



Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Von der Industrie- und Handelskammer für
München und Oberbayern öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten
gemäß § 194 Baugesetzbuch
über den Verkehrswert unbebauter Flurstücke
Flurstücke 1531/9, 1531/84, 1531/76, 1531/77, 1531/139, 1531/138
in der Hartmannshofer Straße 5 in 80997 München



Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: 01. Juli 2024
Gefertigt am 19. August 2024, geändert am 17. März 2025

. Fertigung des Gutachtens.

Dieses Gutachten umfasst 22 Seiten sowie den gesonderten Anhang mit 10 Anlagen.
Das Gutachten wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | Auftrag | 3 |
| 1.1. | Auftraggeber, Zweck, Wertermittlungsstichtag | 3 |
| 1.2. | Unterlagen | 3 |
| 1.3. | Ortsbesichtigung | 4 |
| 1.4. | Annahmen | 4 |
| 2. | Allgemeine Angaben | 4 |
| 2.1. | Lage des Objekts | 4 |
| 2.2. | Grundbuch | 5 |
| 3. | Grundstück | 6 |
| 3.1. | Ortslage | 6 |
| 3.2. | Beschreibung der Flurstücke | 7 |
| 3.3. | Bauplanungsrechtliche Situation | 8 |
| 3.4. | Erschließung | 9 |
| 3.5. | Altlastenkataster | 9 |
| 3.6. | Lärmschutz | 10 |
| 3.7. | Schalltechnische Untersuchung | 10 |
| 3.8. | Stellungnahme der Deutschen Bundesbahn | 11 |
| 3.9. | Dienstbarkeitsbestellungen | 12 |
| 4. | Gesamtbeurteilung | 13 |
| 5. | Wertermittlungsverfahren | 14 |
| 6. | Bodenwert | 15 |
| 6.1. | Erläuterungen | 15 |
| 6.2. | Ableitung des Bodenrichtwerts für die Flurstücke 1531/9, 1531/84, 1531/139 | 15 |
| 6.3. | Bodenrichtwert | 16 |
| 6.4. | Vergleichswert | 18 |
| 6.4.1. | Ableitung der Vergleichspreise für die Flurstücke neben den Bahngleisen | 18 |
| 6.4.2. | Bodenwert Flurstücke 1531/9, 1531/84, 1531/139 | 20 |
| 6.4.3. | Bodenwert Flurstück 1531/77 | 20 |
| 6.4.4. | Bodenwert Flurstück 1531/76 und 1531/138 | 21 |
| 7. | Verkehrswert | 22 |

Verzeichnis der Anlagen

| | |
|-----------|--|
| Anlage 1 | Übersichtsplan, Stadtplanausschnitt |
| Anlage 2 | Lageplan |
| Anlage 3 | Ausschnitt aus dem Lärmkatasterplan, Ausschnitt aus dem Vorbescheid mit Darstellung der Baulinie und -grenze |
| Anlage 4 | Ausschnitt aus dem Vorbescheid, Bebauungsskizzen |
| Anlage 5 | Ausschnitt aus dem Baumbestandsplan |
| Anlage 6 | Flächenermittlung, Mögliche bauliche Nutzung |
| Anlage 7 | Grunddienstbarkeit Stromversorgung |
| Anlage 8 | Grunddienstbarkeit Erdgasversorgung |
| Anlage 9 | Grunddienstbarkeit Schutzbereich |
| Anlage 10 | Fotos |

1. Auftrag

1.1. Auftraggeber, Zweck, Wertermittlungsstichtag

Auftraggeber: Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen
Infanteriestraße 5 in 80325 München

Aktenzeichen: 1510 K 216/23

Beweisbeschluss vom 28.11.2023: Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte, Gemarkung Moosach, Flurstücke 1531/77, 1531/76, 1531/138, 1531/9, 1531/84, 1531/139, in der Hartmannshofer Straße 5 und Nähe Hartmannshofer Straße in 80997 München, im miet- und lastenfreien Zustand zu schätzen.

Wertermittlungsstichtag /
Qualitätsstichtag: 01. Juli 2024

1.2. Unterlagen

Zur Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 04.08.2023

Weitere Arbeitsgrundlagen:

- Umgebungs-, Orts- und Lageplan
- Kaufvertrag URNr. 4171 Oe/2005
- Vorbescheid/ Genehmigungsverlängerung vom 25.06.2015, 22.03.2018, 08.05.2020, 30.01.2023, 25.06.2024
- Baulinienplan mit geplanten Baukörpern, Planstand 05.02.2015
- Baumbestandsplan vom 06.09.2017, Baumbestandserklärung vom 29.04.2020
- Altlastengutachten vom 16.10.2014
- Altlastenauskunft vom 12.03.2025
- Stellungnahme der DB AG vom 23.12.2015
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 05.10.2015
- Spartenpläne
- Auskunft der Stadtentwässerung München vom 29.07.2024
- Dienstbarkeitsbestellung URNr. K0698/2026 vom 12.07.2016
- Auskunft des Bauamts der Lokalbaukommission München
- Bodenrichtwert und Vergleichspreise des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München
- Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München

- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21)
- Wohnflächenverordnung
- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR 06)
- Normalherstellungskosten (NHK 2010)
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

Unterlagen, die über die im Gutachten genannten hinausgehen, wurden von der Sachverständigen nicht weiter geprüft; evtl. Inhalte sind somit in der Bewertung nicht berücksichtigt.

1.3. Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am Dienstag, den 19. März 2024 um 10:15 Uhr mit dem Antragsteller und einem Antragsgegner statt. Das unbebaute Grundstück konnte besichtigt werden. Die nach der Ortsbesichtigung eingegangene Verlängerung des Vorbescheids mit Datum vom 25.06.2024 wurde in Abstimmung mit dem Antragsteller für die Bewertung herangezogen.

1.4. Annahmen

Für dieses Verkehrswertgutachten werden nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein alllastenfreies Grundstück und Gebäude unterstellt, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine Wertminderung ableitbar sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, über gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung, Elektro) wurden nicht vorgenommen.

2. Allgemeine Angaben

2.1. Lage des Objekts

| | |
|---------------------|-------------------------|
| Bundesland: | Bayern |
| Regierungsbezirk: | Oberbayern |
| Ort: | 80997 München |
| Straße, Hausnummer: | Hartmannshofer Straße 5 |

2.2. Grundbuch

Amtsgericht: München
Grundbuch von: Moosach
Blatt: 24348

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 3: Flurstück 1531/77, Nähe Hartmannshofer Straße, Verkehrsfläche zu 32 m²

Lfd. Nr. 4: Flurstück 1531/76, Nähe Hartmannshofer Straße, Erholungsfläche zu 184 m²

Flurstück 1531/138, Nähe Hartmannshofer Straße, Verkehrsfläche zu 84 m²

Lfd. Nr. 5: Flurstück 1531/9, Hartmannshofer Straße 5, Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche zu 7.941 m²

Flurstück 1531/84, Nähe Hartmannshofer Straße, Erholungsfläche zu 749 m²

Flurstück 1531/139, Nähe Hartmannshofer Straße, Verkehrsfläche zu 46 m²

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 1 zu 1,2,3: Immissionsduldungsverpflichtung hinsichtlich aller Einwirkungen aus dem Eisenbahnbetrieb für Deutsche Bahn AG Frankfurt am Main

Lfd. Nr. 2 zu 1: nur lastend an Flurstück 1531/84
Stromleitungsrecht für Stadtwerke München GmbH, München

Lfd. Nr. 3 zu 1: nur lastend an Flurstück 1531/84
Erdgasleitungsrecht für Stadtwerke München GmbH, München

Lfd. Nr. 4 zu 1: Bau- und Gebrauchsbeschränkung (Leitungs- und Anlagenschutzbereich) für Stadtwerke München GmbH, München

Lfd. Nr. 5 zu 1,2,3
Ant. Abt. I/2a: Je Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Miteigentümer der Anteile Abt. I/2b und c, als Berechtigte nach § 472 BGB

Lfd. Nr. 6 zu 1,2,3
Ant. Abt. I/2b: Je Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Miteigentümer der Anteile Abt. I/2a und c, als Berechtigte nach § 472 BGB

| | |
|--|--|
| Lfd. Nr. 7 zu 1,2,3 Ant. Abt. I/2c: | Je Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Miteigentümer der Anteile Abt. I/2a und b, als Berechtigte nach § 472 BGB |
| Lfd. Nr. 8 zu 3, 4, 5 | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 216/2023) |

Anmerkung:

Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs.

Die lfd. Nrn. 2, 3 und 4 haben Einfluss auf den Verkehrswert.

Dritte Abteilung

Evtl. Eintragungen in der Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

3. Grundstück**3.1. Ortslage**

Die Landeshauptstadt München ist mit knapp 1,5 Millionen Einwohnern die drittgrößte Stadt der Bundesrepublik, für die bis zum Jahre 2039 ein Bevölkerungswachstum von rd. 7,5 % prognostiziert wird. München entwickelte sich zu einem der bevorzugten Standorte für innovative Technologien in Deutschland. Darüber hinaus besitzt München ebenso als Banken-, Industrie- und Versicherungs-, wie auch als Medien- und Messestandort internationale Bedeutung. Auch die sehr guten nationalen und internationalen Verkehrsanbindungen, der hohe Freizeitwert der Stadt und ihrer näheren Umgebung sowie das große kulturelle Angebot begründen die hohe Attraktivität der Stadt, die im Juni 2024 eine Arbeitslosenquote von 4,6% (Bayern 3,5 %, BRD 5,8 %) aufwies.

Das Bewertungsgrundstück liegt im 10. Münchner Stadtbezirk Moosach, nordwestlich der Münchner Innenstadt. Der Stadtbezirk erstreckt sich von der Landshuter Allee im Osten über das Rangierbahnhofsgebiet im Norden und die Waldhornstraße im Westen bis zum Westfriedhof im Süden. Der Stadtbezirk wird vom Mittleren Ring, der Dachauer Straße und der Bahn- und S-Bahntrasse durchquert. Als Naherholungsgebiete sind das Landschaftsschutzgebiet Kapuzinerhölzl und der Hartmannshofer Wald in der Nähe zu finden.

Der Stadtteil ist über die U- und S-Bahn gut an die Innenstadt angebunden. Die nächstgelegene S- Bahn und U-Bahnhaltestelle Moosach ist vom Bewertungsobjekt etwa 1 km entfernt und in ca. fünfzehn Gehminuten erreicht. Die Münchner Innenstadt ist über die Dachauer Straße mit dem Pkw in ca. 30 Minuten zu erreichen.

Der Stadtbezirk besitzt eine gute Infrastruktur mit Kindertageseinrichtungen, Grund-, Real- und weiterführenden Schulen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der unmittelbaren Nähe zu finden.

Das städtebauliche Gefüge westlich des Bewertungsgrundstücks wird durch Einfamilien- und kleinere zweigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser mit zum Teil zusammenhängenden Grünflächen auf großen Grundstücken und in lockerer Bebauung geprägt. In der Lagekarte des Gutachterausschusses München ist das Grundstück aufgrund der vorherigen Nutzung als Kleingartenfläche nicht definiert; es grenzt jedoch an seiner West- und Südseite an eine gute Wohnlage an.

3.2. Beschreibung der Flurstücke

Die Hartmannshofer Straße liegt an der Nordwestseite des Flurstücks 1531/9; sie ist eine zweispurig ausgebaute, ruhige Anliegerstraße mit beidseitigen Gehwegen und einem Grünstreifen zwischen Straße und Gehweg an der Seite des Bewertungsgrundstücks. An der Nordseite des Flurstücks 1531/9 biegt die Hartmannshofer Straße in einem 90° Bogen nach Westen in die Peter-Dörfler-Straße. In der Verlängerung des Gehwegs entlang der Hartmannshofer Straße führt eine Freitreppe zur höher gelegenen Allacher Straße, die in ost-westlicher Richtung verläuft und in östlicher Richtung über die Gleisanlagen der S-Bahn und Regionalbahn führt.

Nordöstlich grenzt ein kiesgebundener Fußweg an das Grundstück; neben dem Fußweg steigt die begrünte Böschung an, die bis zur Allacher Straße reicht. Die Flurstücke 1531/77, 1531/138 und 1531/139 werden südöstlich durch das Kiesbett der 2-spurigen S- Bahn- bzw. Regionalbahntrasse, die nach Regensburg führt, begrenzt. Südwestlich, bedingt durch den schrägen Grundstücksverlauf, grenzen drei Grundstücke an. Das nördliche Flurstück 1983/41 ist mit einem Trafohaus der Stadtwerke München und die daran südlich angrenzenden beiden Nachbargrundstücke sind mit erdgeschossigen Doppelhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen bebaut.

Zu bewerten sind jeweils die zusammenhängenden Flurstücke

- lfd. Nr. 5, 1531/9, 1531/84, 1531/139
- lfd. Nr. 3, 1531/77
- lfd. Nr. 4, 1531/76, 1531/138

Das Flurstück 1531/9 (s. Anlage) mit einer Grundstücksgröße von 7.941 m² - entsprechend dem vorliegenden Grundbuchauszug - ist nahezu eben und besitzt einen trapezförmigen, baulich nutzbaren Zuschnitt. Bedingt durch den trapezförmigen Zuschnitt beträgt die Straßenfrontlänge rd. 74 m, die südöstliche Grundstückslänge rd. 155 m und die Grundstückstiefe an der Nordostgrenze rd. 71 m.

Die zu bewertenden Flurstücke (s. Anlage) 1531/84, 1531/76, 1531/77, 1531/139, 1531/138 sind sehr schmale, trapezförmige Grundstücksstreifen mit einer Breite von ca. 2 m bis ca. 6 m mit einer Länge von ca. 37 m bis ca. 158 m. Die begrünten Grundstücksstreifen liegen zwischen der Südostseite des Flurstücks 1531/9 und der Bahntrasse.

Die o.g. Flurstücke sind unbebaut und entlang der Hartmannshofer Straße und dem kiesgebundenen Gehweg an der nordöstlichen Grundstücksgrenze mit einem Holzzaun, der in

Teilbereichen fehlt bzw. defekt ist, eingefriedet. Im südlichen Grundstücksbereich steht ein Trafokasten, der vermutlich nicht mehr in Betrieb ist; ein weiterer Trafokasten steht an der nordwestlichen Grundstücksgrenze auf dem Gehweg. Das Grundstück ist mit Büschen überwuchert; zudem sind zu erhaltende Bäume auf den Flurstücken, die im Baumbestandsplan dargestellt sind, wie auch zu fällende Bäume (s. Anlage) vorhanden.

3.3. Bauplanungsrechtliche Situation

Der digitale Flächennutzungsplan der Stadt München definiert das Bewertungsgrundstück als Fläche für Kleingärten mit übergeordneter Grünbeziehung.

Nach telefonischer Auskunft der Lokalbaukommission München ist für das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, ein Bebauungsplan in Aufstellung. **Der Aufstellungsbeschluss bezieht sich, nach Auskunft der LBK München, auf das Flurstück 1531/9.**

Verlängerter Vorbescheid mit Datum vom 25.06.2024

Für die mögliche Bebaubarkeit des Bewertungsgrundstücks existiert eine Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheids vom 25.06.2024; die Geltungsdauer wird für zwei Jahre verlängert. Das Vorhaben ist planungsrechtlich gemäß § 30 Abs. 2 i.V. 34 Bau GB zu beurteilen. Dieser Bereich ist geprägt durch eine stark durchgrünte, aufgelockerte Bebauung. Es existiert eine straßenseitige Baulinie mit einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze und eine rückwärtige Baugrenze von ca. 5 m bis ca. 12,5 m zur östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1531/9.

In der Verlängerung des Vorbescheids vom 08.05.2020 steht ein zusätzlicher Hinweis, der hier auszugsweise zitiert wird:

„Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) für den Bauantrag:

Der UNB Flächenhafter Naturschutz liegen aktuelle Kartierungen vor, die zeigen, dass die gemäß § 44 BNatSchG streng geschützte Zauneidechse 2005 auf den angrenzenden Flächen zur Bahn gefunden wurde. Gemäß Hinweisen aus der Bevölkerung wurden Exemplare innerhalb der Kleingartenanlage gefunden. Es ist davon auszugehen, dass diese in der Kleingartenanlage überwintern. Da die Zauneidechse in Verstecken, z.B. Mauslöchern, den Winter in der Winterstarre überbrückt, ist jegliche vorbereitende Bautätigkeit wie das Freiräumen der Fläche oder das Abschieben des Oberbodens ohne die Gefährdung der Tiere nicht möglich. Zum Bauantrag ist eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser SAP (Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung) werden Kartierungen durchgeführt und Maßnahmen festgelegt. Bitte achten Sie darauf, möglichst bald den Auftrag an ein Fachbüro zu vergeben, da die Kartierung der relevanten Arten einen längeren Zeitraum in Anspruch nimmt.“

Die im Vorbescheid dargestellte Bebauung (s. Anlage) besteht aus zweigeschossigen Baukörpern mit Dachgeschossen. Entlang der Hartmannshofer Straße sind drei Baukörper mit Nord- und Südausrichtung dargestellt, in 2. Reihe vier Baukörper mit West- und Ostausrichtung. Zwischen den Baukörperreihen sind vier Garagenanlagen für je drei Pkw-Stellplätze, im südlichen Bereich für zwei Pkw-Stellplätze geplant. Die Erschließung des Grundstücks ist mit drei Stichwegen, die zu den Garagen und Wohnhäusern führen, dargestellt.

Die südliche Zufahrt 3 führt jedoch über Flurstück 1983/41. Diese Zufahrt ist über eine Dienstbarkeit, ein Geh-, Fahrt und Betretungsrecht gesichert. Das Flurstück 1983/41 ist nicht zu bewerten, die Dienstbarkeit kann deshalb nicht berücksichtigt werden. Eine 3. Zufahrt könnte auch auf dem Flurstück 1531/9 erfolgen. Der Abstand der geplanten drei Einfamilienhäuser und eines Doppelhauses in 2. Baureihe beträgt zu den Bahngleisen ca. 20 m bis 26 m.

Das Gebiet westlich der Hartmannshofer Straße ist als reines Wohngebiet definiert, der nordwestlich angrenzende Bereich bis zur Allacher Straße als sonstige Grünfläche und der südöstlich angrenzende Bereich, die Bahntrasse, als Sondergebiet.

Für die Verkehrswertermittlung wird der verlängerte Vorbescheid vom 25.06.2024 zugrunde gelegt unter Berücksichtigung der vorgenannten Hinweise und Auflagen.

Generell ist anzumerken, dass die in diesem Gutachten unterstellte bauliche Nutzung eine Annahme darstellt, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber der Sachverständigen, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Vielmehr ist hier jede Haftung ausdrücklich ausgeschlossen. Eine verbindliche Aussage über Art und Maß der möglichen Grundstücksbebauung kann nur durch einen entsprechenden Vorbescheid bzw. einen Bauantrag erhalten werden. Auftragsgemäß umfasst dies jedoch nicht den Aufgabenbereich dieser Wertermittlung.

3.4. Erschließung

Das Flurstück 1531/9 ist - entsprechend den Spartenplänen - an das öffentliche Straßennetz und an die Versorgung mit Elektrizität, Wasser und Abwasser angebunden; die Hartmannshofer Straße ist öffentlich gewidmet und endgültig ausgebaut.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtentwässerung München vom 29.07.2024 „grenzt das Grundstück Gemarkung Moosach mit der Flurnummer 1531/9 an die kanalisierte Hartmannshofer Straße an und ist somit abwassermäßig erschlossen. Zudem existiert ein Anschluss an das Kanalnetz.“

„Zusätzliche Information: Für den Bereich der Entwässerung gibt es bei der LH München keine Erschließungsbeiträge. Es gilt die Anliegerregie, d.h. die Verpflichteten im Sinne der Entwässerungssatzung sind für die Grundstücksentwässerungsanlagen einschließlich der Anschlusskanäle bis zum städtischen Kanal verantwortlich. „

3.5. Altlastenkataster

Es liegt ein Altlastengutachten, eine orientierende Untersuchung des Untergrunds der Hartmannshofer Straße, 80997 München, Flurstücke 1531/9, 1531/76, 1531/84 vom 16.10.2014 vor. Die Zusammenfassung wird hier auszugsweise zitiert: „Die Analyseergebnisse und Geländebefunde ergeben keine Hinweise auf das Vorliegen

bodenschutzrechtlich relevanter Verunreinigungen. Für die Wirkungspfade Boden – Gewässer, den direkten Kontakt Boden - Mensch und Boden – Bodenluft – Mensch lassen sich, bezogen auf die untersuchten Parameter, keine Gefährdung ableiten.“

„Die Abfallrechtliche Analytik der analysierten Bodenmischproben ergab eine Einstufung der Auffüllung und des geogenen Bodens in die Zuordnung Z0 gemäß Bayerischem Eckpunktepapier.“

Das Referat für Klima- und Umweltschutz, Geschäftsbereich Umweltschutz, Altlasten, Abbrüche, RKU-IV-11 der Landeshauptstadt München erteilte am 12.03.2025 folgende schriftlicher Auskunft:

„Das o. g. Grundstück mit der Flurstücksnummer 1531/9 sowie die Flurstücke 1531/84, 1531/76 und 1531/138 waren in Teilen von einer Altlastenverdachtsfläche betroffen. Dabei handelt es sich um eine Kiesgrube, die Anfang des 20. Jahrhunderts bestand.

Im Jahr 2014 führte das Ingenieurbüro SakostaCAU GmbH orientierende Altlastenuntersuchungen durch. Nach dem Gutachten wurden im Bereich der ehemaligen Grube bis zu 2,4 m mächtige unauffällige Auffüllungen angetroffen, deren Untersuchungsergebnisse keine erhöhten Schadstoffgehalte zeigten. Eine von dem Auffüllmaterial ausgehende Gefährdung der Schutzgüter lässt sich somit nicht ableiten. Der Altlastverdacht für die oben aufgeführten Flurstücke wurde daher nicht mehr aufrechterhalten.

Die Flurstücke 1531/77 und 1531/139 sind nicht als Altlastenverdachtsflächen erfasst.“

3.6. Lärmschutz

Laut Umgebungslärmkartierung 2017 ist das Grundstück durch die Allacher Straße mit über 55 bis 60 db(A) und im nördlichen Grundstücksbereich, nahe der Allacher Straße mit über 60 bis 65 db(A) lärmbelastet.

Die vom Eisenbahn-Bundesamt erstellte Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes stellt die Lärmbelastung mit ab 65 bis 69 db(A), den nordwestlichen Bereich des Grundstücks mit ab 60 bis 64 db(A) dar. Das gesamte Grundstück ist somit im nördlichen Bereich durch die Allacher Straße und die restliche Grundstücksfläche durch den Schienenlärm der Bundesbahn belastet.

3.7. Schalltechnische Untersuchung

Die Beurteilung wird hier auszugsweise wie folgt zitiert:

„Da gemäß Baunutzungsverordnung sowohl in Wohn- wie auch in Mischgebieten Wohnnutzungen uneingeschränkt möglich sind, erfolgt im vorliegenden Fall die Beurteilung der schalltechnischen Situation nicht nur anhand der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete, sondern auch anhand der Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete.“

Erdgeschoss:

„Der Immissionsgrenzwert für Wohngebiete (59 dB(A) tags) kann während der Tageszeit im Wesentlichen in den Erdgeschossen und Freibereichen eingehalten werden bzw. wird nur um punktuell um lediglich bis zu 2 dB(A) überschritten.

In der Nacht kann an den schallabgewandten Hausfassaden der Immissionsgrenzwert für WA-Gebiete (allgemeine Wohngebiete) ((49 dB(A) nachts) eingehalten werden. An den schallzugewandten Hausfassaden kann mit kleineren Ausnahmen nachts meist der Immissionsgrenzwert für MI-Gebiete (Mischgebiete) (54 dB(A) nachts) eingehalten werden.“

Obergeschosse:

„In den oberen Geschossen kann während der Tageszeit der Immissionsgrenzwert für Wohngebiete (59 dB(A) tags) an allen schallabgewandten Hausfassaden eingehalten werden. An den schallzugewandten Hausfassaden kann tags der Immissionsgrenzwert für MI-Gebiete (Mischgebiete) (64 dB(A) tags) eingehalten werden. Lediglich an Haus 1 ergibt sich an der Nordfassade eine Überschreitung des Immissionsgrenzwerts für MI-Gebiete um 2 dB(A).

In der Nacht kann an den schallabgewandten Hausfassaden der Immissionsgrenzwert für WA-Gebiete (allgemeine Wohngebiete) (49 dB(A) nachts) eingehalten werden. An den schallzugewandten Hausfassaden kommt es zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 60 dB(A) nachts. Die Lärmsanierungswerte (70 / 60 dB(A) tags / nachts – verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle) werden somit nicht überschritten.“

„Als Schallschutzmaßnahmen sind eine „aktive Schallschutzmaßnahme“ in Form einer Abschirmung (Wall, Wand oder Wall-/Wandkombination) mit einer Höhe von 4,3 m vorgesehen. „

„Passive Schallschutzmaßnahmen in Form von erhöhten Gesamtschalldämmmaßen der Außenbauteilflächen gemäß DIN 4109 und fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer.!

„Entlang der Bahnlinie ist eine Abschirmung (Wall, Wand oder Wall-/Wandkombination) mit einer Höhe von 4,3 m vorgesehen. Diese Abschirmung ist insbesondere für die Erdgeschosse und Freibereiche aber auch für die 1. Obergeschosse wirksam. Die Schallschutzwand sollte plangebietsseitig schallabsorbierend ausgeführt werden. Somit können Pegelerhöhungen durch Reflexion an der geplanten Wohnbebauung vermieden bzw. reduziert werden.“

3.8. Stellungnahme der Deutschen Bundesbahn

In der Gesamtstellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 23.12.2015 wird folgendes auszugsweise mitgeteilt: „Das geplante Bauvorhaben befindet sich auf einer ehemaligen Bahnfläche, Flurstück 1531/9 (Teilfläche) der Gemarkung Moosach. Dieser Teil wurde bereits von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Somit werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen durch das geplante Bauvorhaben nicht berührt.“ ...“Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.“

3.9. Dienstbarkeitsbestellungen

Leitungsrecht (Strom) als beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Den Stadtwerken München GmbH wird das Recht eingeräumt, ein 110-kV Hochspannungskabel, Stromversorgungsleitungen und -anlagen sowie zugehörige Steuer- und Telekommunikationsanlagen als unterirdische Leitung (Erdkabel) zu verlegen, in deren Trasse später evtl. noch weitere Kabel unterzubringen und diese dort zu belassen und zu betreiben.

Der Verlauf der Leitungen ist in der Anlage (s. Anlagen S. 7) dargestellt. Aus Sicherheitsgründen dürfen in unmittelbarer Nähe keine Vorrichtungen vorgenommen werden, durch die die Anlagen gefährdet werden könnten oder deren Betrieb stören könnten (insb. Über- oder Unterbauung, Bepflanzung, Dauerstellplätze). Der Schutzbereich des 110-kV Hochspannungskabels sowie der sonstigen Strom-, Steuer- und Telekommunikationsleitungen umfasst einen Streifen von 3 m beidseits der Leitung; insgesamt: 6 m.

Leitungsrecht (Erdgas) als beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Den Stadtwerken München GmbH wird das Recht eingeräumt, eine Erdgas-Hochdruckleitung DN 400 und eine Erdgas Niederdruckleitung DN 200 als unterirdische Leitung zu verlegen, in deren Trasse später evtl. noch weitere Kabel unterzubringen und diese Anlagen dort zu belassen und zu betreiben.

Der Verlauf der Leitungen ist in der Anlage (s. Anlagen S. 8) dargestellt. Aus Sicherheitsgründen dürfen in unmittelbarer Nähe (Schutzbereich) keine Vorrichtungen vorgenommen werden, durch die die Anlagen gefährdet werden könnten oder deren Betrieb stören könnten (insb. Über- oder Unterbauung, Bepflanzung, Dauerstellplätze). Der Schutzbereich der Erdgashochdruckleitung sowie der Erdgasniederdruckleitung umfasst einen Streifen von 3 m beidseits der Leitung; insgesamt 6 m.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schutzbereich)

Auf an den an der Nordgrenze des Grundstücks Flurstück 1531/9 und Flurstück 1531/84 angrenzenden Grundstücken befinden sich nach Erklärung folgende Leitungen und Anlagen:

- ein 110-kV Hochspannungskabel
- Stromversorgungsleitungen und- anlagen
- Zugehörige Steuer- und Telekommunikationsanlagen
- Eine Erdgas-Hochdruckleitung DN 400
- Eine Erdgas-Niederdruckleitung DN 200

Der Schutzbereich für diese Leitungen und Anlagen erstreckt sich auf das heutige Vertragsgrundstück Flurstück 1531/9 sowie Flurstück 1531/84 in einer Breite von 3 m an der nördlichen Grundstücksgrenze (s. Anlagen S. 9). Aus Sicherheitsgründen dürfen in unmittelbarer Nähe (Schutzbereich) keine Vorrichtungen vorgenommen werden, durch die die Anlagen gefährdet werden könnten oder deren Betrieb stören könnten (insb. Über- oder Unterbauung, Bepflanzung, Dauerstellplätze).

4. **Gesamtbeurteilung**

Der Stadtbezirk Moosach wird zwar von Durchfahrtsstraße und Bahntrassen gequert, er liegt jedoch nahe der Münchner Innenstadt und unweit des Schlosses Nymphenburg. Er besitzt mit dem Kapuzinerhölzl, dem Hartmannshofer Wald und dem angrenzenden Olympiapark großzügige Erholungs- und Freizeitflächen in unmittelbarer Nähe.

Das Bewertungsgrundstück besteht aus dem Flurstück 1531/9 und weiteren Flurstücken, die als Grünstreifen zwischen dem Flurstück 1531/9 und den Bahngleisen liegen. Das gemäß Vorbescheid bebaubare Flurstück wird sowohl vom Verkehrslärm der stark befahrenen Allacher Straße als auch vom Bahnverkehr der S- Bahn- und Regionalbahnstrecke, die nach Regensburg führt, belastet.

Die mit drei Einfamilien- und vier Doppelhäusern geplante Bebauung auf sehr großen Grundstücken ist locker angeordnet. Bedingt durch den schrägen Grenzverlauf der Südwestgrenze kann die Bebaubarkeit nicht optimal ausgeschöpft werden. Die dargestellte südliche Erschließung über eine 3. Zufahrt, einschließlich der Dienstbarkeit eines Geh- und Fahrrechts, kann für die Bewertung nicht berücksichtigt werden, da dieses Flurstück nicht zu bewerten ist. Eine 3. Zufahrt könnte jedoch auch über das Flurstück 1531/9 erfolgen.

Die geplanten Grundstücksgrößen sind für Ein- und Doppelhäuser, bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung, sehr groß, entsprechen jedoch der lockeren Bebauung der südlichen Grundstücksbebauung. Insgesamt ist die Lage gut, sie wird jedoch durch die Lärmbelastung gemindert.

5. Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: »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 Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.«

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit voraussichtlich erzielbar ist.

Für bebaute und unbebaute Grundstücke stehen im Wesentlichen drei Bewertungsverfahren zur Verfügung:

Vergleichswertverfahren

Die Grundlagen des Vergleichswertverfahrens sind in den § 24 bis § 26 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) beschrieben. Allgemein hat sich das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Bodenwerten, durchgesetzt. Es basiert auf der Mitteilung von möglichst zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke.

Ertragswertverfahren

Die Grundlagen des Ertragswertverfahrens sind in den § 27 bis § 34 der ImmoWertV21 beschrieben. Als Berechnungsgrundlage dient der marktüblich erzielbare Ertrag. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen.

Sachwertverfahren

Die Grundlagen des Sachwertverfahrens sind in den § 35 bis § 39 der ImmoWertV21 beschrieben. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden, wie zum Beispiel Ein- und Zweifamilienhäuser. Zur Berechnung werden die Herstellungskosten herangezogen.

Der Verkehrswert für die unbebauten Flurstücke wird vom Bodenrichtwert und von Vergleichspreisen abgeleitet.

6. Bodenwert

6.1. Erläuterungen

Nach §§ 40 bis 45 ImmoWertV21 ist der Bodenwert, ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, im Vergleichsverfahren zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Anzahl von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

6.2. Ableitung des Bodenrichtwerts für die Flurstücke 1531/9, 1531/84, 1531/139

Der Bodenrichtwert wird nach dem Extraktionsverfahren (Residualwertverfahren) zur Marktwertermittlung herangezogen, da keine geeigneten Vergleichsgrundstücke, bezogen auf die Grundstücksgröße und den Entwicklungszustand, der mit kostenintensiven Maßnahmen zu beurteilen ist, zur Verfügung stehen.

Das Flurstück 1531/9 ist im Sinne des §§ 123 ff BauGB erschlossen, entsprechend vorliegenden Spartenplänen für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Straßenanschluss.

Das Flurstück wird als Rohbauland beurteilt, das nach § 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt, jedoch nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend „gestaltet“ ist, da die Aufteilung in kleinere Grundstücksgrößen und die dazugehörige Erschließung nicht gegeben ist.

Der Bodenwert von Rohbauland „kann“ nach § 42 ImmoWertV „deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten der Baureifmachung unter Berücksichtigung der Wartezeit und einem Realisierungsrisiko“ ermittelt werden. Bei diesem Verfahren wird der Bodenwert, hier ausgehend vom erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert, entsprechend der künftigen Nutzungsfähigkeit unter Abzug des aufzubringenden Zeit- und Kostenaufwands sowie des Realisierungsrisikos ermittelt.

Nach § 25 ImmoWertV „muss der zum Vergleich herangezogene Bodenrichtwert mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen“ und sich auf einen Zeitpunkt beziehen, der in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag steht. Abweichungen gegenüber dem zu bewertenden Grundstück müssen nach Maßgabe des § 25 Satz 2 ImmoWertV berücksichtigt werden.“

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Bodenrichtwertzone, die durch die Lage der bebauten Grundstücke an den Bahngleisen, durch große Grundstücksgrößen und vergleichbare Bebauung geprägt ist. Das Bewertungsobjekt ist erschlossen, jedoch nicht in einzelne Grundstücke aufgeteilt und deren Zufahrtswege sind noch zu errichten. Weiterhin ist, wie unter

Punkt 3.3., und 3.7. des Gutachtens erläutert, eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen sowie der Schallschutz herzustellen, der durch geeignete Abschirmung entlang der Bahngleise mit beispielsweise einem Wall auszuführen wäre. Die im Vorbescheid dargelegten erforderlichen Maßnahmen sind im Bodenrichtwert nicht berücksichtigt wie auch die Erschließungswege sowie das Realisierungsrisiko und der zeitliche Rahmen bis zur Bebaubarkeit.

6.3. Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München hat zum 01.01.2024 für erschließungsbeitragsfreie und unbebaute Wohnbauflächen für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, einen Bodenrichtwert von 1.400 €/m², bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,25 ermittelt. Der Bodenwert für die Flurstücke wird vom Bodenrichtwert abgeleitet, da alle vorhandenen Vergleichspreise in die Bodenrichtwertermittlung eingeflossen und somit bereits berücksichtigt sind. Die Bodenrichtwertzone erstreckt sich entlang der an der Bahnlinie angrenzenden Grundstücke. Der Bodenwert für die bebaubaren Flurstücke wird vom angepassten Bodenrichtwert abgeleitet.

Lfd. Nr. 5

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Grundstück Flurstück 1531/9 | 7.941 m ² |
| Grundstück Flurstück 1531/84 | 749 m ² |
| Grundstück Flurstück 1531/139 | 46 m ² |

Grundstücksfläche 7.941 m²

Für die internen Erschließungsflächen zu den Garagen und Wege zu den Wohnhäusern wird in Anlehnung an die im Vorbescheid dargestellte Planung eine Fläche überschlägig ermittelt. Der Grundstückswert der privaten Erschließungsflächen bleibt ohne Ansatz.

Erschließungsflächen pauschal 15 % von 7.941 m² -rd. 1.200 m²

Anrechenbare Grundstücksgröße für die Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) 6.741 m²

Die bewertungsrelevante Geschossflächenzahl wird wie folgt anhand der im Vorbescheid angegebenen Vermaßung samt Schnitt (s. Anlage) ermittelt. Dabei wird die anrechenbare Grundstücksfläche, ohne der pauschal ermittelten Erschließungsfläche, in Ansatz gebracht.

| | | | |
|------|----------------------|------------------------|------------------------|
| WGFZ | Geschossfläche | / Grundstücksfläche | = rd. 0,36 WGFZ |
| | 2.442 m ² | / 6.741 m ² | |

Bodenrichtwert, ebf zum 01.01.2024, WGFZ 0,25 1.400 €/m²

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) von 0,25. Die fiktive wertrelevante Geschossfläche, bezogen

auf die im Vorbescheid dargestellten Baukörper, wird überschlägig mit einer WGFZ von 0,36 ermittelt. Für die Anpassung des Bodenrichtwerts mit einer WGFZ von 0,25 an das höhere Maß der geplanten baulichen Nutzung wird deshalb der Umrechnungsfaktor mit dem Rechenmodell des Gutachterausschusses extrapoliert.

| | | | |
|--|-----------|--------------|--------------|
| Ermittlung des Umrechnungskoeffizienten | = 0,621 | x WGFZ | + 0,379 |
| An die WGFZ angepasster Umrechnungskoeffizient | = 0,621 | x 0,360 WGFZ | + 0,379 |
| Umrechnungskoeffizient | WGfZ 0,36 | = | 0,603 |
| Umrechnungskoeffizient | WGfZ 0,25 | x 0,250 WGFZ | + 0,379 |
| | | = | 0,534 |

Anpassung des Bodenrichtwerts an die geplante WGFZ

$$1.400 \text{ €/m}^2 \times 0,603 \text{ Ucoe} / 0,534 \text{ Ucoe} = 1.581 \text{ €/m}^2$$

Der Vorbescheid beinhaltet erforderliche Maßnahmen, die vor der Bebaubarkeit (naturschutzrechtliche Auflage und Maßnahmen für den Artenschutz) auszuführen sind, sowie die Vermessung der Grundstücke, die Klärung geeigneter Schallschutzmaßnahmen ect.. Die Kosten hierfür können nur pauschal geschätzt werden:

| | | |
|---------------------|-----------------|------------------------------|
| Kosten | pauschal | -200 €/m ² |
| Ausgangswert | | 1.381 €/m² |

Ermittlung des Residualwerts

Weiterhin ist die Wartezeit und das damit verbundene zeitliche Realisierungsrisiko zu berücksichtigen.

Der Vorbescheid hat eine Gültigkeitsdauer von zwei Jahren. Für die Planungs- und Genehmigungsdauer, die Umsetzung der speziellen artenschutzrechtlichen Maßnahmen und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wird eine Zeitspanne von pauschal 3 Jahren in Ansatz gebracht.

Abzinsungsfaktor des Nettobaulandflächenwerts bei 3 Jahren Wartezeit und einem erhöhten Liegenschaftszins (lt. Gutachterausschuss München für Einfamilienwohnhäuser beträgt die Zinsspanne 0,9 % bis 2,8 %) von 4 %, unter Berücksichtigung eines konjunkturellen und zeitlichen Risikos:

| | | | |
|------------------------|---|--------|------------------------|
| | | | 0,8890 |
| 1.381 €/m ² | x | 0,8890 | = |
| | | | 1.228 €/m ² |

Somit ergibt sich der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert für das Bauland, ohne Erschließungsflächen mit:

$$6.741 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1.228 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 8.277.948 \text{ €}$$

Nettobaulandwert Flurstück 1531/9 **8.277.948 €**

6.4. Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren verwendet Kaufpreise von Grundstücken aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Die in der Vergangenheit entrichteten Kaufpreise werden mittels Indexreihen dem Wertermittlungsstichtag angepasst. Über Korrekturfaktoren können die Zustandsmerkmale (wie z. B. Lage, Größe, Baualter und Bauzustand) dem Bewertungsobjekt angeglichen werden.

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes liegen dem Gutachterausschuss Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücksverkäufen vor. Der Bodenwert wird deshalb vom Vergleichswert abgeleitet.

6.4.1. Ableitung der Vergleichspreise für die Flurstücke neben den Bahngleisen

Die Grünflächen zwischen dem Flurstück 1531/9 und den Bahngleisen sind nicht im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans enthalten. Sie grenzen oder liegen nahe den Bahngleisen und könnten beispielsweise für die Auflage der Schallschutzmaßnahmen herangezogen werden. Für die Bewertung wird die Nutzung als Grünfläche zugrunde gelegt.

Für Grünflächen neben den Bahngleisen und Straßen liegt eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vor, von denen der Vergleichswert abgeleitet werden kann.

Folgende Kaufpreise von Grundstücken vergleichbarer Grünstreifen wurden vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München mitgeteilt.

Die genaue Lage der Vergleichsobjekte ist mir bekannt, aus Datenschutzgründen kann diese jedoch nicht genannt werden.

| Objekt | Datum | Grundstück | Art | Preis |
|--------|------------|----------------------|-------|----------------------|
| 1 | Sept. 2023 | 463 m ² | Grün | 254 €/m ² |
| 2 | Sept. 2022 | 1.005 m ² | Grün | 100 €/m ² |
| 3 | Juli 2022 | 1.451 m ² | Sond. | 38 €/m ² |
| 4 | Dez. 2021 | 584 m ² | Sond. | 70 €/m ² |
| 5 | Sep. 2019 | 178 m ² | Grün | 281 €/m ² |

Anmerkungen:

- Zu 1) Gemarkung Feldmoching, vergleichbare Grünfläche längs der Bahntrasse, zwischen bebaubarem Grundstück und Bahngleisen, vergleichbarer schmaler und langer Grundstückszuschnitt
- Zu 2) Gemarkung Pasing, vergleichbare Grünfläche längs der Bahntrasse, zwischen bebaubarem Grundstück und Bahngleisen, schmaler und langer, rechteckiger Grundstückszuschnitt
- Zu 3) Sektion V, Freifläche längs der Bahntrasse, zwischen bebaubarem Grundstück und Bahngleisen, schmaler und langer, rechteckiger Grundstückszuschnitt
- Zu 4) Gemarkung Freimann, straßenbegleitende Grünfläche, zwischen bebaubarem Grundstück und Straße, dem bogenförmigen Straßenverlauf folgender schmaler und langer Grundstückszuschnitt
- Zu 5) Gemarkung Untermenzing, Grünfläche an Bahntrasse angrenzend, rechteckiger Zuschnitt

Die Vergleichsgrundstücke weisen vergleichbare Zuschnitte und Nutzungsdefinitionen auf mit Lage neben der Bahntrasse bzw. straßenbegleitende Streifen. Die große Streuung begründet sich weder durch die Stadtteillage, noch durch den Verkaufszeitraum, die Lage oder den Zuschnitt. Von den Vergleichspreisen wird deshalb der Mittelwert gebildet und herangezogen.

| Objekt | Preis | Mittelwert | Ausreißer | Mittelwert |
|--------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------|
| 1 | 254 €/m ² | 149 €/m ² | 254 €/m ² | 149 €/m ² |
| 2 | 100 €/m ² | | 100 €/m ² | |
| 3 | 38 €/m ² | | 38 €/m ² | |
| 4 | 70 €/m ² | | 70 €/m ² | |
| 5 | 281 €/m ² | | 281 €/m ² | |
| | | | Mittelwert | rd. 150 €/m² |

6.4.2. Bodenwert Flurstücke 1531/9, 1531/84, 1531/139

Grundstück Flurstück 1531/84 749 m²
 Grundstück Flurstück 1531/139 46 m²
Summe rd. 795 m²

Für die Bodenwertermittlung der Grünlandflächen wird der Vergleichswert zugrunde gelegt

Vergleichswert 150 €/m²

Somit ergibt sich der Bodenwert mit:
 795 m² x 150 €/m² = 119.250 €

Bodenwert Flurstücke 1531/84, 1531/139 119.250 €

Bodenwert 1531/9 8.277.948 €
Summe 8.397.198 €
rd. 8.400.000 €

6.4.3. Bodenwert Flurstück 1531/77

Grundstück Flurstück 1531/77 32 m²

Für die Grünlandfläche wird der Vergleichswert zugrunde gelegt

Vergleichswert 150 €/m²

Somit ergibt sich der Bodenwert mit:
 32 m² x 150 €/m² = 4.800 €

Bodenwert Flurstück 1531/77 rd. 5.000 €

6.4.4. Bodenwert Flurstück 1531/76 und 1531/138

| | |
|---------------------------------|--------------------------|
| Grundstück Flurstück 1531/76 | 184 m ² |
| Grundstück Flurstück 1531/138 | 84 m ² |
| Summe Grundstücksflächen | 268 m² |

Für die Grünlandfläche wird der Vergleichswert zugrunde gelegt 150 €/m²

Somit ergibt sich der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert mit:

$$268 \text{ m}^2 \quad \times \quad 150 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 40.200 \text{ €}$$

Bodenwert Flurstücke 1531/76 und 1531/138 **rd. 40.000 €**

Digitale Kopie

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert der Flurstücke 1531/9, 1513/84, 1531/139, in der Hartmannshofer Straße 5 in 80997 München, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus der Residualableitung des Bodenrichtwerts und dem Vergleichswert und wird zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag, den 01.07.2024 mit

8.400.000 EURO

(in Worten: acht Millionen vierhunderttausend EURO) in miet- und lastenfreiem Zustand festgestellt.

Der Verkehrswert des Flurstücks 1531/77, Nähe Hartmannshofer Straße 5 in 80997 München, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem Vergleichswert und wird zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag, den 01.07.2024 mit

5.000 EURO

(in Worten: fünftausend EURO) in miet- und lastenfreiem Zustand festgestellt.

Der Verkehrswert der Flurstücke 1531/76, 1531/138, Nähe Hartmannshofer Straße 5 in 80997 München, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem Vergleichswert und wird zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag, den 01.07.2024 mit

40.000 EURO

(in Worten: vierzigtausend EURO) in miet- und lastenfreiem Zustand festgestellt.

München, den 19. August 2024, geändert am 17. März 2025

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