



GUTACHTEN

Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes (Marktwertes) § 194 BauGB

Einfamilienwohnhaus mit Garage (Abbruchobjekt)

Damaschkestraße 38 in 81825 München



Aktenzeichen **1510 K 352/24**

**Stichtag der
Wertermittlung** **25.03.2025**

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

Eigentümer lfd. Nr. 3.1
lfd. Nr. 3.2 zu je 1/2 im Grundbuch

Verkehrswert (Marktwert)

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

Ergebnis am Wertermittlungstichtag 25.03.2025:

Wohnhaus mit Garage, Damaschkestraße 38 in 81825 München

Unbelasteter, miet- und lastenfreier Verkehrswert, abgeleitet vom Liquidationswert:

Gesamtverkehrswert: 870.000 €

- | | |
|---|------------------|
| 1. laut Beschluss | |
| 1/2 - Anteil (Abt. I/3.1) laut Grundbuch | 435.000 € |
| 2. laut Beschluss | |
| 1/2 - Anteil (Abt. I/3.2) laut Grundbuch | 435.000 € |

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 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.

München, den 15.05.2025

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten samt Anlagen enthält 43 Seiten.
Es wurde in 2 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	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 Einfamilienhaus mit Garage	20
▪ Baujahr	20
▪ Wohnfläche, Nutzungsfläche	21
▪ Brutto-Rauminhalt	21
▪ Planunterlagen	22-25
4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	26
4.3 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale	27
4.4 Energetische Eigenschaften	28
4.5 Baulicher Zustand	29
▪ Fotos	30-36
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	37
5.1 Wertermittlungsverfahren	37
5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	38
6.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	39-40
7.0 Bodenwertermittlung	41-44

8.0	Freilegung des Grundstücks	43-46
9.0	Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Damaschkestraße 38 in 81825 München Wertermittlungstichtag 25.03.2025	47
10.0	Verkehrswert für das Objekt Damaschkestraße 38 in 81825 München Wertermittlungstichtag 25.03.2025	48

INTERNETVERSION AG

1.0 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München -Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen- Infanteriestraße 5 80325 München
Eigentümer	lfd. Nr. 3.1 lfd. Nr. 3.2 zu je ½ im Grundbuch
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: Zwangsversteigerung
Beschluss vom	21.11.2024
Nutzung	Annahme: leerstehend
Wertermittlungsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none">▪ Auskünfte der Stadt München▪ Auskünfte des Gutachterausschusses der Stadt München▪ Stadtgrundkarte vom 10.03.2025▪ Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München▪ Ausdruck vom 22.04.2025, M:1:1000▪ Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik▪ Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), ImmoWertA, Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung▪ Einschlägige Fachliteratur ▪ Zeitungsinserte, Internetrecherchen▪ Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen ▪ <u>Einsichtnahme und Unterlagen bei der Lokalbaukommission, Zentralregistratur:</u>▪ Anbauplan von ca. 1968▪ Baubeginnanzeige von 1932▪ Bauunterlagen von 1932 zum Bau eines Einfamilienhauses▪ Diverse Dokumente von 1932 (Baubehörde)

- Einsichtnahme bei der Lokalbaukommission, Referat für Bauordnung am 14.05.2025
- Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses vom 27.05.2022
- Grundbuchauszug vom Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen zur Verfügung gestellt, Grundbuch Amtsgericht München von Trudering, Blatt 9477, Ausdruck vom 18.10.2024
- Ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person (Nachbarin)
- Die beim Ortstermin gefertigten Fotos und Aufzeichnungen

Wertermittlungstichtag 25.03.2025

Qualitätsstichtag 25.03.2025

Tag der Ortsbesichtigung 25.03.2025

Benachrichtigt wurden zum Termin am 25.03.2025

- Schuldner, Einwurfeinschreiben
- Schuldnerin, Einwurfeinschreiben

Teilnehmer

Nachbarin, kurzweilig
Margit Apitzsch als Sachverständige

Hinweis: **Das Objekt konnte nur von der Straße aus eingeschränkt besichtigt werden. Ob die Planunterlagen mit der Örtlichkeit genau übereinstimmen, konnte abschließend nicht geklärt 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.

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

Grundbuch von Trudering, Blatt 9477, Ausdruck vom 18.10.2024 auszugsweise:

Bestands- verzeichnis

lfd. Nr. 1 Trudering,
Flurstück Nr. 354/32
Damaschkestraße 38, Gebäude- und Freifläche zu 306 m²

Erste

Abteilung:

Lfd. Nr. 3.1

Lfd. Nr. 3.2

Eigentümer

zu ½ im Gutachten anonymisiert

zu ½ im Gutachten anonymisiert

Zweite

Abteilung:

Wenn Eintragungen vorhanden sind, bleiben diese im
Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt. Der Verkehrswert ist im
Gutachten auftragsgemäß lastenfrei zu ermitteln.

2.1.0

Stadt München
Stadtgrundkarte von Trudering,
Ausdruck vom 10.03.2025
M 1:1000

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München
Ausdruck vom 22.04.2025, M:1:1000

2.1.1

Denkmalschutz

In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:
keine Eintragungen bzgl. des Bewertungsobjektes.

2.1.2

Baurecht

Das Objekt liegt in keinem qualifizierten Bebauungsplangebiet.

Im Flächennutzungsplan als WR Reines 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 31.03.2025: 1.605.174 Einwohner

Gemarkung

Trudering

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 15 Trudering-Riem.

Makroplan



Quelle: Geoportal München

INTERNETVERSION AG

Mikrolage

Stadtbezirk 15 Trudering-Riem

Flächenmäßig einer der größten Stadtbezirke, ist der Siedlungscharakter des 15. Stadtbezirks durch eine weiträumige, mit großzügigen Grünräumen versehene Ein- und Zweifamilienhausbebauung bestimmt, die für eine geringe Bau- und Einwohnerdichte sorgt.

Das einstige Bauerndorf Trudering, mit seiner über 1200jährigen Geschichte, verlor schon lange vor der Eingemeindung im Jahre 1932 seine bäuerliche Prägung durch die um die Jahrhundertwende entstandenen Siedlungen Michaeliburg und Waldtrudering. Aber erst nach dem Zweiten Weltkrieg erhielt Trudering im Wesentlichen sein heutiges Aussehen. Trudering hat ein eigenes vierzügiges Gymnasium für ca. 1 000 Schüler*innen. Der Neubau wurde als innovatives Gebäude im Passivhausstandard konzipiert. Mit dem Namen Riem ist der ehemalige Münchner Verkehrsflughafen eng verbunden, der auch Grund für die Eingemeindung im Jahre 1937 war. Erwähnenswert ist daneben die Galopp-Rennbahn (erbaut 1895 - 1897) und das jedem Tierfreund bekannte Münchner Tierheim. Auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens (1992 in das Erdinger Moos verlegt) entsteht der neue Stadtteil Messestadt Riem, der nach ökologischen Grundsätzen geplant wurde. 1996 begonnen, wurden in drei Bauabschnitten 4 500 Wohnungen (davon ca. 65% im geförderten Wohnungsbau) mit allen erforderlichen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen geschaffen. Die verschiedenen Bauabschnitte sind inzwischen abgeschlossen und es leben mittlerweile 20.000 Menschen in der Messestadt.

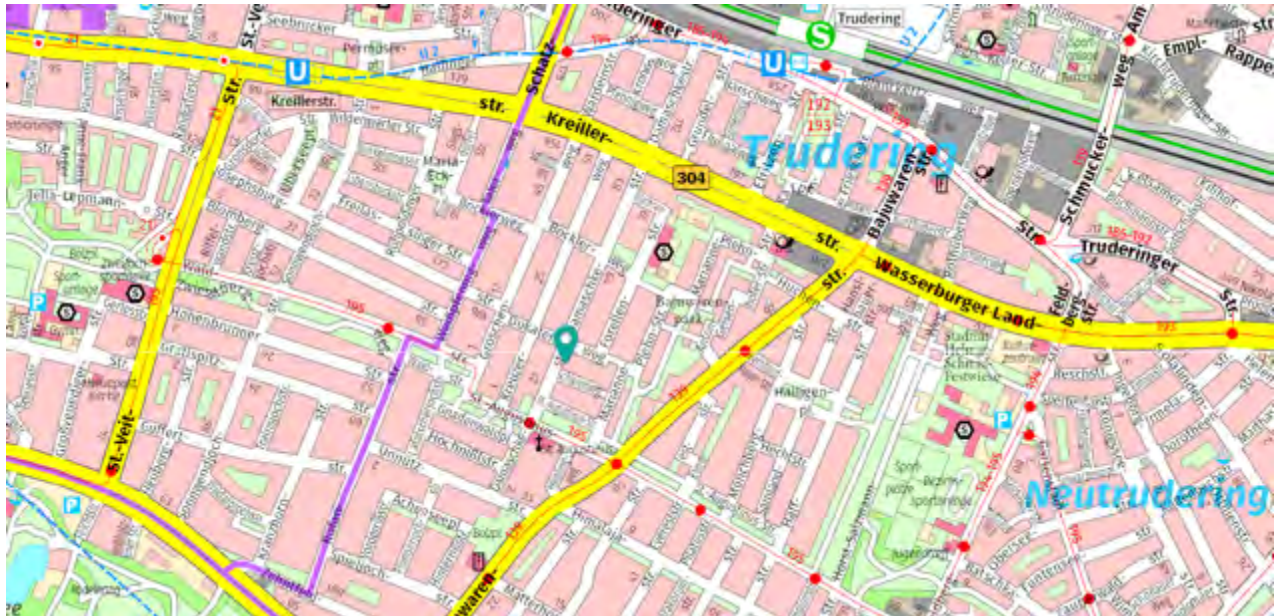
Entsprechend dem Planungsziel „Wohnen und Arbeiten im Stadtteil“ sind für ein vielfältiges Branchenspektrum Büro-, Einzelhandels- und Gewerbeflächen für rund 13 000 Arbeitsplätze vorgesehen. Eingebunden in den neuen Stadtteil ist die 1998 eröffnete Neue Messe München. Mit 180 000 qm Ausstellungsfläche in 17 Hallen und 360 000 qm Freifläche zählt die Messe in München zu den international führenden Messestandorten. Seit 2011 wird die Messe München, als weltweit einziges Messegelände, mit Geothermie beheizt. Im Jahr 2004 wurden die sogen. Riem-Arcaden eröffnet, ein 30 000 qm großes Einkaufszentrum mit 120 Geschäften. Der bereits zur Bundesgartenschau 2005 angelegte Landschaftspark mit Badeseesee, der sich im Süden direkt an das Bebauungsgebiet anschließt, hat eine wichtige Bedeutung für die Qualität des neuen Stadtteils. Mit einer Größe von 200 Hektar sichert er Erholungs- und Ausgleichsflächen für die Messestadt Riem.

Seit Mai 1999 besteht eine unmittelbare Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz durch eine U-Bahnlinie (Verlängerung der U 2 bis Messestadt-Ost). Begünstigt durch die Siedlungsstruktur überwiegen im 15. Stadtbezirk die Mehrpersonenhaushalte; der Anteil an Single-Haushalten beträgt nur 40%. Der Zuzug jüngerer (Familien-)Haushalte in den Bezirk führte dazu, dass es im Stadtbezirksvergleich die meisten Familien mit Kindern und den höchsten Anteil an Kindern und Jugendlichen gibt. Der Ausländeranteil in Trudering – Riem liegt deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

INTERNETVERSION AG

Das Bewertungsobjekt befindet sich westlich im Stadtbezirk 15 Trudering Riem, zwischen der Kreillerstraße und dem Ostpark in einem Wohngebiet. Trudering-Riem liegt im Osten von München.

Trudering liegt im östlichen Randbereich Münchens. Im Norden schließt sich Riem an, im Westen Berg am Laim, im Süden Perlach und im Osten die Gemeinde Haar. Es existieren acht Unterbezirke: Am Moosfeld, Gartenstadt Trudering, Kirchtrudering, Messestadt Riem, Neutrudering, Riem, Straßtrudering und Waldtrudering.



INTERNET

Verkehrslage	Die Innenstadt von München (Marienplatz) ist mit dem Auto in ca. 25-30 Minuten erreichbar.
Öffentliche Verkehrsmittel	Die S-Bahnen S6 und S4 Richtung Ebersberg und die U2 Richtung Messestadt-Ost führen nach Trudering. Zum Beispiel vom Marienplatz aus mit der S4 Richtung Haar und mit dem Bus 139 zum Halligenplatz, Fußweg zur Damaschkestraße ca. 9 Minuten. Gesamtzeit ca. 36 Minuten.
Sonstige Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none">▪ Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung▪ Ämter in München und Umgebung▪ Kindergärten und Schulen sind in der Umgebung vorhanden▪ Fachhochschulen und Universitäten in München▪ Ärzte und Apotheken in der Umgebung▪ Krankenhäuser und Kliniken in München▪ Breites Spektrum an Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten in München und Umgebung.
Immissionen	Bei der Ortsbesichtigung waren keine wertbeeinflussenden Immissionen.
Art der Bebauung	Einfamilienhaus mit Garage
Umgebende Bebauung	Wohnbebauung

Wohnlage

Laut Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München ist identisch mit der Lagekarte zum Mietspiegel:

Lagekarte des Gutachterausschusses 2024:



Gute Lage - gelb



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

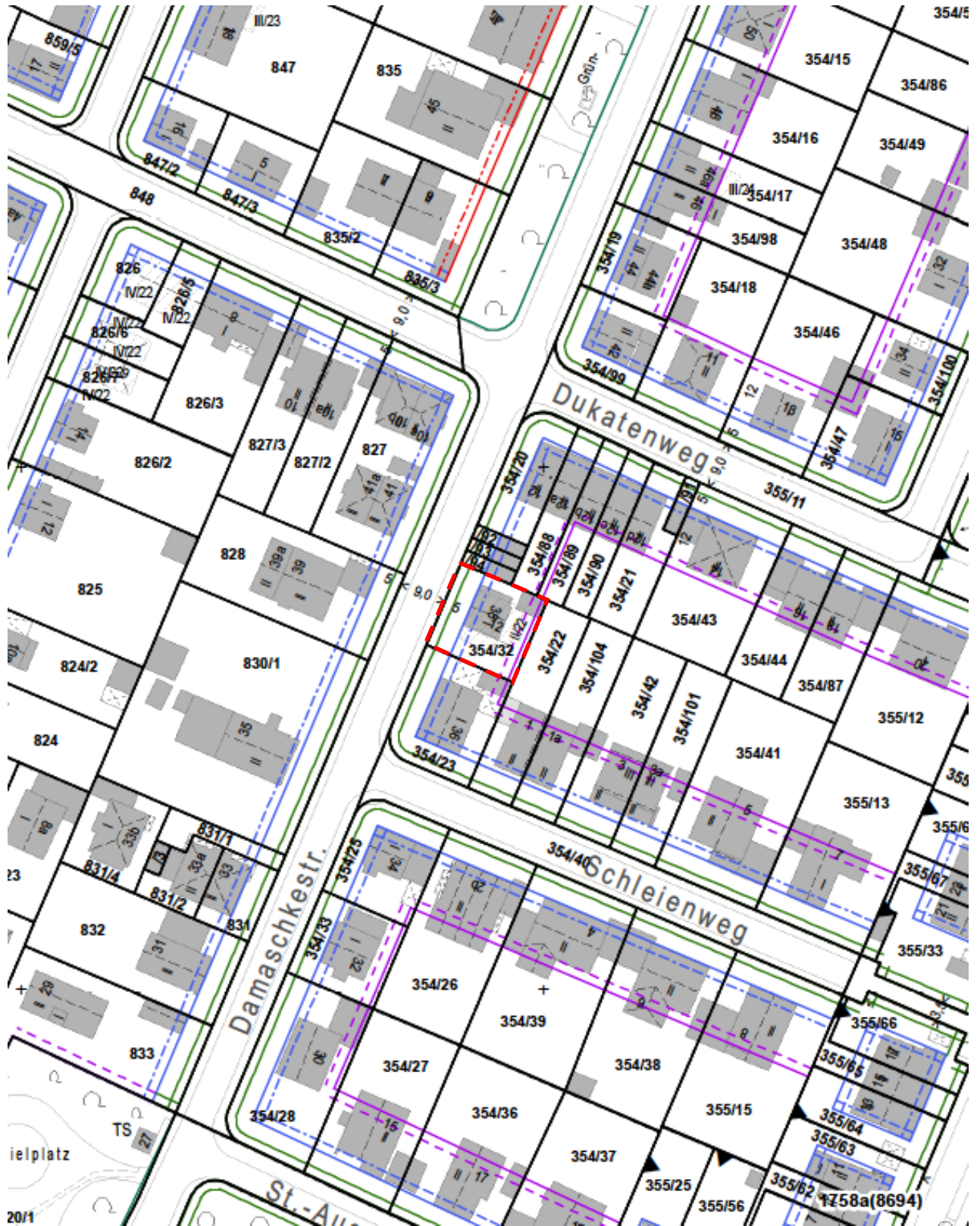
Lagekarte des Mietspiegels 2023: Gute Wohnlage



3.2 Gestalt und Form

Art	Flurstück Nr. 354/32 hat eine rechteckige Form.	
Straßenfront	Das Bewertungsgrundstück grenzt im Nordwesten an die Damaschkestraße an.	
Grundstücksgröße	Flurstück Nr. 354/32	306 m ²
Topographische Grundstückslage	in sich eben	

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 Damaschkestraße ist eine Anwohnerstraße, asphaltiert, beidseitige Gehwege vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen	Strom, Wasser
Abwasserbeseitigung	Kanalanschluss
Erschließungskosten	Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge nach KAG und BauGB aufgrund des Altbestandes bezahlt sind.
Altlasten	Altlasten wurden nicht untersucht. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

INTERNETVERSION AG

4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Einfamilienhaus mit Garage

Hinweis: Das Objekt konnte nur von der Straße aus eingeschränkt besichtigt werden. Ob die Planunterlagen mit der Örtlichkeit genau übereinstimmen, konnte abschließend nicht geklärt werden. Für die Garage liegen keine Planunterlagen vor.

Art des Gebäudes

Auf dem zu bewertenden Flurstück steht ein Einfamilienhaus mit Garage.

Das Wohnhaus ist laut Planunterlagen unterkellert, hat ein Erdgeschoss und zum Teil ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach.

Der Anbau im Nordosten ist laut Plan nicht unterkellert, ist erdgeschossig mit Pultdach.

Die Garage steht in der Nordostecke auf der Grenze und hat ein Satteldach.

Es liegt ein genehmigter Eingabeplan vom 27.05.2022 zum Neubau eines Einfamilienhauses vor. Die Planunterlagen stimmen mit den Wohnflächenberechnungen nicht genau überein. Die genehmigte WGFZ beträgt ca. 0,82.

Baujahr

Laut Planunterlagen:

Ursprungsbaujahr Annahme laut Planunterlagen ca. 1932

Annahme: Anbau laut Planunterlagen ca. 1968

Wohnfläche

Hinweis: Das Objekt konnte nur von der Straße aus eingeschränkt besichtigt werden. Ob die Planunterlagen mit der Örtlichkeit genau übereinstimmen, konnte abschließend nicht geklärt werden. Von der Garage liegt kein Plan vor.

Die Wohn-/Nutzfläche wird grob überschlägig aus den vorhandenen Planunterlagen ermittelt bzw. die Größen werden ungeprüft übernommen. Die Pläne sind aufgrund des Alters sehr schlecht lesbarer Qualität und nur eingeschränkt bemaßt.

Erdgeschoss

Küche		11,34 m ²
Bad		2,20 m ²
Zimmer		13,15 m ²
TRH		2,20 m ²
Windfang		4,40 m ²
Zimmer		6,98 m ²

Dachgeschoss

Zimmer		10,06 m ²
Vorraum		1,00 m ²
		<hr/>
		51,33 m ²
abzgl. Putz	3%	1,54 m ²
		<hr/>
Wohnfläche ca.		50,00 m ²

Nutzfläche

Keller u. Speicher	ca.	37,00 m ²
Garage	ca.	16,00 m ²

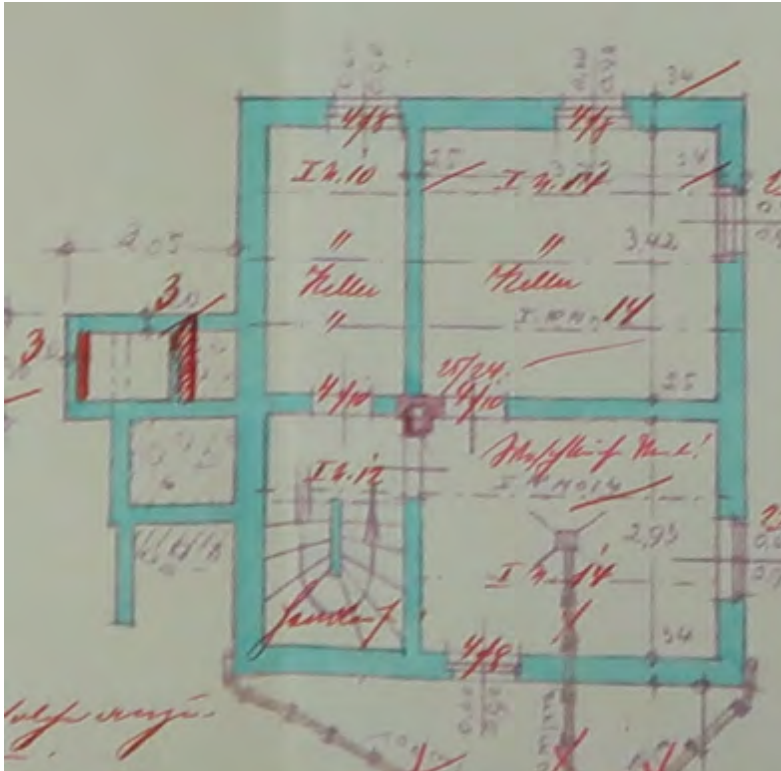
Brutto-Rauminhalt

Die Brutto-Rauminhalte werden grob überschlägig aus den vorhandenen Planunterlagen ermittelt. Die Pläne sind aufgrund des Alters sehr schlecht lesbarer Qualität und nur eingeschränkt bemaßt.

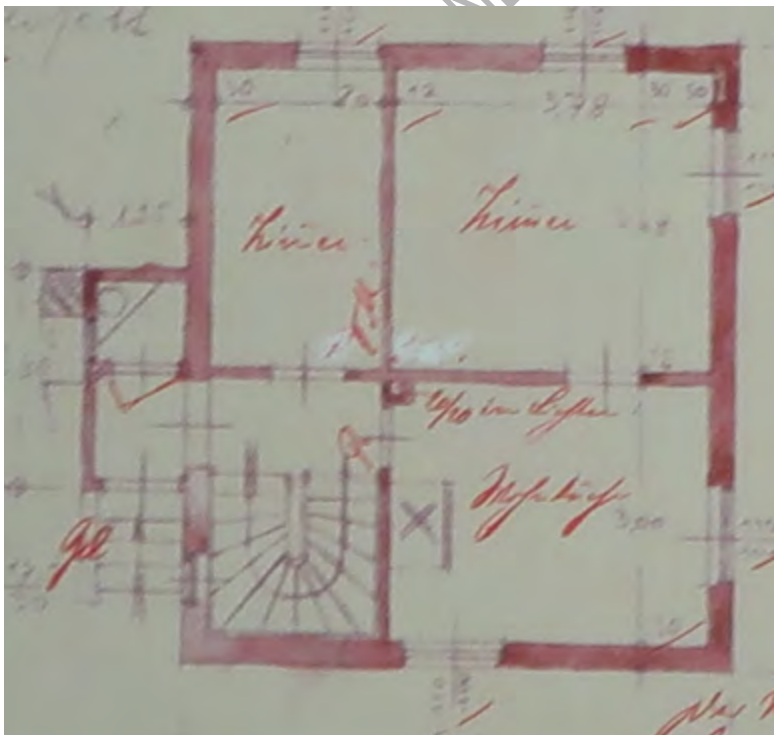
Brutto-Rauminhalt Wohnhaus	342 m ³
Brutto-Rauminhalt Garage	67 m ³
<hr/>	
BRI ca.	409 m ³

Hinweis: Das Objekt konnte nur von der Straße aus eingeschränkt besichtigt werden. Ob die Planunterlagen mit der Örtlichkeit genau übereinstimmen, konnte abschließend nicht geklärt werden. Von der Garage liegt kein Plan vor.

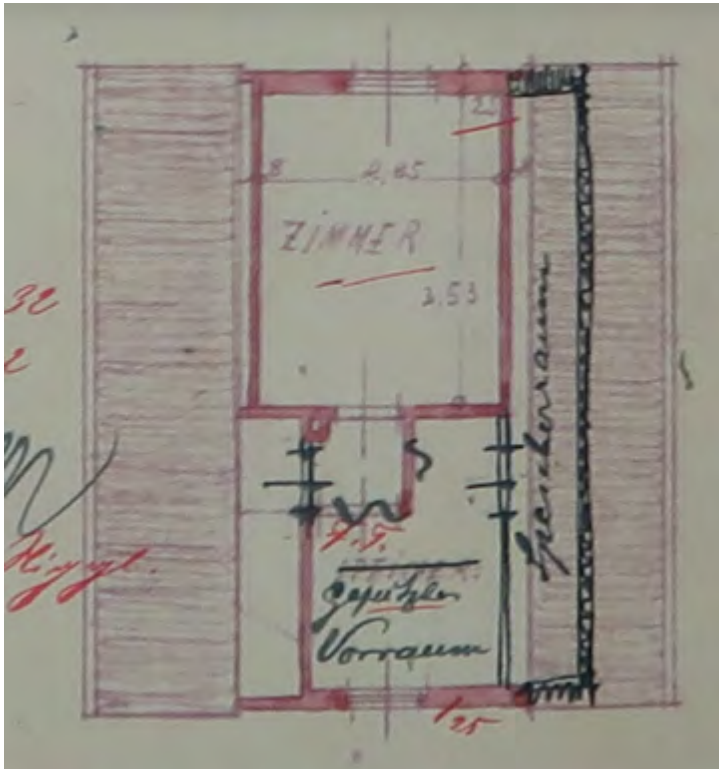
Pläne von 1932:



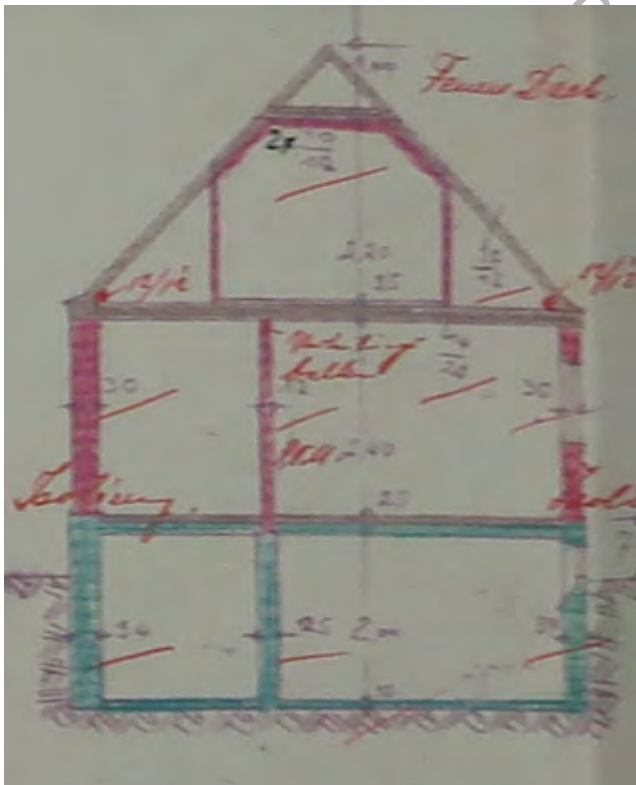
Kellergeschoss



Erdgeschoss

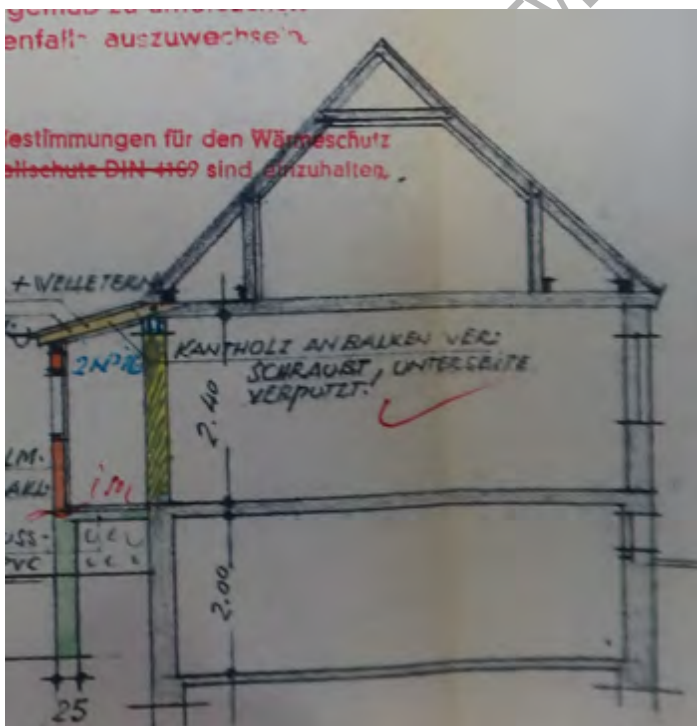
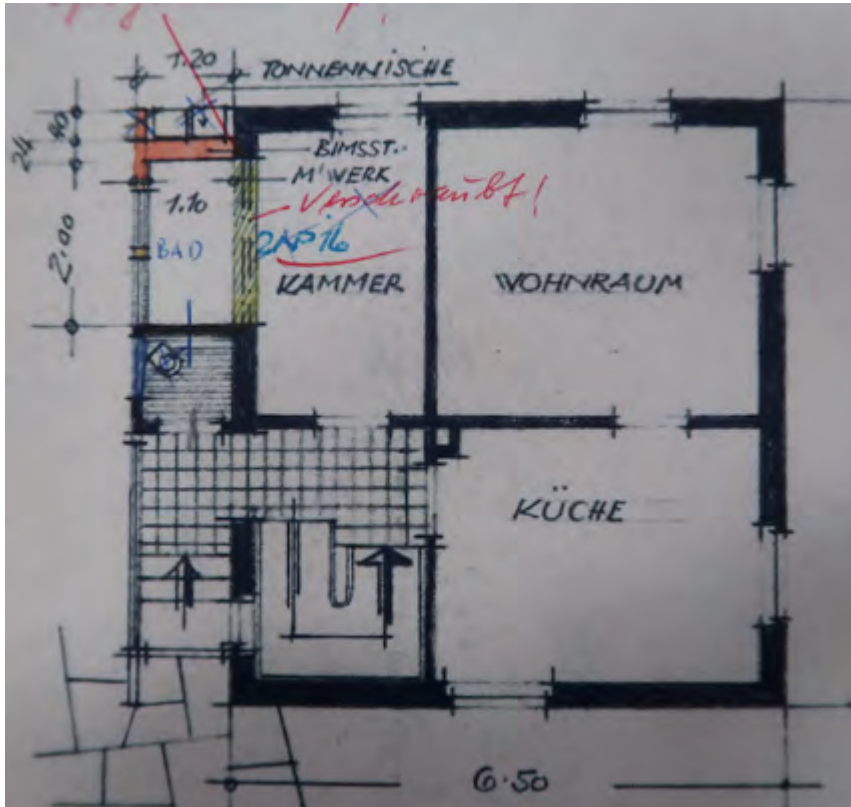


Dachgeschoss



Schnitt

Anbaupläne von 1968:



Schnitt

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.

Hinweis: Das Objekt konnte nur von der Straße aus eingeschränkt besichtigt werden. Ob die Planunterlagen mit der Örtlichkeit genau übereinstimmen, konnte abschließend nicht geklärt werden. Von der Garage liegen keine Planunterlagen vor.

Konstruktionsart	Massivbau
Umfassungswände	Annahme: Mauerwerk mit Putz und Anstrich oder Wandverkleidung
Innenwände	Annahme: Mauerwerk
Geschossdecke	Annahme: Fehlboden
Wärme- und Schallschutz	Annahme: nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften
Fenster	Glasbausteine, Annahme: Holz mit Vorsatzrollläden
Innentüren	keine Angabe möglich
Hauseingangselement	Holz mit Lichtausschnitten
Dach	Satteldach mit Pfannendeckung
Versorgungseinrichtungen	Annahme: Strom, Wasser
Elektrische Installation	keine Angabe möglich
Heizung	keine Angabe möglich
Sanitäre Installation	keine Angabe möglich
Garage	Annahme: Massivbau mit Satteldach, Holztor zweiflügelig

4.3 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.

Hinweis: Das Objekt konnte nur von der Straße aus eingeschränkt besichtigt werden. Ob die Planunterlagen mit der Örtlichkeit genau übereinstimmen, konnte abschließend nicht geklärt werden. Von der Garage liegen keine Planunterlagen vor.

INTERNETVERSION AG

4.4 Außenanlagen

Nur überwiegende Hauptmerkmale: Betonsteinbelag, Metall- oder Kunststoffzaun, Bäume, Sträucher, Wildwuchs, ein Abfallcontainer stand in der Einfahrt.

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 trat am 1. November 2020 in Kraft und wurde 2023 novelliert. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (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.

Energieausweis wurde keiner vorgelegt. Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude aufgrund des äußeren Augenscheins und Alters einen energetisch veralteten Standard hat.

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.

Hinweis: Das Objekt konnte nur von der Straße aus eingeschränkt besichtigt werden. Ob die Planunterlagen mit der Örtlichkeit genau übereinstimmen, konnte abschließend nicht geklärt werden.

Nur überwiegende Hauptmerkmale:

- Es handelt sich um ein Wohnhaus aus dem Jahr 1932 an welches 1968 ein Bad angebaut wurde.

Die Wohnfläche ist sehr gering und eine Erweiterung oder Aufstockung aufgrund des Alters der baulichen Grundsubstanz nicht zielführend.

In welchem Zustand sich das Bewertungsobjekt im Gebäudeinneren befindet, konnte mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht geklärt werden. Die Garage befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand.



Nordwesten/Nordosten



Nordwesten

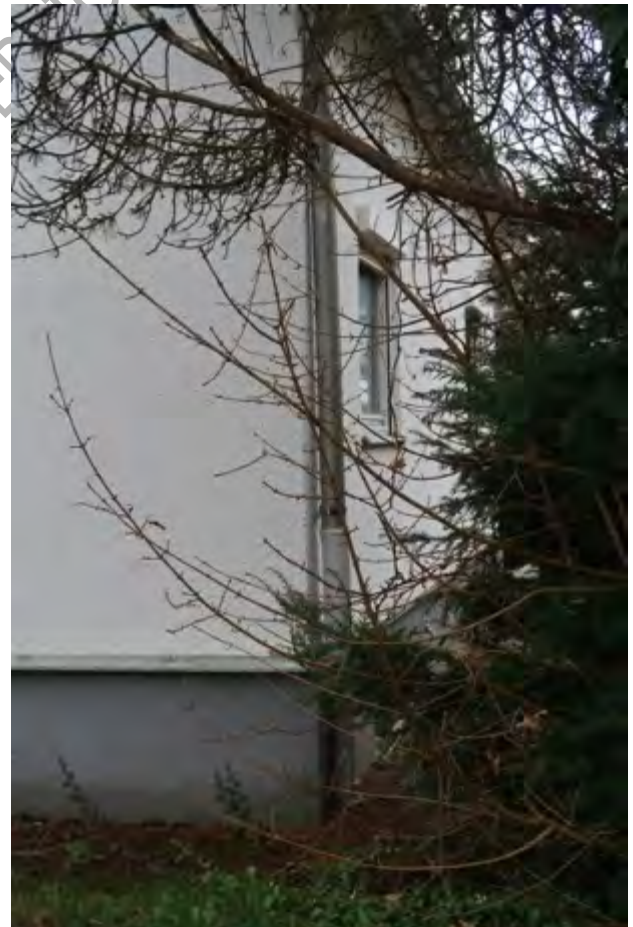
Garage





Nordosten/Nordwesten

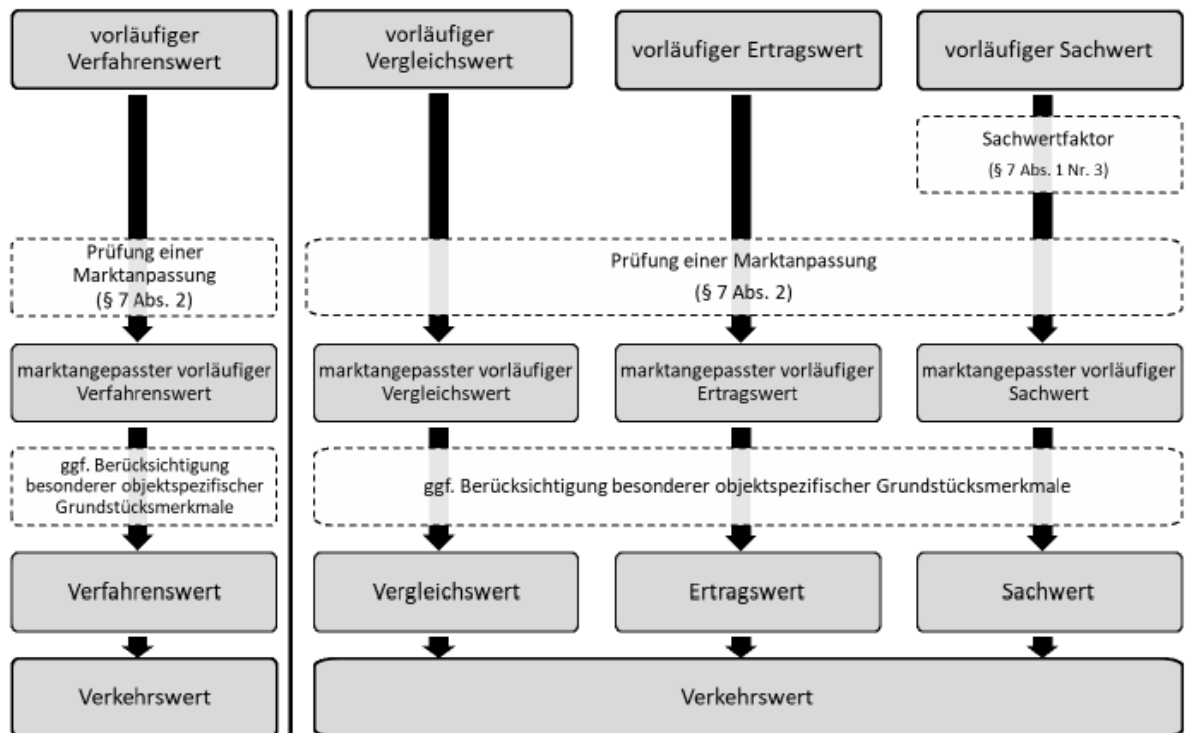
Südwesten



5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

5.1 Wertermittlungsverfahren

Modellschema Quelle: ImmoWertA:



5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus mit Garage. Aufgrund der Minderausnutzung des Grundstücks und der geringen Wohnfläche sowie baulichen Zustandes der Gebäude ist im Weiteren die Liquidation des Grundstücks das geeignete Verfahren.

Das Liquidationsverfahren ist dann das zielführende Verfahren, wenn die bestehende Bebauung überaltert ist und einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung auf Art und Maß der baulichen Nutzung entgegensteht.

Der Bodenwert ist im Vergleichswertverfahren im unbebauten Zustand zu ermitteln. Wenn keine Vergleichspreise vorliegen, ist der Bodenwert vom Bodenrichtwert zu schätzen.

Nachfolgend sind die Abbruchkosten und Freilegungskosten mindernd in Ansatz zu bringen.

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:

Es handelt sich um ein Wohnhaus aus dem Jahr 1932 an welches 1968 ein Bad angebaut wurde. Die Wohnfläche ist sehr gering und eine Erweiterung oder Aufstockung aufgrund des Alters der baulichen Grundsubstanz nicht zielführend. In welchem Zustand sich das Bewertungsobjekt im Gebäudeinneren befindet, konnte mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht geklärt werden. Die Garage befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand.

Auch nach überschlägiger Beweisführung für die Liquidation ergibt sich ein negativer Ertrag der baulichen Anlagen im Ertragswertverfahren.

Das Grundstück ist mit der derzeitigen Bebauung deutlich minderausgenutzt. Insbesondere bei dem hohen Bodenwertniveau ist eine Neubebauung wirtschaftlich betrachtet die sinnvollste Lösung.

Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass ein potentieller Erwerber das Grundstück aus wirtschaftlicher Sicht freilegt und neu bebaut.

7.0 Ermittlung der Bodenwert

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

25.03.2025

Bodenrichtwert

Stand 01.01.2024 2.450,- €/m²/0,7 M inklusive Erschließung
Richtwertzone Trudering

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

Baurecht

Das Objekt liegt in keinem qualifizierten Bebauungsplangebiet.
Im Flächennutzungsplan als WR Reines Wohngebiet dargestellt.

Grundstücksgröße

Flurstück Nr. 354/32 306 m²

Bewertung:

Die derzeitige WGFZ des Bewertungsobjektes beträgt ca. 0,26. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine gebietstypische WGFZ von 0,7. Das Grundstück ist baulich deutlich minderausgenutzt.

Für eine Bewertung des Grundstücks ist das Maß einer möglichen Ausnutzung zu schätzen.

Nachdem es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt, ist eine mögliche Neubebauung unter Beachtung der § 30 (3) BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB zu untersuchen.

Laut Stadtgrundkarte und tel. Auskunft der Bauberatung gibt es auf dem Grundstück eine Baugrenze entlang der Damaschkestraße und eine rückwärtige Baugrenze im Südosten des Bewertungsgrundstückes. Die umgebende Bebauung ist überwiegend zweigeschossig. Nach tel. Rücksprache mit der Bauberatung der Lokalbaukommission ist die überwiegende Bebauung zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Theoretisch wäre dies auch auf dem Baugrundstück unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen nach der Bayer. Bauordnung vorstellbar.

Auszug Stadtgrundkarte:



Es handelt sich nur um unverbindliche Auskünfte welche abschließend nur durch eine schriftliche Bauvoranfrage oder einen Bauantrag zu klären.

Es liegt ein genehmigter Eingabeplan zum Neubau eines Einfamilienhauses vom 27.05.2022 vor. Hier wurde eine WGFZ von 0,82 genehmigt.

Nachdem es nur rein fiktive Annahmen zur Schätzung sind, wird im Weiteren von einer mittleren WGFZ von ca. 0,82 ausgegangen. Die tatsächliche WGFZ liegt bei ca. 0,26. Somit ist das Grundstück deutlich minderausgenutzt.

Wie bereits mehrfach erwähnt, handelt es sich um eine Annahme zur Schätzung. Eine abschließend verbindliche Auskunft kann nur über einen Bauantrag oder eine schriftliche Bauvoranfrage erfolgen.

Vergleichspreise direkter Preisvergleich
Vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München konnte folgende 7 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung stellen:

Nr.	Verkauf	Baujahr	Fläche	tatsächl. WGF	Preis/m ²	Preis/m ² WGFZ 0,7	Beurteilung Abweichungen	geschätzter Werteinfluss	Preis/m ² angepasst
1	Feb 25	1974	1314 m ²	0,54	2.002 €	2.263 €	Richtwertzone, Größe	0,0%	2.263 €
2	Nov 24	1974	304 m ²	0,58	2.257 €	2.483 €	Norderschließung, an Grünfl.	-5,0%	2.359 €
3	Jul 24	1973	355 m ²	0,62	2.437 €	2.596 €	höheres RWG	-8,0%	2.388 €
4	Jul 24	1974	689 m ²	0,60	2.206 €	2.388 €	durchschn. Lage, Größe	10,0%	2.627 €
5	Jun 24	1972	807 m ²	0,51	2.026 €	2.390 €	höheres RWG, Größe	-8,0%	2.199 €
6	Mär 24	1976	531 m ²	0,40	2.665 €	3.459 €	bessere Lage	-5,0%	3.286 €
7	Mär 24	1976	661 m ²	0,48	2.746 €	3.336 €	selbe Richtwertzone, Größe	5,0%	3.503 €
Mittelwert			666 m ²		2.334 €	2.702 €			2.661 €
Median					2.257 €	2.483 €			2.388 €
Standardabweichung					523 €				
Variationskoeffizient					20%				
Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel									
Unterer Wert					1.616 €				
Oberer Wert					3.706 €				

Anpassung der Vergleichspreise:

Zeit: alle Verkäufe fanden 2024 bis 2025 statt. Es ist keine Anpassung notwendig.

Die überwiegenden Objekte sind mit Einfamilienhäusern bebaut.

Die Objekte 2, 3, 5 und 6 liegen in höheren Richtwertgebieten. Objekt 6 hat eine Norderschließung. Verkauf Nr. 4 liegt in nur durchschnittlicher Lage. Die Preise aus anderen höheren Richtwertzonen wurden entsprechend der Wertdifferenz der Bodenrichtwertzonen angepasst.

Der Mittelwert der angepassten Vergleichspreise liegt bei rd. 2.660 €/m² und einer WGFZ von 0,7.

Angemessener Bodenwertansatz zur Schätzung: rd. 2.660 €/m²

WGFZ-Umrechnungsfaktoren laut Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München:

Umrechnungsfaktoren des Gutachterausschusses:

WGFZ 0,7 0,814

WGFZ 0,82 0,888

Fiktiv angenommene WGFZ ca. 0,82

$2.660 \text{ €/m}^2 * 0,888/0,814 = \text{rd. } 2.900 \text{ €/m}^2$

Bodenwert am Wertermittlungstichtag 25.03.2025

306 m² x 2.900 €/m² **887.400 €**

INTERNETVERSION AL

8.0 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2025, Flurstück Nr. 354/32, Damaschkestraße 38 in 81825 München

Information zur Liquidation eines Grundstückes:

Das Liquidationswertverfahren wird in § 43 ImmoWertV als ein Unterfall der Bodenwertermittlung behandelt, ohne dass die Vorschrift diesen Begriff benutzt. Von einer „Liquidation“ spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage ihre wirtschaftlich nicht mehr genutzt werden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonst hin (z.B. als Denkmal) nicht sinnvoll ist. Die ausgeübte bauliche Nutzung des Grundstücks steht dann in einem wirtschaftlich nicht „reparablen“ Missverhältnis zum Bodenwert i.S. der Grundsatzregelung des § 40 Abs. 1 ImmoWertV.

Um das dadurch „belastete“ Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist die Freilegung erforderlich. Die Bausubstanz hat in diesem Fall keinen Wert mehr bzw. im Hinblick auf etwaige Verwertungserlöse allenfalls einen Restwert und stellt mithin eine „Belastung“ des Bodenwerts dar. Der Freilegung des Grundstücks muss deshalb im Rahmen der Bodenwertermittlung Rechnung getragen werden, wobei regelmäßig von Vergleichspreisen bzw. Bodenrichtwerten unbebauter Grundstücke ausgegangen wird.

Die Freilegung eines Grundstücks kann aber auch wirtschaftlich indiziert sein, ohne dass die bauliche Anlage Mängel aufweist. Dieser Fall ist gegeben, wenn mit der am Qualitätsstichtag tatsächlich ausgeübten Nutzung die Nutzungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft werden, die üblicherweise auf dem Grund und Boden realisiert werden und der Ertrag in einem Missverhältnis zum dem „vollen“ Bodenwert i.S. der Grundsatzregelung des § 40 Abs. 1 ImmoWertV steht. Dies kann des Weiteren aus einer nach Art und Maß atypischen Bebauung i.S. des § 40 Abs. 3 Nr. 1 ImmoWertV, aus einer rückständigen Anpassung der Mieten und Pachten, aus nicht ausgeschöpften Baurechten, aus der Art der Nutzung bis hin zu einer „weggebrochenen“ Nachfrage nach der ausgeübten resultieren. Wirtschaftlich indiziert ist die Freilegung ganz allgemein in den Fällen, in denen die auf dem Grundstück ausgeübte bauliche Nutzung in einem wirtschaftlich nicht „reparablen“ Missverhältnis zum Bodenwert steht, der sich i.S. der Grundsatzregelung des § 40 Abs. 1 ImmoWertV für das unbebaute Grundstück ergibt.

Ein Liquidationsverdacht kann mithin verschiedene Ursachen haben, insbesondere wenn

- a)
die bauliche Anlage nicht mehr nutzbar ist oder
- b)
die bauliche Anlage zwar nutzbar ist, jedoch das Grundstück nach der realisierten Art und dem realisierten Maß der baulichen Nutzung unwirtschaftlich genutzt wird, insbesondere wenn die nach § 5 Abs. 1 ImmoWertV maßgebliche zulässige bzw. lagetypische Nutzbarkeit nicht realisiert worden ist (Abb. 1).

Der zuletzt genannte Fall wird als atypische Nutzung bezeichnet.

- c)
die bauliche Anlage zwar nutzbar ist und auch die zulässige bzw. lagetypische Nutzbarkeit realisiert wurde, jedoch eine wirtschaftliche Nutzung nicht möglich ist, z.B. aufgrund
 - eines erheblichen und dauerhaften Leerstandes mit entsprechenden Ertragsausfällen oder
 - eines Instandhaltungsrückstaus, der sich bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht mehr beheben lässt;
 - aufgrund weggebrochener Nachfrage obsolet gewordene Art der baulichen Nutzung (Fehlnutzungen)

d)

eine Nutzung des Grundstücks nach dem *Prinzip des highest and best use* (vgl. Vorbem. zur ImmoWertV Rn. 33) den Abriss einer noch nutzbaren Bebauung wirtschaftlich erfordert.

Darüber hinaus ist auch der Fall hervorzuheben, in dem eine bestehende Bebauung der Instandsetzung, Modernisierung bzw. Umstrukturierung bedarf und die jeweiligen Kosten wiederum bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise unrentierlich sind. Dies ist der Fall, wenn diese Kosten höher als die Kosten eines Neubaus ggf. nach Freilegung des Grundstücks ausfallen.

Beurteilung im Bewertungsfall:

Hinweis: Das Gebäude konnte innen nicht besichtigt werden, von außen nur eingeschränkt.

Das Grundstück ist mit der derzeitigen Bebauung deutlich minderausgenutzt, die Wohnfläche sehr gering. Dies spielt insbesondere in hochpreisigen Lagen eine erhebliche Rolle.

Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass ein potentieller Erwerber das Grundstück aus wirtschaftlicher Sicht freilegt und neu bebaut.

Deshalb ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Liquidation des Grundstücks das zielführende Verfahren.

Hinweis: Die nachfolgend überschlägig ermittelten Freilegungskosten sind eine reine Schätzgröße.

Abbruchkosten in Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/25
ca. 35 €/m³ (ohne kontaminierte Bauteile)

Wohnhaus und Garage	ca.	35,00 €/m ³	*	409 m ³	=	14.315 €
						14.315 €
Baunebenkosten, Unwägbarkeiten und Sicherheitszuschlag	ca.			20%		2.863 €
Freilegungskosten				rd.		17.000 €

Bodenwert		887.400,00 €
abzügl. Abbruchkosten / Freilegungskosten	ca.	17.000,00 €
		870.400,00 €

Liquidationswert

zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2025 rd. **870.000,00 €**

9.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt, Flurstück Nr. 354/32, Damaschkestraße 38 in 81825 München zum Wertermittlungstichtag 25.03.2025

Hinweis: Das Gebäude konnte innen nicht besichtigt werden, von außen nur eingeschränkt.

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

Auf dem Bewertungsobjekt befindet sich ein kleines Einfamilienhaus mit Garage in Trudering.

Das Grundstück ist mit der derzeitigen Bebauung deutlich minderausgenutzt und die Wohnfläche sehr gering. Dies spielt insbesondere in hochpreisigen Lagen eine erhebliche Rolle.

Es wird im Weiteren aber davon ausgegangen, dass ein potentieller Erwerber das Grundstück aus wirtschaftlicher Sicht freilegt und neu bebaut.

Deshalb ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Liquidation des Grundstücks das zielführende Verfahren.

Es liegt ein genehmigter Eingabeplan vom 27.05.2022 zum Neubau eines Einfamilienhauses vor; WGFZ ca. 0,82. Nachdem die Gestaltung vielleicht nicht den Wünschen eines potentiellen Erwerbers entspricht, bleibt die Ausführung im Plan unberücksichtigt.

Es handelt sich um eine gute Wohnlage.

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich angesehen. Aufgrund der Marktsituation könnte die Vermarktung einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

Ergebnis am Wertermittlungstichtag 25.03.2025:

Wohnhaus mit Garage, Damaschkestraße 38 in 81825 München

Unbelasteter, miet- und lastenfreier Verkehrswert, abgeleitet vom Liquidationswert:

Gesamtverkehrswert: 870.000 €

3. laut Beschluss

1/2 - Anteil (Abt. I/3.1) laut Grundbuch 435.000 €

4. laut Beschluss

1/2 - Anteil (Abt. I/3.2) laut Grundbuch 435.000 €

10.0 Verkehrswert für das Objekt Flurstück Nr. 354/32, Damaschkestraße 38 in 81825 München, Wertermittlungsstichtag 25.03.2025

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

für das eingetragene Grundstück der Gemarkung Trudering, Flurstück 354/32

Damaschkestraße 38
Gebäude- und Freifläche zu 306 m²

zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2025 mit

870.000,- €

in Worten: achthundertsiebzigttausend Euro

geschätzt.

1. laut Beschluss

1/2 - Anteil (Abt. I/3.1) laut Grundbuch 435.000 €

in Worten: vierhundertfünfunddreißigttausend Euro

2. laut Beschluss

1/2 - Anteil (Abt. I/3.2) laut Grundbuch 435.000 €

in Worten: vierhundertfünfunddreißigttausend Euro

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir so weit wie möglich besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Verantwortung erstellt.

München, den 15.05.2025

Dipl.-Ing. (FH)
Margit Apitzsch