

Dr. Fischer partners
Sachverständige GmbH

Geschäftsführer
Matthias Biederbeck
Dr. Kai Fischer

Matthias Biederbeck
Dipl.-Ing.

Öffentliche Bestellung
Landwirtschaftliche Bewertung
und Schätzung,
Regierung von Oberbayern

Dr. Kai Fischer
Dipl.-Ing., MBA, FRICS
Öffentliche Bestellung
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken,
IHK Oberbayern München

Süd

Liebherrstraße 2
80538 München
Tel. +49 (0)89 122 23 95 10
Fax +49 (0)89 122 23 95 19

Am Osterbach 15
84079 Bruckberg
Tel. +49 (0)8765 937 90 0
Fax +49 (0)8765 937 90 19

Georg-Wiesböck-Ring 5a
83115 Neubuern
Tel. +49 (0)8035 964 70 21
Fax +49 (0)8035 964 70 22

Nord

Unter den Linden 10
10117 Berlin
Tel. +49 (0)30 403 64 14 0
Fax +49 (0)30 403 64 14 19

Online

info@drfipa.de
www.drfipa.de

Aufsichtsbehörde: IHK

Dr. Fischer partners
Sachverständige GmbH
AG Landshut HRB 14983
Sitz: Bruckberg

USt.-ID: DE240455652

Volksbank-Raiffeisenbank
Landshut e.G.
IBAN: DE75 7439 0000 0001 5872 26
BIC/SWIFT: GENODEF1LH1

Sparkasse Landshut
IBAN: DE87 7435 0000 0021 0402 81
BIC: BYLADEM1LAH

31.10.2025 drfipa-kf
Az.: B940/2024

G U T A C H T E N

in Sachen:
Verkehrswertermittlung

Objekt:
An der Eversbuschstraße
80999 München
Flurst.Nr.: 101 Gemarkung Untermenzing

Zweck:
Zwangsversteigerungsverfahren

Kläger/-in:
Siehe Beiblatt 1

Prozessbevollmächtigte:
Siehe Beiblatt 1

Beklagte(r):
Siehe Beiblatt 1

Prozessbevollmächtigter:
Siehe Beiblatt 1

Eigentümerin zum Stichtag:
Siehe Beiblatt 1

Auftraggeber:
Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

Aktenzeichen:
1514 K 2/24

Zusammenfassung



Der (belastete) Verkehrswert des Grundstücks an der Eversbuschstraße, 80999 München, Flurst. Nr. 101 Gemarkung Untermenzing, beträgt zum Wertermittlungstichtag:

274.000,00 €

195,99 €/m²

Der im Hinblick auf die Rechte und Lasten **fiktiv unbelastete** Verkehrswert des unbebauten Grundstücks an der Eversbuschstraße mit der Flurst. Nr. 101, Gemarkung Untermenzing, beträgt zum Wertermittlungstichtag

290.000,00 €

bzw. 207,44 €/m².

Diese Zusammenfassung gilt nur im Gesamtkontext des Gutachtens und unter den im Rahmen des Gutachtens getroffenen Annahmen und den Ausschlusskriterien, vgl. Kap. 6.

Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
1	Sachverhalt und Aufgabenstellung	5
1.1	Sachverhalt	5
1.2	Auftrag und Aufgabenstellung	5
1.3	Zweck	5
1.4	Bewertungssichttage	5
1.5	Bewertungsobjekt	5
1.6	Ortstermin	6
1.7	Art der Wertermittlung	6
1.8	Wertermittlungsverfahren	6
1.9	Unterlagen	7
1.10	Methodisches Vorgehen	8
1.11	Hinweise, Annahmen und Ausschlusskriterien	8
2	Beschreibung des Wertermittlungsobjekts	9
2.1	Lagemerkmale	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage und Verkehrsanbindung	13
2.1.3	Immissionen	15
2.2	Rechtliche Grundlagen	15
2.2.1	Grundbuch	15
2.2.2	Liegenschaftskataster	18
2.2.3	Planerische Grundlagen und Baurecht	19
2.2.4	Art und Maß der baulichen Nutzung	20
2.2.5	Denkmalschutz	21
2.2.6	Überschwemmungsgebiet	21
2.2.7	Weitere maßgebliche Kriterien	23
2.2.7.1	Künftige Änderungen des Grundstückszustands	23
2.2.7.2	Städtebauliche Missstände	24
2.2.7.3	Dauerhafte öffentliche Zweckbestimmung	24
2.2.7.4	Ausgleichsflächen und Biotop	24
2.3	Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit	26
2.3.1	Ausformung und Topografie	26
2.3.2	Vornutzung, Altlasten, Gebäudeschadstoffe, Bodengüte und Baugrund	26
2.3.3	Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	27
3	Wertermittlung	29
3.1.1	Bodenrichtwerte	29
3.1.2	Zeitliche Anpassung	30
3.1.3	Basiswert	32
3.1.3.1	Überschwemmungsgebiet	33
3.1.3.2	Mikrolage	34
3.1.3.3	Ableitung Basiswert	34
3.1.4	Zusammenfassung der Wertmerkmale	35
3.1.5	Vorläufiger Vergleichswert	36
3.1.6	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	36
3.1.7	Vergleichswert	37
3.1.8	Verifizierung	38
3.1.8.1	Bauerwartungsland	38
3.1.8.2	Hausgärten - Marktbericht München	39
3.1.8.3	Freizeit- / Wochenendgrundstücke	39

4	Verkehrs-/Marktwert fiktiv unbelastet	41
5	Verkehrs-/Marktwert belastet	42
5.1	Rechte und Lasten	42
5.1.1	Recht zur Errichtung, Belassung und Begehung von Hochwasserdämmen	43
5.1.2	Recht zur Errichtung und Benutzung einer Badehütte, Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks Nr. 84	44
5.2	Verkehrswert belastet	45
6	Abschließende Hinweise und Ausschlusskriterien	47

Anlage	1	Auszug aus dem Katasterkartenwerk (Flurkarte)
Anlage	2.0 bis 2.3	Lage des Hochwasserrisikobereichs HQ ₁₀₀ und des festgesetzten Überschwemmungsgebietes
Anlagen	3.0 bis 3.6	Fotos 1 bis 13

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

1.1 Sachverhalt

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen beauftragt, den Verkehrswert des Flurstücks Nr. 101 Gemarkung Untermenzing zu ermitteln.

1.2 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag des Amtsgerichts Münchens vom 05.09.2024 sowie Beweisbeschluss vom 03.09.2024.

Beweisfrage:

Es ist Beweis zu erheben durch die Einholung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte.

1.3 Zweck

Das Gutachten wird zur Verwendung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Eigentümergemeinschaft erstattet.

1.4 Bewertungsstichtage

Gemäß Auftrag/Beweisbeschluss wird von folgenden Stichtagen ausgegangen:

Qualitätsstichtag Allgemein: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung
bzw. Zeitpunkt der jeweiligen Auskunft

Qualitätsstichtag Bestand, Zustand: Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am
11.02.2025

Wertermittlungsstichtag: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

1.5 Bewertungsobjekt

Adresse	Fl.-Nr.	Gemarkung	Nutzung	Größe
An der Eversbuschstraße	101	Untermenzing	Grünland/Straße	1.398,00 m²

1.6 Ortstermin

Am 11.02.2025 wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Die Beteiligten wurden per Post am 20.01.2025 zum Ortstermin geladen.

1.7 Art der Wertermittlung

Laut Auftrag/Beweisbeschluss ist der Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB zu ermitteln.

1.8 Wertermittlungsverfahren

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Wahl des Verfahrens ist abhängig von der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten.

Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt gemäß § 40 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV auf der Basis von Vergleichspreisen und/oder Bodenrichtwerten. Sollte keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung stehen, wird der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gem. § 40 (3) ImmoWertV ermittelt.

Verkehrswert

Der Verkehrs-/Marktwert ist gemäß § 6 (4) ImmoWertV aus dem Verfahrenswert der/des herangezogenen Wertermittlungsverfahren(s) unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

1.9 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Bearbeitung herangezogen.

Davon wurden folgende Unterlagen zu Verfügung gestellt:

Folgende Unterlagen wurden vom Auftragnehmer beschafft:

- Übersichtslageplan (Makrolage), Ortslageplan, Detaillageplan (Mikrolage)
- Flurkarte, Auszug aus dem Katasterkartenwerk, M 1 : 1.000, vom 10.02.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.01.2025
- Grundbuch des Amtsgericht München von Untermenzing, Band 121, Blatt 4022, geändert am 13.08.2024, Ausdruck vom 29.01.2025
- Kopie der Bewilligungsurkunde zur lfd. Nr. 1, GRNr. 2182 vom 08.07.1901
- Kopie der Bewilligungsurkunde zur lfd. Nr. 2, GRNr. 27 vom 03.01.1907
- Altlastenauskunft des Referats für Klima- und Umweltschutz der Landeshauptstadt München vom 26.05.2025
- Auskunft Baurechtsabfrage vom 21.03.2025
- Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München zu den Stichtagen 01.01.2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich München
- Vergleichskaufpreise für unbebaute Grundstücke (Freizeitgrundstücke, öffentliche Grünflächen), Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich München vom 03.07.2025
- Diverser Schriftverkehr
- Diverse Marktberichte und Marktinformationen (wie Angebotspreise und -mieten)
- Literatur s. Fußnoten

1.10 Methodisches Vorgehen

Der Bodenwert wird aus einer ausreichenden Anzahl an Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV oder aus dem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV abgeleitet.

1.11 Hinweise, Annahmen und Ausschlusskriterien

Allgemeine Bewertungsgrundsätze und Hinweise, Ausschlusskriterien, Urheberrecht und Literaturverzeichnis siehe Kapitel 6 und Anhang.

Neben den in Kapitel 6 aufgeführten Annahmen und Ausschlusskriterien mussten insbesondere zu dem folgenden wertrelevanten Thema Annahmen getroffen werden:

- Die aktuelle Nutzung des Bewertungsobjektes als Freizeit- / Gartengrundstück hat Bestandsschutz und darf weiterhin ausgeübt werden.
- Der auf dem Bewertungsgrundstück befindliche Erdwall, der als Hochwasserdamm im Bebauungsplan festgesetzt wurde, steht in Bezug zu dem eingetragenen Recht mit der lfd. Nr. 1 „Recht des Freistaates Bayern zur Errichtung, Belassung und Begehung von Hochwasserdämmen“.
- Es wird angenommen, dass sich keine Verpflichtungen aus dem Recht mit der lfd. Nr. 2 „Recht auf Errichtung und Benützung einer Badehütte und Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 84“ ergeben.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit verkürzte Darstellung. Maßgeblich sind die Ausführungen im Gesamtdokument.

Hinweis:

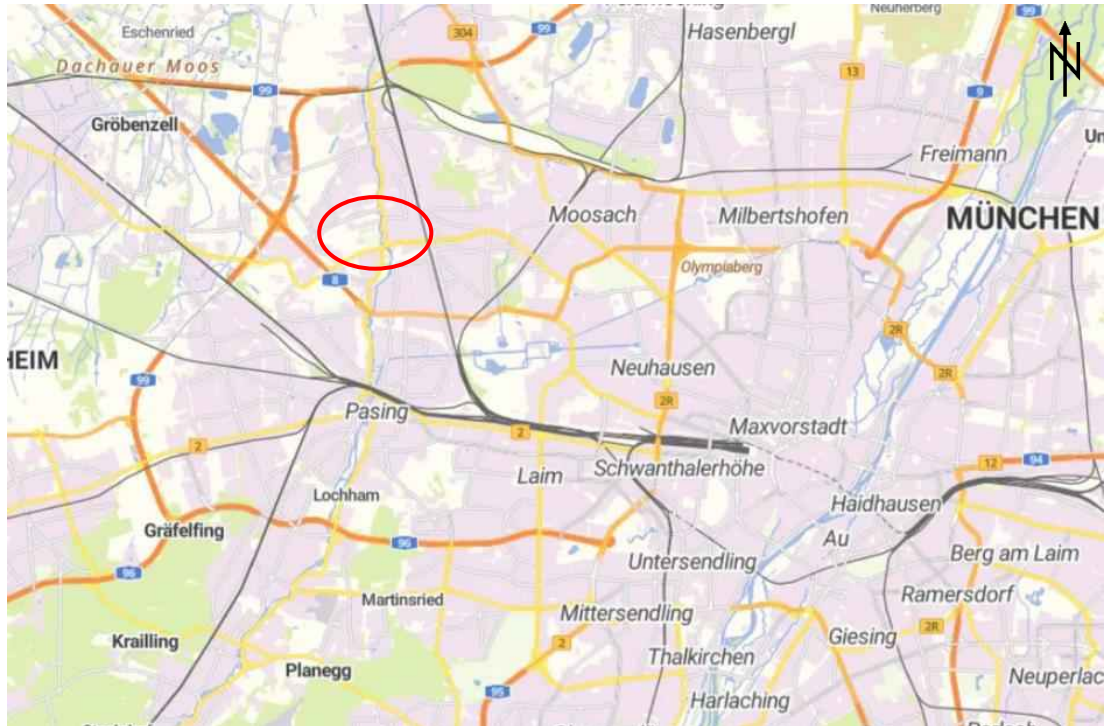
Sollten insbesondere durch eine rechtliche Würdigung oder anderweitig abweichende Erkenntnisse zutage treten, die von den getroffenen Annahmen abweichen, wäre das Gutachten ggf. zu aktualisieren.

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Übersichtslageplan



Quelle: Bayernatlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022), Vorgangs-Nr. 2401-000943, rote Markierung und Nordpfeil durch Dr. Fischer partners.

Lagebeschreibung

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Kreisfreie Stadt
Kreisstadt:	München
Gemeinde:	Landeshauptstadt München
Stadtbezirk:	Allach-Untermenzing
Einwohner:	1.604.935 ¹
Gemarkung:	München, Untermenzing
Flurstück:	101

¹ Vgl. GENESIS-Online (Bayern), Hrsg.: Bayrisches Landesamt für Statistik, Fürth, Abruf: 09.05.2025.

Nahe gelegene Städte

Rosenheim:	ca. 65 km
Augsburg:	ca. 80 km
Ingolstadt:	ca. 87 km

Verkehrsanbindung

Bundesstraße(n):	Mittlerer Ring, ca. 3,5 km B 304, ca. 6 km B 11, ca. 7,5 km
Bundesautobahn:	A 99, ca. 2 km A 8, ca. 2,9 km A 9, ca. 17 km A 96, ca. 10 km
ÖPNV:	Bushaltestelle Vesaliusstraße (Bus 160,164,165), ca. 190 m Bushaltestelle Esmarchstraße (Bus 160, 165), ca. 190 m S-Bahn-Haltestelle Allach (S2), ca. 700 m U-Bahn-Haltestelle Moosach (U3), ca. 5,8 km
Bahnanschluss:	Hauptbahnhof München, ca. 11,2 km Ostbahnhof München, ca. 15,9 km
Flugplatz/-hafen:	Flughafen München, Franz-Josef-Strauß, ca. 33,2 km

Schulen, Bildung

Kindergarten:	im Stadtteil
Grundschule:	im Stadtteil
Mittelschule:	im Stadtteil
Realschule:	im Stadtteil
Gymnasium:	im Stadtteil
Hochschule:	diverse in München

Einkaufen, Freizeit, Kultur

Freizeiteinrichtungen, kulturelle Veranstaltungen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind am Ort gegeben. Lebensmittel des täglichen Bedarfs können in fußläufiger Entfernung erworben werden. Als Landeshauptstadt bietet München ein vielfältiges Angebot an Einkaufs-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten. Hervorzuheben ist insbesondere die Münchner Innenstadt mit ihrem umfassenden Bestand an Museen, Theatern und vielfältigen Einzelhandelslagen.

Wirtschaftsstandort

Der Wirtschaftsstandort München weist einen ausgewogenen Mix aus Unternehmen verschiedenartiger Branchen und Größen auf. Dabei sind sowohl Großunternehmen als auch mittelständische Unternehmen in der Landeshauptstadt ansässig. Darüber hinaus ist München durch eine Vielzahl an Forschungseinrichtungen, Universitäten, Hochschulen und Forschungs- und Entwicklungsabteilungen größer als auch mittelständischer Unternehmen ein bedeutender und innovativer Forschungs- und Wissenschaftsstandort. Neben der Informations- und Kommunikationstechnologie finden sich weitere zukunftsfähige Branchen wie die Luft- und Raumfahrt, Medizintechnik und Umwelttechnik ebenso wie der Automobilbau. Zudem ist München als bedeutender Medienstandort und wichtiger Standort der Versicherungs- und Finanzbranche bekannt.

Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote in der Landeshauptstadt München im Mai 2025 ist mit 3,4 % niedrig und liegt unter dem bayerischen Durchschnitt (3,9 %).²

Demografische Entwicklung

Gemäß § 2 (2) ImmoWertV sind bei der Wertermittlung auch die demografischen Entwicklungen des Gebiets zu berücksichtigen.

² Vgl. Daten der Bundesagentur für Arbeit, <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Naviga-tion/Statistiken/Interaktive-Statistiken/Zeitreihen/Lange-Zeitreihen-Nav.html> , Abruf: 29.05.2025.

Nach den Modellberechnungen des Bayerischen Landesamts für Statistik wird sich die Bevölkerung von 2022 bis 2042 voraussichtlich wie folgt verändern:³

Demografie Daten Stand: Januar 2022	Bevölkerungsveränderung Einstufung	Durchschnitts- alter 2020	Durchschnitts- alter 2040
München	6,0 % stark zunehmend	41,4 Jahre	42, 1 Jahre
Oberbayern	6,6 % stark zunehmend	43,2 Jahre	44,4 Jahre
Bayern	4,6 % zunehmend	44,0 Jahre	45,4 Jahre

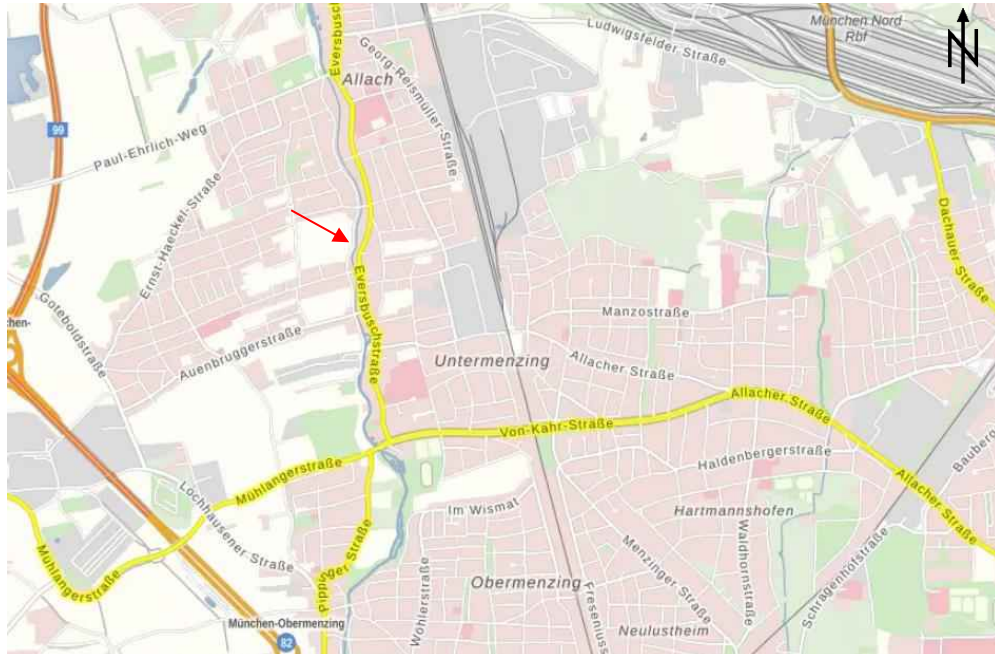
Auswirkung auf das Bewertungsobjekt

Die starke Zunahme der Bevölkerung in München kann langfristig positive Auswirkungen auf den Immobilienmarkt und das Marktsegment des Bewertungsobjekts haben.

³ Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 554, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040, Demographisches Profil für den Freistaat Bayern, Fürth, 2022. Es handelt sich um Modellrechnungen (Methodik: deterministisches Komponentenmodell).

2.1.2 Mikrolage und Verkehrsanbindung

Ortslageplan



Quelle: Bayernatlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022), Vorgangs-Nr. 2401-000943, rote Markierung und Nordpfeil durch Dr. Fischer partners.

Detaillageplan



Quelle: Bayernatlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022), Vorgangs-Nr. 2401-000943, rote Markierung und Nordpfeil durch Dr. Fischer partners.

Umgebungsbebauung:	gemischt, hauptsächlich Wohnhäuser (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser), teilweise Wohn- und Geschäftshäuser
Nutzungen in der Umgebung:	Wohnnutzungen sowie Gewerbe in direkter Umgebung
Einkaufsmöglichkeiten:	in der Nähe Bahnhof Allach (ca. 700m) Pasing Arcaden (ca. 13 min Fahrtzeit)
Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten:	Allacher Lohe Natur & Landschaftsschutzgebiet (ca. 2,7 km), Schlosspark Nymphenburg (ca. 4,6 km), Erholungsgebiet Karlsfelder See (ca. 6,6 km)
Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV):	zwei Bushaltestellen in näherer Umgebung Bahnanschluss: Bahnhof Allach (S-Bahn) zu Fuß: ca. 10 min per Bus: ca. 7 min per Auto: 2 min
Straßenverkehrsanbindung:	sehr gut Staats-/Bundesstraße: anliegend Bundesautobahn: A9, ca. 2 km (ca. 6 min)
Wohnlage:	Gutachterausschuss: durchschnittliche Lage. ⁴

⁴ Vgl. Gutachterausschuss München: Lagekarte, 2024.

2.1.3 Immissionen

Für die Umgebung des Objekts liegt eine hohe Belastung durch Straßenverkehrslärm vor.

Lärmbelastung in der Umgebung des Objekts:

Lärmbelastungskataster des
Bayerischen Landesamts
für Umwelt⁵

Belastung durch Straßenverkehrslärm

im Bereich des Bewertungsobjekts:

L_{DEN}⁶: ca. 71,7 bis 58,4dB(A)

L_{Night} (Nachtlärminde): ca. 61,7 bis 51,5
dB(A)

Keine Belastung durch Schienenverkehrslärm

Wahrnehmung im Ortstermin:

Immissionen, die über ein übliches innerörtliches Maß hinausgehen

Siehe auch Hinweise am Ende des Gutachtens.

2.2 Rechtliche Grundlagen

2.2.1 Grundbuch

Nachfolgend werden die für die Wertermittlung wesentlichen Informationen des Grundbuchs dargestellt. Es handelt sich dabei um eine zusammenfassende, **auszugsweise Übersicht. Maßgeblich ist jeweils das Originalgrundbuch.**

⁵ Bayernatlas, Umwelt und Naturgefahren, Lärm in Ballungsräumen – Straßenverkehrslärm – Pegelraster LDEN – Kartierung 2022, Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umwelt, <https://www.bayernatlas.de>, Abruf: 01.09.2025.

⁶ Day-evening-night noise Level = gewichteter Mittelwert des Lärmpegels über Tag, Abend und Nacht

Hinweis:

Änderungen im Grundbuch, insbesondere in der zweiten Abteilung, können wertrelevant sein. Der Abdruck datiert auf den 29.01.2025. Im Rahmen der Bewertung wird angenommen, dass sich seither keine Änderungen ergeben haben. Sollte das Grundbuch nicht mehr aktuell sein, wäre das Gutachten ggf. anzupassen.

Bestandsverzeichnis

Übersicht: Auszug aus dem Bestandsverzeichnis

Amtsgericht München		Band 121 Blatt 4022			Bestandsverzeichnis			Einlegebogen
Grundbuch von Untermenzing								1
* Bl. Nr. der Ein- tragungen	Blatt- nr. d. d. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung	Flurstück	Legen- schafts- buch	Lage und Wirtschaftsart	ha	a	qm
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	-	Untermenzing	101	201	An der Eversbuschstraße, Grünland, Straße	-	15	20

Erste Abteilung

Siehe hierzu Beiblatt 1

Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen

Grundbuch Abt. II (verkürzte Darstellung):

lfd. Nr.	BV Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	1	Recht des Freistaates Bayern zur Errichtung, Belassung und Begehung von Hochwasserdämmen nach näherer Maßgabe der Urk. d. Not. München VII vom 08. Juli 1901, GRNr. 2182. Eingetragen am 08. Oktober 1901 und aus dem Bd. 97 Bl. 3312 S. 281 hierher übertragen am 11. Februar 1966
2	1	Recht auf Errichtung und Benützung einer Badehütte und Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlNr. 84 (im Ausmaß vor Vollzug des Mess. Verz. 223/51) nach der näheren Bezeichnung in der Bew. vom 3. Januar 1907. Eingetragen am 08. Januar 1907 und aus dem Bd. 97 Bl. 3312 S. 281 hierher übertragen am 11. Februar 1966
5	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 2/24)
6	1	Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht Traunstein, AZ * ** ***/***)

Der Werteeinfluss der Eintragungen in Abteilung II wird im Rahmen des Kapitels 5.1 berücksichtigt.

Dritte Abteilung

Im Rahmen der Wertermittlung wird marktüblich angenommen, dass Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs nicht wertbeeinflussend sind. Auf die Darstellung der Abteilung III wird aus diesem Grund verzichtet.

2.2.2 Liegenschaftskataster

Aus den Liegenschaftskatasterauszügen lassen sich die dort eingetragenen Nutzungen und die Größen entnehmen. Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich um eine zusammenfassende, auszugsweise Übersicht. Maßgeblich ist jeweils das Original Liegenschaftskataster.

Gebietszugehörigkeit:	Landeshauptstadt München Kreisfreie Stadt München Bezirk Oberbayern
Lage:	Nähe Eversbuschstraße
Fläche:	1.398,00 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1.313 m ² Wohnbaufläche 85 m ² Straßenverkehr „Eversbuschstraße“
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht (Grundbuchamt) München Grundbuchbezirk Untermenzing Grundbuchblatt 4022 Laufende Nummer 1
Eigentümer:	siehe Beiblatt

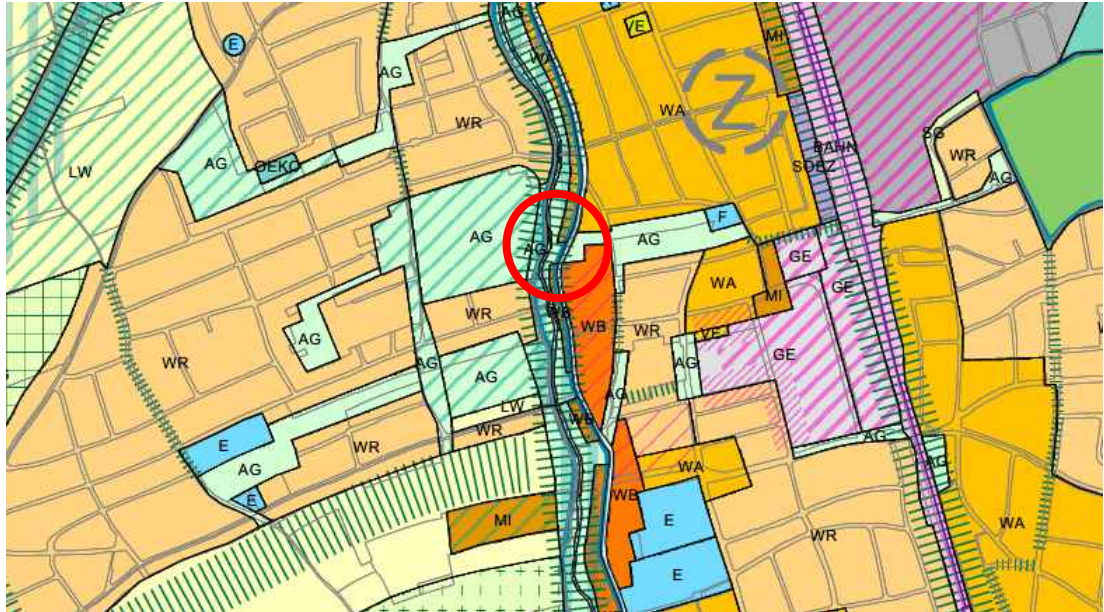
Die Grundstücksgröße stimmt mit dem Grundbuch überein.

Der vorliegende Auszug aus dem Liegenschaftskataster datiert auf den 10.01.2025. Im Rahmen der Bewertung wird angenommen, dass sich seither keine Änderungen ergeben haben. Sollte das Liegenschaftskataster nicht mehr aktuell sein, wäre das Gutachten ggf. anzupassen.

2.2.3 Planerische Grundlagen und Baurecht

Flächennutzungsplan

Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan



Quelle: Landeshauptstadt München, rote Markierung durch Dr. Fischer partners

Das Bewertungsgrundstück ist im gültigen Flächennutzungsplan als Allgemeine Grünfläche dargestellt. Gemäß kommunaler Planungsauskunft ist der Flächennutzungsplan seit dem 10.05.1967 rechtswirksam.

Bebauungsplan⁷

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1617a. Er ist am 19.06.1991 in Kraft getreten. Das zu bewertende Flurstück ist wie folgt im Bebauungsplan festgesetzt:

⁷ Auszugsweise Darstellung ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Maßgeblich ist der jeweilige Bebauungsplan.



Quelle: Landeshauptstadt München, rote Markierung durch Dr. Fischer partners

Die für das Flurstück Nr. 101 wichtigsten wertrelevanten Festsetzungen sind:

Art der Nutzung:	öffentliche Grünfläche
Blaue Linie:	aufzuhebende Baugrenze
Grüne Boxen:	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

2.2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Flurstück Nr. 101

Flächennutzungsplan:	Allgemeine Grünfläche
Bebauungsplan:	Öffentliche Grünfläche
Faktische Nutzung:	Freizeit- /Gartengrundstück

Wertrelevantes Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)⁸

Eine Bebauung ist nicht möglich.

2.2.5 Denkmalschutz

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas⁹:

Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:	<u>Nein</u>
Ensemble:	<u>Nein</u>
Bodendenkmal:	<u>Nein</u>
Denkmäler in geringer Entfernung:	<u>Nein</u>

Da keine anderweitigen Informationen vorliegen, wird im Rahmen der Wertermittlung angenommen, dass keine denkmalbezogenen Einflüsse bestehen.

2.2.6 Überschwemmungsgebiet

Gemäß BayernAtlas¹⁰

Hochwassergefahrenfläche ¹¹ .	<u>Ja, festgesetztes Überschwemmungsgebiet, Hochwassergefahrenfläche HQ100, HQextrem</u>
--	--

⁸ Die Geschossflächenzahl im baurechtlichen Sinn (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) löst sich von den baurechtlichen Vorgaben und kann daher von der GFZ abweichen. Die WGFZ ist eine wertermittlungstheoretische Kennziffer, von der keine baurechtlichen Schlüsse gezogen werden können. Die Berechnung der WGFZ ist stets an der Berechnungsweise der für die Bewertung zugrundeliegenden Daten auszurichten.

⁹ Vgl. <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/denkmal?0> , Abruf: 23.05.2025.

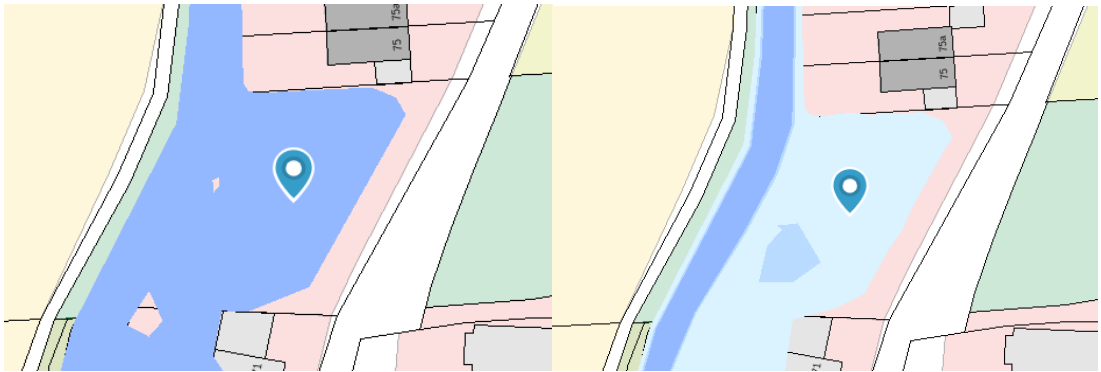
¹⁰ <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> Umwelt, Naturgefahren, Abruf: 09.09.2025.

¹¹ HQhäufig, HQ100, HQextrem, geschützte Gebiete HQ100, Vorläufig gesicherte Bereiche zur Hochwasserentlastung.



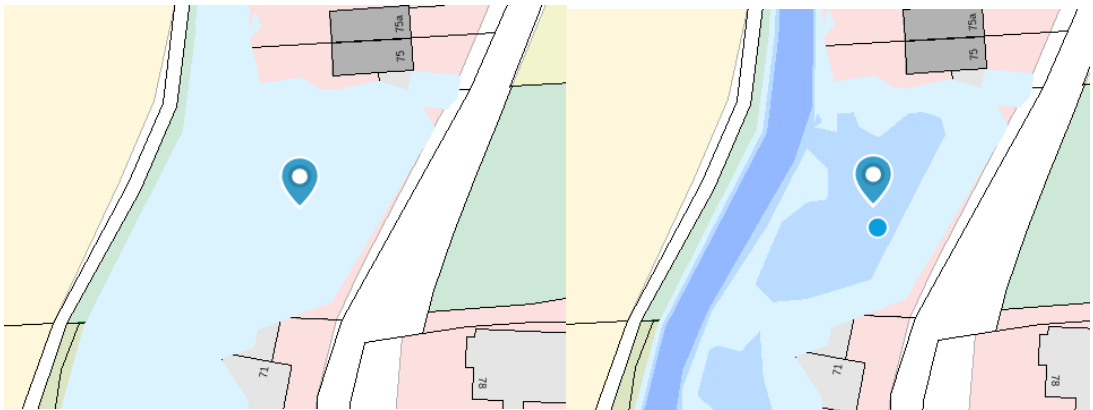
Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Quelle: Bayrisches Landesamt für Umwelt, Bayernatlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022), Vorgangs-Nr. 2401-000943



Links: HQ100, Rechts: Wassertiefen für HQ100, hellblau: 0 – 0,5 m / mittelblau: 0,5 – 1,0 m
Ermittlungsdatum: 05.09.2023

Quelle: Bayrisches Landesamt für Umwelt, Bayernatlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022), Vorgangs-Nr. 2401-000943



Links: HQextrem, Rechts: Wassertiefen für HQextrem hellblau: 0 – 0,5 m / mittelblau: 0,5 – 1,0 m
Ermittlungsdatum 14.02.2019

Quelle: Bayrisches Landesamt für Umwelt, Bayernatlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022), Vorgangs-Nr. 2401-000943

wassersensibler Bereich:

Ja

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt, d.h. es kann zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen, sodass Nutzungen beeinträchtigt sein können. Auch können sich im wassersensiblen Bereich höhere Baukosten ergeben.

Hinweis:

Bei Online-Informationssystemen handelt es sich um unverbindliche Auskünfte, vgl. hierzu Kapitel 6.

2.2.7 Weitere maßgebliche Kriterien

2.2.7.1 Künftige Änderungen des Grundstückszustands

Nach § 11 (1) ImmoWertV ist zu prüfen, ob künftige Änderungen des Grundstückszustands am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Bei der festgesetzten öffentlichen Grünfläche handelt es sich nach telefonischer Auskunft des Referats für Stadtplanung um den Teil einer Grünschneise zur Würm. Es wurde mitgeteilt, dass nicht davon auszugehen sei, dass sich in absehbarer Zeit etwas an der planerischen Situation ändert.

Es wird angenommen, dass die aktuelle Nutzung als eingefriedetes Freizeit- / Gartengrundstück Bestandsschutz hat und weiterhin ausgeübt werden kann. Es handelt sich hierbei jedoch um eine Rechtsfrage, die vom Sachverständigen nicht beantwortet werden kann.

2.2.7.2 Städtebauliche Missstände

Es ist zu prüfen, ob „Flächen von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind.“

Städtebauliche Missstände sind nicht bekannt. Es wird daher angenommen, dass keine Betroffenheit durch städtebauliche Missstände vorliegt.

2.2.7.3 Dauerhafte öffentliche Zweckbestimmung

Die Fläche ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt. Informationen zu einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung liegen nicht vor und konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Die Fläche ist zur Straße eingefriedet, es wird angenommen, dass die Einfriedung und die private Nutzung Bestandsschutz hat und weiterhin bestehen kann.

Sollten anderweitige Informationen hierzu bekannt werden, wäre das Gutachten ggf. zu aktualisieren.

2.2.7.4 Ausgleichsflächen und Biotope

Zu berücksichtigen ist, ob Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzliche Biotope befinden. Gemäß BayernAtlas¹² sind die Eigenschaften wie folgt:

Lage im Bereich eines Landschaftsschutzgebiets, siehe unten:	Ja
Lage innerhalb eines FFH-Gebiets:	Nein
Lage angrenzend an ein FFH-Gebiet:	Nein
Lage innerhalb eines Biotops, siehe unten:	Ja
Ökoflächenkataster ¹³ :	Nein

¹² <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, Umwelt, Natur, Abruf: 22.05.2025.

¹³ Das Ökoflächenkataster ist ein Verzeichnis ökologisch bedeutsamer Flächen. Darin aufgenommen werden für den Naturschutz angekaufte bzw. gepachtete Flächen, Ausgleichs- und Ersatzflächen gemäß der naturschutzrechtlichen und der baurechtlichen Eingriffsregelung, Landschaftspflegeflächen der ländlichen Entwicklung (sonstige Flächen) und Ökokontoflächen.

Biotop



Quelle: Bayrisches Landesamt für Umwelt, Bayrische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022) Vorgangs-Nr. 2401-000943

Es handelt sich um das Biotop „Würm mit Gehölzsaum von Pasing bis Allach“.

Hauptbiototyp: Gewässerbegleitgehölz, linear (90 %)

Weitere Biototypen: Hecken, naturnah (10 %)

Größe Biotopfläche, ca. 76 m²¹⁴

Landschaftsschutzgebiet



Quelle: Bayrisches Landesamt für Umwelt, Bayrische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022) Vorgangs-Nr. 2401-000943

Es handelt sich um das Landschaftsschutzgebiet „Würmniederung mit Erweiterung bis zur Stadtgrenze“. Das Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich aktuell über 137,979 ha und umfasst die Grundstücke entlang der Würm im Stadtgebiet. Hierbei handelt es sich oft um bebaute Flächen.

¹⁴ Überschlägige Messung gem. Bayernatlas.

Da keine anderweitigen Informationen vorliegen, wird im Rahmen der Wertermittlung von der Richtigkeit und Vollständigkeit der Online-Abfragen ausgegangen.¹⁵

2.3 Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit

2.3.1 Ausformung und Topografie

Das Flurstück Nr. 101 ist weitestgehend regelmäßig, ähnlich eines Parallelogramms, ausgeformt. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 36 m. Die Straßenfront ist ca. 46,4 m breit.

Das Flurstück steigt geringfügig in Richtung Straße an. Längs der Straße ist ein Erdwall aufgeschüttet.

2.3.2 Vornutzung, Altlasten, Gebäudeschadstoffe, Bodengüte und Baugrund

Gemäß §5 (5) ImmoWertV sind – soweit bekannt – im Rahmen der Bodenbeschaffenheit evtl. Bodenverunreinigungen (Altlasten) zu berücksichtigen. Ferner sind im Rahmen der Wertermittlung etwaige Gebäudeschadstoffe zu berücksichtigen. Es wurden keine Bodenuntersuchungen und keine Untersuchungen an baulichen und sonstigen Anlagen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt. Die nachfolgenden Ausführungen erfolgen aus der Sichtweise des allgemeinen Immobilienmarktes. Untersuchungen zu etwaigen Altlasten, Gebäude- sowie sonstigen Schadstoffen und/oder Kontaminationen liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Altlasten

Laut Auskunft des Landratsamts München ist das Grundstück nicht im Altlastenverdachtskataster eingetragen.

¹⁵ Nachrichtliche Darstellung. Bei Online-Informationssystemen handelt es sich um unverbindliche Auskünfte, vgl. hierzu Abschließende Hinweise am Ende des Gutachtens.

Vornutzungen sind nicht bekannt, im Ortstermin und aus den vorliegenden Unterlagen ergab sich kein offensichtlicher Verdacht auf Altlasten. Aus den v.g. Gründen werden bei der Wertermittlung altlastenfreie Verhältnisse unterstellt.

Gebäudeschadstoffe

Im Rahmen des Ortstermins ergab sich kein offensichtlicher Verdacht auf Gebäudeschadstoffe. Da keine anderslautenden Informationen vorliegen, werden bei der Wertermittlung schadstofffreie Verhältnisse unterstellt.

Bodengüte/Eignung als Baugrund

Das Grundstück ist zum Stichtag unbebaut. Informationen zur Bodengüte und zur Eignung als Baugrund liegen nicht vor. Das Grundstück zum Stichtag planungsrechtlich nicht bebaubar. Die Eignung als Baugrund ist für die Bewertung nicht relevant.

Hinweis:

Die obenstehenden Ausführungen basieren z.T. auf Informationen Dritter und erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Wert bei Vorhandensein von Altlasten und/oder Gebäudeschadstoffen sowie bei nicht tragfähigem Baugrund möglicherweise zu korrigieren wäre. Um Gewissheit zu erlangen, müsste der Auftraggeber bzw. Eigentümer Untersuchungen durch Fachgutachter beauftragen. Sollten die Ergebnisse der Fachgutachten von den im Rahmen der bodenwertbezogenen boG angesetzten Maßnahmen abweichen, wäre das Gutachten zu aktualisieren. Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung in Zusammenhang mit den oben genannten Annahmen, vgl. hierzu Hinweise am Ende des Gutachtens.

2.3.3 Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Erschließung

Es wurden keine Auskünfte zur Erschließungssituation erteilt.

Das Grundstück ist durch die Staatsstraße „Eversbuschstraße“ erschlossen. Gemäß Onlineplanauskunft der Stadtwerke München liegen folgende Sparten in der Straße:

- Strom
- Wasser
- Gas

Hinweis:

Bei Online-Informationssystemen handelt es sich um unverbindliche Auskünfte, vgl. hierzu Kapitel 6.

Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungskosten

nach BauGB:¹⁶ Eversbuschstraße ist Staatsstraße, nicht relevant

Erschließungskosten

nach KAG¹⁷:

Wasserversorgung: keine Auskunft

Abwasserentsorgung: keine Auskunft

(Kanal):

Stromversorgung: keine Auskunft

Gasversorgung: keine Auskunft

Straßenausbaubeiträge

nach Art. 5 KAG: wurden in Bayern zum 01.01.2018 abgeschafft, in München bereits seit dem 01.01.2015 nicht mehr erhoben

Erweiterungs-/Verbes-

serungsbeiträge: keine Auskunft

¹⁶ § 127 BauGB: Straßen, Wege, Plätze, Parks und Grünanlagen sowie deren Beleuchtung und Entwässerung.

¹⁷ Kommunalabgabengesetz (KAG: Herstellungsbeiträge für die öffentliche Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung (Kanal)).

Es wurden keine Auskünfte erteilt. Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück, das planungsrechtlich nicht zur Bebauung vorgesehen ist. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher angenommen, dass das Grundstück im erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Sinne als erschließungsbeitragspflichtig (ebp) anzusehen ist.

3 Wertermittlung

3.1.1 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für ortsübliche Grundstücke, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweisen. Sie sind auf einen definierten Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück, vgl. § 13 ImmoWertV) bezogen. Es ist davon auszugehen, dass das Bodenrichtwertgrundstück in seiner Größe, Ausformung, Bodenbeschaffenheit, Erschließung und Nutzungsmöglichkeit den ortsüblichen Verhältnissen entspricht.

Der Gutachterausschuss hat keinen Bodenrichtwert für die Lage der Bewertungsobjekte ermittelt.

Für die nähere Umgebung des Bewertungsobjekts hat der zuständige Gutachterausschuss folgende Bodenrichtwerte ermittelt:

Wohnbauflächen

Bereich und Nutzungsart	Bodenrichtwert
Wohnbauflächen	2.250,00 €/m²

Weitere Angaben zum Bodenrichtwert:

Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei (ebf)
Grundstücksgröße:	keine Angaben

Art der baulichen Nutzung: W
Maß der baulichen Nutzung: wertrelevant GFZ (WGFZ) = 0,7
(W)GFZ-Umrechnung: modellkonform gemäß Umrechnungsfaktoren
des Gutachterausschusses der LH München
von 2012

Sonstige Flächen

Bereich und Nutzungsart	Bodenrichtwert
Landwirtschaftliche Flächen (LW)	40,00 €/m ²
Sondernutzungsflächen (SN)	250,00 €/m ²

Diese Richtwertzonen liegen westlich, auf der anderen Seite der Würm. Gemäß Definition des Gutachterausschusses kennzeichnet die Nutzungsart Sondernutzungsfläche (SN) Flächen, deren Nutzung über die reine Land- und Forstwirtschaft hinausgeht, aber für die i.d.R. kein Baurecht besteht und für die in absehbarer Zeit auch kein Baurecht zu erwarten ist.¹⁸

3.1.2 Zeitliche Anpassung

Der Stichtag der Bodenrichtwerte stimmt nicht mit dem Wertermittlungstichtag überein. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert daher an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag angepasst.

Der vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte und zum Stichtag gültige Marktbericht bezieht sich auf das Jahr 2024. Aus dem Marktbericht lassen sich folgende Preisveränderungen für Wohnbaulandpreise in durchschnittlicher Lage ableiten:

¹⁸ Vgl. Erläuterung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München.

Quelle:		Gutachterausschuss LH München Jahresbericht 2016 bis 2021, S.21			
Ort/Lage:		München, ohne Innenstadt, durchschn. Lage			
Grundstücks-Art:		Wohnbaulandpreise, EMH ²			
Datenbasis:		Verkaufspreise			
Ermittlungsart:		exakte Wertangaben			
Jahr	Ø Preis €/m²	Änderung zum Vorjahr		Wachs- tums- faktor ¹	Anzahl Verkäufe
		€/m²	%		
2019	2.050,00	---	---		
2020	2.100,00	50,00	2,44	1,0244	
2021	2.400,00	300,00	14,29	1,1429	
2022	2.400,00	0,00	0,00	1,0000	
2023	2.050,00	-350,00	-14,58	0,8542	
2024	1.850,00	-200,00	-9,76	0,9024	
MW Gesamt	2.141,67			0,9797	
MW 2022 bis 2024	2.100,00			0,9169	

¹ Mittelwert als geometrisches Mittel
² Ein- bis Mehrfamilienhäuser

Gemäß dem neuesten Bericht des Gutachterausschusses München liegen die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im ersten Halbjahr 2025 im Mittel rund 14 % unter den Bodenrichtwerten zum 01.01.2024. Nachdem in der Herbstanalyse 2024 des Gutachterausschusses angegeben wurde, dass die Preise im Mittel rund 8 % unter den Bodenrichtwerten zum 01.01.2024 liegen, ist der Trend 2025 weiterhin negativ.

Aus den jeweiligen unterjährigen Veränderungsdaten lassen sich folgende jährliche Veränderungsdaten berechnen:

Annualisierung der Preisänderung		
Stand	Q3 2024	Q2 2025
Anfangswert	100%	100%
Mittlerer Preisrückgang	-8,00%	-14,00%
Endwert	92,00%	86,00%
Zeitraum	9 Monate	18 Monate
jährliche Veränderungsrate	-10,52% p.a.	-9,57% p.a.

Auf Basis der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Marktdaten ist eine jährliche Veränderungsrate in Höhe von -9,50 % angemessen und marktgerecht.

Daraus ergeben sich folgende zeitlich angepasste Bodenrichtwerte:

Wohnbauland:

Bodenrichtwert, nicht angepasst	2.250,00 €/m²
Zeitliche Fortschreibung	
Zeit bis Stichtag Wertermittlung in Monaten:	21
Zeit bis Stichtag Wertermittlung in Jahren:	1,7500
Steigerung p.a. gewählt	-9,50 %
Steigerung p.a. gewählt in Dezimalform:	-0,0950
Anpassungsfaktor zeitlich	x 0,8397
Bodenrichtwert, zeitlich angepasst	1.889,33 €/m²
Bodenrichtwert, zeitlich angepasst, rd.	1.889,00 €/m²

Sondernutzungsfläche:

Bodenrichtwert, nicht angepasst	250,00 €/m²
Zeitliche Fortschreibung	
Zeit bis Stichtag Wertermittlung in Monaten:	21
Zeit bis Stichtag Wertermittlung in Jahren:	1,7500
Steigerung p.a. gewählt	-9,50 %
Steigerung p.a. gewählt in Dezimalform:	-0,0950
Anpassungsfaktor zeitlich	x 0,8397
Bodenrichtwert, zeitlich angepasst	209,93 €/m²
Bodenrichtwert, zeitlich angepasst, rd.	210,00 €/m²

3.1.3 Basiswert

Der Basiswert wird unter Berücksichtigung der individuellen Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks abgeleitet. Die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt wird bei derartigen Grundstücken insbesondere durch die Preise für Freizeitgrundstücke (FZ), Gartenlandflächen sowie Sondernutzungsflächen (SN)¹⁹ bestimmt. Da keine geeigneten Vergleichspreise vorliegen (siehe hierzu Kap. 3.1.8.3), wird der Basiswert aus dem Bodenrichtwert für Sondernutzungsflächen und dem aus dem Bodenrichtwert für Wohnbauland abgeleiteten Wert für Gartenlandflächen gebildet. Hierbei werden die individuellen Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks berücksichtigt.

Die individuellen Eigenschaften und wertbildenden Faktoren des zu bewertenden Grundstücks werden durch Zu-/Abschläge vom Basiswert berücksichtigt.

¹⁹ Gemäß Definition des GAA LH München.

3.1.3.1 Überschwemmungsgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets (vgl. Kap. 2.2.6).

Diese Besonderheit ist nicht in der Bodenrichtwertzone abgebildet. Es ist daher ein Abschlag für die Lage innerhalb des Überschwemmungsgebiets notwendig.

Gemäß KROPP beläuft sich die Wertminderung bei Wohnimmobilien in ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten auf 6 bis 10 % des Verkehrswerts. Wenn diese Objekte innerhalb der letzten zehn Jahre tatsächlich überschwemmt waren, so wird die Wertminderung auf 16 bis 25 % vom Verkehrswert eingeschätzt.²⁰

Der Werteinfluss durch die Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet wird unter Berücksichtigung der Nutzung und sonstigen Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks auf -10,00% geschätzt.

Wohnbauland:

Bodenrichtwert, zeitlich angepasst	1.889,00 €/m²
Zu-/Abschlag wg. [%]	
festgesetztes Überschwemmungsgebiet	-10,00%
Bodenrichtwert, angepasst	1.700,10 €/m²
Bodenrichtwert, angepasst rd.	1.700,10 €/m² Rundung auf 2 Stellen

²⁰ Vgl. Kropp, S. A.: Hochwasserrisiko und Immobilienwerte, Diss., München, 2016.

Sondernutzungsflächen:

Bodenrichtwert, zeitlich angepasst		210,00 €/m²
Zu-/Abschlag wg. [%]		
festgesetztes Überschwemmungsgebiet		-10,00%
Bodenrichtwert, zeitlich angepasst		189,00 €/m²
Bodenrichtwert, zeitlich angepasst rd.	Rundung auf 2 Stellen	189,00 €/m²

3.1.3.2 Mikrolage

Die besondere Lage an der Würm ist positiv, hebt sich allerdings in Verbindung mit der direkten Lage an der stark frequentierten Eversbuschstraße und den damit verbundenen Immissionen für eine Freizeitnutzung gegenseitig auf. Eine Anpassung für diese Besonderheiten ist nicht angemessen.

3.1.3.3 Ableitung Basiswert

Der zeitlich und Lage angepasste Wert für Sondernutzungsflächen beläuft sich auf **189,00 €/m²**.

Der zeitlich und Lage angepasste Wert für Gartenland wird aus dem Wert für Wohnbauland abgeleitet.

Hausgärten befinden sich in der Nachbarschaft zu Wohnbaugrundstücken, dürfen weder bebaut werden, noch sind sie als ortsübliche Freifläche eines Wohnbaugrundstücks anzusehen. Auch eine Bauerwartung dürfen sie nicht aufweisen. Die Wertansätze für Hausgartengrundstücke bewegen sich üblicherweise zwischen ca. 10 % bis 30 % des Bodenrichtwerts des Baulands. Untersuchungen des Gutachterausschuss Mülheim an der Ruhr zeigen, dass der Wertansatz von Hausgartenflächen mit zunehmender Größe der Hausgartenfläche abnimmt. Demnach beträgt der Gartenlandwert bei einer Hausgartenfläche größer als 1.000 m² nur noch 5 % bis 10 % des Bodenrichtwerts.²¹ Im vorliegenden Fall ist der Ansatz von 10% bis 15%, hier **12,50%** angemessen.

²¹ Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr: Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Mülheim an der Ruhr, 2023, S. 26.

Der zeitlich und Lage angepasste Wert für Gartenland beläuft sich
auf 212,51 €/m².

Im vorliegenden Fall ist folgender Basiswert angemessen und marktgerecht:
Basiswert, rd.: 210,00 €/m²

Die wesentlichen Eigenschaften des Basiswerts sind:

Lage:	Untermenzing
Stichtag:	Okt. 25
Erschließungszustand:	ebp
Art der baulichen Nutzung:	keine bauliche Nutzung, öffentliche Grünfläche, eingefriedet, private Nutzung möglich (Annahme)

3.1.4 Zusammenfassung der Wertmerkmale

Vor der Werteinstufung werden die wertbestimmenden Merkmale der Bewertungsfläche zusammengefasst.

Flurstücknummer:	Stichtag:
Gemarkung:	Untermenzing
Größe:	1.398,00 m ²
Oberfläche:	weitgehend eben bis auf straßenseitigen Erdwall
Zuschnitt:	nahezu regelmäßig
Einzäunung:	Holzzaun
Zuwegung:	gesichert
Erschließung:	gesichert
Immissionen:	erhöht, Straßenverkehr
Rechte und Belastungen:	lfd. Nr. 1 Recht zur Errichtung, Belassung und Begehung von Hochwasserdämmen lfd. Nr. 2 Recht zur Errichtung und Benutzung einer Badehütte, Geh- und Fahrrecht

Altlasten: keine (Annahme)

Planerische
Darstellung: öffentliche Grünfläche

Entwicklungs-,
und Grundstücks-
Zustand/Qualität: Sonstige Flächen nach § 3 Abs. 5 ImmoWertV

Sonstiges: Teilfläche Biotop
Landschaftsschutzgebiet

3.1.5 Vorläufiger Vergleichswert

Der Bodenwert wird aus dem Basiswert abgeleitet.

Bodenwert vorläufig		Stichtag:	31.10.2025
Flurst. Nr.	101		
Größe	ca. 1.398,00 m²		
Erschließung	ebp		
Basiswert			210,00 €/m²
WGFZ angep.	Nein		
Erschließung	ebp		
Entwicklungszustand	sonstige Flächen		
abzüglich Erschließungskosten	Nein		
Erschließungsk. /-beiträge geschätzt			
-			
-			
Basiswert (BAW)	ebp		210,00 €/m²
Wertansatz abweichend	Nein		
Art			
Ansatz			210,00 €/m²
Umrechnung Bruttobaul.	Nein		
Vorgehen			
Ansatz			210,00 €/m²
Vorläufiger Vergleichswert je m²	ebp		210,00 €/m²
zuzüglich Erschließungskosten	Nein		
Vorläufiger Vergleichswert je m²	ebp		210,00 €/m²
x Fläche	1.398,00 m²		293.580,00 €
Vorläufiger Vergleichswert (Boden)	ebp		293.580,00 €

3.1.6 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Bei der Ableitung des Verkehrswerts sind gemäß § 6 (2) 1. i.V.m. § 7 ImmoWertV insbesondere die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag der Wertermittlung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge (vgl. § 7 (2) ImmoWertV) zu berücksichtigen, sofern sich diese insbesondere nicht durch den

Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen (vgl. § 7 (1) ImmoWertV) berücksichtigen lassen.

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert ohne boG	Stichtag:	31.10.2025
Vorläufiger Vergleichswert <u>ohne</u> besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (boG)		293.580,00 €
Marktanpassungsfaktor	1,00	
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert ohne boG	1.398,00	293.580,00 €
dies entspricht bei	ebp	210,00 €/m²

3.1.7 Vergleichswert

Ausgehend vom marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert sind die jeweiligen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, gemäß § 6 (2) 2. und § 8 (3) ImmoWertV (Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau und sonstige wertbestimmende Grundstücksmerkmale wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, Architektur und Gestaltung), durch marktübliche Zu- bzw. Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.²² Der Vergleichswert wird aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung der bodenwertbezogenen boG abgeleitet:

Vergleichswert	101	31.10.2025
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert ohne boG	ebp	293.580,00 €
-		
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert ohne boG	ebp	293.580,00 €
boG 1		
Zu-/Abschläge von Vgl.Wert wegen	Biotop	
Detail		
Teilfläche betroffen in m²	76,00 m²	
Fläche/Teilfläche betroffen in %	5,44 %	
Zuschlag (+) / Abschlag(-)	-25,00 %	
Faktor	-0,0136	-3.992,69 €
boG 2		
Zu-/Abschläge von Vgl.Wert wegen		
Detail		
Teilfläche betroffen in m²		
Fläche/Teilfläche betroffen in %		
Zuschlag (+) / Abschlag(-)		
Faktor		
boG 3		
Zu-/Abschläge von Vgl.Wert wegen		
Detail		
Teilfläche betroffen in m²		
Fläche/Teilfläche betroffen in %		
Vergleichswert Boden unbelastet	ebp	289.587,31 €
	ca. 1.398,00 m²	207,14 €/m²
	X - fache des Basiswerts	0,99

²² Siehe § 8 (3) und § 24 (4) ImmoWertV.

3.1.8 Verifizierung

Die Verifizierung wird anhand des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts durchgeführt.

3.1.8.1 Bauerwartungsland

Auch wenn es sich im vorliegenden Fall nicht um Bauerwartungsland handelt, kann das Wertniveau von Bauerwartungsland zur Verifizierung herangezogen werden.

Nach Gerardy/Möckel/Troff²³ ist Bauerwartungsland in vier Stufen eingeteilt. Die Wertspanne beginnt bei mittlerem Baulandpreisniveau bei 15 % (Stufe 1) des Wertes von baureifem Land und reicht bis maximal 70 % (Stufe 4) des Baulandwertes. Die unterste Stufe liegt vor, wenn nach allgemeiner Verkehrsauffassung eine Bebauung in absehbarer Zeit zu erwarten ist. In diesem Fall wird ein Wertansatz von 15 % bis 40 % des baureifen Landes zugrunde gelegt. Da im vorliegenden Fall ein Bebauungsplan besteht, der eine bauliche Nutzung ausschließt und eine öffentliche Grünfläche vorsieht, bildet der untere Rand in Höhe von 15 % die Obergrenze.

$1.700,10 \text{ €/m}^2 \times 15\% = 255,02 \text{ €/m}^2$

Der ermittelte Wert liegt mit $210,00 \text{ €/m}^2$

leicht unter dem Wert für geringwertiges Bauerwartungsland nach Gerardy/Möckel/Troff.

In dem Jahresbericht des Gutachterausschuss München werden Werte für Bauerwartungsland der Kategorie II angegeben. Bauerwartungsland dieser Kategorie liegt vor, wenn eine Umwidmung in Bauland langfristig wahrscheinlich ist. Dies gilt bei einer Darstellung als sonstiges Nichtbauland im Flächennutzungsplan dann als erfüllt, wenn die Darstellung auf Grund der strukturellen

²³ Gerardy/Möckel/Troff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Verlag Moderne Industrie, Landsberg/Lech, Kap. 3.1.2/8; Stand 10/1996 und Olzog Verlag, Kapitel 3.1.3/12, Stand 6/2006.

Entwicklung des Gebiets offensichtlich überholt ist, keine grundlegenden Hindernisse für eine spätere Erschließung bekannt sind, die landschaftlichen Gegebenheiten, die Bodenbeschaffenheit, die Grundwasserverhältnisse oder sonstige Umstände nicht gegen eine langfristige Baulandausweisung sprechen und die strukturelle Entwicklung auf diese hindeutet.²⁴

Im Jahresbericht 2024 werden 4 Kauffälle aus 2022 bis 2024 mit Werten zwischen 100 und 150 € genannt. Im Jahresbericht 2023 wurden 4 Kauffälle aus 2021 bis 2023 mit Werten zwischen 100 bis 750 €/m² genannt. Die Anzahl der Werte ist zu gering um daraus belastbare Aussagen ableiten zu können. Die Grundstücksflächen belaufen sich auf 2.000 m² bis 8.900 m² (2024) bzw. 950 m² bis 3.500 m² (2023).

Es kann festgehalten werden, dass der ermittelte Wert mit 210,00 €/m² in einem plausiblen Bereich liegt.

3.1.8.2 Hausgärten - Marktbericht München

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Immobilienmarktbericht 2024 folgende Spannen aus:²⁵

Hausgartengrundstücke: 290,00 €/m² bis 1.100,00 €/m²

Der ermittelte Wert liegt mit 210,00 €/m² unterhalb der Spanne für Hausgartengrundstücke. Das ist plausibel, da sich die Spanne auf deutlich kleinere Flächen von rd. 60 m² bis 350 m² bezieht.

3.1.8.3 Freizeit- / Wochenendgrundstücke

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Immobilienmarktbericht 2024 folgende Spannen für:²⁶

²⁴ Vgl. Jahresbericht 2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt München, Juni 2024 S. 55.

²⁵ Vgl. Jahresbericht 2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt München, Juni 2024 S. 22.

²⁶ Vgl. Jahresbericht 2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt München, Juni 2024 S. 22.

Freizeit- / Wochenendgrundstücke: 60,00 €/m² bis 300,00 €/m²

Der ermittelte Wert liegt mit 210,00 €/m² im mittleren bis oberen Bereich der Spanne und ist vor dem Hintergrund der Lage plausibel.

Zusätzlich wurden Kaufpreise für Freizeit- und Gartengrundstücke in der Umgebung des Bewertungsobjektes angefordert. Die erhaltenen Vergleichspreise nicht unmittelbar vergleichbar mit dem Bewertungsobjekt. Aufgrund dessen werden die Vergleichspreise nur zur Verifizierung herangezogen.

Nachfolgende Kaufpreise wurden dem Sachverständigen zur Verfügung gestellt:

Kaufpreise												
Von	Jan. 24	bis	Okt. 24									
lfd. Nr.	Zeitpunkt	Ort / Gemarkung	Lagequalität	Größe	BRW €/m²	Nutzung	BRW WGFZ	BRW ebf / ebp	Beitr.- Abg.rechtl. Zustand	WGFZ Kauffall	Kaufpreis	Anm.
1	Okt. 24	Untermenzing		3.706 m²	150	Freizeit					270,00 €/m²	
2	Okt. 24	Untermenzing		404 m²	300	Freizeit					260,00 €/m²	
3	Jun. 24	Untermenzing		696 m²	300	Freizeit					302,00 €/m²	
4	Jun. 24	Langwied		1.462 m²	120	Freizeit					55,00 €/m²	
5	Mai. 24	Allach		787 m²		Freizeit					102,00 €/m²	
6	Mrz. 24	Langwied		1.401 m²	140	Freizeit					57,00 €/m²	
7	Mrz. 24	Aubing		900 m²	350	Freizeit					172,00 €/m²	
8	Jan. 24	Allach		665 m²	140	Freizeit					113,00 €/m²	
Anzahl Vergleichspreise				8 Stck.							8	
Kleinste Fläche/niedrigster Preis				404 m²							55,00 €/m²	
Größte Fläche/höchster Preis				3.706 m²						Ø WGFZ	302,00 €/m²	
Arithmetischer Mittelwert				1.253 m²							166,38 €/m²	
Standardabweichung				1.056 m²							99,49 €/m²	
Variationskoeffizient				84,00%						2σ	60,00 %	
Mittlerer Schwankungsbereich von				197 m²						-32,60 €/m²	66,89 €/m²	
				2.309 m²						365,36 €/m²	265,87 €/m²	
Gewogenes arithmetisches Mittel				0 m²							0,00 €/m²	
Median (Zentralwert)				844 m²							142,50 €/m²	
Korrelation Preis/Kaufjahr											0,63	
Korrelation Preis/Flächengröße											0,16	
"k" im Vgl. zum Auszug aus der Kaufpreissammlung korrigierter Ansatz, i.d.R. aufgrund Abbruchkosten.												
Mittleres Verkaufsdatum				Mai 2024								

Die Lage ist dem Unterzeichner bekannt, sie darf aus Datenschutzgründen jedoch nicht preisgegeben werden.

Zum Teil handelt es sich um bebaute Flächen, um Kleingartenflächen sowie um landwirtschaftliche Flächen, bei denen sich die Zuordnung zur Kategorie Freizeitflächen nicht erschließt. Die Kaufpreise sind nicht mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Der ermittelte Wert liegt innerhalb der Spanne und ist somit plausibel.

4 Verkehrs-/Marktwert fiktiv unbelastet

Nach § 6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten. Dabei ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebend (§ 2 (2) ImmoWertV). Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ergibt sich aus der Angebots- und Nachfragesituation.

Diese wird beeinflusst durch die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt, die wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebiets. Auf der Nachfrageseite ist von Bedeutung, welche Marktteilnehmer als Käufergruppe für das zu bewertende Objekt infrage kommen und ob es sich um ein marktgängiges Objekt handelt oder nicht. Die Angebotsseite wird durch die Anzahl und die Eigenschaften vergleichbarer Objekte in der Region beeinflusst. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind auszuschließen (§ 9 (2) ImmoWertV).

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet. Die Marktlage ist durch die Wertansätze und die zeitliche Anpassung bereits berücksichtigt. Eine weitere Marktanpassung ist nicht erforderlich.

Verkehrswert unbelastet		31.10.2025
Vergleichswert unbelastet	ebp	289.587,31 €
ggf. weitere Marktanpassung	0,00 %	0,00 €
Verkehrswert unbelastet		289.587,31 €
Verkehrswert unbelastet gerundet	3 Stelle/n	290.000,00 €
der Verkehrswert entspricht bei	ca. 1.398,00 m ²	207,44 €/m ²

Der im Hinblick auf die Rechte und Lasten **fiktiv** unbelastete Verkehrswert des unbebauten Grundstücks mit der Flurst. Nr. 101, Gemarkung Untermenzing, an der Eversbuschstraße, beträgt zum Wertermittlungstichtag

290.000,00 €

bzw. 207,44 €/m².

Der Verkehrswert gilt nur im Gesamtkontext des Gutachtens und unter den im Rahmen des Gutachtens getroffenen Annahmen und den Ausschlusskriterien.

5 Verkehrs-/Marktwert belastet

Gemäß Aufgabenstellung des Zwangsvollstreckungsgerichts müssen die Rechte und Lasten separat berücksichtigt werden. Zusätzlich zu dem in Hinblick auf die Rechte und Lasten fiktiv unbelasteten Verkehrswert wird daher noch der belastete Verkehrswert ermittelt.

5.1 Rechte und Lasten

In Abteilung II des Grundbuchs sind zwei wertrelevante Belastungen eingetragen. Zum einen das Recht zur Errichtung, Belassung und Begehung von Hochwasserdämmen und zum anderen das Recht zur Errichtung und Benutzung einer Badehütte, Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks Nr. 84.

Im Folgenden werden die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs hinsichtlich des Werteeinflusses analysiert. Zum Teil werden Regelungen **verkürzt wiedergegeben. Maßgeblich ist ausschließlich die Regelung im jeweiligen Originaldokument.**

Die nachfolgenden inhaltlich ausschnittsweise wiedergegebenen Passagen der in Sütterlin verfassten Bewilligungsurkunden erfolgt unverbindlich, ohne Gewähr für Richtigkeit und / oder Vollständigkeit. Für eine

rechtssichere Transkription ist die Beauftragung eines qualifizierten Fachübersetzers erforderlich. Sollten sich hierbei Abweichungen ergeben, die den Wert beeinflussen, wäre das Gutachten zu aktualisieren.

5.1.1 Recht zur Errichtung, Belassung und Begehung von Hochwasser- dämmen

Das Recht umfasst nicht nur das zu bewertende Flurstück, sondern vermutlich alle Flurstücke entlang der Würm in Allach-Untermenzing. Es bestellt das Recht, auf den belasteten Grundstücken Hochwasserdämme zu errichten, zu belassen und zu unterhalten.

Dieses Recht wird, basierend auf den Erkenntnissen des Ortstermins, in der unmittelbaren Umgebung augenscheinlich nicht mehr ausgeübt, da die Flächen weitgehend bebaut sind. Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein Erdwall, der als Hochwasserdamm im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Es wird angenommen, dass dieser in Bezug zu dem eingetragenen Recht steht.

Da das Grundstück jedoch kein Bauland ist, sondern als Gartenland bewertet wird, ist die Einschränkung durch das Recht als gering einzustufen.

Es ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass auf dem gesunden Grundstücksmarkt für Flächen, die durch eine Dienstbarkeit belastet werden, geringere Preise bezahlt werden als für Vergleichsgrundstücke ohne diese Beeinträchtigung. Auch die Rechtsprechung²⁷ geht von diesem Grundsatz aus.

²⁷ Siehe dazu auch BGH MDR 1960, 119, BGH RDL 1963, S. 75 u.a.

Bei der Ermittlung der Wertminderung durch eine Dienstbarkeit ist zunächst grundsätzlich die Auswirkung auf das gesamte Grundstück zu berücksichtigen.²⁸ Da die Ermittlung der Wertminderung, bezogen auf das gesamte Grundstück, i.d.R. aufgrund fehlender Vergleichswerte nicht durchführbar ist bzw. die Auswirkungen nur auf der belasteten Fläche feststellbar sind, wird in der Bewertungs- und Entschädigungspraxis die Wertminderung auf diese Fläche eingegrenzt.²⁹ Auch die Rechtsprechung hat diese Verfahrensweise als zulässig und sachlich begründbar bestätigt.³⁰

Die Wertminderung ist abhängig von der Betroffenheit, Einschränkung bzw. Beanspruchung des betroffenen Flächenanteils an der Gesamtfläche.

Die belastete Fläche wird anhand der Festsetzungen im Bebauungsplan mithilfe einer PDF-Messung ermittelt.

Demnach ist der Damm ca. 42 m lang und ca. 3,3 m breit, daraus ergibt sich eine belastete Fläche von ca. 138,60 m² (9,91 % der Grundstücksgröße).

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Einschränkung ist ein Abschlag in Höhe von -5,00 % auf die betroffene Fläche angemessen.

5.1.2 Recht zur Errichtung und Benutzung einer Badehütte, Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks Nr. 84

Es wird angenommen, dass das Recht zur Errichtung und Benutzung einer Badehütte durch die planerischen Vorgaben nichtig geworden ist und sich keine Verpflichtungen daraus ergeben.

²⁸ Leisner, W.: Wertminderung bei Inanspruchnahme von Grundstücken durch Versorgungsleitungen – Entschädigungsaspekte in der Landwirtschaft, Schriftenreihe des HLBS, Heft 77, Verlag Pflug und Feder, Bonn, 1974.

²⁹ Biederbeck, M.: Bewertungsaufgaben und Bewertungsbeispiele beim Bau von ober- und unterirdischen Leitungen, Materialien für Sachverständige, Nr. 1, 2008, HLBS-Informationsdienste GmbH, Sankt Augustin, 2008.

³⁰ BGH-Urteil (Grundsatz-Urteil vom 09.11.1959) – III ZR 149/58, MDR 1960, 119.

Geh- und Fahrtrecht:

Der in Sütterlin verfassten Urkunde können vom Sachverständigen keine Angaben zu einem Geh- und Fahrtrecht entnommen werden. Es wird auf zwei andere Urkunden verwiesen, eine vom 22. Dezember 1906 und eine vom 17. Dezember 1906. Deren Inhalt ist unklar, da diese nicht vorliegen.

Es wird angenommen, dass sich keine Verpflichtungen aus dem Recht mit der lfd. Nr. 2 ergeben. Dennoch verbleibt ein gewisses Risiko, das der Markt bei der Kaufpreisfindung berücksichtigen würde.

Dies wird mit einem Abschlag in Höhe von -5,00 %
auf die gesamte Fläche berücksichtigt.

Sollte sich durch eine Transkription eines qualifizierten Fachübersetzers etwas Anderes ergeben, wäre das Gutachten zu aktualisieren.

5.2 Verkehrswert belastet

Entsprechend § 6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit abzuleiten.

Der Verkehrswert belastet wird aus dem unbelasteten Verkehrswert unter Berücksichtigung der auf dem Objekt lastenden Rechte und Lasten abgeleitet.

Verkehrswert belastet	101	31.10.2025
Vergleichswert unbelastet	ebp	289.587,31 €
Recht zu Errichtung, , Belassung und Begehung von Hochwasserdämmen		
Zu-/Abschläge von Vgl.Wert wegen	Recht lfd. Nr. 1	
Detail	Hochwasserdamm	
Teilfläche betroffen in m²	138,60 m²	
Fläche/Teilfläche betroffen in %	9,91 %	
Zuschlag (+) / Abschlag(-)	-5,00 %	
Faktor	-0,0050	-1.447,94 €
Recht zur Errichtung und Benutzung einer Badehütte, Geh- und Fahrrecht		
Zu-/Abschläge von Vgl.Wert wegen	lfd. Nr. 2	
Detail		
gesamte Fläche betroffen		
Fläche/Teilfläche betroffen in %	100,00 %	
Zuschlag (+) / Abschlag(-)	-5,00 %	
Faktor	-0,0500	-14.479,37 €
Summe Rechte und Lasten		-15.927,31 €
Zwischensumme		273.660,00 €
-		
Erschließung	ebp	
Ansatz		
Verkehrswert belastet	ebp	273.660,00 €
	ca. 1.398,00 m²	195,75 €/m²
	X - fache des Basiswerts	0,93

Verkehrswert belastet	101	31.10.2025
Vergleichswert belastet	ebp	273.660,00 €
ggf. weitere Marktanpassung	0,00 %	0,00 €
Verkehrswert		273.660,00 €
Verkehrswert belastet gerundet	3 Stelle/n	274.000,00 €

Der (belastete) Verkehrswert des unbebauten Grundstücks mit der Flurst. Nr. 101, Gemarkung Untermenzing, an der Eversbuschstraße, beträgt zum Wertermittlungstichtag

274.000,00 €

bzw. 195,99 €/m².

Der Verkehrswert gilt nur unter den zugrunde gelegten Annahmen und den Ausschlusskriterien, vgl. Kapitel 6.

6 Abschließende Hinweise und Ausschlusskriterien

Sofern nicht ausdrücklich anderweitig ausgeführt, ergeben sich die zur Wertermittlung herangezogenen grundstücks- und objektspezifischen Informationen aus den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünften. Hierzu zählen insbesondere Daten zu den baulichen und sonstigen Anlagen, Größen- und Flächenangaben, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden. Ein Aufmaß durch den Sachverständigen war nicht beauftragt. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung und/oder durch telefonische oder textliche Anfragen bei Ämtern und Behörden sowie durch (Online-)Informationssysteme (wie z.B. BayernViewer, BayernAtlas und Marktdatenbanken) ergänzende Informationen gewonnen.

Der Unterzeichner übernimmt für die Richtigkeit und Vollständigkeit herangezogener schriftlicher und mündlicher Auskünfte sowie zur Verfügung gestellter Unterlagen bzw. Unterlagen Dritter keine Haftung.

Aufgeführte Lagebeschreibungen stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar und dienen ausschließlich der allgemeinen Darstellung, nicht der Aufzählung aller Einzelheiten.

Unterlagen und Daten, insbesondere Flächenangaben, werden auftragsgemäß – sofern möglich – stichprobenartig plausibilisiert und als richtig und vollständig zugrunde gelegt. Bei Flächengrößen handelt es sich um ca.-Angaben. Für ein exaktes Aufmaß wäre ein Vermessungsbüro zu beauftragen.

Der Zustand wird auf Grundlage des im Rahmen der Objektbesichtigung optisch erkennbaren Zustands eingeordnet.³¹ Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt. Es wurde auftragsgemäß nicht untersucht, ob Beeinträchtigungen durch etwaige Altlasten, Bodenschadstoffe, sonstige Bodenverunreinigungen oder Kontaminationen,

³¹ Bei zurückliegenden Stichtagen können im Einzelfall ergänzende Informationen herangezogen worden sein, die dem Unterzeichner zur Verfügung gestellt wurden.

gesundheitsgefährdende Stoffe oder Ähnliches bestehen. Soweit nicht abweichend aufgeführt, wird im Rahmen der Wertermittlung angenommen, dass keine Beeinträchtigungen bestehen.

Sollten im Rahmen der Wertermittlung Aussagen zu Beeinträchtigungen getroffen werden, handelt es sich nur um Hinweise und keine abschließende Wertung, da diese Themen nicht in das Sachgebiet des Sachverständigen fallen. Um Gewissheit zu erlangen, müsste der Auftraggeber bzw. Eigentümer Untersuchungen durch Spezialsachverständige beauftragen.

Soweit nicht abweichend aufgeführt, werden für das zu bewertende Grundstück und dessen nächste Umgebung normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse sowie tragfähiger Baugrund unterstellt. Dies gilt auch für die nächste Umgebung des zu bewertenden Grundstücks.

Da keine anderslautenden Informationen vorliegen, wird im Rahmen der Wertermittlung marktüblich unterstellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Eine Beurteilung dessen ist nicht Gegenstand des Auftrags und liegt auch nicht im Fachgebiet des Unterzeichners. Hierfür wäre ein Fachgutachter für Immissionen zu beauftragen. Sollten Ergebnisse zutage treten, die von den getroffenen Annahmen abweichen, wäre dieses Dokument ggf. zu aktualisieren.

Sofern nicht anderweitig im Dokument erwähnt, wird davon ausgegangen, dass keine Denkmaleinflüsse bestehen. Die Denkmaleigenschaft ist nicht von der Eintragung in die Bayerische Denkmalliste und/oder von der Kartierung im Bayerischen Denkmal-Atlas abhängig. Auch Grundstücke, die nicht verzeichnet sind, können Denkmäler sein. Die Angaben zum Denkmalschutz sind nachrichtlich und ersetzen nicht die Beteiligung der zuständigen Genehmigungs- und Denkmalfachbehörden. Eine Nachforschung zu Denkmalthemen ist nicht Bestandteil des Auftrags.

Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Lasten und Beschränkungen, wie z.B. Dienstbarkeiten oder Rechte an Nachbargrundstücken, sind nur berücksichtigt, sofern diese im Grundbuch eingetragen sind oder sofern der Auftraggeber den Sachverständigen darauf schriftlich hingewiesen hat. Dies gilt auch für etwaige noch ausstehende Kostenbelastungen, Erschließungs- und KAG-Beiträge bzw. Abgaben. Diesbezügliche Nachforschungen sowie eine rechtliche und wirtschaftliche Due Diligence waren nicht beauftragt und können vom Sachverständigen nicht geleistet werden, da es sich hierbei primär um Rechtsfragen handelt. Sollten Rechte oder Belastungen oder anderweitige Risiken bestehen, die nicht berücksichtigt wurden, wäre dieses Dokument ggf. anzupassen.

Sollten im Rahmen der Wertermittlung Aussagen zu den in diesem Abschnitt ausgeschlossenen Punkten getroffen werden, handelt es sich nur um Hinweise und keine abschließende Wertung, da diese Themen nicht in das Sachgebiet des Sachverständigen fallen.

Für überschlägige Schätzungen, die aufgrund nicht zur Verfügung gestellter Informationen erforderlich waren, wird keine Haftung übernommen. Sofern die auftraggeberseitig zur Verfügung gestellten Informationen älteren Datums sind, wird angenommen, dass diese Auskünfte nach wie vor Gültigkeit haben. Es wird darauf hingewiesen, dass Auskünfte wertrelevant sein können. Sofern dem Auftraggeber zum Wertermittlungsstichtag neuere Erkenntnisse vorliegen, wäre der Sachverständige darüber zu informieren und dieses Dokument ggf. zu aktualisieren.

Die Berechnungen erfolgen zum Teil mittels eines Tabellenkalkulationsprogramms ohne Auf- und Abrundungen mit mehreren Stellen hinter dem

Komma, sodass sich bei ausgedruckten Beträgen hinter dem Komma geringfügige Abweichungen ergeben können. Sofern ein Aufmaß erfolgte, handelt es sich insbesondere aufgrund von Hindernissen, wie z.B. Möblierung, nur um näherungsweise Werte. Sofern der Sachverständige Flächengrößen ermittelt hat, handelt es sich um ca.-Angaben ausschließlich zum Zwecke der Wertermittlung. Eine Verwendung der Flächen für andere Zwecke, wie z.B. Verkauf oder Vermietung, ist nicht gestattet.

Dieses Dokument wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck erstellt und begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Dokument wird daher ausgeschlossen.

Aufgestellt:

München, den 31.10.2025

Dr-Ing. Kai Fischer

MBA, FRICS



Flurkarte



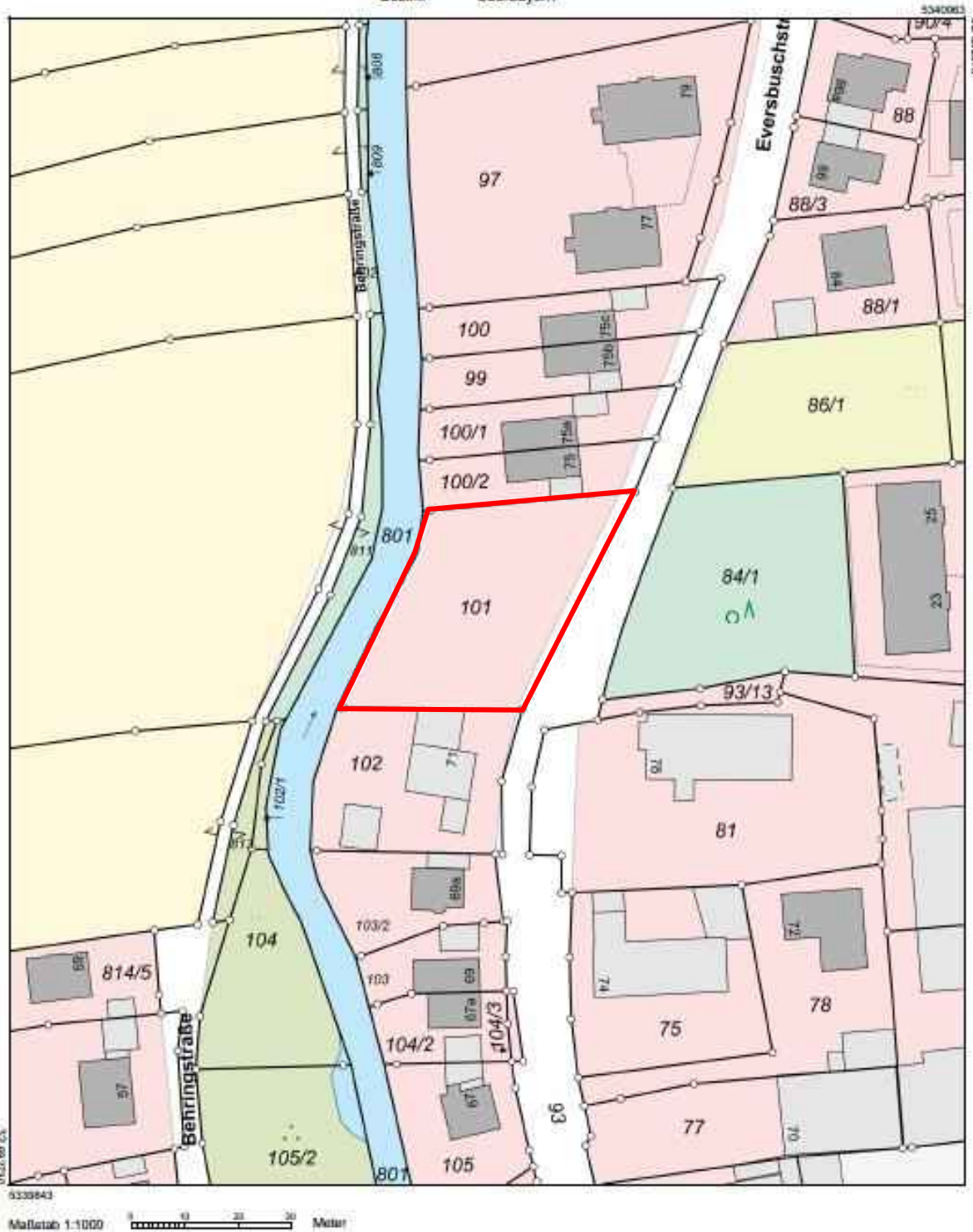
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
München**
Prinzregentenstraße 5
80538 München

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 10.02.2025

Flurstück: 101
Gemarkung: Untermenzing

Gemeinde: München
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern



© Daten: Bayrische Vermessungsverwaltung.
Rote Umrandung durch Dr. Fischer partners.

Umwelt und Naturgefahren

Überschwemmungsgebiet HQ100



Quelle: Bayernatlas, © Bayrisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022), Vorgangs-Nr. 2401-000943, rote Markierung und Nordpfeil durch Dr. Fischer partners.

Überschwemmungsgebiete HQextrem



Quelle: Bayernatlas, © Bayrisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022), Vorgangs-Nr. 2401-000943, rote Markierung und Nordpfeil durch Dr. Fischer partners.

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet



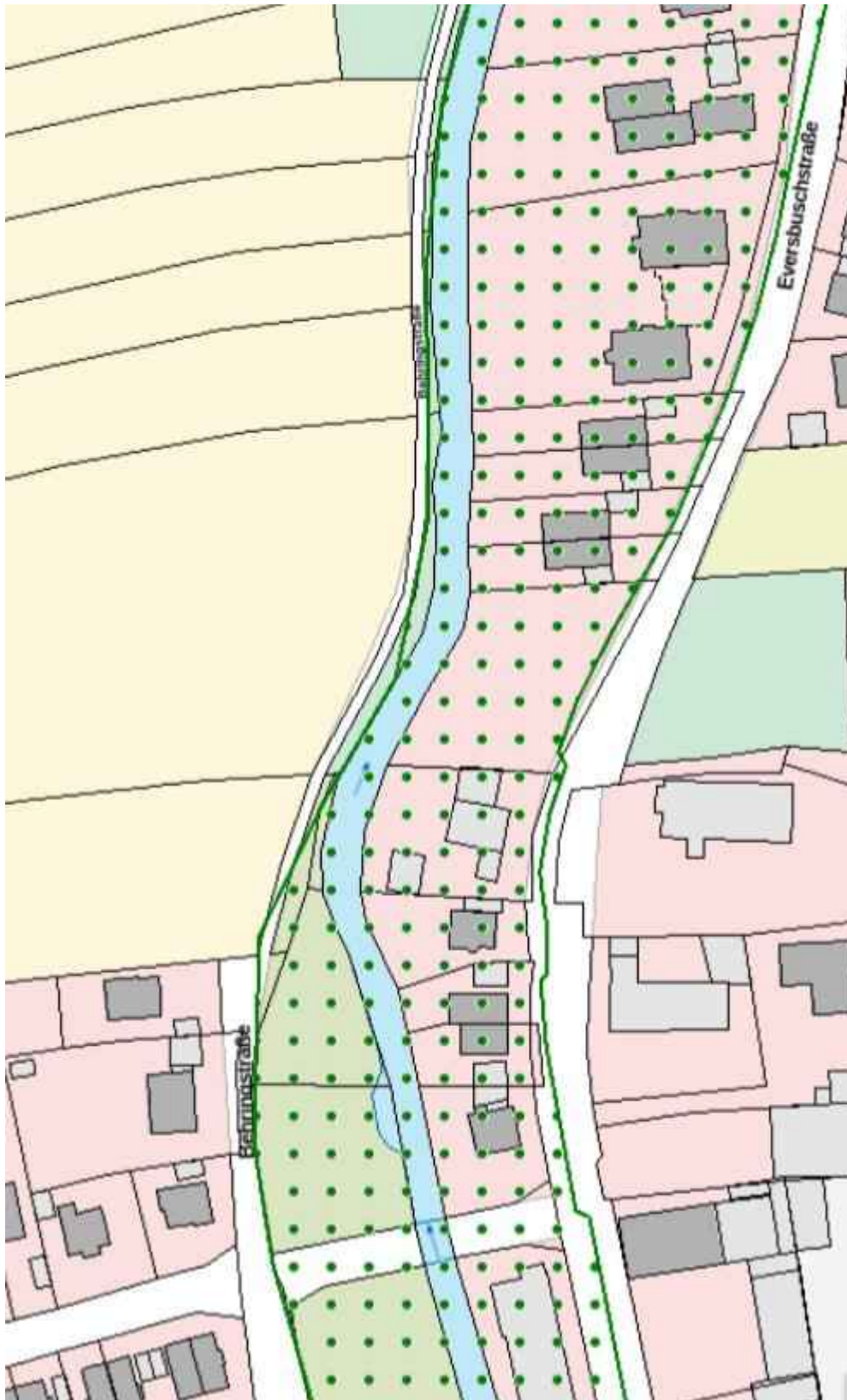
Quelle: Bayernatlas, © Bayrisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022), Vorgangs-Nr. 2401-000943, rote Markierung und Nordpfeil durch Dr. Fischer partners.

Biotop „Würm mit Gehölzsaum von Pasing bis Allach“



Quelle: Bayernatlas, © Bayrisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022), Vorgangs-Nr. 2401-000943, rote Markierung und Nordpfeil durch Dr. Fischer partners.

Landschaftsschutzgebiet „Würmniederung mit Erweiterung bis zur Stadtgrenze“



Quelle: Bayernatlas, © Bayrisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022), Vorgangs-Nr. 2401-000943, rote Markierung und Nordpfeil durch Dr. Fischer partners.

Anlage 3.0



Bild Nr. 1

Flurstück Nr. 101

An der Evers-
buschstraße

Blick von der
Straße Richtung
Norden



Bild Nr. 2

Flurstück Nr. 101

An der Evers-
buschstraße

Blick Richtung
Südwesten aus
nordöstlichen
Grundstücksecke

Anlage 3.1



Bild Nr. 3

Flurstück Nr. 101

An der Evers-
buschstraße

Blick in Richtung
Norden von südli-
cher Grenze



Bild Nr. 4

Flurstück Nr. 101

An der Evers-
buschstraße

Blick in Richtung
Norden von süd-
westlicher Ecke

Anlage 3.2



Bild Nr. 5

Flurstück Nr. 101

An der Evers-
buschstraße

Blick Richtung
Südwesten von der
Straße



Bild Nr. 6

Flurstück Nr. 101

An der Evers-
buschstraße

Blick Richtung
Westen vom Erd-
wall aus

Anlage 3.3



Bild Nr. 7

Flurstück Nr. 101

An der Evers-
buschstraße

Blick Richtung
Südwesten von der
Straße



Bild Nr. 8

Flurstück Nr. 101

An der Evers-
buschstraße

Blick auf die Würm,
nicht Bestandteil
des Flurstücks

Anlage 3.4



Bild Nr. 9

Flurstück Nr. 101

An der Evers-
buschstraße

Erdwall an der
Straße



Bild Nr. 10

Flurstück Nr. 101

An der Evers-
buschstraße

Baumbestand

Anlage 3.5



Bild Nr. 11

Flurstück Nr. 101

An der Evers-
buschstraße

Nordwestliche
Grundstücksecke



Bild Nr. 12

Flurstück Nr. 101

An der Evers-
buschstraße

Blick Richtung
nordwestliche
Grundstücksecke

Anlage 3.6



Bild Nr. 13

Flurstück Nr. 101

An der Evers-
buschstraße

Blick Richtung Nor-
den entlang der
Würm