



Von der IHK für München u. Obb.
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken

Architekt
Dipl.-Ing. (Univ.)

Herbert Schlatt

Weidener Str. 11
81737 München

Telefon 089 - 6790 7457
Telefax 089 - 6790 7459

post@herbert-schlatt.de
www.herbert-schlatt.de

**Komprimierte Internetversion,
nur reduzierte Druckqualität !**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert
des **Grundstücks Flst. 76/12** Gmkg. Laim,
Fürstenrieder Str. 98, 80686 München
derzeit bebaut mit einer **Tankstelle**



für das Amtsgericht München
- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -
Aktenzeichen: 1510 K 315/20

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in
dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt.

Gutachten-Nr.: 2021-1-1149-0

Fertigung von 3

Wertermittlungstichtag: 12.07.2022

Datum des Gutachtens: 13.09.2022

Das Gutachten umfasst 49 Seiten einschließlich 2 Seiten Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	
1.1 Auftraggeber	
1.2 Auftrag	
1.3 Objekt	
1.4 Stichtag	
1.5 Eigentümer	
1.6 verwendete Unterlagen	
1.7 Besichtigung	
2. Objektdaten	
2.1 Grundstück	
2.2 Bebauung	
3. Grundbuchstand	
4. Lagebeschreibung	
4.1 Geografische Lage	
4.2 Stadtteil Laim	
4.3 Mikrolage	0
4.4 Satzungen und Schutzgebiete	0
4.5 Verkehrslage	1
4.6 Wohnlage	1
4.7 Geschäftslage	3
4.8 Nachbarbebauung	3
5. Grundstücksbeschreibung	4
5.1 Amtlicher Lageplan	4
5.2 Erschließung	6
5.3 Zuschnitt und Beschaffenheit	6
5.4 Vorhandene Bebauung	7
5.4.1 oberirdische Bebauung	7
5.4.2 unterirdische Bebauung	8
5.4.3 Pläne	9
5.4.4 Fotos	1
5.5 Bebaubarkeit	4
5.5.1 Bauliniengefüge	4
5.5.2 Bauberatung	4
5.5.3 angenommene Bebaubarkeit	4
5.6 Lasten und Beschränkungen	6
6. Angaben zur Bewirtschaftung	7
6.1 Vermietung	7
6.2 Bewirtschaftungskosten	8

7. Beurteilung	9
7.1 Marktverhältnisse	9
7.1.1 Demographie	9
7.1.2 Immobilienmarkt München	0
7.2 Objektsituation	3
7.2.1 Lagequalität	3
7.2.2 Grundstück	3
7.2.3 Vorhandene Bebauung	3
7.2.4 Bebaubarkeit	4
7.2.5 Nutzung	4
7.3 Marktgängigkeit	5
8. Wertermittlung	6
8.1 Bewertungsverfahren	6
8.2 Bodenwertermittlung Flst. 76/12	8
8.2.1 Grundstücksqualität	8
8.2.2 Bodenrichtwert - indirekter Vergleich	9
8.2.3 Vergleichsverkäufe - direkter Vergleich	0
8.2.4 Ableitung angemessener Bodenwertansatz	3
8.3 Vergleichswert Grundstück Flst. 76/12	3
8.3.1 vorläufiger Vergleichswert	3
8.3.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	4
8.3.3 Vergleichswert	5
8.4 Ableitung des Verkehrswerts	6
9. Zusammenfassung Verkehrswert	7

Anlagen:

Flächenaufstellung	Seite	1
Abkürzungsverzeichnis	Seite	2

1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München

- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -

Akten-Zeichen: **1510 K 315/20**

1.2 Auftrag

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins
im Zwangsversteigerungsverfahren
zur Aufhebung der Gemeinschaft
ist der Verkehrswert zu schätzen

gem. Beschluss vom 29.11.2021

Zustellung der Unterlagen am 08.12.2021

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt.

1.3 Objekt

Grundstück Flst. 76/12, Gemarkung Laim,
Grundstücksgröße 918 m², derzeit bebaut mit:

Tankstelle

Fürstenrieder Str. 98, 80686 München
und
zwei Einzelgaragen

1.4 Stichtag

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist
der Tag der Ortsbesichtigung: 12.07.2022

1.5 Eigentümer

[anonymisiert]

1.6 verwendete Unterlagen

vom Gericht erhalten:

- Grundbuchauszug vom 11.01.2021
- Urkunde zur Dienstbarkeitsverlängerung

von Antragstellerseite erhalten:

- Angaben zur aktuellen Pachthöhe

von Antragsgegnerseite erhalten:

- Kopien der Urkunden zu den Verlängerungen der Dienstbarkeiten
- Kopien der Miet- bzw. Pachtverträge
- Lageplan Tankstellengebäude

vom Sachverständigen beschafft:

- Stadtplanausschnitt, Digitale Flurkarte, Luftbild (Bayer. Vermessungsverwaltung)
- Amtlicher Lageplan (Stadt München, Vermessungsamt)
- Kopien Grundrisse und Schnitt (genehm. Baupläne von 1960, 1986 u. 1990), (Archiv der Lokalbaukommission)
- Skizzen der Ortsbegehung
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Gutachterausschuss München)
- Berichte und Fachliteratur wie angegeben

1.7 Besichtigung

Ortstermin am 12.07.2022

Teilnehmer:

[anonymisiert]	Proz.Bev. d. Antragstellers
[anonymisiert]	Proz.Bev. d. Antragsgegners 1)
[anonymisiert]	Vertr. d. Pächterin
Herbert Schlatt	Sachverständiger
[anonymisiert]	Mitarbeiter SV-Büro Schlatt

Beim Ortstermin konnte das Grundstück betreten und die Tankstelle (mit Ausnahme des Verkaufsraums) besichtigt werden.

2. Objektdaten

2.1 Grundstück

Amtsgericht	München
Gemarkung	Laim
Grundbuchblatt	2240
Flurstück Nr.	76/12
Grundstücksgröße	918 m ²

Bebauung	Tankstelle und 2 Einzelgaragen
----------	--------------------------------

2.2 Bebauung

Die Bebauung (Tankstelle) ist nicht Gegenstand der Bewertung, sondern ist Eigentum des Pächters.
Angaben hier nur zur Information:

Adresse	Fürstenrieder Str. 98
Bauart	Verkaufsgebäude und überdachte Tanksäulen unterirdische Tanks
Nutzung	Tankstelle

Nur die zwei Einzelgaragen in der Südwestecke gehören zum Grundstück.

3. Grundbuchstand

Grundbuch von Laim, Blatt 2240:

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2:
Flst. 76/12, Fürstenrieder Str. 98,
Tankstelle, Betriebsgebäude, Hofraum
zu 918 m²

Abteilung I Eigentümer:
[anonymisiert]

Abteilung II lfd. Nrn. 1 - 5:
- gelöscht -

lfd. Nr. 6:
Tankstellenrecht - befristet - für [anonymisiert] gem.
Bewilligung vom 02.06.1971

lfd. Nr. 7:
- gelöscht -

lfd. Nr. 8:
Belastung jedes Anteils, zugunsten der jeweiligen
Miteigentümer: Ausschluß der Aufhebung der
Gemeinschaft; befristet;

lfd. Nr. 9:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Tankstellen-
recht) - befristet - für [anonymisiert]

lfd. Nr. 10:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auf-
hebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Abteilung III Die Eintragungen in Abteilung III bleiben bei der
Wertermittlung unberücksichtigt.

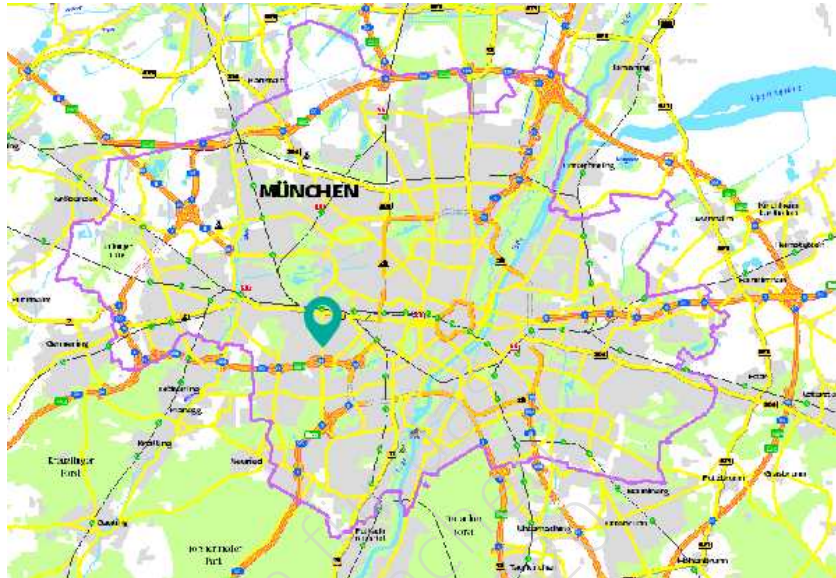
Anmerkung: Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren
erfolgt grundsätzlich für den miet- und lastenfreien
Zustand.

Zu den Inhalten der eingetragenen Lasten und
Beschränkungen siehe 5.6.

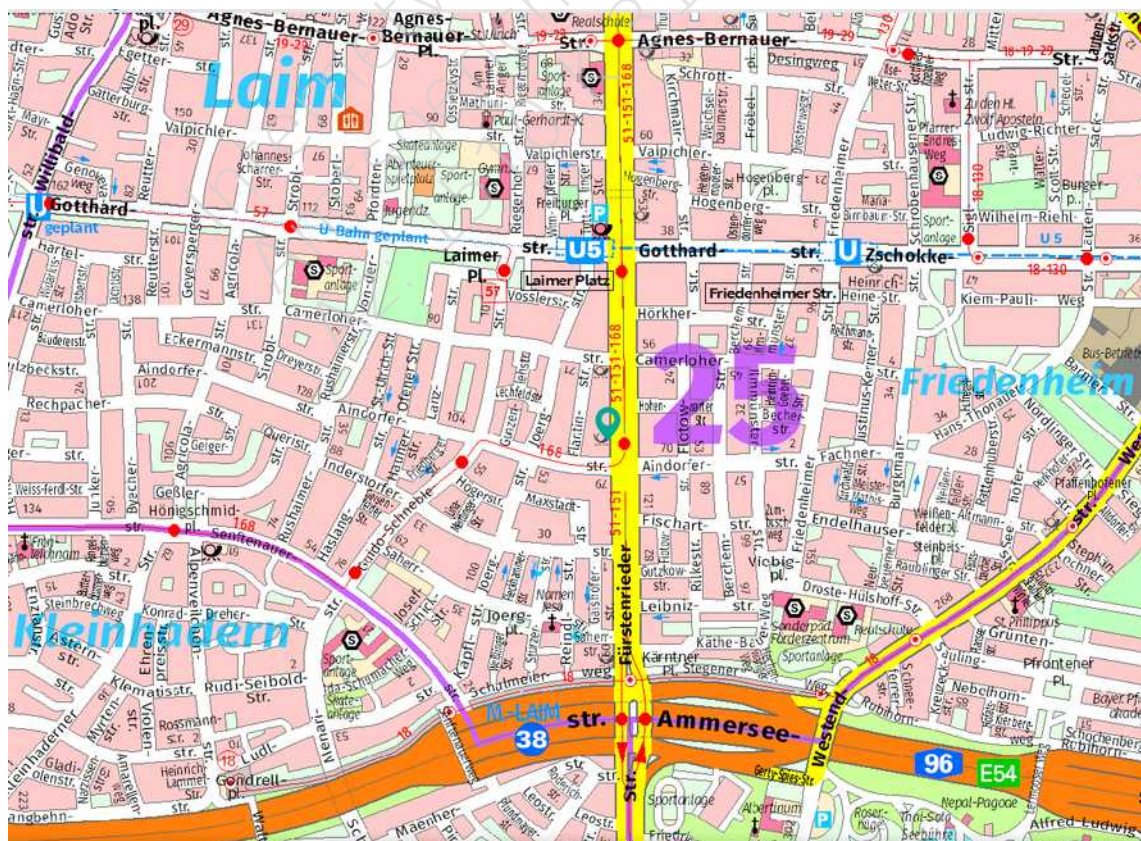
4. Lagebeschreibung

4.1 Geografische Lage

Übersichtsplan
(ohne Maßstab)



Detailausschnitt:
Grundstückslage
(Markierungspin = Lage des Bewertungsobjekts)



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

4.2 Stadtteil Laim

Laim ist der 25. Stadtbezirk der bayerischen Landeshauptstadt München.

Der Stadtteil Laim liegt zwischen der Schwanthalerhöhe im Osten sowie Pasing im Westen und erstreckt sich in seiner Nord-Süd-Ausdehnung von den Bahnanlagen Hauptbahnhof-Pasing bis zur Autobahn A 96 München-Lindau.

Im Norden liegen somit die Stadtteile Neuhausen und Nymphenburg, im Süden grenzt Laim an Sendling-Westpark und Hadern und im Westen an Pasing-Obermenzing.

Laim selbst gliedert sich in zwei Bezirksteile: Friedenheim und St. Ulrich. Neben dem S-Bahnhof Laim ist der Stadtteil durch drei U-Bahnhaltepunkte (Laimer Platz, Friedenheimer Straße und Westendstraße) und die Trambahnlinie 19 an das öffentliche Nahverkehrsnetz und das übrige Stadtgebiet angebunden

Auch die Nachkriegsbautätigkeit hat das dortige Stadtbild nicht wesentlich verändert. Vorherrschend ist nach wie vor die zum Teil verdichtete Geschossbebauung entlang der Hauptstraßen und eine aufgelockerte Reihen- und Einfamilienhausbebauung in den Nebenstraßen.

Entlang der Bahnachse Hauptbahnhof-Pasing, der sogen. DB-Hauptabfuhrstrecke ist eine Verbesserung, sowohl der städtebaulichen, wie der verkehrlichen Situation spürbar und in weiten Teilen bereits abgeschlossen. Hervorzuheben sind die beiden bereits bestehenden Bürogebäude am Laimer Kreisel (Laimer Würfel und Auron), eine architektonische Dominante als Auftakt für das Laimer Zentrum, sowie der Gewerbehof Laim. Daneben entstanden Flächen für rund 2 200 Arbeitsplätze, hauptsächlich im tertiären Bereich. Der Einzelhandel, mit vielfältigem Angebot, konzentriert sich an der Fürstenrieder Straße, zwischen Landsberger- und Gotthardstraße.¹

¹ vgl: <https://www.muenchen.de/stadtteile/laim.html>

4.3 Mikrolage

Die Fürstenrieder Straße verläuft von der Landsberger Straße bzw. dem Laimer Bahnhof/ S-Bahnhof nach Süden, kreuzt u.a. die Autobahn A 95 (Anschlussstelle München-Laim) und geht nach der Kreuzung mit der Autobahn A 95 (Anschlussstelle Kreuzhof) dann über in die Boschetsrieder Straße. Sie ist eine stark befahrende Hauptstraße, auf der auch mehrere Buslinien verkehren.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich auf der westlichen Seite der Fürstenrieder Straße, kurz vor der Kreuzung mit der Aindorferstraße bzw. ca. 0,6 km vor der Anschlussstelle Laim der A 96.

4.4 Satzungen und Schutzgebiete

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, es gibt lediglich Bau-
linien aus einem übergeleiteten einfachen Bebauungsplan (s. 5.5).

Es liegt nicht im Umgriff einer Erhaltungssatzung und nicht im Bereich einer Parkraumbewirtschaftung.

Ausweisung im Flächennutzungsplan als

„Allgemeines Wohngebiet (WA)“

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan o.M.
(Markierung = Lage des Bewertungsgrundstücks)



4.5 Verkehrslage

Individualverkehr:

zur Autobahn A 96 (ASt. M-Laim)	ca. 600 m
Zur A 95 (ASt M-Kreuzhof)	ca. 2,8 km
zum Mittleren Ring B2 Landsberger Straße	ca. 1,3 km
zur Stadtmitte München (Luftlinie)	ca. 5,7 km

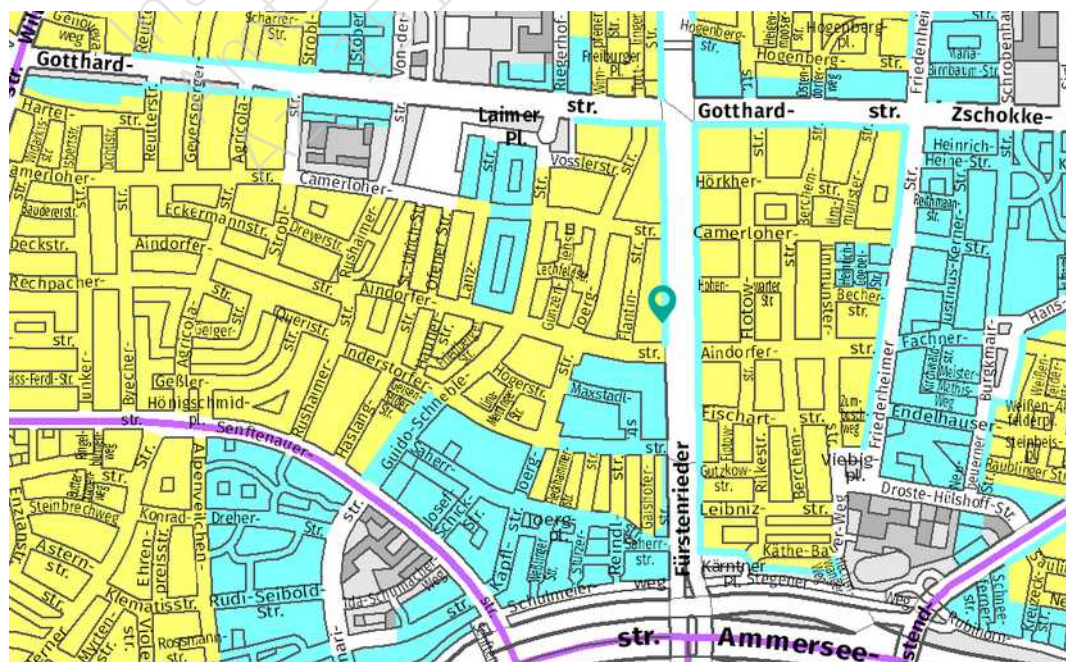
Anschluss Öffentliche Verkehrsmittel:

zum Laimer Platz	ca. 400 m
U-Bahn U5 (Laimer Platz - Neuperlach Süd)	
Bus Nr. 51, 151, 168, N78	
Haltestelle Aindorfer Straße	ca. 45 m
Bus Nr. 51, 151, 168, N78	

4.6 Wohnlage

In der Lagekarte 2020 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München ist die Lage des Bewertungsgrundstücks in der ersten Reihe entlang der Fürstenrieder Straße als „durchschnittliche“ Lage eingestuft, dahinter als „gute“ Wohnlage.

Ausschnitt aus der Lagekarte o.M.
(grüne Markierung = Lage des Bewertungsgrundstücks)



Legende zur Lagekarte

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der LH München

Lagequalität

Durchschnittliche Lage - blau



Gebiete ohne die Vorzüge der guten Lage.

Durchschnittlich bezieht sich auf einen qualitativen Unterschied der Lage und ist im Sinne von "weder besonders gut noch besonders schlecht" zu verstehen.

Gute Lage - gelb



Gefragte Innenstadtrandlagen und größere Neubaugebiete mit überwiegend guter Gebietsstruktur sowie ruhige Wohngegenden mit Gartenstadtcharakter, ausreichender Infrastruktur und positivem Image

Gute zentrale Lage - gelb-rot gestreift



Traditionell sehr gefragte Innenstadtlagen und Innenstadt nahe Lagen mit sehr guter gewachsener Gebietsstruktur, überdurchschnittlichem Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden, urbane "In-Viertel".

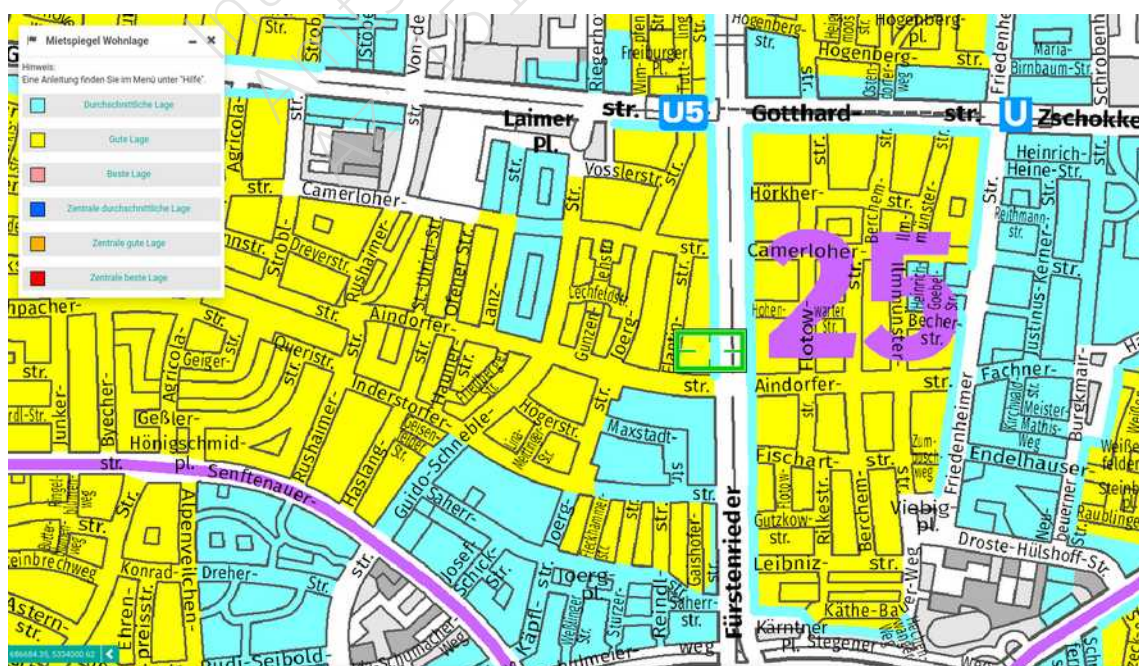
Beste Lage - rot



Besonders imageträchtige Innenstadtlagen und Innenstadt nahe Lagen, sowie traditionelle Villengegenden.

Auch in der Lagekarte zum Mietspiegel 2021 ist die Wohnlage in der ersten Reihe entlang der Fürstenrieder Straße als „durchschnittliche“ Lage eingestuft, dahinter als „gute“ Wohnlage.

Lagekarte zum Mietspiegel 2021 ohne Maßstab
Markierung = Lage des Bewertungsobjekts



Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in der Nähe vorhanden, Kindergärten und Schulen befinden sich in Fußwegentfernung, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im ca. 1 km südöstlich gelegenen Westpark.

4.7 Geschäftslage

Entlang der Fürstenrieder Straße ist auf der Westseite praktisch durchgehender Geschäftsbesatz in den Erdgeschossen vorhanden, überwiegend als kleinere Einzelhandelsläden, teils auch Discounter und Gastronomiebetriebe.

Im Bereich des Bewertungsgrundstücks nur relativ geringe Passantenfrequenz, im Wesentlichen von und zu der Bushaltestelle vor dem Nachbargrundstück.

Guter Standort für eine Tankstelle, die Fürstenrieder Straße ist stark befahren und stellt nicht nur eine Verbindung zwischen den Stadtteilen Laim, Waldfriedhof und weiter nach Sendling dar, sondern sie verbindet auch die beiden Autobahnen A 96 (ASt. M-Laim) und A 95 (ASt. M-Kreuzhof) auf Münchner Stadtgebiet.

4.8 Nachbarbebauung

Entlang der Fürstenrieder Straße überwiegend geschlossene Zeilenbebauung mit 3- bis 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern (mit Läden im EG),

auf dem direkt nördlich angrenzenden Nachbargrundstück steht ein älteres Einfamilienhaus, auf der Westseite, erschlossen von der Flatinstraße, liegen überwiegend Einfamilienhäuser, teils auch kleinere Mehrfamilienhäuser.

5. Grundstücksbeschreibung

5.1 Amtlicher Lageplan

Bewertungsgrundstück gestrichelt umrandet

M.: ca. 1 : 1.000



Landeshauptstadt München und Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbild

(mit digitaler Flurkarte überlagert)

M.: ca. 1 : 1.250

Bewertungsgrundstück gestrichelt umrandet



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

5.2 Erschließung

Das Grundstück Flst. 76/12 ist erschlossen, es liegt mit seiner Ostseite an der Fürstenrieder Straße, Anschlüsse für Ver- und Entsorgung sind vorhanden. Die Bewertung erfolgt für den erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Die Fürstenrieder Straße ist eine Hauptverkehrsstraße mit einer Breite von ca. 37 m, asphaltiert und beleuchtet, je Fahrtrichtung 3 Fahrstreifen, begrünter Mittelstreifen, im Bereich vor dem Bewertungsgrundstück kein Parkstreifen, auf beiden Straßenseiten asphaltierte Radwege, Baumstreifen und breite, gepflasterte Gehwege.

5.3 Zuschnitt und Beschaffenheit

Grundstück Flst. 76/12, annähernd rechteckiger Zuschnitt mit kleiner angesetzter Spitze an der Nordostecke, Straßenfront ca. 28 m, Grundstückstiefe bis ca. 39 m, Grundstücksgröße lt. Grundbuch 918 m², Grundstück annähernd eben auf Straßenniveau.

Auf dem Flst. 76/12 verläuft eine rote Baulinie im Abstand von 4 m parallel zur Fürstenrieder Straße, seitliche oder rückwärtige Baulinien sind nicht vorhanden.

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich seit ca. 64 Jahren bereits eine Tankstelle (Baugenehmigung vom 16.05.1958, Miet-/Pachtvertrag von Juli 1970), die seitdem ohne Unterbrechung betrieben wurde. Aufgrund dieser Nutzungsart muss allgemein mit einem Altlastenverdacht gerechnet werden. Zu den unterirdischen Tankeinbauten siehe die Beschreibung unter 5.4.2, zur schadstofffreien Grundstücksrückgabe bei Vertragsende siehe 5.6.

Zum Stichtag sind nach Angabe der Beteiligten beim Ortstermin keine behördlichen Beanstandungen oder Auflagen bekannt. Altlastenuntersuchungen wurden bisher nicht angestellt und sind im Rahmen dieses Gutachtens auch nicht möglich.

5.4 Vorhandene Bebauung

Das Grundstück Flst. 76/12 ist zum Stichtag mit einer Tankstelle bebaut.

Nach Angabe der Pächterin „*stehen alle ober- und unterirdischen Baulichkeiten und Anlagen in unserem Eigentum. Es handelt sich insofern um Scheinbestandteile nach § 95 BGB und nicht um wesentliche Bestandteile oder Zubehörstücke des Grundstücks.*“

Anmerkung: Dies ist keine juristische Beurteilung des Sachverständigen, die Angabe wird nur für die Bewertung vorläufig so übernommen. Eine davon abweichende juristische Beurteilung des Gerichts würde ggf. eine Überarbeitung der Bewertung erfordern.

Lediglich die beiden Einzelgaragen in der Südwestecke des Grundstücks sind Eigentum der Grundstückseigentümer.

5.4.1 oberirdische Bebauung

Auf der Südgrenze, ca. 6 m von der Gehsteigkante abgerückt, steht ein eingeschossiges Verkaufsgebäude mit Flachdach, Grundfläche ca. 5 m x 15 m, mit Eingang und Schaufenster zur Hofseite.

(Die im Lageplan und im genehmigten Bauplan noch dargestellte KFZ-Pflegehalle auf der Westseite des Verkaufsgebäudes ist zum Stichtag nicht mehr vorhanden, an deren Stelle stehen zwei Metallcontainer (Lagercontainer) mit je ca. 2 m x 4 m).

Im Hof befinden sich drei Tankinseln (Zapfinseln) an jeweils einer großen Rundsäule, auf denen das große Flachdach mit einer Fläche von ca. 15 m x 20 m liegt.

Die Hoffläche ist vollflächig mit Beton versiegelt, mit einigen Hofabläufen (Gullys) und mit sichtbaren Betondeckeln der Schlammfang- und Benzinabscheiderschächte sowie den Riffelblechdeckeln über den Fülldomen der unterirdischen Tanks.

Die Einfahrt erfolgt von der Nordostecke, die Ausfahrt über die Südostecke von/zur Fürstenrieder Straße.

An der Südgrenze, im Anschluss an die Lagercontainer, stehen zwei Müll- bzw. Wertstoffcontainer und dazwischen eine Reifenfüll-Luftdruckstation.

In der Südwestecke des Grundstücks stehen zwei Einzelgaragen, mit Flachdach und zweiflügeligen Blechtoren; diese beiden Garagen sind nach Angabe Eigentum der Grundstückseigentümer. Die weitere, im Lageplan und im genehmigten Bauplan noch dargestellte Garagenzeile auf der Westgrenze ist zum Stichtag nicht mehr vorhanden, die Fläche wird als Rangier- und Wendefläche genutzt.

5.4.2 unterirdische Bebauung

Nach Angabe der Pächterin beim Ortstermin befinden sich im nordwestlichen Teil des Grundstücks zwei unterirdische Tanks mit je 30.000 Litern und ein Tank mit 50.000 Litern Fassungsvermögen (siehe Plan, der südliche der beiden dort eingezeichneten 50.000 Liter-Tanks ist nach Angabe nicht vorhanden).

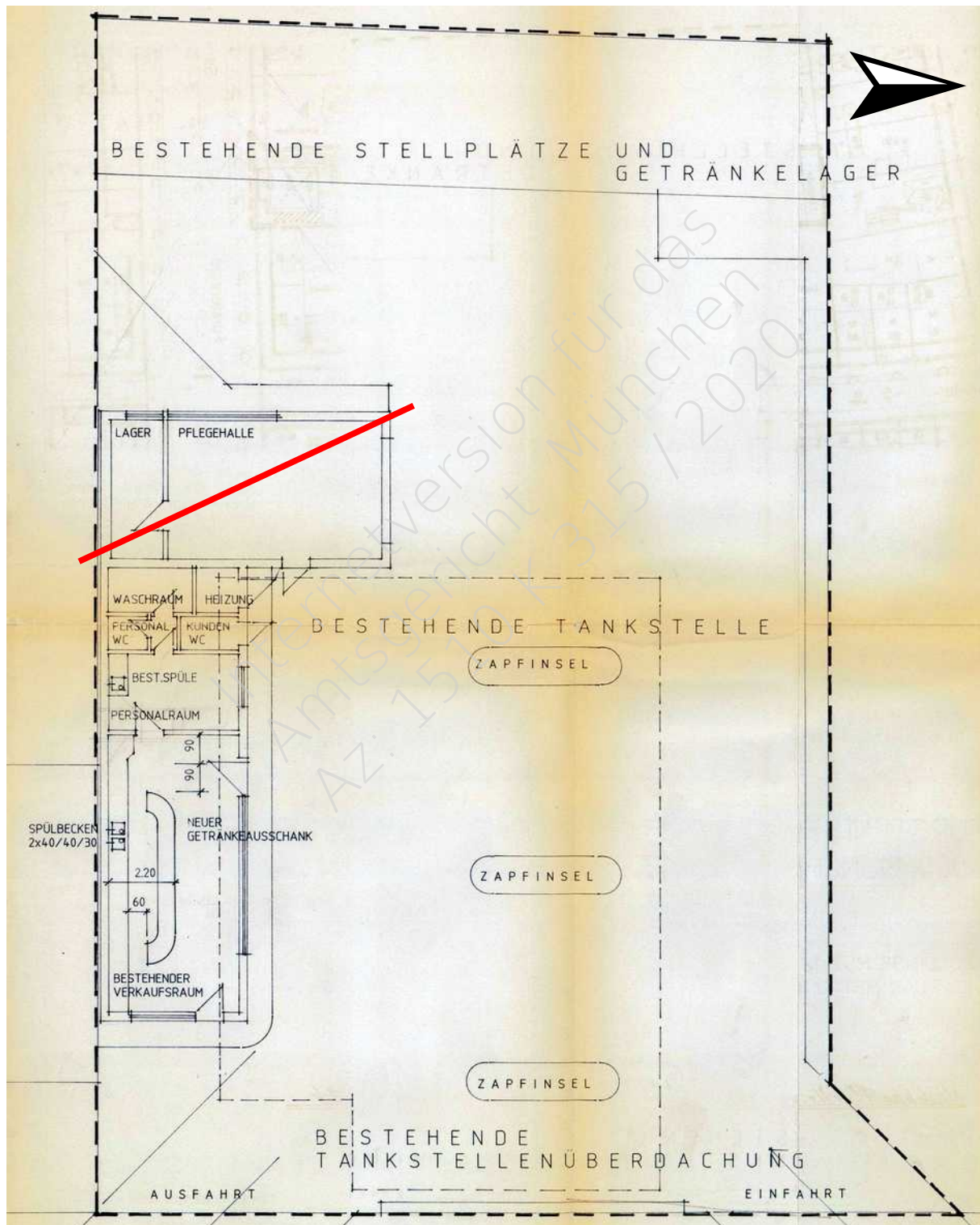
Zusätzlich sind die zugehörigen Leitungen zu den Tankinseln und zur Entlüftungsstation eingebaut sowie die Hofabläufe und die zugehörigen Schlammfang- und Benzinabscheidereinrichtungen.

5.4.3 Pläne

Grundriss (genehmigter Bauplan) Erdgeschoss

Maßstab ca. 1 : 200

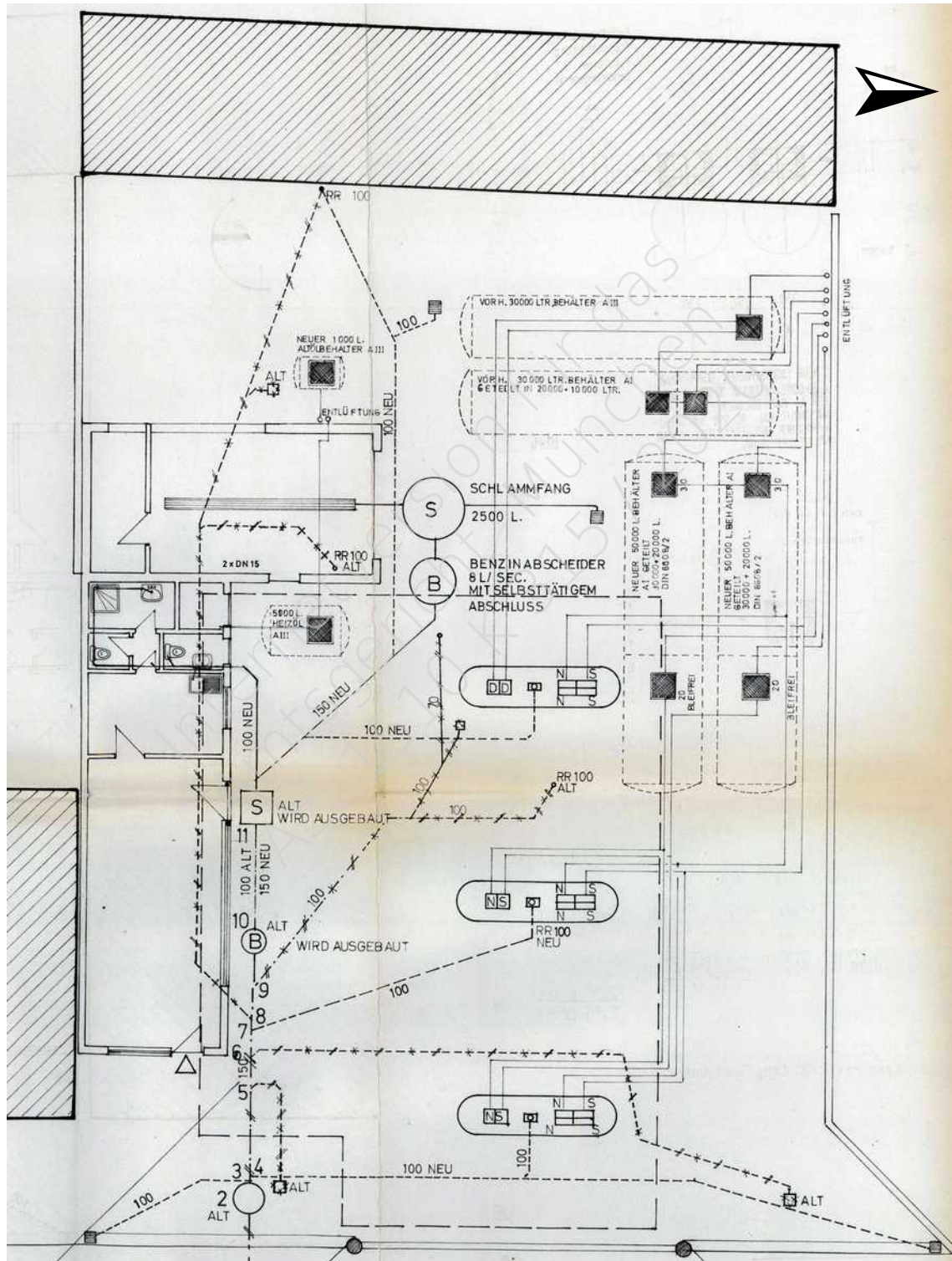
(Die Pflegehalle mit Lagerraum ist zum Stichtag nicht mehr vorhanden,
in der Südwestecke stehen zwei Einzelgaragen.)



Lageplan
unterirdische Einbauten (Tankstelle)

Maßstab ca. 1 : 200

(Der südliche der beiden eingezeichneten 50.000 Liter-Tanks ist nach Angabe nicht vorhanden).



5.4.4 Fotos

Außenaufnahmen



Ansicht von Nordosten (Fürstenrieder Str.)



Einfahrt von der Fürstenrieder Straße



Ansicht von Osten (Fürstenrieder Str.)



Ansicht von Südosten (Fürstenrieder Str.)

Fotos

Außenaufnahmen



Tankstelle (Ansicht von Nordwesten)



mit 3 Zapfinseln (Blick zur Straße)



hinten: Verkaufsgebäude an der Südgrenze



Ansicht von Westen mit Grenzbebauung

Fotos

Außenaufnahmen



Hofbereich, Blick nach Westen



Hofbereich, Blick nach Norden



2 Einzelgaragen in der Südwestecke



Grenzbebauung, Blick nach Südwesten

5.5 Bebaubarkeit

5.5.1 Bauliniengefüge

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans.

Auf dem Grundstück liegen folgende Baulinien und Baugrenzen:

- Parallel zur Fürstenrieder Straße verläuft eine rote Baulinie mit einem Abstand von 4 m zur östlichen Grundstücksgrenze
- seitliche oder rückwärtige Baugrenzen sind nicht vorhanden.

5.5.2 Bauberatung

Wegen der Beschränkungen aufgrund der Corona-Lage war nur ein telefonischer Termin zur Bauberatung bei der Lokalbaukommission möglich.

Dabei wurde folgende Auskunft erteilt:

- Wohnbebauung (MFH) möglich
- mehrgeschossige Grenzbebauung (Anbau) an das Haus Fürstenrieder Str. 100 möglich
- Abstandsfläche ist einzuhalten auf der Nordseite
- rückspringende Bebauung ähnlich wie bei Fürstenrieder Straße 90 möglich
- Fürstenrieder Straße 96 ist als Ausraster zu sehen für eine rückwärtige Bebauung

5.5.3 angenommene Bebaubarkeit

Die baulichen Möglichkeiten auf dem Flst. 76/12 sind mit der bestehenden Bebauung nicht ausgeschöpft.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, die zukünftige Bebaubarkeit wird nach §34 BauGB, (Art und Maß der umliegenden Bebauung) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) beurteilt. Folglich sind neben den Regelungen zu den Abstandsflächen auch die im Geviert vorhandenen maximalen Gebäudegrößen bzw. -tiefen und die Wand- und Firsthöhen zu berücksichtigen.

Nach Rückbau der Tankstelle und Freimachen des Grundstücks könnte vermutlich ein Mehrfamilienhaus bzw. Wohn-/Geschäftshaus in Verlängerung der auf der Südseite bestehenden Häuserzeile genehmigungsfähig sein.

Je nach Geschossigkeit und Abstufung bzw. Vorsprung/Querbau auf der Hofseite könnte damit eine wertrelevante Geschossflächenzahl in der Größenordnung der Bodenrichtwert-GFZ realisierbar sein.

Insgesamt wird für die weitere Bewertung eine Bebaubarkeit in Art und Maß der Bebauung entlang der Fürstenrieder Straße angenommen, mit einem Maß der baulichen Nutzung wie die GFZ des Bodenrichtwerts mit WGFZ von ca. 1,5.

Anmerkung:

Dies stellt keine baurechtliche Beurteilung dar, sondern nur eine Überlegung im Rahmen der Wertermittlung. Eine rechtssichere Aussage über die mögliche bzw. zulässige Bebauung kann nur über einen Vorbescheid oder eine Baugenehmigung erlangt werden.

5.6 Lasten und Beschränkungen

Vorbemerkung:

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren soll auftragsgemäß grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand erfolgen.

Der Inhalt der im Grundbuch eingetragenen Lasten und Beschränkungen wird deshalb hier nur auszugsweise und nur zur Information dargestellt.

Tankstellenrecht:

Im Grundbuch des Bewertungsgrundstücks ist in Abteilung II unter lfd. Nr. 9 eingetragen:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Tankstellenrecht) - befristet - für [anonymisiert] ...“

Dieser Eintragung liegt die 7. Zusatzvereinbarung vom August 2010 zum Mietvertrag aus dem Jahr 1970 zugrunde.

Darin wurde die Mindestlaufzeit der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit verlängert bis zum 31.07.2037.

Weitere Punkte der Zusatzvereinbarung betreffen u.a.

- die Laufzeit (Festlaufzeit und Optionsrechte auf Verlängerung)
- die Eigentumsverhältnisse der Anlagen und Baulichkeiten
- die Grundstücksrückgabe bei Vertragsende
- Höhe und Zahlungsweise des Mietzinses
- und eine Wertsicherungsklausel

Der genaue Inhalt der vertraglichen Vereinbarungen darf aus Datenschutzgründen hier nicht veröffentlicht werden; dem Gericht liegt die 7. Zusatzvereinbarung vom 09./24.08.2010 vor.

6. Angaben zur Bewirtschaftung

6.1 Vermietung

Die Grundstückseigentümer haben im Jahr 1970 einen „Pacht- Miet- und Gestattungsvertrag“ mit einer Mineralöl-Handelsgesellschaft abgeschlossen. In den folgenden Jahrzehnten hat sich durch Umfirmierungen der Mieter geändert und es wurden insgesamt 8 Zusatzvereinbarungen verschiedene Vertragsbestandteile und -bedingungen geändert (vgl. 5.6 Lasten und Beschränkungen).

Vereinbarte Festlaufzeit bis 31.07.2022
6 Optionsrechte für jeweils 2,5 Jahre Verlängerung
somit Laufzeit
bei Ausübung aller Optionen bis 31.07.2037
(das entspricht der Laufzeit des Tankstellenrechts)

Alle vom Mieter/Pächter errichteten ober- und unterirdischen Anlagen und Bauten sind gem. § 95 BGB nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden und verbleiben im Eigentum des Mieters/Pächters.

Bei Vertragsende ist der Mieter/Pächter verpflichtet, die von ihm erstellten ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen auf seine Kosten zu entfernen und das Grundstück eingeebnet zurückzugeben.

Der Mieter/Pächter ist weiterhin verpflichtet, das Grundstück frei von Schadstoffen zurückzugeben, soweit diese aus dem Betrieb einer Tankstelle/ Waschanlage herrühren und den vertragsgemäßen Gebrauch gemäß § 538 BGB übersteigen.

Nach Angabe sind jedoch keine Sicherheiten für diese Entsorgungspflicht vorhanden, keine Kautions, keine Bürgschaft oder dergleichen.

vereinbarter Mietzins monatlich x.xxx,xx €
zuzügl. Umsatzsteuer (derzeit 19 %)
wertgesichert über Anpassungsmöglichkeit nach dem Verbraucherpreisindex

Der genaue Inhalt der vertraglichen Vereinbarungen, insbesondere die Miethöhe, darf aus Datenschutzgründen hier nicht veröffentlicht werden; dem Gericht liegt die 7. Zusatzvereinbarung vom 09./24.08.2010 vor.

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt jedoch auftragsgemäß grundsätzlich für den mietfreien Zustand, d.h. das bestehende Miet/Pachtverhältnis bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt.

6.2 Bewirtschaftungskosten

Vom Mieter/Pächter werden nur die Gebühren getragen, die aus der Errichtung und dem Betrieb der Tankstelle für das Mietgrundstück anfallen.

Nach Angabe sind das zum Stichtag die Postionen

- Straßenreinigung
- Abfallentsorgung
- Niederschlag

Internetversion für das
Amtsgericht München
AZ: 1510 K 315 / 2020

7. Beurteilung

7.1 Marktverhältnisse

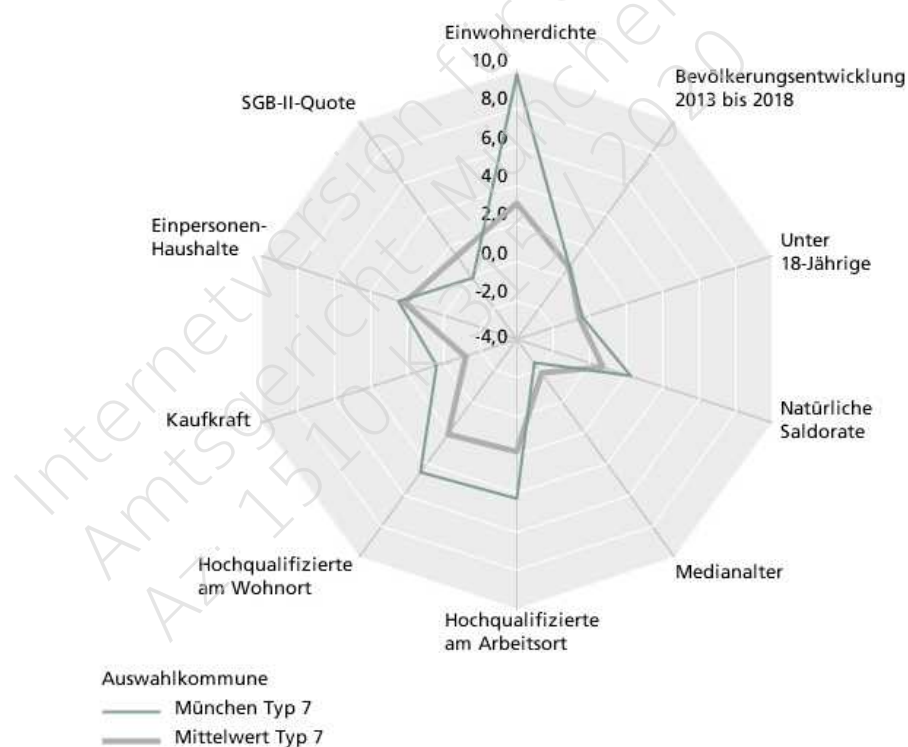
7.1.1 Demographie

Nach den Auswertungen der Bertelsmann Stiftung² ist die Stadt München dem Demographietyp 7 zuzuordnen:

„Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“.

Demographietyp 7

Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik



Quelle: Statistische Ämter der Länder, BA, ZEFIR, Faktor Familie GmbH, eigene Berechnungen
| Bertelsmann Stiftung

Dementsprechend kann aus demografischer Sicht mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung und entsprechender Nachfrage nach Wohnraum gerechnet werden.

² www.wegweiser-kommune.de Ort: München

7.1.2 Immobilienmarkt München

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses München:³

„Vertragsanzahl und Geldumsatz

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist im Jahr 2021 die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte, nachdem diese in 2020 rückläufig waren, wieder gestiegen. Der Geldumsatz aller Transaktionen erreichte 2021, nach einem Rückgang in 2020, einen neuen Rekord.

Insgesamt wurden rund 13.100 Immobilien-transaktionen (Kaufgeschäfte, Versteigerungen und Erbbaurechte) registriert. Damit lag die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte 10 % über dem Vorjahresniveau. Auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke stieg die Anzahl um 6 %. Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ergab sich ein Anstieg von 11 %.

Der Geldumsatz mit einer Gesamtsumme von rund 18,8 Milliarden Euro lag 35 % über dem Knick des Jahres 2020 und 11 % über dem bisherigen historischen Rekordergebnis von 2019. Der Blick auf die Geldumsätze der letzten 10 Jahre bestätigt, trotz Rückgang 2020, den Trend der langfristig steigenden Umsatzzahlen in der Landeshauptstadt.

Gewerbeimmobilien

Auf dem Markt der unbebauten Gewerbebaugrundstücke hat sich die Anzahl der Kaufverträge zum Vorjahr verdoppelt. Der Geldumsatz hat sich mehr als verfünffacht. Dies ist unter anderem auf einen Einzelverkauf im dreistelligen Millionenbereich zurückzuführen.

Bei den bebauten Gewerbegrundstücken lag die Vertragsanzahl 21 % über dem Vorjahresniveau. Der Geldumsatz ist mit plus 76 % deutlich über das Vorjahresniveau gestiegen. Die größte Steigerung war im Teilmarkt der Büro- und Geschäftshäuser zu verzeichnen, die bei rund 1,6 Milliarden Euro (plus 86 %) lag.

3 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der LH München, Jahresbericht 2021

Geschosswohnbau

Auf dem Markt der unbebauten Grundstücke für den Geschosswohnbau (ohne öffentlich geförderter Wohnungsbau) lag der Geldumsatz bei fast gleicher Vertragsanzahl 31 % über dem Vorjahresniveau.

Bei den bebauten Wohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser) war die Anzahl der Kauffälle nahezu gleichbleibend. Der Geldumsatz lag 21 % über dem Vorjahresniveau.

Preisentwicklung

Die Preise von Wohnimmobilien sind bei unvermindert hoher Nachfrage weiter gestiegen.

Für Wohnbaugrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen wurde ein durchschnittlicher Preisanstieg von insgesamt 12 % ermittelt. Die Preissteigerungsrate für Einfamilienhausgrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen lag ebenfalls bei 12 %.

Nur leicht darüber lag die Preissteigerung bei den Grundstücken für den freifinanzierten Geschosswohnungsbau. Sie lag in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel bei plus 13 %.

Auf dem Gewerbeimmobilienmarkt sind die Preise ebenfalls gestiegen. Dabei wurde bei den unbebauten Grundstücken für Büros, Geschäftshäuser und Boardinghäuser Preiszuwächse ermittelt. Höhere Preise wurden auch für Immobilien auf dem Teilmarkt von wiederverkauften Büro- und Geschäftshäusern festgestellt.

Preisentwicklung für Wohnbauland

Aus den Verkäufen ausgewerteter unbebauter Wohnbaugrundstücke (inkl. der Abbruchobjekte) wurde für das Jahr 2021 ein durchschnittlicher Preisanstieg von rund 12,0 % ermittelt. ...

Die Anzahl der Verkäufe von gewerblichen Baugrundstücken war im Jahr 2021, wie schon in den Vorjahren, relativ niedrig. Die Kauffälle aus diesem Marktsegment sind bezüglich Lage und Nutzung relativ uneinheitlich. Im Wesentlichen zeigt sich, dass auch Grundstücke für Gewerbe an der allgemeinen Preissteigerung teilhaben.

Tab. 11 Preisentwicklung von Wohnbauland

Nutzungskategorie ¹⁾	Anzahl der Auswertungen	Veränderungen zum Vorjahr Mittelwert
Individuelles Wohnbauland		
Durchschnittliche und gute Lage ²⁾	141	rd. + 12,0 %
Durchschnittliche Lage	69	rd. + 13,5 %
Gute Lage	72	rd. + 10,5 %
Geschosswohnbauland		
Durchschnittliche und gute Lage ²⁾	8	rd. + 13,0 %

1) Siehe Hinweis auf S. 7

2) Lagedefinitionen siehe S. 21

Auszug aus dem Halbjahresbericht 2022:⁴

Weitere Preisentwicklungen

Unbebaute Wohnbaugrundstücke

• Auf Basis der noch relativ wenigen vorliegenden Auswertungen zeigt sich, dass die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im ersten Halbjahr 2022 im Mittel um rund 5 % über den aktuellen Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 liegen.

Das allgemeine Marktumfeld wird deshalb weiter als positiv beurteilt.

7.2 Objektsituation

7.2.1 Lagequalität

Die Lagequalität ist nach Lagekarte des Gutachterausschusses München in der ersten Reihe an der Fürstenrieder Straße „durchschnittlich“, dahinter „gut“. Die Fürstenrieder Straße ist stark befahren mit entsprechender Verkehrsbelastung.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch überwiegend geschlossene Zeilenbebauung entlang der Fürstenrieder Straße, mit 3- bis 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern (mit Läden im EG), westlich angrenzend liegt Einfamilienhausbebauung.

Die Geschäftslage an der Fürstenrieder Straße ist für eine Tankstelle gut, für Ladengeschäfte ist die Passantenfrequenz relativ gering.

7.2.2 Grundstück

Das Grundstück Flst. 76/12 hat einen annähernd rechteckigen Zuschnitt, mit einer Straßenfront von ca. 28 m und einer Grundstückstiefe bis ca. 39 m, Grundstücksgröße lt. Grundbuch 918 m². Die Fürstenrieder Straße verläuft auf der Ostseite des Grundstücks.

7.2.3 Vorhandene Bebauung

Das Grundstück Flst. 76/12 ist zum Stichtag mit einer Tankstelle bebaut (Verkaufsgebäude und überdachter Tankbereich mit 3 Zapfsäulen, verschiedene unterirdische Tanks und Anlagen).

Alle ober- und unterirdischen Baulichkeiten und Anlagen stehen im Eigentum des Mieters/Pächters, es handelt sich insofern um Scheinbestandteile nach § 95 BGB und nicht um wesentliche Bestandteile oder Zubehörstücke des Grundstücks.

Lediglich die beiden Einzelgaragen in der Südwestecke des Grundstücks sind Eigentum der Grundstückseigentümer.

Für die vorliegende Bewertung bleibt der vorhandene Gebäudebestand auf dem Grundstück unberücksichtigt.

7.2.4 Bebaubarkeit

Die baulichen Möglichkeiten auf dem Flst. 76/12 sind mit der bestehenden Bebauung nicht ausgeschöpft. Bei einer Neuentwicklung könnte wahrscheinlich eine größere bzw. höhere Bebauung realisiert werden.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, die zukünftige Bebaubarkeit wird nach §34 BauGB, (Art und Maß der umliegenden Bebauung) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) beurteilt.

Nach Rückbau der Tankstelle und Freimachen des Grundstücks könnte vermutlich ein Mehrfamilienhaus bzw. Wohn-/Geschäftshaus in Verlängerung der auf der Südseite bestehenden Häuserzeile genehmigungsfähig sein.

Insgesamt wird für die weitere Bewertung eine Bebaubarkeit in Art und Maß der Bebauung entlang der Fürstenrieder Straße angenommen, mit einem Maß der baulichen Nutzung wie die GFZ des Bodenrichtwerts mit WGFZ von ca. 1,5.

Anmerkung:

Dies stellt keine baurechtliche Beurteilung dar, sondern nur eine Überlegung im Rahmen der Wertermittlung. Eine rechtssichere Aussage über die mögliche bzw. zulässige Bebauung kann nur über einen Vorbescheid oder eine Baugenehmigung erlangt werden.

7.2.5 Nutzung

Das Grundstück Flst. 76/12 ist zum Stichtag als Tankstelle genutzt, auf der Basis eines im Grundbuch eingetragenen Tankstellenrechts in Verbindung mit einem Miet-/Pachtvertrag. Das Tankstellenrecht ist befristet bis 31.07.2037, der Miet-/Pachtvertrag kann bis maximal dahin mit Optionsrechten um jeweils 2,5 Jahre verlängert werden.

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren soll auftragsgemäß grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand erfolgen, so dass hier

- das eingetragene Tankstellenrecht
 - und das bestehende Miet-/Pachtverhältnis
- bei der Bewertung unberücksichtigt bleiben.

7.3 Marktgängigkeit

Auf dem Markt der Baugrundstücke für Wohnbebauung in München übersteigt die starke Nachfrage noch immer das geringe Angebot.

Aufgrund der Merkmale des Objekts und der Marktlage in diesem Segment wird die Marktgängigkeit im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand allgemein als sehr gut eingeschätzt.

Aufgrund der Historie des Grundstücks mit der Tankstellennutzung seit 1970 muss das Grundstück jedoch, auch bei fiktiver grundbuchrechtlicher Lastenfreiheit, objektiv als Altlastenverdachtsfläche gesehen werden. Ein wirtschaftlich und risikobewusst handelnder Kaufinteressent wird dies in seine Kaufpreisüberlegungen mit einbeziehen und einen entsprechenden Sicherheitsabschlag einkalkulieren.

Internetversion für
Amtsgericht München
Az: 1510 K 315 / 2020

8. Wertermittlung

8.1 Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gem. § 6 (1) ImmoWertV_2021 grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das 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 Wahl ist zu begründen.

Das Bewertungsgrundstück ist zum Stichtag mit einer Tankstelle bebaut, bei Rückbau der Tankstelle und Freimachen des Grundstücks wäre nach Auskunft baurechtlich eine Bebauung mit einem mehrgeschossigen Wohn-/Geschäftshaus möglich. Für die Bewertung im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, also ohne Berücksichtigung des eingetragenen Tankstellenrechts und des bestehenden Miet-/Pachtverhältnisses, stellt das Bewertungsobjekt ein Baugrundstück mit Altbestand dar. Solche Objekte werden ihrer Art und Nutzung sowie der Datenlage entsprechend marktüblich nach dem Liquidationswertverfahren bzw. als Baugrundstück im Vergleichswertverfahren bewertet.

Das Liquidationswertverfahren findet dann seine Anwendung, wenn die bestehende Bebauung überaltert ist und/oder einer wirtschaftlich sinnvollen Verwendung des Grund und Bodens im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung entgegensteht (Abbruchobjekt). Dies ist hier bei dem Bewertungsobjekt der Fall. Dabei ist der Bodenwert zunächst wie unbebaut zu ermitteln, Abbruch- und Freimachungskosten sind mindernd anzusetzen.

Der Verkehrswert wird dann unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse abgeleitet.

Nur zur Information wird auch eine Wertbetrachtung für den Fall des Bestehenbleiben des Tankstellenrechts angestellt.

Hinweis:

Für die Ableitung wesentlicher Bewertungsparameter und zur Plausibilisierung der Ergebnisse wird auf die Daten und Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses zurückgegriffen (vgl. 1.8). Dabei ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten, hier § 10 (2) ImmoWertV_2021:

„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

Deshalb muss im vorliegenden Fall die Bewertung modellkonform zur damaligen Auswertungspraxis des Gutachterausschusses erfolgen, damit können sich Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV_2021 ergeben bzw. erforderlich sein.

Hinweis zur Novellierung der ImmoWertV im Jahresbericht 2021 des GAA München:⁵

„Die neue ImmoWertV 2021 trat am 01. Januar 2022 in Kraft. Die wesentlichen Grundsätze der bisherigen Richtlinien (BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL, Teile der WertR 2006) sind integriert worden. Die Anwendungshinweise – ImmoWertA – lagen zum Redaktionsschluss im Entwurf (Stand: 22.12.2021) vor (vgl. www.bmi.bund.de). Die Fertigstellung der ImmoWertA durch das BMI (Bundesministerium des Inneren für Bau und Heimat) wird in 2022 angestrebt. Die Bundesregierung wurde ebenfalls aufgefordert die NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) zu überarbeiten.“

Der vorliegende Jahresbericht sowie sämtliche zugrunde liegenden Auswertungen basieren noch auf der ImmoWertV 2010.

Aufgrund der noch nicht in Kraft getretenen ImmoWertA sowie der nicht angepassten NHK, werden auch weiterhin sämtliche Auswertungen auf der Grundlage der ImmoWertV 2010 und der bisher bestehenden Richtlinien durchgeführt.“

8.2 Bodenwertermittlung Flst. 76/12

8.2.1 Grundstücksqualität

Annähernd rechteckig geschnittenes Grundstück, erschlossen über die Fürstenrieder Straße, zum Stichtag noch mit einer Tankstelle bebaut, Grundstücksqualität:

Für den fiktiv miet- und lastenfreien Zustand:

Bauland, erschließungsbeitragsfrei,
mit Altbestand und Altlastenverdacht

Angenommene Bebaubarkeit:

In Art und Maß der Bebauung entlang der Fürstenrieder Straße, mit einem Maß der baulichen Nutzung wie die GFZ des Bodenrichtwerts mit WGFZ von ca. 1,5.

Hinweis:

Dies stellt keine baurechtliche Beurteilung dar, sondern nur eine Überlegung im Rahmen der Wertermittlung. Eine rechtssichere Aussage über die mögliche bzw. zulässige Bebauung kann nur über einen Vorbescheid oder eine Baugenehmigung erlangt werden.

8.2.2 Bodenrichtwert - indirekter Vergleich

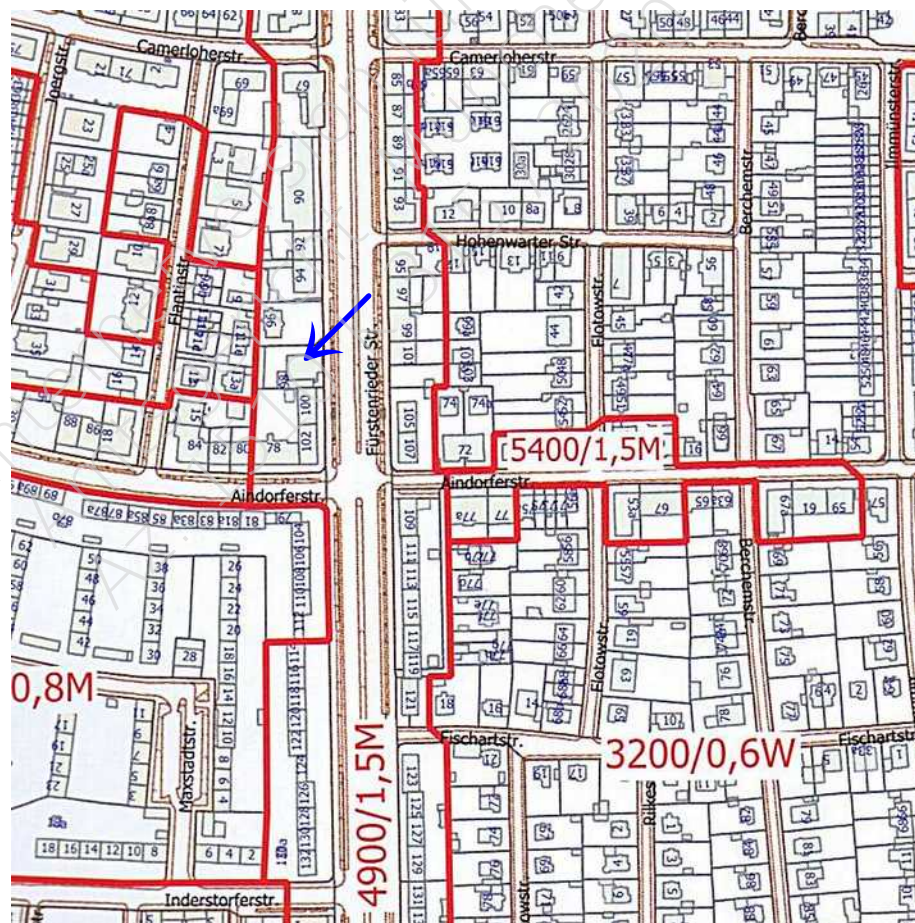
Bodenrichtwert des Gutachterausschusses (GAA) für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (GAA München) zum 01.01.2022 für unbebaute, baureife Grundstücke in diesem Richtwertgebiet,
Straßenwert für Grundstücke in erster Reihe in diesem Abschnitt der Fürstenrieder Straße,

Nutzungsart „M“

d.h. gemischte Baufläche - überwiegend Geschossbau (Wohn-, Misch- und Kerngebiete mit i.d.R. drei und mehr Vollgeschossen)
bei WGFZ 1,5

4.900,- €/m²

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2022:
(Pfeil = Lage des Bewertungsobjekts)



Zur Preisentwicklung seit dem Stichtag des Bodenrichtwerts siehe 7.1.2.

8.2.3 Vergleichsverkäufe - direkter Vergleich

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München wurden folgende Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung genannt:

Objektart: unbebaute Baugrundstücke bzw. zur Bebauung vorgesehene Grundstücke mit vergleichbarer Lagequalität und vergleichbarer Bebaubarkeit bzw. WGFZ wie beim BO, Verkäufe in 2020 - 2021
(Aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert, die Lage der Grundstücke ist dem Sachverständigen bekannt.)

Tabelle 1: Originaldaten
Objektdaten wie benannt,
mit Umrechnung auf Preis/m² bei WGFZ 1,5

Nr.	Datum Kauf	Fläche Grundstück	realisierb. WGFZ ca. [n. Ang.]	Preis /m² Grdst.-Fl. n. Ang.	Preis/m² bei WGFZ 1,5
1	10.2021	384 m²	1,97	9.922 €	7.555 €
2	07.2021	1.949 m²	1,60	6.029 €	5.652 €
3	06.2021	2.542 m²	1,48	5.783 €	5.861 €
4	01.2021	530 m²	1,55	4.481 €	4.336 €
5	01.2021	505 m²	3,29	11.743 €	5.354 €
6	12.2020	800 m²	1,34	4.269 €	4.779 €
7	12.2020	617 m²	1,01	4.052 €	6.018 €
			7 Anzahl	7	
			1.047 m² Mittelwert	6.611 €	5.651 €
			617 m² Median	5.783 €	5.652 €
			846 m² Stabw.	3.025 €	1.031 €
			81% Var.koeff.	46%	18%

Legende:

Tabelle 1, linke Spalten: genannte Originaldaten vor Anpassung,
rechte Spalte: Preisanpassung auf WGFZ 1,5
(GFZ-Anpassung linear)

Vergleichspreise
Tabelle 2:

Auswertung

Nr.	Anpass. Preisentw.	Anpass. Lage	Anpass. indiv.	Beurteilung ggf. abweichende Merkmale gegenüber Bewertungsobj.	geschätz. Werteinfl. (Anpass.)	Preis/m ² Grdst.Fl. WGfZ 1,5
1	9%	0%	-10%	Lage Nähe Pasinger Bahnhof, für Studentenwohnheim, Verkauf ca. 3/4 Jahr vor ST	-1%	7.479 €
2	12%	0%	0%	In der Fürstenrieder Straße, größer als das BO, sonst vergl.bar Verkauf ca. 1 Jahr vor ST	12%	6.330 €
3	13%	-5%	0%	Lage in Moosach, laut, Grdst. größer als das BO, Verkauf ca. 1 Jahr vor ST	8%	6.330 €
4	18%	0%	0%	Lage in Milbertshofen, laut, kleiner als das BO, Verkauf ca. 1 1/2 Jahre vor ST	18%	5.116 €
5	18%	0%	0%	Lage in Pasing, laut, kleiner als das BO, Verkauf ca. 1 1/2 Jahre vor ST	18%	6.318 €
6	19%	0%	0%	Lage in Laim, laut, Größe annähernd wie BO, Verkauf ca. 1 1/2 Jahre vor ST	19%	5.687 €
7	19%	-5%	0%	Lage in Obersendling, an Park, kleiner als das BO, Verkauf ca. 1 1/2 Jahre vor ST	14%	6.861 €
						7
Mittelwert						6.303 €
Median						6.330 €
Stabw.						762 €
Var.koeff.						12%

Legende:

Tabelle 2: graue Spalten: Beurteilung der abweichenden Merkmale und geschätzter Gesamt-Werteinfluss,
rechte Spalten: qualitäts- und zeitangepasster Vergleichspreis,
bezogen auf m²-Grundstücksfläche.

(vorgenommene Anpassung siehe Text, dabei wurden ggf.
mehrere Einzelfaktoren zusammengefasst)

ST = Stichtag, BO = Bewertungsobjekt

Die Auswertung der Vergleichspreise ergibt:

1. Der geschätzte Werteeinfluss der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjekts zu verstehen, d.h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjekts führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.
2. Die zeitliche Anpassung der Vergleichspreise erfolgte in Anlehnung an die Angaben in den jüngsten Auswertungen des Gutachterausschusses zeitanteilig mit rd. + 12 % p.a..
3. Alle Vergleichsobjekte liegen in allgemein „durchschnittlicher“ Wohnlage, an stark befahrenen Hauptstraßen, fünf Objekte mit nach Angabe störendem Lärmeinfluss, nur bei den Objekten Nr. 3 und 7 ist kein störender Lärmeinfluss angegeben. Bei diesen beiden Objekten wurde zur Anpassung an die belastete Wohnlagequalität ein Abschlag in Höhe von - 5 % angesetzt.
4. Fast alle Vergleichsobjekte sind, soweit angegeben, für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern bzw. Wohn-/Geschäftshäusern vorgesehen, nur Objekt Nr. 1 ist lt. Baugenehmigung für ein Studentenwohnheim vorgesehen; zur Berücksichtigung der abweichenden Nutzungsart wurde hier ein Abschlag in Höhe von - 10 % angesetzt.
5. Die Grundstücksgröße der Vergleichsobjekte ist teils größer, teils kleiner als die des Bewertungsgrundstücks, eine direkte Abhängigkeit des Preises von der Größe ist nicht erkennbar.
6. Der Mittelwert der angepassten Verkaufspreise aller ausgewerteten Objekte (bezogen auf WGFZ 1,5) liegt bei rd. 6.303,- € pro m² Grundstücksfläche, mit einer Standardabweichung (Variationskoeff.) von rund 12 %, der Medianwert liegt bei rd. 6.330,- €/m².

8.2.4 Ableitung angemessener Bodenwertansatz

Aus den direkten Vergleichen ergibt sich ein an die Merkmale des Bewertungsgrundstücks und die Marktentwicklung angepasster Mittelwert von rd. 6.303,- €/m² (bei WGFZ 1,5).

Der angemessene Bodenwertansatz für den fiktiv unbebauten und lastenfreien Zustand wird daraus abgeleitet zu **rd. 6.300,- €/m²** bei WGFZ von 1,5.

8.3 Vergleichswert Grundstück Flst. 76/12

Für die Bewertung im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand handelt es sich beim Bewertungsgrundstück um ein Baugrundstück mit Altbestand (Tankstelle) und Altlastenverdacht aufgrund der Vornutzung.

8.3.1 vorläufiger Vergleichswert

Bei Abbruch des Bestands und Neuentwicklung des Bewertungsgrundstücks könnte eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus bzw. einem Wohn- und Geschäftshaus realisiert werden.

Abgeleiteter angemessener Bodenwertansatz
im fiktiv unbebauten und lastenfreien Zustand
bei WGFZ 1,5 (s. 8.2.4) = rd. 6.300,- €/m²

Grundstücksgröße Flst.76/12 918 m²

vorläufiger Vergleichswert

Flst. 76/12, Gmkg. Laim, als Baugrundstück
im fiktiv unbebauten und lastenfreien Zustand
918 m² x 6.300,- €/m² = 5.783.400,- €
gerundet: **5.783.000,- €**

(Das entspricht rd. 4.200,- €/m²-Geschossfläche.)

8.3.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 ImmoWertV_2021 sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

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

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

Im vorliegenden Fall ist zu betrachten:

- a) Kosten für **Abbruch und Freimachen** sowie **Altlastenverdacht** aufgrund der Vornutzung

Der Werteeinfluss dieser beiden Merkmale resultiert aus der zum Stichtag bestehenden Tankstellennutzung. Für die Bewertung im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Rückbau der Tankstelle und die Rückgabe des Grundstücks im schadstofffreien Zustand (wie im Miet-/Pachtvertrag vereinbart) durch den Mieter/Pächter erfolgt, da das Mietverhältnis hier unberücksichtigt bleibt.

Ein wirtschaftlich und risikobewusst handelnder Kaufinteressent wird darin einen wesentlichen Werteeinfluss sehen und einen entsprechenden Sicherheitsabschlag einkalkulieren. Die Rückbaukosten, die möglichen Bodenverunreinigungen sowie die Kosten für die Untersuchung und Beseitigung der Altlasten sind nicht bekannt und können zum Stichtag auch nicht seriös abgeschätzt werden.

Kaufinteressenten bzw. Investoren, die sich auf ein solches belastetes Objekt bzw. Projekt einlassen, werden dies nur unter Ansatz eines entsprechenden Risikoabschlags tun. Außerdem werden auch Banken und Kreditgeber bei der Finanzierung eines solchen Projekts sehr zurückhaltend bzw. risiko-adjustiert agieren.

Die Höhe des Werteinflusses der Rückbau- und Altlastenrisiken wird je nach Interessent und Interessenlage individuell ausfallen und kann nicht berechnet werden. Entsprechend zu Art und Umfang der dargestellten Risiken wird der Werteinfluss als nicht unerheblich eingeschätzt und deshalb mit einem Abschlag in Höhe von rd. - 10 % vom vorläufigen Vergleichswert eingeschätzt.

5.783.000,- € x - 10 % =	- 578.300,- €
gerundet:	- 578.000,- €

b) Werteinflüsse aus **Rechten und Lasten**

Diese bleiben im Zwangsversteigerungsverfahren auftragsgemäß unberücksichtigt.

c) Werteinflüsse aus **Mietverhältnissen**

Diese bleiben im Zwangsversteigerungsverfahren auftragsgemäß unberücksichtigt.

8.3.3 Vergleichswert

vorläufiger Vergleichswert s. 8.3.1:	5.783.000,- €
---	---------------

abzüglich Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Merkmale hier: Rückbau- und Altlastenrisiken:	- 578.000,- €
--	---------------

Vergleichswert

Grundstück Flst. 76/12, Gemarkung Laim, im <u>fiktiv miet- und lastenfreien Zustand</u> zum Stichtag 12.07.2022	5.205.000,- €
---	----------------------

8.4 Ableitung des Verkehrswerts

Für die Ableitung des Verkehrswertes sind vor allem die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

Ermittelter Vergleichswert
Grundstück Flst. 76/12 Gemarkung Laim,
im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand
zum Stichtag 12.07.2022 5.205.000,- €

Der Verkehrswert wird direkt aus dem Vergleichswert abgeleitet und entsprechend der Genauigkeit der Eingangsgrößen marktüblich gerundet:

Verkehrswert

Grundstück Flst.Nr. 76/12, Gemarkung Laim,
Fürstenrieder Str. 98, 80686 Laim,
als Baugrundstück mit Altbestand,
im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand
zum Stichtag 12.07.2022 **5.200.000,- €**
(i.W.: fünf_Millionen_zweihunderttausend_Euro)

9. Zusammenfassung Verkehrswert

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Laim in durchschnittlicher Wohnlage an einer stark befahrenen Hauptverkehrsstraße. Die nähere Umgebung ist geprägt durch überwiegend geschlossene Zeilenbebauung entlang der Fürstenrieder Straße, mit 3- bis 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern (mit Läden im EG), westlich angrenzend liegt Einfamilienhausbebauung. Die Geschäftslage an der Fürstenrieder Straße ist für eine Tankstelle gut, für Ladengeschäfte ist die Passantenfrequenz relativ gering.

Das **Grundstück Flst. 76/12, Fürstenrieder Str. 98** liegt auf der Westseite der Straße, es ist annähernd rechteckig geschnitten, die Grundstücksgröße beträgt 918 m².

Zum Stichtag ist das Grundstück **mit einer Tankstelle bebaut** (Verkaufsbauwerk und überdachter Tankbereich mit 3 Zapfsäulen, verschiedene unterirdische Tanks und Anlagen). Alle ober- und unterirdischen Baulichkeiten und Anlagen stehen im Eigentum des Mieters/Pächters, es handelt sich insofern um Scheinbestandteile nach § 95 BGB und nicht um wesentliche Bestandteile oder Zubehörstücke des Grundstücks.

Die baulichen Möglichkeiten auf dem Grundstück sind mit der bestehenden Bebauung nicht ausgeschöpft. Nach Rückbau der Tankstelle und Freimachen des Grundstücks könnte vermutlich ein Mehrfamilienhaus bzw. Wohn-/Geschäftshaus in Verlängerung der auf der Südseite bestehenden Häuserzeile genehmigungsfähig sein. Insgesamt wird für die weitere Bewertung eine Bebaubarkeit in Art und Maß der Bebauung entlang der Fürstenrieder Straße angenommen, mit einem Maß der baulichen Nutzung wie das des Bodenrichtwerts mit WGFZ von ca. 1,5. (Anmerkung: Dies stellt keine baurechtliche Beurteilung dar, sondern nur eine Überlegung im Rahmen der Wertermittlung. Eine rechtssichere Aussage über die mögliche bzw. zulässige Bebauung kann nur über einen Vorbescheid oder eine Baugenehmigung erlangt werden.)

Die Belastung mit dem Tankstellenrecht (bis 2037) und das bestehende Miet-/Pachtverhältnis für die Tankstelle sind in dieser Bewertung auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der bekannten wertbildenden Faktoren wird das Grundstück Flst. 76/12, Gmkg. Laim, bebaut mit der Tankstelle Fürstenrieder Str. 98, im Bestand und fiktiv miet- und lastenfreien Zustand zum Stichtag 12.07.2022 als Baugrundstück mit Altbestand für das Zwangsversteigerungsverfahren bewertet zu

5.200.000,- €

(i.W.: fünf_Millionen_zweihunderttausend_Euro)

München, 13.09.2022

gez. Herbert Schlatt

Rundstempel

Vorbemerkung: Berechnungsgrundlage sind die genehmigten Baupläne von 1960, 1986 und 1990, ergänzt durch Skizzen vom Orts-termin. Die darin angegebenen Maße und Flächen werden als richtig vorausgesetzt. Soweit keine Maße angegeben sind, ist die Berechnung überschlägig.

Die Berechnungen und Aufstellungen dienen nur für dieses Gutachten und sind für eine andere Verwendung nicht geeignet.

Flächenaufstellung:

Fürstenrieder Str. 98

Die Flächen sind aus den genehmigten Plänen bzw. dem Bestandsplan übernommen worden, ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.

Teilweise wurden die Maße bzw. Flächen graphisch aus den Plänen übernommen, die Berechnung bzw. die Ergebnisse sind deshalb nur überschlägig.

Tankstelle

Bebaute Fläche:

Verkaufsgebäude	=4,9*15,1	=	73,99 m ²		
		=	73,99 m ²	rd.	74 m ²

Doppelgarage ca.	=6*5	=	30,00 m ²	rd.	30 m ²
------------------	------	---	----------------------	-----	-------------------

Geschossfläche: (überschlägig, entspr. Def. des GAA)

Verkaufsgebäude	=4,9*15,1	=	73,99 m ²		
überdachter Tankber.	ohne Ansatz	=	0,00 m ²		
Geschossfläche gesamt:			73,99 m ²	rd.	74 m ²

Grundstück lt. Grundbuch					
Grundstücksfläche	Flst. 76/12	=	918 m ²		
Grundflächenzahl	(nur mit Verkaufsgebäude)		GRZ	=	0,08
Geschossflächenzahl	(nur mit Verkaufsgebäude)		WGFZ	=	0,08

Abkürzungsverzeichnis

Abt.	Abteilung	LBK	Lokalbaukommission
AG	Amtsgericht	LG	Landgericht
Anm.	Anmerkung	LL	Luftlinie
Art.	Artikel	LZ	Liegenschaftszinssatz
AR/AK	Abstellraum/-kammer	MD	Dorfgebiet
BauGB	Baugesetzbuch	MEA	Miteigentumsanteil
BauNVO	Baunutzungsverordnung	MFH	Mehrfamilienhaus
BayBO	Bayerische Bauordnung	MI	Mischgebiet
BBauG	Bundesbaugesetz	MK	Kerngebiet
BBe	Besondere Betriebseinrichtungen	Nfl.	Nutzfläche
BBt	Besondere Bauteile	NHK	Normalherstellungskosten
BBP	Bebauungsplan	OG	Obergeschoss
BEL	Bauerwartungsland	OLG	Oberlandesgericht
BewG	Bewertungsgesetz	PV	Photovoltaik
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	RE	Jahresreinertrag
BGF	Brutto-Grundfläche	RH	Reihenhaus
BRI	Bruttorauminhalt	REH	Reiheneckhaus
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung	RMH	Reihenmittelhaus
DG	Dachgeschoss	RND	Restnutzungsdauer
DH/DHH	Doppelhaus/Doppelhaushälfte	RoE	Jahresrohertrag
DIN	Deutsche Industrie Norm	Rspr.	Rechtsprechung
ebf.	erschließungsbeitragsfrei	RW	Richtwerte
ebp.	erschließungsbeitragspflichtig	SE	Sondereigentum
EFH	Einfamilienhaus	SNR	Sondernutzungsrecht
EG	Erdgeschoss	SO	Sondergebiet
ETW	Eigentumswohnung	STABW	Standardabweichung
EW	Ertragswert	SV	Sachverständiger
EZ	Erbbauzins	SW	Sachwert
FNP	Flächennutzungsplan	TE	Teilungserklärung
GAA	Gutachterausschuss	TG	Tiefgarage
GB	Grundbuch	UG	Untergeschoss
GBO	Grundbuchordnung	VG	Vollgeschoss
GE	Gewerbegebiet	VO	Verordnung
GF	Geschossfläche	VP	Verkaufspreis
GFZ	Geschossflächenzahl	VKW	Verkehrswert
GG	Grundgesetz	WA	Allgemeines Wohngebiet
GI	Industriegebiet	WB	Besonderes Wohngebiet
GND	Gesamtnutzungsdauer	WE	Wohnungseinheit
GRZ	Grundflächenzahl	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
GFZ	Geschossflächenzahl	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
ha	Hektar (= 10.000 m ²)	WF/Wfl.	Wohnfläche
hG	höherwertiges Gewerbe	WGFZ	wertrelevante GFZ
i.D.	im Durchschnitt	WoFIV	Wohnflächenverordnung
i.d.F.	in der Fassung	WR	Reines Wohngebiet
i.M.	im Mittel	WS	Kleinsiedlungsgebiet
ImmoWertV		WW	Warmwasser
Immobilienwertermittlungsverordnung		WWV	Warmwasserversorgung
KAG	Kommunalabgabengesetz	ZFH	Zweifamilienhaus
KG	Kellergeschoss	ZH	Zentralheizung
Koeff.	Koeffizient	ZV	Zwangsverwalter(in)
KP	Kaufpreis		
KW	Kaltwasser		