

ANTONIO DOMENICO MARGHERITO

von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

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



GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München, Aktenzeichen: **1510 K 299/2023**,
über den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks



Hackmahdgasse 4b in 80939 München Fl.Nr. 309/1198, Gemarkung Freimann, bebaut mit einem Stadthaus mit insgesamt ca. 162 m² Wohn-/Nutzungsfläche samt Einzelgarage

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:

10.09.2024

Gutachten Nr.: 24-1097 vom 11. Oktober 2024
Mehrfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Wertermittlung	3
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/e	3
1.4 Arbeitsunterlagen	4
1.5 Ortsbesichtigung	4
1.6 Erhebungen	5
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben	5
2.0 Objektbeschreibung	9
2.1 Lage	9
2.1.1 Makrolage	9
2.1.2 Mikrolage	10
2.2 Grundbuch	12
2.3 Grundstück	14
2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand	15
2.5 Baurechtliche Gegebenheiten	15
2.6 Bauliche Anlagen	18
2.7 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)	20
2.8 Marktentwicklung	20
2.9 Zusammenfassung und Beurteilung	23
3.0 Bewertungskriterien	25
3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	25
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten	27
4.0 Wertermittlung	28
4.1 Vorbemerkung/Erläuterung	28
4.2 Bodenwertableitung	31
4.3 Sachwert des bebauten Grundstücks	35
5.0 Plausibilitätskontrolle (nachrichtlich/informativ)	38
6.0 Verkehrswert	41

Anlagen:

Übersichtskarte von München, Maßstab ca. 1:75.000

Stadtplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000

Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000

Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000

Technische Daten

Flächenaufstellung

Bau-/Ausstattungsbeschreibung

Wohnhaus, Grundrisse Keller- Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Ansichten von Süden und Westen sowie Schnitt A-A

Fotos in Kopie vom 10.09.2024

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Zweck der Wertermittlung

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

Hackmahdgasse 4b in 80939 München Fl.Nr. 309/1198, Gemarkung Freimann, bebaut mit einem Stadthaus mit ca. 106 m² Wohnfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss und ca. 56 m² Nutzungsfläche im Kellergeschoss laut in Vorlage gebrachtem Planmaterial sowie einer Einzelgarage

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, Geschäftsnummer: 1510 K 299/2023 gemäß Anordnungsbeschluss vom 04.04.2024.

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/e

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

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 10.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 04.04.2024, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht München, Grundbuch von Freimann, Blatt 12267, vom 20.11.2023, beglaubigt
- Auszug aus der Bewilligung URNr. 2879/2015 vom 22.10.2015, als PDF-Datei
- Eingabeplan mit Grundrissen Keller- Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Ansichten von Süden und Westen sowie Schnitt A-A als Anlage 2 der Bewilligung URNr. 2879/2015 vom 22.10.2015, als PDF-Datei
- Bau-Ausstattungsbeschreibung als Anlage 3 der Bewilligung URNr. 2879/2015 vom 22.10.2015, als PDF-Datei
- Entwässerungsplan als Anlage 4 der Bewilligung URNr. 2879/2015 vom 22.10.2015, als PDF-Datei
- Plan mit Überbaurecht als Anlage 5 der Bewilligung URNr. 2879/2015 vom 22.10.2015, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Energieausweis vom 02.12.2016, als PDF-Datei
- Auszug aus der undatierten Prospektbaubeschreibung der *.* Bau GmbH, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Exposé der *.* Immobilien GmbH vom 10.02.2021, als PDF-Datei
- Auszug aus der undatierten ImmoScout24-Anzeige, als PDF-Datei
- Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München
- Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München,
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 11.09.2024
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) zur Berechnung der Wohnflächen
- DIN 277
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital u. a.)

1.5 Ortsbesichtigung

Trotz vorheriger rechtzeitiger Aufforderung, am 02.09. bzw. ersatzweise am 10.09.2024 für freien Zutritt Sorge zu tragen, war die Innenbesichtigung des gegenständlichen Bewertungsobjekts nicht möglich. Auf Anweisung des Amtsgerichts Mün-

chen, Vollstreckungsgericht, erfolgt die nachfolgende Wertermittlung daher ausschließlich nach äußerem Eindruck von der Hackmahdgasse aus sowie nach den recherchierten Unterlagen.

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

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

1.6 Erhebungen

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

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

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

1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben

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

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

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

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

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

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

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

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

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

Die Innenbesichtigung des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e war nicht möglich. Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des/r Bewertungsobjekts/e erfolgen aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte sowie nach äußerem Eindruck von der Hackmahdgasse aus. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

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

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

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt also nicht den

Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf entsprechende Sachverständige für Baumängel oder -schäden verwiesen.

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

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

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

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

Ausdrücklich wird nochmals darauf hingewiesen, dass das/die gegenständliche/n Bewertungsobjekt/e nicht von innen besichtigt werden konnte/n und das Gutachten ausschließlich nach äußerem Eindruck und den beschafften Unterlagen erstattet wurde und es somit der Risikobereitschaft der jeweiligen Bietinteressenten obliegt, zu welchem Preis das/die Objekt/e letztendlich ersteigert wird/werden.

2.0 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet sich in 80939 München, im 12. Stadtbezirk Schwabing – Freimann.

Schwabing – Freimann, bestehend aus den beiden namensgebenden Stadtteilen, mit einer Fläche von rd. 25,7 km² und ca. 80.000 Bewohnern (Stand 31.12.2023), liegt zwischen dem 11. und dem 4. Stadtbezirk im Westen sowie dem Englischen Garten und der Isar im Osten und erstreckt sich keilförmig von der Stadtgrenze im Norden bis zum Siegestor im Süden. Seiner Fläche nach handelt es sich um den drittgrößten Münchner Stadtbezirk. Während die weitere Siedlungstätigkeit zwischen den Bezirksteilen sich zunächst nur auf den Bereich zwischen Englischem Garten und Ungererstraße und auf Freimann beschränkte, entwickelte sich westlich davon, zwischen der Autobahn A 9 (München – Nürnberg) und Leopold-/Ingolstädter Straße, ein breiter Keil von nahezu ausschließlich gewerblichen und industriellen Nutzungen, der sich vom Mittleren Ring im Süden bis zur Heidemannstraße im Norden erstreckt.

Schwabing wurde zum ausgehenden 19. Jahrhundert durch seine Literaten und Künstler bekannt und genoss den Ruf eines Künstlerviertels. Stadtbildprägend sind in Schwabing die noch zahlreichen Beispiele gründerzeitlicher Bürgerhäuser und Stadtvillen, aber auch alte Arbeiterhäuser, etwa entlang der Feilitzschstraße.

In starkem Kontrast zu Schwabing stehen die Funktionen, die der nördliche Stadtteil Freimann, mit ausgedehnten Einfamilienhaus-Siedlungen um den alten Dorfkern, für das Gemeinwesen wahrnimmt. Auf der Fröttmaninger Heide befindet sich Münchens Fußballstadion, die Allianz-Arena.

Die in jüngerer Zeit erfolgte Überplanung und Bebauung ausgedienter Industrie- und Gewerbeareale sowie aufgelassener Kasernen und anderer öffentlich genutzter Flächen haben mittlerweile in diesem Teil des Stadtbezirks eine stadtstrukturelle und gestalterische Veränderung eingeleitet:

Mit der Parkstadt Schwabing entstand ein neues Stadtquartier mit einer Mischung von 12.000 Arbeitsplätzen und 1.500 Wohnungen und auf dem 23 ha großen Gelände der ehemaligen Funkkaserne an der Domagkstraße wurden ca. 1.700 Wohneinheiten und 500 Arbeitsplätze mit dazugehöriger sozialer Infrastruktur geschaffen. Mit der Bebauung des südlich der Heidemannstraße befindlichen, 48 ha großen Areals der ehemaligen Bayernkaserne wurde begonnen; hier sollen bis zur Fertigstellung 2030 ca. 5.500 Wohnungen entstehen. Nördlich des Frankfurter Ringes erstrecken sich noch ausgedehnte Industriebereiche und weitere Gewerbeflächen mit Verwaltungs- und Gewerbebauten (Euro-Industriepark München, Münchner Order Center (M.O.C.) etc.). Auf der Fröttmaninger Heide befindet sich Münchens Fußballstadion, die Allianz-Arena. Durch die zahlreichen Verwaltungs- und Bürokomplexe hat sich die Zahl der Arbeitsplätze im tertiären Sektor deutlich erhöht. Dieser ist vor allem in Alt-Schwabing stark vertreten, wo sich neben zahlreichen Einzelhandelsgeschäften eine Reihe von Banken, Versicherungen, Verwaltungen und Verlagen niedergelassen haben. Nach wie vor liegt der Anteil der Einpersonenhaushalte über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Quelle: Statistisches Taschenbuch, Landeshauptstadt München

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird die Landeshauptstadt München als Demografietyt 7 („Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“) eingestuft. Die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2017 bis 2022 betrug in der kreisfreien Stadt rd. +4% und im gesamten Landkreis München rd. +3%.

2.1.2 Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück ist am nördlichen Bebauungsrand von München, im Norden des Bezirksteils Freimann in einem reinen Wohngebiet, im Geviert Fröttmaninger Heide – einem ehemaligen Truppenübungsplatz – im Norden, Werner-Egk-Bogen im Osten, Heidemannstraße im Süden und Grusonstraße im Westen, im Umgriff Untere Länge im Norden, Werner-Egk-Bogen im Osten, Hackmahdgasse im Süden sowie Am Wiesenrain im Westen, unmittelbar nördlich der Hackmahdgasse gelegen (s. Stadtplanausschnitt bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Bei den das gegenständliche Anwesen umschließenden Straßen (Untere Länge, Werner-Egk-Bogen, Hackmahdgasse, Am Wiesenrain) handelt es sich um voll ausgebauten, relativ wenig frequentierte Nebenstraßen in einer Tempo-30-Zone, die der Erschließung des Quartiers dienen, wobei die Hackmahdgasse im gegenständlichen

Bereich als Sackstraße endet und der tageszeitlich unterschiedlich frequentierte Werner-Egk-Bogen der vorrangigen Quartierserschließung dient (s. Stadtplanausschnitt bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Der Bereich, zu dem das gegenständliche Anwesen gehört, ist sowohl in der Lagekarte 2022 des örtlichen Gutachterausschusses als auch im Mietspiegel für München 2023 als „durchschnittliche“ Wohnlage dargestellt.

Die Entfernung zum Stadtzentrum München (Marienplatz) im Süden beträgt (Luftlinie) rd. 7,7 km, zur Freisinger Landstraße (St 2350) im Osten rd. 2,2 km, zur Heidemannstraße sowie zum Frankfurter bzw. Mittleren Ring (B 2R), alle im Süden, rd. 0,4 km, 2,0 km bzw. 3,2 km, zur Ingolstädter Landstraße (B 13) im Westen rd. 0,9 km, zu den Autobahnen A 9 (München – Nürnberg) mit Anschlussstelle München-Freimann im Südosten rd. 1,6 km und A 99 (Autobahnring München) mit Anschlussstelle München-Neuherberg im Nordwesten rd. 2,7 km sowie zum nächstgelegenen U-Bahnhof, Kieferngarten, im Osten rd. 1,1 km (s. Übersichtskarte bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Die Umgebung ist gekennzeichnet im Osten durch ein Neubaugebiet mit Geschossbebauung mit meist Wohnhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erd- und bis zu zwei Obergeschossen unter Satteldach in geschlossener, dennoch durchgrünter Bauweise. Im Westen durch die sogenannte „Schießplatzsiedlung“ mit Individualbebauung mit vorwiegend Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erd-, Ober- und bis zu ausgebautem Dachgeschoss, ebenfalls meist unter Satteldach in offener Bauweise unterschiedlicher Baualterskategorie (s. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

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

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich insbesondere auf die Heidemannstraße im Süden, aber auch auf den Werner-Egk-Bogen im Osten (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

An öffentlichen Verkehrsverbindungen sind zu erwähnen die Buslinien 140 (Kiefern-
garten – Scheidplatz) und 170 (Feldmoching – Kiefern-
garten) mit gemeinsamer Hal-
testelle Keilberthstraße, (Luftlinie) rd. 0,1 km nordöstlich bzw. ca. vier Gehminuten
entfernt, als Zubringer zur U-Bahn.

Ferner steht zur Anbindung an die Münchner Innenstadt die U-Bahnlinie U6 (Gar-
ching-Forschungszentrum – Klinikum Großhadern), Fahrzeit bis zum Münchner Mari-
enplatz ca. 14 min, zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf sind im Bereich
des Werner-Egk-Bogens, (Luftlinie) rd. 150 m südöstlich in fußläufiger Entfernung
ausreichend gegeben. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden sich insbesondere im
Euro-Industriepark, ca. 1,0 km südlich entfernt.

Infrastruktureinrichtungen (Kirchen, Kindergärten, Schulen, soziale und kulturelle Ein-
richtungen etc.) sind vorhanden.

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist auf die vorne bereits erwähnte Frött-
maninger Heide, (Luftlinie) rd. 0,4 km nördlich, sowie auf den Carl-Orff-Bogen-Park,
die Isarauen sowie den Feringa- und den Speichersee, alle im Osten, rd. 0,3 km,
2,4 km, 5,3 km bzw. 8,1 km entfernt hinzuweisen (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

2.2 Grundbuch

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Grundbuchauszug vom 20.11.2023 ist das
gegenständliche Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

Amtsgericht München
Grundbuch von Freimann
Blatt 12267
Gemarkung Freimann

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1	gelöscht		
Lfd. Nr. 2	Fl.Nr. 309/1198	Hackmahdgasse 4b, Gebäude- und Freifläche	zu 0,0204 ha

Erste Abteilung (Eigentümer):

- Lfd. Nr. 1 gelöscht
- Lfd. Nr. 2.1 anonymisiert
- zu 1/2 -
- Lfd. Nr. 2.2 anonymisiert
- zu 1/2 -

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Amtsgericht München
Grundbuch von Freimann **Blatt** 12267 **Zweite Abteilung** Einlegebogen
1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Grunddienstbarkeit (Abwasserkanalleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 309/519 und 309/1200; als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 22.10.2015 URNr. 2879 Notar [REDACTED], München; Gleichrang mit Abt. II/2; eingetragen am 23.11.2015. [REDACTED]
2	1	Grunddienstbarkeit (Entwässerungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 309/1199; gemäß Bewilligung vom 22.10.2015 URNr. 2879 Notar [REDACTED], München; Gleichrang mit Abt. II/1; eingetragen am 23.11.2015. [REDACTED]
3	1	Auflassungsvormerkung für [REDACTED], geb. [REDACTED], geb. [REDACTED] und [REDACTED], geb. [REDACTED], zu je 1/2 Anteil; gemäß Bewilligung vom 17.12.2015 URNr. 3699 Notar [REDACTED], München; Rang nach Abt. III/2; eingetragen am 04.01.2016. [REDACTED]
4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 299/2023); eingetragen am 20.11.2023.

Anmerkung:

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

2.3 Grundstück

Das Grundstück Fl.Nr. 309/1198, Gemarkung Freimann, mit einem Ausmaß von 204 m², hat U-Form mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 13 m x 19 m und ist annähernd nord-/südgerichtet. Die Straßenfront an der Hackmahdgasse im Süden beträgt ca. 10 m. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Grundstücksverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben.

Als Einfriedung dient entlang der Hackmahdgasse ein ca. 1,5 m hoher Staketenzaun, wobei die Zufahrt zur Garage nicht eingefriedet ist. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist, soweit erkennbar, ebenfalls mit einem Staketenzaun eingefriedet; zudem dient eine ca. 1,8 m hohe Mauer im Bereich der Westterrasse als Sichtschutz (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die Erschließungs- und Terrassenflächen sind, soweit erkennbar, mit Gartenplatten gepflastert. Die übrigen unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit erkennbar, als Rasenfläche gestaltet (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Insgesamt hinterlassen die Außenanlagen, soweit erkennbar, einen der Jahreszeit entsprechenden durchschnittlich gepflegten Eindruck.

Anmerkung:

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

2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand

Das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 309/1198, Gemarkung Freimann, ist an seiner Westecke über die Hackmahdgasse von Süden erschlossen (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Bei der Hackmahdgasse mit einer Breite von ca. 8 m handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine asphaltierte, kaum befahrene Anliegerstraße mit beidseitig ebenfalls asphaltierten Gehwegen in einer Tempo-30-Zone, die in ihrer Verlängerung von der Grusonstraße im Westen in östliche Richtung führt und im gegenständlichen Bereich als Sackstraße endet. Straßenentwässerung und -beleuchtung sind vorhanden. Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund sind gegeben (s. Stadtplanausschnitt bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

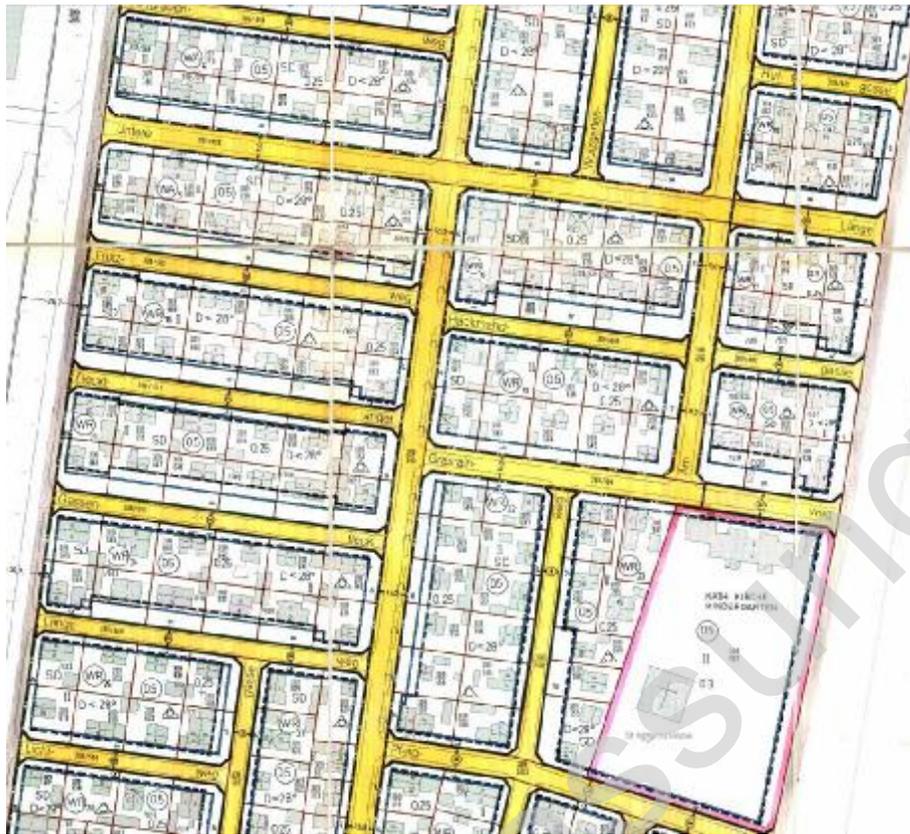
Das Grundstück verfügt nach Angabe über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Telefon- und Kabelanschluss sind ebenfalls vorhanden.

Anmerkung:

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

2.5 Baurechtliche Gegebenheiten

Für den Bereich, zu dem das gegenständliche Anwesen gehört, liegt der Bebauungsplan Nr. 977 der Landeshauptstadt München, rechtsverbindlich seit dem 25.03.1980, vor:



Quelle: <https://geoportal.muenchen.de/portal/master/>

Im Wesentlichen sind für das gegenständliche Grundstück festgesetzt:

- Reines Wohngebiet (WR)
- Baulinien-/Baugrenzgefüge
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,25
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,50
- Satteldach, Neigung flacher als 28°

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

Das Grundstück ist mit einem Stadthaus samt Einzelgarage bebaut. Der bauliche Nutzungsgrad (realisierte/wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ) für den Bestand wurde überschlägig aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial ermittelt mit:

ca. 139 m² Geschossfläche / 204 m² Grundstücksfläche = rd. 0,68
(s. Technische Daten i. d. Anlage).

Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Hinweis:

Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden. Insofern wird bei der nachfolgenden Wertermittlung ungeprüft darauf abgestellt, dass die aufstehende Bebauung weitestgehend der baurechtlich maximal zulässigen Ausnutzung des Grundstücks entspricht und eine weitere Bebauungsmöglichkeit bei Beibehaltung des Bestandes nicht gegeben ist. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre grundsätzlich eine Überprüfung der Wertermittlung erforderlich. Grundsätzlich ist zudem anzumerken, dass eventuell vorhandene Baurechtsreserven (nach Einschätzung des Unterzeichners) bei Eigentumsanlagen/Eigentümergeinschaften nur schwer bzw. ggf. auch gar nicht realisierbar sein können.

Anmerkung:

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

Geschossfläche angerechnet; dasselbe gilt für hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und dreiseitig umschlossene Erschließungsflächen (Laubengänge), unabhängig davon, ob sie nach der BauNVO als Geschossfläche gelten. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ) ist daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

2.6 Bauliche Anlagen

Allgemeines:

Nach Aktenlage wurde das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 309/1198, Gemarkung Freimann, ca. 2016 in damals üblicher konventioneller Massivbauweise als Effizienzhaus mit einem vollunterkellerten Stadthaus mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach mit First in annähernd Nord-/Südrichtung sowie einer nichtunterkellerten Einzelgarage unter Flachdach bebaut. Das Gebäude ist Teil eines Dreispänners, wobei es sich aufgrund der Anordnung der Gebäude nicht um eine Doppelhaushälfte bzw. um ein Reiheneck-/mittelhaus im klassischen Sinn handelt (s. Lageplan bzw. Planmaterial i. d. Anlage).

Während das Wohnhaus an der Nordostecke des Grundstücks, kommun zwischen den nördlich bzw. östlich angrenzenden Gebäuden (Hs.Nrn. 4a bzw. 4), im Mittel ca. 10 m von der Hackmahdgasse zurückversetzt errichtet wurde, schließt die Garage kommun an die westlich angrenzende Nachbargarage auf Fl.Nr. 309/1199 an. Durch die Anordnung der aufstehenden Bebauung dürfte die rückwärtige, westliche Gartenterrasse entsprechende Rückzugsmöglichkeiten bieten (s. Luftbildaufnahme bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Bauwerks- und Ausstattungsbeschreibung:

Bezüglich der Bauweise und Ausstattung wird auf die in der Anlage beigefügte Bau-/Ausstattungsbeschreibung als Anlage 3 zum Bauvertrag vom 22.10.2015 verwiesen, deren Richtigkeit unterstellt wird.

Energieausweis:

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 02.12.2016 ist die aufstehende Bebauung der Energieeffizienzklasse „A+“ zuzuordnen; der Endenergiebedarf für das Gebäude beträgt

rd. 16 kWh/m² Wohnfläche und Jahr. Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz wurden nicht empfohlen.

Wohn-/Nutzungsfläche:

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Planmaterial ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss des Wohnhauses mit rd. 106 m². Die bewertungstechnische Nutzungsfläche im Kellergeschoss wurde aus den Plänen mit rd. 56 m² ermittelt (s. Flächenaufstellung i. d. Anlage). Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundrissgliederung:

Die Innenbesichtigung des gegenständlichen Bewertungsobjektes war nicht möglich. Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Planmaterial beschreibt sich der Grundriss des gegenständlichen Wohnhauses, ohne Anspruch auf Richtigkeit, wie folgt:

Kellergeschoss:

Mittelflur mit Treppenaufgang in das Erdgeschoss, vom dem aus alle Räume mit Ausnahme des Duschbades abgängig sind: nach Norden ein Wasch- und ein Vorratsraum, nach Süden der Hobbyraum sowie nach Westen der Heizungsraum. Vom Hobbyraum nach Westen gelangt man in das Duschbad (s. Eingabeplan *Kellergeschoss* i. d. Anlage).

Erdgeschoss:

Barrierefreier Hauseingang von Westen in einen Flur, von dem man nach Norden in den Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Treppenab- bzw. -aufgang in das Keller- bzw. Obergeschoss und Austritt zur Gartenterrasse sowie nach Süden in das Gäste-WC (mit Fenster) gelangt (s. Eingabeplan, *Erdgeschoss* i. d. Anlage).

Obergeschoss:

Zentraler Flur mit Treppenab- bzw. -aufgang in das Erd- bzw. Dachgeschoss, von dem aus alle Räume erschlossen sind: nach Süden bzw. Südwesten jeweils ein Kinderzimmer und nach Nordwesten das Bad/WC (mit Fenster) (s. Eingabeplan *Obergeschoss* i. d. Anlage).

Dachgeschoss (unter Dachschrägen):

Flur mit Treppenabgang in das Obergeschoss, von dem nach Osten ein Duschbad (ohne Fenster) nach Süden das Schlafzimmer sowie nach Westen ein Gästezimmer abgängig sind (s. Eingabeplan *Dachgeschoss* i. d. Anlage).

Ausstattungs- und Unterhaltungszustand:

Die Innenbesichtigung des gegenständlichen Bewertungsobjektes war nicht möglich. Insofern können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden. Bei der nachfolgenden Wertermittlung werden ungeprüft Mangelfreiheit des Bewertungsobjektes, die Ausstattung wie in der Baubeschreibung als Anlage 3 zum Bauvertrag vom 22.10.2015 beschrieben sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt (s. Bau-/Ausstattungsbeschreibung i. d. Anlage).

2.7 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)

Nutzung:

Das gegenständliche Bewertungsobjekt war nach Angabe zum Stichtag nicht fremdvermietet und wurde durch die Eigentümerin zu ½ selbst genutzt.

2.8 Marktentwicklung

Auf dem Münchner Immobilienmarkt sind im Jahr 2023 die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte und der Geldumsatz weiter deutlich zurückgegangen. Die Vertragszahlen, bezogen auf die Teilmärkte „unbebaute Grundstücke“, „bebaute Grundstücke“ und „Wohnungs- und Teileigentum“, sind im Jahr 2023 wie auch im Vorjahr am deutlichsten im Segment der „unbebauten Grundstücke“ gesunken. Bezogen auf den Geldumsatz ist im Jahr 2023 der Teilmarkt der „bebauten Grundstücke“ am stärksten zurückgegangen.

Insgesamt wurden rund 8.200 Immobilientransaktionen (Kaufgeschäfte, Versteigerungen und Erbbaurechte) registriert. Damit lag die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte 12% unter dem Vorjahresniveau. Auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke sank die Anzahl um 22%. Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ergab sich ein Rückgang von 11%.

Der Geldumsatz mit einer Gesamtsumme von rund 7,5 Milliarden Euro lag noch einmal 37% unter dem historisch niedrigen Wert aus dem Vorjahr.

Auf dem Teilmarkt der **unbebauten Grundstücke für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser** ist die Anzahl der Kaufverträge insgesamt gegenüber dem Vorjahr weiter zurückgegangen. Der Geldumsatz lag mit minus 55% ebenfalls deutlich unter dem Vorjahresniveau. Die Preise für individuelles Wohnbauland in durchschnittlichen und guten Wohnlagen gingen im Vergleich zum Vorjahr mit minus 18% deutlicher zurück.

Bei den **bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus** (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser) ist die Anzahl der Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr gesunken (minus 12%). Dabei gab es einen Umsatzrückgang von 19%. Auch wurden im Vergleich zum Vorjahr in allen Teilmärkten Preisrückgänge festgestellt. Die Rückgänge für Erstverkäufe in guten und durchschnittlichen Wohnlagen (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) bewegten sich zwischen minus 5% und minus 10%. Für wiederverkaufte Reiheneckhäuser lagen die Preise (€/m²-Wohnfläche) 17% und für Reihemittelhäuser 13% unter dem Vorjahresdurchschnitt. Für Doppelhaushälften im Wiederverkauf (durchschnittliche und gute Wohnlagen) wurde ein durchschnittlicher Preisrückgang von 10% ermittelt. In der unterjährigen Entwicklung zeigen die Auswertungen in fast allen Teilmärkten im zweiten Halbjahr eine rückläufige Preisentwicklung.

Quelle: Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Im ersten Halbjahr 2024 ist die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 33% gestiegen. Der Geldumsatz stieg dabei 49% über das Vorjahresniveau und lag bei insgesamt rd. 5,1 Mrd. Euro. Bei den Wohnimmobilien konnte in fast allen Teilmärkten ein leichter Preisrückgang und/oder eine Stagnation festgestellt werden.

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

- Teilmarkt unbebaute Grundstücke für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser:
 - Anzahl der Verkäufe plus 34 %
 - Geldumsatz plus 10 %
 - Flächenumsatz plus 36 %

- Teilmarkt bebaute Grundstücke (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser):
 - Anzahl der Verkäufe plus 68 %
 - Geldumsatz plus 60 %

Die hohen Steigerungen ergeben sich aus den geringen Zahlen des Jahres 2023.

Quelle: Halbjahresreport 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Auf dem Münchner Immobilienmarkt standen Wohnimmobilien hoch im Kurs und das äußerst lebhafteste Marktgeschehen setzte sich nach den Rekordjahren 2009 bis 2019 auch bis zum 1. Halbjahr 2022 fort, wobei durch die hohe Nachfrage und das sehr knappe Angebot ein enormer Preisdruck entstand. Durch die Coronavirus-Pandemie wurde dieser Trend in allen Marktsegmenten zudem verstärkt. Über 10 Jahre lang war eine deutliche Flucht in Sachwerte erkennbar, die Nachfrage nach Immobilien hatte in der gesamten Metropolregion München stark zugenommen. Es fand regelrecht ein „Ausverkauf“ statt, was teils zu exponentiell ansteigenden Preisen und einem „Verkäufermarkt“ führte. Zudem führten ein knappes Angebot und steigende Baukosten zu einem enormen Miet- und Preisanstieg. Zwischenzeitlich hat sich die weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation, mit damit einhergehenden negativen Wirtschaftsaussichten, merklich geändert und strahlt mittlerweile auf die regionalen Märkte aus. Die zunehmenden Mehrbelastungen bei Baukosten und Zinsen, nachlassende Kaufkraft sowie extrem steigende Energiepreise lassen die Gefahr von Insolvenzen steigen. Zudem steigern erhöhte Eigenkapitalquoten, stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, speziell auch im Energie- und Baustoffsektor, das Kostenrisiko, insbesondere sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Ausführung anstehen. Dies wird bedingt durch die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Europäischen Union, insbesondere durch die Sorgen um die Stabilität des Euros im Zuge einer neu aufkeimenden Banken- und Schuldenkrise, die signifikant gestiegene Inflation und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten (die Bauzinsen haben sich seit Anfang 2022 verdreifacht), durch die Verunsicherung über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA sowie die unabsehbaren Folgen immer weiter eskalierender kriegerischer Auseinandersetzungen. Auch wurde zwischenzeitlich von mehreren Analysten sowie der Deutschen Bundesbank vor stark überbewerteten Immobilienpreisen und überhitzten Wohnungsmärkten, insbesondere in den Ballungsräumen, gewarnt. Aktuell werden wieder mehr Immobilien zum Verkauf angeboten. Die langwierige und anhaltende Diskussion über die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes hat zudem für Verunsicherung bei den Marktteilnehmern gesorgt. Marktbeobachtungen lassen insbeson-

dere bei älteren, energetisch nicht sanierten Gebäuden eine deutliche Kaufzurückhaltung erkennen. Durch diese schwierigen Rahmenbedingungen werden potenzielle Erwerber vermehrt abgeschreckt und die Hoffnung auf fallende Immobilienpreise bringt Kaufinteressenten in Warteposition, sodass generell mit längeren Vermarktungszeiträumen zu rechnen ist. Marktteilnehmer berichten jedoch, dass seit Anfang 2024 die Zahl der Kaufinteressenten, insbesondere bei Bestandsimmobilien mit guten energetischen Kennwerten, in einem sich stabilisierenden Marktumfeld wieder etwas zunimmt und die zuvor deutlichen Preisnachlässe meist abflachen.

2.9 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine durchschnittliche und ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse am nördlichen Bebauungsrand von München, im Norden des Bezirksteils Freimann, mit durchschnittlicher verkehrstechnischer Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr handelt.

Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Demnach ist das Maß der baulichen Nutzung des gegenständlichen Grundstücks mit der aufstehenden Bebauung weitgehend ausgeschöpft. Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann jedoch nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden.

Die Besichtigung eines Teils der Außenanlagen war lediglich sehr eingeschränkt, die Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich. Nach Aktenlage wurde das gegenständliche Grundstück ca. 2016 in konventioneller Massivbauweise als Effizienzhaus mit einem Stadthaus mit Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Gebäude ist Teil eines Dreispanners, wobei es sich aufgrund der Anordnung der Gebäude nicht um eine Doppelhaushälfte bzw. um ein Reiheneck-/mittelhaus im klassischen Sinn handelt. Zudem ist auf dem Grundstück eine Einzelgarage unter Flachdach aufstehend. Die ca. 2016 errichtete, zum Stichtag ca. 8 Jahre alte aufstehende Bebauung, stellt sich, soweit von außen von der Hackmahdgasse aus erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Allgemeinzustand dar. Die Bauausführung dürfte weitgehend den heutigen Anforderungen an Schall- und Wärmeschutz entsprechen; laut Energieausweis ist das Gebäude der Energieeffizienzklasse „A+“ zuzuordnen. Angaben über Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; mangels Besichtigung wird bei der nachfolgenden Bewertung

der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung samt Außenanlagen angenommen.

Das Wohngebäude verfügt entsprechend dem Vorlage gebrachten Planmaterial über einen doppelhaustypischen Grundriss mit großzügigem, offenen Wohn-/Ess-/Kochbereich im Erdgeschoss und vermutlich mit hellen, vorwiegend nach Süden gerichteten Haupträumen mit guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist die Orientierung der Gartenterrassen nach Süden bzw. Westen und dass der westliche Bereich Rückzugsmöglichkeiten bietet. Zudem vorteilhaft ist das Vorhandensein von mehreren Bädern. Die Gesamtkonzeption des Gebäudes dürfte für einen 4- bis 5-Personen-Haushalt genügend sein; für eine größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Mangels Innenbesichtigung können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden. Bei dieser Wertermittlung werden ungeprüft Mangelfreiheit, die Ausstattung wie in der Bau-/Ausstattungsbeschreibung als Anlage 3 zum Bauvertrag vom 22.10.2015 beschrieben sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

Die Erreichbarkeit der Einzelgarage wird aufgrund ihrer Mikrolage auf dem Grundstück als gut beurteilt.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e wird aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen wertrelevanten Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, generell als gut, aufgrund der besonderen Marktsituation zum Stichtag gegebenenfalls von preislichen Zugeständnissen abhängig beurteilt.

3.0 Bewertungskriterien

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Auswahl des/r anzuwendenden Verfahren/s liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts widerspiegelt.

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

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

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

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

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

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

Nachfolgende Wertermittlung wird nach dem **modelltheoretischen Sachwertverfahren** durchgeführt. „Sachwertobjekte“ sind in erster Linie Ein- und Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, bei deren Nutzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht der erzielbare Ertrag, sondern ein besonderer persönlicher Nutzen wie z. B. die Annehmlichkeit des „schöneren“ Wohnens im Vordergrund steht. Der so ermittelte Sachwert des/r Bewertungsobjekts/e wird nachrichtlich anhand von aktuellen Marktdaten/Vergleichspreisen auf Plausibilität geprüft.

3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Wertermittlungsstichtag: 10.09.2024

Grundstück:

Fl.Nr. 309/1198, Gemarkung Freimann:		204 m ²
Bebaute Grundfläche (GR):	ca.	73 m ²
Realisierte Grundflächenzahl (GRZ):	73 m ² / 204 m ² rd.	0,36
Realisierte Geschossfläche (GF _{real}):	ca.	139 m ²
Realisierte/wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) 139 m ² / 204 m ²	rd.	0,68

Aufstehende Bebauung:

Wohngebäude:

Baujahr:		ca.	2016
Alter der Gebäude zum Stichtag:	2024 - 2016	ca.	8 Jahre
Modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer (GND):		ca.	75 Jahre
Modifizierte/rechnerische Restnutzungsdauer (RND):		rd.	70 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF):		ca.	235 m ²
Wohnfläche (WF):		ca.	106 m ²
Nutzungsfläche (NUF):		ca.	56 m ²

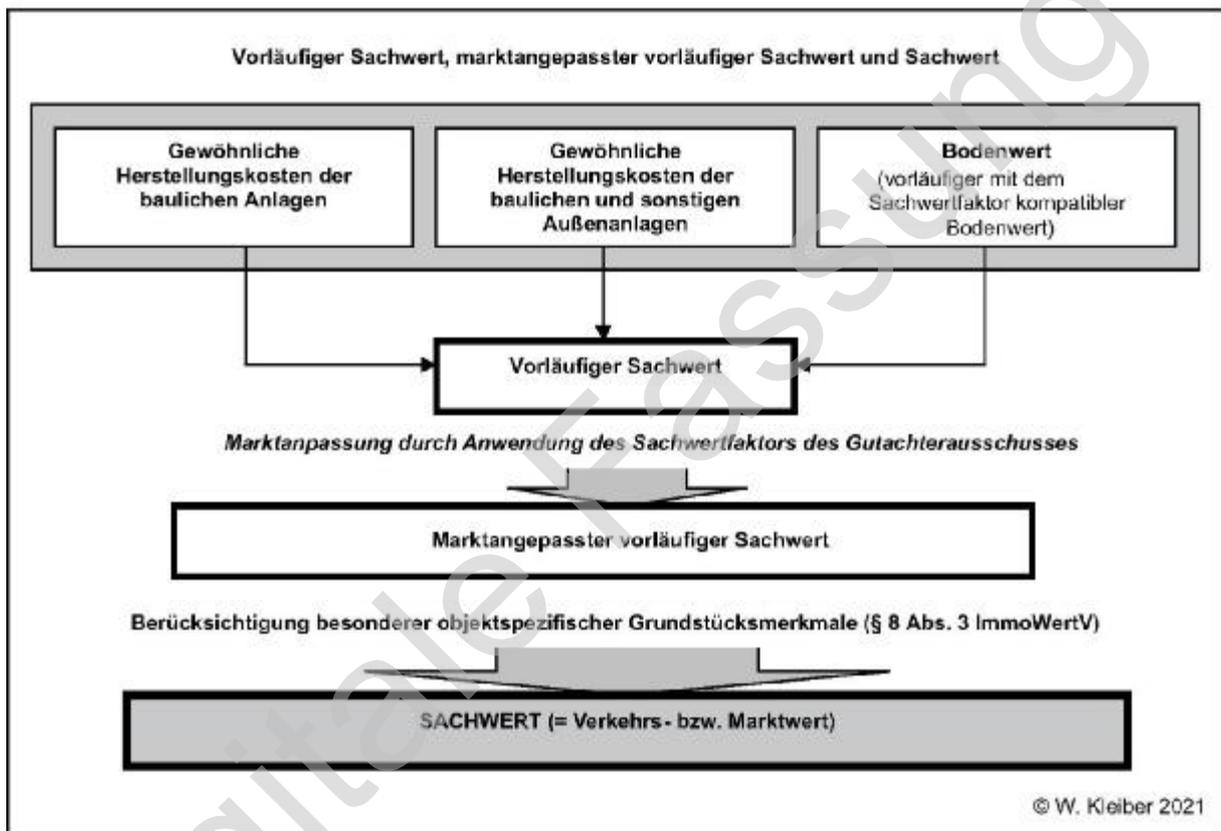
Einzelgarage:

Baujahr:		ca.	2016
Alter der Gebäude zum Stichtag:	2024 - 2016	ca.	8 Jahre
Modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer (GND):		ca.	75 Jahre
Modifizierte/rechnerische Restnutzungsdauer (RND):		rd.	70 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF):		ca.	20 m ²

4.0 Wertermittlung

4.1 Vorbemerkung/Erläuterung

Wie bereits vorne erwähnt wird nachfolgende Wertermittlung nach dem **modelltheoretischen Sachwertverfahren** durchgeführt, wie es in der Regel bei Grundstücken anzuwenden ist, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt:



Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital

Dem Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53 ImmoWertV) folgend wird dabei auf die Modellbeschreibung und -vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München sowie auf das Geschehen und die Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts abgestellt.

Laut § 40 ff. ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, d. h. mit dem Wert, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde, vorrangig im Vergleichswertverfahren nach § 24 ff. ImmoWertV zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert sowohl auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise (unmittelbarer

Preisvergleich) als auch anhand geeigneter Bodenrichtwerte (mittelbarer Preisvergleich) abgeleitet werden. Dabei sind die Lage und die Qualität des Grundstücks hinsichtlich abgabenrechtlichem Zustand, planungsrechtlicher Situation sowie Art und Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen.

Die objektspezifischen Herstellungskosten der Gebäude werden in Anlehnung an die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) entsprechend den Vorgaben des örtlichen Gutachterausschusses auf Grundlage der „reduzierten“ Brutto-Grundfläche (BGF_{red}), vereinfacht und überschlägig in Anlehnung an DIN 277 ermittelt. Die NHK 2010 unterscheiden zudem 5 Gebäudestandardstufen, wobei die Stufe 1 dem einfachsten und die Stufe 5 dem höchsten Standard entspricht. Unter Berücksichtigung des Gebäudetyps, der objektspezifischen Baukonstruktion und -ausstattung sowie der jeweils zugrunde gelegten Standardstufe ergeben sich die gewichteten Kostenkennwerte im hier gegebenen Fall wie folgt:

Reihenmittelhaus (Typ 3.11, Standardstufe rd. 4,1) rd.	900 €/m ² BGF
Einzelgarage (Typ 14.1, Standardstufe 3,0) rd.	250 €/m ² BGF

Die modellhafte Gesamtnutzungsdauer der Gebäude liegt bei dem hier zugrunde gelegten Bautyp und unter Berücksichtigung der herangezogenen Standardstufe bei rd. 75 Jahren. Die modelltheoretische (modifizierte/rechnerische) Restnutzungsdauer, in der die Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können, ergibt sich bei modellkonformer Verfahrensanwendung und unter Berücksichtigung der herangezogenen Standardstufe sowie unter Beachtung eventuell bereits durchgeführter bzw. im Rahmen dieser Wertermittlung unterstellter (wesentlicher) Modernisierungsmaßnahmen mit (durchschnittlich) noch rd. 70 Jahren. Die angesetzte Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen zukünftigen Restnutzungsdauer dar.

Anmerkung:

Die aufstehende Bebauung bildet eine wirtschaftliche Einheit. Es wird deshalb bei der Alterswertminderung für die Gebäude vereinfachend eine gemeinsame Gesamtnutzungsdauer und somit eine gemeinsame Restnutzungsdauer angesetzt. Die Rechengenauigkeit liegt dabei im akzeptablen Rundungs- bzw. Schwankungsbereich der Sachwertermittlung.

Die Alterswertminderung wird gemäß den Bestimmungen des § 23 ImmoWertV „linear“ vorgenommen und dementsprechend werden die altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten zum Stichtag ermittelt.

Der Zeitwert der Außenanlagen wird im konkreten Fall mit einem Wertansatz in Höhe von ca. 5% der altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten in Ansatz gebracht.

Der so ermittelte vorläufige Grundstückssachwert ist gemäß § 21 ImmoWertV anhand geeigneter Sachwertfaktoren, die üblicherweise vom zuständigen Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den Sachwerten abgeleitet werden, an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Stichtag anzupassen. Vom örtlichen Gutachterausschuss werden keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Im hier gegebenen Fall erfolgt die Ableitung des objektspezifischen Sachwertwertfaktors in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München in seinem Jahresbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren, basierend auf den Normalherstellungskosten 2010. Auch weitere „Modellparameter“, die bei den veröffentlichten Sachwertfaktoren zugrunde gelegt waren, sind entsprechend sachverständig einzuschätzen. Im hier gegebenen Fall wird unter Berücksichtigung der objektspezifischen und wertbeeinflussenden Merkmale nach billigem sachverständigen Ermessen zum Stichtag ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor in Höhe von 0,90 als angemessen erachtet bzw. geschätzt.

Gemäß § 8 (3) ImmoWertV (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG) ist für die ordnungsgemäße Erhaltung zum Stichtag ein angemessener pauschaler Abschlag (Werteinfluss) auf den vorläufigen Sachwert wertmindernd zu berücksichtigen. Für ältere Gebäude, die in letzter Zeit nicht saniert wurden, jedoch keinen besonderen Reparaturstau aufweisen, berücksichtigt der Münchner Gutachterausschuss bei der Auswertung i. d. R. für kleinere Instandsetzungsmaßnahmen etc. pauschal einen Ansatz von 100 €/m² Wohn- und Nutzungsfläche. Die Innenbesichtigung des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s war nicht möglich. Mangels Innenbesichtigung können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden. Im konkreten Fall wird in Anlehnung an die Auswertungspraxis des örtlichen Gutachterausschusses für die Durchführung von eventuell erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen ein kalkulatorischer Abschlag (Werteinfluss) in Höhe von frei geschätzt ca. 100 €/m² Wohn- und Nutzungsfläche auf den ermittelten markt-/objektspezifischen vorläufigen Sachwert als angemessen erachtet.

Somit bleibt im gegenständlichen Zwangsversteigerungsverfahren **jedem Bietinteressenten die Einschätzung der tatsächlichen (finanziellen) Beeinträchtigung letztendlich selbst überlassen**. Zudem obliegt der Preis, zu welchem das/die gegenständliche/n Bewertungsobjekt/e ersteigert wird/werden, allein der **Risikobereitschaft** des jeweiligen Bietinteressenten.

Anmerkung:

Bei dem hier vorgenommenen Abzug handelt es sich lediglich um einen kalkulatorischen Abschlag („Werteinfluss“ nach dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“) nach billigem Ermessen des Sachverständigen. Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung von Baumängeln und -schäden, die im Regelfall deren Behebung im Auge hat, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden in den Verkehrswert einzupreisen. Dabei wird der Realität des Marktes Rechnung getragen. So werden die Forderung einer Mangelbehebung und der entsprechende Kostenansatz zur Mangelbeseitigung bei einem „Verkäufermarkt“ deutlich niedriger angesetzt als bei einem „Käufermarkt“ und umgekehrt. Der vorgenommene Abzug entspricht daher, wie ausgeführt, einem „Werteinfluss“, der nicht gleichzusetzen ist mit den in der Regel deutlich höheren Kosten für deren Behebung. Die Höhe dieser Kosten kann nur durch Hinzuziehung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. durch Einholung von Angeboten entsprechender Fachfirmen sachgerecht beziffert werden.

4.2 Bodenwertableitung

Mittelbarer Preisvergleich:

Die Erhebungen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München ergaben folgenden erschließungsbeitragsfreien (ebf) Bodenrichtwert für unbebaute, baureife Wohnbauflächen (W) im Bereich, zu dem das Bewertungsobjekt gehört, zuletzt festgestellt zum 01.01.2024:

bei WGFZ 0,70

2.700 €/m²

Anmerkung:

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitge-

hend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte haben **nur einen begrenzten Aussagewert**. Besondere Gegebenheiten des Bewertungsobjekts, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Lage, Größe, Zuschnitt oder Bodenbeschaffenheit eines Grundstücks, Immissionsbelastungen oder Erschließungszustand, erfordern eine Individualbewertung. Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Bei Umrechnung des Bodenrichtwerts mit einer realisierten/wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,68 mittels der Umrechnungskoeffizienten (UKOE), wie sie der örtliche Gutachterausschuss empfiehlt, errechnet sich als markt-/lageangepasster (modifizierter), objektspezifischer Richtwert für das fiktiv unbebaute Grundstück:

Richtwertgrundstück:

UKOE Richtwertgrundstück bei WGFZ 0,70: 0,814

UKOE Bewertungsgrundstück bei WGFZ ca. 0,68: 0,801

Somit:

$2.700 \text{ €/m}^2 / 0,814 \times 0,801 = \text{rd.}$ 2.660 €/m²

Der Bewertungsstichtag liegt rd. 9 Monate nach der letzten Festsetzung des Bodenrichtwertes zum 01.01.2024. Nach Marktbeobachtungen des Unterzeichners wurden auch im ersten Halbjahr weiterhin Preisabschläge verzeichnet. Laut Halbjahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses lagen die Preise im Mittel rund 6% unter der Bodenrichtwerten 01.01.2024. Insofern wird im hier gegebenen Fall für die zeitliche Entwicklung nach billigem sachverständigen Ermessen ein Abschlag in Höhe von ca. -6% als marktgerecht erachtet:

$2.660 \times \text{€/m}^2 \times 0,94 = \text{rd.}$ 2.500 €/m²

Die entsprechende Richtwertzone ist zwar relativ großzügig gefasst; die Qualitätsmerkmale wie z. B. Makro-/Mikrowohnlage, Bewohnerstruktur, Infrastruktur, Art der Nutzung (Wohnbauland), Erschließungszustand etc. stimmen jedoch beim gegenständlichen Bewertungsobjekt mit denen der Grundstücke innerhalb der betreffenden Richtwertzone weitestgehend überein, sodass nach Auffassung des Unterzeichners diesbezüglich keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Unmittelbarer Preisvergleich:

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

Lfd. Nr.	Datum	Lage	Fläche	Kaufpreis	WGfZ	Mögl. Nutz. Art	KP' €/m ² bei WGfZ 0,68	Indiv.* Zu-/Abschlag	markt-/objekt-spezifisch angepasster vorläufiger Vergleichswert
1	Feb 24	mittel	593 m ²	1.965 €/m ²	0,62	EMH	2.061 €/m ²	9%	2.246 €/m ²
2	Feb 24	mittel	245 m ²	2.101 €/m ²	0,59	REH	2.259 €/m ²	4%	2.349 €/m ²
3	Mai 24	mittel	301 m ²	2.193 €/m ²	0,66	DHH	2.228 €/m ²	7%	2.384 €/m ²
4	Mai 24	mittel	301 m ²	2.392 €/m ²	0,66	DHH	2.430 €/m ²	7%	2.600 €/m ²

Mittelwerte rd.:

2.160 €/m²2.240 €/m²2.390 €/m²min. 2.250 €/m²max. 2.600 €/m²Median: 2.370 €/m²Standardabweichung: 149 €/m²

6,23%

*Zu-/Abschlag wegen Minderausnutzung, Makro-/Mikrolage, Nutzart, Größe, Ausrichtung, Verkaufszeitpunkt/Marktlage usw.
Legende: DHH = Doppelhaushälfte, EMH = Ein-, Doppel- oder Mehrfamilienwohnhaus), REH = Reiheneckhaus

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

- zu 1) Direkt vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse in einem Kleinsiedlungsgebiet; wesentlich größeres ost-/westgerichtetes Grundstück zur Bebauung mit einem Ein- bis Mehrfamilienhaus
- zu 2) Weitgehend vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse in einem Kleinsiedlungsgebiet; etwas größeres nord-/südgerichtetes Grundstück zur Bebauung mit einem Reiheneckhaus

- zu 3) Direkt vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse in einem Kleinsiedlungsgebiet; größeres nord-/südgerichtetes Grundstück zur Bebauung mit einer Doppelhaushälfte
- zu 4) Direkt vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse in einem Kleinsiedlungsgebiet; größeres nord-/südgerichtetes Grundstück zur Bebauung mit einer Doppelhaushälfte

Ableitung des angemessenen Bodenwerts:

Der qualitäts-/zeitangepasste, objektspezifische Richtwert für unbebaute, baureife Wohnbauflächen im gegenständlichen Bereich wurde abgeleitet mit, rd. **2.500 €/m²**

Die Auswertung des angepassten Vergleichspreises in guter vergleichbarer Lage ergab, dass der markt-/objektspezifische Bodenwert für das Bewertungsgrundstück bei rd. **2.390 €/m²** je m² Grundstücksfläche liegt.

Aufgrund der Aktualität der Vergleichspreise wird nachfolgend auf den im Vergleich zum arithmetischen Mittel gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten) robusteren, markt-/objektspezifisch angepassten Median in Höhe von rd. **2.370 €/m²** Grundstücksfläche abgestellt.

Die Grundstücksgröße gemäß Bestandsverzeichnis im Grundbuch bildet die Grundlage der Bewertung. Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage, des Zuschnitts und der Beschaffenheit, der planungsrechtlichen Situation, des Erschließungsgrades sowie des realisierten baulichen Nutzungsgrades mit einer realisierten/wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,68 für den Bestand wird für das Grundstück Fl.Nr. 309/1198, Gemarkung Freimann, ein Bodenwert in Höhe von rd. **2.370 €/m²** Grundstücksfläche begutachtet:

Objektspezifisch angepasster Bodenwert für das fiktiv unbebaute Grundstück Fl.Nr. 309/1198, Gemarkung Freimann, bei WGFZ rd. **0,68**
abgeleitet aus Vergleichspreisen, rd.: **204 m² x 2.370 €/m² = rd. 483.480 €**
gerundet **483.000 €**

4.3 Sachwert des bebauten Grundstücks

Gebäudetyp		Wohnhaus	Garage
Typennummer		3.11	14.1
Stichtag		10.09.2024	
Baujahr	ca.	2016	2016
Standardstufe	rd.	4,1	3,0
Wohnfläche (WF)	ca.	106 m ²	
Nutzungsfläche (NUF)	ca.	56 m ²	
Bruttogrundfläche (BGF)	rd.	235 m ²	20 m ²
Kostenkennwerte	rd.	900 €/m ²	250 €/m ²
Baukostenindex zum Stichtag (2010 = 100)	x	182,800	
BKI Regionalfaktor für LH München	x	1,549	
Brutto-Grundflächenpreis zum Stichtag	= rd.	2.550 €/m²	710 €/m²
Zuzüglich besondere Bauteile	ca.	0 €	0 €
Herstellungskosten (inkl. besonderer Bauteile)	= rd.	599.250 €	14.200 €
Wohnflächenpreis (informativ)	rd.	5.653 €/m ²	
Modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer (GND)	ca.	75 Jahre	75 Jahre
Modifizierte/rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	rd.	70 Jahre	70 Jahre
Abzüglich Wertminderung wegen Alters	rd.	7%	7%
	ca.	-41.950 €	-990 €
	ca.	557.300 €	13.210 €
Summe der Sachwerte der baulichen Anlagen	= rd.	570.510 €	

Zeitwert der Außenanlagen, pauschal	ca.	5%
aus Sachwert der baulichen Anlagen	= rd.	28.530 €
Zuzüglich besondere Bauteile etc. (Zeitwert)	ca.	0 €
Summe	= rd.	28.530 €

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks

Sachwert der baulichen Anlagen	rd.	570.510 €
Zeitwert der Außenanlagen, pauschal	rd.	28.530 €
Bodenwert	rd.	483.480 €
Sachwert gesamt	= rd.	1.082.520 €

Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	0,90
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	= rd.	974.000 €

Berücksichtigung bes. objektspez. Merkmale (boG)

Abschlag (Werteinfluss) wegen Reparatur-/Instandsetzungsbedarf, je m ² -Wohn-/Nutzfläche frei geschätzt	ca.	100 €/m ²
	x	162 m ²
	= rd.	-16.200 €
		957.800 €
Sachwert des bebauten Grundstücks	rd.	960.000 €

Sachwert/Wohnfläche	rd.	9.057 €/m ²
---------------------	-----	------------------------

Anmerkung:

Korrektur Baupreisentwicklung

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit Bezugszeitpunkt NHK 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag – laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamtes – wird von einer Steigerung der Baupreise gemäß folgendem, zuletzt zum Stichtag bzw. bei Ausarbeitung/Fertigstellung des Gutachtens veröffentlichten Baupreisindex ausgegangen:

Indexstand am 01.05.2024 182,800

Korrektur regionaler Unterschiede

Bei den Kostenkennwerten der NHK 2010 handelt es sich um bundesdeutsche Mittelwerte, die jeweils noch mit dem landkreisbezogenen BKI-Regionalfaktor an den Landkreis bzw. die kreisfreie Stadt des Bewertungsobjektes angepasst werden müssen:

BKI-Regionalfaktor Landeshauptstadt München (01.01.2024) 1,549

Sachwertfaktor

Die allgemeine Marktanpassung berücksichtigt das Marktverhalten im Verhältnis des vorläufigen Sachwertes zum Verkehrswert vergleichbarer Objekte. Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden bislang keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Im hier gegebenen Fall erfolgt die Ableitung des allgemeinen Sachwertwertfaktors in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München in seinem Jahresbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren, basierend auf den Normalherstellungskosten 2010. Im konkreten Fall werden von den ausgewiesenen Sachwertfaktoren nach sachverständigem Ermessen folgende Faktoren (jeweils arithmetische Mittelwerte) grundsätzlich für geeignet bzw. besonders wertrelevant erachtet:

- Wohnlage
- Baujahrsgruppe
- Wohnfläche
- Gebäudeart
- Grundstücksgröße
- Restnutzungsdauer
- Bodenwertanteil

Auch weitere „Modellparameter“, die bei den veröffentlichten Sachwertfaktoren zugrunde gelegt waren, sind entsprechend sachverständig einzuschätzen. Im konkreten Fall wird unter Berücksichtigung der objektspezifischen und wertbeeinflussenden Merkmale sowie eines (eventuell) längeren Vermarktungszeitraums nach billigem sachverständigen Ermessen ein Sachwertfaktor von 0,90 gewählt.

5.0 Plausibilitätskontrolle (nachrichtlich/informativ)

Nachfolgende Plausibilitätskontrolle wird anhand dem Unterzeichner vorliegender Marktberichte und -daten durchgeführt, weil sich der Teilmarkt der bebauten Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sowohl an Komplettverkaufspreisen als auch an Quadratmeterpreisen (€/m² Wohn-/Nutzungsfläche) orientiert; das Marktgeschehen drückt sich somit bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte aus.

Mittelbarer Preisvergleich:

Im Jahresbericht 2023 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für gewöhnliche Reihenhäuser (alle Ausstattungsstandards) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im gesamten Stadtbereich ermittelt. Der durchschnittliche Kaufpreis für Reihenmittelhäuser (Wiederverkäufe), die im Zeitraum 2010 bis 2020 errichtet wurden, mit durchschnittlich rd. 140 m² Wohnfläche bzw. rd. 175 m² Grundstücksfläche, lag im Mittel bei rd. 1.065.000 € bzw. 7.750 €/m² Wohnfläche. Die Kaufpreisspanne betrug rd. 6.590 €/m² bis 8.910 €/m² Wohnfläche.

Quelle: Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Zuletzt hat der örtliche Gutachterausschuss in seinem Halbjahresreport 2024 folgende Marktdaten für Reihenmittelhäuser (Wiederverkäufe) mit durchschnittlich rd. 120 m² Wohnfläche bzw. rd. 215 m² Grundstücksfläche in durchschnittlichen und guten Wohnlagen veröffentlicht:

- Kaufpreis (absolut), durchschnittlich rd. 900.000 €
- Kaufpreis (je, m²-Wohnfläche), durchschnittlich rd. 7.650 €/m²

Quelle: Jahresreport 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Unmittelbarer Preisvergleich:

Die unten folgenden Vergleichspreise (Wiederverkäufe) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung des Sachverständigen entnommen.

Die vom zuständigen Gutachterausschuss bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes herangezogenen Vergleichsobjekte weisen gegen-

über dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung auf, wobei die detaillierte Ausstattungsqualität sowie der Unterhaltungszustand der Vergleichsobjekte aufgrund des gegebenen und zugänglichen Datenmaterials der Kaufpreissammlung nicht bekannt sind. Zudem werden für vermietete Objekte niedrigere Verkaufspreise erzielt, dies wird auch durch Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, veröffentlicht im Jahresbericht „Der Immobilienmarkt in München 2023“, bestätigt.

Die ausgewählten Vergleichsobjekte werden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage** und dem **Zeitpunkt der Veräußerung**, in Bezug gesetzt. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wird durch entsprechende Zu- und Abschläge vorgenommen und das arithmetische Mittel wird wie nachfolgend dargestellt gebildet:

Pos.	Datum	Wohn- Art	Wohn- lage	Bau- jahr	ver- mietet	Aus- statt- ung	Flst.	WF	Kauf- preis	markt-/objekt-	
										*Summe Zu-/Ab- schlag +/-	spezifisch KP/WF' markt-/lage- bereinigt
1	Jan 24	DHH	mittel	2014	nein	gehoben	495 m ²	125 m ²	1.499.000 €	-23%	9.234 €/m ²
2	Feb 24	REH	mittel	2007	nein	mittel	258 m ²	110 m ²	1.000.000 €	-14%	7.818 €/m ²
3	Feb 24	DHH	mittel	2011	nein	gehoben	326 m ²	160 m ²	1.381.000 €	-18%	7.077 €/m ²
4	Mai 24	REH	mittel	2013	nein	gehoben	223 m ²	140 m ²	1.200.000 €	-6%	8.057 €/m ²
Arithmetisches Mittel rd.:				<u>2011</u>			<u>326 m²</u>	<u>134 m²</u>	<u>1.270.000 €</u>		<u>8.050 €/m²</u>
Kaufpreisspanne:						min. rd.		1.000.000 €		7.080 €/m ²	
						max. rd.		1.499.000 €		9.230 €/m ²	
Medianwert:						rd.		1.291.000 €		7.940 €/m ²	
Standardabweichung:						rd.		218.000 €		890 €/m ²	
						rd.		17,17%		11,06%	
Differenz Kaufpreis/Kaufpreis':										rd. -15,88%	

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

Legende: DHH = Doppelhaushälfte; REH = Reiheneckhaus

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

- zu 1) Weitgehend vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; wesentlich größeres, nordost-/südwestgerichtetes Grundstück; etwas größere Doppelhaushälfte etwa gleicher Baualterskategorie inklusive Garage
- zu 2) Weitgehend vergleichbare durchschnittliche, etwas immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; etwas größeres, nord-/südgerichtetes Grundstück; etwa gleich großes Reiheneckhaus etwa gleicher Baualterskategorie inklusive Garage
- zu 3) Weitgehend vergleichbare durchschnittliche, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; größeres, nordwest-/südostgerichtetes Grundstück; wesentlich größere Doppelhaushälfte etwa gleicher Baualterskategorie inklusive Garage
- zu 4) Weitgehend vergleichbare durchschnittliche, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; etwa gleich großes, nordwest-/südostgerichtetes Grundstück; größeres Reiheneckhaus etwa gleicher Baualterskategorie inklusive Garage

Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der wahrscheinlichste Kaufpreis für das gegenständliche Bewertungsobjekt in einer Spanne zwischen rd. 7.080 €/m² bis 9.230 €/m² je m² Wohnfläche liegt. Der arithmetische Mittelwert der Verkaufspreise, ohne Berücksichtigung des vorne vorgenommenen Abzugs für eventuell erforderliche Erhaltungsmaßnahmen in Höhe von 100 €/m², beträgt rd. 8.050 €/m² mit einer relativ geringen Standardabweichung (Varianz) von rd. 11%, der Median liegt bei rd. 7.940 €/m².

Anmerkung:

Die Bandbreite der Verkaufspreise lässt die Individualität der einzelnen Objekte erkennen. Der genaue Gebäudezustand der Objekte, insbesondere die Qualität der Ausstattung zum Zeitpunkt des Verkaufs, ist nicht bekannt. Somit lässt sich kein rechnerisch exakter Vergleichswert ableiten.

Fazit:

Der vorne unter 4.0 ermittelte vorläufige Verfahrenswert des gegenständlichen Bewertungsobjekts in Höhe von rd. 9.057 €/m² Wohnfläche liegt im oberen Spannenbereich des unmittelbaren Preisvergleichs und erscheint demnach plausibel.

6.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das gegenständliche Bewertungsobjekt Hackmahdgasse 4b in 80939 München, bebaut mit einem Stadthaus mit rd. 162 m² Wohn-/Nutzungsfläche sowie einer Einzelgarage, wurde anhand des Sachwertverfahrens abgeleitet. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Nachrichtlich wurde der so ermittelte Wert mittels aktueller Marktdaten auf Plausibilität geprüft. Es wurde folgender Wert ermittelt:

Sachwert des Grundstücks 960.000 €

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet- und lastenfreie Verkehrswert, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden, des Grundstücks Fl.Nr. 309/1198, Gemarkung Freimann, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 10.09.2024 auf (gerundet)

960.000 €

(m. W. neunhundertsechzigtausend Euro)

(dies entspricht (960.000 € / rd. 106 m² Wohnfläche) rd. 9.057 €/m²)

begutachtet.

München, den 11. Oktober 2024

Antonio D. Margherito

Stadtplanausschnitt

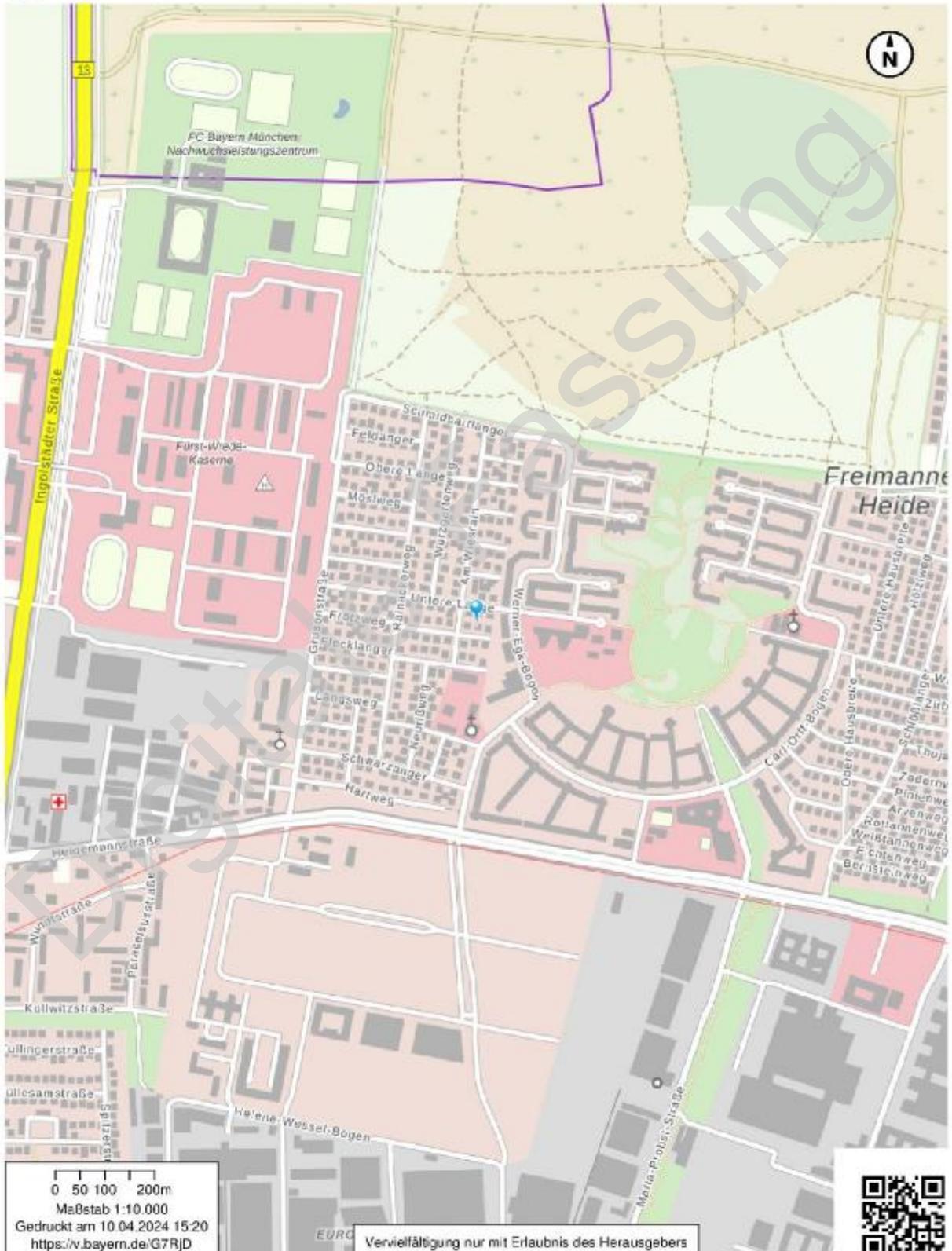
(Maßstab ca. 1:10.000)

80939 München, Hackmahdgasse 4b



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 50 100 200m
Maßstab 1:10.000
Gedruckt am 10.04.2024 15:20
<https://v.bayern.de/G7RJd>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



Luftbildaufnahme

(Maßstab ca. 1:5.000)

80939 München, Hackmahdgasse 4b



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 20 40 80m

Maßstab 1:5.000

Gedruckt am 10.04.2024 15:20

<https://v.bayern.de/CzcHy>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

Lageplan

(Maßstab ca. 1:1.000)

80939 München, Hackmahdgasse 4b



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 5 10 15 20m
Maßstab 1:1.000
Gedruckt am 10.04.2024 15:21
<https://v.bayern.de/BkhSh>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

Technische Daten

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 entsprechend dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das stellenweise von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden als richtig unterstellt; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Bebaute Grundfläche (GR) (Erdgeschoss)	Breite ca.	Tiefe ca.	Fläche ca.	Fläche rd.
Reihenendhaus	6,42 m x	8,31 m	53,35 m ²	
Nordwestecke	0,84 m x	0,20 m	0,17 m ²	
Abzug	0,50 m x	0,50 m	-0,25 m ²	
			<u>53,27 m²</u>	53,00 m ²
Einzelgarage	2,92 m x	6,95 m	20,29 m ²	20,00 m ²
			gerundet	<u><u>73,00 m²</u></u>

Geschossfläche (GF_{real}) Reihenendhaus	Breite ca.	Tiefe ca.	Fläche ca.	Faktor ca.	Fläche ca.
Erdgeschoss (wie GR)					53,27 m ²
Obergeschoss (wie GR)					53,27 m ²
Dachgeschoss (wie GR)			53,27 m ² x	0,60	31,96 m ²
					<u>138,50 m²</u>
				gerundet	<u><u>139,00 m²</u></u>

Brutto-Grundfläche (BGF) Reihenendhaus	Breite ca.	Tiefe ca.	Faktor ca.	Fläche ca.
Kellergeschoss (wie GR)				53,27 m ²
Dusche/Heizung/Waschraum	3,75 m x	6,75 m		25,31 m ²
Abzug	1,42 m x	2,21 m		-3,14 m ²
Erdgeschoss (wie GR)				53,27 m ²
Obergeschoss (wie GR)				53,27 m ²
Dachgeschoss (wie GR)				53,27 m ²
				<u>235,25 m²</u>
			gerundet	<u><u>235,00 m²</u></u>

Flächenaufstellung

Die Innenbesichtigung des gegenständlichen Bewertungsobjektes war nicht möglich. Die Ermittlung der bewertungstechnischen Wohn- (WF) und Nutzungsflächen (NUF) erfolgte grob überschlägig in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das stellenweise von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann. Die darin angegebenen wurden als richtig unterstellt; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Reihenendhaus:

Wohnfläche (WF):

Erdgeschoss:

Flur	ca.	3,64 m ²	
Wohnen/Essen/Kochen	ca.	35,78 m ²	
Gäste-WC	ca.	2,21 m ²	
	ca.	<u>41,63 m²</u>	
Abzüglich Putzabzug	ca.	0% <u>0,00 m²</u>	
	ca.		41,63 m ²

Obergeschoss:

Flur	ca.	3,80 m ²	
Kind 2	ca.	14,53 m ²	
Kind 1	ca.	14,55 m ²	
Bad/WC	ca.	8,42 m ²	
	ca.	<u>41,30 m²</u>	
Abzüglich Putzabzug	ca.	0% <u>0,00 m²</u>	
	ca.		41,30 m ²

Dachgeschoss:

Flur	ca.	2,19 m ²	
Duschbad	ca.	3,18 m ²	
Schlafen	ca.	11,47 m ²	
Gäste	ca.	6,40 m ²	
	ca.	<u>23,24 m²</u>	
Abzüglich Putzabzug	ca.	0% <u>0,00 m²</u>	
	ca.		<u>23,24 m²</u>
	ca.		106,17 m ²
		gerundet	<u><u>106,00 m²</u></u>

Nutzungsfläche (NUF):

Kellergeschoss:

Flur	ca.	8,30 m ²	
Hobbyraum	ca.	26,88 m ²	
Duschbad	ca.	4,38 m ²	
Heizung	ca.	7,44 m ²	
Waschraum	ca.	8,91 m ²	
	ca.	<u>55,91 m²</u>	
Abzüglich Putzabzug	ca.	0% <u>0,00 m²</u>	
	ca.		<u>55,91 m²</u>
		gerundet	<u><u>56,00 m²</u></u>

Bau-/Ausstattungsbeschreibung

Bauvorhaben:

Hackmahdgasse 4 / 80939 München

Neubau eines Dreispanners mit Außenanlagen und Garagen Hackmahdgasse 4 / 80939 München

10. ALLGEMEINES

- 1.1 Das Bauwerk ist in solider, qualitativ und handwerklich bester Massivbauweise ausgeführt.
- 1.2 Die Bauausführung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik und den neuesten gültigen DIN Normen.
- 1.3 Als Baustoffe werden ausschließlich von der Baubehörde zugelassene, geprüfte und normgerechte Materialien verwendet.
- 1.4 Die Abfuhr von überschüssigem Material und Aushub bzw. Bauschutt einschließlich der Deponiegebühren sind im Preis enthalten.

11. ERDBEWEITEN / ABRÜCK

- 2.1 Baustelle einrichten und nach Beendigung unserer Leistungen wieder abräumen.
Folgende Leistungen werden während unserer Bauzeit erbracht:
Baustrom und Bauwasser werden angeschlossen.
Bau-WC und erforderlichen Maschinen und Geräte aller Art für die Ausführung der Leistungen werden vorgehalten. Das Gerüst wird für den Rohbau und die Dacharbeiten montiert und vorgehalten.
- 2.3 Gemeinsam mit den Bauherren wird eine Ortsbesichtigung durchgeführt.
Vor Baubeginn wird gemeinsam mit den Bauherren die Höhenlage der Fundament-Sohlenplatte bzw. der Kellerdecke festgelegt.
Für das Bauvorhaben wird ein Schnurgerüst erstellt.
- 2.4 Der Aushub wird nach Schnurgerüst erstellt. Arbeitsräume werden mit gelagertem, bzw. anzufahrendem geeignetem Material bis 25 cm unter genehigtem Gelände wieder verfüllt und lagenweise verdichtet.

12. HAUSANSCHLÜSSE

- 3.1 Anschlusskosten für Wasser – Strom – Telekom und Kanal gehen zu Lasten des Verkäufers

4. GEBÄUDE-ROBBAU

- 4.1 Die Fundamente werden in wasserdichter Ausführung C 25/30 Stahlbeton erstellt. Kellerwände C 25/30 (WU-Beton) – 24 cm mit Fugenband in Stahl-/Wandbereich + Außenisolierung 10 cm (Fabrikat Styrodur 9035, oder gleichwertig) vollflächig gedübelt.
- 4.2 Die Außenwände im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss werden mit 30 cm Zehnziegel (JUNIPOR Block Planziegel Coriso (Hörl & Hartmann) oder gleichwertig, Wärmeleitfähigkeit $\lambda_r 0,08 \text{ W/(m*K)}$) erstellt und mit Kleber gedeckelt.
- 4.3 Die tragenden Trennwände werden in 17,5 cm Ziegelmauerwerk (Rohdichte 1,4) die nichttragenden Trennwände in 11,5 cm Ziegelmauerwerk (Rohdichte 1,2) ausgeführt.
Die Kommwand wird aus 17,5 cm starken Verfüll-Planziegel erstellt und mit Beton ausgegossen.
Die dazwischen liegende Dämmung wird aus zweimal 15mm erstellt.
- 4.4 Die Decken im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss werden in 16 cm Stahlbeton C 20/25 (nach statischen Erfordernissen) Massivbauweise ausgeführt. Untereitig werden diese mit 1,5 cm Kalk-Gipsputz gefügt versehen. Die Decken und Wandauflager werden mittels eines Auflagerstreifens getrennt.
- 4.5 Die Decken erhalten jeweils 4 cm Wärme- / Trittschalldämmung (2,5 cm I*SI WLG 045), Folie sowie 5-6 cm Estrich-Überdeckung bei Fußbodenheizung. Im Kellergeschoss wird auf die Bodenplatte eine Dampfsperre verlegt darauf wird eine Wärmedämmschicht mit 10 cm und eine Trittschalldämmung mit 2,5 cm starke Fußbodenheizungsplatte aus Styropor verlegt. Der Estrich wird in allen Geschossen als Zementheizestrich schwimmend verlegt. Die Treppen werden aus Stahlbeton erstellt. Grundsätzlich wird der Fußbodenaufbau im EG, OG und DG so erstellt, dass er trotz Fußbodenheizung auch für Parkethöfen geeignet ist.
- 4.6 Die Gebühren für den Kranplatz und die Baustelleneinrichtung auf dem Gehweg und der Straße werden vom Verkäufer getragen.

5. Dach und DACHHAUSE

- 5.1 Zimmermannsmäßig, fach- und sachgerecht abgebundener Holzdachstuhl, Holzquerschnitte und Dachaufbau nach statischen Erfordernissen.
Sichtbare gehobelte Dachpfetten aus Laubholz und Sparren aus KVH-SI, Grundlage / Ausführung der Holzkonstruktion lt. Planung und lt. Statik.
Es wird eine Zwischensparrendämmung bestehend aus 20 cm Klemmfilz (Fabrikat Isover oder gleichwertig), und 6 cm Holzweichtasplatten geliefert und montiert.
In jedes Haus werden zwei Kunststoff-Dachflächenfenster (Fabrikat Roto oder Velux) mit den Maßen 65x18cm eingebaut.
Das Haus wird mit Tondachziegeln Fabrikat CREATON Premium anthrazit engobiert eingedeckt.
Es wird ein mörtelfreier Trockenfirst nach DIN 8338 montiert.
Erforderliches Dachzubehör, Schneestoppor, Kaminotter sowie Kamintritt sind im Preis gemäß Dachplanung enthalten.

Der Dachinnenausbau wird mit Gipskarton-Bauplatten, Fabrikat. Knauff, 15 mm stark, ausgeführt.

- 5.2 Die Dachrinnen und sichtbare Regenfallrohre sowie die sonstigen Spenglerarbeiten werden in Kupfer ausgeführt. Der Kamin wird ebenfalls verblendet und der Kaminkopf verkleidet.
Die Fallrohre werden bis zur Unterkante des Sockelputzes (10 cm unter OK-Rohdecke über KG) geführt. Der Anschluss der Grundleitungen erfolgt fachgerecht an die Betonsickerschächte.

6.11 ERDUNGSPERIMETER

- 6.1 Im Fundament oder in der Bodenplatte ist eine ringumlaufende Erdung aus feuerverzinktem Flachstahl (nach VDE-Vorschrift) eingebaut. Die Erdung wird mit den Anschlüssen für den Wasserverteiler, die Heizungsanlage und die Bade- und Duschwannen (falls aus Stahl) angeschlossen.

7.1 BODENBELÄGE

Die Bodenbeläge im KG, EG, OG, DG sind grundsätzlich und gemäß der Planungsunterlagen im Endpreis enthalten, unabhängig davon ob es sich nach Wahl des AG um Parkettböden, Fliesen oder Granitbeläge handelt. Der Materialpreis im Kellergeschoss beträgt 25,00 €/m². Im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss beträgt der Materialpreis 35,00 €/m². Bodenbeläge können bei nach zu benennenden Großhändlern ausgesucht werden.

8.1 FENSTER/AUßEN

- 8.1 Alle Fenster sowie die Schlobotür im EG im Haus werden gemäß der aktuellen Planungsunterlagen in weißer Kunststoff (außen anthrazitfoliert) mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung Ug-Wert W/m²K = 0,8 4/18/4/18/4 eingebaut. Die Fenstergriffe werden in Alu-Mall ausgeführt und sind ebenfalls in den Baukosten enthalten.
Alle Fenster im EG / OG / DG soweit bautechnisch möglich, bei Dachschrägen nicht möglich, werden mit elektrisch angetriebenen Kunststoff-Rolläden einzeln gesteuert versehen.
- 8.2 Sämtliche Fenstereänke im Innenbereich werden mit Naturstein Preisklasse Carrara White oder gleichwertig erstellt. Im Außenbereich erfolgt die Fertigstellung aus Aluminium.
- 8.3 Die gemäß aktueller Bauplanung notwendigen Absturzsicherung der Brüstungshöhe bei Fenster und Türen, wird als Festverglasung durchgeführt.
- 8.4 Die Treppen werden als freitragende Fertigtreppen von der Firma Kohler Treppen Modell Trend geliefert und montiert, oder als betonierete Massivtreppen mit Fliesenbelag (35,- €/qm) ausgeführt.
- 8.5 Die Lichtschächte gem. aktueller Bauplanung werden als Fertigteile in Beton mit der Massen Ausladung 50 cm * Höhe 180 * Breite 101 cm und Ausladung 100 cm * Höhe 180 * Breite 201 cm und mit verzinkten Rosten versehen und gegen Aushebeln gesichert (Eirbruchsicherung).

9.1 TÜR/INNEN

- 9.1 Alle Türen im Innenbereich KG, EG, OG und DG erhalten Zargen und Türblätter aus Holz-Höhronspahnstretfrontüren inkl. Leichtmetall-Beschläge und Buntbarschloss mit je einen Schlüssel zum Preis von je 320,- € pro Türöffnung inkl. Montage und MwSt.
Die Türhöhen im gesamten Haus, sind mit 2,12m soweit bautechnisch möglich festgelegt.
- 9.2 Die Hauseingangstür gemäß aktueller Bauplanung, ist aus Alu/Kunststoff mit Knopf und Drücker, Zylinderschloss mit 3 Schlüsseln im Wert von 2.000,00 € inkl. Montage und MwSt. berücksichtigt. Die Türhöhe beträgt 2,12m ichts Höhe. .

10.1 FLIESEN/SANITÄR

- 10.1 Alle Bäder im Haus (KG, OG, DG sowie Gäste-WC im EG) werden in einer Höhe von 1,50 m und im Duschbereich 2,20 m gefliest. Der Materialpreis der Wandbeläge beträgt 35,00 €/m² inkl. MwSt. Die restlichen Wandflächen werden verputzt und weiß gestrichen.

10.2 Sanitärausstattung:

Die gesamte Sanitärausstattung "vor der Wand" (Waschtische, Armaturen, Wanne, WCs inkl. Zubehör, Duschen mit Duschwannen und -Abtrennungen etc.) ist inkl. Montage im Gesamtpreis enthalten.

Nachstehend beschriebene Bad- und Sanitärausstattungen sind im Gesamtpreis enthalten.

Verchromte Brause-, Wannen- und Waschtischarmaturen z.B. der Marke „HANS-GROHE“- Serie „Tale S“.

Waschtische sind von der Firma Richter & Frenzel "Optiset".

Duschwannen sowie Badewannen sind aus Acryl der Marke Richter & Frenzel "Optiset" - gesetzt auf Porosta Wannenträger.

Eckduschabtrennungen sind ebenfalls von Richter & Frenzel "Optiset" oder gleichwertig.

KG:

1 Ausgussbecken (Standard) mit Grohe Brausebatterie und schwenkbarem Rohrausklauf 150 mm Ausladung, Kalt- und Warmwasseranschluss.

1 Waschmaschinenanschluss

1 Wand-WC inkl. Einbauspülkasten und Drückkerplatten (nur Haus 1)

1 Einzelwaschbecken mit Armatur (nur Haus 1)

1 Dusche als Acrylwanne 90 * 90 cm mit Armatur (nur Haus 1)

1 Optiset Eckduschkabine (nur Haus 1)

EG:

1 Küchenanschluss,

1 Gartenwasseranschlüsse

EG WC:

1 Wand-WC inkl. Einbauspülkasten und Drückkerplatten

1 Einzelwaschbecken mit Armatur

Bad OG:

1 Wand-WC inkl. Einbauspülkasten und Drückkerplatten

1 Einzelwaschbecken mit Armatur

1 Badewannenanlage 180* 80 cm mit Armatur

1 Dusche als Acrylwanne 90 * 90 cm mit Armatur

BAD DG:

1 Wand-WC inkl. Einbauspülkasten und Drückkerplatten

1 Einzelwaschbecken mit Armatur

1 Dusche als Acrylwanne 90 * 90 cm mit Armatur

1 Duschkabine

1 Badewannenanlage 180 * 80cm mit Armatur (nur Haus 2)

Im KG Heizraum wird eine Fäkalienhebeanlage zur Entwässerung unterhalb der Rückstauebene, inkl. elektrischer Warmanlage installiert. (nur Haus 1)

Im Haus 2 und 3 wird ein Kessel Minilift Unterflurhebeanlage für fäkalienfreies Abwasser eingebaut.

Die Kalt- und Warmwasserversorgung wird in Sanipex MT Leitungsrohr DN 2463 PN 16, DN 15 bis DN 25 x 1,0 bis 1,2 DWG N 011 ausgeführt. Die Sanipex Leitungsrohre werden isoliert mit Cosmolite Isolierschläuchen 15 * 9 mm, 18 * 9 mm oder 22 * 9 mm.

Die Warmwasserzirkulation wird über eine Zirkulationspumpe betrieben.

Die Entwässerungsleitungen im ganzen Haus werden in HT Abflussrohren verlegt.

11 TELEFONINSTALLATION:

Nachstehend beschriebene Elektroarbeiten- und Ausstattungen sind im Gesamtpreis enthalten.

11.1

Sämtliche Steig- und Versorgungsleitungen im Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß werden unter Putz gemäß den Vorschriften der VDE bzw. EVU ausgeführt. In den Massivdecken werden Leerrohre eingebaut. In allen Ziegelmäueren werden NYM-J Leitungen und Leerdosen für

Elektro-, Telefon-, und Antennenleitungen eingebaut und verlegt. Die Verlegung erfolgt gemäß den VDE-Vorschriften und nachfolgender Aufstellung. Die Verdrahtung wird in die Leerrohre der Decken eingezogen und fachgerecht verklemmt.

- 11.2 Potentialausgleichsleitungen der Wasser- und Heizungsrohre sowie Fundament-Erdung werden gemäß den VDE-Vorschriften ausgeführt.
- 11.3 Die betriebsbereite Installation und der Aufputz-Zählerschrank mit Zählerfeld, TRE-Feld und Sicherungsautomaten einschließlich der erforderlichen Zwischenverteilung entsprechend den VDE-Vorschriften und Bestimmungen des Elektro-Versorgungsunternehmens werden hergestellt. Die Elektroinstallation beginnt nach dem Hausanschlusskasten im Kellergeschoß.

Der Zählerschrank wird wie folgt bestückt:

Kellergeschoß:

- 1 FI-Schalter
- 3 LS-Automaten für die Hebeanlage
- 6 LS-Automat für Licht und Steckdosen im Kellergeschoß je nach Bedarf
- ~~4 LS-Automat für die Sauna falls ausgeführt wird~~
- 1 LS-Automat für Klingeltransformator und Sprechanlage KG
- 2 LS-Automat für zwei Trockner KG
- 2 LS-Automat für zwei Waschmaschinen KG
- 1 FI-Schalter für Luftwärmepumpe
- 1 LS-Automat 3. Pol C/16A
- 2 LS-Schalter für Steuerung WP
- 3 LS-Schalter für el. Zusatzheizung WP

Erdgeschoß:

- 1 FI-Schalter
- 1 LS-Automat für Geschirrpüler EG
- 4 LS-Automat für Licht und Steckdosen im Erdgeschoß je nach Bedarf
- 1 LS-Automat für Steckdosen Küche EG je nach Bedarf
- 3 LS-Automat für Herdanschluss EG
- 1 LS-Automat für Klingeltransformator und Sprechanlage EG

Obergeschoß:

- 1 FI-Schalter
- 4 LS-Automat für Licht und Steckdosen im Obergeschoß je nach Bedarf
- 1 LS-Automat für Steckdosen Küche EG je nach Bedarf
- 1 LS-Automat für Klingeltransformator und Sprechanlage OG

Dachgeschoß:

- 1 FI-Schalter
- 4 LS-Automat für Licht und Steckdosen im ausgebauten Dachgeschoß (2 Zimmer, Bad und Flur) je nach Bedarf
- 1 LS-Automat für Klingeltransformator und Sprechanlage DG
- 1 LS-Automat für Flur DG

- 11.4 Elektroausrüstung:

Das gesamte Schalter und Steckdosenmaterial im Innenbereich ist als formschönes, quadratisches Großflächenprogramm, Fabrikat Berker F1 Standard oder gleichwertig, Farbe weiß, vorgesehen. Die Materialauswahl erfolgt in Abstimmung mit dem AG.

Kellergeschoß:

- 1 St. Gira Wohnungsstation Ap Standard 55
- 6 St. Deckenlichtauslässe + 2 St. Wandauslass
- 20 St. Einzelsteckdosen
- 1 St. Kompletter Heizungsanschluss über Heizungsschalter und Außenfühler

- 1 St. Telefon-Leerdose mit Verkabelung
- 7 St. Schaltstellen
- 2 St. Raumthermostate + 1 St. im Waschraum

Erdgeschoss:

- 1 St. Gira Wohnungsstation Ap. Standard 55
- 6 St. Deckenlichtauslässe
- 2 St. Wandauslass
- 18 St. Einzelsteckdosen + 10 St. In der Küche
- 2 St. Antennen- Leerdosen mit Verkabelung
- 1 St. Herdanschlussdose
- 1 St. Telefon-Leerdose mit Verkabelung und TV
(erste Dose pro Wohnung vor der Telekom angeschlossen)
- 6 St. Schaltstellen
- 3 St. Raumthermostate
- 3 St. Rollladenschalter bei dem Fenster (- St. Haus 3)

Obergeschoß:

- 1 St. Gira Wohnungsstation Ap. Standard 55
- 6 St. Deckenlichtauslässe
- 2 St. Wandauslass
- 10 St. Einzelsteckdosen
- 1 St. Antennen- Leerdosen mit Verkabelung
- 6 St. Schaltstellen
- 3 St. Raumthermostate

Garage:

- 1 St. Zuleitung für vorinstallierte Garage inkl. Anschluss

Außenbereich:

- 3 St. Wandauslässe
- 3 St. Schaltstellen
- 3 St. Einzelsteckdose

Dachgeschoss:

- 1 St. Gira Wohnungsstation Ap. Standard 55
- 3 St. Wandauslass
- 3 St. Deckenauslass
- 16 St. Einzelsteckdosen
- 2 St. Antennen- Leerdosen mit Verkabelung
- 6 St. Schaltstellen
- 2 St. Raumthermostate

Innentreppe:

- 3 St. Wandauslässe
- 4 St. Schaltstellen

12.1 HEIZUNGSANLAGE:

- 12.1 Das Haus wird mit einer Luftwärmepumpe Marke Stiebel Eltron WPL 13i ausgestattet. Die Warmwasseraufbereitung wird durch einen Brauchwasserspeicher ca. 200 Liter je nach Bedarf im KG im Technikraum ausgestattet. Die Steuerung der Anlage erfolgt über eine moderne Regelung, die mit einem Außenfühler ausgestattet ist. Die Führung der Heizungsleitungen erfolgt in installationshöhen bzw. unter den Bodenbelägen. Die Heizungsleitungen aus Mapress C-Stahl Heizungsrohren werden mit Coemoline Isolierschlauch und Schalen wärmedämmert.

- 12.2 Die Isolierung der gesamten Anlage erfolgt nach gültiger Vorschrift.
- 12.3 Im gesamten Haus wird eine Fußbodenheizung verlegt, jedoch nicht in den im Plan als "Keller" und "Vorratsraum" benannten Räumen im KG.

13. PUTZARBEITEN

- 13.1 Innenwandflächen
Sämtliche Innenwand- und Außenwandflächen der Wohnungsetage und des Kellergeschosses werden verputzt. Die Putzoberfläche wird als Filzputz ausgeführt.
Bei nicht gefliesten Wandflächen wird die Oberfläche als Filzputz ausgeführt.
- 13.2 Außenputz
Die Fassade erhält einen mineralischen Leichtputz und einen strukturierten Deckputz (Kornstruktur) der Körnung 1,5-3 mm. Es handelt sich hierbei um einen bauphysikalisch abgestimmten Leichtputz für die Ziegel-Außenwand. Der Sockelputz wird bis ca. 10 cm unter und ca. 30 cm über OK-Rohfußboden im Erdgeschoss ausgeführt.

14. MALERARBEITEN

- 14.1 Die Außenwände erhalten einen Egalisierungsanstrich mit einer Silikatfarbe zweifach aufgebracht. Der Sockel wird in einer spritzwasserabweisenden Farbe angestrichen.
- 14.2 Alle Metallanstriche erhalten einen Rostschutz, Grundierung und Lack in Farbe nach Wahl.
- 14.3 Alle Holzteile der Dachuntersichtschalung werden in gewünschter Farbe lasiert.
- 14.4 Die kompletten Malerarbeiten für den Innen- und Außenbereich Wände und Decken sind enthalten.

15. GARAGE

- 15.1 Die Garagen werden mit 17,5 cm starken Ziegel gemauert, verputzt und wie die Hausfassade gestrichen.
- 15.2 Garageninnenwände werden verputzt und weiß gestrichen. In die Garage wird ein wartungsarmes Deckensektionsator oder Rundum-Laufator in gewünschter RAL-Farbe mit elektrischer Garagentrautomatic inkl. 2 St. Fernbedienungen eingebaut.
- 15.3 In Haus 1 wird eine weiße Garagentür ca. (100 cm breit) eingebaut.
- 15.4 Garagenboden: Zementestrich,

16. TERRASSEN, PLATZ UND GARTEN

- 16.1 Die Garagenzufahrt wird mit Betonpflaster/Betonplatten versehen. Die Zugänge zum Haus werden aus Betonpflaster / Betonplatten, im Kiesbett verlegt erstellt (Materialpreis 25,00 €/m²).
- 16.2 Die Terrasse wird mit Betonpflaster / Betonplatten, im Kiesbett verlegt, erstellt (Materialpreis 25,00 €/m²).
- 16.3 Die 1. Humuslage im Gartenbereich wird mit ca. 26 cm definiert, die 2. Humuslage wird als feiner Humus mit ca. 5 cm geliefert.

17. SONSTIGES

- 17.1 Vor der Übergabe findet auf Wunsch eine einreinigung statt. Die gesamte Wohnanlage wird ansonsten besenrein an den Kunden übergeben.
Als Option kostet die Feinreinigung 800,00 €.
- 17.2 Alle in der Baubeschreibung angegebenen Preise verstehen sich inkl. MwSt.
- 17.3 **Silikonfugen sind Wartungsfugen. Bei Setzungen und Rissen der Silikonfugen müssen diese gewartet werden!**

18. SONDERWÜNSCHE

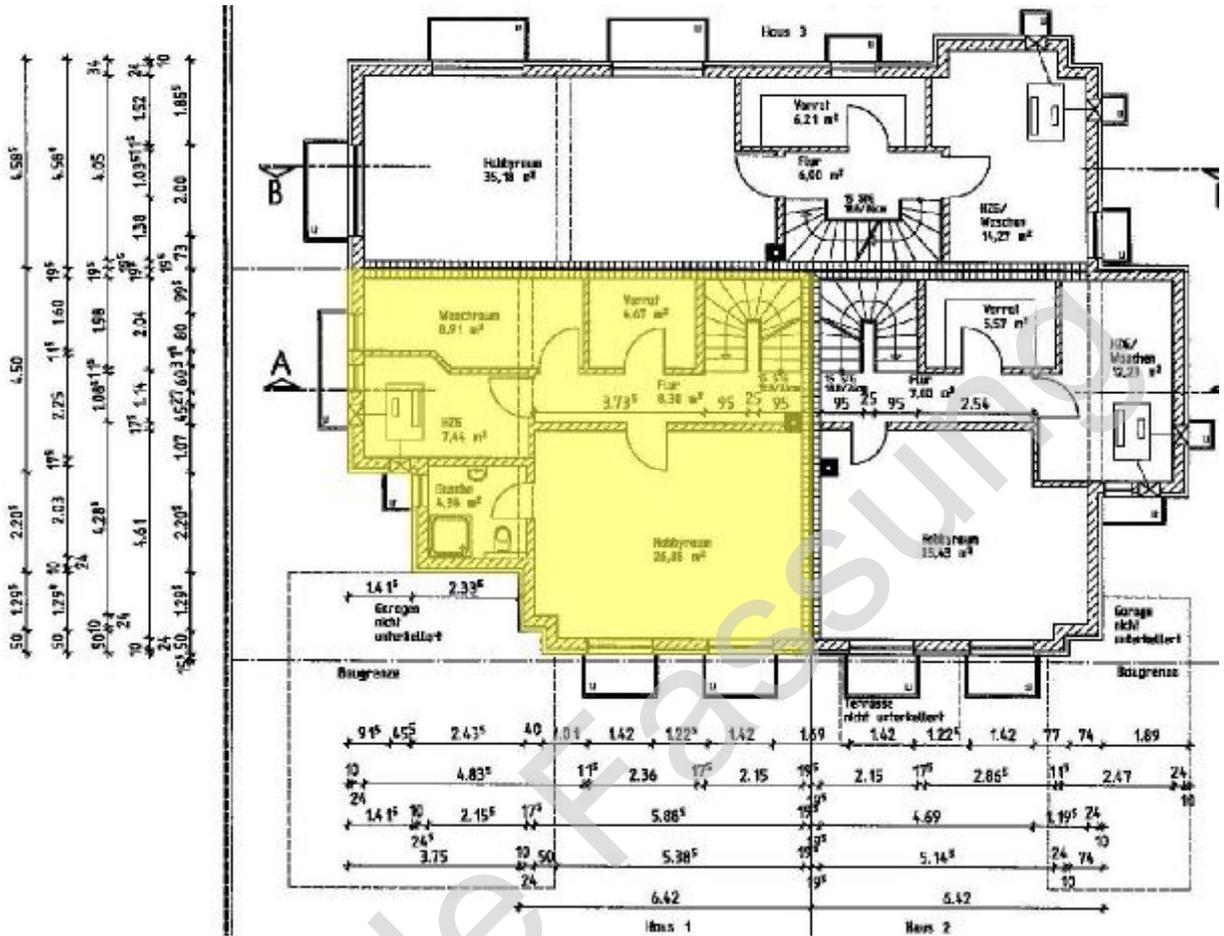
Sonderwünsche sind nach Absprache und entsprechendem Bautenstand gegen Aufpreis möglich.

19. GEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des BGB.

Grundriss

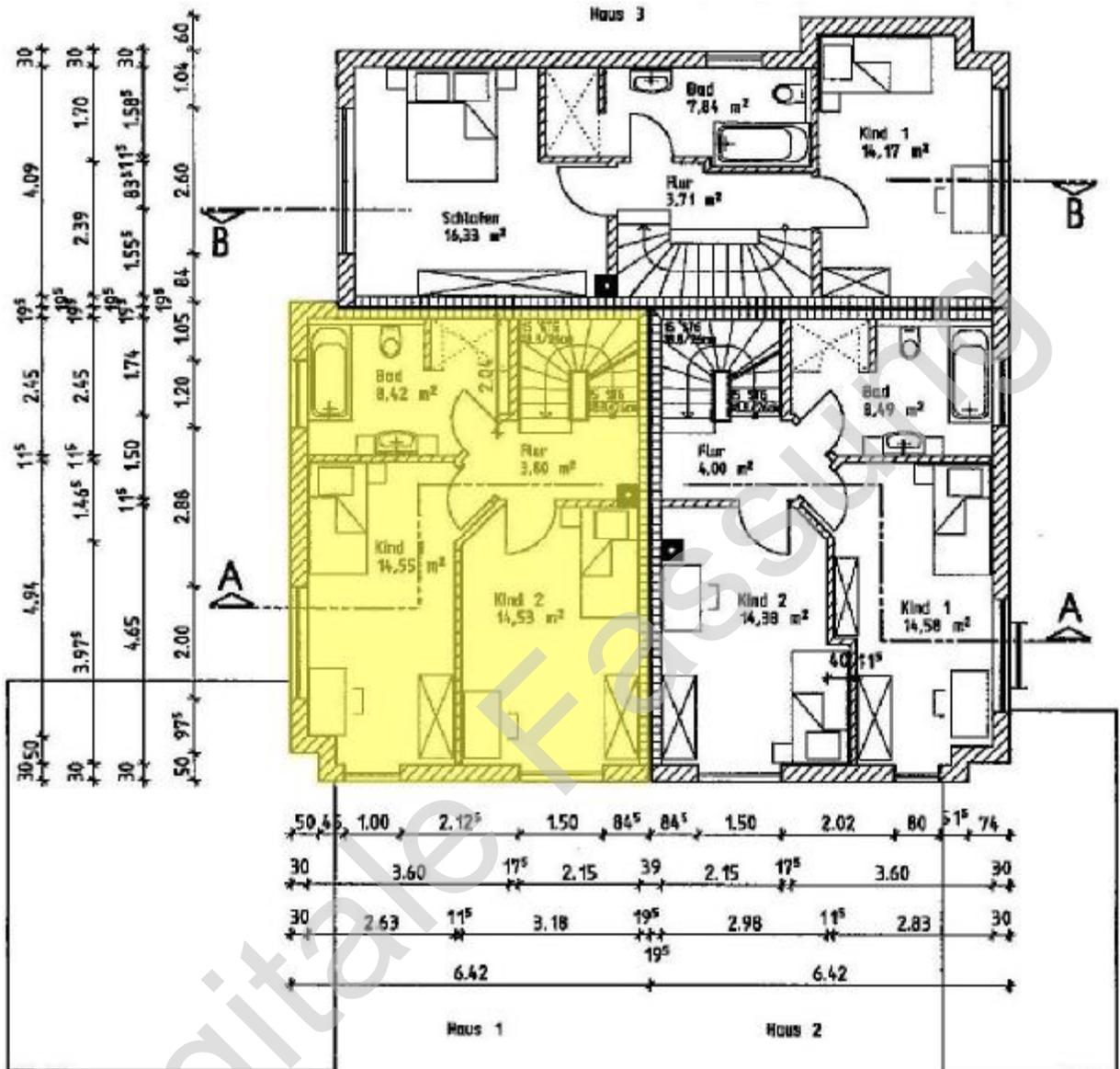
(unmaßstäbliche Darstellung)



Kellergeschoss

Grundrisse

(unmaßstäbliche Darstellung)



Obergeschoss

Ansichten

(unmaßstäbliche Darstellung)



Süden



Westen



Hackmahdgasse n. Osten



Hackmahdgasse n. Westen



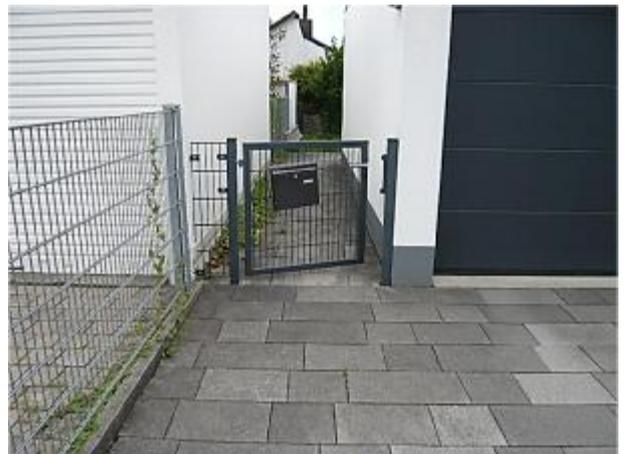
Ansicht v. Südosten



Ansicht v. Südwesten



Südlicher Grundstücksbereich v. Süden



Zugang v. Süden



Westliche Gartenterrasse v. Süden



Ansicht v. Westen



Hauseingang v. Westen

Digitale Fassung