



GUTACHTEN

Ermittlung der unbelasteten Verkehrswerte (Marktwerte) § 194 BauGB

für das eingetragene Grundstück der Gemarkung Forstenried

Flst. Nr. 578/46

**Bauweberstraße 25a
Gebäude- und Freifläche**

zu 400 m²



Doppelhaushälfte mit Garage

Aktenzeichen **1510 K 318/22**

**Stichtag der
Wertermittlung** **08.08.2023**

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

Eigentümer anonymisiert

Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungstichtag 08.08.2023:

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der unbelastete Verkehrswert vom **Sachwert** abgeleitet:

Ergebnis am Wertermittlungstichtag 08.08.2023:

**Flurstück Nr. 578/46, Gemarkung Forstenried
Bauweberstraße 25a in 81476 München 1.493.000 €**

Hinweis zum Verkehrswert:

Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuchs (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

München, den 24.10.2023

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten samt Anlagen enthält 54 Seiten.
Es wurde in 3 Ausfertigungen und als eine PDF-Version erstellt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3-4
1.0 Allgemeine Angaben	5-6
2.0 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz	8
3.0 Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Tatsächliche Eigenschaften	9
o Makrolage	9-10
o Mikrolage	11-13
o Sonstige Infrastrukturdaten	14
o Wohnlage	15
3.2 Gestalt und Form	16-17
3.3 Erschließungszustand	18
3.4 Entwicklungszustand	19
4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen	20
4.1 Doppelhaushälfte mit Garage	20
Baujahr	20
▪ Wohnfläche, Nutzungsfläche	21-22
▪ Brutto-Grundfläche	23
▪ Planunterlagen	24-29
4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	30
4.3 Ausführung und Innenausstattung Hauptmerkmale	31-32
4.4 Außenanlagen	33
4.5 Energetische Eigenschaften	33
4.6 Baulicher Zustand	34
▪ Fotos	35
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	36
5.1 Wertermittlungsverfahrens	36
5.2 Ableitung des Verkehrswertes	37-38
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	39
6.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	40-41
7.0 Ermittlung des Bodenwertes am Wertermittlungsstichtag 08.08.2023	42-43

8.0	Daten zur Ermittlung des Sachwertes am Wertermittlungstichtag 08.08.2023	44-45
8.1	Ermittlung des Sachwertes am Wertermittlungstichtag 08.08.2023	46-47
9.0	Vergleichswertverfahren, informativ	48
9.1	Allgemeines zum Immobilienmarkt in München	49
9.2	Direkter Preisvergleich, informativ	50-52
10.0	Ableitung und Zusammenstellung des Ergebnisses am Wertermittlungstichtag 08.08.2023	53
11.0	Verkehrswert für das Objekt Flurstück Nr. 578/46, Gemarkung Forstenried, Bauweberstraße 25a in 81476 München am Wertermittlungstichtag 08.08.2023	54

INTERNETVERSION AG

1.0 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München -Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen- Infanteriestraße 5 80325 München
Eigentümer	anonymisiert
Grund der Gutachtenerstellung	Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren. Laut Gutachtauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen. Hier: zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Beschluss vom	03.04.2023
Nutzung	Vermietet, Mietvertrag wurde keiner vorgelegt.
Wertermittlungsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none">▪ Auskünfte der Stadt München▪ Auskünfte des Gutachterausschusses der Stadt München▪ Auszüge aus dem Katasterkartenwerk vom 05.06.2023▪ Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik▪ Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung▪ Einschlägige Fachliteratur▪ Zeitungsinserate, Internetrecherchen▪ Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen ▪ <u>Unterlagen Lokalbaukommission:</u>▪ Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage von 1996▪ Tektur zum Neubau einer Doppelhaushälfte Haus 2 von 1997 ▪ Grundbuchauszug vom Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen zur Verfügung gestellt, Grundbuch Amtsgericht München von Forstenried, Blatt 13092, Ausdruck vom 17.02.2023

- Ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen
- Die beim Ortstermin gefertigten Fotos und Aufzeichnungen

Wertermittlungstichtag 08.08.2023

Qualitätsstichtag 08.08.2023

Tag der Ortsbesichtigung 08.08.2023

Benachrichtigt wurden

- Rechtliche Vertreter der Antragstellerin, per Einwurfeinschreiben
- Beide Antragsgegner, per Einwurfeinschreiben
- Mieter durch Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss

Teilnehmer

- Mieter
- Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss
- Margit Apitzsch als Sachverständige

Hinweis: Es durften laut Vorgabe der Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss keine Innenfotos und kein Foto von der Gartenseite erstellt werden. Der Gartenseite des Wohnhauses und der Garage sowie der Garten und die Garage konnten nicht besichtigt werden.

2.0 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen bleiben bei der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt. Gegebenenfalls werden sie auf Antrag des Gerichts gesondert ermittelt.

Falls im Grundbuch Abteilung III Schuldverhältnisse eingetragen sind, werden diese im Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen.

Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt.

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört, insbesondere im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht zu den Sachverständigenpflichten.

Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme. Es besteht kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung.

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare Schäden und Mängel an baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass die unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachtliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen, der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für die Mängel im Hochbau erforderlich.

Die Kostenangaben über den Instandhaltungsrückstau sind lediglich eine Schätzgröße.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe unberücksichtigt bleiben.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) der baulichen Anlage erfolgte nicht.

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotografien ein Urheberrecht nach Urheberrechtsgesetz. Die Auftraggeber dürfen das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Zustimmung oder schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zu honorieren. Bei ungenehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz

Bestandverzeichnis: Grundbuch des Amtsgerichts München von Forstenried, Blatt 13092

Lfd. Nr. 1	Flurstück Nr. 578/46	Bauweberstraße 25a Gebäude- und Freifläche	400 m ²
------------	----------------------	---	--------------------

Erste Abteilung:

Lfd. Nr. 2	anonymisiert
------------	--------------

Zweite Abteilung:

Im Gutachten bleiben Eintragungen auftragsgemäß unberücksichtigt.

2.1.0 Vermessungsamt München

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Forstenried,
Ausdruck vom 05.06.2023
M 1:1000

2.1.1 Denkmalschutz

In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:
keine Eintragung bzgl. Einzeldenkmal oder Bodendenkmäler

2.1.2 Baurecht

§ 34 BauGB, kein Bebauungsplan vorhanden

Die Bauweberstraße ist im geltenden Flächennutzungsplan als WA Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Um einer Verdrängung entgegenzuwirken, macht die Landeshauptstadt München seit 1987 von ihrem gesetzlichen Recht zum Erlass von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) Gebrauch. Durch den Erlass dieser Erhaltungssatzungen soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleiben (sog. „Milieuschutz“), soweit dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Das Bewertungsobjekt liegt in keinem Erhaltungssatzungsgebiet.

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl

München

Stand 30.06.2023: 1.578.567 Einwohner

Gemarkung

Forstenried

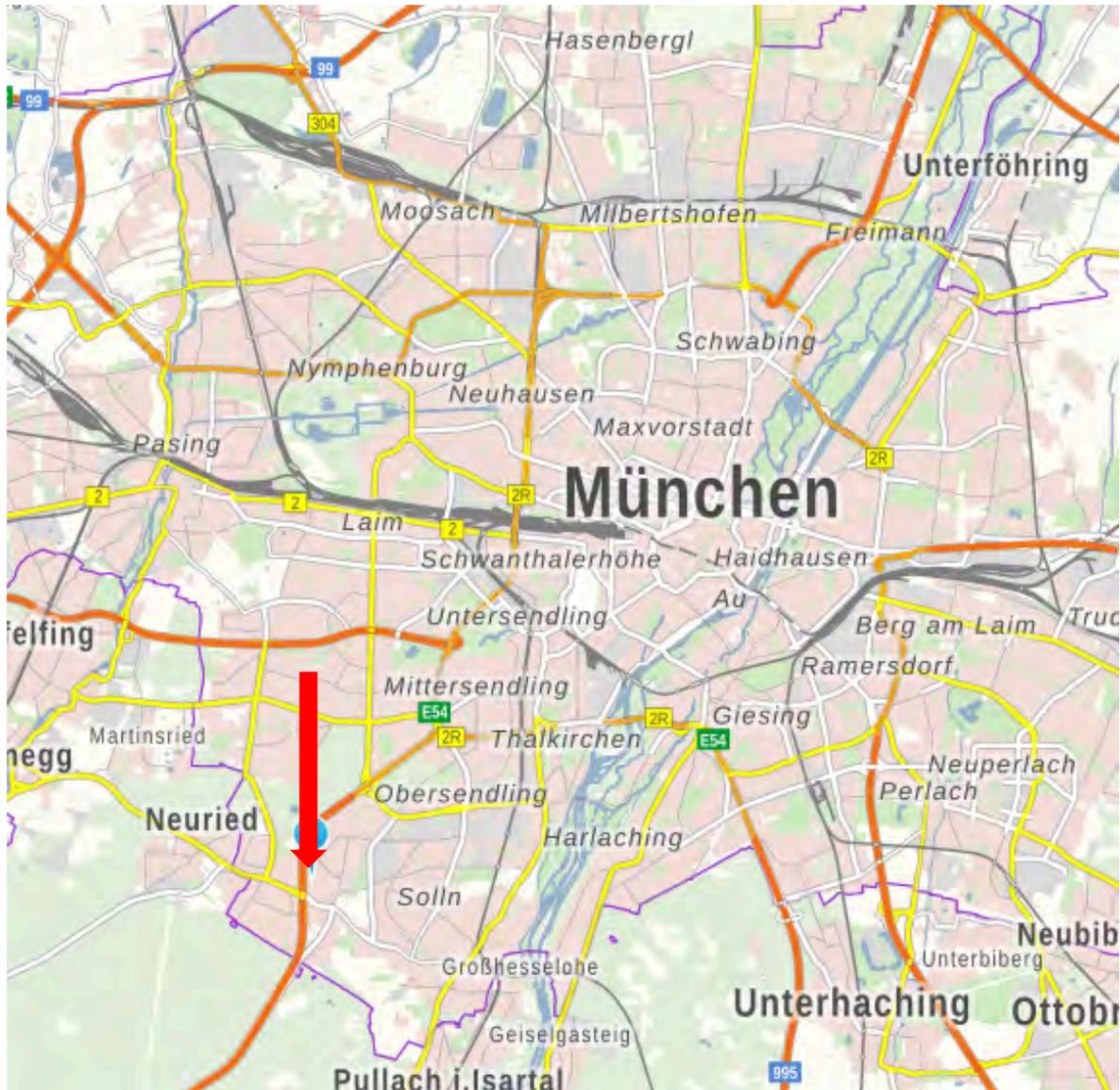
Makrolage

München ist die Landeshauptstadt des Freistaates Bayern. Sie ist mit über 1,52 Millionen Einwohnern die einwohnerstärkste und flächenmäßig größte Stadt Bayerns und nach Berlin und Hamburg die nach Einwohnern drittgrößte Kommune der Bundesrepublik Deutschland und die zwölftgrößte der Europäischen Union. Sie ist die größte Stadt Deutschlands, die kein Stadtstaat ist.

Die Landeshauptstadt München ist eine kreisfreie Stadt, zudem Verwaltungssitz des die Stadt umgebenden gleichnamigen Landkreises sowie des Landratsamtes München, des Bezirks Oberbayern und des Regierungsbezirks Oberbayern. München wird unter ökonomischen Kriterien zu den Weltstädten gezählt. Die Stadt ist eine der wirtschaftlich erfolgreichsten und am schnellsten wachsenden Großstädte Deutschlands und Sitz zahlreicher Konzerne und Versicherungen. Zudem ist sie nach Frankfurt am Main der zweitwichtigste Finanzplatz Deutschlands und zugleich eines der bedeutendsten Finanzzentren weltweit. In der Städteplatzierung des Beratungsunternehmens Mercer belegte München im Jahr 2014 unter fünfzig Großstädten weltweit nach Infrastruktur den zweiten und nach Lebensqualität den vierten Platz. München gliedert sich in 25 Stadtbezirke.

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln.

Makroplan



Mikrolage

Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Geographisch liegt der Bezirk am südlichen Stadtrand, westlich der Isar. In seinem Bereich befindet sich mit 579 m über NN der höchste Punkt im Stadtgebiet (Balde-Höhe im Klostergut Warnberg). Der Stadtbezirk, mit rund 91 000 Einwohnern der Drittgrößte in München, setzt sich aus fünf sehr unterschiedlichen Stadtteilen zusammen: Thalkirchen, ehemaliges Bauerndorf, in der Isarniederung gelegen, zählt zu den ältesten Siedlungen im südlichen Münchner Raum und nimmt durch seine Lage an der renaturierten Isar, mit den Isarauen und dem Hinterbrühler See, eine wichtige Erholungs- und Freizeitfunktion für die gesamte Stadtbevölkerung ein.

Überregional bekannt ist die Floßlände als Endpunkt für die Floßfahrten auf der Isar. Obersendling, ursprünglich zu Thalkirchen gehörig und am 1.1.1900 gemeinsam in die Stadt München eingemeindet, erlebte nach dem letzten Krieg, vor allem durch die Standortkonzentration der Firma Siemens, eine rapide wirtschaftliche Entwicklung, die in der Folge auch den Wohnungsbau vorantrieb. Erwähnenswert sind die beiden, 1954 entstandenen Siemens-Sternhochhäuser an der Boschetsriederstraße, die ersten Hochhäuser Münchens, die nach dem Krieg gebaut wurden. Seit einigen Jahren werden Teile des sogenannten „Gewerbeband Obersendling“ überplant und anderen Nutzungen zugeführt. So werden ca. 1000 Wohnungen auf dem ehemaligen EON-Gelände (Drygalski Alle/Boschetsrieder Straße) geplant. Im ehemaligen Kernstandort von Siemens zwischen Baierbrunner Straße und Hofmannstraße ist zudem ein weiteres Quartier mit über 1000 Wohnungen in Planung. Auch eine Reihe von Bildungseinrichtungen haben sich dort angesiedelt. Auf einer Teilfläche von fast 20 ha der ehemaligen Siemenswerke ist ein neues Quartier mit etwa 1 000 Wohnungen (davon 300 im geförderten Wohnungsbau) für ca. 2 000 Einwohner/innen entstanden, sowie ca. 1 000 Arbeitsplätze. Städtebaulich prägend sind fünf Hochhäuser mit einer Höhe von je 50 Meter, gruppiert um einen zentralen Park. Gegenüberliegend (westlich der Bahnlinie) wird die nötige Infrastruktur bereitgestellt, u.a. Nahversorgungs- und soziale und Bildungseinrichtungen. So wird eine neue Grundschule derzeit an der Baierbrunner Straße gebaut und eine weitere ist an der Gmunder Straße geplant. Die Wohnbebauung in Obersendling, die auch noch ältere Wohnquartiere aufweist, ist in Industrie- und Gewerbegebiete eingebettet. Fürstenried (überregional bekannt ist das gleichnamige Schloss), mit den Siedlungsbereichen Kreuzhof, Ost- und West-Fürstenried, Maxhof und Neufürstenried sowie Forstenried (eingemeindet 1912), mit seinem alten Dorfkern und der eher dörflichen Struktur, sind überwiegend als Wohngebiete einzuordnen. Hier sind, zusammen mit der Parkstadt Solln, zwischen 1959 und 1971 vier Großwohnanlagen mit über 12 500 Wohnungen für mehr als 25 000 Einwohner entstanden. Solln (eingemeindet 1938) zählt mit seinem

Gartenstadtcharakter und einer aufgelockerten, überwiegenden Einfamilienhaus- und Villenbebauung zu den bevorzugtesten Wohngegenden der Stadt, begünstigt durch die Nähe zum Forstenrieder Park und zum Isartal. Die soziale Struktur im Stadtbezirk folgt den städtebaulichen Gegebenheiten in den einzelnen Bezirksteilen (z. B. Villenviertel Alt-Solln, Einfamilienhausgebiete in Forstenried und Maxhof, Großwohnanlagen in Fürstenried, ältere Wohnquartiere und Genossenschaftsbauten in Thalkirchen und Obersendling). Der Ausländeranteil liegt für den gesamten Bezirk deutlich unter dem städtischen Durchschnitt, variiert aber stark zwischen den einzelnen Bezirksteilen.

INTERNETVERKEHR

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Südwesten von München in der Gemarkung Forstenried, östlich der A 95 in einem Wohngebiet



INTERNE

Verkehrslage

Die Innenstadt von München ist mit dem Auto ca. 25 Minuten entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel

U 3 Haltestelle Basler Straße in ca. 600 m Entfernung. Die Innenstadt ist in ca. 24 Minuten mit der U-Bahn erreichbar.

Sonstige Infrastruktur

- Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Umgebung
- Ämter in München
- Kindergärten und Schulen in der Umgebung
- Fachhochschulen und Universitäten in München
- Ärzte und Apotheken in Forstenried
- Krankenhäuser und Kliniken in München
- Breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten in München

Immissionen

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren leichte Immissionen durch Verkehrslärm. Laut Auskunft beim Ortstermin kann es bei bestimmten Windverhältnissen zu Verkehrslärm durch die nahe gelegenen Autobahn A 95 kommen.

Art der Bebauung

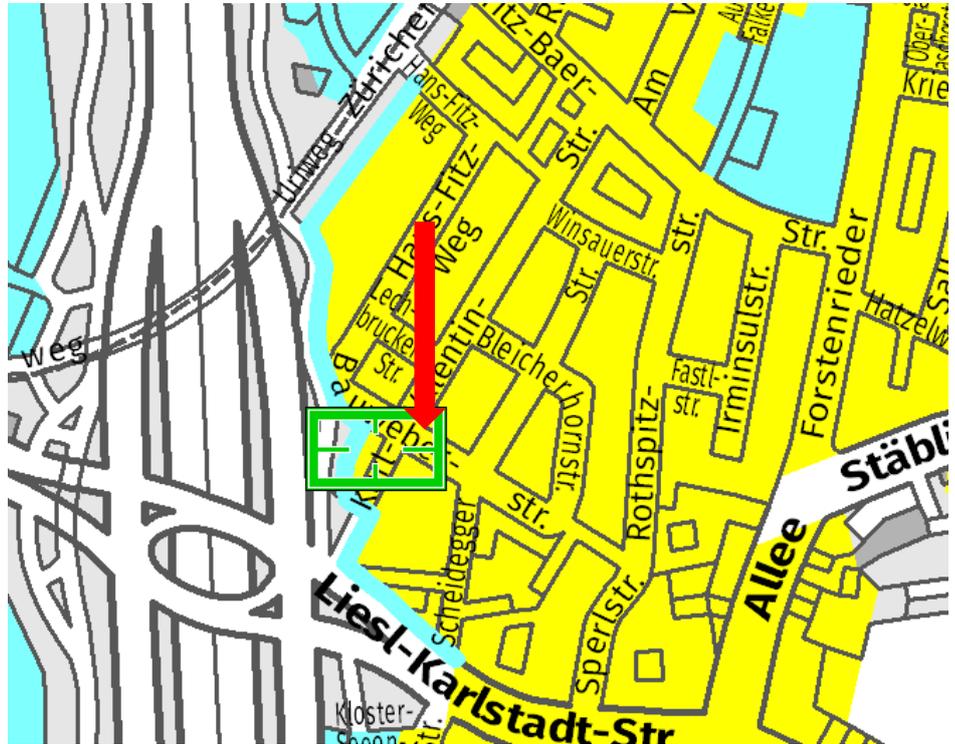
Doppelhaushälfte mit Garage

Umgebende Bebauung

Wohnbebauung

Wohnlage

Laut Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses sowie Mietspiegel: Gute Lage



Gute Lage - gelb

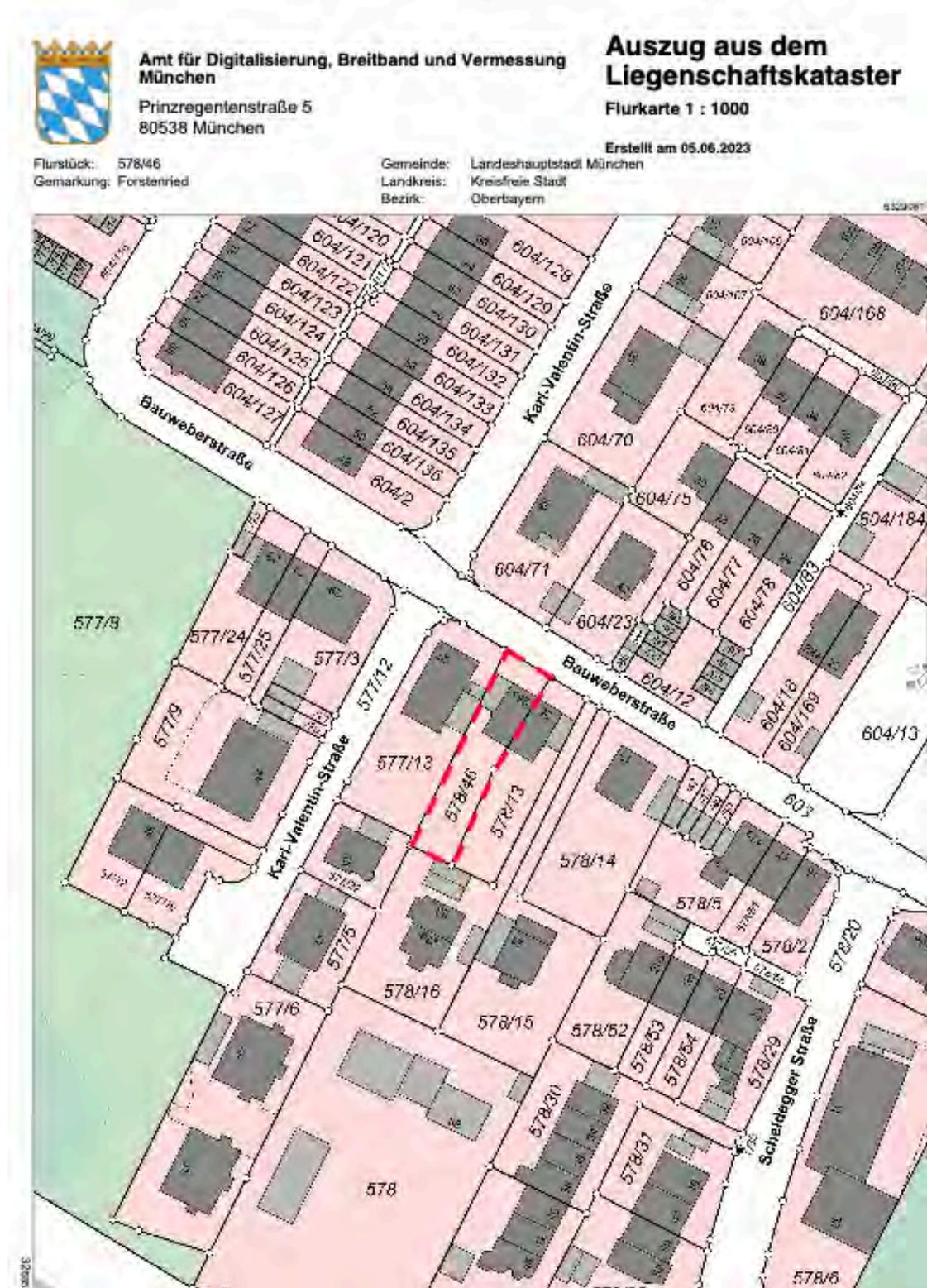


Gefragte Innenstadtrandlagen und größere Neubaugebiete mit überwiegend guter Gebietsstruktur sowie ruhige Wohngegenden mit Gartenstadtcharakter, ausreichender Infrastruktur und positivem Image

3.2 Gestalt und Form

Art	Flurstück Nr. 578/46 hat eine schmale längliche Form.
Straßenfront	Flurstück Nr. 578/46 grenzt im Nordosten mit einer Länge von ca. 10 m an die Bauweberstraße an.
Grundstücksgröße	400 m ²
Topographische Grundstückslage	in sich überwiegend ebenes Grundstück

INTERNETVERSION AG



MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
 PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
 VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
 VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

3.3 Erschließungszustand

Straßenzustand

Die Bauweberstraße ist asphaltiert, beidseitige Gehwege vorhanden, Straßenbeleuchtung ist vor Ort.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen

Strom, Wasser, Gas

Abwasserbeseitigung

Kanalanschluss

Erschließungskosten

Aufgrund des Altbestandes wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge nach KAG und BauGB bezahlt sind.

Altlasten

Altlasten wurden nicht untersucht. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

INTERNETVERSION AG

4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Doppelhaushälfte mit Garage

Hinweis: Es durften laut Vorgabe der Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss keine Fotos von innen und dem Garten erstellt werden. Der Gartenseite des Wohnhauses und der Garage sowie der Garten und die Garage konnten nicht besichtigt werden.

Die Planunterlagen aus der genehmigten Tekturplanung der Baugenehmigung stimmen mit der Örtlichkeit nicht in allen Bereichen überein!

Art des Gebäudes

Auf dem Bewertungsgrundstück steht eine Doppelhaushälfte mit Garage.

Das Wohnhaus steht zusammen mit dem Nachbardoppelhaushälfte giebelständig zur Bauweberstraße, hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss mit Krüppelwalmdach. Die Einzelgarage hat ein Flachdach.

Baujahr

Laut Angabe vor Ort ca. 1997

Wohnfläche

Angaben ungeprüft aus den Bauunterlagen entnommen bzw. Ergänzt oder korrigiert.

Wenn keine Planunterlagen vorliegen, werden die Flächen überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung der Grunddaten der Planunterlagen wurde nicht vorgenommen, die Richtigkeit wird hier unterstellt. Es lagen keine Wohnflächenberechnungen vor. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Die Planunterlagen sind nicht vollständig bemaßt.

Hinweis:

Die Planunterlagen aus der genehmigten Tekturplanung der Baugenehmigung stimmen mit der Örtlichkeit nicht in allen Bereichen überein!

Die Wohnfläche kann deshalb von der im Gutachten eingestellten Wohnfläche abweichen. Die Terrasse konnte nicht besichtigt werden und wurde deshalb nicht in die Wohnfläche eingerechnet.

Erdgeschoss		
Küche		9,56 m ²
Diele		6,75 m ²
WC		1,68 m ²
Wohnen/Essen		34,68 m ²
		<hr/>
		52,67 m ²
abzgl. Putz	3%	1,58 m ²
		<hr/>
EG		51,09 m ²
Obergeschoss		
Diele		5,76 m ²
Abstellraum		1,51 m ²
Schlafen		20,52 m ²
Bad		7,23 m ²
Kind		10,03 m ²
Kind		12,13 m ²
		<hr/>
		57,18 m ²
abzgl. Putz	3%	1,72 m ²
		<hr/>
		55,46 m ²
Balkon/2	ca.	2,40 m ²
		<hr/>
OG		57,86 m ²
Dachgeschoss		
Diele		6,30 m ²
Abstellraum		1,51 m ²
Kind		14,69 m ²
Kind		10,80 m ²
Bad		6,35 m ²
		<hr/>
		39,65 m ²
abzgl. Putz	3%	1,19 m ²
		<hr/>
DG		38,46 m ²
Gesamt	rd.	147,00 m ²

Nutzungsfläche Keller		
Hobbyraum		28,50 m ²
Diele		4,40 m ²
Abstr.		4,60 m ²
Heizung	ca.	7,23 m ²
Keller		9,90 m ²
		<hr/>
		54,63 m ²
abzgl. Putz	3%	1,64 m ²
		<hr/>
Keller	rd.	53,00 m ²

Zusätzliche Nutzungsfläche in der Garage (ca. 23 m²) vorhanden.

INTERNETVERSION AG

Brutto-Grundfläche (BGF)

Gebäudeabmessungen aus der Eingabeplanung und Lageplan entnommen.

Die Planunterlagen sind nicht vollständig bemaßt.

Wohnhaus: Länge ca. 12,00 m, Breite ca. 5,91 m
 Garage: Länge ca. 7,24 m,
 Breite ca. 3,02 m bis 4,17 m

Wohnhaus:	Kellergeschoss:	70,92 m ²
	Erdgeschoss:	71,27 m ²
	Obergeschoss:	72,49 m ²
	Dachgeschoss:	70,80 m ²

	Gesamt	rd. 285 m ²

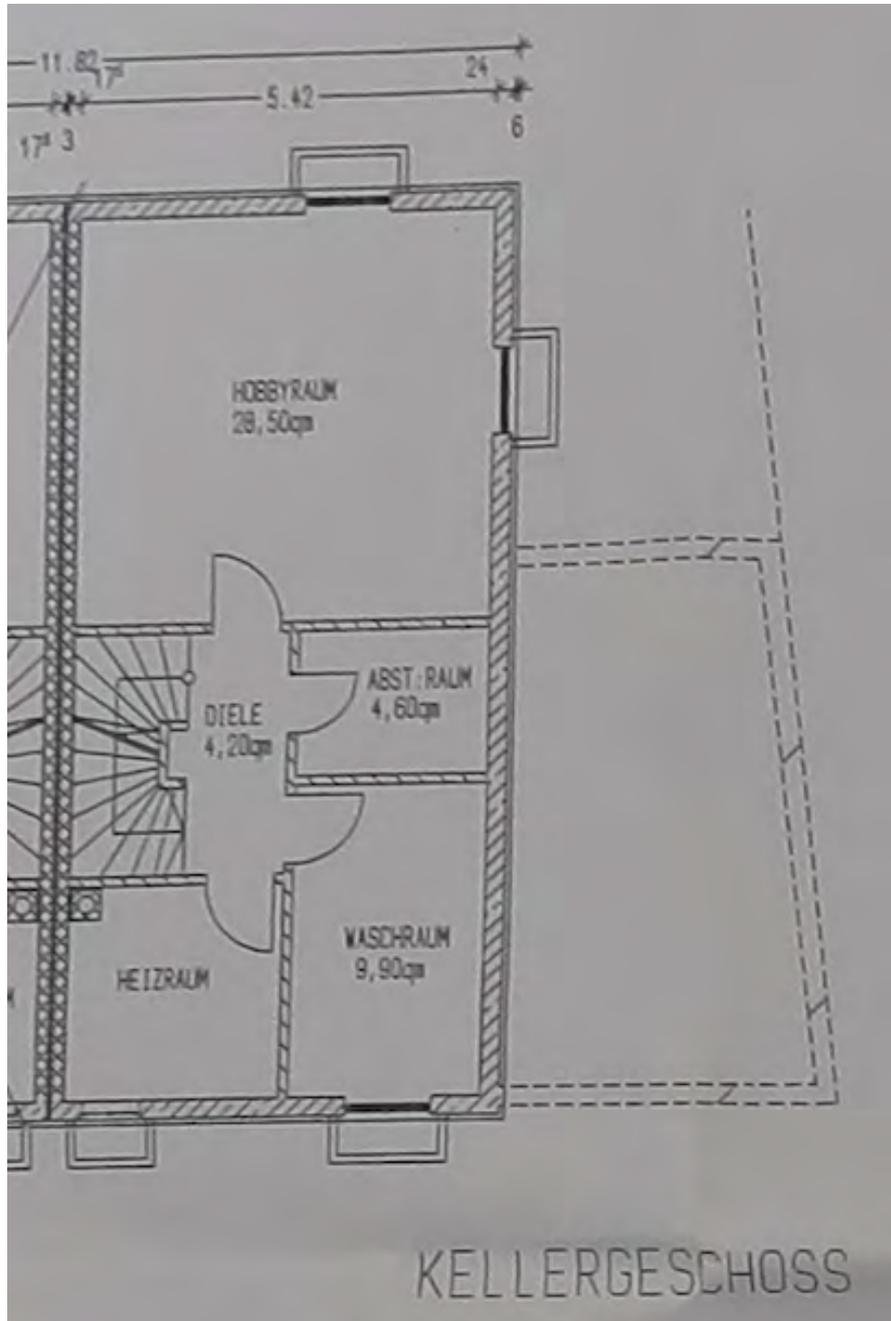
Garage: rd. 26 m²

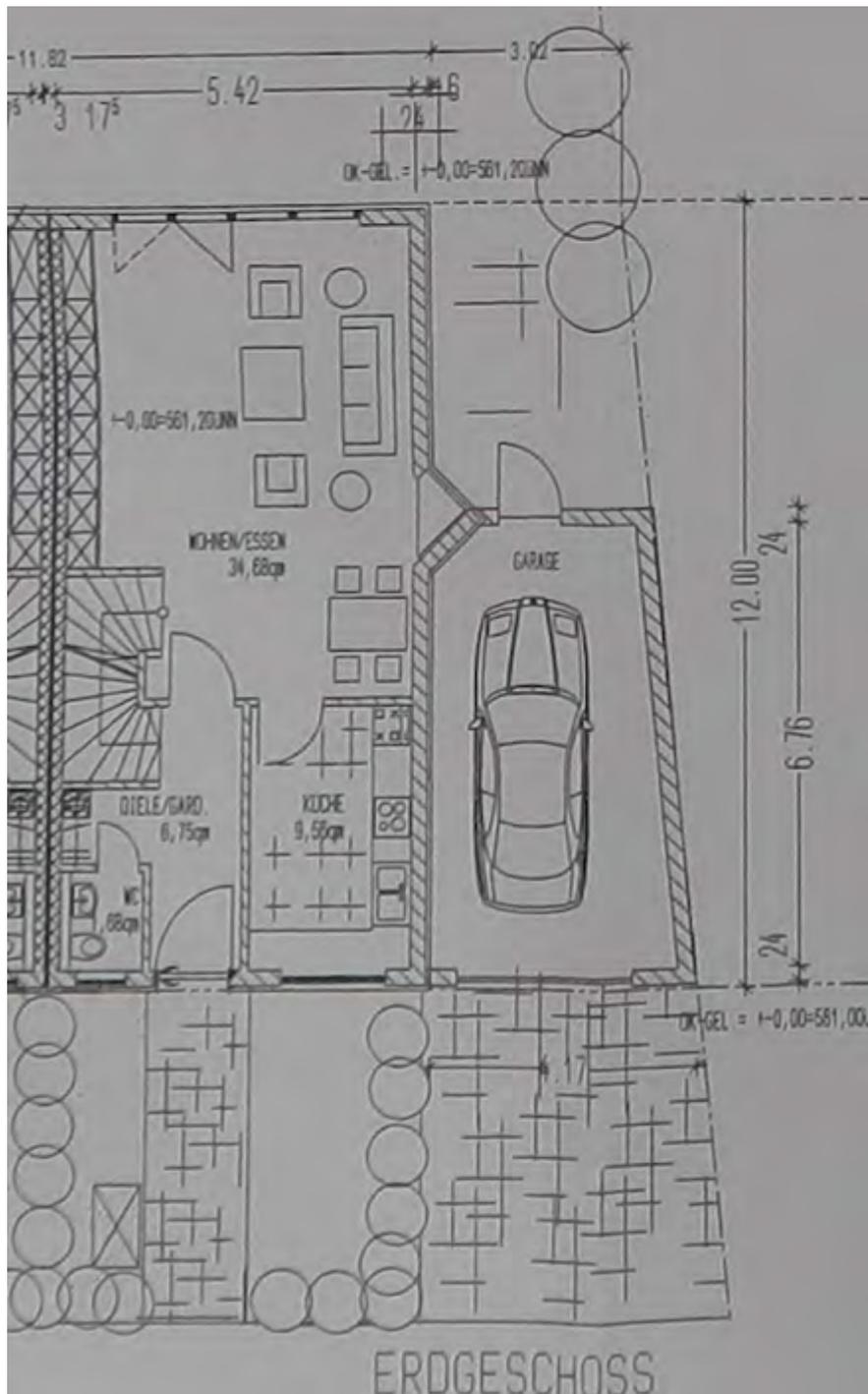
INTERNETVERSION AG

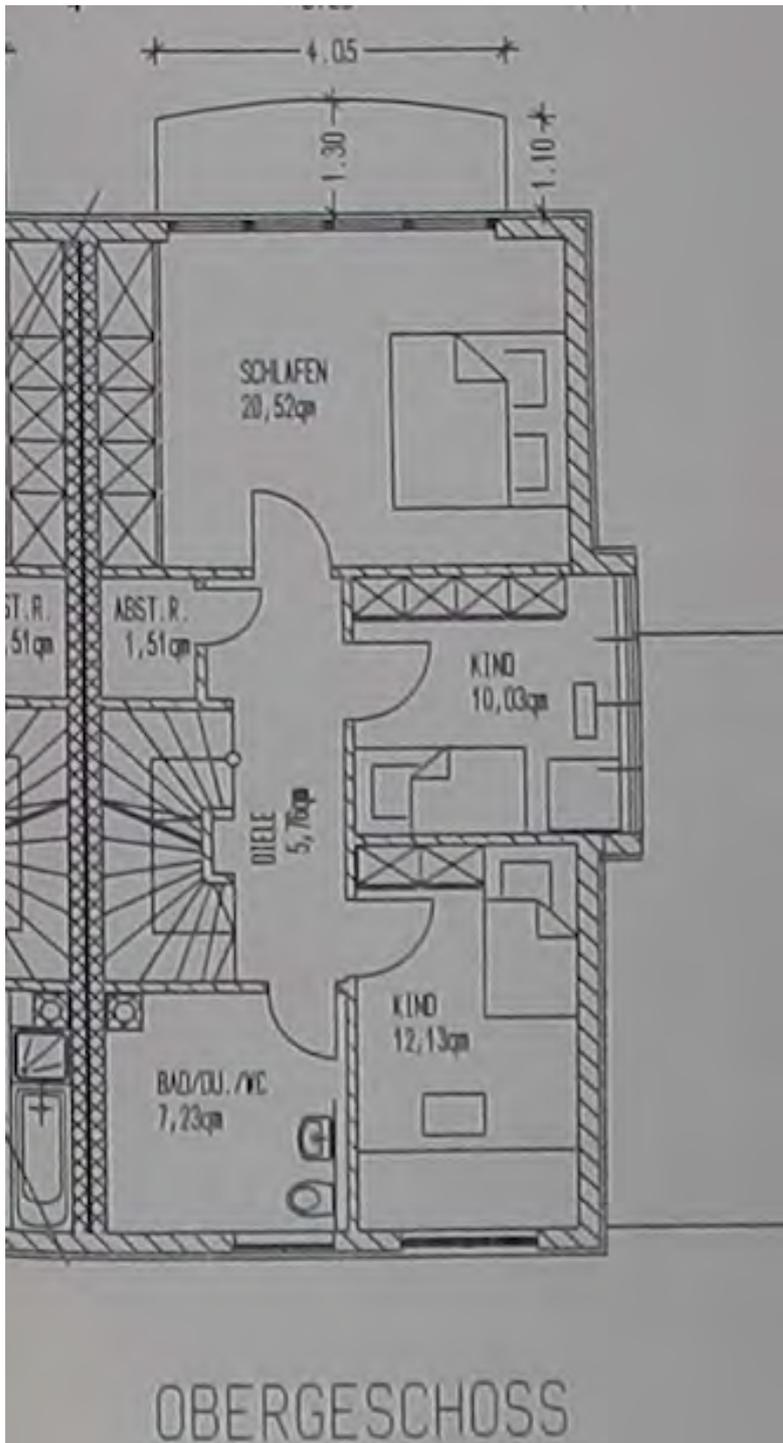
Hinweis:

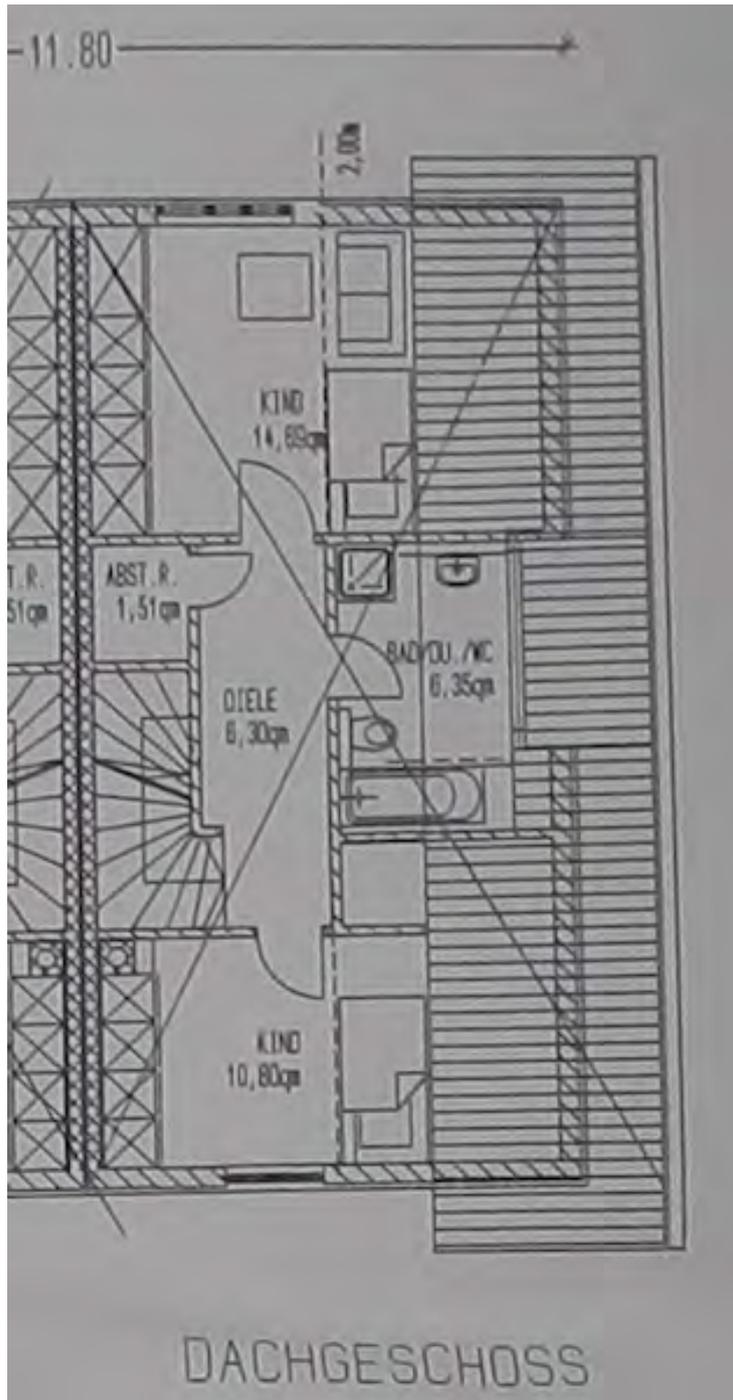
Die Planunterlagen aus der genehmigten Tekturplanung der Baugenehmigung stimmen mit der Örtlichkeit nicht in allen Bereichen überein!

Die Wohnfläche kann deshalb von der im Gutachten eingestellten Wohnfläche abweichen. Die Terrasse konnte nicht besichtigt werden und wurde deshalb nicht in die Wohnfläche eingerechnet.

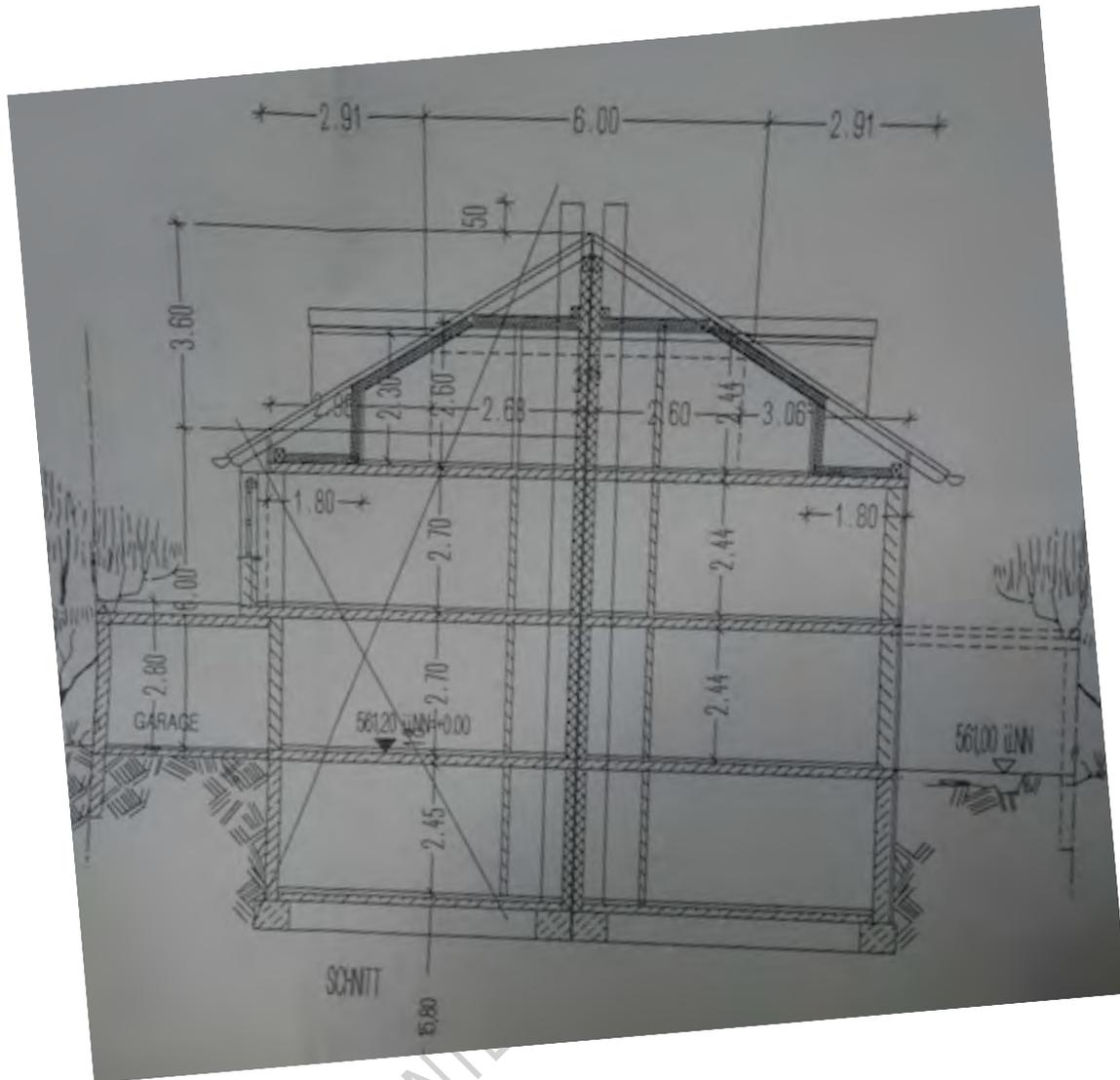












4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale

Hinweis:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort, Eingabeplanung sowie ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen.

Es durften laut Vorgabe der Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss keine Fotos von innen und dem Garten erstellt werden. Der Gartenseite des Wohnhauses und der Garage sowie der Garten und die Garage konnten nicht besichtigt werden.

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Stahlbeton
Kellerumfassungswände	Stahlbeton
Umfassungswände	Mauerwerk mit Wärmedämmputz
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbeton
Wärme- und Schallschutz	Annahme: nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften
Treppe	Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag
Fenster	Kunststoff mit Rollläden wo techn. möglich
Innentüren	lackierte Türen
Hauseingangstüre	Metall
Dachstuhl	Holz
Dacheindeckung	Pfannendeckung
Versorgungseinrichtungen	Strom, Wasser, Gas
Elektrische Installation	mittlere Ausstattung
Heizung	Heizkörper
Sanitäre Installation	mittlere Ausstattung

4.3 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale

Hinweis:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort, Eingabeplanung sowie ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen.

Es durften laut Vorgabe der Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss keine Fotos von innen und dem Garten erstellt werden. Der Gartenseite des Wohnhauses und der Garage sowie der Garten und die Garage konnten nicht besichtigt werden.

Hinweis:

Die Planunterlagen aus der genehmigten Tekturplanung der Baugenehmigung stimmen mit der Örtlichkeit nicht in allen Bereichen überein!

Die Wohnfläche kann deshalb von der im Gutachten eingestellten Wohnfläche abweichen. Die Terrasse konnte nicht besichtigt werden und wurde deshalb nicht in die Wohnfläche eingerechnet.

Lichte Höhe	Messung vor Ort überschlägig gemessen: Kellergeschoss ca. 2,42 m Erdgeschoss ca. 2,40 m Obergeschoss ca. 2,41 m Dachgeschoss ca. 2,38 m
Kellergeschoss	
Heizung	Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich Buderus Heizung mit Warmwasserstandspeicher, Hauptgasanschluss, Hauptwasseranschluss, Hebeanlage
Flur	Boden Naturstein, Wände und Decke Anstrich, Zählerkasten, Sicherungen
Waschraum	Boden Fliesen, Wände und Decke gestrichen, Bodenablauf, Waschmaschinenanschluss, Ausgussbecken
Abstellraum	Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich
Hobbyraum	Boden Teppich, Wände und Decke Anstrich
Erdgeschoss	
Windfang/Flur	Boden Naturstein, Wände und Decke Anstrich, Einbauschränk
WC	Boden Naturstein, Wände Fliesen, Decke Anstrich, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie
Küche	Einrichtung ist Mietersache Boden Naturstein, Wände und Decke Anstrich
Wohnen	Boden Holz, Wände und Decke Anstrich
Terrasse	Plattenbelag

Obergeschoss	
Flur	Boden Holz, Wände und Decke gestrichen
Bad	Boden Fliesen, Wände raumhoch gefliest, Decke gestrichen, 2 Waschbecken mit Einhebelmischbatterien, Badewanne, Dusche mit Glasabtrennung, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten
Schlafen	Boden Holz, Wände und Decke gestrichen
Ankleide	Boden Holz, Wände und Decke gestrichen
Abstellraum	Boden Holz, Wände und Decke gestrichen
Schlafen	Boden Holz, Wände und Decke gestrichen
Balkon	
Dachgeschoss	
Schlafen	Boden Holz, Wände und Decke gestrichen
Flur	Boden Holz, Wände und Decke gestrichen
Bad	Boden Fliesen, Wände Fliesen, Decke gestrichen, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Dusche mit Kunststoffabtrennung, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie
Schlafen	Boden Holz, Wände und Decke gestrichen
Abstellraum	Boden Holz, Wände und Decke gestrichen
Garage	Massivbau mit Flachdach, Kipptor

4.4 Außenanlagen

Bodenbefestigung
und Sonstiges

Nur überwiegende Hauptmerkmale:

Hinweis: Es durften laut Vorgabe der Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss keine Fotos von innen und dem Garten erstellt werden. Der Gartenseite des Wohnhauses und der Garage sowie der Garten und die Garage konnten nicht besichtigt werden.

Vorgarten: Hecke, Baum, Mülltonnenhaus, Vorplatz Garage mit
Betonsteinpflaster

4.5 Energetische Eigenschaften

Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde der Energieausweis, der über die energetischen Gebäudeeigenschaften informiert, Pflicht bzw. stufenweise eingeführt.

Im Mittelpunkt steht dabei die Einschätzung der Qualität des baulichen Wärmeschutzes von Fenstern, Wänden und Decken sowie die Beurteilung der energetischen Qualität der Heizungsanlage. Daneben enthält der Energieausweis konkrete Hinweise auf energetische Schwachstellen und entsprechende Modernisierungsvorschläge. Ein Energieausweis ist bei Verkauf und Vermietung eines Objektes vom Eigentümer vorzulegen. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Objekts, die geeignet wären den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Am 13. August 2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) im Bundesgesetzblatt verkündet. Das GEG tritt am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft. Durch das GEG werden EnEG, EnEV und EEWärmeG in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wurde ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Laut Auskunft beim Ortstermin gibt es keinen Energieausweis.

4.6 Baulicher Zustand

Hinweis:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort, Eingabeplanung sowie ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen.

Es durften laut Vorgabe der Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss keine Fotos von innen und dem Garten erstellt werden. Der Gartenseite des Wohnhauses und der Garage sowie der Garten und die Garage konnten nicht besichtigt werden.

Nur überwiegende Hauptmerkmale:

- Das Objekt befindet sich in gepflegtem Zustand (soweit das Objekt besichtigt werden konnte).

INTERNETVERSION AG

- **Hinweis: Es durften laut Vorgabe der Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss keine Fotos von innen und dem Garten erstellt werden.**



Nordwesten/Nordosten



Nordosten

5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

5.1 Wertermittlungsverfahren

Unbebaute Grundstücke Bodenwertanteil bebauter Grundstücke	Vergleichswertverfahren §§ 24 und 26 ImmoWertV	→ Vergleichswert
Bebaute Grundstücke Eigentumswohnungen Preismessung nach Ertragsfähigkeit des Grundstücks - Mietwohnhäuser - gewerblich - industriell genutzte Grundstücke - gemischt genutzte Grundstücke - öffentlich genutzte Grundstücke - Sonderimmobilien z.B. Dienstleistungs- und Freizeitimmobilien		
	Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV	→ Ertragswert
Preisbemessung nach verkörpertem Herstellungskosten - Ein- und Zweifamilienhäuser	Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV	→ Sachwert

5.2 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiger Vergleichswert §§ 24 und 26 ImmoWertV ↓	Vorläufiger Ertragswert §§ 27 bis 34 ImmoWertV ↓	Vorläufiger Sachwert §§ 35 bis 39 ImmoWertV ↓
Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt durch objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz, Sachwert- und Vergleichsfaktor		
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert ↓	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert ↓	Marktangepasster vorläufiger Sachwert ↓
Subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale, namentlich - Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand - von marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge usw. soweit weitere Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die trotz Anwendung von objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren ergänzend zu berücksichtigen sind.		
Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Bei Heranziehung mehrerer Verfahren Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der angewandten Verfahren (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)		
VERKEHRSWERT (Marktwert)		

Verfahren - Allgemein

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen, in der ImmoWertV geregelten, Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) Mechanismen wiedergegeben, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Dies ist auch für die Wahl des Ermittlungsverfahrens von Bedeutung.

Das **Vergleichswertverfahren** findet Anwendung, wenn - wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen - sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich sowohl bei der Verkehrswertermittlung bebauter als auch bei unbebauten Grundstücken (Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke) zur Anwendung kommen.

Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens scheidet zumeist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise, sodass das Verfahren in der Regel bei Eigentumswohnungen angewendet werden kann.

Das **Sachwertverfahren** wird in den Fällen angewendet, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung das Marktgeschehen bestimmt. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden und deren Zweckbestimmung nicht die Rendite ist.

Das **Ertragswertverfahren** ist für die Verkehrswertermittlung von Immobilien geeignet, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden.

Vornehmlich auf den Ertragswert abzustellen ist sinnvoll, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital in Gestalt der durch die Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge erwirtschaftet.

Die Anwendung der genannten Verfahren führt zum Vergleichs-, Ertrags- und Sachwert. Es handelt sich hierbei um vorläufige Zwischenwerte, die nicht ohne Weiteres, ohne evtl. Anpassung mit dem Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB identisch sein müssen.

§ 194 BauGB:

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

Unter dem **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** wird dabei der Handel auf einem freien Markt verstanden, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind.

5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit Garage. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden diese Objekte nach dem Sachwert oder Vergleichswert gehandelt. Der Ertragswert steht nicht im Vordergrund.

Im Bewertungsfall ist das Sachwertverfahren das zielführende Verfahren, das Vergleichswertverfahren wird nur informativ angewendet.

Hinweis zum Verkehrswert:

Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuches (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

6.0 Allgemeine Hinweise und objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Der **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale** kommt regelmäßig eine sehr große Bedeutung zu, denn nur selten entspricht ein bebautes Grundstück in allen Belangen den Grundstücksmerkmalen, die mit einem auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelten Grundstückssachwert erfasst werden.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch

- marktgerechte Zu- oder Abschläge oder
- andere geeignete Weise zu berücksichtigen,

und zwar auch **nur insoweit, wie dies „dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr“** entspricht.

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV ist eine Vorschrift von zentraler Bedeutung. Die Regelung führt ohne Anspruch auf Vollständigkeit eine Reihe „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ auf, die im Anschluss an die Ermittlung des (vorläufigen) Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts nach dem 3. Abschnitt zu berücksichtigen sind. Die **Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (Anomalien) ist gleichwohl integraler Bestandteil der Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertermittlung nach dem 3. Abschnitt.** Dies ergibt sich aus § 8 Abs. 2 ImmoWertV, nachdem diese „in“ dem Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** müssen nach § 8 Abs. 4 ImmoWertV **berücksichtigt werden**, soweit

- sie „in“ dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben und
- es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens können die objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereits mit den **angesetzten Erträgen, Bewirtschaftungskosten, einer entsprechend verlängerten oder verkürzten Restnutzungsdauer der baulichen Anlage oder auch mit dem Liegenschaftszinssatz** berücksichtigt worden sein. Erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge (over- und underrented) aufgrund wohnungs- und mietrechtlicher Bindungen können beispielsweise bei Anwendung des mehrperiodischen (mehrphasigen) Ertragswertverfahrens nach § 17 Abs. 3 ImmoWertV direkt berücksichtigt werden. Grundsätzlich kann auch einem Instandsetzungsrückstau (Baumängel und Bauschäden) durch entsprechend geminderte Erträge direkt Rechnung getragen werden.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode.

Die **Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden** darf gleichwohl **nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt** werden.

Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden sind nach dieser Vorschrift nur zu berücksichtigen, „soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“.

Nicht jeder Baumangel und Bauschaden (Instandhaltungsrückstau) ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden schon eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Beurteilung im Bewertungsfall: Das zu bewertende Objekt befand sich in gepflegtem Zustand (soweit besichtigt werden konnte). Laut Auskunft beim Ortstermin war durch eine defekte Hebepumpe ein Wasserschaden im Keller, dieser ist behoben.

INTERNETVERSION AG

7.0 Ermittlung des Bodenwertes am Wertermittlungsstichtag 08.08.2023

In der Regel ist der Bodenwert im Vergleichsverfahren zu ermitteln (siehe Immobilienwertermittlungsverordnung).

Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den objektspezifischen Umständen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Wertermittlungsstichtag

08.08.2023

Bodenrichtwert

Stand 01.01.2022 2.700,- €/m² inklusive Erschließung
wGFZ 0,6

Der Wert wurde der Bodenrichtwertliste der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt München entnommen.

Baurecht

Kein Bebauungsplan vorhanden, es greift § 34 BauGB

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Bauweberstraße ist im geltenden Flächennutzungsplan als WA Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

wGFZ

Wertrelevante Geschossflächenzahl: rd. 0,48

Es wird im Weiteren von einer erreichbaren wGFZ von ca. 0,5 ausgegangen.

Hinweis: Die Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl wGFZ basiert auf dem Ansatz der Geschossfläche und nicht der Bruttogrundfläche. Der Begriff Geschossflächenzahl GFZ kommt aus dem Baurecht. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebenen wGFZ ist daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

Vergleichswertverfahren

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren nach §§24 bis 26 ImmoWertV.

Vergleichspreise: Laut tel. Auskunft des Gutachterausschusses liegen in dem Richtwertgebiet keine geeigneten Verkäufe vor, um einen direkten Preisvergleich durchführen zu können.

Bodenwertableitung vom Bodenrichtwert:

Laut Auskunft des Gutachterausschusses ist derzeit eine eher stagnierende oder rückläufige Situation bei Verkäufen von unbebauten Grundstücken festzustellen. Laut Jahresbericht 2022 wurden für Wohnbaugrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen stabile Preise ermittelt. Laut Halbjahresreport 2023 zeigt sich, dass die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im ersten Halbjahr 2023 im Mittel um rund 14 % unter den aktuellen Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 liegen. Es lagen nur wenige Auswertungen vor.

Ausgangswert: 2.700 €/m²

Nachdem nur wenige Auswertungen dem Gutachterausschuss vorlagen, wird im Weiteren von einer sinkenden Tendenz von pauschal geschätzt 10 % ausgegangen.

$$2.700 \text{ €/m}^2 * 0,90 = 2.430 \text{ €/m}^2$$

wGFZ-Anpassung mit Hilfe der Umrechnungsfaktoren des Gutachterausschusses:

wGFZ 0,5	0,690
wGFZ 0,6	0,752

$$2.430 \text{ €/m}^2 * 0,690/0,752 = \text{rd. } 2.230 \text{ €/m}^2$$

Bodenwert am Wertermittlungsstichtag 08.08.2023

$$2.230 \text{ €} * 400 \text{ m}^2 = 892.000 \text{ €}$$

8.0 Daten zur Ermittlung des Sachwertes, Wertermittlungsstichtag 08.08.2023

1. Bestimmung der objektspezifischen Herstellungskosten in Anlehnung an NHK 2010:

Es ist bei der Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag aufzuwenden wären.

Die objektspezifischen Normalherstellungskosten der zu bewertenden baulichen Anlage sollen unter Berücksichtigung des jeweiligen Gebäudestandards ermittelt werden. Der Gebäudestandard bestimmt sich bei der Heranziehung der NHK 2010 nach den sich aus Anlage 2 der SachwertR ergebenden Kriterien.

Für die Einordnung des Gebäudestandards sind die am Wertermittlungsstichtag herrschenden, marktüblichen Anschauungen maßgebend. Die Einordnung der Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Zu- und Abschläge sind sachverständig vorzunehmen.

Die Einordnung des zu bewertenden Objektes durch eine Benotung der jeweiligen Kostengruppe stellt eine Schätzung dar.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie beziehen sich auf den Kostenstand 2010 und müssen deshalb mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen des statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst werden.

Normalherstellungskosten (NHK), NHK 2010 in Anlehnung an Typ 2.11

Doppelhäuser

Standardstufe ca. 3

Normalherstellungskosten ohne Baunebenkosten, Annahmen:

Wohnhaus	785,- €/m ²
Garage	485 €/m ²

Umrechnung auf 2023

$$785,00 \text{ €/m}^2 \times 1 \times 1,573 \times 160,2 / 90,1 = \text{rd. } 2.196,00 \text{ €/m}^2$$

$$485,00 \text{ €/m}^2 \times 1 \times 1,573 \times 160,2 / 90,1 = \text{rd. } 1.356,00 \text{ €/m}^2$$

Index II 2023 160,2

Index von 2010 90,1

Regionalfaktor laut Gutachterausschuss 1,573

Kosten der Baunebenkosten und Bruttogrundfläche unter anderem in Anlehnung an die WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien und Normalherstellungskosten 2010

2. Alterswertminderung:

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Verhältnisse der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen.

Gesamtnutzungsdauer in Anlehnung an die SW-RL und ImmoWertV
Ein- und Zweifamilienhäuser 80 Jahre

Tatsächliches Baujahr Wohnhaus u. Garage, Annahme:	ca. 1997
Tatsächliches Alter	ca. 26 Jahre
Tatsächliche Restnutzungsdauer	ca. 54 Jahre

8.1 Ermittlung des Sachwertes zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2023

Sachwertermittlung

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag

BGF x Normalherstellungskosten inkl. BNK

Doppelhaus u. Garage

285 m ²	x	2196 €/m ²	625.860 €
26 m ²	x	1356 €/m ²	35.256 €

Zwischensumme 661.116 €

Herstellungswert des Gebäudes

661.116 €

am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK)

abzgl. Wertminderung wegen Alters (linear)

bei Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre

bei Restnutzungsdauer

54 Jahre

-33% des Herstellungswertes (inkl. Baunebenkosten) -218.168 €

Gebäudewert (inkl. Baunebenkosten) 442.948 €

zzgl. Wert der Außenanlagen, pauschal geschätzt (Zeitwert) 5% 22.147 €

Zwischenwert 465.095 €

Wert der baulichen Anlagen Wohnhaus 465.095 €

Zeitwert besonderer Bauteile pauschal geschätzt 0 €

Zwischenwert 465.095 €

zzgl. Bodenwert 892.000 €

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt 1.357.095 €

(Bodenwert + Wert der baulichen Anlagen + Baunebenkosten)

Sachwertfaktor (Allgemeine Marktanpassung) 1,100 *

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 1.492.805 €

Werteinfluss objektspezifische Grundstücksmerkmale

Instandhaltungsstau, Baumängel, Bauschäden pausch. geschätzt

0 €

Unbelasteter Verkehrswert (Marktwert) 1.492.805 €

am Wertermittlungsstichtag

Marktanpassung:

Aufgrund der Lage- und Zustandsmerkmale sowie der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses der Stadt München ist eine Marktanpassung angemessen.

Die Sachwertfaktoren sind laut Jahresbericht 2021 bis 2022 gesunken. Bei der Auswahl eines Sachwertfaktors für eine Wertermittlung kann nach sachverständigem Ermessen ein einzelner Faktor verwendet werden oder ein Gesamtfaktor gebildet werden.

Aufgrund der derzeitigen Marktsituation wird ein Sachwertfaktor von 1,10 geschätzt.

Auszüge aus der Fachliteratur über die derzeitige Marktsituation:

Am deutschen Immobilienmarkt ist eine Wende eingetreten. Gegen den allgemeinen Trend der hohen Inflation sind die Preise für Häuser und Eigentumswohnungen nach Daten des Finanzierungsvermittlers Interhyp im dritten Quartal gesunken.

Die sinkenden Preise sind laut Immobilienportals „Immowelt“ auch in Süddeutschland spürbar. Laut Marktforscher des Immobilienverbands IVD Süd ist die Anzahl der im Markt befindlichen Immobilien deutlich gestiegen. Deshalb wird über die Höhe des Preises intensiver verhandelt.

Laut IVD Süd e.V. stiegen die Immobilienumsätze in Bayern in den vergangenen Jahren stetig an. Aktuell zeichnet sich eine Trendwende am Immobilienmarkt ab. Rapide anwachsende Hypothekenzinsen, stetig steigende Baukosten, schwächelnde Konjunktur bremsen die Investitionsdynamik derzeit etwas ab.

Gestiegene Zinsen, hohe Inflation, geringe Konjunktur: Die Immobilienpreise in Deutschland sinken erstmals seit Jahren wieder. Die DZ-Bank rechnete in einer Studie jüngst mit einem Preisrückgang von vier bis sechs Prozent im Jahr 2023.

Laut Herbstanalyse 2022 des Gutachterausschusses München auszugsweise: „Die aktuellen Analysen zeigen vor allem bei Teilmarkt der wiederverkauften Eigentumswohnungen, dass die Preissteigerungen im Wesentlichen im ersten Quartal 2022 stattfanden, wähen im zweiten und dritten Quartal 2022 die Preise eher stagnieren“.

9.0 Vergleichswertverfahren - informativ

Das Vergleichswertverfahren ist im § 15 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

(1)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

(2)

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Einheit hinreichend übereinstimmen.

Bei dem unter Anwendung der §§ 15 und 16 ImmoWertV ermittelten Vergleichswert handelt es sich um einen Zwischenwert, der nicht identisch mit dem Verkehrswert sein muss. Die Verfahrensvorschriften der ImmoWertV sind zwar darauf angelegt, dass der Vergleichswert, wie im Übrigen auch der Ertrags- und Sachwert, möglichst dem Verkehrswert entsprechen soll. Dies kann allerdings nur erreicht werden, wenn alle in die Wertermittlung eingehenden Ausgangsdaten (Parameter) der Lage auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag idealtypisch entsprechen und vollständig in das Verfahren eingehen. Wenn Anhaltspunkte gegeben sind, nach denen die Lage auf dem Grundstücksmarkt noch nicht hinreichend Eingang in das Wertermittlungsverfahren gefunden hat, ist der Verkehrswert durch Zu- oder Abschläge aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Anwendungszweck ergibt sich des weiteren aus § 15 Abs. 2 ImmoWertV. Nach dieser Vorschrift können zur Ermittlung des Vergleichswerts bebauter Grundstücke neben oder anstelle von Vergleichspreisen „geeignete“ Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Nach § 15 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV sind Vergleichsfaktoren „geeignet“, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde liegenden Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

9.1 Allgemeines zum Immobilienmarkt in München und indirekter Preisvergleich

Jahresbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (Inhalt auszugsweise):

Doppelhaushälften-Wiederverkauf:
Baujahresgruppe
1990-1999

Anzahl	Kaufpreis	Grundstück	WFL	Standardabweichung
6	1.375.000 € (10.750 €/m ²)	250 m ²	135 m ²	+/- 20%

Laut Halbjahresreport 2023 auszugsweise:

In fast allen Teilmärkten konnte ein erneuter Preisrückgang festgestellt werden.

Laut IVD Preisspiegel Wohnimmobilien Frühjahr 2023:

Doppelhaushälften/Bestand zum Verkauf:

Mittlerer Wohnwert: 1.125.000 €

Guter Wohnwert: 1.535.000 €

9.2 Direkter Preisvergleich, informativ

Datenschutz:

Die genauen Adressen und Objektdaten sind der Unterzeichnenden bekannt.

Aus Datenschutzgründen dürfen die folgenden Verkaufsfälle nur so dargestellt werden, dass eine individuelle Kauftransaktion nicht identifiziert werden kann.

Direkter Preisvergleich:

Die nachfolgenden Vergleichspreise (Wiederverkäufe) wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung der Sachverständigen entnommen.

Die vom Gutachterausschuss bzw. aus der eigenen Datensammlung herangezogenen Vergleichspreise weisen ggf. gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage sowie Zeitpunkt der Veräußerung auf.

Die ausgewählten Vergleichspreise wurden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale in Bezug gesetzt.

Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wurde durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Vergleichspreise:

Hinweis: Die aufgeführten 8 Verkäufe stammen aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München. Die vollständigen Adressen sind der Sachverständigen bekannt, dürfen aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten dargestellt werden.

Nr.	Verkauf	Baujahr	Wohnfläche	Grundstück	Preis	Haus-typ	Beurteilung Abweichungen	geschätzter Werteinfluss	Preis/m ² angepasst
1	Apr 23	1989	165 m ²	409 m ²	1.492.000 €	REH	bessere Lage, größere Wohnfläche	-10,0%	1.342.800 €
2	Jan 23	2000	160 m ²	388 m ²	1.700.000 €	DHH	größere Wohnfläche	-5,0%	1.615.000 €
3	Apr 22	1996	135 m ²	172 m ²	1.540.000 €	DHH	kleineres Grundstück, WFL	10,0%	1.694.000 €
4	Jan 22	1987	110 m ²	230 m ²	1.180.000 €	DHH	kleineres Grundstück u. WFL, rückl.Verkauf	14,0%	1.345.200 €
5	Okt 21	1986	110 m ²	201 m ²	1.050.000 €	REH	schlechtere Lage, Grundstücksgröße, WFL, Zeit	21,0%	1.270.500 €
6	Aug 21	1990	130 m ²	330 m ²	1.395.000 €	DHH	schlechter Lage, kleineres Grundstück, Zeit, WFL	14,0%	1.590.300 €
7	Feb 21	1991	125 m ²	439 m ²	1.620.000 €	DHH	schlechter Lage, größeres Grundstück, Zeit, WFL	10,0%	1.782.000 €
8	Jan 21	1987	100 m ²	241 m ²	1.010.000 €	DHH	kleineres Grundstück u. WFL, rückl.Verkauf	25,0%	1.262.500 €
Mittelwert			129 m ²	301 m ²	1.373.375 €				1.487.788 €
Median					1.443.500 €				1.467.750 €
Standardabweichung					205321 €				
Variationskoeffizient					14%				
Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel									
Unterer Wert					1.077.145 €				
Oberer Wert					1.898.430 €				

Nur informativ: Aktuelle Angebote aus dem Internet in der Gemarkung Forstenried und Solln:

Art	Baujahr	Wohnfläche	Grundstück	Garage	Angebotspreis
REH	2003	139 m ²	322 m ²	ja	1.295.000 €
REH	74/14	179 m ²	301 m ²	ja	1.630.000 €
DHH	2004	200 m ²	282 m ²	ja	1.595.000 €
DHH	2003	117 m ²	172 m ²	ja	1.495.000 €

Auswertung der Vergleichspreise, Vorgehensweise:

Wenn bei den Vergleichspreisen Wohnwertunterschiede zu verzeichnen sind, werden diese an die Qualität des Bewertungsobjektes angepasst. D.h. schlechtere Qualitätsmerkmale des Vergleichsobjektes führen zu Zuschlägen und umgekehrt.

Die zeitliche Anpassung der Vergleichspreise erfolgt in Anlehnung an die Preisentwicklung des Marktberichtes (der Marktberichte) des Gutachterausschusses München.

Die jeweiligen genauen Ausstattungen und Unterhaltungszustände der Vergleichsobjekte im Inneren sind nicht bekannt. Es wird ein durchschnittlicher Zustand ohne wesentlichen Instandhaltungsrückstand angenommen. Wenn Abweichungen sind, wird dies gesondert vermerkt.

Beurteilung

Abweichungen:

Verkauf Nr. 3 beinhaltet 2 Garagenplätze, Verkauf Nr. 4 eine Photovoltaikanlage. Beide Verkaufspreise wurden pauschal um geschätzt 25.000 € im Vorfeld gemindert.

Verkauf Nr. 1 befindet sich in besserer Lage, die Verkäufe Nr. 5, 6 und 7 in niedrigeren Richtwertgebieten.

Abweichungen von Grundstücksgröße und Wohnflächen wurden pauschal geschätzt angepasst.

Die Verkäufe Nr. 4, 5, 6, 7 und 8 sind rückliegend. Diese wurden in Anlehnung an die Auswertungen des Gutachterausschusses pauschal angepasst.

Ergebnis Vergleichswert: 1.488.000 €

10.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Bauweberstraße 25a in 81476 München am Wertermittlungsstichtag 08.08.2023

Hinweis:

Die Planunterlagen aus der genehmigten Tekturplanung der Baugenehmigung stimmen mit der Örtlichkeit nicht in allen Bereichen überein!

Die Wohnfläche kann deshalb von der im Gutachten eingestellten Wohnfläche abweichen. Die Terrasse konnte nicht besichtigt werden und wurde deshalb nicht in die Wohnfläche eingerechnet.

Die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen und der Verkehrswert nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Auf Flurstück Nr. 578/46 der Gemarkung Forstenried steht eine gepflegte, ca. 1997 errichtete Doppelhaushälfte mit Garage.

Die Grundrissaufteilung ist funktionell, die Belichtung gut. Es handelt sich um eine gute Wohnlage.

Die Vermarktbarkeit wird aufgrund der derzeitigen Marktlage als durchschnittlich bis gut angesehen.

Der Sachwert und informative Vergleichswert passen gut zusammen.

Im Weiteren wird der Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag 08.08.2023 im Bewertungsfall vom Sachwert abgeleitet:

Ergebnis: 1.493.000 €

11.0 Verkehrswert für das Objekt Flurstück Nr. 578/46, Bauweberstraße 25a in 81476 München am Wertermittlungsstichtag 08.08.2023

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung an den **Sachwert**

für das eingetragene Grundstück der Gemarkung Forstenried

Flst. Nr. 578/46

**Bauweberstraße 25a
Gebäude- und Freifläche**

zu 400 m²

zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2023 mit

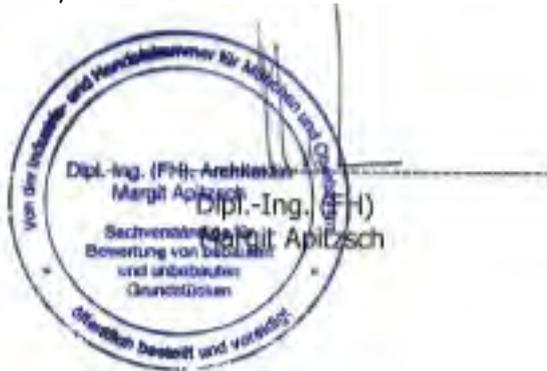
1.493.000,- €

in Worten: eine Million vierhundertdreiundneunzigtausend Euro

geschätzt.

Die Wertermittlungsobjekte wurden von mir so weit wie möglich besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Verantwortung erstellt.

München, den 24.10.2023



Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Margit Apitzsch