen Bebauung an der Bally-Prell-Straße (siehe folgende Skizze).



BRW 01.01.2022:

Für diese Richtwertzone (siehe rot markierter Bereich) ist für individuelle Wohnbebauung (W) ein Bodenrichtwert von 2.100 €/m<sup>2</sup>, bezogen auf eine wertrelevante GFZ von 0,60, festgesetzt worden.

Hinweis zur Entwicklung:

Der vorherige Bodenrichtwert (Stichtag 31.12.2020) wurde mit 1.700 €/m<sup>2</sup> (WGFZ 0,60) festgesetzt. Dies bedeutet, dass in der damaligen Nullzinsen-Phase, die Bodenpreise noch sehr deutlich gestiegen waren. Eine wesentliche Änderung trat erst Mitte 2022 ein.

### 5.3 Vergleichspreise vom Gutachterausschuss

§ 25 ImmoWertV: *" Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen."*

Ausgangslage: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist ein größeres Wohnbaugrundstück, das mit acht Reihenhäuser und einer Tiefgarage bebaut werden kann.

Das Grundstück kann relativ dicht bebaut werden. Aus Sicht des Unterzeichners kann eine wertrelevante GFZ von etwa 0,85 erzielt werden (siehe Ausführungen in Punkt 2.4).

Allgemeine Marktlage: Nach d. Finanzkrise 2008/2009 sind die Immobilienpreise im Großraum München sehr deutlich gestiegen. Dies ist in erster Linie auf die kontinuierliche Absenkung des Zinsniveaus auf einen historischen Tiefstand zurückzuführen. Ein weiterer wesentlichen Einfluss ist durch die sehr hohe Zuwanderung in das Stadtgebiet entstanden.

Zeitenwende: Durch den Einmarsch der russischen Truppen in die Ukraine und einem parallel verlaufenden Anstieg der Inflationsraten (auch beeinflusst durch den Krieg durch höhere Energiekosten) ist es zu einer Zeitenwende auf dem Immobilienmarkt gekommen.

Die genaue Preisentwicklung und die Auswirkungen auf die vorliegende Bewertung, wird noch in Punkt 5.4 detailliert erläutert. Hinsichtlich der Zahl möglicher Verkaufsobjekte ist darauf hinzuweisen, dass die Zahl der Transaktionen ab dem II. Quartal 2022 sehr deutlich zurückgegangen ist.

6 Verkäufe in Lochhausen: In den letzten drei Jahren sind nur sechs Wohnbaugrundstücke in dem Stadtteil Lochhausen verkauft worden, die hinsichtlich der wertrelevanten Eigenschaften hinreichend mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen.

Aufgrund der geringen Zahl verkaufter Grundstücke in Lochhausen wurde ein zusätzliches Wohnbaugrundstück im westlichen Teil des Stadtteils Aubing zusätzlich berücksichtigt, zumal dieses Grundstück ebenfalls mit Reihenhäusern bebaut werden wird.

- Wohnlage:** Alle Vergleichsgrundstücke in der folgenden Tabelle befinden sich in einer durchschnittlichen Wohnlage laut Münchner Mietspiegel. Von den 6 Vergleichsgrundstücken in Lochhausen befinden sich je drei Grundstücke in Wohngebieten nördlich und südlich der Lochhausener Straße.
- Art der Bebauung:** Es handelt sich bei den folgenden Vergleichsobjekten um Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, d.h. Wohngebäude mit maximal drei Wohngeschossen. Insofern können diese Grundstücke mit Doppelhaushälften, Reihenhäusern und kleineren Eigentumswohnanlagen (meist 1 oder 2 MFH) bebaut werden.
- Abgrenzung Geschossbau:** Bei den Grundstücken für den Geschosswohnungsbau handelt es sich dagegen um Grundstücke, die mit mindestens 4 Wohngeschossen bebaut werden können. Für diese Objekte hat sich ein eigener Teilmarkt herausgebildet. Gerade in Lochhausen gibt es einige größere Geschosswohnbau-Projekte, die naturgemäß auch einen gewissen Preiseinfluss auf den individuellen Wohnungsbau haben.
- Datenschutz:** Die genauen Adressen der folgenden Vergleichsobjekte sind dem Unterzeichner bekannt. Aufgrund des Datenschutzes dürfen die Daten nur so anonymisiert weitergegeben werden, dass eine Identifikation der Vergleichsgrundstücke nicht möglich ist.

<u>Nr.</u>	<u>Verkauf</u>	<u>Stadtteil</u>	<u>Wohnlage</u>	<u>Bebauungsmöglichkeit</u>	<u>Grund</u>	<u>WGFZ</u>	<u>KP €/m<sup>2</sup></u>
1.	02/23	Aubing	Ø	3 Reihenhäuser	642 m <sup>2</sup>	0,90	2.072 €
2.	02/23	Lochhausen	Ø	ETW-Anlage	837 m <sup>2</sup>	0,70	2.322 €
3.	11/22	Lochhausen	Ø	1 DHH	269 m <sup>2</sup>	0,56	2.175 €
4.	11/22	Lochhausen	Ø	1 DHH	291 m <sup>2</sup>	0,81	2.680 €
5.	03/22	Lochhausen	Ø	ETW-Anlage	1.535 m <sup>2</sup>	0,63	2.030 €
6.	11/21	Lochhausen	Ø	ETW-Anlage	1.015 m <sup>2</sup>	0,80	2.843 €
7.	08/21	Lochhausen	Ø	4 DHH	1.306 m <sup>2</sup>	0,72	2.678 €

#### 5.4 Anpassung der Vergleichspreise an das Preisniveau zum Stichtag

**Preisanpassung erforderlich:** Die Zeitpunkte der o.a. Verkäufe liegen gegenüber dem Wertermittlungsstichtag 02.06.2023 zeitlich teilweise deutlich zurück. Es muss für jede Transaktion eine individuelle Preisanpassung auf das Preisniveau zum Stichtag geschätzt werden.

**Historie:** Wie bereits ausgeführt wurde, ist es Mitte des Jahres 2022 zu einer Zeitenwende gekommen, als zum ersten Mal nach einem sehr langen Zeitraum die Immobilienpreise im Großraum München zurückgegangen sind.

**Allgemeine Verunsicherung:** Dies ist zum einen auf den Ukraine-Krieg und den damit verbundenen Folgen zurückzuführen. Neben der allgemeinen Verunsicherung der Bevölkerung und den Flüchtlingsbewegungen haben die dramatisch gestiegenen Energiekosten die ohnehin schon ansteigende Inflation weiter erhöht.

**Gestiegene Zinsen:** Die 0-Zins-Politik des vorherigen europäischen EZB-Präsidenten Draghi hatte ohnehin schon zu einer steigenden Inflation geführt. Durch die steigenden Energiepreise ist die Inflation noch weiter in die Höhe geschneit. Die EZB musste sukzessive die Zinsen erhöhen. Aufgrund der sehr hohen Immobilienpreise in München wirken sich diese Zinserhöhungsschritte besonders negativ aus.

**Gestiegene Baukosten:** Bei den unbebauten Grundstücken kommt naturgemäß hinzu, dass die Baukosten in den letzten drei Jahren sehr deutlich angestiegen sind. Dies führt zu einem Druck auf die Grundstückspreise, weil der Bauträger ansonsten die Verkaufspreise noch mehr erhöhen müsste, was durch die hohe Zinsbelastung i.d.R. nicht möglich ist.

**Vorgehensweise:** Die erforderliche Preisanpassung für Wohnbaugrundstücke ist aus Sicht des Unterzeichners – und aufgrund einiger empirischer Untersuchungen – im Wesentlichen in drei Phasen aufzuteilen:

Phase I:	Kontinuierlicher Preisanstieg	bis Quartal I/22
Phase II:	Seitwärtsentwicklung	Quartal II/22
Phase III:	Preisrückgang	ab Quartal III/22

**Preisentwicklung bis I/22:** Die Preise für Wohnbaugrundstücke in durchschnittlichen Wohnlagen im Stadtgebiet Münchens sind im Jahr 2021 noch einmal um rund 11 % gestiegen. Für die 1. Phase wird – pro zurückliegendes Quartal – ein Wertzuschlag von 2,5 % geschätzt.



Entwicklung ab Qu. III/22: Ab Sommer 2022 ging die Zahl der Transaktionen deutlich zurück. Durch den schleppenden Abverkauf ist die Zahl der angebotenen Objekte merklich gestiegen, sodass der potenzielle Käufer die Möglichkeit hat, zwischen verschiedenen Grundstücken wählen zu können, was naturgemäß seine Verhandlungsposition verbessert. Die Kaufverträge der letzten Monate sind größtenteils noch nicht ausgewertet worden, sodass noch keine genauere Analyse möglich ist, in welchem Marktsektor die Preise wie stark zurückgegangen sind.

Fazit: Der Preisrückgang muss vom Unterzeichner geschätzt werden. Nach Gesamtwürdigung der Umstände (auch der  $\emptyset$  Wohnlage) wird für den Zeitraum ab dem III. Quartal 2022 ein Preisrückgang von 3,0 % – pro zurückliegendes Quartal – für angemessen erachtet.

#### 5.5 Berücksichtigung von unterschiedlichen Lagefaktoren und Zuschnitt

Ausgangslage: Alle Vergleichsgrundstücke liegen in Bodenrichtwertzonen mit einem jeweiligen Bodenrichtwert von 2.100 – 2.200 €/m<sup>2</sup> bei einer WGFZ von 0,60. Der Bodenrichtwert ist naturgemäß nur ein  $\emptyset$  Bodenwert für die jeweilige Zone. Individuelle Besonderheiten müssen noch berücksichtigt werden.

Vergleichsobjekte: Bei einer Gesamtbetrachtung der wertbestimmenden Merkmale sind die Vergleichsgrundstücke Nr. 2 und 3 mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar. Für die anderen Grundstücke müssen noch gewisse Anpassungen vorgenommen werden.

Vergleichsobjekt 1: Dieses Vergleichsgrundstück liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Aubing mit einer nicht so attraktiven und heterogenen Umgebungsbebauung. Der Zuschnitt für die Bebauung mit einem Dreispänner ist etwas suboptimal. Es wird eine Werterhöhung von 10 % für erforderlich erachtet.

Vergleichsobjekte 4 + 7: Diese beiden Vergleichsgrundstücke liegen in einem Reinen Wohngebiet (WR) östlich der Schussenrieder Straße. Hinzu kommt eine attraktive Umgebungsbebauung mit modernen Einfamilienhäusern. Westlich des gegenständlichen Grundstücks sind dagegen einige langgezogen Geschosswohnbauten vorhanden (siehe Luftbild Anlage 6 und Foto Anlage 20 sowie Ausführungen in Punkt 3.2). Bei einer Gesamtbetrachtung wird – aus Sicht des Unterzeichners – eine Wertminderung von 10 % für angemessen erachtet.

Vergleichsobjekt 5: Dieses Grundstück ist schmal und tief geschnitten; etwa handtuchartig. Es liegt südlich der Lochhausener Straße, aber noch im Gehbereich der S-Bahn-Station. Aus Sicht des Unterzeichners muss ein Wertzuschlag angesetzt werden, den der Unterzeichner mit 5,0 % für angemessen erachtet.

Vergleichsobjekte 6: Bei dem Vergleichsgrundstück Nr. 6 gelten ähnliche Lagefaktoren wie bei den Vergleichsobjekten NR. 4 und 7. Dieses Grundstück liegt allerdings etwas weiter südlich in einem Allgemeinen Wohngebiet mit nicht ganz so attraktiver Wohnbebauung. Es wird eine Wertminderung von 5,0 % angesetzt, die auch den Unterschied beim Verhältnis der beiden dortigen Bodenrichtwerte entspricht.

<u>Nr.</u>	<u>KP €/m<sup>2</sup></u>	<u>Preis- anpas- sung bis Qu. I/2022</u>	<u>Preis- anpas- sung ab Qu. III/2022</u>	<u>Lage- und Objektan- passung</u>	<u>Anpassung Gesamt</u>	<u>Angepasster Vergleichs- wert €/m<sup>2</sup></u>
1.	2.072 €	+ 0,0 %	- 3,0 %	+ 10,0 %	+ 7,0 %	2.217 €
2.	2.322 €	+ 0,0 %	- 3,0 %	+ 0,0 %	- 3,0 %	2.252 €
3.	2.175 €	+ 0,0 %	- 6,0 %	+ 0,0 %	- 6,0 %	2.045 €
4.	2.680 €	+ 0,0 %	- 6,0 %	- 10,0 %	- 16,0 %	2.251 €
5.	2.030 €	+ 0,0 %	- 12,0 %	+ 5,0 %	- 7,0 %	1.888 €
6.	2.843 €	+ 2,5 %	- 12,0 %	- 5,0 %	- 14,5 %	2.431 €
7.	2.678 €	+ 5,0 %	- 12,0 %	- 10,0 %	- 17,0 %	2.223 €

#### 5.6 Angleichung der Vergleichspreise aufgrund der realisierbaren WGFZ

Maß d. baulichen Nutzung: In Wohngebieten mit einem relativ hohen Bodenpreisniveau – wie in München – steigt und fällt der jeweilige Bodenwert eines Wohnbaugrundstücks mit dem Maß der baulichen Nutzung (GFZ), weil dies der wichtigste Indikator für die erzielbare Wohnfläche und damit des Ertragspotenzials ist.

§ 12 ImmoWertV: *"Unterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 3 des Baugesetzbuchs) erfasst werden."*

Wertrelevante GFZ: Auf den Bewertungsgrundstücken ist eine wertrelevante GFZ von 0,85 realisierbar (siehe Punkt 2.2). Die angepassten Vergleichspreise müssen mittels Umrechnungsfaktoren an das bauliche Nutzungsmaß des Bewertungsgrundstücks angeglichen werden.

Umrechnungskoeffizienten: Für die erforderliche Wertangleichung hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der LHST München mittels Regressionsanalyse derartige Koeffizienten für den individuellen Wohnungsbau ermittelt. Die Daten basieren auf empirischen Untersuchungen.

Umrechnungsfaktor: Aus dem Verhältnis der beiden Umrechnungskoeffizienten zueinander errechnet sich der Umrechnungsfaktor. Dies wird exemplarisch am Vergleichsgrundstück Nr. 1 gezeigt.

$$0,907 \text{ (WGFZ} = 0,85) / 0,938 \text{ (WGFZ} = 0,90) = \underline{0,97}$$

<u>Nr.</u>	<u>Angep. KP pro m<sup>2</sup></u>	<u>Erzielbare WGFZ</u>	<u>Umrechn.- Faktor</u>	<u>Vergleichs- wert €/m<sup>2</sup></u>
1.	2.217 €	0,90	0,97	2.150 €
2.	2.252 €	0,70	1,11	2.500 €
3.	2.045 €	0,56	1,25	2.556 €
4.	2.251 €	0,81	1,03	2.319 €
5.	1.888 €	0,63	1,18	2.228 €
6.	2.431 €	0,80	1,04	2.528 €
7.	2.223 €	0,72	1,10	2.445 €

5.7 Vorläufiger Vergleichswert für das Wohnbaugrundstück

- Spannbreite, Mittelwert: Die an die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks angepassten Vergleichspreise liegen in einer Spannbreite von rund 2.150 – 2.556 €pro m<sup>2</sup> Grundstück. Der arithmetische Mittelwert wurde mit 2.389 €/m<sup>2</sup> ermittelt.
- Sonstige Kennzahlen: Der Median liegt bei 2.445 €/m<sup>2</sup>. Die Standardabweichung ist mit 158 €/m<sup>2</sup> errechnet worden. Der Variationskoeffizient (Standardabweichung/Mittelwert) liegt lediglich bei 6,6 %.
- Homogene Datenstruktur: Die Datenstruktur der angepassten Vergleichspreise ist – in Relation zu dem derzeit volatilen Markt in München – als relativ homogen einzustufen.
- Fazit: Der arithmetische Mittelwert von 2.389 €/m<sup>2</sup> wird deshalb als heranzuziehender Quadratmeterpreis für die weitere Wertermittlung herangezogen.
- Sonstige Einflussfaktoren: Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut und muss nicht freigelegt werden. Laut Angabe des Münchner Referats für Gesundheit und Umwelt ist kein Altlastenverdacht im Kataster verzeichnet. Sonstige Einflussfaktoren sind nicht erkennbar.
- Grundstücksgröße: Das Bewertungsgrundstück, Flurstück 718/65, Gemarkung Langwied, hat – laut Grundbuch – eine Fläche von 1.475 m<sup>2</sup>. Der Bodenwert des Wohnbaugrundstücks beträgt somit:
- Vorläufig. Vergleichswert:  $1.475 \text{ m}^2 \times 2.389 \text{ €/m}^2 =$  3.523.775 €  
rund 3.520.000 €
- Objektspez. Besonderheit.: Dieser Bodenwert ist noch nicht der Verkehrswert, weil im vorliegenden Fall noch zwei Besonderheiten zu berücksichtigen sind, die als objektspezifische Besonderheiten im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV zu interpretieren sind (siehe folgenden Punkt 6).

## 6. Besonderheiten gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV

### 6.1 Vorbemerkungen

§ 8 Abs. 3:

*Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei*

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. Grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

*Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt*

Hinweis:

Die Aufzählung der objektspezifischen Besonderheiten in § 8 Abs. 3 ImmoWertV ist naturgemäß nicht vollständig, was bereits durch den Zusatz "insbesondere" dokumentiert wird.

Chancen und Risiken:

Bei der Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB sind grundsätzlich alle Chancen und Risiken zu berücksichtigen, die mit dem Bewertungsobjekt verbunden sind. Aus Sicht des Unterzeichners sind die beiden folgenden Aspekte noch zu beachten, für die zwei Sonderpunkte eingeführt worden sind.

Baugenehmigung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes und frei gelegtes Wohnbaugrundstück, für das die LBK am 8. Juni 2017 eine Baugenehmigung für die Errichtung von acht Reihenhäusern nebst Tiefgarage erteilt hatte, die in 2021 erneuert wurde.

Synergieeffekte:

Aus Sicht des Unterzeichners sind weiterhin Synergieeffekte zu berücksichtigen, weil 8 Reihenhäuser und eine Tiefgarage auf dem Grundstück errichtet werden können.

## 6.2 Werterhöhender Effekt durch die bereits vorliegende Baugenehmigung

Baugenehmigung:	Wie bereits in Punkt 2.3 erläutert wurde, liegen für das Bewertungsgrundstücke genehmigte Baupläne für die Errichtung von acht Reihenhäusern und einer Tiefgarage vor.
Lokales Marktverhalten:	Derartige Baugrundstücke werden i.d.R. zu merklich höheren Verkaufspreisen gehandelt, als Baugrundstücke, für die das Baurecht und die Bebauungsmöglichkeit noch nicht geklärt sind.
Verkauf mit Planungsk.:	Dieser Sachverhalt hat im Übrigen dazu geführt, dass sich ein eigenes Geschäftsmodell auf dem lokalen Grundstücksmarkt gebildet hat. Spezialisierte Architekten und Projektgesellschaften erwerben Baugrundstücke und verkaufen diese mit Planung und Baugenehmigung direkt weiter, ohne selbst als Bauträger tätig zu sein.
Einflussfaktoren:	Für die Bemessung der positiven Wertanpassung aufgrund der Baugenehmigung sind im Wesentlichen das gesicherte Baurecht, der Zeitvorteil und Kosteneinsparungen zu berücksichtigen.
Sicheres Baurecht:	Die Baugenehmigung zeigt auf, wie das gegenständliche Grundstück optimal bebaut werden kann. Durch die Genehmigung kann ein Erwerber von einem gesicherten Baurecht für die Errichtung von acht Reihenhäusern nebst Tiefgarage ausgehen.
Zeitvorteil:	Die vorliegende Baugenehmigung ist objektbezogen und kann nicht einfach übernommen werden (siehe folgenden Exkurs). Ein Erwerber müsste dennoch eine Baugenehmigung deutlich schneller bekommen können, als bei einem „normalen“ Baugrundstück, bei dem noch viele Fragen offen sind. Eine Baugenehmigung, die noch einmal verlängert wurde, bietet eine gute Grundlage.
Exkurs:	Die Detailplanung für die Baugenehmigung ist geistiges Eigentum des Eigentümers bzw. Architekten. Für den derzeitigen Eigentümer wäre diese – nach Veräußerung – praktisch wertlos. Er hat aber die Möglichkeit, die Detailplanung an den potenziellen Erwerber zu verkaufen, weil die Baugenehmigung objektbezogen ist.  Die Tatsache, dass nur der Erwerber des Grundstücks, als Käufer der Detailplanung in Frage kommt, stärkt die Verhandlungsposition des Käufers. Auf der anderen Seite profitiert auch der Verkäufer, wenn er seine Arbeit im gewissen Umfang entlohnt bekommt.

**Kosteneinsparungen:** Aus der Zeitersparnis ergeben sich Kostenvorteile durch Zinersparnisse und ersparte Anwalts- und Architektenkosten, die bei einem anderen Grundstück ohne Baugenehmigung anfallen würden. Dabei ist hinsichtlich der Zinersparnis auch auf den relativ hohen Kaufpreis hinzuweisen (vorläufiger Vergleichswert 3,52 Mio. €).

**Hinweis BPlan:** Im vorliegenden Fall liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Dies bedeutet, dass nach Einreichung des Bauantrags bereits mit der Bebauung begonnen werden kann.

**Hinweis Vergleichspreise:** Bei den Vergleichspreisen für die Vergleichsobjekte, aus denen der Ausgangswert für die Bewertung abgeleitet wurde, ist davon auszugehen, dass noch kein Bauantrag gestellt wurde.

Anmerkung: Sollten Planungsleistungen bei den o.a. Vergleichsobjekten mitverkauft worden sein (z. B. Verkauf eines Projektentwicklers an einen Bauträger), sind diese Effekte von den Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertmäßig herausgerechnet worden.

**Wertanpassung:** Nach Gesamtwürdigung der Umstände, wird für die vorliegende Baugenehmigung, ein Wertzuschlag von 3,0 %, bezogen auf den vorläufigen Vergleichswert, für angemessen erachtet.

$$3.520.000 \text{ €} \times 3,0 \% = \text{rund } \underline{\underline{110.000 \text{ €}}}$$

### 6.3 Werterhöhender Synergieeffekt d. die Errichtung von 8 Reihenhäusern

**Ausgangslage:** Der vorläufige Vergleichswert ist von Wohnbaugrundstücken abgeleitet worden, auf denen ein Doppelhaus, ein Dreispänner oder eine kleine Eigentumswohnanlage errichtet werden können. Auf dem Bewertungsgrundstück können dagegen acht Reihenhäuser nebst Tiefgarage gebaut werden.

**Synergieeffekte:** Wenn der Bauträger durch – eine Baumaßnahme – gleich mehrere Gebäude errichten kann, ist davon auszugehen, dass er merkliche Synergieeffekte erzielt. Lokale empirische Untersuchungen zeigen, dass für solche Grundstücke i.d.R. ein merklich höherer Quadratmeterpreis gezahlt wird, als für kleinere Grundstücke, die u.U. nur mit einem Doppelhaus bebaut werden können.

Reihenhäuser Neubau:	Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass eine sehr hohe Nachfrage nach Reihenhäusern besteht, der nur ein sehr geringes Angebot gegenübersteht. Laut Jahresbericht sind im ganzen Stadtgebiet Münchens nur 82 neugebaute Reihenhäuser in 2022 verkauft worden.
Ø Preise Reihenhäusern:	Der Ø Verkaufspreis für ein Reihemittelhaus ist mit 1.245.000 € angegeben worden (Standardabweichung 10 %). Dabei ist eine Ø Grundstücksgröße von 180 m <sup>2</sup> ermittelt worden, die mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar ist.
Vergleich:	Selbst wenn man davon ausgeht, dass der Preis für ein Reihemittelhaus in Lochhausen am unteren Rand der Spannweite liegt, erscheint ein Verkaufspreis von über 1,0 Mio. € für ein Reihenhäuser zum Stichtag realisierbar. Auch unter Berücksichtigung eines gewissen Preisrückgangs durch die o.a. konjunkturelle Entwicklung.
Fazit:	Für die Synergieeffekte durch die Errichtung einer Reihenhäuseranlage mit acht Gebäuden, wird ein Wertzuschlag von 3,0 %, für angemessen erachtet wird.
Werterhöhung § 8 Abs. 3:	$3.520.000 \text{ €} \times 3,0 \% =$ rund <u>110.000 €</u>

#### 6.4 Festsetzung Bodenwert

Bodenwert:	Vorläufiger Vergleichswert:	3.520.000 €
	+ Werterhöhung vorliegende Baugenehmigung:	+ 110.000 €
	+ Wertzuschlag Synergieeffekte 8 RH:	<u>+ 110.000 €</u>
	= Bodenwert:	<u>3.740.000 €</u>

Wertfestsetzung: Der Bodenwert des unbebauten Grundstücks, Flurstück 718/65, Gemarkung Langwied, wird unter Berücksichtigung der möglichen Bebaubarkeit, der wertbestimmenden Lagefaktoren, der vorhandenen Vergleichspreise, des Verkaufszeitpunkts der Vergleichsobjekte, der vorliegenden Baugenehmigung und der sonstigen bewertungsrelevanten Merkmale, mit rund 3,74 Millionen € festgesetzt.

Bodenwertanteil pro RH:  $3.740.000 \text{ €} / 8 \text{ Reihenhäuser} =$  rund 470.000 €

Plausibilitätsüberlegungen: Ohne Herausrechnung des Werteffektes durch die Tiefgarage würde sich ein Bodenwertanteil von rund 470.000 € errechnen, der aus Sicht des Unterzeichners für plausibel erachtet wird.



## **7. Zusammenfassung und Verkehrswert (Marktwert)**

- Definition:** *"Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." § 194 BauGB*
- Art des Objekts:** Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist ein unbebautes Wohnbaugrundstück im Münchner Stadtteil Lochhausen, im westlichen Stadtrandbereich.
- Baugenehmigung:** Dabei ist die Besonderheit zu beachten, dass für dieses Baugrundstück bereits im Jahr 2017 eine Baugenehmigung für die Errichtung von acht Reihenhäusern nebst Tiefgarage erteilt worden ist. Diese Baugenehmigung ist 2021 um zwei Jahre verlängert worden.  
Bei der Bewertung ist für die diese Baugenehmigung aufgrund der optimalen Grundrisslösung und eines Zeit- und Kostenvorteils eine gewisse Werterhöhung berücksichtigt worden.
- Wohnlage:** Die Wohnlage ist insbesondere für Familien mit Kindern geeignet. Die Grundschule und ein Kindergarten liegen nur wenige Meter entfernt. Die S-Bahn-Station liegt im Gehbereich. Die Wohnlage ist – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich zu bewerten.
- Grundstück:** Es handelt sich um ein 1.475 m<sup>2</sup> großes Wohnbaugrundstück mit einem etwa trapezförmigen Zuschnitt, das sich nach Süden verschmälert. Laut Baugenehmigung können sechs Reihenhäuser in West-/Ostrichtung und zwei Reiheneckhäuser im südlichen Grundstücksbereich erstellt werden.
- Baurecht:** Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 1703, der für das gegenständliche Areal W 11 eine zweigeschossige Bauweise (plus Dachgeschoss ≠ Vollgeschoss) und eine maximale Geschossfläche von 1.150 m<sup>2</sup> vorsieht.
- Wertrelevante GFZ:** Für die vorliegende Wertermittlung des Wohnbaugrundstück wurde als Maß der baulichen Nutzung eine wertrelevante GFZ von 0,85 zugrunde gelegt, die aus der im Jahr 2017 erteilten Baugenehmigung, abgeleitet worden ist.

Bewertungsverfahren: Der Verkehrswert wurde aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet und – unter Berücksichtigung von objektspezifischen Besonderheiten – mit einem Wert von 3,74 Millionen € festgesetzt.

Verkehrswert (unbelastet): Am Wertermittlungstichtag 02.06.2023 wird das unbebaute Grundstück, Flurstück 718/65, Gemarkung Langwied (Nähe Schussenrieder Straße) in 81249 München – ohne Berücksichtigung der Auflassungsvormerkung zugunsten der LHST München – mit einem Verkehrswert von

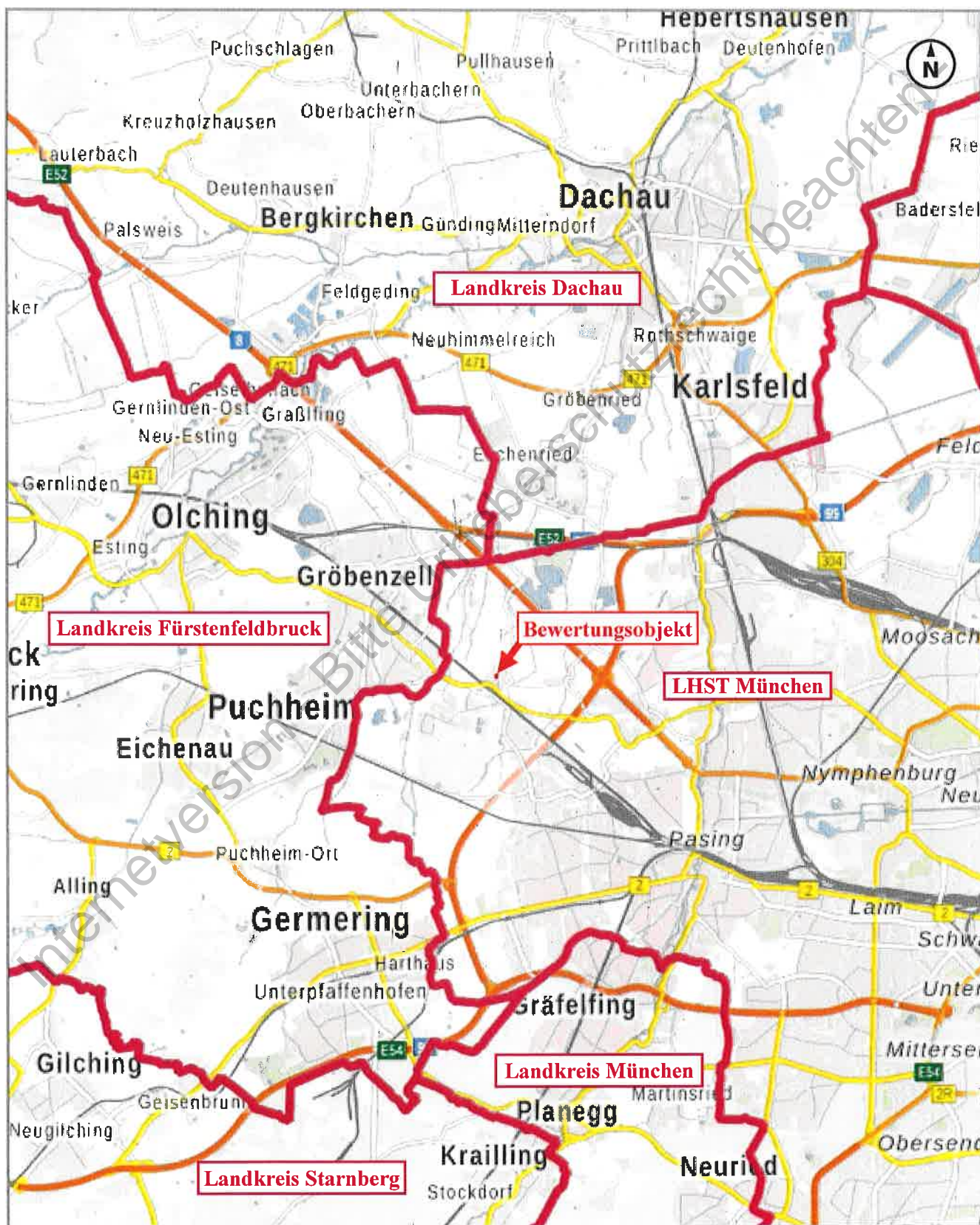
**3.740.000 €**

(in Worten: drei Millionen siebenhundertvierzigtausend Euro)  
als angemessen begutachtet.

München, den 21. September 2023

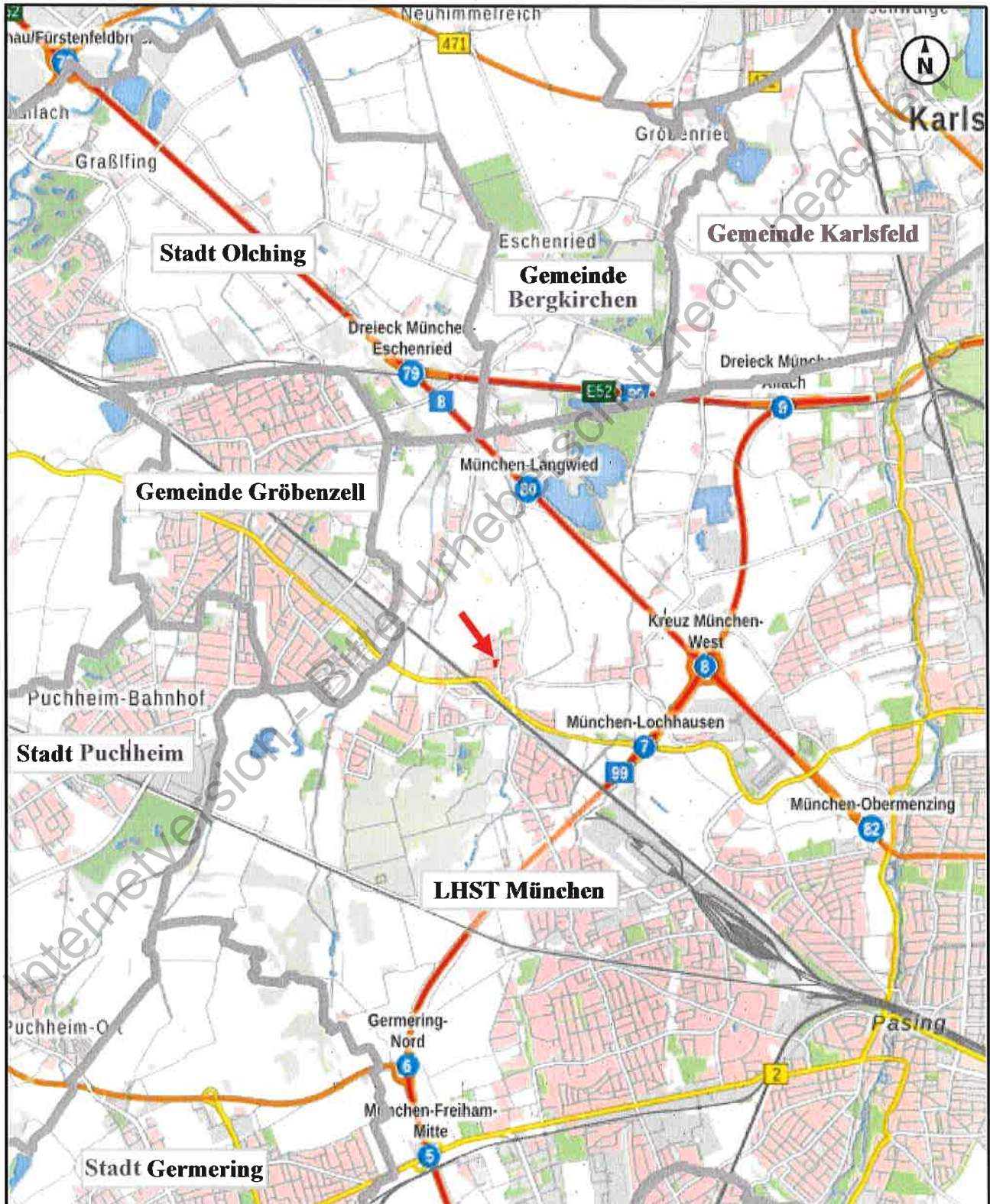
Besichtigt und erstellt durch:

Landkartenausschnitt mit dem westlichen Randbereich der LHST München  
und den angrenzenden Landkreisen (Maßstab  $\approx 1 : 100.000$ )



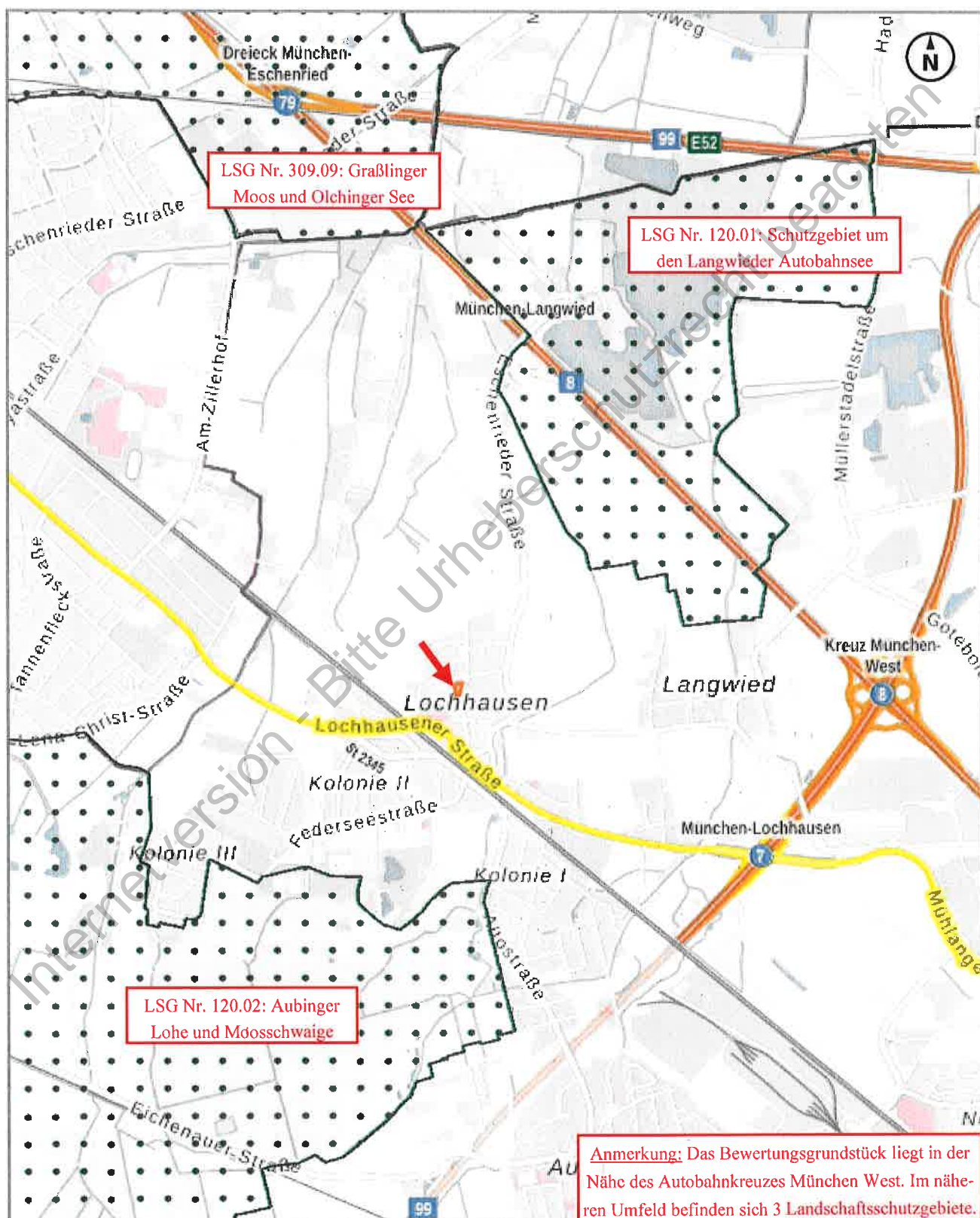


Landkartenausschnitt nordwestlicher Randbereich der LHST München mit  
den angrenzenden Städten und Gemeinden (M  $\approx$  1 : 50.000)



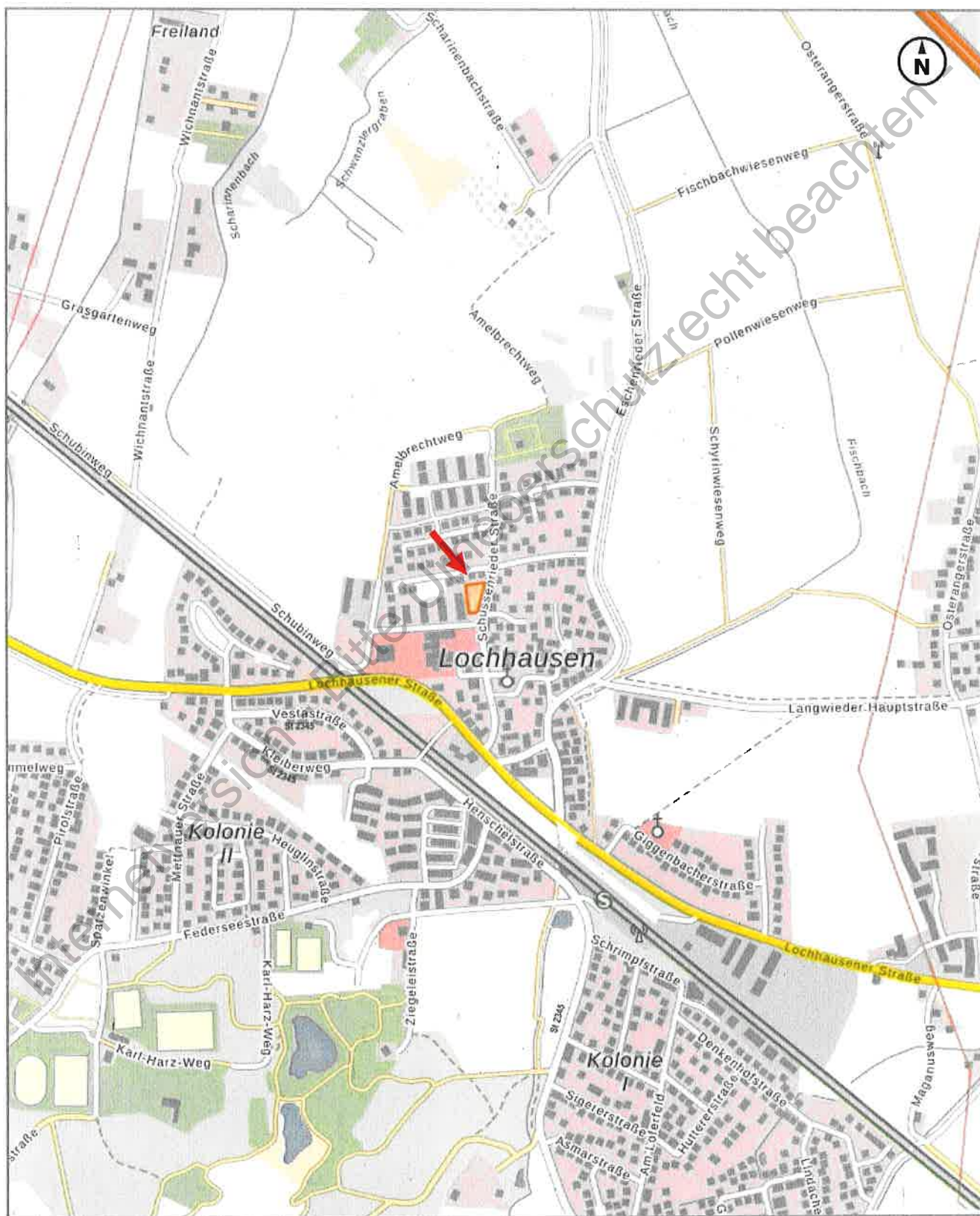


Übersicht über die dortigen Landschaftsschutzgebiete (LSG)  
(M  $\approx$  1 : 25.000)



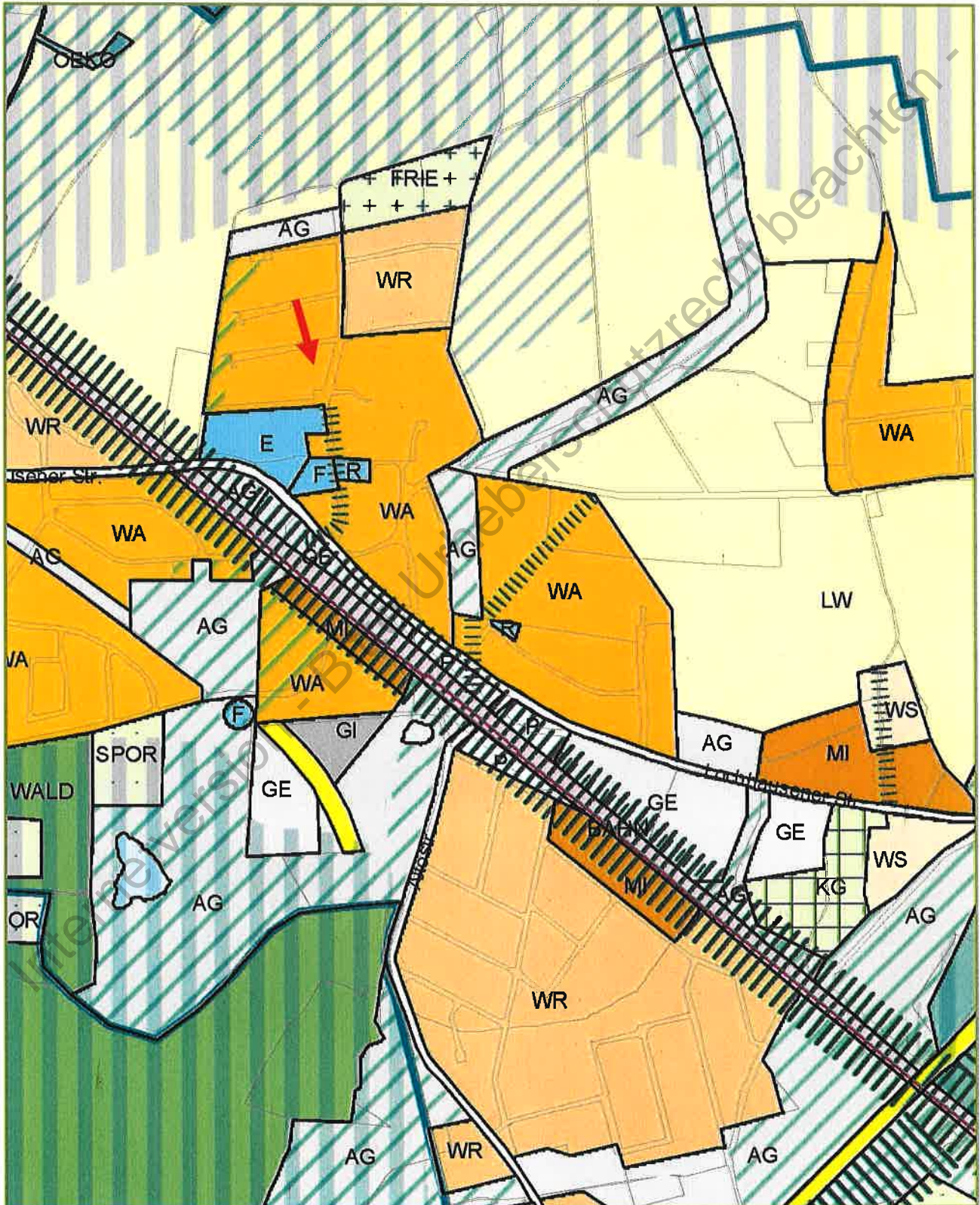
### Stadtplanplanausschnitt mit dem Stadtteil Lochhausen

(Maßstab  $\approx 1 : 10.000$ )





Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der LHST München.  
Das Grundstück liegt in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA).





Luftbild v.d. Bayerischen Vermessungsverwaltung mit dem Überblick über die Wohnsiedlung nördlich der Lochhausener Straße (Maßstab  $\approx 1 : 2.500$ )



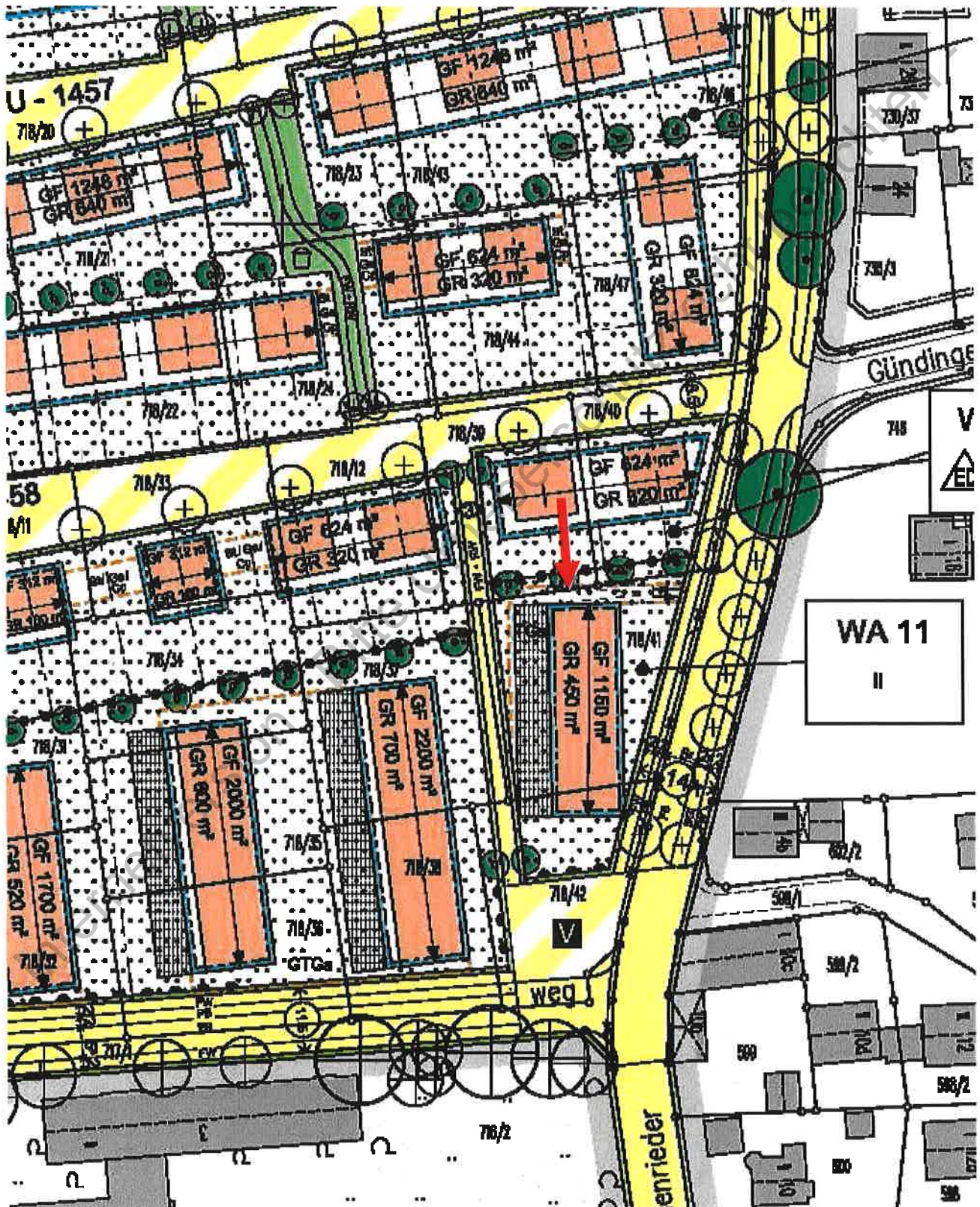


Bebauungsplan Nr. 1703 für den nordwestlichen Teil dieser Wohnsiedlung mit dem Tenor: "Schussenrieder Straße, Schubinweg und Amelbrechtweg"



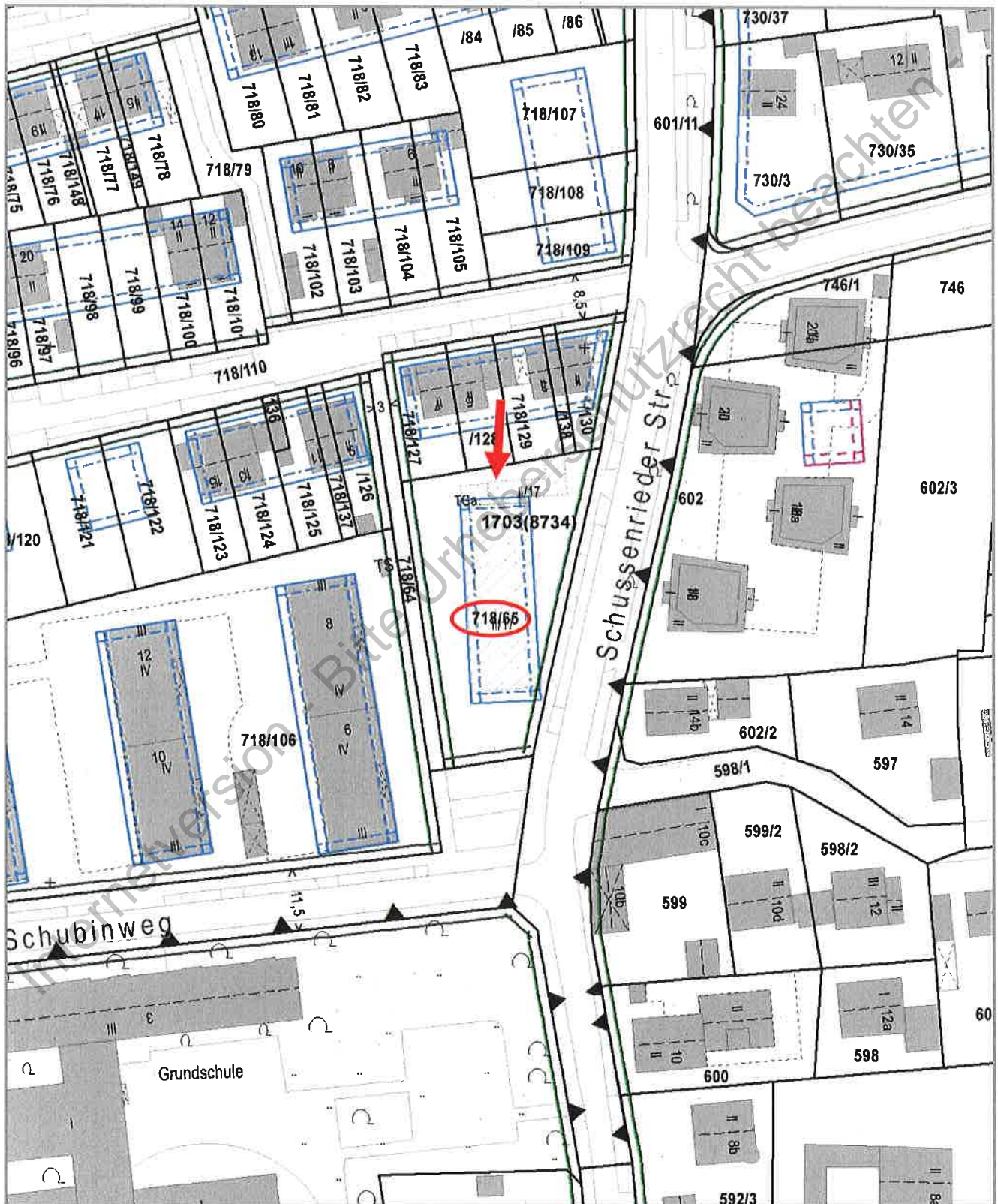


Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1703 mit dem  
Baugebiet WA 11 (= Bewertungsgrundstück)





Aktueller Lageplan vom Kommunalreferat der LHST München  
(Maßstab  $\approx 1 : 1.000$ )





Luftbild Bayerische Vermessungsverwaltung mit eingezeichneten  
Flurstücksgrenzen (Maßstab  $\approx 1 : 500$ )





Flächennutzungsplan laut Baugenehmigung vom 08.06.2017  
(Maßstab ≈ 1 : 250)



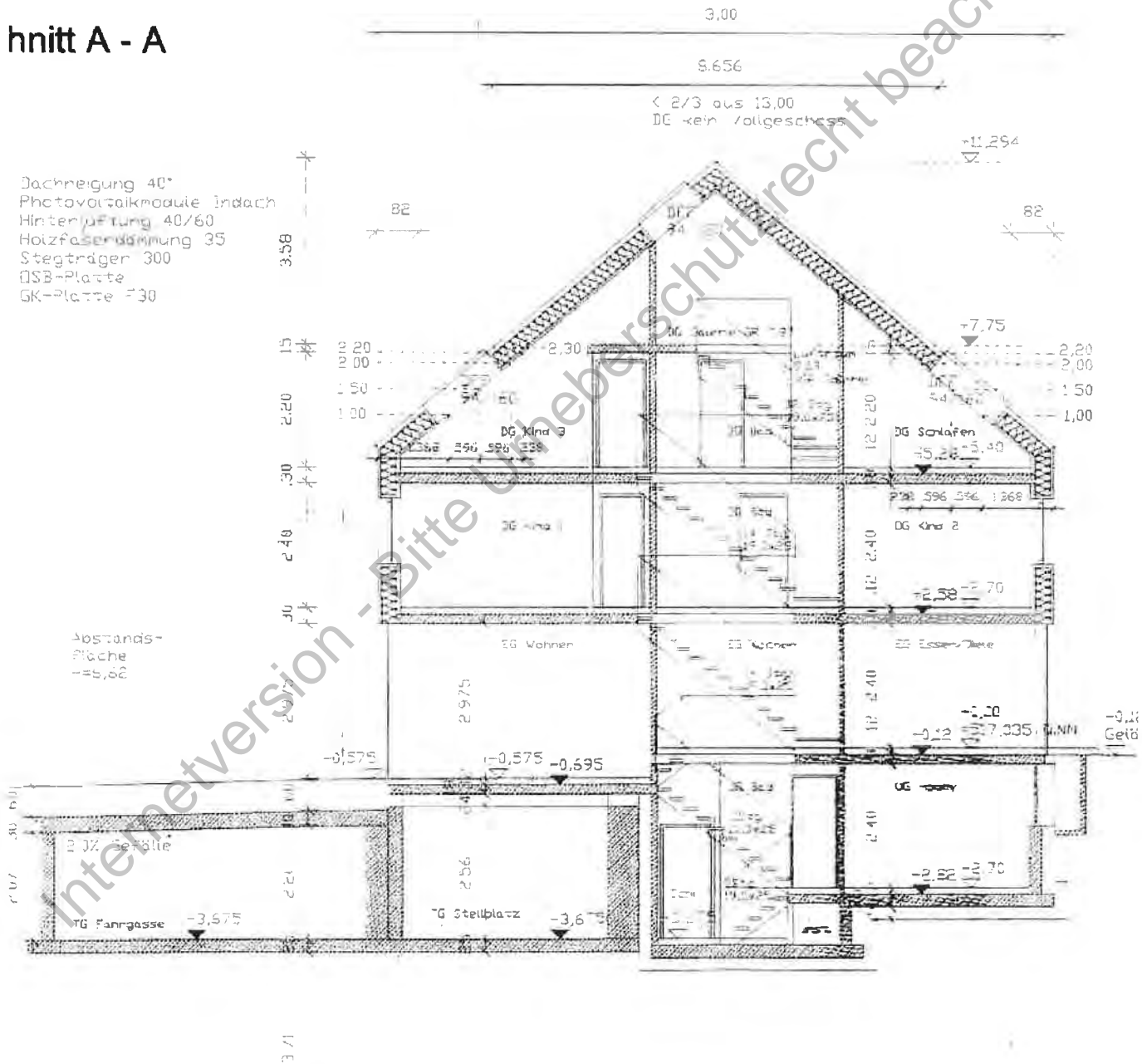
**Legende**

- Befestigte Fläche**
- Terrasse
  - Balkon
  - Tü-Zufahrt
- Bepflanzte Fläche**
- Rasenfläche
  - Extensive
  - Gehölz
  - Begrünung theleria I
  - Baum Neu
  - Bäume
  - Sträucher
- Pflanzenliste**
- Bäume**
- PA Prunus
  - QC Quercus
  - PSAA Prunus
  - TCO Tilia
  - CF Cornus
- Solitärsträucher**
- AL Anemone
  - VD Viburnum
  - MA Malus
  - AG Acer
- Sträucher**
- Prunus laurocerasus
  - rosa rugosa
  - Karlow
  - Japanica
  - Ranunculus
- Hecken**
- CB Cornus

Gebäudeschnitt A – A für die Reihenhauseinheit  
 laut Baugenehmigung vom 08.06.2017  
 (Maßstab ≈ 1 : 120)

Schnitt A - A

Dachneigung 40°  
 Photovoltaikmodule indach  
 Hinterlüftung 40/60  
 Holzfaserdämmung 35  
 Stützträger 300  
 OSB-Platte  
 GK-Platte F30

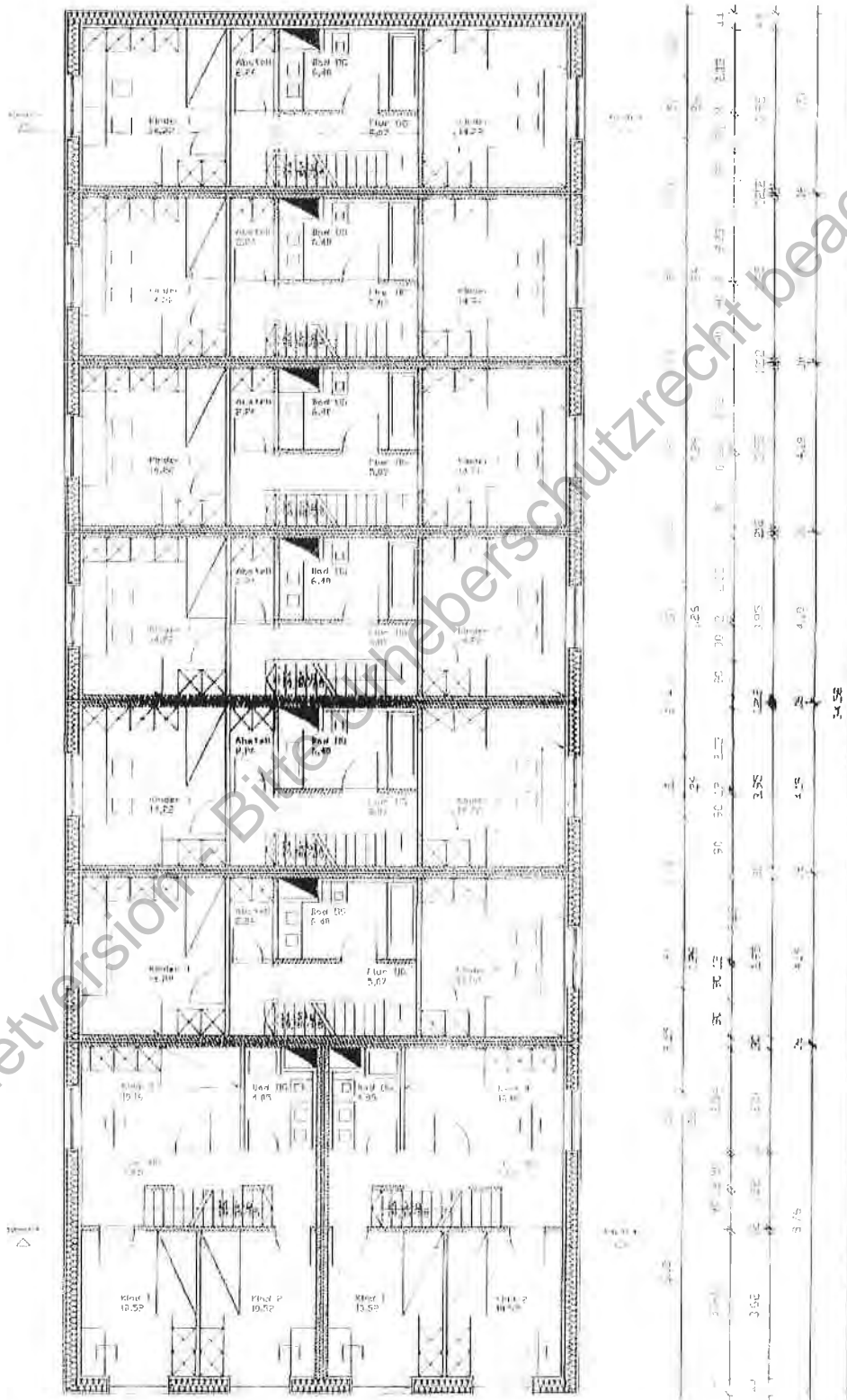








Grundriss Obergeschoss der 8 Reihenhäuser laut  
Baugenehmigung vom 08.06.2017 (Maßstab  $\approx 1 : 170$ )













Blick v.d. Ecke Schubinweg/Schussenriederstr. das Grundstück beginnt hinter der kleinen Grünanlage



Rechts Schussenrieder Straße, Blick in nördliche Richtung; Bewertungsgrundstück an der Westseite



Blick von der kleinen Grünanlage nach Norden; südliche Grundstücksgrenze siehe gestrichelte Linie



Blick in den öffentlichen Weg, der westlich am Bewertungsgrundstück vorbeiführt



Blick vom öffentlichen Weg in nördliche Richtung; südliche Grundstücksgrenze siehe gestrichelte Linie



Blick v. nördlichen Teil des Wegs in südliche Richtung; westliche Grundstücksgrenze siehe Pfeile





Blick v.d. Ecke Emi-Singerl-Str./Schussenrieder Str.;  
in südliche Richtung; Grundstück an der Westseite



Blick vom Bürgersteig an der Schussenrieder Straße;  
östliche Grundstücksgrenze siehe gestrichelte Linie



Nahansicht der größeren Eigentumswohnanlage  
westlich des Bewertungsgrundstücks



In der kleinen Grünanlage am Schubinweg ist ein  
öffentlicher Bücherschrank aufgestellt worden;  
die Finanzierung ist vom Bezirksausschuss  
übernommen worden