

Barbara Kuntz

Architektin

Dipl. Wirtschaft.-Ing.

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

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

Gutachten

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



AG München

AZ: 1510 K 229/24

Objekt

Einfamilienhaus mit Doppelgarage
- Bewertung als fiktiv freigelegtes Grundstück -
Halmstr. 3
81369 München

Stichtag

28. Februar 2025

Datum

15. Mai 2025

Verkehrswert

1.900.000,- €
(miet- und lastenfreier Zustand)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	3
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Lage	6
2.3	Grundstückseigenschaften	7
2.4	Erschließung.....	8
2.5	Grundstücksqualität	8
2.6	Privatrechtliche Situation.....	8
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.7.1	Bauplanungsrecht	8
2.7.2	Bauordnungsrecht.....	10
3	Gebäudebestand und Außenanlagen.....	11
3.1	Vorbemerkungen	11
3.2	Allgemeine Angaben.....	12
3.3	Grundrisse	13
3.4	Gebäudekonstruktion und Ansichten	14
3.5	Ausstattung und Ausbauzustand	15
3.6	Technische Gebäudeausstattung	15
3.7	Garage mit Nebenräumen	16
3.8	Außenanlagen	16
3.9	Beurteilung.....	17
4	Wertermittlung	19
4.1	Wertermittlungsverfahren	19
4.2	Verfahrensauswahl.....	20
4.3	Bodenwertermittlung	21
4.3.1	Direkter Vergleich - Vergleichspreise	21
4.3.2	Anpassung der Vergleichspreise	21
4.3.3	Indirekter Vergleich – Bodenrichtwert	23
4.3.4	Anpassung des Bodenrichtwerts	24
4.3.5	Bodenwertansatz.....	25
4.3.6	Bodenwert mit Berücksichtigung der Freilegungskosten	26
5	Verkehrswert	27
6	Abkürzungsverzeichnis.....	28
7	Verzeichnis der Anlagen	29

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Beschluss vom 27.11.2024, AZ: 1510 K 229/24
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Objekt	Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Baujahr 1964/67 ca. 207 m ² WF - Bewertung als fiktiv freigelegtes Grundstück -
Bewertungsstichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 28.02.2025
Teilnehmer	ein Mitglied der Eigentümergemeinschaft, Unterzeichnerin
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben an alle Mitglieder der Erbgemeinschaft. Das Objekt konnte in Anwesenheit eines Mitglieds bis auf das Zimmer 4 im Obergeschoss besichtigt werden. Einer Veröffentlichung der beim Ortstermin angefertigten Innenaufnahmen wurde zugestimmt.
Arbeitsunterlagen	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug vom 18.08.2024- Lageplan M:1000- Baugenehmigung Doppelgarage mit Einfriedung am 6.07.1962 Plan Nr. 35853/62- Genehmigung Tekturplan Doppelgarage am 3.1.1964 Plan Nr. 70785/64- Baugenehmigung Einfamilienhaus am 10.08.1966, Plan Nr. 30962/66- Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern- EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur- Lagekarte des Gutachterausschusses München- Statistisches Taschenbuch 2023 der LH München- Immobilienmarktbericht 2023, Herbstanalyse 2024 des Gutachterausschusses München- Preisanalyse des IVD-Instituts Süd e.V.- Internetrecherche Immobilienmarkt- Energieausweis

Erhebungen	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuchamt München: -- Lokalbaukommission: Bauakte- Stadtwerke München. Spartenplanauskunft online- GeoPortal München: Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation- Gutachterausschuss München: Vergleichspreise, Bodenrichtwert- Ortstermin: örtliche Aufzeichnungen
Rechtsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none">- BauGB: Baugesetzbuch- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken- BayBO: Bayerische Bauordnung- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung- WoFlV: Wohnflächenverordnung: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche- Zweite Berechnungsverordnung: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
Vorbehalte	<p>Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfreien Zustand ermittelt und ggf. der Wert etwaiger Belastungen in Abt. II zusätzlich zur Information des Gerichts festgestellt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen könnten.</p> <p>Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt auch für die eingeholten Pläne als Grundlage zur Überprüfung der Wohnflächenberechnung. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt. Bei der Ortsbesichtigung festgestellte Abweichungen wurden tlw. handschriftlich ohne gesondertes Aufmaß ergänzt.</p>
Wichtiger Hinweis	<p>Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz der Verfasserin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten ohne Zustimmung der Verfasserin nicht verwendet werden. Eine Drittverwendung, auch in Auszügen, ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet.</p>

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht München, Grundbuch von Unterschleißheim, Blatt 31116: Flst. 9238/85 – Halmstr. 3 Gebäude- und Freifläche zu 887 m ²
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	
Lfd. Nr. 1	Nießbrauch (keine Wirksamkeit, da der Berechtigte bereits verstorben ist)
Lfd. Nr. 2 - 8	Rückauflassungsvormerkungen (keine Wirksamkeit, da der Berechtigte bereits verstorben ist)
Lfd. Nr. 9	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG München, AZ: 1510 K 229/24); eingetragen am 19.08.2024.
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Lage

Makrolage	<p>Das gegenständige Bewertungsobjekt befindet sich in Sendling-Westpark, dem 7. Stadtbezirk der LH München, der mit rd. 1,6 Millionen Einwohnern größten Stadt Bayerns im Regierungsbezirk Oberbayern. Der im Südwesten gelegene Stadtbezirk reicht von der Schwanthalerhöhe und Laim im Norden bis nach Obersendling in Süden. Die Ostgrenze bildet der Bahnkörper der Bahnstrecke München-Holzkirchen. Im Westen wird der Bezirk durch die Fürstenriederstraße von Hadern abgegrenzt. Er ist in die Bezirksteile Mittersendling, Land in Sonne und Am Waldfriedhof aufgeteilt. Das Waldfriedhofviertel gilt als ruhige Wohnlage mit hohem Grünflächenanteil. Hier sind überwiegend freistehende Häuser mit Gärten anzutreffen. In Mittersendling dominieren ältere Mietshäuser und ausgedehnte Wohnanlagen.</p>	
Mikrolage	<p>Das gegenständige Anwesen befindet sich im südlichen Bezirksteil Mittersendling. Dieser erstreckt sich südlich des ehemaligen Ortskerns des Dorfes Sendling um die Alte Pfarrkirche St. Margaret. Das Anwesen liegt in einem ruhigen Wohngebiet südlich der Heckenstallerstraße, einem Teilabschnitt des Mittleren Rings. Das Wohngebiet der näheren Umgebung wird begrenzt von der Murnauer Straße im Westen, der Bezirksgrenze im Süden, der Passauer Straße im Osten und der Hirsch-Gereuth-Straße im Norden. Das Anwesen liegt an der Südseite der Halmstraße und grenzt mit dem Hausgarten an eine Grünfläche mit Spielplatz.</p>	
Freizeitwert	<p>Der für den Stadtbezirk namensgebenden Westpark wurde anlässlich der 1983 veranstalteten Internationalen Gartenbauausstellung angelegt. Zu seinem Angebot gehören diverse Spiel- und Freizeiflächen und gastronomische Einrichtungen. Jenseits der Garmischer Autobahn erstreckt sich der kleine Südpark.</p>	
Verkehrslage	<p>Die Anschlüsse an das städtische, regionale und überregionale Straßennetz sind sehr gut. Der Stadtbezirk wird von verschiedenen Hauptverkehrsstraßen durchzogen. Diese sind der Mittlere Ring sowie die einmündenden Autobahnen der A95 München-Garmisch und der A96 München-Lindau.</p>	
Entfernungen	<p>Bushaltestelle Murnauer Straße S-Bahnhof Mittersendling U-Bahnhof Partnachplatz München Stadtmitte, Marienplatz Hauptbahnhof München Flughafen München</p>	<p>ca.450 m ca. 1,1 km ca. 1,3 km ca. 6,5 km ca. 7 km ca. 42 km</p>

Öffentlicher Nahverkehr	Der Stadtbezirk ist über die U-Bahnlinie U6 an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Außerdem sind Busanbindungen fußläufig gut erreichbar.
Parksituation	Das Parkangebot in der Umgebung ist gut.
Umgebungssituation	Die Bebauung im näheren Umfeld besteht überwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern.
Wohnlage	Die Wohnlagenklassifizierung wurde der Lagekarte des Gutachterausschusses entnommen. Dieser unterscheidet nach den folgenden Wohnlagenqualitäten: Durchschnittlich, Gut, Gut zentral und Beste Wohnlage. Das Wohngebiet im Umfeld des Bewertungsobjekts wird als gute Wohnlage ausgewiesen.
Immissionen	Beeinträchtigungen durch Fahrverkehr wurden nicht festgestellt.
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage wenige Meter entfernt auf der gegenüberliegenden Straßenseite.
Infrastruktur	Lebensmittelläden und Dienstleistungsbetriebe sind entlang der Passauerstraße und in einem Gewerbegebiet südlich der Zielstattstraße anzutreffen. Eine Grund- und Mittelschule und eine Kindertagesstätte liegen im Gehbereich. Das Stadtzentrum mit den vielfältigen Angeboten an Geschäften und kulturellen Einrichtungen ist nach kurzer Fahrzeit erreichbar.

2.3 Grundstückseigenschaften

Grundstücksbreite	ca. 23,50 m
mittlere Tiefe	ca. 34,50 m
Gestalt	rechteckiger Zuschnitt
Topografie	kein Gefälle, Straßenniveau
Grenzverhältnisse	Grenzbebauung der Garage
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück besitzt augenscheinlich einen normal tragfähigen, gewachsenen Baugrund. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher das Grundstück als frei von Altlasten schädlicher Bodenverunreinigungen sowie primären und sekundären Schadstoffen in und am Gebäude unterstellt.

2.4 Erschließung

Straßenart	Anliegerstraße, verkehrsberuhigter Bereich
Straßenausbau	Straßenbreite ca. 7,5 m, asphaltiert, in beide Richtungen befahrbar, beidseitig Gehsteige, keine Parkbuchten
Ver- und Entsorgung	Wasser, Abwasser, Strom, Öl
Anmerkung	Die Unterzeichnerin hat bei den Münchner Stadtwerken die Sparten- auskunft für Wasser, Strom und Gas eingeholt (siehe Anlagen). Das Grundstück ist nicht an das Gasleitungssystem angeschlossen.

2.5 Grundstücksqualität

Entwicklungszustand	baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
abgaberechtl. Zustand	Es wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

2.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte / Belastungen	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind zum Zeitpunkt der Gutachten-erstellung nicht bekannt.

2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

2.7.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der LH München liegt das gegenständliche Anwesen in einem Bereich, für den eine Nutzung als WR - Gebiet (reines Wohngebiet) nach § 3 BauNVO vorgesehen ist.
---------------------	--

Bebauungsplan

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

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

Maß der baulichen Nutzung

realisierte Geschossfläche (überschlägig ermittelt):		
EG/OG	$(13,00 * 10,70 - 1,10 * 4,46) * 2$	= 268 m ²
DG	$13,00 * 3 + 13,00 * 5,00 * 0,5$	= 72 m ²
		<hr/>
		340 m ²

Geschossflächenzahl: $340 \text{ m}^2 / 887 \text{ m}^2 = 0,38$

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem freistehenden unterkellerten Einfamilienhaus mit Doppelgarage von 1964/67 Jahren bebaut. Es besteht aus Erd- und Obergeschoss. Das Dachgeschoss ist aufgrund seiner Raumhöhe nicht für einen nachträglichen Ausbau geeignet. Die vorhandene Bebauung realisiert eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von rd. 0,38 und schöpft somit das Baurecht nicht aus.

Entsprechend der Umgebungsbebauung und der Darstellung im Flächennutzungsplan wird auch künftig mit einer Wohnbebauung zu rechnen sein. Gemessen an der neueren Umgebungsbebauung wäre ein etwas größerer Baukörper, z.B. in der Gestalt eines Doppelhauses oder Einfamilienhauses mit 2 Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschoss realisierbar. Es wird unterstellt, dass im Falle einer Neubebauung unter Einhaltung der beidseitigen Grenzabstände eine Grundfläche von 17 m * 12 m und eine erzielbare WGFZ von max. 0,6 realisierbar wären. Es handelt sich dabei um eine GFZ im bewertungstechnischen Sinn, bei der auch die Fläche des Dachgeschosses entsprechend den Vorgaben des Gutachterausschusses berücksichtigt wird. Die WGFZ wird für die Bodenwertableitung benötigt.

Hinweis

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

2.7.2 Bauordnungsrecht

Anmerkung

Die Unterzeichnerin hat bei der Lokalbaukommission der Stadt München die Bauakte eingesehen. Die Baugenehmigung für die Errichtung des Einfamilienhauses wurde am 10.08.1966 erteilt. Die Tektur zum Neubau einer Doppelgarage wurde am 03.01.1964 genehmigt.

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

Internetfassung für das Amtsgericht München

3 Gebäudebestand und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

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

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

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

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

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

3.2 Allgemeine Angaben

Gebäudeart	freistehendes Einfamilienhaus, bestehend aus: Untergeschoss, Erd- und Obergeschoss, Speicher Doppelgarage	
Baujahr	1964: Doppelgarage 1967: Einfamilienhaus	
Nutzung	aktuell vermietet Das Mietverhältnis endet am 30.08.2025.	
Energiepass	vom 10.02.2023: Endenergiebedarf 243 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse G	
Technische Daten	Grundstücksgröße	887 m ²
	Grundfläche	134 m ²
	Geschossfläche bewertungstechn.	340 m ²
	WGFZ	0,38
	WGFZ realisierbar	0,60
	Wohnfläche	207 m ²
	Umbauter Raum EFH/Garage	rd. 1.600 m ³
Geschosshöhen	Lt. Planunterlagen: UG: 2,55 m EG: 2,80 m OG: 2,70 m Speicher: max. 2 m in Gebäudemitte	

3.3 Grundrisse

Konzeption	UG: 3 Hobbyräume, Waschküche, Bad, Heizraum, Vorrat EG: Wohnen, Essen, Küche, 2 Zimmer, WC, Garderobe, Diele OG: 5 Zimmer, 2 Bäder, Flur, Vorraum	
Wohnfläche	Die Einzelflächen - ohne Balkon - wurde dem Genehmigungsplan entnommen. Beim Ortstermin wurden bauliche Abweichungen gegenüber den Planunterlagen festgestellt. Es ist ein Putzabzug von 3 % zu berücksichtigen. Die Wohnfläche gilt nur als Information. Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von der Unterzeichnerin nicht übernommen.	
Erdgeschoss	Wohnen	26,90 m ²
	Wohnen	13,60 m ²
	Essen	10,00 m ²
	Küche	9,45 m ²
	Zimmer	13,15 m ²
	Zimmer	16,40 m ²
	WC	1,65 m ²
	Garderobe	2,42 m ²
	Diele	10,95 m ²
Obergeschoss	Zimmer 1	14,72 m ²
	Zimmer 2	17,66 m ²
	Zimmer 3	25,70 m ²
	Zimmer 4	13,60 m ²
	Zimmer 5	9,15 m ²
	Bad 1	7,55 m ²
	Bad 2	5,56 m ²
	Flur	5,95 m ²
	Vorraum	9,40 m ²
	insgesamt abzgl. 3 % Putz	207,40 m ²

3.4 Gebäudekonstruktion und Ansichten

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung	Fundamente und Bodenplatte entsprechend den statischen Erfordernissen
Keller	Stahlbeton 30 cm
Umfassungswände	Hochlochziegel 30 cm
tragende Innenwände	Hochlochziegel 24 cm
Decken	Stahlbetonmassivdecken
Dach	Pfettendachstuhl, Eindeckung mit Flachdachpfannen Dämmung der Dachschrägen Stand Bauzeit
Fassaden	Außenputz, Sockel abgesetzt Verkleidung des Westgiebels mit asbesthaltigen Fassadenplatten
Zugang	von Norden zum Hauseingang an der Ostseite, Rundbogentür aus Holz, 1 Differenzstufe Klingelanlage und Briefkasten in Türleibung integriert
Fenster/Fenstertüren	Holzfenster mit Isolierverglasung, teils mit Einbruchschutz im EG Strukturglas im Treppenhaus, Fensterbank innen: Naturstein Kellerlichtschächte: massive Abdeckung mit Glasbausteine und Lüftungsgitter
Sonnenschutz	Kunststoffrollläden mit manueller Bedienung
Dachentwässerung	Kupferblech
Balkone	Ostbalkon über dem Hauseingang, Südbalkon Stahlbetonkragplatten mit Fliesenbelag, Absturzsicherungen: schmiedeeisernes Geländer, Stahlkonstruktion mit Holzbretter
Kamin	Kupferblecheinfassung
Besondere Bauteile	Außenkamin

3.5 Ausstattung und Ausbauzustand

Innenwände	Innenputz, Tapete, Wandfliesen, Kork
Decken	Putz, Holzverkleidung
Fußböden	UG: Klinkerplatten, Bodenfliesen, PVC EG/OG: Mosaikparkett, Naturstein, Bodenfliesen
Türen	EG: Stahlzargen dunkelbraun lackiert, furnierte Türblätter OG: Stahlzargen weiß lackiert, weiß gestrichene Türblätter
Treppen	Stahlbetonkragplatten mit Holzbelag, Stabgeländer, 2 Differenzstufen zwischen Wohn- und Esszimmer, Differenzstufen zur Terrasse Einschubtreppe zum Speicher

3.6 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation	Ableitung über das kommunale Abwassernetz
Elektroinstallation	Hauptsicherung mit Kippschalter und FI-Schalter auf Wand, Gegensprechanlage
Sanitärinstallation	UG: WC, Bidet, Waschtisch, Dusche EG: Gäste-WC mit Waschtisch OG: 2 Bäder mit Doppelwaschbecken, Stand-WC Badewanne, Dusche
Heizung	Ölzentralheizung (1995) Kamin im Wohnzimmer, Konvektoren und Radiatoren mit Thermostatventilen aus der Bauzeit in Heizkörpernischen
Warmwasser	zentral
Lüftung	natürliche Be- und Entlüftung
Alternative Energien	Röhrenkollektoren zur Warmwasserbereitung (90er Jahre)

3.7 Garage mit Nebenräumen

Gebäudeart	Doppelgarage, Nebenraum mit Sauna und Duschbereich
Baujahr	1964
Bauweise	Massivbauweise, Garagenraum ohne Mittelwand, Flachdach mit Schweißbahn
Ausstattung	Garage: Betonboden, Wände und Decke verputzt, 2 Holzkipptore, Differenzstufe zum Nebenraum, Nebenraum: Holzverbundfenster, Fliesenboden, Wandverkleidung Holz, im Nassbereich Fliesen, Dusche und Waschbecken, Strom- und Wasseranschluss, Gartenausgang

3.8 Außenanlagen

Einfriedung	straßenseitig: Betonmauer, Garten- und Einfahrtstor in Stahlkonstruktion mit Holzfüllung gartenseitig: umlaufende Thujenhecke
Gartenanlage	Vorgarten: Wasseranschluss neben Hauseingang, 2 Differenzstufen, Sträucher, Rasen, Unterstellplatz Hausgarten: Terrasse mit Travertin, Außenkamin Schwimmbad, Wasseranschluss
Geh-/Fahrflächen	Plattenbelag

3.9 Beurteilung

Grundrisse	Die Grundrisse sind trotz ihrer flächenmäßigen Größe zweckmäßig angelegt. Durch den Einzug einer Trennwand im Erdgeschoss ist dieses in 5 Zimmer, Küche und Gäste-WC unterteilt. Das Obergeschoss gliedert sich in weitere 5 Zimmer und 2 Bäder.
Ausstattung	durchschnittlich
Besonnung/Belichtung	gut
Instandhaltung/ Modernisierung	Die letzten umfassenden Renovierungen und Instandhaltungsmaßnahmen wurden lt. Mitteilung in den 90er Jahren durchgeführt.
Mängel/Schäden	<u>Außenbereich:</u> diverse Risse und Abplatzungen am Putz, diverse Risse an den Stirnseiten der Balkonplatten, diverse Abplatzungen am Putz des Außenkamins, asbesthaltige Fassadenplatten an der Westseite, Röhrenkollektoren funktionsuntüchtig lt. Mitteilung, Holzbauteile ohne ausreichenden Holzschutz, unzeitgemäßer Dämmstandard der Gebäudehülle <u>Innenbereich:</u> Fenster aus der Bauzeit, ehemals Wasserschaden in der Küche wegen undichtem Rohr im darüberliegenden Bad, offenliegende Leitungen, alte Wand- und Bodenbeläge, eingezogene Wand im Wohnzimmer nur verspachtelt, unzeitgemäße Haustechnik, Heizkörper aus der Bauzeit, veraltete Sanitäreanlagen im EG/OG <u>Garage/Nebenraum:</u> diverse Risse und Abplatzungen an der Gebäudehülle, unzeitgemäßer Ausbau <u>Außenanlagen:</u> alter und unebener Plattenbelag, vermooste Lichtschachtabdeckungen, Schwimmbad mit hohem Renovierungsbedarf, Gartenmauer mit Rissen

Fazit

Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus und einer Doppelgarage aus den 60er Jahren bebaut. Die Gebäude befinden sich in einem dem Alter entsprechenden Bauzustand. Der Speicher ist durch die fehlende Raumhöhe nicht zum Ausbau eignet. Der Wohnraum liegt gegenüber den angrenzenden Räumen 2 Stufen tiefer. Wohnhäuser mit Differenzstufen innerhalb des Hauses sowie zum Außenbereich gelten aus heutiger Sicht als unzeitgemäß. Die Grundrissaufteilung entspricht ebenfalls nicht mehr den heutigen Wohnvorstellungen.

Die letzten umfassenden Sanierungen erfolgten in den 90er Jahren. Maßnahmen an der Gebäudehülle zur Verbesserung der Energiebilanz wurden nicht durchgeführt. Die gesamte Haustechnik und die Installationsleitungen sind veraltet. Sowohl im Außen- als auch im Innenbereich wurde ein hoher Instandhaltungstau festgestellt. Der erforderliche Sanierungsaufwand auch hinsichtlich der Anforderungen an einen zeitgemäßen Wärmeschutz steht in keiner wirtschaftlich sinnvollen Relation zum eigentlichen Wert des Gebäudes.

Internetfassung für das Amtsgericht München

4 Wertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Bewertungsgrundstück erstellt.

Grundstücksdaten

Flst. 9238/85 – Gebäude- und Freifläche zu 887 m²

4.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

4.2 Verfahrensauswahl

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

Es handelt sich um ein ehemals familienintern genutztes Einfamilienhaus von 1968, das aktuell vermietet ist. Das Mietverhältnis endet im August 2025.

Wie in Abschnitt 3.9 umfassend beschrieben, wird dem Bestand ein hoher Sanierungsaufwand attestiert, der in keiner wirtschaftlich sinnvollen Relation zum eigentlichen Wert des Gebäudes steht. Aus genannten Gründen wird ein alsbaldiger Abriss des Gebäudes als sinnvoll erachtet und die Grundstücksfläche als fiktiv freigelegtes Baugrundstück bewertet.

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

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

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

4.3.1 Direkter Vergleich - Vergleichspreise

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

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des LH München liegen lediglich 3 Vergleichspreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke vor, die mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar sind. Die Adressen der Vergleichsobjekte sind der Unterzeichnerin bekannt. Aus Gründen des Datenschutzes dürfen die Daten nur in anonymisierter Form wiedergegeben werden.

Nr.	Verkaufsdatum	Netto-Fläche m ²	WGFZ	Art	Kaufpreis €/m ²	RW €/m ² WGFZ
1	12 / 2024	419	0,51	DHH	2.255	1.850/0,50
2	7 / 2024	481	0,50	DHH	1.538	1.900/0,50
3	11 / 2023	880	0,49	EMH	2.432	2.400/0,50

4.3.2 Anpassung der Vergleichspreise

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

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

Die Vergleichspreise stammen aus dem Vermarktungszeitraum November 2023 bis Dezember 2024. In der Herbestanalyse 2024 veröffentlicht der Gutachterausschusses einen weiteren Rückgang der Bodenpreise in durchschnittlichen und guten Wohnlagen gegenüber der Auswertungen zum 01.01.2024 im Mittel um 8 %.

Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung

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

Die Größe des Bewertungsgrundstücks eignet sich für eine Bebauung mit einem Ein-/ Mehrfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschoss und einer erzielbaren WGFZ von rd. 0,60. In Anlehnung an die westliche Nachbebauung könnte auch ein Doppelhaus errichtet werden.

Gegenüber der aktuell realisierten WGFZ von rd. 0,38 könnte das Baurecht weitaus mehr ausgeschöpft werden. Es handelt sich bei der erzielbaren WGFZ von 0,60 um eine GFZ im bewertungstechnischen Sinne.

Mit Hilfe der vom Gutachterausschuss der LH München ermittelten Umrechnungsfaktoren sind die Vergleichspreise an das im Falle einer Neubebauung realisierbare Maß der baulichen Nutzung von 0,60 anzupassen.

Anpassung an die objektspezifischen Lagebedingungen

Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich um unbebaute Baugrundstücke. Sie liegen in unterschiedlichen Richtwertzone im Stadtbezirk Sendling-Westpark in einem Umkreis von 800 m (LL) zum Bewertungsobjekt. Das Vergleichsgrundstücks Nr. 3 liegt in derselben Bodenrichtwertzone wie das Bewertungsgrundstück.

- Objekt 1: Bodenrichtwertgebiet mit niedrigerem Preisniveau, Nähe zur S-Bahnlinie, durchschnittliche Wohnlage laut Lagekarte des Gutachterausschusses, geplant DHH, kleineres Grundstück, nahezu eckrechter Zuschnitt, Lage im Kreuzungsbereich zweier Straßen, Südgarten
- Objekt 2: Bodenrichtwertgebiet mit niedrigerem Preisniveau, gute Wohnlage, geplant DHH, kleineres Grundstück, schmaler rechteckiger Zuschnitt, Nordgarten
- Objekt 3: Bodenrichtwertzone und Grundstücksgröße entsprechend dem Bewertungsobjekt, gute und ruhige Wohnlage, geplant Ein- und Mehrfamilienhaus, unregelmäßiger Zuschnitt

Nr.	Kaufpreise €/m ²	Korrekturfaktoren			Korrektur Preis €/m ²
		Index	WGFZ 0,60	Sonstiges	
1	2.255	0,95	1,08	1,10	2.545
2	1.538	0,95	1,09	1,05	1.672
3	2.432	0,82	1,10	1,00	2.194
Arithmetisches Mittel					2.137

Die an die Merkmale des Bewertungsgrundstücks angepassten Vergleichspreise liegen in einer Spanne von 1.672 €/m² bis 2.545 €/m², der arithmetische Mittelwert bei 2.194 €/m².

4.3.3 Indirekter Vergleich – Bodenrichtwert

Definition Bodenrichtwert:

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

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

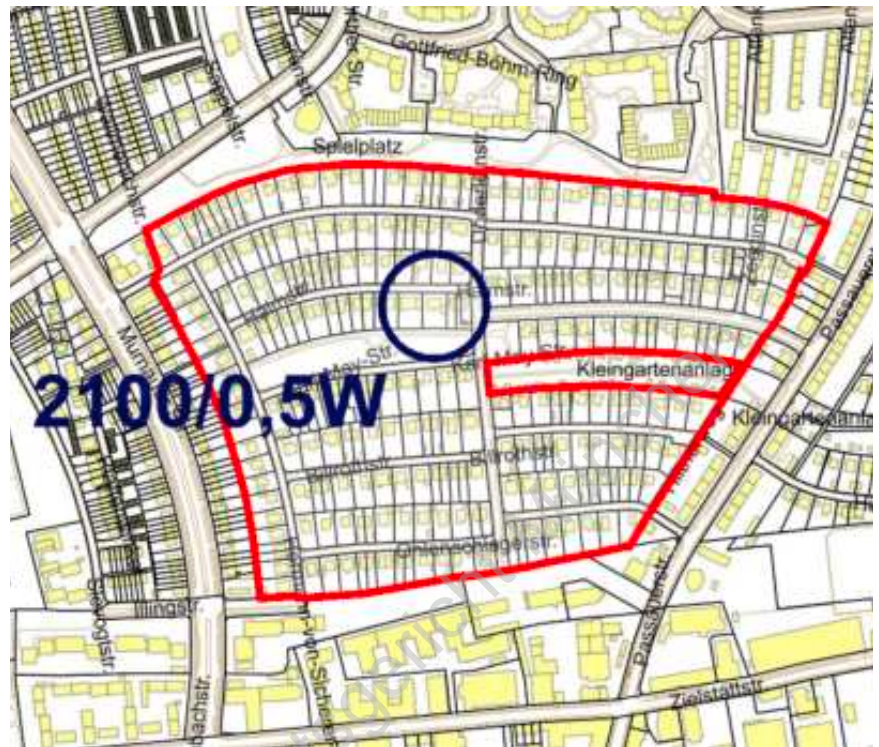
Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der vorhandenen oder zulässigen Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Der Begriff Vollgeschosse ist in Art. 2 Abs. 5 BayBO definiert:

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

Bei der Grundstücksbewertung werden abweichen von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) die Flächen von Aufenthaltsräumen anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden Flure, Sanitär- und Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet. Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden Flächen im vorgenannten Sinne mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte angerechnet. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene WGFZ muss daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn sein.

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

<i>Stichtag</i>	01.01.2024
<i>GFZ</i>	0,50
<i>Bodenrichtwert unbebaut</i>	2.100 €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)
<i>Nutzungsart</i>	individuelles Wohngebiet



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024

4.3.4 Anpassung des Bodenrichtwerts

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

Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird davon ausgegangen, dass im Falle einer Neubebauung eine WGfZ von 0,6 realisiert werden kann. Es ist eine entsprechende Anpassung vorzunehmen.

Richtwertgrundstück	GFZ 0,50: Umrechnungskoeffizient 0,690
Bewertungsgrundstück	GFZ 0,60: Umrechnungskoeffizient 0,752

Faktor	1,09
--------	------

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 ausgewertet. Die vorherige Auswertung zum Stichtag 01.01.2022 ergab einen Bodenrichtwert von 2.400 €/m². Das Bodenwertniveau in dieser Richtwertzone ist zwischen diesen beiden Stichtagen folglich um rd. 13 % rückläufig. In der Herbstanalyse 2024 veröffentlicht der Gutachterausschusses einen weiteren Rückgang der Bodenpreise in durchschnittlichen und guten Wohnlagen gegenüber der Auswertungen zum 01.01.2024 im Mittel um 8 %. Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Abschlag von 5 % für angemessen erachtet.

Anpassung an spezielle Gegebenheiten des Grundstücks

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

Das Bewertungsgrundstück ist eben und hat einen rechteckigen, gut nutzbaren Zuschnitt. Der Hausgarten orientiert sich nach Süden und grenzt an eine Grünfläche. Die Beschaffenheit des Grundstücks wird mit einem Zuschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt.

<u>Bodenrichtwert</u>	<u>2.100 €/m²</u>
Anpassung an das Nutzungsmaß	* 1,09
Anpassung an die Wertverhältnisse	* 0,95
Anpassung an spezielle Gegebenheiten des Grundstücks	* 1,05
angepasster Bodenrichtwert	rd. 2.280 €/m²

4.3.5 Bodenwertansatz

Die an die Merkmale des Bewertungsgrundstücks angepassten Vergleichspreise liegen in einer Spanne von 1.672 €/m² bis 2.545 €/m², der arithmetische Mittelwert bei 2.194 €/m².

Der mit rd. 2.280 €/m² angepasste Bodenrichtwert liegt innerhalb der Spanne der angepassten Vergleichspreise.

Das Vergleichspreisverfahren ist das vorrangige Verfahren bei der Ermittlung des Bodenwerts, wenn eine ausreichende Anzahl an Vergleichsobjekten vorliegt. Aufgrund der geringen Anzahl an Vergleichspreise wird es im vorliegenden Bewertungsfall für angemessen erachtet, den Bodenwert auf Basis des angepassten Bodenrichtwerts abzuleiten.

Vorläufiger Vergleichswert $887 \text{ m}^2 * 2.280 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 2.022.000 \text{ €}$

4.3.6 Bodenwert mit Berücksichtigung der Freilegungskosten

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

Wohnhaus	$134 * 9 + 0,5 * 134 * 2,7 +$ $3,25 * 3 * 2,5 + 1,5 * 1 * 8$	= 1.423 m ³
Garage	$8,5 * 6,5 * 3$	= 166 m ³ rd. 1600 m ³

Freilegungskosten Die Kosten der Freimachung sind insbesondere die Abbruch- bzw. Abrisskosten einschließlich der damit verbundenen Nebenkosten, wie z. B. die Sperrmüllentsorgung/Kosten für Baustrom, Bauwasser und Bauleitung etc. Die Kosten des Rückbaus incl. der Nebenkosten werden pauschal mit 50 €/m³ veranschlagt.

$$1.600 \text{ m}^3 * 50 \text{ €/m}^3 = 80.000 \text{ €}$$

Risikozuschlag für Entsorgung von vorhandenem Asbest, Altöl und Unabwägbarkeiten beim Abriss werden mit einem Risikozuschlag von 40 % berücksichtigt.

$$\text{Zuschlag } 40 \% = 32.000 \text{ €}$$

Rückbau Swimmingpool	pauschal	10.000 €
Abrisskosten		122.000 €

Bodenwert mit Berücksichtigung der Freilegungskosten:

Bodenwert fiktiv freigelegt	2.022.000 €
abzüglich Freilegungskosten	- 122.000 €
	1.900.000 €

5 Verkehrswert

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

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

Objekt: Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Ort: Halmstr. 3, 81369 München
Flurstück: 9238/85

mit **1.900.000 €**
(in Worten: eine Million neunhunderttausend Euro)

München, den 15. Mai 2025

Barbara Kuntz

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

6 Abkürzungsverzeichnis

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

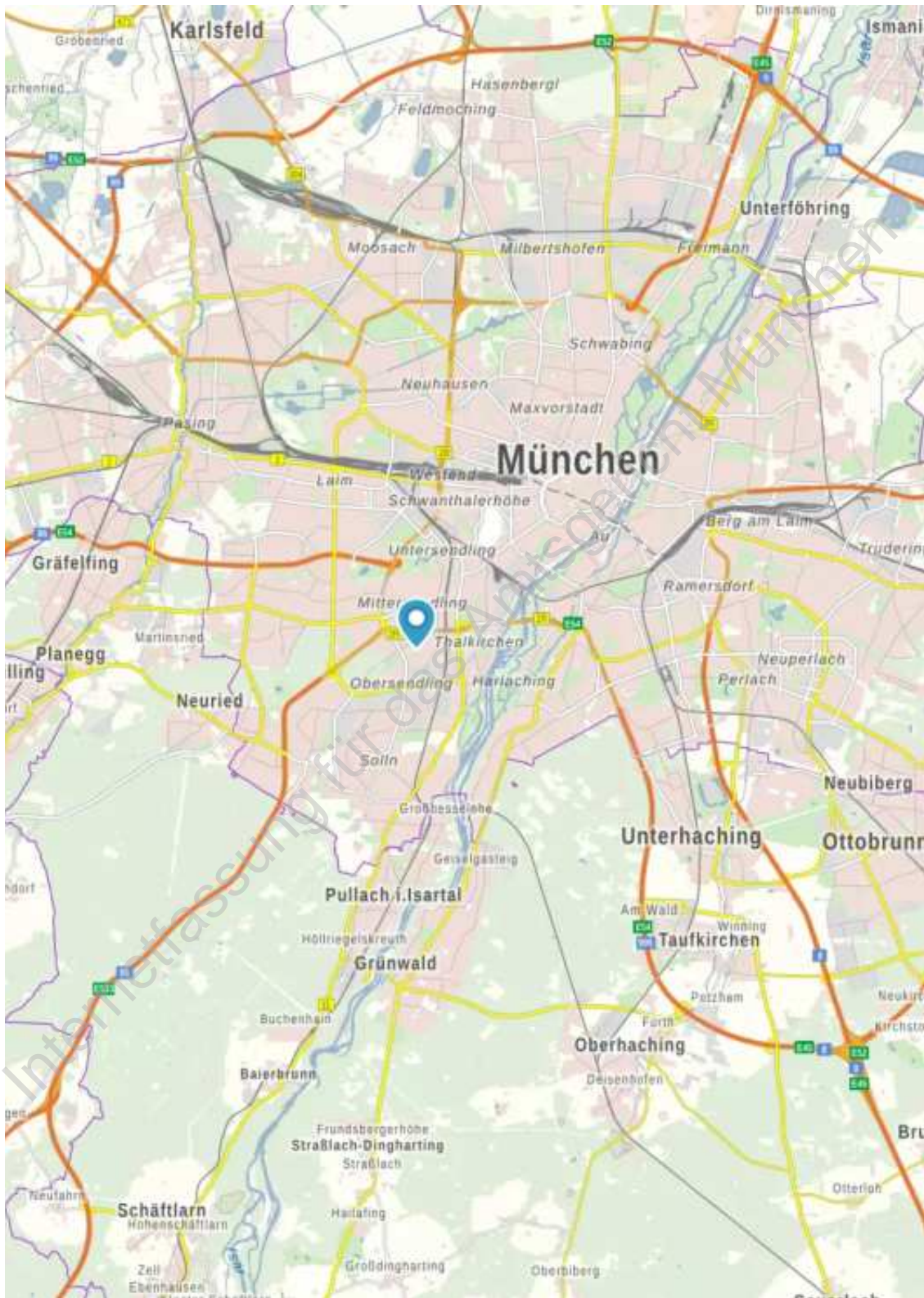
7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungsplan von München
- Anlage 2: Stadtplanausschnitt
- Anlage 3: Lageplan M 1:1000
- Anlage 4: Grundriss Untergeschoss, o. M.
- Anlage 5: Grundriss Erdgeschoss, o. M.
- Anlage 6: Grundriss Obergeschoss, o. M.
- Anlage 7: Schnitt, o. M.
- Anlage 8: Grundriss und Schnitt Doppelgarage, o. M.
- Anlage 9: Spartenauskunft Strom
- Anlage 10: Spartenauskunft Gas
- Anlage 11: Spartenauskunft Wasser
- Anlage 12: Fotodokumentation

Internetfassung für das Amtsgericht München

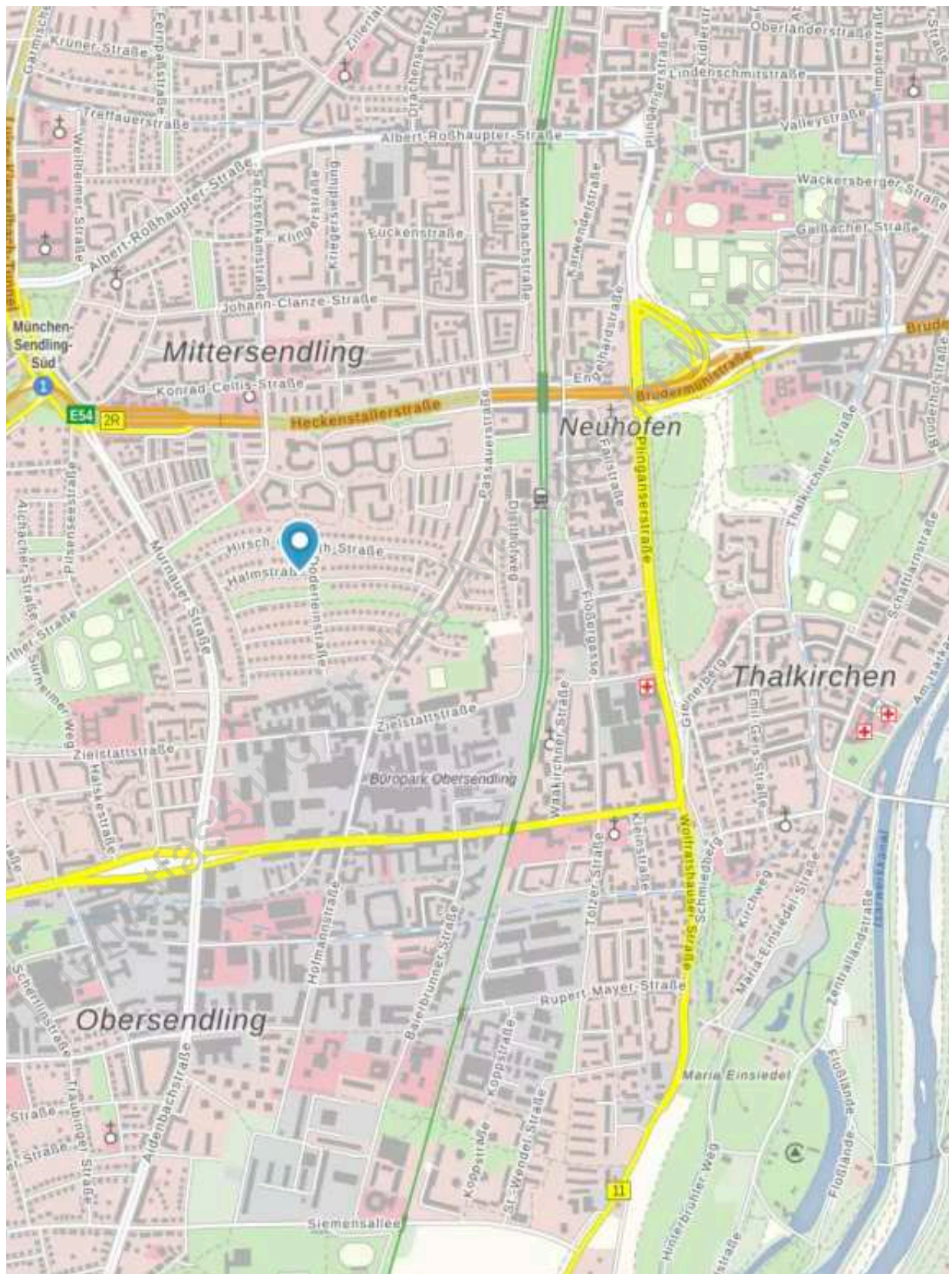
Anlage 1: Umgebungsplan von München

© Digitale Ortskarte, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung



Anlage 2: Stadtplanausschnitt

© Digitale Ortskarte, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung



Anlage 3: Lageplan, M 1:1000

Flurstück: 9238/85
Gemarkung: München, S.5

Gemeinde: München
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern

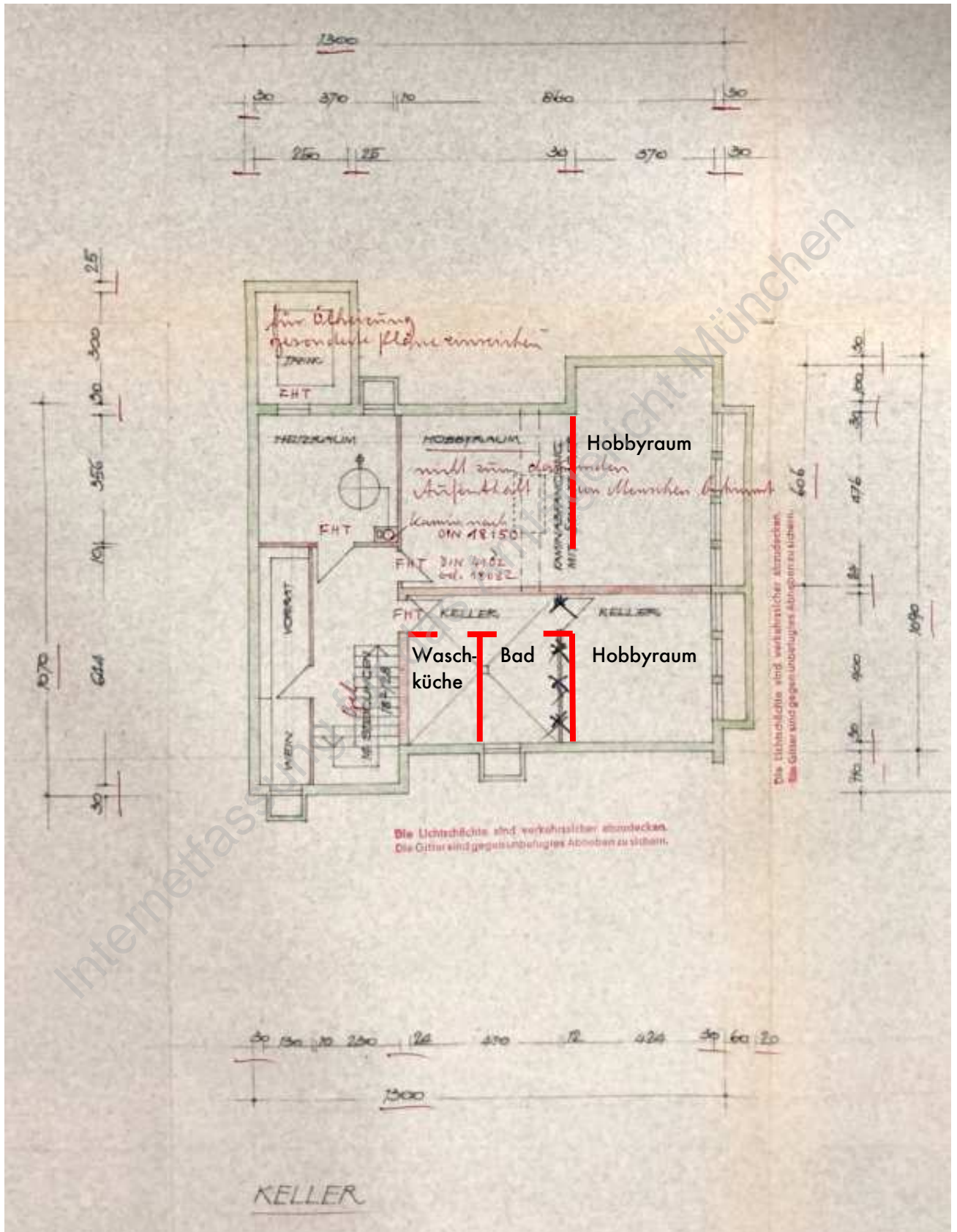
5331298



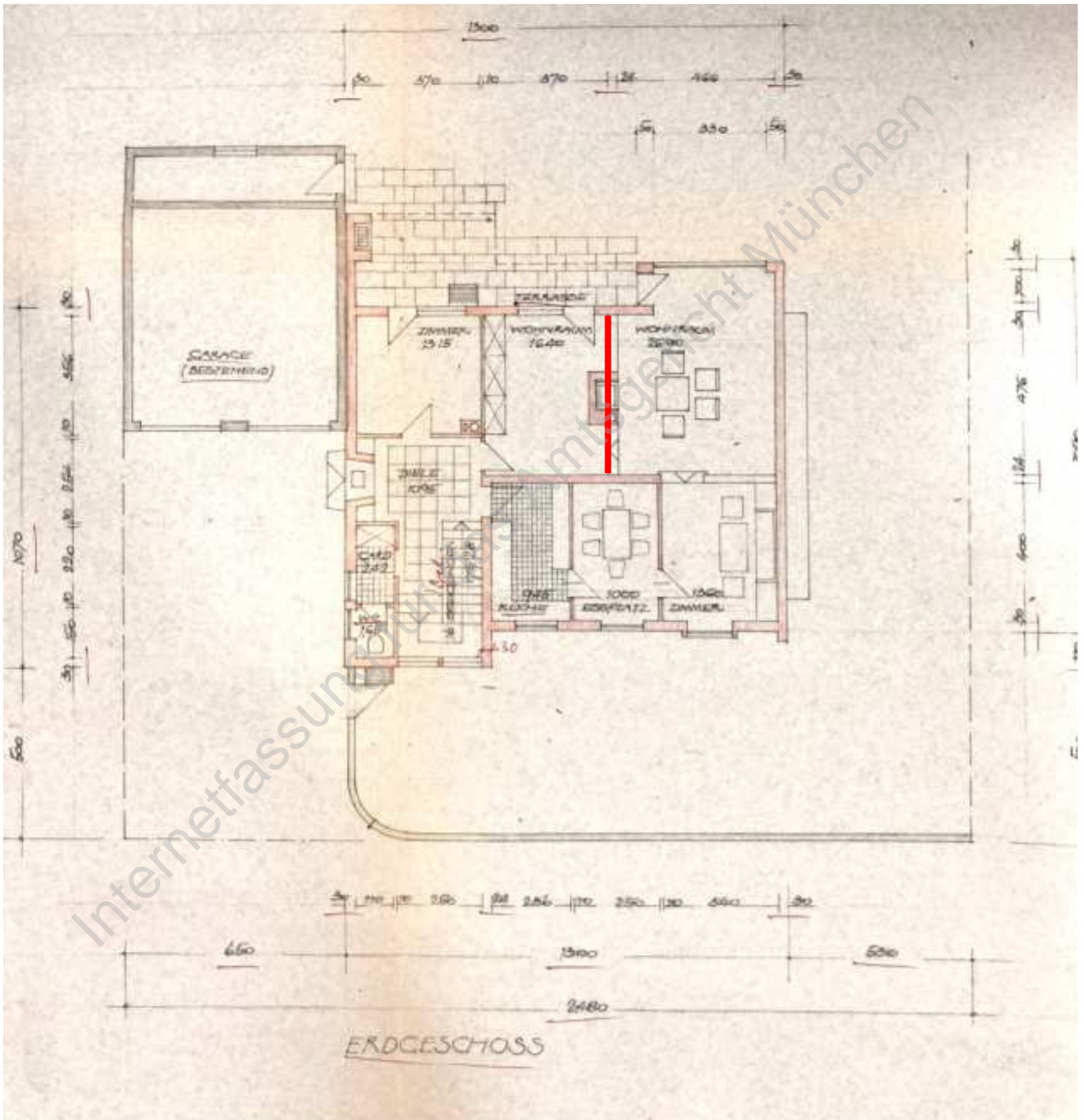
5331078

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

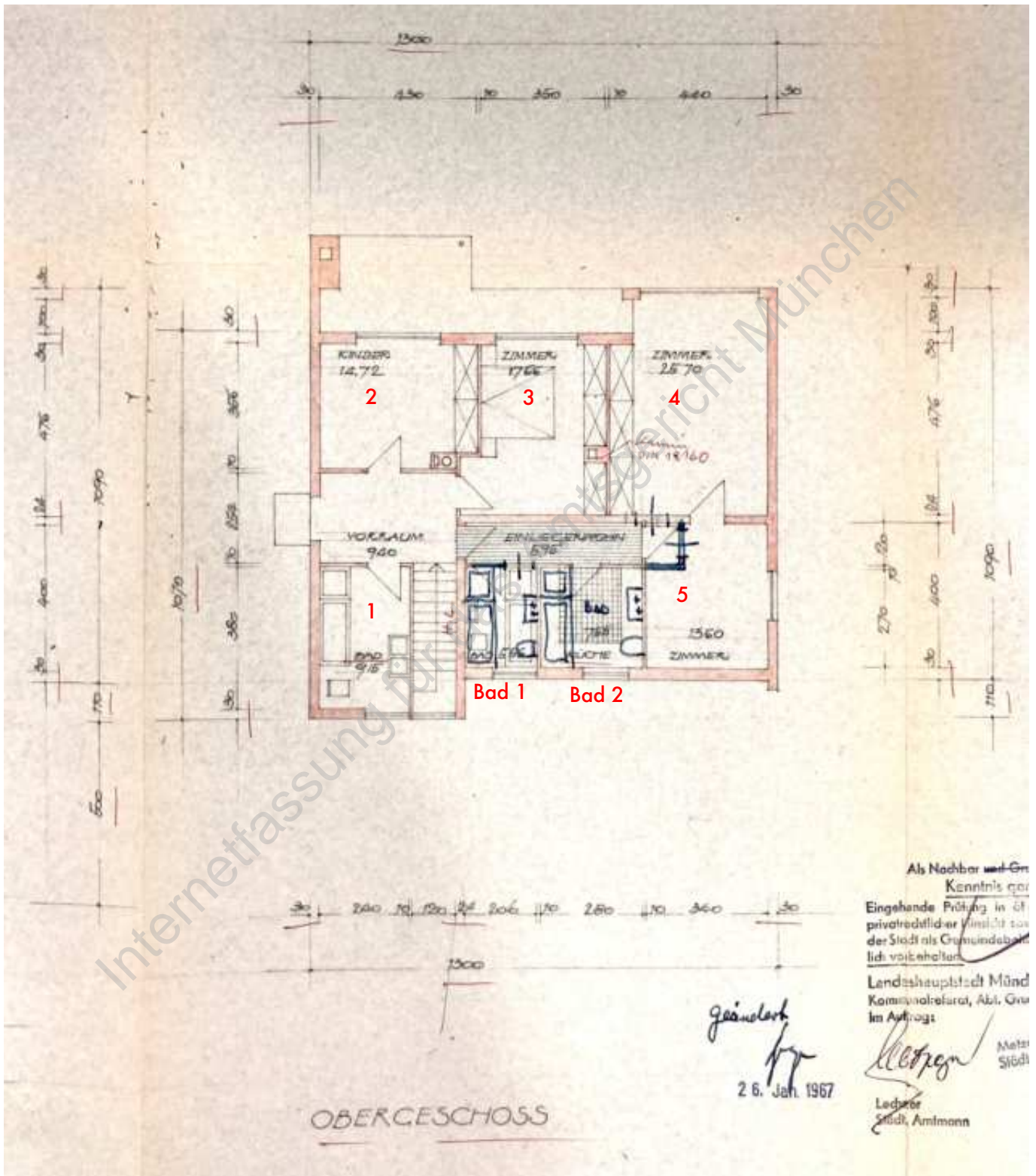
Anlage 4: Grundriss Untergeschoss, o. M.



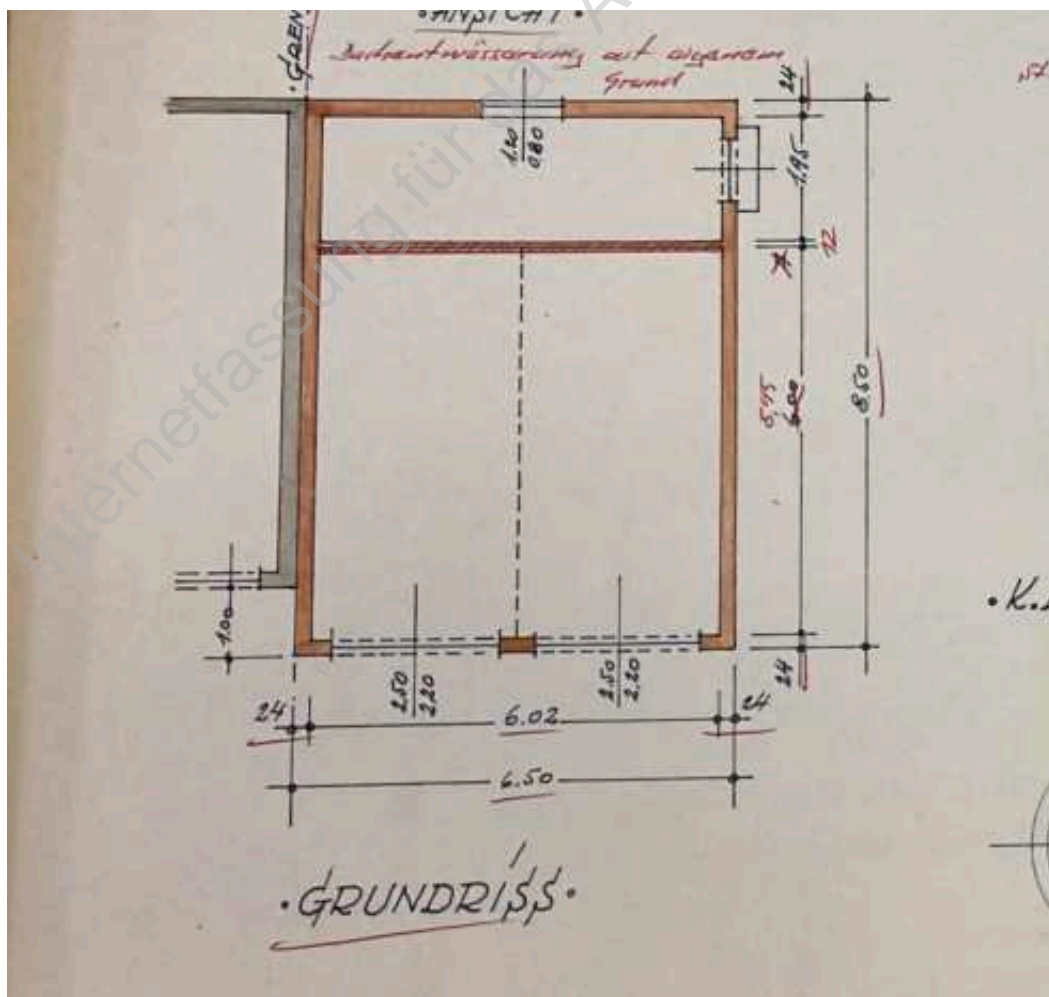
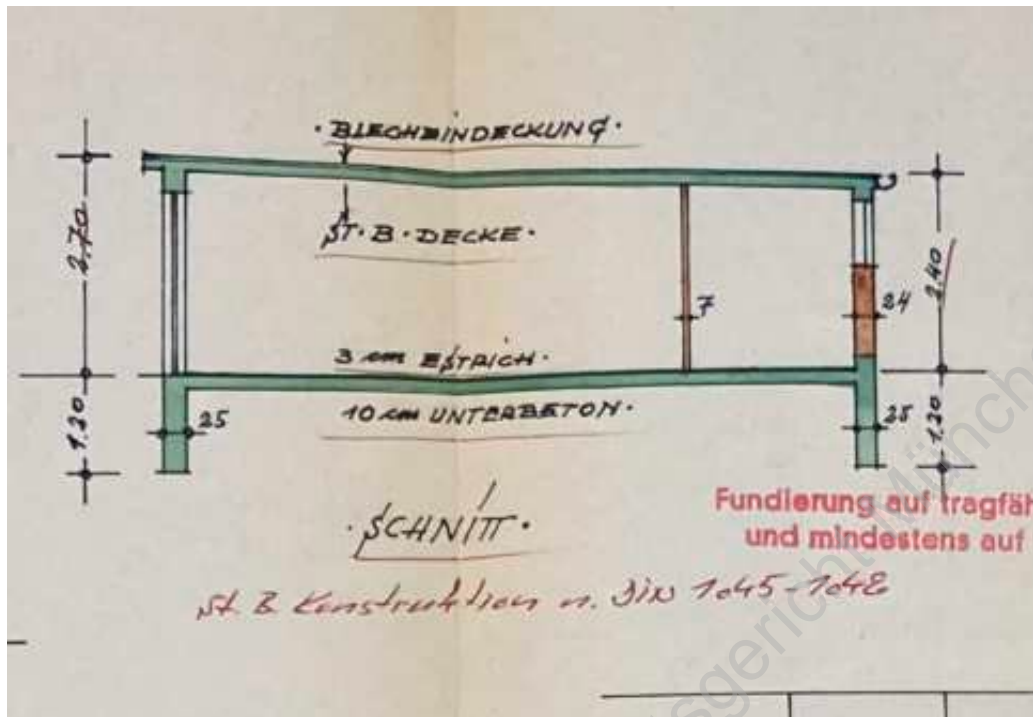
Anlage 5: Grundriss Erdgeschoss, o. M.



Anlage 6 : Grundriss Obergeschoss, o. M.



Anlage 8: Grundriss und Schnitt Doppelgarage, o. M.



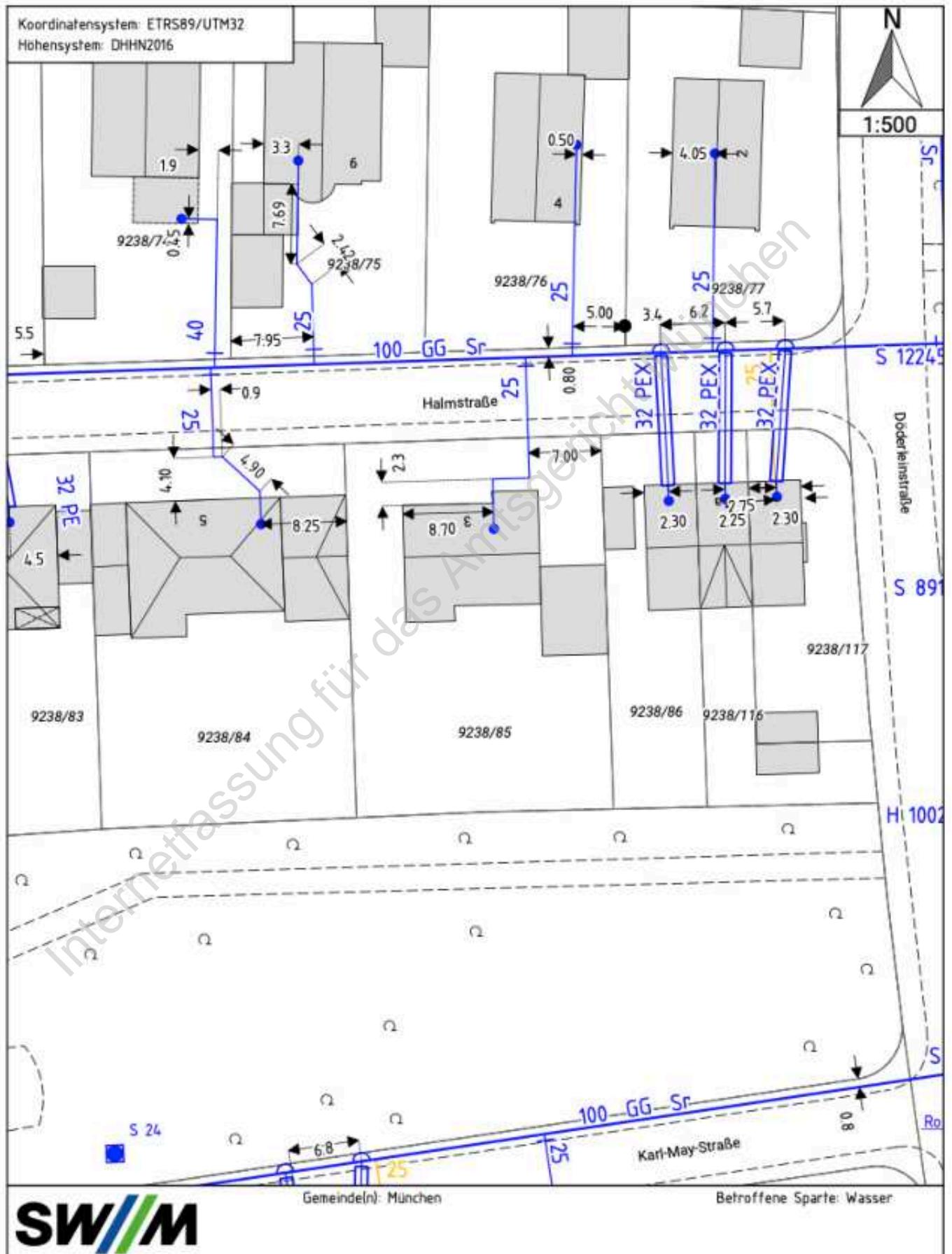
Anlage 9: Spartenauskunft Strom



Anlage 10: Spartenauskunft Gas



Anlage 11: Spartenauskunft Wasser



Anlage 12: Fotodokumentation



Foto 1: Nordostansicht



Foto 2: Nordwestansicht



Foto 3: Ostbalkon



Foto 4: Hauseingang



Foto 5: Lichtschachtdeckungen



Foto 6: Vorgarten, Blick nach Westen



Foto 7: Vorgarten, Blick nach Osten



Foto 8: Westgiebel mit Fassadenplatten



Foto 9: Blick zur Straße



Foto 10: Südansicht



Foto 11: Terrasse



Foto 12: Südbalkon



Foto 13: diverse Putzabplatzungen



Foto 14: Gartenzugang zum Nebenraum der Garage



Foto 15: Tür zum Nebenraum der Garage



Foto 16: Garagennordseite



Foto 17: Schwimmbad



Foto 18: Blick nach Osten



Foto 19: Blick nach Süden



Foto 20: Blick nach Westen



Foto 21: Garagenvorplatz



Foto 22: Garageninnenraum



Fotos 23/24: Zugang zum Nebenraum



Foto 25: Sauna



Foto 26: Duschbereich



Foto 27: Hauseingang



Foto 28: Garderobe/Zugang WC



Foto 29: Treppenhaus



Foto 30: Zugang Wohnraum und Küche



Foto 31: Küche



Foto 32: ehemaliger Wasserschaden



Foto 33: Essplatz



Foto 34: Verbindungstür Küche/Essplatz



Foto 35: eingezogene Wand im Wohnzimmer, Höhenversatz



Foto 36: Wohnzimmerfenster



Foto 37: Parkett



Foto 38: Wohnzimmerfenster



Foto 39: Höhenversatz im Wohnzimmer



Foto 40: ehemalige Blumenbank



Foto 41: WC



Foto 42: unverputzte Wohnzimmertrennwand



Foto 43: Zimmer



Fotos 44/45: Treppenaufgang



Fotos 46/47: OG Zimmer 1



Foto 48: Balkon über Hauseingang



Foto 49: Zugang zum Speicher



Foto 50: Zimmer 5



Foto 51: Zimmer 2



Foto 52: Balkon



Fotos 53/54: Außenkamin





Foto 55: Blick in den Garten



Foto 56: Blick in den Garten



Foto 57: Flur



Foto 58: Zimmer 3



Fotos 59/60: Bad 1 (über Küche)



Fotos 61/62: Bad 1



Foto 63/64: Bad 2



Fotos 65/66: Bad 2

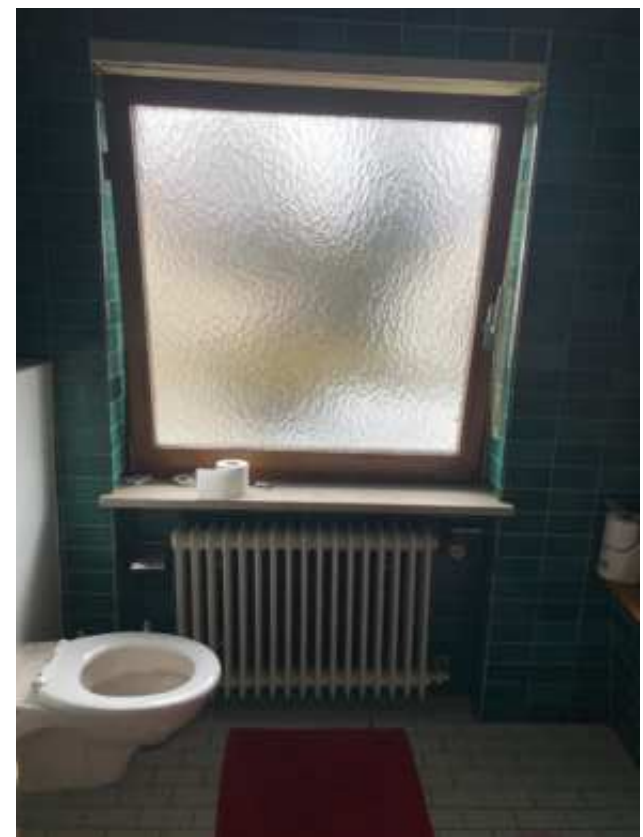




Foto 67: Kellertreppe



Foto 68: Flur



Fotos 69/70: Vorratsraum





Fotos 71/72: Heizraum



Foto 73: Warmwasserspeicher



Foto 74: Elektro-Unterverteilung



Foto 75: Hobbyraum 2



Foto 76: Hobbyraum 2



Fotos 77/78: Waschküche



Foto 79/80: Bad im UG



Foto 81: Hobbyraum 3



Foto 82: Lichtschacht